

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17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 6月 7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 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	5,798,000 4,638,400	一括	1,159,600	49,763	12,829
1	2,319,000				
2	3,479,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小山市大字平和字下道南 |
| | 地 番 | 62番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字平和字下道南62番地5 |
| | 家屋 番号 | 62番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造アルミニウム板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.50平方メートル
2階 55.50平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 2月15日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 小山市大字平和字下道南 |
| | 地 番 | 62番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字平和字下道南62番地5 |
| | 家屋 番号 | 62番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造アルミニウム板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.50平方メートル
2階 55.50平方メートル |

令和5年(ケ)第 114号
令和5年12月25日受理
令和6年 2月 13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 | 小山市大字平和字下道南 |
| | 地 番 | 62番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字平和字下道南62番地5 |
| | 家屋 番号 | 62番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造アルミニウム板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.50平方メートル
2階 55.50平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県小山市大字平和62番地5														
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; margin-left: 10px;"> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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															
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; margin-left: 10px;"> <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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input 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(■B(占有者) <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	令和元年5月22日 (離婚成立時)
最初の契約日	令和元年5月22日
契約等期間	令和元年5月22日から <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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地建物の所有者であるAは私の元夫です。2 本建物は、Aと離婚した後は、私と子供らが居住して、住居として使用しています。Aに対して家賃などの金銭のやりとりはありません。3 本建物内で、犬1匹と猫2匹を飼っています。4 本建物は、キッチンのIHコンロが故障して使えないのでカセットコンロを使用しています。また、キッチンの排水管に水漏れがあるので使えませんし、リビング・ダイニングの出入口扉の建付が悪くて閉まりにくくなっています。1階トイレは、電気のスイッチのカバーが外れています。2階洋室では、照明器具が故障しています。

(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、本建物に所有者の元妻であるBが家族と共に居住して住居として使用しているものである。
- 3 本建物内で、犬1匹及び猫2匹が飼われており、動物臭がする。
- 4 本建物の1階廊下などに壁クロスの剥がれが見受けられた。また、1階和室及び2階東側洋室は荷物で埋め尽くされて立ち入ることができず、床面まで確認することはできなかった。
- 5 本土地の南西側に幅員約6mの舗装された市道(3966号線)が接面している。
- 6 なお、所有者Aからの応答はなかった。

(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
5年12月28日(木) 11:50-12:05	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
5年12月28日(木) 13:10-13:35	小山市役所資産税課 建築指導課 道路課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
5年12月28日(木) 13:50-13:55	宇都宮地方法務局小山 出張所	登記事項要約書入手
6年1月29日(月) 13:50-14:30	物件所在地	占有者Bと面談、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 () : - :		
(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
大字平和

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在	小山市大字平和字下道南			地番	62番5		
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	明治9年12月			備付年月日(原図)	平成6年11月25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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和5年11月14日
東京法務局

地図整理番号：M61787

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成6年5月31日

0045765

地積測量図

前番 62-1241-9

土地の所在 小山市大宇平和字下道南

測量	052-9	面積	㎡
測量	9.41	322.677	
測量	21.57	322.160	
測量	9.93	417.163	
測量	21.57	208.581	
測量	9.41	208.581	

測量	052-2	面積	㎡
測量	9.00	156.690	
測量	18.41	154.852	
測量	11.10	384.712	
測量	9.41	182.660	
測量	21.57	192.660	

測量	052-3	面積	㎡
測量	9.47	204.907	
測量	21.59	204.907	
測量	9.46	204.907	
測量	21.59	204.344	

測量	052-4	面積	㎡
測量	9.47	204.326	
測量	21.59	204.326	
測量	9.46	204.198	
測量	21.59	204.247	
測量	9.46	204.247	

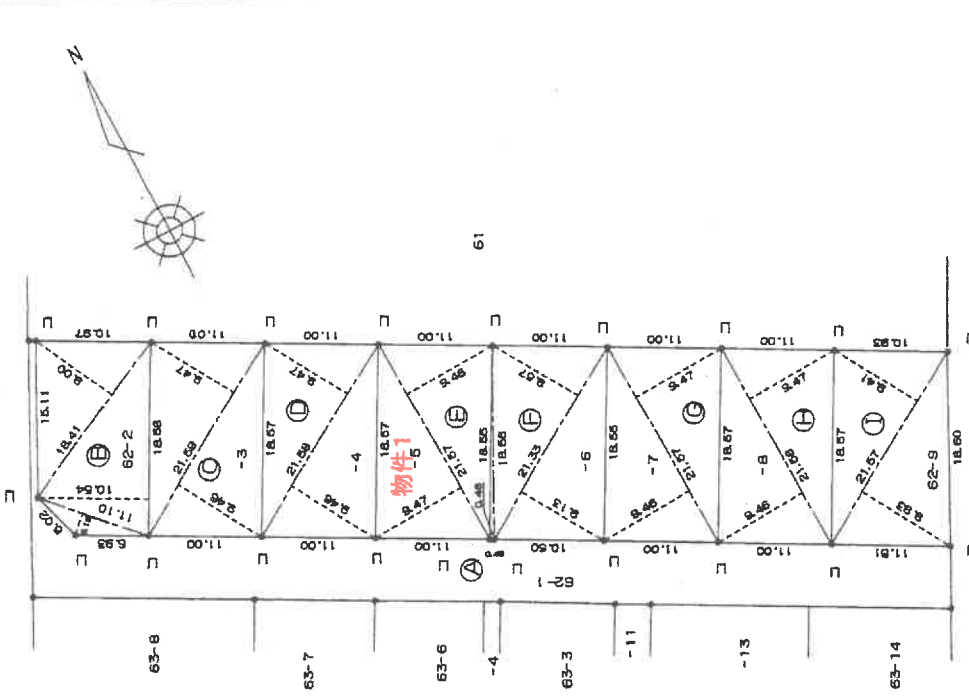
測量	052-1	面積	㎡
測量	21.81	553.326	
測量	9.47	554.673	
測量	21.57	554.673	
測量	9.46	554.673	

測量	052-5	面積	㎡
測量	9.46	204.062	
測量	21.57	204.062	
測量	9.47	204.062	
測量	21.57	204.150	
測量	9.46	204.150	

測量	052-6	面積	㎡
測量	9.67	204.457	
測量	18.66	194.740	
測量	21.33	407.408	
測量	9.46	203.704	
測量	21.57	203.704	

測量	052-7	面積	㎡
測量	9.47	204.257	
測量	21.57	204.062	
測量	9.46	204.062	
測量	21.57	204.150	
測量	9.46	204.150	

測量	052-8	面積	㎡
測量	9.47	204.358	
測量	21.59	204.168	
測量	9.46	204.247	
測量	21.59	204.247	
測量	9.46	204.247	



S 6年 5月 31日 登記

縮尺 1/500

申請人

成 6年 5月 25日 作製

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

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複写である。
 (宇都宮地方広務局 小山出張所 発行)
 令和5年11月14日 東京広務局

登記簿

(8枚目)

地籍整理番号：M61788

登記年月日：平成17年6月6日

各階平面図

建物各階平面図

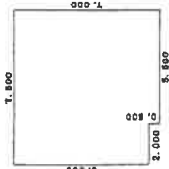
家屋番号
62番5

建物の所在
小山市大字平和字下道南62番地5

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。
（京都府地方公務局 小山市出産事務所 事務科）
令和5年11月14日 東京法務局

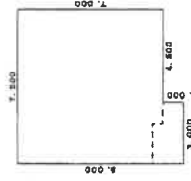
登記簿

(9枚目)



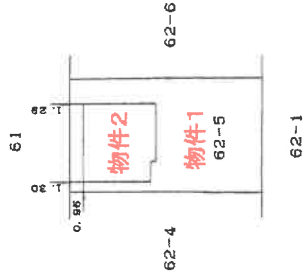
1階 求積表

6.500 x 2.000	=	13.000000
7.000 x 5.500	=	38.500000
合計		51.500000
床面積		51.50㎡



2階 求積表

8.000 x 3.000	=	24.000000
7.000 x 4.500	=	31.500000
合計		55.500000
床面積		55.50㎡



平成17年6月6日 登記

(5枚目)

作製者
土地調査士
家原

17年5月26日(作製)

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

(目録表)

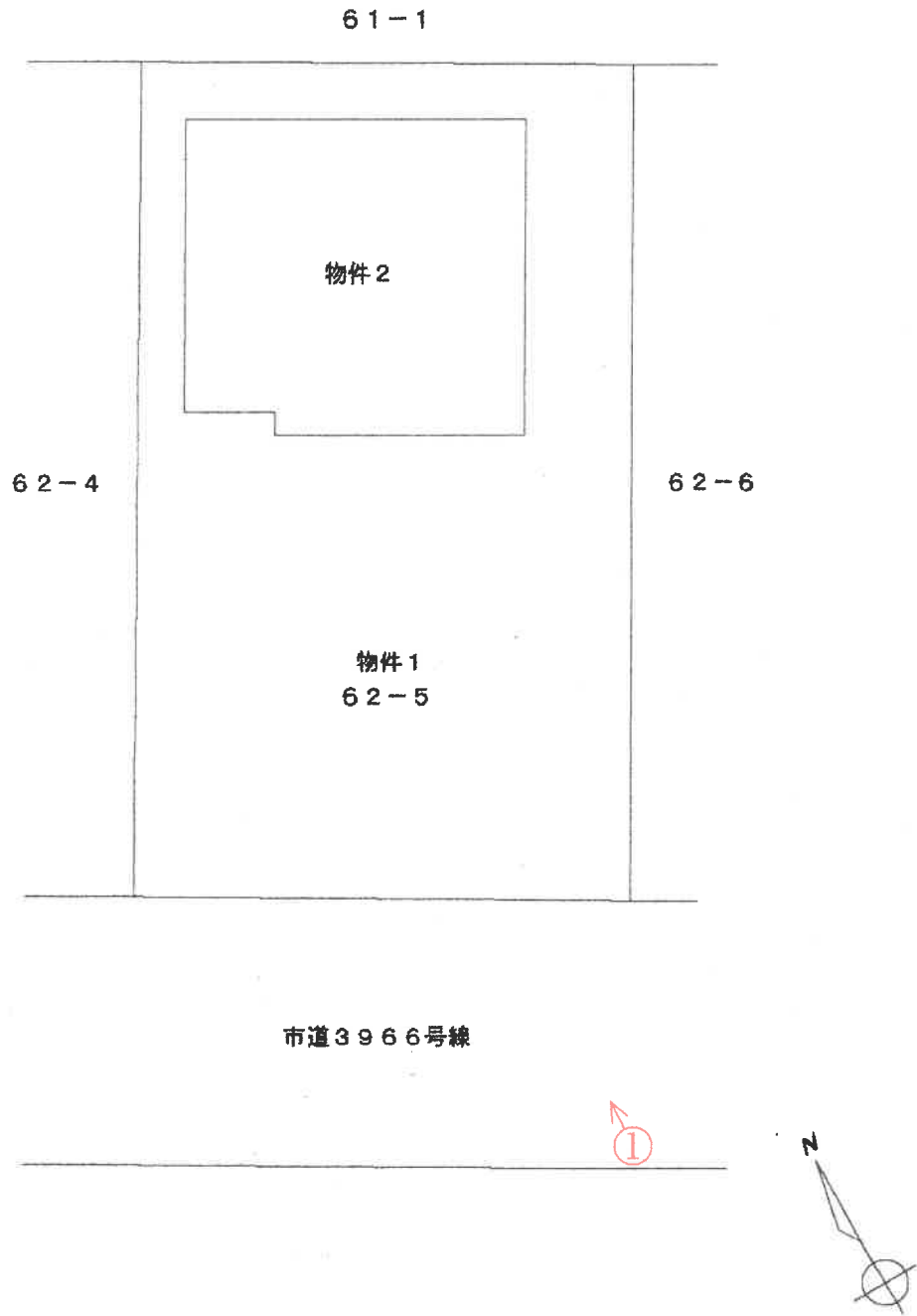
地図整理番号：MG1789



地籍図写
 この地籍図は、固定資産税の課税資料図をもとに作成された図面の写です。
 実測図ではありませんので、求積・境界査定等には適しませんのでご注意ください。
 (小山市役所資産税課)

土地建物位置関係図

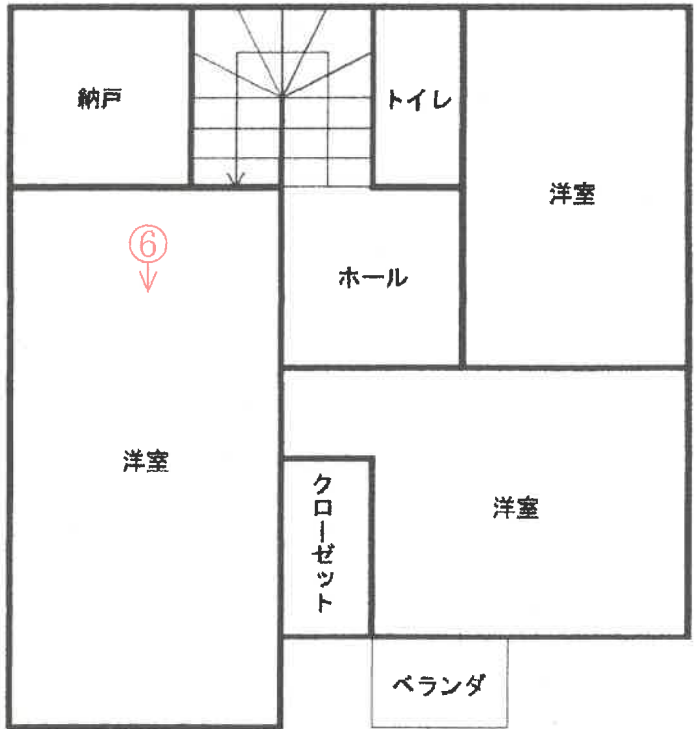
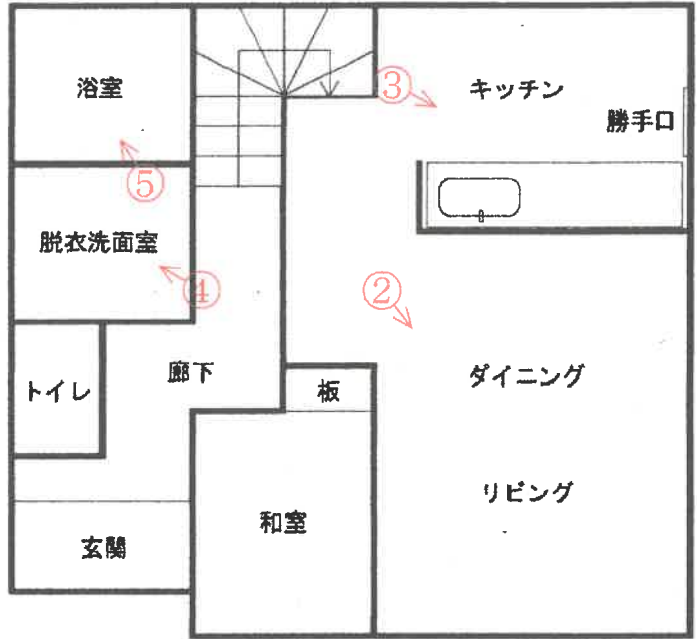
←○写真撮影位置・方向



(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



(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



リビング・ダイニング

③



キッチン

④



脱衣洗面室

⑤



浴室

⑥



洋室

令和 5年 (ケ) 第 1 1 4 号
令和 5年12月14日 受 命
令和 6年 1月29日 現地調査
令和 6年 2月 7日 評 価
令和 6年 2月 9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
西 田 直 樹

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1、物件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の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	小山市大字平和字下道南 62番5 宅地 204.16㎡	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字平和字下道南62 番地5 62番5 居宅 木造アルミニウム板葺2階 建 1階 51.50㎡ 2階 55.50㎡ 延床面積 107.00㎡	登記簿記載とほぼ同じ

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宇都宮線「間々田」駅の南方約910m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ周辺に農地等が見られる地域	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 平和東地区地区計画
画地条件	地積 : 204.16㎡ 間口 : 約11.0m 奥行 : 約18.6m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南西側幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。	

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>小山市役所上下水道お客様センターにおいて調査したところ、前面道路に埋設されている水道本管は共同管扱いであるとのことである。</p> <p>小山市役所上下水道お客様センターにおいて調査したところ、下水道は対象土地に公共ますが設置されているが、浄化槽を利用しているとの回答であった。また、下水道受益者負担金が全額納付されていないため、未納分については新所有者が支払うのか前所有者が支払うのかについて当事者間で話し合いをして欲しいとのことである。</p> <p>ガスはプロパンガスを利用。</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	<p>官公署での聴取、過去の住宅地図、対象土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壌汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。したがって、土壌汚染の可能性は低いと史料される。</p>
特記事項	<p>小山市役所文化財係において調査したところ、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとの回答を得た。</p> <p>なお、埋蔵文化財包蔵地の「平和下道南遺跡」に近接しているため、工事等により何か遺跡が出土した場合は連絡をして欲しい旨の説明を受けた。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿記載) 平成17年 5月23日新築 経過年数 19年 経済的残存耐用年数 6年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：アルミニウム板葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水等
床面積（現況）	増改築等は認められず、目的物件の欄に記載のとおり。
現況用途等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 内壁は汚れや損傷の箇所が複数見られる。 キッチンのIHクッキングヒーターが故障している。 キッチンの排水に不具合が見られる。 2階洋室の照明設備が故障している。 室内で犬、猫が飼われており、動物臭がする。
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
特 記 事 項	小山市役所建築指導課にて調査したところ、対象建物は建築確認、完了検査を受けているとの回答を得た。

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÷オ
1	29,500	1.00	204.16	1.00	6,023,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小山(県)-20

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 29,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：+5

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 物件2 (建物)

対象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うえ、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÷エ
2	176,000	107.00	0.12	2,260,000

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：登記簿数量による。

ウ 現 価 率

経過年数19年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数6年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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6年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価50%) = 0.12

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	6,023,000	0.45	法定地上権	2,710,000

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45%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) (1①オ, 1②エ) 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	6,023,000	-2,710,000	/	1.00	0.70	2,319,000
2	2,260,000	+2,710,000	1.00	1.00	0.70	3,479,000
一括価格 (合計)						5,798,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小山(県)-20

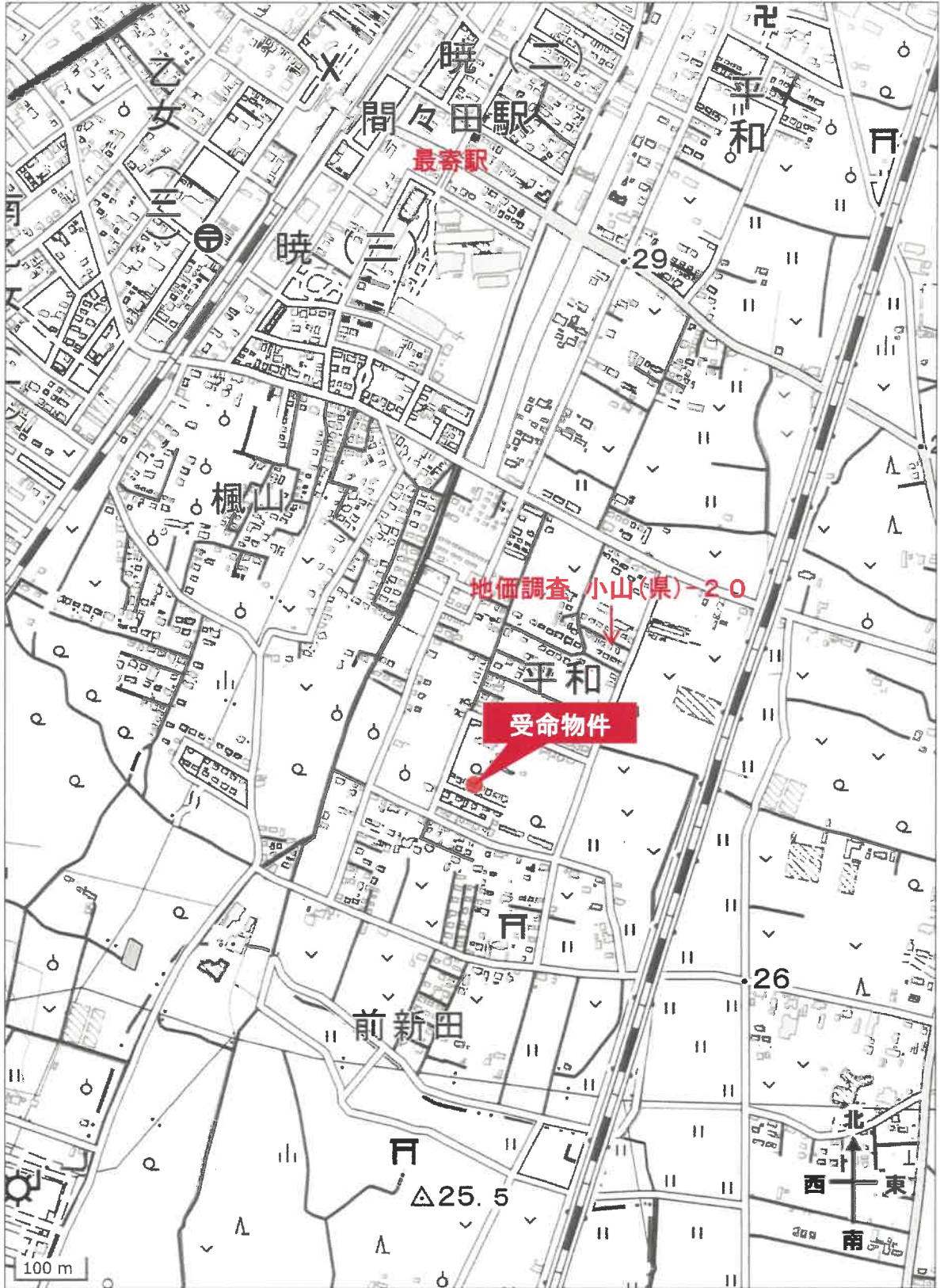
所 在：小山市大字平和字下道南33番20
地 目：宅地
価 格：31,000円/㎡
位 置：JR宇都宮線「間々田」駅の南東方1.2km(道路距離)
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：162㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東6m市道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

地理院地図
GSI Maps





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
大字平和

請求部	所在	小山市大字平和字下道南		地番	62番5	
出縮力尺	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
作成年月日	明治9年12月	備付年月日(原図)	平成6年11月25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。 **A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違**

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和5年11月14日
東京法務局

地図整理番号：M61787

登記官

(1/1)

登記年月日：平成6年5月31日

0045705

地積測量図

前

番 62-1かい-9

土地の所在 小山市大字平和字下道南

地積	面積	用途
62-1	8.41	202.9737
62-2	21.57	214.1901
62-3	9.47	417.1638
62-4	21.57	208.98190
62-5	9.47	208.6811

地積	面積	用途
62-2	18.41	165.6900
62-3	18.58	195.8332
62-4	11.10	24.1980
62-5	9.47	365.7212
62-6	18.58	182.66060
62-7	9.47	192.6511

地積	面積	用途
62-3	21.59	204.4673
62-4	21.59	204.2414
62-5	9.47	408.6987
62-6	21.59	204.34935
62-7	9.47	204.34

地積	面積	用途
62-4	21.58	204.3629
62-5	9.47	204.1488
62-6	9.47	408.5694
62-7	21.58	204.28470
62-8	9.47	204.12511

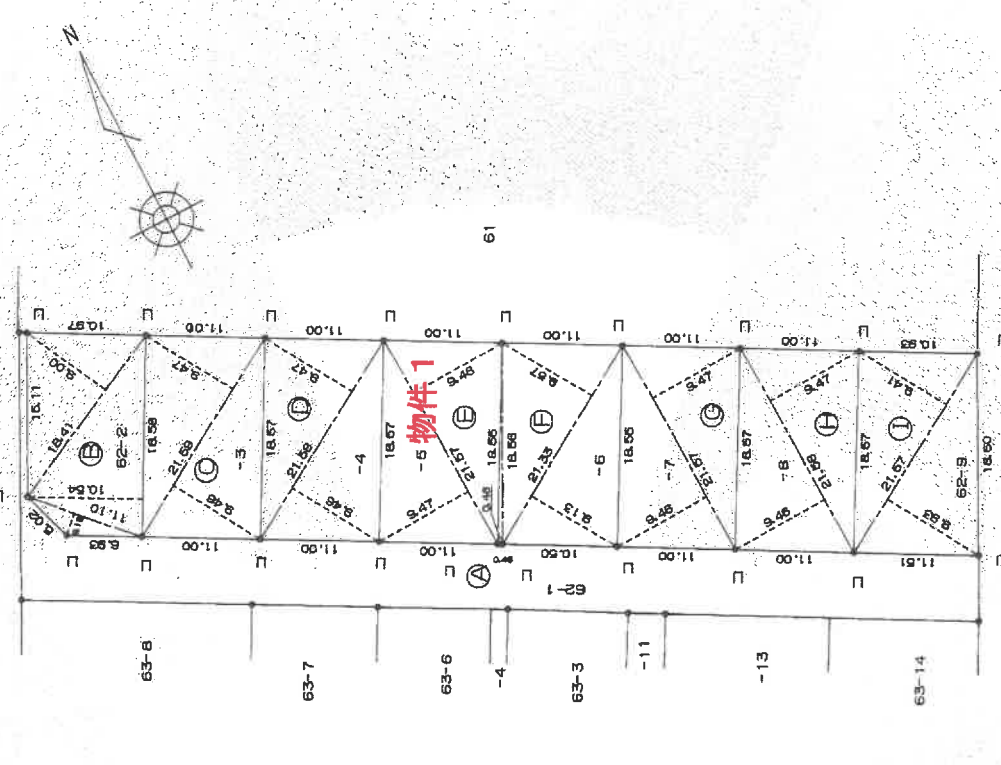
地積	面積	用途
62-5	21.57	204.0522
62-6	21.57	204.2078
62-7	9.47	408.3201
62-8	21.57	204.16005
62-9	9.47	204.18111

地積	面積	用途
62-6	21.33	204.1281
62-7	9.47	6.6376
62-8	18.66	0.45
62-9	21.33	194.7429
62-10	9.47	407.4086
62-11	18.66	203.70430
62-12	9.47	203.70

地積	面積	用途
62-7	21.57	204.2078
62-8	9.47	204.0922
62-9	21.57	408.3201
62-10	9.47	204.18009
62-11	21.57	204.18111

地積	面積	用途
62-8	21.59	204.3629
62-9	9.47	204.1468
62-10	21.59	408.5094
62-11	9.47	204.28470
62-12	21.59	204.22

物件1



昭和6年5月31日登記

縮尺 1/500

申請人

昭和6年5月25日作製

作製者

コ コンクリート杭

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M61788

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写
物件2

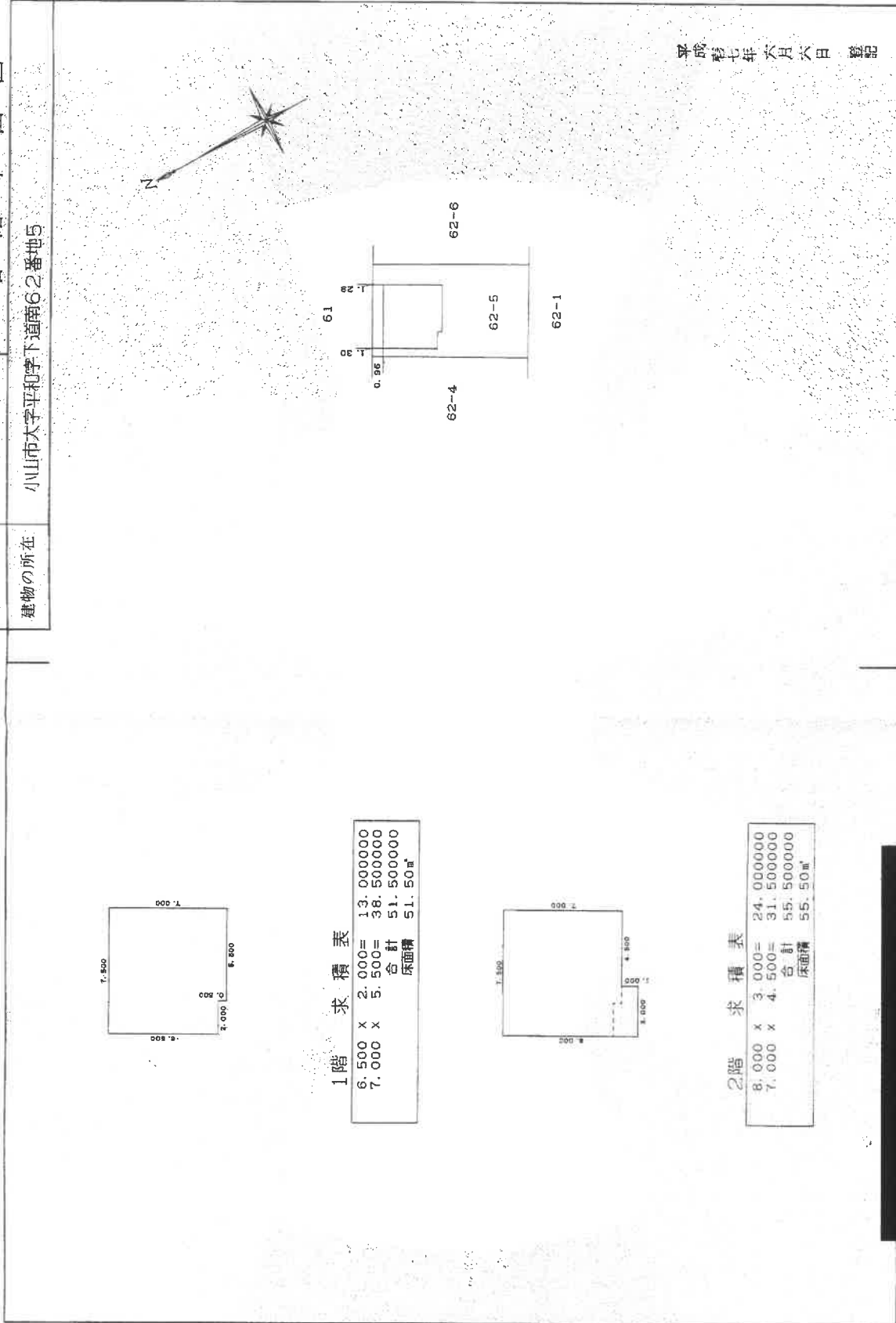
登記年月日：平成17年6月6日

1138867

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	62番5
建物の所在	小山市大字平和字下道南62番地5



平成十七年六月六日 登記

1階 求積表

6.500 X 2.000	=	13.000000
7.000 X 5.500	=	38.500000
合計		51.500000
床面積		51.50㎡

2階 求積表

8.000 X 3.000	=	24.000000
7.000 X 4.500	=	31.500000
合計		55.500000
床面積		55.50㎡

作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

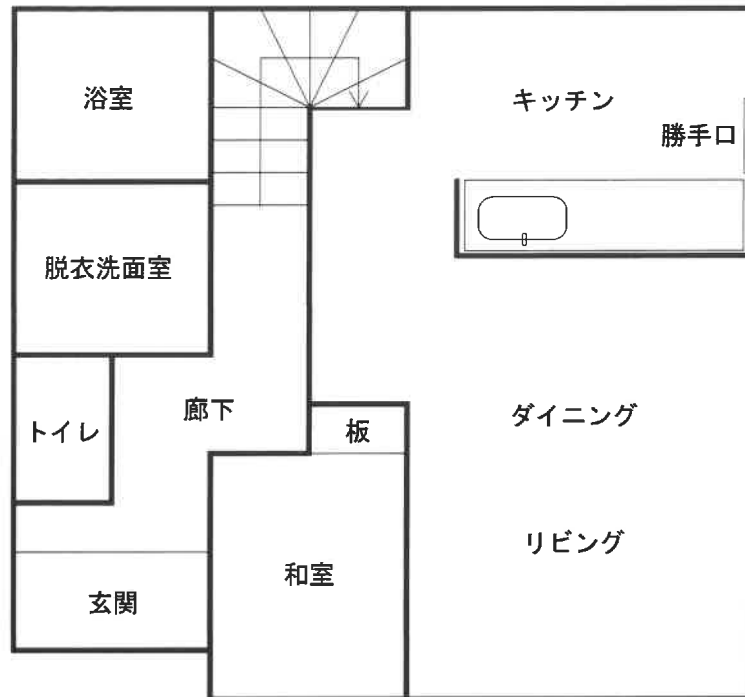
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法務局 小山出張所 登記)

令和5年11月14日 東京法務局

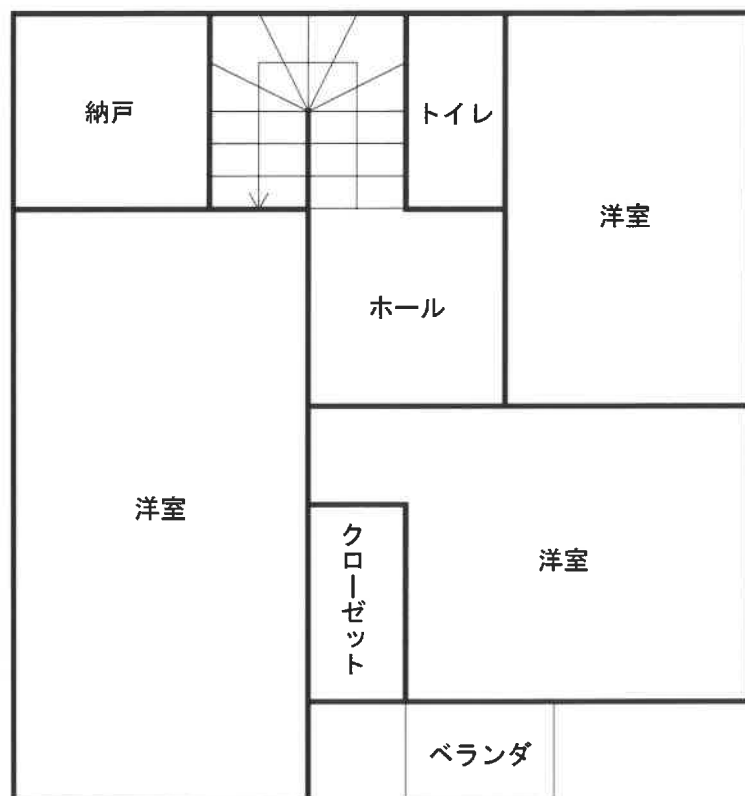
登記官

建物間取図

物件 2



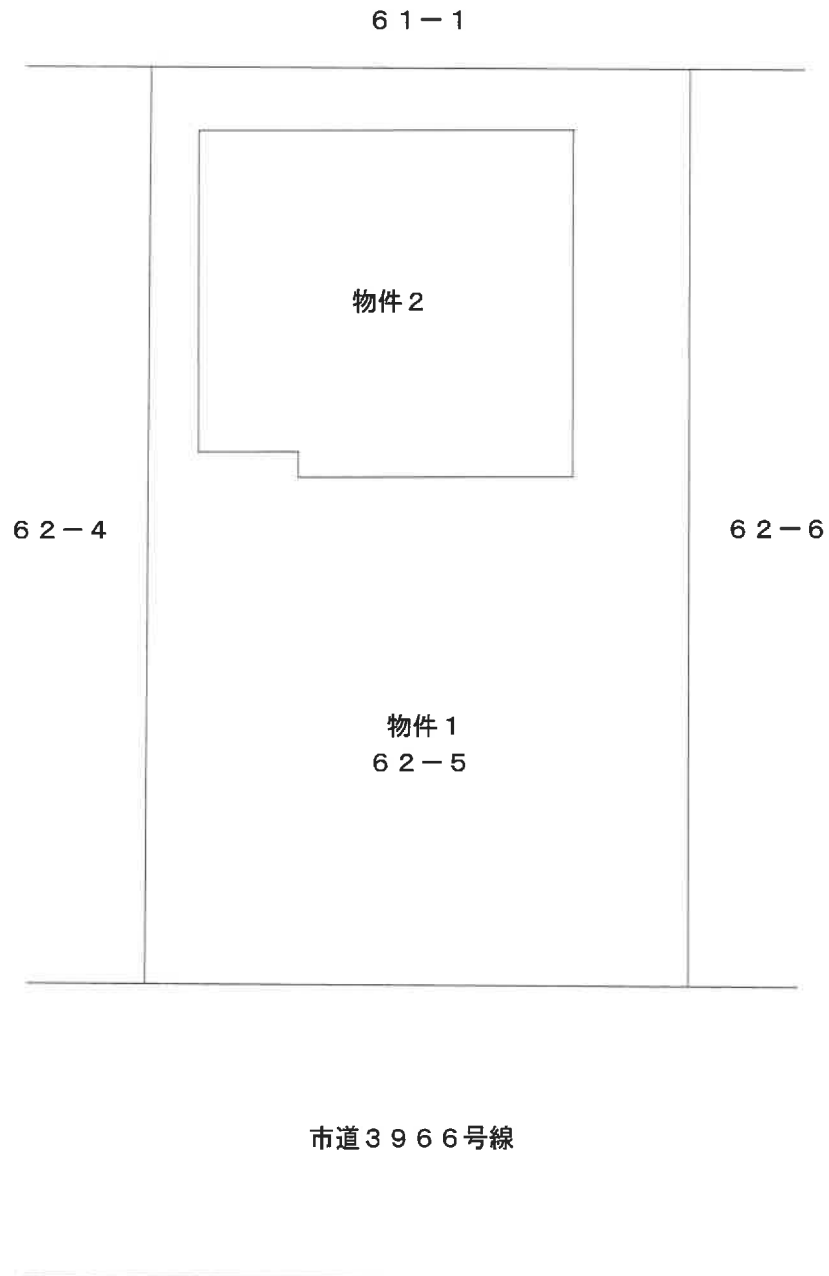
1階



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。

