

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 1月31日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 葉 狩 勇 太

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 6年 8月23日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 1月31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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~6☆	1,260,000 1,008,000	一括	252,000	103,437	0
1	381,500				
2	203,000				
3	527,000				
4	6,500				
5	119,500				
6	22,500				
備考					

## 物 件 目 録

- 1 所 在 日光市小代字東原  
地 番 1559番2  
地 目 山林  
地 積 1320平方メートル
- ☆2 所 在 日光市小代字東原  
地 番 1560番2  
地 目 畑  
地 積 853平方メートル  
(現況)  
地 目 山林
- ☆3 所 在 日光市小代字東原  
地 番 1561番1  
地 目 畑  
地 積 2460平方メートル  
(現況)  
地 目 山林・宅地
- ☆4 所 在 日光市小代字東原  
地 番 1563番1  
地 目 畑  
地 積 268平方メートル

## 物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地・公衆用道路  
☆5 所 在 日光市小代字東原  
地 番 1556番2  
地 目 畑  
地 積 502平方メートル

(現況)

地 目 山林  
6 所 在 日光市小代字東原  
地 番 1560番10  
地 目 山林  
地 積 75平方メートル

令和 4年 (ケ) 第 69号  
令和 5年 (ケ) 第 17号

## 売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則30条の3により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和 5年 1 1 月 2 8 日

宇都宮地方裁判所

裁 判 官 小 島 惇 史

記

物件番号	前回の 売却基準価額 (円)	減価割合	今回の 売却基準価額 (円)	買受けの申出 の保証 (円)	買受可能価額 (円)
1～6	2,520,000	50/100	1,260,000	252,000	1,008,000
1	763,000	50/100	381,500		
2	406,000	50/100	203,000		
3	1,054,000	50/100	527,000		
4	13,000	50/100	6,500		
5	239,000	50/100	119,500		
6	45,000	50/100	22,500		

## 物 件 明 細 書

令和 5年 6月30日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 田 仲 史 明

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

宅地部分につき、本件債務者が占有している。同人所有の売却対象外建物（未登記、種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約106平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号1～6】

上記の部分を除き、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1～3】

売却対象外の土地（地番1563番3，同1560番3，同1561番2）を通行のため利用している。

### 《 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。

## 物 件 目 録

- 1 所 在 日光市小代字東原  
地 番 1559番2  
地 目 山林  
地 積 1320平方メートル
  
- 2 所 在 日光市小代字東原  
地 番 1560番2  
地 目 畑  
地 積 853平方メートル  
(現況)  
地 目 山林
  
- 3 所 在 日光市小代字東原  
地 番 1561番1  
地 目 畑  
地 積 2460平方メートル  
(現況)  
地 目 山林・宅地
  
- 4 所 在 日光市小代字東原  
地 番 1563番1  
地 目 畑  
地 積 268平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

地	目	雑種地・公衆用道路
5	所 在	日光市小代字東原
	地 番	1556番2
	地 目	畑
	地 積	502平方メートル

(現況)

地	目	山林
6	所 在	日光市小代字東原
	地 番	1560番10
	地 目	山林
	地 積	75平方メートル

令和4年(ケ)第 69号  
令和4年 6月22日受理  
令和4年10月14日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 日光市小代字東原<br>1559番2<br>山林<br>1320平方メートル        |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 日光市小代字東原<br>1560番2<br>畑<br>853平方メートル          |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 日光市小代字東原<br>1561番1<br>畑<br>2460平方メートル         |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 日光市小代字東原<br>1563番1<br>畑<br>268平方メートル          |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 日光市小代字東原<br>1556番2<br>畑<br>502平方メートル<br>(1枚目) |

不動産の表示	「物件目録」のとおりに
住居表示	(住居表示未実施) 栃木県日光市小代1556番地6付近
土地	物件1～5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 山林 (物件1、2、5) <input checked="" type="checkbox"/> 山林・宅地 (物件3) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地・公衆用道路 (物件4) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおりに <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおりに <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおりに <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおりに <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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、物件3のうち宅地部分を除く物件1、2、3、5の土地を山林として、物件4の土地を雑種地 (通路) 及び公衆用道路として占有している <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、物件3のうち、宅地部分に下記目的外建物を所有し、危険物貯蔵タンク等の構築物を設置して占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおりに <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおりに)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおりに <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおりに

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (宅地部分)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者代表者兼所有者 <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和47年ころ
最初の契約日	平成2年3月8日ころ (物件取得時)
契約等期間	平成2年3月8日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件3関係)	
所 在	栃木県日光市小代字東原1561番地1
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積 (概略)	約106㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社大柿精米所) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和47年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社大柿精米所) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者代表者兼所有者</p>	<p>1 本土地は、私の父が買ってから、物件3の宅地部分に父が経営していた債務者会社が倉庫と危険物貯蔵タンクなどを設置して使用しています。父が亡くなって私が相続し、債務者会社の代表者にもなりました。債務者会社が私に対して地代等の金銭の支払いはしていません。危険物貯蔵タンクは、200klが2基あります。</p> <p>2 物件1の土地は山林で、国道121号のバイパスが予定されており、測量まで済んでいます。</p> <p>3 物件2と物件3の上記宅地部分を除く部分、それに物件5の土地はいずれも父が買ってから何もしていなかったことから灌木が生長して山林の状態になっています。</p> <p>4 物件4の土地は道路及び通路ですが、物件3の宅地部分から東側の市道へは南側に隣接する土地を通じて出入りしています。</p> <p>5 物件2、3と物件4、5の間には1560番10の土地が介在していますが、これは元々は赤道でしたがこれを私が譲り受けました。</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

## 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 物件1の土地は西傾斜の山林であり、国道121号線バイパスの計画があり、測量を実施したプラスチック杭が存在する。
- 3 物件3の宅地部分は、債務者が目的外建物及び危険物貯蔵タンク等を設置して使用しているが、地代等の金銭の授受はないことからその占有権原を使用貸借と認めた。
- 4 物件3の宅地部分から下記市道までは、物件4ではなく、その南側隣接地の通路を通じて出入りしている。
- 5 物件2と物件3の上記宅地部分を除く部分、それに物件5の土地は、何ら手入れされていることなく、いずれも灌木が成長した山林の状態である。
- 6 物件4の土地は、その東側に存在する幅員約5m(舗装部分約3.5m)の市道(今34103号線)までの通路で市道付近では一部公衆用道路(建築基準法42条1項3号に該当)となっている。
- 7 物件5の土地は物件4を通じて下記市道へ通じるが、物件1～3については、物件4との間に本件所有者が所有する件外土地である1560番10が介在することになり、いわゆる袋地となる。したがって、上記市道に至るまでの距離が最も少ないことから件外土地について通行権を主張できる(民法210条)ものと思慮する。件外土地の南側ではプラスチック杭が存在し、東西の巾が確認できる。
- 8 物件2～5の土地は、登記簿上の地目は畑であり、農地法の適用を受けるため、入札に際しては、日光市農業委員会において発行される農地買受適格証明書の添付が必要となる。

(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
4年6月27日(月) 15:15-15:45	日光市役所税務課 建築住宅課 維持管理課	地籍集成図写し入手、課税建物なし 道路関係調査
4年6月27日(月) 15:55-16:10	宇都宮地方法務局日光 支局	公図写し、地積測量図写し、登記事項要約書各入手
4年6月27日(月) 16:25-16:30	所有者宅	所有者不在、在宅者に通知依頼
4年6月27日(月) 16:40-17:00	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
4年7月13日(水) 10:00-11:00	物件所在地	所有者と面談、物件調査、写真撮影(評価人同行)
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 type="checkbox"/> 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 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違**

請求部	所在	日光市小代字東原				地番	1561番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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53年10月23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。

令和4年5月19日  
宇都宮地方法務局日光支局  
登記官

請求番号：17-2  
(1/1)

( 8 枚目)



(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 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違**

請求部	所在	日光市小代字東原			地番	1563番1		
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53年10月23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。

令和4年5月19日  
宇都宮地方法務局日光支局  
登記官

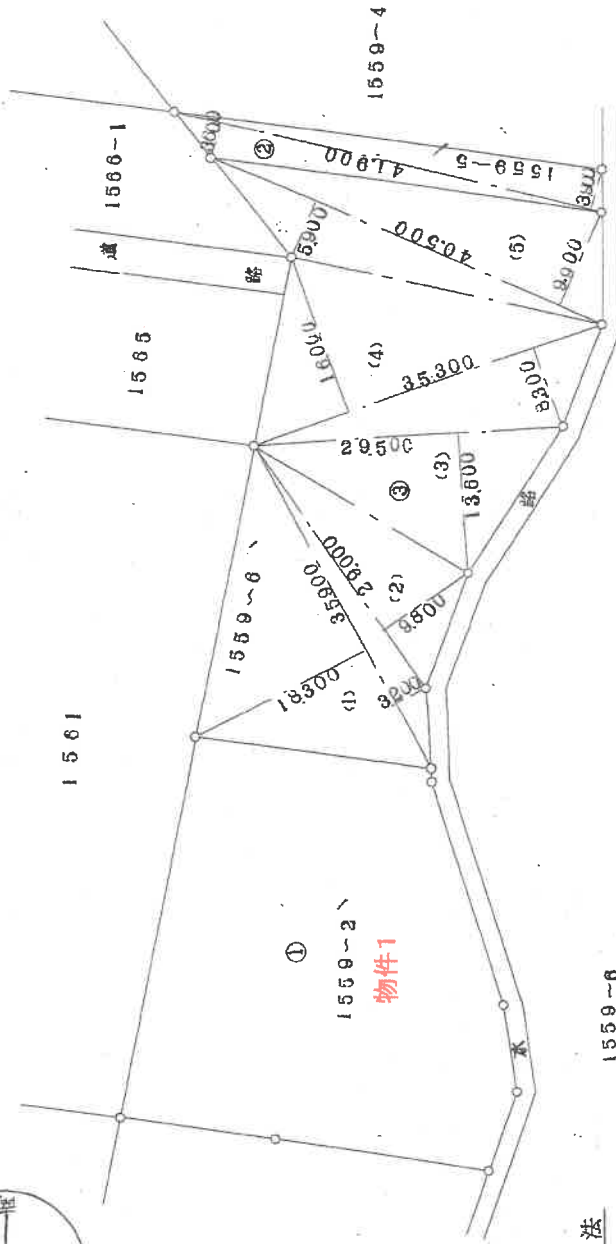
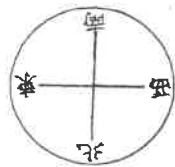
登記年月日：昭和43年12月23日

1559-2 平成18年3月20日「日光市」に変更  
2024825 地積測量図

地番 1559-2 1559-6  
1559-5

土地の所在 今中市小代字東原

昭和43年12月19日 製作年月日  
土地家屋調査士 申請人



求積方法

- 1559-6
- (1)  $(3200 + 18300) \times 95900 = 771.85$
  - (2)  $9800 \times 29000 = 284.20$
  - (3)  $13600 \times 29500 = 401.20$
  - (4)  $(8300 + 16000) \times 35300 = 857.79$
  - (5)  $(5900 + 9900) \times 40500 = 639.90$
- 2 2954.94  
1477.47

1559-5

$$(3600 + 3900) \times 41900 \times 0.5 = 157.125 \text{ M}^2$$

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士用紙)

昭和43年12月23日登記

昭和43.12.23

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和43年4月2日

前 1560

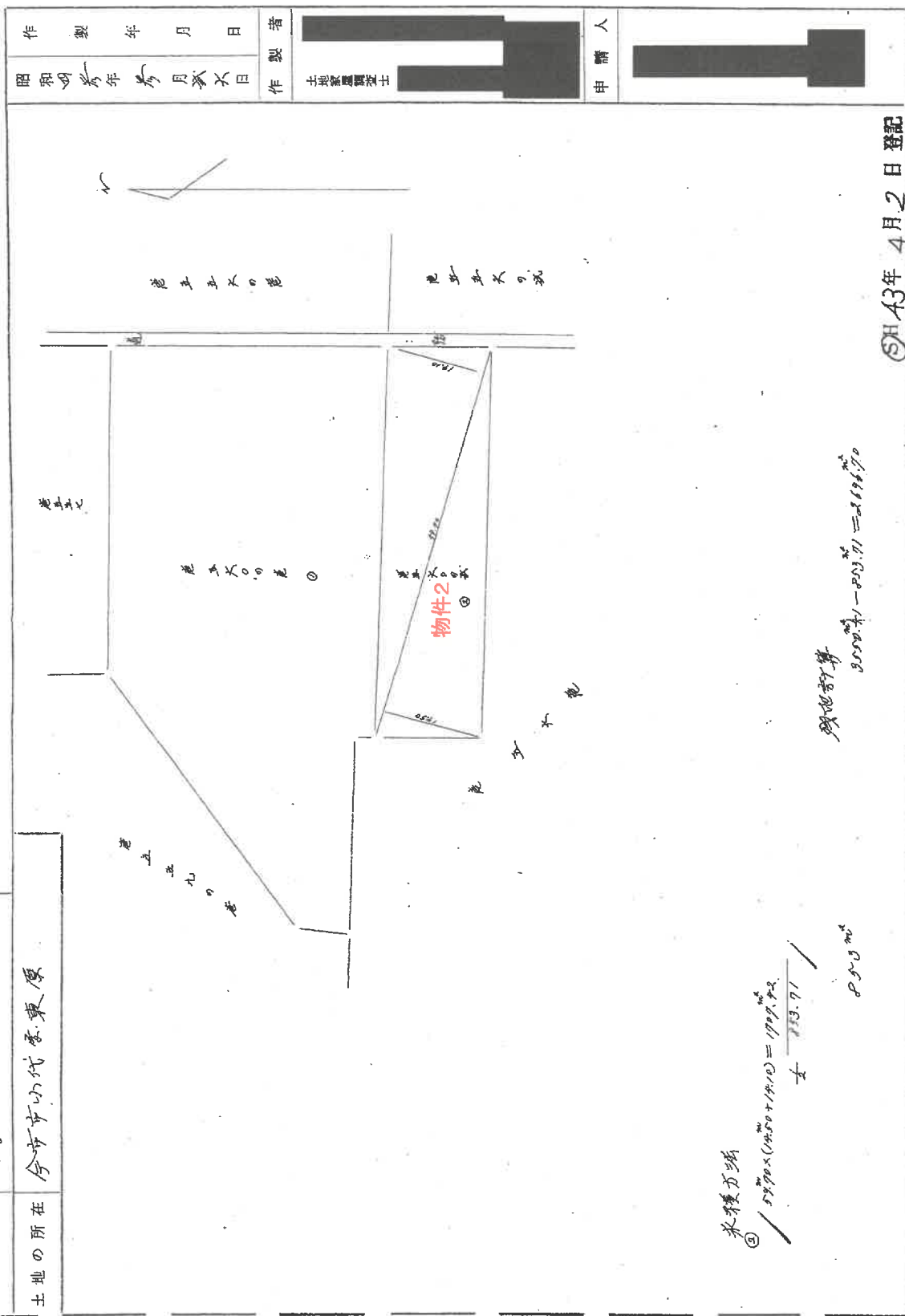
平成18年3月20日「日光市」に変更

2024826  
積地

測量図

43.4.2

地番	1560-1
土地の所在	今市町の代家東原



製作年月日	昭和43年4月2日	製作者	土地家屋調査士	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	---------	-----	------------

③ 永獲方端  
 $5890 \times (1450 + 1410) = 1999.72$   
 土 113.71  
 85.3 m<sup>2</sup>

④ 地価計算  
 $3550 \times (1450 + 1410) = 2196.70$

縮尺 1/600

(全国土地家屋調査士用紙)

昭和43年4月2日登記

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和43年12月13日

前 1561

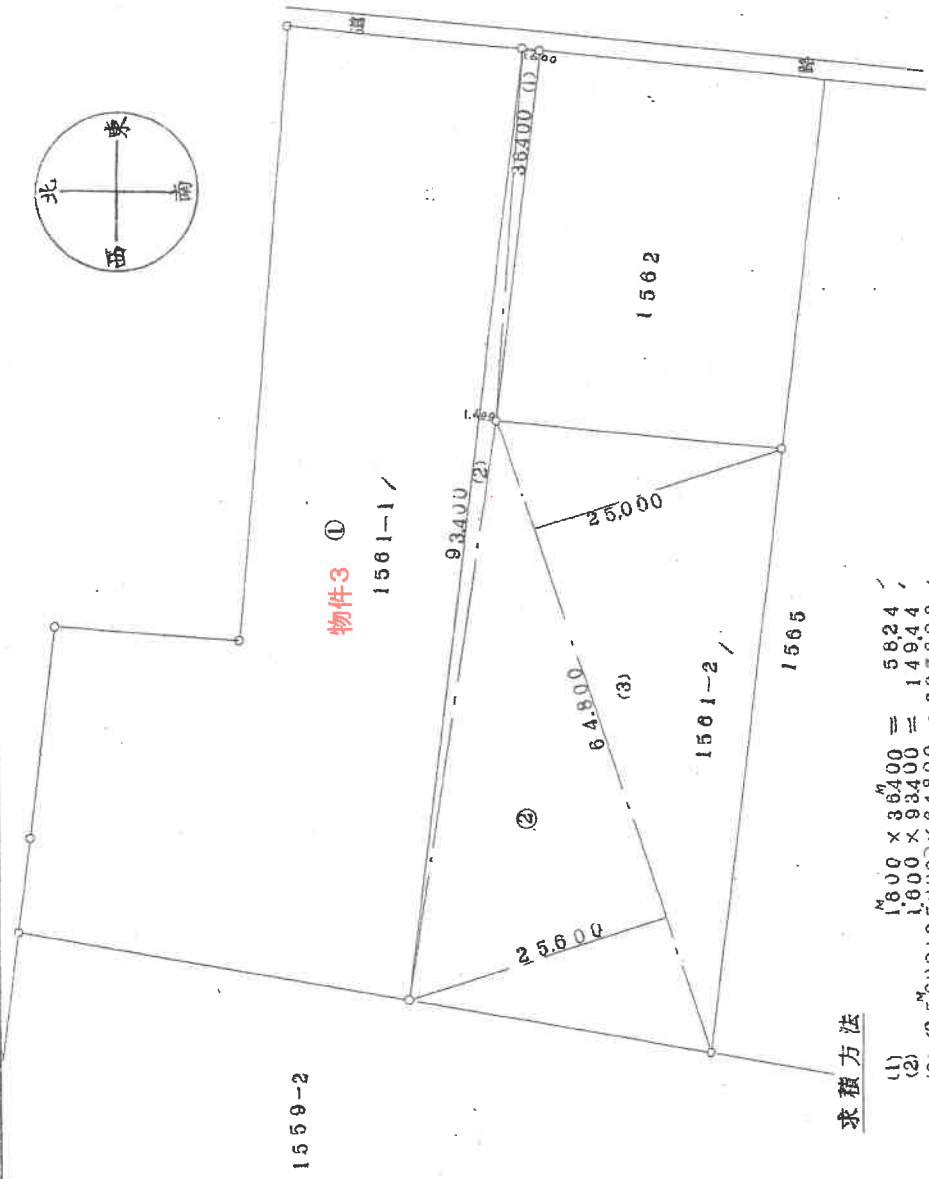
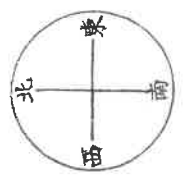
平成18年3月20日「日光市」に変更

2024831

地積測量図

地番	1561-1 1561-2
土地の所在	今市中小代寄栗原

昭和43年12月19日	製作年月日
土地家屋調査士	製作者
	申請人



求積方法

- (1)  $1600 \times 36400 = 582400$
  - (2)  $1600 \times 93400 = 1494400$
  - (3)  $(25600 + 25000) \times 64800 = 3278880$
- 21743280  
1743280

昭和43年12月13日登記

昭和43.12.23

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺	1/500
----	-------

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公用

登記年月日：平成17年8月16日

2024835

前 1563-1  
平成18年3月20日「日光市」に変更  
1563-1  
1563-5

地積測量図

土地の所在 今市市小代字東原

観角座標法求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
X119A	1706.075	1981.042	-1.248	-2146.242350
X65A	1703.304	1981.680	1.320	2249.361280
X98A	1703.194	1983.152	-0.843	-1435.792442
X33A	1675.321	1980.037	-0.503	-842.605453
X4	1675.199	1982.659	3.637	5461.242343
X73A	1705.834	1984.694	0.279	475.327686
X74A	1705.893	1982.930	-2.852	-4855.453316
合計				52.3266810
面積				52 ㎡

地番	面積
① 1563-1	52.3266810
公簿	52.3266810
合計面積	52.3266810
地積	268

2017年8月16日登記

申請人

土地家屋調査士  
(平成16年11月10日作製)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(13 枚目)

請求番号：21-5



登記年月日：昭和54年2月7日

2024817

1556-2

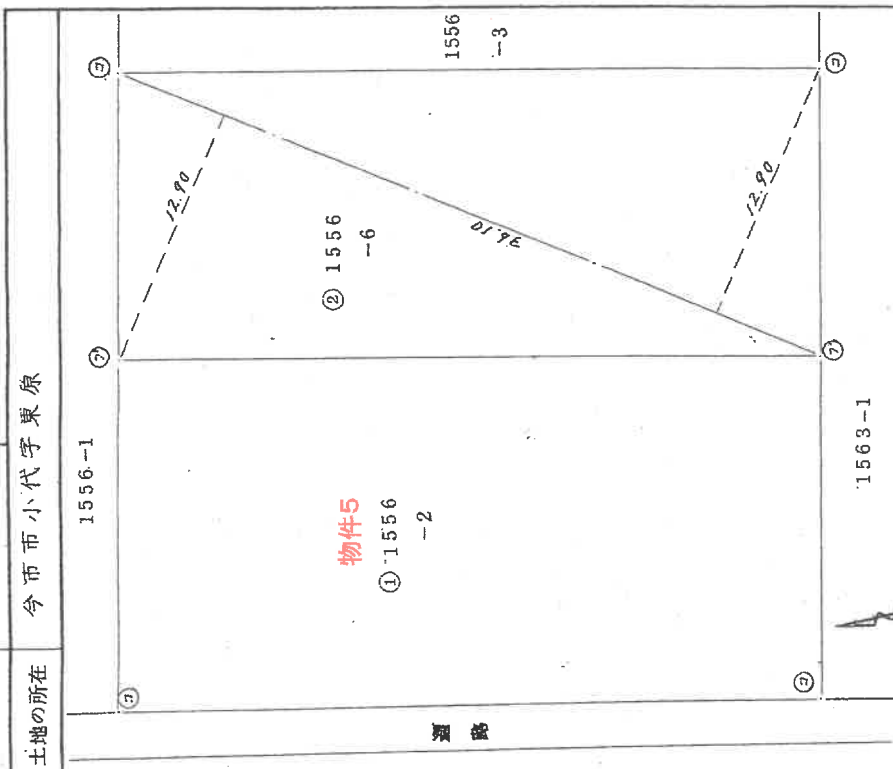
前

平成18年3月20日「日光市」に変更

地積測量図

地番 1556-2  
1556番6

土地の所在 今市市小代字栗原



地界標の種類	証界点
板	⑦
アラミナツツノ板	⑧
コンクリート	⑨
金 島 標	

昭和54年2月7日

申請人

昭和54年2月5日作製

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/250

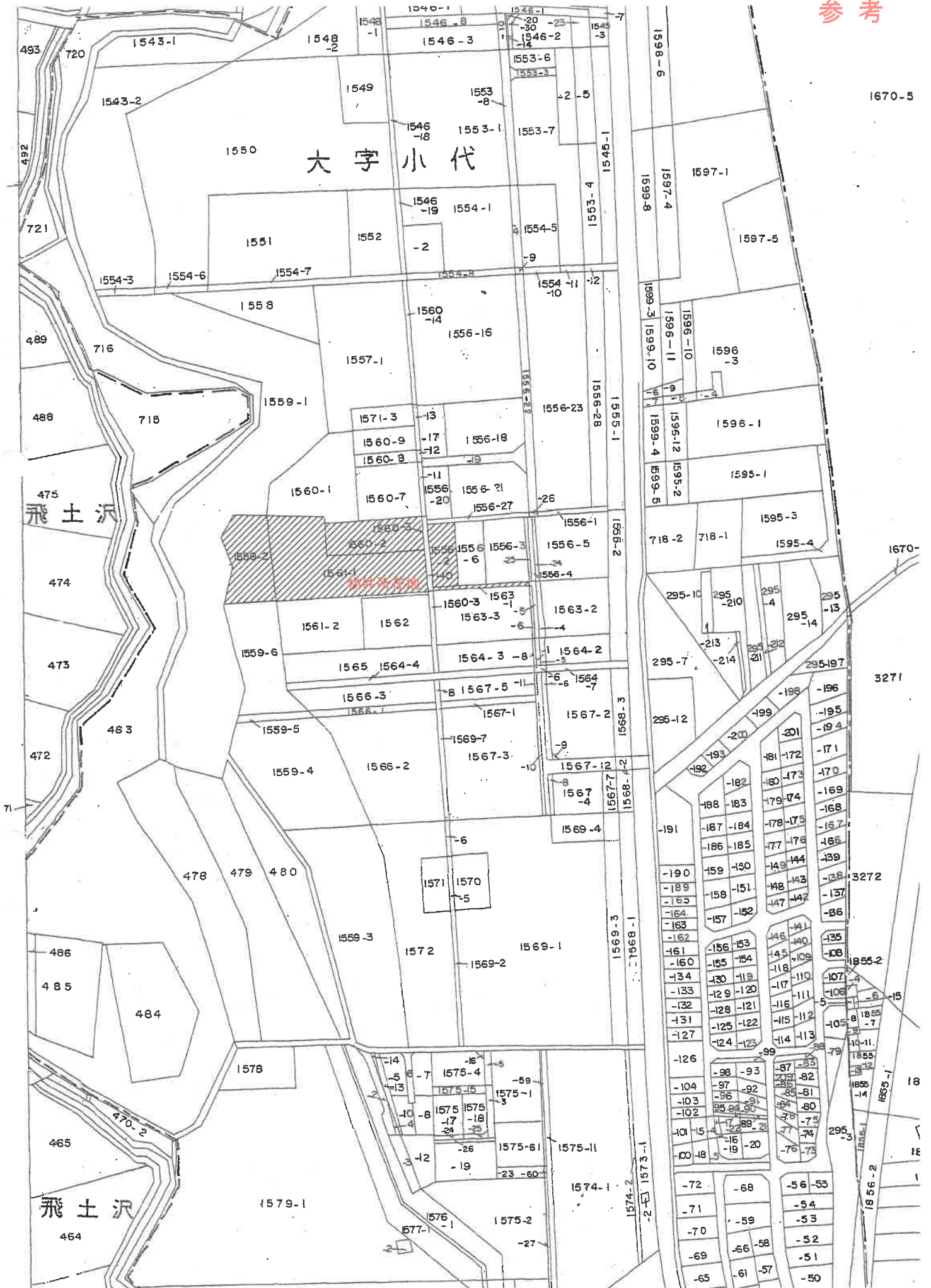
(栃木県土地家屋調査士会用品)

求積

$$\begin{aligned} \textcircled{2} 36.10 \times (12.90 + 12.90) &= 931.3800 \\ \frac{1}{2} &= 465.6900 \end{aligned}$$

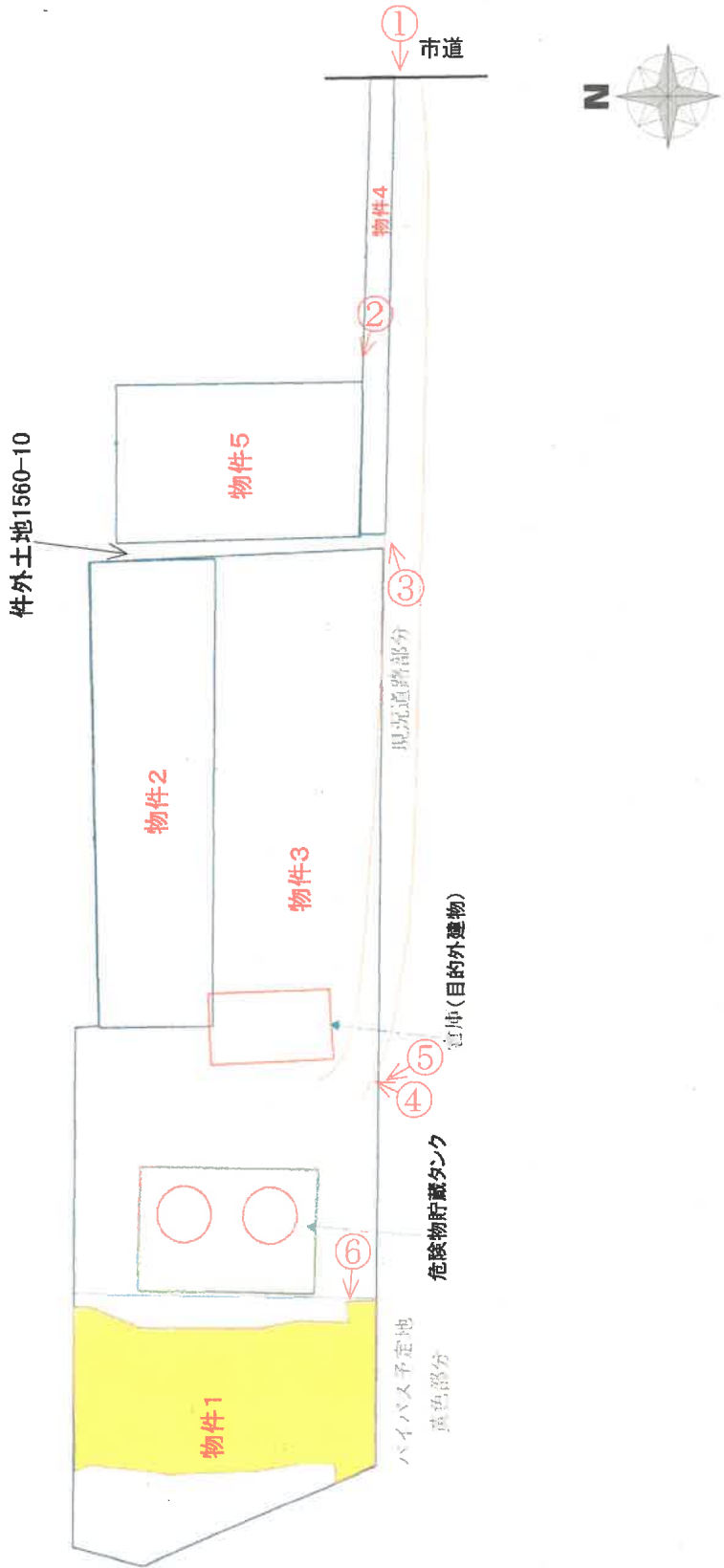
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違





# 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。

①



市道側からの状況

②



物件4の雑種地(通路)と物件5の山林

③



件外土地1560-10の南側の状況(矢印はプラスチック杭)



④



目的外建物

⑤



危険物貯蔵タンク等構築物

⑥



物件1の山林の状況

令和5年(ケ)第 17号  
令和5年3月 3日受理  
令和5年6月 15日提出

# 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

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	日光市小代字東原
	地	番	1560番10
	地	目	山林
	地	積	75平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施) 栃木県日光市小代1556番地6付近
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (物件1) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が山林として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上には東京電力管理にかかる電柱が存在する
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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)
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 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

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本土地は、土地の交換をして取得しました。</li><li>2 本土地は、元々は道でしたが、私が所有する近隣土地と同様に何もしていないので、灌木が大きくなって山林の状態となりました。</li><li>3 本土地上には東京電力管理にかかる電柱があり、その電線の枝払いのため下草を刈りました。</li></ol>

(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、所有者が所有する1560-2、1561-1、1556-2と一体で桧や雑木等の山林として占有するものであり、第三者の占有はない。
- 3 本土地の四隅付近等には各境界標が存在する。
- 4 本土地はいわゆる袋地であり、公道である東方の幅員約5mの市道（今34103号線）へは1563-1の土地が介在し、同土地は一部が公衆用道路（建築基準法42条1項3号に該当）となっており、上記市道に至るまでの距離が最も少ないことから同土地について通行権を主張できる（民法210条）ものと思慮する。また、本土地の西側の1560-2、1561-1等の土地に対して本土地は囲繞地となり、上記市道への通行を認めることになるものと思慮する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年3月23日(木) 9:30-10:20	物件所在地	物件調査、写真撮影(評価人同行)
5年3月23日(木) 10:35-10:40	所有者宅	所有者不在
5年3月23日(木) 11:00-11:10	宇都宮地方法務局日光支局	公図写し、地積測量図写し、登記事項要約書各入手
5年3月23日(木)	当庁	所有者から電話聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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。

地番区域見出し  
小代

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	日光市小代字東原		地番	1560番10	
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	
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和53年10月23日		補記事項	
種類 旧土地台帳附属地図						

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。

令和5年1月23日  
宇都宮地方法務局日光支局  
登記官

請求番号 : 13-1  
(1/1)

登記年月日：平成17年8月16日

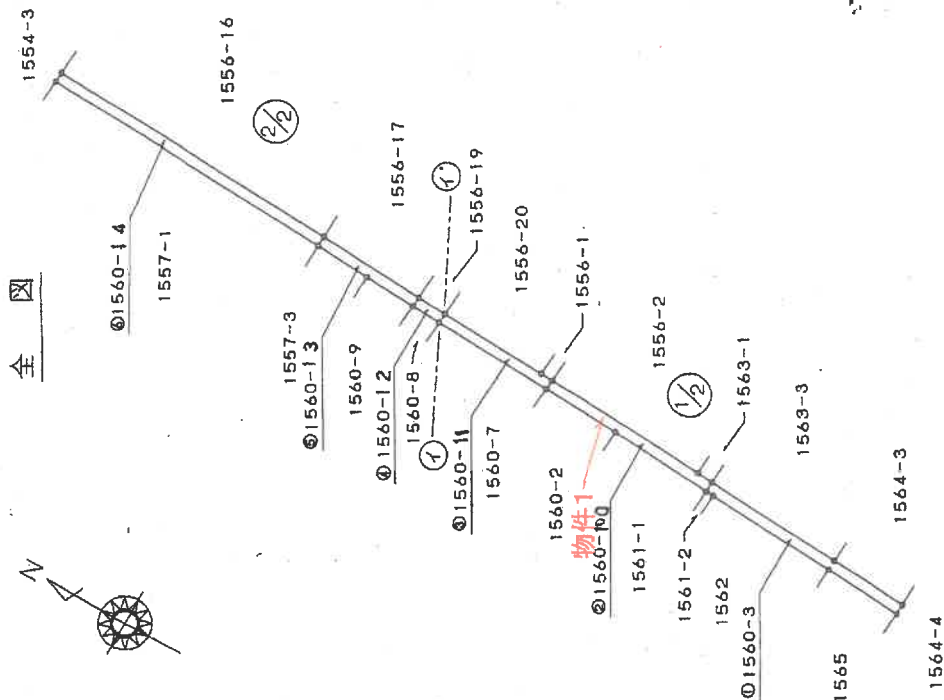
平成18年3月20日「日光市」に変更

前積測量図 1/3

2024828

地番 1560-3, 1560-10, 1560-14

土地の所在 今市市小代字東原



S 017年 8月 16日 登記

申請人

縮尺 1/1000

製作者 土地家屋調査士 (平成16年11月10日作成)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成17年8月16日

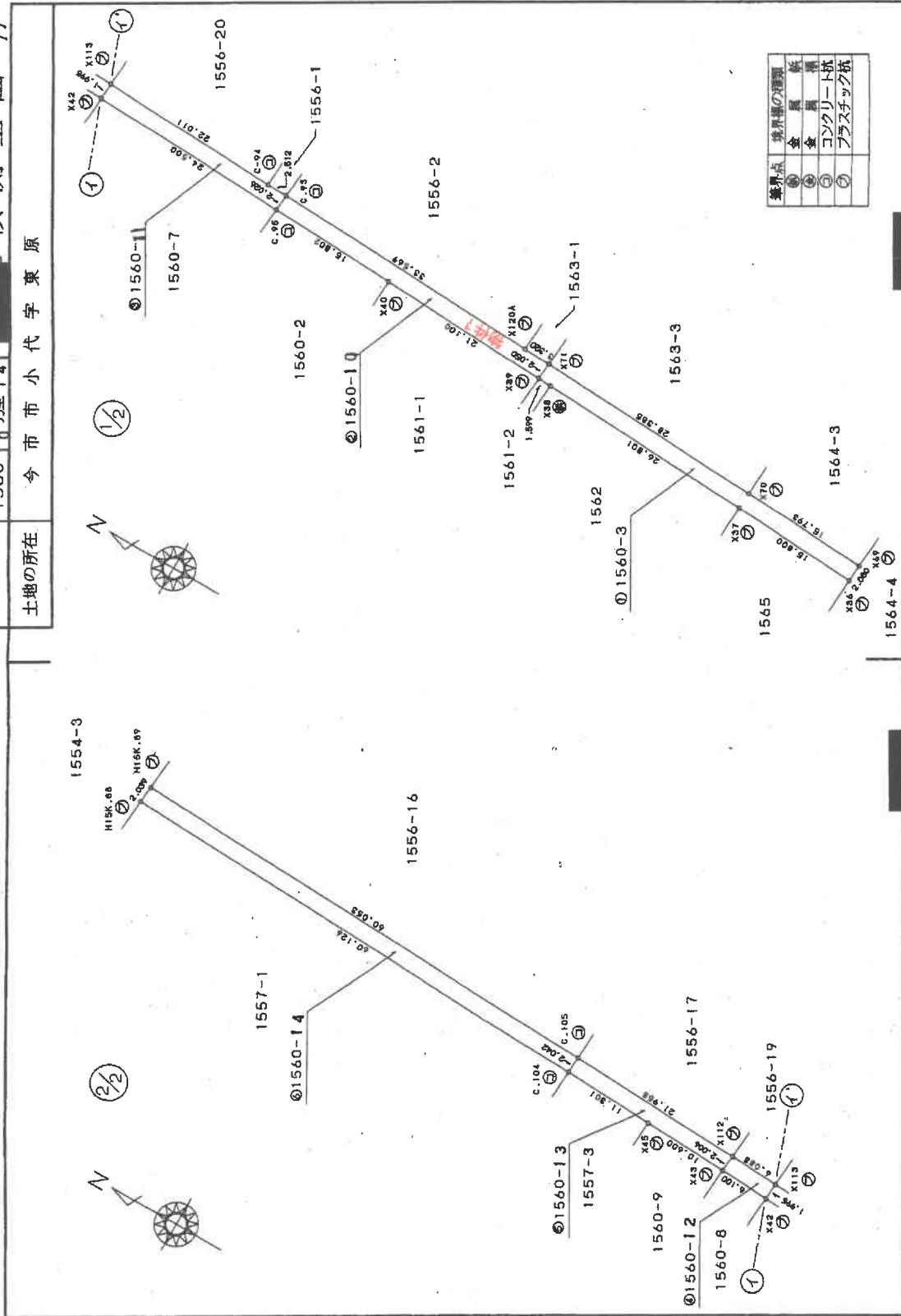
2024829

平成18年3月20日「日光市」に変更

地番 1560-8, 1560-10, 1560-14

土地の所在 今市市小代字東原

積測量図 3/3



申請人

土地家産調査士  
作製者 (平成16年11月10日印刷)  
(栃木県土地家産調査士会用紙)

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成17年8月16日

2024830

平成18年3月20日「日光市」に変更

地番 1560-3  
1560-10 陸-14

積測量図 3/3

土地の所在 今市市小代字東原

求積表

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> × (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
地番 ⑤ 1560-13				
X43	1774.959	1928.208	1.476	2619.839484
X112	1774.806	1930.208	3.122	5540.943332
C.105	1796.735	1931.330	-0.918	-1649.402730
C.104	1796.833	1929.290	-2.598	-4668.172134
X45	1785.546	1928.732	-1.062	-1931.960772
合計面積				44.3759100
44				44

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> × (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
地番 ⑥ 1560-14				
C.104	1796.833	1929.290	-0.887	-1593.790871
C.105	1796.735	1931.330	4.959	8910.008845
H15K.89	1856.717	1934.249	0.867	1646.907379
H16K.86	1856.888	1932.217	-4.959	-9208.307592
合計面積				122
122				122

合計面積 394.0141455

地番	面積
① 1560-3	91.2474795
② 1560-10	75.1552065
③ 1560-11	48.4573435
④ 1560-12	12.1873965
⑤ 1560-13	44.3759100
⑥ 1560-14	122.5908095

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> × (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
地番 ⑦ 1560-3				
X36	1663.402	1922.518	1.262	2099.213324
X69	1663.270	1924.694	2.879	4788.554330
X70	1679.043	1925.397	2.246	3771.130578
X71	1707.991	1926.840	-0.601	-1026.141991
X39	1707.543	1924.796	-2.127	-3631.943961
X38	1705.946	1924.713	-1.464	-2497.504944
X37	1679.181	1923.332	-2.195	-3665.802295
合計面積				91.2474795
91				91

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> × (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
地番 ⑧ 1560-10				
X39	1707.543	1924.796	0.957	1634.118651
X71	1707.991	1926.840	2.213	3778.456283
X120A	1710.707	1927.009	1.876	3209.286332
C.93	1744.233	1928.716	-0.312	-544.200696
C.95	1744.396	1926.697	-2.833	-4941.873848
X40	1728.616	1925.883	-1.991	-3286.097115
合計面積				75.1552065
75				75

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> × (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
地番 ⑨ 1560-11				
C.95	1744.396	1926.697	0.809	1411.216364
C.93	1744.233	1928.716	2.078	3619.283475
C.94	1746.744	1928.772	1.181	2062.904664
X113	1768.726	1929.897	-0.865	-1539.947990
X42	1768.666	1927.907	-3.200	-5660.371200
合計面積				48.4573435
48				48

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> × (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
地番 ⑩ 1560-12				
X42	1768.666	1927.907	1.689	2987.614674
X113	1768.726	1929.897	2.301	4049.838526
X112	1774.806	1930.208	-1.689	-2997.647334
X43	1774.959	1928.208	-2.301	-4084.186659
合計面積				12.1873965
12				12

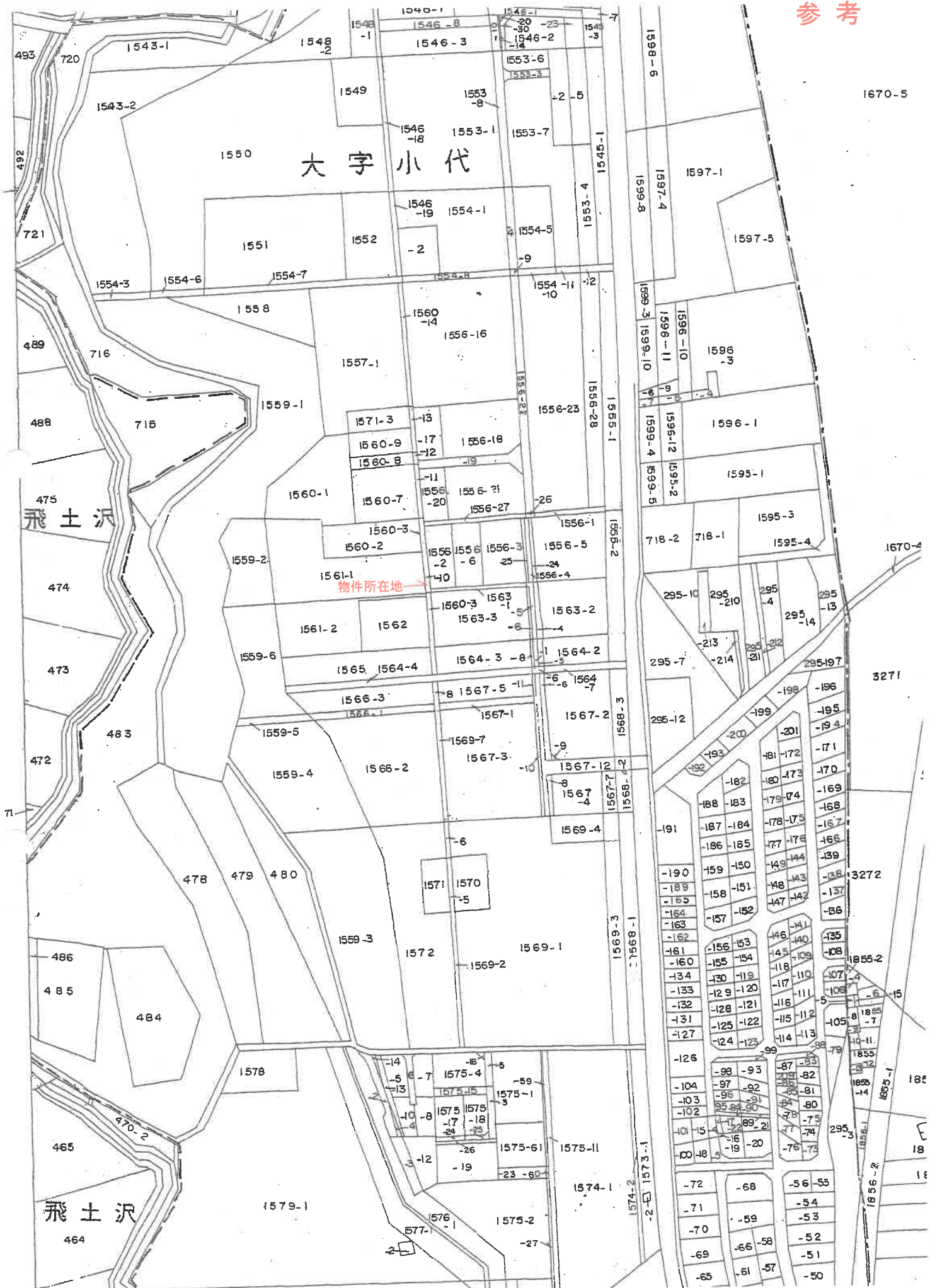
製作者 土地家屋調査士  
(平成16年11月10日作成)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

申請人

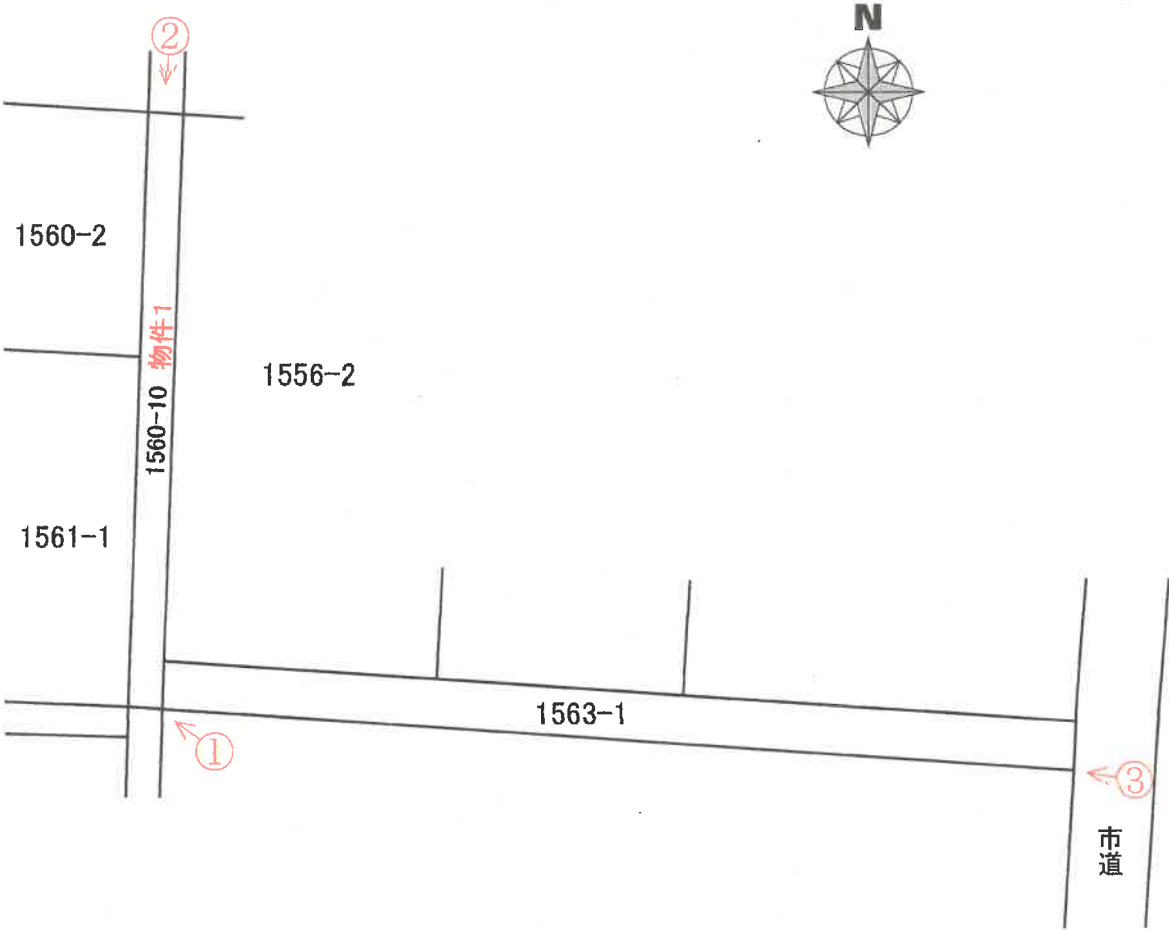
縮尺 1/





# 土地現況図

←○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。



①



外観

②



外観

③



市道側からの状況

令和 4年 (ケ) 第 69号  
令和 5年 (ケ) 第 17号  
令和 5年 6月16日 受 命  
令和 5年 3月24日 現地調査  
令和 5年 6月27日 評 価  
令和 5年 6月28日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

## 補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
伊矢野忠寿

## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1 (土地)	金 763,000円

一 括 価 格 B	
金 1,757,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 406,000円
物件3 (土地)	金 1,054,000円
物件4 (土地)	金 13,000円
物件5 (土地)	金 239,000円
物件6 (土地)	金 45,000円

合 計 価 格	
金 2,520,000円	

- ① 一括価格Bは、物件2乃至6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3の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等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、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。
- 5 本件評価は2件の既出の事件を併合し、一括売却をすることを前提としたものであるが、前回評価後の市場性の変動も考慮している。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	日光市小代字東原 1559番2 山林 1,320㎡	特記事項記載のとおり
2	所在地 地積	日光市小代字東原 1560番2 畑 853㎡	特記事項記載のとおり 山林
3	所在地 地積	日光市小代字東原 1561番1 畑 2,460㎡	特記事項記載のとおり 山林・宅地
4	所在地 地積	日光市小代字東原 1563番1 畑 268㎡	特記事項記載のとおり 雑種地・公衆用道路
5	所在地 地積	日光市小代字東原 1556番2 畑 502㎡	特記事項記載のとおり 山林
6	所在地 地積	日光市小代字東原 1560番10 山林 75㎡	特記事項記載のとおり

#### 特記事項

対象物件1, 3, 4, 5については、地積測量図は残地のものしか確認できなかった。対象物件2及び6については、地積測量図が登記されているが、地目が畑または山林であるため、公簿地積は小数点以下が切り捨てられている。

現地調査においては、境界を示す標識が一部確認できない箇所がある。従って再度測量をした場合には、公簿地積と若干の差が発生する可能性がある。

対象物件3土地には、下記の目的外建物が存する。

家屋番号：未登記

種類：倉庫

構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建

床面積：約106㎡

新築年月：昭和47年頃

所有者：有限会社大柿精米所

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### A (物件1)

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	東武日光線「下小代」駅北東方直線距離約700m (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>対象地付近は、国道121号の西側に広がる台地から低地の水田地帯の間に位置する傾斜地の山林である。台地と水田地帯の間には水路が存し、その東西で傾斜の度合いが異なっている。</p> <p>日光杉並木を迂回するための国道121号バイパスの計画があり、当該バイパスが通過する予定である。都市計画事業ではなく、工事も始まっていないことから、目に見える進捗は無いものの、栃木県日光土木事務所によれば、完成予定は令和10年度であるという事であった。既に現地測量が完了し、これから用地買収、工事となる。バイパスは傾斜地を貫くように計画されており、台地側、農地側のいずれからも進入することはできず、風景が変わるのみで、対象地付近の利便性等が向上することはない。従って、当面は現状を維持するものと思料される。</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)	都市計画区分 森林法	非線引都市計画区域 地域森林計画対象民有林 (西側一部)
画地条件 (規模、形状等)	<p>地積 : 1,320.00㎡          規模 : ほぼ標準的          間口 : 東西35.0m          奥行 : 南北38.0m          形状 : ほぼ台形          地勢 : 西傾斜          高低差 : 約8m          接面道路との関係 : 道路に面しない</p>	
自然的条件	<p>気温 : 寒冷地          乾湿 : 普通          風 : やや強い          標高 : 260m          方位 : 西          傾斜 : 約20°</p>	
道路条件及び交通接近条件等	<p>接面道路 : 無し          搬出条件 : 人力20m          搬出地点の道路状況 : 市道4m          交通接近条件 : 最寄り市場 : 鹿沼木材共販所6.8km          最寄り集落 : 落合コミュニティ0.7km</p>	
土地の利用状況	西傾斜の山林である。管理されたものではない。	
立木	樹種・林令 : 杉 約20~30年 撫育の状況 : 劣る	

特 記 事 項	対象物件1の一部はバイパス予定地に該当する。公表された計画線によれば、物件1の東側の約12m幅の部分が買収予定地となっている。このため、物件1の西側については残地となり、他の物件とも切り離されることから、直接の立ち入りが困難になる可能性がある。
---------	--

## 第5 評価額算出の過程

### イ 土地の評価

対象物件の山林としての標準価格を算出し、これに個別的要因の補正をして求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 率 ウ	地積 (㎡) エ	競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	851	0.97	—	1,320	0.70	763,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木（県）（林）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $1,750\text{円}/\text{m}^2 \times 97.2/100 \times 100/100 \times 100/200 = 851\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+100補正

イ 個別格差：形状▲3

ウ 占有減価率：0.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 競売市場性修正率：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4 目的物件の位置・環境等

B (物件2, 3, 4, 5, 6)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件2, 3, 4, 5, 6)

位置・交通	東武日光線「下小代」駅北東方直線距離約700m (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>対象地付近は、国道121号(日光例幣使街道)背後の平地林の中に、事業所や一般住宅が散在する地域である。日光例幣使街道は、この付近では杉並木となっており、背後の地域とは分断されている。対象地の接面道路は幅員が狭いが、利用者は少ないことから、大きな問題は無い。</p> <p>前述の通り、対象地の西側においては、日光杉並木を迂回するための国道121号バイパスの計画が進行中である。しかしバイパスが完成しても、対象地付近とは高低差がある場所を通過するため、直接バイパスを利用することは困難である。</p> <p>従って、対象地付近に直接影響がある地域要因の変動でなく、当面は現状を維持するものと思料される。</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)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 農地法 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定60% 指定200% 農振地域外 立地適正化計画区域外
画地条件	<p>物件2, 3, 4, 5, 6          地積 : 4,158.00㎡          規模 : 過大          間口 : 約3.0m          奥行 : 約173.0m          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</p>	
接面道路の状況	東約5.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 但し舗装部分は約3.5m	
土地の利用状況等	<p>物件2及び5は、農地が放置され、桧や雑木等が生い茂った山林状となっている。</p> <p>物件3も同様であるが、西側の一部は、有限会社大柿精米所が倉庫及び危険物貯蔵タンク施設の敷地として使用している。利用に当たって賃料等の支払いは無く、利用権限は使用借権である。</p> <p>物件6は物件2、3と物件5の間に介在する帯状の土地で、これら同様現況は山林状である。</p> <p>物件4は、東西に長い帯状で、東側の一部が建築基準法第42条1項3号の道路に指定されており、当該部分は未舗装道路となっている。公図等で見ると、物件1～3、5、6へと続く道路に見えるが、西側については草木が繁茂した雑種地となっており、現況は南側隣接地(地番1563番3、1560番3、1561番2)の一部を通行している。</p>	

供給処理施設	<p>物件2, 3, 4, 5, 6          上水道：あり（引込有りだが隣接の目的外土地で使用）          都市ガス：なし          下水道：なし</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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>対象物件3土地には、危険物貯蔵タンクが2基存するが、その基礎部分にはコンクリートが打設してある。いずれも消防法の許可を得て設置され、定期的に検査を受けているという事である（日光市消防局にて確認）。従って、土壌汚染の端緒は無いと判断した。</p> <p>南側隣接地（地番1566番3付近）に、「産業廃棄物最終処分場」と書かれた木製の看板が建てられている。それによると栃木県知事の許可を受けた事となっており、許可番号や許可年月日も記載されている。栃木県西環境森林事務所にて内容について問い合わせたところ、平成25年に閉鎖された処分場で、その後のことは不明であり、詳細については改めて公文書開示請求されたいとのことであった。このように隣接地においては土壌汚染の端緒は確認されたが、適法な処分場とみられ、対象地に汚染が及んでいる可能性が低いと考えるのが妥当である。またそれによるリスクは、競売市場性減価に含まれるものである。</p>
特記事項	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。</p> <p>物件2～4の公簿地目は「畑」であるが、日光市農業委員会によれば農地転用の許可申請は出されておらず、台帳にも農地として記載されているという事であった。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件2, 3, 4, 5, 6）

栃木県及び日光市小代地区における農地価格水準を分析考慮して、物件2乃至5の標準価格を算出し、これに個別格差修正を行って更地価格を求めた。

物件6は農地ではないが、その他の土地と一体で利用されているほか、山林の価格水準が類似しており、更に全体に占める割合が約1.8%に過ぎないことから、これらの土地の一部として評価した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	850	1.00	853.00		725,000
3	850	1.00	2,460.00	1.00	2,091,000
4	850	0.10	268.00		23,000
5	850	1.00	502.00		427,000
6	850	1.00	75.00		64,000

ア 標準画地価格

850円/㎡

イ 個別格差：物件4 形状▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

物件3土地の一部が現況宅地であるが、農地転用がなされておらず、また土地利用権が使用借権であり、建物も未登記で対抗力が無い等を考慮して、増減価は認めない。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格について、土地利用権等価格を控除し、競売市場性修正を施して、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
3	2,091,000	0.10	使用借権	209,000

イ 土地利用権等割合：物件3の土地利用権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
2	725,000			0.80	0.70	406,000
3	2,091,000	-209,000		0.80	0.70	1,054,000
4	23,000			0.80	0.70	13,000
5	427,000			0.80	0.70	239,000
6	64,000			1.00	0.70	45,000
一括価格（合計）						1,757,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2乃至5 0.8 農地の市場性▲20

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 栃木（県）（林）-2

所 在：日光市木和田島字小松原1571番5

価 格 時 点：令和4年7月1日

価 格：1,750,000円/10a

地 積：4,786㎡

基準地の利用の現況：雑木林

周辺の利用の現況：標高300mの平坦地で、住宅が散在し用材、雑木の混在する林地地域

基準地からの搬出地点

迄の搬出方法及び距離：公道隣接

搬出地点の道路の状況：約4.0m舗装市道

最寄駅及び距離：下野大沢2.5km

公法上の規制：都市計画区分 非線引都市計画区域  
森 林 法 地域森林計画対象民有林

## 第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 日光市税務課備付参考図

以 上



位置図

対象物件



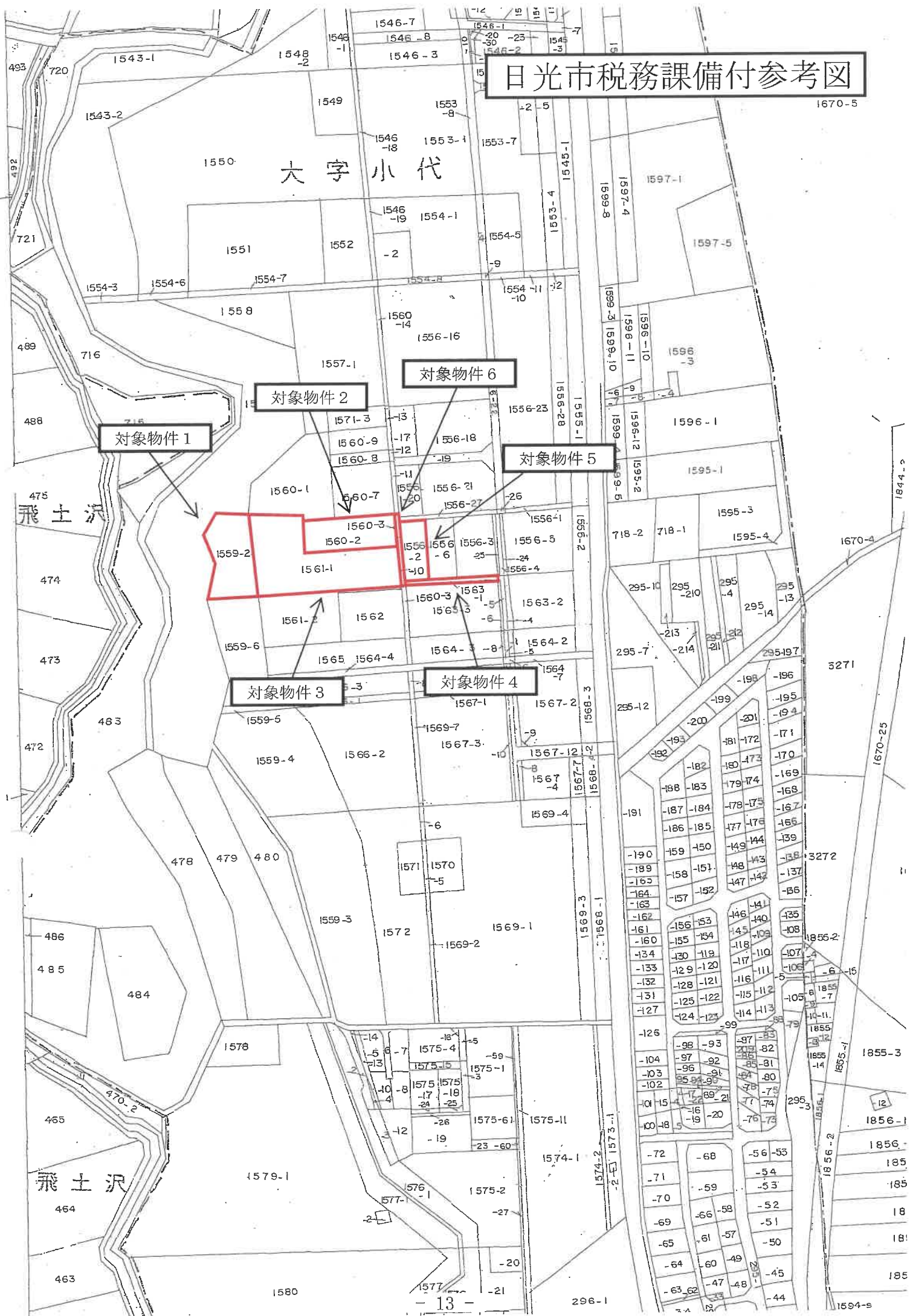
鹿沼市

日光市白図



# 日光市税務課備付参考図

## 大字小代



対象物件 1

対象物件 2

対象物件 6

対象物件 5

対象物件 3

対象物件 4

飛土沢

令和 4年 (ケ) 第 69号  
令和 4年 6月17日 受 命  
令和 4年 7月 1日 現地調査  
令和 4年 7月10日 評 価  
令和 4年 7月29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  
伊矢野忠寿



## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1 (土地)	金 785,000円

一 括 価 格 B	
金 1,812,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 430,000円
物件3 (土地)	金 1,116,000円
物件4 (土地)	金 13,000円
物件5 (土地)	金 253,000円

合 計 価 格	
金 2,597,000円	

- ① 一括価格Bは、物件2乃至5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3の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等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、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 地目 地積	在番 目積 日光市小代字東原 1559番2 山林 1,320㎡	特記事項記載のとおり
2	所在地 地目 地積	在番 目積 日光市小代字東原 1560番2 畑 853㎡	特記事項記載のとおり  山林
3	所在地 地目 地積	在番 目積 日光市小代字東原 1561番1 畑 2,460㎡	特記事項記載のとおり  山林・宅地
4	所在地 地目 地積	在番 目積 日光市小代字東原 1563番1 畑 268㎡	特記事項記載のとおり  雑種地・公衆用道路
5	所在地 地目 地積	在番 目積 日光市小代字東原 1556番2 畑 502㎡	特記事項記載のとおり  山林
特記事項			
<p>対象物件1, 3, 4, 5については、地積測量図は残地のものしか確認できなかった。対象物件2については、地積測量図が登記されているが、地目が畑であるため、公簿地積は小数点以下が切り捨てられている。</p> <p>現地調査においては、境界を示す標識が確認できたのは一部であった。従って再度測量をした場合には、公簿地積と差が発生する可能性がある。</p> <p>対象物件3土地には、下記の目的外建物が存する。</p> <p>家屋番号：未登記 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：約106㎡ 新築年月：昭和47年頃 所有者：有限会社大柿精米所</p>			

第4 目的物件の位置・環境等

A (物件1)

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	東武日光線「下小代」駅北東方直線距離約700m (別添位置図参照)	
付近の状況	対象地付近は、国道121号の西側に広がる台地から低地の水田地帯の間に位置する傾斜地の山林である。台地と水田地帯の間には水路が存し、その東西で傾斜の度合いが異なっている。 日光杉並木を迂回するための国道121号バイパスの計画があり、当該バイパスが通過する予定である。都市計画事業ではなく、工事も始まっていないことから、目に見える進捗は無いものの、栃木県日光土木事務所によれば、完成予定は令和10年度であるという事であった。既に現地測量が完了し、これから用地買収、工事となる。バイパスは傾斜地を貫くように計画されており、台地側、農地側のいずれからも進入することはできず、風景が変わるのみで、対象地付近の利便性等が向上することはない。従って、当面は現状を維持するものと思料される。	
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 森林法	非線引都市計画区域 地域森林計画対象民有林 (西側一部)
画地条件 (規模, 形状等)	地積 : 1,320.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 東西35.0m 奥行 : 南北38.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 西傾斜 高低差 : 約8m 接面道路との関係 : 道路に面しない	
自然的条件	気温 : 寒冷地 乾湿 : 普通 風 : やや強い 標高 : 260m 方位 : 西 傾斜 : 約20°	
道路条件及び交通接近条件等	接面道路 : 無し 搬出条件 : 人力20m 搬出地点の道路状況 : 市道4m 交通接近条件 : 最寄り市場 : 鹿沼木材共販所6.8km 最寄り集落 : 落合コミュニティ0.7km	
土地の利用状況	西傾斜の山林である。管理されたものではない。	
立木	樹種・林令 : 杉 約20~30年 撫育の状況 : 劣る	

特 記 事 項	対象物件1の一部はバイパス予定地に該当する。公表された計画線によれば、物件1の東側の約12m幅の部分が買収予定地となっている。このため、物件1の西側については残地となり、他の物件とも切り離されることから、直接の立ち入りが困難になる可能性がある。
---------	--

## 第5 評価額算出の過程

### イ 土地の評価

対象物件の山林としての標準価格を算出し、これに個別的要因の補正をして求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 率 ウ	地積 (㎡) エ	競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	876	0.97	—	1,320	0.70	785,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木（県）（林）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $1,800\text{円}/\text{m}^2 \times 97.3/100 \times 100/100 \times 100/200 = 876\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+100補正

イ 個別格差：形状▲3

ウ 占有減価率：0.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 競売市場性修正率：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4 目的物件の位置・環境等

B (物件2, 3, 4, 5)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件2, 3, 4, 5)

位置・交通	東武日光線「下小代」駅北東方直線距離約700m (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>対象地付近は、国道121号(日光例幣使街道)背後の平地林の中に、事業所や一般住宅が散在する地域である。日光例幣使街道は、この付近では杉並木となっており、背後の地域とは分断されている。対象地の接面道路は幅員が狭いが、利用者は少ないことから、大きな問題は無い。</p> <p>前述の通り、対象地の西側においては、日光杉並木を迂回するための国道121号バイパスの計画が進行中である。しかしバイパスが完成しても、対象地付近とは高低差がある場所を通過するため、直接バイパスを利用することは困難である。</p> <p>従って、対象地付近に直接影響がある地域要因の変動でなく、当面は現状を維持するものと思料される。</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)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 農地法 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定60% 指定200% 農振地域外 立地適正化計画区域外
画地条件	<p>物件2, 3, 4, 5                  地積 : 4,083.00㎡                  規模 : 過大                  間口 : 約3.0m                  奥行 : 約150.0m                  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</p>	
接面道路の状況	東約5.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 但し舗装部分は約3.5m	
土地の利用状況等	<p>物件2及び5は、農地が放置され、桧や雑木等が生い茂った山林状となっている。</p> <p>物件3も同様であるが、西側の一部は、有限会社大柿精米所が倉庫及び危険物貯蔵タンク施設の敷地として使用している。利用に当たって賃料等の支払いは無く、利用権限は使用借権である。</p> <p>物件4は、東西に長い带状で、東側の一部が建築基準法第42条1項3号の道路に指定されており、当該部分は未舗装道路となっている。公図等で見ると、物件1～3, 5へと続く道路に見えるが、西側については草木が繁茂した雑種地となっており、現況は南側隣接地(地番1563番3、1560番3、1561番2)の一部を通行している。</p> <p>また物件2, 3と4, 5の間には、目的外土地(地番1560番10 所有者は本件土地所有者と同じ)が介在しているが、草木が繁茂している。プラスチック杭が確認できたため、区分は可能である。目的外土地については、物件1～3のための通行権が発生する可能性がある。</p>	

供給処理施設	<p>物件2, 3, 4, 5          上水道：あり（引込有りだが隣接の目的外土地で使用）          都市ガス：なし          下水道：なし</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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>対象物件3土地には、危険物貯蔵タンクが2基存在するが、その基礎部分にはコンクリートが打設してある。いずれも消防法の許可を得て設置され、定期的に検査を受けているという事である（日光市消防局にて確認）。従って、土壌汚染の端緒は無いと判断した。</p> <p>南側隣接地（地番1566番3付近）に、「産業廃棄物最終処分場」と書かれた木製の看板が建てられている。それによると栃木県知事の許可を受けた事となっており、許可番号や許可年月日も記載されている。栃木県西環境森林事務所にて内容について問い合わせたところ、平成25年に閉鎖された処分場で、その後のことは不明であり、詳細については改めて公文書開示請求されたいとのことであった。このように隣接地においては土壌汚染の端緒は確認されたが、適法な処分場とみられ、対象地に汚染が及んでいる可能性が低いと考えるのが妥当である。またそれによるリスクは、競売市場性減価に含まれるものである。</p>
特記事項	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。</p> <p>物件2～4の公簿地目は「畑」であるが、日光市農業委員会によれば農地転用の許可申請は出されておらず、台帳にも農地として記載されているという事であった。</p>



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件2, 3, 4, 5）

栃木県及び日光市小代地区における農地価格水準を分析考慮して、物件2乃至5の標準価格を算出し、これに個別格差修正を行って更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	900	1.00	853.00		768,000
3	900	1.00	2,460.00	1.00	2,214,000
4	900	0.10	268.00		24,000
5	900	1.00	502.00		452,000

ア 標準画地価格

900円/㎡

イ 個別格差：物件4 形状▲90

物件3土地の一部が宅地であるが、農地転用がなされておらず、土地利用権が使用借権であり、建物も未登記で対抗力が無い等を考慮して、増価は認めない。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格について、土地利用権等価格を控除し、競売市場性修正を施して、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
3	2,214,000	0.10	使用借権	221,000

イ 土地利用権等割合：物件3の土地利用権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
2	768,000			0.80	0.70	430,000
3	2,214,000	-221,000		0.80	0.70	1,116,000
4	24,000			0.80	0.70	13,000
5	452,000			0.80	0.70	253,000
一括価格（合計）						1,812,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2乃至5 0.8 農地の市場性▲20

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 栃木（県）（林）-2

所 在：日光市木和田島字小松原1571番5  
価 格 時 点：令和3年7月1日  
価 格：1,800,000円/10a  
地 積：4,786m<sup>2</sup>  
基準地の利用の現況：雑木林  
周辺の利用の現況：標高300mの平坦地で、住宅が散在し用材、雑木の混在する林地地域  
基準地からの搬出地点  
迄の搬出方法及び距離：公道隣接  
搬出地点の道路の状況：約3.5m舗装市道  
最寄駅及び距離：下野大沢2.5km  
公法上の規制：都市計画区分 非線引都市計画区域  
森 林 法 地域森林計画対象民有林

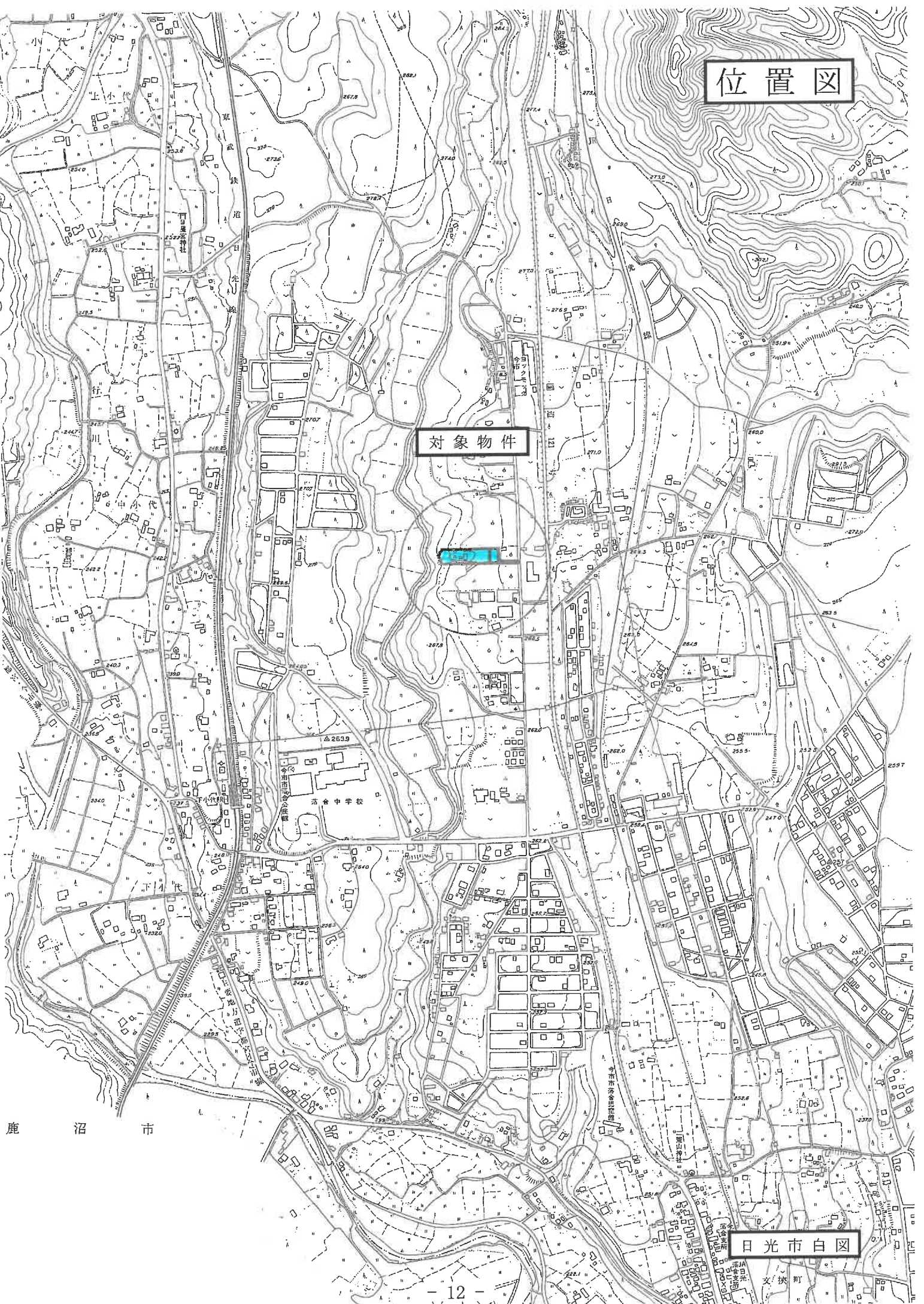
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 日光市税務課備付参考図
- 3 地積測量図

以 上

位置図

対象物件



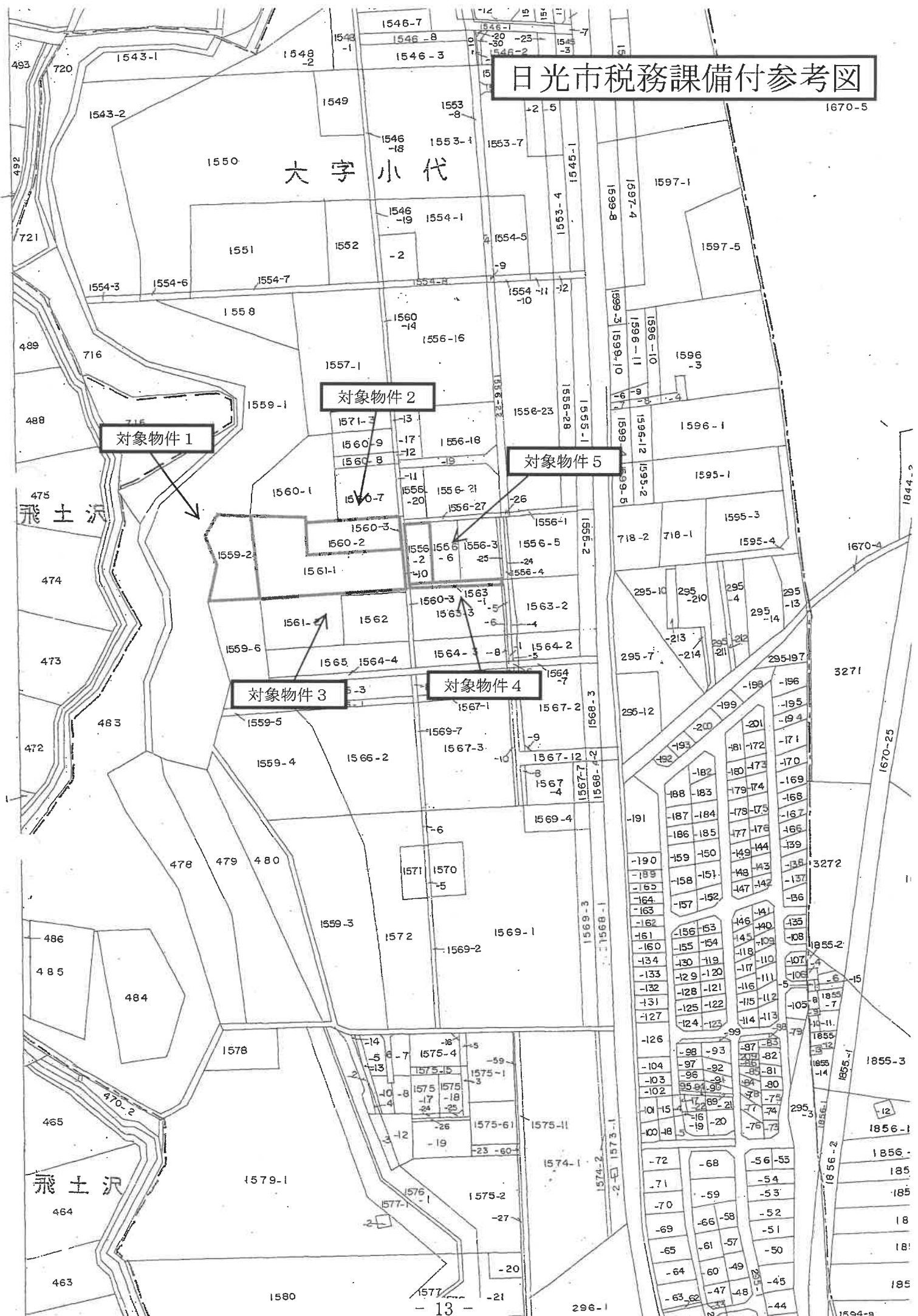
鹿沼市

日光市白図



# 日光市税務課備付参考図

## 大字小代



表示年月日: 2023/12/29

2024825

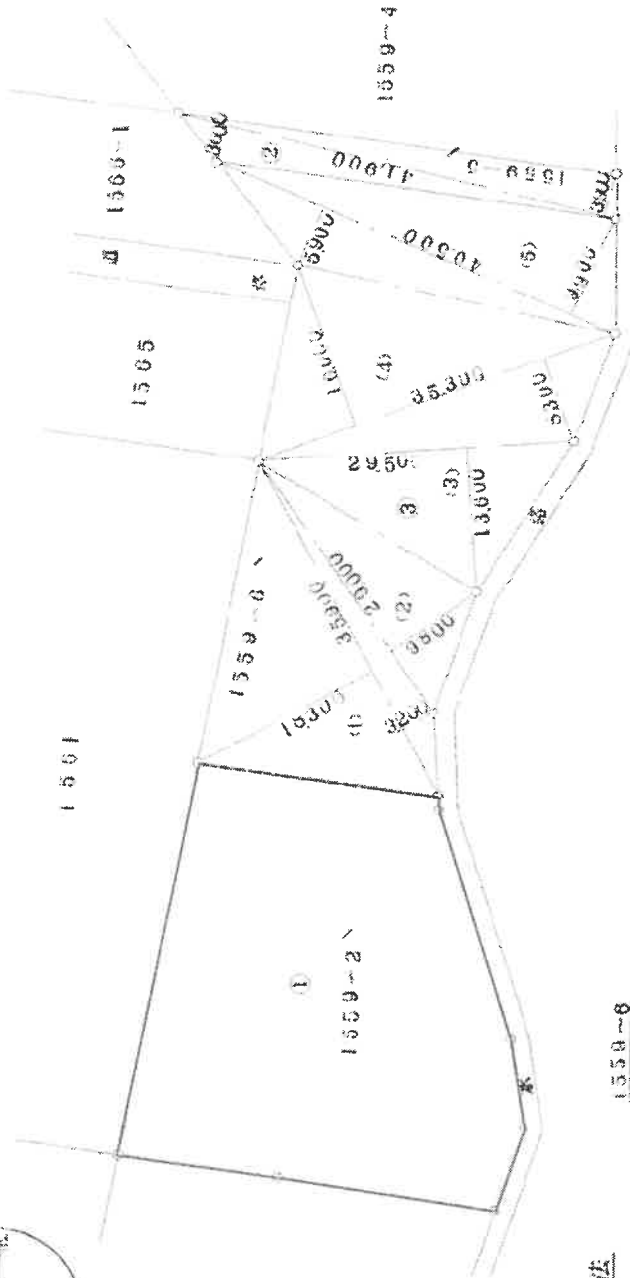
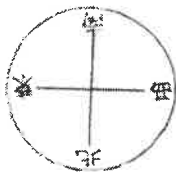
平成13年3月20日「日光市」に変更

地 積 測 量 図

地 番	1559-2 1559-5
-----	------------------

土地の所在 今平や小代平米原

対象物件 1



求積方法

- |     |                      |          |
|-----|----------------------|----------|
| (1) | 3200 + 15300 × 20900 | = 77120  |
| (2) | 9800 × 29000         | = 284200 |
| (3) | 13500 × 29500        | = 397250 |
| (4) | 6300 + 10000 × 35300 | = 357300 |
| (5) | 6900 + 9900 × 40500  | = 405900 |
|     |                      | 2        |
|     |                      | 147747   |

$$\frac{1559-5}{(3600 + 3000) \times 41900 \times 0.6} = 107.126$$

9月13日 12:23 登記

昭和43年12月19日

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺	1/500
----	-------

A3 → A4に縮小コピーにつき縮尺相違

5529 冊: 40695 4月2日

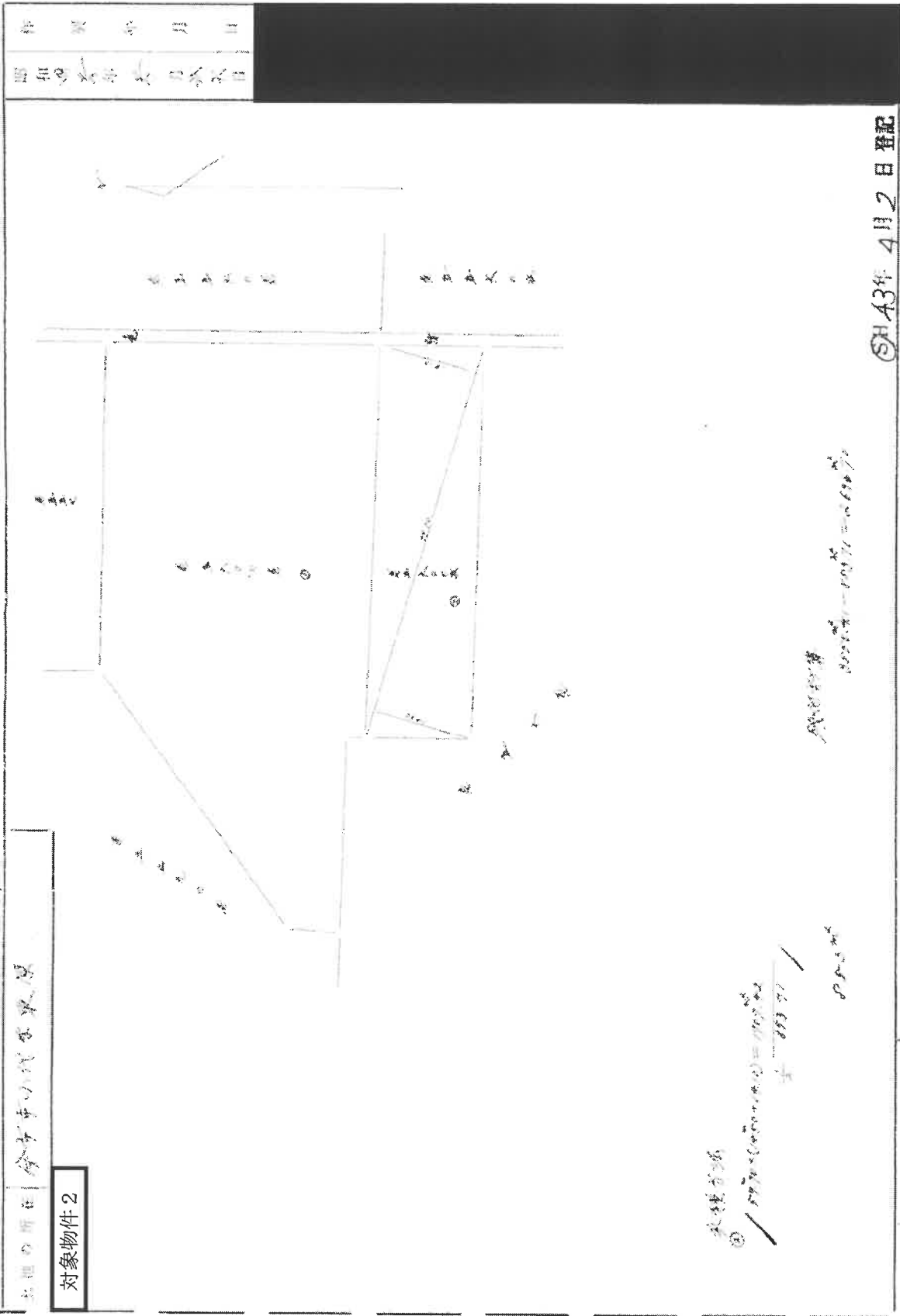
前 1560 平成13年3月20日「日光市」に変更

2024826 地積測量図

4043 4.2

世帯の地積

対象物件 2



SH43年 4月2日 登記

(全国土地家屋調査士出版)

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

表示年月日: 昭和43年12月13日

前 1561

平成18年3月20日「日光市」に変更

2024831

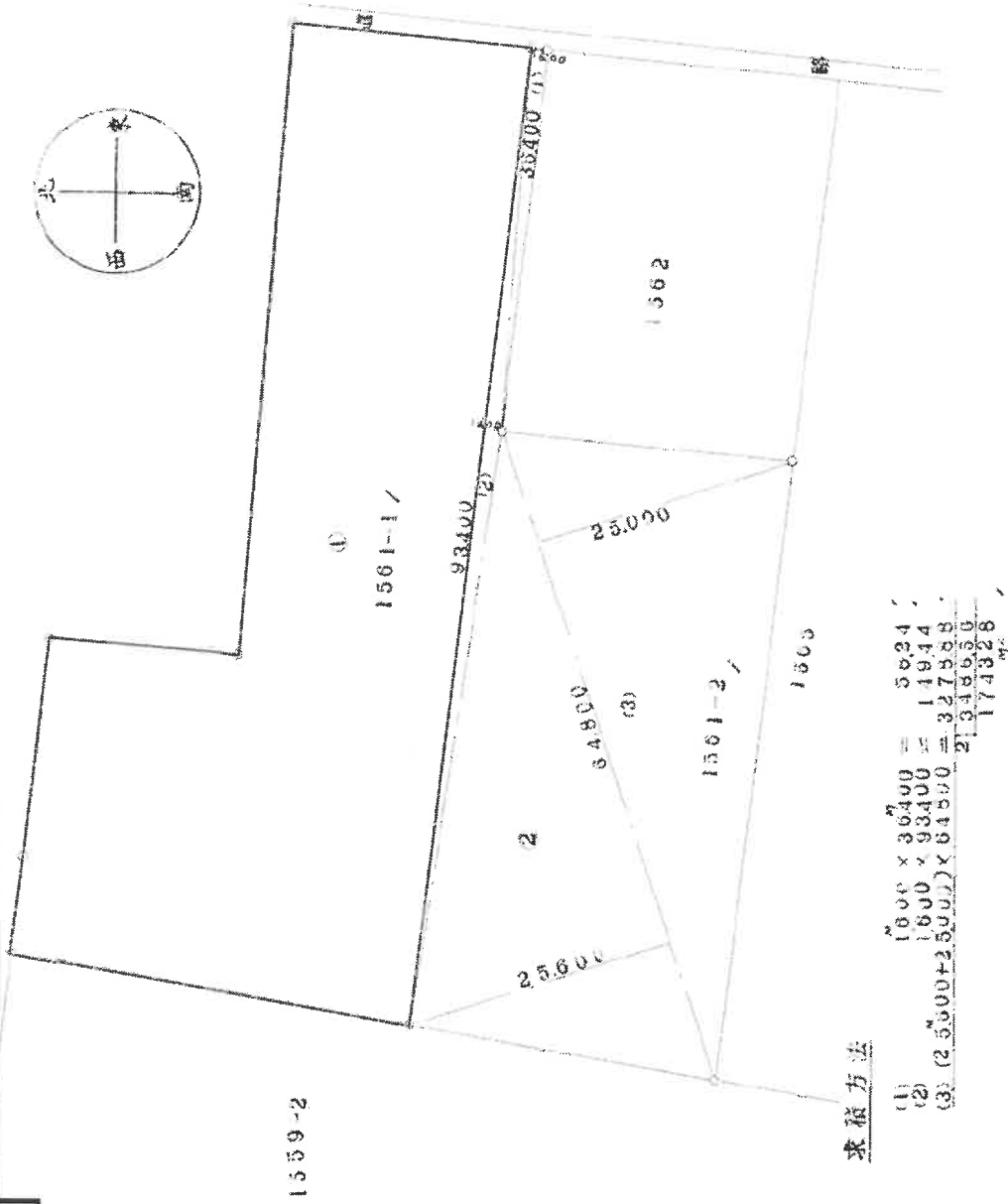
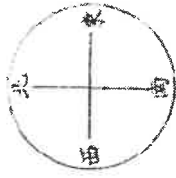
地積測量図

地番	1561-1 1561-2
----	------------------

土地の所在 今平小代子米原

対象物件 3

昭和	43	年	12	月	19	日
----	----	---	----	---	----	---



求積方法

- (1)  $1600 \times 36400 = 58240$
  - (2)  $1600 \times 93400 = 149440$
  - (3)  $(25600 + 25000) \times 64800 = 327558$
- 2) 349638  
174828

昭和43年12月13日登記

昭登431223

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺	1/500
----	-------

A3 → A4 に縮小コピーにつき縮尺相違



作成年月日: 平成27年8月16日

2024835

前) 1563-1

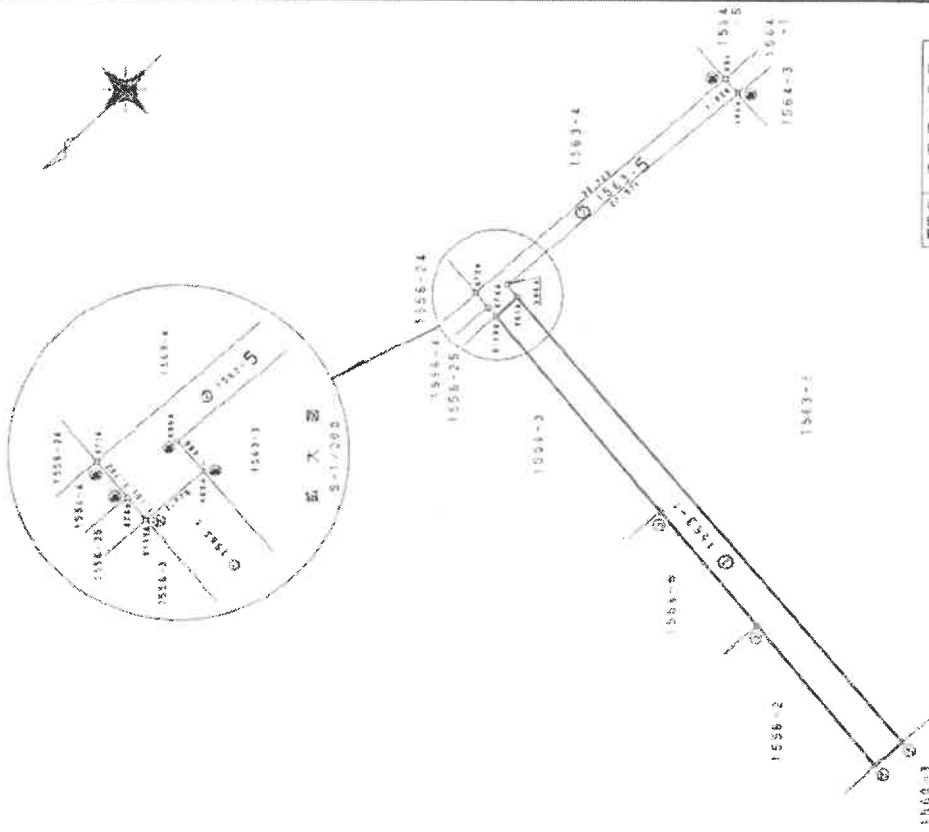
平成18年3月20日「日光市」に変更

地番 1563-5

地積測量図

対象物件 4

土地の所在 参 野 西 小 代 子 東 原



測量	測量者の姓名
①	金 屋 謙
②	佐 藤 謙
③	コソカリーニエ
④	ブラスネキエ

9月7日 8月16日 登記

縮尺 1/500

測量距離互換表

地番	2024835	NO	Y0+1	Y0-1	XA/(Y0+1)	XA/(Y0-1)
37593	1756.57	481.842	-1.054		-1143.24782	
4651	1723.104	5981.687	1.320		2246.35240	
4968	1723.194	983.157	0.842		475.79342	
4982	1673.321	983.31	-0.503		-842.68143	
4741	1723.194	423.234	0.871		266.742264	
4759	1726.334	784.597	0.279		475.927685	
4741	1723.194	982.911	-2.852		-6885.46378	
				合 計	-104.651242	
				合 計	52.3216810	
					41	
地積	1563-1					測量
公積	320.31000				32.3266310	766.603190
						248

作製者

申請人

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

(栃木県土地家屋調査士会所属)

測量年月日: 昭和54年2月7日

2024817

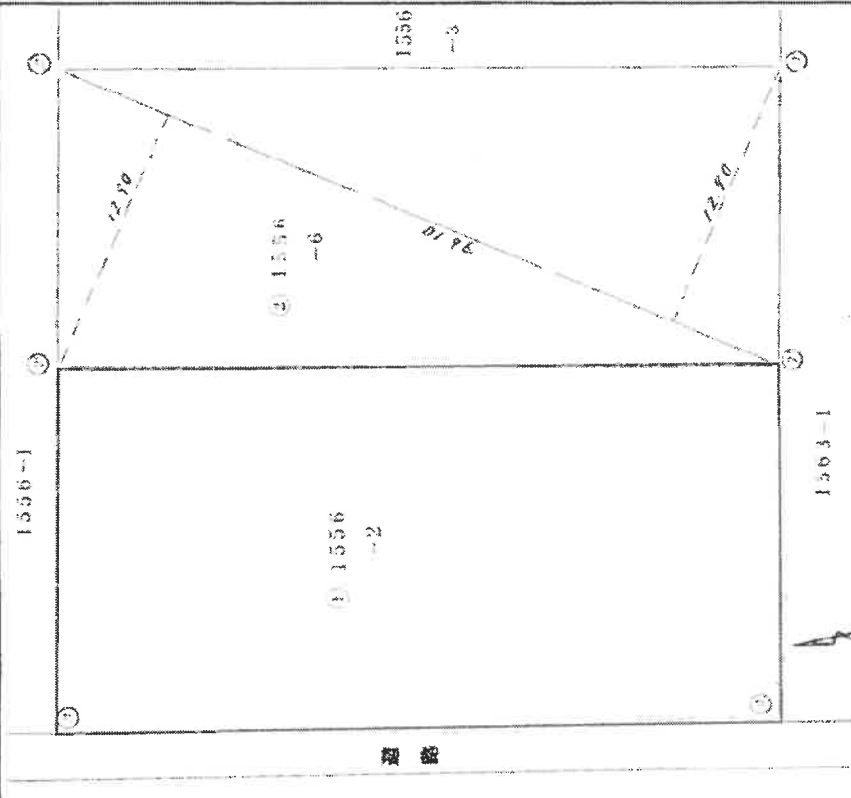
対象物件5

平成18年3月20日「日光市」に変更

1556-2  
1556番6

1556-2  
地積測量図

土地の所在  
今市市小代字東原



1556-2	1556番6
1556-1	1556番6
1556-3	1556番6
1556-4	1556番6
1556-5	1556番6
1556-6	1556番6
1556-7	1556番6
1556-8	1556番6
1556-9	1556番6
1556-10	1556番6
1556-11	1556番6
1556-12	1556番6
1556-13	1556番6
1556-14	1556番6
1556-15	1556番6
1556-16	1556番6
1556-17	1556番6
1556-18	1556番6
1556-19	1556番6
1556-20	1556番6

昭和54年2月7日

求 加

$$\textcircled{2} 3610 \times (1290 + 1290) = 9313500$$

$$\frac{1}{2} = 4656750$$

作製者

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

0303月日: 06(17)8月16日

平成18年3月20日「日光市」に変更

(前)560-3

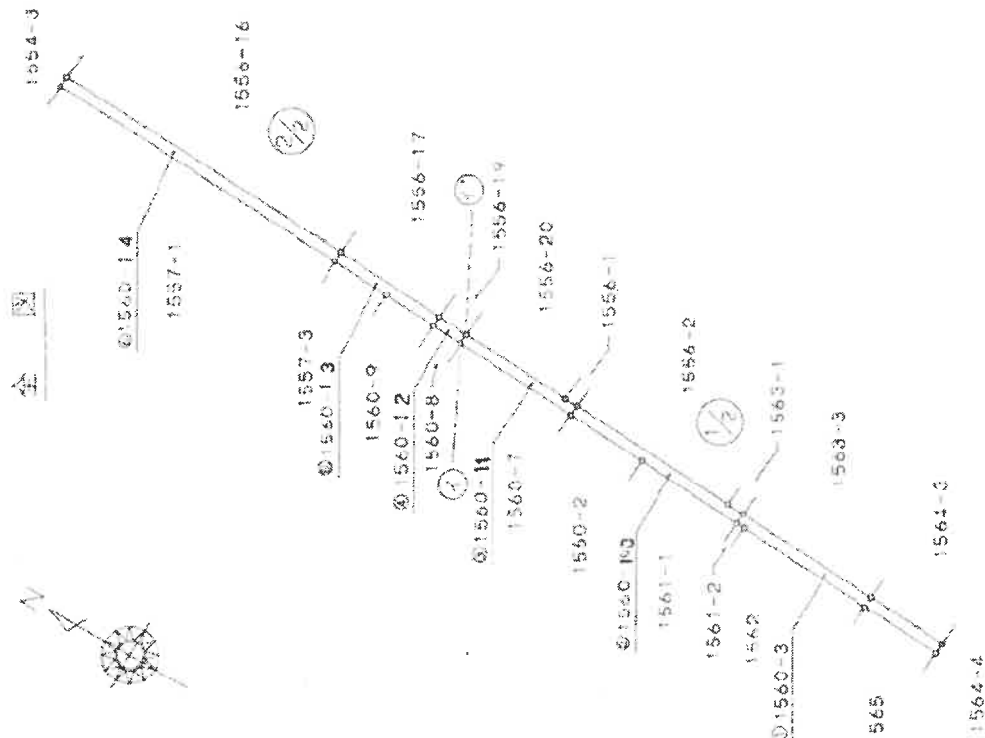
2024828

地番 1560-3, 1560-10~1560-14

積測量図 1/4

対象外土地

土地の所在 今市市小代字奥原



2017年8月16日登記

作業者

申請人

縮尺 1/1000

(栃木県土地家屋調査士会館)

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

発注日: 令和7年8月16日

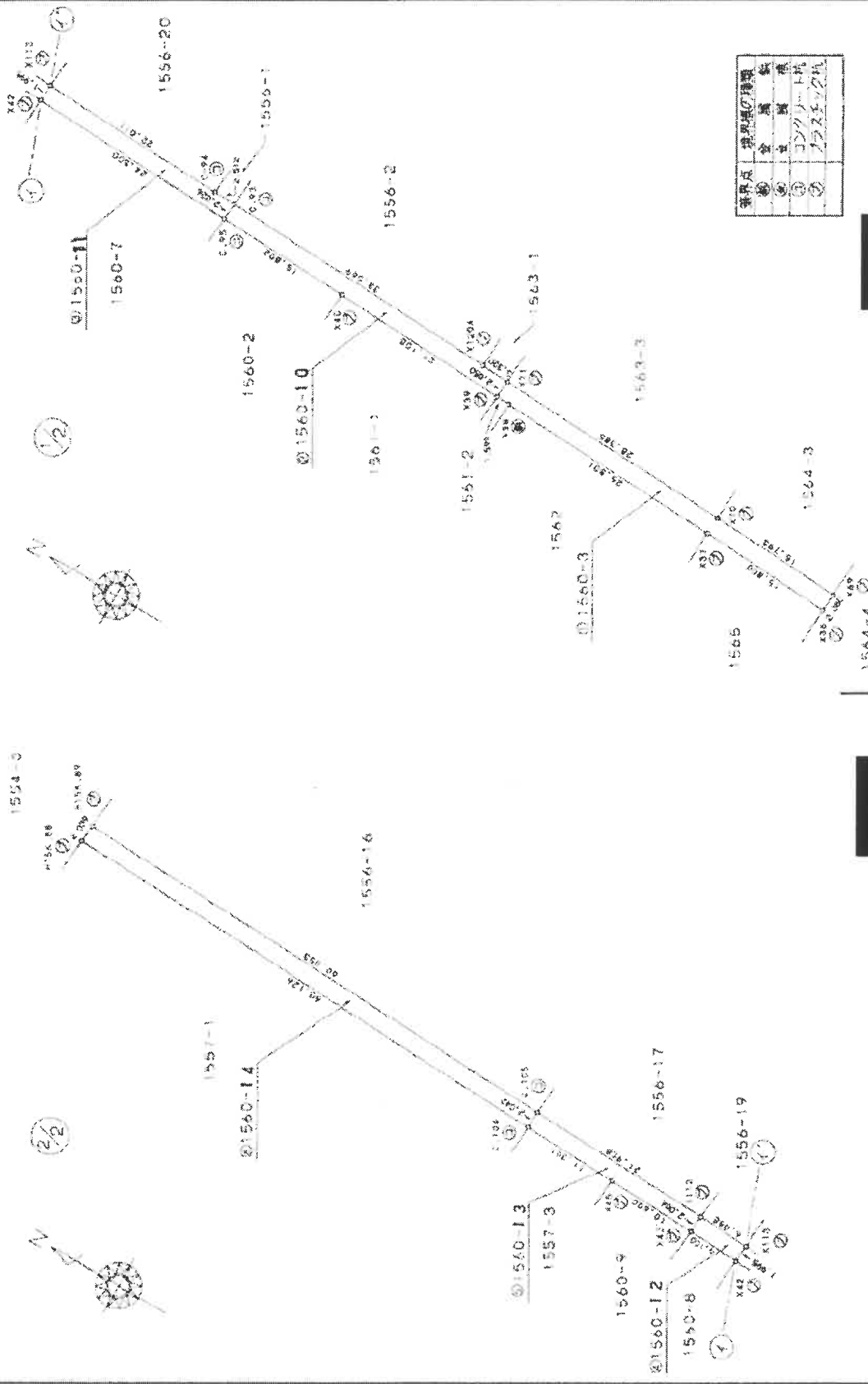
2024829

平成18年3月20日「日光市」に変更  
 地番 1560-8, 1560-10, 1560-14

積測量図 3/3

対象外土地

土地の所在 今市町小代字東原



製作者

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会母紙)

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

登録年月日: 2017年8月16日

2024830

平成18年3月20日「日光市」に変更

積測量図 3/3

対象外土地

地番 1560-3-1560103号.14

土地の所在 今市市小代字東原

地番 ① 1560-3

NO.	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
241	1714.959	1928.209	1714.959	1928.209	1714.959	1928.209	1714.959	1928.209	2610.832884
X12	1714.866	1930.209	1714.866	1930.209	1714.866	1930.209	1714.866	1930.209	5510.043332
C105	1714.734	1931.333	1714.734	1931.333	1714.734	1931.333	1714.734	1931.333	1419.402330
C104	1716.831	1925.209	1716.831	1925.209	1716.831	1925.209	1716.831	1925.209	4658.72134
242	1705.543	1928.731	1705.543	1928.731	1705.543	1928.731	1705.543	1928.731	1931.960773
									合計面積
									44

地番 ② 1560-14

NO.	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
C104	1766.803	1928.209	1766.803	1928.209	1766.803	1928.209	1766.803	1928.209	1532.965871
C105	1766.734	1931.333	1766.734	1931.333	1766.734	1931.333	1766.734	1931.333	8913.008805
H155.89	1855.711	1934.247	1855.711	1934.247	1855.711	1934.247	1855.711	1934.247	1646.907970
H155.88	1855.868	1931.211	1855.868	1931.211	1855.868	1931.211	1855.868	1931.211	9238.303592
									合計面積
									122

合計面積 384,814,485.2

地番 ③ 1560-10

NO.	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
500-3	1701.313	1927.907	1701.313	1927.907	1701.313	1927.907	1701.313	1927.907	91,274,795.2
500-10	1714.233	1928.716	1714.233	1928.716	1714.233	1928.716	1714.233	1928.716	75,155,206.5
500-11	1726.244	1929.897	1726.244	1929.897	1726.244	1929.897	1726.244	1929.897	48,457,843.5
500-12	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	12,187,396.5
500-13	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	44,378,910.3
500-14	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	122,590,809.5
									合計面積
									384,814,485.2

地番 ① 1560-3

NO.	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
241	1663.402	1928.518	1663.402	1928.518	1663.402	1928.518	1663.402	1928.518	2099.210324
242	1643.379	1934.594	1643.379	1934.594	1643.379	1934.594	1643.379	1934.594	4384.564330
243	1679.023	1935.397	1679.023	1935.397	1679.023	1935.397	1679.023	1935.397	3771.305378
244	1679.023	1926.840	1679.023	1926.840	1679.023	1926.840	1679.023	1926.840	626.141997
245	1707.543	1924.713	1707.543	1924.713	1707.543	1924.713	1707.543	1924.713	3831.945961
246	1715.946	1924.713	1715.946	1924.713	1715.946	1924.713	1715.946	1924.713	2497.504944
247	1679.023	1928.332	1679.023	1928.332	1679.023	1928.332	1679.023	1928.332	3685.802295
									合計面積
									21,274,795.2

地番 ② 1560-10

NO.	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
335	1707.543	1924.716	1707.543	1924.716	1707.543	1924.716	1707.543	1924.716	834.118651
336	1707.391	1928.840	1707.391	1928.840	1707.391	1928.840	1707.391	1928.840	378.456283
337	1710.707	1927.009	1710.707	1927.009	1710.707	1927.009	1710.707	1927.009	3209.266382
338	1744.233	1928.716	1744.233	1928.716	1744.233	1928.716	1744.233	1928.716	644.800664
339	1724.276	1928.597	1724.276	1928.597	1724.276	1928.597	1724.276	1928.597	494.187868
340	1728.276	1925.883	1728.276	1925.883	1728.276	1925.883	1728.276	1925.883	5286.047115
									合計面積
									75,155,206.5

地番 ③ 1560-11

NO.	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
500-3	1744.233	1928.597	1744.233	1928.597	1744.233	1928.597	1744.233	1928.597	141,210,664.4
500-9	1744.233	1928.716	1744.233	1928.716	1744.233	1928.716	1744.233	1928.716	3619.283475
500-11	1726.244	1928.716	1726.244	1928.716	1726.244	1928.716	1726.244	1928.716	2062.204624
500-12	1728.276	1929.897	1728.276	1929.897	1728.276	1929.897	1728.276	1929.897	1559.921990
500-13	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	5660.312100
500-14	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	1728.276	1927.907	96,946,687.2
									合計面積
									48,457,843.5

地番 ④ 1560-12

NO.	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
242	1708.866	1927.907	1708.866	1927.907	1708.866	1927.907	1708.866	1927.907	2987.64814
243	1728.276	1929.897	1728.276	1929.897	1728.276	1929.897	1728.276	1929.897	4069.030526
244	1714.233	1930.208	1714.233	1930.208	1714.233	1930.208	1714.233	1930.208	3997.647334
245	1714.233	1928.208	1714.233	1928.208	1714.233	1928.208	1714.233	1928.208	4084.180659
									合計面積
									12,187,396.5

製作者

申請人

縮尺 1/

(栃木県土地家屋調査士会用品)

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

令和 5年 (ケ) 第 17号  
令和 5年 2月24日 受 命  
令和 5年 3月23日 現地調査  
令和 5年 3月24日 評 価  
令和 5年 3月27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  
伊矢野忠寿

## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 9,000円

合 計 価 格
金9,000円

## 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 地目 地積	日光市小代字東原 1560番10 山林 75m <sup>2</sup>	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>対象地の公簿地積は、地目が山林であるため小数点以下が切り捨てられているが、地積測量図が登記されており、それによる地積は75.15m<sup>2</sup>である。</p> <p>現地調査においては、進入できない1カ所を除いて、4隅に境界を示す標識が確認できた。従って、公簿地積と現況はほぼ一致する。</p>			



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	東武日光線「下小代」駅北東方直線距離約700m (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>対象地付近は、国道121号（日光例幣使街道）背後の平地林の中に、事業所や一般住宅が散在する地域である。日光例幣使街道は、この付近では杉並木となっており、背後の地域とは分断されている。対象地が接続する接面道路は幅員が狭いが、利用者は少ないことから、大きな問題は無い。</p> <p>対象地の西側においては、日光杉並木を迂回するための国道121号バイパスの計画が進行中である。しかしバイパスが完成しても、対象地付近とは高低差がある場所を通過するため、直接バイパスを利用することは困難である。</p> <p>従って、対象地付近に直接影響がある地域要因の変動でなく、当面は現状を維持するものと思料される。</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)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 森林法 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定60% 指定200% 対象外 立地適正化計画区域外
画地条件	<p>物件1            地積 : 75.00㎡            規模 : 小さい            間口 : 約2.0m            奥行 : 約37.0m            形状 : 帯状            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</p>	
接面道路の状況	<p>東約3.3m未舗装私道(東側の一部が建築基準法第42条1項3号道路)を介して、東側約5.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。但し現況は、当該私道ではなく南側隣接地(地番1563番3、1560番3、1561番2)の一部を通行している。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1は、隣接地と一体で桧や雑木等が生い茂った山林状となっている。            本件土地については、西側隣接地のための通行権が発生する可能性がある。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：なし          都市ガス：なし          下水道：なし</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）がおっており、通常のコ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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>南側隣接地（地番1566番3付近）に、「産業廃棄物最終処分場」と書かれた木製の看板が建てられている。それによると栃木県知事の許可を受けた事となっており、許可番号や許可年月日も記載されている。栃木県県西環境森林事務所に内容について問い合わせたところ、平成25年に閉鎖された処分場で、その後のことは不明であり、詳細については改めて公文書開示請求されたいとのことであった。このように隣接地においては土壌汚染の端緒は確認されたが、適法な処分場とみられ、対象地に汚染が及んでいる可能性が低いと考えるのが妥当である。またそれによるリスクは、競売市場性減価に含まれるものである。</p>
特記事項	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### イ 土地の評価

栃木県及び日光市小代地区における林地価格水準を分析考慮して、標準価格を算出し、これに個別格差修正を行って更地価格を求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 率 ウ	地積 (㎡) エ		競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	857	0.20	—	75.00		0.70	9,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木（林）-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,750\text{円}/\text{㎡} & \times & 97.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/200 & = & 857\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：+100補正

イ 個別格差：形状▲80

ウ 占有減価率：0.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 競売市場性修正率：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 栃木（林）-2  
所 在：日光市木和田島字小松原1571番5  
価 格 時 点：令和4年7月1日  
価 格：1,750,000円/10a  
地 積：4,786㎡  
基準地の利用の現況：用材林地  
基準地からの搬出地点  
迄の搬出方法及び距離：公道隣接  
搬出地点の道路の状況：舗装市道  
最寄駅及び距離：下野大沢2.5km  
公法上の規制：都市計画区分 非線引都市計画区域指定なし  
森 林 法 なし  
開発許可 なし

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図

以 上

位置図

対象物件



鹿沼市

日光市白図



公 図

1567-1

水

N

1559-1

1557-1

1557-3

1560-9

1560-8

1560-1

1560-7

対象物件 1

1560-2

1561-1

1556-2

1556-6

1556-3

1563-1

1561-2

1562

1563-3

1565

1564-3

1564-4

1566-3

1567-5

1567-2

1566-1

1569-8

1560-14  
1560-13  
1560-12  
1560-10  
1560-10  
1560-3



登記年月日：平成17年8月16日

平成18年3月20日「日光市」に変更

(前)560-3

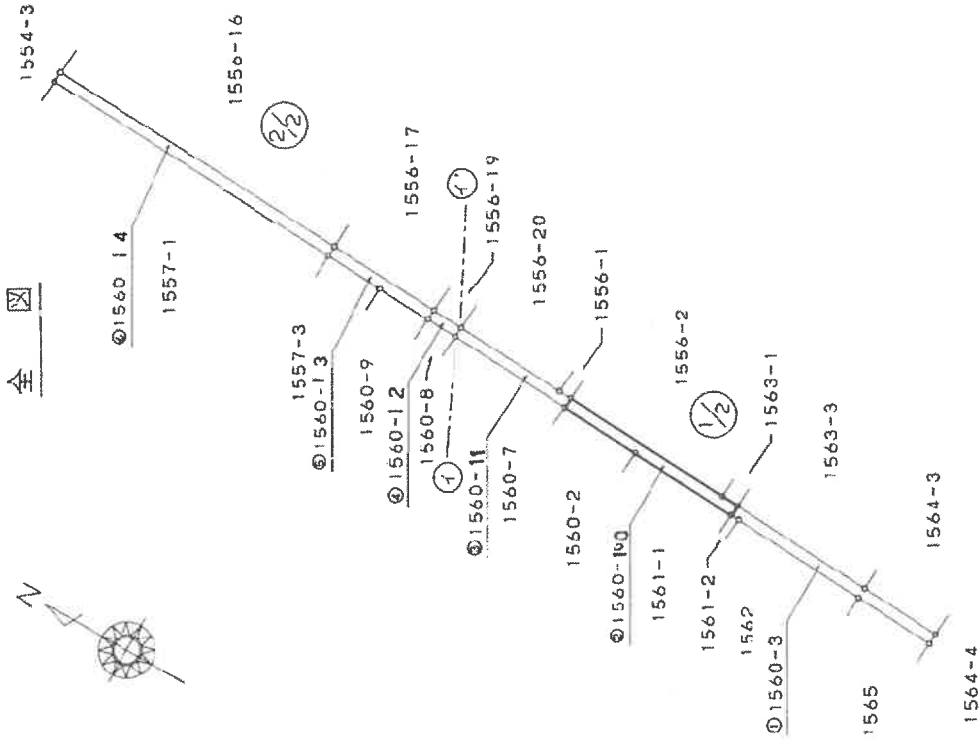
2024828

地番 1560-3,  
1560-10,1560-14

積測量図 1/4

対象物件1

土地の所在 今市市小代学東原



平成17年8月16日登記

申請人

縮尺 1/1000

製作者

(栃木県土地家屋調査士会所属)

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成17年8月16日

2024829

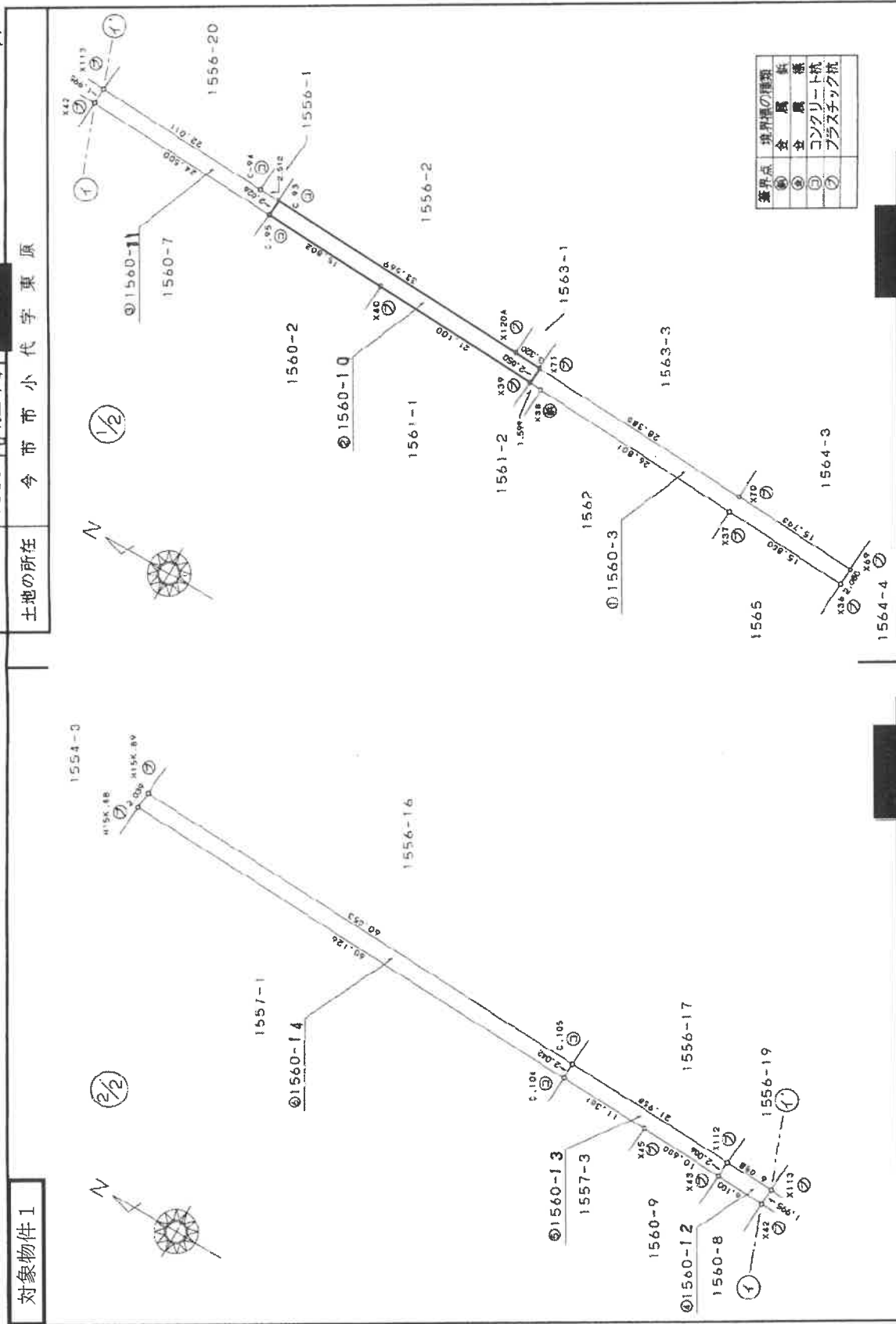
平成18年3月20日「日光市」に変更

地番 1560-8, 乃至-14  
1560-10

土地の所在 今都市小代字東原

積測量図 3/3

対象物件1



作製者

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品紙)

A 3 → A 4 に縮小コピーにつき縮尺相違



平成18年3月20日「日光市」に変更

2024830

積測量図 3/3

対象物件1

土地の所在 今市市小代字東原

地番 ⑤ 1560-13

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n</sub></sub>	(Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub>) · (Y<sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub></sub>
X43	1774.959	1928.208	1.476	0.000	2619.839484
X112	1774.806	1930.208	3.122	0.000	5540.944332
C.105	1796.735	1931.330	-0.918	0.000	-1649.402730
C.104	1796.833	1929.290	-2.598	0.000	-4668.172134
X43	1765.546	1928.732	1.062	0.000	-1931.960172
合計					-88.751820
合計面積					44.3759100 m <sup>2</sup>

地番 ⑥ 1560-14

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n</sub></sub>	(Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub>) · (Y<sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub></sub>
C.104	1796.833	1929.290	-0.887	0.000	-1593.790871
C.105	1796.735	1931.330	4.959	0.000	8910.008865
H15K.89	1856.717	1934.249	0.887	0.000	1646.907979
H15K.88	1856.868	1932.217	-4.959	0.000	-9208.307592
合計					-245.181619
合計面積					122.5908095 m <sup>2</sup>

合計面積 394.0141455 m<sup>2</sup>

地番

面積	
① 1560-3	91.2474705 m <sup>2</sup>
② 1560-10	75.1552065 m <sup>2</sup>
③ 1560-11	48.4513435 m <sup>2</sup>
④ 1560-12	12.1873965 m <sup>2</sup>
⑤ 1560-13	44.3759100 m <sup>2</sup>
⑥ 1560-14	122.5908095 m <sup>2</sup>

求積差

地番 ① 1560-3

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n</sub></sub>	(Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub>) · (Y<sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub></sub>
X36	1643.402	1922.518	1.262	0.000	2099.213324
X69	1643.270	1924.594	2.476	0.000	4788.654330
X70	1679.043	1925.397	2.246	0.000	3771.130578
X71	1707.391	1926.840	-0.601	0.000	-1026.141991
X39	1707.643	1924.796	-2.127	0.000	-3631.943961
X38	1705.946	1924.713	-1.464	0.000	-2497.504944
X37	1679.181	1923.332	-2.195	0.000	-3685.802295
合計					-91.2474705
合計面積					91 m <sup>2</sup>

地番 ② 1560-10

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n</sub></sub>	(Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub>) · (Y<sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub></sub>
X39	1707.543	1924.796	0.957	0.000	1634.116651
X71	1707.391	1926.840	2.213	0.000	3778.456283
X120A	1710.707	1927.009	1.876	0.000	3209.286332
C.93	1744.233	1920.716	0.312	0.000	-544.200696
C.95	1744.396	1926.697	-2.833	0.000	-4941.873868
X40	1728.615	1925.883	-1.901	0.000	-3286.097115
合計					-150.310419
合計面積					75.1552065 m <sup>2</sup>

地番 ③ 1560-11

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n</sub></sub>	(Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub>) · (Y<sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub></sub>
C.95	1744.396	1926.697	0.809	0.000	1411.216364
C.93	1744.233	1926.716	2.075	0.000	3619.283475
C.94	1746.744	1928.772	1.181	0.000	2062.904664
X113	1768.726	1929.697	-0.865	0.000	-1529.927990
X42	1768.066	1927.907	9.200	0.000	-8669.371200
合計					-96.914687
合計面積					48.4513435 m <sup>2</sup>

地番 ④ 1560-12

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n</sub></sub>	(Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub>) · (Y<sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub></sub>
X42	1768.866	1927.907	1.689	0.000	2987.614674
X113	1768.726	1929.697	2.301	0.000	4069.898526
X112	1774.806	1930.208	-1.689	0.000	-2997.647334
X43	1774.959	1928.208	-2.301	0.000	-4084.180659
合計					-24.374793
合計面積					12.1873965 m <sup>2</sup>

作製者

申請人

縮尺 1/

(栃木県土地家屋調査士会用地)

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違