

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

9 所 在 栃木市日ノ出町字大和
地 番 1584番3
地 目 宅地
地 積 99.37平方メートル

所有者 A

10 所 在 栃木市日ノ出町字大和
地 番 1584番5
地 目 宅地
地 積 261.11平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

11 所 在 栃木市日ノ出町字大和
地 番 517番9
地 目 宅地
地 積 181.83平方メートル

所有者 A

12 所 在 栃木市日ノ出町字大和517番地9
家屋 番号 517番9
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 61.91平方メートル

物 件 目 録

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

物 件 明 細 書

令和 6年 2月29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9～12】

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9～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10, 12】

本件所有者有限会社大竹鉄筋工業が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9～11】

売却対象外の土地（地番1584番1）を通行のため利用している。

【物件番号10】

隣地（地番1584番1）との境界が不明確である。

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番1584番4）への通行のため利用されている。

《 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

9 所 在 栃木市日ノ出町字大和
地 番 1584番3
地 目 宅地
地 積 99.37平方メートル

所有者 A

10 所 在 栃木市日ノ出町字大和
地 番 1584番5
地 目 宅地
地 積 261.11平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

11 所 在 栃木市日ノ出町字大和
地 番 517番9
地 目 宅地
地 積 181.83平方メートル

所有者 A

12 所 在 栃木市日ノ出町字大和517番地9
家屋 番号 517番9
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 61.91平方メートル

物 件 目 録

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

令和 5年(ケ)第 111号
(物件9~12)
令和 5年12月 6日受理
令和 6年 2月 22日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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

9 所 在 栃木市日ノ出町字大和
地 番 1584番3
地 目 宅地
地 積 99.37平方メートル

所有者 A

10 所 在 栃木市日ノ出町字大和
地 番 1584番5
地 目 宅地
地 積 261.11平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

11 所 在 栃木市日ノ出町字大和
地 番 517番9
地 目 宅地
地 積 181.83平方メートル

所有者 A

12 所 在 栃木市日ノ出町字大和517番地9
家屋 番号 517番9
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 61.91平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社大竹鉄筋工業



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県栃木市日ノ出町3番11号														
土地	物件9～11														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件9～11) <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(物件9) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件10, 11) <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														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(物件10) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(物件9, 11) 土地所有者が物件10を更地の状態で、物件9, 11上にその他の者が下記建物を所有し、占有している <input checked="" 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12														
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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(債務者・有限会社大竹鉄筋工業) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を車庫として、管理、占有している <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; 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件9～11関係)				
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件9, 11		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件10	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(有)大竹鉄筋工業 <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(所有者(有)大竹鉄筋工業)	
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"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 更地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■B(A家族・元代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■B(A家族・元代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	
占有開始時期	昭和53年12月1日(新築)頃		年 月 日	
最初の契約等	契約日	昭和53年12月1日頃		年 月 日
	期間	昭和53年12月1日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		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
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<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	昭和53年12月1日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎金(毎限り)円分払	<input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		毎金(毎限り)円分払 <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]		<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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 checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		<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

その他の事項

■物件9, 11東側接面道路は市道11120号線(認定幅員2.2m。現況も同程度。建築基準法42条2項。)である。

物件10南側の道路は建築基準法42条2項の道路である(幅員約1.6m)が、市道ではない。

■物件9の西側隣接地1584番1宅地には物件9~10に出入りするための通路が物件9の西端に接続する形で開設されているが、同通路は建築基準法上の道路に該当しない。

(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 (A家族)	<p>私は物件10と物件12(車庫)の所有者である債務者有限会社大竹鉄筋工業の代表者であったAの息子です。なお、私も代表者をしていました。</p> <p>A個人が所有する物件11上に物件12が建っていますが、Aは有限会社大竹鉄筋工業の代表者でしたから、賃料や使用期間といった約束はなく、金銭の授受はありません。</p> <p>物件9の東側と物件10の南側で、それぞれ道路に面しています。ですが、東側の道路(市道)は細くて、軽自動車がサイドミラーを畳んだりしながら、かろうじて通れる程度ですし、南側の道路は東側の道路よりも細い状況です。</p> <p>そのため、物件9の西側隣地の1584番1宅地は個人の所有地なのですが、そこに目的物件に出入りするための通路を開設させてもらっています。Aと隣地所有者の先代との間で、無償で、期限の定めなく通行に利用してよいとの口頭での約束があると聞いています。現に、通行料を請求されたり、通行をやめるように言われたことはありません。Aにならよいでしょうと言われ、通行を認めてもらえたと聞いています。</p> <p>そのようなことから、物件9は専ら物件10、11への出入りのための通路と物件12の敷地になっています。</p> <p>西側隣地の1584番1宅地上には家が建っていますが、その家の家人とはトラブルになっています。ちょうど、物件10の北西角に当たる箇所、西側隣家の直ぐ脇にコンクリート杭が埋設されています。私たちは、その杭が物件10の北西角に該当すると考えていますが、西側隣家の人は、その様に考えていない様子で、境界に争いがあります。そのため、西側隣家の下水設備の一部が物件10に越境している可能性があります。また、私たちに無断で上水管の工事をしたことがありましたので、その上水管の埋設状況等も不明です。やめて欲しいと言っているのにもかかわらず、物件10で洗車をしていたこともありました。更に、物件9西側に隣接する通路は、本来はもっと広がったのですが、西側隣家が勝手に家を大きくして、通路が従来よりも細くなってしまいました。</p> <p>物件10の東側1584番4宅地を駐車場として使用している人がいるのですが、その人が無断で上記の1584番1宅地上の通路や物件10を通行して、車の出入りをしています。私たちには通行を許可して欲しいという申出がありましたが、拒絶しました。物件10の東側にはフェンスがあります。そのフェンスは、物件10を私たちに売ってくれた人が設置したもので、その位置が境界になっているのですが、そのフェンスの一部を壊して、通行をしているのです。</p> <p>私たちとしては、不服がありますが、問題を大きくしたくないため、西側隣家の人にも、無断で車を通行させている人にも強く言わないでいます。</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

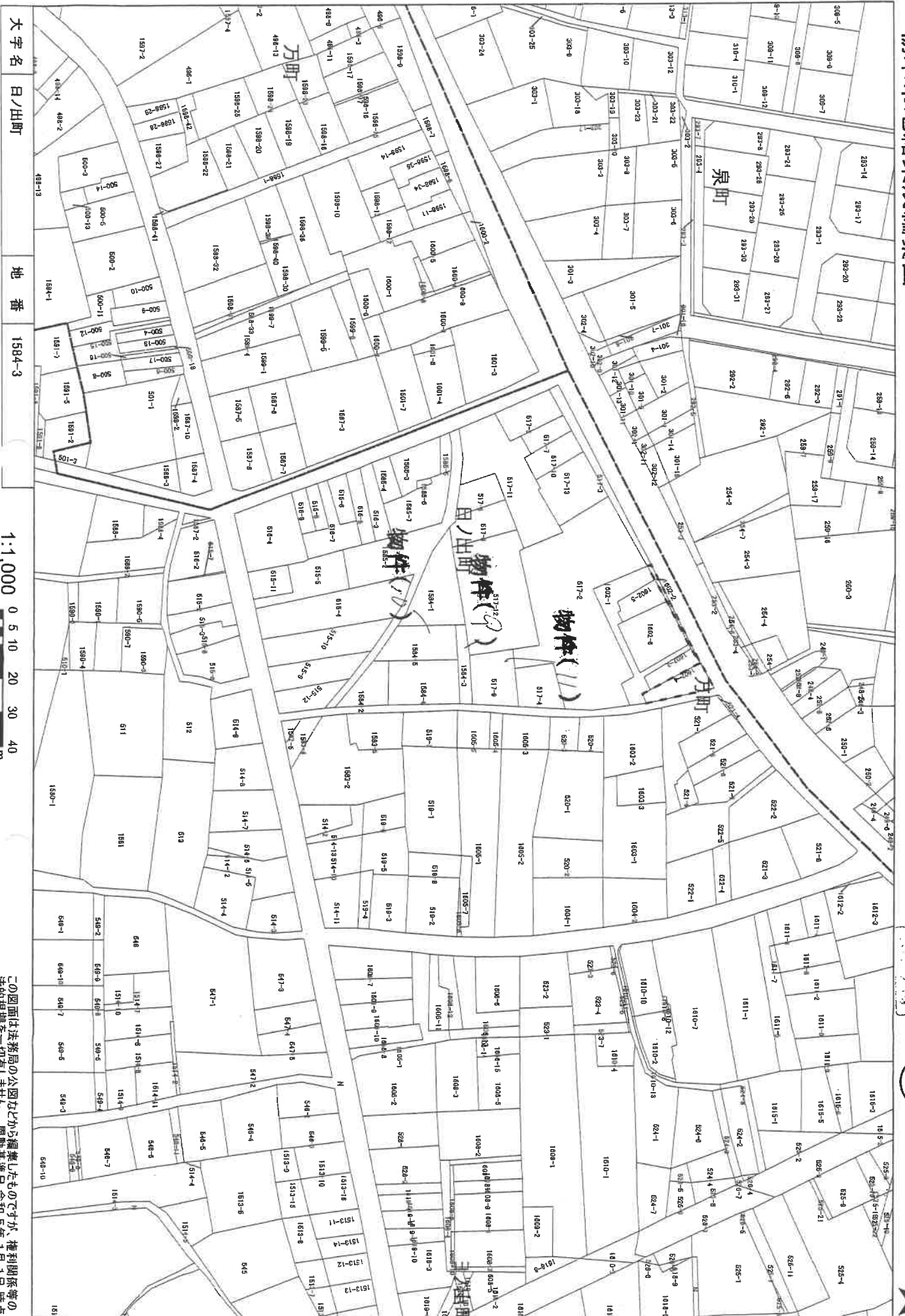
- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 物件9上に建物等は存在していないが、物件10、11に出入りするために必要な通路の一部として利用されていること、通路部分以外は専ら物件12の敷地として利用されていること、物件10、11は債務者有限会社大竹鉄筋が占有していることから、物件9も含めて目的物件全体を債務者が占有していると報告する。

(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25日(月) 15:40-15:55	栃木市役所	税務課 地番図、間取図調査 道路河川管理課 接面道路調査 建築指導課 接面道路調査
5年12月25日(月) 16:10-16:25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
5年12月26日(火) 11:15-12:10	物件所在地	建物内外調査、間取り確認、内外観写真撮影、Bから 事情聴取、評価人同行
5年12月26日(火) 13:00-13:10	宇都宮地方法務局栃木 支局	地積測量図、近接地登記事項調査
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 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

栃木市地籍集成編纂図



大字名 日/出町

地番 1584-3

1:1,000 0 5 10 20 30 40 m

写

令和5年12月25日



(9枚目)

この図面は法務局の公図などから編纂したものですが、権利関係等の法的根拠を一切負いません。異動基準日 令和5年1月1日時点



(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
B
C
D
E
日ノ出町
日ノ出町
日ノ出町
日ノ出町
日ノ出町

請求部	所在	栃木市日ノ出町字大和			地番	517番9		
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)			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。

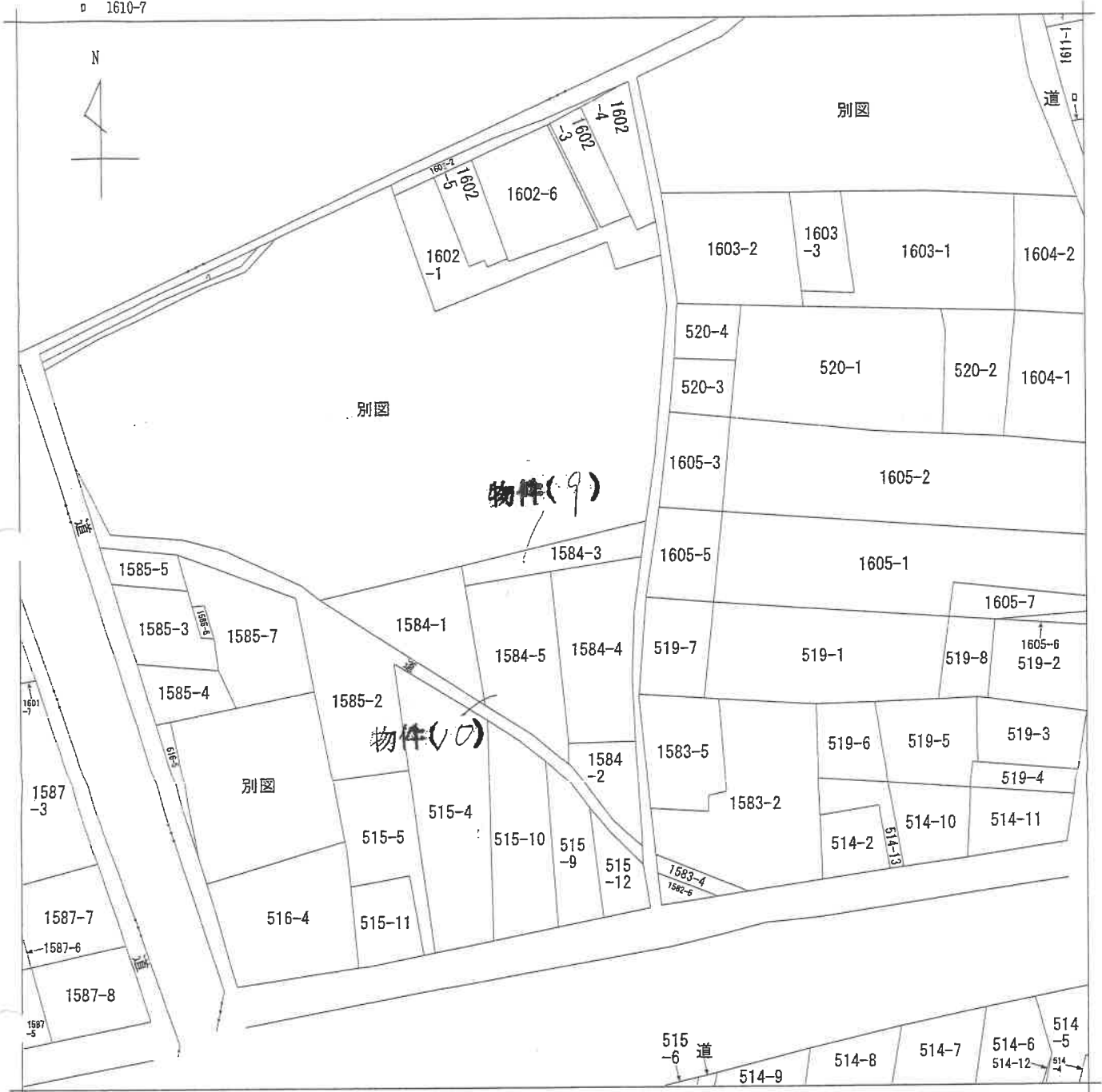
令和5年11月10日
宇都宮地方法務局栃木支局
登記官

請求番号：13-3
(1/1)

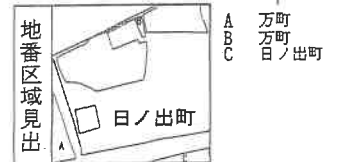
(10枚目)



イ 1611-5
ロ 1610-7



(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。



請求部	所在	栃木市日ノ出町字大和		地番	1584番3	
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)			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10日
宇都宮地方法務局栃木支局
登記官

請求番号：13-2
(1/1)

(11枚目)



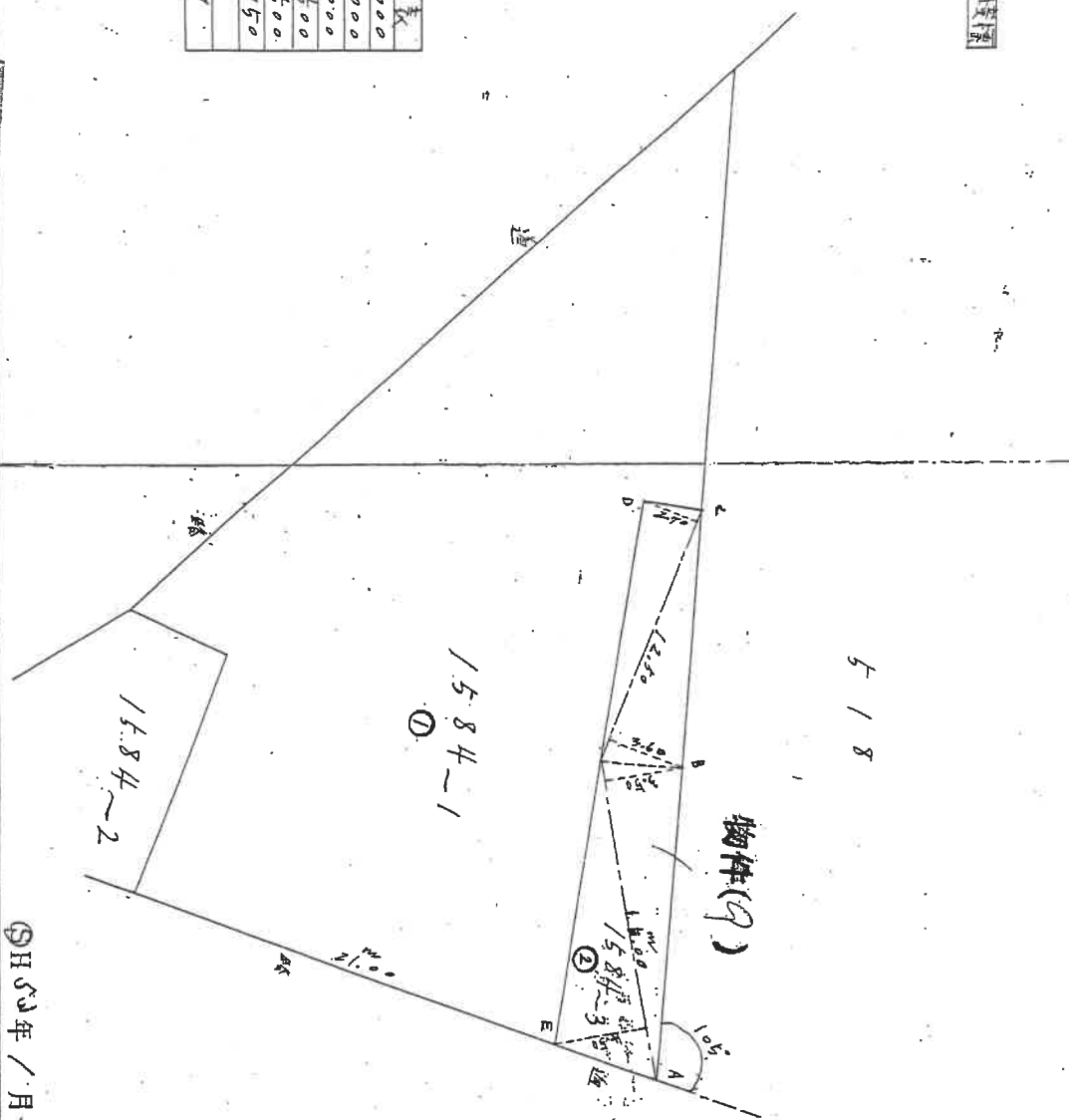
登記年月日：昭和53年1月23日

0034914

前	1584-1
地番	1584-3
土地の所在	栃木市日出町大和
測量	測量図

A B C D E 共ニノ一ニ 換算

②	長	積算
15.00	4.50	67.5000
15.00	3.50	52.5000
12.50	3.60	45.0000
12.50	2.70	33.7500
		+ 118.17500
		199.3750
		11.37



昭和53年1月23日登記

作製者

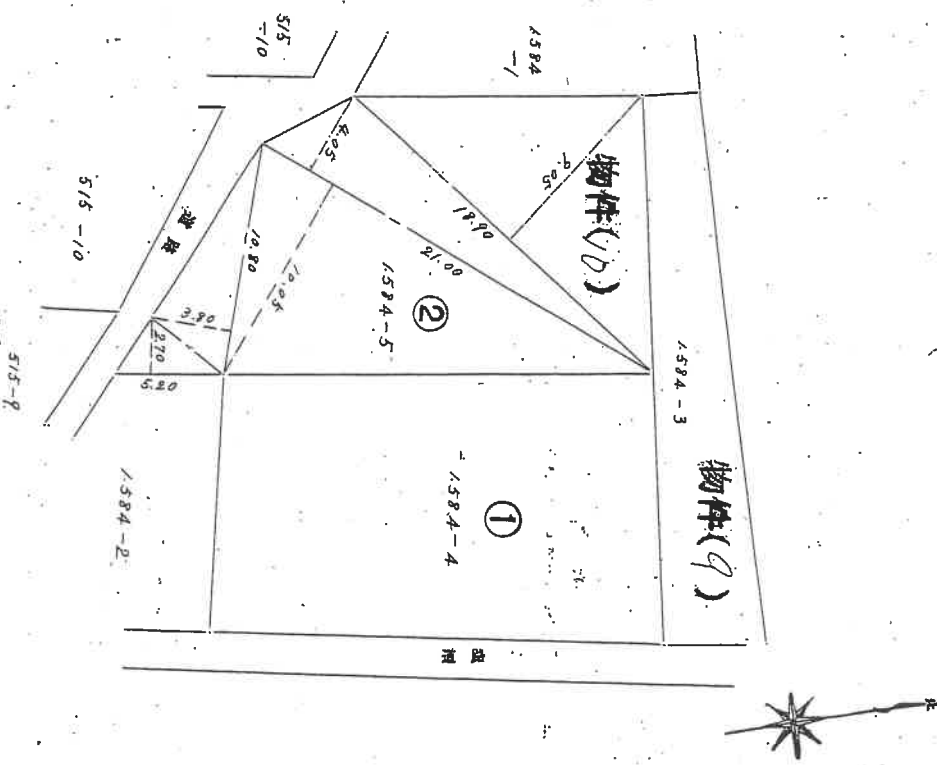
申請人

1/250

登記年月日：昭和56年6月8日

0034916

地番	1584-4	測量図
土地の所在	栃木市日ノ丸町字大和	



② 1584-5 求積表

18.90 X 9.15	= 171.045
21.00 X (4.05 + 10.05)	= 296.100
10.80 X 3.80	= 41.040
5.20 X 2.70	= 14.040
522.285	
$\frac{1}{2} = 261.1425$	

地積 261.14

昭和56年6月8日登記

昭和56年6月2日作製

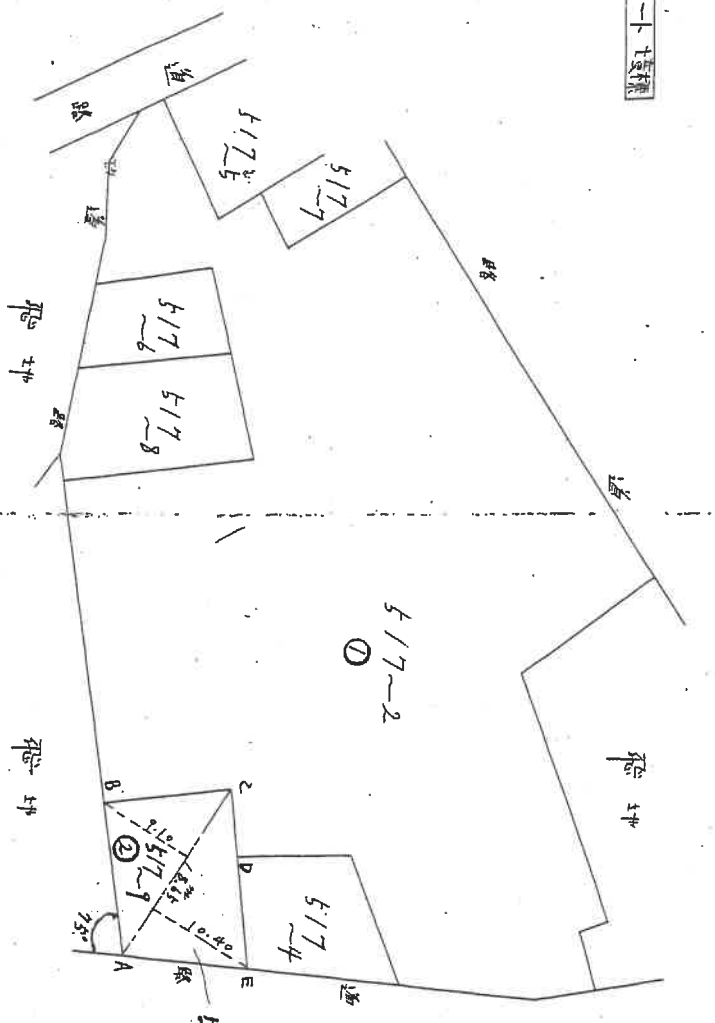
1/250

登記年月日：昭和53年1月23日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

0034795

前	517-2-45A-C00
地番	517-9 517-2地積測量図
土地の所在	栃木市白川町空大和



②	求	積	表
18.65	12.42	183.9600	
18.65	1.10	181.7750	
		13.636750	
12		181.8375	
==		181.83	

昭和53年1月23日 登記

製作者 (昭和53年1月23日作成)

申請人

1/500

登記年月日：平成24年8月6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。
令和5年11月10日
宇都宮地方法務局栃木支局
登記官

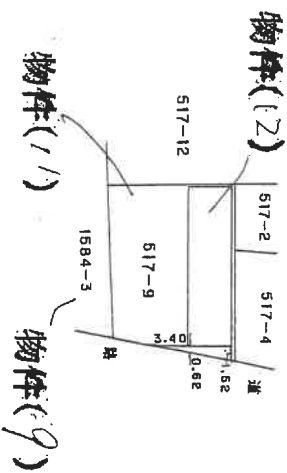
家屋番号	517番9
建物の所在	栃木市日ノ出町字大和517番地9

建築物平面図
各階平面図



求積表

15.10 X 4.10 = 61.9100
合計 61.9100
床面積 61.91㎡



(15枚目)

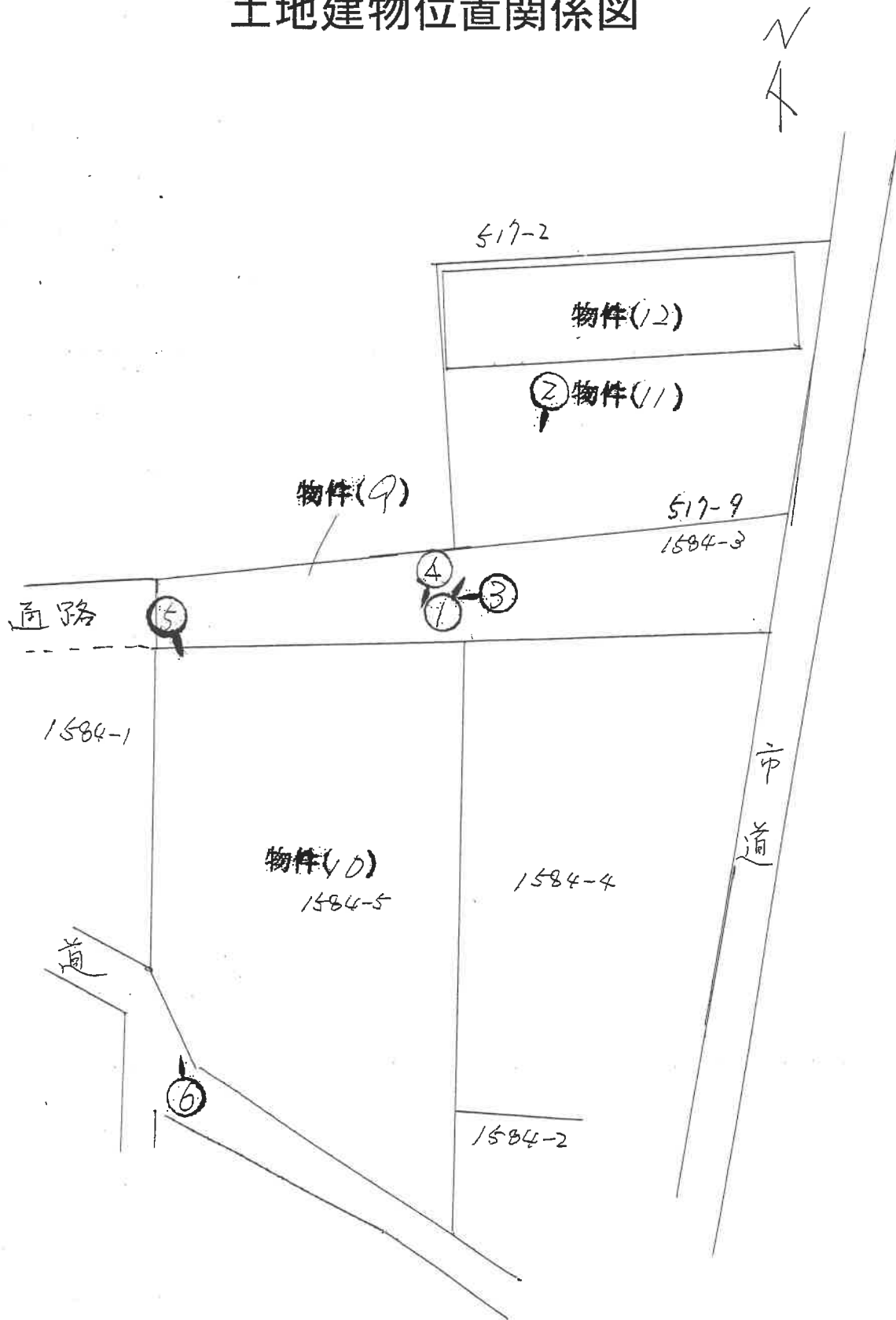
作成者

1/250

申請人

1/500

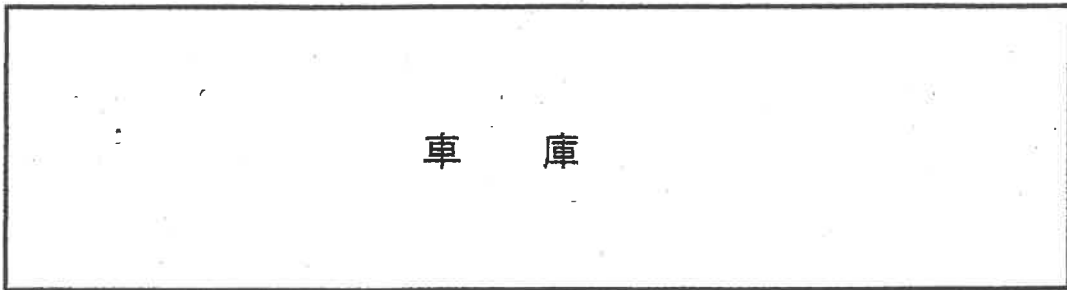
土地建物位置関係図



※ ①は大凡の写真撮影位置、方向を示す
※ 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。

間 取 図

物件 1 2



- ※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す
- ※ 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。

(17 枚目)



1

物件 1 2



2



3

(18 枚目)



4



5



6

(19 枚目)

第 24011-2号
令和 5年（ケ）第 1 1 1号- 2
令和 5年11月28日 受 命
令和 5年12月26日 現地調査
令和 6年 2月15日 評 価
令和 6年 2月19日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

物件 9 ～ 1 2

評価人 不動産鑑定士
坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 6 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件9 (土地)	金 7 7 0, 0 0 0 円
物件10 (土地)	金 2, 4 9 7, 0 0 0 円
物件11 (土地)	金 1, 4 0 9, 0 0 0 円
物件12 (建物)	金 2 8 9, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件9～11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9、11の土地価格は物件12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12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
9	所在地 地積 地所 有者	在番 目積 者 栃木市日ノ出町字大和 1584番3 宅地 99.37m ² A	
10	所在地 地積 地所 有者	在番 目積 者 栃木市日ノ出町字大和 1584番5 宅地 261.11m ² 有限会社大竹鉄筋工業	
11	所在地 地積 地所 有者	在番 目積 者 栃木市日ノ出町字大和 517番9 宅地 181.83m ² A	
12	所 家屋番 種号 構類 造 床面積 所 有者	在 栃木市日ノ出町字大和517 番地9 517番9 車庫 軽量鉄骨造スレートぶき平家 建 61.91m ² 有限会社大竹鉄筋工業	
特記事項			
・物件11の現況は、公図と異なり地積測量図の通りである。			

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9, 10, 11）

位置・交通	東武日光線「新栃木駅」南西方約600m（直線距離）（別添図面等参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、市街地北東部に位置する、街路条件の劣る住宅地域である。当該地域は、利便施設の配置に恵まれているものの、街路幅員が狭く、車両のすれ違いが困難な地域である。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件9, 10, 11 地積 : 542.31㎡ 規模 : 過大 間口 : 約22m 奥行 : 約52m 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 : 二方路	
接面道路の状況	物件9～11 東約2.2m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) 南約1.6m未舗装道路(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	物件9、11は、物件12の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、使用借権。物件10は、特に利用されていない。隣接地は、東側道路を挟んで戸建住宅、西側戸建住宅、南側空地及び道路を挟んで戸建住宅、北側戸建住宅。	
供給処理施設	物件9, 10, 11 上水道 : 前面道路に本管あり 都市ガス : 前面道路に本管あり 下水道 : 前面道路に本管あり (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	土壌汚染の可能性について調査したところ、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・西側隣接地との境界争いあり。物件10については、車両の無断通行あり。・前面道路に埋設されている水道管は、共同管のため水量が少なく、利用する場合には、増径の必要がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件12）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和53年12月 1日新築 約45年 約5年
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 スレートぶき 外壁 カラー鋼板 床 モルタル	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階 層 1階 現況用途 車庫	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	特に利用されていない。	
特記事項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9, 10, 11 (土地)

更地価格を算出し、物件9, 11については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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
9	24,100	0.63	99.37	0.90		1.00	1,358,000
10	24,100	0.63	261.11			1.00	3,964,000
11	24,100	0.63	181.83	0.90		1.00	2,485,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/125 \div 24,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+25

イ 個別格差：物件9 画地条件(規模▲10 形状▲20)その他条件(セットバック▲7) 物件10 画地条件(規模▲10 形状▲20)その他条件(セットバック▲7) 物件11 画地条件(規模▲10 形状▲20)その他条件(セットバック▲7)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

カ 市場性修正：物件9 1.00 物件10 1.00 物件11 1.00

② 物件12 (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。

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
12	60,000	61.91		0.02	1.00	74,300

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。

エ 現 価 率

経過年数45年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数5年、

観察減価及び中古建物の市場性減価80%、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5年 / 経済的全耐用年数50年)} × (1-
観察減価80%) ÷ 0.02
才 市場性修正 : 1.00

2 評価額の判定

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
9	1,358,000	0.10	使用借権	136,000
11	2,485,000	0.10	使用借権	249,000

② 内訳価格及び一括価格

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
9	1,358,000	-136,000		0.90	0.70	770,000
10	3,964,000			0.90	0.70	2,497,000
11	2,485,000	-249,000		0.90	0.70	1,409,000
12	74,300	+385,000	1.00	0.90	0.70	289,000
一括価格 (合計)						4,965,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件9 0.90 物件10 0.90 物件11 0.90 物件12 0.90 物件9 境界争い等▲10 物件10 境界争い等▲10 物件11 境界争い等▲10 物件12 境界争い等▲10

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 地価公示価格 栃木-5

所 在：栃木市城内町1丁目字城ノ内1282番26外
「城内町1-11-2」

地 目：宅地

価 格：30,100円/㎡

位 置：栃木駅北東方1.4km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：187㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西市道5.6m

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：一般住宅が多く見られる既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図

以 上



公 図 写

イ 1611-5 ハ 水
ロ 1610-7



対象物件

No 9

No 10

(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。

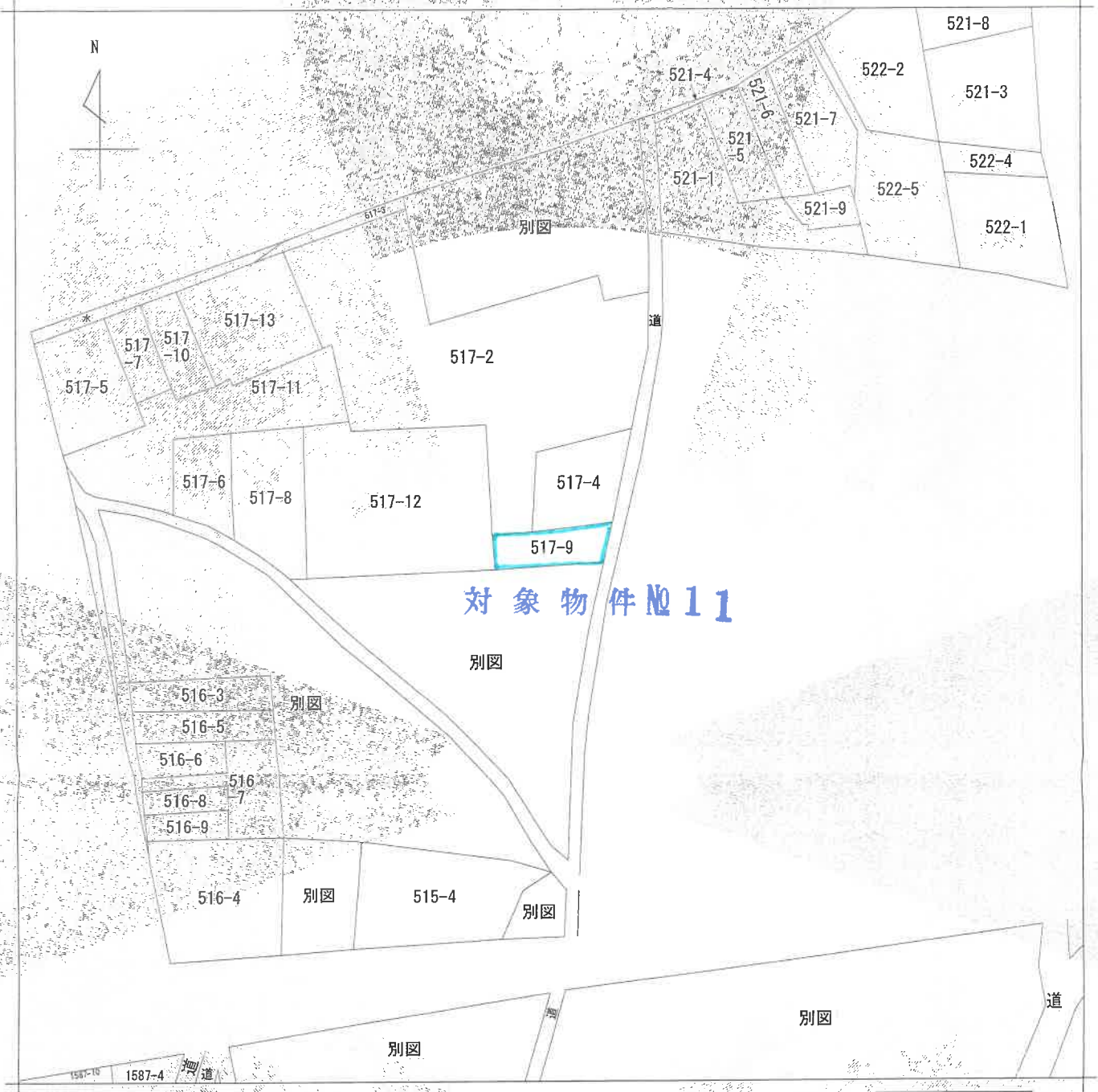


A 万町
B 万町
C 日ノ出町

この図面は縮小されています

請求部	所在	栃木市日ノ出町字大和			地番	1584番3		
出力縮	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)			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。



(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。



この図面は縮小されています

請求部	所在	栃木市日ノ出町字大和		地番	517番9			
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	明治9年12月		備付年月日(原図)		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。

登記年月日：昭和53年1月23日

0034914

前 1584-1

地番 1584-3

土地の所在 栃木市日ノ出町字大和

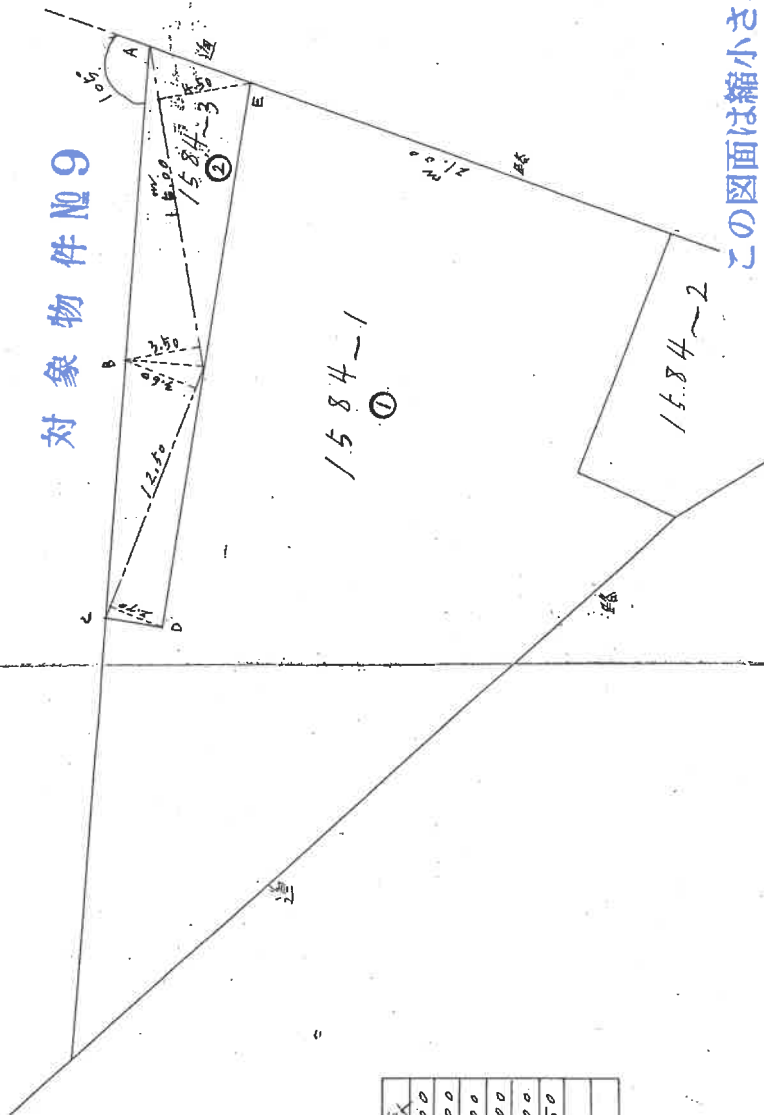
1584-1 土地連続測量図

凡例
A.B.C.D.E 共コニ川へ接続



518

対象物件№9



② 求積数	
15.00	4.50
15.00	7.50
12.50	3.60
12.50	2.70
1/2	+ 198,7500
	993,750
	坪
	= 1,987.5

この図面は縮小されています

登記年月日：昭和56年6月8日

0034916

前 1584-4

地番 1584-5, 1584-4

土地の所在 栃木市日ノ虫町客入和

測量図

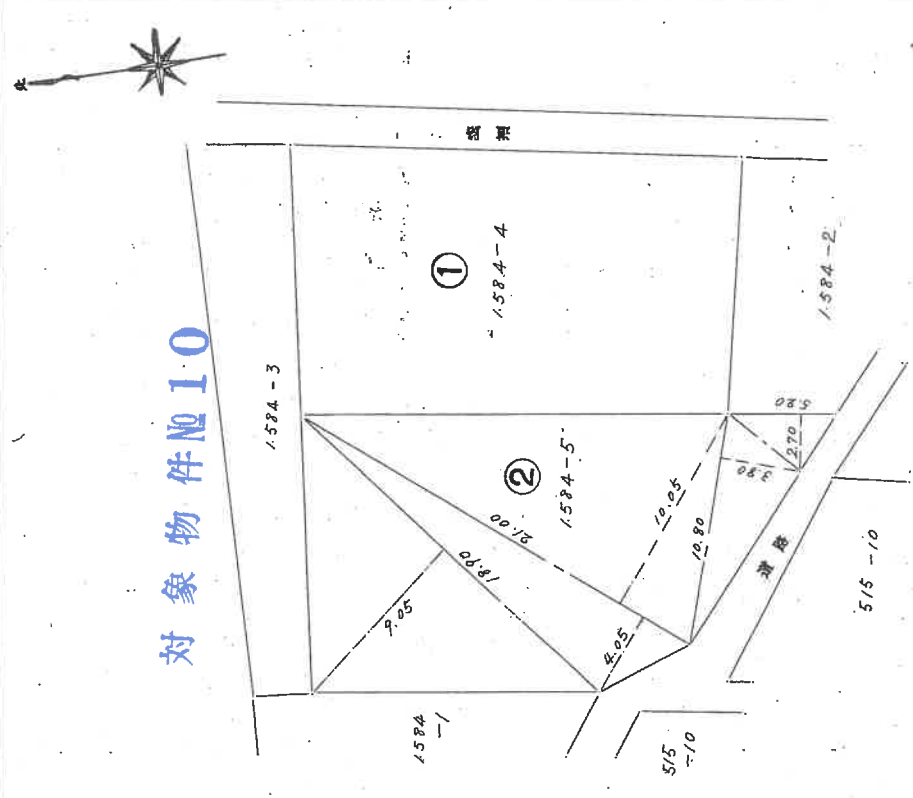
対象物件№10

② 1584-5 求積表

$$\begin{aligned}
 & 18.90 \times 7.65 = 144.465 \\
 & 27.00 \times (4.05 + 10.05) = 296.100 \\
 & 10.80 \times 3.80 = 41.040 \\
 & 5.20 \times 2.70 = 14.040 \\
 \hline
 & \qquad \qquad \qquad = 522.225
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 //2 & = 261.1125
 \end{aligned}$$

地積 261.11



この図面は縮小されています

昭和56年6月8日登記

登記年月日：昭和58年1月23日

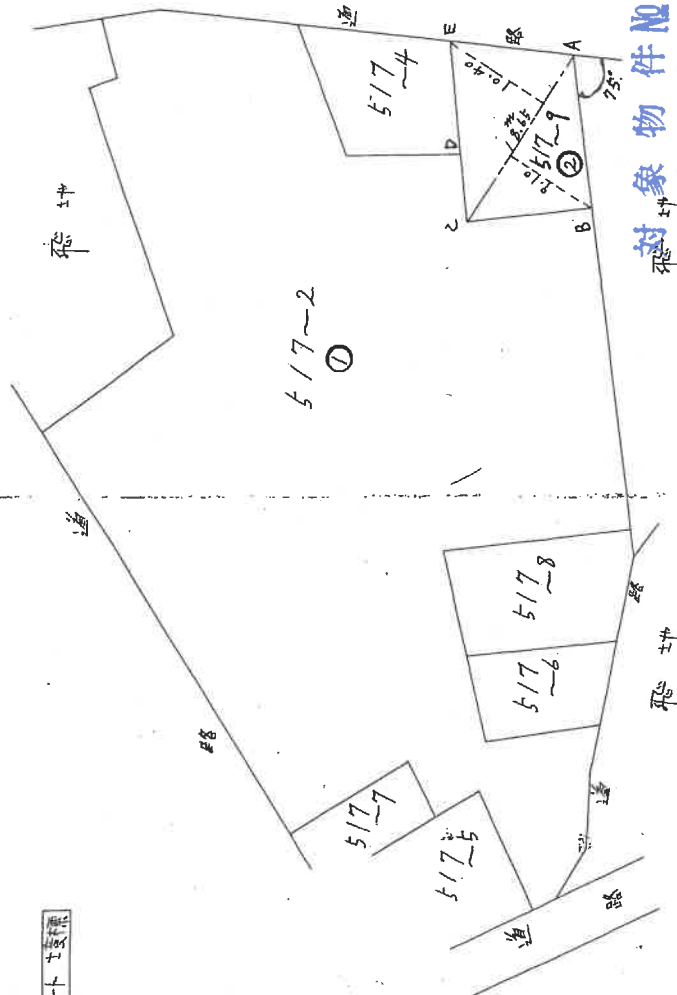
0034795

前 517-1853300

積測量図

地番	517-9	517-2地積測量図
土地の所在	栃木市日出町字大和	

凡例
A B C D E 共同境界線



対象物件№11

この図面は縮小されています

② 積算表	
18.65	10.40
18.65	9.10
+ 3.6316750	
18,183.75	
= 18,183.75	

登記年月日：平成24年8月6日

建物図面 各階平面図

家屋番号	517番9
建物の所在	栃木市日ノ出町字大和517番地9

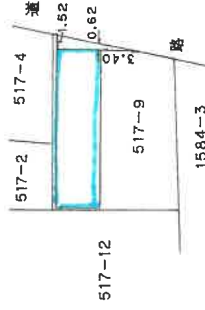
対象物件№12



求積表

15.10 x 4.10 = 61.9100
 合計 61.9100
 床面積 61.91 m²

対象物件№12



この図面は縮小されています

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。

付属建物

未登記 1



物件 1 2



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