

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 7年 5月 2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 7年 4月16日 午前10時00分から 令和 7年 4月18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 3月12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   | 栃木市大森町字中                          |
|   | 地 番   | 388番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 208.26平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 栃木市大森町字中                          |
|   | 地 番   | 388番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 391.73平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 栃木市大森町字中388番地2, 388番地3            |
|   | 家屋 番号 | 388番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 124.00平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |

## 物件明細書

令和 7年 1月21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1～3】

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

【物件番号1】

本件土地と売却対象外の土地（地番388番1）の境界付近に売却対象外の未登記建物（物置，木造瓦葺平家建，約46平方メートル）が存在する。同建物が本件土地上に存在するか判然としないが，同建物の一部が本件土地上に存在し，本件土地の一部につき，同建物のため法定地上権が成立するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号2】

本件土地の一部につき，売却対象外の未登記建物（納屋，木造瓦葺2階建，床面積1階約33.1平方メートル，2階約33.1平方メートル）のために法定地上権が成立する。

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1，2】

売却対象外の土地（地番49番3及び48番）を通行のため利用している。  
隣地（地番388番1及び地番49番3）と一体利用されており，各土地との

境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地上に存在しない建物（家屋番号12番及び附属建物符号1）の登記が存在する。

《 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   | 栃木市大森町字中                          |
|   | 地 番   | 388番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 208.26平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 栃木市大森町字中                          |
|   | 地 番   | 388番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 391.73平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 栃木市大森町字中388番地2, 388番地3            |
|   | 家屋 番号 | 388番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 124.00平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |

令和6年(ケ)第93号  
令和6年10月10日受理  
令和6年11月12日提出

# 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所  
執行官 小堀 尊久

(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   | 栃木市大森町字中                          |
|   | 地 番   | 388番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 208.26平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 栃木市大森町字中                          |
|   | 地 番   | 388番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 391.73平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 栃木市大森町字中388番地2, 388番地3            |
|   | 家屋 番号 | 388番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 124.00平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県栃木市大森町388番地2
<b>土地</b>	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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 <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B相続人ら) 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し占有しているほか、その他の者(亡B相続人ら)が、目的外未登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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	
<b>建物</b>	物件3
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"/> 主である建物 <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 { 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居宅(空き家)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 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物敷地部分 (約66.0㎡)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡B相続人ら
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"/>
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 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	平成28年12月23日 (相続開始時)
最初の契約日	平成28年12月23日
契約等期間	平成28年12月23日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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 (亡B相続人ら) <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 ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
栃木市職員によれば、目的外未登記建物の所有者は亡B相続人らであるとのことである。したがって、本件一体土地所有者Aと亡B相続人らとの身分関係から、占有権原は使用借権であると認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	栃木市大森町字中388番3、49番3
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 納屋
構 造	木造瓦葺2階建て
床面積 (概略)	1階及び2階 各 約33.1㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B相続人ら) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和35年ころ (課税関係資料による) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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
■ 栃木市役所職員	<p>1 本件一体土地には本市の課税台帳上、登記された建物は本件建物のみです。</p> <p>本件建物が存在する場所には、以前平家の居宅が存在していましたが、平成7年12月に滅失しています。ただし、現在も本件建物の東側に2棟、西側に1棟の未登記建物が存在することになっています。それらの未登記建物の所有者は現在もBさんのままになっています。Bさんは既に亡くなっているためそれらの建物の所有者はBさんの相続人らであると考えられます。</p> <p>2 南側の舗装市道から本件土地に至るためには48番土地を通行する必要がありますが、この土地は47番宅地の延長通路(幅員約2m)として登録されています。この通路の幅員は47番宅地のために確保されたものですから、本件建物を増改築や新築等する場合、新たに建築基準法上の道路に至るための通路(幅員)を拡幅・開設するなどする必要があります。</p>
■ 47番宅地、48番宅地所有者Cの妻	<p>1 本件建物は2、3年前から空き家になっていると思います。物件所有者はたまたま郵便物等を取りに来ているようです。</p> <p>2 南側の舗装市道から目的物件付近に至るためには通路部分(48番宅地)を通行する必要がありますが、この通路部分の固定資産税は、私達と物件所有者の折半で支払う約束になっています。</p>
■ C(47番宅地、48番宅地所有者)	<p>私は通路部分(48番宅地)の所有者です。Aと私は親族にあることから特段通行料の支払いや契約がないまま48番宅地を使用してもらっています。</p> <p>本件土地建物に買受人がついた場合、48番宅地は私が所有する私有地ですから、引き続き通路として使用するには、私と買受人との間で、通行の対価等について折り合いがつく必要があると考えています。</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

1 本件物件所在地に臨み、現況調査の催告書を郵便受けに差し置いたが、所有者からの連絡はなかった。そこで立会人を立ち合わせ、解錠技術者を用いて解錠し本件建物内に立ち入って見分したところ、所有者宛てのガス料金明関係請求書及び郵便物が存在した。よって、本件一体土地は、土地所有者及び亡B相続人らが本件建物及び目的外未登記建物の一体敷地として使用し、本件建物は建物所有者が居宅（空き家）として管理占有しているものと認めた。本件建物内のキッチン・洗面所・浴室を最近使用した形跡はなかったが、当職が郵便受けに差し置いた文書はなくなっており、郵便受け内の郵便物を少ないことから、時折本件建物に出入りしている可能性があると思われた。また、本件建物の屋内を見分したところ、壁紙の汚れや剥がれがあるほか、蜘蛛の巣が張っている部屋が見受けられ、経年劣化によるものと思われる汚損箇所が確認された。

また、調査時点で、車検が切れた軽トラック（車検証は物件所有者名義）が本件一体土地敷地内に存在した。

2 登記簿上物件2土地には、家屋番号12番居宅及び附属物置が存在することとなっているが、現況、その存在は認められない。現況、本件一体土地に家屋番号12番居宅及び附属物置と同一性があると思われる建物は存在せず、それらの建物は本件建物新築時以前に同所に存在した建物で、現在は滅失しているものと推定される。

3 本件建物北東側に存在する物置は、課税関係資料によれば課税対象建物であるが、現況、朽腐して外気分断性が失われており、もはや建物とは認められない。

また、本件建物西側に存在する目的外未登記建物は、外観や構造、床面積から課税関係資料に記載された建物との同一性が認められた。

さらに、本件建物南東側に存在する物置は、外観や構造等から課税関係資料に記載された建物との同一性が認められた。現況、本件一体土地は、388番1山林（A所有）や49番3宅地（A所有）と一体利用されているが、本件一体土地とそれらの土地との境界は判然としない状況である。そうしたことから、本件建物南東側に存在する物置はその一部が本件一体土地上に跨っている可能性も否定できないものと思われる。

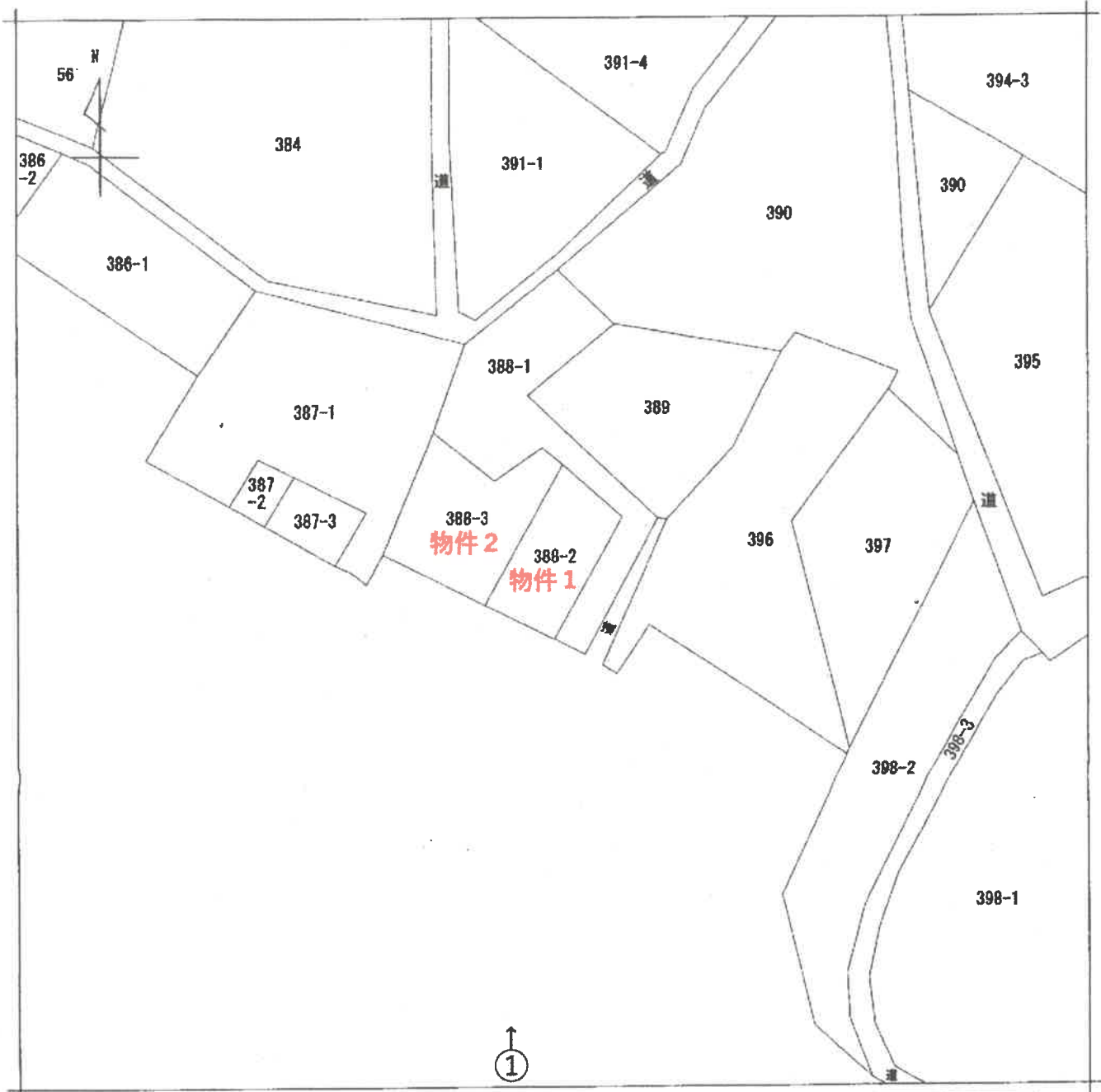
4 本件一体土地自体は、公図上、無道路地である。現況、本件一体土地の南東側で未舗装通路に接面している。この未舗装通路は48番宅地（C所有）及び49番3土地（A所有の宅地）上に設けられており、この未舗装通路を通行し市道へと至ることができる。

関係人の陳述によると、未舗装通路（48番宅地部分）の使用権原は使用借権であると推認される。引き続き未舗装通路（48番宅地部分）を使用するためには、買受人とCとの間で、通行の対価等について合意が得られれば、引き続き使用できる可能性があるとのことである。ただし、現況、本件一体土地は388番1山林及び49番3宅地（いずれもA所有）と一体利用されているところ、本競売事件の売却対象に388番1山林及び49番3宅地は含まれていないことから、未舗装通路（48番宅地部分）と本件一体土地との間に49番3宅地（A所有）が存在することになり、合意が成立して未舗装通路（48番宅地部分）の使用が可能になったとしても、本件一体土地には直接至ることができないことになる。

さらに、栃木市職員によると、未舗装通路（48番宅地部分）は47番宅地の延長通路として登録されており、本件一体土地のための通路幅員は確保されていないとのことである。そのため、今後本件一体土地で本件建物の増改築や新築を行う際には、建築基準法に基づき、道路に接面するための通路を拡幅するか、新たに通路を設ける必要があるとのことである。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年10月10日(木) 16:00-16:05	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得(本件土地に家屋番号388番2以外に家屋番号12番が存在することを確認。本件土地の地積測量図が存在しないことを確認)
R6年10月11日(金) 8:40-9:15	栃木市役所	課税関係資料取得 道路関係調査(建築基準法上の道路に接面していないことを確認)
R6年10月11日(金) 9:40-10:00	物件所在地	外観調査、写真撮影、近隣住人聞き取り
R6年10月24日(木) 10:35-11:50	物件所在地	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立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月24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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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



(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簡略を記載した図面です。



請求部	所在	栃木市大森町字中			地番	388番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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。

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

令和6年8月30日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M52970

登記官

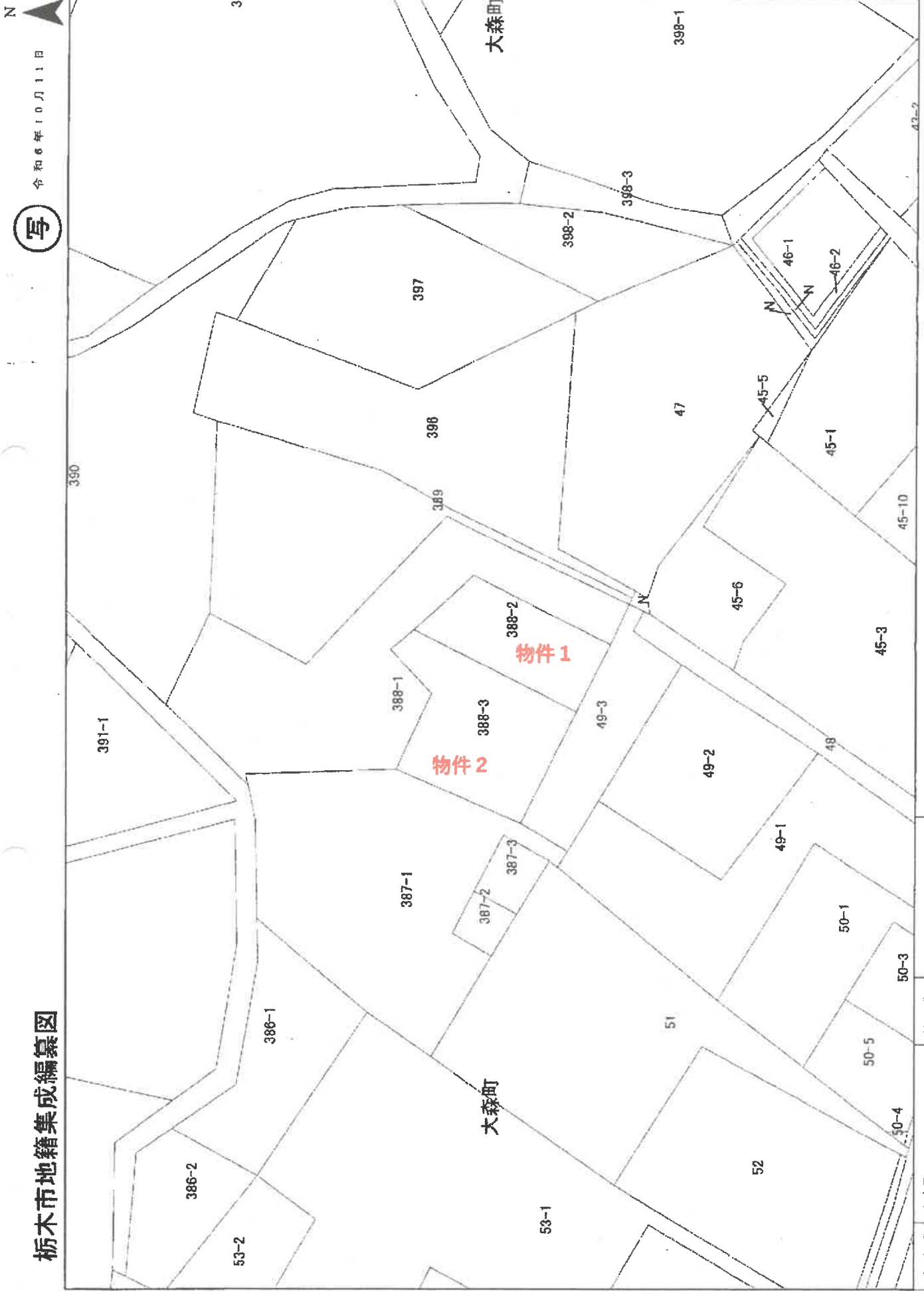
(1/1)

( 8 枚目)

栃木市地籍集成編纂図

令和6年10月11日

写



この図面は法務省の公図などから転写したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しません。異議基準日 令和6年1月1日 時点

1:500 0 4.5 9 18 27 36 m

大字名	大森町
地番	388-2



登記年月日：平成28年3月4日

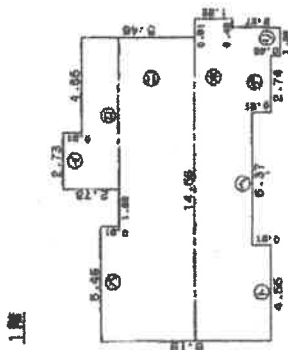
0205991 各階平面図

建物区画  
各階平面図

家屋番号	388-2
建物の所在	栃木市大森町字中388-2, 388-3

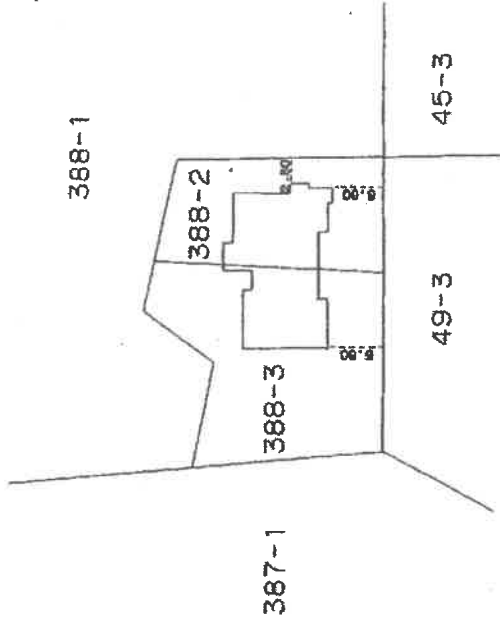
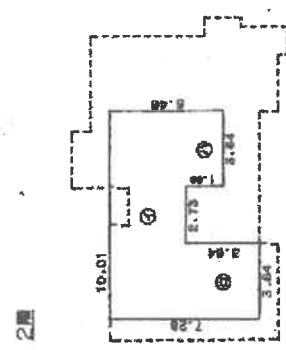
1階

①	2.73 x 0.91 =	2.4843
②	2.78 x 1.82 =	5.0596
③	5.46 x 0.91 =	4.9686
④	14.56 x 3.64 =	52.9984
⑤	15.47 x 1.82 =	28.1554
⑥	15.02 x 0.91 =	13.6682
⑦	4.55 x 0.91 =	4.1405
⑧	4.10 x 0.91 =	3.7310
⑨	1.35 x 0.45 =	0.6120
計		124.0080



2階

①	10.01 x 3.64 =	36.4364
②	3.64 x 3.64 =	13.2486
③	3.64 x 1.82 =	6.6248
計		56.3108



S<sub>H</sub>28年3月4日登記 単位=m

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

製作者		縮尺	1/250
-----	--	----	-------

(栃木県土地家屋調査士会印)

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。

(宇都宮地方建設事務所 栃木支店製)

令和6年8月30日

宇都宮地方建設事務所

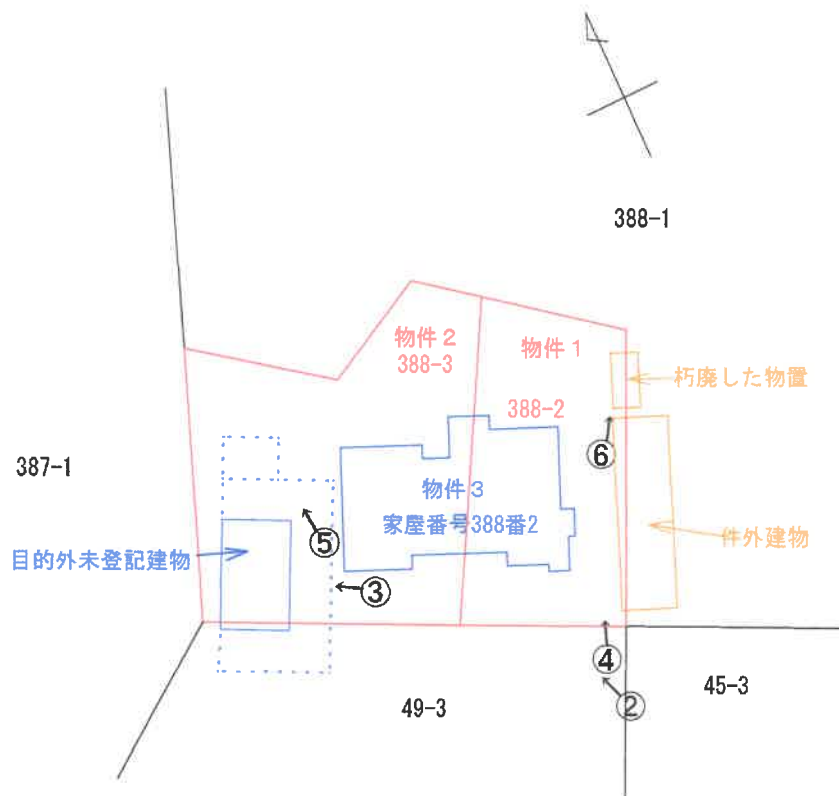
測量課

( 10 枚目)

地図管理番号：1572971

# 土地建物位置関係図

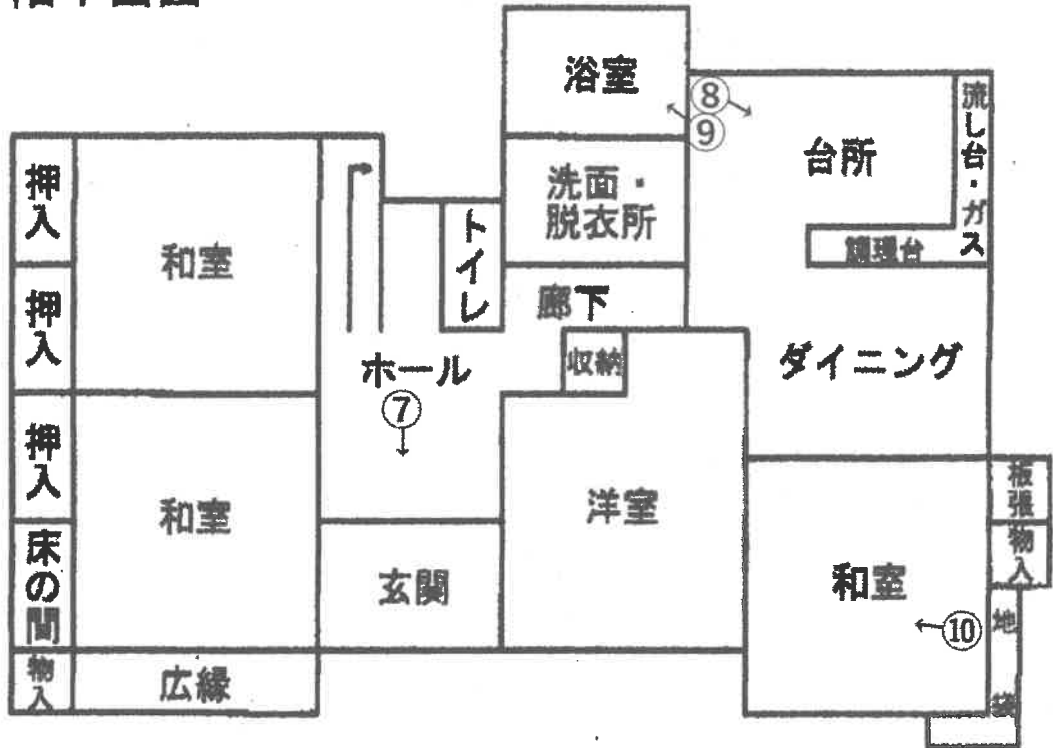
※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



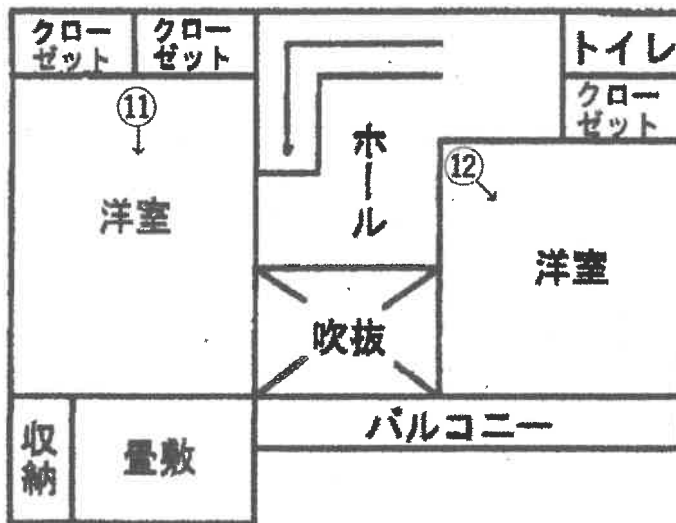
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

# 間取図

## 1 階平面図



## 2 階平面図



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

—○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。



写真 3 (目的外未登記建物)



写真4 (件外建物が本件一体土地上に越境している可能性がある状況)



写真5 (放置自動車)



写真6 (朽廃した物置)





写 真 7 (玄関)



写 真 8 (キッチン)



写 真 9 (浴室)



写真 10 (1階南東側和室)



写真 11 (2階西側洋室、畳敷)



写真 12 (2階東側洋室)



第 24030号  
令和 6年 (ケ) 第 93号  
令和 6年10月 2日 受 命  
令和 6年10月24日 現地調査  
令和 6年11月 7日 評 価  
令和 6年11月12日 提 出

宇都宮地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
坂 本 嘉 男



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 3 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 2 2, 3 0 0 円
物件2 (土地)	金 9 8 2, 2 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 4 2 9, 5 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の土地価格は物件3の建物及び件外建物1並びに件外建物2のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3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
1	所在地 地目 地積	在 在 目 積 栃木市大森町字中 388番2 宅地 208.26㎡	
2	所在地 地目 地積	在 在 目 積 栃木市大森町字中 388番3 宅地 391.73㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 在 目 積 2, 388番地3 388番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 124.00㎡ 2階 56.31㎡	
特記事項			
<p>・後記記載の件外建物2は、物件1と南東側隣接地である388番1の境界付近に位置しているが、物件1上に存する可能性があるため、本件評価にあたっては、物件1より、件外建物2のための敷地利用権価格を控除して評価する。</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）

位置・交通	東武日光線「新栃木駅」北西方約4.8km（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、市街地北西部の飛び市街化区域内に位置する旧態依然とした住宅地域である。当該地域は、南西側に隣接する区画整然とした住宅地域とは地域性を全く異にし、街路条件が劣る農家住宅中心の地域である。	
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1, 2 地積 : 599.99m <sup>2</sup> 規模 : ほぼ標準的 東西 : 約28m 南北 : 約16m～23m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : 無道路地	
接面道路の状況	接面道路なし。 C所有の大森町字中48番の土地を通路として利用しており、当該土地の固定資産税等の半分を負担している。	
土地の利用状況等	物件3及び件外建物1の敷地として利用されている。件外建物2は、物件1と件外土地である388番1の境界付近に位置し、物件1上にあるか否か判断できない。  件外建物1の概要 種類 納屋 構造 木造瓦葺2階建 床面積 1階約33.1m <sup>2</sup> 2階約33.1m <sup>2</sup> 所有者 亡B相続人  件外建物2の概要 種類 物置 構造 木造瓦葺平家建 床面積 約46m <sup>2</sup> 所有者 亡B相続人	

供給処理施設	<p>物件1, 2          上水道：なし          都市ガス：なし          下水道：なし</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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築計画概要書によれば、物件1より市道に至るまで、幅員1.99m、延長60.1mの通路が敷地延長として、建築許可を取得していたが、現況はないため、栃木市建築指導課によれば、再建築の際は、市道に至るまで、幅員2m以上の通路開設が必要であるとのこと。</li> <li>・ 物件1、2と隣接地である49番3及び388番1は、所有者が同じで一体利用されていることから、境界は判然としない。</li> </ul>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	平成 8年 1月15日新築 約29年 約6年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 ALC板リシン吹付 内壁 クロス 京壁 天井 杉敷目合板 クロス 床 フローリング タタミ	
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 2階 現況用途 居宅	
品等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
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-イ, 1-ロ, 2-イ, 2-ロ (土地)

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	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-イ	15,600	0.45	190	0.90		0.90	1,080,400
1-ロ	15,600	0.45	18.26	0.90		0.90	103,800
2-イ	15,600	0.45	241.73	0.90		0.90	1,374,500
2-ロ	15,600	0.45	150	0.90		0.90	852,900

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(県)-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 25,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.7/100 & \times 100/100 & \times 100/160 & \doteq & 15,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：月率-0.07%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+60

イ 個別格差：物件1-イ 無道路地▲50 形状▲5 物件1-ロ 無道路地▲50 形状▲5 物件2-イ 無道路地▲50 形状▲5 物件2-ロ 無道路地▲50 形状▲5

ウ 地積：物件1-イは、物件3の敷地利用権の及ぶ範囲、物件1-ロは、件外建物2の敷地利用権の及ぶ範囲で、現況調査により、面積を推測した。物件2-イは、物件3の敷地利用権の及ぶ範囲、物件2-ロは、件外建物1の敷地利用権の及ぶ範囲で、件外建物1の下屋を含んだ約66㎡が物件2上にあることを考慮の上、建ぺい率及び各建物の配置等を考慮して、物件2の面積を案分した。

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1-イ 境界不明▲10 物件1-ロ 境界不明▲10 物件2-イ 境界不明▲10 物件2-ロ 境界不明▲10

#### ② 物件3 (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
3	170,000	180.31		0.05	1.00	1,532,600

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29年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数6年、  
観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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6年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1 -  
観察減価70%) ≒ 0.05

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

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-イ	1,080,400	0.30	法定地上権	324,100
1-ロ	103,800	0.30	法定地上権	31,100
2-イ	1,374,500	0.30	法定地上権	412,400
2-ロ	852,900	0.30	法定地上権	255,900

### 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
1-イ	1,080,400	-324,100	/	0.90	0.70	476,500
1-ロ	103,800	-31,100	/	0.90	0.70	45,800
2-イ	1,374,500	-412,400	/	0.90	0.70	606,100
2-ロ	852,900	-255,900	/	0.90	0.70	376,100
3	1,532,600	+736,500	1.00	0.90	0.70	1,429,500
一括価格 (合計)						2,934,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1-イ 0.90 物件1-ロ 0.90 物件2-イ 0.90 物件2-ロ 0.90 物件3 0.90 物件1-イ 件外建物の存在▲10 物件1-ロ 件外建物の存在▲10 物件2-イ 件外建物の存在▲10 物件2-ロ 件外建物の存在▲10 物件3 件外建物の存在▲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 地価調査価格 栃木(県)-1

所 在：栃木市大森町4 4 2 番 9

地 目：宅地

価 格：25,000円／㎡

位 置：新栃木駅北西方5.4km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：207㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西市道6m

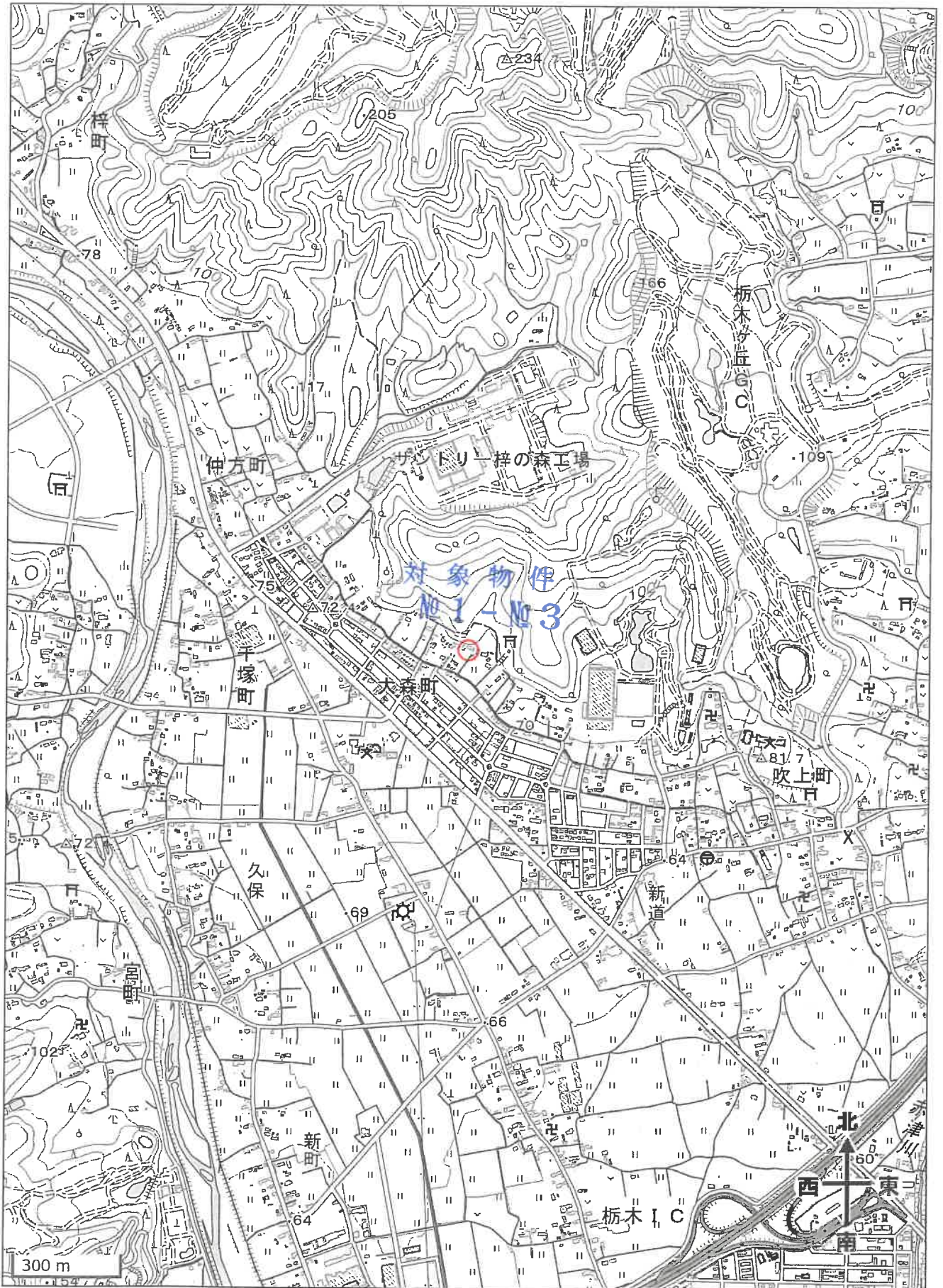
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が多い区画整然とした郊外の住宅地域

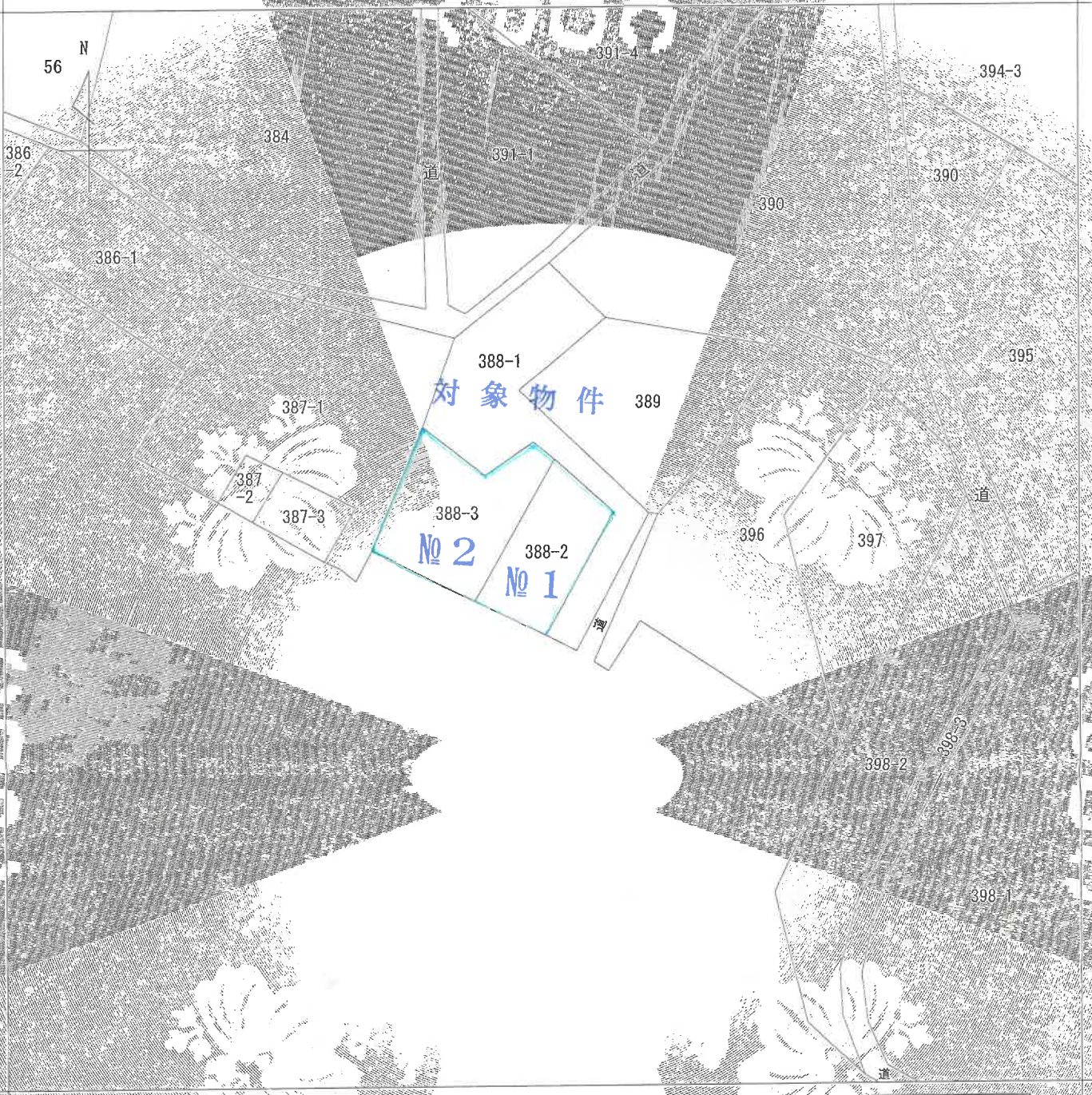
## 第7 附属資料

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

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。

地番区域見出し  
大森町

この図面は縮小されています

請 求 部 分	所 在	栃木市大森町字中			地 番	388番2	
出 力 縮 小 尺 寸	縮尺不明	精 度 区 分	延 べ 条 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 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。  
(官製官印または公印捺印)



登記年月日：平成8年9月4日

0205901 各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
388-2

建物の所在  
栃木市大森町字中388-2, 388-3

対象物件No.3



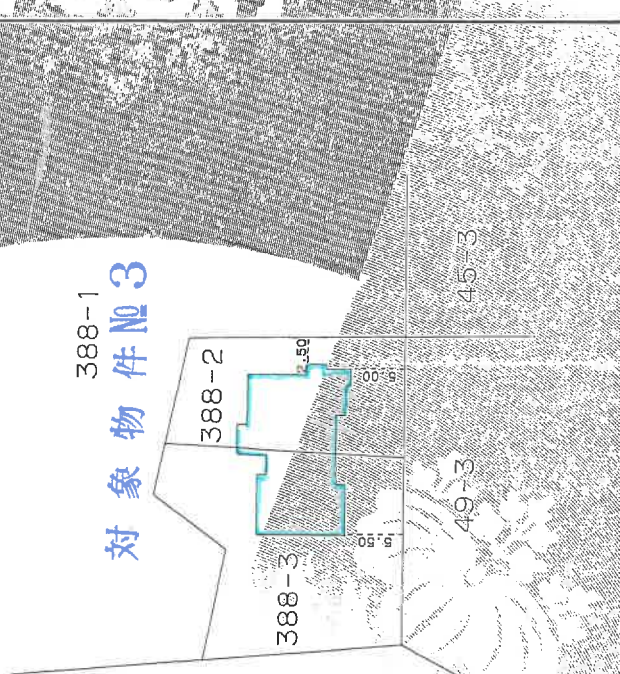
床面積 124.00 m<sup>2</sup>

求積表

① 10.01 x 3.64 =	36.4364
② 3.64 x 3.64 =	13.2496
③ 3.64 x 1.82 =	6.6248
計	56.3108

床面積 56.31 m<sup>2</sup>

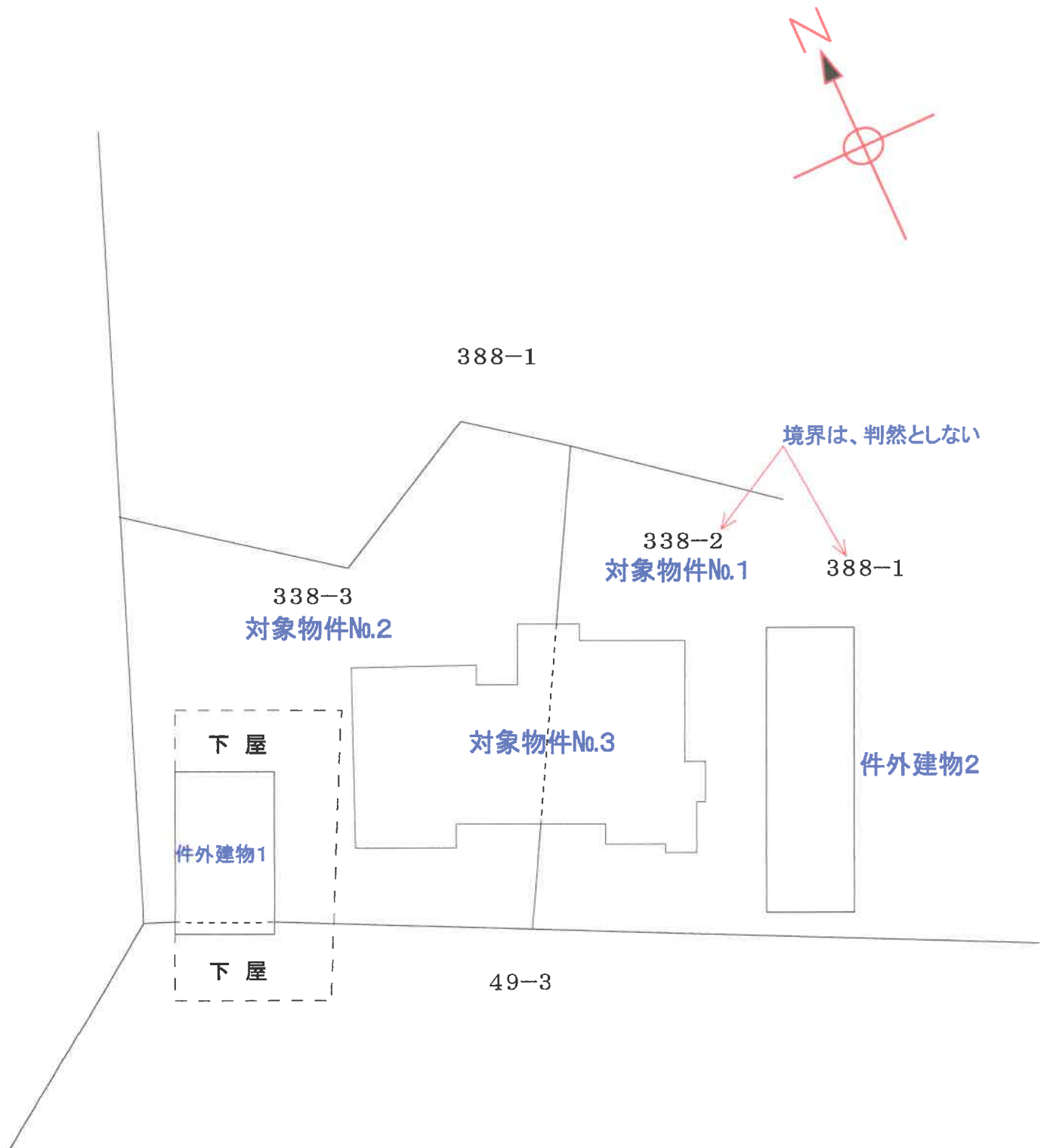
対象物件No.3



この図面は縮小されています

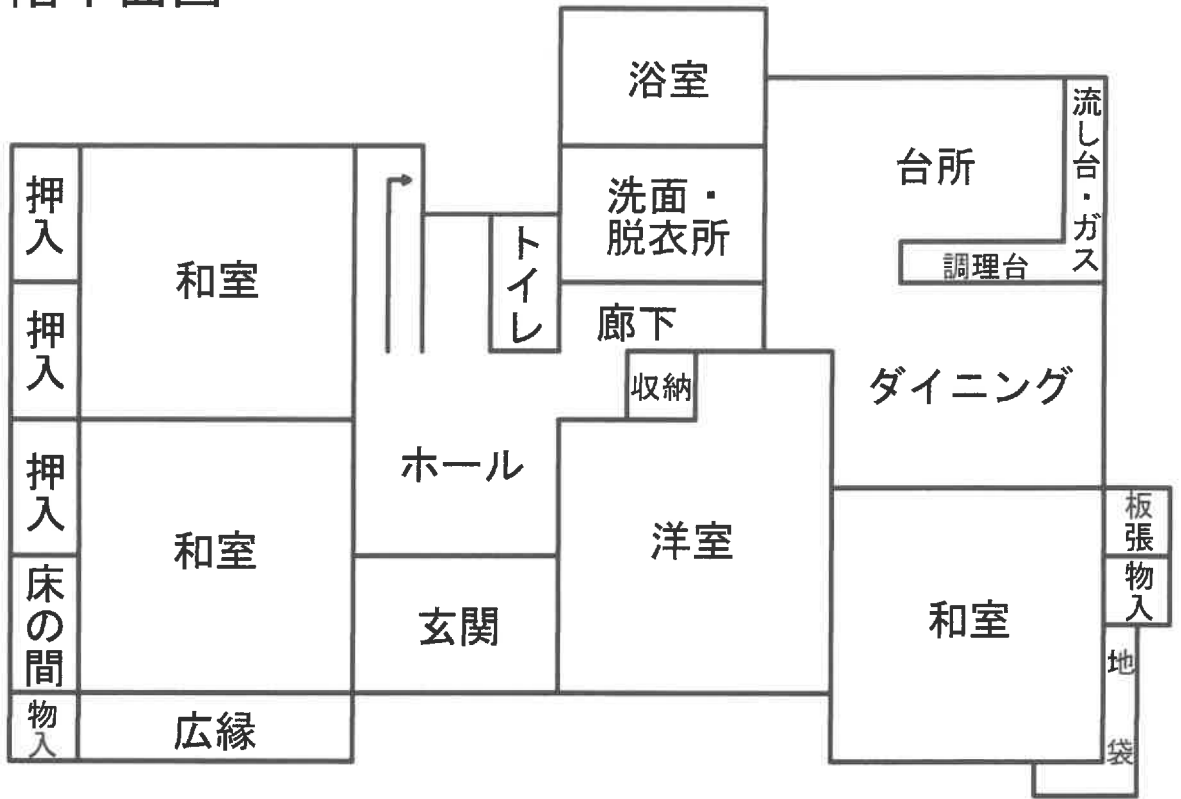


# 建物配置図

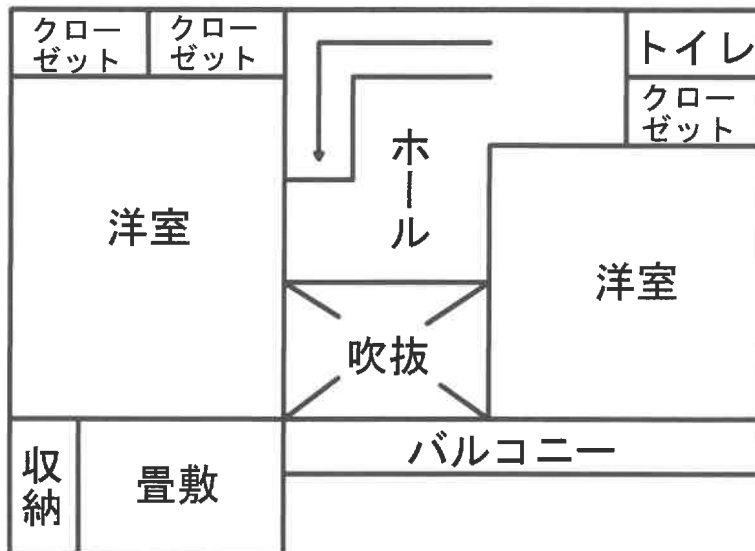


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない

## 1 階平面図



## 2 階平面図



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