令和　７年（ヌ）第　　６６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
宇都宮地方裁判所
裁判所書記官　吉　岡　智　男

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 宇都宮地方裁判所売却場（１階）
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午前１０時００分 宇都宮地方裁判所
特別売却実施期間	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８日　午後　３時００分まで	
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）	☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月１１日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお，当庁栃木支部，真岡支部管轄の事件については，各支部にも，それぞれ写しを備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,325,000 1,060,000	一括	265,000	20,205	0
1	373,500				
2	438,500				
3	513,000				
備考					

令和　７年（ヌ）第　　６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　栃木市尻内町字柳沢

　　地　　番　　１１９１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４３．００平方メートル

２　所　　在　　栃木市尻内町字柳沢

　　地　　番　　１１９２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０３．０１平方メートル

３　所　　在　　栃木市尻内町字柳沢１１９１番地１，１１９２番地１

　　家屋　番号　　１１９１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７７．８５平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１０平方メートル

令和　7年　（ヌ）　　第６６号

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき，前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから，競売市場における市場性等を考慮して，民事執行規則３０条の３により，下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和８年９月１４日

宇都宮地方裁判所

裁判官　　平野智大

記

物件番号	前回の売却基準価額（円）	減価割合	今回の売却基準価額（円）	買受けの申出の保証（円）	買受可能価額（円）
1～3	2,650,000	50／100	1,325,000	265,000	1,060,000
1	747,000	50／100	373,500		
2	877,000	50／100	438,500		
3	1,026,000	50／100	513,000		

令和　７年（ヌ）第　　６６号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月　３日
宇都宮地方裁判所
裁判所書記官　吉　岡　智　男

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１，２】
国道２９３号線との境界及び地番１１９０番２との境界を除き，隣地との境界が不明確である。

《　注　　意　　書　》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　７年（ヌ）第　　６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　栃木市尻内町字柳沢

　　地　　番　　１１９１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４３．００平方メートル

２　所　　在　　栃木市尻内町字柳沢

　　地　　番　　１１９２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０３．０１平方メートル

３　所　　在　　栃木市尻内町字柳沢１１９１番地１，１１９２番地１

　　家屋　番号　　１１９１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７７．８５平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１０平方メートル

令和　７年(ヌ)第　　６６号
令和　８年　１月２３日受理
令和　８年　４月　28日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官　深　谷　昌　司

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ヌ）第　　66号

物　件　目　録

1　所　　在　栃木市尻内町字柳沢

　　地　　番　１１９１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３４３．００平方メートル

2　所　　在　栃木市尻内町字柳沢

　　地　　番　１１９２番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４０３．０１平方メートル

3　所　　在　栃木市尻内町字柳沢１１９１番地１，１１９２番地１

　　家屋　番号　１１９１番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　７７．８５平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県栃木市尻内町１０３７番地
土地	物件１，２
現況地目	■宅地（物件１，２） □公衆用道路（物件　　） □　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり ■不明
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	物置（動産）、社あり
建物	物件３
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：物置 構　造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約１０㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	下屋（定着物・物置兼車庫）あり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■南側国道２９３号線から約１．３～１．７ｍ高くなっている。
物件３の北側に高さ約３．５ｍのコンクリート擁壁が設置されている。
■和室と浴室前廊下との敷居が紙のように薄くなっている。シロアリの影響と思われる。建物が古いためか、外にも傷んだか箇所が多い。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者（所有者）	本件建物に居住しています。 雨漏り、水漏れはないと思います。 シロアリの被害にあっています。畳のしたが抜けているとの執行官の話ですが、シロアリが原因です。 北西角の部屋は和室ですが、一部床材が見えたままになっています。これはシロアリの被害を補修したためです。 南側境界は国道の所までです。 東側境界は擁壁の所になります。 北側境界は判然としません。３０年以上前に栃木県が本件建物の北側の位置にコンクリート擁壁を造りました。その際、裏山の斜面を崩しましたので、山の斜面の尾根筋や谷等の状況が完全に変わっており、公図等と見比べても、境界はよく分かりません。コンクリート擁壁を上った比較的平らな斜面も私の所有地です。簡単なフェンスが設置してありますが、そのフェンスの位置が境界になると思います。 北側階段の西側に設置されているコンクリート擁壁の法面の下が境界になると思います。 また、西側の境界は西側の隣家敷地に沿って側溝が設置されていますが、その側溝の位置になると思います。公図上、西側の隣家との間に赤道や青地が挟まっているとのことですが、よくわかりません。西側隣家との間では側溝の位置が境界ということになっています。 本件建物は昭和４５年不詳新築と登記されているとのことですが、昭和４５年のいつ頃建てられたのかはわかりません。それ以前は本件建物の西側に茅葺屋根の旧母屋があり、本件建物の建っているところは畑でした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
■南側の国道２９３号線との境界及び東側１１９０番２土地との境界を除き、物件１，２とも境界は判然としない。

債務者の陳述どおり、擁壁設置工事の影響のためか、債務者が境界であると主張するフェンスの状況と公図に表示された北側の境界の状況とは大きく異なる。公図では顕著な物件１の北東側のとがった三角形の形状は現地では見受けられない。

地番図に表示された南側境界の東西の長さは地積測量図に表示された東西の長さよりも長い。また、公図では南側道路から物件２の北端部分までの距離は３０ｍ弱となっているが、地番図では３５ｍを超える。また、地番図どおりであるとすると西側隣家が物件２上に越境している可能性が高い。加えて、公図では本件土地と西側隣家との間に公有地が表示されている。債務者は、そのことを認識している節も伺えるものの、よく分からない旨を陳述している。地番図には、そのような公有地は表示されていない。

債務者の陳述に鑑みると、現況では、債務者側と西側隣家とで本件土地西側の公有地部分を分け合って、各々、敷地に取り込んでいる様な状態と推測される（西側にある馬頭観音と表示された２本の杭の位置から、大部分を債務者側が取り込んでいるのではないかと推測する。）。
■本件土地の形状が建物図面に表示されたとおりであるとすると、本件建物北側の下屋部分は越境していることになる。
■上記のとおり本件土地の形状については、公図、地番図、建物図面とも問題点があり、どれか一つによることは相当ではないと思われる。

土地の位置、形状等は公図が基本になるとしても、公図の状況を現地において反映させることができない。

よって、土地の形状等は不明と報告する。
■本報告書添付の土地建物位置関係図は、公図、地番図、地積測量図、建物図面、現地調査の結果、概測結果等を総合して、状況を推測して作成したものである。

当職が推測する筆界の状況も表示すると共に、債務者の主張に基づいて同人が境界と主張する、その所有権の及ぶ範囲も表示した。

いずれも、正確性は担保されていない点に留意されたい。

買受人は、自己の負担により、境界を確認する必要がある。
■上記のとおり本件土地の範囲は判然としないこと、かなりの高低差のある不整形地であること等から土地の面積も判然としない。そのため、一応、登記のとおりと報告する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月29日（木） 09：15－09：25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、債務者（所有者）と面談
8年 1月29日（木） 10：05－10：25	栃木市役所	税務課　地番図、間取図調査
8年 2月 4日（水） 12：30－12：35	宇都宮地方法務局栃木支局	近接地登記事項調査
8年 2月12日（木） 10：00－11：30	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、債務者（所有者）から事情聴取、評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

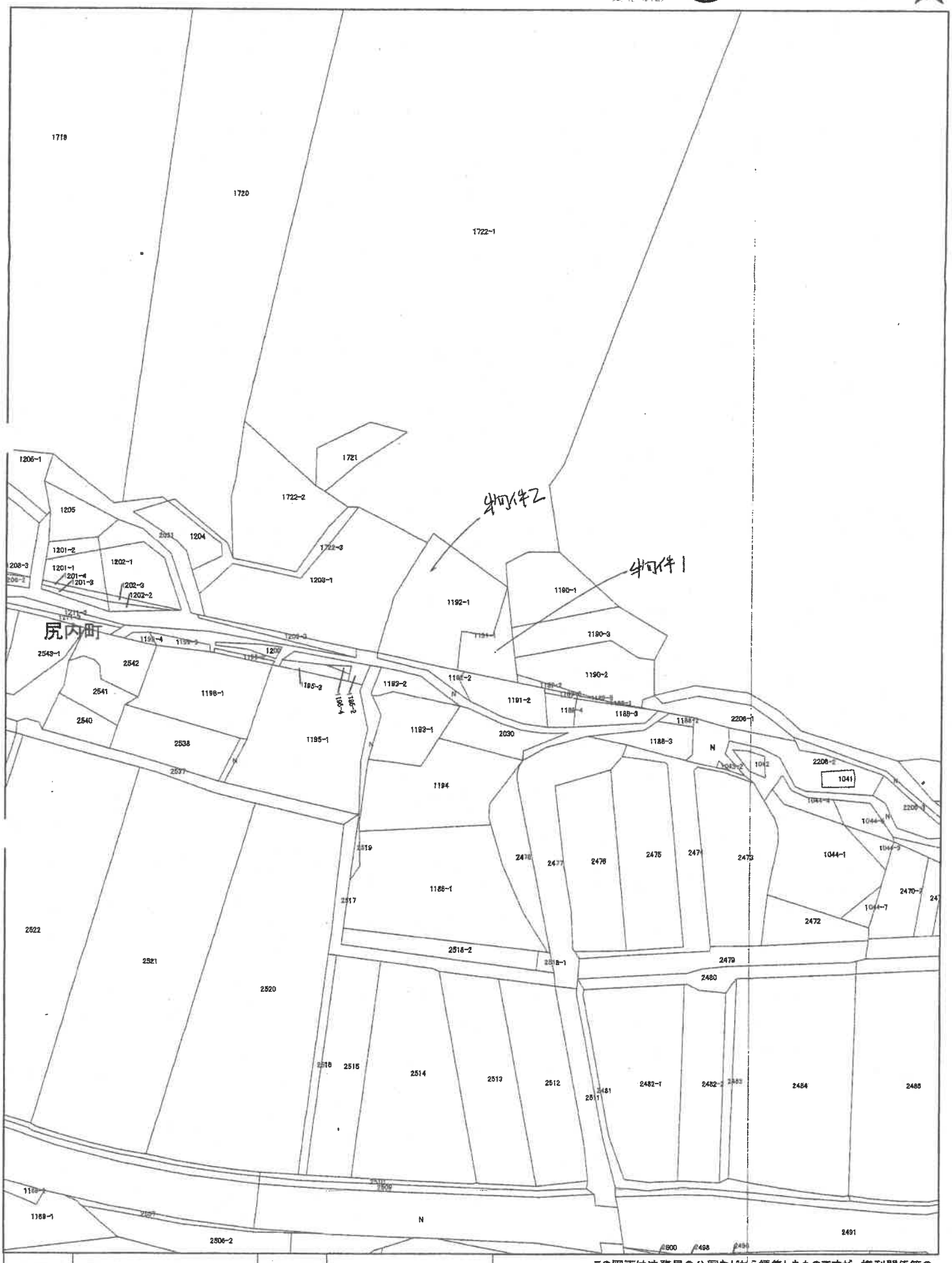
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

栃木市地籍集成編纂図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

写

令和８年１月２９日



大字名	尻内町	地番	1192-1

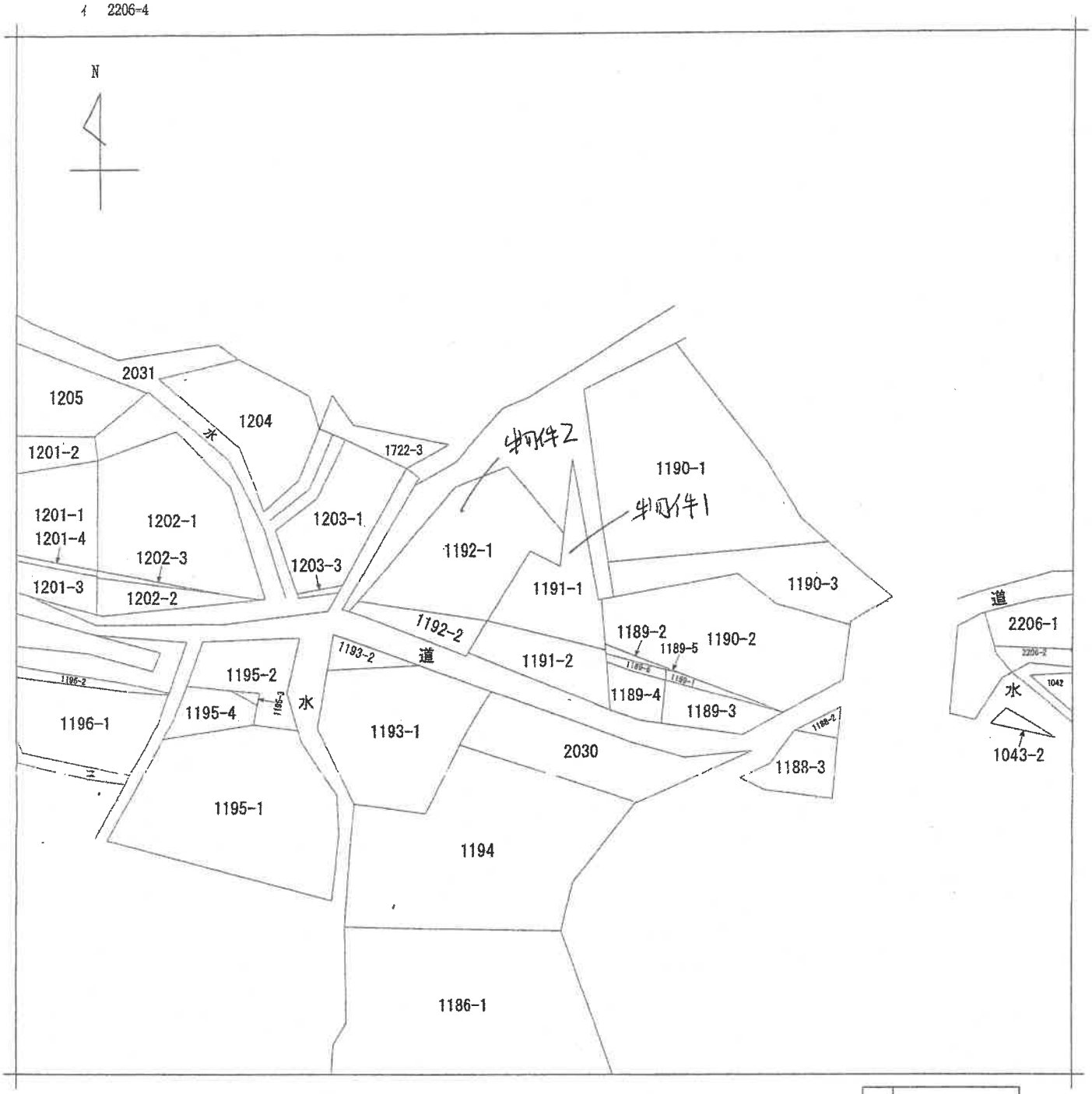
この図面は法務局の公図などから編集したものですが、権利関係等の法的根拠を一切有しません。 異動基準日 令和 6年 1月 1日 時点

(7枚目00

0 5 10 20 30 40 m

1/1000

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所　在	栃木市尻内町字柳沢				地　番	1191番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月8日
宇都宮地方法務局栃木支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

（8枚目 [redacted]

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月8日
宇都宮地方法務局栃木支局
登記官

登記年月日：昭和57年12月20日

C021234

地積測量図

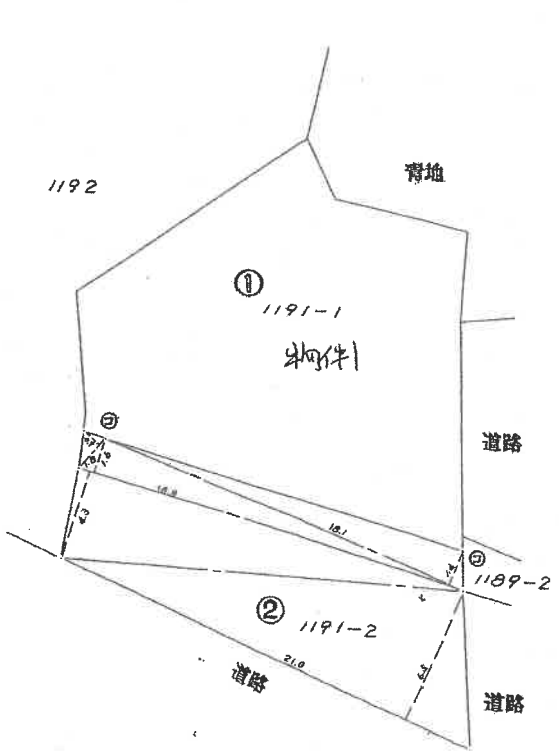
地番	前 1191 1191-1 1191-2
土地の所在	栃木市尻内町字柳沢

② 1191-2

求積表

21.0	×	6.5	=	136.50
18.8	×	4.3	=	80.84
18.8	×	1.6	=	30.08
18.1	×	1.6	=	28.96
1.8	×	0.9	=	1.62
計				278.00
1/2				139.00

地積 139 ㎡



筆界	境界標の種類
㊄	石杭
⑦	プラスチック杭
㊇	コンクリート杭
㊈	金属標

作製者 [redacted]（昭和57年12月7日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

99枚目

請求番号：10-2

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月8日
宇都宮地方法務局栃木支局
登記官

登記年月日：昭和57年12月20日

[redacted]

C021235

地積測量図

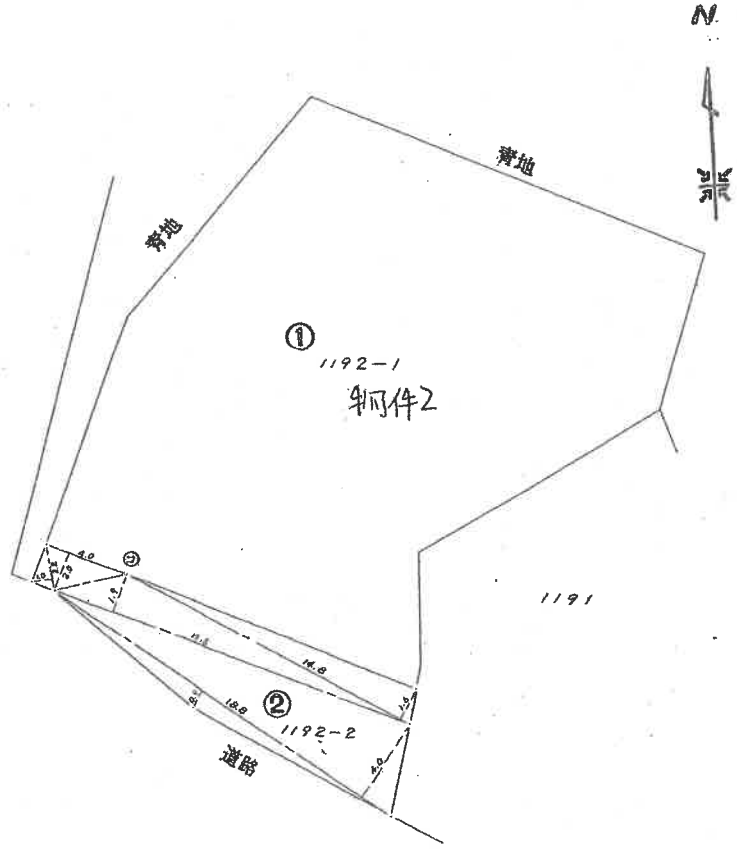
地番	㊀ 1192 1192－1 1192－2
土地の所在	栃木市尻内町字柳沢

求積表

② 1192－2

18.8	×	0.9	=	16.92
18.8	×	4.0	=	75.20
14.8	×	1.6	=	23.68
17.5	×	1.9	=	33.25
4.0	×	2.0	=	8.00
2.2	×	1.0	=	2.20
計				159.25
½				79.625

地積 79 ㎡



筆界	境界標の種類
㊁	石杭
㋑	プラスチック杭
㋒	コンクリート杭
㊂	金属標

S.H 57年12月20日

作製者 [redacted]（昭和57年12月7日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

10枚目

請求番号：10-5

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月8日　宇都宮地方法務局栃木支局
登記官

登記年月日：平成18年3月28日

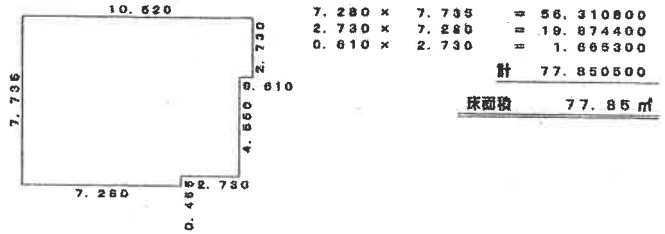
0212732

各階平面図

0212731

建物図面 各階平面図

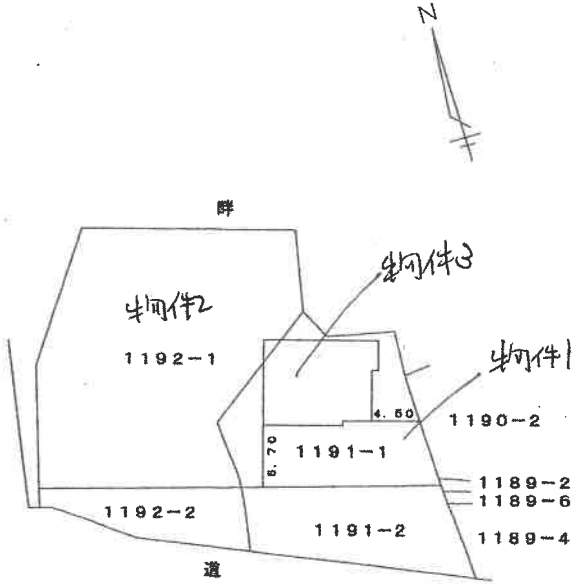
家屋番号	1191−1
建物の所在	栃木県尻内町字柳沢１１９１番地１・１１９２番地１



求積表

7.280 ×	7.735	=	56.310800
2.730 ×	7.280	=	19.874400
0.610 ×	2.730	=	1.665300
	計		77.850500

床面積　77.85㎡



平成18年3月28日登記

作成者	[redacted]	縮尺	1/250
作成年月日			

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

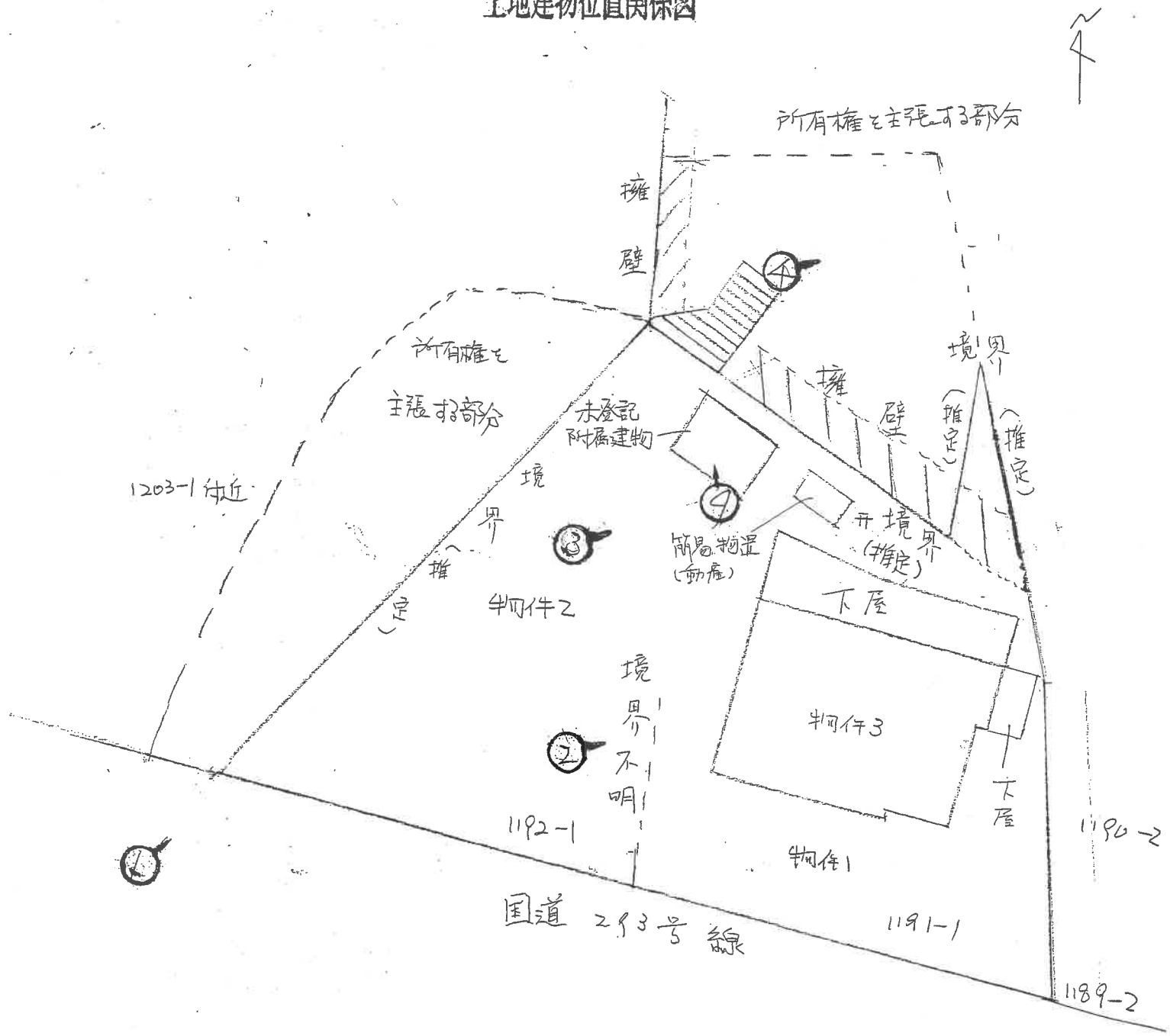
（群馬土地家屋調査士会）

1/枚目

[redacted]

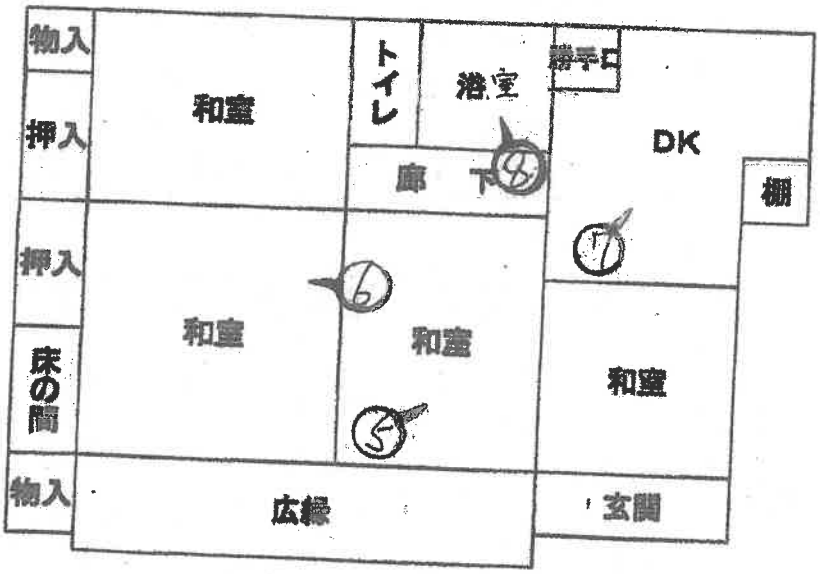
請求番号：10-3

土地建物位置関係図



※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す

建物間取図



※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す

1



2



3



4



5



6





7



8



9

未登記附属建物
物置内部

令和 7年（ヌ）第　　６６号
令和 8年 1月 8日　受　　命
令和 8年 2月12日　現地調査
令和 8年 5月15日　評　　価
令和 8年 5月18日　提　　出

宇都宮地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
富　田　晃　司

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ２，６５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　７４７，０００円
物件２（土地）	金　　８７７，０００円
物件３（建物）	金　１，０２６，０００円

①　一括価格は、物件１、２、３の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
②　内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法７３条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
③　物件１、２の土地価格は物件３の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件３の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続きがとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容も、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登　記	現　況
1	所在 地番 地目 地積	栃木市尻内町字柳沢 １１９１番１ 宅地 343.00㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	栃木市尻内町字柳沢 １１９２番１ 宅地 403.01㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	栃木市尻内町字柳沢１１９１番地１，１１９２番地１ １１９１番１ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階77.85㎡	同左
	符号 種類 構造 床面積		（附属建物） 未登記１ 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階約10.00㎡

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等（物件１，２）

位置・交通	東武佐野線「葛生」駅北東方直線距離約5400m 栃木市ふれあいバス寺尾線「大久保」停留所南西方直線距離約1350m	
付近の状況	対象物件の近隣地域は、葛生駅の北東方の国道２９３号沿いの農家住宅、一般住宅、事業所、農地等が混在する地域である。 当該近隣は、東北自動車道栃木インターチェンジの北西方に位置し、国道２９３号沿いに、農家住宅、一般住宅、事業所等が混在している地域であり、北方は山間部となっており、南方には栃木ノースヒルズゴルフコースなどのゴルフ場がある。 国道沿いにあるため、車の通行量の多い地域である。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化調整区域 無 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件１，２ 地積　：約746.01㎡ 規模　：標準的規模より大きい 間口　：約38.0m 奥行　：約24.0m 形状　：不整形 地勢　：傾斜地 高低差：接面道路より高い 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南約10.0m舗装国道（建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件３の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり（（注）のとおり） 都市ガス：なし 下水道：なし （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染の可能性の調査	・土壌汚染：土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地について、有害物質使用特定施設などの、土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。	

特　記　事　項	・間口、奥行については、地積測量図によった。 ・南側の国道293号から約1.3～1.7m高くなっている。 ・物件3の北側に高さ約3.5mのコンクリート擁壁が設置されており、約30年以上前に栃木県が建てたものとのことである。 ・対象地の現況は、公図や地番図とはだいぶ形状が異なっていると思われる。公図に示された北東側の尖った三角形の形状などは現地では見受けられない。 ・西側の隣接地に沿って側溝が設置されており、その位置が境界と思われるが、公図などからは、西側の建物などが越境している可能性もあることに留意が必要である。 ・現地における土地の正確な形状の把握、建物が越境している可能性が高い西側隣接地との境界の確定、北側の山間部の擁壁などの状況を正確に把握するために、正式な測量等を必要とする。 ・栃木市都市計画課によると、物件３の建物は、開発許可は受けていないとのことであり、また、建築課によると、建築概要書なども提出がなく、残っていなかった。 ・全部事項証明書によると、物件３の建物は昭和45年月日不詳新築となっていることから、買受希望者は、事前に、栃木市都市計画課に対して、昭和45年10月1日の線引時点において建物が建っていたかについて確認し、将来、建替えなどすることができるか、そのための要件はどうなっているかについても協議、確認するべきものと思われる。 ・その場合、国土地理院の当時の航空写真などが参考になると思われる。 ・上水道は、南側国道に100ｍｍのＨＰＰＥ管の本管が入っており、そこから、20ｍｍで引き込みをしている。しかし、メーターは付いておらず、上水道を使用していない。 井戸水を利用していると思われる。 ・下水道はない。浄化槽か汲み取り式かと思われる。 ・北東部分が瓜畑遺跡に該当しており、建物の建替え等をする場合に、栃木市文化課に文化財保護法による届出を要する。 ・災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

区　　分	物件３
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　昭和45年月日不詳新築 経過年数　56年 経済的残存耐用年数　4年 建築年月日(登記記載)　平成16年12月15日増築 経過年数　21年 経済的残存耐用年数　4年
仕　　様	構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　サイディング　タイル　その他 内　壁　ビニールクロス　合板　ボード　その他 天　井　ビニールクロス　合板　ボード　その他 床　フローリング　畳　その他
床面積（現況）	1階77.85㎡ 計 77.85㎡
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　居宅
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が利用している。
特記事項	・栃木市の建物間取図によると、当初の床面積は、約74.90㎡であり、その後、広緑部分を増築したとのことである。 ・和室と浴室前の廊下との敷居がシロアリの被害により紙のように薄くなっている。

（附属建物未登記１）

区　　分	未登記附属建物1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　年月日不詳新築
仕　　様	構　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺
床面積（現況）	1階約10.00㎡ 計 約10.00㎡
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　物置
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が利用している。
特記事項	・特になし。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１，２（土地）

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ	地積（㎡）ウ	建付減価エ	市場性修正オ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	8,550	0.75	343.00	0.90	1.00	1,980,000
2	8,550	0.75	403.01	0.90	1.00	2,326,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　栃木-29

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
14,600円／㎡ ×	99.5／100×	100／100×	100／170 ＝	8,550円／㎡

◇時点修正：年率-1.40%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：70%補正

イ　個別格差：物件１　規模▲10 高低差▲5 形状等▲10　物件２　規模▲10 高低差▲5 形状等▲10

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：物件１　0.90　物件２　0.90

オ　市場性修正　：物件１　1.00　物件２　1.00

②　物件３（建物）

当該建物の再調達原価を，現在の建物建築費の推移動向，消費税の課税等も考慮した上，標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って，建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率ウ	市場性修正エ	主である建物の価格（円）ア×イ×ウ×エ=オ
3	180,000	77.85	0.04	1.00	561,000

ア　再調達原価　：180,000円/㎡

イ　現況延床面積：77.85㎡

ウ　現　価　率

(新築時部分)経過年数56年，経済的全耐用年数60年，経済的残存耐用年数4年，構成割合96%

(増築部分1)経過年数21年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数4年，構成割合4%

観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・　現価率＝[残価率0%＋(1－0%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数4年／新築時部分経済的全耐用年数60年×構成割合96%)＋(増築部分1経済的残存耐用年数4年／増築部分1経済的全耐用年数25年×構成割合4%)}]×(1－観察減価50%)≒0.04

エ　市場性修正　：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価率 ク	市場性 修正 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ=コ
未登記 1	100,000	10.00	0.05	1.00	50,000

カ　再調達原価　：100,000円/㎡
キ　現況延床面積：10.00㎡
ク　現　価　率
　　建物の現況、構造、経過年数、市場性、状態等を考慮して、現価率を　5%と判定した。
ケ　市場性修正　：1.00

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ=ス
3	561,000	50,000	611,000

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円）ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円）ア×イ=ウ
1	1,980,000	0.30	法定地上権	594,000
2	2,326,000	0.30	法定地上権	698,000

法定地上権不成立の場合には、場所的価値10％を考慮する。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）(1①カ,1②ス) ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）(2①ウ)イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円）(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,980,000	−594,000		0.77	0.70	747,000
2	2,326,000	−698,000		0.77	0.70	877,000
3	611,000	＋1,292,000	1.00	0.77	0.70	1,026,000
一括価格（合計）						2,650,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正　：物件１　0.77　物件２　0.77　物件３　0.77
正確な形状や境界を把握するために正式な測量等を要する▲10
市街化調整区域の物件▲10
埋蔵文化財包蔵地▲5

オ　競売市場修正　：物件１　0.70　物件２　0.70　物件３　0.70

第６　参考価格資料

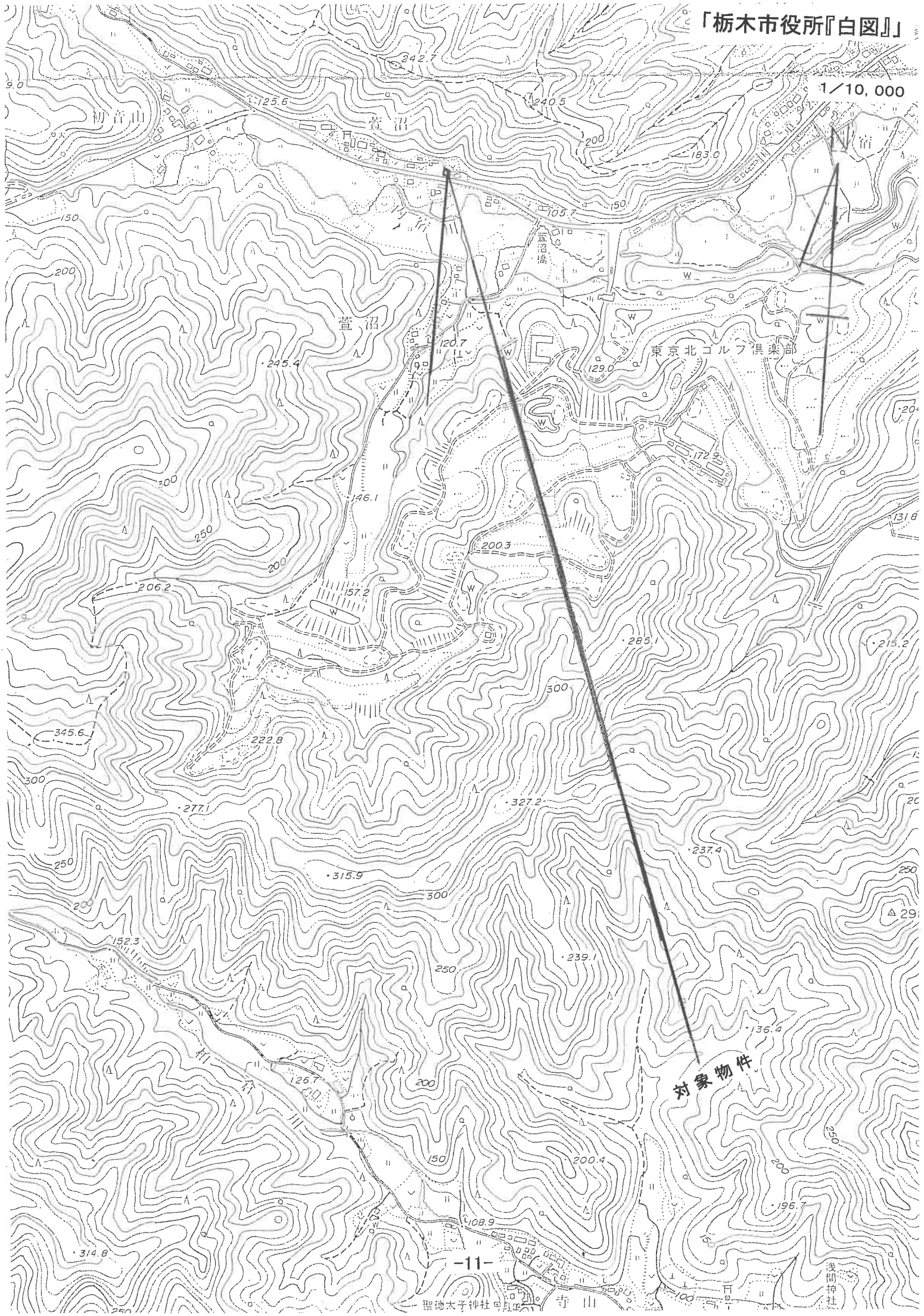
１　地価公示価格　栃木-29

所　　在：栃木市栃木市大森町字三ツ塚２３５番２
地　　目：宅地
価　　格：14,600円／㎡（対前年変動率 -1.40%）
位　　置：新栃木　5,200m
価格時点：令和 8年 1月 1日
地　　積：265㎡
供給処理施設：無
接面街路：西　6.7m　市道
用途指定等：市街化調整区域 無（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅のほかに農家住宅が見られる住宅地域

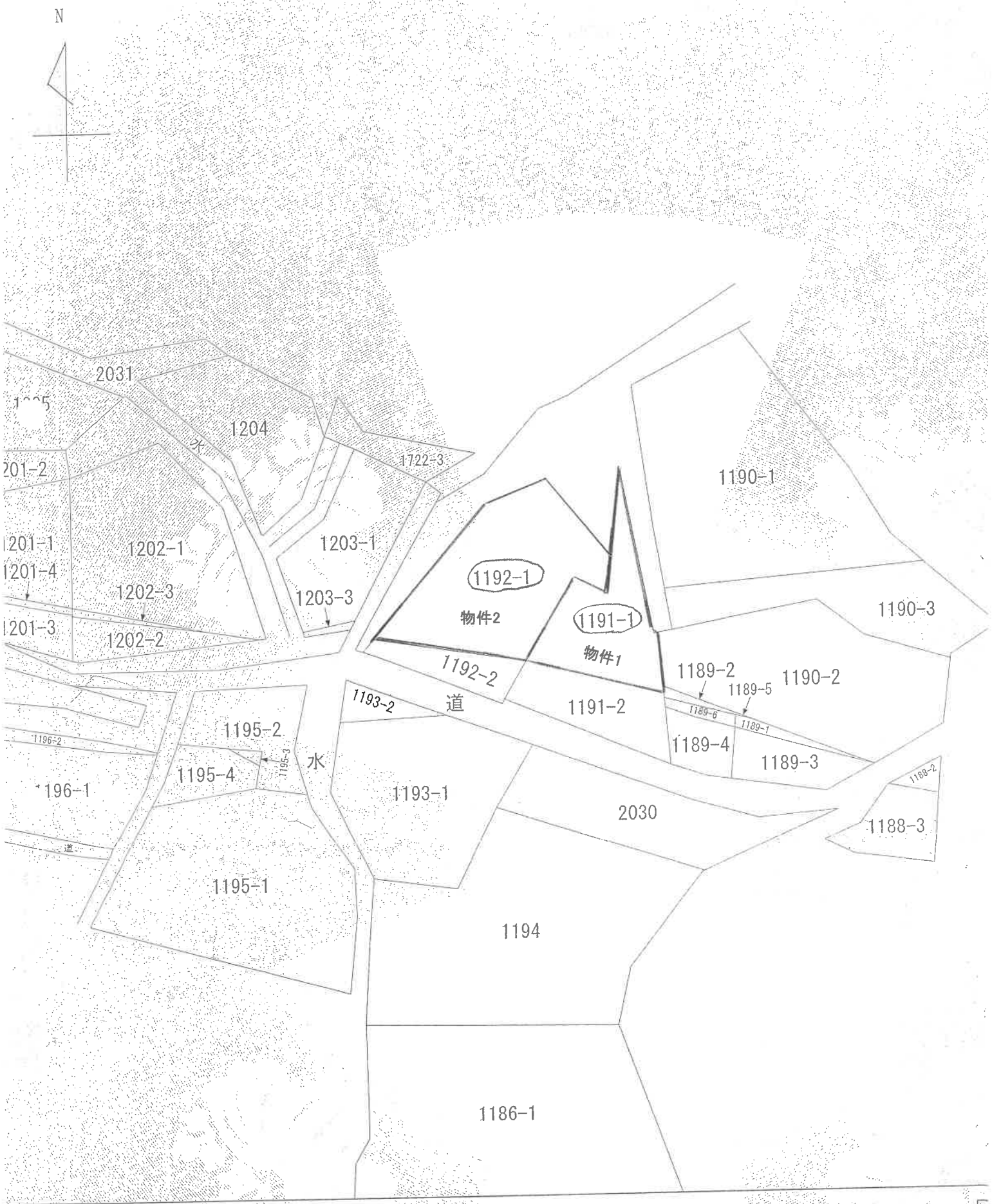
第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写し
３　地番図
４　地積測量図
５　建物図面写し・平面図
６　土地建物位置関係図
７　建物間取図

以　上


「栃木市役所『白図』」
1／10, 000
萱沼
萱沼
東京北ゴルフ倶楽部
対象物件
聖徳太子神社
寺山
浅間神社

1　2206-4



地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番図


1721
1722-2
1722-3
1203-1
1192-1
物件2
1191-1
物件1
1190-1
1190-3
1190-2
1203-3
1200
36-2
1195-3
1195-4
1195-2
1193-2
1192-2
1189-2
1189-6
1189-5
1189-1
1189-4
1189-3
1191-2
1193-1
2030
1195-1
1188-3
1194
2519
2478
2477
2476
2475
1186-1
2517
N

C021234

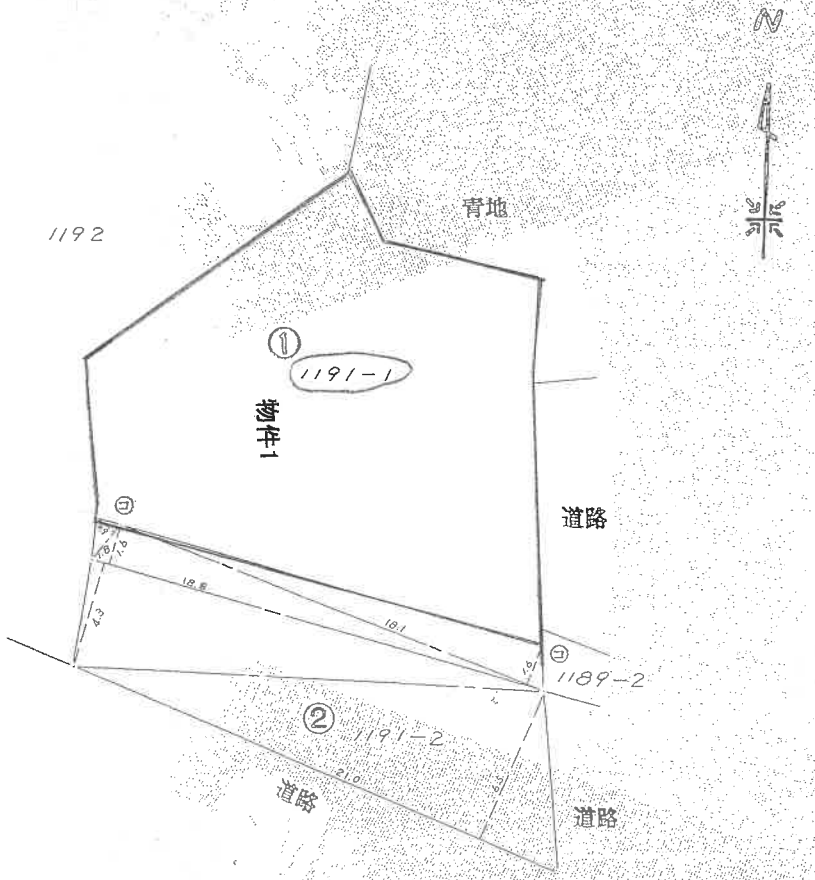
地積測量図

地番	前 119 1191-1 1191-2
土地の所在	栃木市尻内町字柳沢

② 1191-2 求積表

21.0	×	6.5	=	136.50
18.8	×	4.3	=	80.84
18.8	×	1.6	=	30.08
18.1	×	1.6	=	28.96
1.8	×	0.9	=	1.62
計				278.00
½				139.00

地積 139 ㎡



筆界	境界標の種類
㋐	石杭
㋑	プラスチック杭
㋒	コンクリート杭
㋓	金属標

残地求積なし

S.H.57年12月20日 登記

縮小(82%)につき縮尺相違

作製者	申請人	縮尺 1/250

C021235

地積測量図

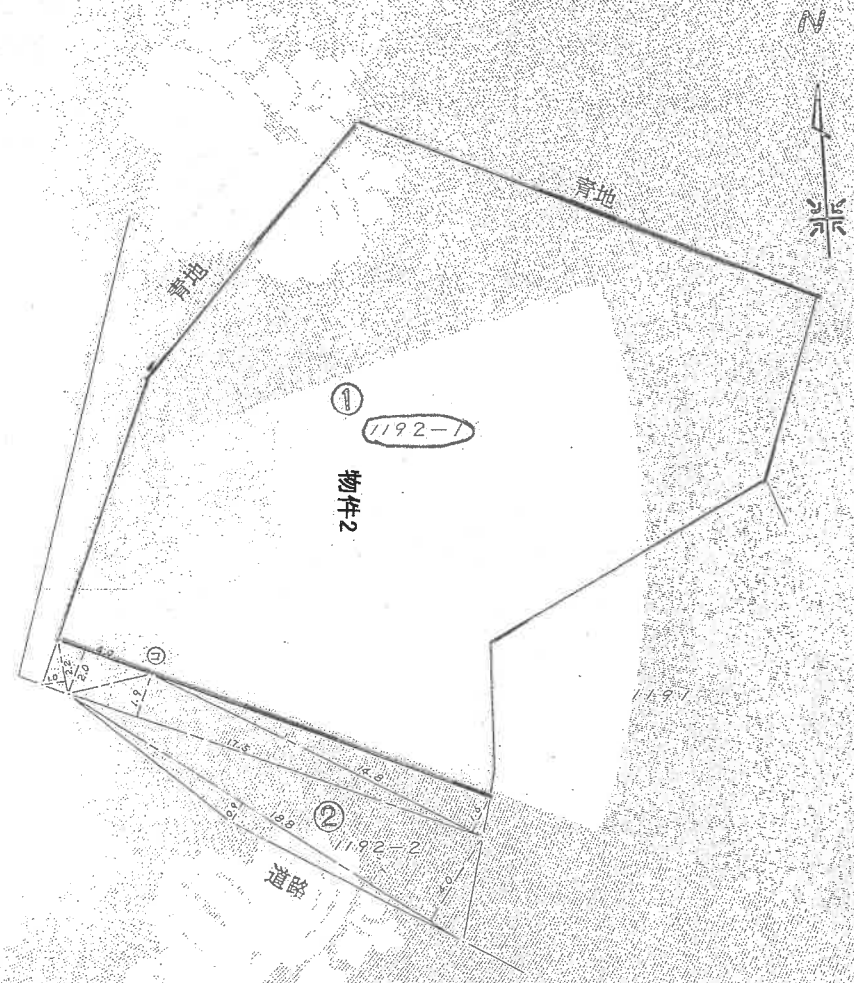
地番	前 119 1192－1 1192－2
土地の所在	栃木市尻内町字柳沢

求積表

② 1192－2

18.8	×	0.9	=	16.92
18.8	×	4.0	=	75.20
14.8	×	1.6	=	23.68
17.5	×	1.9	=	33.25
4.0	×	2.0	=	8.00
2.2	×	1.0	=	2.20
計				159.25
半				79.625

地積 79 ㎡



筆界	境界標の種類
㋑	石杭
㋐	プラスチック杭
㋒	コンクリート杭
㋓	金属標

残地求積なし

SH57年1月20日 登記

縮尺 1/250

縮小(82%)につき縮尺相違

作製者

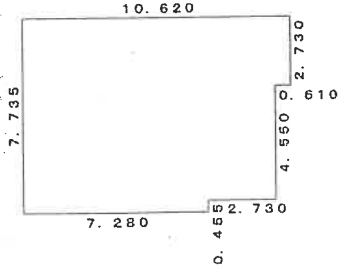
申請人

0212732

各階平面図

建物図面
各階平面図

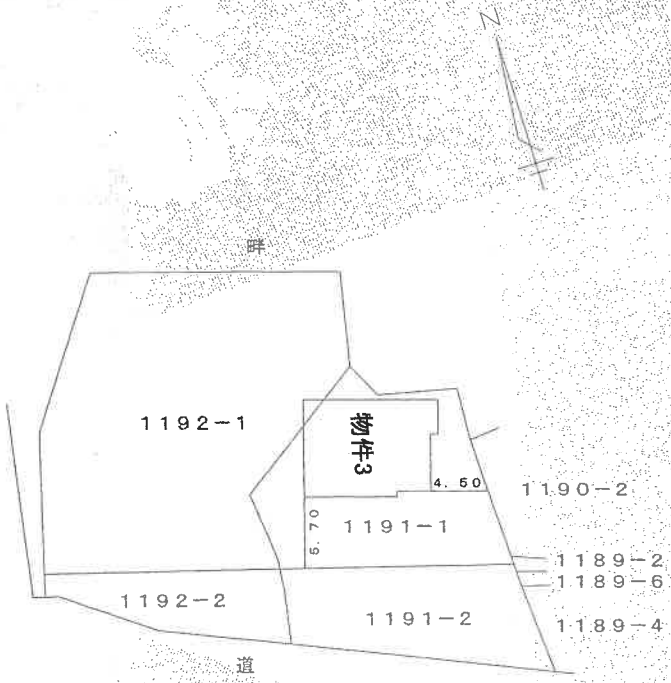
家屋番号	1191
建物の所在	栃木県尻内町字柳沢１１９１番地１・１１９２番地１



求積表

7.280	×	7.735	＝	56.310800
2.730	×	7.280	＝	19.874400
0.610	×	2.730	＝	1.665300
		計		77.850500

床面積　77.85㎡



平成18年3月28日登記

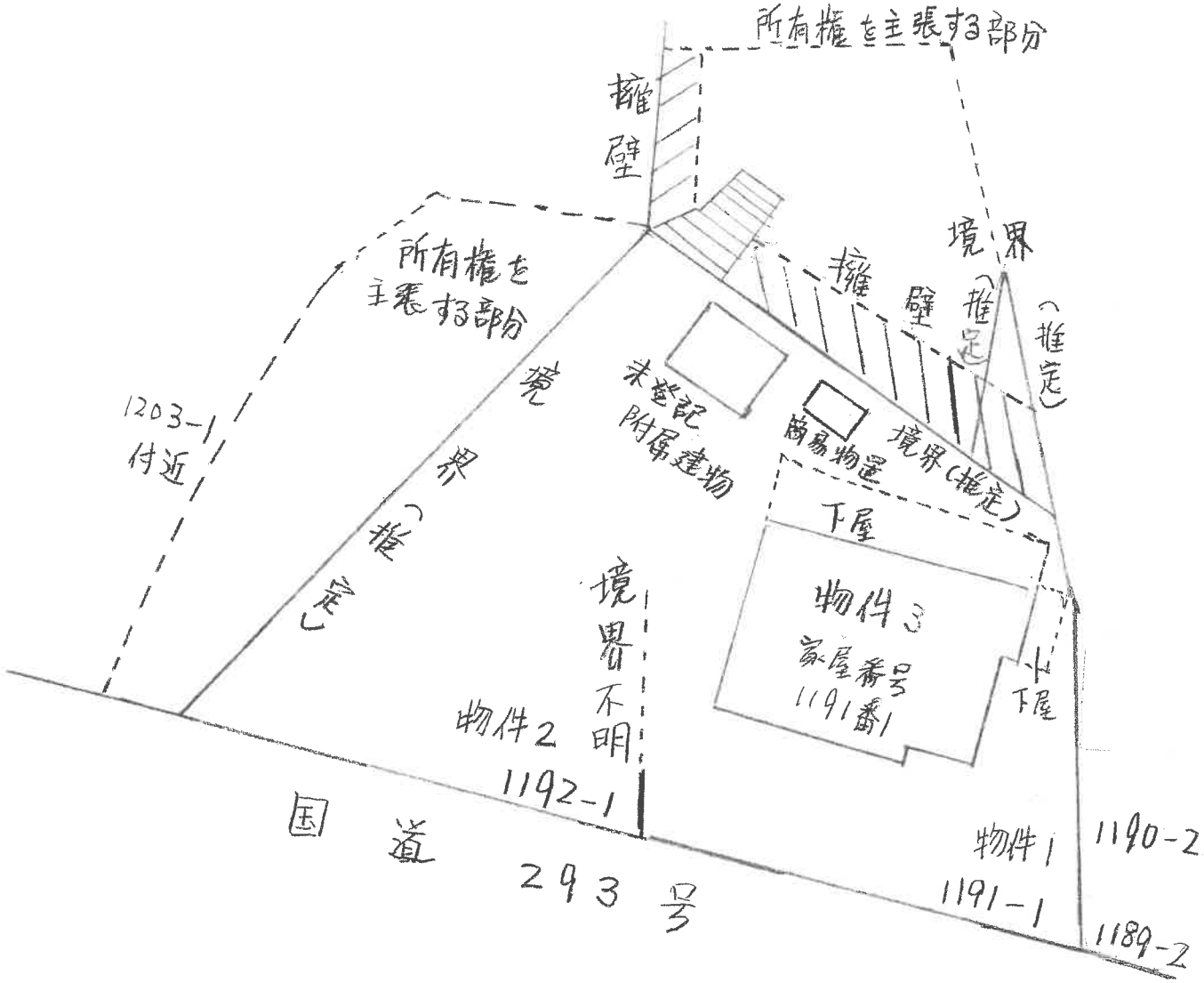
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
作成年月日			

（群馬土地家屋調査士会）

縮小（82%）につき縮尺相違

土地建物位置関係図

土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である



建 物 間 取 図

＊本図は、概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

