

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 | 日光市猪倉字中原 |
| | 地 番 | 3423番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日光市猪倉字中原3423番地12 |
| | 家屋 番号 | 3423番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4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, 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】

Bが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

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 在 | 日光市猪倉字中原 |
| | 地 番 | 3 4 2 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日光市猪倉字中原 3 4 2 3 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 4 2 3 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2 . 9 9 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和6年(ケ)第122号
令和6年11月28日受理
令和6年12月24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 | 日光市猪倉字中原 |
| | 地 番 | 3423番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日光市猪倉字中原3423番地12 |
| | 家屋 番号 | 3423番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県日光市猪倉字中原3423番地12
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	本件土地には土地定着性がない簡易物置が2基存在する。
建 物	物件2
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が異なる(<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	本件建物北東側には下屋が設置されており、当該下屋は北側隣接土地に越境している。
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 checked="" 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

(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 checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 9年 8月 25日
最初の契約日	平成 9年 8月 25日
契約等期間	平成 9年 8月 25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	平成 9年 8月 25日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者Bの妻	<p>1 私は占有者Bの妻です。物件所有者AはBの姉です。</p> <p>2 本件建物には私達家族が平成9年ころ（建築当初）から住んでいます。</p> <p>3 本件土地はAが本件建物の敷地として使用し、本件建物は私達家族が居住し、居宅として使用しています。</p> <p>4 本件建物の屋内で小型犬を2匹飼育しています。</p> <p>5 本件建物では以下のような不具合があると思います。</p> <p>まず、屋内では床がギシギシと音を立てる箇所があり、水回り設備が消耗してきています。また、玄関ドアが最近壊れたため、新しいものに交換済みです。</p> <p>さらに、給湯器が故障しており、湯張りや追い炊きができない状態です。屋根に設置されたソーラー湯沸かし器も故障しており、現在は使用できません。</p> <p>加えて、2階西側にある洋室2部屋の天井には亀裂が見られます。この亀裂は東日本大震災の際に発生したものです。</p> <p>6 本件建物北東側には下屋が設置してあります。この下屋は北側隣接地（3423番41土地）の敷地上に越境していますが、当該土地は私の親族が共有している土地ため、契約や金銭のやり取りはしていません。</p> <p>ただし、本件土地建物に買受人が現れた場合には、その土地を活用して建物を建築し、そこに転居する可能性があります。そのため、越境している下屋については、買受人に取り壊してもらう必要があります。</p>
■ B（占有者）	<p>1 私は本件建物の占有者です。</p> <p>2 本件建物には私達家族が平成9年ころ（建築当初）から住んでいます。</p> <p>Aは建築当初から本件建物には住んでおらず、一貫して私達家族が生活していました。また、私達夫婦が本件建物に住むに当たって、Aと私との間で、本件土地建物使用に関する契約や金銭の授受はありません。ただし、本件土地建物を使用するにあたって、私たちが直接ローン会社に支払いをするとの約束をしていました。しかし、その支払いが滞った結果、今回に競売事件に至ったものです。</p>
■ A（物件所有者）	<p>1 私は本件土地建物の所有者です。</p> <p>2 本件建物建築当初から、私は物件所在地とは別の場所に居住しています。また、私とBとの間で、本件土地建物使用に関する契約や金銭の授受はありません。いわば私は名義を貸しているだけで、ローンの支払いはBが行っているものと認識していました。</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を2、3枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は占有者Bが家族とともに居住し、居宅として使用している。本件建物の屋内を見分したところ、床が軋む箇所、扉の開閉が困難な箇所、壁紙が変色している箇所及び天井に亀裂が生じている箇所等、経年劣化等によるものと思われる損傷及び汚損箇所が見受けられた。
- 3 本件土地の西側に幅員約4.5mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年12月5日(木) 10:00-10:15	日光市役所	間取図及び地番図取得申請 道路関係調査
R6年12月5日(木) 10:55-11:15	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 占有者Bの妻と面談、占有関係調査
R6年12月21日(土) 9:50-10:35	物件所在地	占有者Bの妻立ち合いのうえ、物件に立入調査、屋内写真撮影。評価人同行
R6年12月23日(月)	当庁(電話)	物件所有者Aに電話。占有関係調査。
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 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。 <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"/>		

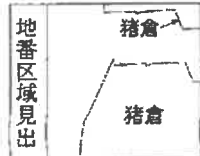
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

3392-156



(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	日光市猪倉字中原		地番	3423番12		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号	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62年1月30日	補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方方法務局日光支局管轄)

令和6年10月16日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M22226

登記官

(1/1)

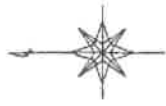
(7 枚目)

登記年月日：平成20年5月9日

2043880

平成18年3月20日「日光市」に変更
 前 3423-41
 3423-12
 地積測量図

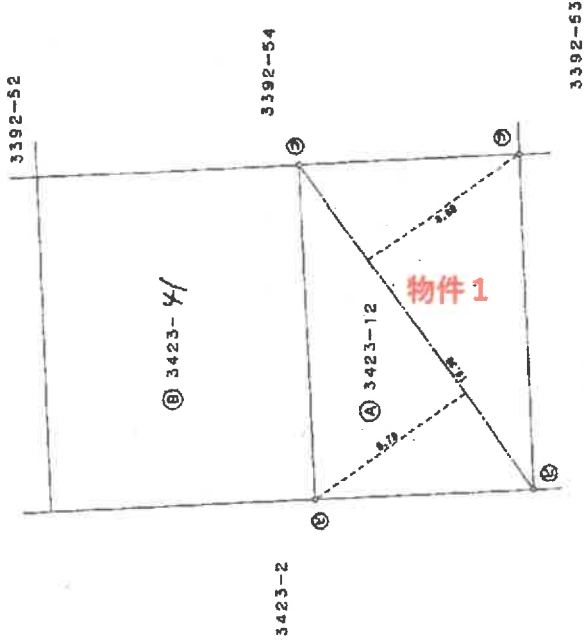
土地の所在 今市市猪倉字中原



三斜求積表

地番	①	②	③	面積
3423-12	19.38	0.99	172.1104	
4	19.38	0.79	170.1744	
面積			342.2848	
面積			171.1424	
面積			171.1424 m ²	

地番	④	⑤	⑥	面積
3423-41	369.5150			
5	171.1424			
面積			198.3728	
面積			198.37 m ²	



境界線の種類	等界点
木	
杭	
アスファルト	⑤
コンクリート	⑥
鉄杭	
工作物の角	
全界標	

平成20年5月9日登記

縮尺 1/2500
 申請人

平成20年4月8日作成

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

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。
 (宇都宮地方庁新設日光支庁管理課)

令和6年10月16日 栃木県地籍課 中野 出願所

登記官



木和田島

物件1

猪倉

大字名 猪倉

縮尺 1/500



日光市税務課課税課税参考図

この図面は参考図であり
境界や権利関係等を示したものではありません。

登記年月日：平成9年8月28日

7022769 各階平面図

平成18年3月20日「日光市」に変更

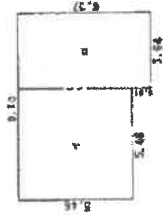
家屋番号 3423-12

建築物の所在 今市市猪倉字中原3423番地12

建築物図面



1階平面図



求積表

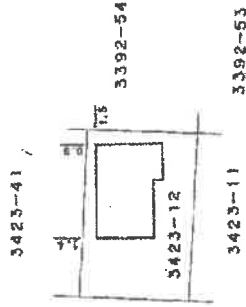
1	5.46 x 3.46	=	18.8916
2	6.17 x 3.64	=	22.4588
合計			52.9984
床面積			52.9984

2階平面図



求積表

1	5.46 x 6.10	=	33.3060
合計			48.6680
床面積			48.6680



9年8月28日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(㎡)

作製者

(栃木県七城家屋調査士会所属)

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。
 (宇都宮県地方務局日光支局管轄)
 令和6年10月16日 東京法務局中野出張所

登記官

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。

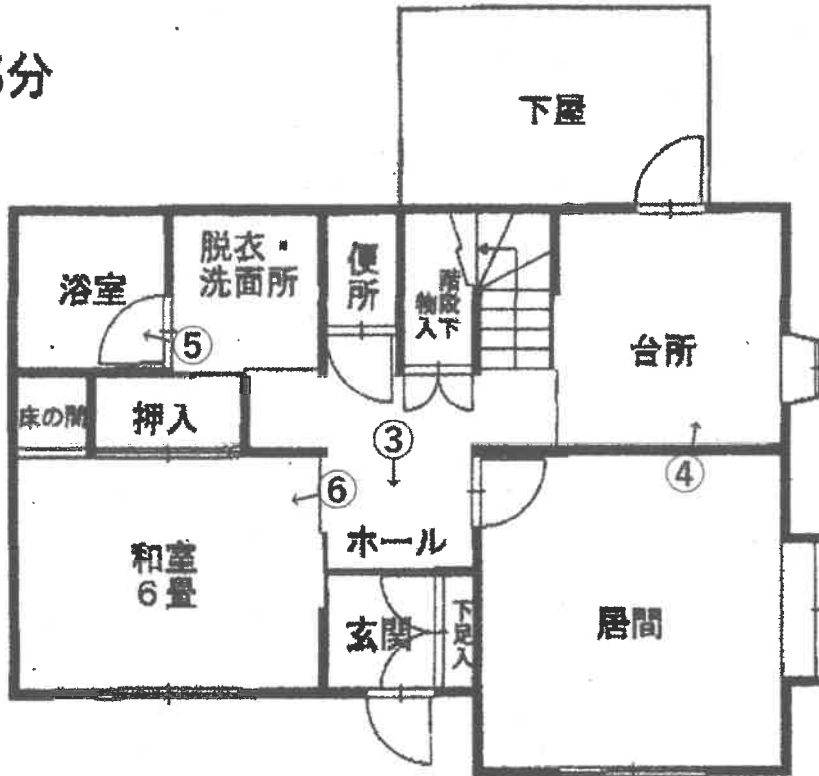


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

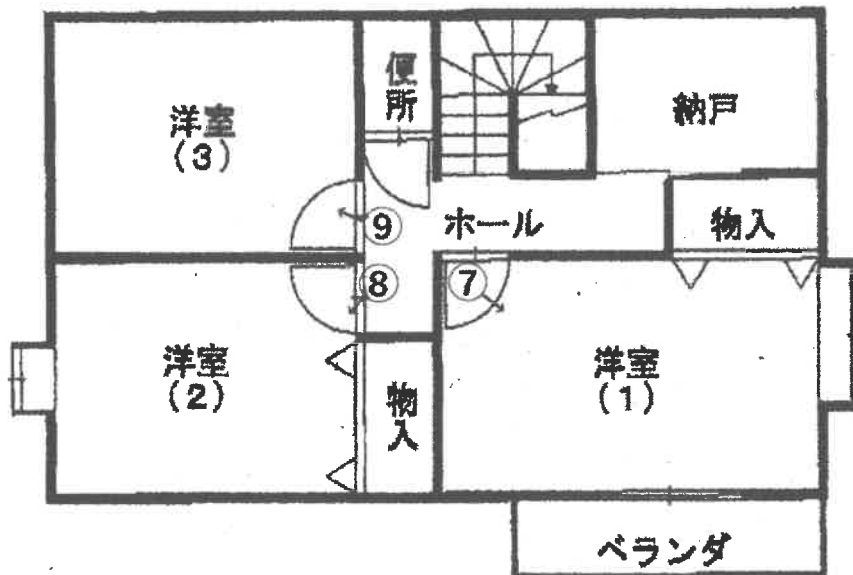
間取図

※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

1階部分



2階部分



—○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 1



写真 2



写真 3 (玄関)



写真 4 (台所)



写真 5 (浴室)



写真 6 (1階西側和室)



写真 7 (2階東側洋室)



写真 8 (2階南西側洋室)



写真 9 (2階北西側洋室)



令和 6年（ケ）第 122号
令和 6年11月22日 受 命
令和 6年12月21日 現地調査
令和 6年12月23日 評 価
令和 6年12月25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
伊矢野忠寿

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 274, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 739, 000円
物件2 (建物)	金 1, 535, 000円

- ① 一括価格は、物件1及び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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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、法定の手續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續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	所在地目積	日光市猪倉字中原 3423番12 宅地 171.14m ²	特記事項記載のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日光市猪倉字中原3423番 地12 3423番12 居宅 木造スレート葺2階建 1階 52.99m ² 2階 49.68m ² 延床面積 102.67m ²	同左
特記事項			
<p>対象物件土地の公簿地積は、地積測量図と同じである。現地調査においては地積測量図記載の標識が確認できなかった。法務局に備え付けられた地図は、「旧土地台帳附属地図」であり、精度は低い。従って再度測量をした場合に、公簿と現況は若干異なる可能性がある。</p> <p>建物北側に下屋（約8.2m²）が存する。当該下屋の一部が北側隣接地に越境している。</p> <p>対象物件土地にはスチール製物置2基が存するが、基礎が無いため動産と判断した。</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）

位置・交通	J R日光線「下野大沢」駅東方直線距離約3.3km (別添位置図参照)	
付近の状況	対象地付近は、平地林を切り開いて造成した住宅団地「サクラハイツ団地」内に位置する。当初の造成は昭和45年ごろであるが、その後バブルの時期に宅地化が進んだ。それでも、インフラ整備が遅れており、住宅団地としての品等も劣ることから、現在は未だに空き地が多い。地域要因に変動は無く、当面は現状を維持するものと思料される。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし-但し建築基準法第22条区域
画地条件	物件1 地積 : 171.14㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10.6m 奥行 : 約16.0m 形状 : 長方形 地勢 : 南緩傾斜 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	西約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 外に両側水路部分各約0.3m	
土地の利用状況等	物件1土地の北東寄りに物件2建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。建築計画概要書上も同様である。 物件2の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供給処理施設	上水道: あり (前面75m/m 引込20m/m) 都市ガス: なし (プロパンガス使用) 下水道: なし (浄化槽から側溝に排水と思料される。) (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。	
土壌汚染の可能性の調査	受命物件及び周辺に土壌汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壌汚染の可能性があるとは判断できない。	

特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
---------	---------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成 9年 8月25日新築 経過年数 27.0年 経済的残存耐用年数 30.0年
仕様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 窯業系サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 化粧合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳、ビニールシート等 設備 電気・水道・ガス
床面積（現況）	1階 52.99m ² 2階 49.68m ² 計 102.67m ²
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間取り：添付資料のとおり
品等	使用資材 普通 施工 普通 意匠 普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者の関係者家族が居住して占有している。
特記事項	屋根に簡易な太陽光湯沸かし設備（アサヒソーラー製）が設置されているが、故障しているという事である。 外壁の目地のコーキングにひび割れが散見される。 コンクリート基礎は、南側の一部にひび割れが発生している。 建物内部では小型犬を2匹飼育している。これによる柱や壁の損傷は目立たない。 壁や天井に、地震によるとみられるひび割れが散見される。 壁紙は喫煙によるヤニで黄ばんでいる箇所がある。 内部の扉の多くが建具枠に引っかかり開きにくい。 床の一部に傾きが見られる（最大0.8°）。 給湯機はお湯張りとお湯の機能が使えない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件1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。
 なお、下屋の一部が北隣接地に越境しているが、撤去可能な動産であり、土地利用権は認めない。

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	9,770	1.00	171.14	0.90	1,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日光（県）-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,000\text{円}/\text{㎡} \times 97.9/100 \times 100/105 \times 100/105 = 9,770\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：方位+5

◇地域格差：+5補正

イ 個別格差：必要なし

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。

② 建物価格（物件2）

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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	212,000	102.67	0.08	1,741,000

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

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数27.0年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数3.0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3.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1-観察減価20%) ÷ 0.08

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	1,510,000	0.30	法定地上権	453,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

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	1,510,000	-453,000	/	1.00	0.70	739,000
2	1,741,000	+453,000	1.00	1.00	0.70	1,535,000
一括価格 (合計)						2,274,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 日光（県）-5

所 在：日光市猪倉字立沢原3507番220
地 目：宅地
価 格：11,000円/㎡
位 置：JR日光線「下野大沢」駅の南東方 道路距離約5,300m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：211㎡
供給処理施設：水道、下水道、ガス
接 面 街 路：南側9.0m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅のまとまった分譲住宅地域

第7 附属資料

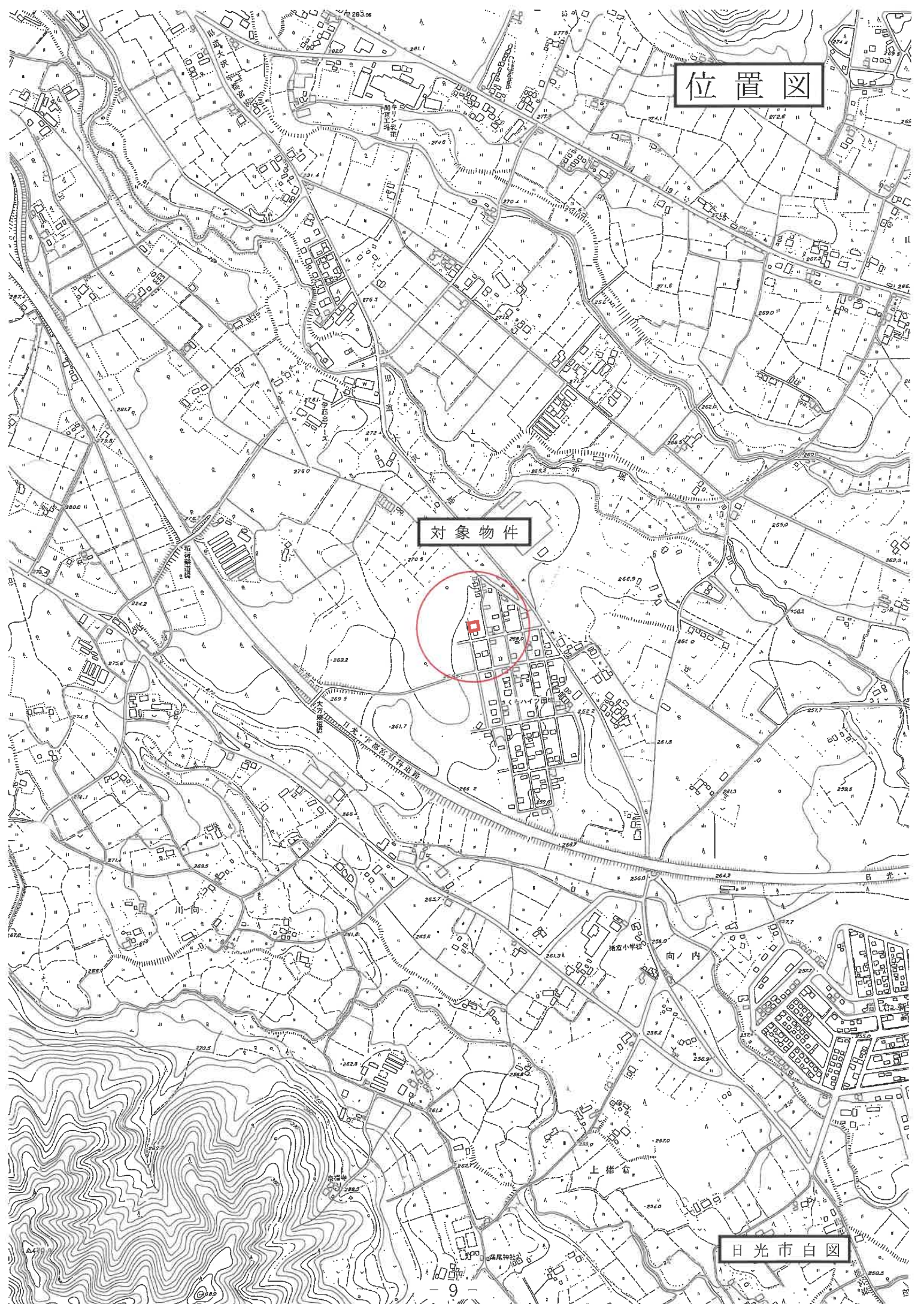
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

対象物件

日光市白図





3423-13 3392-52 3392-24 3392-28 3392-3

対象物件 1
3423-41

3423-12

3423-14

3423-15

3423-2

3423-11

3392-54

3392-53

3392-304

3392-27

3392-301

3392-26

3423-21

3423-18

3423-20

3423-17

3423-19

3423-16

3423-24

3423-23

3423-22

3392-79

3392-78

3392-77

3392-22
3392-23
3392-24

3392-57

3392-56

3392-55

登記年月日：平成9年8月28日

平成18年3月20日「日光市」に変更

建物区画
各階平面図

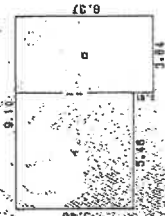
家屋番号 3423-112

建築物所在 今市市借台字中原3-4-2(番地)2

1022769 各階平面図

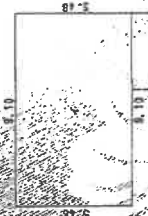
対象物件2

1階平面図

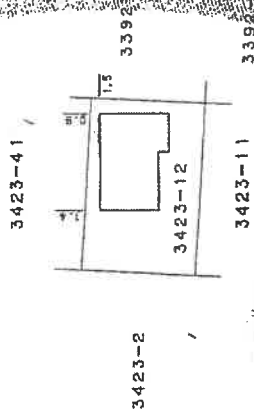


求積表	
1	5.48 x 5.48 = 29.816
□	8.37 x 3.84 = 32.138
合計	61.954
床面積	61.95㎡

2階平面図



求積表	
1	5.48 x 8.10 = 44.398
合計	44.398
床面積	44.398㎡



509年8月28日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

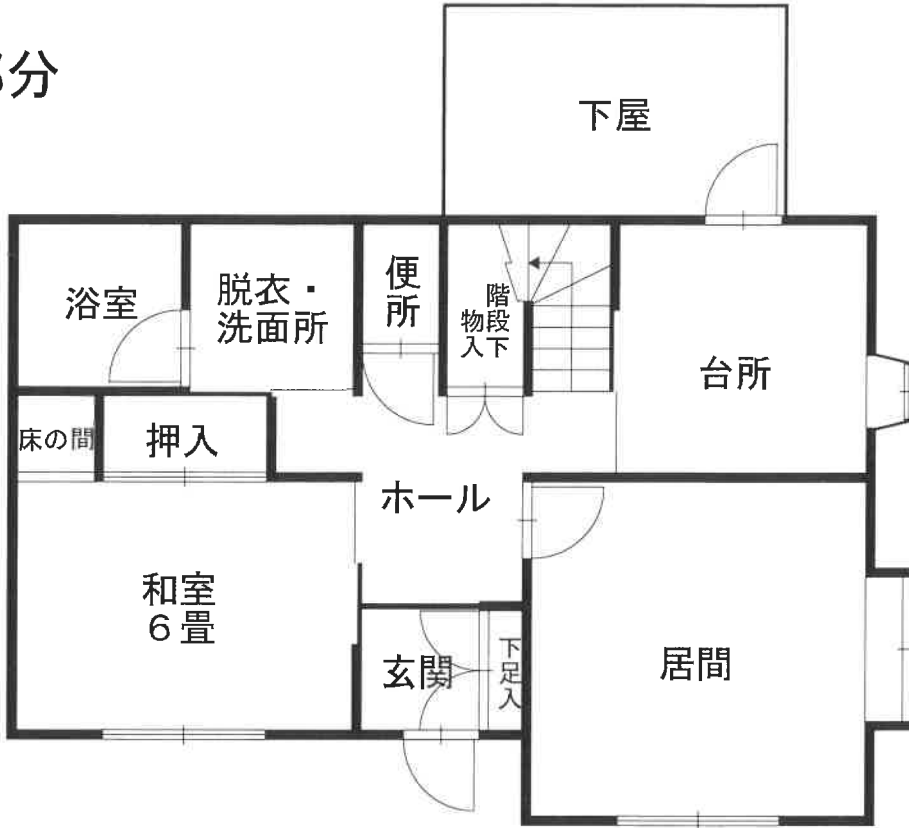
製作者

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

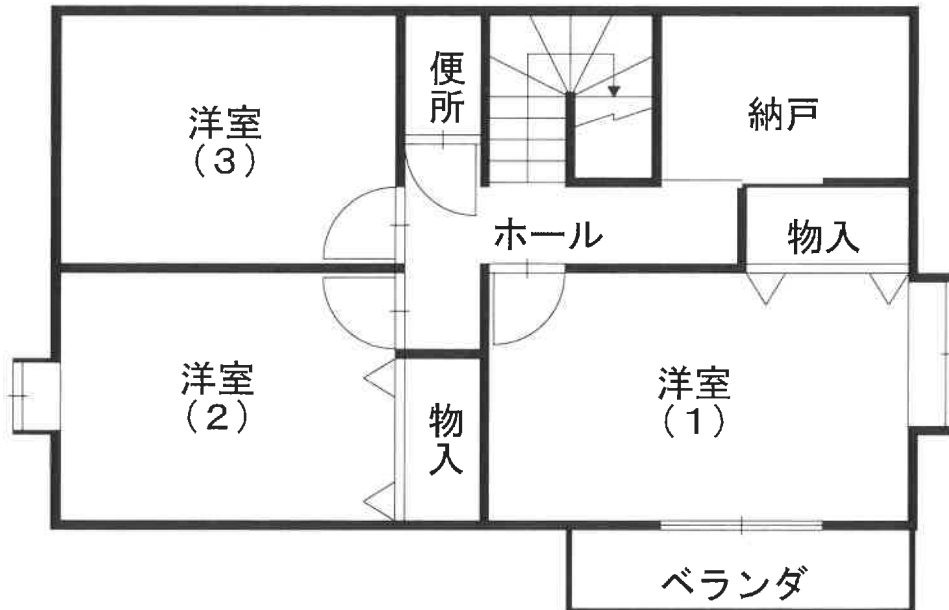
地図帳理番号：M22227

間取図

1階部分



2階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。