

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 1月29日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 山 口 智佳子

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月14日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 5月20日 午前10時00分 宇都宮地方裁判所売却場 (1階)
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 1日 午前10時00分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年 5月21日 午前10時00分から 令和 7年 5月23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 7年 1月29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   | 真岡市田島字東原             |
|   | 地 番   | 774番                 |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 743.80平方メートル         |
| 2 | 所 在   | 真岡市田島字東原             |
|   | 地 番   | 775番1                |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 776.82平方メートル         |
|   | (現況)  |                      |
|   | 地 目   | 宅地, 一部田              |
| 3 | 所 在   | 真岡市田島字東原             |
|   | 地 番   | 776番1                |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 238.01平方メートル         |
| 4 | 所 在   | 真岡市田島字東原             |
|   | 地 番   | 777番                 |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 628.09平方メートル         |
| 5 | 所 在   | 真岡市田島字東原774番地, 777番地 |
|   | 家屋 番号 | 774番                 |

## 物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	279.05平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	14.90平方メートル
6 所 在	真岡市田島字東原777番地, 776番地1
家屋 番号	777番
種 類	倉庫
構 造	鉄筋コンクリート造瓦葺平家建
床 面 積	51.22平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	車庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	52.17平方メートル
符 号	1
(現況)	
構 造	軽量鉄骨造瓦葺平家建

## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 納屋  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約19.8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約52.3平方メートル

- ☆7 所 在 真岡市田島字東原  
地 番 767番1  
地 目 田  
地 積 1572平方メートル
- ☆8 所 在 真岡市田島字東原  
地 番 767番2  
地 目 田  
地 積 136平方メートル
- ☆9 所 在 真岡市田島字東原  
地 番 767番3  
地 目 田  
地 積 730平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 畑

## 物 件 明 細 書

令和 6年12月 6日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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1～9】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

一部(約150.73平方メートル)につき、本件所有者が、同人所有の売却対象外の土地(地番765番)と一体の状態で田として耕作している。

【物件番号5～9】

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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 真岡市田島字東原<br>774番<br>宅地<br>743.80平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 真岡市田島字東原<br>775番1<br>宅地<br>776.82平方メートル |
|   | (現況)             |                  |   |
|   | 地                | 目                | 宅地, 一部田                                 |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 真岡市田島字東原<br>776番1<br>宅地<br>238.01平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 真岡市田島字東原<br>777番<br>宅地<br>628.09平方メートル  |
| 5 | 所<br>家屋          | 在<br>番号          | 真岡市田島字東原774番地, 777番地<br>774番            |

物 件 目 録

種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 279.05平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 14.90平方メートル

6 所 在 真岡市田島字東原777番地, 776番地1

家屋 番号 777番

種 類 倉庫  
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺平家建  
床 面 積 51.22平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 52.17平方メートル

符 号 1

(現況)

構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建

## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 納屋  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約19.8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約52.3平方メートル

7 所 在 真岡市田島字東原  
地 番 767番1  
地 目 田  
地 積 1572平方メートル

8 所 在 真岡市田島字東原  
地 番 767番2  
地 目 田  
地 積 136平方メートル

9 所 在 真岡市田島字東原  
地 番 767番3  
地 目 田  
地 積 730平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 畑

令和 6年(ケ)第 100号  
令和 6年10月21日受理  
令和 6年11月14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

- |   |       |                      |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在   | 真岡市田島字東原             |
|   | 地 番   | 774番                 |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 743.80平方メートル         |
| 2 | 所 在   | 真岡市田島字東原             |
|   | 地 番   | 775番1                |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 776.82平方メートル         |
| 3 | 所 在   | 真岡市田島字東原             |
|   | 地 番   | 776番1                |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 238.01平方メートル         |
| 4 | 所 在   | 真岡市田島字東原             |
|   | 地 番   | 777番                 |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 628.09平方メートル         |
| 5 | 所 在   | 真岡市田島字東原774番地, 777番地 |
|   | 家屋 番号 | 774番                 |
|   | 種 類   | 居宅                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建              |

物 件 目 録

床 面 積 279.05平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90平方メートル

6 所 在 真岡市田島字東原777番地, 776番地1

家屋 番号 777番

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺平家建

床 面 積 51.22平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 52.17平方メートル

7 所 在 真岡市田島字東原

地 番 767番1

地 目 田

地 積 1572平方メートル

物 件 目 録

- |   |   |   |           |
|---|---|---|-----------|
| 8 | 所 | 在 | 真岡市田島字東原  |
|   | 地 | 番 | 767番2     |
|   | 地 | 目 | 田         |
|   | 地 | 積 | 136平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 真岡市田島字東原  |
|   | 地 | 番 | 767番3     |
|   | 地 | 目 | 田         |
|   | 地 | 積 | 730平方メートル |







その他の事項

■物件6の未登記附属建物は次のとおり

- |   |     |         |
|---|-----|---------|
| 1 | 種類  | 納屋      |
|   | 構造  | 木造瓦葺平家建 |
|   | 床面積 | 約19.8㎡  |
| 2 | 種類  | 納屋      |
|   | 構造  | 木造瓦葺平家建 |
|   | 床面積 | 約52.3㎡  |

(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
■物件所有者	<p>(1) 本件土地建物はいずれも私が所有しています。</p> <p>(2) 物件1、3、4と物件2の一部は私が物件5、6の一体敷地として使用し、物件5主である建物は私が家族と共に居住し居宅として、物件5附属建物符号1は私が物置として、物件6主である建物は私が倉庫として、物件6附属建物符号1は私が倉庫・作業場としてそれぞれ使用しています。物件2の一部は、私が所有する件外765番(田・1278㎡)と一体の状態が私が田として耕作しています。物件7は私が田として、物件8は私が東側市道からの進入路として、物件9は私が畑としてそれぞれ使用しています。物件6附属建物符号1の西側に存在する納屋2棟はいずれも私が所有しており、床面積約19.8㎡の納屋は明治期に建築したものであり、床面積約52.3㎡の納屋は昭和初期に建築したものです。納屋2棟はいずれも未登記です。</p> <p>(3) 物件9の北側及び西側の水路、物件8の西側の水路、物件7の西側及び北西側の水路はいずれも埋め立てて物件7～9に取り込んであります。物件9の北側の塀は水路の北側に設置してあります。それに関して水路を払い下げたり、借り受けたことはありません。</p> <p>(4) 物件5、6の各建物の屋根に太陽光発電パネルはありません。</p> <p>(5) 物件5、6の各建物の屋内で動物を飼ったことはありません。</p> <p>(6) 現時点で物件5、6の各建物に雨漏り等の不具合箇所はありません。</p> <p>(7) 物件5主である建物はオール電化住宅ではありません。</p> <p>(8) 東日本大震災のときに物件5主である建物の屋根瓦が落ちましたが修復済みです。</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

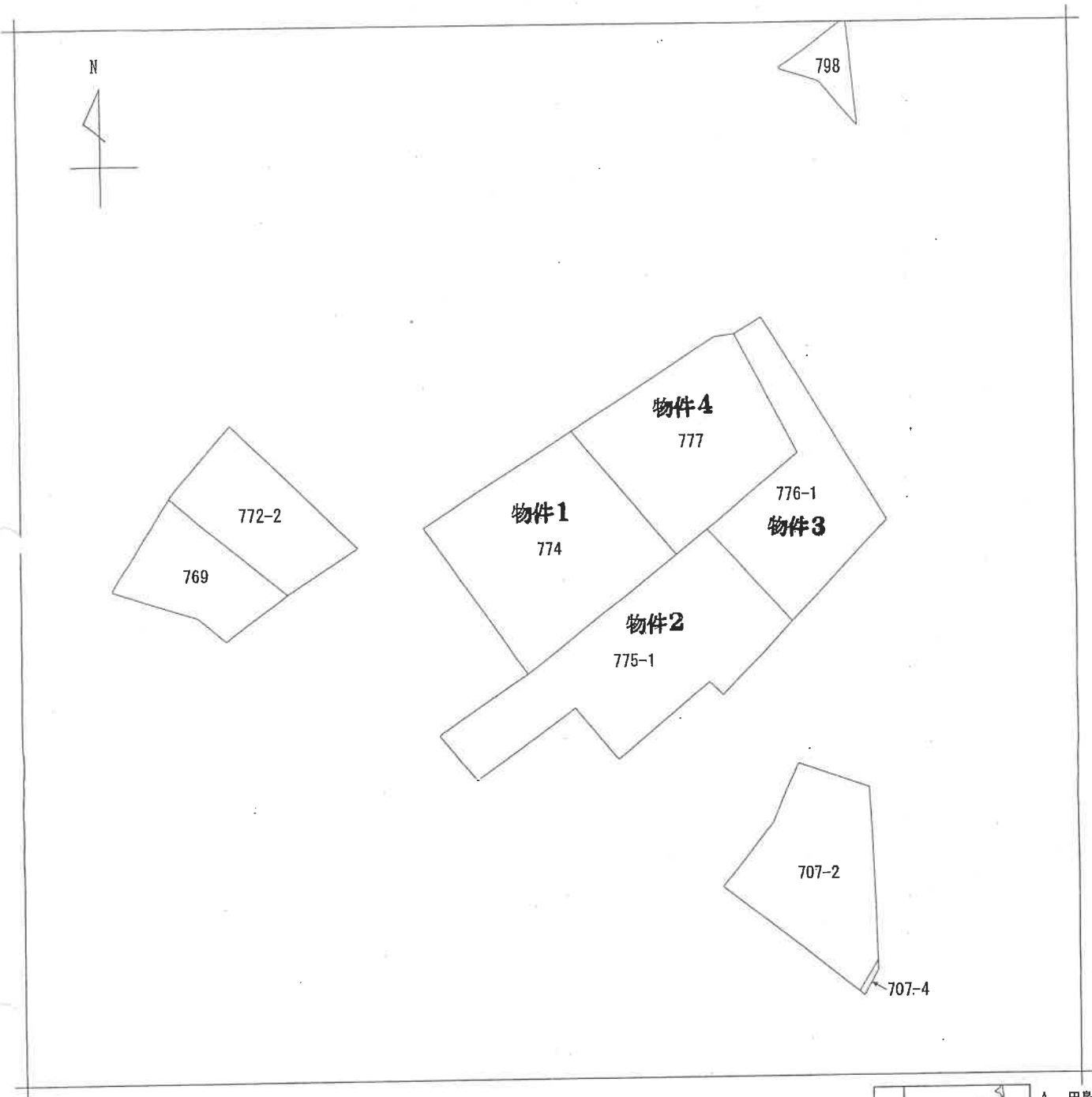
## 執行官の意見

- (1) 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況等を4～6枚目のとおり認めた。
- (2) 物件1、3、4及び物件2のうち約626.09㎡は土地所有者が物件5、6の一体敷地として使用し、物件5主である建物は建物所有者が家族と共に居住し居宅として使用し、物件5附属建物符号1は建物所有者が物置として、物件6主である建物は建物所有者が倉庫として、物件6附属建物符号1は、不動産登記簿の種類は車庫であるが、現況は建物所有者が倉庫・作業場としてそれぞれ使用している。物件6に未登記附属建物と認められる納屋2棟が存在する。物件2の西側突起部分約150.73㎡は土地所有者が所有する件外765番(田・1278㎡)と一体の状態土地所有者が田として耕作している。なお、真岡市農業委員会事務局で物件2のうち田として耕作されている部分の地目を尋ねたところ、物件2の地目が宅地であるので、当該約150.73㎡は家庭菜園に準じた田として扱い、農地とは認められないという回答であった。物件7は土地所有者が田として、物件9は土地所有者が畑としてそれぞれ耕作している。物件8は幅員約4.5mの未舗装通路として土地所有者が東側市道からの進入に使用している。物件8に関して、真岡市農業委員会はその現況地目を非農地とするも、転用許可を得ることが必要であるが許可を得ておらず、入札する際に買受適格証明書を要する旨を回答している。
- (3) 公図上、物件1～4と物件7～9の間と、物件9の北側にそれぞれ水路が存在するが、現地に水路は存在せず、無断で本件競売対象土地に取り込んで使用していることが認められる。また、公図上、物件2の南側に突き当たる形で「道」が記載されているが、現地に通行できる道は見当たらない。
- (4) 本件各建物を見分したところ、物件5主である建物の基礎部分に数箇所の亀裂が、和室の内壁及び洋室の内壁クロス、天井クロスに若干の亀裂箇所がそれぞれ認められた。
- (5) 物件8の東側に、水路を介して、認定幅員3.5m～3.6m(現況舗装部分は約2.5m)の市道3188号線が存在し、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。また、物件1、4の北側及び物件9の水路を介した北側に舗装部分の幅員が約2.3m～2.5mの認定外道路が存在するが、当該道路は建築基準法上の道路に該当しない。

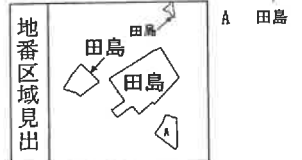
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月25日(金) 12:00-12:45	物件所在地	在宅者に面談調査 物件調査 外観写真撮影
6年10月25日(金) 13:00-13:30	真岡市役所 税務課 建設課	間取図及び地番図各入手 家屋課税登録状況調査 道路関係調査
6年10月28日(月) 9:00-9:15	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査 物件1～4の土地上の物件5、6以外の建物登記調査(該当なしとの回答)
6年11月6日(水) 10:00-12:55	物件所在地	物件所有者に面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
6年11月6日(水) 13:10-13:30	真岡市農業委員会 事務局	物件2の現況田の部分について担当者に面談調査
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



(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。



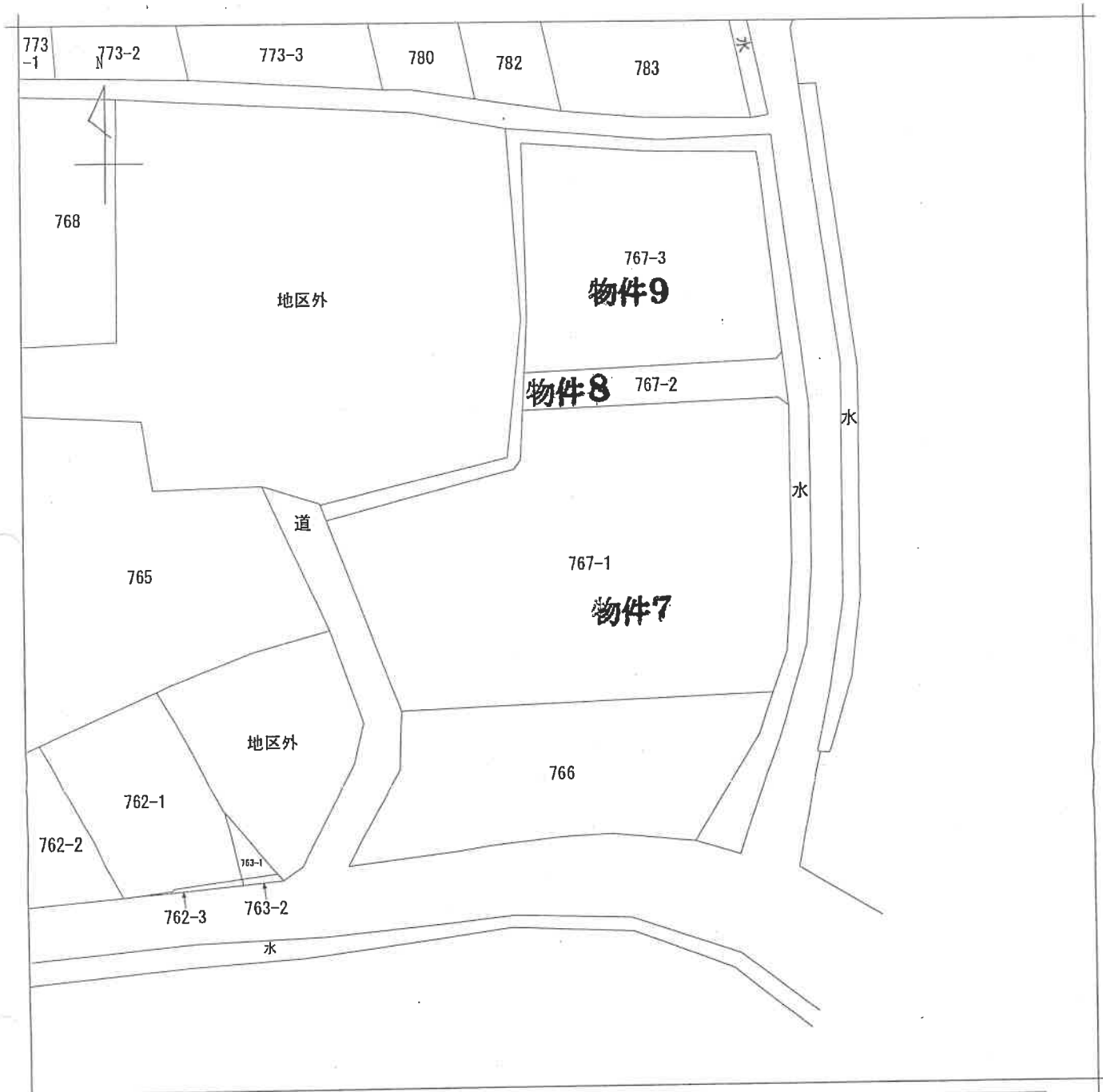
請求部	所在	真岡市田島字東原			地番	774番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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6年10月1日  
 宇都宮地方方法務局真岡支局  
 登記官

請求番号：26-1  
 (1/1)

10枚目



(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。



請求部分	所在	真岡市田島字東原			地番	767番1		
出力縮尺	1/500	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	昭和45年3月5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6年10月4日  
 宇都宮地方方法務局真岡支局  
 登記官

請求番号：8-1  
 (1/1)

11枚目



登記年月日：平成27年2月20日

令和6年9月10日 宇都宮地方事務所 測量課 支局

登記部

地積測量図

地番 767-1、-2、-3

土地の所在 真岡市田島字東原

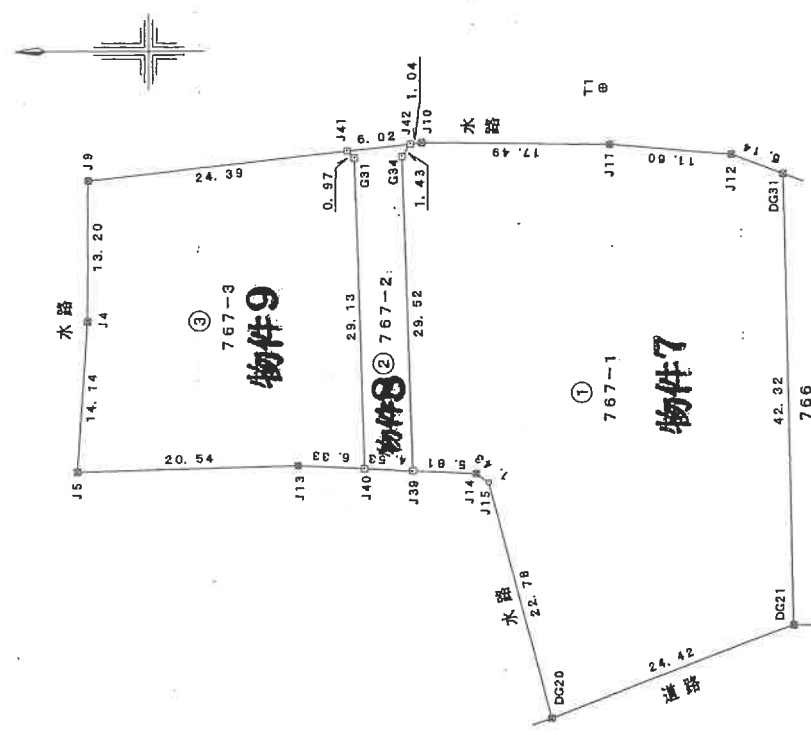
直角座標法求積表 (任意座標)

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
物件7	DC20	204.804	140.956	-13.341	-2732.290164	
	DC21	181.975	149.638	50.991	9279.087225	
	DC31	182.988	191.947	44.110	8071.600680	
	J11	197.802	193.748	2.754	517.206708	
	J12	199.369	194.701	1.144	228.078136	
	J10	216.861	194.852	0.075	16.264575	
	J42	217.898	194.776	-1.297	-282.613706	
	G34	218.708	193.595	-30.866	-6711.273688	
	J39	217.610	184.090	-29.786	-6481.731460	
	J14	211.805	163.809	-1.111	-235.315355	
	J15	210.639	162.979	-22.853	-4813.733067	
	合計面積					-3144.720116
	地積					1572.36 Ⅲ

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
物件8	J40	222.135	164.309	-29.334	-6516.108090
	J39	217.610	164.090	29.286	6372.926460
	G34	218.708	193.595	30.866	6711.273688
	J42	217.898	194.776	0.512	111.563776
	J41	223.884	194.107	-1.352	-302.601168
	G31	223.192	193.424	-28.788	-6550.675216
合計面積					-273.719550
地積					136.85 Ⅲ

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
物件9	J15	248.997	184.071	-13.576	-3380.383272
	J13	228.462	164.616	0.298	54.374956
	J40	222.135	164.309	28.908	6399.265080
	G31	223.192	193.424	29.798	6650.676216
	J41	223.884	194.107	-2.025	-453.365100
	J9	248.126	191.399	-15.915	-3948.926290
J4	248.175	178.192	-27.328	-6782.126400	
合計面積					-1460.486810
地積					730.24 Ⅲ

合計 2439.4582380



座標一覧表 (任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
T1	200.000	200.000	測量基点 (金属釘)
T2	258.611	183.937	測量基点 (金属釘)
M1	165.580	190.063	湧水中心
M2	157.457	194.082	湧水中心

境界線の種類	境界点
プラスチック杭	○
コンクリート杭	□
金属標	□
計算点	○

平成27年2月11日測量

作成者 (平成27年2月14日作成)

申請人

縮尺 1/500

所在:田島(2030):767-1

縮尺:1/500

788-3

利用にあたっての注意

この図面は、市の参考資料として備付いた地番図の写しです。したがって、地番図と実物の相違している場合が必ず生ずるもので、正確な測量は測量士の測量、登記簿上の確認などの際には、この図に準拠せず、ご利用ください。



13枚目

この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第 1072 号

2024年10月25日

栃本真岡市長

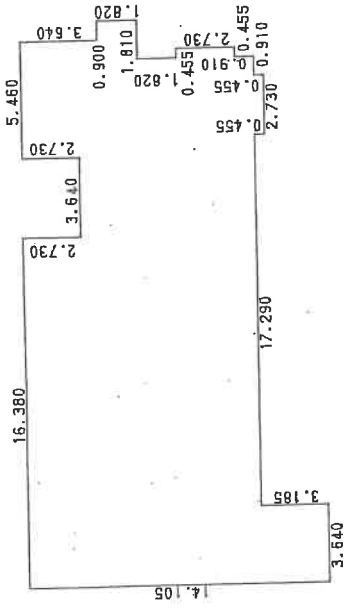
建物図面写し  
各階平面図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面  
各階平面図

家屋番号	774番
建物の所在	岡岡市田島字東原774番地・777番地

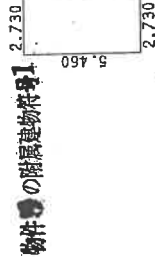
物件5の主たる建物  
1階平面図



求積表

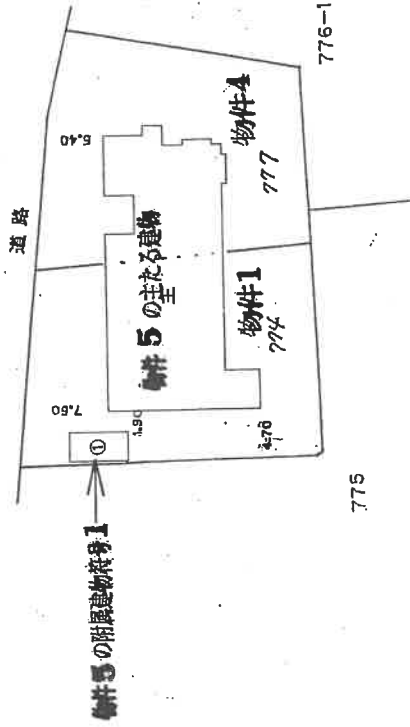
14.105 × 3.640	=	51.342200
10.920 × 12.740	=	139.120800
8.190 × 3.640	=	29.811600
10.920 × 0.910	=	9.937200
11.375 × 2.730	=	31.053750
10.920 × 0.910	=	9.937200
2.730 × 0.455	=	1.242150
5.460 × 0.910	=	4.968600
1.820 × 0.900	=	1.638000
合計		279.051500
床面積		279.05㎡

附1 1階平面図



求積表

5.460 × 2.730	=	14.905800
合計		14.905800
床面積		14.90㎡



610476 各階平面図

登記年月日：平成15年3月18日

平成十五年参月参八日登記

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年10月1日 宇都宮地方公務員局支庁

登記官

製作者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

(栃木県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成15年3月18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6年10月1日 宇都宮地方方法務局栗岡支局 登記官

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 777番

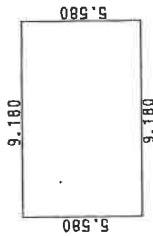
建物の所在 真岡市田島字栗原777番地・776番地1

## 610477 各階平面図

平成25年 参月 参日 登記

### 物件6の主たる建物

#### 1階平面図



#### 求積表

5.580 × 9.180 =	51.224400
合計	51.224400
床面積	51.22㎡

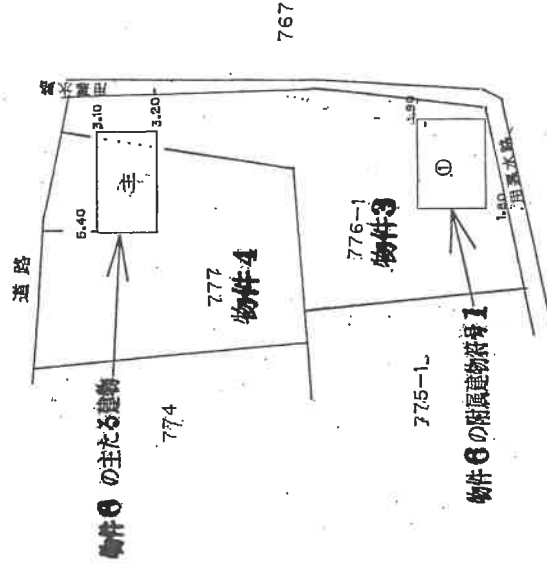
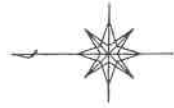
### 物件6の附属建物#1

#### 附1 1階平面図



#### 求積表

6.370 × 8.190 =	52.170300
合計	52.170300
床面積	52.17㎡



作製者 土地家屋調査士  
(平成15年3月7日)

縮尺 1/250

申請人

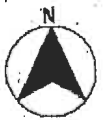
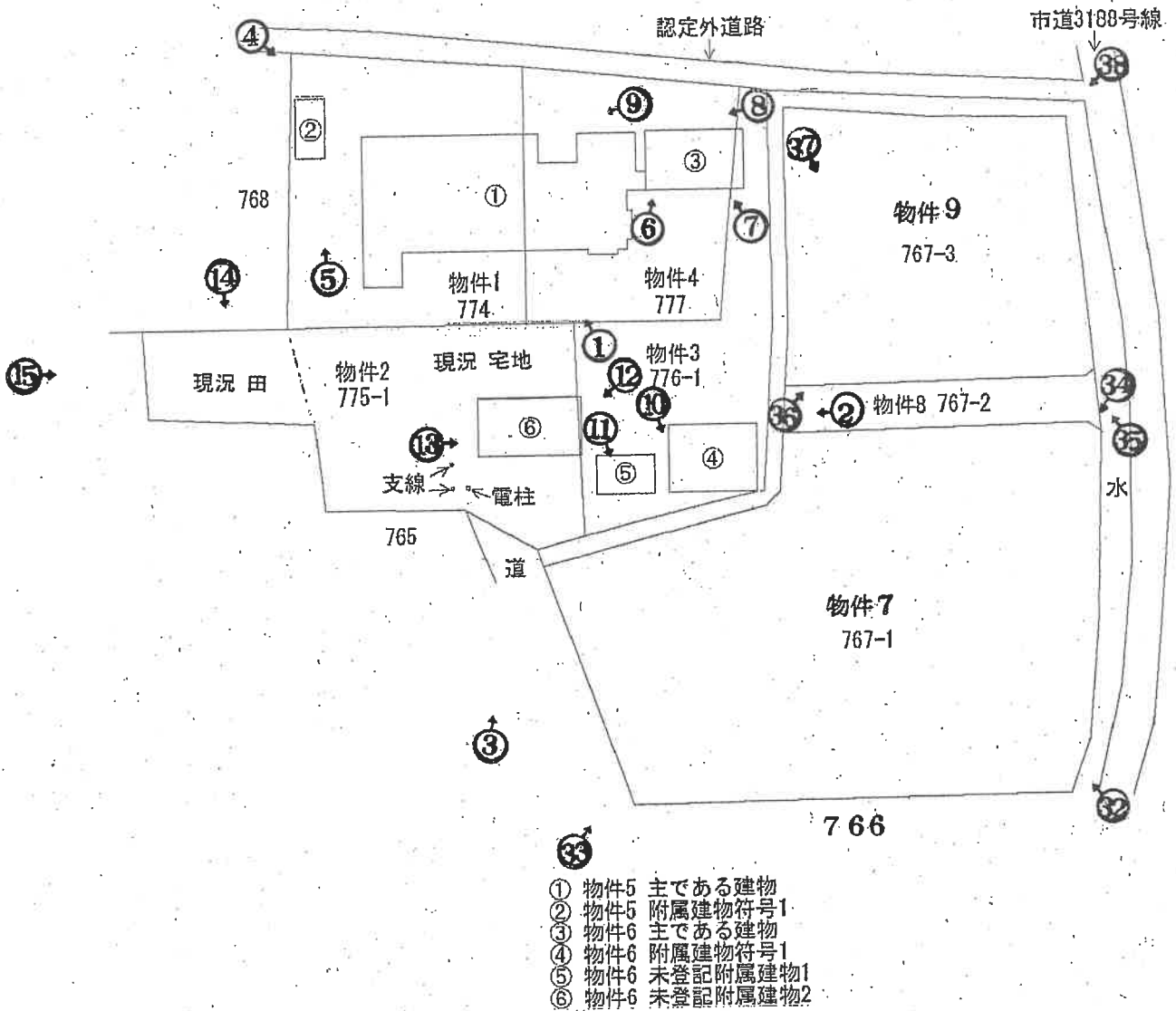
縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺補償

建物図面写し  
各階平面図写し

# 土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

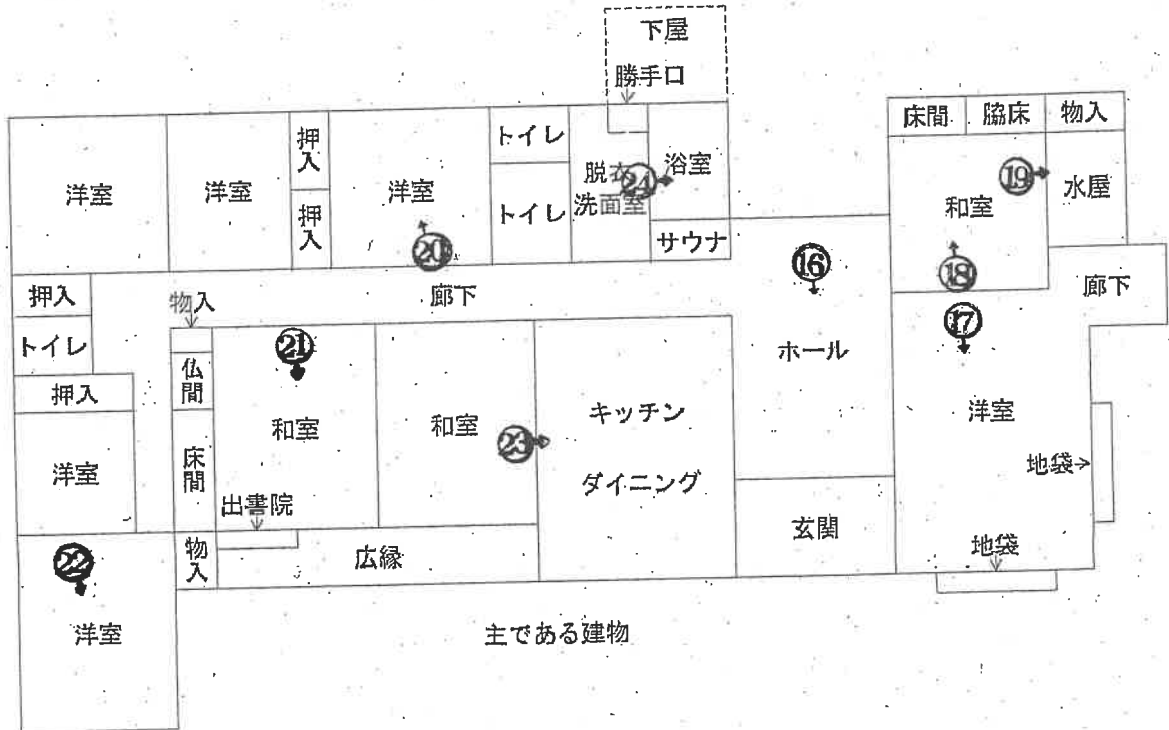


(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

# 建物間取図

## 物件 5

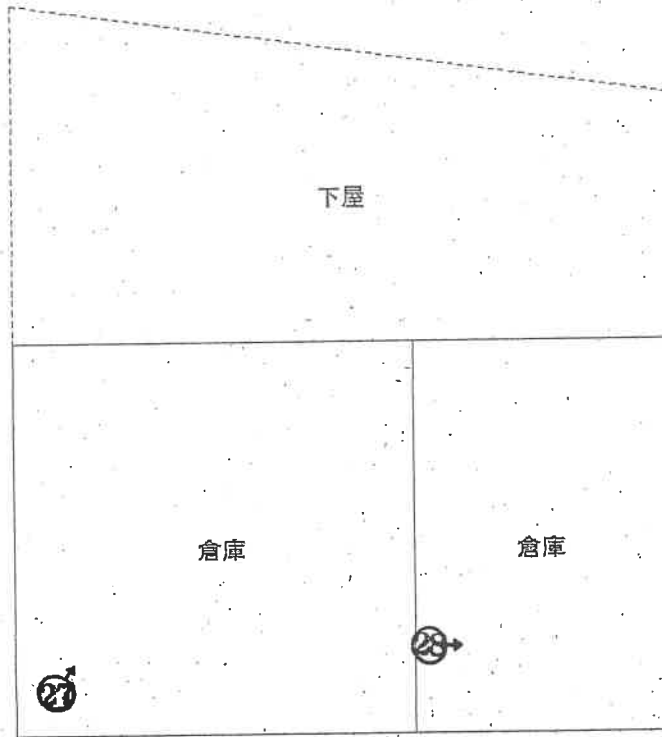
←○ 写真撮影位置・方向



(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。

# 建物間取図 物件 6

←○ 写真撮影位置・方向



主である建物

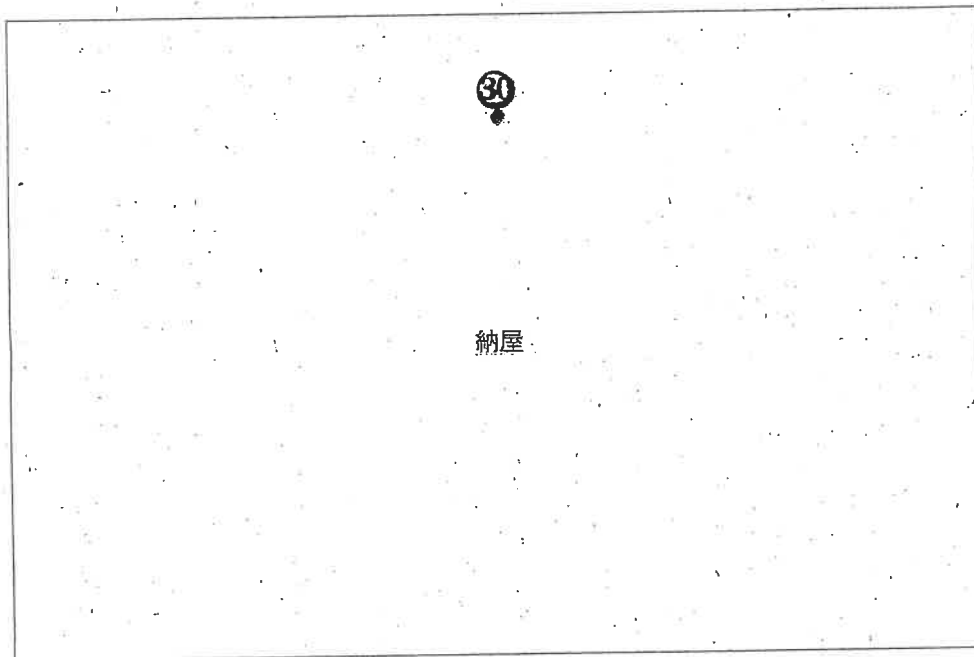


附属建物 符号1

(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。

建物間取図  
物件6 未登記附属建物1

←○ 写真撮影位置・方向

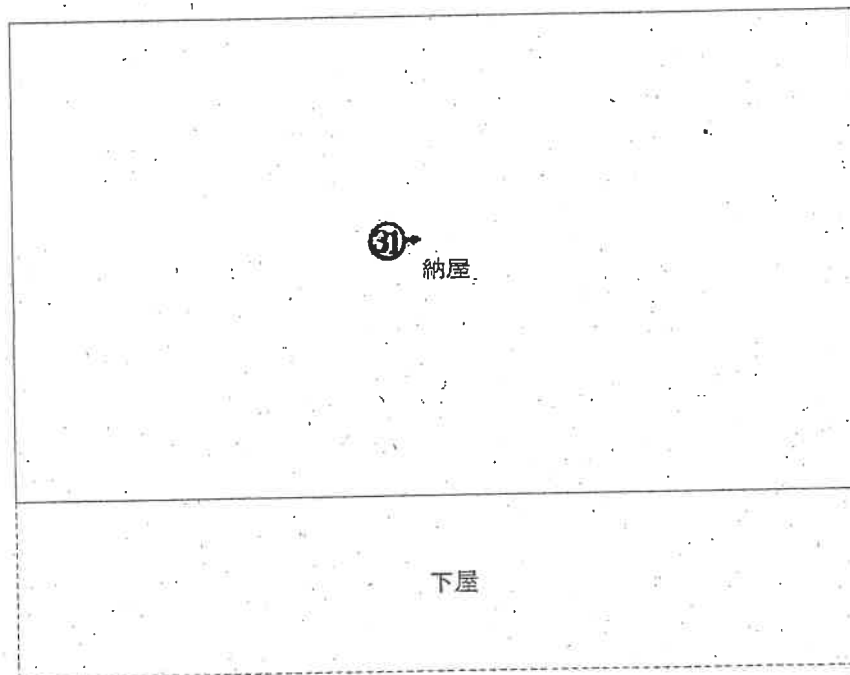


(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



建物間取図  
物件6 未登記附属建物2

←○ 写真撮影位置・方向



(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。



物件5附属建物符号1



④

認定外道路

物件1~4

物件5附属建物符号1



⑤

物件1~4

物件5主である建物

物件5主である建物



⑥

物件6主である建物

物件1~4



物件6主である建物

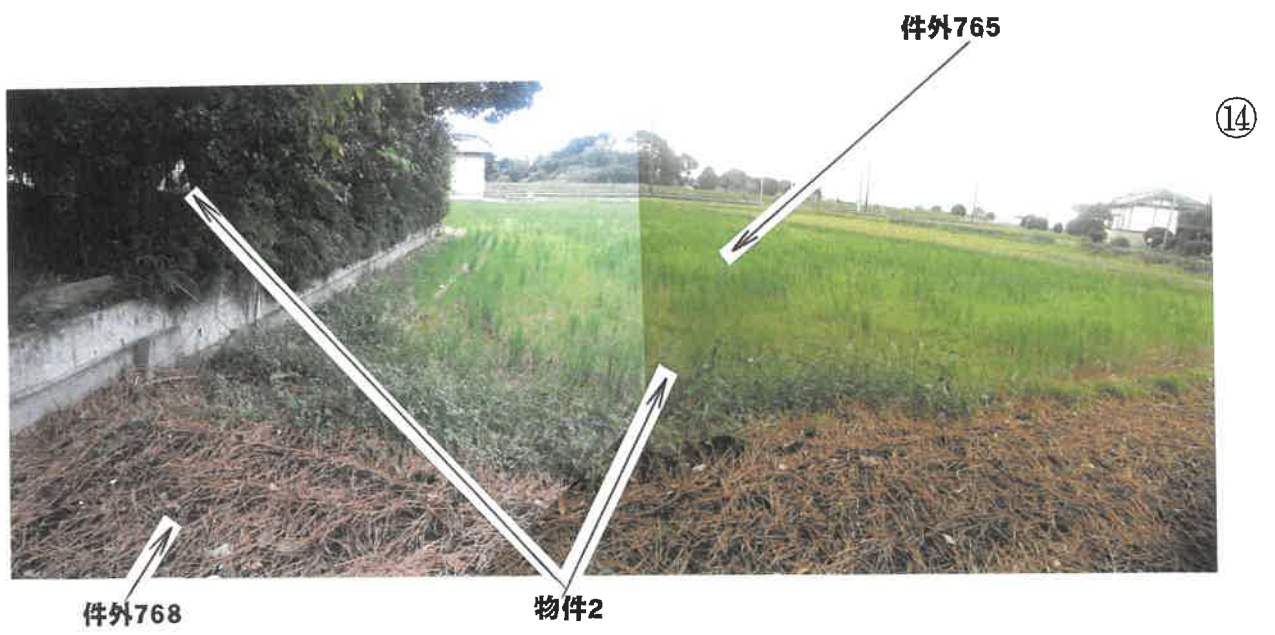
物件1~4



物件1~4







物件5主である建物 玄関ホールの状況



⑬

物件5主である建物 洋室の状況



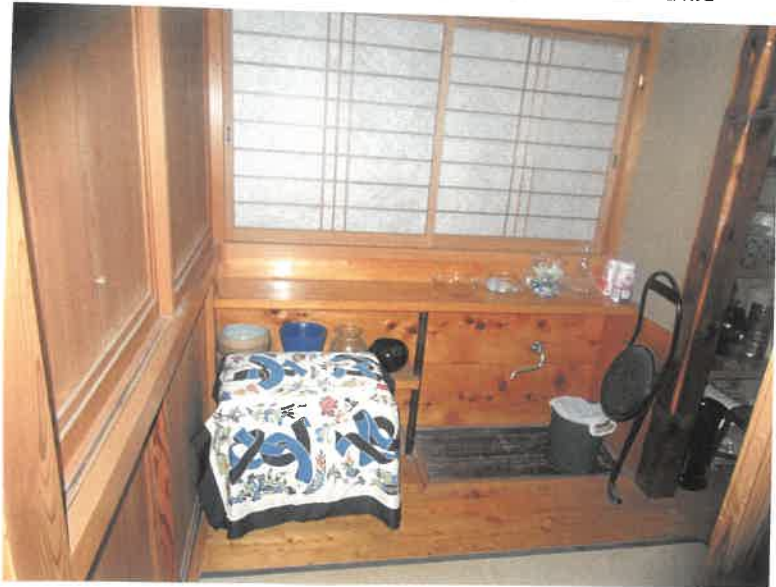
⑭

物件5主である建物 和室の状況



⑮

物件5主である建物 水屋の状況



①9

物件5主である建物 洋室の状況



②0

物件5主である建物 和室の状況



②1



物件5主である建物 洋室の状況



22

物件5主である建物 ダイニング・キッチンの状況



23

物件5主である建物 浴室の状況



24

物件5附属建物符号1 物置の状況



25

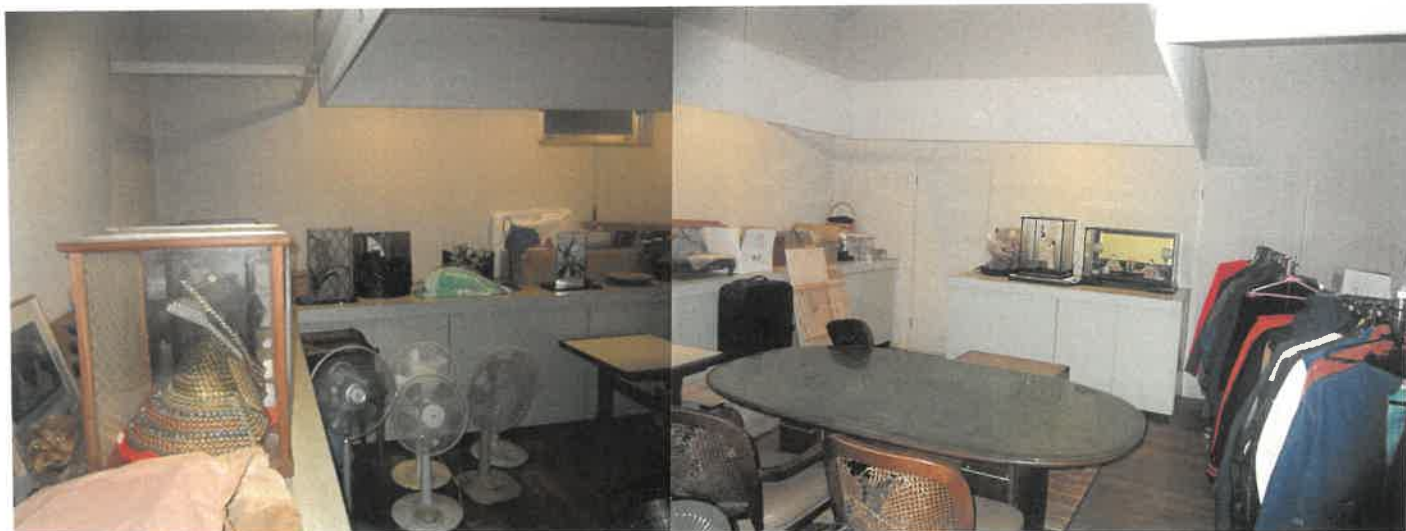
物件5附属建物符号1 物置の状況



26

物件6主である建物 倉庫の状況

27



物件6主である建物 倉庫の状況



28

物件6附属建物符号1 車庫の状況

29



物件6未登記附属建物1 納屋の状況



30

物件6未登記附属建物2 納屋の状況



31



物件7

市道



物件7



市道

物件7  
32枚目

物件8

35



物件7

物件8

物件9

市道

36



物件9

物件8

37



物件9

38



市道

物件9

認定外道路

34 枚目

令和 6年(ケ)第 100号  
令和 6年10月15日 受 命  
令和 6年11月 6日 現地調査  
令和 6年11月15日 評 価  
令和 6年11月18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 12,453,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,393,000円
物件2 (土地)	金 1,161,000円
物件3 (土地)	金 399,000円
物件4 (土地)	金 1,055,000円
物件5 (建物)	金 5,437,000円
物件6 (建物)	金 1,818,000円
物件7 (土地)	金 744,000円
物件8 (土地)	金 220,000円
物件9 (土地)	金 226,000円

- ① 一括価格は、物件1から物件9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から物件4及び物件8の内訳価格は物件5及び物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5及び物件6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	真岡市田島字東原 774番 宅地 743.80㎡	特記事項記載のとおり
2	所在地 地積	真岡市田島字東原 775番1 宅地 776.82㎡	特記事項記載のとおり
3	所在地 地積	真岡市田島字東原 776番1 宅地 238.01㎡	特記事項記載のとおり
4	所在地 地積	真岡市田島字東原 777番 宅地 628.09㎡	特記事項記載のとおり
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市田島字東原774番地、 777番地 774番 居宅 木造瓦葺平家建 279.05㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1. 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 14.90㎡	登記簿記載とほぼ同じ
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市田島字東原777番地、 776番地1 777番地 倉庫 鉄筋コンクリート造瓦葺平家建 51.22㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 車庫 木造瓦葺平家建 52.17㎡	軽量鉄骨造瓦葺平家建

番号	所在等	登記	現況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記附属建物 1 納屋 木造瓦葺平家建 約19.8㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記附属建物 2 納屋 木造瓦葺平家建 約52.3㎡
7	所 在 地 番 地 目 地 積	真岡市田島字東原 7 6 7 番 1 田 1,572㎡	登記簿記載とほぼ同じ
8	所 在 地 番 地 目 地 積	真岡市田島字東原 7 6 7 番 2 田 136㎡	雑種地
9	所 在 地 番 地 目 地 積	真岡市田島字東原 7 6 7 番 3 田 730㎡	畑
特記事項			
<p>物件 1 から物件 4 は公図の縮尺及び精度が不明であり、地積測量図も存在しないため、専門家による測量を行った場合には形状や地積が異なる可能性がある。</p> <p>物件 2 の西側突起部分約150.73㎡が隣接件外土地765番と一体の状態として田として利用されている。また、物件 2 のうち約626.09㎡は宅地として利用されている。なお、上記の地積は地番図の図上査定等を基にした地積であるため、田として利用されている部分、宅地として利用されている部分の正確な形状や地積については専門家による測量が必要である。</p> <p>物件 6 の未登記附属建物 1 及び未登記附属建物 2 の床面積は、現地における概測であるため、専門家による計測を行った場合には床面積が異なる可能性がある。</p> <p>真岡市農業委員会に確認したところ、物件 7 から物件 9 については、買受適格証明書が必要との回答である。</p> <p>真岡市農業委員会に確認したところ、物件 2 のうち田として利用されている部分については、家庭菜園に準じた田として扱い、農地とは認められないとの回答である。</p>			

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, 2, 3, 4, 7, 8, 9）

位置・交通	真岡鐵道真岡線「西田井」駅の北西方約1.9km(直線距離)に位置する。	
付近の状況	真岡市郊外に所在する農家住宅、一般住宅が見られる周辺に農地が広がる地域。	
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	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし 農業振興地域内
画地条件	<p>現況の利用状況、接面道路との関係、行政的条件等を勘案した結果、物件1から物件4及び物件8を一体の宅地として評価し、物件7及び物件9を農地として評価する。</p> <p>物件1から物件4及び物件8 地積：物件1から物件4及び物件8 登記簿合計2,522.72㎡ 間口・奥行等：物件8の幅約4.5m未舗装の通路部分が東側市道からの進入路として使用されているほか、物件1から物件4が一体として北側認定外道路に約48m接面している。 航空写真による概測によれば、物件8の通路部分を除くと物件1から物件4の一体の宅地部分は東西約48m、南北約44mの画地である。</p> <p>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 その他：物件2の西側突起部分約150.73㎡が隣接件外土地765番と一体の状態です。田として利用されており、約626.09㎡が宅地として利用されている。 物件8は農業振興地域内農用地区域外農地</p> <p>物件7、物件9 地積：物件7 1,572㎡、物件9 730㎡ 間口・奥行等：物件7は東西約50m、南北約35m 物件9は東西約28m、南北約25m 形状：物件7 ほぼ整形、物件9 ほぼ正方形 地勢：物件7 平坦、物件9 平坦 高低差：物件7 接面道路より低い、物件9 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：物件7 中間画地、物件9 角地 その他：農業振興地域内農用地区域内農地</p>	
接面道路の状況	<p>東側は幅員約3.5m～3.6m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)道路台帳では上記の幅員であるが、現地での舗装部分の概測は約2.5m程度である。 物件8と市道の間には水路が介在しており、水路部分を暗渠にし</p>	

接面道路の状況

て市道と接面している。  
物件7、物件9との間にも水路が介在している。

真岡市役所建設課にて調査したところ、物件8と東側市道の間に介在する水路(暗渠)、物件2から物件4と物件7から物件9との間及び物件9と北側認定外道路との間に介在する水路(現況は確認できない)について、占用許可を受けていないとの回答を得た。  
占用許可を受けていないため、法定外公共物占用等の許可の申請が必要であり、詳細は建設課にて相談をして欲しいとのことである。

真岡土木事務所建築指導担当にて調査したところ、物件8と東側市道の間に水路が介在し、物件3と物件8の間にも水路が介在しているため建築基準法上の道路に接道していない状況にあるとの回答を得た。  
建物の建て替え等を行なうためには建築基準法の接道を満たす必要があり下記の回答を得た。  
物件1から物件4及び物件8を一体の宅地とみなすためには物件3と物件8の間に介在する水路部分について占用許可等により継続的に利用できる確証が必要であるとのこと。  
また、物件8と東側市道の間に介在する水路部分については、狭あい道路の整備のための協議をしたうえで建築基準法第43条第2項第1号の認定又は第2号の許可を受けることが必要になるかもしれないとのことである。  
上記の詳細については相談をして欲しいとのことである。

東側市道が建築基準法第42条第2項道路に該当するため、道路後退について真岡土木事務所建築指導担当にて調査したところ、下記の回答を得た。  
狭あい道路の整備のために協議が必要となり、協議により道路中心線や道路後退の方法が決まるとのこと。  
道路中心線の決定や道路後退の方法が道路中心からの後退になるのか又は道路の片側からの一方後退になるのかについては、狭あい道路の整備の協議のなかで決定されるものなので、現時点において道路後退について回答することは困難であるとのこと。  
道路後退幅については、物件8と東側市道との間に介在する水路部分を含めて考慮するとのことである。  
上記の詳細については相談をして欲しいとのことである。

上記より、道路後退について検討した結果、道路台帳の道路幅員、道路境界査定図(物件8と東側市道の間付近の図面上の水路幅は約2.4m)等を勘案すると仮に東側市道の片側から一方後退になったとしても物件8は道路後退の影響を受けない可能性がある。

北側は舗装部分の幅員約2.3m～2.5m認定外道路(建築基準法上の道路に該当しない)  
公図上、物件9との間に水路が介在しているが現況は水路を確認することができなかった。

公図上、物件2の南側に道が隣接しているが、現況は通行できる道は見受けられない。  
真岡土木事務所建築指導担当に建築基準法上の道路に該当するか調査を依頼したところ、建築基準法上の道路に該当しないとの回答を得た。

土地の利用状況等	<p>物件1から物件4及び物件8の土地は物件5及び物件6の建物の敷地として利用されている。</p> <p>物件2の西側突起部分は隣接件外土地765番と一体の状態ですとして利用されている。</p> <p>物件7及び物件9は、農地として利用されている。</p> <p>物件9と北側認定外道路の間に塀が設置されている。</p> <p>関係人によれば、物件9の北側の塀は水路の北側に設置しているとのことである。それに関して水路を払い下げたり、借り受けたことはないとのことである。</p>
供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>都市ガス：なし</p> <p>下水道：なし</p> <p>上水道台帳等を基に現地を確認したところ、上水道の引き込み管が物件9の南端付近をとおっている可能性がある。</p> <p>ガスはプロパンガスを使用している。</p> <p>下水は浄化槽を使用している。</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、通常のコ費用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、本件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思料する。</p>

特 記 事 項	<p>物件1から物件4は公図の縮尺及び精度が不明であり、地積測量図も作成されていないため、現地での境界、地積の確認が困難であった。</p> <p>物件1から物件4及び物件8について航空写真により本件土地一体の地積を概測した結果、登記簿の地積を合計した数量と異なる可能性があるが、本件評価に当たっては登記簿の地積を採用する。なお、正確な形状や地積については専門家による測量が必要である。</p> <p>真岡市農業委員会に照会したところ、物件7から物件8は買受適格証明書が必要との回答である。</p> <p>物件8は、農地転用許可を得ることが必要であるが、許可を得ていないとの回答である。</p> <p>物件2の西側突起部分の農地として利用されている部分について真岡市農業委員会に農地に該当するか確認したところ、家庭菜園に準じた田として扱い、農地とは認められないとの回答を得た。</p> <p>真岡市役所都市計画課にて調査したところ、下記の回答を得た。</p> <p>物件1から物件4及び物件8について開発許可等を受けた履歴はない。</p> <p>物件1から物件4については、おそらく線引き前の宅地である可能性はあるが、物件8については線引き前の宅地には該当しない。</p> <p>物件1から物件4及び物件8を一体の宅地とした場合、線引き前の宅地の要件により建物の建て替え等を行うことはできないため、都市計画法の許可を受ける必要があり、詳細については相談をして欲しいとのことである。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</p> <p>物件1から物件4の周辺に設置されている塀は、汚れや破損等が見られる箇所がある。</p> <p>物件1から物件4の宅地に植えられている樹木は、枝が隣接件外土地に越境しているものが見られる。</p> <p>物件1から物件4及び物件8の一体の土地の上に物件5及び物件6の建物が存在することから、建物の位置、規模、土地の利用状況等を勘案し、土地利用権等の及ぶ範囲をそれぞれ下記のとおり査定した。</p> <p>物件5の土地利用権等の及ぶ範囲 物件1：743.80㎡、物件3：149.04㎡(3-ハ)、物件4：393.29㎡(4-ホ)、物件8：68㎡(8-ト)</p> <p>物件6の土地利用権等の及ぶ範囲 物件2：626.09㎡(2-イ)、物件3：88.97㎡(3-ニ)、物件4：234.80㎡(4-ヘ)、物件8：68㎡(8-チ)</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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5年4月5日新築 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 8年
仕様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：塗り壁、板等 内壁：京壁、板、ビニールクロス等 天井：格天井、竿縁天井、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）	目的物件の欄に記載のとおり。
現況用途等	階層：地上1階 現況用途：居宅 間取り：建物間取図参照
品等	優る
保守管理の状態	やや劣る 重大な損傷箇所は見受けられないが、内壁や外壁、建物の基礎にひび割れ等が見られる。
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	真岡土木事務所建築指導担当にて調査したところ、本件建物は建築確認、完了検査を受けているとの回答を得た。  本件建物の東側廊下と物件6の主である建物は通じている。  建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。



## (附属建物1)

区 分	附属建物 符号1
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5年4月日不詳新築 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：カラー鋼板 内 壁：モルタル 天 井：現し 床 : コンクリート 設 備：電気、給排水
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上1階 現況用途：物置 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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	真岡土木事務所建築指導担当にて調査したところ、本件建物は建築確認、完了検査を受けた履歴はないとの回答である。  建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

## (物件6)

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和63年11月22日新築 36年 9年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：瓦 外 壁：スタッコ 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ボード 床 : フローリング 設 備：電気	
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階 層：地上1階 現況用途：倉庫 間 取 り：建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 外壁に汚れやひび割れ等が見られる。	
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	真岡土木事務所建築指導担当にて調査したところ、本件建物は建築確認を受けているが、完了検査を受けた履歴はないとの回答を得た。  建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。	

(附属建物1)

区 分	附属建物 符号1
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) 昭和43年月日不詳新築 経過年数 約57年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦 外 壁：スタッコ 内 壁：現し 天 井：現し 床 : コンクリート 設 備：電気、シャッター
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上1階 現況用途：倉庫・作業場 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る 外壁にひび割れ等が見られる。
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	真岡土木事務所建築指導担当にて調査したところ、本件建物は建築確認、完了検査を受けた履歴はないとの回答である。  建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

(附属建物未登記附属建物1)

区 分	未登記附属建物1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 関係人によれば明治頃 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：板 内 壁：砂壁 床 : コンクリート 設備 : 電気
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上1階 現況用途：納屋 間 取 り：建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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	

(附属建物未登記附属建物2)

区 分	未登記附属建物2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 関係人によれば昭和初期頃 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：メッキ鋼板、石材 内 壁：現し 天 井：現し 床 : コンクリート 設 備：電気、シャッター
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上1階 現況用途：納屋 間 取 り：建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2-イ, 2-ロ, 3-ハ, 3-ニ, 4-ホ, 4-ヘ, 8-ト, 8-チ (土地)

物件1から物件4及び物件8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
1	10,100	0.46	743.80	0.80	2,765,000
2-イ	10,100	0.46	626.09	0.80	2,327,000
2-ロ	10,100	0.46	150.73	0.80	560,000
3-ハ	10,100	0.46	149.04	0.80	554,000
3-ニ	10,100	0.46	88.97	0.80	331,000
4-ホ	10,100	0.46	393.29	0.80	1,462,000
4-ヘ	10,100	0.46	234.80	0.80	873,000
8-ト	10,100	0.46	68.00	0.80	253,000
8-チ	10,100	0.46	68.00	0.80	253,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 真岡-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $9,760\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/96 \approx 10,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲4

イ 個別格差：物件1から物件4及び物件8の一体画地

二方路+1 形状▲10 規模▲15 境界・地積不明確▲10 物件2の一部が田▲5

水路占用許可▲5 物件8の農地転用許可▲5 建築基準法の接道義務▲5

ウ 地積：登記簿の地積を土地利用権等の及ぶ範囲に分けた数量。

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7, 9 (土地)

近隣の農地の価格水準を基に標準画地価格を算出し、これに個別格差を考慮して土地価格を求めた

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
7	890	0.95	1,572	1,329,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
9	890	0.62	730	403,000

ア 標準画地価格

近隣の農地の価格水準を参考に標準画地価格を890円/㎡と決定した。

イ 個別格差：物件7 水路占用許可▲5

物件9 角地+1 田と畑の価格水準の違い▲34 水路占用許可▲5

ウ 地積：登記簿記載の地積。

### ③ 物件5,6 (建物)

本件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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	251,000	279.05	0.13	9,105,000

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32年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数8年、

観察減価及び中古建物の市場性減価35%、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8年/経済的全耐用年数40年)}×(1-観察減価35%)=0.13

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
1	135,000	14.90	0.05	101,000

オ 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。

カ 現況延床面積：登記簿数量による。

キ 現 価 率

経過年数32年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数3年、

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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3年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1-観察減価40%) = 0.05

#### 建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
5	9,105,000	101,000	9,206,000

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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
6	254,000	51.22	0.13	1,691,000

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36年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数9年、観察減価及び中古建物の市場性減価35%、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9年 / 経済的全耐用年数45年)} × (1-観察減価35%) = 0.13

#### 附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) オ	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
1	87,000	52.17	0.03	136,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 登記簿数量による。

キ 現 価 率 : 現況より3%



符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ
未登記 附属建 物1	177,000	19.8	0.01	35,000

- 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 : 概測数量による。
- ウ 現 価 率 : 現況より1%

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ
未登記 附属建 物2	115,000	52.3	0.01	60,000

- 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 : 概測数量による。
- ウ 現 価 率 : 現況より1%

#### 建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) チ	附属建物の価格 (円) ツ	合計価格 (円) チ+ツ
6	1,691,000	231,000	1,922,000

## 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
1	2,765,000	0.10	場所的利益	277,000
2-イ	2,327,000	0.35	法定地上権	814,000
2-ロ	560,000	0.00	なし	0
3-ハ	554,000	0.10	場所的利益	55,000
3-ニ	331,000	0.35	法定地上権	116,000
4-ホ	1,462,000	0.10	場所的利益	146,000
4-ヘ	873,000	0.35	法定地上権	306,000
8-ト	253,000	0.10	場所的利益	25,000
8-チ	253,000	0.35	法定地上権	89,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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
1	2,765,000	-277,000	/	0.80	0.70	1,393,000
2-イ	2,327,000	-814,000	/	0.80	0.70	847,000
2-ロ	560,000	0	/	0.80	0.70	314,000
3-ハ	554,000	-55,000	/	0.80	0.70	279,000
3-ニ	331,000	-116,000	/	0.80	0.70	120,000
4-ホ	1,462,000	-146,000	/	0.80	0.70	737,000
4-ヘ	873,000	-306,000	/	0.80	0.70	318,000
5	9,206,000	+503,000	1.00	0.80	0.70	5,437,000
6	1,922,000	+1,325,000	1.00	0.80	0.70	1,818,000

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
7	1,329,000			0.80	0.70	744,000
8-ト	253,000	-25,000		0.80	0.70	128,000
8-チ	253,000	-89,000		0.80	0.70	92,000
9	403,000			0.80	0.70	226,000
一括価格 (合計)						12,453,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内の物件の市場性▲20

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 真岡-16

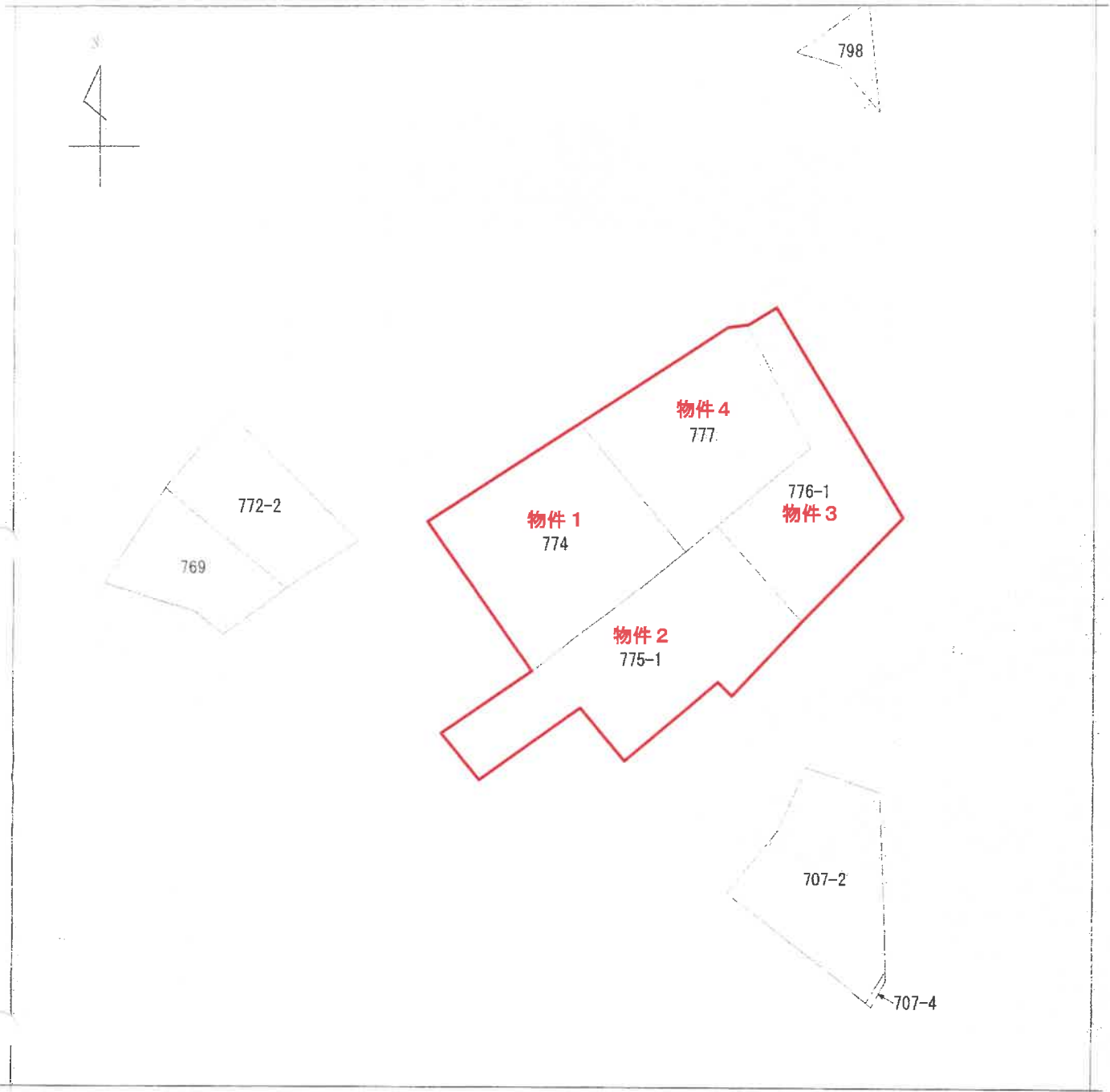
所 在：真岡市京泉字経塚 2 1 5 3 番 7 外  
地 目：宅地  
価 格：9,760円／m<sup>2</sup>  
位 置：真岡鐵道真岡線「西田井」駅の北方4.6km(道路距離)  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：938m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：南東3m市道  
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：農家住宅が見られる農地の多い住宅地域

## 第7 附属資料

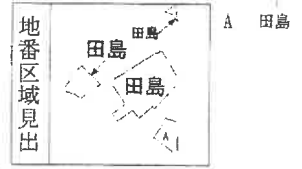
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上





(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	真岡市田島字東原			地番	774番		
出力尺	縮尺不明	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)			補記事項	

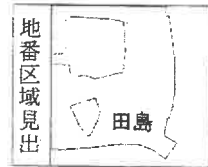
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

**A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違**

令和6年10月1日  
 宇都宮地方務局真岡支局  
 登記官



(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	真岡市田島字東原		地番	767番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和45年3月5日		備付年月日(原図)		補事項	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**

令和6年10月4日

宇都宮地方法務局真岡支局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

# 地積測量図写

地積測量図

地番 767-1、-2、-3

真岡市田島字東原

直角座標法求積表 (任意座標)

地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn · Yn+1	Yn · Xn+1	Xn · (Yn+1 - Yn)	(Yn+1 - Yn) · Xn
DC20	204.804	140.956	-13.341	-2732.290164				
DG21	181.975	149.638	50.991	9279.087225				
DG31	182.888	191.047	44.110	8071.600680				
J12	187.802	193.748	2.754	517.208708				
J11	199.398	194.701	1.444	228.078136				
J10	216.861	194.892	0.075	16.264576				
J42	217.898	194.776	-1.207	-282.613768				
G94	216.708	193.585	-30.686	-6711.273098				
J39	217.610	184.090	-29.786	-6481.731460				
J14	211.805	183.809	-1.111	-236.315355				
J15	210.638	182.979	-22.853	-4813.783087				
合計				-22.853	-3144.720115			
合計面積					1572.3609580			

物件7

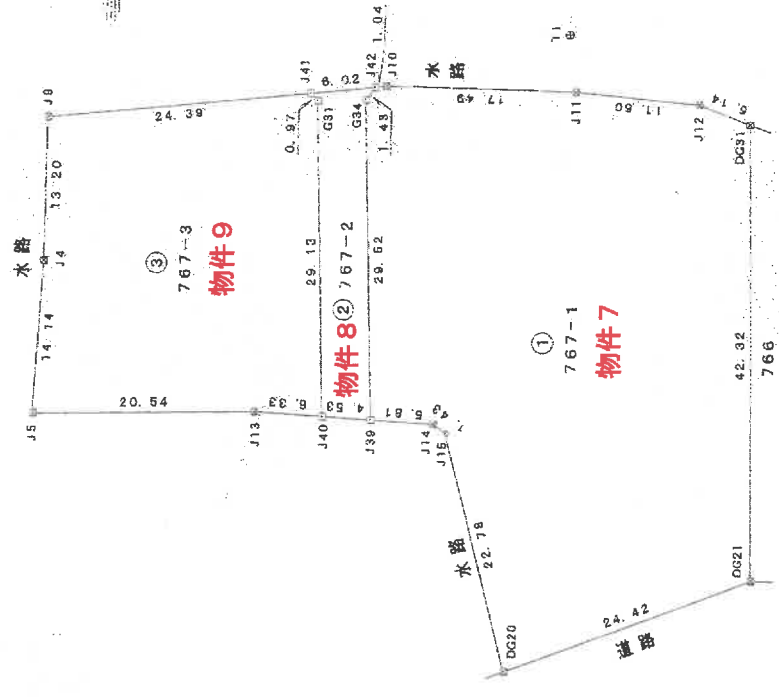
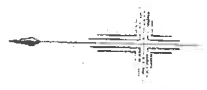
地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn · Yn+1	Yn · Xn+1	Xn · (Yn+1 - Yn)	(Yn+1 - Yn) · Xn
J40	222.135	164.309	-29.334	-6516.108090				
J39	217.610	164.090	29.286	6372.826480				
G34	218.708	193.585	30.886	6711.273688				
J42	217.898	194.778	0.512	111.863776				
J41	223.884	194.107	-1.352	-302.691188				
G31	223.192	193.424	-29.798	-6660.875216				
合計				-29.798	-273.710550			
合計面積					136.85111			

物件8

地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn · Yn+1	Yn · Xn+1	Xn · (Yn+1 - Yn)	(Yn+1 - Yn) · Xn
J5	248.997	184.071	-13.576	-3380.363272				
J13	229.462	184.616	0.238	54.373956				
J40	222.135	164.900	28.808	6309.265020				
G31	223.192	193.424	29.798	6850.678216				
J9	248.126	194.107	-2.025	-453.365100				
J4	248.175	178.192	-27.328	-6782.126400				
合計				-27.328	-1460.485810			
合計面積					730.2429080			

物件9

合計 2489.4582380



座標一覧表 (任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
T1	200.000	200.000	測量基準点(金属板)
T2	258.811	195.937	測量基準点(金属板)
M1	185.580	190.053	湧水中心
M2	157.457	194.082	湧水中心

平成27年2月11日測量

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年2月20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6年9月10日 宇都宮地方裁判所真岡支局 登記官

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 5

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

請求番号: 26-2

### 建物図面

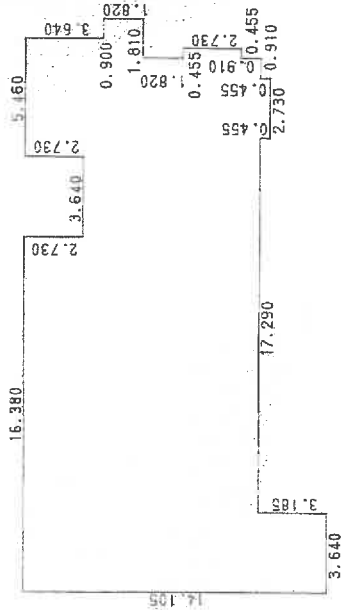
### 各階平面図

家屋番号 774番

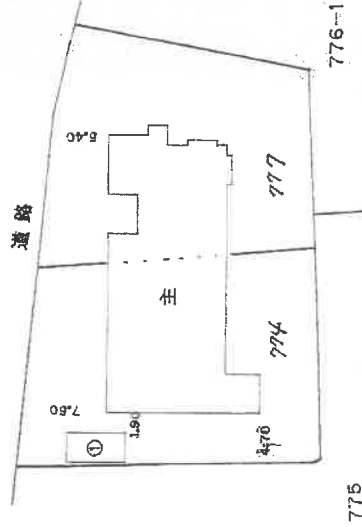
建物の所在 真岡市田島字東原774番地・777番地

### 610476 各階平面図

1階平面図



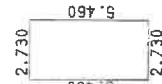
平成 25 年 8 月 8 日 登記



求積表

14.105 x 3.640	=	51.342200
10.920 x 12.740	=	139.120800
8.190 x 3.640	=	29.811600
10.920 x 0.910	=	9.937200
11.375 x 2.730	=	31.053750
10.920 x 0.910	=	9.937200
2.730 x 0.455	=	1.242150
5.460 x 0.910	=	4.968600
1.820 x 0.900	=	1.638000
合計		279.051500
床面積		279.05m <sup>2</sup>

附1 1階平面図



求積表

5.460 x 2.730	=	14.905800
合計		14.905800
床面積		14.90m <sup>2</sup>

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 6 年 10 月 1 日 宇都宮地方裁判所 民事部 宇都宮支部

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

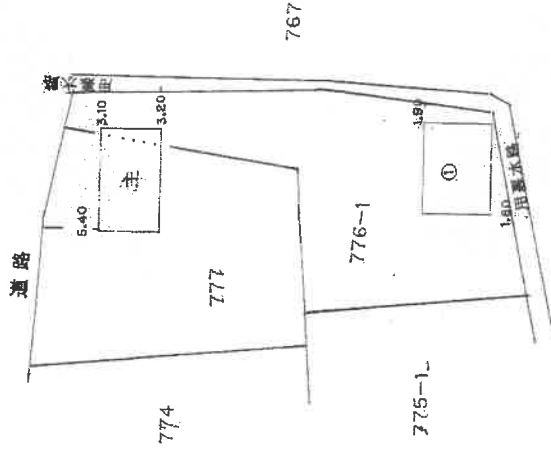
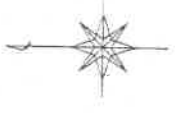
建物図面・各階平面図写  
物件6

1/500

建物図面  
各階平面図

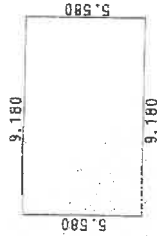
家屋番号 777番

建物の所在 真岡市田島字栗原777番地・776番地1



610477 各階平面図

1階平面図



求積表	
$5.580 \times 9.180 =$	51.224400
合計	51.224400
床面積	51.22m <sup>2</sup>

附1 1階平面図



求積表	
$6.370 \times 8.190 =$	52.170300
合計	52.170300
床面積	52.17m <sup>2</sup>

申請人

縮尺 1/250

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成15年3月18日

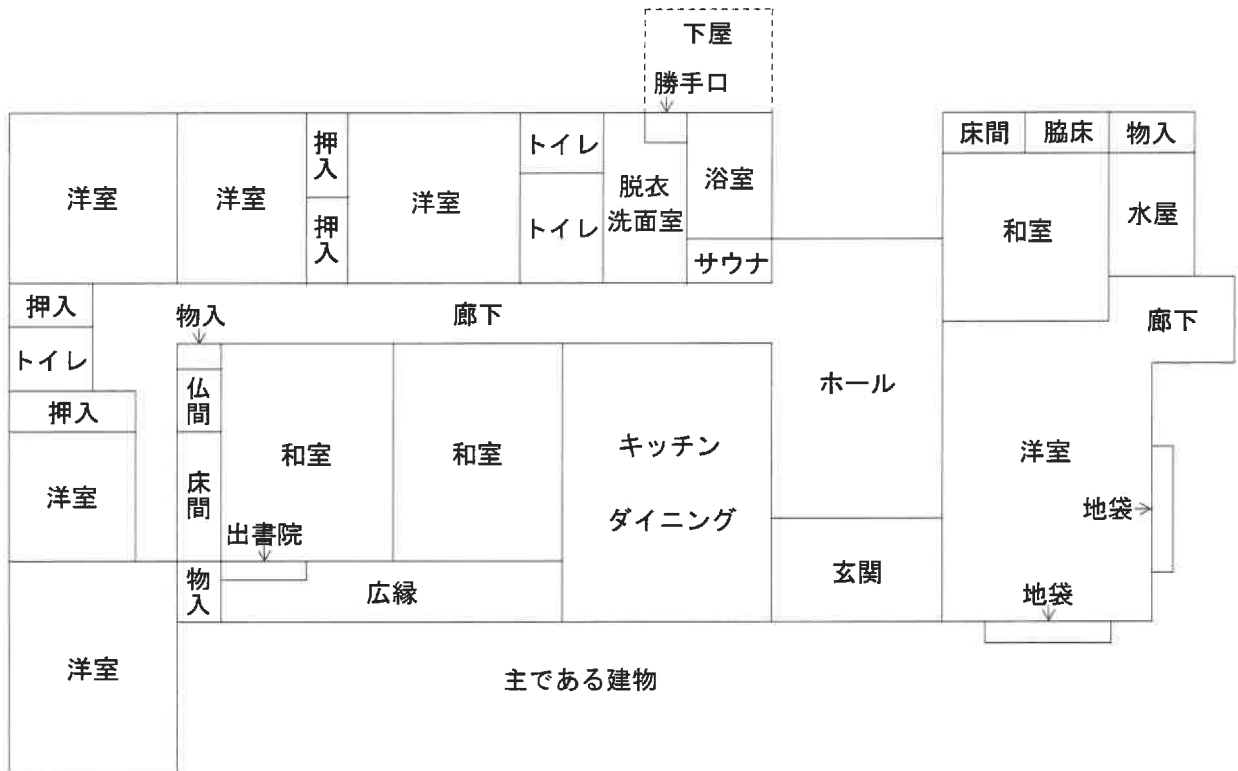
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和6年10月1日 栃木県地方支庁局真岡支局 登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号 26-3

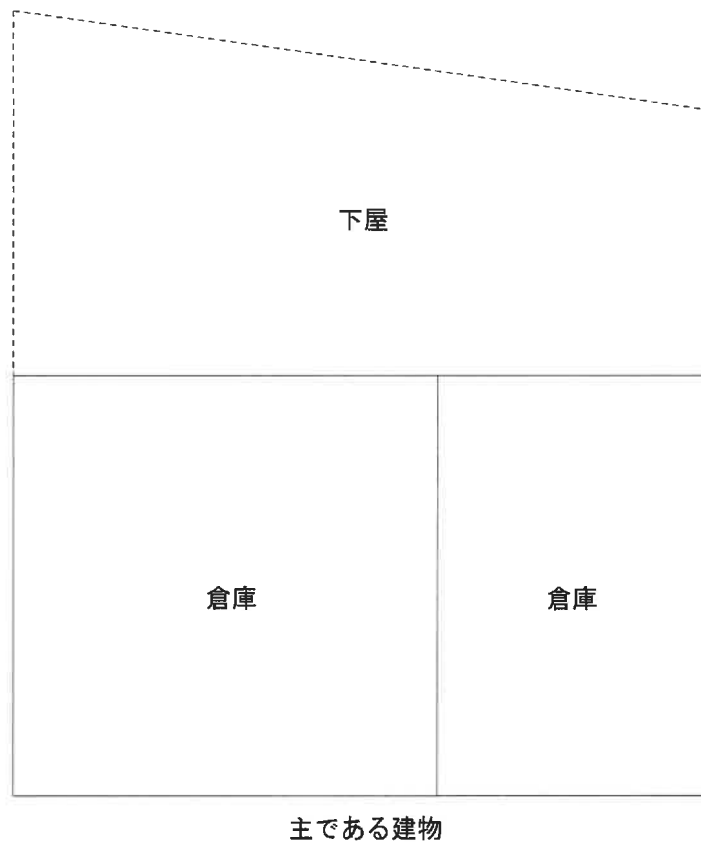
# 建物間取図

## 物件 5



(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。

# 建物間取図 物件 6



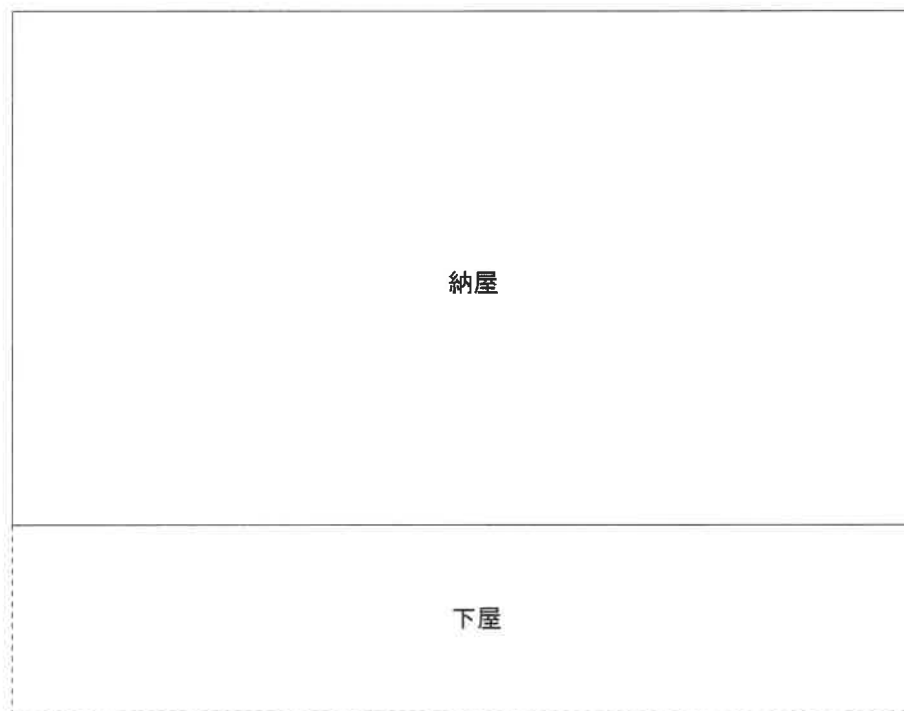
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図  
物件 6 未登記附属建物 1



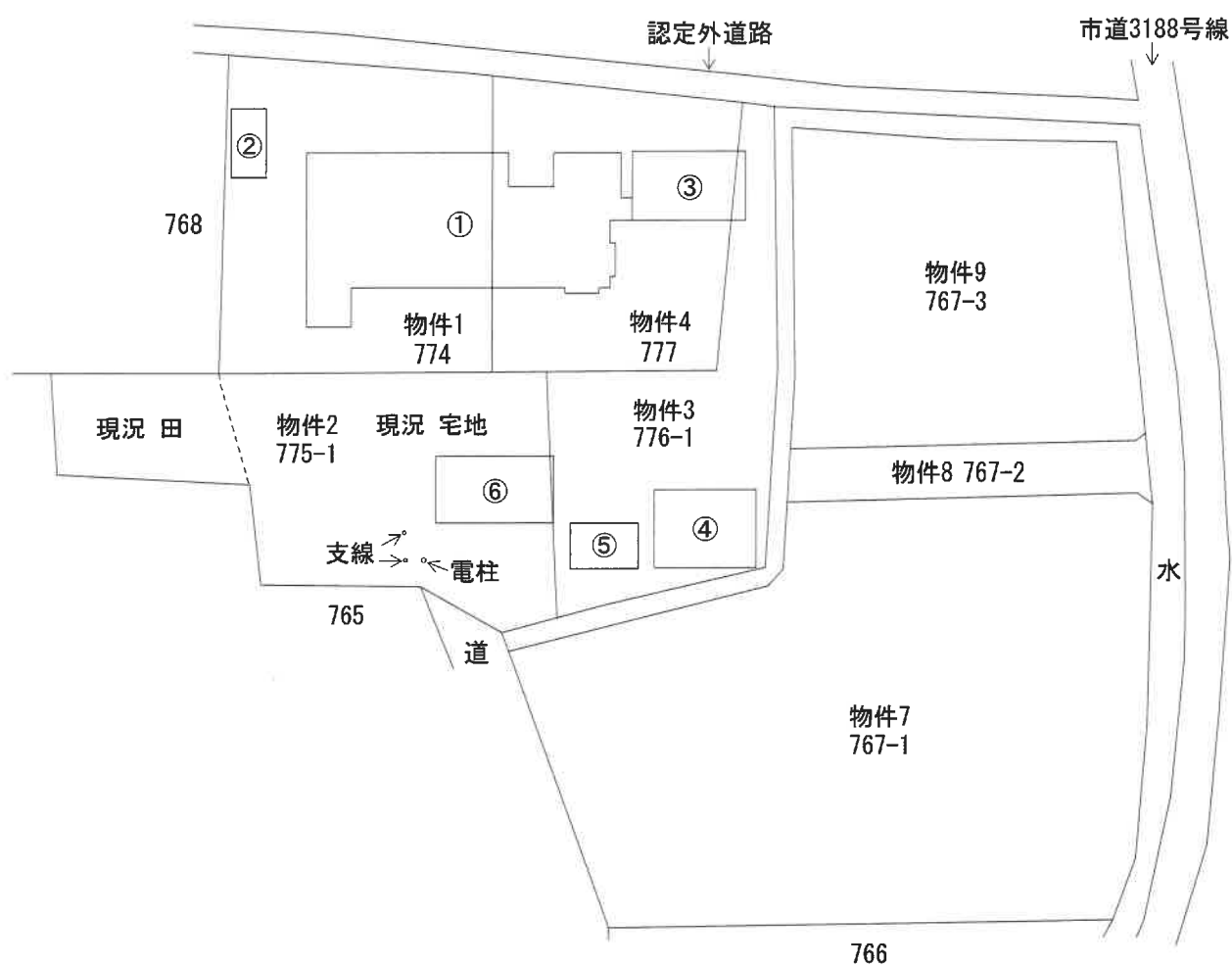
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図  
物件 6 未登記附属建物 2



(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



- ① 物件5 主である建物
- ② 物件5 附属建物符号1
- ③ 物件6 主である建物
- ④ 物件6 附属建物符号1
- ⑤ 物件6 未登記附属建物1
- ⑥ 物件6 未登記附属建物2



(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。