

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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 8 月 1 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 6 月 11 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	1,284,000 1,027,200		256,800	45,765	6,537

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 栃木市平井町字長町 1016 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1016 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 157.37 平方メートル |

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 4 月 1 0 日

宇都宮地方裁判所

裁判官 小島 惇 史

記

[illegible]

物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 29 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1】

本件建物のために、その敷地（地番 1016 番 3、地積 528.17 平方メートル、所有者 C）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾または裁判等を要する。地代代払の許可あり。

《 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 栃木市平井町字長町 1016 番地 3

家屋 番号 1016 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 157.37 平方メートル

令和6年(ケ)第96号
令和6年10月29日受理
令和6年11月21日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 小堀 尊久

物 件 目 録

- 1 所 在 栃木市平井町字長町1016番地3
家屋 番号 1016番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 157.37平方メートル

(建物用〈单独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	栃木県栃木市平井町字長町１０１６番地３					
建 物	物件１					
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（相続財産清算人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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					
敷 地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり					
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件1 関係)

所 在 地	栃木市平井町字長町		
番 地	1 0 1 6 番 3		
目 地	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
積 地	5 2 8 . 1 7 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 (C)		
そ の 他 の 事 項			

■関係人(■C(目的外土地所有者) ■D(目的外土地所有者の妻))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		令和 4 年 8 月 2 2 日（相続人不存在確定時）			
最初の契約等	契約日	昭和 5 9 年 6 月 1 0 日			
	期間	昭和 5 9 年 6 月 1 0 日から ☒ 平成 1 6 年 6 月 9 日まで 2 0 年間 ☐ 期間の定めなし			
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新			
現在の契約等	期間	令和 4 年 8 月 2 2 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし			
	貸主	☒ 土地所有者C ☐ その他の者（ ）			
当事者	借主	☒ 建物所有者（相続財産清算人） ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎月 金 3 4, 1 7 0 円（毎月末日限り当分支払）			
地代前払		☒ ない ☐ ある（金 円 年 月 日分まで）			
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金 2, 0 9 9, 0 0 0 円 ☐ 保証金 円）			
特約等					
地代滞納		☒ ない ☐ ある（ ）			
契約解除		☒ ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）			
その他		令和 6 年 1 0 月 2 9 日付で差押債権者からの地代代払許可決定がなされている。			

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
■ E (相続財産清算人)	1 私は亡Aの相続財産清算人です。本件建物は2年前位から動産が残置されたままの空き家の状態になっています。 2 目的外土地の使用権原については、本競売申立債権者が地代の代払いをしていると聞いています。 3 本件建物は事故物件ではないと聞いています。 4 亡Aは亡Bの母親です。本件建物は元々亡Bが建築し亡Aが相続したものです。
■ 債権者社員	目的外土地所有者に対して地代の代払いをしています。また、地代代払許可決定がなされており詳しい資料は競売申立て時に提出済みです。
■ D (目的外土地所有者Cの妻)	1 私は目的外土地所有者Cの妻です。 2 本競売事件申立債権者から目的外土地にかかる地代の代払いを受けています。Aさんの滞納分も含めて債権者が代払いをしてくれているので現時点で地代の未納はありません。 3 昭和59年に目的外土地の土地賃貸借契約を締結した契約書が唯一現存している契約書です。現在まで随時金額を口頭で見直してきており現在の金額に変更になっています。平成16年で契約期間が終了していますが、その後も口頭で更新している形になっているものと考えています。また、平成16年の契約期間満了後、段階的に地代を見直しており、現在は毎月34,170円の地代になっています。 4 Aさんの生前に、本件建物を取り壊して目的外土地を明け渡してくれるよう話していましたが、実現されずに現在の形になっています。私達としては目的外土地を更地として活用したいという希望があります。
■ 目的外土地所有者C	1 私は目的外土地の所有者です。 2 私がBさんに目的外土地を貸した昭和59年から本件建物が建築された平成11年までの間は、建物は存在していなかったと記憶しています。ただし、その間も契約書どおり地代や権利金を受け取っていたと思います。平成11年に本件建物が建築された際に新たな契約書を取り交わしておらず、現存するのは昭和59年の契約書のみです。随時口頭で更新してきており現在に至っています。

(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

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件物件の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物は建物所有者（相続財産清算人）が動産を残置した居宅（空き家）の状態で管理使用している。第三者の占有は見受けられない。
- 3 本件建物の屋内を見分したところ、西側和室のガラス窓が割れているほか、外見上重大な損傷箇所は見受けなかった。
- 4 本件建物の敷地となっているC所有の1016番3宅地は、東側で幅員約9.0mの舗装市道に接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。南側は幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法42条2項該当）に面しているが、1016番3宅地と舗装道の間には水路が存在しており、直接出入りしている形跡が見受けられない。
- 5 関係人の陳述等からは明らかではないが、目的外土地の登記面積と、目的外土地北側1016番4土地（C所有の公衆用道路）の登記面積を合計した面積が、土地賃貸借契約書記載の面積とほぼ一致していることから、土地賃貸借契約の内容には1016番4土地も含まれている可能性があると思われる。

(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
R6年10月30日（水） 11：45－12：00	栃木市役所	地番図、間取図各取得 道路関係調査
R6年10月30日（水） 12：20－12：30	物件所在地	外観調査、写真撮影 事務連絡文書差し置き
R6年10月30日（水） 12：50－12：55	目的外土地所有者宅	事務連絡文書差し置き
R6年10月30日（水）	当庁（電話）	相続財産清算人に占有関係調査、調査期日調整
R6年11月1日（金）	当庁（電話）	目的外土地所有者C及びCの妻Dに対し土地賃貸借契約の内容等について聞き取り
R6年11月14日（木） 9：50－10：35	物件所在地	相続財産清算人E立ち合いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
R6年11月15日（金） 16：30－16：35	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得

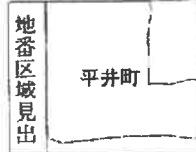
(特記事項)

- ☐ 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



(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あり、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	栃木市平井町字長町			地番	1016番3		
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		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

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。

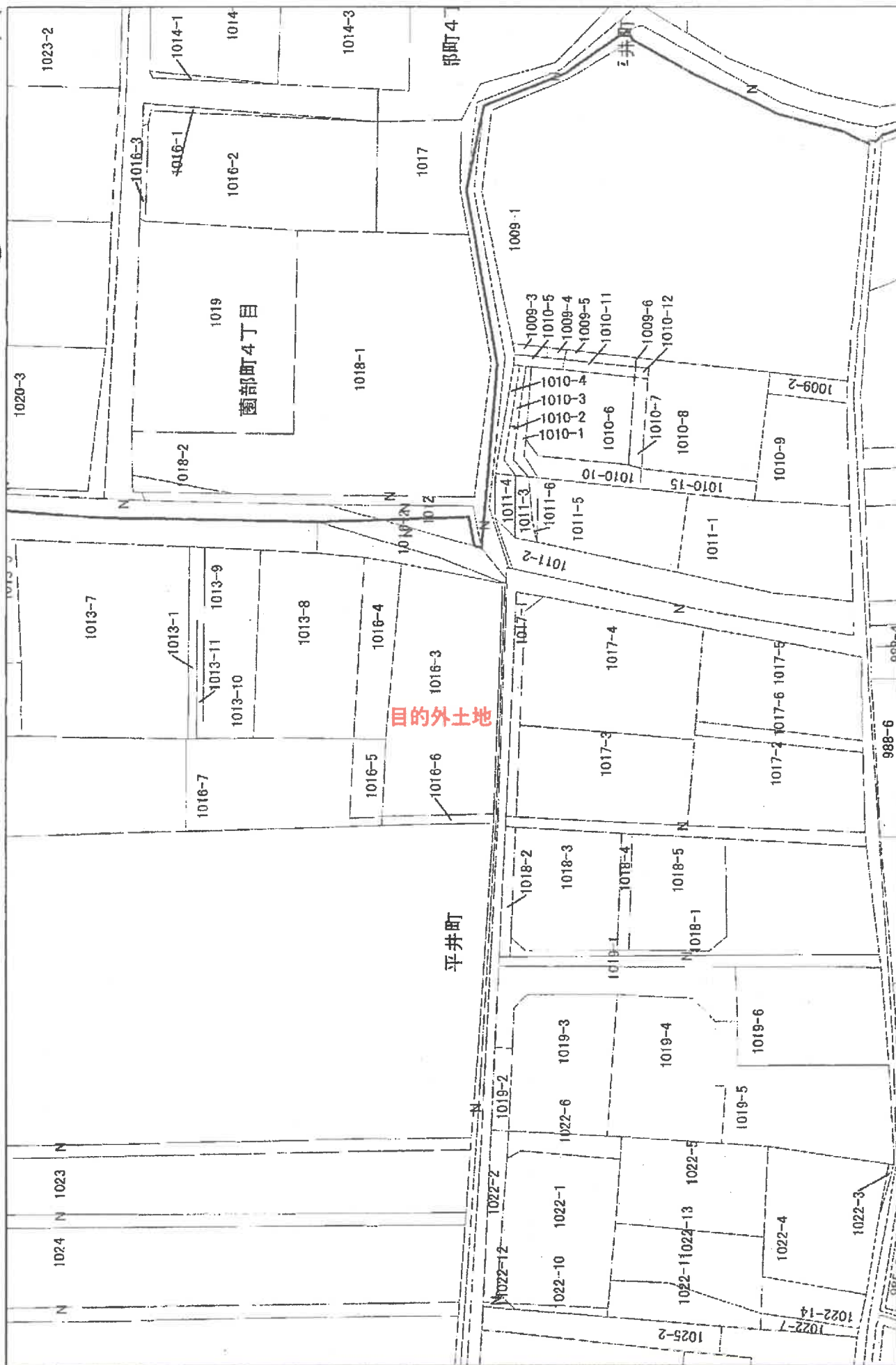
令和6年9月4日
宇都宮地方方法務局栃木支局
登記官

栃木市地籍集成編纂図

写

令和6年10月30日

N



この図面は法務局の公図などから複製したものです。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

1:500 0 4.5 9 18 27 36 m

大字名 平井町 地番 1016-3

登記年月日：平成11年3月25日

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。
令和6年9月4日 宇都宮地方建設局栃木支局 登記官

(9 枚目)

請求番号：10-2

建物図面

各階平面図

家屋番号 1016番3

建物の所在 栃木市平井町字長町1016番地3

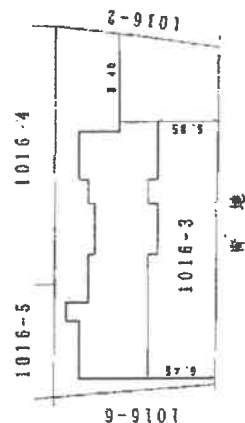
C221446 各階平面図



求積表

1.820 x 1.213	=	2.207660
7.280 x 0.910	=	6.624800
4.550 x 0.910	=	4.140500
11.830 x 0.607	=	7.180810
6.825 x 0.607	=	4.142175
23.508 x 2.426	=	57.030408
24.418 x 2.730	=	66.861140
4.853 x 0.910	=	4.416230
5.469 x 0.910	=	4.976890
計		157.372323

床面積 157.37㎡



昭和11年3月25日登記

縮尺 1/500

申請人

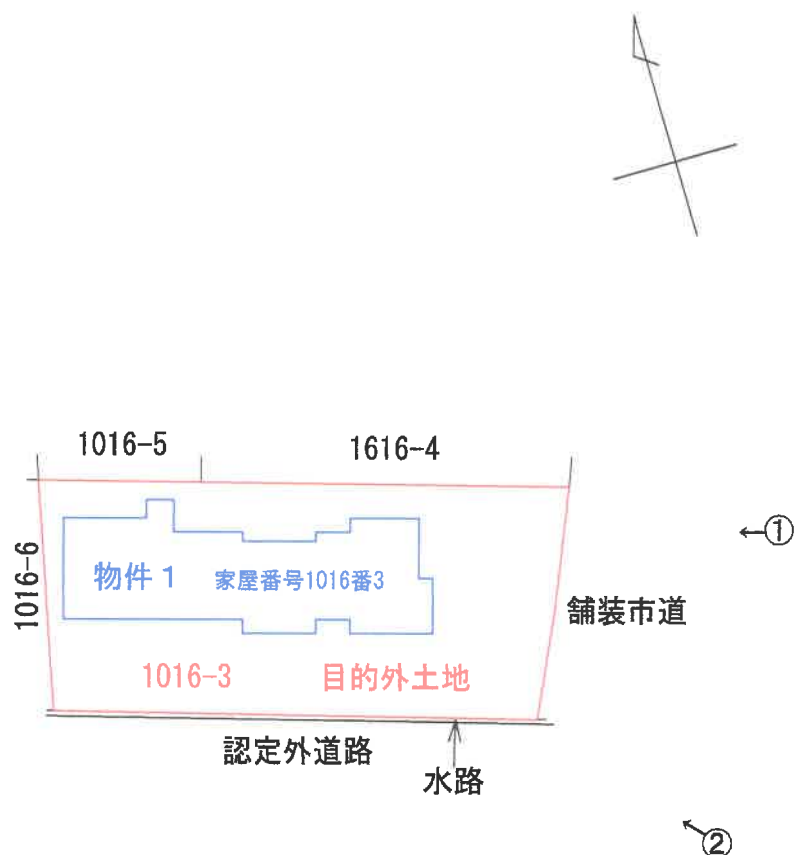
縮尺 1/250

作製者

(栃木県工務部建築課審査士会用紙)

土地建物位置関係図

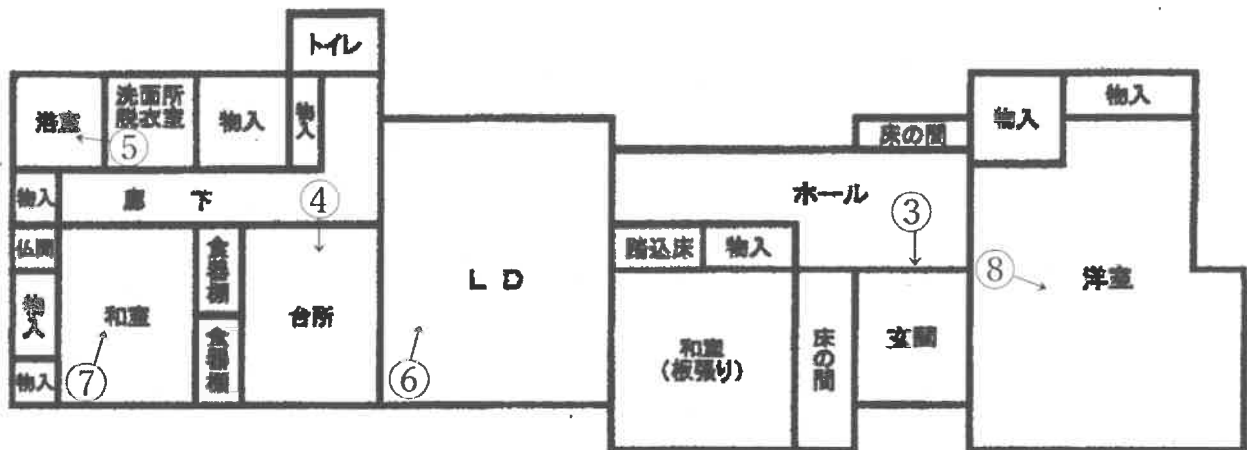
※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1



写 真 2



写 真 3 (玄関)



写 真 4 (台所)



写 真 5 (浴室)



写 真 6 (リビング)



写 真 7 (西側和室)



写 真 8 (東側洋室)



令和 6年（ケ）第 96号
令和 6年10月18日 受 命
令和 6年11月14日 現地調査
令和 6年11月26日 評 価
令和 6年11月27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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 2, 5 6 8, 0 0 0 円

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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	栃木市平井町字長町1016 番地3 1016番3 居宅 木造瓦葺平家建 1階157.37㎡	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（件外敷地1）

位 置 ・ 交 通	J R 両毛線「栃木」駅北西方・直線距離約2000m 栃木市ふれあいバス「栃木農業高校東」停留所北方・直線距離約160m(徒歩約3分) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、栃木駅の北西方の一般住宅、事業所、店舗、資材置き場等が混在する地域である。 当該近隣は、永野川の西側に位置し、二杉橋を渡った北西方に存し、一般住宅の他に、事業所、店舗、資材置き場、駐車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 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 60% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 約528.17㎡ 規模 : 標準的規模より大きい 間口 : 約15.0m 奥行 : 約31.2m 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	東約9.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	対象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: 前面道路に本管あり ((注) のとおり) (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、公図によった。 ・建物所有者と地主との当初の賃貸借契約は、昭和59年6月10日に締結され、その契約書によると、借地した地積は、626.56㎡であり、これは建物の存する1016番3と隣接する1016番4の地積を加えたものにほぼ等しいものであることから、当初の契約は、1016番3と1016番4の土地を借りたものと思料され、地代も2つの地積の坪当たりの金額を基に計算している。 ・しかし、北側の1016番7の建物所有者に確認したところ、昭和61年に建物を建てる際に、同じ地主から、1016番7だけでなく、1016番5と1016番4の土地も東方の市道との接道の通路として賃貸借しているとのことであった。 ・1016番4の土地は、現況においても、1016番7の建物の通路として使用されており、対象建物の建築確認概要書では、その敷地を1016番3の土地のみとしていること、北東方からは、定着物があるため車などが出入りできないことから、対象建物の件外敷地は、1016番3の土地のみと判断した。 ・地主も相続人の代になっているが、彼らによると、当初の土地の賃貸借契約は、昭和59年であるが、建物は、対象建物の建てられた平成11年までは建っておらず、また、その時に新しい土地賃貸借契約書の締結や、契約の更新などもしておらず、昭和59年の当初の契約書が唯一現存する契約書とのことなので、1016番4の土地については、使用していないのに、この土地を含めて、地代を支払い続けていた可能性が高いと思われる。 ・したがって、買受人は、現在の地主と、新たな土地の賃貸借契約を締結する必要があるが、その際の敷地面積は、1016番3の土地の地積とすべきものと思われ、支払い地代もこの土地だけを基準とするべきものと思われる。 ・対象物件の周辺地域は、永野川に近接しており、特に、平成27年関東・東北豪雨及び令和元年東日本台風の際に、河川の溢水等が発生し、大きな被害を受けたことに、留意が必要である。 ・対象物件の南側は水路であり、道路とは接道はしていないものと判断した。 ・上水道は、東側の市道に200mmの铸铁管の本管が入っており、そこから、20mm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、東側の市道に250mmのVU管の本管が入っており、南側の道路にも200mmのVU管の本管が入っているが、取り出しはしていない状態である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	物件1
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11年 3月13日新築 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 14年
仕 様	構 造 木造瓦葺2階建 屋 根 瓦葺 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
床面積（現況）	1階157.37㎡ 計 157.37㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	約2年以上空き家の状態となっており、相続財産清算人が管理している。
特 記 事 項	・西側和室のガラス窓が割られている。 ・玄関西側の和室は、畳が外されて板張りとなっているが、過去の永野川の水害により、外された可能性がある。 ・建物内には、多くの動産が残置された状態にある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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。

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
140,000	157.37		0.18	1.00	3,966,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 157.37㎡

エ 現 価 率

経過年数26年，経済的全耐用年数40年，経済的残存耐用年数14年，
観察減価及び中古建物の市場性減価50%，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14年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1 - 観察減価50%) ≈ 0.18

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、建物について敷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

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	市場性 修正 カ	土地利用権 等割合 キ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ×キ=ク
1	25,900	0.70	528.17	0.90		1.00	借地権 0.10	862,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 栃木-12

公示価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$26,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/100 = 25,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：年率-0.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：環境条件(永野川に近接▲10) 画地条件(規模▲10 形状等▲10)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

カ 市場性修正：1.00

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ク)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	3,966,000	+862,000	1.00	0.76	0.70	2,568,000
一括価格（合計）						2,568,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.76 建物のみの市場性▲20 残置物の処理費用等▲5

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 栃木-12

所 在：栃木市平井町字大炊宮 9 8 0 番 2 外

地 目：宅地

価 格：26,100円／㎡（対前年変動率 -0.80%）

位 置：栃木駅 2 5 0 0 m（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：208㎡

供給処理施設：水道 下水道

接 面 街 路：北 6. 2 m 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40%，容積率60%）

地域の概要：一般住宅、アパート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 公図写し

3 建物図面写し・各階平面図

4 建物間取図

以 上

対象物件

岩出町

反田橋

水道第二水源

栃木工業高校

錦着山

80.5△

護国神社

部町四丁目

部町三丁目

浄水場

部町

長寿園

平山

東山道

栃木商業高校

栃木第五小学校

栃木農業高校

信行寺

台口

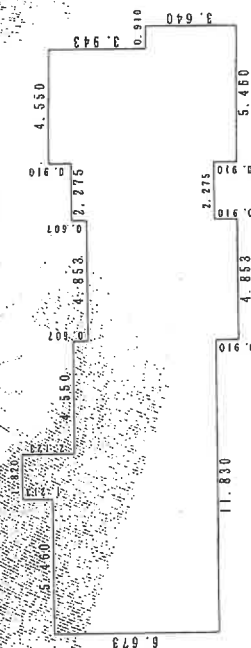
木山寺



1-6番3

家屋番号

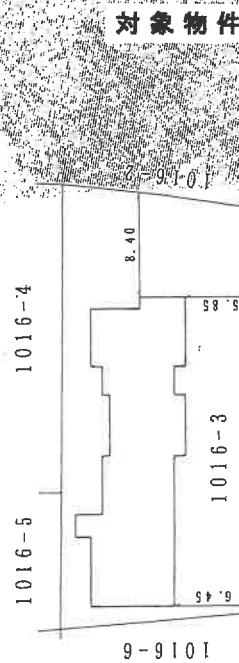
建物の所在地 栃木市平井町字長町1016番地3



求積表

1. 820 × 1.213 =	2. 207660
7. 280 × 0.910 =	6. 624800
4. 550 × 0.910 =	4. 140500
11. 830 × 0.607 =	7. 180810
6. 85 × 0.607 =	4. 142775
23. 508 × 2.456 =	57. 030408
24. 418 × 2.730 =	66. 661140
4. 853 × 0.910 =	4. 416230
5. 460 × 0.910 =	4. 968600
計	157. 372923

床面積 157.37 m²



対象物件

S3011 年3月25日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

