

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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 7 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 11 月 7 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 7 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4☆	739,500 591,600	一括	147,900	42,224	0
1	561,000				
2	18,000				
3	55,500				
4	105,000				

物 件 目 録

☆ 1 所 在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田

地 番 276番2

地 目 畑

地 積 626平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

☆ 2 所 在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田

地 番 276番3

地 目 畑

地 積 291平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田276番地1, 276番地2

家屋 番号 276番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 74.63平方メートル

2階 54.16平方メートル

共有者 A 持分200分の97

共有者 B 持分200分の103

物 件 目 録

☆ 4 所 在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田

地 番 4 1 1 番

地 目 畑

地 積 1 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則 30 条の 3 により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和 7 年 2 月 12 日

宇都宮地方裁判所

裁判官 小島 惇 史

記

物件番号	前回の 売却基準価額 (円)	減価割合	今回の 売却基準価額 (円)	買受けの申出 の保証 (円)	買受可能価額 (円)
1～4	1,479,000	50/100	739,500	147,900	591,600
1	1,122,000	50/100	561,000		
2	36,000	50/100	18,000		
3	111,000	50/100	55,500		
4	210,000	50/100	105,000		

物件 1, 2, 4 農地の買受けについて農地法上の許可又は届出を必要とする者であつて、買受適格証明書を有しない者の買受申出禁止

物 件 明 細 書

令和 6年 8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1～4】

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3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地(地番276番1)との境界が不明確である。

【物件番号1, 4】

原状回復命令等の行政処分が行われる可能性が大きい。

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番276番1)につき、敷地利用権は共有持分権(未登記)と考えられる。

《 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 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田

地 番 276番2

地 目 畑

地 積 626平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田

地 番 276番3

地 目 畑

地 積 291平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田276番地1, 276番地2

家屋 番号 276番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 74.63平方メートル

2階 54.16平方メートル

共有者 A 持分200分の97

共有者 B 持分200分の103

物 件 目 録

4 所 在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田

地 番 4 1 1 番

地 目 畑

地 積 1 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和5年(ケ)第 86号
令和5年11月13日受理
令和6年 6月 7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 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田
 地 番 276番2
 地 目 畑
 地 積 626平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田
 地 番 276番3
 地 目 畑
 地 積 291平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田276番地1, 276番地2
 家屋 番号 276番1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 74.63平方メートル
 2階 54.16平方メートル
 共有者 A 持分200分の97
 共有者 B 持分200分の103

- 4 所 在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田

物 件 目 録

地 番 411番
地 目 畑
地 積 105平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県塩谷郡高根沢町大字桑窪223番地		
土地	物件1、2、4		
現況地目	☒ 宅地（物件1、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件2）		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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及び目的外土地上に共有者らが所有する動産たるプレハブ建物1基、納屋2基、物置5基及び便所1基が各存在する		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居（空き家の状態）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 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

目的外土地の概況 (物件3関係)		
所 在	塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田	
地 番	2 7 6 番 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1 0 1 7 . 4 4 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (亡C相続人)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人(■A(建物共有者) ■B(建物共有者))の陳述/□提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成28年12月26日	
最 初 の 契 約 日	年 月 日	
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 共有者Bは私の兄です。 2 本建物は、私の母が居宅として最後に住んでいましたが、母が亡くなった平成28年12月ころからは空き家の状態です。建物内や納屋や物置には荷物が残っています。 3 目的外土地所有者Cは、既に他界しています。Cは私の曾祖父だと思います。私もBもCの相続人の一人ということになると思います。 4 建物内では犬や猫といったペットを飼ったことはないと思います。 5 物件2の土地や物件1の家庭菜園部分は、肥培管理を兼ねて母の弟である叔父が作付けしており、屋敷内の手入れなどもしてもらっています。
■ B (共有者)	1 共有者Aは私の妹です。 2 本建物は、私の母が居宅として最後に住んでいましたが、現在は空き家の状態です。 3 目的外土地所有者Cは、既に他界しています。Cは私の祖父か曾祖父だと思います。いずれにせよ先祖であることに間違いありません。生前父が目的外土地の名義を変えようと裁判までしたのですができませんでした。 4 物件1及び物件4の土地の登記簿上の地目が畑であるとのことですが、農地転用の許可を得たのかどうかはわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

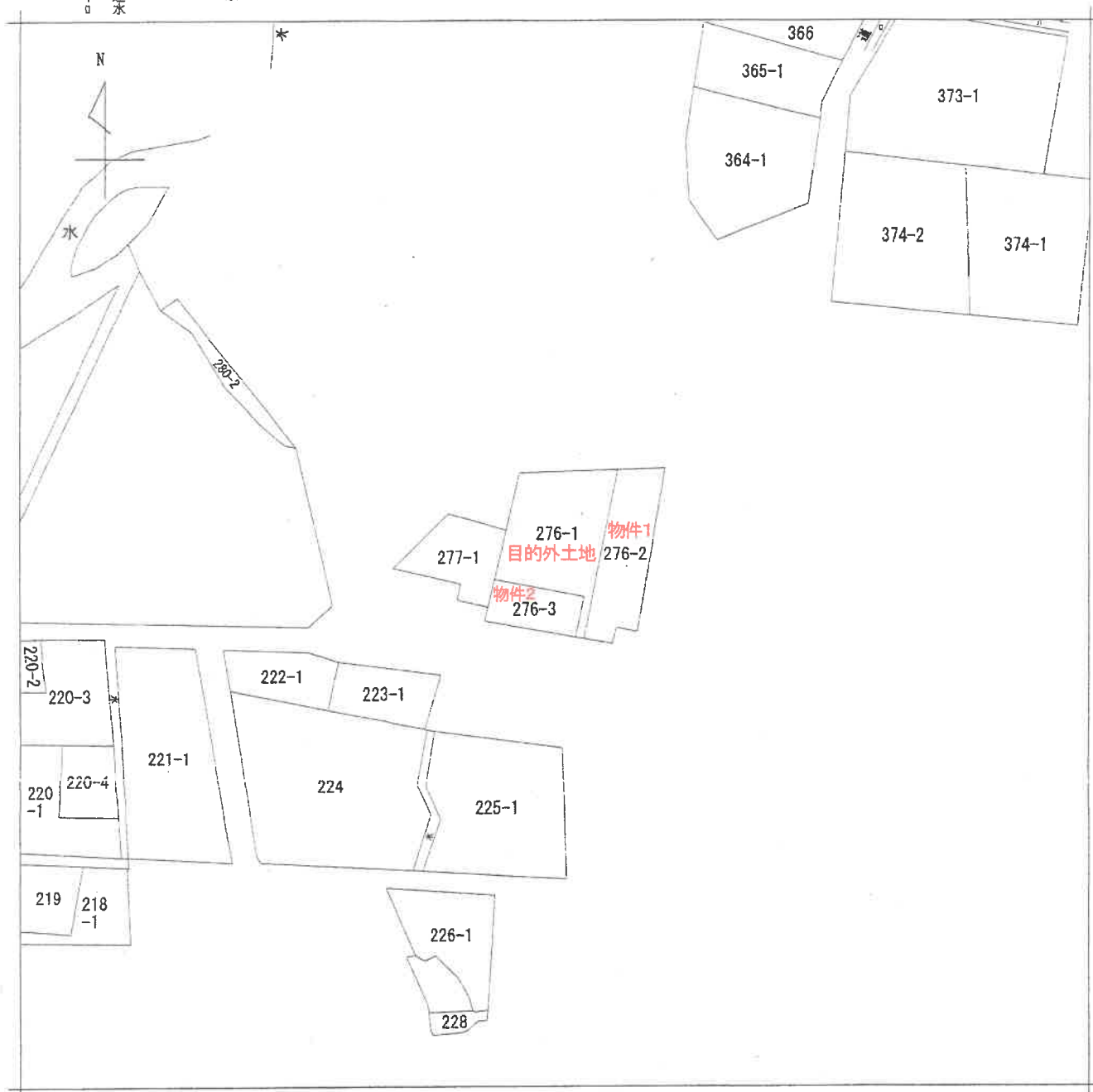
執行官の意見

- 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3枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、目的外土地と一体で、共有者らが本建物の敷地及び畑、防風林として使用し、本建物を共有者らが動産を残置した空き家の状態の住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本件各土地及び目的外土地との各境界は現況上判然としないが、物件1の土地は、一部が家庭菜園となった宅地になっている。物件2の土地は、目的外土地の一部が含まれた畑である。また、物件4の土地は、雑木林による屋敷の防風林となっている。
- 4 高根沢町農業委員会によれば、物件1及び物件4の現況は宅地であるが、転用許可を得ることが必要であるが許可は受けていないとして、近く原状回復命令を行うとのことであった。
- 5 物件3の建物は、きしみが有り、経年劣化による傷みが見受けられる。また、小動物が入ったと思われる痕跡が見受けられた。
- 6 物件1及び物件4の東側に幅員約4mの未舗装道路が、物件4及び目的外土地の北側に幅員約6.2mの舗装された町道(66号線)が各接面している。
なお、物件2と接面する道路はない。

(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
5年11月15日（水） 14：25－14：45	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
5年11月15日（水） 15：00－15：30	高根沢町役場税務課 都市整備課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
5年11月22日（水）	当庁	共有者Bから電話聴取
5年11月22日（水） 10：00－10：05	宇都宮地方法務局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
5年11月24日（金） 9：50－11：25	物件所在地	共有者Aと面談、建物内立入調査、写真撮影（評価人 同行）
6年4月26日（金） 9：00－9：05	宇都宮地方法務局	閉鎖登記簿謄本入手
6年5月24日（金） 10：00－10：30	物件所在地	共有者Aと面談、建物内立入調査、写真撮影（評価人 同行）
（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



(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。



大字桑窪
大字桑窪
大字桑窪
大字桑窪
大字桑窪

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田				地番	276番1		
出力尺	1/1200	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)	平成2年10月1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。

(宇都宮地方法務局管轄)

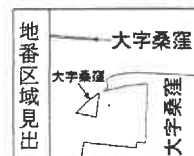
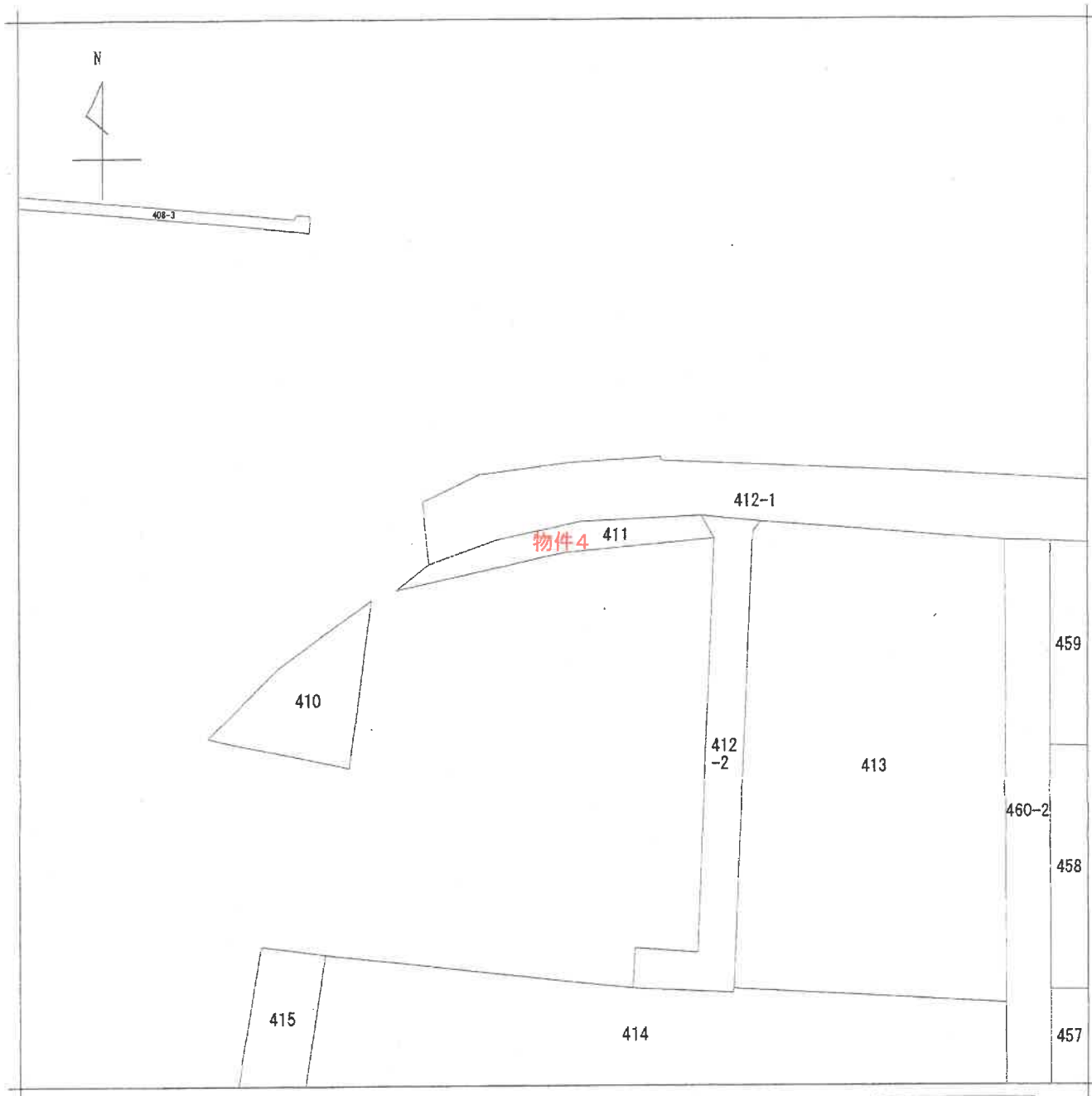
令和5年7月21日

東京法務局品川出張所

請求番号: 63-1

登記官

(1/1)



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田				地番	411番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成5年3月3日			備付年月日(原図)		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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和5年7月21日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：63-3

(1/1)

登記年月日：昭和61年7月23日

0360322

各階平面図

家屋番号 276番1

建物平面図

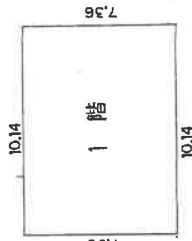
建物の所在 塩谷郡高根町大字桑窪字久保田276番地1・276番地2

各階平面図

建物平面図

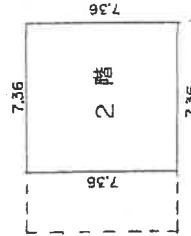
1階床面積

$10.14 \times 7.36 = 74.6304$
計 = 74.63



2階床面積

$7.36 \times 7.36 = 54.1696$
計 = 54.16



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

持分2分の1

持分2分の1

申請人

縮尺 1/250

(昭和61年7月21日作製)

土地調査士
家屋調査士

作製者

縮尺 1/500

昭和61年7月23日 登記

(埼玉土地家屋調査士会印)

請求番号：63-2

高根沢町地番集成図 (2023. 8. 24登記受付分まで適用)



参考

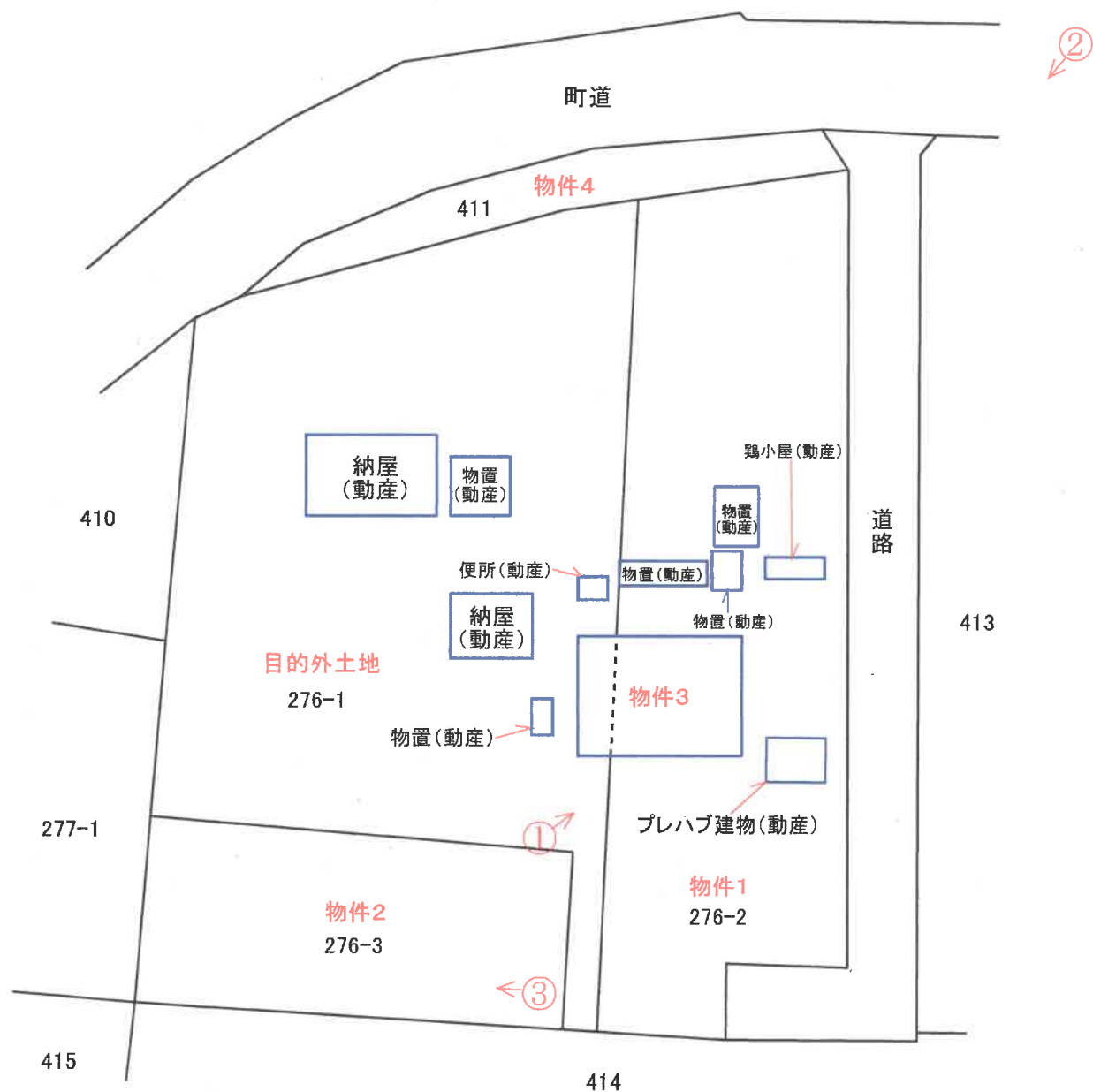
高根沢町 地番集成図 1:1000

この図面は課税の付図として作成されたものであり土地等の権利関係には使用できません。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図

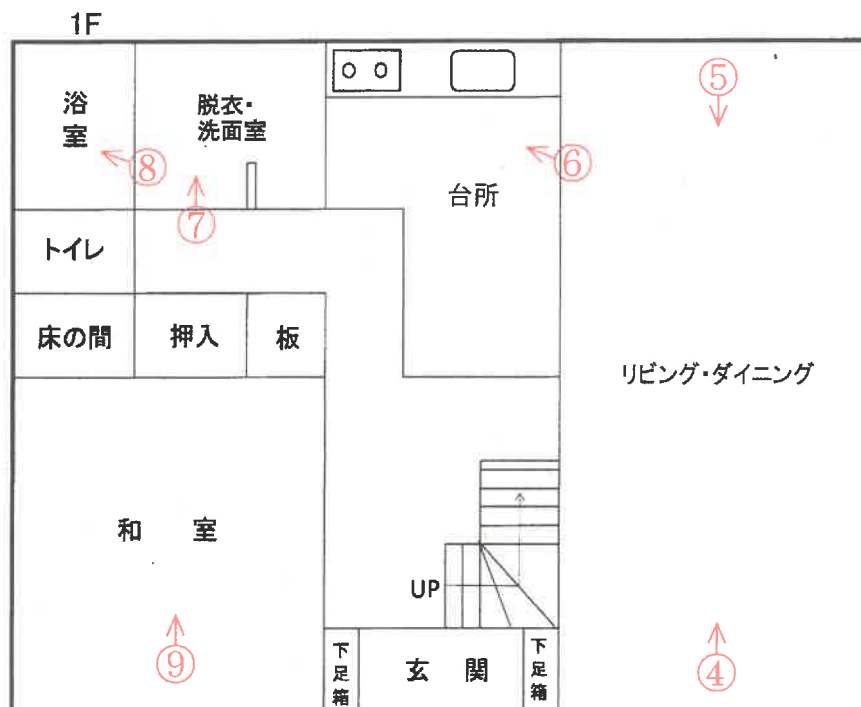
←○写真撮影位置・方向



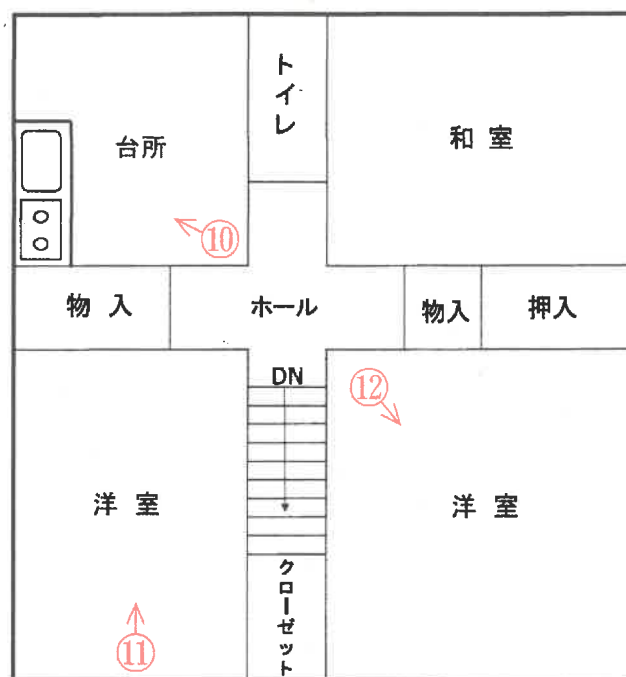
(注) 本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向



2F



(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



外観

④



リビング・ダイニング

⑤



リビング・ダイニング

⑥



台所

⑦



脱衣・洗面室

⑧



浴室

⑨



和室

⑩



台所

⑪



洋室

⑫



洋室

令和 5年（ケ）第 86号
令和 6年 5月 8日 受 命
令和 6年 5月24日 現地調査
令和 6年 6月10日 評 価
令和 6年 6月17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
吉 澤 光 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 7 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 1 2 2, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 3 6, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1 1 1, 0 0 0 円
物件4（土地）	金 2 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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 番 地 目 地 積 地 有 者 所 有 持 分 共 有 持 分 所 有 者 共 有 持 分	塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田 2 7 6 番 2 畑 626m ² A 2分の1 B 2分の1	特記事項の通り 宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積 地 有 者 所 有 持 分 共 有 持 分 所 有 者 共 有 持 分	塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田 2 7 6 番 3 畑 291m ² A 2分の1 B 2分の1	特記事項の通り
4	所 在 地 番 地 目 地 積 地 有 者 所 有 持 分 共 有 持 分 所 有 者 共 有 持 分	塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田 4 1 1 番 畑 105m ² A 2分の1 B 2分の1	特記事項の通り 宅地
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者 共 有 持 分 所 有 者 共 有 持 分	塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田 2 7 6 番地 1、2 7 6 番地 2 2 7 6 番 1 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1階 74.63m ² 2階 54.16m ² A 200分の97 B 200分の103	ほぼ登記簿と同じ。

特記事項

物件1について

公簿地目は畑であるが、現況宅地化されており、課税上の現況地目も宅地である。

物件2について

公簿地目は畑であり、共有者の親族が野菜を作付けしている。目的外土地（276番1）との境界部分は積然としない。

物件4について

公簿地目は宅地であるが、ほとんどが防風林となっており、宅地の一部を形成している。平成5年3月13日、土地改良法による換地処分がなされている、

【目的外土地（276番1）の内容】

公簿地目：宅地

地積：1,017.44㎡

所有者：亡C相続人

CはA及びBの祖父か曾祖父とのことであり、既に他界しているということであるが、相続登記はなされていない。

本件土地及び目的外土地上には、プレハブ物置1基、便所1基、納屋2基、物置5基等（いずれも動産）が散在する。いずれも老朽化は非常に著しい。

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、4、件外敷地1）

位 置 ・ 交 通	JR烏山線「仁井田」駅南方 道路距離約5.4km	
付 近 の 状 況	当地域は市街地郊外あり、農地の中に農家住宅が散見される村落地域である。 地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途指定無し 指定 60% 指定 200% 農業振興地域農用地区域
画 地 条 件	地積 : 1,022.00㎡ 間口 : 約45m 奥行 : 約65m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 角地 物件3建物の建築計画概要書（昭和61年4月25日 第5085号）によると、物件3建物のすぐ西側（目的外土地上）に除却された建物が存したことが判明した。目的外土地については線引き前から建物が存したと判断される。 物件1及び物件4については、農業委員会における農地転用許可は得られていない。	
接面道路の状況	北側約6.2m舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）。 東側現況幅員約4.0m未舗装道路（建築基準法上43条第2項第2号適用（旧法43条但し書き道路で、土地改良法による道路））に該当する。 尚、土地改良事業が行われた以前、建築計画概要書によると当該道路は、建築基準法第42条1項3号道路との記載であった。 現在は物件1乃至4所有者が進上路として利用する他、周辺の農耕者が利用している。 また、物件2は単独では無道路地であり、目的外土地及び物件1を介して出入りしている。	
土地の利用状況等	物件1及び物件4は、目的外土地とともに物件3建物の敷地として利用されている。 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。 物件2は、土地共有者らが農地の状態で使用し、占有している。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり 尚、下水道については、農業集落排水が整備されている地域であるが、接続しているか否かは不明である。 （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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 高根沢町農業委員会からの回答は以下の通り。 土地の現況について 物件1 公簿地目：畑、現況地目：宅地 物件2 公簿地目：畑 現況地目：畑 物件4 公簿地目：畑 現況地目：宅地 農地転用許可の内容について 物件1及び物件4については、転用許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。近く現状回復命令を行うとの回答を得た。 物件2については、許可を得る必要が無い。 買受適格証明書の要否 新たな買受人は買受適格証明書が必要となる。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和61年 7月18日新築 38年 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 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、畳等 設 備 電気・水道	
床面積（現況）	1階 74.63㎡ 2階 54.16㎡ 計 128.79㎡	
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建て 現況用途 居宅 間 取 り 建物間取図参照	
品 等	劣る	
保守管理の状態	非常に劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが非常に激しい。 ・外壁及び屋根材のスレートが一部剥がれ落ちている。 内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが非常に激しい。 ・内壁のビニールクロスは剥がれ、内壁の石膏ボードに割れや穴が散見される。 設備関係は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが非常に激しい。 ・キッチン、洗面、便所、浴場等は永年全く利用されておらず、利用再開が可能か、判断不可能である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 4 (土地)

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。

1-イ：対象物件3の敷地利用権の範囲

1-ロ：敷地利用権の及ばない範囲

尚、敷地利用権の範囲は、建築計画概要書記載の内容、それぞれの建物の配置及び利用状況等を総合的に勘案して、以下の通り概測した。

物件1-イ 99.50m²

物件1-ロ 526.50m²

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) 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-イ	7,610	0.75	99.50	0.50		284,000
1-ロ	7,610	0.75	526.50			3,005,000
4	7,610	0.75	105			599,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高根沢(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
 $8,800\text{円/m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/115 = 7,610\text{円/m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：補正 +15

イ 個別格差：物件1-イ

物件1-ロ

物件4

目的外土地

角地+5 農地転用許可の無い土地を含む▲30

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 物件2 (土地)

物件2の農地部分は、個別的要因を考慮して、土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	500	0.70	291		102,000

ア 標準画地価格

近隣の同種の土地取引における価格水準を参考に、標準画地価格を㎡当たり500円と査定した。

イ 個別格差：単独では接道無し▲30

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件3（建物）

物件3建物は、経済的耐用年数が満了に近いと判断されることから、当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じ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	128.79		0.01	225,000

ア 再調達原価：175,000円/㎡

イ 現況延床面積：128.79㎡

ウ 現 価 率：現況より1%とした。

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-イ	284,000	0.30	法定地上権	85,000

イ 土地利用権等割合：

物件1-イ 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。

目的外土地 土地利用権を所有権と判定し、その割合を10%と査定した。

目的外土地についての敷地利用権の範囲は、建築計画概要書記載の内容、それぞれの建物の配置及び利用状況等を総合的に勘案して、以下の通り概測した。

目的外土地1について 24.88㎡

件外敷地

土地 符号	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	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
1	7,610	0.75	24.88	0.50		所有権 0.10	7,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高根沢(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
 $8,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/115 = 7,610\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：補正 +15

イ 個別格差：物件1-イ

物件1-ロ

物件4

目的外土地

角地+5 農地転用許可の無い土地を含む▲30

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 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-イ	284,000	-85,000		0.50	0.70	70,000
1-ロ	3,005,000			0.50	0.70	1,052,000
2	102,000			0.50	0.70	36,000
3	225,000	+92,000	1.00	0.50	0.70	111,000
4	599,000			0.50	0.70	210,000
一括価格（合計）						1,479,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1-イ乃至物件4 0.5

- ・市街化調整区域内の市場性を考慮し、また一部の面地は農地買受適格証明が必要なことを考慮。
- ・目的外土地が一体で利用されており、対象建物もこれに跨っていることを考慮。

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 高根沢(県)-4

所 在：塩谷郡高根沢町大字寺渡戸字イコタ309番2

地 目：宅地

価 格：8,800円／㎡

位 置：JR烏山線「宝積寺」駅南東方 道路距離5.0km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：384㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側5.5m町道に接面

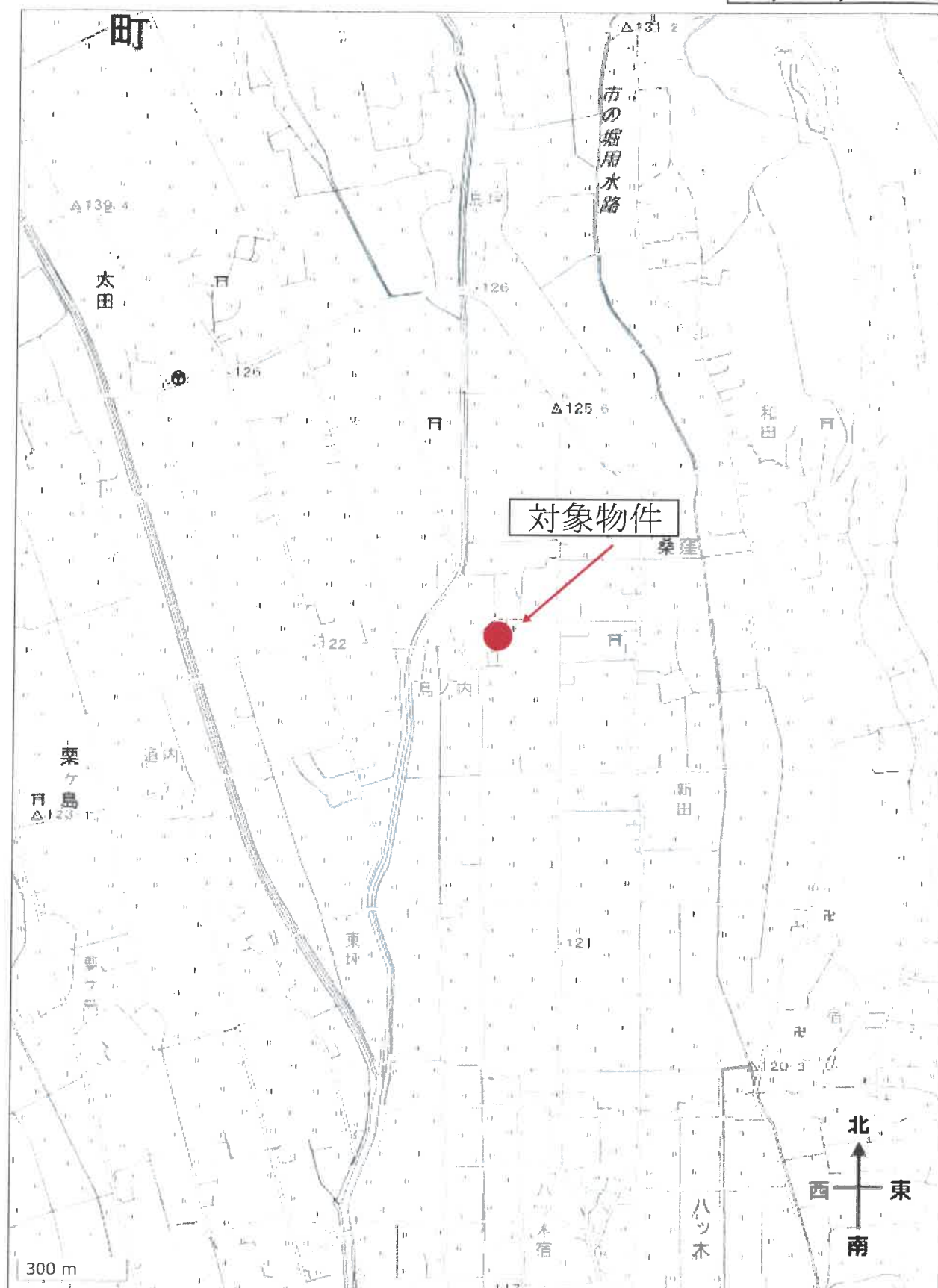
用途指定等：市街化調整区域 用途指定無し（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農地の中に一般住宅、農家住宅が散在する地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 町役場備付地番図
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上



出所：地理院地図GSI Maps

公図写



(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	塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田				地番	276番1			
出力縮尺	1/1200	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)	平成2年10月1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。

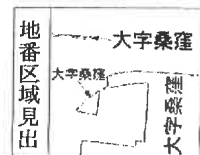
(宇都宮地方法務局管轄)

令和5年7月21日

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

請求番号：63-1

(1/1)



請求部分	所在	塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田				地番	411番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	平成5年3月3日				備付年月日(原図)			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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和5年7月21日

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和61年7月23日

0360322

各階平面図

家屋番号 276番1

建物各階平面図

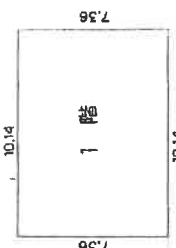
建物の所在 塩谷郡高根沢町大字桑窪字久保田276番地1、276番地2

各階平面図

建物図面

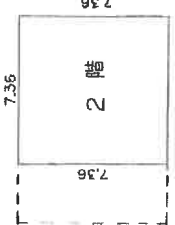
1階床面積

$10.14 \times 7.36 = 74.6304$
計 = 74.63



2階床面積

$7.36 \times 7.36 = 54.1696$
計 = 54.16

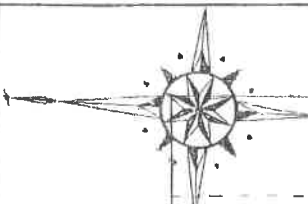


対象物件3

主

道

路



作製者

土地調査士
家園

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(昭和61年7月21日作製)

(株式会社地家盛調査士会 用紙)

昭和61年7月23日 登記

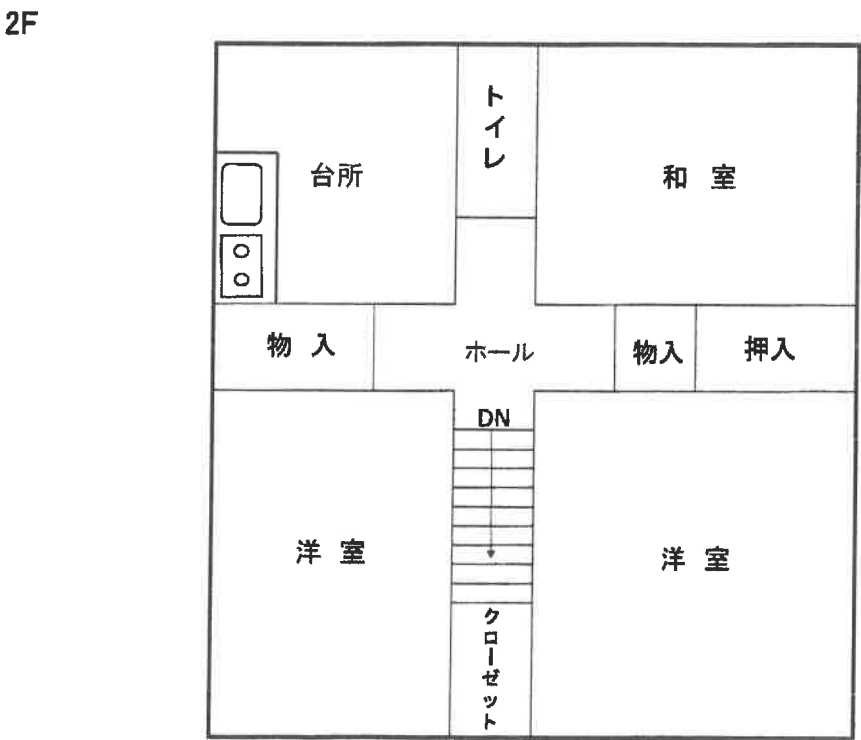
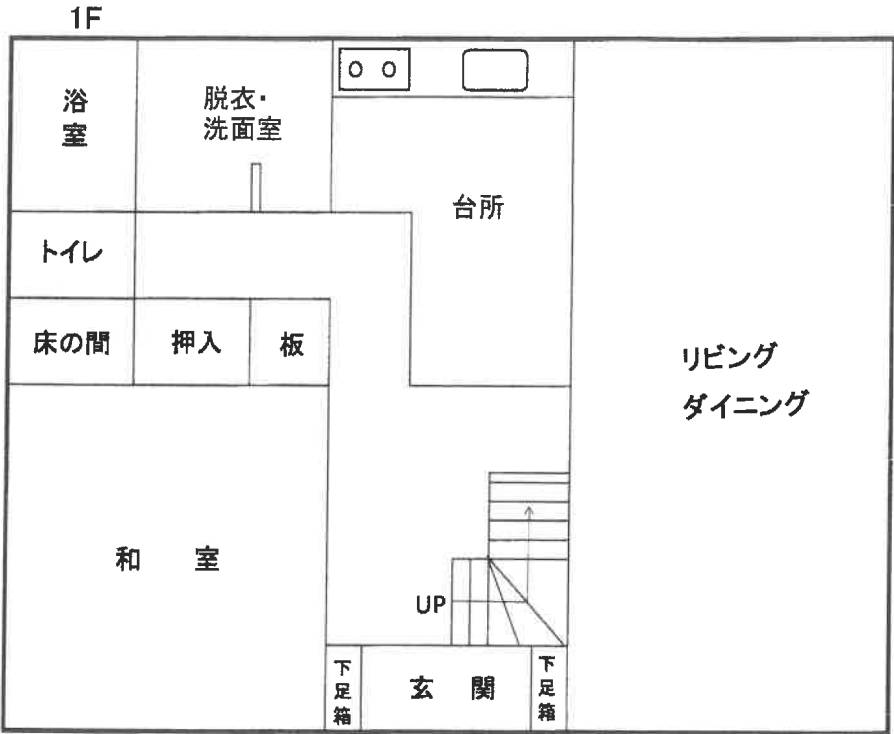
請求番号 63-2

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

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。
(宇都宮地方広務局 発行)
令和5年7月21日 東京法務局品川出張所

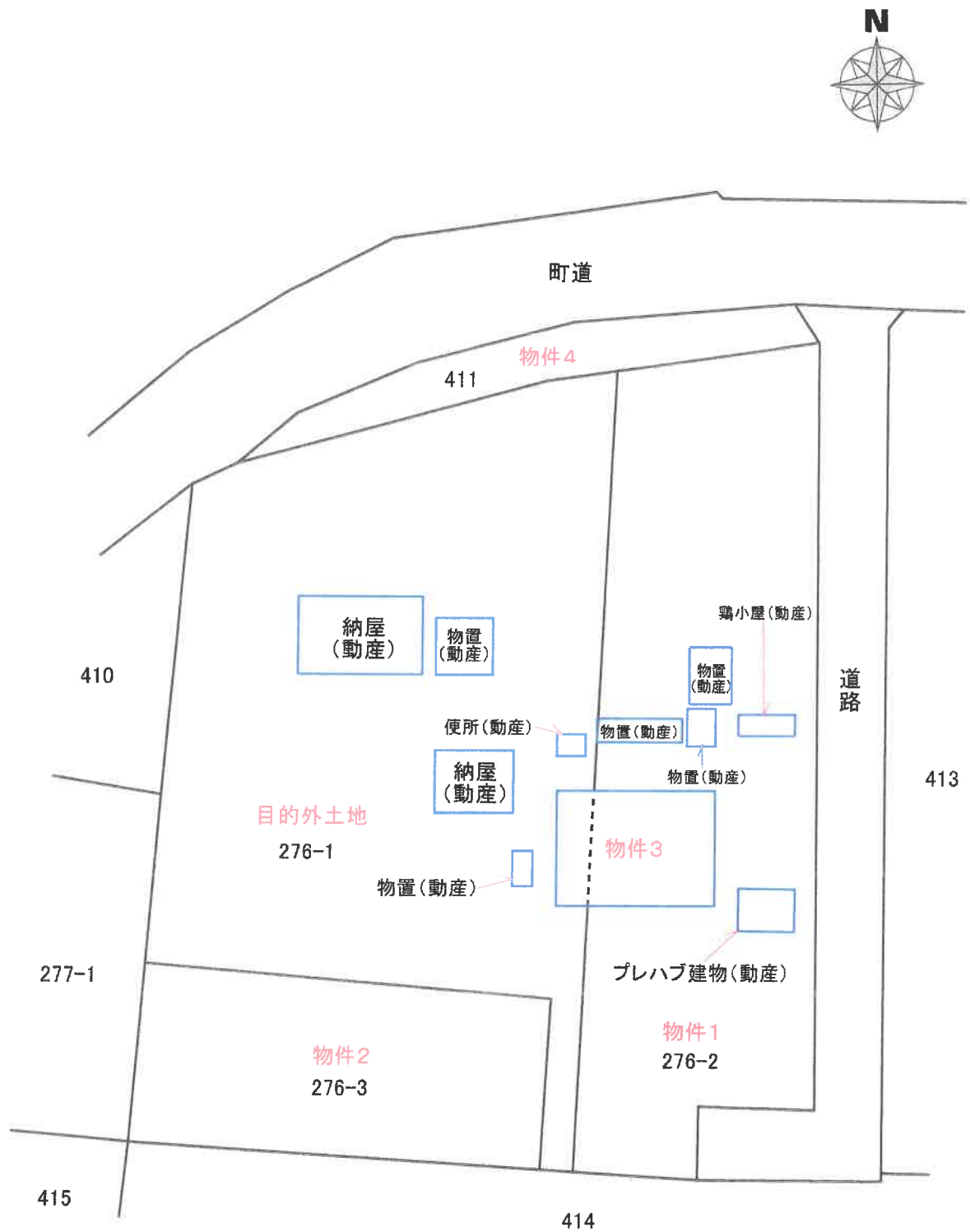
登記簿

間 取 図



(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。

土地建物位置関係図



(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。