

入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていますので、必ず下記をお読みください。

入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記 1 及び 2 の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ 入札書及び上記 1 の書面の書式は、B I Tサイトのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当庁の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙も添付してください。

◆ その他入札に関してご不明な点は、当庁の執行官室にお問合せください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 12 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

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 1 月 15 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 29 日 午前 11 時 00 分 場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 3 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 7 年 12 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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	9,821,000 7,856,800	一括	1,964,200	91,306	22,767
1	1,718,000				
2	257,000				
3	7,846,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 矢板市東町 |
| | 地 番 | 1 1 7 5 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9. 4 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 矢板市東町 |
| | 地 番 | 1 1 7 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6. 3 1平方メートル |
| 3 | 所 在 | 矢板市東町 1 1 7 5 番地 1 2, 1 1 7 5 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 5 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 4 8平方メートル
2階 5 2. 9 9平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月 9日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

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

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。
- 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。

物 件 目 録

- 1 所 在 矢板市東町
 地 番 1175番12
 地 目 宅地
 地 積 309.48平方メートル

- 2 所 在 矢板市東町
 地 番 1175番10
 地 目 宅地
 地 積 46.31平方メートル

- 3 所 在 矢板市東町1175番地12, 1175番地10
 家屋 番号 1175番12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 52.99平方メートル

令和7年(ケ)第23号
令和7年8月28日受理
令和7年9月34日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所大田原支部

執行官 小堀 尊久

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 矢板市東町
 地 番 1175番12
 地 目 宅地
 地 積 309.48平方メートル

- 2 所 在 矢板市東町
 地 番 1175番10
 地 目 宅地
 地 積 46.31平方メートル

- 3 所 在 矢板市東町1175番地12, 1175番地10
 家屋 番号 1175番12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 52.99平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県矢板市東町1175番地12	
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 ☐	
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	本件土地には物置（土地定着性無し）が2基存在する。	
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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： 構造： 床面積： }	
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居宅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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 本件一体土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居住し、居宅として使用しています。 3 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。 4 現時点で本件建物に不具合箇所はないと思います。 5 本件建物はオール電化住宅です。屋根に太陽光パネルは設置していません。

(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枚目のとおり認めた。
- 2 本件一体土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が居住し、居宅として使用している。第三者の占有は見受けられない。本件建物の屋内を見分したところ、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 本件建物はオール電化住宅である。屋根に太陽光パネルは設置されていない。
- 4 本件一体土地北西側には、幅員約5mの舗装市道が接面しており、当該市道は建築基準法42条1項1号に該当する。なお、本件一体土地から舗装市道への敷地延長部分は、北側1175番11土地の敷地延長部分と一体的に利用されていると見受けられる。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月3日 (水) 9:00-9:20	矢板市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年9月3日 (水) 9:00-9:20	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年9月3日 (水) 15:55-16:00	宇都宮地方法務局	登記関係資料申請 (道路敷地部分)
R7年9月10日 (水)	当庁 (電話)	物件所有者から電話。占有関係調査。調査期日調整。
R7年9月22日 (月) 8:50-9:05	物件所在地	物件所有者立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
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

イ 1172-10
ロ 1172-4

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		矢板市東町				地 番		1175番12		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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55年7月14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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和7年7月23日

東京法務局台東出張所

登記官

(6 枚目)

請求番号: 11-1

(1/1)

地積測量図

地番 1175-4、-11、-12、-13

土地の所在 矢板市東町

求積表

地番	① 1175-4	② 1175-11	③ 1175-12
NO	17	17	17
Y _n	9575.055	9575.055	9575.055
Y _{n+1}	9575.055	9575.055	9575.055
Y _{n+1} - Y _n	0.014	0.014	0.014
Y _{n+1} - Y _{n-1}	12.207	12.207	12.207
Y _{n+1} - Y _{n-2}	10.211	10.211	10.211
Y _{n+1} - Y _{n-3}	-5.371	-5.371	-5.371
Y _{n+1} - Y _{n-4}	-19.225	-19.225	-19.225
Y _{n+1} - Y _{n-5}	-6.836	-6.836	-6.836
合計	244.58	244.58	244.58
合計面積	244.58	244.58	244.58
合計地積	244.58	244.58	244.58

地番	② 1175-11	③ 1175-12
NO	17	17
Y _n	9575.055	9575.055
Y _{n+1}	9575.055	9575.055
Y _{n+1} - Y _n	0.014	0.014
Y _{n+1} - Y _{n-1}	12.207	12.207
Y _{n+1} - Y _{n-2}	10.211	10.211
Y _{n+1} - Y _{n-3}	-5.371	-5.371
Y _{n+1} - Y _{n-4}	-19.225	-19.225
Y _{n+1} - Y _{n-5}	-6.836	-6.836
合計	244.58	244.58
合計面積	244.58	244.58
合計地積	244.58	244.58

地番	③ 1175-12	④ 1175-13
NO	17	17
Y _n	9575.055	9575.055
Y _{n+1}	9575.055	9575.055
Y _{n+1} - Y _n	0.014	0.014
Y _{n+1} - Y _{n-1}	12.207	12.207
Y _{n+1} - Y _{n-2}	10.211	10.211
Y _{n+1} - Y _{n-3}	-5.371	-5.371
Y _{n+1} - Y _{n-4}	-19.225	-19.225
Y _{n+1} - Y _{n-5}	-6.836	-6.836
合計	244.58	244.58
合計面積	244.58	244.58
合計地積	244.58	244.58

地番	④ 1175-13	⑤ 1175-14
NO	17	17
Y _n	9575.055	9575.055
Y _{n+1}	9575.055	9575.055
Y _{n+1} - Y _n	0.014	0.014
Y _{n+1} - Y _{n-1}	12.207	12.207
Y _{n+1} - Y _{n-2}	10.211	10.211
Y _{n+1} - Y _{n-3}	-5.371	-5.371
Y _{n+1} - Y _{n-4}	-19.225	-19.225
Y _{n+1} - Y _{n-5}	-6.836	-6.836
合計	244.58	244.58
合計面積	244.58	244.58
合計地積	244.58	244.58

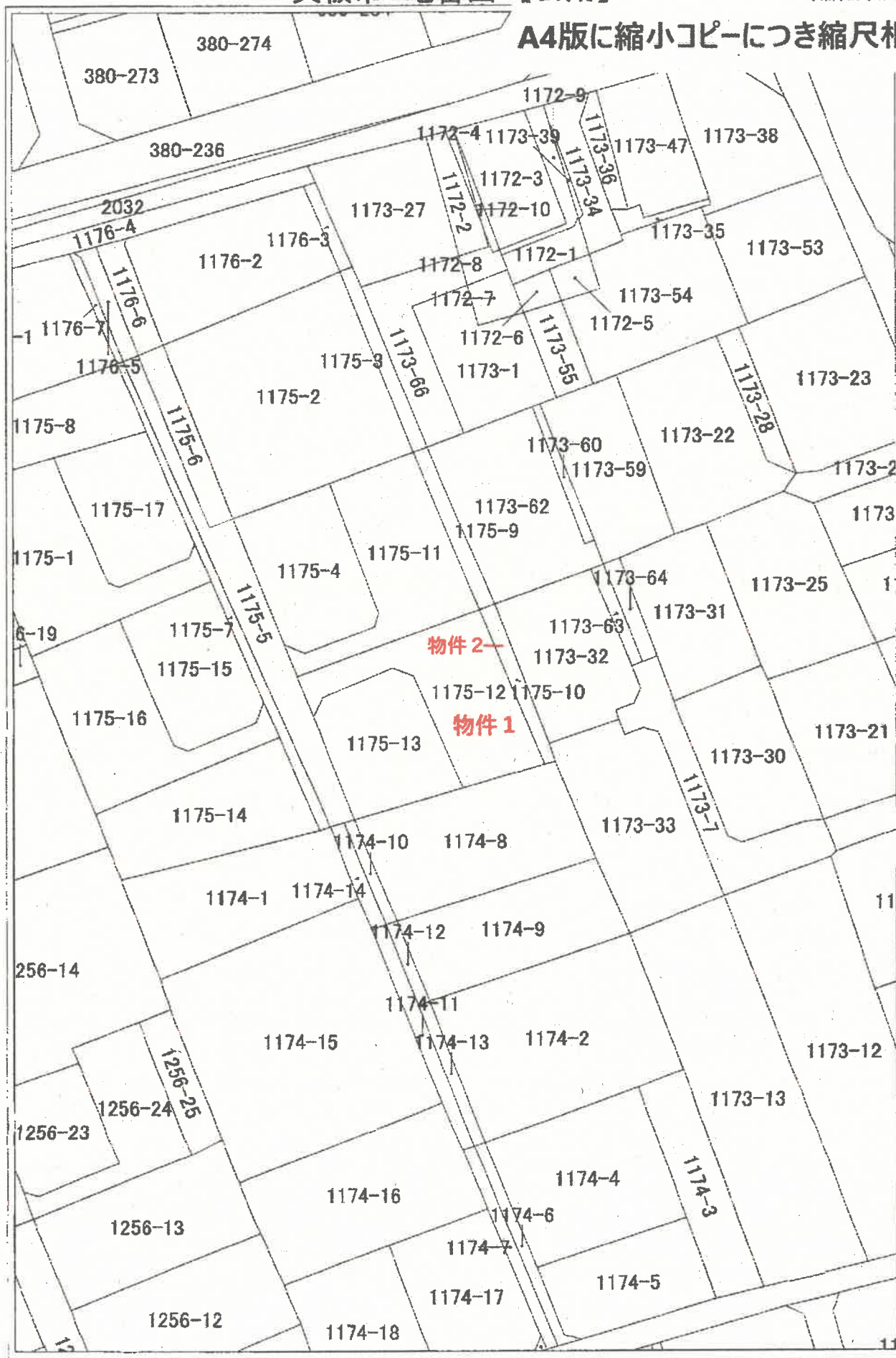
境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金黒線
④	金黒線
⑤	石杭
⑥	構造物角



矢板市 地番図【公用】

矢板市東町 付近

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



1:500

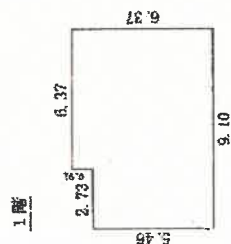
(8 枚目)

この図は、国土地院の図面から作成したもので、
 正確な図面と見做すことができません。また、図面に誤りがある場合があります。
 (本図は、国土地院の図面から作成したもので、
 正確な図面と見做すことができません。また、図面に誤りがある場合があります。)

圖面
圖面
平面
階各

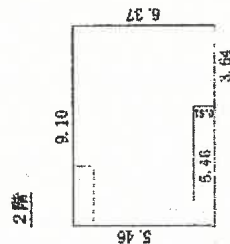
家屋番号	1175-12
建物の所在	矢板市東町1175

各階平面圖



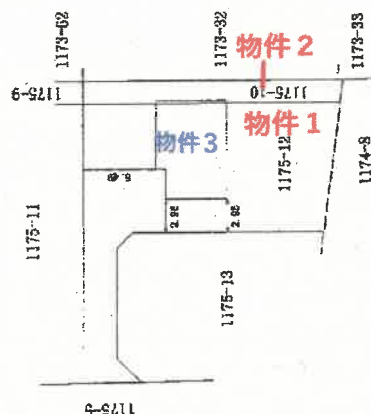
求積表		
2.78	×	5.46
6.37	×	6.37
		計 55.4827

味而積 50. 4 R 31



3.64	×	0.91	..	2.3124
3.10	×	5.40	=	48.0850
				62.0984

床面積 52.89 m²



作成者
土地家屋調査士
(平成 26 年 3

縮尺	1/250
----	-------

人
類
學

縮尺	1 / 500
----	---------

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。

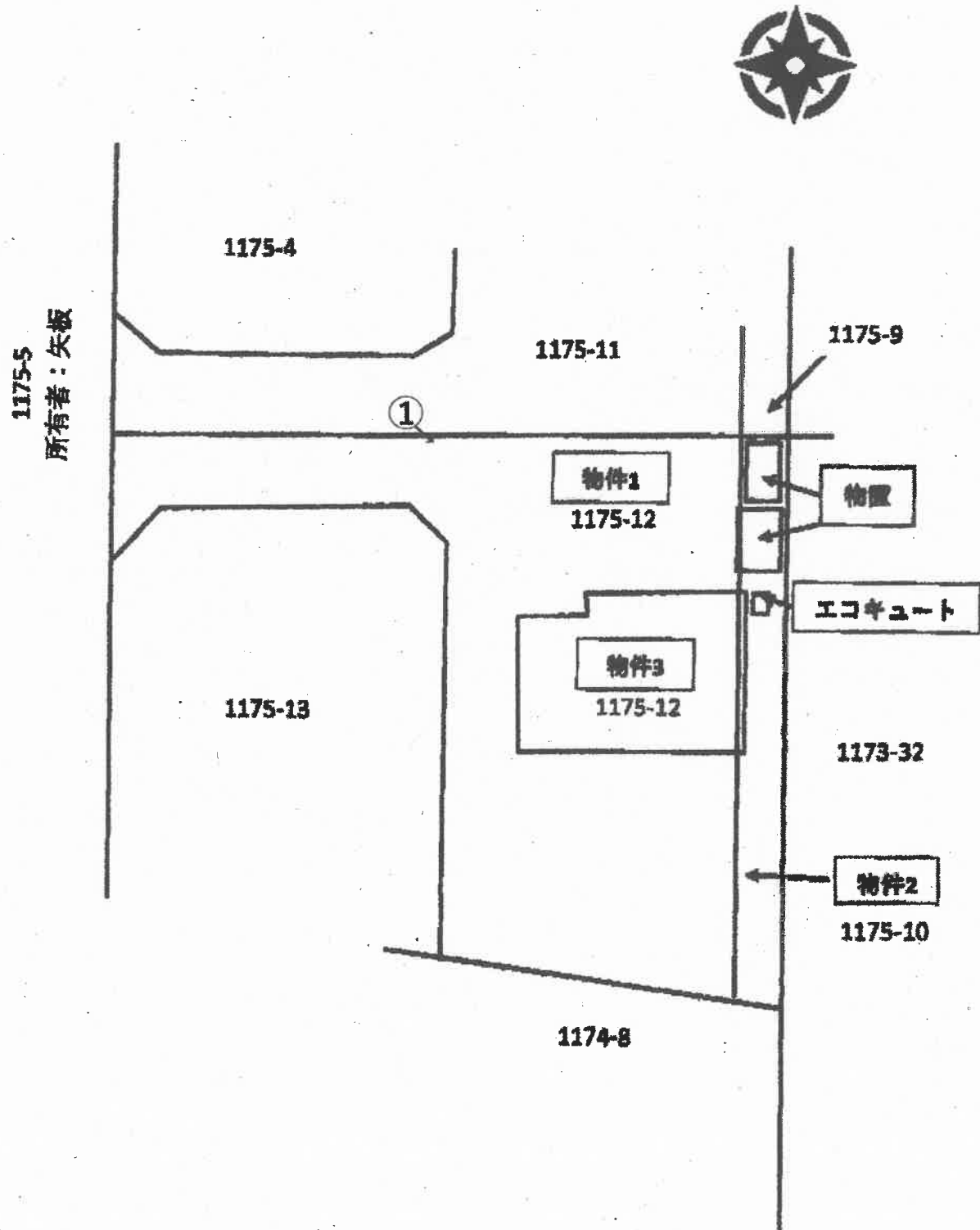
(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和7年7月23日

東京法務局台東出張所

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。

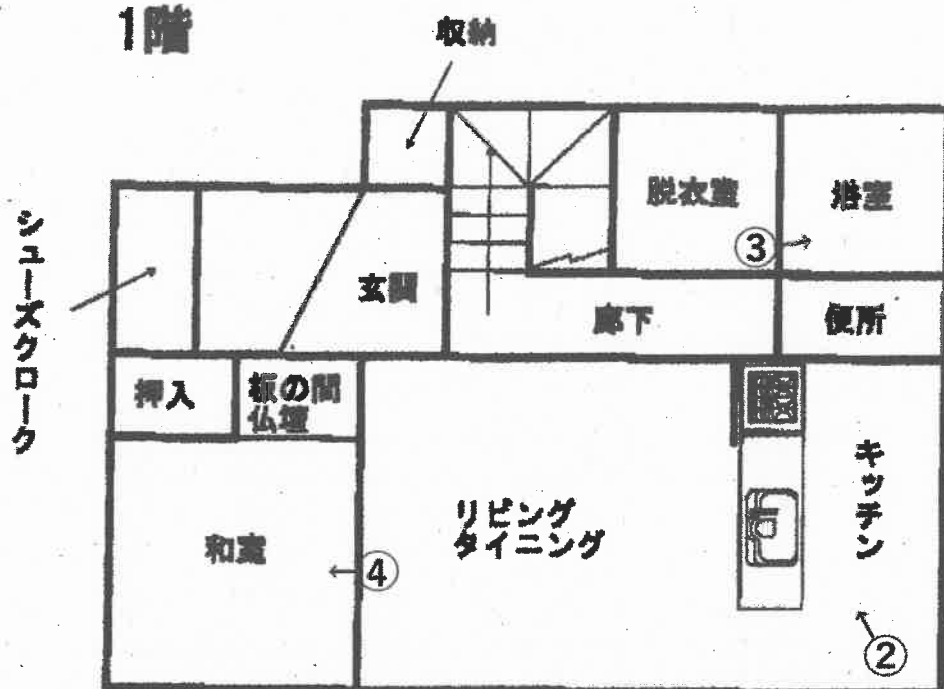


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

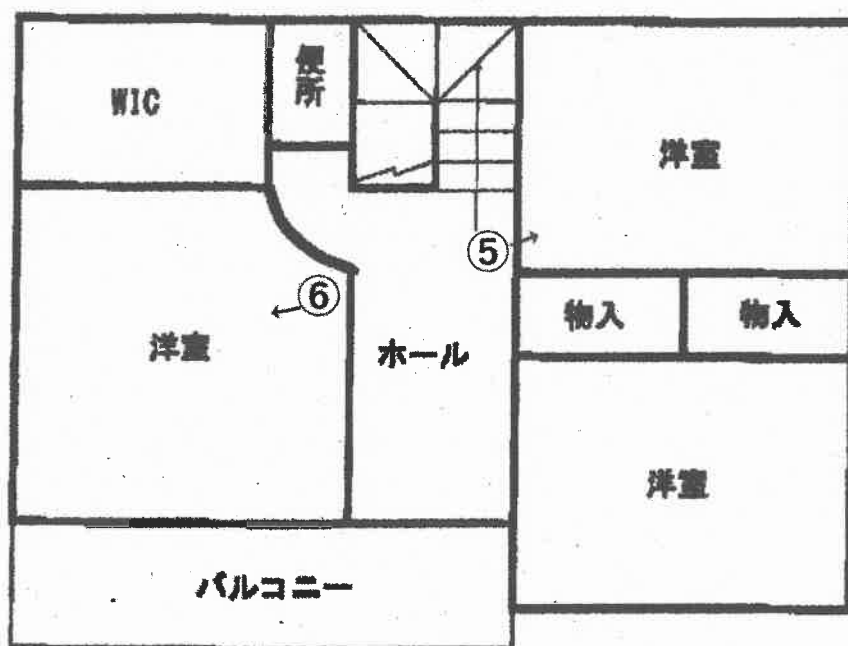
間取図

※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

1階



2階



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2 (キッチン)



写真3 (浴室)



写真4（和室）



写真5（2階北東側洋室）



写真6（2階西側洋室）



令和 7年（ケ）第 23号
令和 7年 8月 7日 受 命
令和 7年 9月22日 現地調査
令和 7年 9月26日 評 価
令和 7年 9月29日 提 出

宇都宮地方裁判所大田原支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
吉 澤 光 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 8 2 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 7 1 8, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 5 7, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 7, 8 4 6, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等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	矢板市東町 1 1 7 5 番 1 2 宅地 309.48m ²	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	矢板市東町 1 1 7 5 番 1 0 宅地 46.31m ²	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	矢板市東町 1 1 7 5 番地 1 2、 1 1 7 5 番地 1 0 1 1 7 5 番 1 2 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 55.48m ² 2 階 52.99m ²	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
特記事項			
物件 1 及び 2 の公簿面積は、登記された地積測量図と同様である。 北東端付近に物置が 2 基存する。基礎が無く、土地定着性は無いと判断した。			

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	JR宇都宮線「矢板」駅南東方 道路距離約1500m	
付近の状況	当地域は矢板市街地中心部から南東方、幹線道路背後に一般住宅、建売住宅、アパート等が多く見られる住宅地域である 地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 60% 無し-但し建築基準法第22条区域
画地条件	物件1, 2 地積 : 355.79㎡ 間口 : 約5.0m 奥行 : 約26.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	西約5.0m舗装市道(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1の概ね南北中央付近、物件2は物件1の東側にあり南北に細長い画地であるが南北中央付近に、物件3建物がこれらに跨る形で存する。 土地利用権の範囲は、物件1及び2の土地全部が物件3建物の敷地となっている。 物件3の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし（プロパンガス利用も無し） 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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。	

特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
---------	---------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成25年11月11日新築 経過年数 12年 経済的残存耐用年数 18.0年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 化粧合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳等 設備 電気設備、水道、エコキュート等
床面積（現況）	1階 55.48㎡ 2階 52.99㎡ 計 108.47㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	栃木県北地域に展開する住宅メーカーの建物である。維持管理の状態は普通であり、甚大な修繕箇所が発見されなかった。 外壁材、内装材ともに目立った損傷箇所は見られない。 オール電化住宅であり、エコキュートを利用している。太陽光発電設備は無い。

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1及び2の更地価格を算出し、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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	23,600	0.80	309.48	0.70		4,090,000
2	23,600	0.80	46.31	0.70		612,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 矢板(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/99 = 23,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正 ▲1

イ 個別格差：物件1及び物件2 形状(間口狭小) ▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	172,000	108.47		0.50	9,328,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数12年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数18.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率5%、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5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数18.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)}
 × (1 - 観察減価20%) ≒ 0.50

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

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
1	4,090,000	0.40	法定地上権	1,636,000
2	612,000	0.40	法定地上権	245,000

イ 土地利用権等割合：物件1及び物件2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	4,090,000	-1,636,000		1.00	0.70	1,718,000
2	612,000	-245,000		1.00	0.70	257,000
3	9,328,000	+1,881,000	1.00	1.00	0.70	7,846,000
一括価格（合計）						9,821,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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た。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 矢板(県)-2

所 在：矢板市東町1195番17

地 目：宅地

価 格：23,400円／m²

位 置：JR宇都宮線「矢板」駅の南東 道路距離1.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：287m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側5.5m市道に接面

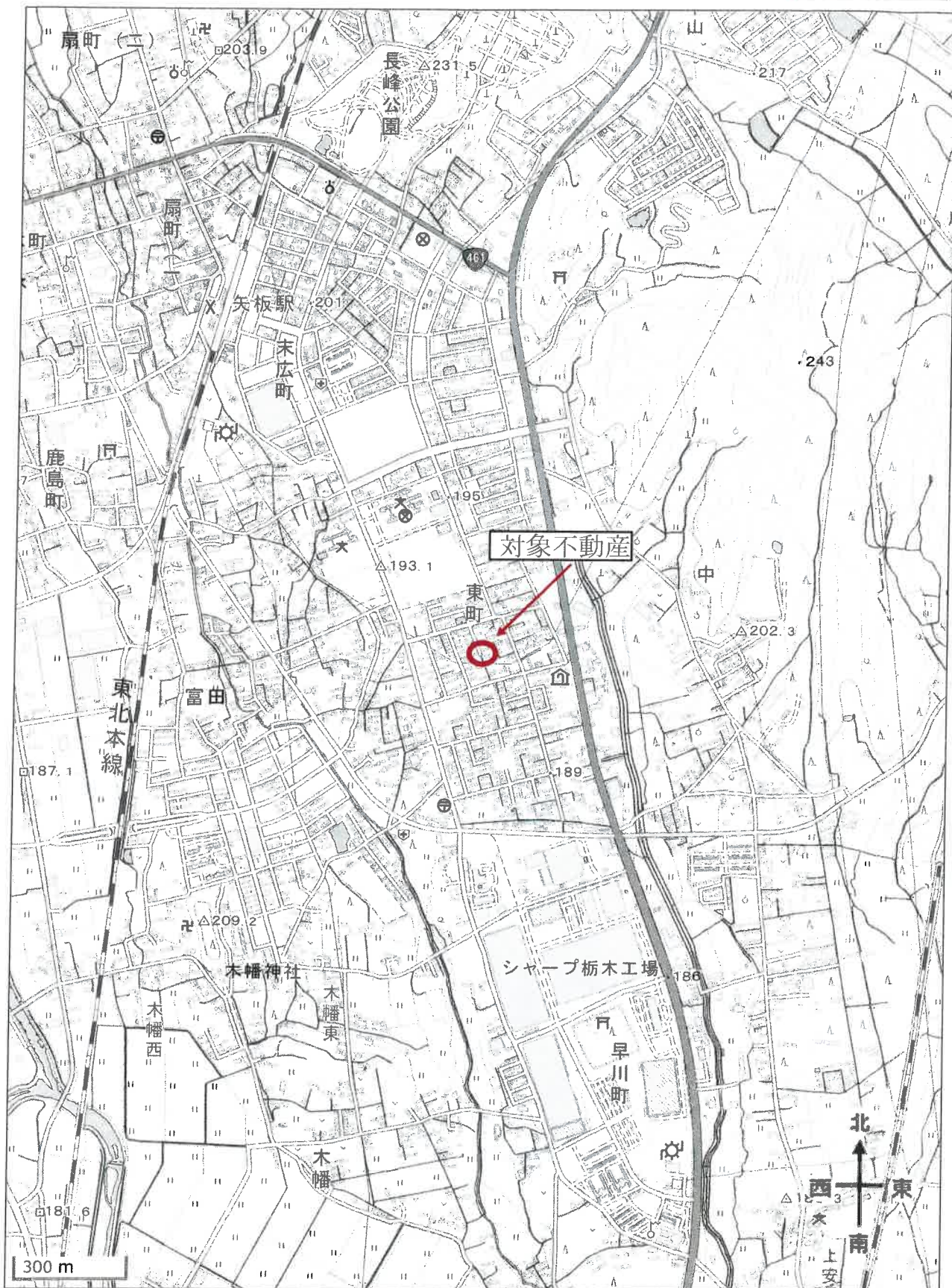
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）

地域の概要：一般住宅、建売住宅が多い住宅地域

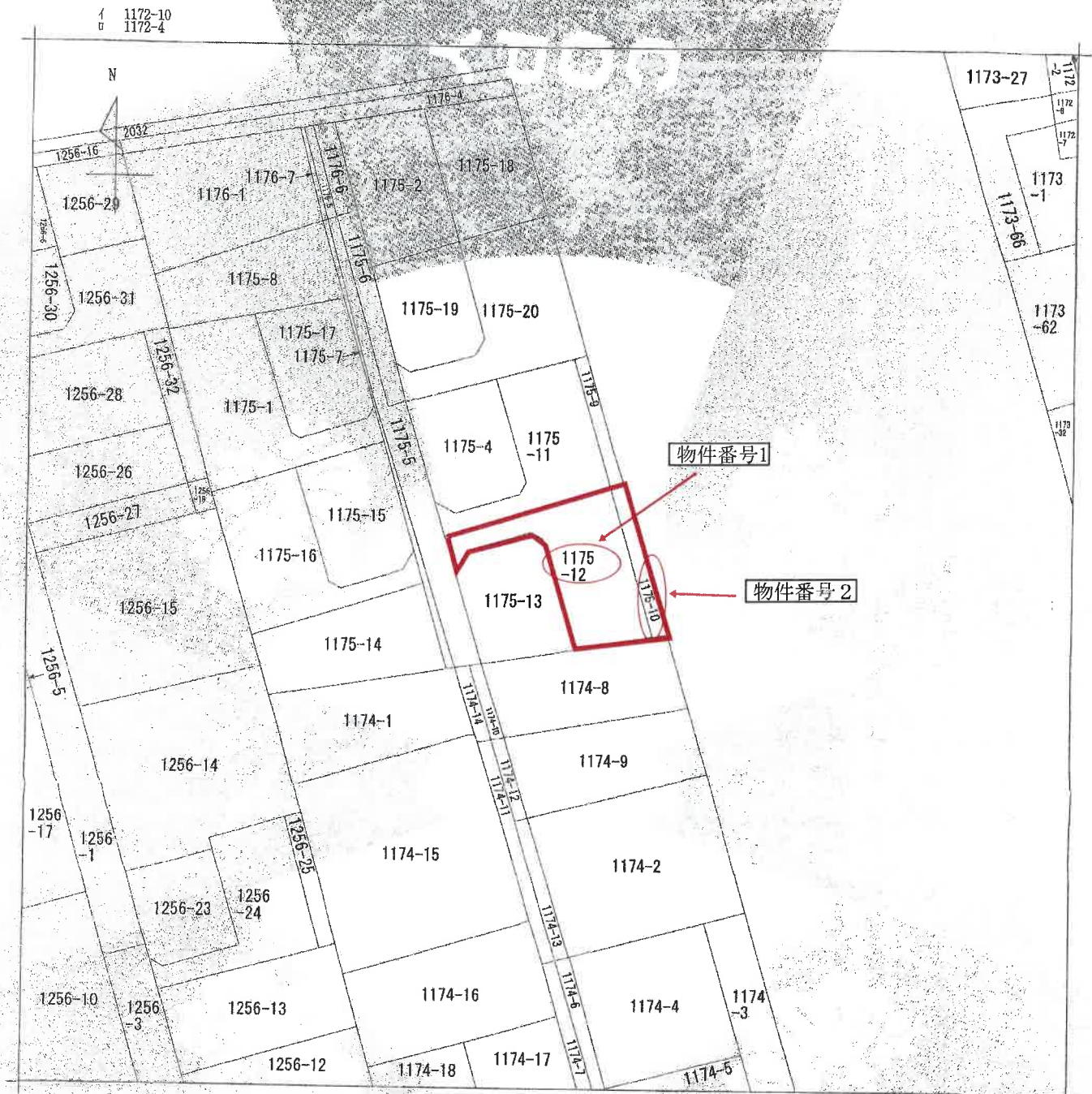
第7 附属資料

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

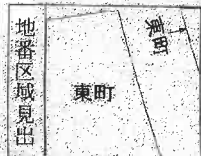
以 上



出所：地理院地図GSI Maps



(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	矢板市東町			地番	1175番12		
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				備考年月日(原図)	昭和55年7月14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。
(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)
令和7年7月23日
東京法務局台東出張所
登記官

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

請求番号: 11-1
(1/1)

登記

求積表

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成26年3月17日

これは図面に記録されている内容を証明し、附加する。
(宇都宮地方支庁大田原支庁管轄)
令和7年7月23日 東京支庁大田原支庁

-12-

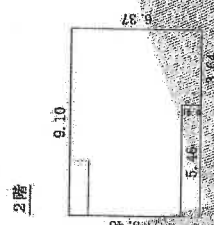
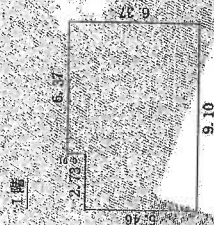
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 1175-12

建物の所在 茨城県東市1175番地12、1175番地10

物件番号 3



作成者

縮尺 1/250

申請人

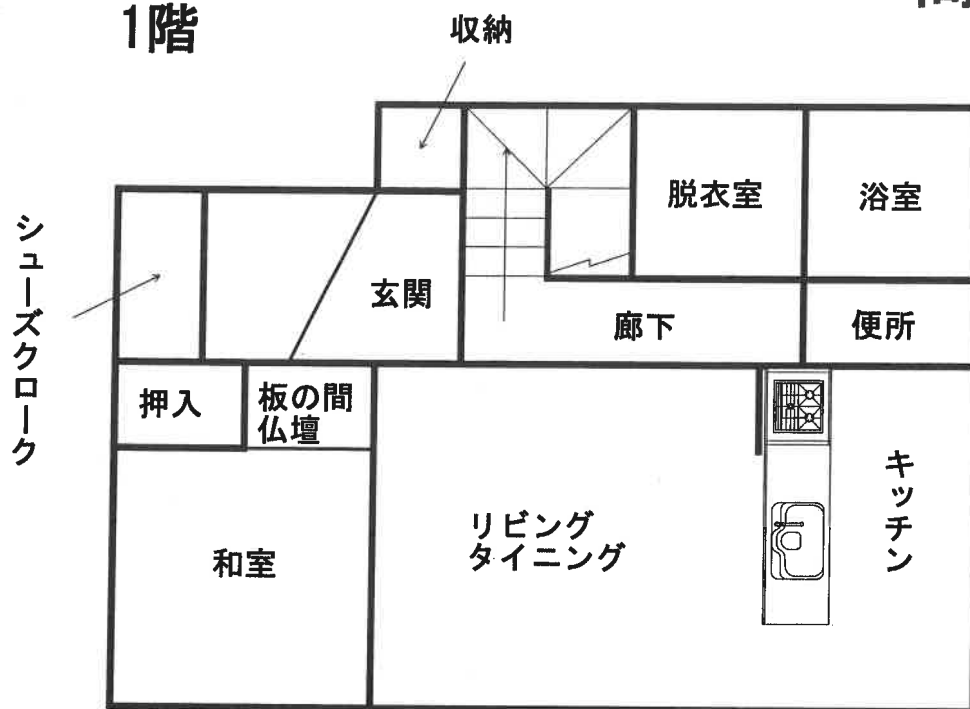
縮尺 1/500

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

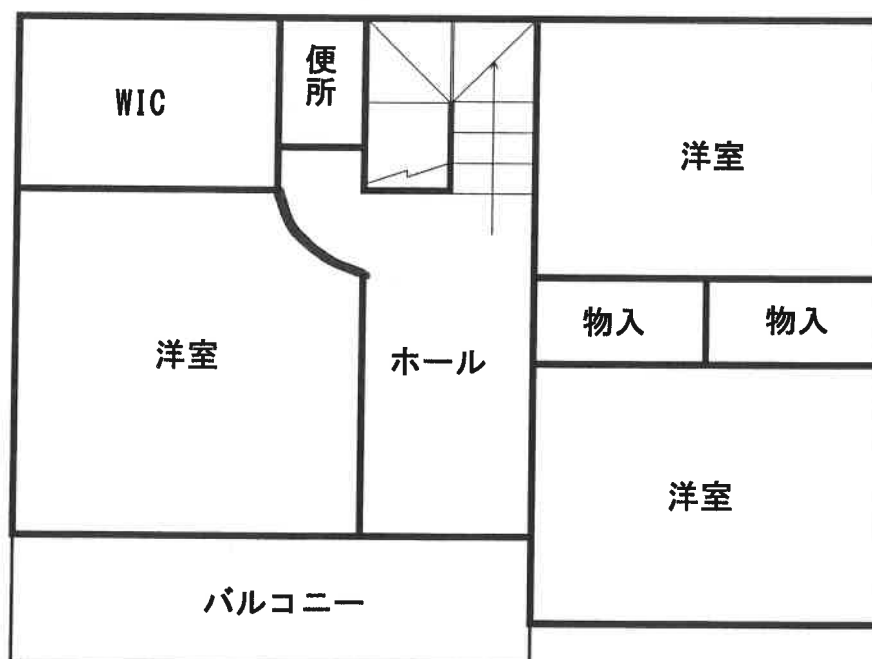
請求番号：11-3

間取図

1階



2階



※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

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。

