令和　８年（ヌ）第　　４１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　関　　怜　美

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　９年　２月２４日から 令和　９年　３月　３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　３月　９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　６月１１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　９年　３月１０日　午前１０時００分から 令和　９年　３月１２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2☆	486,000 388,800	一括	97,200	不明	0
1	447,000				
2	39,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　４１号

物　件　目　録

１　所　　在　　日光市高徳字大柏原

　　地　　番　　１４８５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２５．６７平方メートル

☆２　所　　在　　日光市高徳字大柏原

　　地　　番　　１４８５番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２７２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

令和　８年（ヌ）第　　４１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２日
宇都宮地方裁判所
裁判所書記官　関　　怜　美

1　不動産の表示

【物件番号１，２】

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

【物件番号１，２】

物件１の土地及び物件２の土地の一部につき，売却対象外の未登記建物（種類：居宅，構造：木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建，床面積：約６４．０３平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号１，２】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１，２】

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

なし

《　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　８年（ヌ）第　　４１号

物　件　目　録

１　所　　在　　日光市高徳字大柏原

　　地　　番　　１４８５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２５．６７平方メートル

２　所　　在　　日光市高徳字大柏原

　　地　　番　　１４８５番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２７２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

令和８年(ヌ)第４１号
令和８年８月１３日受理
令和８年９月25日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官　森　公彦

（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　8年（ヌ）第　　41号

物　件　目　録

1　所　　在　　日光市高徳字大柏原

　　地　　番　　１４８５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２５．６７平方メートル

2　所　　在　　日光市高徳字大柏原

　　地　　番　　１４８５番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２７２平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県日光市高徳１４８５番地３付近
土地	物件１、２
現況地目	■宅地　（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件２）　□山林（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 □
占有者及び占有状況	■所有者　　□その他の者 ■上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有して占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	■物件１、２土地上に簡易物置がある ■物件１土地上にカーポートがある ■物件２土地上に車庫がある
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
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）
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

目的外建物の概況（物件１、２関係）	
所在	栃木県日光市高徳１４８５番地３
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建
床面積（概略）	約６４．０３㎡
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■昭和４５年ころ □不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	■本件目的外建物の南西側の一部は物件２土地に跨っている。また、北東側の一部分についても、隣地（１４８５－４）に越境している可能性がある

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者	1　物件１土地は、昭和６０年に父が死亡したことに伴い、相続で取得しました。また、物件２土地は、祖父（母方の父）からの相続で取得しました。本件土地上の未登記建物に一人で住んでいます。 2　本件各土地の南東側にある道路を利用していますが、特に誰かにお金を払って使っているということはありません。共用だと思います。

（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

■1　現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を２、３枚目のとおり認めた。

2　本件各土地は、所有者が目的外未登記建物を所有して占有している。

3　本件各土地は一体利用されている。南東側の未舗装道路を利用するにあたって、特に他の共有者との間に使用料等負担の約定はない。無償で使用しているとのことである。

4　物件１、２土地上に簡易物置（動産）が、物件１土地上にカーポート（定着物）が、物件２土地上に車庫（定着物）及びゴミステーションがある。

5　物件２土地の南西側に、幅員約６．３メートルの県道（主要地方道宇都宮船生高徳線）が接面しており、当該道路は建築基準法４２条１項１号道路に該当する。また、本件各土地の南東側に、幅員約４ｍの未舗装道路が接面しているが、当該道路は建築基準法上の道路ではない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
R８年８月17日（月） 12：10－12：20	物件所在地	所有者と面談 物件調査、外観写真撮影
R８年８月17日（月） 12：50－13：00	日光市役所	地番図、未登記目的外建物の評価証明書取得 道路関係調査
R８年８月17日（月） 15：50－16：00	宇都宮地方法務局	南東側接面道路の全部事項証明書取得
R８年９月１日（火） 9：45－10：15	物件所在地	所有者と面談 写真撮影、評価人同行

（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。

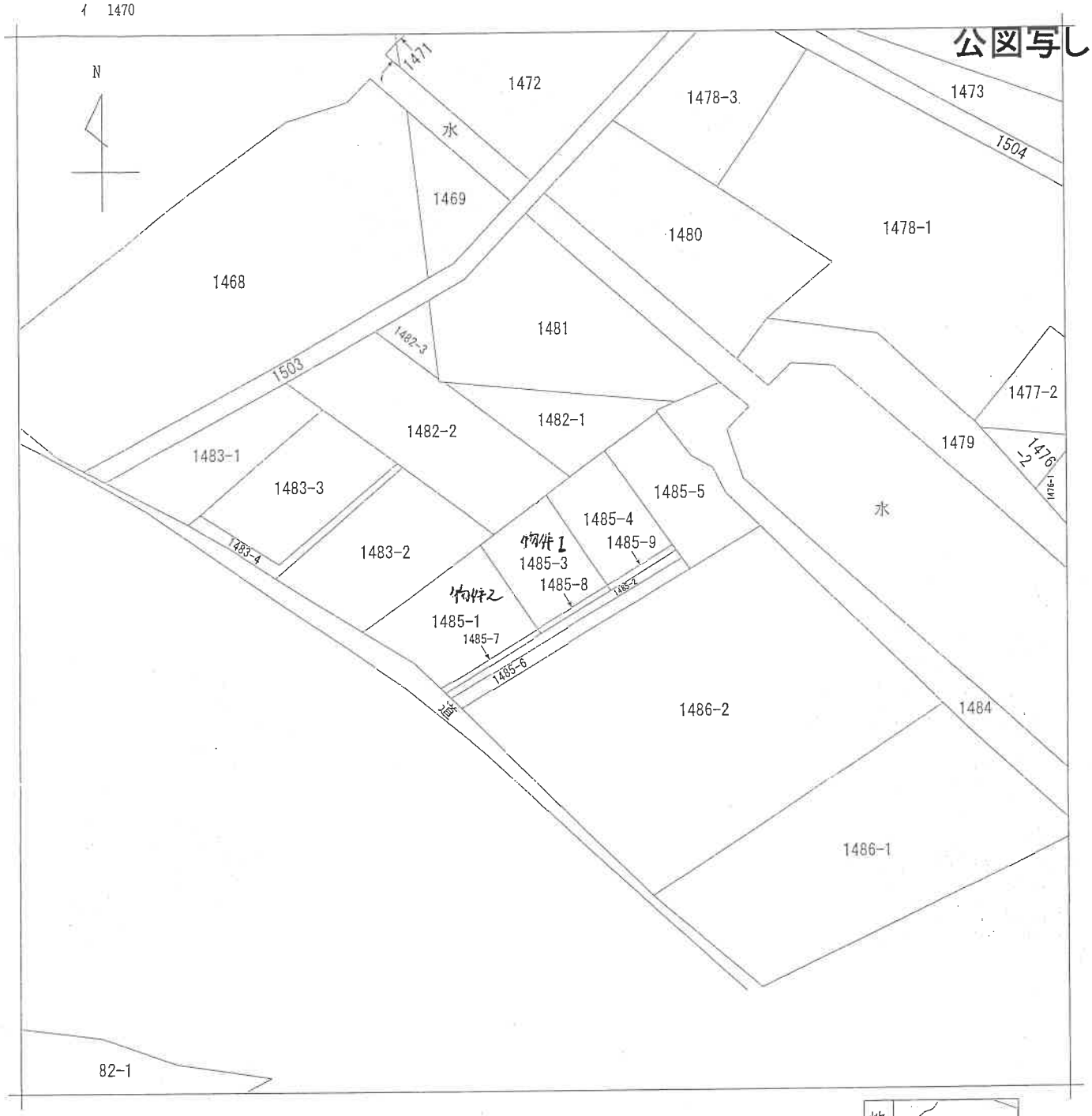
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

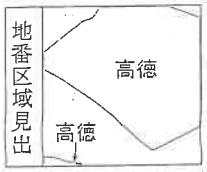
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公図写し



（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録した図面です。



請求部分	所在	日光市高徳字大柏原				地番	1485番3		
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）	昭和57年8月28日			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。

（宇都宮地方法務局日光支局管轄）

令和8年7月2日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M57917　　登記官

（1/1）

（7枚目）

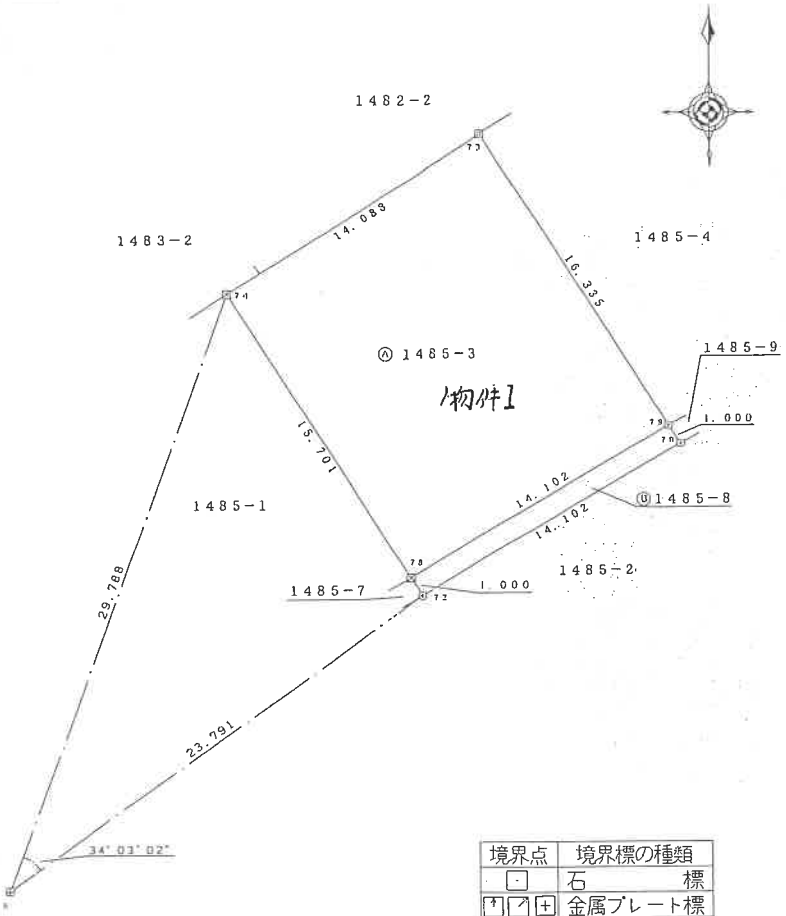
登記年月日：平成19年1月19日

5008948

前 1485-3

~~土地所在図~~ 地積測量図

地番	1485-3, 1485-8
土地の所在	日光市高徳字大柏原



境界点	境界標の種類
·	石標
↑ ↗ +	金属プレート標
⊞	コンクリート標
⊠	プラスチック標
⊕	金属標

1物件1

求積表 （世界測地系）

地番	Ⓐ 1485-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
74	85890.104	−9465.628	3.454	296664.419216
73	85897.670	−9453.743	20.656	1774302.271520
79	85883.889	−9444.972	−3.454	−296642.952606
78	85876.858	−9457.197	−20.656	−1773872.378848
			合計	451.359282
		合計面積		225.6796410
			地積	225.67 ㎡

地番	Ⓑ 1485-8			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
72	85876.014	−9456.659	−12.763	−1095035.566682
78	85876.858	−9457.197	11.687	1003642.839446
79	85883.889	−9444.972	12.763	1096136.075307
70	85883.045	−9444.434	−11.687	−1003715.146915
			合計	28.201156
		合計面積		14.1005780
			地積	14.10 ㎡

恒久的地物の種類及び座標値 （世界測地系）

点番	X座標	Y座標	備考
6	85862.188	−9476.020	コンクリート杭

作成者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/250

平成壱九年壱 地積測量図写し

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。
（宇都宮地方法務局日光支局管轄）
令和8年7月2日 東京法務局港出張所
登記官

（1枚目）

地図整理番号：M57918

登記年月日：平成19年1月19日

5008947

~~土地所在図~~
地積測量図

地番	1485-1, 1485-7
土地の所在	日光市高徳字大柏原

1485-1

1枚件之

求積表　（世界測地系）

地番	Ⓐ 1485-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
74	85890.104	-9465.628	25.941	2228075.187364
78	85876.858	-9457.197	-5.144	-441750.557552
77	85869.051	-9470.772	-18.223	-1564791.716173
67	85873.769	-9475.420	-12.366	-1061915.027454
16	85878.958	-9483.138	9.792	840926.756736
			合計	544.643221
			合計面積	272.3216105
			地積	272.32 ㎡

地番	Ⓑ 1485-7			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
71	85868.315	-9470.047	-14.113	-1211859.529195
77	85869.051	-9470.772	12.850	1103417.305150
78	85876.858	-9457.197	14.113	1211980.096954
72	85876.014	-9456.659	-12.850	-1103506.779100
			合計	31.092309
			合計面積	15.5461045
			地積	15.54 ㎡

恒久的地物の種類及び座標値　（世界測地系）

点番	X座標	Y座標	備考
6	85862.188	-9476.020	コンクリート杭



境界点	境界標の種類
	石標
	金属プレート標
	コンクリート標
	プラスチック標
	金属標

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

平成壱九年壱月壱九日登記

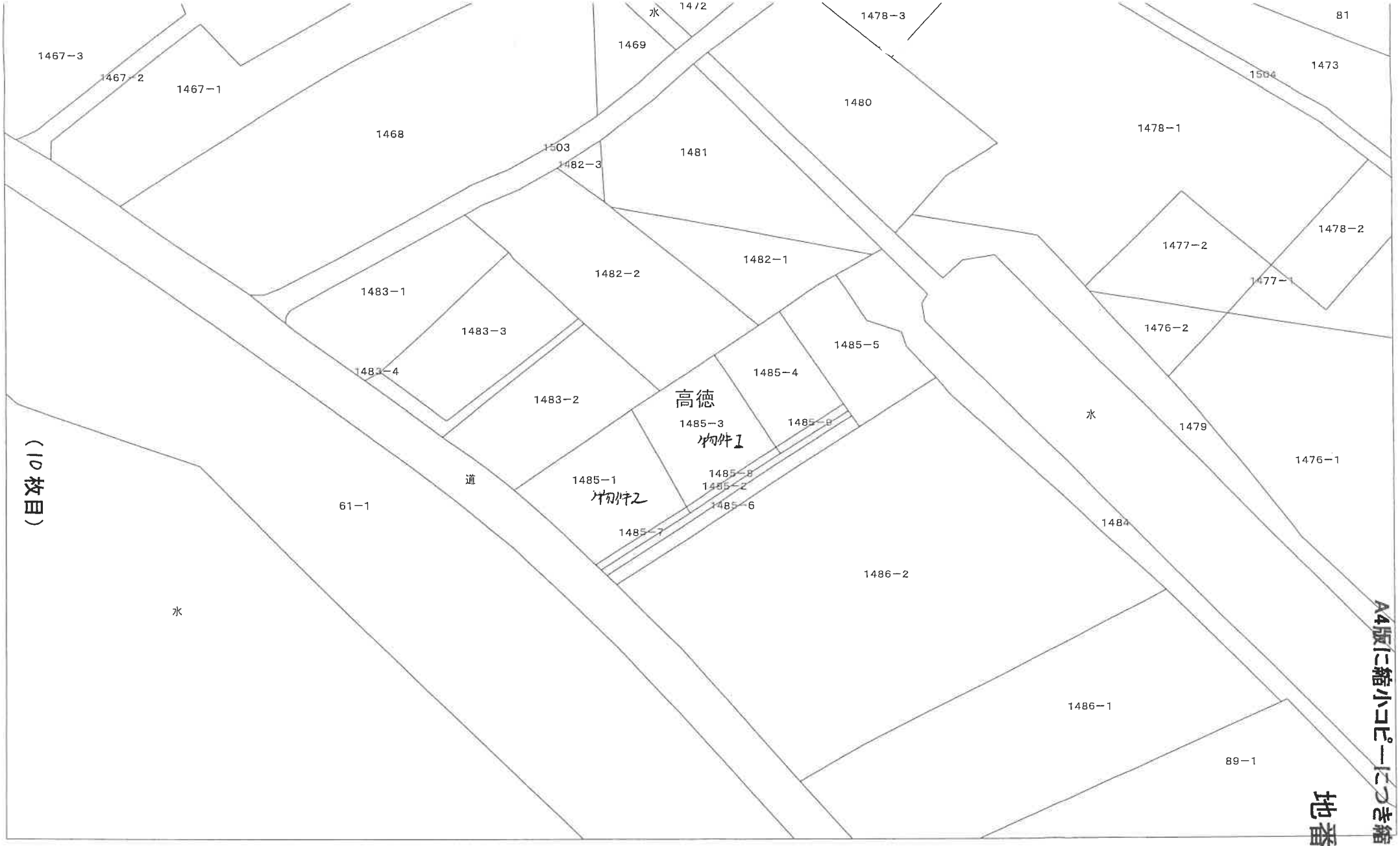
地積測量図写し

作成者	縮尺 1/1	申請人	縮尺 1/2

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。
（宇都宮地方法務局日光支局管轄）
令和8年7月2日　東京法務局港出張所
登記官

（6枚目）

地図整理番号：M57916



大字名　高徳

縮尺　1/500

0　20m

日光市税務課備付課税参考図

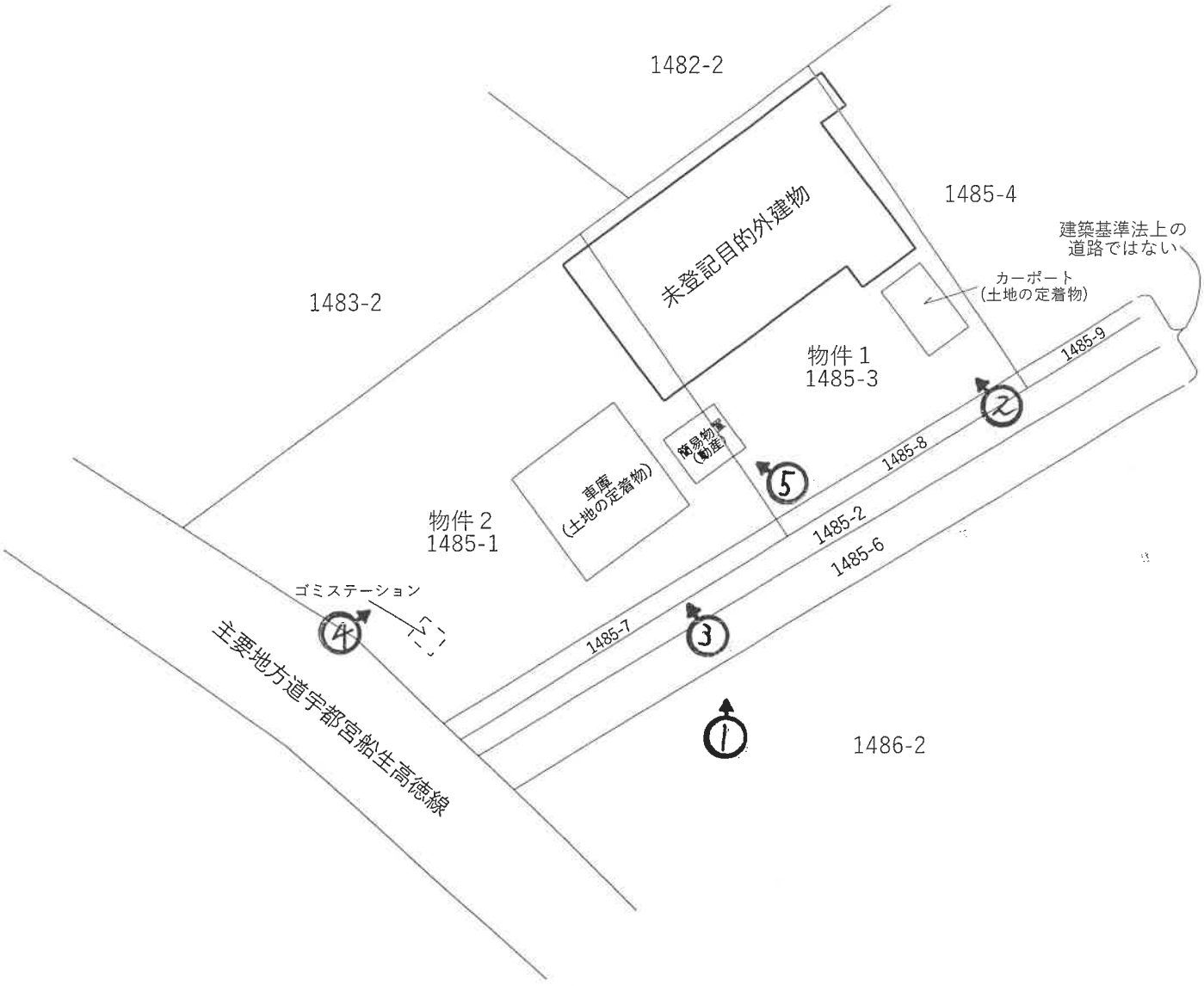
この図面は参考図であり、
境界や権利関係等を示したものではありません。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向



(注)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。

(11 枚目)

写真１



写真２



写真３



写真４



写真５（簡易物置）



副

令和 8年（ヌ）第　　４１号
令和 8年 7月30日　受　　命
令和 8年 9月 1日　現地調査
令和 8年 9月17日　評　　価
令和 8年 9月30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
阪　上　京　子

第１　評価額

一　括　価　格	
金　４８６，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　４４７，０００円
物件２（土地）	金　　３９，０００円

①　一括価格は、物件１、２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、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
③　物件１、２の内訳価格は未登記目的外建物のための土地利用権価格を控除した価格である。

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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。

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は、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

番号	所在等	登　記	現　況
１	所　在 地　番 地　目 地　積	日光市高徳字大柏原 １４８５番３ 宅地 225.67㎡	ほぼ登記簿記載と同じ
２	所　在 地　番 地　目 地　積	日光市高徳字大柏原 １４８５番１ 畑 272㎡	 雑種地

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	受命物件は、東武鬼怒川線「新高徳」駅の南東方直線距離約１．５㎞に所在している。バス便としては、主要地方道沿いのバス停「下高徳」より南東方直線距離約２００ｍ地点に所在している。 （別添位置図参照）	
付近の状況	当該地域は、「主要地方道宇都宮船生高徳線」沿いに農地や林地がひろがる中に農家住宅等が見られる地域である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	なし
	建ぺい率	指定 60%
	容積率	指定 200%
画地条件	物件１、２の土地は、現況、２筆一体で宅地として利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件１、２の土地については、２筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約１６ｍ、奥行約３１．５ｍ、形状はほぼ長方形である。また、当該一体画地の地勢は、平坦である。 物件１、２の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地と比べ、北東側隣接地に未登記目的外建物が若干はみ出している可能性が高いことと農地法上の許可を得ずに無断転用していることが劣る。	
接面道路の状況	物件１、２の土地から成る一体画地は、南西側を幅員６．３ｍの舗装県道（建築基準法第４２条第１項第１号道路、主要地方道宇都宮船生高徳線）に等高に接面する中間画地である。 なお、当該一体画地は、南東側を幅員約４ｍの未舗装道路に接面しており、日常的に出入りに使用している。日光市建設部建築住宅課建築指導係で調査した結果、当該道路は建築基準法上の道路ではなく敷地の延長部分であることが判明した。これを受けて債務者本人に確認したところ、ずっと以前より共用の通路として無償で利用しており、通路部分の所有者との間には通行利用権等の取り決めはないということであった。	

土地の利用状況等	物件１、２の土地から成る一体画地は、未登記目的外建物（所在：日光市高徳１４８５番地３、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建、床面積：６４．０３㎡、所有者：債務者）の敷地として利用されており、当該建物は一体敷地の北端から北西側にかけて建てられている。また、一体敷地の南東側にはカーポート（土地の定着物）が１基、中央部分には車庫（土地の定着物）が１基と簡易物置（動産）が１個存している。さらに、南西側接面道路近くにはゴミステーションが存している。 なお、現地調査の物的確認の結果、現状において、未登記目的外建物は南西端部分が物件２の土地にはみ出して建てられていると判断した。加えて、北東端部分も若干隣接地（所在：日光市高徳字大柏原、地番：１４８５番４、地目：宅地、地積：１９０．４２㎡）にはみ出している可能性が高いと判断した。 物件１、２の土地及び未登記目的外建物は同一所有者で、強制競売の差押え時には既に建物が存していたことから、強制競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。
供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：あり （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、役所等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	物件１、２の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
特記事項	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。 物件２の土地は、土地全部事項証明書上、地目が農地（畑）である。日光市農業委員会に照会した結果、物件２の土地は農地として認定していることがわかった。したがって、新たな競落人におかれては、買受適格証明書が必要となる。以上により、物件２の土地については、農地として評価することとした。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

物件１、２の土地から成る一体画地のうち建物の敷地部分については、更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	9,840	0.65	225.67	0.85	1.00	1,227,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　日光(県)-10

基準価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
12,300円／㎡ ×	99.2／100×	100／100×	100／124 ≒	9,840円／㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：＋24

イ　個別格差：北東側隣接地に未登記目的外建物が若干はみ出している可能性が高い。▲5
農地法上の許可を得ずに無断転用している。▲30

ウ　地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ　市場性修正　：1.00

②　物件２-イ，２-ロ（土地）

物件１、２の土地から成る一体画地のうち建物の敷地部分については土地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。それ以外の部分は、個別的要因を考慮し、土地価格を求めた。

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	更地・建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
2-イ	400	0.65	17.09	0.85	1.00	4,000
2-ロ	400	0.65	254.91		1.00	66,000

ア　標準画地価格

近隣の同種土地取引における価格水準を参考に、標準画地価格を㎡当り４００円と決定した。

イ　個別格差：北東側隣接地に未登記目的外建物が若干はみ出している可能性が高い。▲5
農地法上の許可得ずに無断転用している。▲30

ウ　地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。なお、物的確認の結果を受けて、物件２の土地については未登記目的外建物の敷地部分を宇都宮地方法務局備付の公図、地積測量図等を基に

以下のとおり概測した。（詳しくは実測を要する。）

物件２　　未登記目的外建物の敷地部分…17.09㎡
それ以外の部分…254.91㎡

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。
オ　市場性修正　：物件２-イ　1.00　物件２-ロ　1.00

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価格を控除し、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

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	1,227,000	0.35	法定地上権	429,000
2-イ	4,000	0.35	法定地上権	1,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（１０％）を考慮することとなる。

②　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②カ) 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	1,227,000	−429,000		0.80	0.700	447,000
2-イ	4,000	−1,000		0.80	0.700	2,000
2-ロ	66,000			0.80	0.700	37,000
一括価格（合計）						486,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正　：受命物件には未登記目的外建物が建てられている現状を考慮し、市場性修正率を0.80と査定した。

オ　競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮し、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　日光(県)-10

所　　在：日光市高徳字屋敷裏４９１番３外
地　　目：宅地
価　　格：12,300円／㎡
位　　置：東武鬼怒川線「新高徳」駅約２００ｍ
価格時点：令和 8年 7月 1日
地　　積：351㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：北東１４ｍ市道
用途指定等：非線引都市計画区域　(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：農地も残された中に、一般住宅等が多い住宅地域

第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写
３　地積測量図
４　土地建物位置関係図

以　上

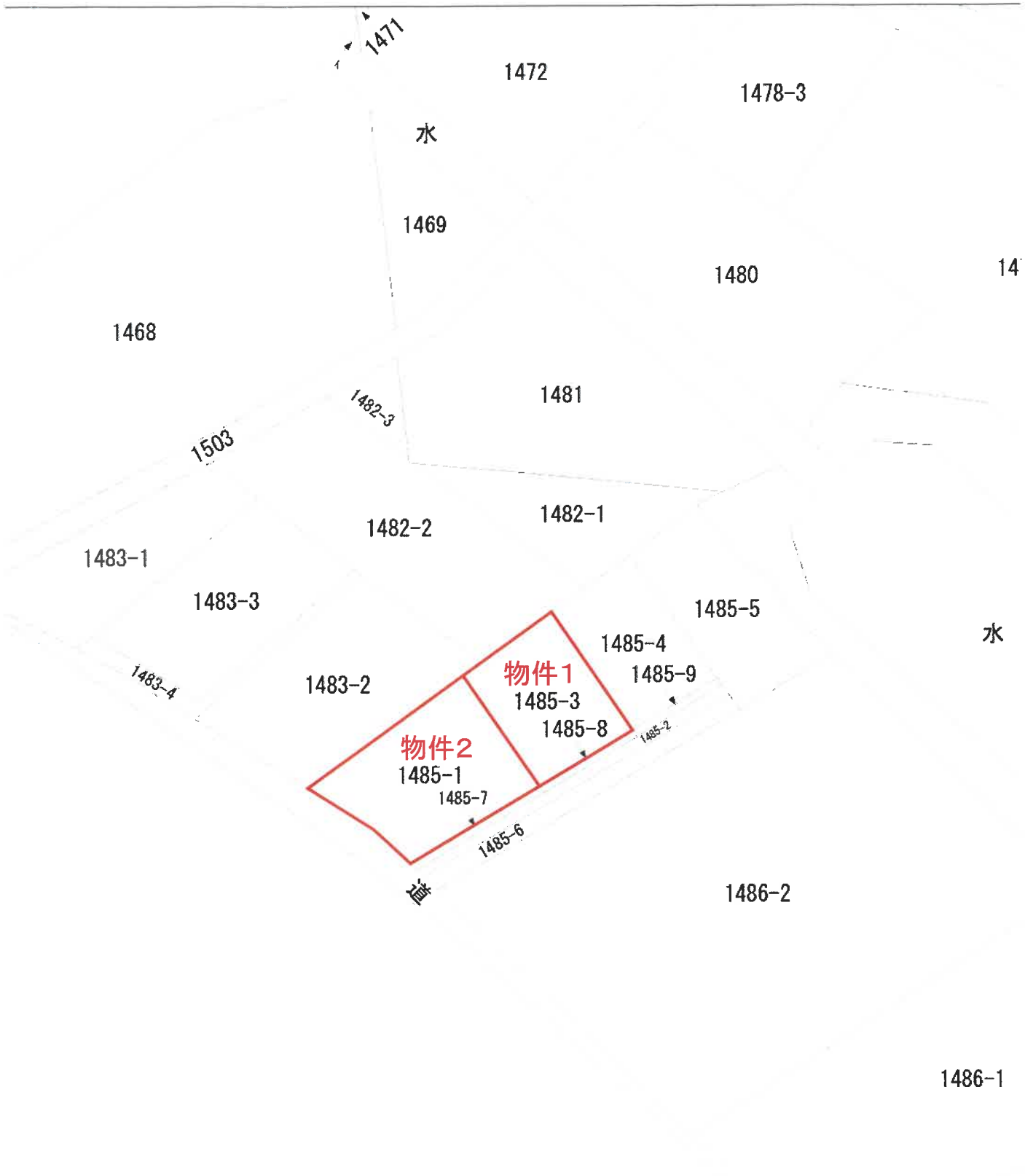
地理院地図
GSI Maps

位　置　図



出典：国土地理院ウェブサイト

公　図　写


1471
1472
1478-3
水
1469
1480
14
1468
1481
1482-3
1503
1482-2
1482-1
1483-1
1483-3
1485-5
水
1485-4
物件１
1485-3
1485-8
1485-9
1485-2
1483-4
1483-2
物件２
1485-1
1485-7
1485-6
道
1486-2
1486-1
N

縮尺１／６００

5008948

前 1485-3

地番	1485-3, 1485-8
土地の所在	日光市高徳字大柏原

~~土地所在図~~ 地積測量図

地積測量図

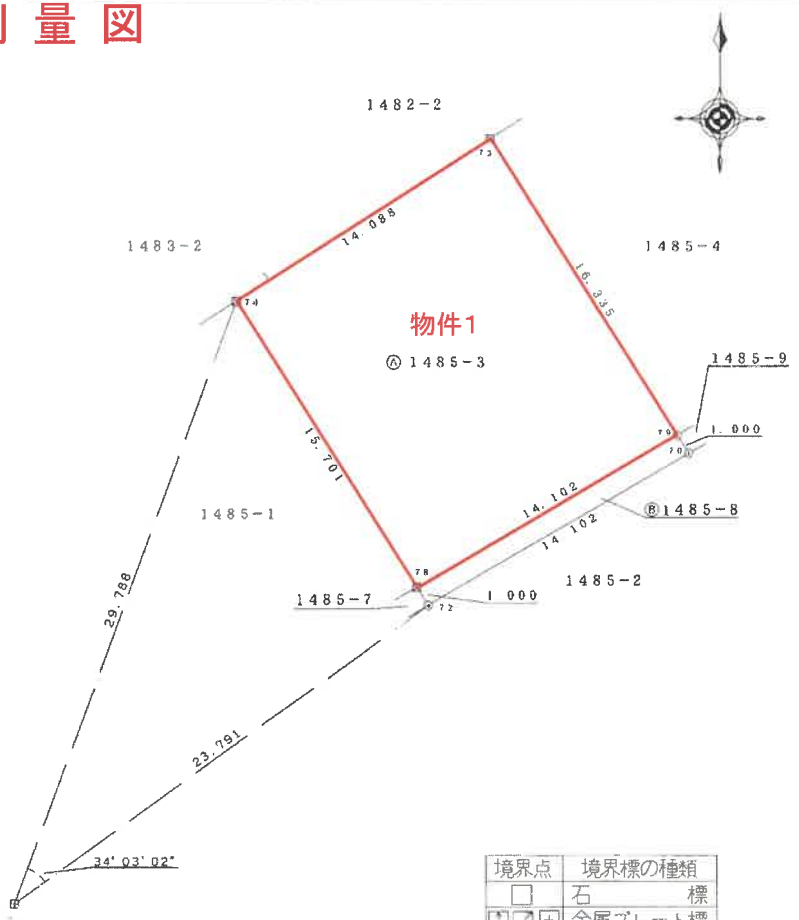
求積表　（世界測地系）

地番 Ⓐ 1485-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
74	85890.104	−9465.628	3.454	296664.419216
73	85897.670	−9453.743	20.656	1774302.271520
79	85883.889	−9444.972	−3.454	−296642.952606
78	85876.858	−9457.197	−20.656	−1773872.378848
			合計	451.359282
			合計面積	225.6796410
			地積	225.67 ㎡

地番 Ⓑ 1485-8				
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
72	85876.014	−9456.659	−12.763	−1096035.566682
78	85876.858	−9457.197	11.687	1003642.839446
79	85883.889	−9444.972	12.763	1096136.075307
70	85883.045	−9444.434	−11.687	−1003715.146915
			合計	28.201156
			合計面積	14.1005780
			地積	14.10 ㎡

恒久的地物の種類及び座標値　（世界測地系）

点番	X座標	Y座標	備考
b	85862.188	−9476.020	コンクリート板



境界点	境界標の種類
□	石標
□	金属プレート標
⊞	コンクリート標
☒	プラスチック標
⊕	金属標

作成者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/250

平成19年1月19日登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

5008947

1485-1

~~土地所在図~~
~~地積測量図~~

地番	1485-1, 1485-7
土地の所在	日光市高徳字大柏原

地積測量図

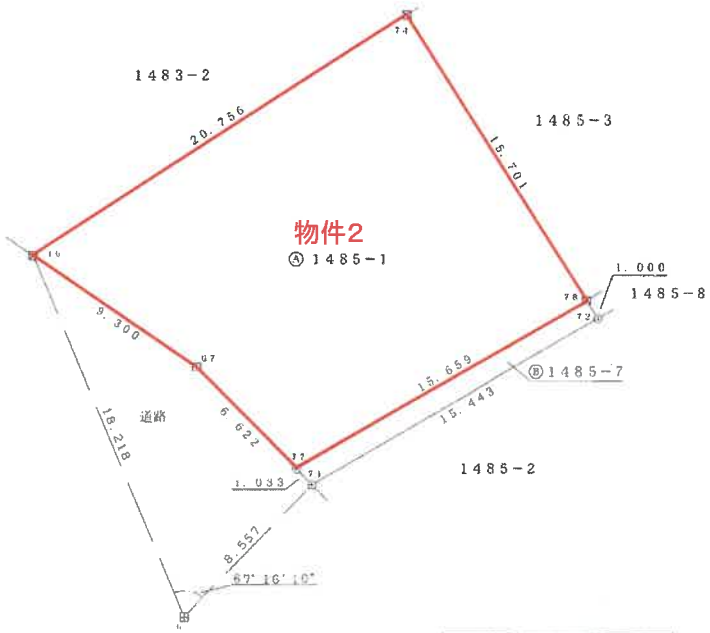
求積表　（世界測地系）

地番 Ⓐ 1485-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
74	85890.104	-9465.628	25.941	2228075.187864
78	85876.858	-9457.197	-5.144	-441750.537552
77	85869.051	-9470.772	-18.223	-1564791.716373
67	85873.769	-9475.420	-12.366	-1061915.027454
16	85878.958	-9483.138	9.792	840926.756736
			合計	544.643221
			合計面積	272.3216105
			地積	272.32 ㎡

地番 Ⓑ 1485-7				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
71	85868.315	-9470.047	-14.113	-1211859.529595
77	85869.051	-9470.772	12.850	1103417.305350
78	85876.858	-9457.197	14.113	1211980.096954
72	85876.014	-9456.659	-12.850	-1103506.779900
			合計	81.092809
			合計面積	15.5464045
			地積	15.54 ㎡

恒久的地物の種類及び座標値　（世界測地系）

点番	X座標	Y座標	備考
6	85862.188	-9476.020	コンクリート杭



境界点	境界標の種類
□	石標
□	金属プレート標
⊞	コンクリート標
⊠	プラスチック標
⊕	金属標

作成者

縮尺 1/

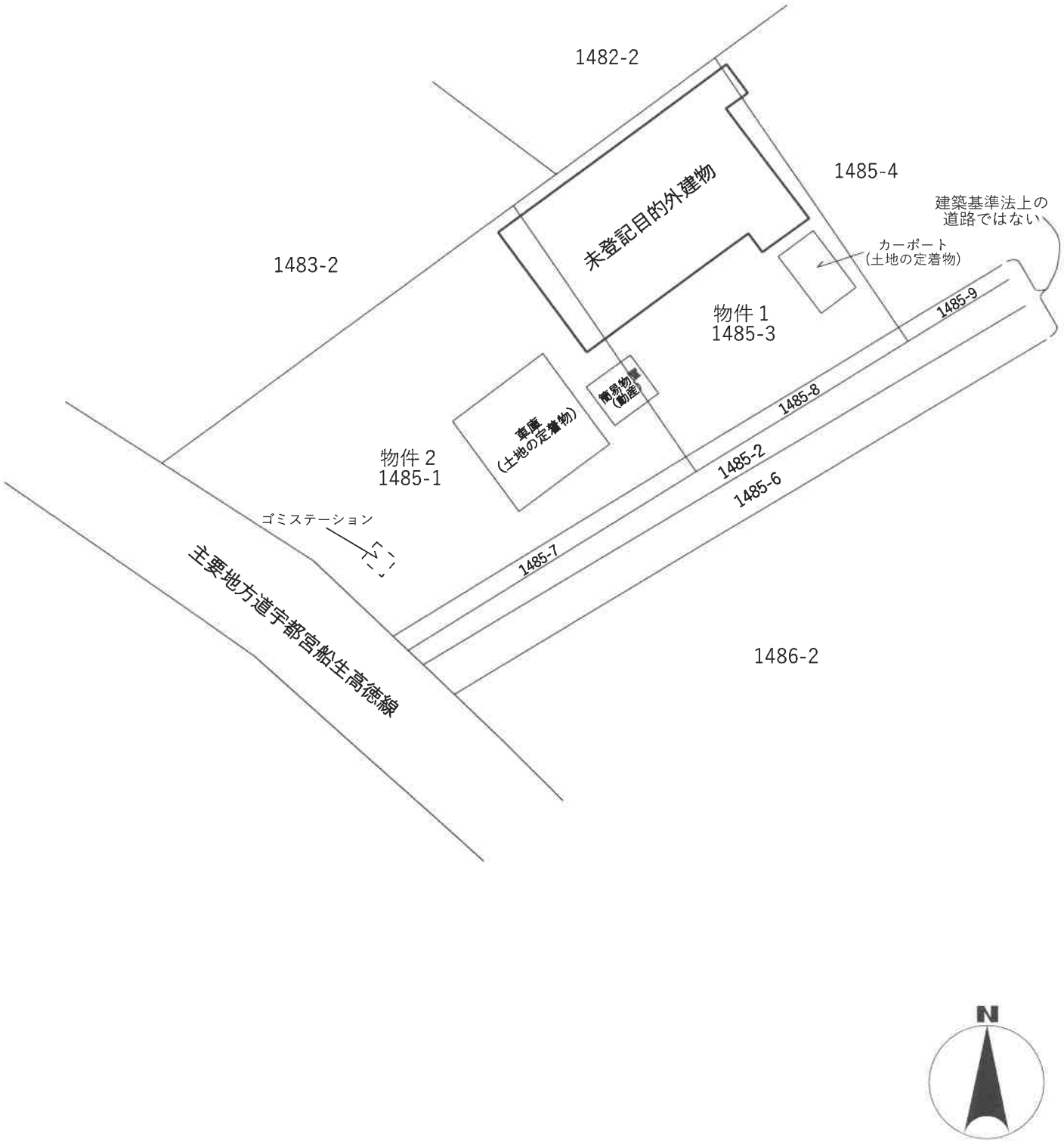
申請人

縮尺 1/250

平成壱九年壱月壱九日登記

A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図



（注）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。