

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）
1～3	5,307,000 4,245,600	一括	1,061,400	76,859	11,996
1	1,484,000				
2	23,000				
3	3,800,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 栃木市都賀町合戦場字槐原
地 番 158 番 4
地 目 宅地
地 積 213.51 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 栃木市都賀町合戦場字槐原
地 番 158 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 165 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

- 3 所 在 栃木市都賀町合戦場字槐原 158 番地 4
家屋 番号 158 番 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 61.27 平方メートル
2 階 62.93 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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

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1～3】

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

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 栃木市都賀町合戦場字槐原
地 番 158 番 4
地 目 宅地
地 積 213.51 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 栃木市都賀町合戦場字槐原
地 番 158 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 165 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

- 3 所 在 栃木市都賀町合戦場字槐原 158 番地 4
家屋 番号 158 番 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 61.27 平方メートル
2 階 62.93 平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第148号
令和7年1月10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 上 野 一 志

(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 栃木市都賀町合戦場字槐原

地 番 158番4

地 目 宅地

地 積 213.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 栃木市都賀町合戦場字槐原

地 番 158番2

地 目 公衆用道路

地 積 165平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 栃木市都賀町合戦場字槐原158番地4

家屋 番号 158番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル

2階 62.93平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市都賀町合戦場158番地4		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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 上記の者が物件1の土地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 ☒ 物件2の土地は、公衆用道路として一般の通行の用に供している		
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2の土地は共有者A持分のみが対象である ☒ 物件1の土地に土地の定着物たるカーポート1基が存在する		
建物	物件3		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 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住居として空き家の状態で使用している ☐ 「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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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
■所有者	1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用していましたが、引っ越しましたので令和6年の夏ころから空き家の状態です。 2 建物内には動産が残置されていますが、いずれも不用品ですので、買受人において自由に処分してもらって構いません。 3 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみなどの不具合はありませんが、2階のトイレ及び洋室に壁クロスのひび割れがあります。また、建物内で犬を飼っていたので、リビングダイニングの壁クロスや巾木に子犬のころに噛んだ痕跡があります。 4 本建物のバルコニーの外壁が割れているとのご指摘ですが、私が引っ越した時には割れていることはありませんでした。 5 本建物の1階洋室は、元々は和室でしたが、12年くらい前に床を張り替えました。また、リビングダイニングの空気が上の階へ行かないように1階階段部分に扉を設置しました。 6 本建物はオール電化ですが、ソーラーパネルは設置していません。

(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等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1の土地は、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が住居として動産を残置した空き家の状態で使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物の1階リビングダイニングでは、流し台のコーナー付近などの壁クロスや巾木に子犬が噛んだと思われる痕跡がある。また、2階トイレの壁クロス及び洋室天井クロスにひび割れが見受けられ、バルコニーの外壁が割れている。
- 4 本建物はオール電化であるが、太陽光発電設備はない。
- 5 本土地は宅地分譲された土地であり、各境界付近には金属プレートや金属プレートが貼られていたであろう痕跡がある。物件1の北東側は隣接地より約0.6m程度高く、擁壁がある。その他の周囲は、ほぼ等高である。
- 6 物件1の南西側に幅員約5m(回転場付近の幅員約4m)の舗装された道路(物件2)が接面しており、建築基準法42条1項5号に該当する。物件2の南東側に舗装された市道(43382号線が接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

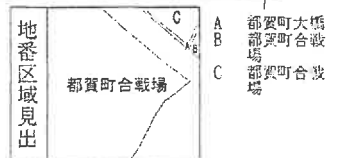
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月14日（火） 15：45－15：55	宇都宮地方法務局栃木支局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
7年1月14日（火） 16：05－16：25	栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年1月14日（火） 16：35－16：50	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
7年1月14日（火） 17：00－17：05	所有者宅	全戸不在（通知文書投函）
7年1月27日（月） 9：50－10：45	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影（評価人同行）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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

175-1 177-4 154-3
176-8 152-6



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請 求 部	所 在	栃木市都賀町合戦場字槐原				地 番	158番4			
出 縮 力 尺	1/600	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12月23日

宇都宮地方法務局

請求番号: 18-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成17年7月7日

0116152

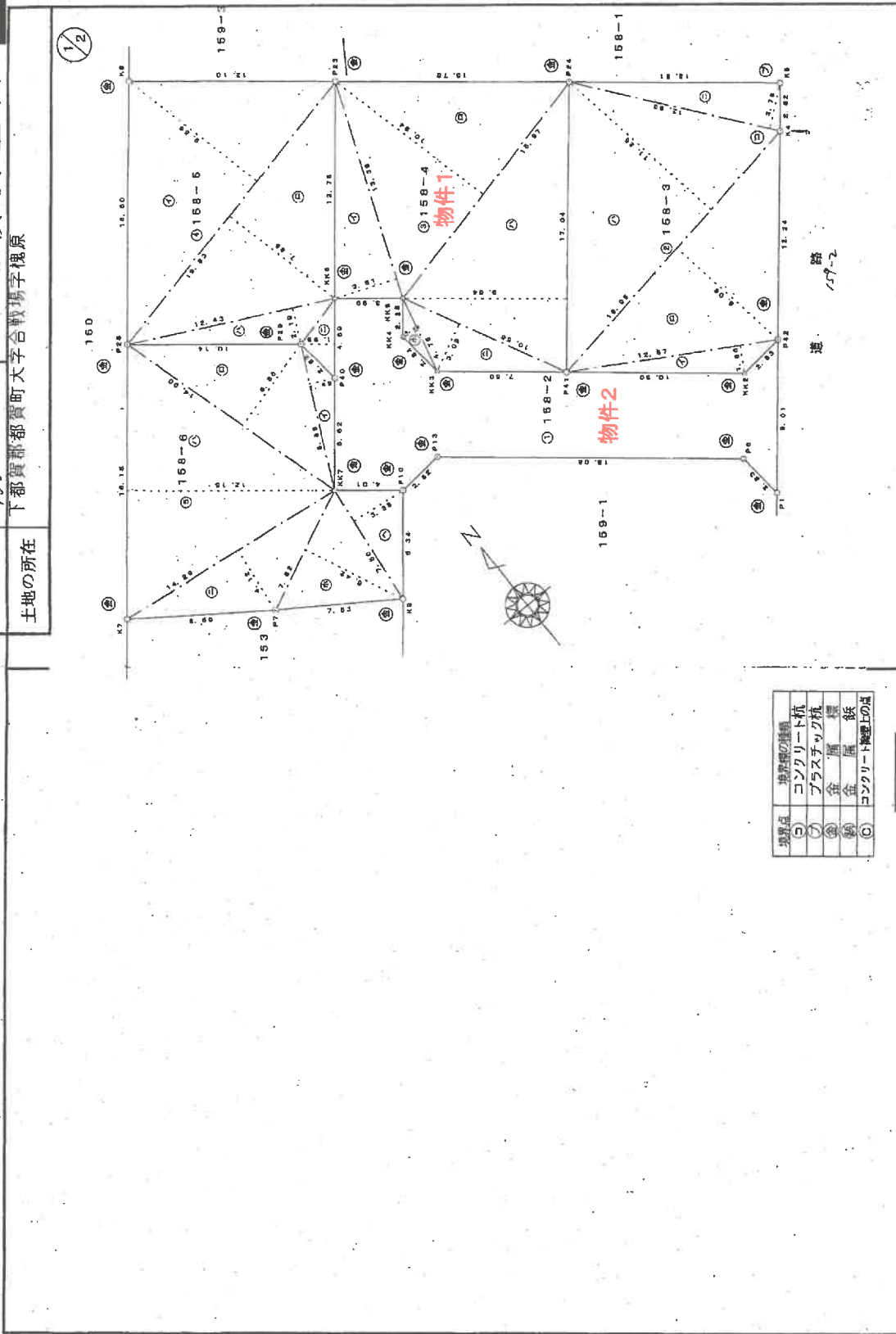
前 158-2

地番 158-3~-6

地積測量図

土地の所在 下都賀郡都賀町大字合戦場子槐原

次頁に図面に関する変更内容を示す。



平成17年七月七日 登記

境界点	境界線の種類
(5)	コンクリート杭
(7)	プラスチック杭
(8)	金 属 標
(9)	金 属 釘
(10)	コンクリート掘埋土の足

作製者 土地家屋調査士
(平成17年 7月 1日作製)
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成17年7月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

0116153

地番 158-3~-6

地積測量図

土地の所在 下都賀郡都賀町大字合戦場字槐原

点名	Y座標	X座標	備考
P41	106.267	90.089	
P42	101.567	96.184	
P43	101.834	101.006	
P44	111.274	108.801	
P45	113.430	110.591	
P46	121.418	100.938	
P47	120.255	82.290	
P48	117.735	88.393	
P49	116.954	83.962	
P50	113.118	84.228	
P51	130.152	90.340	
P52	135.846	71.187	
P53	119.431	70.041	
P54	116.617	74.328	
P55	137.854	80.996	
P56	113.338	60.970	
P57	106.253	68.019	
P58	106.252	70.929	
P59	104.027	74.257	
P60	106.947	78.258	
P61	111.478	73.147	
P62	101.225	81.064	
P63	97.705	94.999	
P64	94.894	98.208	

本積表

2/2

地番 符号	③ 158-3	底辺	高さ	倍面積
①		12.87	1.66	21.0322
②		13.95	6.08	153.1160
③		18.95	11.26	213.3770
④		12.83	2.75	35.2825
合計				422.8077
合計面積				211.40385
地積				211.40 m ²

地番	③ 158-4	底辺	高さ	倍面積
符号	①	13.36	3.81	50.9016
	②	15.97	10.94	174.7118
	③	17.04	9.64	164.2556
	④	10.56	3.09	32.5304
	⑤	4.76	0.95	4.5220
			合計	427.0314
			合計面積	213.51570
			地積	213.51 m ²

地番	③ 158-5	底辺	高さ	倍面積
符号	①	19.63	9.56	187.6628
	②	19.63	7.88	154.8844
	③	12.43	2.19	27.2217
	④	4.69	1.99	9.3331
			合計	378.9020
			合計面積	169.43100
			地積	189.45 m ²

地番	⑤ 158-6	底辺	高さ	倍面積
符号	①	8.85	1.49	13.1805
②	②	14.90	6.88	87.3140
③	③	16.15	12.15	196.2225
④	④	14.29	4.12	58.8748
⑤	⑤	7.82	6.42	50.2044
⑥	⑥	7.50	3.38	25.3500
			合計	431.1522
			合計面積	215.57610
			地積	215.57 m ²

地番	③ 158-2	底辺	高さ	倍面積
符号	①	829.946500	185.795700	185.79 m ²
合計				
合計面積				
地積				

作製者

土地家屋調査士
(平成17年 7月 1日作製)

申請人

縮尺 1/

(栃木県土地家屋調査士会用品)

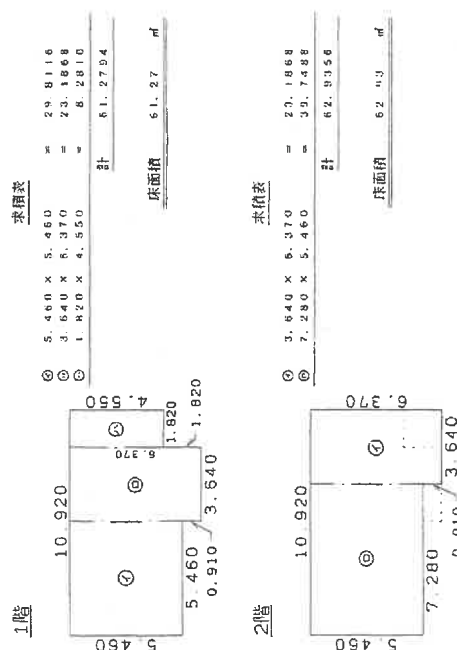
0252115

各階平面圖

家屋番号 158-4

1.3.3 各階平面圖

建物の所在



距離單位: m

平成17年6月27日受付第8803号
 ⑤19年7月3日登記

作者 士調查士
家達 成(作日)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人語

縮尺 $\frac{1}{500}$

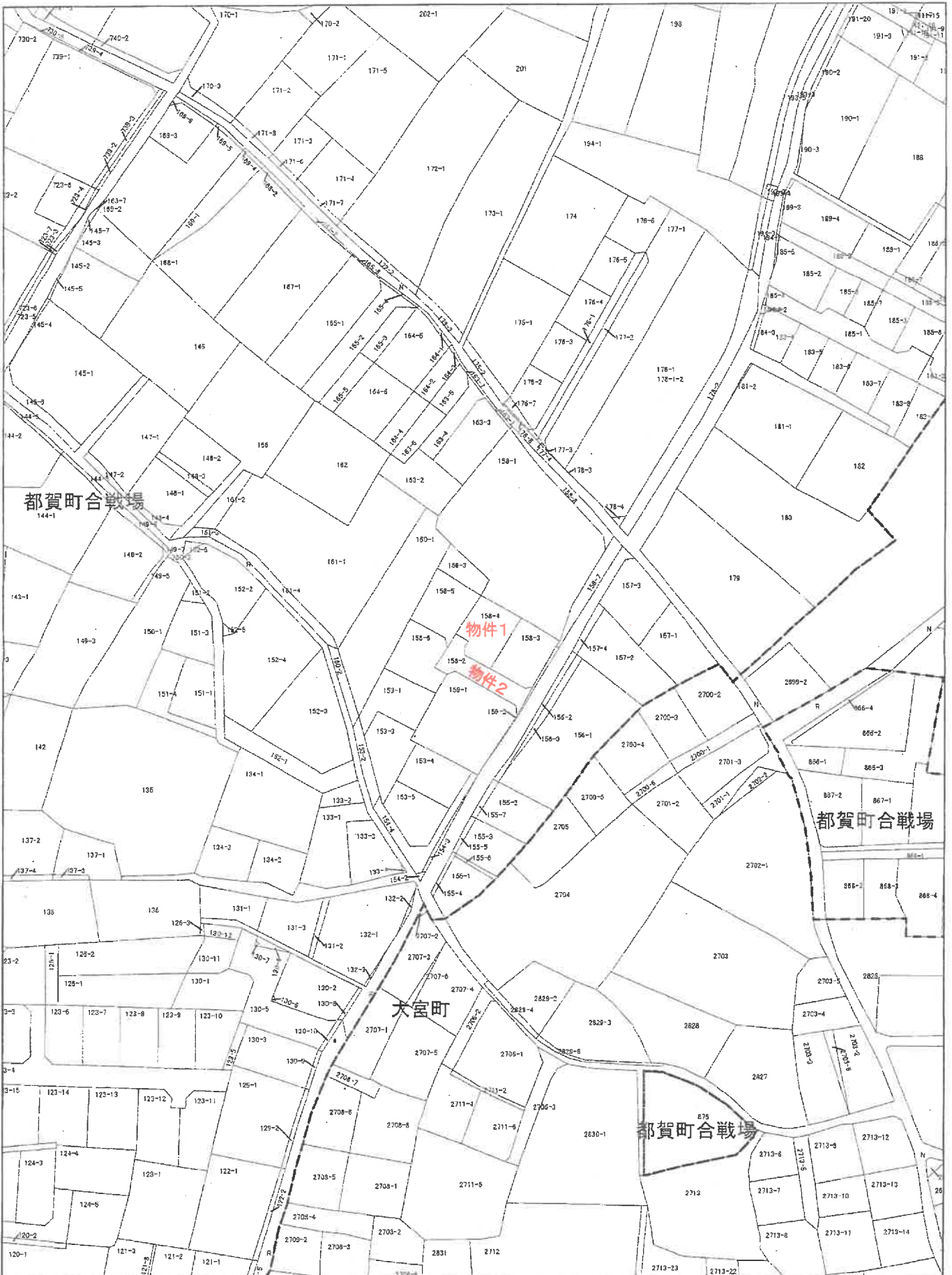
A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

请求番号: 18-2

$$\overline{(1/2)}$$

(9枚目)

A



大字名 都賀町合戦場

地番

158-4

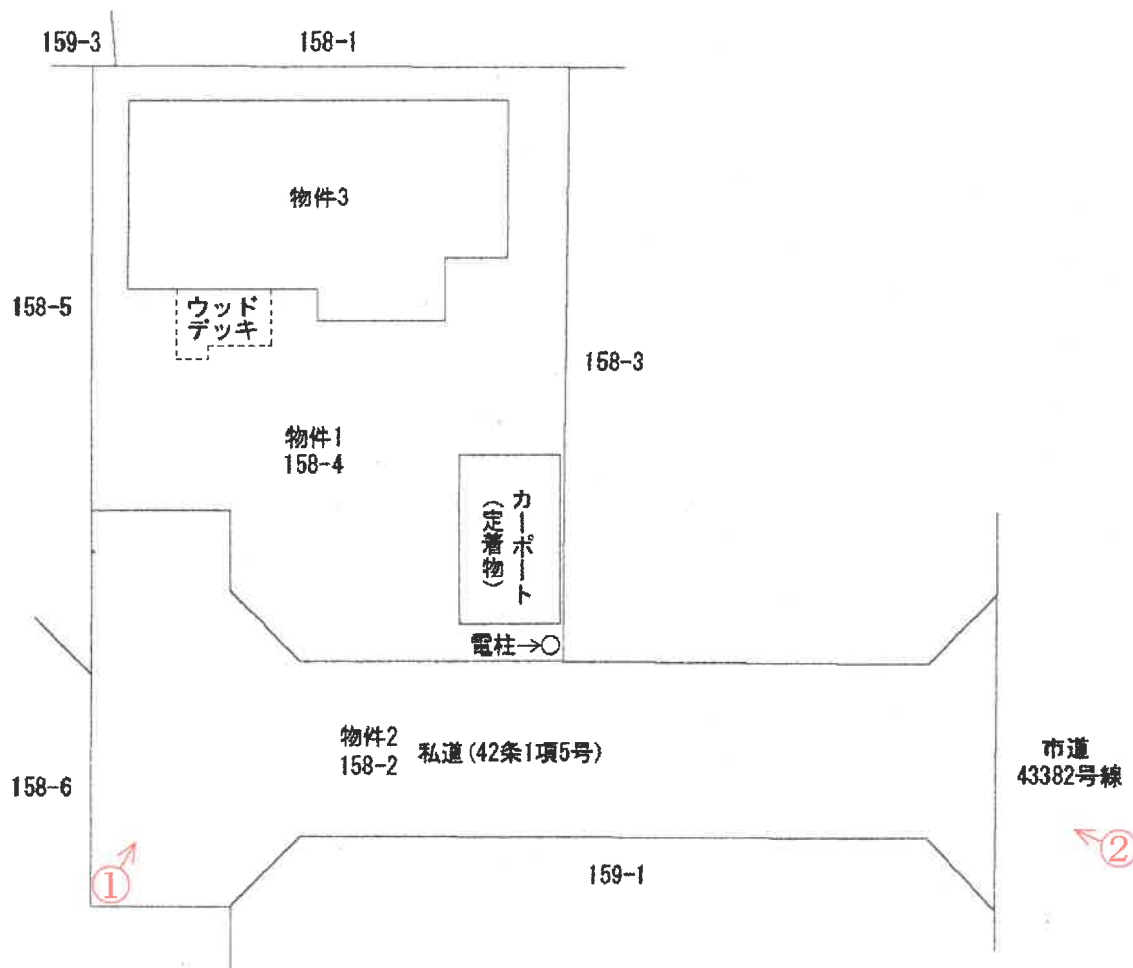
この図面は法務局の公図などから編集したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和6年1月1日時点

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違 1:1,000 0 5 10 20 30 40 m

(10枚目)

土地建物位置関係図

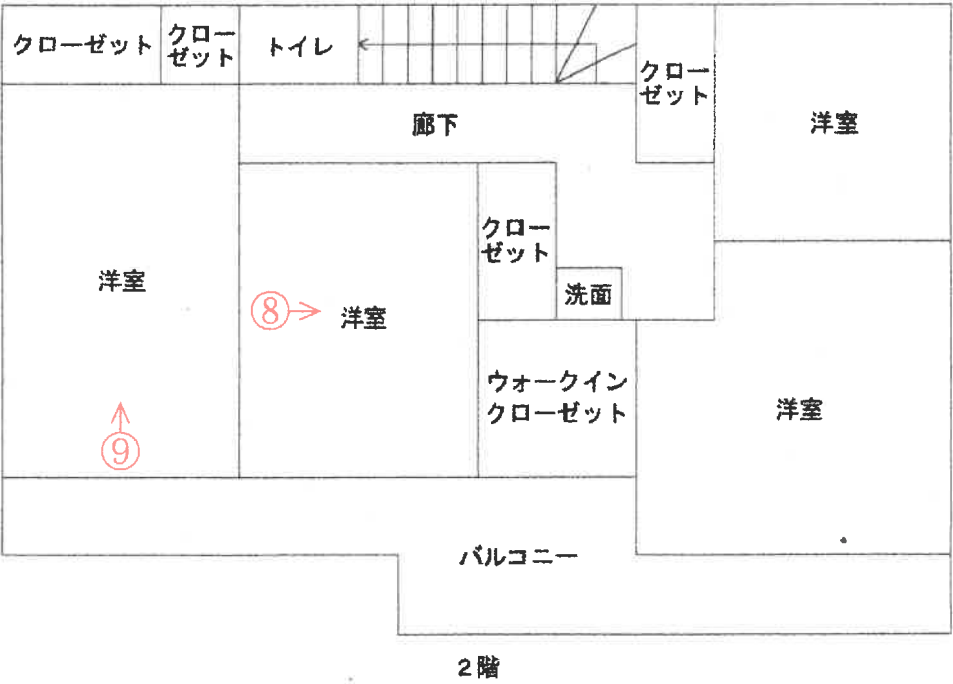
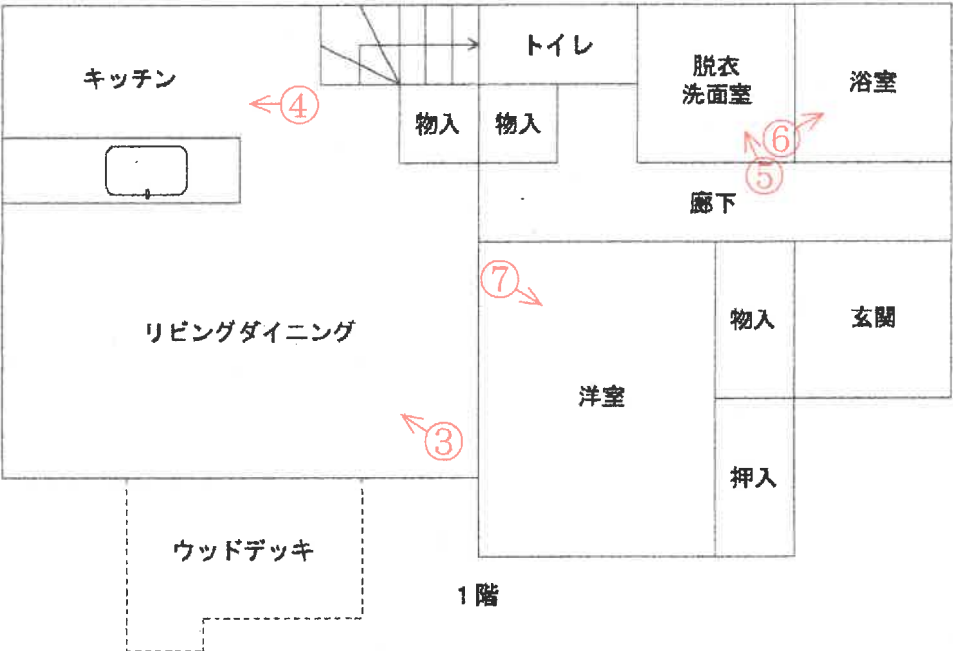
←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

①



外観

②



外観

③



リビングダイニング

④



キッチン

⑤



脱衣洗面室

⑥



浴室

⑦



洋室

⑧



洋室

⑨



洋室

令和 6年（ケ）第 148号
令和 6年12月26日 受 命
令和 7年 1月27日 現地調査
令和 7年 1月31日 評 価
令和 7年 2月 3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 5, 3 0 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 8 4, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 3, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 8 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1から物件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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 所有者	在 番 目 積 者 栃木市都賀町合戦場字槐原 1 5 8 番 4 宅地 213.51m ² A	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 共有持分	在 番 目 積 者 分 栃木市都賀町合戦場字槐原 1 5 8 番 2 公衆用道路 165m ² A 5分の1	登記簿記載とほぼ同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	在 番 地 号 類 造 積 者 栃木市都賀町合戦場字槐原 1 5 8 番地 4 1 5 8 番 4 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 61.27m ² 2階 62.93m ² 延床面積 124.20m ² A	登記簿記載とほぼ同じ

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「合戦場」駅の南東方約610m(直線距離)に位置する。 東武宇都宮線「野州平川」駅の西方約850m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほかに空地等が見られる住宅地域。周辺地域の道路は自動車のすれ違いがしにくい箇所もあるが、スーパーマーケットやドラッグストア等が比較的近くに所在している。	
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 工業地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1について 物件1は宅地として利用している。 地積 : 213.51㎡ 間口 : 南西側幅員約5m私道に約7.6m(隅切りを除く)、南西側幅員約4m私道に約4m 奥行 : 約17m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 北東側は隣接件外土地より約0.6m高い。接面道路及び北東側以外の隣接件外土地とはほぼ等高。 接面道路との関係: 中間画地 物件2について 物件2は建築基準法42条1項5号に該当する私道として周辺住民と共同利用している。 地積: 165㎡ 指定道路の幅員: 4m～5m(指定道路調書記載) 指定道路の延長: 30.88m(指定道路調書記載) 舗装 : あり 地勢 : 平坦 高低差: 物件1、隣接件外土地及び南東側市道と等高	
接面道路の状況	物件1について 南西側: 幅員約5m(回転場付近の幅員約4m)舗装私道(建築基準法42条1項5号) 物件2について 物件2が南東側で接道している部分の市道の幅員は現況約6mであるが、市道の認定幅員は4.1m(建築基準法42条2項)となっている。栃木市役所道路河川維持課にて調査したところ下記の回答を得た。調査部分の市道の認定幅員は4.1mであるが、市道の境界協定資料の実測図では約4.4mとなっている。公図上、156番2と159番2は市道に含まれているが、156番3は市道に含まれていないとの回答である。	

土地の利用状況等	物件1の本件土地は、物件3の本件建物の敷地として利用している。また、物件1の本件土地に土地の定着物であるカーポート1基が存在する。 物件2の本件土地は、建築基準法42条1項5号に該当する私道として周辺住民と共同利用している。
供給処理施設	物件1について 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、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	過去の住宅地図、官公署での聴取、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判断する。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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19年6月27日新築 経過年数 18年 経済的残存耐用年数 7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：吹付 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、電気温水器等
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2階 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 外壁に汚れ、損傷等が見られる。 内部の壁、天井に汚れ、損傷等が見られる。
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	栃木市役所建築指導課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。 オール電化であるが、太陽光発電設備はない。 関係人によれば、建物内で犬を飼っていたとのこと。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1の建付地価格、物件2の更地価格を下記のとおり求めた。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,000	0.95	213.51	0.95		3,854,000
2	20,000	0.05	165		$\frac{1}{5}$	33,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-22

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$24,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/123 = 20,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+23

イ 個別格差：物件1 形状▲5 物件2 共有私道▲95

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：物件2 持分5分の1

② 物件3 (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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	175,000	124.20		0.17	3,695,000

ア 再調達原価：本件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。

エ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数25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。

$$\text{現価率} = \{\text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年})\} \times (1 - \text{観察減価}40\%) \div 0.17$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の本件土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の本件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。また、物件2の本件土地については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	3,854,000	0.45	法定地上権	1,734,000

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45%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	3,854,000	-1,734,000		1.00	0.70	1,484,000
2	33,000			1.00	0.70	23,000
3	3,695,000	+1,734,000	1.00	1.00	0.70	3,800,000
一括価格（合計）						5,307,000

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 地価公示価格 栃木-22

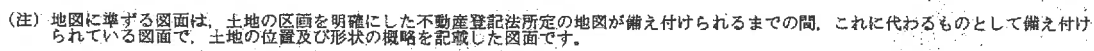
所 在：栃木市都賀町合戦場字前原 5 7 番 8
地 目：宅地
価 格：24,600円／㎡
位 置：東武日光線「合戦場」駅の南方850m（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：209㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東6.2m市道
用途指定等：市街化区域 工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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





請求部分	所在地	栃木市都賀町合戦場字槐原				地番	158番4			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は 座番は記号		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					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

(1/1)

-10-

0116152

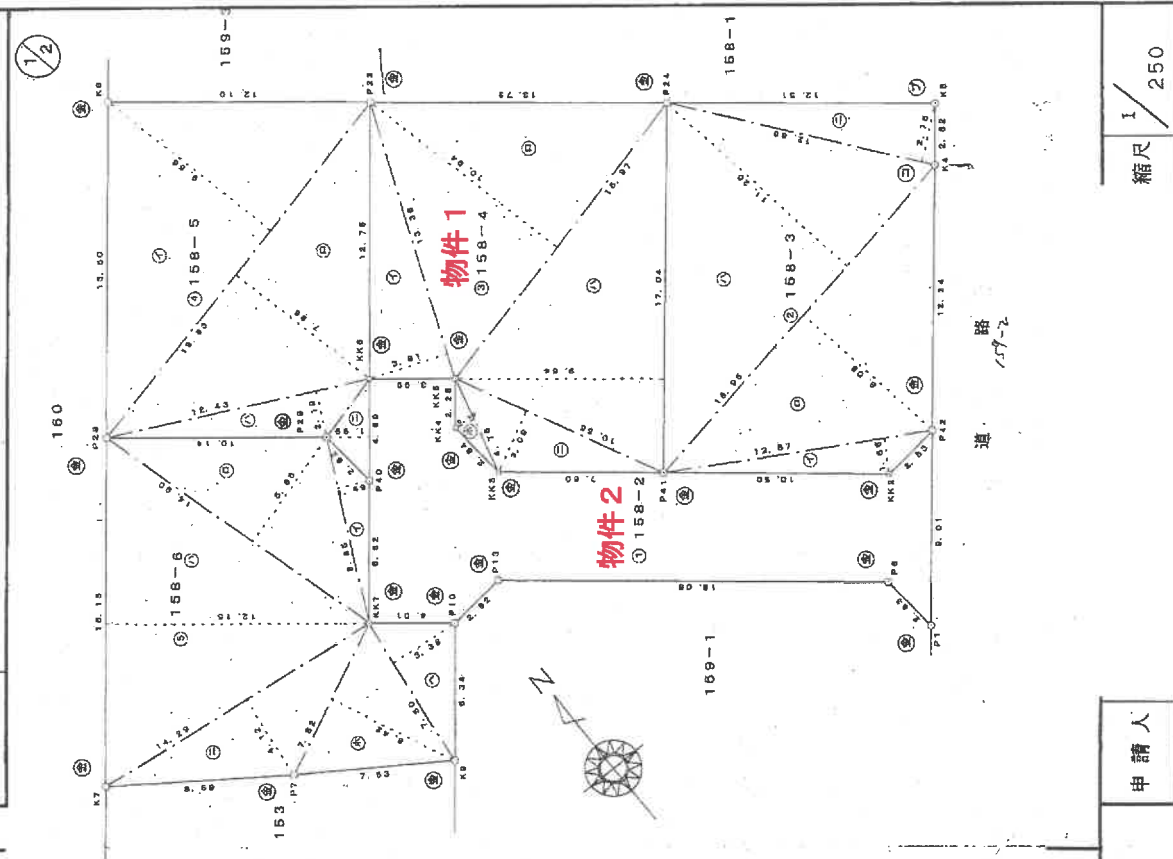
前 158-2

地番	158-32-6 158-2
----	-------------------

土地の所在

地積測量図

下都賀郡都賀町大字合戦場字槐原



作者

人
體
甲

縮尺 $\frac{1}{250}$

地積測量図写

平威營七年七月七日 啓

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属杭
④	金属杭
⑤	コンクリート杭

（仍个采工地家座调宜工法用祇）

請求番号

(7/1)

0116153

地番 158-3~6

地積測量図

下都賀郡都賀町大字合戦場字槐原

土地の所在

点名	X座標	Y座標	備考
P41	105,267	90,089	
XK2	101,567	98,184	
P42	101,894	101,006	
P4	111,274	108,901	
P5	115,460	110,591	
P24	121,418	100,936	
XK6	120,259	82,290	
XK5	117,736	88,393	
XK4	115,964	83,952	
XK3	113,118	84,228	
P23	130,152	90,340	
P28	125,840	71,187	
P29	119,431	78,041	
P40	116,617	79,328	
R6	137,854	80,996	
K7	113,338	60,570	
P7	106,253	68,019	
P14	106,282	70,928	
P9	104,027	74,257	
P10	106,947	73,558	
XK7	111,478	73,147	
P13	105,225	81,054	
P6	97,705	94,999	
P1	94,884	98,268	

求積表

地番	① 158-3	底辺	高さ	積面積
①		12.67	1.65	21.0322
②		18.95	8.08	153.1160
③		18.96	11.26	213.3710
④		12.83	2.75	35.2858
合計				422.8077
合計面積				211.40385
合計地積				211.40 m ²

物件1

地番	③ 158-4	底辺	高さ	積面積
①		13.36	3.81	50.9018
②		15.97	10.94	174.7118
③		17.04	9.64	164.2566
④		10.56	3.09	32.6304
⑤		4.76	0.95	4.5220
合計				422.0314
合計面積				213.51570
合計地積				213.51 m ²

地番	③ 158-5	底辺	高さ	積面積
①		19.63	9.56	187.6623
②		19.63	7.88	154.6844
③		12.43	2.19	27.2217
④		4.69	1.99	9.3331
合計				378.9020
合計面積				189.45100
合計地積				189.45 m ²

地番	⑤ 158-5	底辺	高さ	積面積
①		8.85	1.49	13.1865
②		14.90	6.86	87.3140
③		16.15	12.15	196.2225
④		14.29	4.12	58.8748
⑤		7.82	6.42	50.2041
⑥		7.50	3.38	25.3500
合計				431.1522
合計面積				215.57610
合計地積				215.57 m ²

物件2

地番	① 158-2	底辺	高さ	積面積
①		829.946500		165.7807500
②		956.7434		165.79 m ²
合計				331.5714500
合計面積				165.79 m ²
合計地積				165.79 m ²

作製者

申請人

縮尺 1/

国土院地籍部地籍課

登記年月日：平成19年7月3日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

0252115

各階平面図

建物図面

家屋番号 158-4

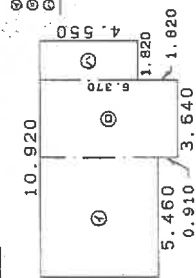
建物の所在 下都賀郡都賀町大字台戦場字槐原158番地4

1階

求積表

① 5.460 x 5.460 = 29.8116
② 3.640 x 6.370 = 23.1868
③ 1.820 x 4.550 = 8.2810
計 61.2794

床面積 61.27 m²

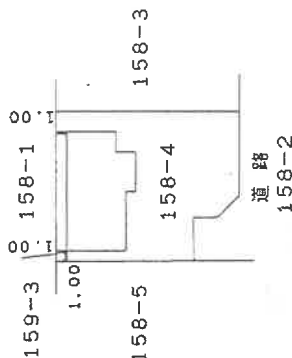
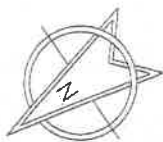
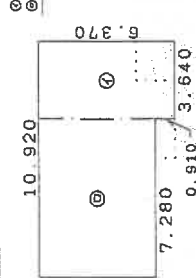


2階

求積表

① 3.640 x 6.370 = 23.1868
② 7.280 x 5.460 = 39.7488
計 62.9356

床面積 62.93 m²



距離単位：m

平成19年6月29日受付第8803号
S19年7月3日登記第8803号

申請人

縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/500

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6年12月23日

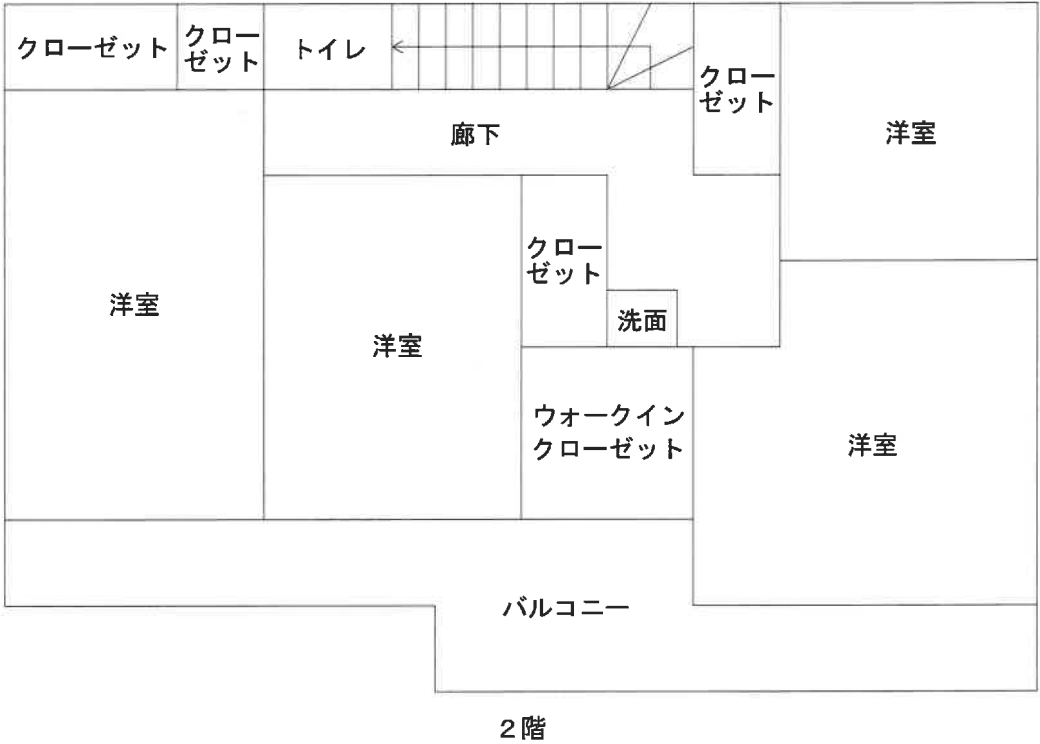
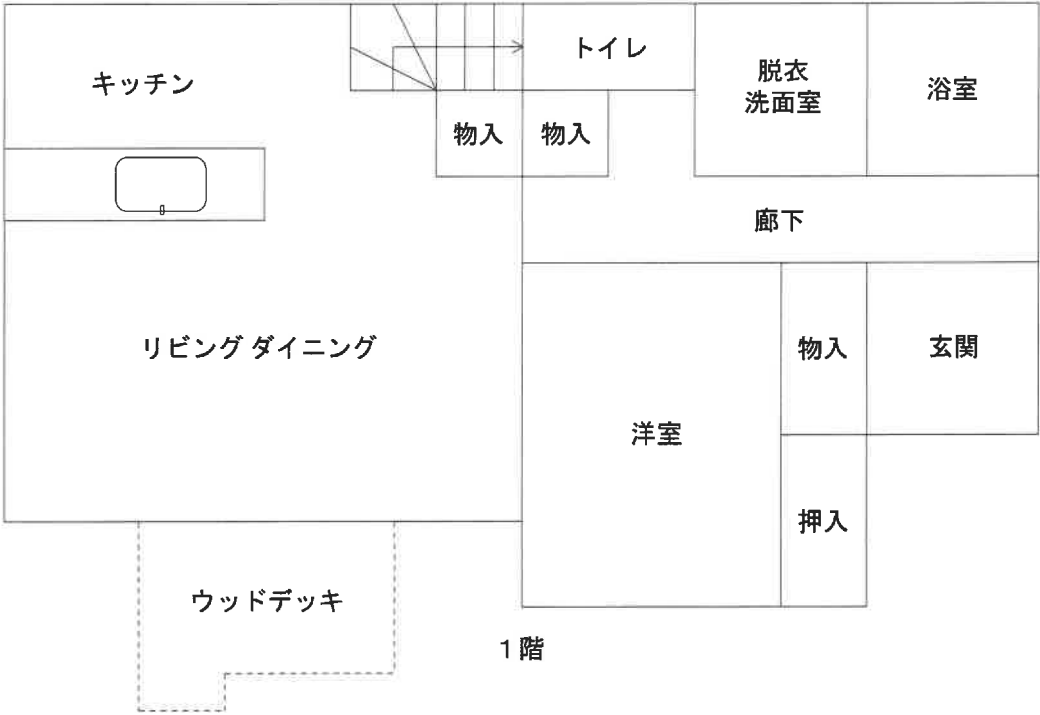
宇都宮地方方法務局

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

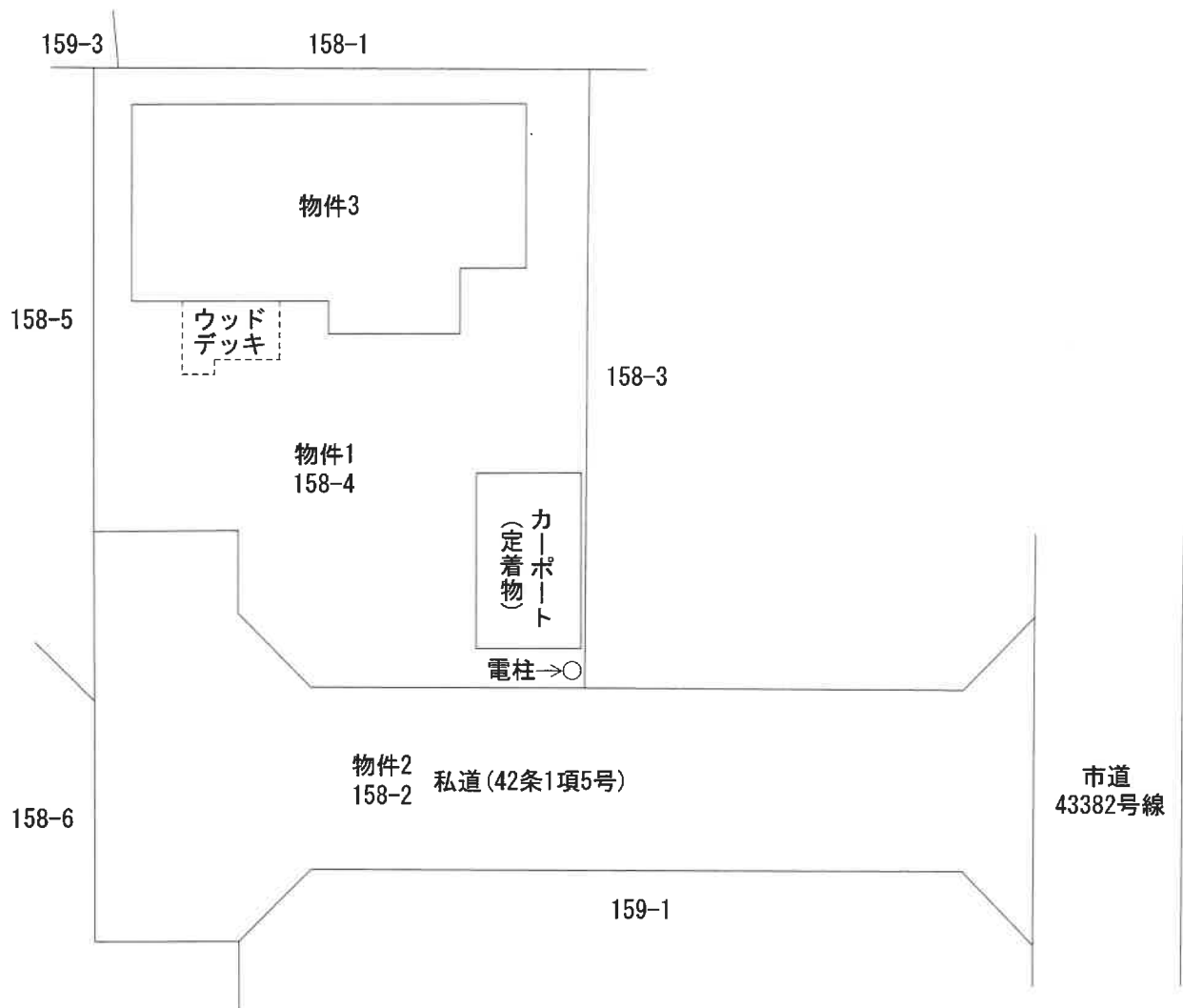
請求番号 18-2

建物間取図
物件 3



(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



(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。