

## 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)
3, 4	13,607,000 10,885,600	一括	2,721,400	119,292	23,376
3	2,325,000				
4	11,282,000				
備考					

## 物 件 目 録

3 所 在 下野市仁良川字結城街道

地 番 1 5 3 5 番 1 4

地 目 畑

地 積 2 3 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定)

所 在 小山栃木都市計画事業仁良川地区土地区画整理事業(第一工区)区域

街区番号 3 5

画地番号 4

換地地積 1 9 0 平方メートル

4 所 在 下野市仁良川字結城街道1 5 3 5 番地1 4 (仮換地  
仁良川地区土地区画整理事業(第一工区) 3 5 街区4  
画地)

家屋 番号 1 5 3 5 番 1 4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 6 8 . 7 3 平方メートル

2階 5 6 . 7 2 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月22日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 岡 嶋 幸 夫

---

---

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3, 4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「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

3 所 在 下野市仁良川字結城街道

地 番 1535番14

地 目 畑

地 積 239平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定)

所 在 小山栃木都市計画事業仁良川地区土地区画整理事業(第一工区)区域

街区番号 35

画地番号 4

換地地積 190平方メートル

4 所 在 下野市仁良川字結城街道1535番地14(仮換地  
仁良川地区土地区画整理事業(第一工区)35街区4  
画地)

家屋 番号 1535番14

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 68.73平方メートル

2階 56.72平方メートル

令和 5年(ケ)第 109号  
物件番号3、4  
令和 5年12月 5日受理  
令和 6年 1月 18日提出

# 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗田 照三

(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

- 3 所 在 下野市仁良川字結城街道  
地 番 1535番14  
地 目 畑  
地 積 239平方メートル
- 4 所 在 下野市仁良川字結城街道1535番地14 (仮換地  
仁良川地区土地区画整理事業(第一工区)35街区4  
画地)
- 家屋 番号 1535番14  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 68.73平方メートル  
2階 56.72平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県下野市仁良川1535番地14
土地	物件3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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 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 checked="" type="checkbox"/> 仮換地明細図のとおり
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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件3は仁良川地区土地区画整理事業(第一工区)35街区4画地(190㎡)に仮換地指定されている <input checked="" type="checkbox"/> 上記区画整理事業は令和11年3月31日完了予定ということである <input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に土地所有者が所有するカーポート(土地の定着物)1基が存在する
建物	物件4
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異なる <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 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居宅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 [ 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 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

占有者及び占有権原 (物件 4 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 checked="" 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(■C(占有者の長男) ■A(建物所有会社代表者))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5年7月ころ
最初の契約日	令和5年7月ころ
契約等期間	令和5年7月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件所有会社代表者)	<p>(1) 物件3の土地と物件4の建物はいずれも私が代表者をしている有限会社プラスワン(以下、当社という。)が所有しています。</p> <p>(2) 物件3は当社が物件4の敷地として使用し、物件4は私の知人Bに住居として貸しています。当社とBの間で建物賃貸借契約はありません。当社は令和5年7月ころ、無償で期間の定めなしにBに物件4を貸しました。</p> <p>(3) 当社はBに貸す前に物件4を点検しましたが、そのときに建物の不具合箇所は確認できませんでした。</p> <p>(4) 物件4の屋根に太陽光発電パネルはありません。</p>
■ C (物件4占有補助者)	<p>(1) 物件4は私の父Bが有限会社プラスワンから借りています。</p> <p>(2) 物件4は私ども家族が居住し、居宅として使用しています。</p> <p>(3) 物件4の屋内で動物は飼っていません。</p> <p>(4) 現時点で物件4に不具合箇所はありません。</p> <p>(5) 物件4はオール電化住宅です。</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

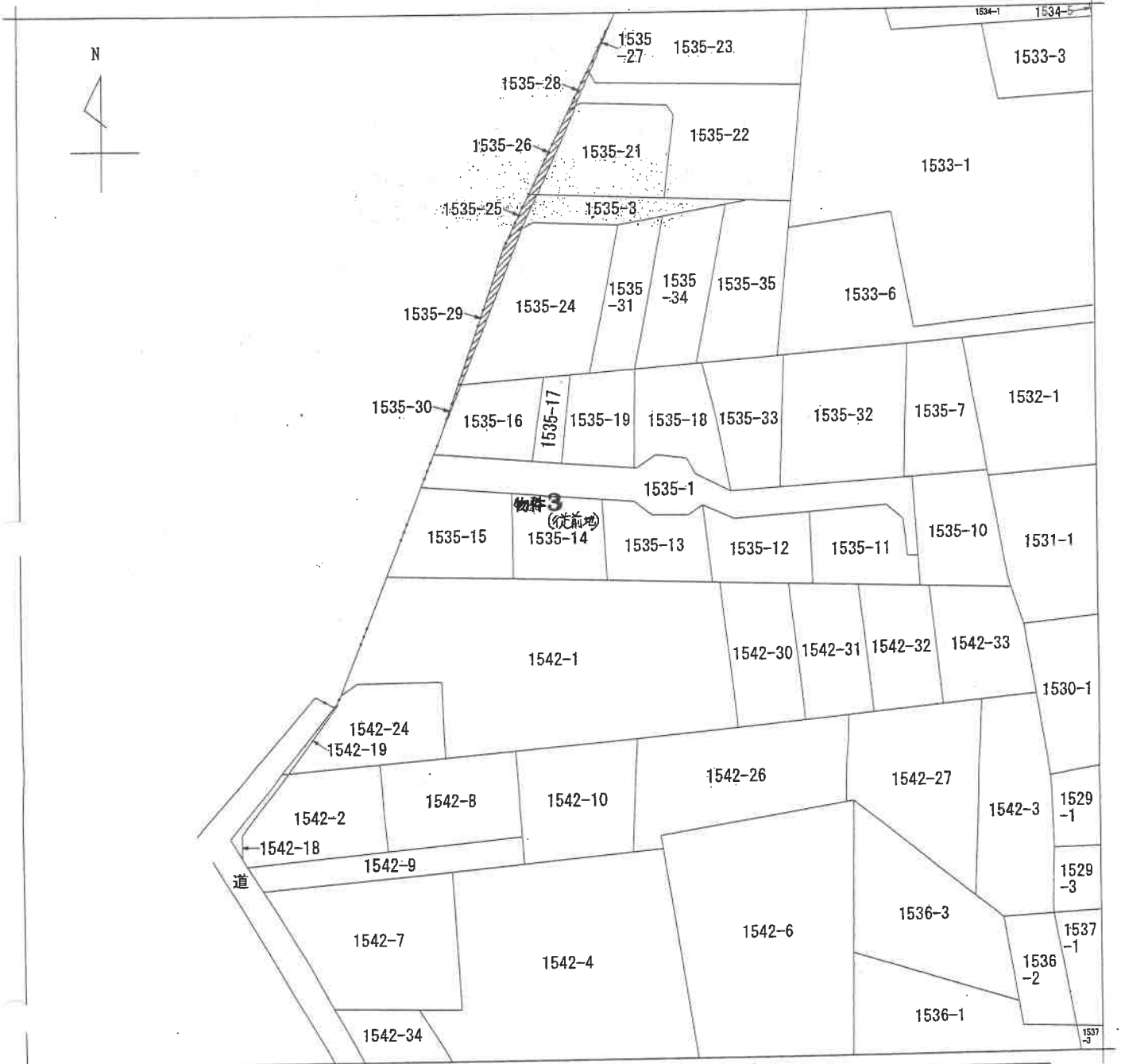
## 執行官の意見

- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件3、4の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- (2) 物件3は土地所有者が物件4の敷地として使用し、物件4はBが使用借権により家族と共に居住し、居宅として使用している。物件3の土地に土地所有者が所有するカーポート（土地の定着物）1基が存在する。また、物件3の北東角部分に電柱1本が存在する。
- (3) 物件4を見分したところ、オール電化住宅であることが認められたが、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- (4) 物件3の北側に幅員約6mの舗装市道8101号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(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12月7日(木) 14:05-14:25	小山市役所 資産税課 道路課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
5年12月7日(木) 14:45-15:05	物件 1、2 所在地	物件調査、外観写真撮影 事務連絡文書投函
5年12月7日(木) 15:20-15:30	宇都宮地方法務局 小山出張所	土地登記事項調査
5年12月8日(金) 13:25-14:00	下野市役所 税務課 区画整理課	間取図及び地番図各入手 仮換地証明及び底地証明各交付申請
5年12月8日(金) 14:15-14:40	物件 3、4 所在地	在宅者に面談調査 物件調査、外観写真撮影
5年12月13日(水) 15:45-16:00	下野市役所 区画整理課	仮換地証明及び底地証明各入手
6年1月11日(木) 13:00-13:55	物件 1、2 所在地	物件所有会社代表者Aに面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
6年1月11日(木) 14:25-15:05	物件 3、4 所在地	物件4占有補助者Cに面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
<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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	下野市仁良川字結城街道		地番	1535番14	
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1月1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。

(宇都宮地方方法務局小山出張所管轄)

令和5年11月7日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：17-4

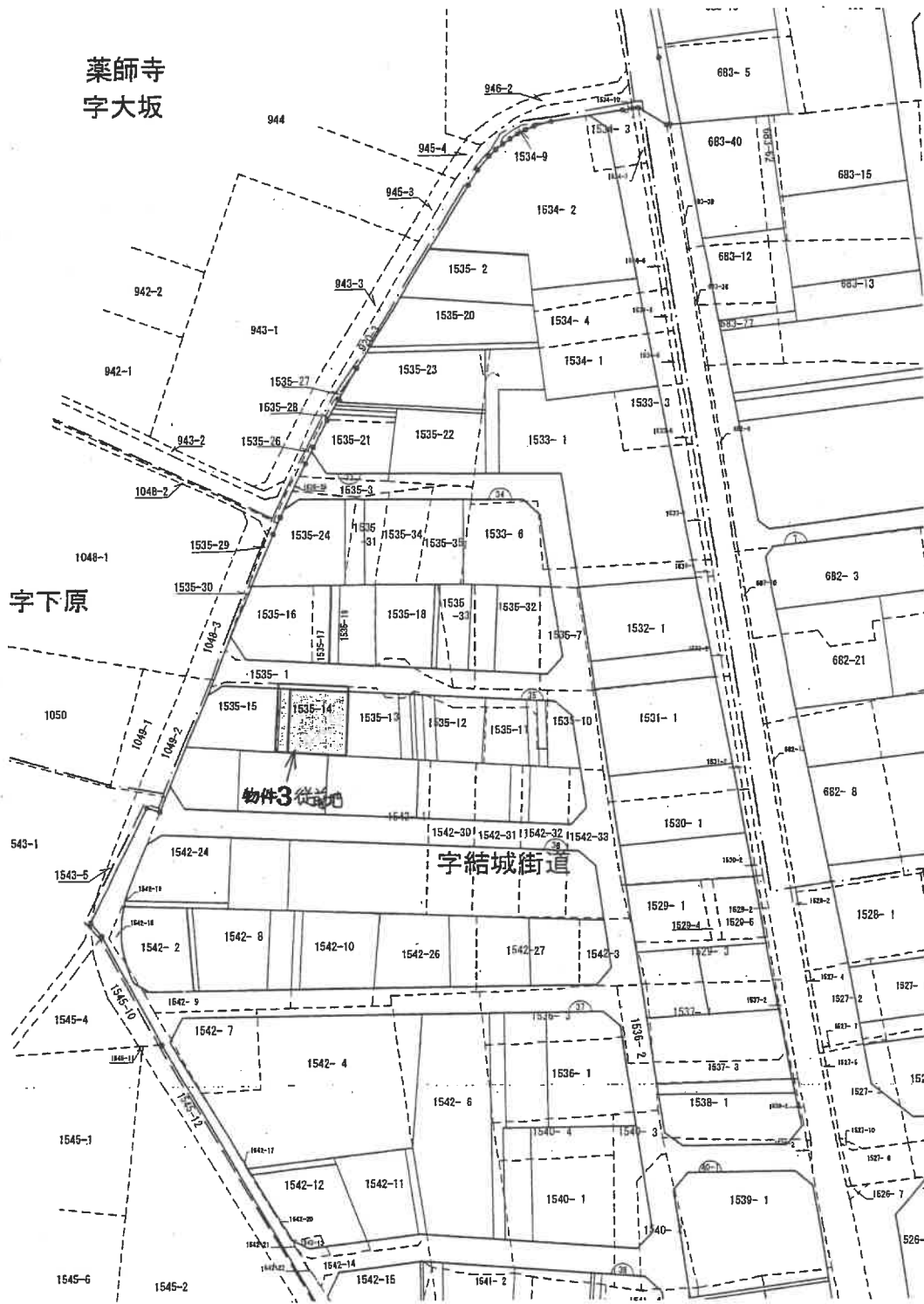
(1/1)

7枚目

小山栃木都市計画事業仁良川地区土地区画整理事業（第一工区）

仮換地位置図 写し

S=1:1000

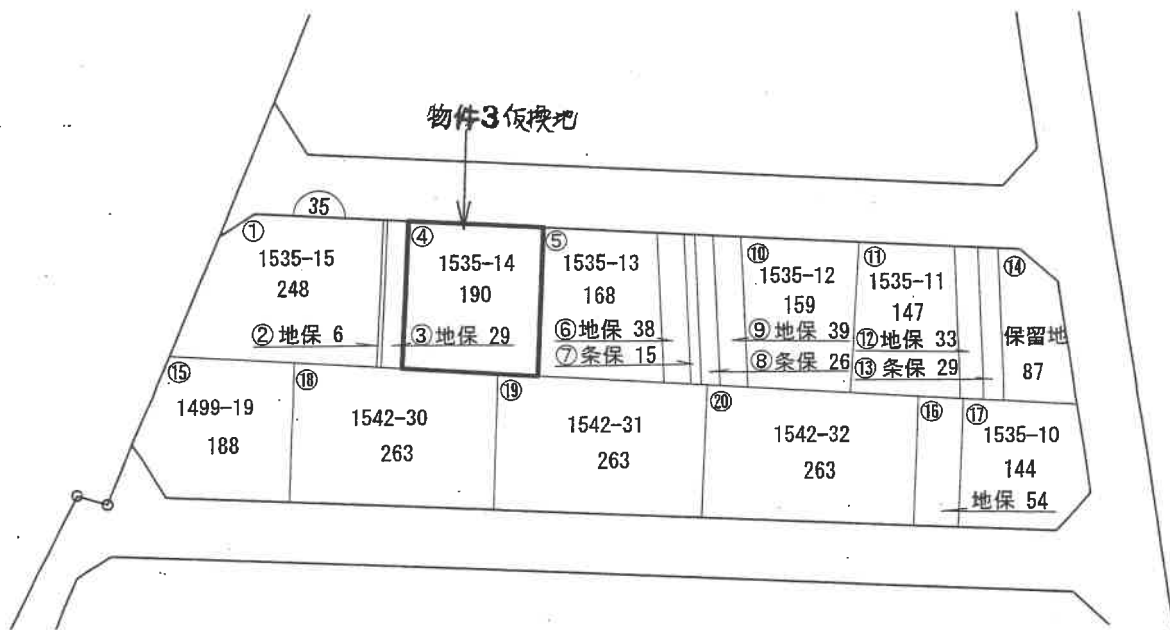


凡 例	
	従前の宅地
	仮換地

小山栃木都市計画事業仁良川地区土地区画整理事業（第一工区）

仮換地明細図 写し

S=1:500



凡 例	
街区番号	
仮符号	①
地 番	1000
地 積 (m <sup>2</sup> )	300. -



登記年月日：平成27年10月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (宇都宮地方方法務局 小山出張所電機)  
 令和5年11月7日 宇都宮地方方法務局

10枚目

登記官

建物図面 各階平面図

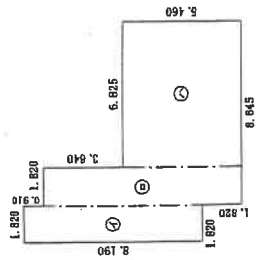
各階平面図

家屋番号 1535番14

建物の所在 下野市仁良川字結城街道1535番地14  
 (仮換地 仁良川地区土地区画整理事業(第一工区)35街区4面地)

物件4

1階

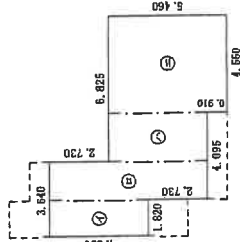


求積表

①	1.820 x 8.190	=	14.8058
②	1.820 x 9.100	=	16.5620
③	6.825 x 5.460	=	37.2645
計			68.7323

床面積 68.73 m<sup>2</sup>

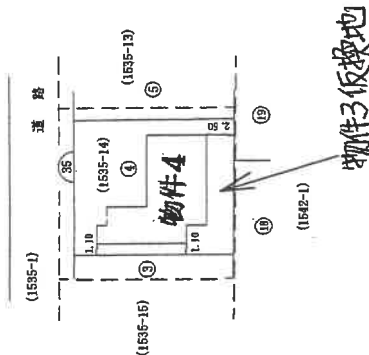
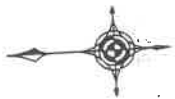
2階



求積表

①	1.820 x 4.560	=	8.2992
②	1.820 x 7.280	=	13.2696
③	2.275 x 4.560	=	10.3720
④	4.550 x 5.460	=	24.8430
計			56.7249

床面積 56.72 m<sup>2</sup>



凡例

①	仮換地番号
( )	底地地番
---	仮換地形状
---	底地形状

作成者

士地調査士  
家慶

申請人

縮尺 1/250

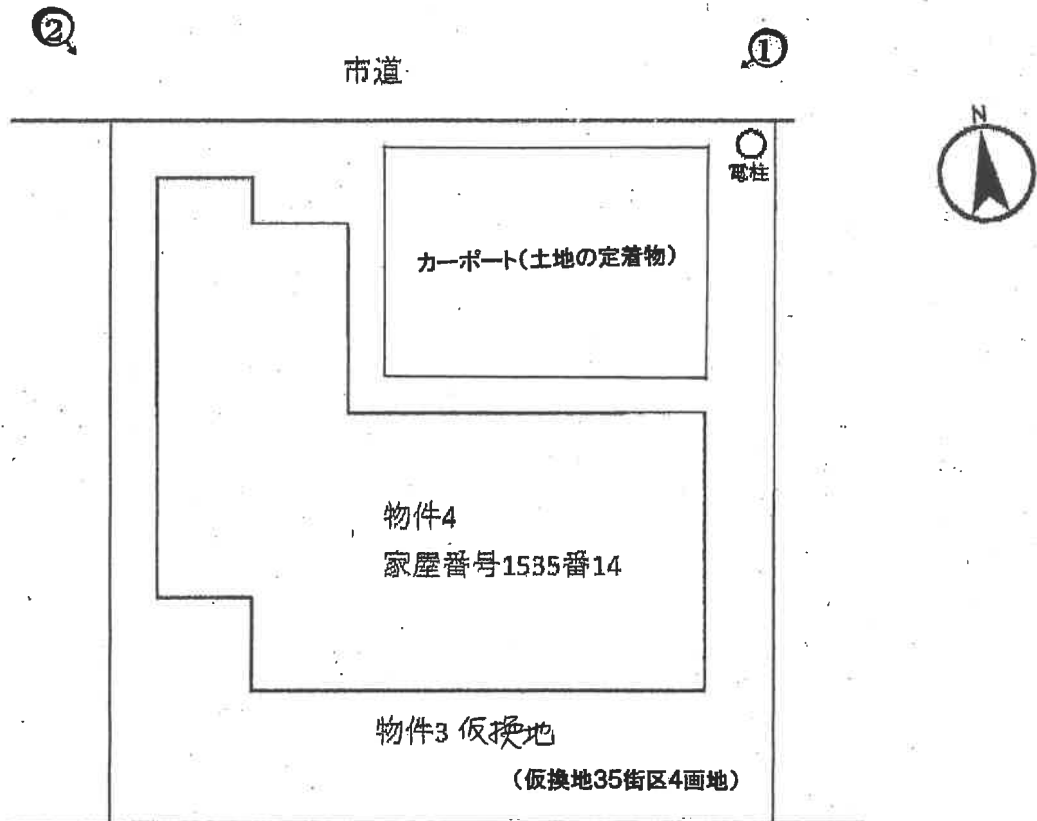
縮尺 1/500

21日作成

建物図面写し  
各階平面図写し

請求番号：17-6

# 土地建物位置関係図

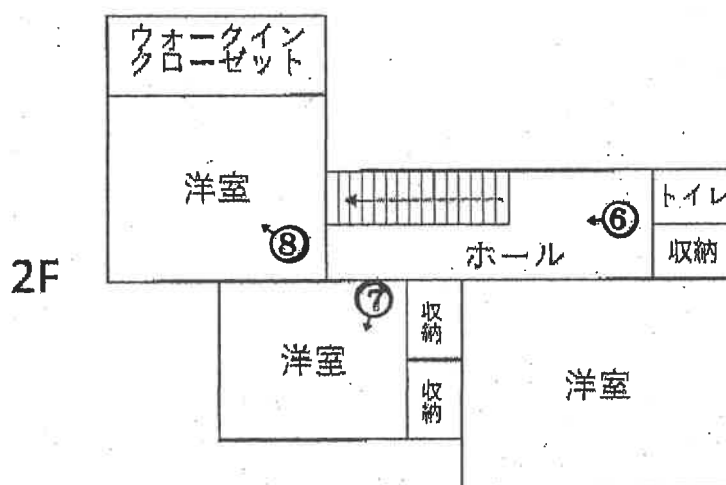
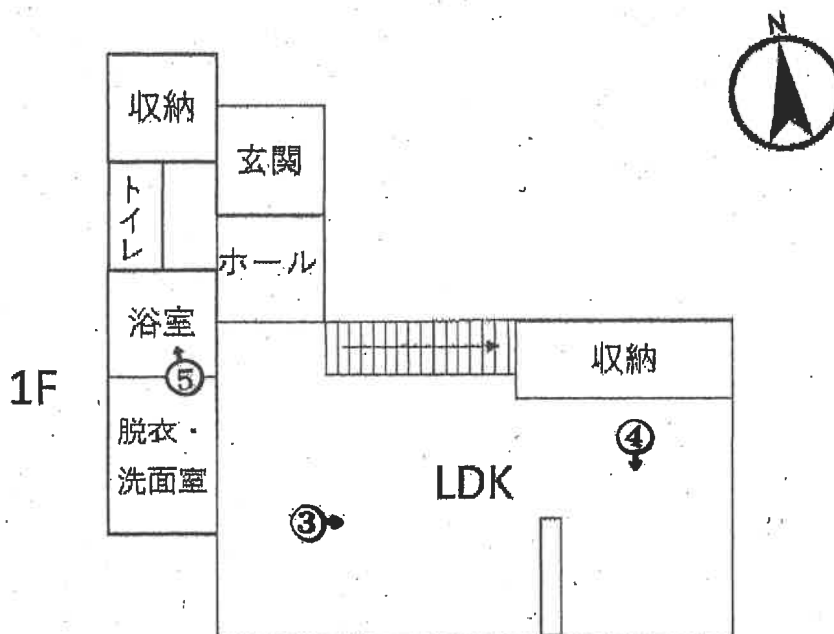


—○— 写真撮影位置・方向

※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

# 物件4

## 建 物 間 取 図



※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

→○ 写真撮影位置・方向



物件4 1階 リビングの状況



③

物件4 1階 キッチン状況



④

物件4 1階 浴室の状況



⑤

物件4 2階 ホールの状況



⑥

物件4 2階 洋室の状況



⑦

物件4 2階 洋室の状況



⑧

令和 5年（ケ）第 109号  
令和 5年11月27日 受 命  
令和 6年 1月11日 現地調査  
令和 6年 1月11日 評 価  
令和 6年 1月30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  
渡辺健太郎

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,607,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 2,325,000円
物件4 (建物)	金 11,282,000円

1. 一括価格は、物件3及び物件4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件3の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の建物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、目視可能な部分に限定され、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
3	所在地目積	下野市仁良川字結城街道 1535番14 畑 239m <sup>2</sup>	宅地
4	所在  家屋番号 種類 構造 床面積	下野市仁良川字結城街道1535番地14（仮換地 仁良川地区 土地区画整理事業（第一工区） 35街区4画地）  1535番14 居宅 木造かわらぶき2階建  1階 68.73m <sup>2</sup> 2階 56.72m <sup>2</sup>	
特記事項			
物件3は小山栃木都市計画事業仁良川地区土地区画整理事業により35街区4画地、地積190m <sup>2</sup> の仮換地指定を受けている。当該仮換地に基づき評価を行う。			

#### 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3）

位置・交通	JR宇都宮線「自治医大」駅の南東方、約2.4km（直線距離）に位置する。  （別紙位置図参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、下野市の南東部に位置する土地区画整理事業施工中の住宅地域である。当地域は、比較的住環境に優れるほか、市内の他の住宅地に比べてやや割安感も認められることから需要は回復傾向にあるものと考えられる。今後については、土地区画整理事業の進捗に伴い住宅地域としての熟成度はさらに高まるものと思料する。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 地区計画（仁良川地区）
画地条件	地積：190㎡ 間口：約13m 奥行：約15m 形状：ほぼ長方形 地勢：ほぼ平坦 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	北約6m舗装市道（8101号線、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	所有者が物件4の敷地として占有している。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり  （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常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。	
土壌汚染の可能性の調査	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より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>・ 物件 3 は小山栃木都市計画事業仁良川地区土地区画整理事業により 3 5 街区 4 画地、地積 1 9 0 m<sup>2</sup>の仮換地指定を受けている。</li><li>・ 本件土地内にカーポート1基が存する。</li> <li>・ 本件土地の北東端に電柱1本が存する。</li></ul>
---------	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成27年10月18日新築 経過年数 約8年 経済的残存耐用年数 約17年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング張り 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 オール電化
床面積（現況）	1階68.73㎡ 2階56.72㎡ 計 125.45㎡
現況用途等	階層 地上2階建 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	所有者の知人が使用借権により居宅として利用している。
特記事項	なし

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件3 (土地)

番号	標準面地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	36,800	1.00	190.00	0.95	6,642,000

ア 標準面地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 下野(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準面地価格  
 $36,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 36,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：仮換地の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件4 (建物)

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	150,000	125.45	0.68	12,796,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約8年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約17年、  
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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17年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.68

## 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
3	6,642,000	0.50	法定地上権	3,321,000

### 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
3	6,642,000	-3,321,000	/	1.00	0.70	2,325,000
4	12,796,000	+3,321,000	1.00	1.00	0.70	11,282,000
一括価格 (合計)						13,607,000

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 下野(県)-2

所 在：下野市田中字道光山683番99  
「(仁良川地区第一工区5街区7)」

地 目：宅地

価 格：36,800円/㎡

位 置：自治医大駅 2.4km (道路距離)

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：260㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北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：区画整理事業により整備が進み、住環境に恵まれた住宅地域

## 第7 附属資料

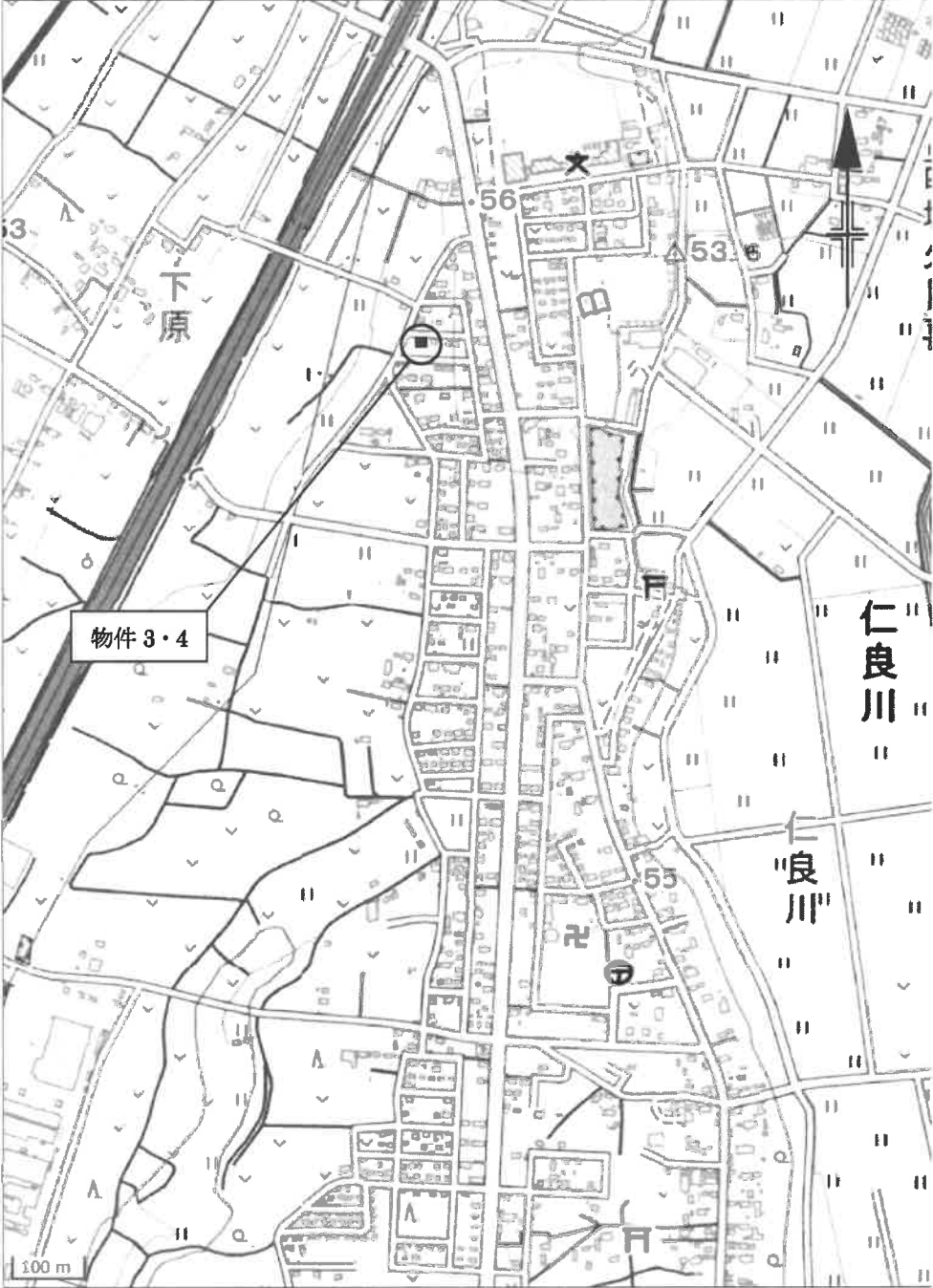
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写(従前)
- 3 仮換地明細図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位 置 図

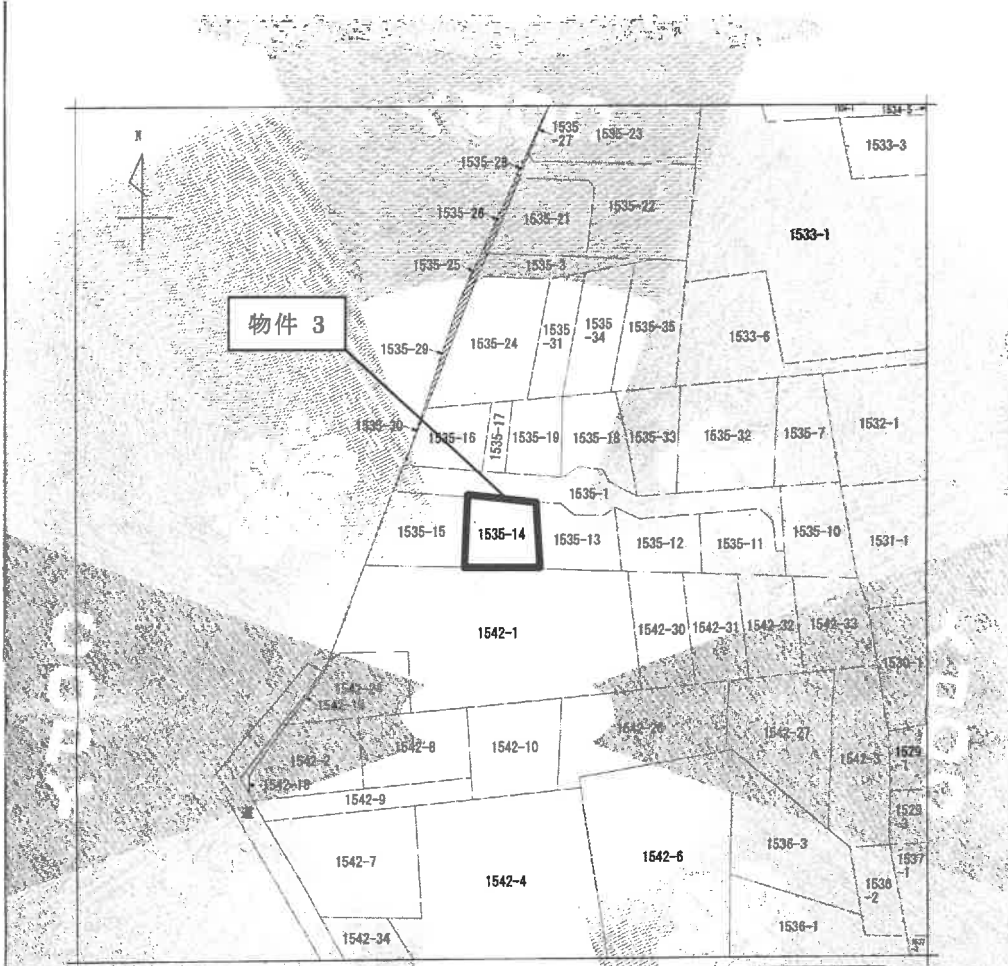
地理院地図

GS Maps





# 公 図 写 ( 従 前 )



(注) 権原に準ずる図面は、土地の区画を明確にした令施行期日までの図面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あり、土地の位置及び形状の相違を認めた図面です。  
 (特) 斜線を施した部分は、限られた部分です。

仁良川  
 地籍区  
 地籍町

表分	所在	地番	1535番14
出方尺	1/600	精度区分	座標系記号
作成年月日		分類	地図に準ずる図面
		種別	用土地台帳明細地図
		備註事項	

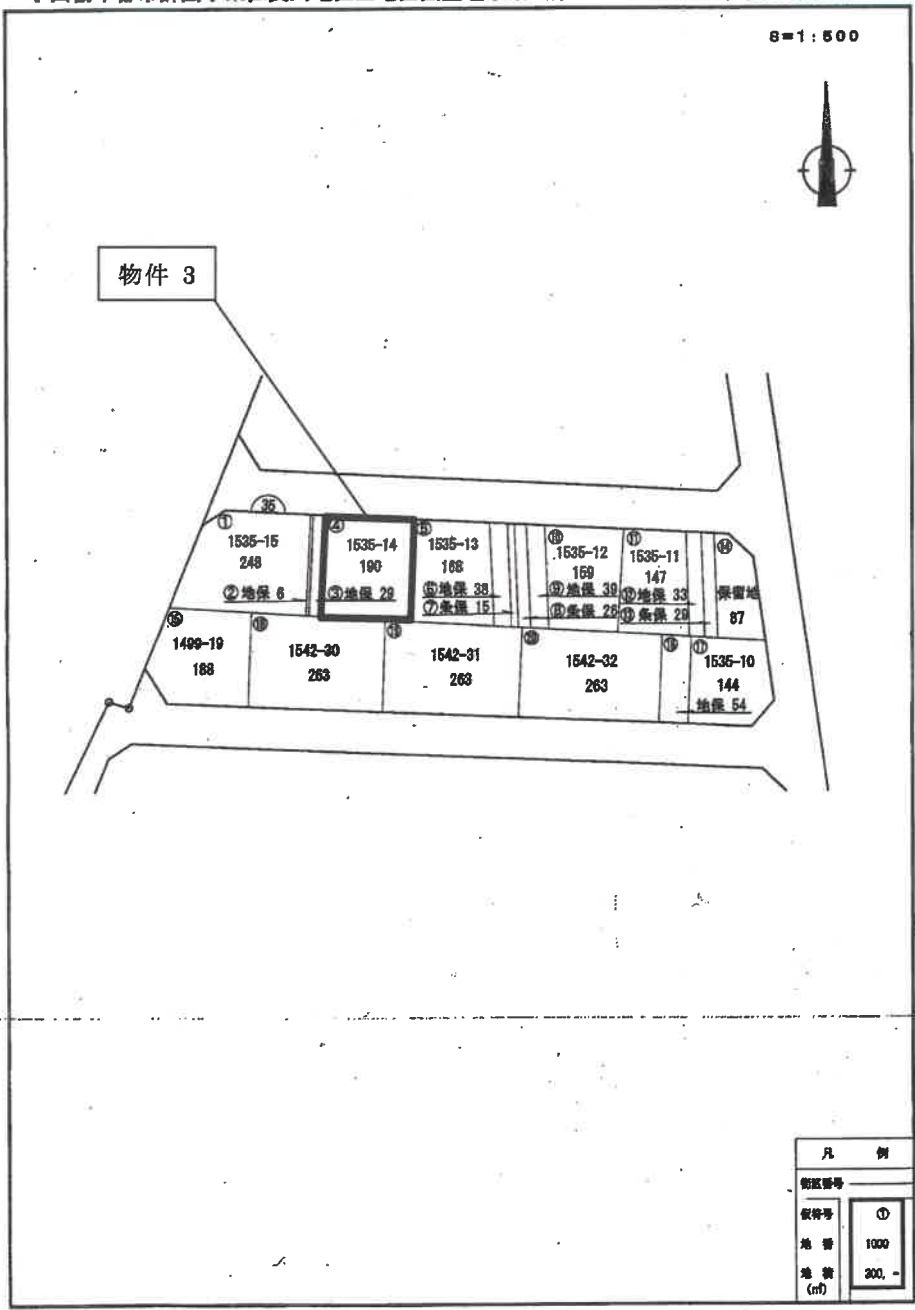
これは地図に準ずる図面に記載されている内容を逐明した書面である。  
 (宇都宮地方裁判所小山出張所管轄)  
 令和5年11月7日

請求番号：17-4  
 (1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

# 仮換地明細図写

小山栃木都市計画事業仁良川地区土地区画整理事業（第一工区） 仮換地明細図



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

## 各階平面図

1階

床面積 8.73 ㎡

2階

床面積 8.73 ㎡

## 建物図面

3階

床面積 8.73 ㎡

4階

床面積 8.73 ㎡

※ 本図面は縮小コピーによる複製を禁じます。複製を必要とする場合は、本館までお問い合わせください。

※ 本館は、〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 千代田区庁舎1階にあります。

※ 本館の営業時間は、平日9時～17時、土日祝日10時～16時です。

※ 本館の受付時間は、平日9時～17時、土日祝日10時～16時です。

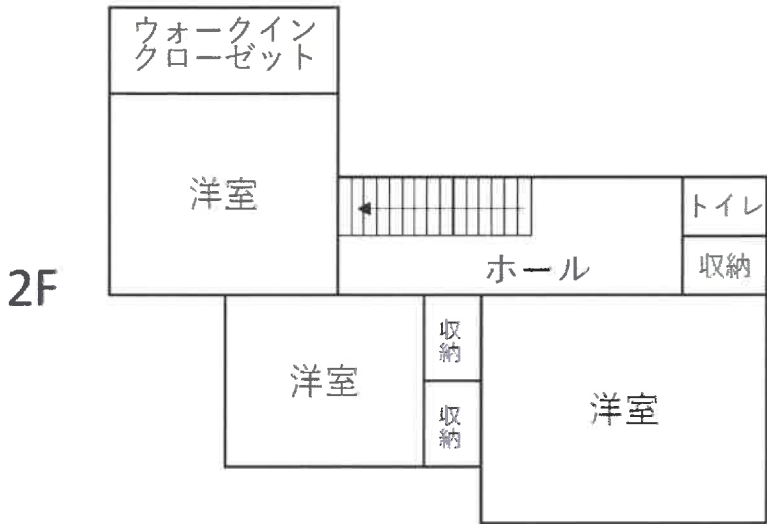
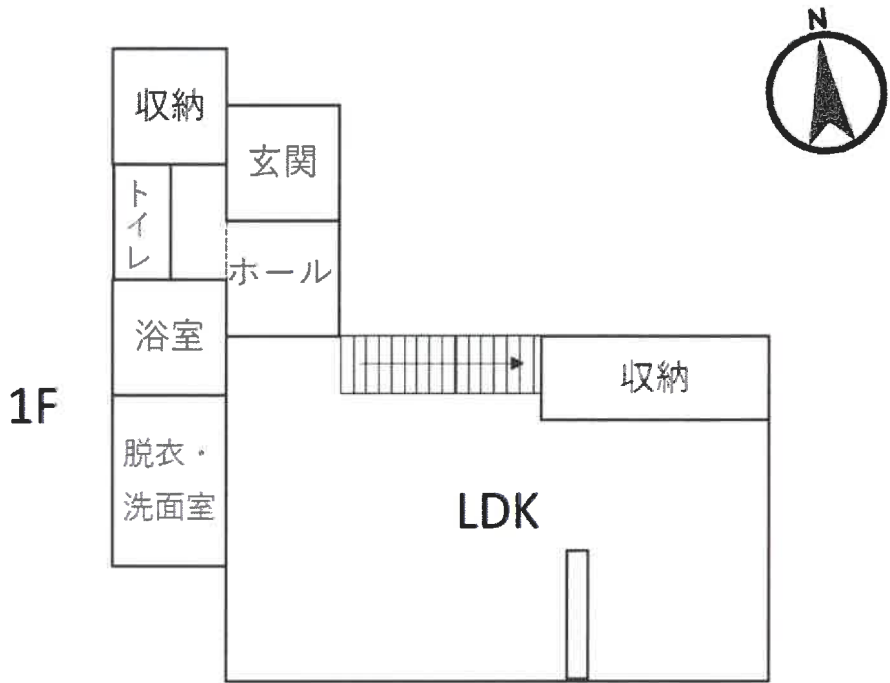
※ 本館は、〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 千代田区庁舎1階にあります。

※ 本館の営業時間は、平日9時～17時、土日祝日10時～16時です。

※ 本館の受付時間は、平日9時～17時、土日祝日10時～16時です。

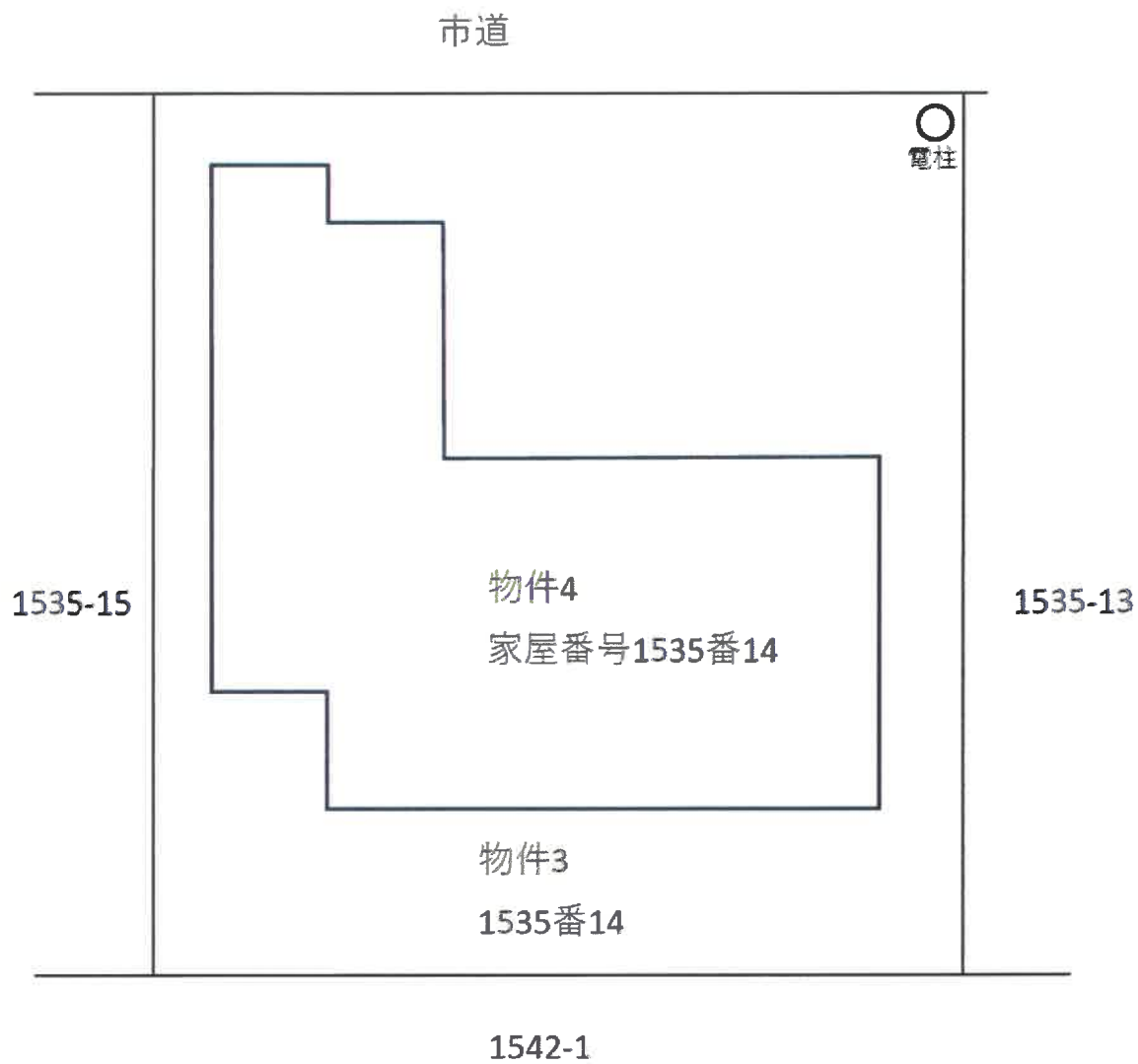
A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建 物 間 取 図



本図は概略図の参考図であり、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



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。