

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 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 6 月 6 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 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 目 録

- 1 所 在 栃木市西方町真名子字水根沢
 地 番 3 1 6 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1 4 8 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 栃木市西方町真名子字水根沢
 地 番 3 1 6 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 5 5 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 栃木市西方町真名子字水根沢
 地 番 4 0 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 4 2 1 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 栃木市西方町真名子字水根沢
 地 番 4 0 6 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 1 0 1 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地	目	宅地
5 所	在	栃木市西方町真名子字水根沢
地	番	406番3
地	目	雑種地
地	積	90平方メートル

(現況)

地	目	宅地
6 所	在	栃木市西方町真名子字水根沢
地	番	406番4
地	目	宅地
地	積	71.37平方メートル
7 所	在	栃木市西方町真名子字水根沢
地	番	407番1
地	目	宅地
地	積	631.00平方メートル
8 所	在	栃木市西方町真名子字水根沢
地	番	446番1
地	目	雑種地
地	積	76平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 栃木市西方町真名子字水根沢 407 番地 1

家屋 番号 407 番 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 22.67 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3.31 平方メートル

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 岡 嶋 幸 夫

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

【物件番号1, 4, 7, 8】

本件土地と北西側市道との間に水路が介在している。

《 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 栃木市西方町真名子字水根沢
 地 番 3 1 6 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1 4 8 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 栃木市西方町真名子字水根沢
 地 番 3 1 6 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 5 5 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 栃木市西方町真名子字水根沢
 地 番 4 0 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 4 2 1. 0 0 平方メートル
- 4 所 在 栃木市西方町真名子字水根沢
 地 番 4 0 6 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 1 0 1 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地	目	宅地
5 所	在	栃木市西方町真名子字水根沢
地	番	4 0 6 番 3
地	目	雑種地
地	積	9 0 平方メートル

(現況)

地	目	宅地
6 所	在	栃木市西方町真名子字水根沢
地	番	4 0 6 番 4
地	目	宅地
地	積	7 1 . 3 7 平方メートル
7 所	在	栃木市西方町真名子字水根沢
地	番	4 0 7 番 1
地	目	宅地
地	積	6 3 1 . 0 0 平方メートル
8 所	在	栃木市西方町真名子字水根沢
地	番	4 4 6 番 1
地	目	雑種地
地	積	7 6 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 栃木市西方町真名子字水根沢 407 番地 1

家屋 番号 407 番 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 22.67 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3.31 平方メートル

令和6年(ケ)第 53号
令和6年7月 9日受理
令和7年1月 14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 | 栃木市西方町真名子字水根沢 |
| | 地 | 番 | 3 1 6 番 1. |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 栃木市西方町真名子字水根沢 |
| | 地 | 番 | 3 1 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 栃木市西方町真名子字水根沢 |
| | 地 | 番 | 4 0 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 1. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 栃木市西方町真名子字水根沢 |
| | 地 | 番 | 4 0 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 栃木市西方町真名子字水根沢 |
| | 地 | 番 | 4 0 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 0 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------------|
| 6 | 所 在 | 栃木市西方町真名子字水根沢 |
| | 地 番 | 406番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.37平方メートル |
| 7 | 所 在 | 栃木市西方町真名子字水根沢 |
| | 地 番 | 407番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 631.00平方メートル |
| 8 | 所 在 | 栃木市西方町真名子字水根沢 |
| | 地 番 | 446番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 76平方メートル |
| 9 | 所 在 | 栃木市西方町真名子字水根沢407番地1 |
| | 家屋 番号 | 407番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 22.67平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 便所 |

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3.31 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市西方町真名子406番地		
土地	物件1～8		
現況地目	☒ 宅地（物件1～8） ☐ 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	☒ 本土地上に土地の定着物たるキュービクル（変電設備）1基、動産たるコンテナ9基、ユニットハウス1基、ヤード1基とタンク1基が存在する		
建物	物件9		
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が異なる（ ☐ 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事務所として、空き家の状態で占有している ☐ 「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
■破産管財人	1 本建物は、所有者である破産会社が事務所として使用していたもので、現在は動産を残置した空き家の状態です。鍵は私が保管しています。 2 本建物は、元々は工場があったのですが、火災により焼失して附属建物符号1が主である建物になり、敷地にコンテナ等を配置して工場としていたようです。 3 本土地上にある動産であるコンテナ等は破産手続において売却する予定です。そのため業者を向かわせたところ、門扉を施錠していたダイヤロック式の南京錠はなく、キュービクルがこじ開けられて配線等が盗難に遭った模様であるとの報告を受けました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

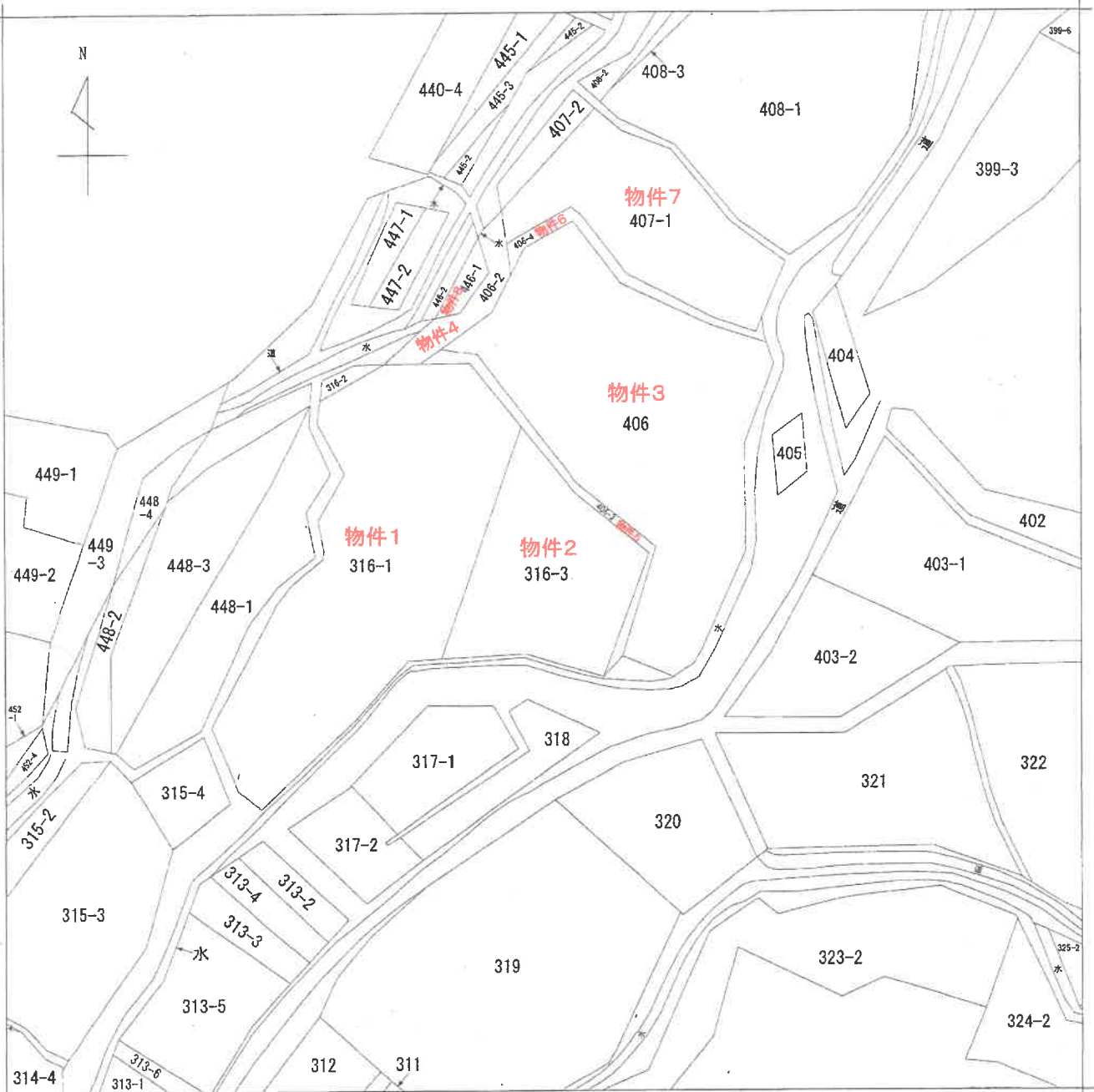
執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を4枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、一体として、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が動産を残置した空き事務所として占有しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本土地上には、コンテナを並べてその上に屋根を構築している部分は、おそらくは工場として使用していたのではないかと思われ、キュービクルやタンクなどが配置され、土地建物位置関係図にも示したとおり、地面に凹みが2か所見受けられた。
- 4 本土地上のキュービクルは、令和6年12月時点で、扉がこじ開けられ、切断された配線が扉から出ており盗難の被害を受けているものと思われ、使用ができない可能性がある。
- 5 本土地は公図に照らすとやや形状も異なり、下記道路との通路やタンクが設置されている付近などは北西側隣接地に越境している可能性がある。正確な境界等は専門家による測量が必要であると思われる。
- 6 都賀町土地改良区によれば、本土地の東側水路を同土地改良区が管理しており、所有者はこれまで排水使用料を支払っているとのことであった。
- 7 本土地の北西側に幅員約7.7～7.9mの舗装された市道（1004号線）が水路を介して存在し、2か所の通路（橋）にて接続している。水路は公図上では不明瞭であるが、栃木市建築指導課によれば、本建物の建築確認時には、本土地と市道は接面していることで許可を得ているとのことであった。しかし、現況では水路が介しているもので、栃木市道路河川維持課によれば、本来は水路の占用許可が必要であるのに許可を受けていないとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月23日（火） 9：30－9：45	物件所在地	物件外観調査、写真撮影、破産管財人から電話聴取
6年7月23日（火） 10：45－11：30	栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課 農林整備課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査 水路関係調査
6年7月23日（火） 12：00－12：30	都賀町土地改良区	水路関係調査
6年7月23日（火） 13：00－13：15	宇都宮地方法務局栃木支局	公図写し、地積測量図写し、登記事項要約書各入手
6年8月9日（金） 13：20－15：20	物件所在地	物件調査、建物内立入調査、写真撮影（評価人同行） 都賀町土地改良区職員と面談
6年12月2日（月）	当庁	破産管財人から電話聴取
6年12月4日（水） 11：30－11：40	物件所在地	盗難等被害状況確認
（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6年8月9日 目的物件は施錠されていたので、破産管財人から鍵を借用して解錠し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



地番区域見出

A B C D E

大西子
大字西
町方町
町方町
町方町

子名
子名
子名
子名
子名

つづ

請求部	所在	栃木市西方町真名字水根沢				地番	316番3	
出力縮	1/600	精度区	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	明治9年			備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：昭和47年10月13日

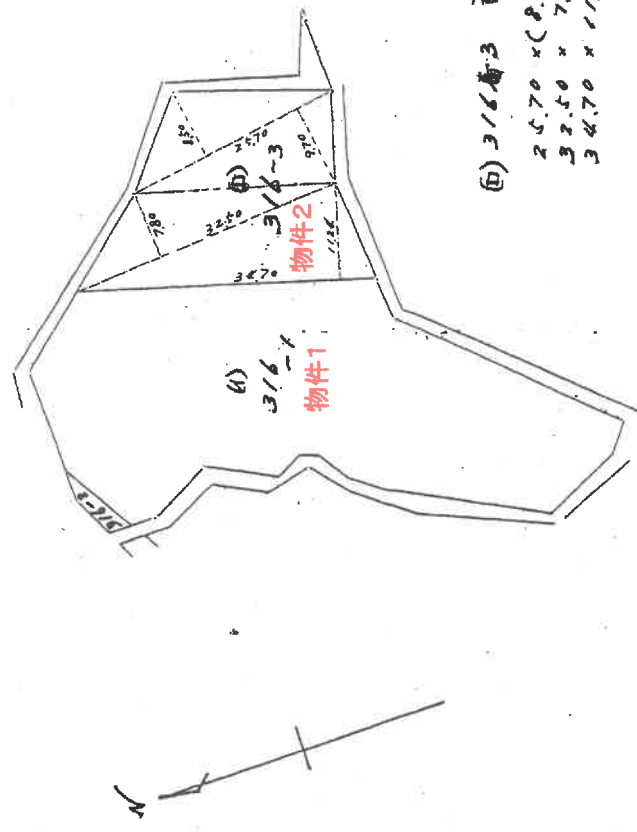
次頁に図面に關する変更内容を示す。

前 316-1 0153011

地 番 316-3 316-1

土地の所在 上野区新大塚大字新大塚3丁目1番地

地 積 測 量 図 0103210



⑤ 316番3 計算表

$$\begin{aligned} 25.70 \times (8.50 + 9.70) &= 467.740 \\ 32.50 \times 7.80 &= 253.500 \\ 34.70 \times 1.24 &= 39.028 \\ \hline &= 760.268 \end{aligned}$$

$$\frac{1}{2} \times 760.268 = 380.134 \text{ m}^2$$

昭和47年10月13日 登記

(日本土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/500

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)
令和6年6月12日 宇都宮地方法務局

產品(組)

請求番号：9-2

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



西方町真名子

物件所在地

大字名	西方町真名子	地番	316-1
-----	--------	----	-------

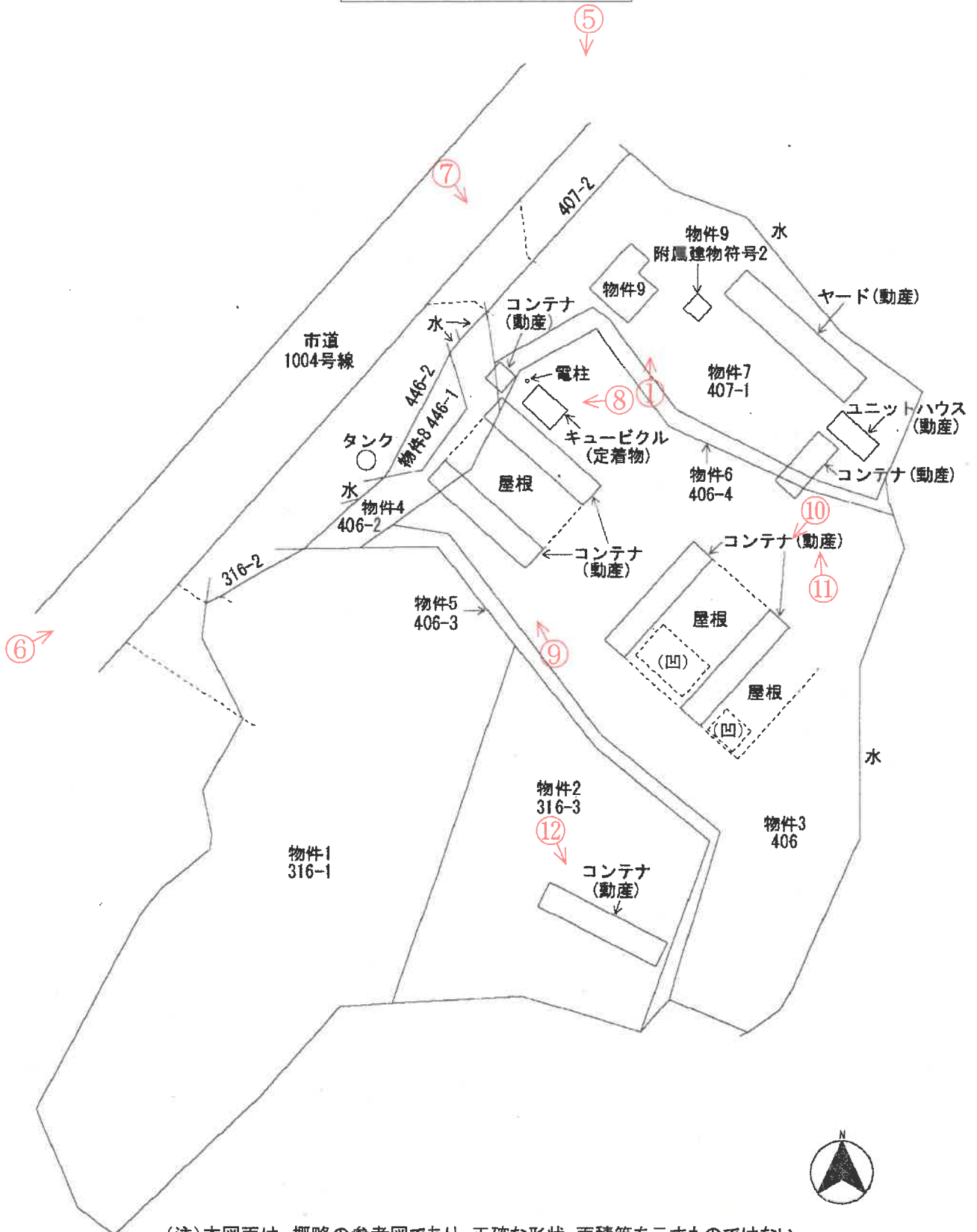
この図面は法務局の公図などから編集したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和 6 年 1 月 1 日 時点

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

1:1,000 0 5 10 20 30 40 m
(11 枚目)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



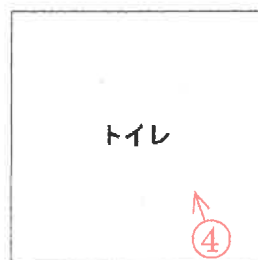
(注) 本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向



主である建物



附属建物 符号2

(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



事務所

③



流し台の状況

④



附属建物符号2 トイレ

⑤



附属建物符号2 トイレ

⑥



市道側からの外観

⑦



通路(橋)の状況

⑧



キュービクル(変電設備)

⑨



コンテナ及びタンク(動産)

⑩



コンテナ(動産)

⑪



コンテナ及びユニットハウス(動産)

⑫



コンテナ(動産)

令和 6年（ケ）第 53号
令和 6年 6月27日 受 命
令和 6年 8月 9日 現地調査
令和 6年 9月19日 評 価
令和 6年 9月20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 4, 7 4 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 7 2, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 7 5, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 2 1 6, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 8 6, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 7 7, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 6 1, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 3 5 1, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 6 5, 0 0 0 円
物件 9 (建物)	金 1, 1 4 0, 0 0 0 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 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 7 の内訳価格は物件 9 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 9 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 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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市西方町真名子字水根沢 3 1 6 番 1 雑種地 1,486m ²	特記事項記載のとおり 宅地
2	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市西方町真名子字水根沢 3 1 6 番 3 雑種地 555m ²	特記事項記載のとおり 宅地
3	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市西方町真名子字水根沢 4 0 6 番 宅地 1,421.00m ²	特記事項記載のとおり
4	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市西方町真名子字水根沢 4 0 6 番 2 雑種地 101m ²	特記事項記載のとおり 宅地
5	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市西方町真名子字水根沢 4 0 6 番 3 雑種地 90m ²	特記事項記載のとおり 宅地
6	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市西方町真名子字水根沢 4 0 6 番 4 宅地 71.37m ²	特記事項記載のとおり
7	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市西方町真名子字水根沢 4 0 7 番 1 宅地 631.00m ²	特記事項記載のとおり
8	所在地 地 地 地	在 番 目 積 栃木市西方町真名子字水根沢 4 4 6 番 1 雑種地 76m ²	特記事項記載のとおり 宅地
9	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 4 0 7 番地 1 4 0 7 番 1 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 22.67m ²	登記簿記載とほぼ同じ

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 便所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家 建 3.31m ²	登記簿記載とほぼ同じ
特記事項			
公図の精度区分が不明であり、物件2を除いて地積測量図が作成されていないため 正確な境界や地積が不明である。専門家による測量を行った場合には境界や地積が 異なる可能性がある。			

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, 5, 6, 7, 8）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「東武金崎」駅の西方約3.5km(直線距離)に位置する。 東北自動車道「都賀西方スマートインターチェンジ」の北西方約2.4km(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、農地等が混在するほか、周辺にゴルフ場が見られる地域。北方には宇都宮西中核工業団地が所在している。	
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	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1から物件8の現況の状況、接面道路との関係、画地条件等を勘案した結果、本件評価に当たっては、一体の画地として評価することが経済合理性に合致するものと思料する。 地積 : 物件1から物件8 登記簿合計4,431.37㎡ 形状 : 航空写真により概測したところ、東西約50m、北東から南西約100mの不整形な画地。 地勢 : 周辺件外土地から高く、盛土により造成されたように見受けられる。 建物、動産等が所在している部分は平坦であるが、中央部付近において高低差がある。 高低差 : 市道と2箇所の通路で等高に接続している。 物件1と市道を接続している通路は幅約6.3m～約7.5m、延長約7.5m、物件7と市道を接続している通路は幅約6m～約12m、延長約5m。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北西側幅員約7.7m～約7.9m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 市道とは水路の上に造成した2箇所の通路で接続している。 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。 公図において隣接件外土地316番2、446番2、407番2の地目は公衆用道路であり、所有者が旧上都賀郡西方村であることから、当該件外土地は市道敷地に該当するはずであるが、水路に該当する部分と入り組んでおり、公図において市道部分を確定することは困難である。また、現況は対象土地と市道との間に水路が介在しており、現況と公図に違いが見られる。 対象土地と市道は境界確定をしていないため、現地に境界杭等は設置されておらず、現地及び公図において市道に該当する箇所を確定することは困難である。 水路の上に造成した2箇所の通路は水路の占用許可がない状態である。そのため、法定外公共物使用許可が必要であり、詳細については当該課にて相談して欲しいとのことである。	

土地の利用状況等	物件1から物件8の土地は、物件9の建物の敷地及び事業のための敷地として利用されている。 土地建物位置関係図参照。
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし 下水道：なし 栃木市上下水道局給水係にて調査したところ、上水道の引き込みはないとの回答であった。 事務所、トイレにおいて上水を使用しているようであるが水源は不明である。 浄化槽ブローのようなものが有るため、浄化槽を使用していると見られる。 （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	小山環境管理事務所環境保全担当にて調査したところ、土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定がないこと及び有害物質使用特定施設に該当しないとの回答を得た。 しかし、栃木県生活環境の保全等に関する条例に基づく汚水に係る特定施設には該当するとの回答であった。 上記の特定施設は「プラスチック製品の製造の用に供する成形施設（間接冷却のものを除く。）」に該当するが、有害物質の使用はないとの届出があったとのことである。 工場の関係者に聴取したところ下記の回答を得た。 工場の操業期間において有害物質等は使用していないとのこと。 令和5年1月の工場火災により、プラスチックが溶けて流れ出して地面で固まった。地面で固まったプラスチックをできる限り取り除いたが、全て取り除くことができなかったため、その上から砂利等を敷いたとのこと。 プラスチックが溶けて流れ出したので土壌汚染等が懸念されたが、土壌汚染調査はしていないとのこと。 なお、過去の住宅地図、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。 以上より、プラスチックが溶けて流れ出したことによる土壌汚染が懸念されるが、当該要因については造成による費用により考慮する。

特 記 事 項	・公図の精度区分が不明であり、物件2を除いて地積測量図が作成されておらず、物件1から物件8の対象土地について現地での境界、地積の確認が困難であった。 公図を基に現地を確認したところ、対象土地一体の形状については公図と現況に違いが見られる部分が存在する。 航空写真により対象土地一体の地積を概測したところ、登記簿の地積を合計した数量とは10%以内の違いであったが、正確な境界や地積については専門家による測量が必要である。 ・栃木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。 対象土地は1,000㎡以上の一体の土地として利用されているが、開発許可を受けておらず、現況の利用状況等を勘案すると違法状態と見受けられる。今後、一体利用するためには開発許可を受ける必要があり、詳細については当該課にて相談、協議をして欲しいとのことである。 ・隣接件外土地との間に簡易的な土留めが行なわれている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・キュービクルが設置されているが、設置時期から推測してP C Bが使用されている可能性は低いものと思料する。 ・タンク及びその周辺、物件1と市道を接続している通路が件外土地に越境している可能性がある。 ・対象土地一体の規模、利用状況、物件9の建物の位置等を勘案し、物件9の建物の土地利用権等の及ぶ範囲を物件7の土地のみと判定した。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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 平成26年9月25日新築 10年 20年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：複合パネル 内 壁：複合パネル 天 井：複合パネル 床：カーペット 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：平家建 現況用途：事務所 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 関係者に聴取できなかったため、設備に不具合があるかは不明。
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、焼失した工場、現在の附属建物符号2と一体として建築確認、完了検査を受けているとの回答を得た。

(附属建物2)

区 分	附属建物 符号2	
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	平成26年9月25日新築 10年 15年
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : 合 金 メ ッ キ 鋼 板 外 壁 : サ イ デ ィ ン グ 内 壁 : 石 膏 ボ ー ド 天 井 : 石 膏 ボ ー ド 床 : コ ン ク リ ー ト 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 : 平家建 現況用途 : トイレ 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 関係者に聴取できなかったため、設備に不具合があるかは不明。	
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、焼失した工場、現在の主である建物と一体として建築確認、完了検査を受けているとの回答を得た。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (土地)

物件1から物件8の一体とした更地価格を算出し、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	8,880	0.17	1,486	1.00	2,243,000
2	8,880	0.17	555	1.00	838,000
3	8,880	0.17	1,421.00	1.00	2,145,000
4	8,880	0.17	101	1.00	152,000
5	8,880	0.17	90	1.00	136,000
6	8,880	0.17	71.37	1.00	108,000
7	8,880	0.17	631.00	1.00	953,000
8	8,880	0.17	76	1.00	115,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(県)-15

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 8,880\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+9

イ 個別格差：物件1から物件8の一体画地

規模▲15 形状▲10 敷地内高低差▲3 境界・地積不明確▲10 占用許可▲5

開発許可・造成等▲40

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件9 (建物)

対象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
9	137,000	22.67	0.40	1,242,000

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10年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数20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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 20\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.40$$

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
2	364,000	3.31	0.36	434,000

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10年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数15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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 15\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) = 0.36$$

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
9	1,242,000	434,000	1,676,000

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	2,243,000	0		0
2	838,000	0		0
3	2,145,000	0		0
4	152,000	0		0
5	136,000	0		0
6	108,000	0		0
7	953,000	0.35	法定地上権	334,000
8	115,000	0		0

イ 土地利用権等割合：物件7 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	2,243,000	0		0.81	0.70	1,272,000
2	838,000	0		0.81	0.70	475,000
3	2,145,000	0		0.81	0.70	1,216,000
4	152,000	0		0.81	0.70	86,000
5	136,000	0		0.81	0.70	77,000
6	108,000	0		0.81	0.70	61,000
7	953,000	-334,000		0.81	0.70	351,000
8	115,000	0		0.81	0.70	65,000
9	1,676,000	+334,000	1.00	0.81	0.70	1,140,000

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
一括価格（合計）						4,743,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：越境物の可能性 ▲10 事業用物件の市場性 ▲10
 $0.90 \times 0.90 = 0.81$

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)-15

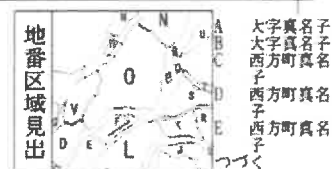
所 在：栃木市西方町真名子字阿弥陀堂522番2
地 目：宅地
価 格：9,700円／m²
位 置：東武日光線「東武金崎」の西方6.0km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：313m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北8.5m市道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

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	所在	栃木市西方町真名子字水根沢					地番	316番3			
出縮	力尺	1/600	精度区		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	明治9年					備考 年月日 (原図)			補記事項		

1/29

登記年月日：昭和47年10月13日

次頁に図面に関する変更内容を示す

前 316-1 0153011

地 番 316-3 316-1

土地の所在 上野区荒町5丁目1番1号水根沢

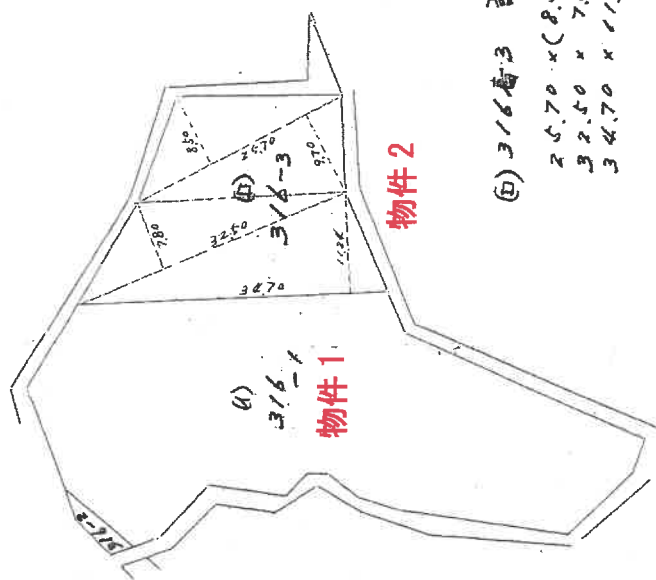
地 積 測 量 図

0108219

昭和47年10月13日
作 製 年 月 日

作 製 者

申請人



物件2 計算表

$$\begin{aligned} 25.70 \times (8.50 + 9.70) &= 467.740 \\ 32.50 \times 7.80 &= 253.500 \\ 34.70 \times 1.24 &= 390.028 \\ \hline &= 1,111.268 \end{aligned}$$

$$\frac{1}{2} \times 1,111.268 = 555.634 \text{ m}^2$$

昭和47年10月13日 登記

(日本土地家屋調査士用紙)

縮 尺 1/500

建物図面・各階平面図写 物件 9

登記年月日：令和5年8月10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。
(宇都宮地方裁判所 栃木支部管轄)
令和5年6月12日 宇都宮地方裁判所

登記官

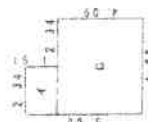
図面番号 9-2

建物図面 各階平面図

家屋番号
407番1

建物の所在
栃木市西方町真名子字水根沢407番地1

主である建物



求積表

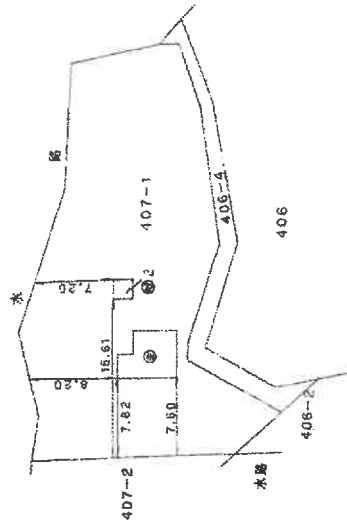
イ $2.34 \times 1.51 = 3.5334$
ロ $4.68 \times 4.09 = 19.1412$
合計 22.6746
床面積 22.67 m²

附属建物 符号2



求積表

ハ $1.82 \times 1.82 = 3.3124$
合計 3.3124
床面積 3.31 m²



作成者

縮尺 1/250

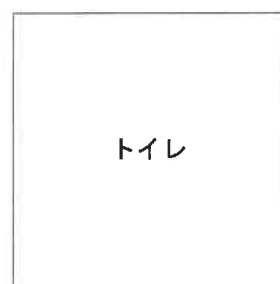
申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

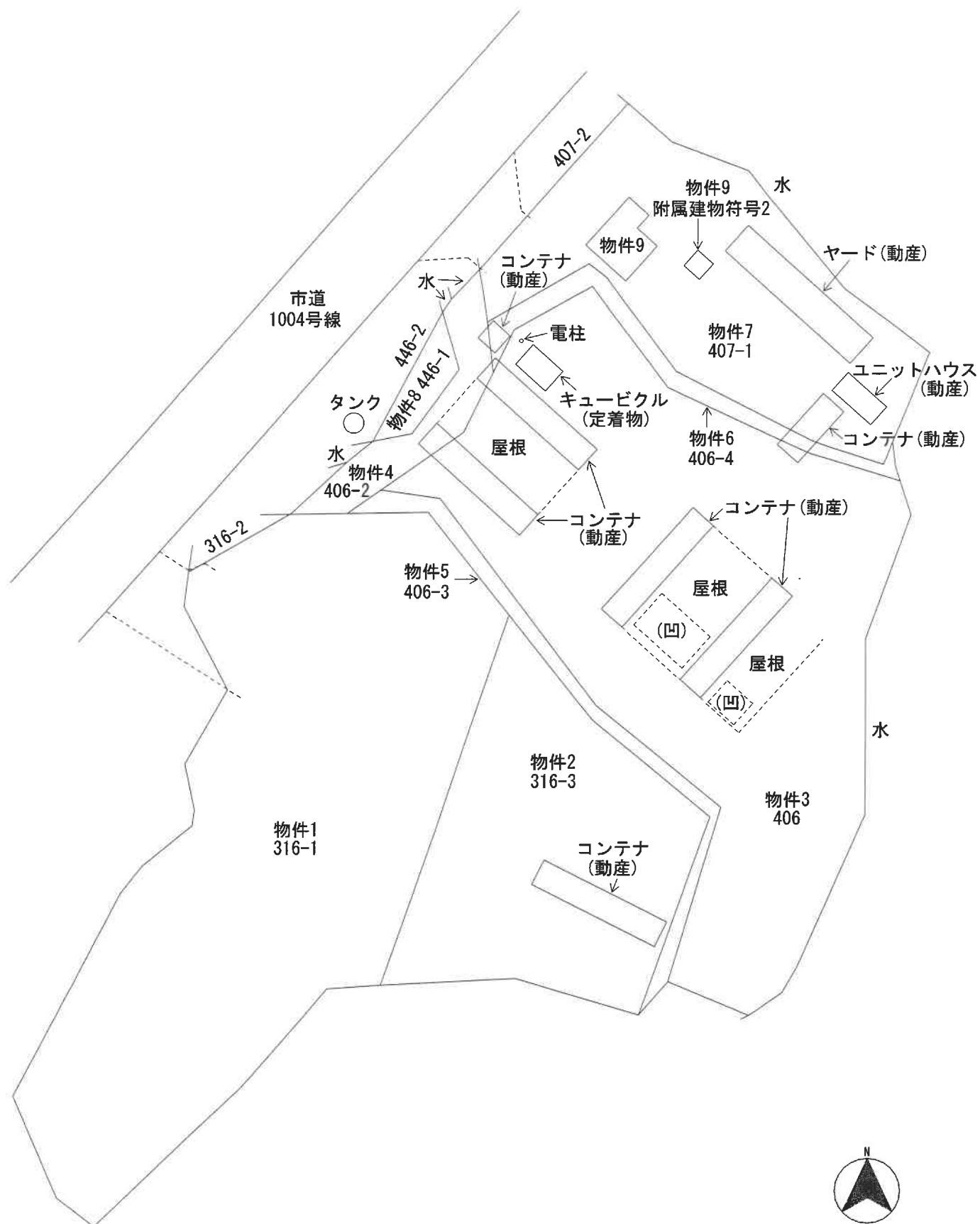
建物間取図 物件 9



附属建物 符号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



(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。