

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月16日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 山 口 喜 也

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 令和 7年 5月20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 6月 6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 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 4月16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。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,210,000 3,368,000	一括	842,000	45,186	7,335
1	251,000				
2	1,152,000				
3	127,000				
4	2,680,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 栃木市箱森町字雷電西
 地 番 1248 番 7
 地 目 宅地
 地 積 29.42 平方メートル

- 2 所 在 栃木市箱森町
 地 番 1767 番 6
 地 目 宅地
 地 積 135.43 平方メートル

- 3 所 在 栃木市箱森町
 地 番 1767 番 11
 地 目 宅地
 地 積 14.87 平方メートル

- 4 所 在 栃木市箱森町1767 番地 6
 家屋 番号 1767 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 59.00 平方メートル
 2 階 54.00 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月17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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 栃木市箱森町字雷電西 |
| | 地 番 | 1 2 4 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市箱森町 |
| | 地 番 | 1 7 6 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5 . 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 栃木市箱森町 |
| | 地 番 | 1 7 6 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 8 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 栃木市箱森町 1 7 6 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 7 6 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 135号
令和 6年12月26日受理
令和 7年 1月20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 栃木市箱森町字雷電西
 地 番 1248番7
 地 目 宅地
 地 積 29.42平方メートル

- 2 所 在 栃木市箱森町
 地 番 1767番6
 地 目 宅地
 地 積 135.43平方メートル

- 3 所 在 栃木市箱森町
 地 番 1767番11
 地 目 宅地
 地 積 14.87平方メートル

- 4 所 在 栃木市箱森町1767番地6
 家屋 番号 1767番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 59.00平方メートル
 2階 54.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市箱森町51番32号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 物件1～3は一体利用されている ☒ 本土地上に土地所有者が所有するカーポート（土地の定着物）1基が存在する ☒ 本土地上に電柱1本と支線2本が存在する		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	(1) 本件土地建物及び本件土地上のカーポート1基はいずれも私が所有しています。 (2) 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は、従前は私が家族と共に居住していましたが、5年前から私一人で居住しています。 (3) 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。 (4) 本件建物の屋根に太陽光発電パネルはありません。 (5) 本件建物はオール電化住宅ではありません。 (6) 現時点で本件建物に不具合箇所はありません。 (7) 本件土地の境界に争いはありません。 (8) 本件物件の前所有者から、本件建物に東日本大震災の被害はなかった旨の説明を受けました。 (9) 本件建物のリビングは畳敷になっています。 (10) 本件物件を購入したときに存在した門扉は取り外しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、本件建物は建物所有者が居住し居宅として使用している。本件土地上に土地所有者が所有するカーポート（土地の定着物）1基が存在するほか、電柱1本と支線2本が存在する。第三者の占有はない。
- (3) 本件建物を見分したところ、外壁ボードの一部に亀裂箇所と浮いている箇所が認められた。また、玄関ホールの床板の一部に腐食箇所が、内壁クロスの一部に亀裂と破れがそれぞれ認められたが、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- (4) 本件土地の南東側に幅員約4mの舗装道路（開発道路）が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項2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
6年1月6日(月) 11:10-11:30	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査 地積測量図入手
6年1月7日(火) 14:00-14:25	栃木市役所 税務課 道路河川維持課 建築指導課	間取図及び地積集成編纂図写し各入手 道路関係調査
6年1月7日(火) 14:45-15:05	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 事務連絡文書投函
6年1月15日(水) 13:10-14:00	物件所在地	物件所有者村に面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

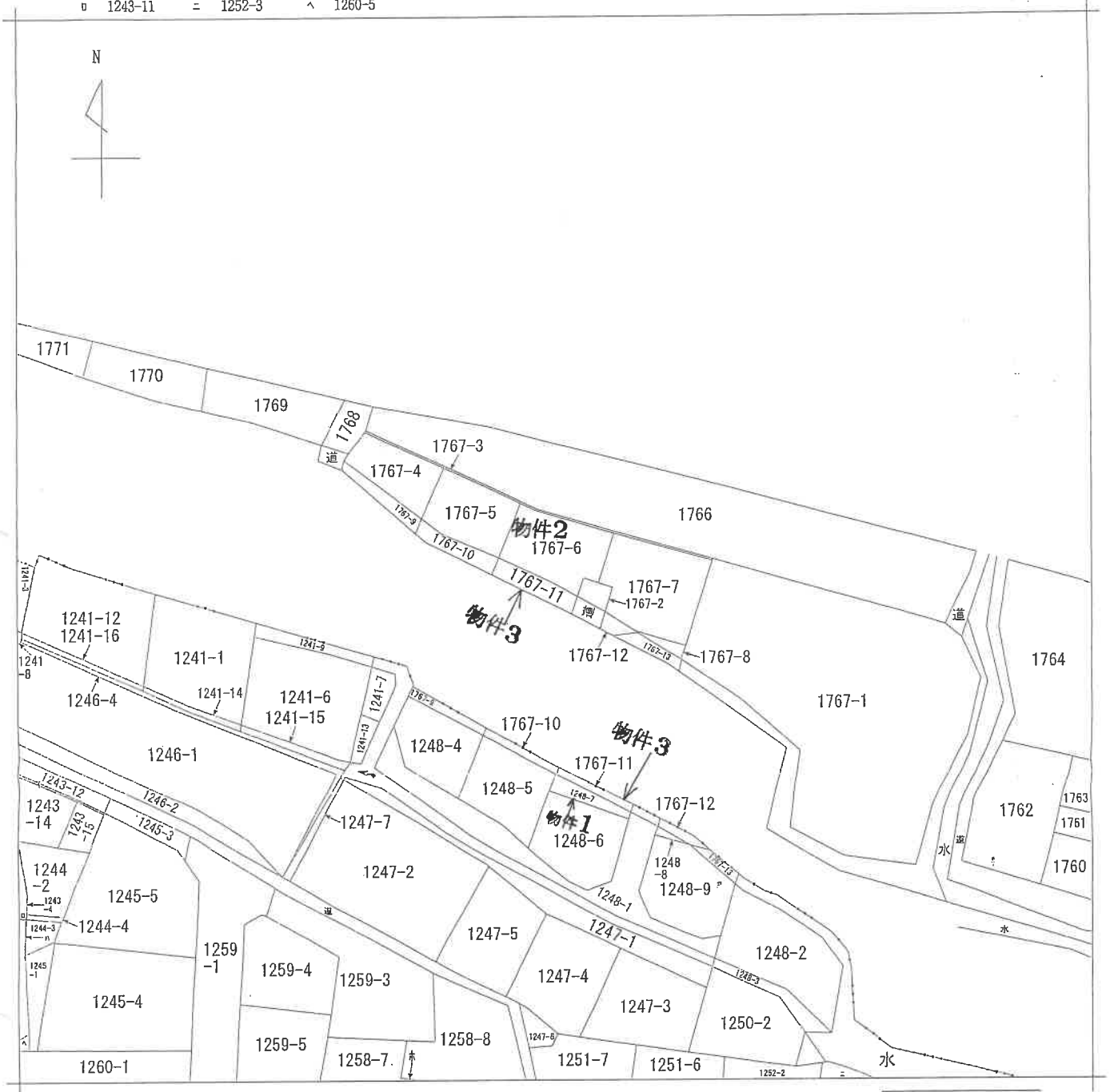
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

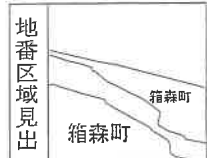
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1243-3 ハ 1243-5 ホ 1258-1
ロ 1243-11 ニ 1252-3 ヘ 1260-5



(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附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 栃木市箱森町				地 番 1767番6			
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 項 目	

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11月7日
宇都宮地方方法務局栃木支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

6枚目

登記年月日：平成13年4月20日

公用

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。

(宇都宮地方方法務局栃木支局管轄)

令和7年1月6日

宇都宮地方方法務局

登記部

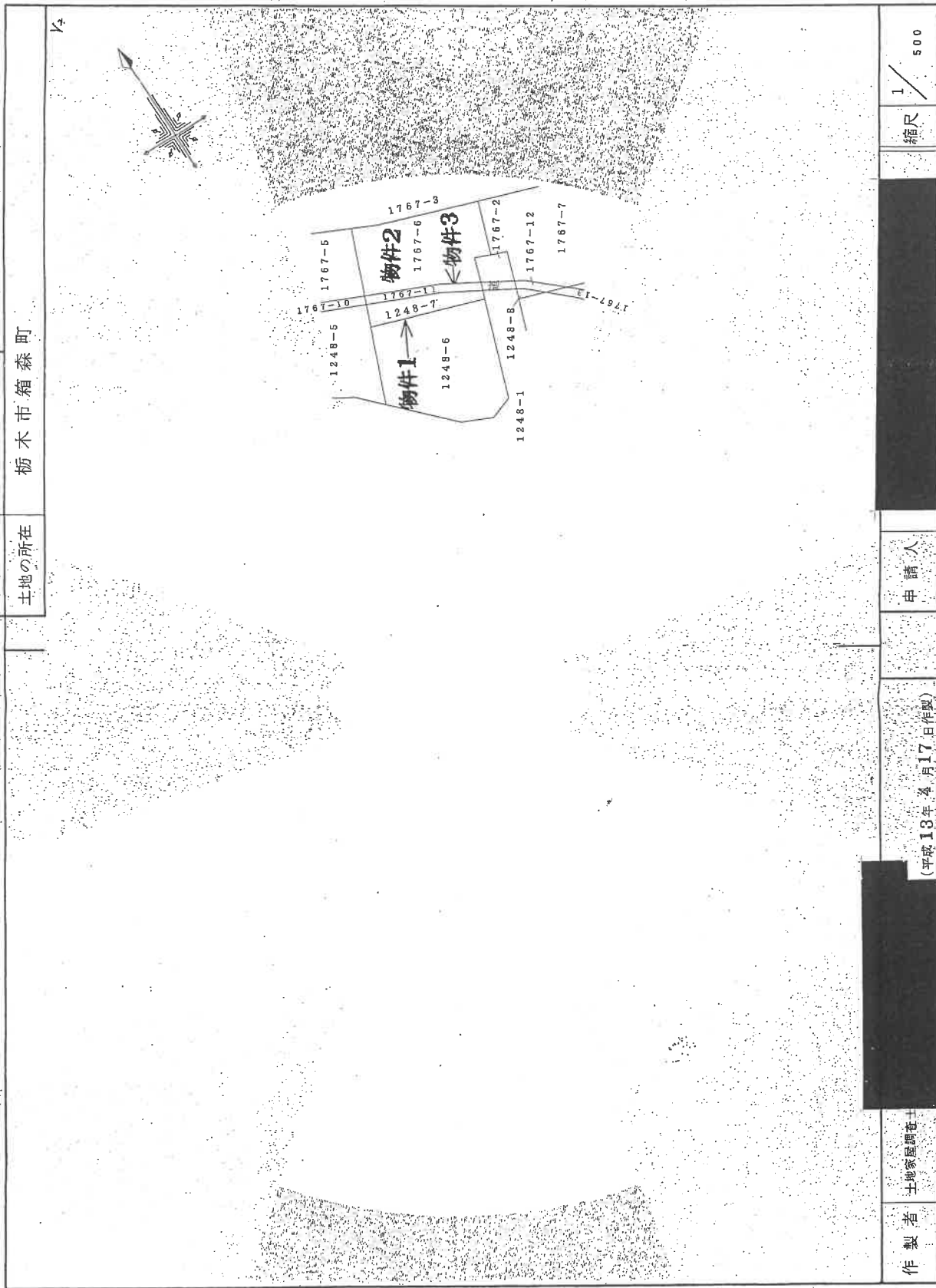
7枚目

0032453

土地所在図

地番 1767-11

土地の所在 栃木市箱森町



作製者 土地家屋調査士

(平成13年4月17日作成)

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

平成13年4月20日 登記

登記年月日：平成13年1月29日

0032122

公用

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。
(宇都宮地方方法務局栃木支局管轄)
令和7年1月6日 宇都宮地方方法務局 調査官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

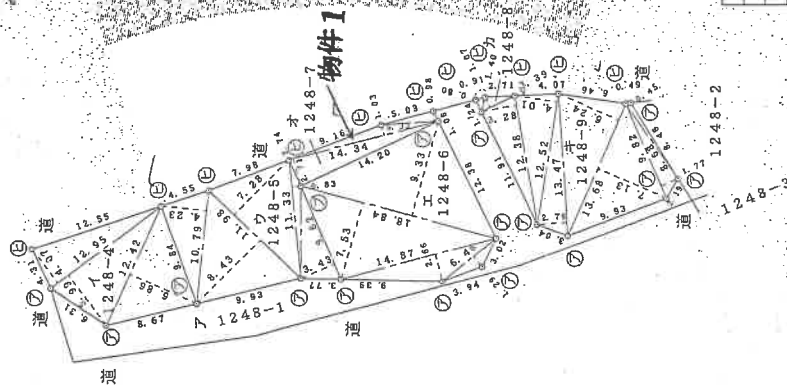
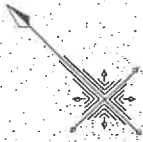
地積測量図

節1248-1

地番 1248-4乃至1248-9
1248-1

土地の所在 栃木市箱森町字雷電西

1/2



境界点	境界線の種類
①	コンクリート角
②	金・属
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	アルミプレート

縮尺 1/500

SD/13年/月29日登記

申請人

13年1月10日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会利用紙)

登記年月日：平成13年1月29日

公用

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。

(宇都宮地方法律事務所 栃木支部管理)
令和7年1月6日 宇都宮地方法律事務所

登記官

9 枚目

0032123

地番 1248-4乃至1248-9

地積測量図

土地の所在 栃木市箱森町字雷電西

地番	底辺	高さ	倍面積
1248-4	12.95	4.07	52.7065
	12.95	5.99	77.5705
	12.42	6.86	85.2012
合計			215.4782
合計面積			107.73910 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
1248-5	10.79	4.23	45.6417
	11.98	8.43	100.9914
	11.98	7.28	87.2144
	11.33	0.83	9.4039
	9.52	3.43	22.9955
合計			276.2480
合計面積			138.12400 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
1248-6	18.84	9.33	175.7772
	18.84	7.53	141.8652
	14.87	2.66	39.5542
	6.46	1.29	8.3334
合計			365.5300
合計面積			182.76500 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
1248-7	14.34	2.71	38.8614
	14.34	1.03	14.7702
	5.33	0.98	5.2234
合計			58.8550
合計面積			29.42750 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
1248-8	3.39	1.07	3.6273
	1.40	0.80	1.1200
合計			4.7473
合計面積			2.37365 m ²

物件1→

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会印紙)

(平成13年1月10日作製)

申請人

縮尺 1/

(2/2)

請求番号：4-1

地積測量図写し

登記年月日：平成13年1月29日

公用

0032447

前 1767-2

地積測量図

1767-4乃至1767-8
1767-2

地番

土地の所在
栃木市箱森町

地番	イ	1767-4
符号	底辺	高さ
	14.95	6.51
	14.95	6.92
合計	面積	倍面積
	100.38925	100.38

地番	ウ	1767-5
符号	底辺	高さ
	9.77	3.97
	12.05	8.61
	11.34	5.89
合計	面積	倍面積
	209.3300	104.66500

地番	エ	1767-6
符号	底辺	高さ
	8.77	2.87
	10.62	7.26
	12.53	4.41
	12.68	6.66
	6.96	1.94
	5.29	2.86
合計	面積	倍面積
	270.8736	135.43680

地番	オ	1767-7
符号	底辺	高さ
	7.13	1.90
	14.46	6.84
	15.61	3.71
	14.36	5.78
	4.16	1.09
合計	面積	倍面積
	333.4541	166.72705

地番	カ	1767-8
符号	底辺	高さ
	6.41	0.62
	5.75	3.00
合計	面積	倍面積
	21.2242	10.61210

地番	ア	1767-2
符号	底辺	高さ
	517.83020	5.91485
合計	面積	倍面積
	5.91	m

製作者
土地家屋調査士

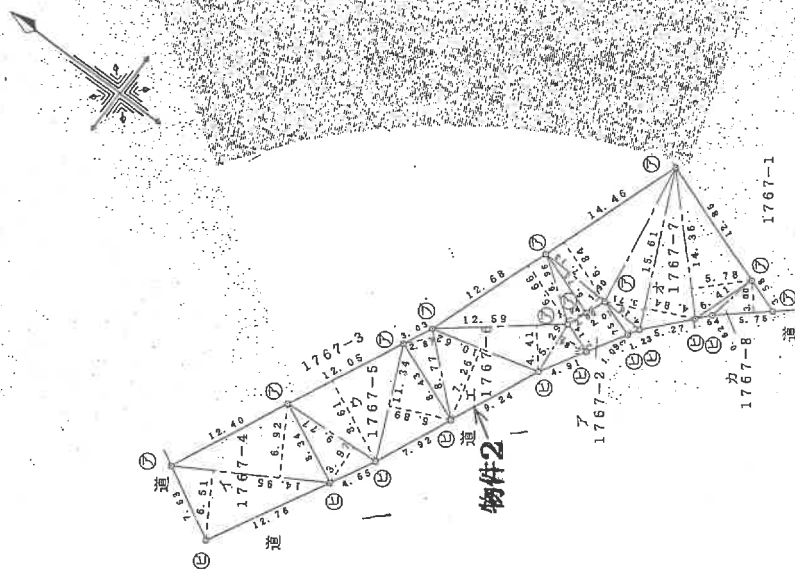
13年1月10日(作製)

申請人

縮尺
1/500

S13年1月29日 登記

境界線の種類
① コンクリート角
② 金 風 鉋
③ コンクリート杭
④ プラスチック杭
⑤ アルミプレート



これは図面に記録されている内容を証明して書面である。
(宇都宮地方裁判所 栃木支部 審判部)
令和7年1月6日 宇都宮地方裁判所

登記簿

請求番号：4-2

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
(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)
令和7年1月6日 宇都宮地方法務局

令和7年1月6日

宇都宮地方法務局

產品中心

11枚目

請求番号: 4-3

登記年月日：平成13年4月20日

0032452

地積測量圖

17.67-11

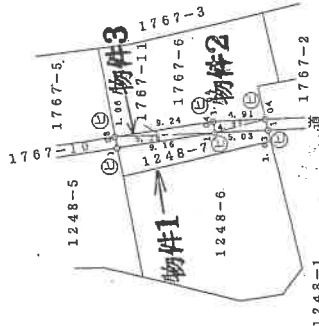
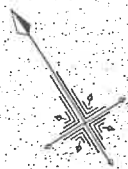
地 番

栃木市箱森町

 $\frac{1}{2}$

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し



規 格 符 號	底 邊	高	倍 面 積
1767-11	9.26	1.06	9.8156
	9.26	1.04	9.6304
	4.92	1.04	5.1168
	5.03	1.03	5.1809
合 計			29.7437
合 計	面 積		14.87185
	面 積		14.87

境界点	境界標の種類
④	コンクリート角
⑤	金 属 釘
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	アルミプレート

縮尺 1/500

平成13年4月20日登記

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

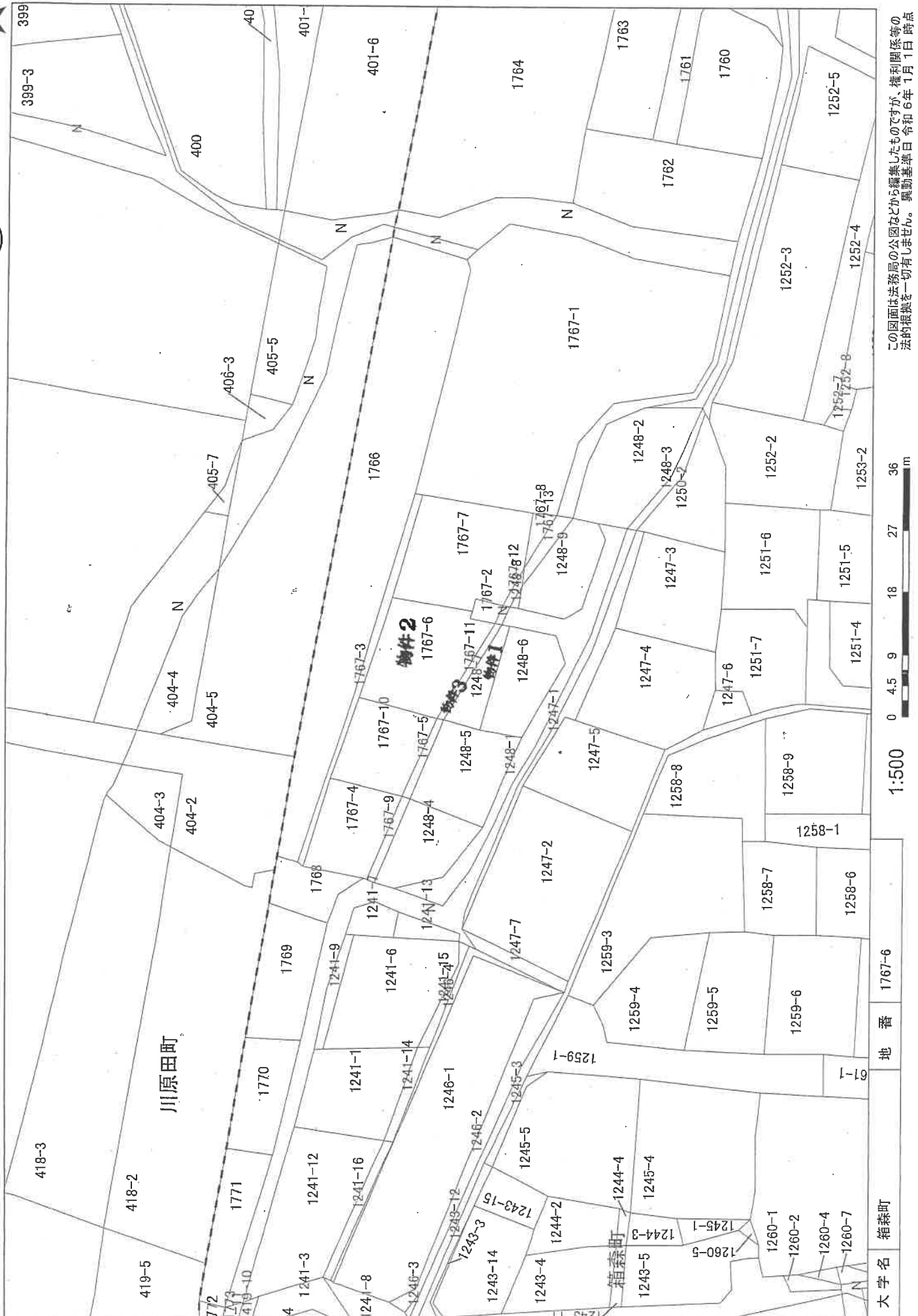
士禮星家培士

者
製
作

13年4月17日(作製)

由 證

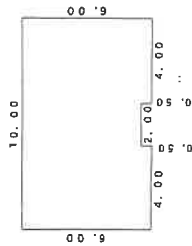
平成13年4月20日登記



0219037各階平面図

建物4

1階

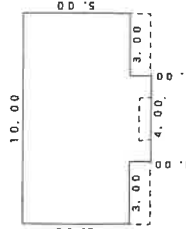


求積表

10.00	×	5.50	=	55.0000
4.00	×	0.50	=	2.0000
4.00	×	0.50	=	2.0000
				計 59.0000

床面積 59.00 m²

2階



求積表

4.00	×	1.00	=	4.0000
10.00	×	5.00	=	50.0000
				計 54.0000

床面積 54.00 m²

建物図面
各階平面図

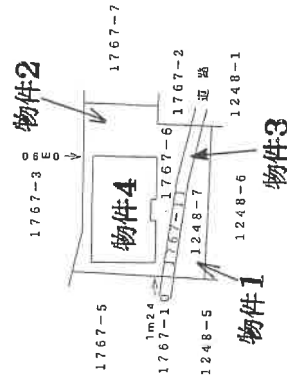
家屋番号 1767-6

建物の所在 栃木市箱森町1767番地6



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

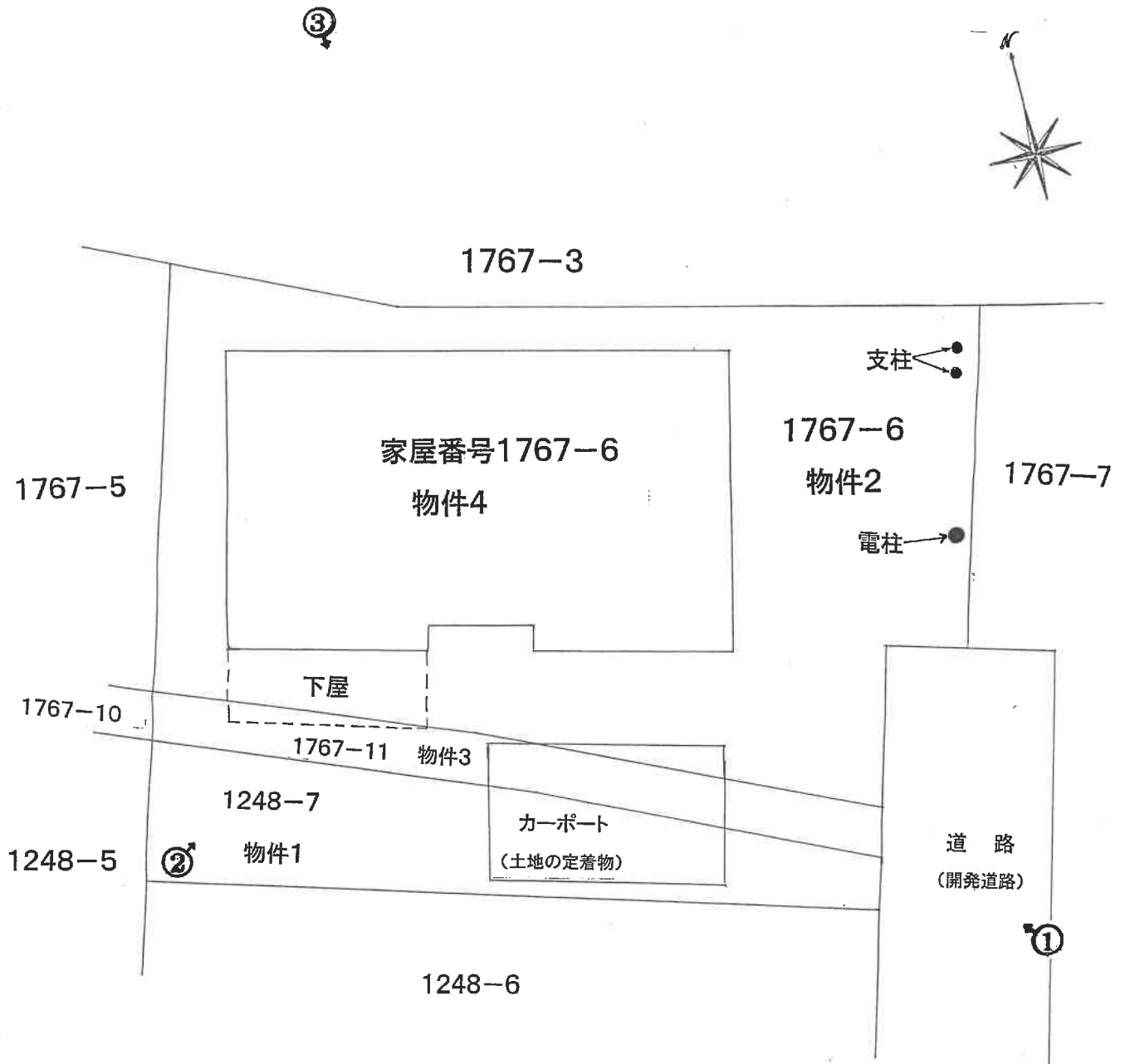
(栃木県土地家屋調査士会用品)

平成14年4月10日登記

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

※ 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。

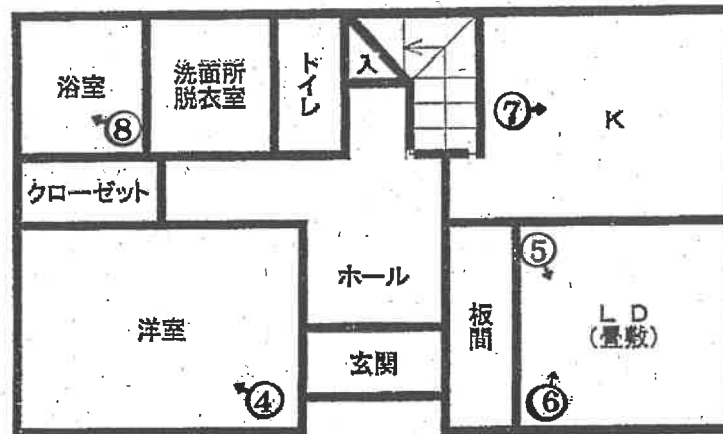


建物間取図

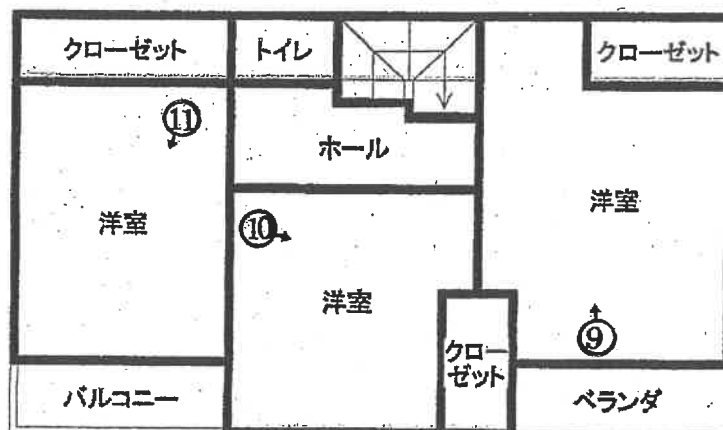
○ 写真撮影位置・方向

* 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4



1 階



2 階



物件4 1階 洋室の状況



④

物件4 1階 リビング・ダイニング(畳敷)の状況



⑤

物件4 1階 ダイニングの状況



⑥

物件4 1階 キッチン状況



⑦

物件4 1階 浴室状況



⑧

物件4 2階 洋室状況



⑨

物件4 2階 洋室の状況



⑩

物件4 2階 洋室の状況



⑪

令和 6年（ケ）第 135号
令和 6年12月19日 受 命
令和 7年 1月15日 現地調査
令和 7年 2月10日 評 価
令和 7年 2月12日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
富 田 晃 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 2 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 5 1, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 1 5 2, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 2 7, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 6 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、2、3、4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7 3 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、3 の土地価格は物件 4 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 4 の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続きがとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市箱森町字雷電西 1 2 4 8 番 7 宅地 29.42m ²	同左
2	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市箱森町 1 7 6 7 番 6 宅地 135.43m ²	同左
3	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市箱森町 1 7 6 7 番 1 1 宅地 14.87m ²	同左
4	所 家 屋 番 種 号 構 類 構 造 床 面 積	在 番 目 積 栃木市箱森町 1 7 6 7 番地 6 1 7 6 7 番 6 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 59.00m ² 2 階 54.00m ² 延床面積 113.00m ²	同左

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）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「新栃木」駅北西方直線距離約1400m 栃木市ふれあいバス市街地北部循環線「総合運動公園東」停留所南東方直線距離約160m	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、新栃木駅の北西方の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 当該近隣は、栃木市総合運動公園の南東方に位置し、一般住宅が密集して建ち並ぶ住宅地域で、イオン栃木店やヤマダデンキテックランド栃木店からも比較的近い地域である。	
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種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし
画 地 条 件	物件1, 2, 3 地積 : 約179.72㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約7.0m 奥行 : 約15.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南東約4.0m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4の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道: あり（（注）のとおり） 都市ガス: なし 下水道: なし （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、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	・土壌汚染: 土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地について、有害物質使用特定施設などの、土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。	

特 記 事 項	・間口、奥行については、地積測量図によった。 ・周辺地域は、平成12年10月5日に開発許可を受けている地域であり（栃木県指令栃土第3082号）、南東側の道路は、一部に私道を含む国土交通省に帰属する道路であるが、市道ではない。 ・南東側の道路については、1767番2の土地は開発した法人の所有となっており、この南側は赤道となっていて、周辺を整備した後に、その南側の1248番1の土地を国に帰属するものとしている。 その当時は、赤道など法定外公共物の管理を国が行っていたことから、道路を国に帰属するものとしたと思われる。 ・上水道は、北方の市道に150mmのHPP管の本管が入っており、そこから、南側の道路に50mmの共同管を引き込んでおり、その共同管から20mmで引き込みをしており、メーターは13mmを使用している。 ・下水道は、引き込みをしておらず、浄化槽を使用しているものと思われる。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	物件4
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13年11月16日新築 経過年数 23年 経済的残存耐用年数 7年
仕 様	構造 木造スレート葺2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング タイル その他 内壁 ビニールクロス 合板 ボード その他 天井 ビニールクロス 合板 ボード その他 床 フローリング 畳 その他 設備 階段 他
床面積（現況）	1階 59.00㎡ 2階 54.00㎡ 計 113.00㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が利用している。
特 記 事 項	・リビングは畳敷きになっている。 ・購入したときに、門扉は取り外したとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	23,700	0.95	29.42	0.90		1.00	596,000
2	23,700	0.95	135.43	0.90		1.00	2,744,000
3	23,700	0.95	14.87	0.90		1.00	301,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/150 = 23,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率1.10%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：50%補正

イ 個別格差：物件1 道路の系統・連続性▲5 物件2 道路の系統・連続性▲5
 物件3 道路の系統・連続性▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90 物件2 0.90 物件3 0.90

カ 市場性修正：物件1 1.00 物件2 1.00 物件3 1.00

② 物件4 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
4	150,000	113.00		0.14	1.00	2,373,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：113.00㎡

エ 現 価 率

経過年数23年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数7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7年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価40%) = 0.14

オ 市場性修正：1.00

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	596,000	0.40	法定地上権	238,000
2	2,744,000	0.40	法定地上権	1,098,000
3	301,000	0.40	法定地上権	120,000

法定地上権不成立の場合には、場所的価値10%を考慮する。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ,1②カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	596,000	-238,000		1.00	0.70	251,000
2	2,744,000	-1,098,000		1.00	0.70	1,152,000
3	301,000	-120,000		1.00	0.70	127,000
4	2,373,000	+1,456,000	1.00	1.00	0.70	2,680,000
一括価格 (合計)						4,210,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：物件1 0.70 物件2 0.70 物件3 0.70 物件4 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 栃木(県)-4

所 在：栃木市野中町1369番5外

地 目：宅地

価 格：35,300円／m²（対前年変動率 1.10%）

位 置：新栃木駅 2400m（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：259m²

供給処理施設：水道 下水道

接 面 街 路：東 6m 市道

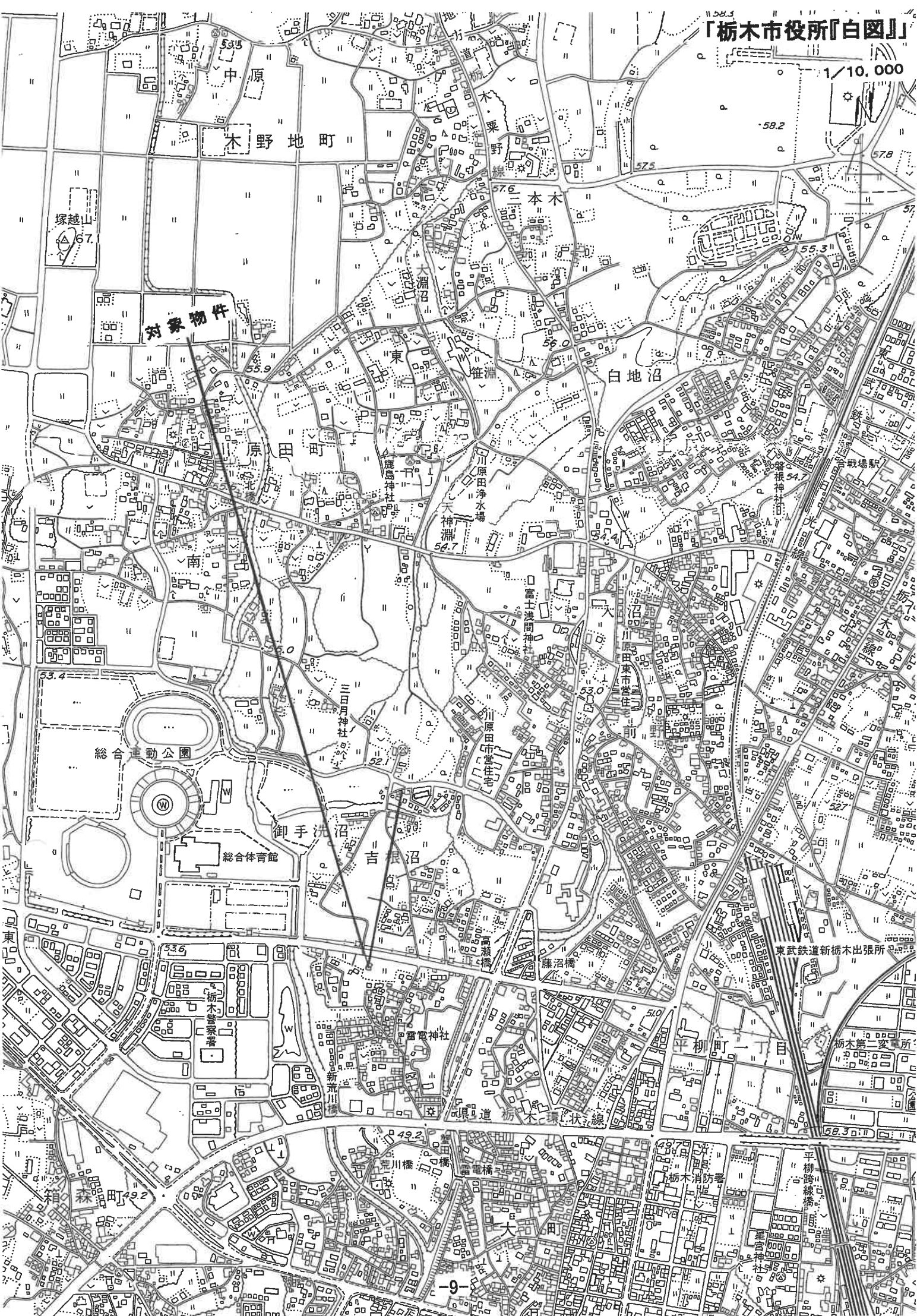
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率80%）

地域の概要：一般住宅、アパートの中に空地も見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

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

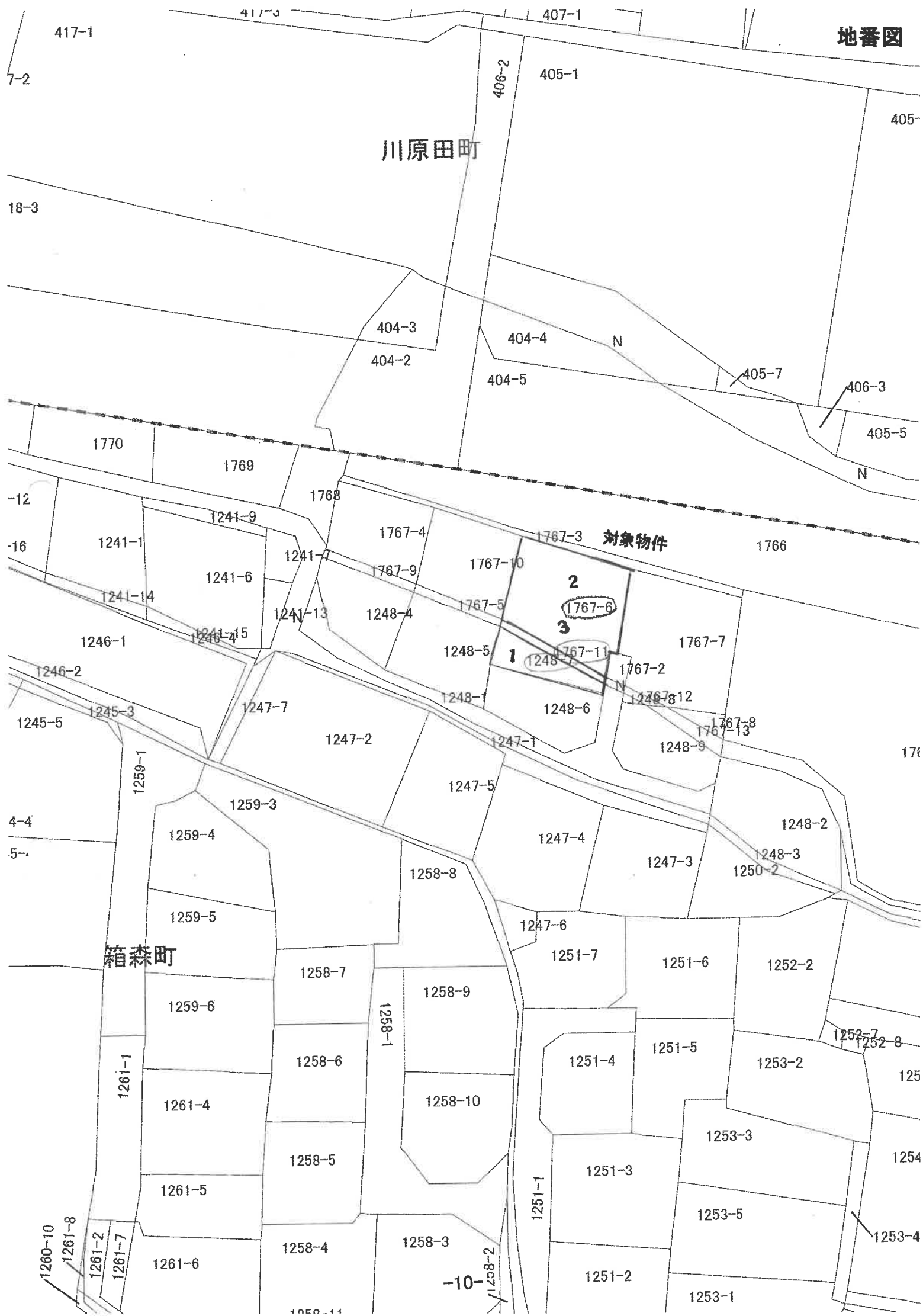
以 上



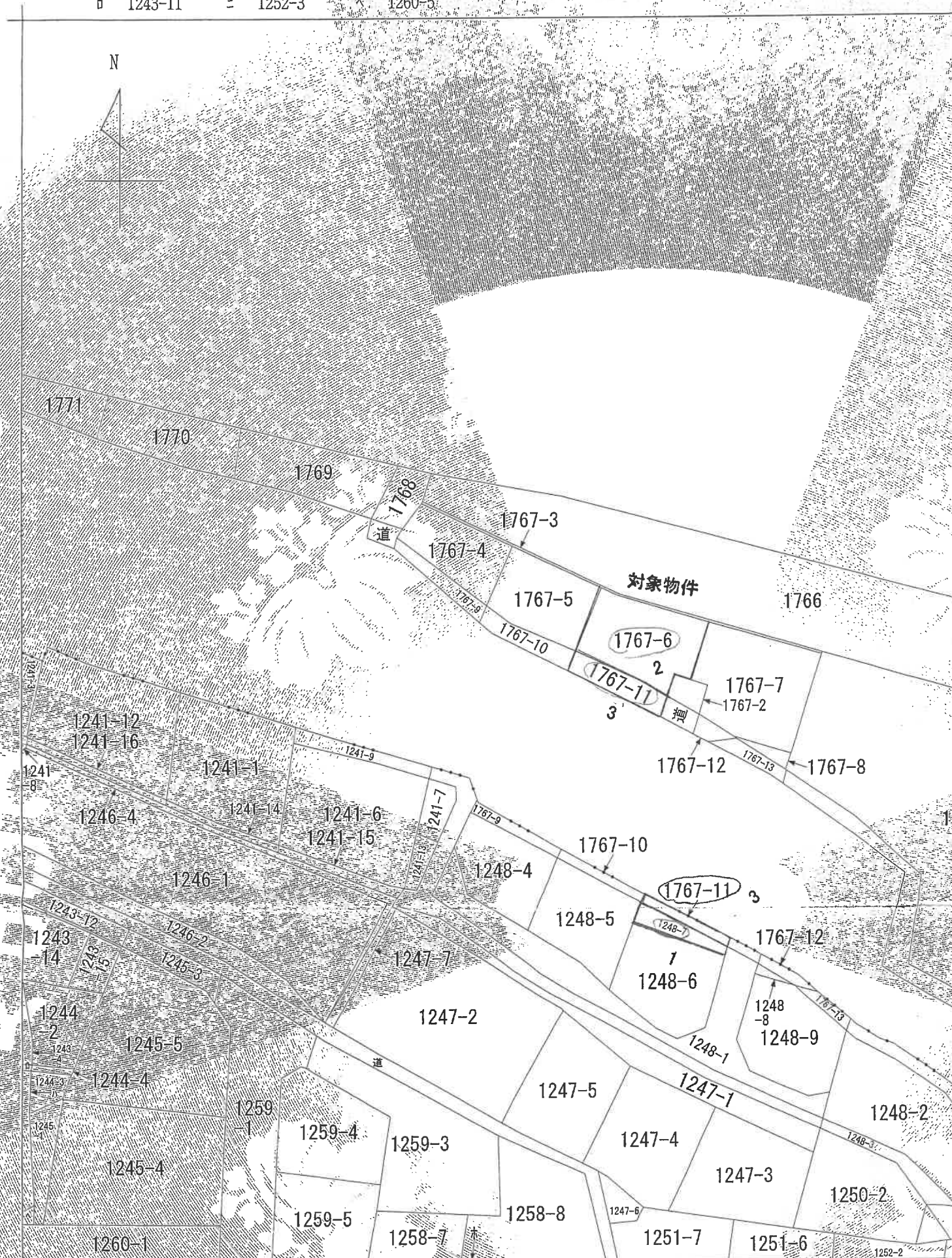
川原田町

箱森町

対象物件



イ 1243-3 ハ 1243-5 ホ 1258-1
ロ 1243-11 ニ 1252-3 ヘ 1260-5

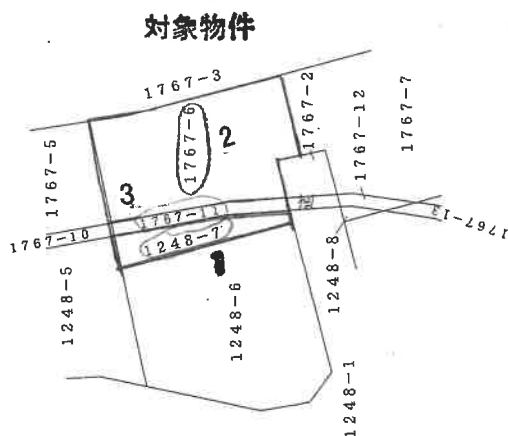
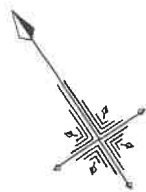


0032453

土地所在図

地番	37-11
土地の所在	栃木市箱森町

1/4



申請人

縮尺

1/500

作製者

平成13年4月20日登記

0032123

地番 124 4乃至1248-9

地積測量図

土地の所在 栃木市箱森町字雷電西

地番イ 1248-4	符号	底辺	高さ	倍面積
		12.95	4.07	52.7065
		12.95	5.99	77.5705
		12.42	6.86	85.2012
		合計		215.4782
		合計面積		107.73910
		合計地積		107.73

地番ウ 1248-5	符号	底辺	高さ	倍面積
		10.79	4.23	45.6417
		11.98	6.43	100.9914
		11.98	7.28	87.2144
		11.33	0.83	9.4039
		9.62	3.43	32.9966
		合計		276.2480
		合計面積		138.12400
		合計地積		138.12

地番エ 1248-6	符号	底辺	高さ	倍面積
		18.84	9.33	175.7772
		18.84	7.53	141.8652
		14.87	2.66	39.5542
		6.46	1.29	8.3334
		合計		365.5300
		合計面積		182.76500
		合計地積		182.76

地番オ 1248-7	符号	底辺	高さ	倍面積
		14.34	2.71	38.8614
		14.34	1.03	14.7702
		5.33	0.98	5.2234
		合計		58.8550
		合計面積		29.42750
		合計地積		29.42

地番カ 1248-8	符号	底辺	高さ	倍面積
		3.39	1.07	3.6273
		1.40	0.80	1.1200
		合計		4.7473
		合計面積		2.37365
		合計地積		2.37

対象物件

地番キ 1248-9	符号	底辺	高さ	倍面積
		12.38	3.28	40.6064
		12.52	4.01	50.2052
		13.47	2.79	37.5813
		13.68	6.24	85.3632
		13.68	7.13	97.5384
		9.82	1.77	17.3814
		8.68	0.45	3.9060
		合計		332.5819
		合計面積		166.29095
		合計地積		166.29

総合計面積 626.72020 m²

地番コ 1248-1	符号	底辺	高さ	倍面積
		845		218.27980
		合計		218.27

製作者

申請人

縮尺 1/

(栃木県土地家屋調査士会用品紙)

縮小(82%)につき縮尺相違

0032447

地積測量図

地番 1767-8

土地の所在 栃木市箱森町

地番	イ	1767-4			
符号	底辺	高さ	倍面積		
	14.95	6.51	97.3245		
	14.95	6.92	103.4540		
			200.7785		
	合計	面積	100.38925		
		地積	100.38	m	

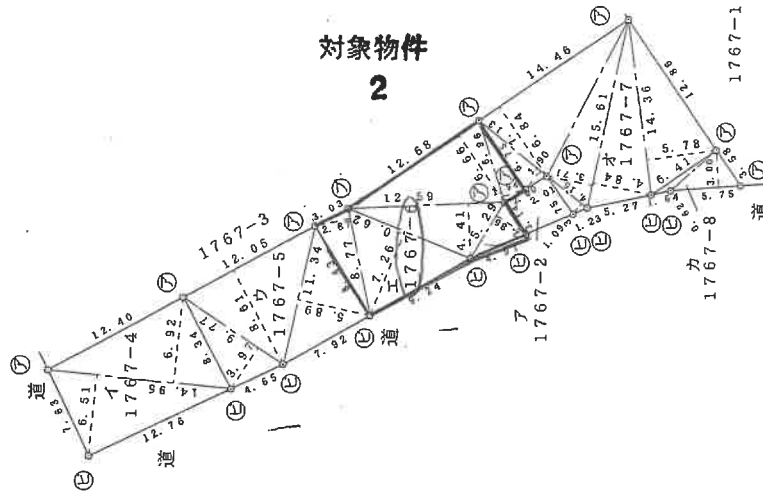
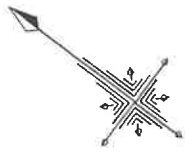
地番	ウ	1767-5			
符号	底辺	高さ	倍面積		
	9.77	3.97	38.7869		
	12.05	8.61	103.7505		
	11.34	5.89	66.7926		
合計	面積	合計	209.3300		
		面積	104.66500		
		地積	104.66	m	

地番 符号	工 底	767-6 辺高	合 計	倍 面 積
	8.77	2.87		25.1699
	10.62	7.26		77.1012
	12.59	4.41		55.5219
	12.68	6.66		84.4488
	6.96	1.94		13.5024
	5.29	2.86		15.1294
合 計			合 計	270.8736
			合 計	135.43680
			合 計	135.43 m

地番		才 1767-7			
符号	底辺	高さ	倍	面積	
	7.13	1.90	13.5470		
	14.46	6.84	98.9064		
	15.61	3.71	57.9131		
	15.61	4.84	75.5524		
	14.36	5.78	83.0008		
	4.16	1.09	4.5344		
合計		333.4541			
合計		面積		166.72705	
		地積		166.72	
				m ²	

地番カ 1767-8			倍面積
符号	底辺	高さ	
	6.41	0.62	3.9742
	5.75	3.00	17.2500
合計			21.2242
合計面積			10.61210 m ²

地番	ア	1767-2	
公簿	合	計	面積
523.74505		517.83020	残地
			5.91435
			5.91 m ²



境界点	境界線の種類
①	コンクリート角
②	金 属 釘
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	アルミプレート

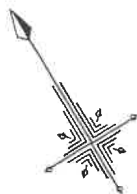
SH/3年 / 月 29 日 登記

作製者

申請人

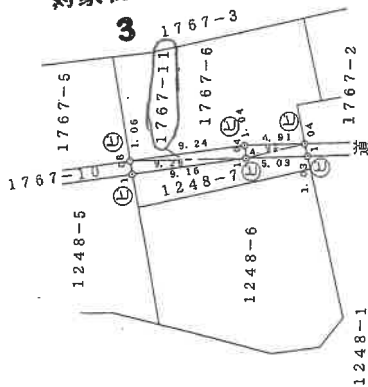
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)



地番 1767-11			
符号	底辺	高さ	倍面積
	9.26	1.06	9.8156
	9.26	1.04	9.6304
	4.92	1.04	5.1168
	5.03	1.03	5.1809
合計			29.7437
合計面積			14.87185
合計地積			14.87 m ²

対象物件



境界点	境界線の種類
(例)	コンクリート角
(1)	金属板
(2)	コンクリート杭
(3)	プラスチック杭
(4)	アルミプレート

縮尺 1/500

申請人

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

平成 13 年 4 月 20 日 登記

建物図面

1767-6

家屋番号

建築物の所在

栃木市箱森町1767番地6

0219037各階平面図

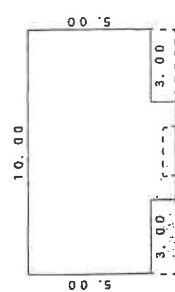
1階



求積表	
10.00 × 5.50	= 55.0000
4.00 × 0.50	= 2.0000
8.00 × 0.50	= 2.0000
計 59.0000	

床面積 59.00 m²

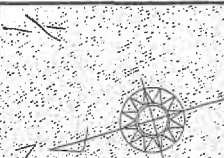
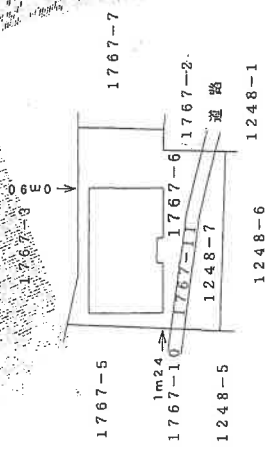
2階



求積表	
10.00 × 5.00	= 50.0000
4.00 × 1.00	= 4.0000
計 54.0000	

床面積 54.00 m²

対象物件 4



製作者

縮尺

申請人

縮尺

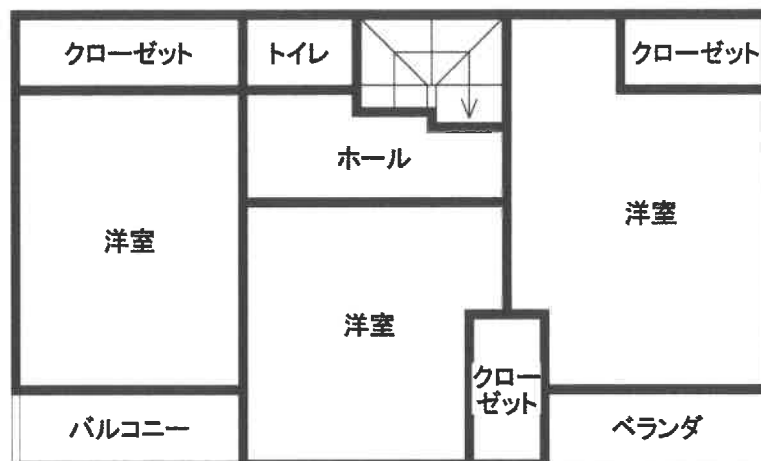
500

建物間取図

* 本図は、概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



1 階



2 階