

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

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12月 3日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 8年 1月 9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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,410,000 6,728,000	一括	1,682,000	90,848	22,111
1	2,185,000				
2	10,000				
3	6,215,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 真岡市長田一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.89 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市長田一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.50 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 真岡市長田一丁目 23 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 23 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.50 平方メートル
2 階 51.50 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月10日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

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 真岡市長田一丁目
 地 番 23 番 14
 地 目 宅地
 地 積 259.89 平方メートル

- 2 所 在 真岡市長田一丁目
 地 番 23 番 19
 地 目 宅地
 地 積 0.50 平方メートル

- 3 所 在 真岡市長田一丁目 23 番地 14
 家屋 番号 23 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 51.50 平方メートル
 2 階 51.50 平方メートル

令和 7年(ケ)第 77号
令和 7年 8月 1日受理
令和 7年 9月 4日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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 真岡市長田一丁目
 地 番 23番14
 地 目 宅地
 地 積 259.89平方メートル

- 2 所 在 真岡市長田一丁目
 地 番 23番19
 地 目 宅地
 地 積 0.50平方メートル

- 3 所 在 真岡市長田一丁目23番地14
 家屋 番号 23番14
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 51.50平方メートル
 2階 51.50平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県真岡市長田1丁目23番地14		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1，2） ☐ 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	杓状地である。		
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 上記の者が家族と本建物を住居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 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

そ の 他 の 事 項

■北側接面道路（５４番真岡市所有公衆用道路４６３㎡。幅員６ｍ。）は法定外道路であり、建築基準法４２条１項２号（開発道路。平成２０年１１月２０日付け栃木県真土指令第２０－４１４３号。）である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	本件建物には私と家族が居住しています。 雨漏りはないと思います。去年の11、12月頃、エコキュートの屋外のホースから水漏れがあり、給湯器が使用できません。自分で直そうとしましたが、無理でした。ですから、お風呂は近くの温泉等を利用しています。 猫を1匹、室内で飼っています。

(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

- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた
- 検分した限りでは、猫による大きな損傷等は見受けられない。

(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 8月 6日 (水) 15:30-15:40	真岡市役所	税務課 地番図、間取図調査 建設課 接面道路調査
7年 8月 6日 (水) 16:25-16:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年 8月16日 (土) 13:30-14:30	物件所在地	建物内外調査、間取調査、内外観写真撮影、所有者から事情聴取、評価人同行
7年 8月19日 (火) 14:15-14:25	宇都宮地方法務局真岡支局	地積測量図、近接地登記事項調査
7年 8月20日 (水) 11:50-11:53	栃木県庁北別館	建築指導課 接面道路調査
7年 8月20日 (水) 15:45-15:50	真岡市役所	都市計画課 接面道路調査
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 を立ち会わせ、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

所在:長田一丁目(3180):23-14

利用に於ての注意

この図面は、市の参考資料として提供された地図の写です。いれられては地図と案が一致していることが読み取れますが、正確なものは、市が所蔵している地図の写です。市が所蔵している地図の写は、市が所蔵している地図の写です。



(7枚目)

この写しは真岡市の参考資料の写しである

第証稅眞 898 号

2025年8月6日

栃木県真岡市長

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(座標値種別：測量成果)

+11734.505



+11609.505

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

長田1丁目

請求部	所在	真岡市長田一丁目					地番	23番14		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成21年6月19日				備付年月日(原図)	平成21年6月22日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月13日
宇都宮地方方法務局真岡支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(8枚目)

地 番 23-1、-14、-15、-16
-17、-18
土地の所在 真岡市長田一丁目

地 積 測 量 図

求 積 表

地 番	① 23-1	② 23-14	③ 23-15
面 積	X_n	X_n	X_n
K1	50067.290	11673.380	11689.286
K2	50065.011	11661.442	11671.358
K3	50049.098	11662.750	11676.656
K4	50050.377	11674.687	11691.603
K5	50051.480	11675.604	11693.520
K6	50068.400	11674.451	11690.367
合計	219.5232260	219.52	219.53

地 番	① 23-1	② 23-14	③ 23-15
面 積	X_n	X_n	X_n
K1	50067.290	11673.380	11689.286
K2	50065.011	11661.442	11671.358
K3	50049.098	11662.750	11676.656
K4	50050.377	11674.687	11691.603
K5	50051.480	11675.604	11693.520
K6	50068.400	11674.451	11690.367
合計	219.5232260	219.52	219.53

地 番	① 23-1	② 23-14	③ 23-15
面 積	X_n	X_n	X_n
K1	50067.290	11673.380	11689.286
K2	50065.011	11661.442	11671.358
K3	50049.098	11662.750	11676.656
K4	50050.377	11674.687	11691.603
K5	50051.480	11675.604	11693.520
K6	50068.400	11674.451	11690.367
合計	219.5232260	219.52	219.53

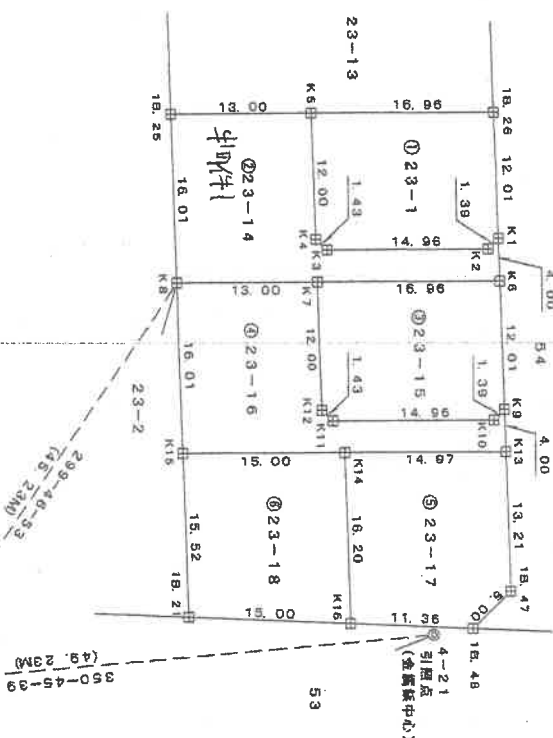
境界点	境界線の種類
石	境界線
金	境界線
コンクリート杭	境界線
田	境界線
スチール杭	境界線

座 標 名	X	Y
4-21	50063.961	11771.032
4-22	50015.370	11718.936

(左 意 添 補)

引 照 点 座 標 一 覧

4-22
引照点
(金庫所中心)



作成者

土地家屋調査士

26 年 4 月 16 日 (作成)

申請人

縮尺

1 / 500

登記年月日：平成26年4月21日

地 積 測 量 図

地 番	23-1、-14、-15、-16 -17、-18
土地の所在	真 岡 市 長 田 一 丁 目

④ 23-15				
地番	Xn	Yn	Yn-1	Xn · (Yn-1)
K13	50063.422	11693.274	-5.132	-256656.273704
K9	50068.995	11698.296	-2.907	-145550.571372
K10	50068.106	11690.367	2.224	11351.467744
K11	50063.165	11691.520	0.235	11812.551660
K12	50062.682	11690.603	-12.654	-643368.462028
K7	50050.803	11678.666	-10.935	-547305.530805
K8	50037.842	11679.668	16.918	846540.210566
K15	50039.546	11695.594	14.760	736563.688960
K14	50054.501	11694.428	-2.310	-115525.897310
合計				-518.805899
合計面積	269.9029495			
地 積	269.90 m ²			

⑤ 23-17				
地番	Xn	Yn	Yn-1	Xn · (Yn-1)
1B、4B	50067.548	11710.178	-4.131	-206829.040788
1B、47	50070.830	11706.407	-16.504	-846397.310320
K13	50069.422	11693.274	-11.979	-599781.605138
K14	50054.501	11694.428	17.264	864140.905264
K16	50056.191	11710.538	15.750	788385.000250
合計				-482.043732
合計面積	241.0218660			
地 積	241.02 m ²			

⑥ 23-18				
地番	Xn	Yn	Yn-1	Xn · (Yn-1)
K16	50056.191	11710.538	-16.885	-830181.927735
K14	50054.501	11694.428	-14.954	-746515.007954
K15	50039.546	11695.594	16.565	829905.870410
1B、21	50041.199	11711.013	14.954	748316.089846
合計				-474.976433
合計面積	237.4877165			
地 積	237.48 m ²			

測量年月日	平成26年 4月16日
測量系	任意

*但し、ヘルマート変換していません。

作成者

土地家屋調査士

26 年 4 月 16 日(作成)

申請人

縮尺

1 / 500

地番 23-15・23-19
土地の所在 真岡市長田一丁目

地積測量図

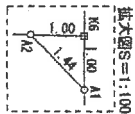
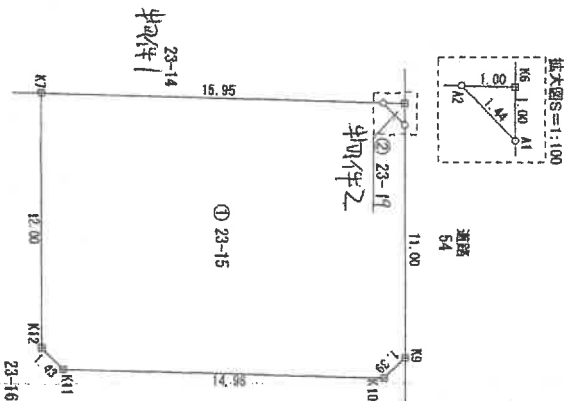
表積数

地番	① 23-15				
M0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
K10	50068.106	11690.367	-2.224	-111361.467744	
K9	50068.996	11689.296	-12.010	-601328.641960	
A1	50067.824	11678.357	-11.661	-593864.460464	
A2	50066.714	11677.435	0.309	15470.614626	
K7	50050.803	11676.666	13.168	655808.973904	
K12	50052.082	11690.603	12.854	643369.462028	
K11	50053.185	11691.520	-0.236	-11812.551660	
合計				-438.071270	
地積				219.0356550	m

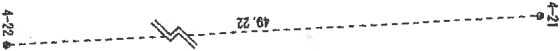
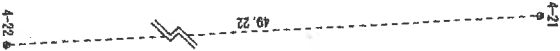
地番	② 23-19				
M0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
A1	50067.824	11678.357	-0.077	-3885.222446	
K6	50067.717	11677.358	-0.922	-46162.435074	
A2	50066.714	11677.435	0.999	50016.647286	
合計				-1.010236	
地積				0.5051180	m

固定地物点座標値

点名	X座標	Y座標	種類
4-21	50063.967	11711.032	図根点 (金屬錐)
4-22	50015.370	11718.936	図根点 (金屬錐)



境界点の種類	境界点の種類
田	境界線の種類
図	コンクリート杭
④	金属プレート杭
⑤	金 属 釘
○	プラスチック杭
.	工作物角



作成者

土地家屋調査士
(平成26年7月25日作成)

申請人

縮尺

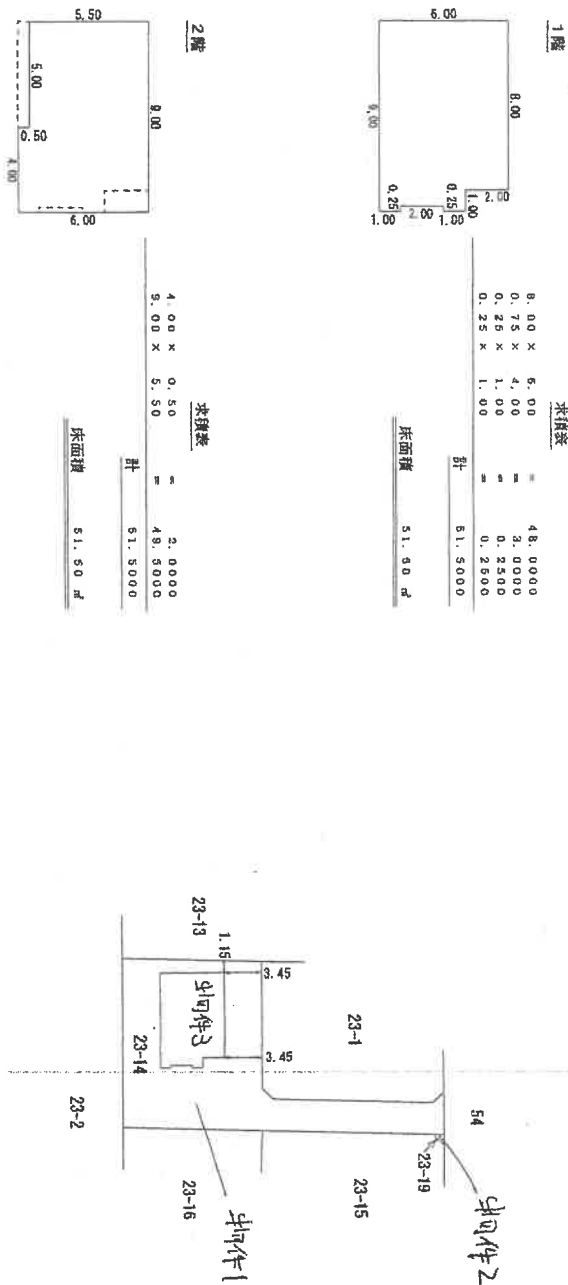
1/250

明 陳 氏

登記年月日・平成27年12月10日

面圖
面圖
平面圖
剖面圖
各階
建各

家屋番号	23-14	名
建物の所在	真岡市長田一丁目23番地14	



(12 枚目)

作者

土地家屋調査士
(平成27年12月1日作成)

$$\frac{1}{250}$$

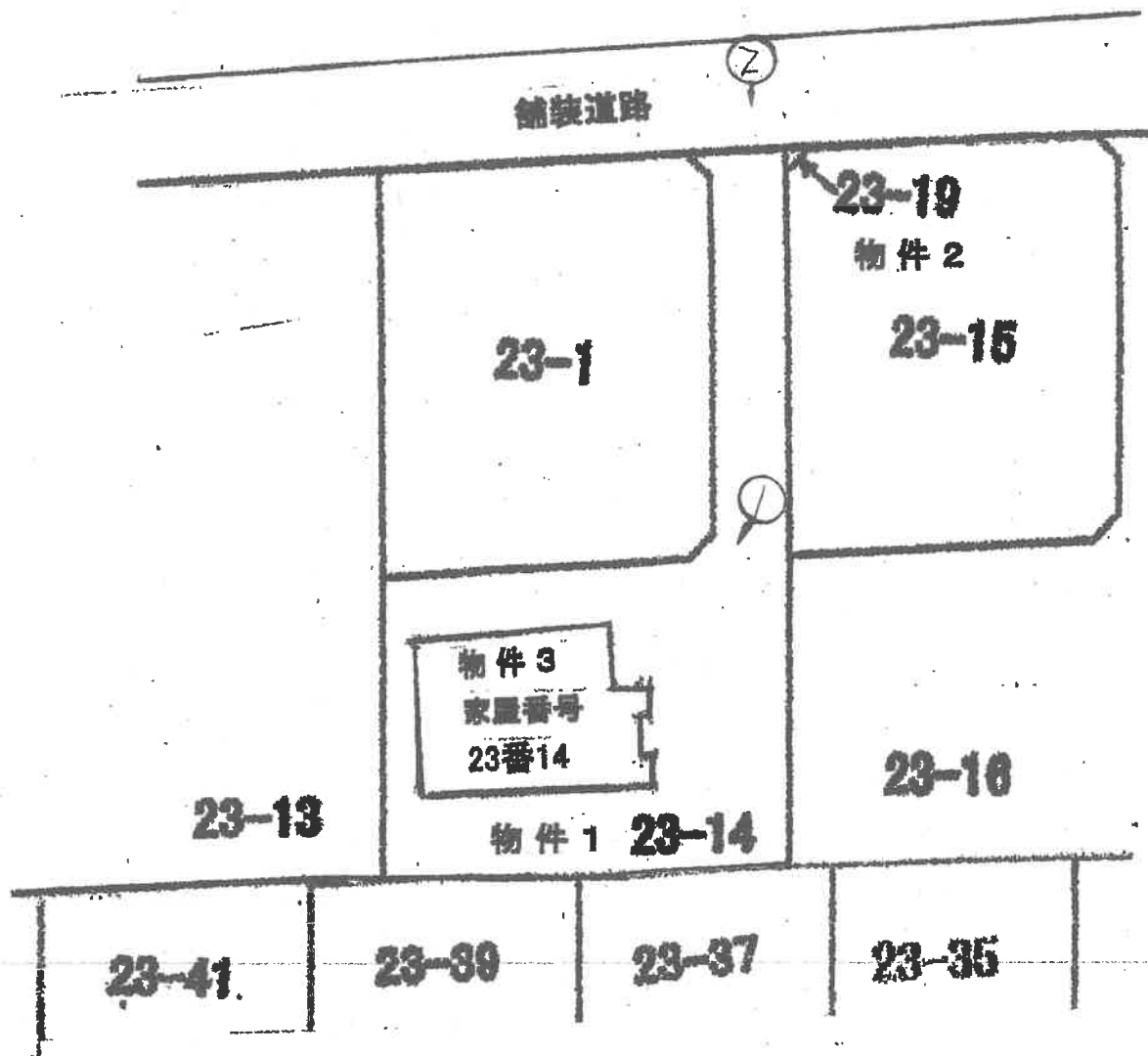
請人座

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

土地建物位置関係図

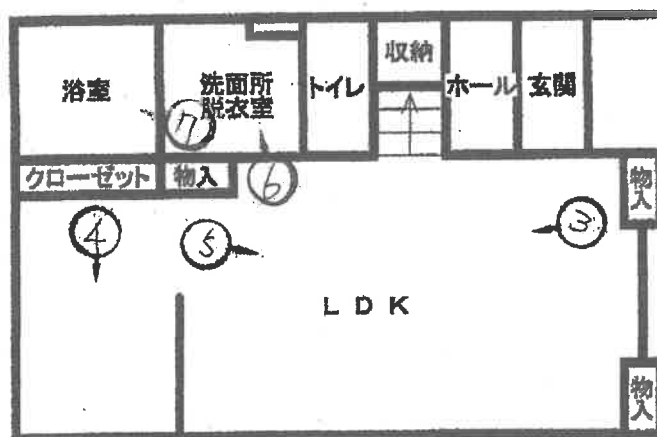
土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である



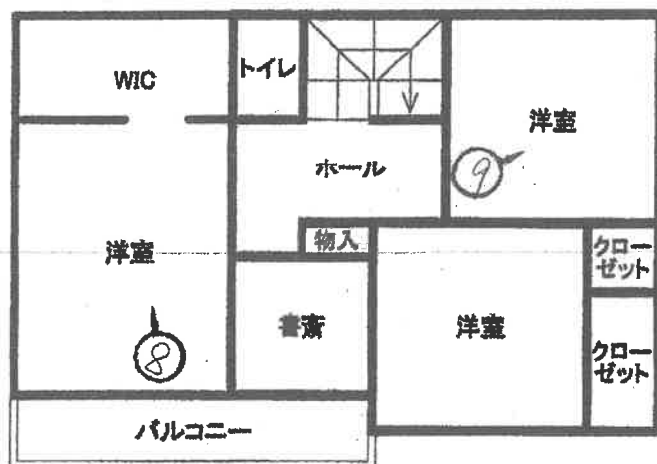
○ 市道幅員位置
および方向を示す

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

○等
および
方向を
示す



1

物件1

物件3



2

物件3

件外建物

物件1

物件2



3



4



5



6



7



8



9

令和 7年（ケ）第 77号
令和 7年 7月23日 受 命
令和 7年 8月16日 現地調査
令和 7年 9月 5日 評 価
令和 7年 9月 8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 8, 4 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 1 8 5, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 6, 2 1 5, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2、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の土地価格は物件3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、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

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 地積	在 番 目 積 真岡市長田一丁目 23番14 宅地 259.89㎡	同左
2	所在地 地積	在 番 目 積 真岡市長田一丁目 23番19 宅地 0.50㎡	同左
3	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	在 真岡市長田一丁目23番地 14 23番14 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 51.50㎡ 2階 51.50㎡ 延床面積 103.00㎡	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）

位 置 ・ 交 通	真岡鐵道真岡線「真岡」駅北西方直線距離約3700m 真岡市いちごバス「亀山1丁目（ツタヤ前）」停留所西方 直線距離約2200m	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、真岡駅北西方の土地区画整理事業が施行された地域である。 当該近隣は、北関東自動車道の南西方に位置し、真岡インターチェンジ周辺土地区画整理事業が施行された地域で、北関東自動車道真岡IC近くの、一般住宅の他に店舗、事業所、工場等が見られる地域である。	
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 工業地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 約260.39㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約5.0m 奥行 : 約30.0m 形状 : 不整形 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	北約6.0m舗装道路(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当)	
土地の利用状況等	・物件1は、物件3の建物の敷地として利用されている。 ・対象物件は路地状敷地であり、物件2は、北側道路と接する土地の一部である。	
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 : あり（（注）のとおり）	
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。 ・上水道は、北側道路に50mm P P管の本管が入っており、そこから、20mm管で引き込みをしており、メーターは20mmを使用している。 ・下水道は、北側道路に200mm V U管が入っており、敷地内に公共汚水マスの引き込みをしている。 ・対象物件及びその周辺は、真岡インターチェンジ周辺土地区画整理事業が行われた地域で、施行区域面積は、約128.5ha、換地処分は平成21年6月19日、減歩率は、約34.8%であった。 ・北側道路は、北方の7区画の宅地が開発許可を受け造成された際に（許可年月日平成20年11月20日栃木県指令県土第20 - 4143号）造られた道路である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	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) 平成27年 1月15日新築 経過年数 11年 経済的残存耐用年数 19年
仕 様	構造 木造ルーフィングぶき2階建 屋根 ルーフィングぶき 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 51.50㎡ 2階 51.50㎡ 計 103.00㎡
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	所有者と家族が利用している。
特 記 事 項	・エコキュートの屋外のホースの水漏れがあることから、給湯器が使用できない状態にある。 お風呂が使用できないので、近くの温泉等を使用している。

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 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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	27,800	0.80	259.89	0.90		1.00	5,202,000
2	27,800	1.00	0.50			1.00	14,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 真岡-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/105 = 27,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.30%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：物件1 間口・奥行の関係▲10 形状等▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90

カ 市場性修正：物件1 1.00 物件2 1.00

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。

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
3	150,000	103.00		0.44	1.00	6,798,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：103.00㎡

エ 現 価 率

経過年数11年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数19年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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19年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.44

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

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	5,202,000	0.40	法定地上権	2,081,000

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	5,202,000	-2,081,000		1.00	0.70	2,185,000
2	14,000			1.00	0.70	10,000
3	6,798,000	+2,081,000	1.00	1.00	0.70	6,215,000
一括価格(合計)						8,410,000

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 真岡-3

所 在：真岡市長田2丁目12番11外

地 目：宅地

価 格：29,300円/㎡（対前年変動率 -0.70%）

位 置：真岡駅 3700m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：185㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：南 6m 市道

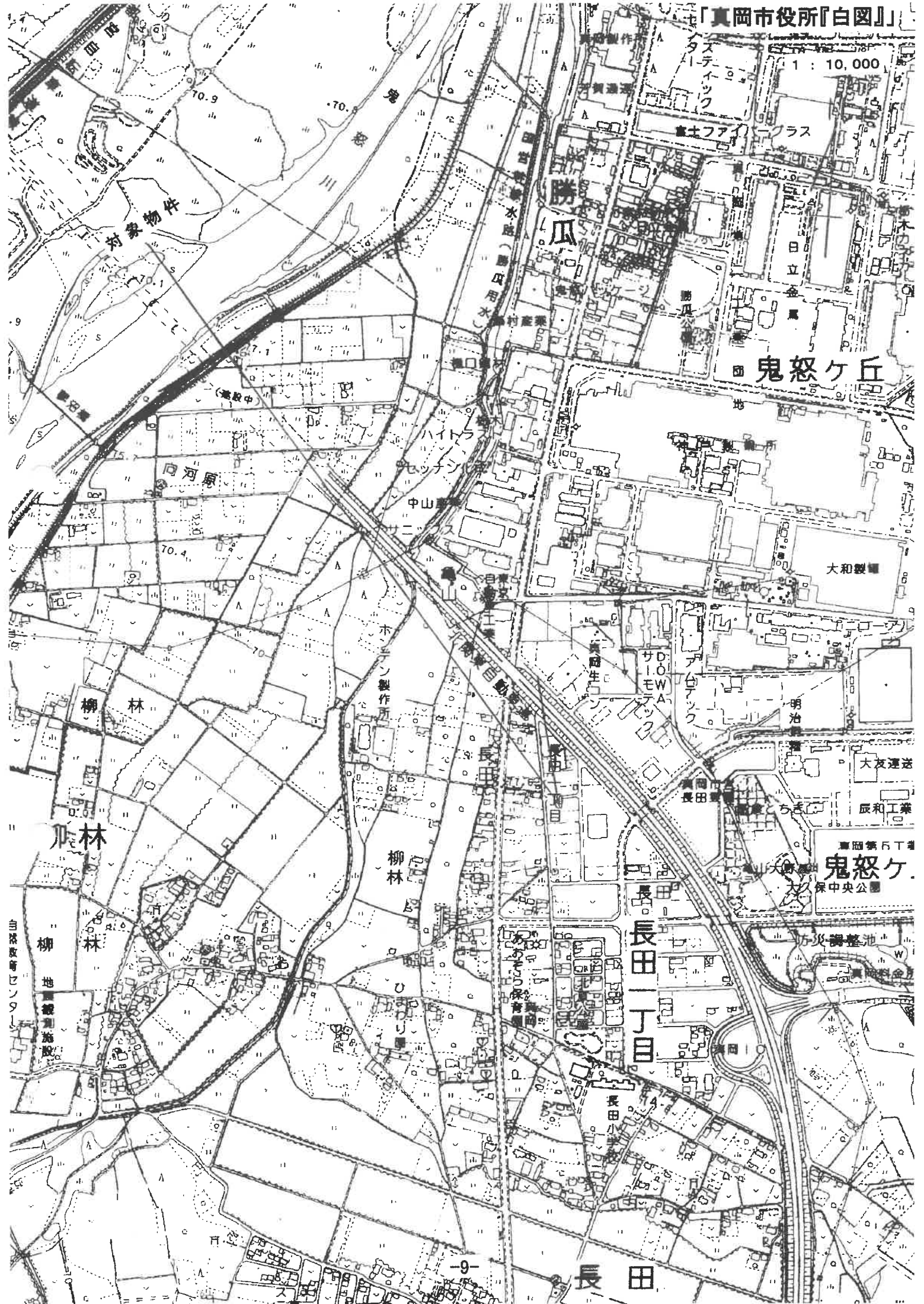
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

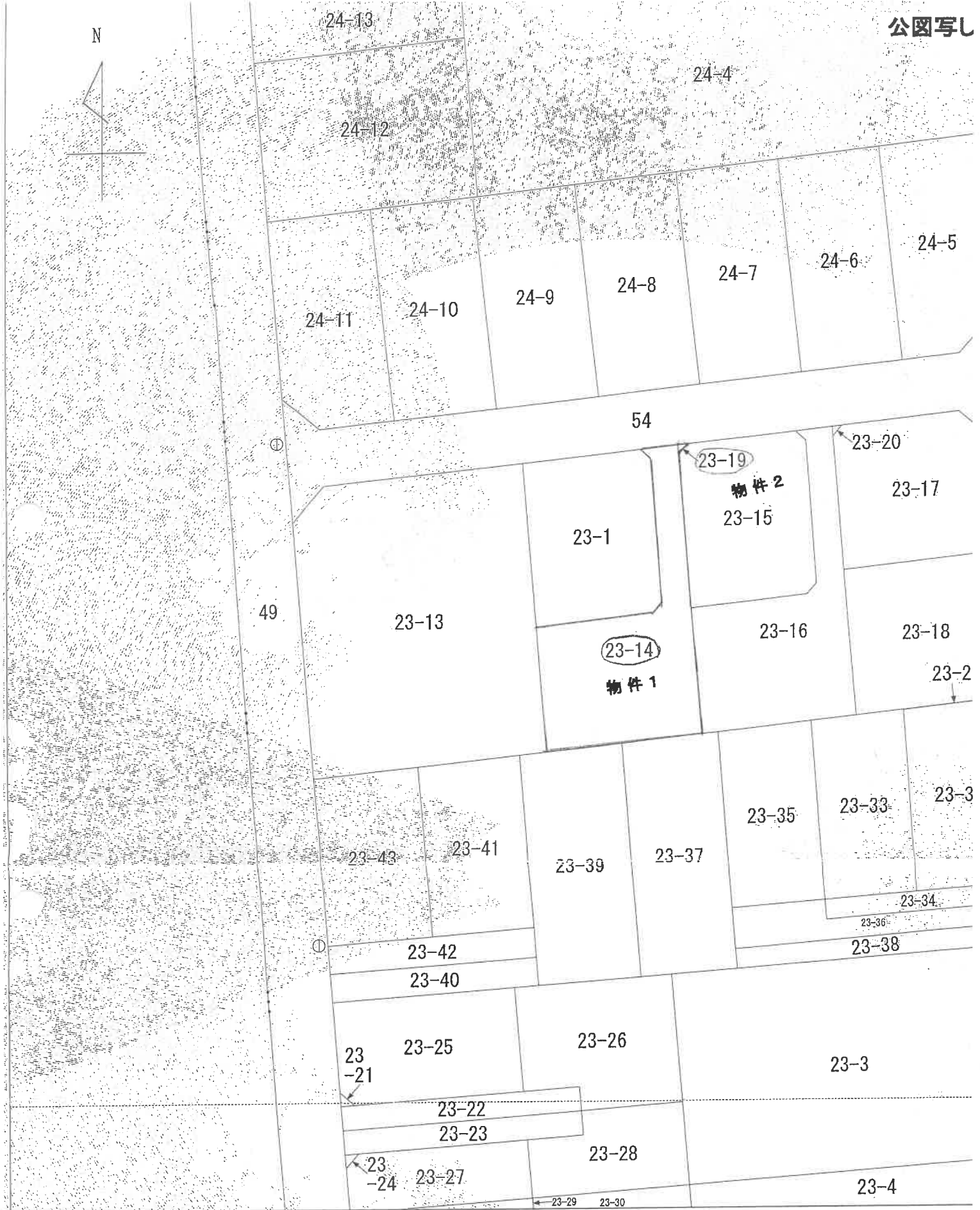
第7 附属資料

- 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・平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



N



+11609:505

(座標値種別：測量成果)

国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta:heiyouki2011.par)による修正がされています。

地積測量図

地番 23-1. 4. 15. 16
7. 18

土地の所在 真岡市長田一丁目

縮小(82%)につき縮尺相違

求積表

地番	① 23-1	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
K1	5007.290	11073.393	-11.000	-55125.37590
1B. 26	5006.011	11061.442	-10.630	-53231.89590
K5	5006.039	11062.780	13.265	66300.32000
K4	5006.377	11074.657	12.854	64347.54958
K3	5007.489	11075.604	-0.235	-1182.14280
K2	5008.408	11074.461	-2.224	-11137.87380
合計				-439.046452
合計面積		219.9232260		219.52 m ²

地番	② 23-14	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
K6	5007.717	11077.358	-5.254	-26447.92002
K1	5007.290	11077.390	-2.907	-14654.61200
K2	5006.400	11074.451	2.224	11237.87380
K3	5006.480	11075.604	0.235	1182.14280
K4	5006.377	11074.657	-12.854	-64347.54958
K5	5006.039	11062.780	-10.825	-54288.89658
1B. 26	5006.011	11061.442	14.873	74491.34970
K6	5007.717	11077.358	14.914	74624.37590
K7	5008.408	11074.461	-2.319	-11587.35400
合計				-519.787876
合計面積		259.8636880		259.89 m ²

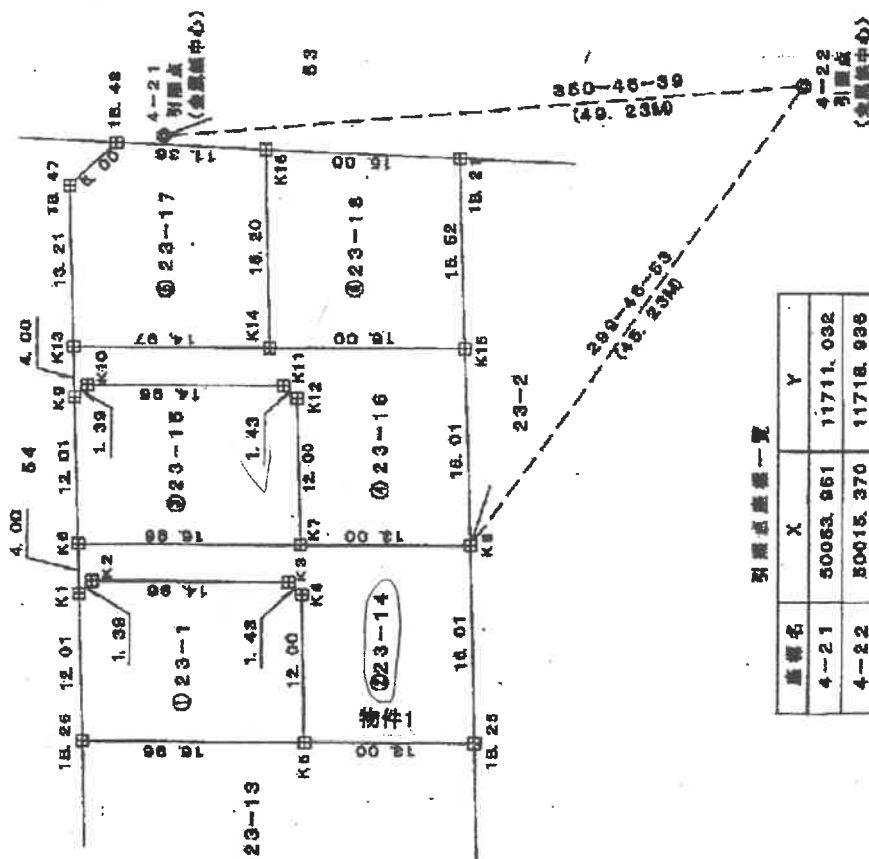
地番	③ 23-15	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
K8	5008.296	11080.298	-12.000	-60347.52000
K6	5007.717	11077.358	-10.630	-53231.89590
K7	5008.400	11074.654	13.265	66322.88575
K12	5008.482	11080.903	12.854	64389.46288
K11	5008.165	11081.690	-0.238	-11812.55168
K10	5008.108	11080.267	-2.224	-11125.46774
合計				-439.072915
合計面積		219.8361575		219.53 m ²

境界点	地界線の種類
⊗	石
⊙	金
⊕	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭

列照点座標一覧

座標名	X	Y
4-21	50053.951	11711.032
4-22	50015.370	11718.936

(任意座標)



作成者

申請人

55口 1/

地積測量図

地番 23-15-23-19

土地の所在 真岡市長田一丁目

測量図

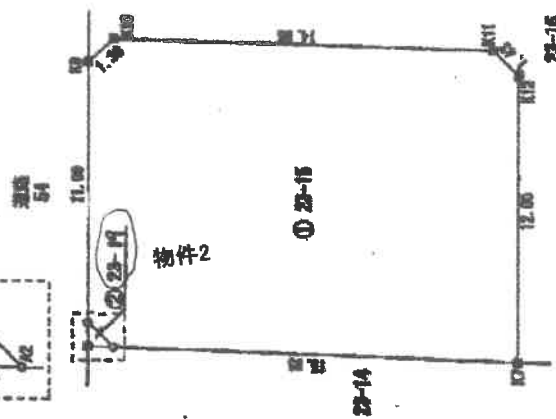
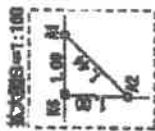
地番	① 23-15	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
10	5000.166	1160.347	-2.224	-11261.40744
11	5000.095	1160.249	-12.010	-60120.91990
12	5000.024	1170.357	-11.061	-55254.40064
13	5000.174	1177.435	0.309	15470.81403
14	5000.065	1179.044	13.165	65908.87204
15	5000.002	1185.053	12.054	60281.40069
16	5000.195	1197.529	-0.256	-11812.05165
合計				-28.071270
合計面積				216.03 m ²

地番	② 23-14	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
11	5000.024	1160.357	-0.077	-385.52546
12	5000.177	1167.358	-0.022	-451.23374
13	5000.174	1167.435	0.009	501.84726
合計				-1.01025
合計面積				0.001169 m ²

0.50

測量図

点名	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
4-1	5000.001	1171.032	5857.032
4-2	5000.370	1171.035	5857.035



境界点	境界線の種類
田	コンクリート壁
田	金属プレート壁
④	金属板
⑤	プラスチック板
・	工作物内

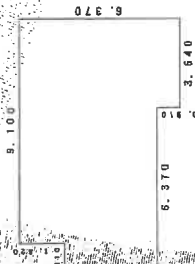
測量年月日	平成26年 7月24日
測量者	佐藤 博 氏
	(佐藤博氏/1711-032/1711-035/1711-036/1711-037)

作成者

申請人

縮尺 1/250

1階

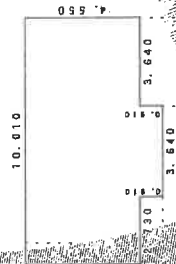


求積表

0.910	×	3.640	=	3.31240
9.100	×	5.460	=	49.68600
3.640	×	0.910	=	3.31240
計				56.31080

床面積 56.31 m²

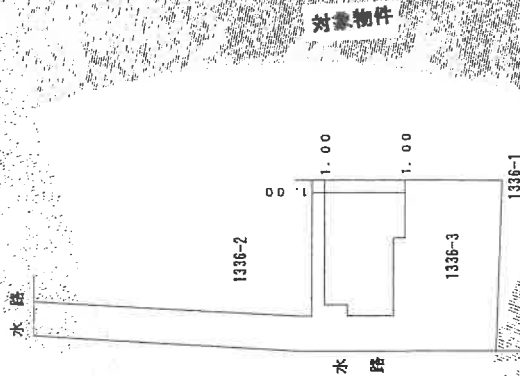
2階



求積表

3.640	×	0.910	=	3.31240
10.010	×	4.550	=	45.54550
計				48.85790

床面積 48.85 m²



作成者

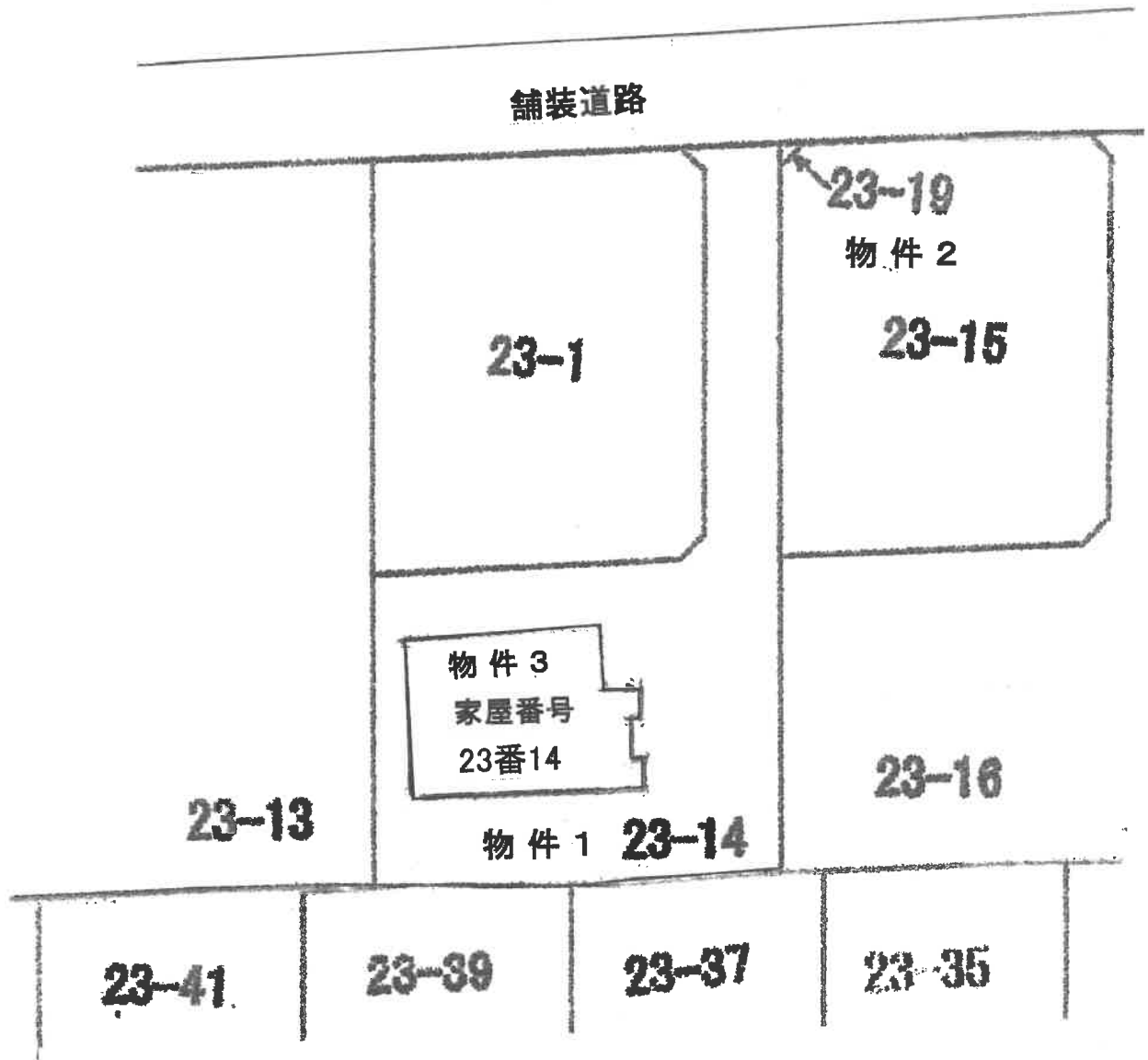
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である

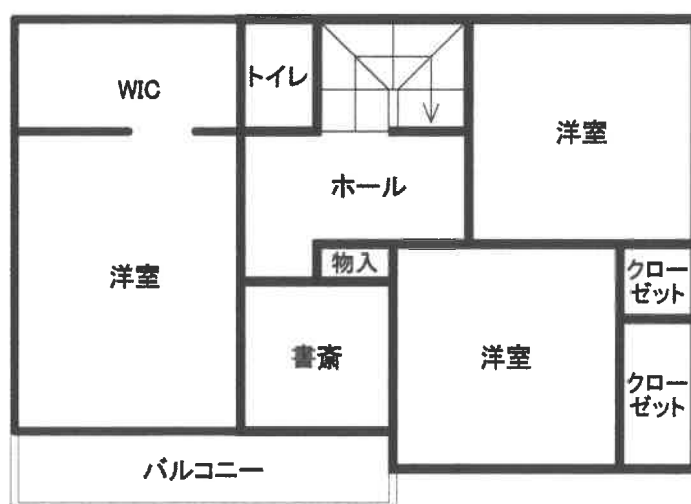


建物間取図

* 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