

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、BIT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 8 月 7 日
宇都宮地方裁判所大田原支部執行係
裁判所書記官 吉 成 孝 道

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 8 月 2 7 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 9 月 1 0 日 午前 1 1 時 0 0 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 9 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 5 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 月 7 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, 2	10,807,000 8,645,600	一括	2,161,400	100,848	23,111
1	3,071,000				
2	7,736,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 矢板市上町

地 番 6 7 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 0 . 0 4 平方メートル

所有者 C

2 所 在 矢板市上町 6 7 5 番地 1 , 6 7 5 番地 3

家屋 番号 6 7 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 2 0 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 吉 成 孝 道

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 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 矢板市上町
地 番 6 7 5 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 0 . 0 4 平方メートル
所有者 C
- 2 所 在 矢板市上町 6 7 5 番地 1 , 6 7 5 番地 3
家屋 番号 6 7 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル
所有者 A

令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 2 月 26 日受理
令和 8 年 4 月 20 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 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

物 件 目 録

1 所 在 矢板市上町

地 番 6 7 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 0 . 0 4 平方メートル

所有者 C

2 所 在 矢板市上町 6 7 5 番地 1, 6 7 5 番地 3

家屋 番号 6 7 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県矢板市上町8番15号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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（A）（破産管財人B） 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			
建物	物件2		
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： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A）（破産管財人B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として、管理、占有している ☐ 「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 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (A) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C (土地所有者) ■D (A元妻))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年3月ころ	
最初の契約等	契約日	平成27年3月ころ	
	期間	平成27年3月ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成27年3月ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

- 南西側道路は幅員約8.4～8.5mの市道（建築基準法42条1項1号）である。
東側隣地は本件土地に比べ約1.8m下がっている。北側隣地及び南側隣地（赤道）は概ね等高である。
- 本件土地については国土調査が実施され、境界が確定しているが、現地におけるCの指示、説明により境界標識を確認した。
また、国土調査の成果として675番3宅地（建物図面参照）が合筆されている。
- 本件土地北東角の三角形の部分は雑種地上の東側に下る斜面（法面）となっているが、本件土地全体の状況に鑑みて地目は宅地と報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (A破産管財人) ■ C, D (C 土地所有者) (D Aの元妻)	Aは本件建物に居住していません。 AとCとの間に借地料等の授受があるかどうかは不明です。 DはAの元妻で、CはDの実父です。 本件建物を建てたときは家族でしたので、A、C間に土地利用について特段の約束はなく、無償で利用しています。借地料や借地期間の定めなどはありません。 Aは本件建物に住んでいません。Dや子供の物等は本件建物内に残されていますが、Dらは本件建物で生活している訳ではなく、本件建物で寝泊りしている者はありません。Dは自分たちの物は搬出する予定です。 A、Dが居住していた当時、雨漏りや水漏れなどはありませんでした。 本件建物の南側には古い車庫がありましたが、去年の夏に取り壊しました。 本件土地西側隣地674番土地はC所有の畑です。本件土地の東側中程に少し土地がえぐれた箇所があり、階段が設置されていますが、これはCが自分の畑に降りるために設置したものです。 以前の台風で、付近は水が出ました。本件土地の東側の方には川がありますが、本件土地付近は大丈夫でした。

(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。

■B、Dの陳述、本件建物内の状況などに鑑みて、本件建物の占有者は所有者A破産管財人Bであり、空家状態（遺留品あり）で管理、占有していると認めた。

Dらが荷物を置いている点については占有補助者と判断した。

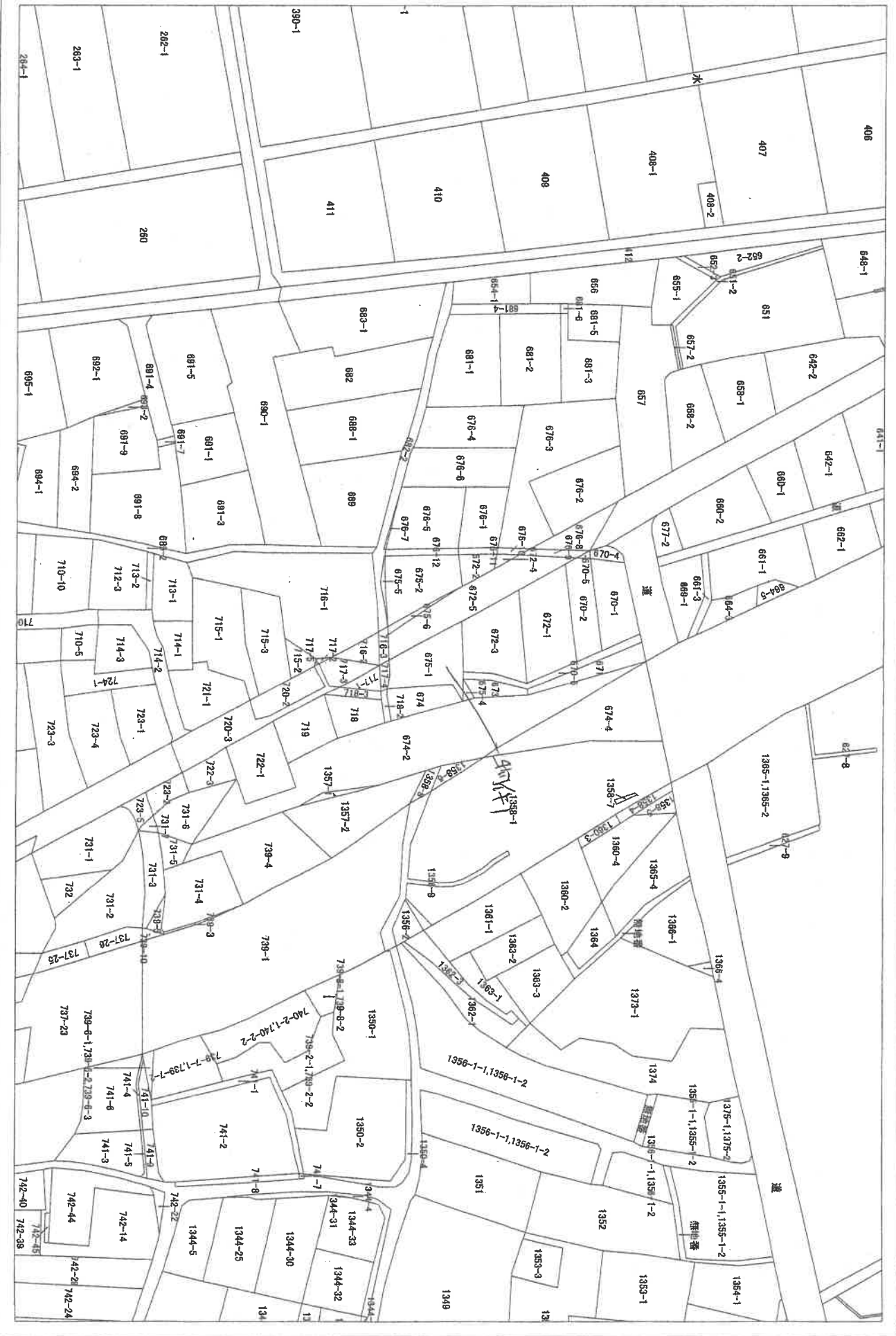
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月 6日 (金) 15:45-16:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年 3月 6日 (金) 16:10-16:15	矢板市役所	税務課 地番図、間取図調査
8年 3月10日 (火)	執行官室	A破産管財人Bから電話聴取
8年 3月12日 (木)	執行官室	Cに照会書発送
8年 3月25日 (水) 13:25-15:25	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、C、Dから事情聴取、評価人同行
8年 3月26日 (木) 10:50-11:00	栃木県庁 (北別館)	建築指導課 建築計画概要書調査
8年 3月31日 (火) 09:15-09:25	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
(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

矢板市 地番図【公用】

矢板市上町 付近



1:1000

この図面は、地籍調査の結果に基づいて作成されたものであり、実際の土地の状況と一致しない場合があります。また、この図面は、地籍調査の結果に基づいて作成されたものであり、実際の土地の状況と一致しない場合があります。



(座標値種別：測量成果)

上町

(9 枚目)

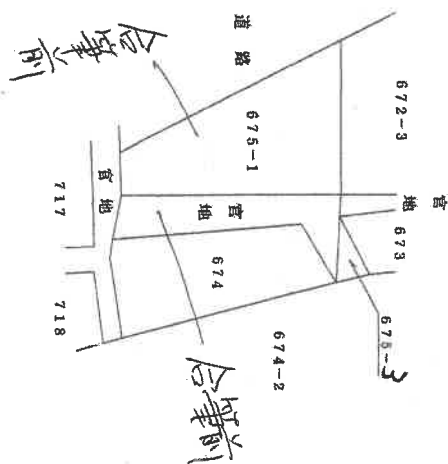
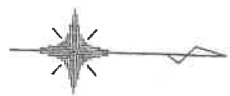
登記年月日：平成26年6月5日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。
（宇都宮地方支庁大田原支庁管轄）
令和7年12月2日 東京法務局 登記官

地番	675-3	土地所在図
土地の所在	矢板市上町	

(参考)



(10枚目)

作成者		作成	26年	5月	1日	作成	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-----	----	----	----	-----	--	----	-------

登記年月日：平成26年6月5日

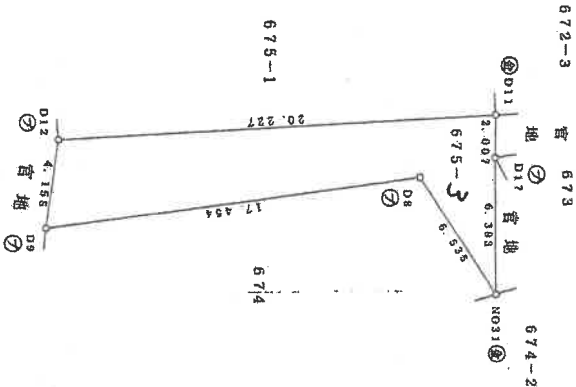
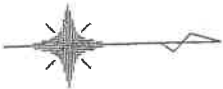
次頁に図面に關する変更内容を示す。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

（宇都宮地方送務局大田原支局管轄）
令和7年12月2日 東京法務局
登記官

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。

地番	675-3	地積測量図
土地の所在	矢板市上町	



直角座標法求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1	Xn+1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
NO31	90209.994	7686.419	-0.808	-72889.675162	
D17	90210.091	7679.057	-8.398	-767884.944218	
D11	90210.151	7677.031	-1.305	-117724.247055	
D12	90189.936	7677.732	4.801	433001.868736	
D8	90189.939	7681.822	2.113	190668.904267	
D9	90206.599	7679.836	3.597	324473.186503	
合計				-153.342819	
合計面積				76.6714096	
地積				76.67	m

座標系	任意座標系
測量年月日	平成26年3月24日
測量方法	トランジット測量

恒久的地物

点名	X座標	Y座標	備考
T-1	90206.263	7683.868	U字銅線に打設
T-2	90189.086	7687.732	U字銅線に打設

境界線の種類	境界点
プラスチック杭	⑦
コンクリート杭	⑧
金 網	⑨
工作物の角	

作成者

土

平成26年5月1日作成

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成27年3月24日

各階平面図

家屋番号

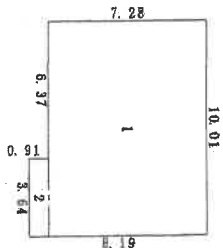
675-1

建物図面

建物の所在

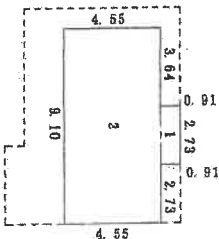
矢板市上町675番地1、675番地3

1階

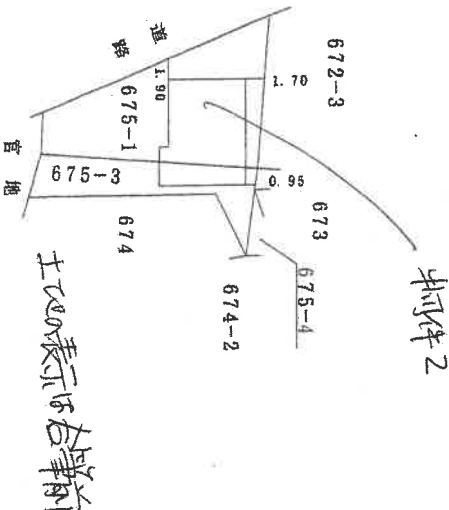


求積表
1 10.01 × 7.28 = 72.8728
2 3.64 × 0.91 = 3.3124
合計 76.1852
床面積 76.18 m²

2階



求積表
1 2.73 × 0.91 = 2.4843
2 9.10 × 4.55 = 41.4050
合計 43.8893
床面積 43.88 m²



(2枚目)

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。
(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)
東京法務局
令和7年12月2日

登記官



作成者

土地家屋調査士

3月15日作成

縮尺

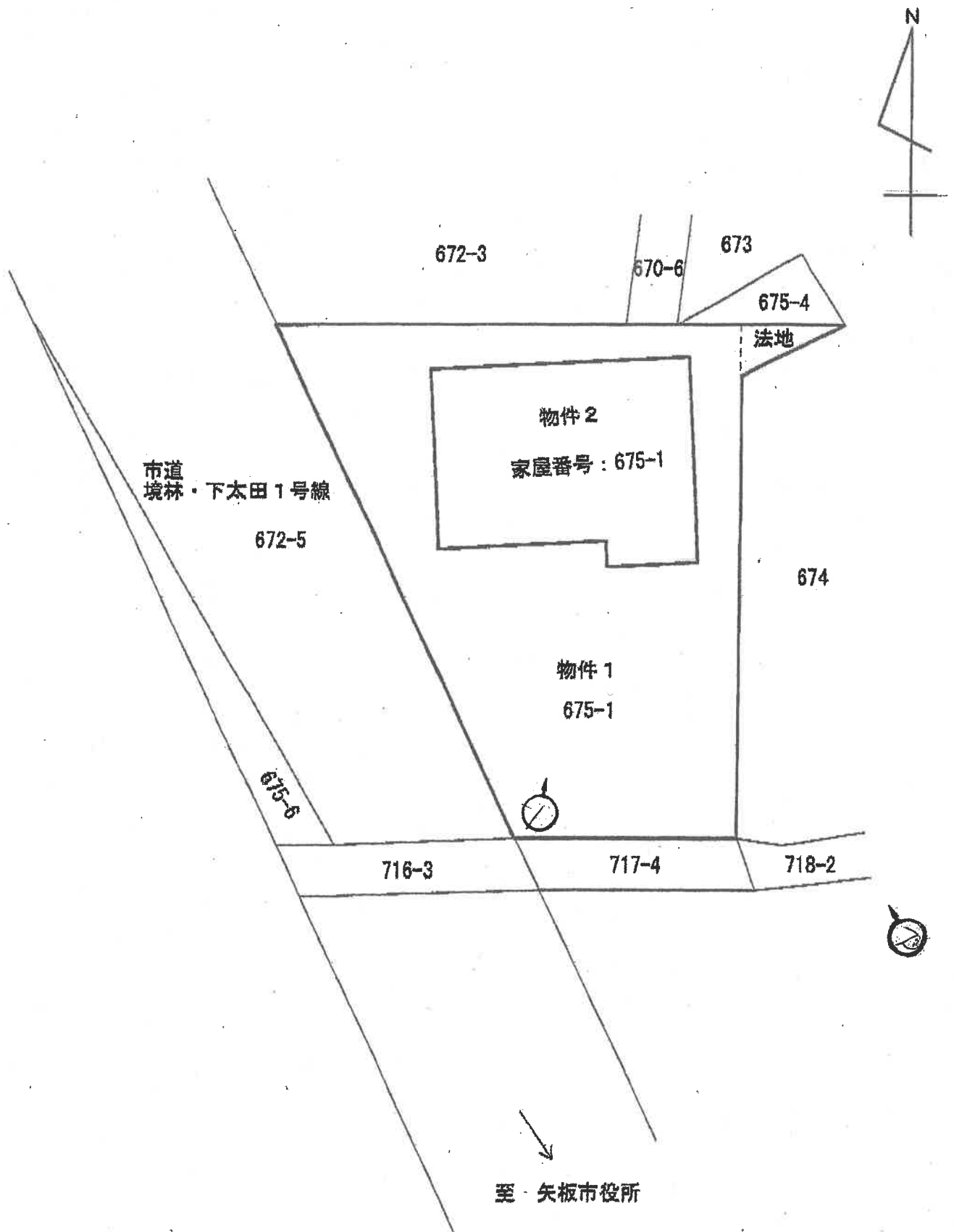
1/250

申請人

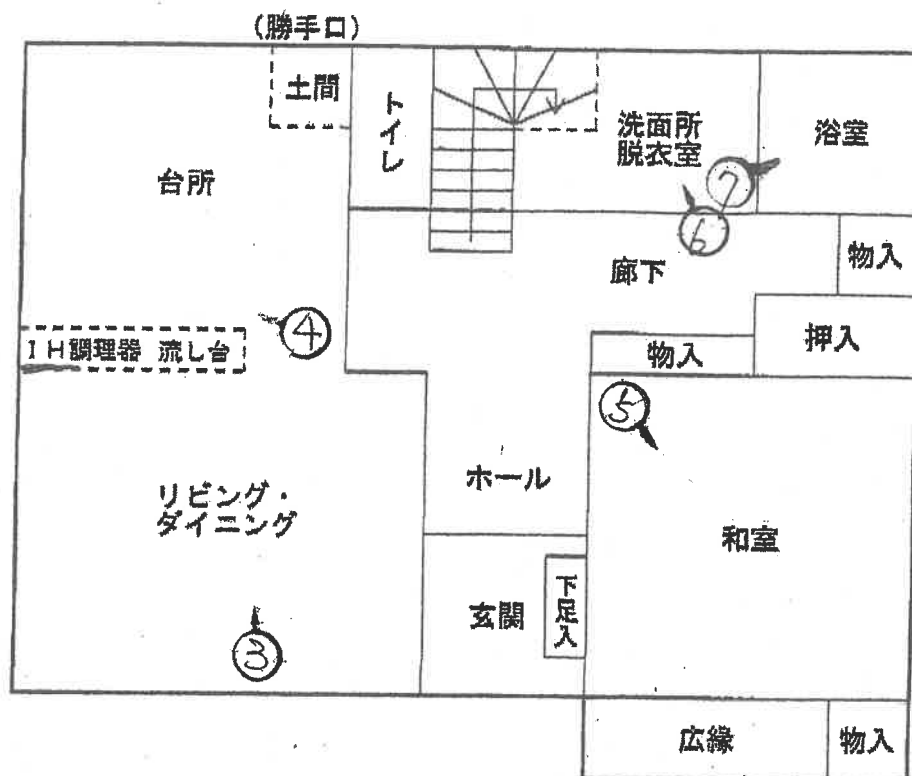
縮尺

1/500

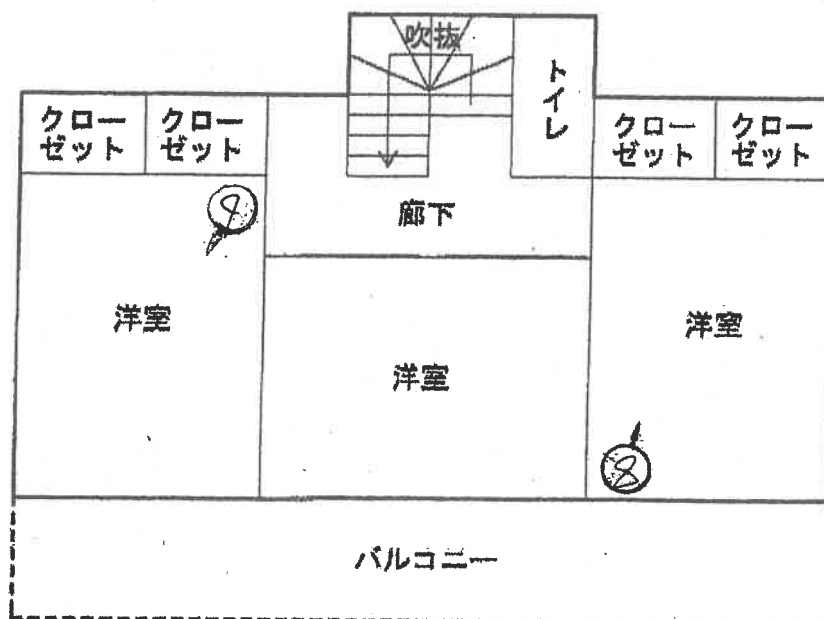
土地建物位置関係図



※ 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。
 ※ みは大凡の写真撮影位置、方向を示す



1 階



2 階

※ 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。

※ むは凡の写真撮影位置、方向を示す



1

物件 2

物件 1



2

物件 2

物件 1



3



4



5



6

(16 枚目)



7



8



9

(17 枚目)

令和 8年（ケ）第 3号
令和 8年 3月 2日 受 命
令和 8年 3月25日 現地調査
令和 8年 3月30日 評 価
令和 8年 4月 8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
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,807,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,071,000円
物件2（建物）	金 7,736,000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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積 所有者	矢板市上町 6 7 5 番 1 宅地 270.04m ² C	概ね同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	矢板市上町 6 7 5 番地 1、6 7 5 番地 3 6 7 5 番 1 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 76.18m ² 2階 43.88m ² A	概ね同じ

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	JR東北本線「矢板」駅の北西方約1.2km（直線距離）に位置する。 （末尾添付位置図参照）	
付近の状況	当地域は低層の一般住宅を主体に店舗兼住宅、店舗兼事務所等が混在する準幹線道路沿いの商住混在地域である。 住宅の外、店舗兼事務所等も存し、用途の多様性が見られる。 市街地西方の矢板バイパス（主要地方道矢板那須線）の供用以前は同県道として地域内の幹線道路であったこともあり店舗等（商業利用）も存する地域である。 既成市街地に位置し、宅地利用度は比較的高い。 当分の間、商住混在態としての現状を維持して推移するものと予測する。	
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 その他	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 都市計画道路（3.5.1、計画幅員12m）・・・都市計画決定 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	物件1 地積：270.04m² 間口：約23m 奥行：約8.5m～22.5m 形状：不整形 地勢：概ね平坦、但し北東端は傾斜地（法地） 高低差：接面道路とほぼ等高 東側隣接地は約1.8m低い（簡易土留あり） 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	物件1 南西側幅員約8.4～約8.5m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	土地所有権以外の者が物件2（所有者A、破産管財人B）の建物の敷地として占有している。	

供給処理施設	物件1 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	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	物件1は「内川」の浸水想定区域0～0.5未満、一部（東端）が0.5～3.0m未満の指定がある。 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：塩釜神社裏、種類：集落跡）の指定があり一定の行為の際には文化財保護法による届出（第93条）等の手続きが必要となる。 都市計画道路に該当する部分が約40㎡（物件1全体地積の15%）存在する。

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) 平成27年 3月15日新築 経過年数 約11年 経済的残存耐用年数 約20年
仕 様	構 造 木造かわらぶき 2 階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼 天 井 化粧合板、クロス貼 床 フローリング・畳 設 備 オール電化
床面積（現況）	1階 76.18㎡ 2階 43.88㎡ 延 120.06㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 末尾添付間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者A（破産管財人B）が居宅として占有している。
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（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,800	0.92	270.04	0.90	4,874,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 矢板-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/92 = 21,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲8補正

イ 個別格差：形状（不整形）▲5 高低差・一部傾斜地▲3

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	120.06	0.55	10,565,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数11年、経済的全耐用年数31年、経済的残存耐用年数20年、観察減価及び中古建物の市場性減価15%、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%)×(経済的残存耐用年数20年／経済的全耐用年数31年)}×(1－観察減価15%)÷0.55

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、さらに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 土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	4,874,000	0.10	使用借権	487,000

イ 土地利用率等割合：土地利用率を使用借権と判定し、その割合を10%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	土地利用率等価格 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	4,874,000	-487,000		1.00	0.70	3,071,000
2	10,565,000	+487,000	1.00	1.00	0.70	7,736,000
一括価格（合計）						10,807,000

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 地価公示価格 矢板-2

所 在：矢板市上町1485番6
「上町17-14」

地 目：宅地

価 格：20,100円／m²

位 置：JR東北本線矢板駅約1.1km

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：292m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域

第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上





-10-

建物図面写
物件 2

令和7年12月2日
（宇都宮地方延務局大田原支局管轄）
東京延務局

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

登記年月日：平成27年3月24日

各階平面図

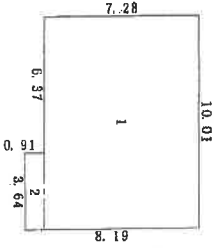
家屋番号 675-1

建物図面

建物の所在

矢板市上町675番地1、675番地3

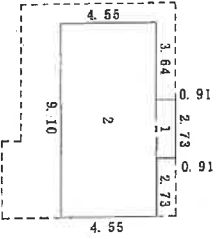
1階



求積表
1 10.01 × 7.28 = 72.8728
2 3.64 × 0.91 = 3.3124

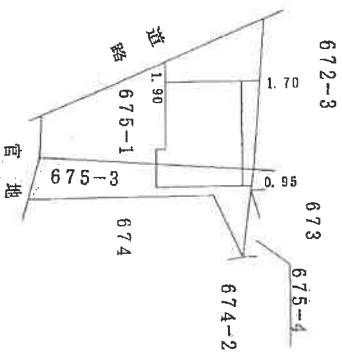
合計 76.1852
床面積 76.18 m²

2階



求積表
1 2.73 × 0.91 = 2.4843
2 9.10 × 4.55 = 41.4050

合計 43.8893
床面積 43.88 m²



作成者

土地

3月15日作成

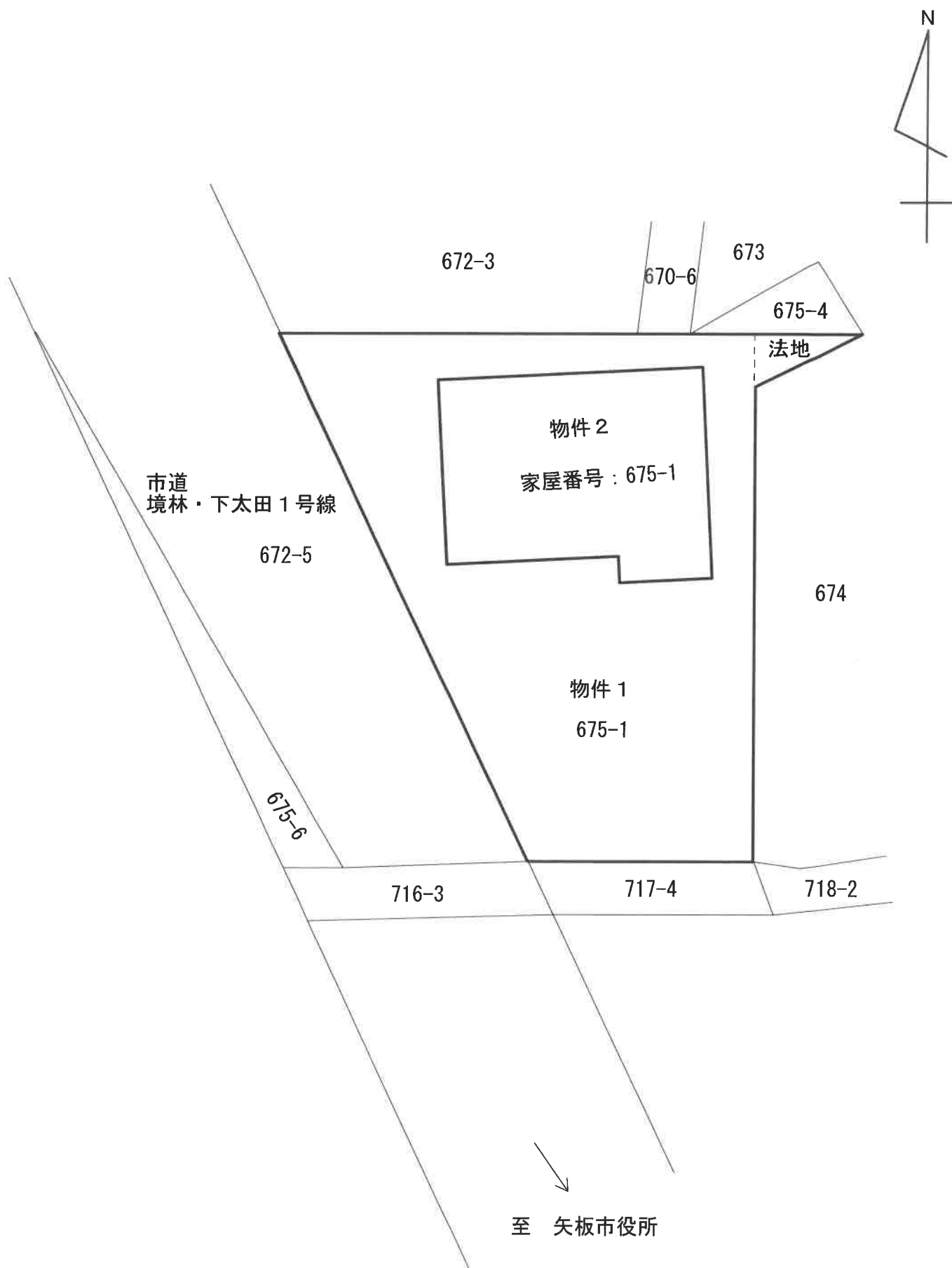
縮尺

1/250

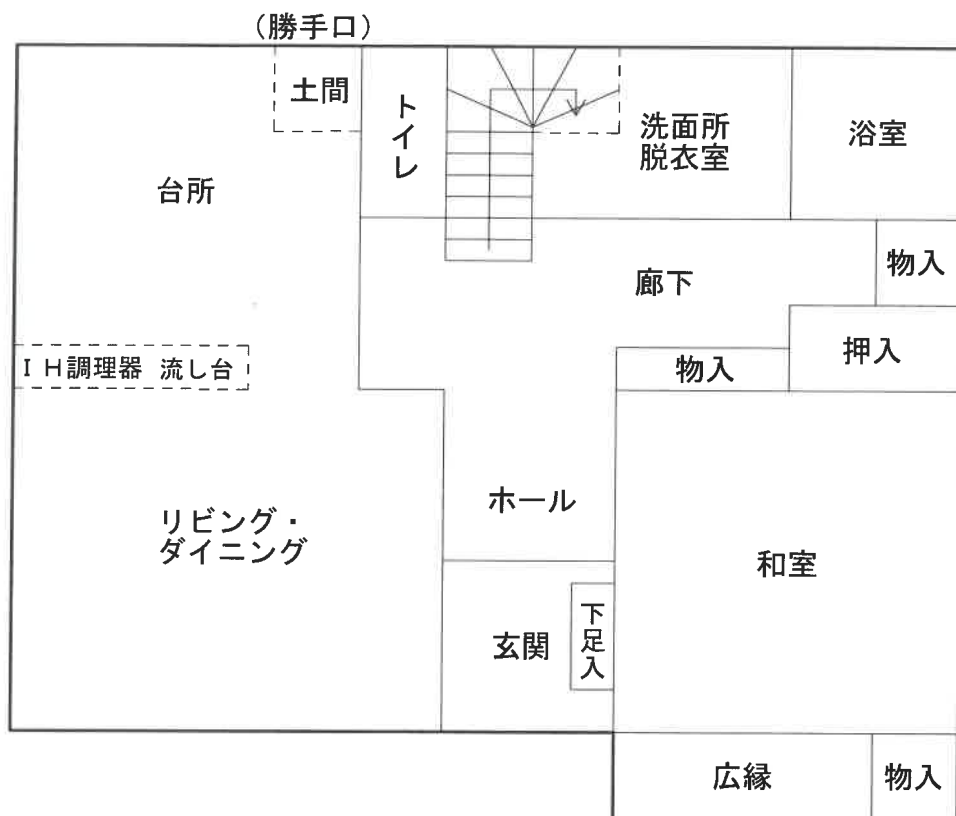
申請人

縮尺

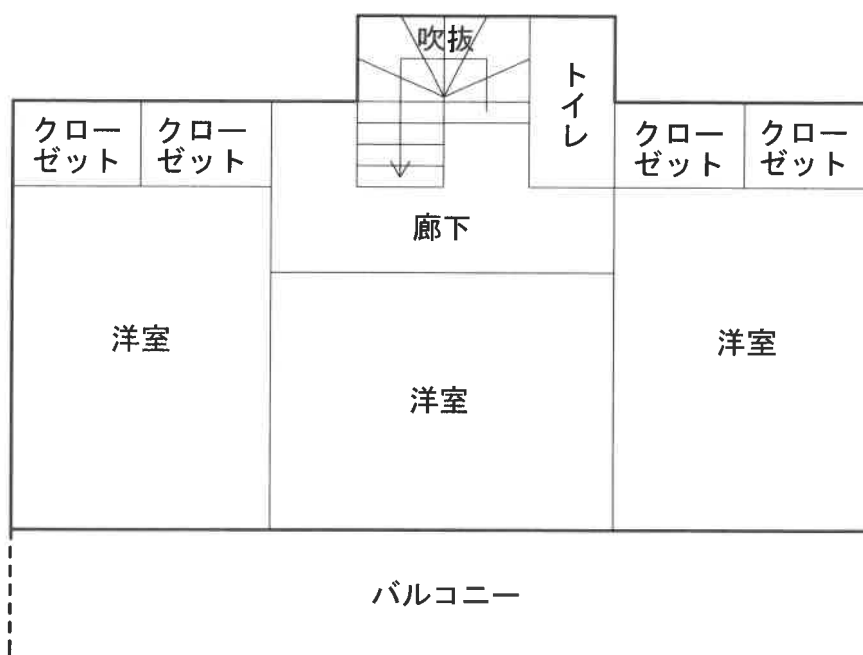
1/500



※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。



1 階



2 階

※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。