

## 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 8年 3月13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 4月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月13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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月28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 3月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 矢板市木幡字大橋台                                  |
|   | 地 番   | 1 3 1 2 番 6                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 0 4 . 5 5 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 矢板市木幡字大橋台 1 3 1 2 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 1 3 1 2 番 6                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 5 9 . 2 0 平方メートル<br>2階 5 6 . 7 2 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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, 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

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, 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   | 矢板市木幡字大橋台                        |
|   | 地 番   | 1 3 1 2 番 6                      |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 204.55平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 矢板市木幡字大橋台1312番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 1 3 1 2 番 6                      |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル<br>2階 56.72平方メートル |

令和7年(ケ)第 10号  
令和7年5月15日受理  
令和7年7月17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 上 野 一 志

(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   | 矢板市木幡字大橋台                        |
|   | 地 番   | 1312番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 204.55平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 矢板市木幡字大橋台1312番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 1312番6                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル<br>2階 56.72平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県矢板市木幡1312番地6														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> オール電化であり、屋根には太陽光発電設備が設置されている														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## 執行官の意見

- 1 現況及び第三者の占有を認める状況がなかったことから本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物を所有者が空き家の状態の住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 建物内の主な動産は搬出されているものと思われ、建物内に残置された動産は、カーテン、物干し竿程度である。
- 4 本建物のリビング・ダイニングの床及び和室への引戸、1階廊下の階段下物入、2階廊下の中木に傷があり、建物内で犬が飼われていたものと思われる。
- 5 本建物はオール電化であり、屋根には太陽光発電設備が設置されているが、太陽光発電設備が建築当初からのものか、建築後に設置されたものなのか、所有権留保であるかなどの詳細は不明である。
- 6 本土地の南西側に幅員約6mの舗装された道路（建築基準法42条1項2号に該当、R2.9.8許可、栃木県指令大土第2-4802号）が、南東側に幅員約5.2mの舗装された市道（木幡5号線）が各接面している。
- 7 なお、所有者とは連絡が取れなかった。

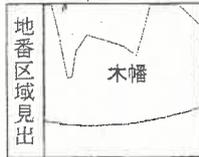
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月20日(火) 16:20-16:40	矢板市役所税務課 建設課 都市整備課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年5月20日(火) 17:10-17:25	物件所在地	全戸不在(通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
7年5月29日(木) 9:40-9:45	宇都宮地方法務局大田 原支局	登記事項要約書入手
7年6月19日(木) 9:45-10:20	物件所在地	建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A 木幡

**A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違**

請求部	所在	矢板市木幡字大橋台			地番	1312番6		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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4月1日

広島法務局

地図整理番号：M03857

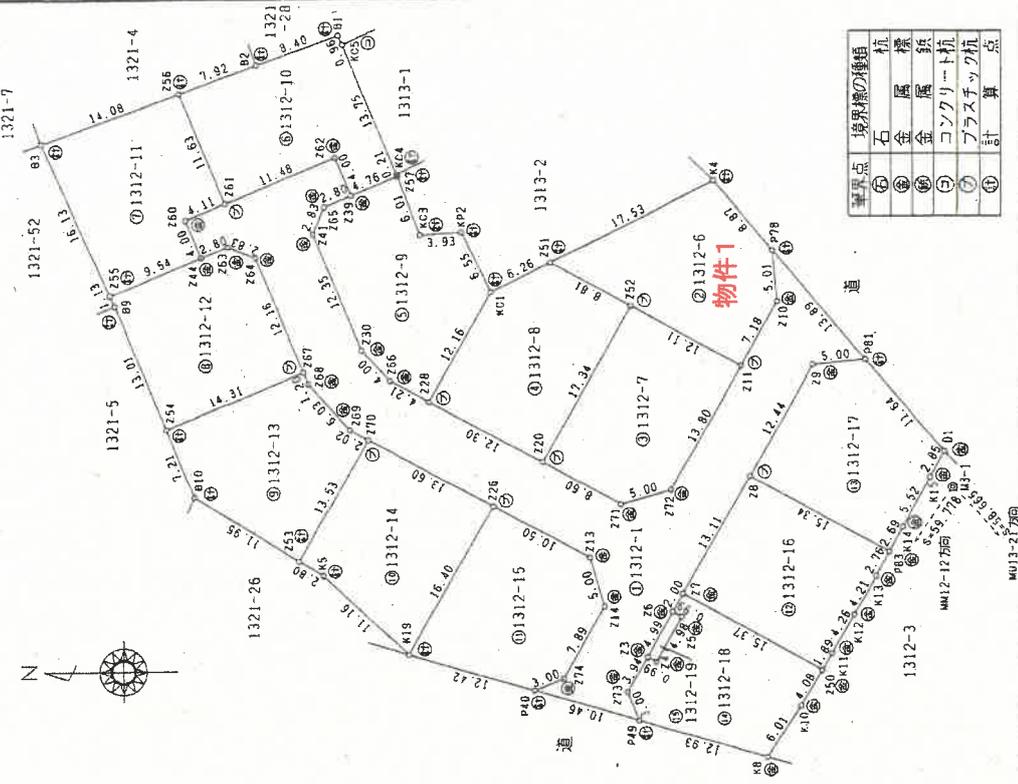
登記官

(1/1)

登記年月日：令和3年3月19日

地積測量図 ⑬/3

地番 1312-1  
1312-6乃至-19  
土地の所在 矢板市木幡字大橋台



求積表

地番	① 1312-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	備考
774	88163.724	9361.078	-0.928	-707778.938232	金属標
940	88166.375	9356.951	-4.163	-367031.61725	金属標
949	88156.584	9356.915	-0.251	-272727.291564	金属標
273	88157.636	9353.700	6.225	548791.595350	
23	88155.757	9363.140	7.807	668231.594899	
26	88152.369	9360.260	6.120	539498.428560	
27	88146.000	9360.730	22.349	196974.954000	
29	88139.953	9391.009	11.346	1008075.906718	
P81	88134.969	9392.076	11.142	981999.824598	金属標
210	88143.396	9397.757	5.681	560745.751617	金属標
211	88143.396	9397.757	-11.271	-993464.216316	
210	88146.895	9391.480	-18.342	-1616790.348090	
272	88153.595	9379.415	-13.443	-1185048.775385	
771	88158.402	9378.037	2.801	246931.664002	
720	88165.922	9382.216	10.162	895942.099364	
728	88176.680	9388.199	8.079	707970.561720	
266	88180.360	9390.245	5.035	443988.112600	
230	88183.020	9393.234	14.410	1270717.318200	
241	88187.729	9404.655	14.036	1227802.964244	
765	88186.646	9407.270	3.684	324879.603864	
739	88184.053	9408.339	4.166	420285.196598	
762	88185.202	9412.036	-0.680	-59966.198440	
761	88196.202	9407.659	-5.267	-524592.813294	
280	88200.010	9406.089	-5.267	-464549.452670	
244	88198.481	9402.352	-2.630	-231962.005030	
763	88195.691	9403.459	-0.028	-2469.484948	
264	88193.200	9402.364	-12.336	-1007952.302080	
267	88186.641	9391.123	-12.359	-1089923.414119	
268	88186.180	9390.005	-5.629	-496411.263270	
269	88184.165	9385.494	-5.493	-68395.618345	
270	88182.399	9384.512	-7.595	-669745.370405	
276	88170.506	9377.899	-11.717	-1033983.018802	
713	88161.325	9372.795	-9.920	-814560.344000	
214	88159.951	9367.979	-11.717	-1032970.145867	
合計面積				682.408455	m <sup>2</sup>
合計地積				682.46	m <sup>2</sup>

地番	② 1312-6	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	備考
251	88165.185	9401.661	-12.198	-1075436.926630	金属標
252	88157.484	9397.374	-10.161	-897531.344804	金属標
211	88146.095	9391.480	0.383	33760.260785	
210	88143.396	9397.757	11.271	983464.216316	金属標
P78	88143.057	9402.751	11.015	1041419.670455	金属標
44	88149.536	9408.572	-1.060	-96082.994240	金属標
合計面積				-409.117918	
合計地積				204.559950	m <sup>2</sup>

(令和3年3月8日作成)

申請人  
縮尺 1/500

作成者

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。  
(全部宮地方法務局大田原支局管轄)  
令和2年4月1日 広島法務局

(6枚目)

登記年月日：令和3年11月18日

建築物図面

1312番6

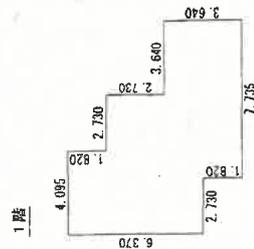
矢板市木幡字大橋台1312番地6

各階平面図

1階

4.095 × 1.820	=	7.452900
6.825 × 4.550	=	31.053750
4.095 × 1.820	=	7.452900
3.640 × 3.640	=	13.249600
<b>計</b>		<b>59.209150</b>

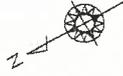
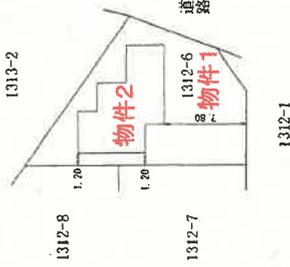
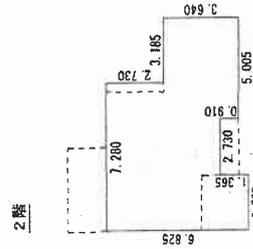
床面積 59.20 m<sup>2</sup>



2階

7.280 × 2.730	=	19.874400
10.465 × 2.730	=	28.569450
2.730 × 1.365	=	3.726450
5.005 × 0.910	=	4.554550
<b>計</b>		<b>56.724850</b>

床面積 56.72 m<sup>2</sup>



作成者  
土地調査士  
家原

年 11月 16日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。  
 (全部宮地方法務局 大田原支店管轄)  
 令和7年4月1日 広島法務局

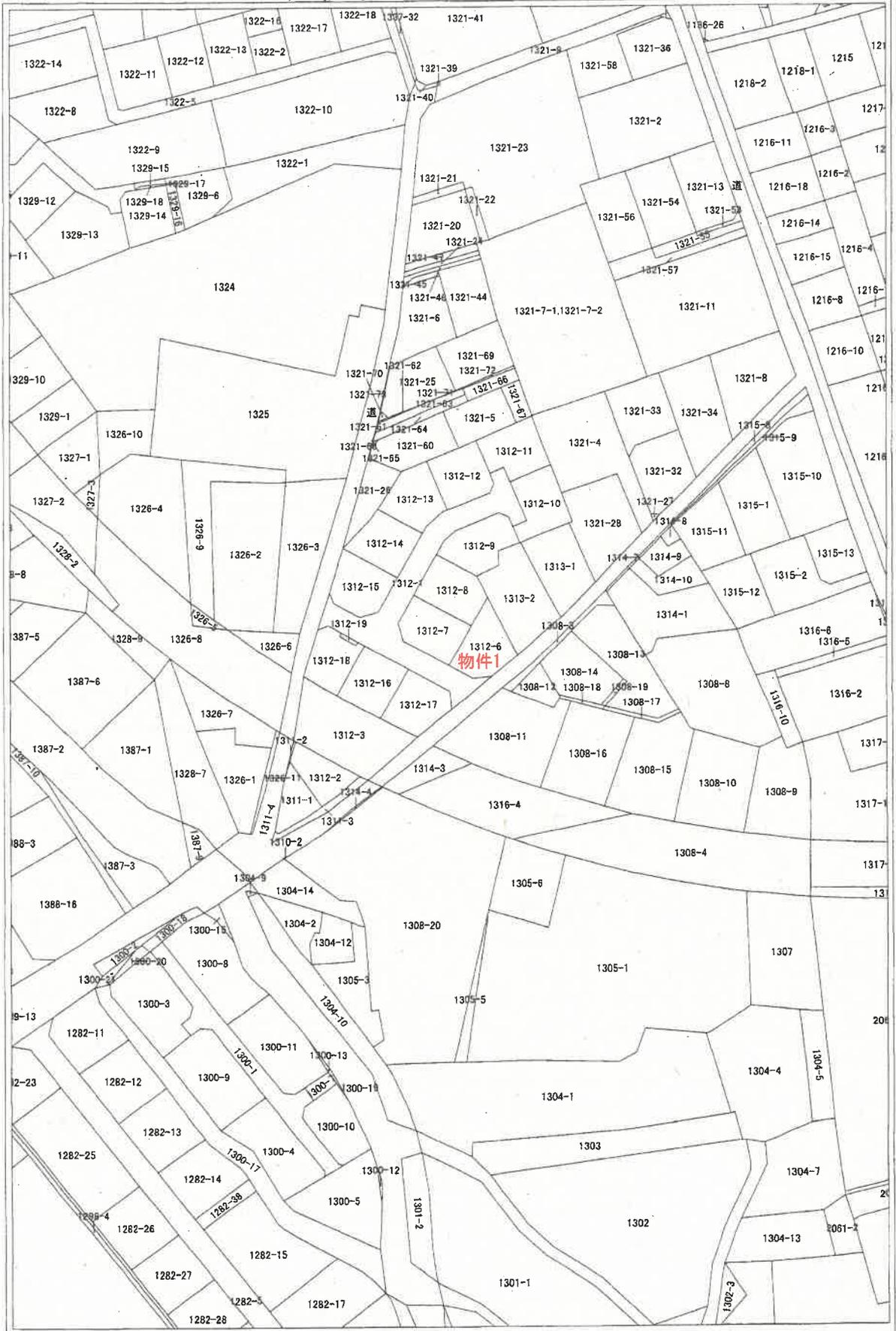
登記号

(7枚目)

地図整理番号：M03858

# 矢板市 地番図【公用】

矢板市木幡 付近

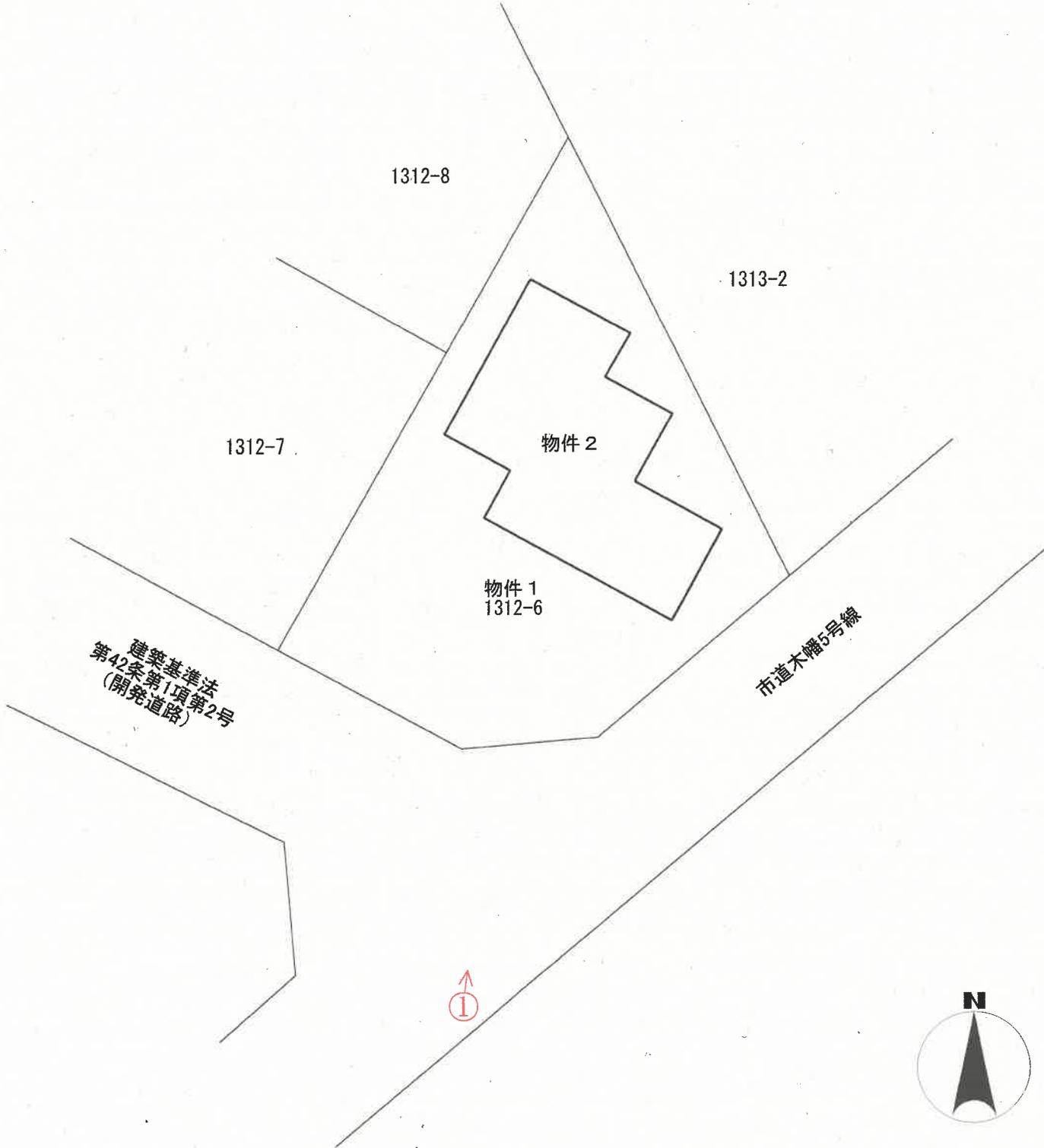


1:1000 A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

この図面は、現況の地番の図表の目的で作成した地図のため、土地の境界線は必ずしも、現況の境界線と一致しては保証できません。また、地番は「地籍簿」に記載されています。地籍簿を参照してください。

# 土地建物位置関係図

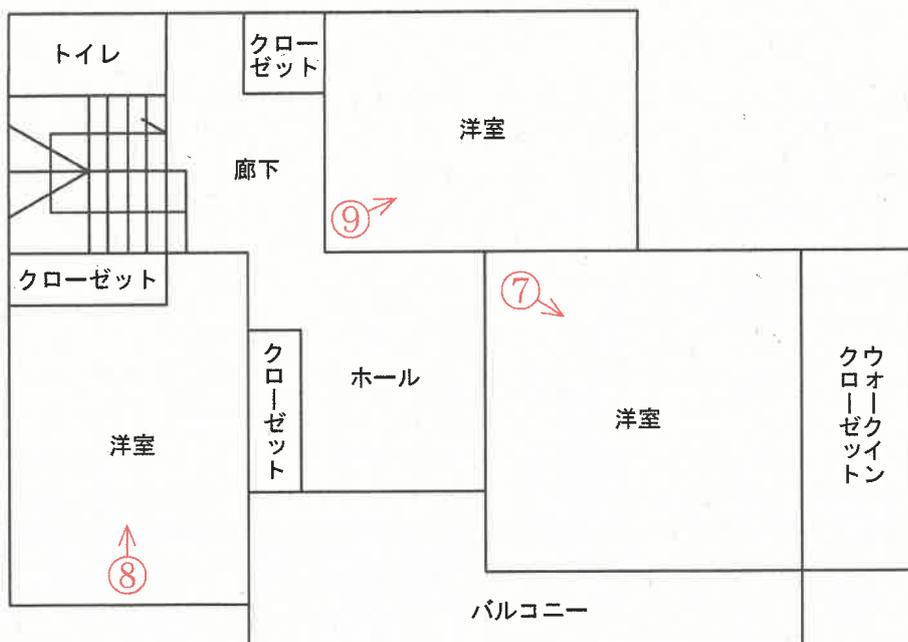
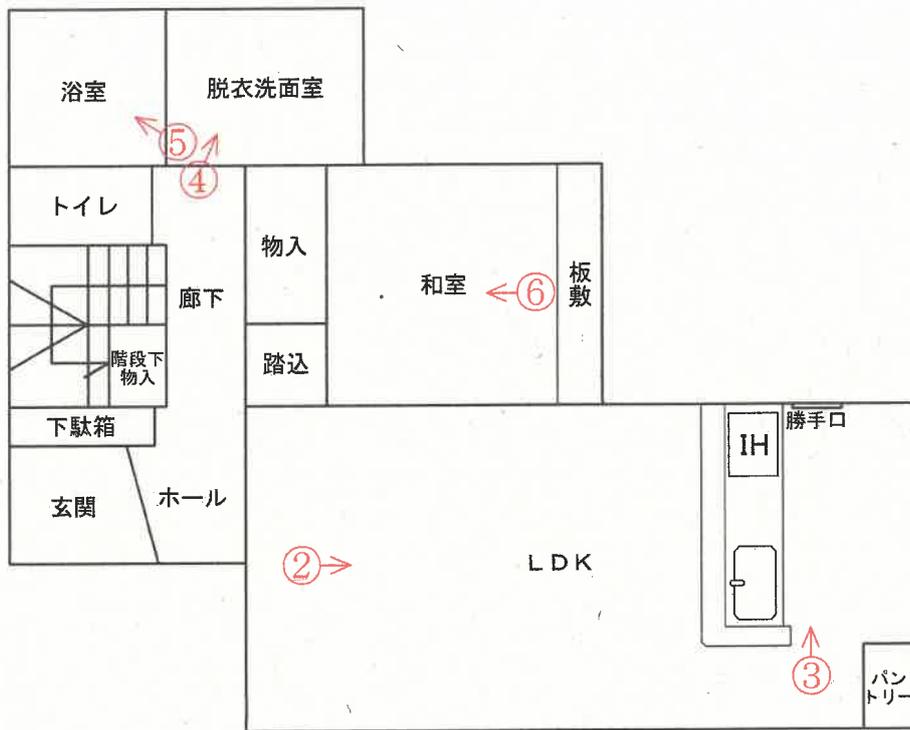
←○写真撮影位置・方向



(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。

# 間取図

←○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。



外観



LDK



キッチン

④



脱衣洗面室

⑤



浴室

⑥



和室

( 12 枚目)

⑦



洋室

⑧



洋室

⑨



洋室



令和 7年 (ケ) 第 10号  
令和 7年 4月23日 受 命  
令和 7年 6月19日 現地調査  
令和 7年 6月20日 評 価  
令和 7年 6月24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  
阪 上 京 子

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 8 6 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 9 7, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 8, 5 6 5, 0 0 0 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の内訳価格は物件2のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土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、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 地目積	在 番 目 積 矢板市木幡字大橋台 1 3 1 2 番 6 宅地 204.55㎡	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 番地 号 類 造 積 矢板市木幡字大橋台 1 3 1 2 番地 6 1 3 1 2 番 6 居宅 木造スレートぶき 2階建 1階 59.20㎡ 2階 56.72㎡	ほぼ登記簿記載と同じ

#### 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）

位置・交通	<p>受命物件は、JR宇都宮線「矢板」駅の南東方直線距離約1.5kmに所在している。バス便としては、東通り沿いのバス停「東町」より南西方直線距離約120m地点に所在している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、小規模開発の分譲住宅や小工場等が見られるJR「矢板」駅東口南部の住宅地域である。</p>	
<p>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)</p>	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率</p>	<p>非線引都市計画区域 第2種住居地域 指定60% 指定200%</p>
画地条件	<p>物件1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約11.5m、奥行約16～21m、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。</p> <p>物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、角地であることから利便性が優るが、不整形であることが劣る。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1の土地は、南東側を幅員約5.2mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、木幡5号線）に、南西側を幅員約6mの舗装道路（建築基準法第42条第1項第2号、開発道路、許可日…令和2年9月8日、許可番号…栃木県指令大土第2-4802号）にそれぞれ等高に接面する角地である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の北側から中央部分にかけて建てられている。また、敷地の南側は駐車場及び庭として利用されている。</p> <p>土地及び建物共に同一所有者で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、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。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり</p> <p>(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、通常のコスト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。</p>	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件1の土地については、過去に土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 令和 3年11月16日新築 経過年数 4.0年 経済的残存耐用年数 20.0年
仕様	構造 木造2階建 屋根 スレートぶき 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 畳、フローリング、石版、塩ビパネル等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅
品等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	物件2の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	物件2の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特記事項	1階部分のリビングのフローリングや建具に、犬によると思われる噛み跡や引っかき傷が認められる。 物件2の建物は、オール電化である。 また、物件2の建物の屋根には、太陽光パネルが設置されている。債務者に話を聞けなかったことから、契約等の詳細は不明である。

## 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の土地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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	20,400	0.95	204.55	0.85	1.00	3,370,000

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

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $23,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 20,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+15

イ 個別格差：角地+5 形状▲10

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 (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	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	138,000	115.92	0.67	1.00	10,718,000

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138,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数4.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数20.0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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}20.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}20\%) \div 0.67$$

エ 市場性修正 : 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、建物については土地利用権価格を加算し、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=ウ
1	3,370,000	0.45	法定地上権	1,517,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（15%）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オ) 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	3,370,000	-1,517,000	/	1.00	0.700	1,297,000
2	10,718,000	+1,517,000	1.00	1.00	0.700	8,565,000
一括価格 (合計)						9,862,000

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、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 矢板(県)-2

所 在：矢板市東町1195番17

地 目：宅地

価 格：23,500円/m<sup>2</sup>

位 置：JR宇都宮線「矢板」駅約1.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：287m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南5.5m市道

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%）

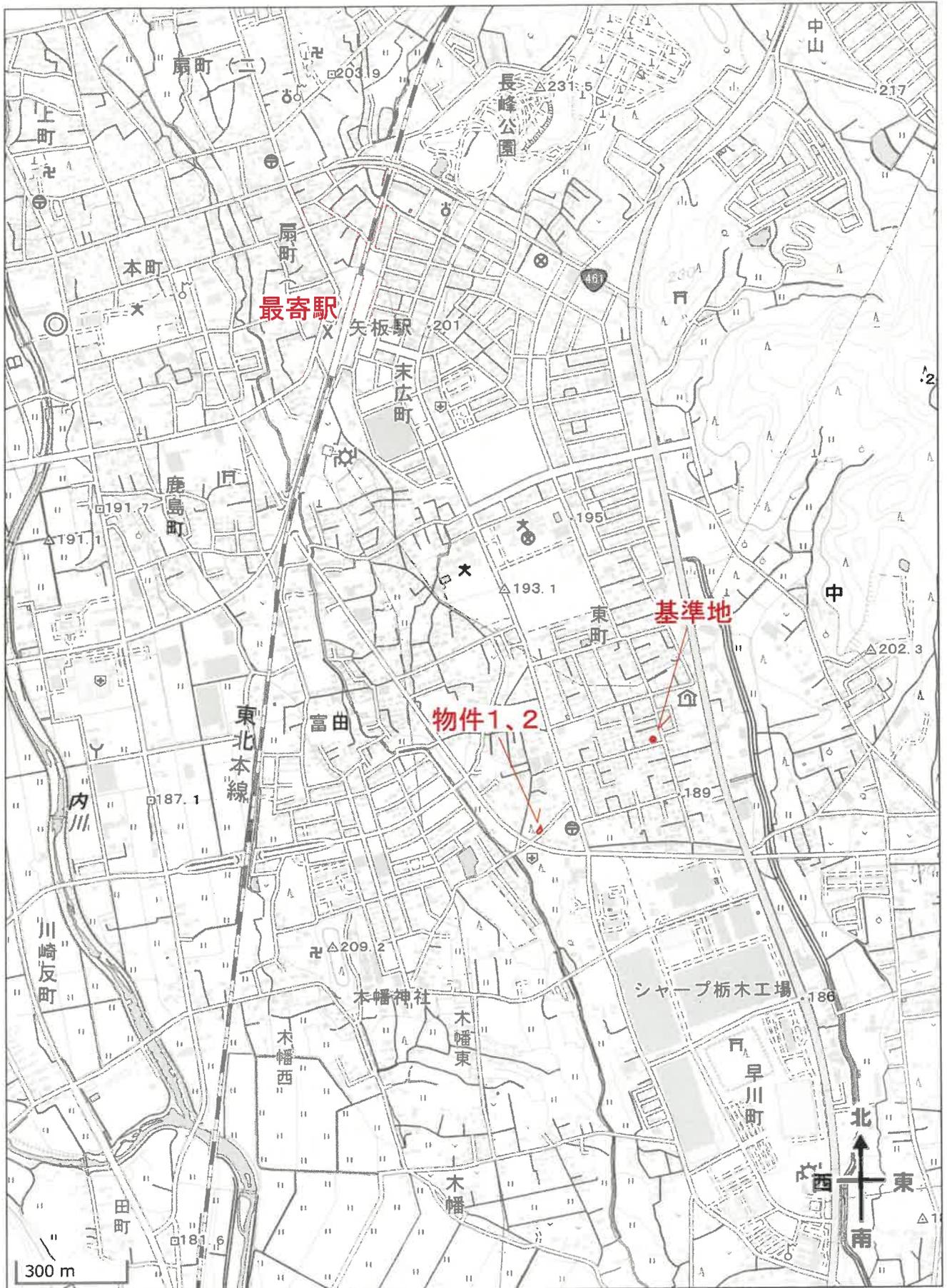
地域の概要：一般住宅、建売住宅が多い住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

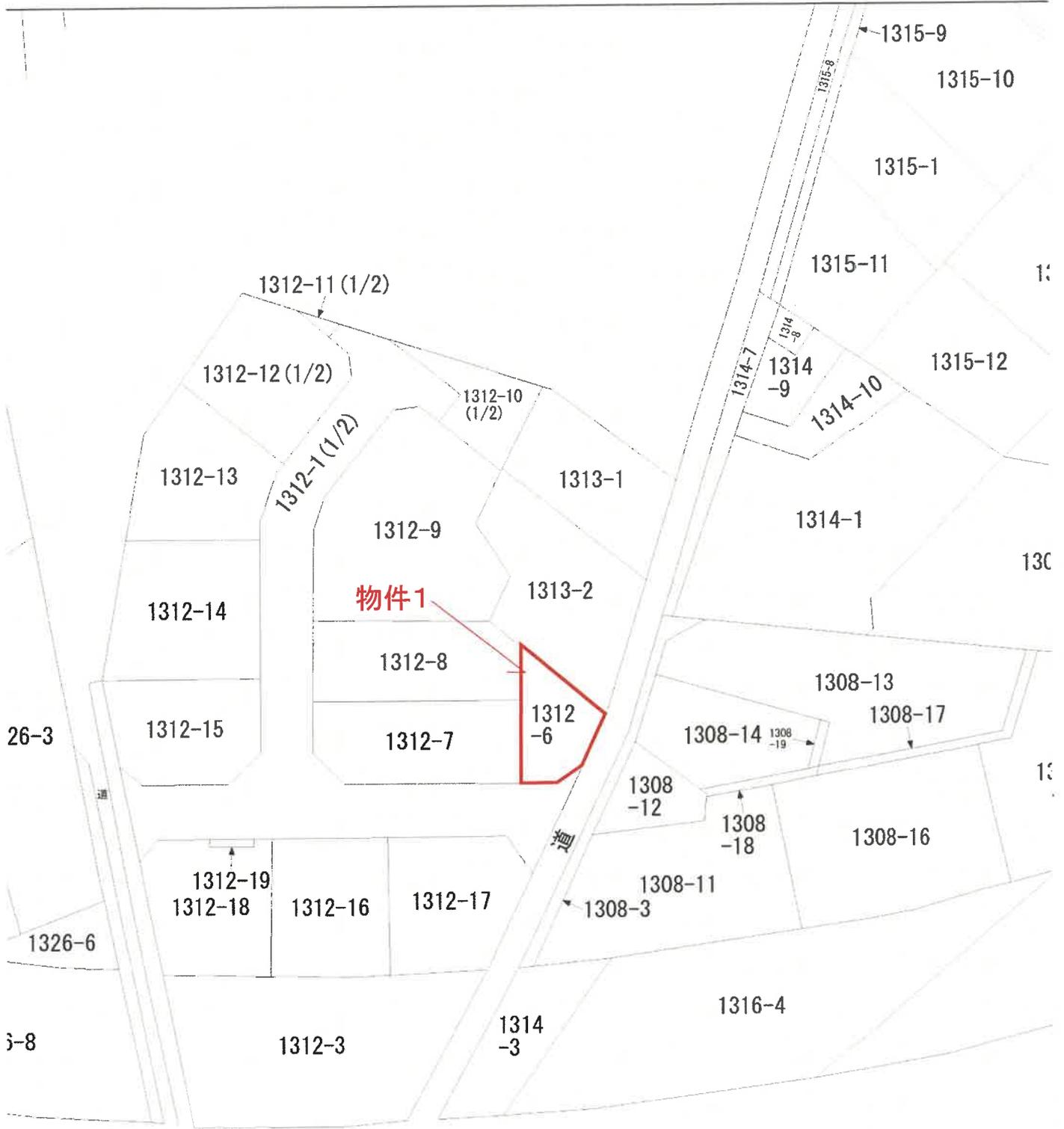
以 上

# 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

# 公 図 写



縮尺 1 / 600

地積測量図 ①/3

地番 1312-1  
1312-6乃至-19

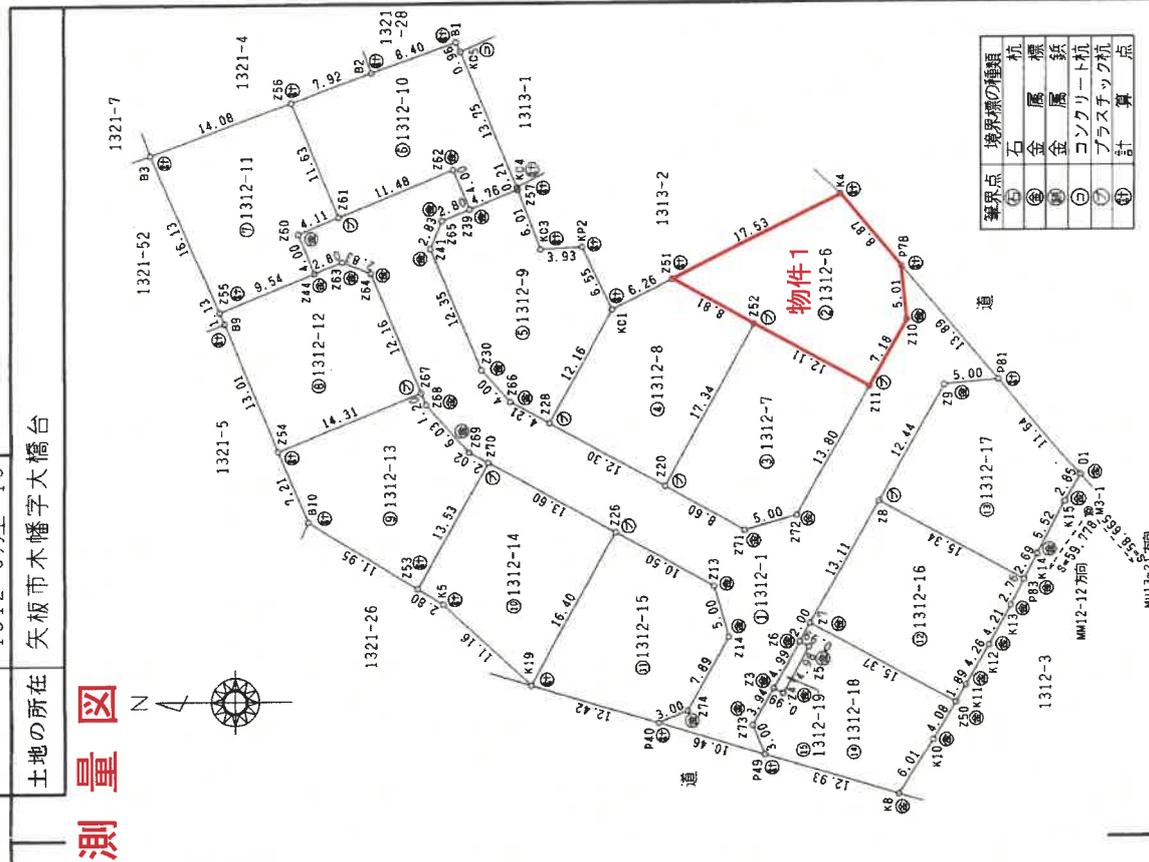
土地の所在 矢板市木幡字大橋台

地積測量図

求積表

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$	備考
① 1312-1					
N0					
Z74	88163.794	9361.079	-6.028	-707778.938232	金鷹標
P49	88166.575	9359.951	-4.163	-367037.451725	金鷹標
P49	88156.564	9356.915	-0.251	-22127.297564	金鷹標
Z73	88157.066	9359.700	6.225	548781.595350	
Z3	88155.757	9363.140	7.807	688231.994899	
Z6	88152.369	9369.260	13.223	1165638.775287	
Z8	88146.000	9380.730	22.349	1969874.954000	
Z9	88139.953	9391.609	11.346	1000035.906738	
P81	88134.969	9392.076	11.142	981939.824598	金鷹標
P78	88143.857	9402.751	5.681	500745.251617	金鷹標
Z10	88143.396	9397.757	-11.271	-993464.216316	
Z11	88146.895	9391.480	-18.342	-1616790.348990	
Z72	88153.595	9379.415	-13.443	-1185048.775385	
Z71	88156.402	9378.037	2.801	246931.884002	
Z20	88165.922	9382.216	10.162	895942.099364	
Z28	88176.680	9388.199	8.029	707970.563720	
Z66	88180.360	9390.245	5.035	443988.112600	
Z30	88183.020	9393.234	14.410	1270017.318200	
Z41	88187.729	9404.659	14.056	1237802.384244	
Z65	88186.646	9407.270	3.584	324879.603864	
Z39	88184.053	9408.339	4.766	420285.195598	
Z62	88185.583	9412.036	-0.680	-59986.198440	
Z61	88186.202	9407.659	-5.947	-524502.817294	
Z60	88200.010	9405.089	-5.267	-464549.452670	
Z44	88196.481	9402.392	-2.630	-231962.000390	
Z63	88195.091	9403.459	-0.028	-2469.484948	
Z64	88193.280	9402.364	-12.336	-108952.302080	
Z67	88186.641	9391.123	-12.359	-108923.414119	
Z68	88188.180	9390.005	-5.629	-496411.265220	
Z69	88184.165	9385.494	-5.493	-484395.618345	
Z70	88182.399	9384.512	-7.595	-659745.320405	
Z26	88170.506	9377.899	-11.777	-1033033.819802	
Z13	88161.325	9372.795	-9.920	-874580.344000	
Z14	88159.951	9367.979	-11.717	-1032970.145867	
合計				-1374.937091	
合計面積			合計面積	682.46	㎡

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$	備考
② 1312-6					
Z51	88165.185	9401.665	-12.198	-1078438.926630	金鷹標
Z52	88157.484	9397.374	-10.181	-897531.344604	
Z11	88146.095	9391.480	0.383	33760.260795	
Z10	88143.396	9397.757	11.271	993464.216316	
P78	88143.857	9402.751	11.615	1041419.670455	金鷹標
K4	88149.536	9409.572	-1.090	-96082.954240	金鷹標
合計			合計面積	-409.117918	
合計面積			合計面積	204.55	㎡



境界線の種類	杭
石	金鷹標
金	鷹標
金	鷹標
コンクリート杭	
プラスチック杭	
計	算
点	点

縮尺 1/500

申請人

作成者

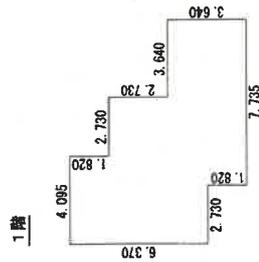
建物図面

各階平面図

家屋番号 1312番6

建物の所在 矢板市木幡字大橋台1312番地6

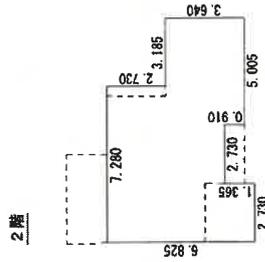
建物図面  
物件2



求積表

4.095 × 1.820	=	7.452900
6.825 × 4.550	=	31.053750
4.095 × 1.820	=	7.452900
3.640 × 3.640	=	13.249600
計		59.209150

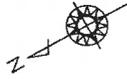
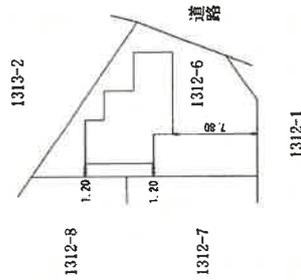
床面積 59.20 m<sup>2</sup>



求積表

7.280 × 2.730	=	19.874400
10.465 × 2.730	=	28.569450
2.730 × 1.365	=	3.726450
5.005 × 0.910	=	4.554550
計		56.724850

床面積 56.72 m<sup>2</sup>



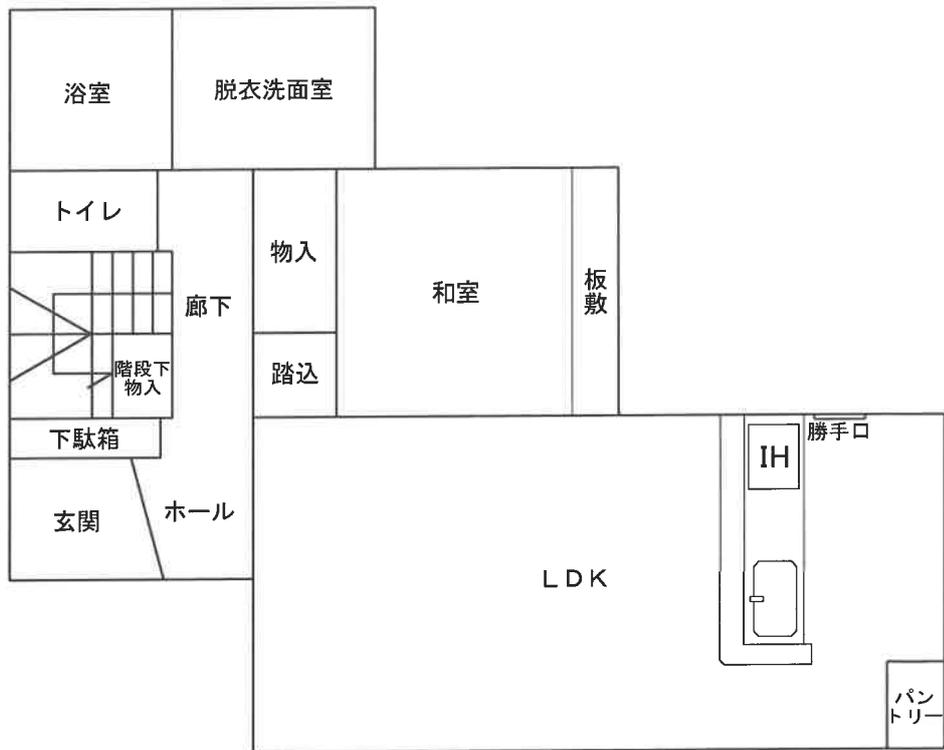
作成者

縮尺 1/250

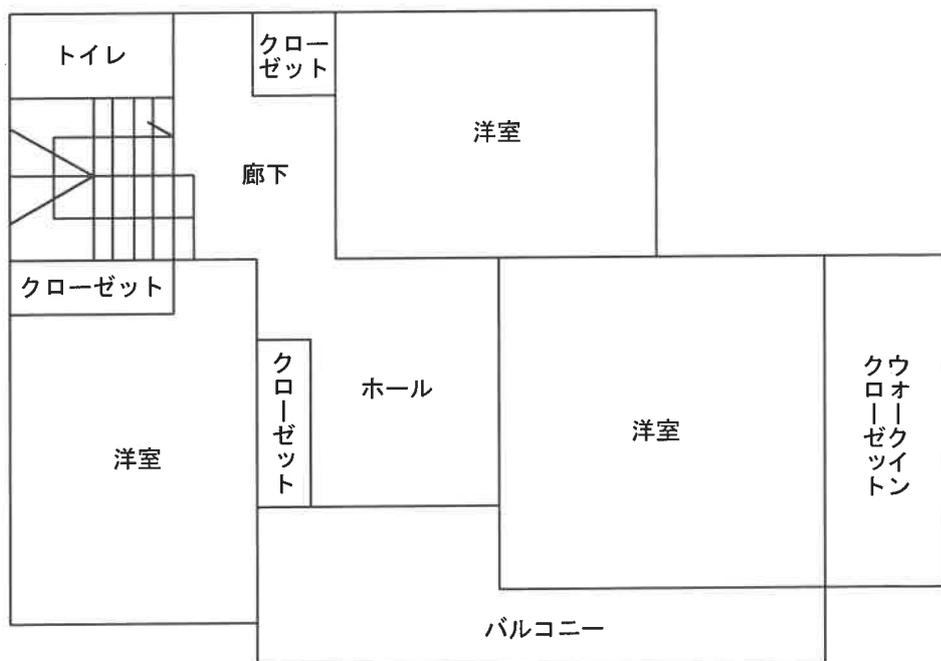
申請人

縮尺 1/500

# 建物間取り図 物件2



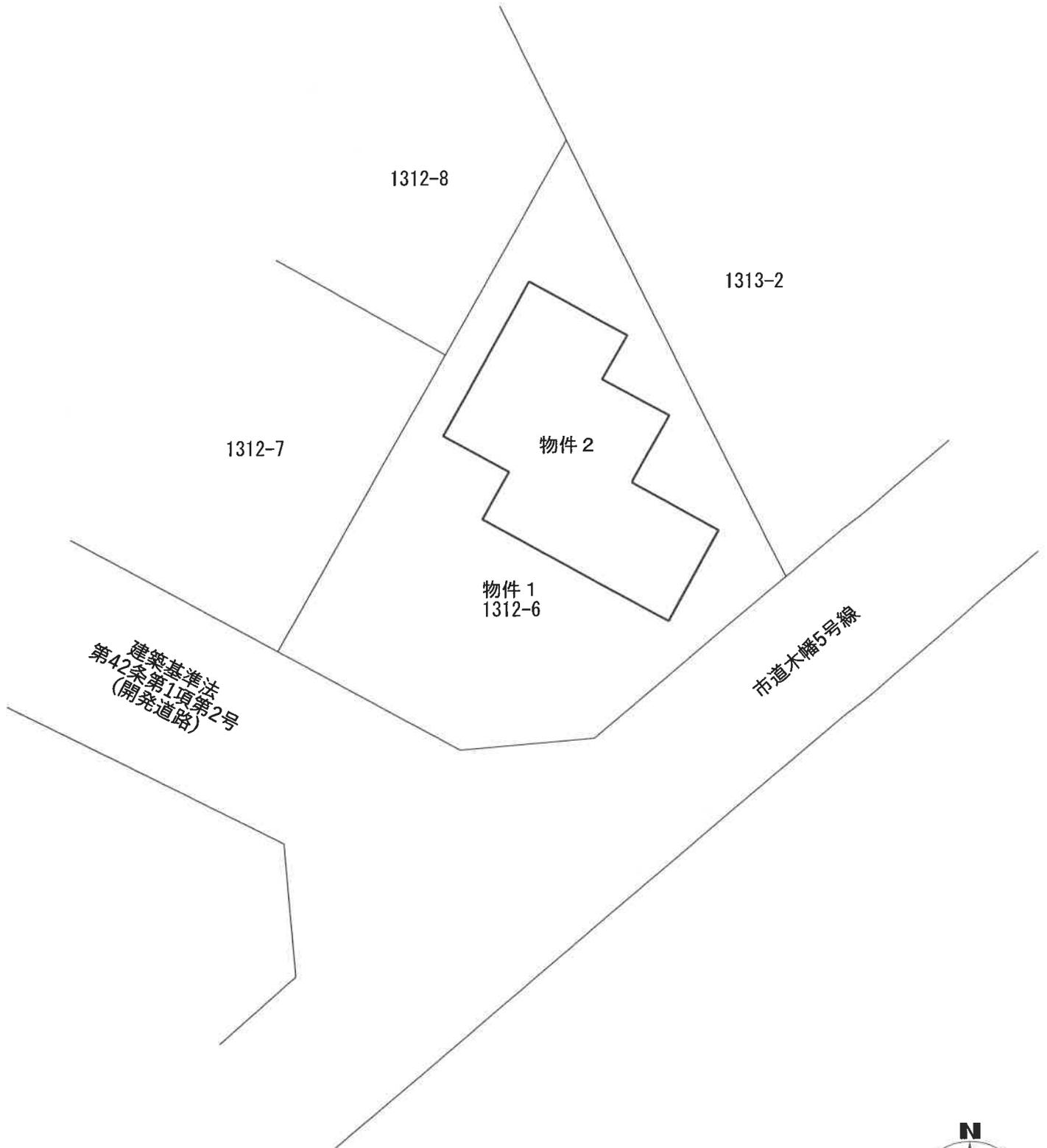
1階



2階

(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。

# 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。