

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 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 1 1 月 1 9 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 2 月 3 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 9 年 2 月 1 7 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 1 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 2 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 4 ☆	482, 000 385, 600	一括	96, 400	4, 680	0
1	170, 000				
4	312, 000				

物 件 目 録

☆1 所 在 さくら市鹿子畑字切上

地 番 1 0 9 5 番 1

地 目 畑

地 積 1 1 2 3 平方メートル

(現況)

地 目 畑一部宅地

4 所 在 さくら市鹿子畑 1 0 9 5 番地 1

家屋 番号 5 3 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 4 . 6 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 0 3 . 6 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 3 . 1 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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, 4】

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, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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】

地籍図上筆界未定である。

《 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 さくら市鹿子畑字切上

地 番 1 0 9 5 番 1

地 目 畑

地 積 1 1 2 3 平方メートル

(現況)

地 目 畑一部宅地

4 所 在 さくら市鹿子畑 1 0 9 5 番地 1

家屋 番号 5 3 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 4 . 6 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 0 3 . 6 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 3 . 1 4 平方メートル

令和7年(ヌ)第 4号
(物件1、4)
令和7年 3月18日受理
令和7年12月22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 | さくら市鹿子畑字切上 |
| | 地 番 | 1 0 9 5 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 1 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | さくら市鹿子畑 1 0 9 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造珣鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 4 . 6 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県さくら市鹿子畑1095番地		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑一部宅地(物件1)		
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 上記の者が畑として不耕作の状態で占有し、本土地の一部に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	☒ 本土地上に、動産たる物置1基が存在する。		
建物	物件4		
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:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積:103.69㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類:納屋 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約23.14㎡		
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	☒ 本建物に増築が認められる		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 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
■ A (所有者)	1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。 2 本土地は、西側が居宅や納屋があつて、宅地になっています。東側は畑ですが、現在は耕作していません。東端にある物置は、私の息子が設置しました。 3 本土地について、公図上では1095番2の土地との筆界線はないのですが、南東角付近が一段下がっており、そこが田でしたので、1095番2の土地はその辺りだと思います。 4 本建物は、いつだったのかは忘れてしまいましたが、増築しています。 5 建物は古いので、全体的に雨漏りがありますし、地震の影響で家も傾いています。 6 建物内では、以前、猫を飼っていましたが、今はいません。 7 本建物の東側に建っている建物は納屋ですが、登記はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

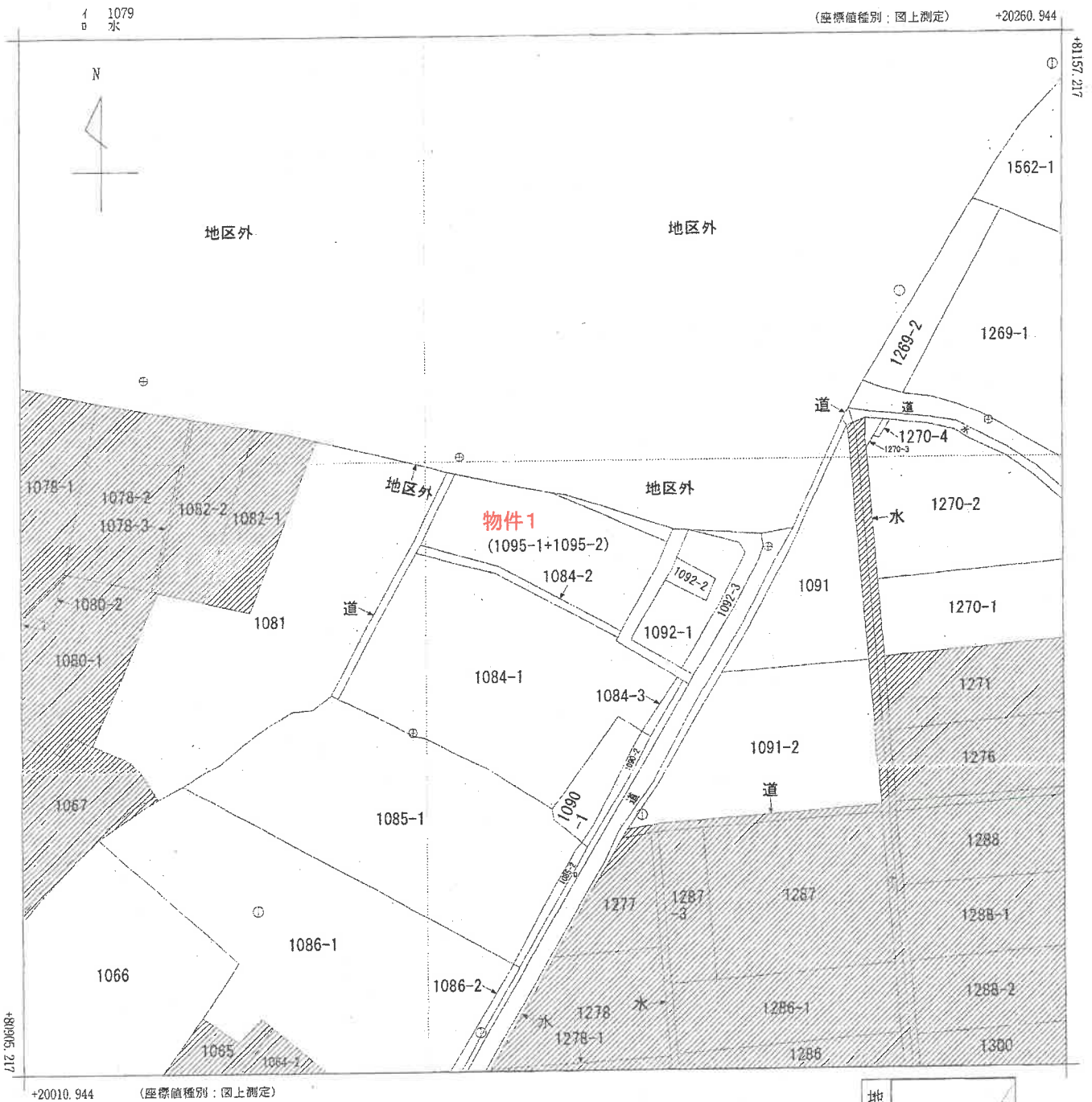
執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述等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Aが本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が家族と共に居住して住居として使用している。また、本建物の敷地以外の部分は、畑であるが、不耕作地の状態である。
- 3 本土地については、公図上では1095番2（登記簿上36㎡）の土地との筆界線はないが、所有者Aの陳述によれば、1095番2の土地は、南東角付近が一段下がっており、以前は田であったのでその辺りだと思うとのことであり、その付近の可能性はある。
- 4 本建物は、劣化が酷く、雨漏りがあり、傾いている状態である。
- 5 本土地上に存在する物置は、境界は判然としないが、東側の白地に越境しているものと思われる。
- 6 本土地の北側に幅員約4mの舗装された市道（K2013号）が接面している。

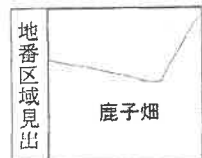
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月24日 (月) 11:15-11:45	さくら市役所税務課 建設課	地籍集成図写し、家屋評価証明書各入手、建物間取調査 道路関係調査
7年3月24日 (月) 12:15-12:40	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3月27日 (木) 9:00-9:10	宇都宮地方法務局	登記事項要約書入手 建物全部事項証明書申請 (本件建物以外該当なし)
7年4月23日 (水) 9:50-11:25	物件所在地	所有者及び物件2、物件3占有者と面談、建物内立入 調査、物件調査、写真撮影 (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



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求 部分	所在	さくら市鹿子畑字切上				地番	1095番1			
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	乙二	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月29日
 宇都宮地方方法務局

地図整理番号: M54588
 (1/1)

登記官

(6 枚目)



さくら市地番図



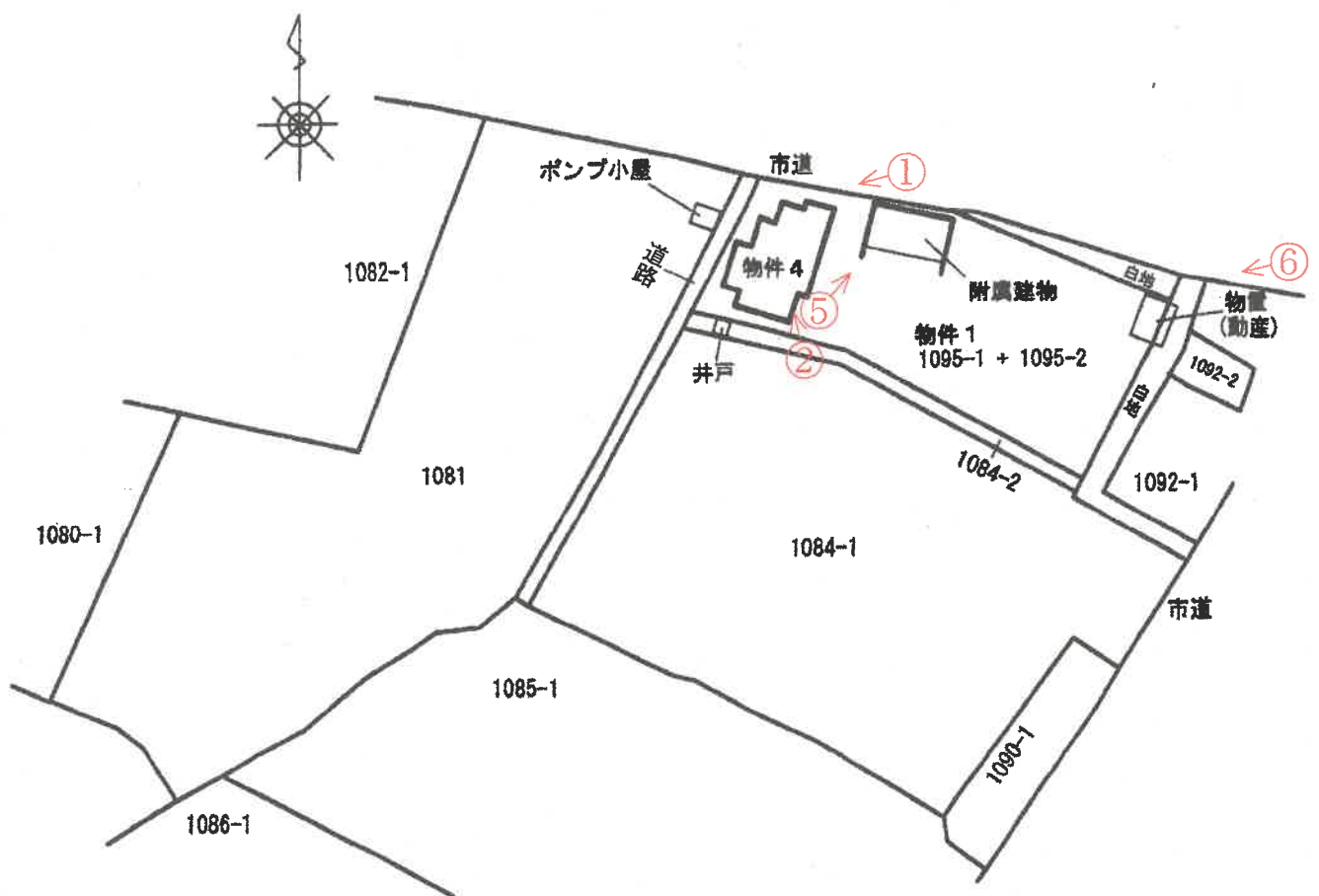
A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

鹿子畑 1084-1 付近

この図面は位置的なものを示すものであり権利関係には使用できません

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

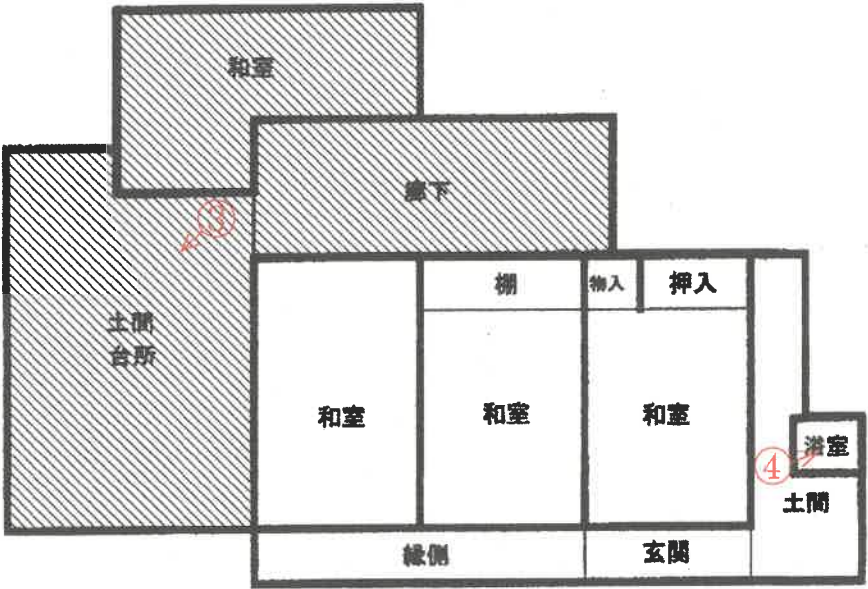


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

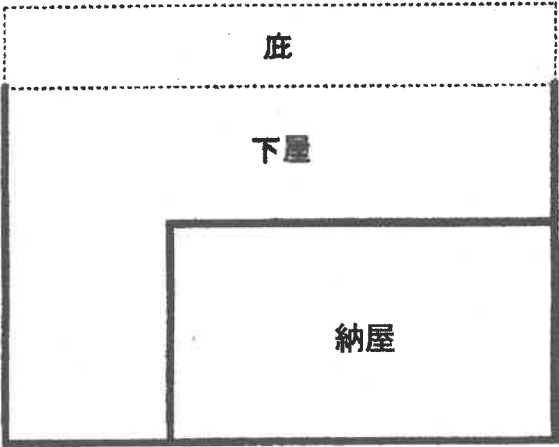
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 4



附属建物



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。
は、増築部分である。

①



外観

②



物件4 建物外観

③



土間 台所

④



浴室

⑤



未登記附属建物

⑥



物置(動産)

令和 7年（又）第 4号
令和 7年 2月28日 受 命
令和 7年 4月23日 現地調査
令和 7年 6月27日 評 価
令和 7年10月 6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
相 馬 明 利

第1 評価額

一 括 価 格			
金 482,000円			
内 訳 価 格			
物件1（土地）宅地部分	金	159,000円	
	金	11,000円	
物件4（建物）	金	312,000円	

- ① 一括価格は、物件1（宅地部分）、4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（宅地部分）の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、法定の手續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續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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	さくら市鹿子畑字切上 1 0 9 5 番 1 畑 1,123 m ²	一部宅地
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造	さくら市鹿子畑 1 0 9 5 番地 1 5 3 番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 44.62 m ²	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 約 103.69 m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記 納屋 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 階約 23.14 m ²
特記事項			
さくら市農業委員会による農地等の現況に係る照会に対する回答(要旨) 1. 現況 物件 1 一部非農地、一部農地 2. 転用許可等の有無とその内容 無 許可を得ることが必要でない案件である。(非農地部分については非農地 証明書交付可但し分筆を要する) 3. さくら市からの指示事項 原状回復命令を行わない。 4. 地上権、永小作権、質権、使用借権その他の使用及び収益を目的とする権利 に関する許可 有 許可年日 R1.5.31(1081,1084-1) 権利内容 賃貸借権 終期 R11.5.30(1081,1084-1) 許可申請者 現況調査報告書参照 5. その他参考事項 農用地区域内 6. 買受適格証明書の要否 要(農地法第3・5条)全物件			

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, 1）

位 置 ・ 交 通	物件1 JR宇都宮線「氏家」駅北東方直線距離約10km	
付 近 の 状 況	付近はさくら市喜連川地区の東部、国道293号線の北側背後に広がる農家集落地域に位置している。北側から東側にかけてゴルフ場が近接し、南西方には喜連川社会復帰促進センターが所在している。	
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 無指定地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 1,123.00m ² (宅地部分約231.40m ² 農地部分約891.60m ²) 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約55.0m 奥行 : 約22.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : やや傾斜 高低差: 接面道路より低い 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	物件1 北約4.0m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	土地の一部は、物件4の建物の敷地として利用されている。周辺は、北東側に農家住宅が所在する他は農地となっている。	
供 給 処 理 施 設	物件1 上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: 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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出は無く、宅地部分も以前は農地であったと推定される。	

特 記 事 項	1. 現況、宅地と休耕地若しくは耕作放棄地とに分れているが、境界は不明である。 2. 件外土地1095番2(原野36㎡)の形状及び物件1との位置関係は不明である。 3. 公図上北側市道との間に一部白地が介在しているが、現地では判然としない。 4. 北側市道は、建築基準法42条2項道路の可能性あり。 5. 西側に未舗装農道が介在するが建築基準法上の道路ではなく角地の効用はなし。 6. さくら市農業委員会から直接聴取した回答では、農振農用地に該当し、非農地部分の非農地証明書交付可とあるが必ずしも100%ではなく、農振除外の手続については農政課が管轄であり、農政課では、非農地証明見込物件について農振除外見込の手続きを進めるとのことである。 7. 埋蔵文化財包蔵地の指定なし。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 年月日不詳新築 経過年数 約74年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 年月日不詳増築1 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造瓦葺平家建 屋根 瓦葺 外壁 波板鋼板張り、コンクリートブロック 天井 踏み天井 床 畳、土間コンクリート
床面積（現況）	約103.69㎡（既存約52.06㎡＋増築部分約51.63㎡） 計 約103.69㎡
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅、物置
品等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	アスベスト含有材の使用可能性あり。

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 年月日不詳新築 約65年 満了
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 樹脂波板張り 内 壁 板張り 天 井 踏み天井 床 土間コンクリート
床面積（現況）	約23.14m ² 計 約23.14m ²
現 況 用 途 等	階 層 地上1階建て 現況用途 納屋
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	アスベスト含有材の使用可能性あり。

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（宅地部分）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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,620	0.55	約231.40	0.90	873,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 -4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/142 = 7,620\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+42

イ 個別格差：高低差▲5 分筆費用考慮▲20 荒地状態▲20

ウ 地積：土地公課証明書記載の地積。

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1（土地）

物件1（農地部分）については、周辺類似地域に存する畑地の価格水準から標準画地価格を算定し、これに個別的要因を考慮して土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	300	0.20	約891.60	53,000

ア 標準画地価格（幅員約4m舗装市道に接面する規模約3,000㎡の畑地の標準価格を300円/㎡と算定）

イ 個別格差：測量費用考慮▲20 耕作地への改良費▲50 白地介在▲10

ウ 地積：土地公課証明書記載の地積。

③ 物件4（建物）

建物の経済的耐用年数が満了していることから、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標準的な建築費に比準して求めた当該建物の再調達原価に残価率を乗じて求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	120,000	約103.69	0.01	124,000

ア 再調達原価 120,000円/㎡
 イ 現況延床面積 約103.69㎡
 ウ 現 価 率 現況より1%と判定

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
未登記 1	70,000	約23.14	0.01	16,000

ア 再調達原価 70,000円/㎡
 イ 現況延床面積 約23.14㎡
 ウ 現 価 率 現況より1%と判定

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
4	124,000	16,000	140,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地(宅地部分)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、農地部分共に市場性修正・競売市場修正を施して、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	873,000	0.35	法定地上権	306,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	873,000	-306,000		0.40	0.70	159,000
1	53,000			0.30	0.70	11,000
4	140,000	+306,000	1.00	1.00	0.70	312,000
一括価格(合計)						482,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1(宅地部分)0.40 隣接地(1095番2)との境界不明、宅地転用許可・農振除外可能性及び買受適格証明書を要すること等を考慮

(農地部分)0.30 上記境界不明、耕作放棄地の市場性及び買受適格証明書を要すること等を考慮

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 -4

所 在：さくら市葛城字左門沢2206番3
地 目：宅地
価 格：10,900円／m²（対前年変動率 -1.80％）
位 置：JR氏家駅の北西方約7.8km（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：542m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北6m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定地域（建蔽率60％、容積率200％）
地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

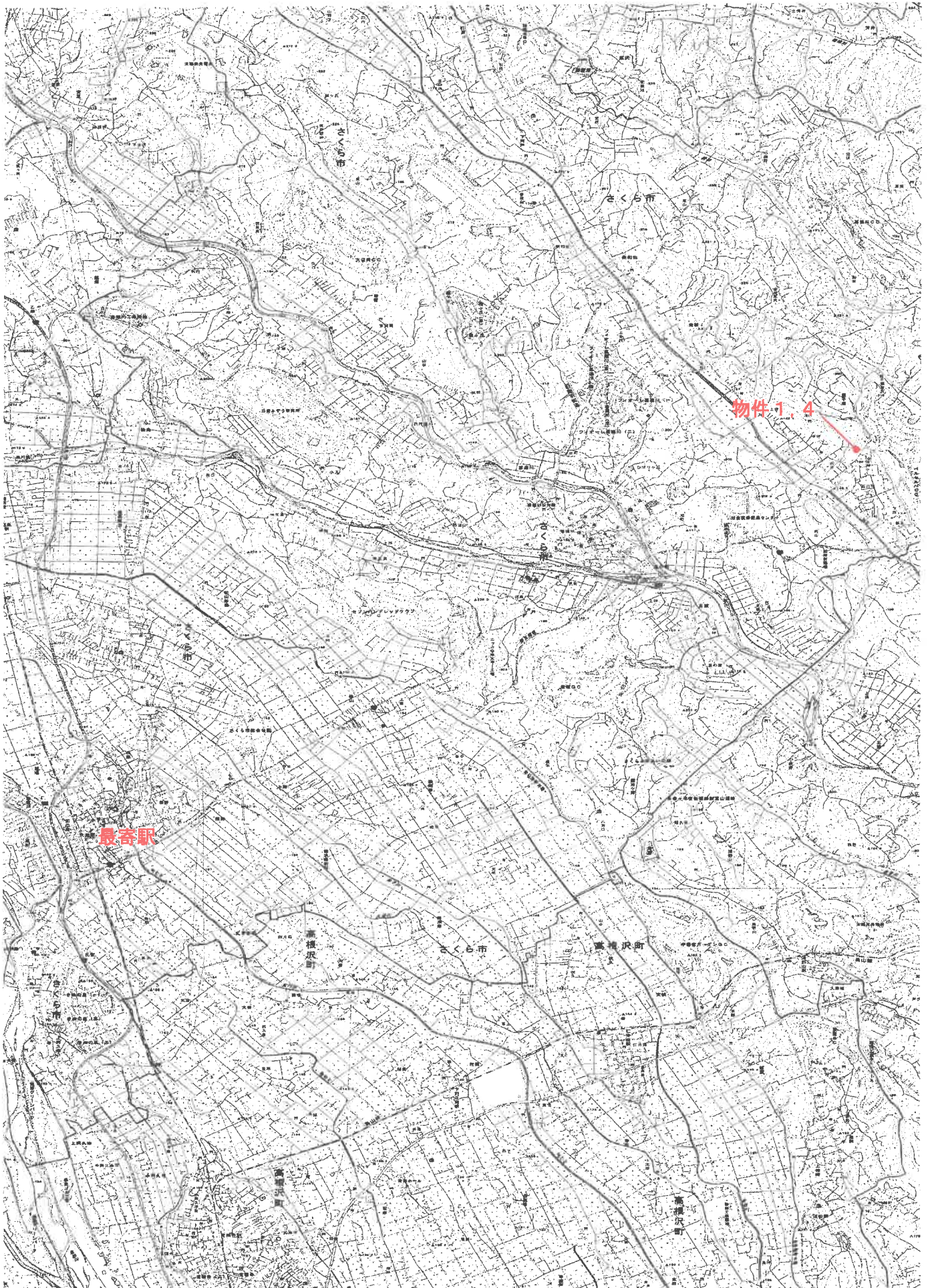
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに揚げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

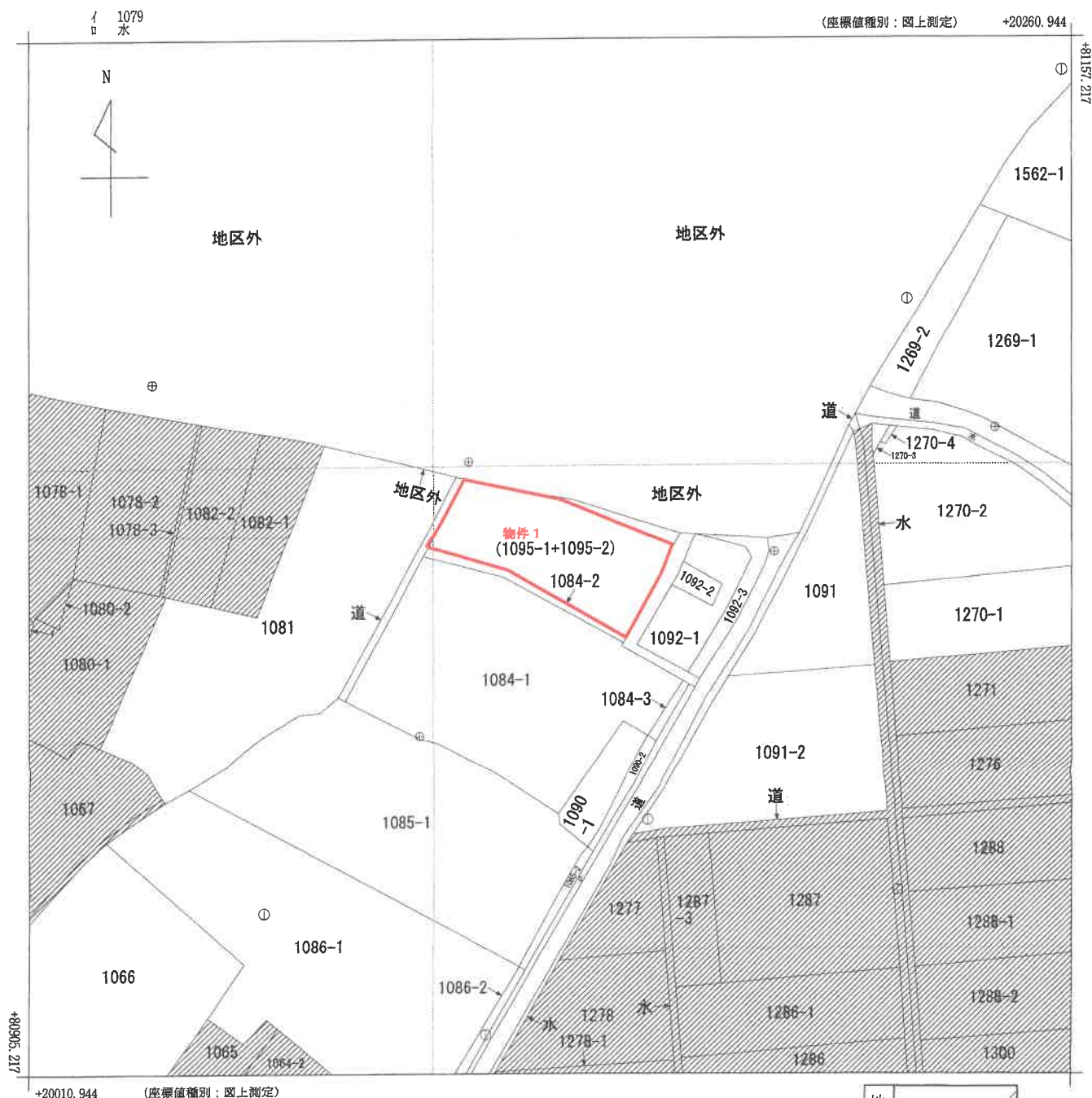
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地番図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

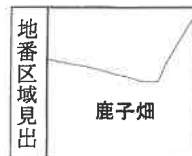
位置図



出典：国土地理院発行地形図



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	さくら市鹿子畑字切上				地番	1095番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月29日

宇都宮地方務局

地図整理番号: M54588

登記官

(1/1)

さくら市地番図



鹿子畑 1084-1 付近

この図面は位置的なものを示すものであり権利関係には使用できません

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

附 録 第 八 号

地 積 測 量 図

地 番 1081番

土地の所在 塩谷郡喜連川町大字鹿子畑字切上

平成17年3月28日「さくら市」に変更

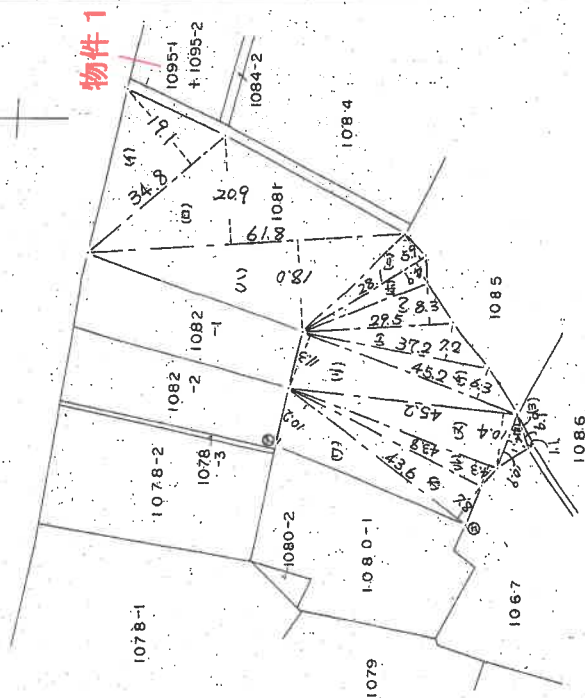
243611

1081番地積計算

- (イ) $34.8 \times 19.1 = 664.68$
- 又 $61.8 \times (20.9 + 18.0) = 2404.02$
- (ロ) $28.1 \times (5.9 + 4.9) = 303.48$
- (ハ) $29.5 \times 8.3 = 244.85$
- (ニ) $37.2 \times 7.2 = 267.84$
- (ヘ) $45.2 \times (11.3 + 6.3) = 795.52$
- (コ) $45.2 \times 10.4 = 470.08$
- (セ) $43.8 \times 4.3 = 188.34$
- (ジ) $43.6 \times (10.2 + 7.8) = 784.80$
- (ケ) $10.9 \times 4.1 = 44.69$
- (ク) $6.9 \times 1.1 = 7.59$

計 6175.89
1/2 3087.94

3087 m²



②は7°スチット境界標
③はコンクリート境界標

⑨田 57年 9月 30日 登記

申請人

作製者

(57年 9月 22日 作製)

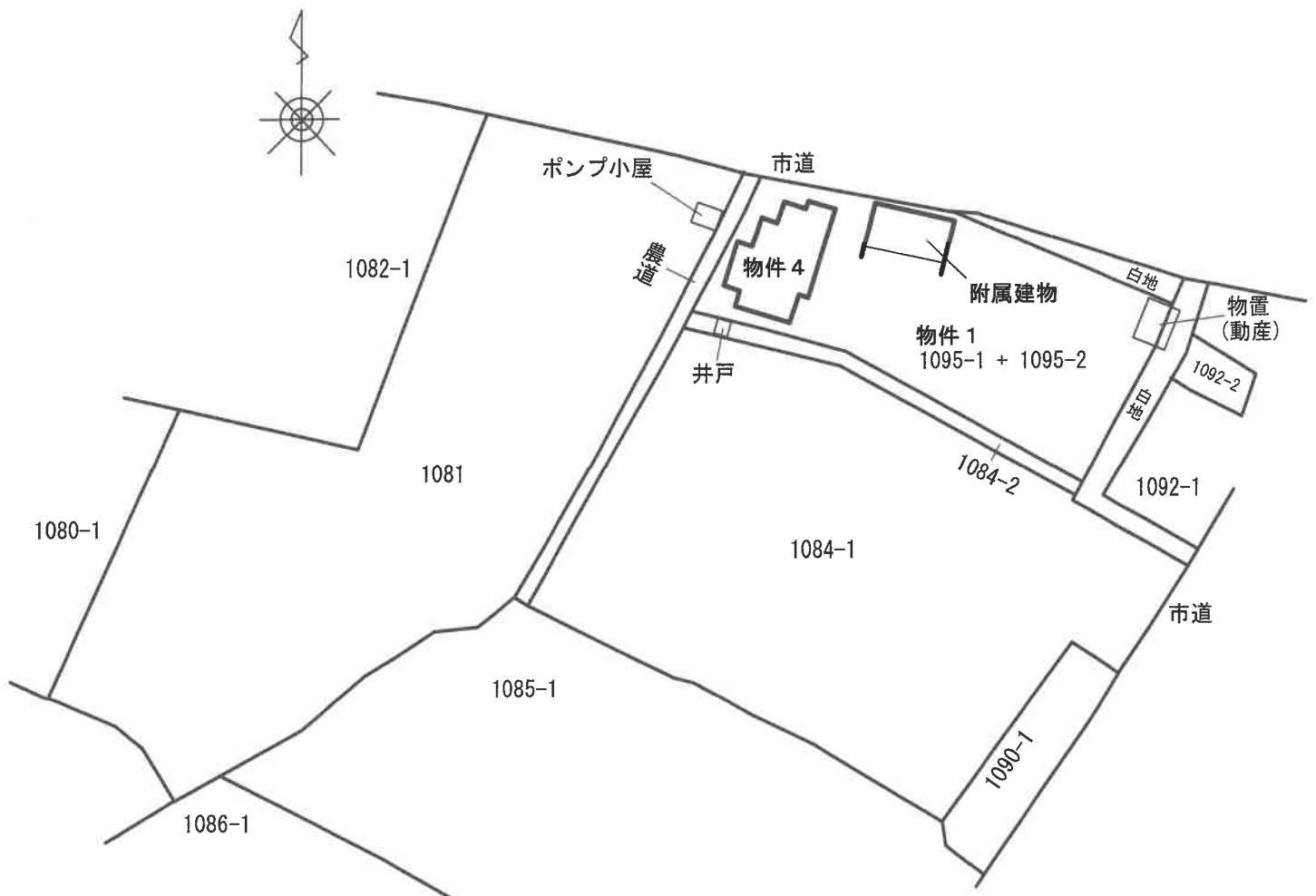
縮尺 1/1000

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月29日 宇都宮地方裁判所

登記官

土地建物位置関係図

物件 1, 4

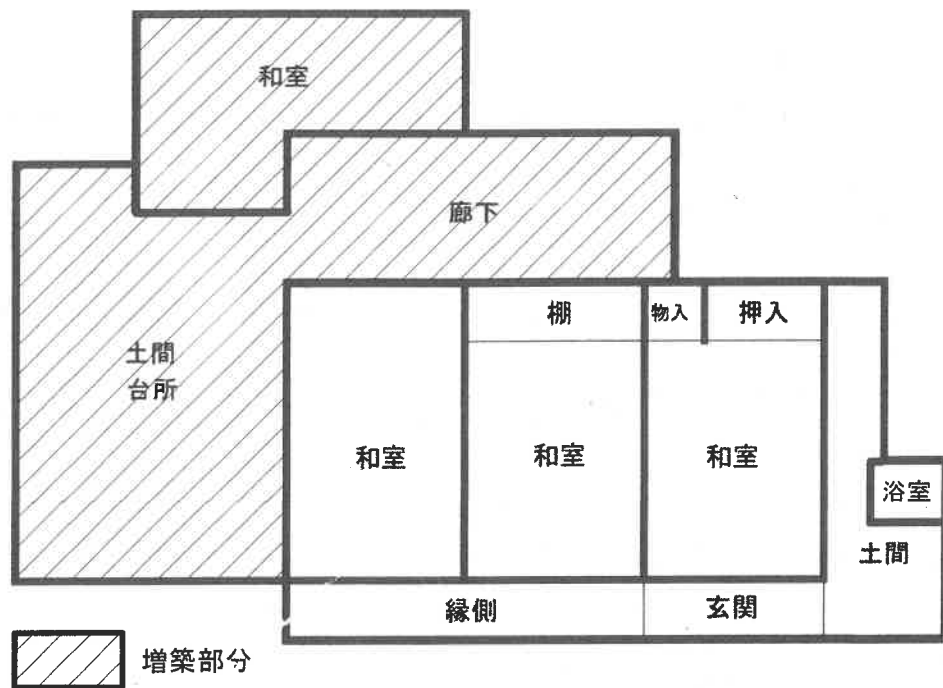


※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

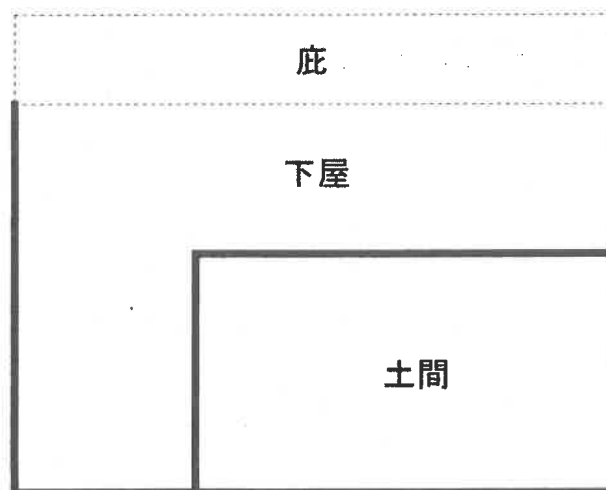
間 取 図

物件 4

物件 4



附属建物



※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。