

## 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 目 録

- 1 所 在 小山市大字間々田字牧ノ内  
地 番 2450番31  
地 目 宅地  
地 積 151.82平方メートル
- 2 所 在 小山市大字間々田字牧ノ内2450番地31  
家屋 番号 2450番31  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 43.88平方メートル  
2階 43.88平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 43.88平方メートル  
2階 43.88平方メートル  
3階 約4.96平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月28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

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 小山市大字間々田字牧ノ内  
地 番 2450番31  
地 目 宅地  
地 積 151.82平方メートル
- 2 所 在 小山市大字間々田字牧ノ内2450番地31  
家屋 番号 2450番31  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 43.88平方メートル  
2階 43.88平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 43.88平方メートル  
2階 43.88平方メートル  
3階 約4.96平方メートル

令和5年(ケ)第 116号  
令和5年12月20日受理  
令和6年 2月 21 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   | 小山市大字間々田字牧ノ内                     |
|   | 地 番   | 2450番31                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 151.82平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 小山市大字間々田字牧ノ内2450番地31             |
|   | 家屋 番号 | 2450番31                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル<br>2階 43.88平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県小山市大字間々田2450番地31														
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	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に動産たる物置1基が存在する														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレートぶき3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：3階 約4.96㎡														
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;"> <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"/> 建物所有者 <input 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 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;"> <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

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 本建物は、私が居住して、住居として使用していますが、引っ越し準備をしていて、少しずつ荷物を搬出しているところです。</li><li>2 本建物に雨漏り、ひび割れ、たわみ等の不具合はありません。</li><li>3 本建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。</li><li>4 本建物はオール電化ですが、建物の屋根に太陽光発電のソーラーパネルの設置はありません。</li><li>5 本建物に3階への階段がありますが、これは、ルーフバルコニーや屋根裏収納へ行くための階段で、建築当初からありました。</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、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物は、オール電化であるが、建物の屋根には太陽光発電のソーラーパネルは設置されていない。
- 4 本建物の3階への階段及びホールは高さが1.5m以上存することから3階として床面積に加えたが、屋根裏収納は高さが1.5m未満であることから床面積に加えていない。
- 5 本土地の南西側に幅員約4.2mの舗装された市道（建築基準法42条1項1号に該当、4635号線）が、北西側に幅員約6mの舗装された道路（建築基準法42条1項2号に該当、S53.1.12許可、小山市指令都第7703-095号）が各接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月21日(木) 14:05-14:25	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21日(木) 14:40-15:10	小山市役所資産税課 建築指導課 道路課 市街地整備課	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21日(木) 15:50-16:00	宇都宮地方法務局小山 出張所	公図写し、地積測量図写し、登記事項要約書各入手
6年1月7日(日) 11:00-11:30	物件所在地	所有者と面談、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( ) : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月7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

イ 2450-135    ハ 2451-31    ホ 2451-33    ト 2450-19    ヲ 2510-1    ニ 2446-1  
 ロ 2451-30    ニ 2451-32    ヘ 2450-140    チ 2450-2    フ 2453-206    ツづく



(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	小山市大字間々田字牧ノ内		地番	2450番31				
出力縮尺	1/600	精度分		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47年3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。

令和5年11月13日  
 宇都宮地方務局小山出張所  
 登記官

請求番号：30-1  
 (1/2)

(6枚目)

登記年月日：昭和53年5月17日

前 2450-5

0049225

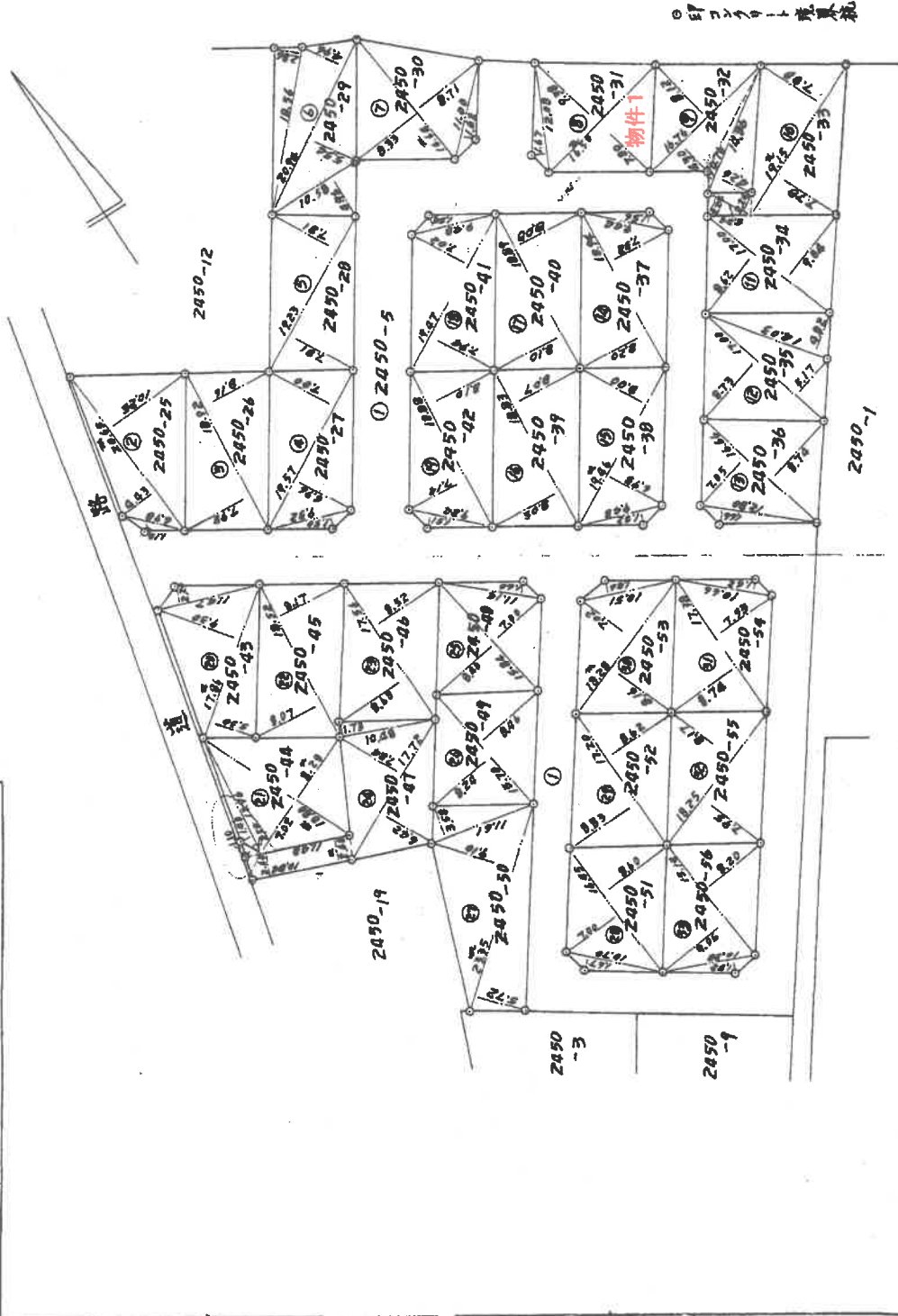
地番 2450-5 乃至 2450-56

地積測量図

土地の所在 小山市大寺間々田字敷ノ内2450-5

(1/3)

作製年月日	昭和53年5月15日	作製者	土地家屋調査士	申請人	
-------	------------	-----	---------	-----	--



昭和53年5月17日登記

(日本土地家屋調査士会連合会 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：昭和53年5月17日

0049220

地積測量図

番 2050-25乃至2050-51

土地の所在 小山市大字関々田字牧ノ内

(2/3)

**求積表**

番地	差	長辺×(短辺+短辺)	短辺	面積
2050		2065	9143	3021420
	-25	688	110	76780
		計		3108200
	-26	1892	798	814
		計		3053688
		1927	616	780
		計		2888932
	-27	922	150	139800
		計		3028332
	-28	1923	781	7181
		計		3003726
		2094	554	4196
		計		2198700
		1826	286	530816
		計		524788
	-29	1058	496	
		計		3254284
		1664	873	871
		計		2834956
	-30	1100	162	178200
		計		3013656
		1650	780	938
		計		2834700
		1208	167	201736
		計		3034836
	-31	1676	812	470
		計		2081922
		1986	876	426
		計		743712
	-32	1915	770	7188
		計		2827564
		528	224	234752
		計		2998870
	-33	1700	8162	904
		計		3002200
		1700	873	517
		計		2363800
		1808	982	676246
		計		3039246
		1666	7125	874
		計		2638614
		1280	166	212680
		計		2843894
	-36	1894	820	7122
		計		2939888
		906	176	147268
		計		3087152
	-37			1543376

昭和53年5月15日 製作

申請者 土家屋調査士

申請人

**求積表**

番地	差	長辺×(短辺+短辺)	短辺	面積
2050		1936	693	2809378
	-38	943	152	1423374
		計		3048714
	-39	1883	805	807
		計		3053396
	-40	1889	810	808
		計		3054442
		1947	794	782
		計		2912712
	-41	948	164	145992
		計		3058704
		1888	714	810
		計		2877312
		924	151	139924
		計		3016836
	-42			1508418
		1786	570	930
		計		2407360
		1107	220	252360
		計		2859900
	-43	1880	702	828
		計		2876000
		1376	148	206688
		計		3083088
	-44			1581584
		1842	807	817
		計		3007688
		1786	868	862
		計		3050320
		1772	642	784
		計		2326872
		1888	173	187394
		計		187336
		216	1788	1280
		計		3889984
	-47			1667888
		1584	800	700
		計		2833360
		1114	110	178240
		計		2617600
	-48			1308800
		1570	824	846
		計		2651806
		2325	972	910
		計		3044470
		1161	318	415638
		計		3876108
	-50	1682	780	860
		計		2566200
		1870	147	178690
		計		2744890
	-51			1372445

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

縮尺

登記年月日：平成29年4月12日

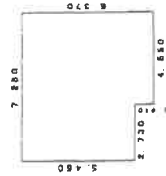
# 建物図面図 各階平面図

家屋番号 2450番31

建物の所在 小山市大字間々田字牧ノ内2450番地31



1 階

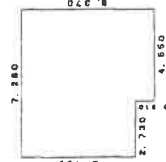


求積表

4.850	×	0.810	=	4.140500
7.280	×	5.460	=	39.748800
計				43.889300

床面積 43.88 m<sup>2</sup>

2 階



求積表

4.850	×	0.810	=	4.140500
7.280	×	5.460	=	39.748800
計				43.889300

床面積 43.88 m<sup>2</sup>

大字千鳥塚本郷戸  
310-1



(単位：m)

作成者

土地家屋調査士

(平成29年4月3日作成)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

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11月13日 宇都宮地方法務局小山出張所

登記官

(9枚目)

請求番号：30-2



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



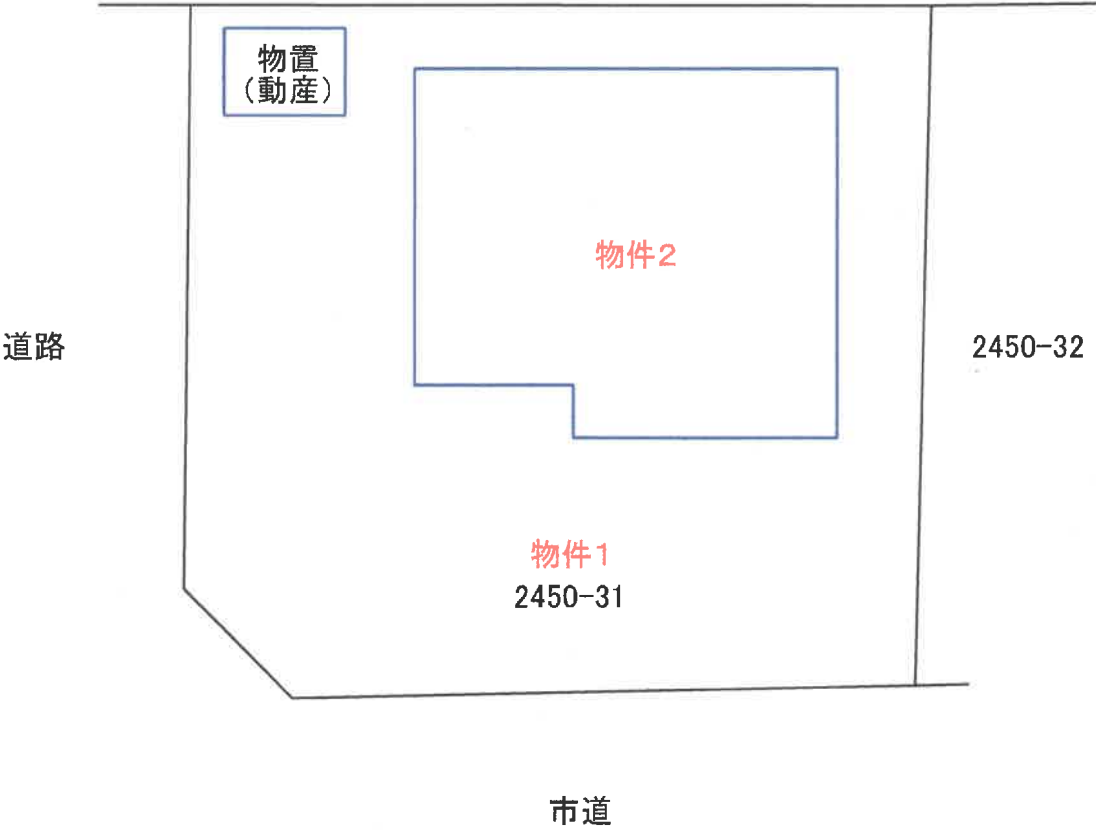
**地籍図写**  
 この地籍図は、固定資産税の課税資料図をもとに作成された図面の写です。  
 実測図ではありませんので、車種・境界査定等には適しませんのでご注意ください。  
 (小山市役所庶務課)

# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



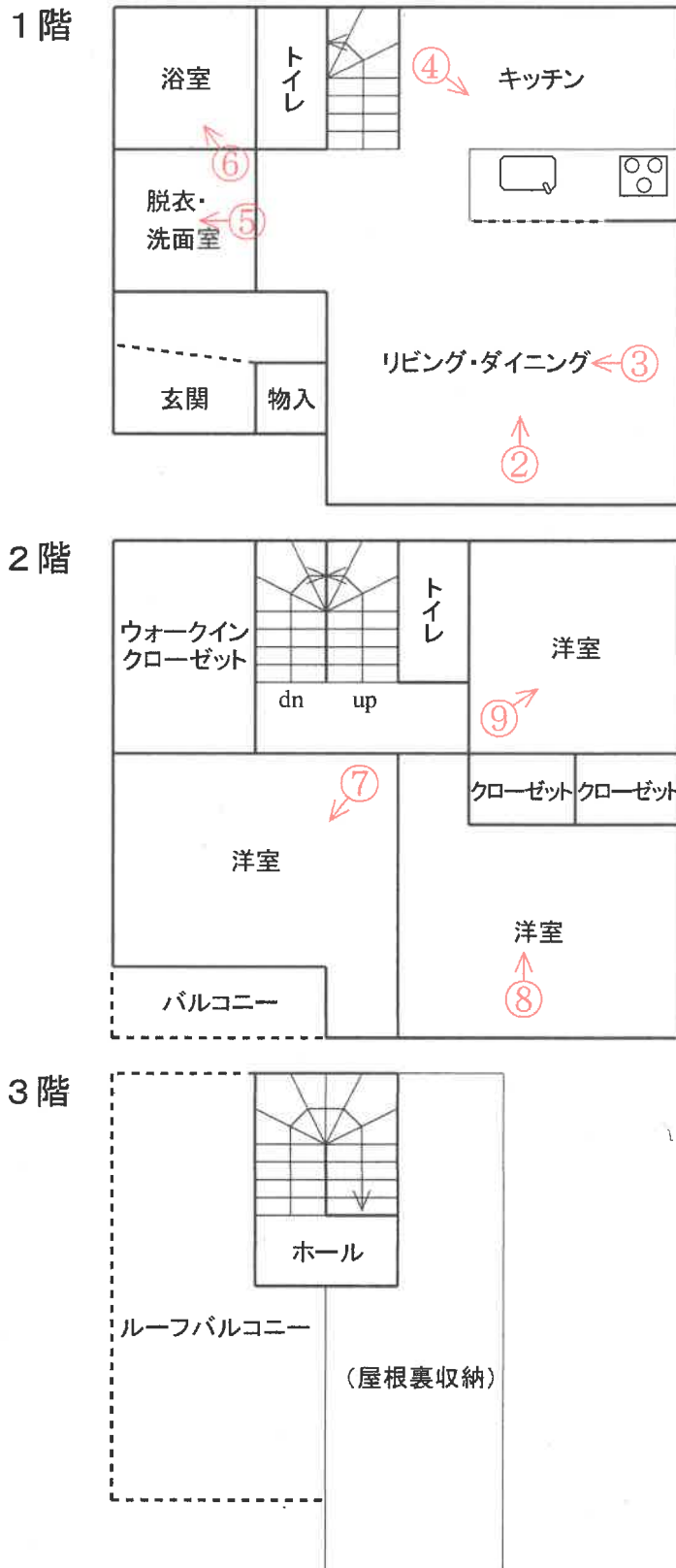
大字千駄塚字橋戸  
310-1



(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



リビング・ダイニング

④



キッチン

⑤



脱衣・洗面室

⑥



浴室

( 14 枚目)

⑦



洋室

⑧



洋室

⑨



洋室

( 15 枚目)

令和 5年 (ケ) 第 116号  
令和 5年12月 8日 受 命  
令和 6年 1月 7日 現地調査  
令和 6年 2月22日 評 価  
令和 6年 2月26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 8, 573, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 581, 000円
物件2 (建物)	金 6, 992, 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	所在地 地目 地積	小山市大字間々田字牧ノ内 2450番31 宅地 151.82㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字間々田字牧ノ内 2450番地31 2450番31 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 43.88㎡ 2階 43.88㎡ 延床面積 87.76㎡	木造スレートぶき3階建 1階 43.88㎡ 2階 43.88㎡ 3階 約4.96㎡ 延床面積 約92.72㎡

#### 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」駅北東方直線距離約2500m おーバス間々田線「千駄塚」停留所西方直線距離約130m	
付近の状況	対象物件の近隣地域は、間々田駅の北東方の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 当該近隣は、国道4号の西側に位置し、市営千駄塚団地の南方の一般住宅が密集して建ち並ぶ住宅地域で、周辺には、間々田郵便局や間々田北保育所、間々田中学校などが存する地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 住居地域 指定60% 指定200% なし
画地条件	物件1 地積：約151.82㎡ 規模：ほぼ標準的 間口：約13.0m 奥行：約11.5m 形状：ほぼ台形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	南西約4.2m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北西約6.0m舗装道路（建築基準法第42条第1項第2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） 都市ガス：なし 下水道：あり（（注）のとおり） （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	・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>・南西側の約4.2mの道路が市道であり、北西側の約6.0mの道路は、開発行為（昭和53年1月12日開発許可）による道路である。</li> <li>・上水道は、南西側市道に75mmのPE管の本管が入っており、そこから、20mmのPP管で引き込みをしており、メーターは13mmを使用している。</li> <li>・下水道は、南西側市道に200mmHT管の本管が入っており、そこから、敷地内に公共汚水マスの引き込みをしている。</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) 平成29年 3月30日新築 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 23年
仕 様	構 造 木造スレートぶき3階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 タイル貼 フローリング貼 合板貼 等 内 壁 ビニールクロス 合板 ボード その他 天 井 ビニールクロス 合板 ボード その他 床 フローリング その他 設 備 階段 他
床面積（現況）	1階 43.88㎡ 2階 43.88㎡ 3階約 4.96㎡ 計 約92.72㎡
現 況 用 途 等	階層 地上3階建て 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	所有者が利用している。
特 記 事 項	・ルーフバルコニーに出るための階段とホールは高さが約1.5m以上存することから、3階部分として、床面積に加えた。 屋根裏収納部分は、高さが1.5m未満なので床面積には加えなかった。

## 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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1	27,000	1.02	151.82	0.90		1.00	3,763,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小山-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $30,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/114 = 27,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：14%補正

イ 個別格差：角地+2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	150,000	92.72		0.61	1.00	8,484,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 92.72㎡

エ 現 価 率

経過年数7年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数23年，

観察減価及び中古建物の市場性減価20%，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23年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価20%) ÷ 0.61

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,763,000	0.40	法定地上権	1,505,000

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 (円) (1①キ, 1②カ) 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	3,763,000	-1,505,000	/	1.00	0.70	1,581,000
2	8,484,000	+1,505,000	1.00	1.00	0.70	6,992,000
一括価格 (合計)						8,573,000

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 小山-4

所 在：小山市大字間々田字八幡前1660番1

地 目：宅地

価 格：30,800円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 -0.30%）

位 置：間々田駅 1900m（道路距離）

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：287m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：南西 7.5m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率60%）

地域の概要：中小規模の低層一般住宅が多い既成住宅地域

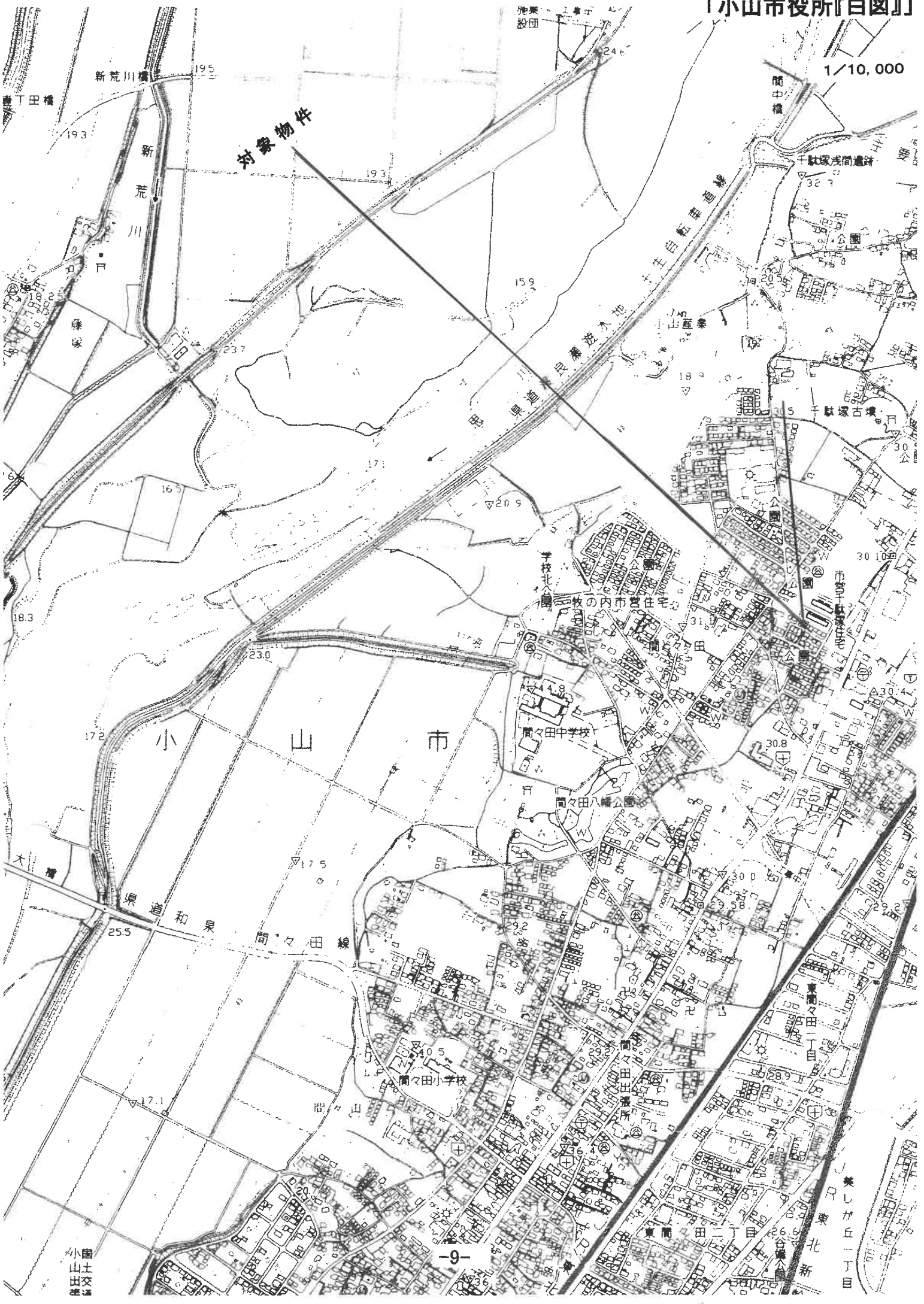
## 第7 附属資料

- 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

「小山市役所『白図』」

1/10,000



対象物件

藤丁田橋

新荒川橋

新荒川

小山市

大層

和泉

間々田線

間々田小学校

間々田中学校

小園山出土交



イ 2450-135    ハ 2451-31    ニ 2451-32    ホ 2451-33    ヘ 2450-19    ニ 2510-1    2446-1  
ロ 2451-30    ニ 2451-32    ニ 2450-140    ニ 2450-2    ニ 2453-206



(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。

(前) 2450-5

UU49220

地番 2450-5 乃至 2450-56

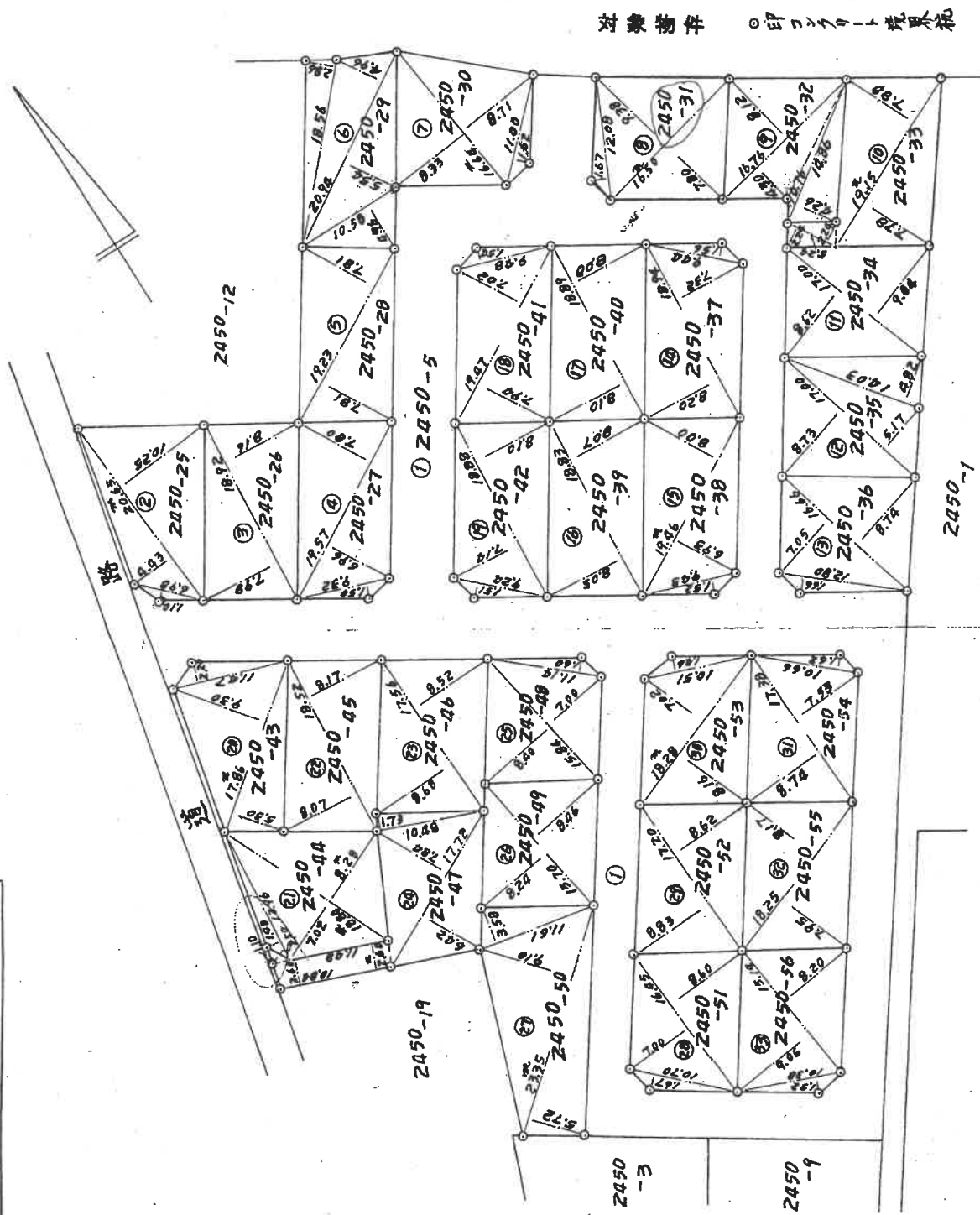
土地の所在 小山市大塚間々田字米ノ内2450-5

地積測量図

作製年月日 昭和53年5月15日

作製者

申請人



注 冊 簿 本 ○ 印 コンクリート 建築 紙

SH 53年5月7日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/500

(2/3)

縮小(82%)につき縮尺相違

49220

地積測量図

2450-25乃至2450-51

小山市大字間々田字牧ノ内

昭和53年5月15日 製作者

申請人

地積測量

番号	地番	求積表		面積
		長辺×(短辺+短辺)	短辺	
②	2450	2065 698 計	1025 110 計	3031420 76780 3108200 1559100
③	-25	1892 1957 計	816 780 計	3053688 2888532 1526844
④	-26	932 計	120 計	139800 3028332 1514166
⑤	-27	1923 2094 計	781 496 計	3003726 2198700 1501863
⑥	-28	1876 1058 計	286 496 計	530816 524768 3254284 1627142
⑦	-29	1664 1100 計	833 162 計	2835456 178200 3013656 1506828
⑧	-30	1650 1208 計	780 167 計	2834700 201736 3036436 1518218
⑨	-31	1676 1486 計	812 426 計	2081592 745972 2827564 1413782
⑩	-32	1945 524 計	718 224 計	2998890 234752 3233642 1618821
⑪	-33	1700 1700 計	904 517 計	3002200 2363000 676266 3039266 1519623
⑫	-34	1666 1280 計	874 166 計	2630614 212480 2843094 1421547
⑬	-35	1894 944 計	820 156 計	2939488 147264 3086752 1543376

番号	地番	求積表		面積
		長辺×(短辺+短辺)	短辺	
⑭	2450	1946 943 計	800 152 計	2905378 143336 3048714 1524357
⑮	-38	1883 1889 計	807 808 計	3035296 3056492 1517628 1528201
⑯	-39	1947 948 計	702 154 計	2912712 145992 3058704 1529752
⑰	-40	1888 924 計	810 151 計	2877312 139524 3016836 1508418
⑱	-41	1786 1147 計	930 220 計	2607560 252340 2859900 1429950
⑲	-42	1880 1396 計	828 148 計	2876400 206688 3083088 1541584
⑳	-43	1852 1756 計	817 852 計	3007648 3020320 1510160
㉑	-44	1772 1848 計	784 184 計	2826872 181304 3008200 1510160
㉒	-45	1584 1114 計	700 160 計	2439760 178240 2617600 1308800
㉓	-46	1570 2235 計	846 910 計	2621900 3060470 415638 3876188 1938054
㉔	-47	1161 1645 計	3158 860 計	3876188 2566200 178890 2744890 1372445

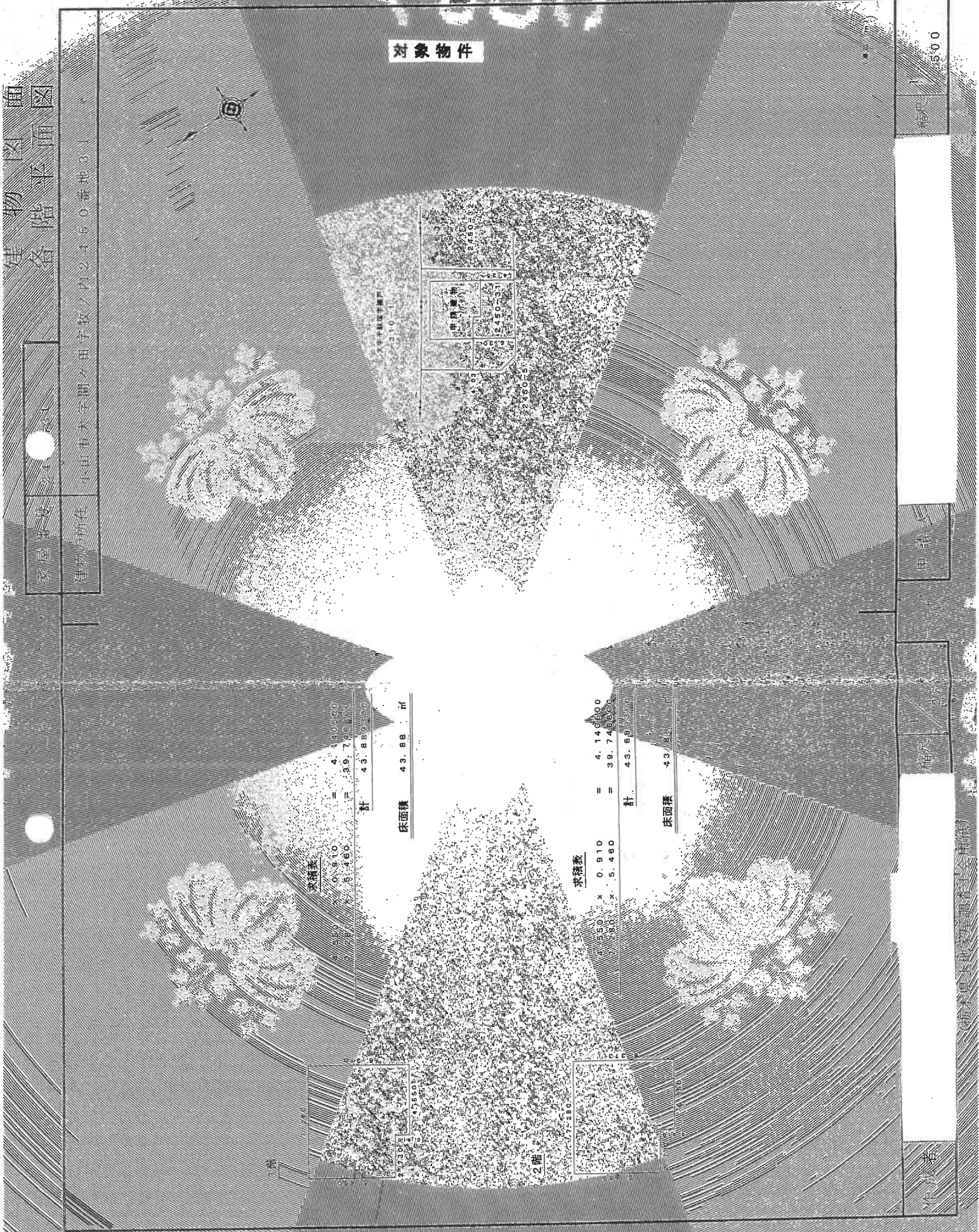
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺

式番

家屋番号 24401  
建物所在地 小田市大空間之田字牧之内2460番地3

対象物件



床面積 43.88 m<sup>2</sup>

床面積 43.88 m<sup>2</sup>

求積表  
 $4.530 \times 0.910 = 4.12073$   
 $5.287 \times 5.460 = 28.86582$   
 計 43.88655

求積表  
 $4.530 \times 0.910 = 4.12073$   
 $5.287 \times 5.460 = 28.86582$   
 計 43.88655

縮尺 1/500

申請者

建築士

作成者

# 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。

