

## 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<br>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<br>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。<br>(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。<br>(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 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 目 録

1 所 在 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字銭蒔  
地 番 134番83  
地 目 宅地  
地 積 278.90平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字銭蒔134番地83  
家屋 番号 134番83  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 52.99平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月19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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字銭蒔  
地 番 1 3 4 番 8 3  
地 目 宅地  
地 積 2 7 8 . 9 0 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分 の 1  
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 2 所 在 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字銭蒔 1 3 4 番地 8 3  
家屋 番号 1 3 4 番 8 3  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル  
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分 の 1  
共有者 B 持分 2 分 の 1

令和 5年(ケ)第 99号  
令和 5年11月29日受理  
令和 6年 1月11日提出

# 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 手塚 則之

(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 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字錢蒔  
地 番 1 3 4 番 8 3  
地 目 宅地  
地 積 2 7 8 . 9 0 平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字錢蒔 1 3 4 番地 8 3  
家屋 番号 1 3 4 番 8 3  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 5 2 . 9 9 平方メートル  
2階 5 2 . 9 9 平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



|                |  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 住居表示           | 芳賀郡芳賀町大字八ツ木134番地83   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" 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<br><input type="checkbox"/>  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>   |    |    | {     | 種類：   |    | 構造： |       | 床面積： |  |       |    |   |   |   |
| {              | 種類：  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 構造：  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 床面積：   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br><input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> |    |    | [     | 地方裁判所 | 支部 | 平成  | 年( )第 | 号    |  | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [              | 地方裁判所  | 支部 | 平成 | 年( )第 | 号     |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 保管開始日  | 平成 | 年  | 月     | 日     |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" 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

その他の事項

- 物件1の形状は、公図及び建物図面により見分した。概ね同図面のとおりである。  
物件1の北東は道路より約80cmほど高く、北傾斜である。物件1の南西は道路より約80cmほど高く西傾斜である。物件1の東及び南で舗装道路に接面している。
- 物件2の形状は、建物図面及び建物間取図のとおりである。2階の一部は、ベランダである。  
目立った汚れは見られなかった。
- 動産であるスチール物置がある。
- 物件は、八ツ木の丘ガーデンシティに所在している。建物一棟あたり団地管理費として毎月4,000円かかる。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
| ■ A (共有者)         | この住宅は、妻Bと共有です。共有者家族が住宅として住んでいます。<br>ガスを使っています。<br>ソーラーパネルはありません。<br>この団地は、建物一棟あたり毎月管理費4,000円の負担があります。 |

(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

- 物件の占有関係は、臨場時の現況及び関係人の陳述から認めた。  
敷地に砂利が置かれている。

(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                             |
| 5年11月30日(木)<br>12:45-12:50   | 芳賀町役場  | 建物間取図交付申請                          |
| 5年11月30日(木)<br>13:15-13:25   | 物件所在地  | 物件確認、見分、外観の写真撮影<br>不在、現況調査の催告書差し入れ |
| 5年12月24日(日)<br>14:00-15:40   | 物件所在地  | 共有者A面談、見分、写真撮影<br>評価人同行            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |        |                                    |
| 年 月 日 ( )  |        |                                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |        |                                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |        |                                    |
| (特記事項)   |        |                                    |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月24日<br>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



登記年月日： 令和3年5月17日

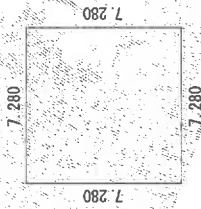
# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 134番83

建物の所在 芳賀郡阿賀町大字ハツ木字銭時134番地83

1階

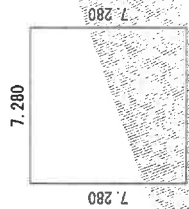


求積表

$$7.280 \times 7.280 = 52.9984$$

床面積 52.99㎡

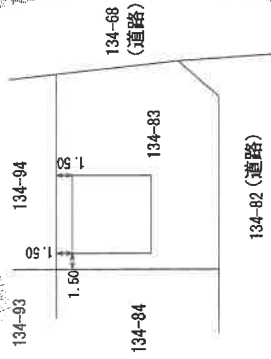
2階



求積表

$$7.280 \times 7.280 = 52.9984$$

床面積 52.99㎡



作成者

縮尺 1/250

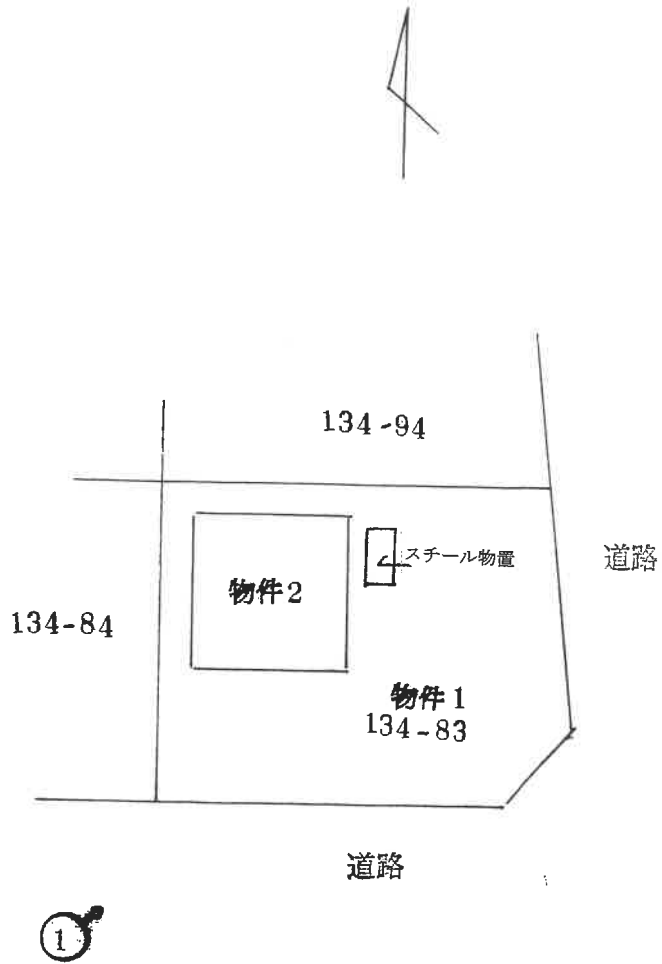
申請人

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。  
 令和5年9月25日 宇都宮地方公務局建築課 登記係

# 土地建物位置関係図

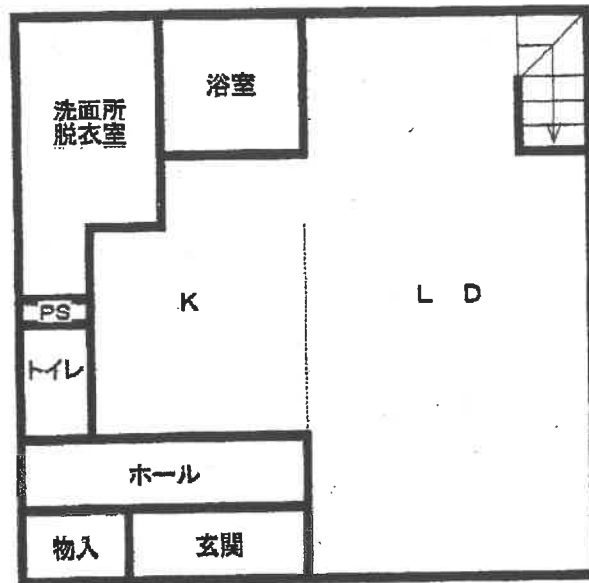
本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



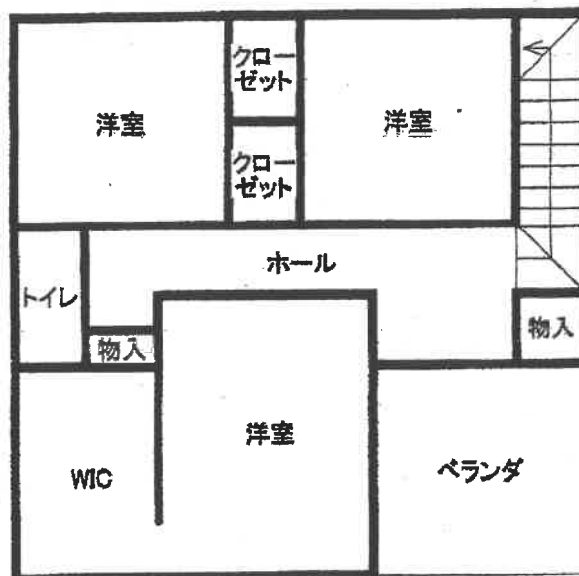


# 建物間取図

\* 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。



## 1 階



## 2 階

物件 2

1



玄関

2



L D

3



K

4



浴室

5



2階 洋室

6





令和 5年（ケ）第 99号  
令和 5年10月30日 受 命  
令和 5年12月24日 現地調査  
令和 5年12月27日 評 価  
令和 5年12月28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  
富 田 晃 司

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 11,795,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1 (土地)      | 金 1,947,000円 |
| 物件2 (建物)      | 金 9,848,000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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続き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き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も、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<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>所 有 者<br>共 有 持 分<br>所 有 者<br>共 有 持 分              | 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字<br>銭蒔<br>1 3 4 番 8 3<br>宅地<br>278.90㎡<br>A<br>2分の1<br>B<br>2分の1   | 同左  |
| 2  | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>所 有 者<br>共 有 持 分<br>所 有 者<br>共 有 持 分 | 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字<br>銭蒔 1 3 4 番地 8 3<br>1 3 4 番 8 3<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階<br>建<br>1階 52.99㎡<br>2階 52.99㎡<br>延床面積 105.98㎡<br>A<br>2分の1<br>B<br>2分の1 | 同左  |

#### 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烏山線「仁井田」駅南東方直線距離約6900m<br>JRバス関東「芳賀温泉ロマンの湯」停留所北東方直線距離約5360m<br>宇都宮ライトレール「芳賀・高根沢工業団地」停留所北東方直線距離約5270m   |  |
| 付近の状況                                    | 対象物件の近隣地域は、仁井田駅南東方の民間業者により、開発・分譲された住宅地域である。<br>当該近隣は、芳賀町の郊外の高台に位置する大規模な分譲住宅地域で、一般住宅が建ち並ぶ地域であるが、山林や雑種地などの空地となっている所も見られる地域である。   |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制  | 市街化調整区域<br>無<br>指定 60% 基準 70%<br>指定 100% 基準 100%<br>なし |
| 画地条件                                     | 物件1<br>地積 : 約278.90㎡<br>規模 : ほぼ標準的<br>間口 : 約19.5m<br>奥行 : 約15.0m<br>形状 : ほぼ台形<br>地勢 : 傾斜地<br>高低差 : 接面道路より高い<br>接面道路との関係 : 中間画地   |  |
| 接面道路の状況                                  | 南約6.2m舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)<br>東約6.2m舗装町道(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                                 | 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                                   | 上水道 : あり ( (注) のとおり )<br>都市ガス : なし<br>下水道 : なし<br>(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。 |  |
| 土壌汚染の可能性の調査                              | ・土壌汚染 : 土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地について、有害物質使用特定施設などの、土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。   |  |



|         |  |
|---------|--|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・間口、奥行については、地積測量図によった。</li> <li>・北東端は道路より約80cm高く、北傾斜地であり、南西端は道路より約80cm高く、西傾斜地である。</li> <li>・対象物件は、芳賀町郊外の山林を造成し、分譲された八ツ木の丘ガーデンシティ内の土地・建物である。<br/>開発許可は、平成4年11月13日付でなされている（栃木県指令都第4-4-1号）。</li> <li>・都市計画法第41条の規定により、この地域は、建蔽率60%、容積率100%、高さ制限10mとされている。</li> <li>・この地区内の管理、分譲等を行っているアース開発株式会社によると、建物一棟あたり団地管理費として、毎月4,000円かかるとのことである。</li> <li>・また、団地管理費負担金購入時一時金として200,000円（内訳、団地維持管理費:130,000円、集会所建設基金等:60,000円、管理組合結成基金:10,000円）があるが、アース開発株式会社によると、これは、新規に購入する場合にかかるもので、本件のように、中古の建物等を買う場合は、かからないとのことであったが、買受希望者は、念のため、確認した方が良いものと思われる。</li> <li>・上水道は、東側町道に150mmD I P管の本管が入っており、そこから、20mmで引き込みをしており、メーターは20mmを使用している。</li> <li>・公共の下水道はなく、集中浄化槽となっており、東側町道に処理管が通っている。</li> <li>・ガスは集中L P G使用となっている。</li> </ul> |
|---------|--|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |  |
|-----------------|--|
| 区 分             | 物件2  |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 令和 3年 5月 8日新築<br>経過年数 3年<br>経済的残存耐用年数 27年  |
| 仕 様             | 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建<br>屋 根 合金メッキ鋼板ぶき<br>外 壁 サイディング タイル その他<br>内 壁 ビニールクロス 合板 ボード その他<br>天 井 ビニールクロス 合板 ボード その他<br>床 フローリング その他<br>設 備 階段 他 |
| 床面積（現況）         | 1階 52.99㎡<br>2階 52.99㎡<br>計 105.98㎡  |
| 現 況 用 途 等       | 階層 地上2階建て<br>現況用途 居宅   |
| 品 等             | 普通   |
| 保守管理の状態         | 普通   |
| 建物の利用状況         | 建物共有者が利用している。  |
| 特 記 事 項         | ・キッチンの棚や洗面所脱衣室の棚などは、既製品ではなく、特注したものを使っているとのことである。   |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 市場性<br>修正<br>カ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|----------------|-------------------------------|
| 1        | 15,000               | 0.95          | 278.90         | 1.00      |                 | 1.00           | 3,974,000                     |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 芳賀-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $19,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/130 = 15,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率0.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：30%補正

イ 個別格差：高低差▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

カ 市場性修正 : 1.00

#### ② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|----------|---------------------|--------------------|-----------------|----------|----------------|-----------------------------|
| 2        | 150,000             | 105.98             |                 | 0.81     | 1.00           | 12,877,000                  |

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積：105.98㎡

エ 現 価 率

経過年数3年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数27年，

観察減価及び中古建物の市場性減価10%，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27年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価10%) = 0.81

オ 市場性修正 : 1.00

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、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

| 物件番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1    | 3,974,000         | 0.30          | 法定地上権 | 1,192,000                |

法定地上権不成立の場合には、場所的価値10%を考慮する。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①キ,1②カ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 3,974,000                        | -1,192,000                           | /                   | 1.00               | 0.70                | 1,947,000                 |
| 2        | 12,877,000                       | +1,192,000                           | 1.00                | 1.00               | 0.70                | 9,848,000                 |
| 一括価格(合計) |                                  |                                      |                     |                    |                     | 11,795,000                |

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：物件1 0.70 物件2 0.70

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 芳賀-3

所 在：芳賀郡芳賀町大字東水沼字和泉2320番159

地 目：宅地

価 格：19,400円/㎡

位 置：宇都宮駅 12000m（道路距離）

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：247㎡

供給処理施設：水道 下水道 ガス

接 面 街 路：南東6m 町道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅を中心とする高台の分譲住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写し・平面図
- 5 建物間取図

以 上

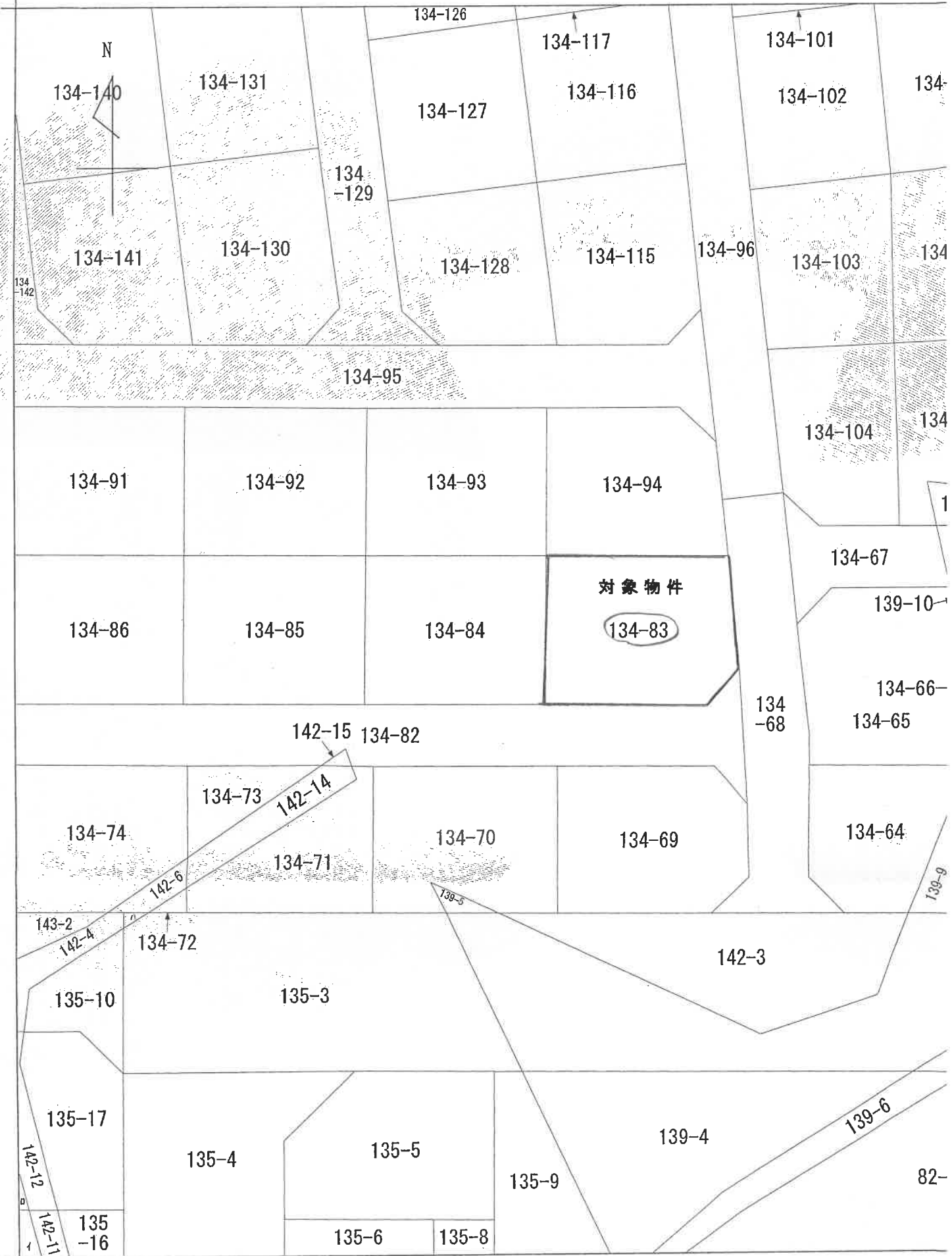
「下野市役所『白図』」

1/10,000

対象物件



イ 134-31      ハ 142-5  
ロ 134-32



(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わっている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

測量積地

地番 134-6<sub>2</sub> ~ 134-182

土地の所在 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字銭壽

塩谷郡高根沢町大字桑蓮字銭巻

全体図 S=free

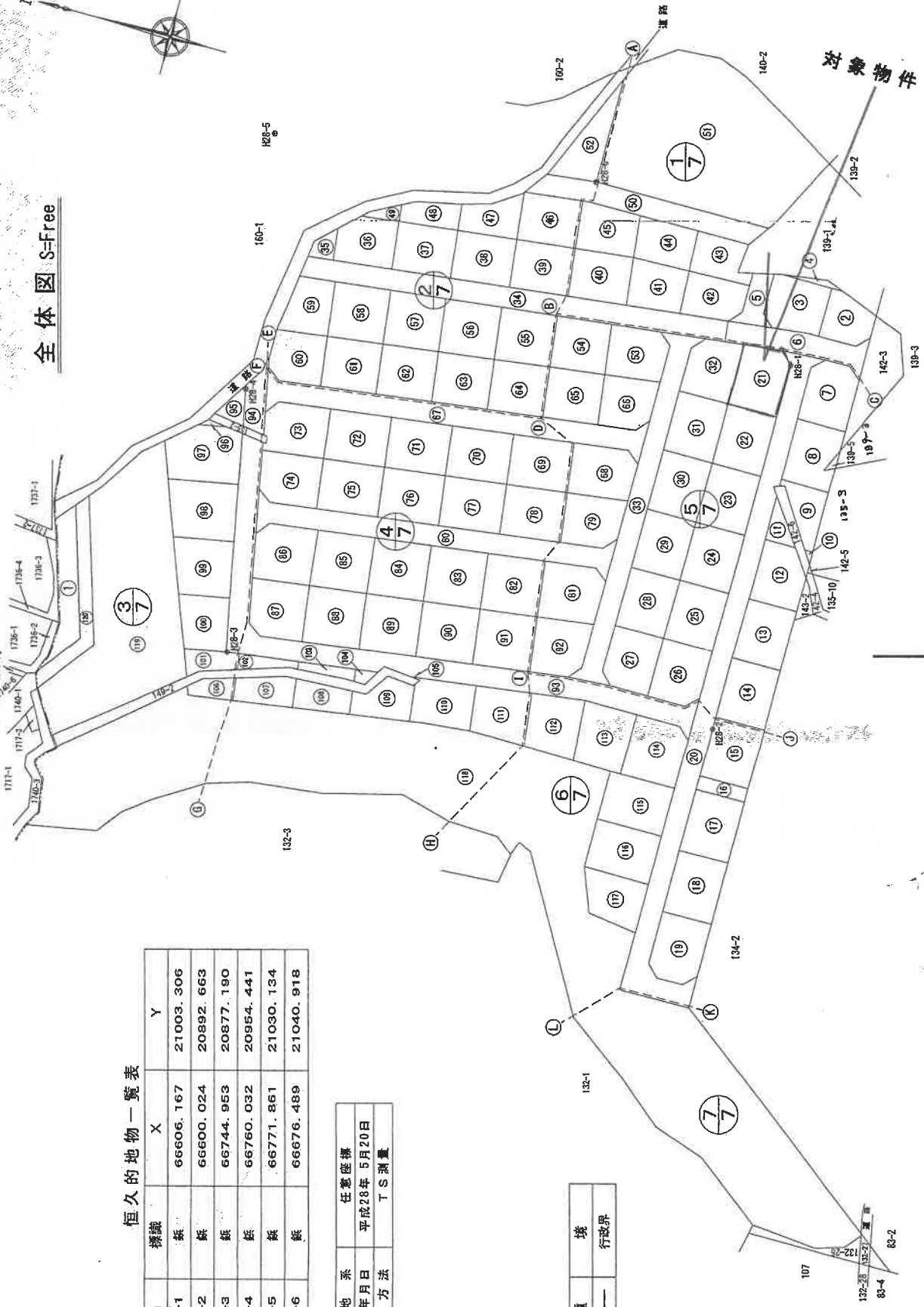


恒久的地物一覽表

| 点名    | 標識 | X         | Y         |
|-------|----|-----------|-----------|
| H28-1 | 鉄  | 66606.167 | 21003.306 |
| H28-2 | 鉄  | 66600.024 | 20892.663 |
| H28-3 | 鉄  | 66744.953 | 20877.190 |
| H28-4 | 鉄  | 66760.032 | 20954.441 |
| H28-5 | 鉄  | 66771.861 | 21030.134 |
| H28-6 | 鉄  | 66676.489 | 21040.918 |

|       |             |
|-------|-------------|
| 測地系   | 任意座標        |
| 測量年月日 | 平成28年 5月20日 |
| 測量方法  | T S測量       |

|       |     |
|-------|-----|
| 線種    | 境   |
| ----- | 行政界 |



製作者

申請人

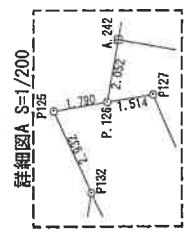
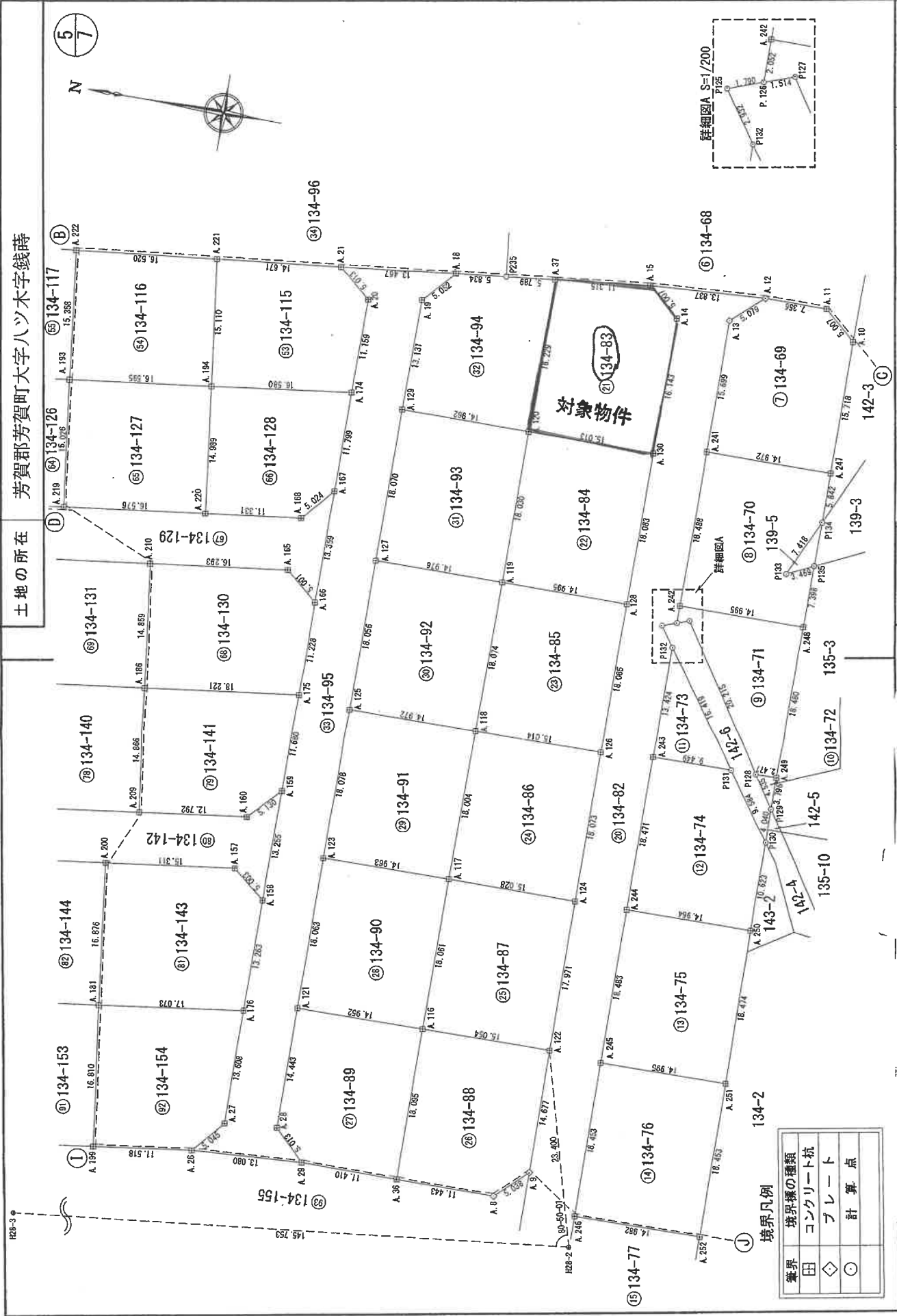
縮尺

1



図 量 測 地 積 番 134-3, 134-64 ~ 134-182

土地の所在 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字銭時



境界凡例

|   |         |
|---|---------|
| ▲ | 境界の種類   |
| □ | コンクリート塀 |
| ◇ | プレート    |
| ○ | 計算点     |

縮尺 1 / 500

申請人

製作者

地積測量図

番 134-84 ~ 134-86

土地の所在 芳賀郡芳賀町大字八ツ木字銭蒔

座標求積表

| 地点番         | X         | Y         | $X_{n+1} - X_{n-1}$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ |
|-------------|-----------|-----------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| A. 120      | 66621.231 | 20987.429 | -15.018             | -315189.208722            |                           |
| A. 130      | 66606.218 | 20987.450 | -15.013             | -315084.596850            |                           |
| A. 14       | 66606.218 | 21003.593 | 3.770               | 79183.545610              |                           |
| A. 15       | 66609.988 | 21006.888 | 15.018              | 315481.443984             |                           |
| A. 37       | 66621.236 | 21005.658 | 11.243              | 236165.612894             |                           |
| 倍面積 $m^2$   |           |           |                     |                           |                           |
| 557.806916  |           |           |                     |                           |                           |
| 地面積 $m^2$   |           |           |                     |                           |                           |
| 278.8034580 |           |           |                     |                           |                           |
| 地積 $m^2$    |           |           |                     |                           |                           |
| 278.90      |           |           |                     |                           |                           |
| 地点番         | X         | Y         | $X_{n+1} - X_{n-1}$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ |
| A. 119      | 66621.206 | 20969.399 | -15.020             | -314960.372980            |                           |
| A. 128      | 66606.211 | 20969.367 | -14.988             | -314288.872596            |                           |
| A. 130      | 66606.218 | 20987.450 | 15.020              | 315231.499000             |                           |
| A. 120      | 66621.231 | 20987.429 | 14.988              | 314559.585852             |                           |
| 倍面積 $m^2$   |           |           |                     |                           |                           |
| 541.833276  |           |           |                     |                           |                           |
| 地面積 $m^2$   |           |           |                     |                           |                           |
| 270.9196380 |           |           |                     |                           |                           |
| 地積 $m^2$    |           |           |                     |                           |                           |
| 270.91      |           |           |                     |                           |                           |
| 地点番         | X         | Y         | $X_{n+1} - X_{n-1}$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ |
| A. 118      | 66621.210 | 20951.325 | -15.010             | -314479.388250            |                           |
| A. 126      | 66606.196 | 20951.282 | -14.999             | -314248.278718            |                           |
| A. 128      | 66606.211 | 20969.367 | 15.010              | 314750.198670             |                           |
| A. 119      | 66621.206 | 20969.399 | 14.999              | 314520.015601             |                           |
| 倍面積 $m^2$   |           |           |                     |                           |                           |
| 542.547303  |           |           |                     |                           |                           |
| 地面積 $m^2$   |           |           |                     |                           |                           |
| 271.2736515 |           |           |                     |                           |                           |
| 地積 $m^2$    |           |           |                     |                           |                           |
| 271.27      |           |           |                     |                           |                           |
| 地点番         | X         | Y         | $X_{n+1} - X_{n-1}$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ |
| A. 117      | 66621.221 | 20933.321 | -15.017             | -314355.681457            |                           |
| A. 124      | 66606.193 | 20933.209 | -15.025             | -314521.465225            |                           |
| A. 126      | 66606.196 | 20951.282 | 15.017              | 314625.401794             |                           |
| A. 118      | 66621.210 | 20951.325 | 15.025              | 314793.658125             |                           |
| 倍面積 $m^2$   |           |           |                     |                           |                           |
| 541.913237  |           |           |                     |                           |                           |
| 地面積 $m^2$   |           |           |                     |                           |                           |
| 270.9566185 |           |           |                     |                           |                           |
| 地積 $m^2$    |           |           |                     |                           |                           |
| 270.95      |           |           |                     |                           |                           |

座標求積表

| 地点番         | X         | Y         | $X_{n+1} - X_{n-1}$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ |
|-------------|-----------|-----------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| A. 1        | 66606.163 | 20809.804 | 21.198              | 441126.225192             |                           |
| A. 229      | 66606.127 | 20827.410 | -0.015              | -312.411150               |                           |
| A. 228      | 66606.148 | 20842.393 | 0.030               | 625.271790                |                           |
| A. 227      | 66606.157 | 20857.381 | 0.021               | 438.005001                |                           |
| A. 78       | 66606.169 | 20872.368 | 0.018               | 375.702824                |                           |
| A. 34       | 66606.175 | 20887.324 | -0.028              | -584.845072               |                           |
| A. 9        | 66606.141 | 20900.561 | 0.008               | 167.204488                |                           |
| A. 122      | 66606.183 | 20915.238 | 0.052               | 1087.592376               |                           |
| A. 124      | 66606.193 | 20933.209 | 0.013               | 272.131717                |                           |
| A. 126      | 66606.196 | 20951.282 | 0.018               | 371.123076                |                           |
| A. 128      | 66606.211 | 20969.367 | 0.022               | 461.326074                |                           |
| A. 130      | 66606.218 | 20987.450 | 0.007               | 146.912150                |                           |
| A. 14       | 66606.218 | 21003.593 | 3.770               | 79183.545610              |                           |
| A. 15       | 66609.988 | 21006.888 | -10.041             | -210930.162408            |                           |
| A. 12       | 66596.177 | 21007.736 | -9.979              | -209636.197544            |                           |
| A. 13       | 66600.009 | 21004.402 | 3.824               | 80320.833248              |                           |
| A. 241      | 66600.001 | 20988.703 | -0.013              | -272.853139               |                           |
| A. 242      | 66599.996 | 20970.215 | -0.006              | -125.821290               |                           |
| P126        | 66599.995 | 20969.163 | 1.687               | 35373.290981              |                           |
| P125        | 66601.683 | 20967.567 | -0.001              | -20.367567                |                           |
| P132        | 66599.994 | 20965.170 | -1.693              | -35494.032810             |                           |
| A. 243      | 66599.990 | 20951.746 | -0.020              | -419.034820               |                           |
| A. 244      | 66599.974 | 20933.275 | -0.013              | -272.132575               |                           |
| A. 245      | 66599.977 | 20914.792 | 0.007               | 146.403544                |                           |
| A. 246      | 66599.981 | 20896.339 | -0.015              | -313.445085               |                           |
| A. 108      | 66599.962 | 20877.856 | -0.024              | -501.068544               |                           |
| A. 110      | 66599.957 | 20873.656 | -0.020              | -417.473120               |                           |
| A. 112      | 66599.942 | 20854.680 | -0.031              | -646.485080               |                           |
| A. 114      | 66599.926 | 20835.721 | -0.023              | -479.221583               |                           |
| A. 2        | 66599.919 | 20819.618 | -3.571              | -74346.858878             |                           |
| A. 3        | 66596.355 | 20816.052 | -11.353             | -236324.751886            |                           |
| A. 4        | 66598.566 | 20816.142 | -11.340             | -236055.050280            |                           |
| A. 5        | 66585.015 | 20819.743 | -3.637              | -75721.405291             |                           |
| 7257        | 66584.929 | 20809.959 | 21.148              | 440089.012832             |                           |
| 倍面積 $m^2$   |           |           |                     |                           |                           |
| 2683.644419 |           |           |                     |                           |                           |
| 地面積 $m^2$   |           |           |                     |                           |                           |
| 1341.822095 |           |           |                     |                           |                           |
| 地積 $m^2$    |           |           |                     |                           |                           |
| 1341.82     |           |           |                     |                           |                           |

作製者

申請人

縮尺

1/

建築物図面

家屋番号 1番83

芳賀郡阿賀町大字八ッ木字鉢苗134番地83

建築物所在

1階

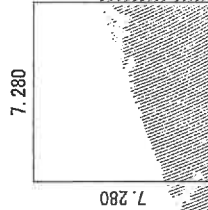


求積表

$$7.280 \times 7.280 = 52.9984$$

床面積 52.99m<sup>2</sup>

2階



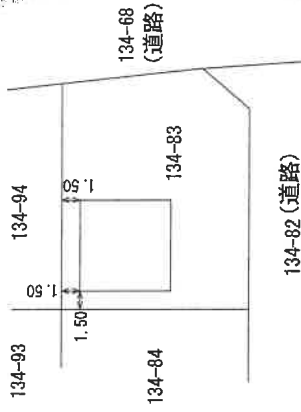
求積表

$$7.280 \times 7.280 = 52.9984$$

床面積 52.99m<sup>2</sup>



対象物等



縮小(82%)につき縮尺相違

作成者

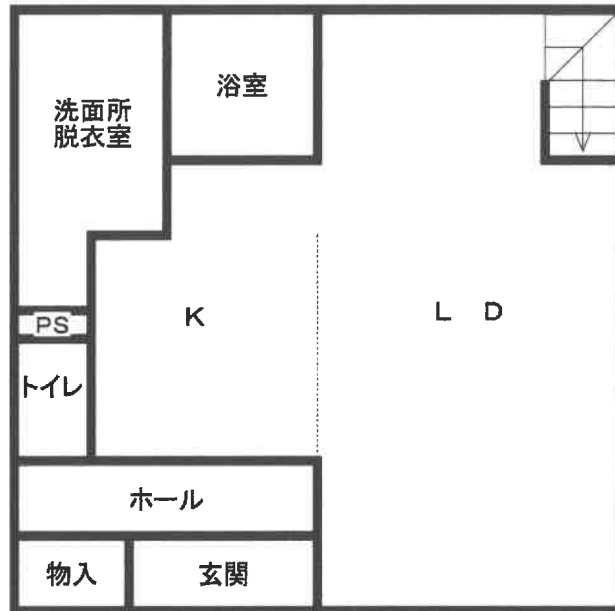
申請人

縮尺 1/250

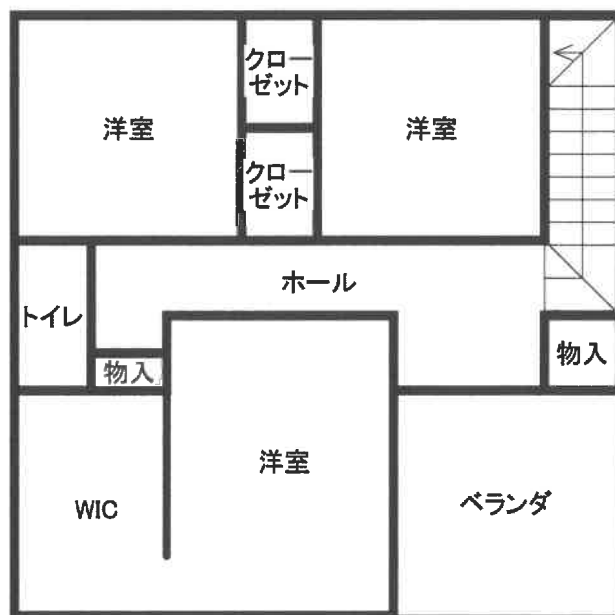
縮尺 1/500

# 建物間取図

\* 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。



## 1 階



## 2 階