

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 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 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, 2	3, 691, 000 2, 952, 800	一括	738, 200	33, 411	6, 184
1	1, 462, 000				
2	2, 229, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さくら市氏家字中丸 |
| | 地 番 | 2 1 8 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市氏家字中丸 2 1 8 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 1 8 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 24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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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, 2】

本件土地と東側市道の間に水路が介在しており、市道に至るため、水路に設置した橋（地番2186番地6の所有者との共有）を通行している。

《 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 | さくら市氏家字中丸 |
| | 地 番 | 2 1 8 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市氏家字中丸 2 1 8 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 1 8 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 2月18日受理
令和 7年 3月12日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗田 照三

(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 | さくら市氏家字中丸 |
| | 地 番 | 2 1 8 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 8 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市氏家字中丸 2 1 8 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 1 8 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0. 4 5平方メートル
2階 3 3. 1 2平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県さくら市氏家2186番地7		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 本土地所有者と南側隣接地である2186番6の所有者が共有する橋を通行して東側市道に進入している		
建物	物件2		
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 ☐ 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居宅（動産を残置した空き家）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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
■ 物件所有者の相続財産清算人	(1) 物件所有者の死亡の経緯は把握していません。 (2) 本件建物の鍵は保管していません。
■ 2186番6所在の家屋の在宅者	(1) 従前、本件建物に物件所有者が居住していたことは知っています。本件物件に車が入るのを見たのは半年くらい前が最後です。その後は出入りを見ていません。 (2) 本件物件にパトカーが来たり、救急車が来たりしたことは、私が知る限りでは、ありません。そういうことが近所で話題になったことはありません。 (3) 東側市道に進入するため、本件土地と2186番6の中央部分に架かっている橋は、本件土地所有者と私どもが共有しています。水路上に橋を架けていますが、水路の使用料は払っていません。

(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により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- (2) 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が動産を残置した空き家の状態で占有している。第三者の占有はない。
- (3) 本件建物を見分したところ、2階洋室の内壁角にクロスの破れが認められたが、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。また、本件建物はオール電化住宅と思われる。
- (4) 本件土地の東側に、水路を介して幅員約8.2m(うち歩道約2.1m)の舗装市道(U3027号)が接面している。当該道路から本件土地へ、本件土地所有者と件外2186番6の土地所有者が共有する幅約5.8mの橋を通行して進入している。

(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 2 月 19 日 (水) 10 : 55 - 11 : 15	さくら市役所 税務課 建設課	地番図及び間取図申請 道路関係調査
7 年 2 月 19 日 (水) 11 : 20 - 11 : 55	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 近隣者に本件建物の居住状況等を面談調査
7 年 2 月 25 日 (火) 11 : 20 - 11 : 25	さくら市役所税務課	地番図及び間取図各入手
7 年 2 月 25 日 (火) 13 : 40 - 14 : 00	宇都宮地方法務局 大田原支局	地積測量図入手 地番図の水路にあたる部分に記載がある「2187-2」の登記状況調査 (該当はないが、本局で再度調べてほしいという回答)
7 年 2 月 26 日 (水) 9 : 45 - 9 : 55	宇都宮地方法務局	「2187-2」の土地登記状況調査 (登記簿が存在しない旨の回答)
7 年 3 月 3 日 (月) 12 : 50 - 13 : 35	物件所在地	立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて本件建物立入調査、屋内写真撮影 評価人同行
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。

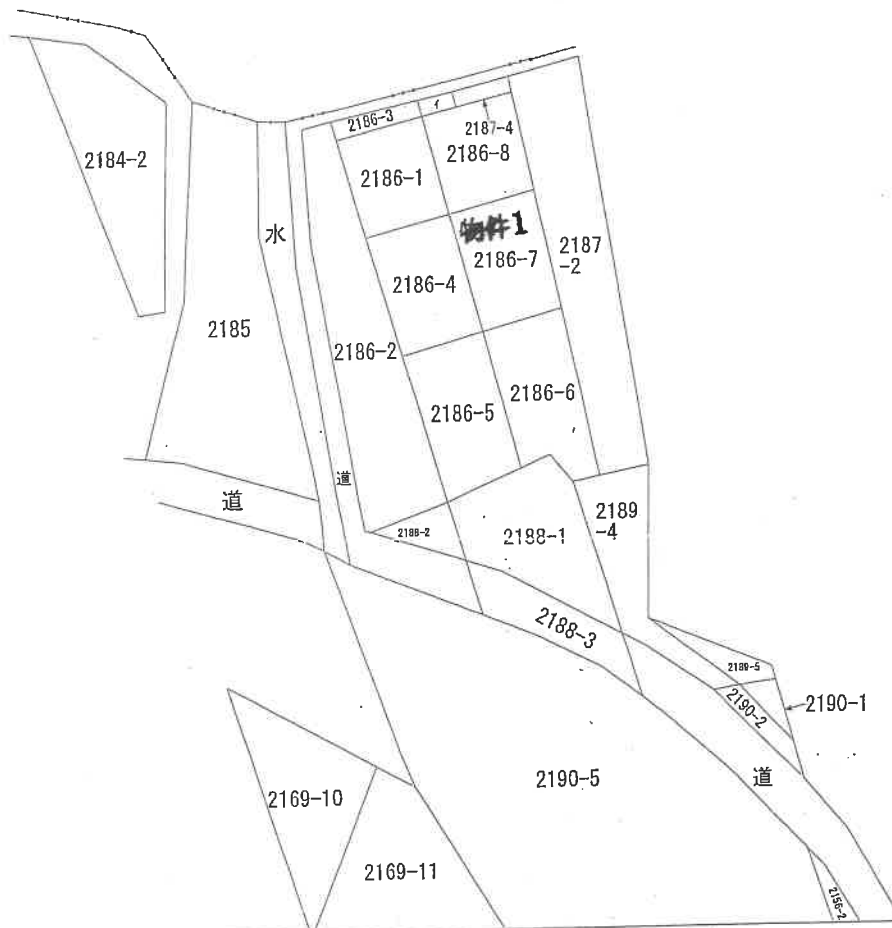
☒ 令和 7 年 3 月 3 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

4 2186-9



(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。

地番区域見出

氏家

請求部	所在	さくら市氏家字中丸				地番	2186番7			
出力縮尺	縮尺不明	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3年12月20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。

令和6年12月19日
宇都宮地方法務局
登記官

請求番号：34-2
(1/1)

6 枚目

登記年月日：平成6年10月13日

公用

221467

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。

(宇都宮地方裁判所管轄)

令和7年2月25日

宇都宮地方裁判所大田厚支局

登記簿

7枚目

地積測量図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

地番 2186-1 ~ 2186-8

土地の所在 塩谷郡氏家町大字氏家字中丸

平成17年3月23日「さくら市」に変更

地番	A 2186-1					
NO.	底	辺	高	延	面積	坪
A	14.43		0.57		8.2251	
B	17.28		8.21		141.8688	
C	17.28		8.21		141.8688	
		延	面積		291.9627	
		面積			145.98135	
		坪			145.98	
		坪			44.16	

地番	B 2186-4					
NO.	底	辺	高	名	積	坪
A		18.42		9.76		179.7792
B		18.42		9.00		165.7800
			延面積			345.5592
			面積			172.77960
			地積			172.77
			坪数			52.27

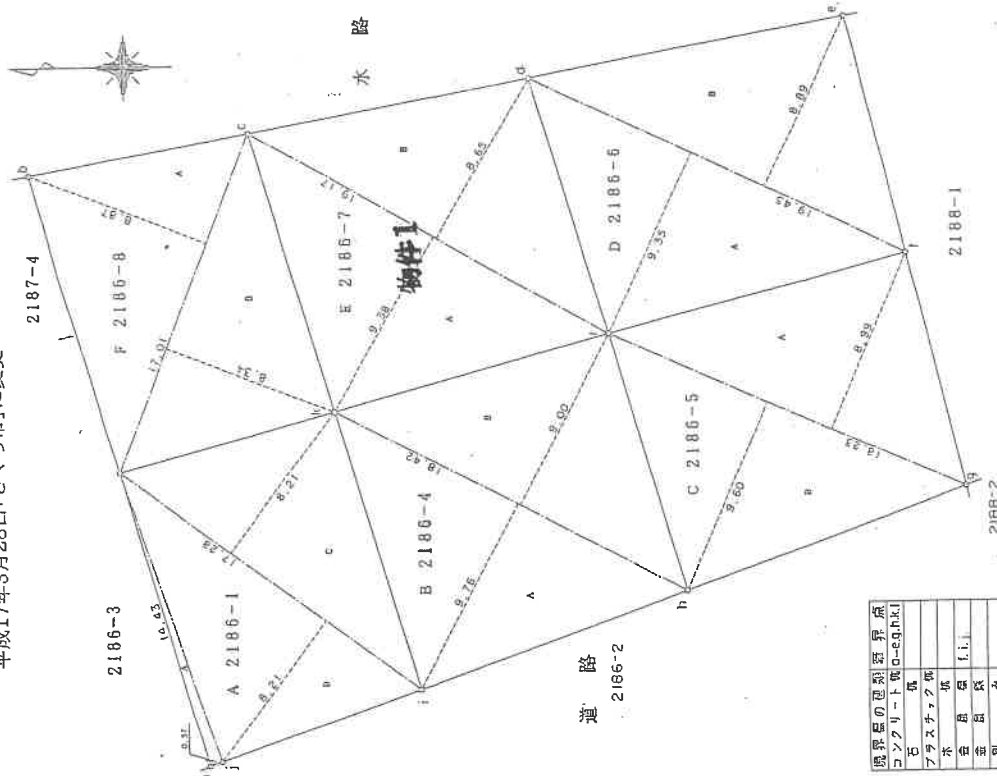
地番	C 2180-5					
NO.	底	辺	延	之	坪	面
A		18.23	8.99			163.8877
B		18.23	9.60			175.0080
				坪	面	積
						338.8957
						169.44785
					坪	面
						169.44 m
				坪	数	51.26

地番	D 2186-6				
NO.	底	辺	高	延	面積
A		19.45		9.35	181.8575
B		19.45		8.69	172.9105
			延	面積	354.7680
			面積		177.38400
			坪数		177.38 m ²
			坪数		53.66

地番		E 2186-7				
NO.	区	辺	高	延	面	積
A		19.17	9.38		179.8146	
B		19.17	8.65		165.8205	
			延面積		345.6351	
			面積		172.81755	
			坪数		172.81 m ²	
			坪数		52.28	

地番		F 2186-8				
NO.	底	辺	高	延	坪	面
A		17.01		8.87		150.8787
B		17.01		8.34		141.8634
			延	面	坪	292.7421
				面	坪	146.37105
				坪	数	146.37 m
						44.28

総計 984.78140



境界線の地積算出点
コンクリート杭 (C-CH.1)
木
石
土
草
その他

昭和6年10月13日登記

縮尺 1/250

申請人

5年10月11日作製

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：41-1

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

さくら市地番図写し



8枚目

この図面は位置的なものを示すものであり権利関係には使用できません

登記年月日：平成6年10月24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。
令和6年12月19日 宇都宮地方建設局

登記官

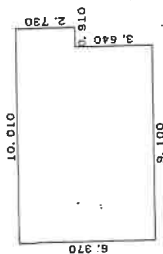
9 枚目

請求番号：34-1

0342376

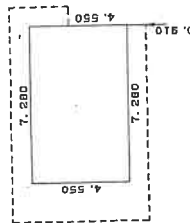
各階平面図

物件2



1階 求積表

6.370 x 9.100 = 57.967000
2.730 x 0.910 = 2.484300
合計 60.451300
床面積 60.45㎡



2階 求積表

4.550 x 7.280 = 33.124000
床面積 33.12㎡

建物各階平面図

2186番7

家屋番号

塩谷郡氏家町大字氏家字中丸2186番地7

建物の所在

平成17年3月28日「さくら市」に変更



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

(車庫等)

SH 6年10月24日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作型)

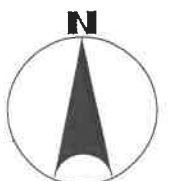
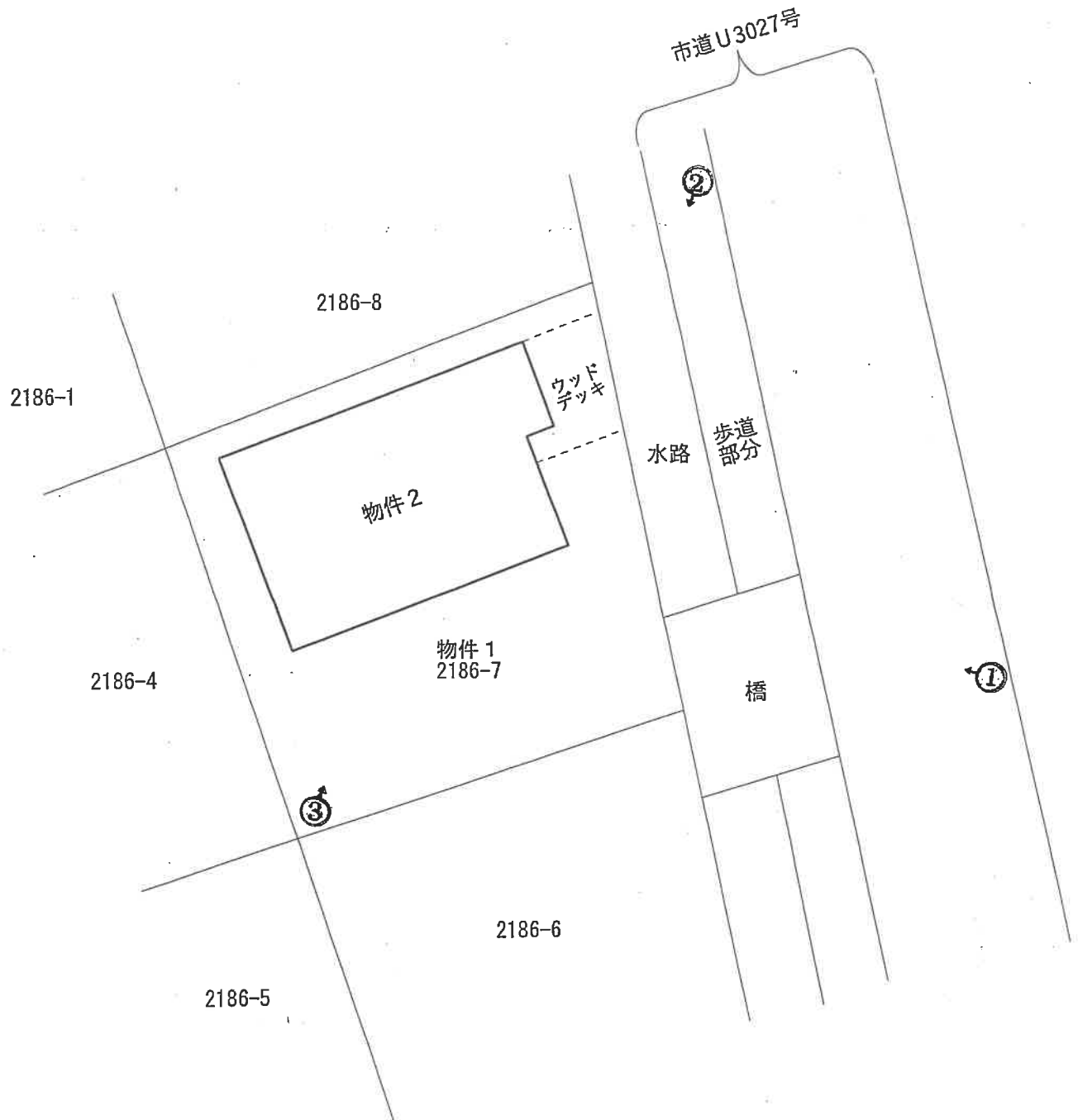
士地調査士
家造

作製者

(日調造12)

土地建物位置関係図

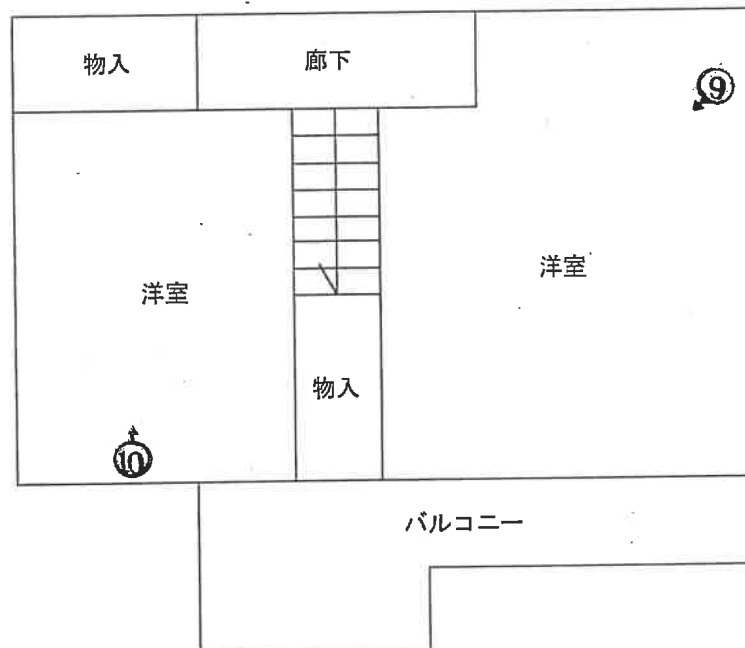
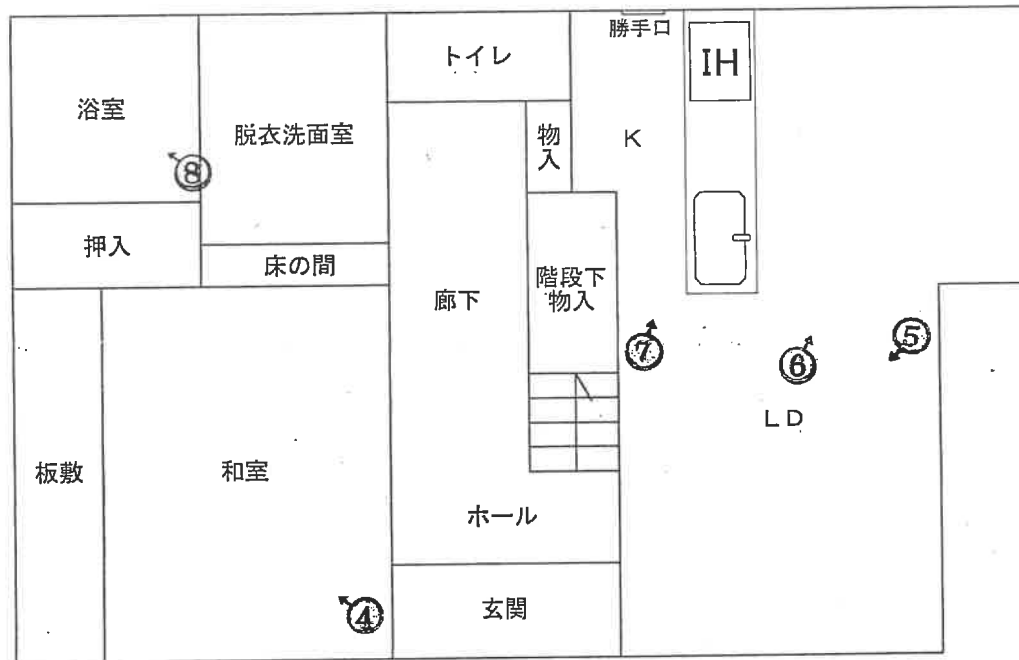
←○写真撮影位置・方向



(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。

建物間取り図 物件2

→○ 写真撮影位置・方向



(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。



物件2 1階 和室の状況



物件2 1階 リビングの状況



物件2 1階 ダイニングの状況



物件2 1階 浴室の状況 ⑧



物件2 1階 キッチンの状況 ⑦



物件2 2階 洋室の状況 ⑩



物件2 2階 洋室の状況 ⑨





令和 7年 (ケ) 第 3 号
令和 7年 2月 5日 受 命
令和 7年 3月 3日 現地調査
令和 7年 3月19日 評 価
令和 7年 3月24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
阪 上 真 佐 彦

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。
- 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 地目 地積	さくら市氏家字中丸 2 1 8 6 番 7 宅地 172.81m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	さくら市氏家字中丸 2 1 8 6 番地 7 2 1 8 6 番 7 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 60.45m ² 2 階 33.12m ²	ほぼ登記簿記載と同じ

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）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R宇都宮線「氏家」駅の北西方直線距離約550mに所在している。バス便としては、J R氏家駅至近のバス停「氏家駅」より北西方約500mに所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「風の丘公園」の南側、一般住宅やアパート等が見られる住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約2.9m、奥行約12.5m、形状はほぼ正方形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、接面道路との間に水路が介在しているため直接接面していないことが劣る。	
接面道路の状況	物件1の土地は、東側を幅員約8.2mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、U3027号）に幅約5.8mの橋を介在して等高に接面している。橋については、南側隣接地（地番：2186番6）の所有者との共有である。隣接地所有者によると、橋の占有使用料は支払っていないとのことである。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の北側に建てられている。また、敷地の南東部分は駐車場として利用されており、敷地の南西側は庭として利用されている。 抵当権設定当時、土地及び建物共に同一所有者で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：あり（受命物件は利用していない。） （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	物件1の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	物件2の建物について、栃木県大田原土木事務所建築指導担当で建築確認概要書を閲覧したところ、都市計画法上の許可等の記載は見当たらなかった。もし、将来的に建て替え等をする場合には、建築基準法第43条第2項第1号の認定制度、もしくは同法第43条第2項第2号の許可制度を申請する必要があるとの説明を受けた。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件2の建物は、建物全部事項証明書上、平成6年9月26日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を5%と査定した。
仕 様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼、化粧天井ボード等 床 畳、フローリング等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	物件2の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件2の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特 記 事 項	物件2の建物は、オール電化と思われる。 物件2の建物の北東側には、ウッドデッキが設置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の土地の更地価格を算出し、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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \div カ$
1	35,100	0.90	172.81	0.85	1.00	4,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 さくら-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 35,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲8

イ 個別格差：接面道路との間に水路が流れている。▲10

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 市場性修正：1.00

② 物件2（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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
2	135,000	93.57	0.05	1.00	632,000

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135,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：93.57㎡

ウ 現 価 率：5%

エ 市場性修正率：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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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×イニウ
1	4,640,000	0.55 法定地上権	2,552,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（15％）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	4,640,000	-2,552,000		1.00	0.700	1,462,000
2	632,000	+2,552,000	1.00	1.00	0.700	2,229,000
一括価格（合計）						3,691,000

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 さくら-1

所 在：さくら市北草川2丁目12番11外

地 目：宅地

価 格：32,300円／㎡

位 置：JR宇都宮線「氏家」駅約1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：347㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西6m市道

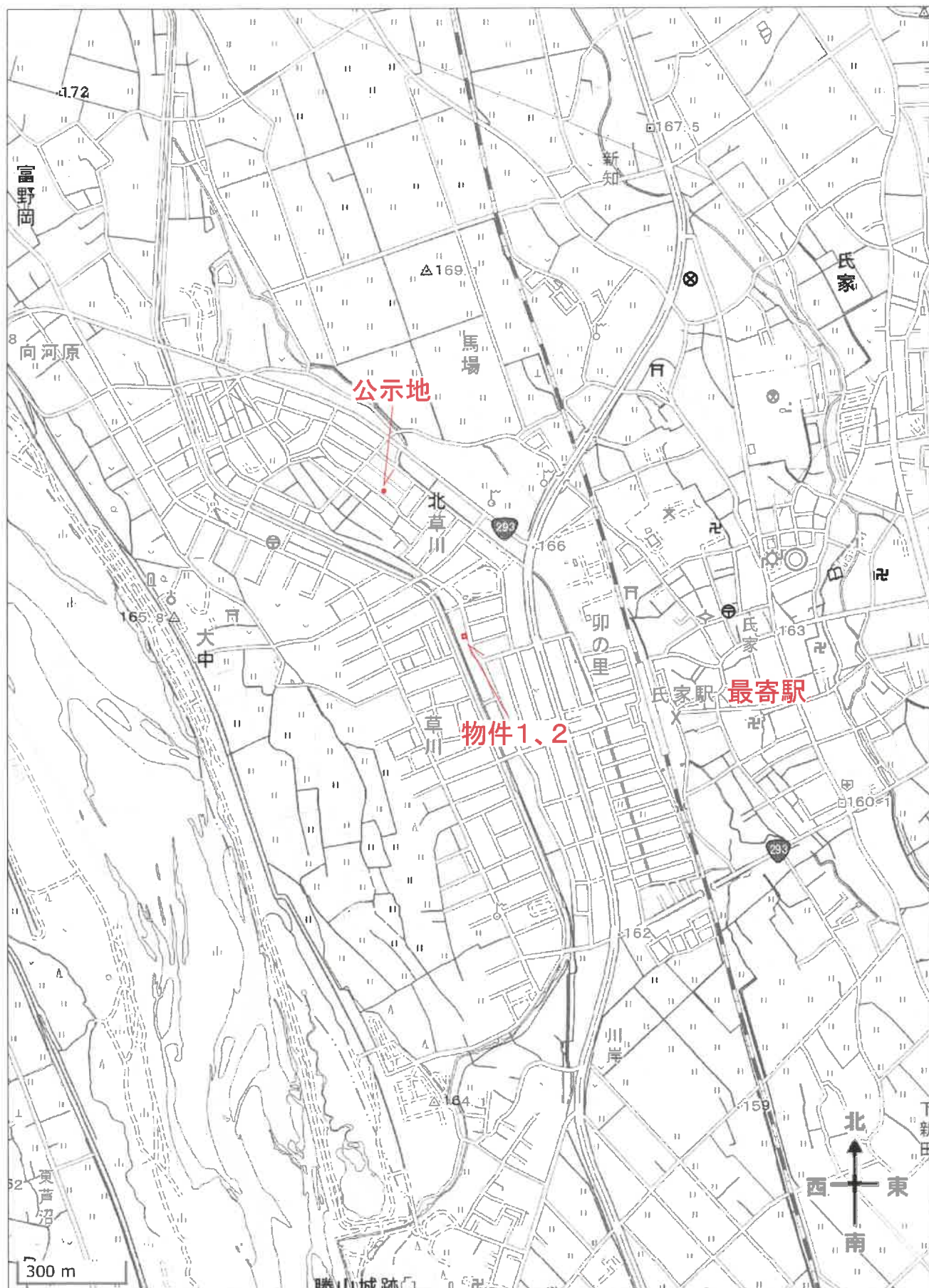
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、
容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパートが混在する住宅地域

第7 附属資料

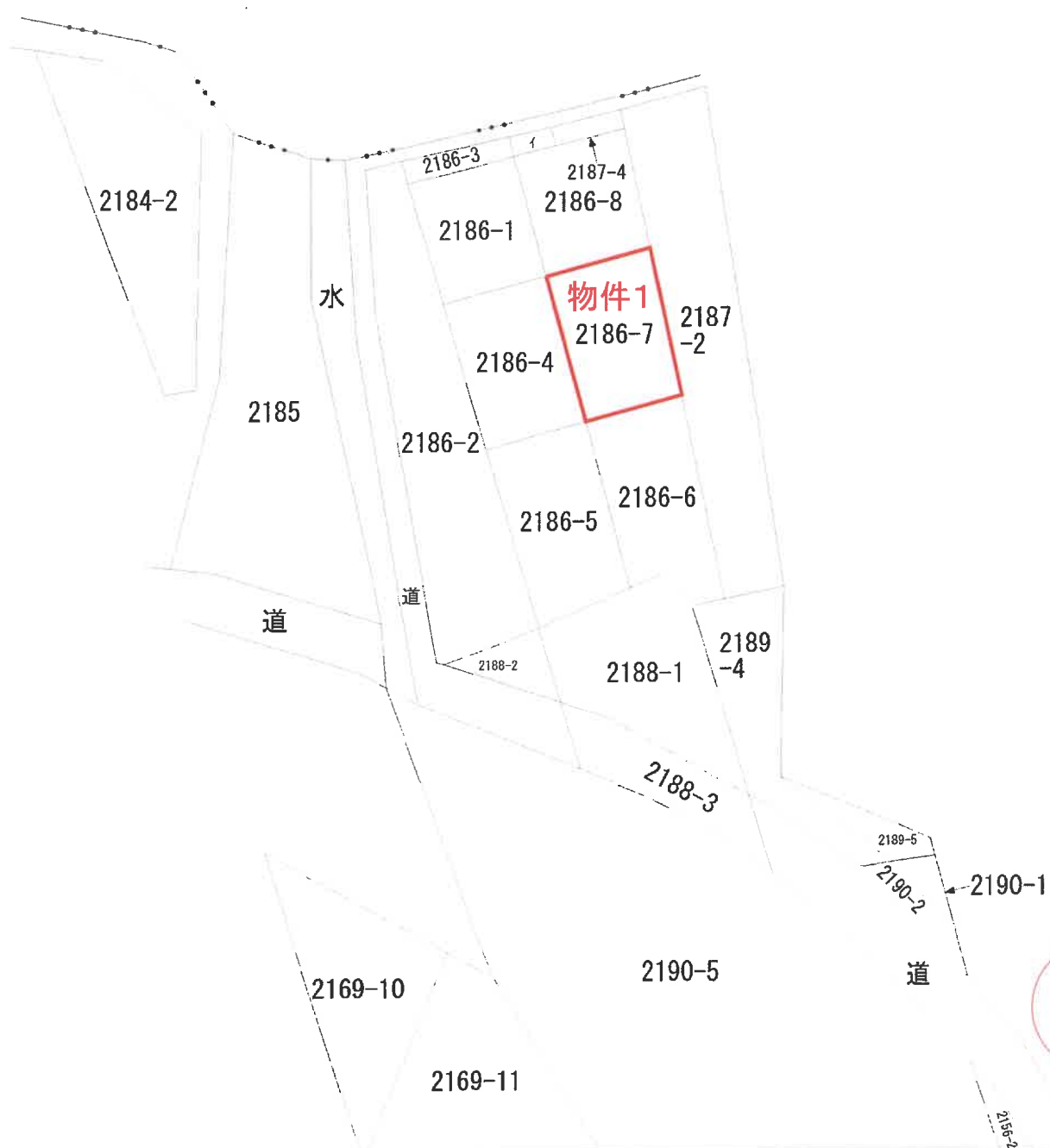
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



221467

地積測量図

地番 2/286-1/ 2/286-8

土地の所在 塩谷郡氏家町大字氏家字中丸

平成17年3月28日「さくら市」に変更

地積測量図

地番	NO.	底辺	高さ	倍率	面積
A 2186-1	A	14.43	0.57		8.2251
B	B	17.28	8.21		141.8688
C	C	17.28	8.21		141.8688
			倍率	291.9627	
			面積	145.98135	
			地積	145.98 m ²	
			坪数	44.16	

地番	NO.	底辺	高さ	倍率	面積
B 2186-4	A	18.42	9.76		179.7792
B	B	18.42	9.00		165.7800
			倍率	345.5592	
			面積	172.77960	
			地積	172.77 m ²	
			坪数	52.27	

地番	NO.	底辺	高さ	倍率	面積
C 2186-5	A	18.23	8.99		163.8877
B	B	18.23	9.60		175.0080
			倍率	338.8957	
			面積	169.44785	
			地積	169.44 m ²	
			坪数	51.26	

地番	NO.	底辺	高さ	倍率	面積
D 2186-6	A	19.45	9.35		181.8575
B	B	19.45	8.89		172.9105
			倍率	354.7680	
			面積	177.38400	
			地積	177.38 m ²	
			坪数	53.66	

地番	NO.	底辺	高さ	倍率	面積
E 2186-7	A	19.17	9.38		179.8146
B	B	19.17	8.65		165.8205
			倍率	345.6351	
			面積	172.81755	
			地積	172.81 m ²	
			坪数	52.28	

地番	NO.	底辺	高さ	倍率	面積
F 2186-8	A	17.01	8.87		150.8787
B	B	17.01	8.34		141.8634
			倍率	292.7421	
			面積	146.37105	
			地積	146.37 m ²	
			坪数	44.28	

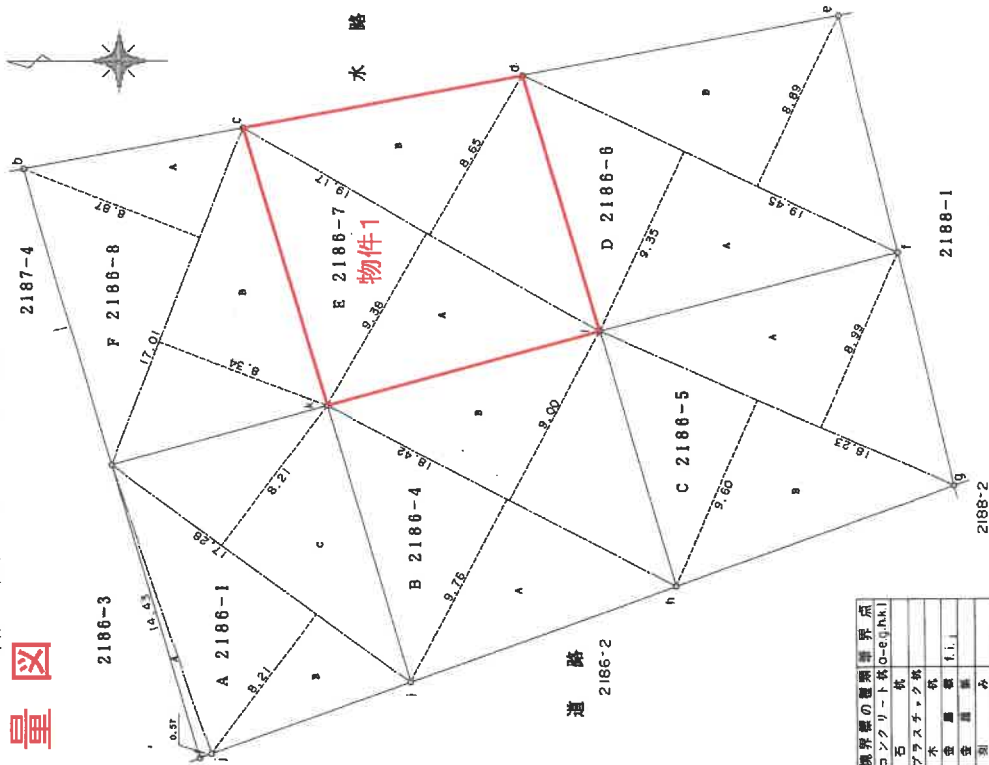
總計 984.78140

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成6年10月13日登記



境界線の測量境界点	コンクリート杭	Q-e, h, k, l
石杭		
プラスチック杭		
木杭		
金属杭		
測		

0342376

各階平面図

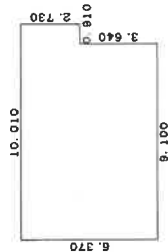
建物平面図

家屋番号 2186番7

建物の所在 塩谷郡氏家町大字氏家字中丸2186番地7

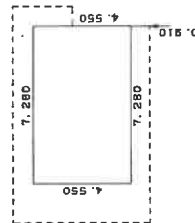
平成17年3月28日「さくら市」に変更

建物図面
物件2



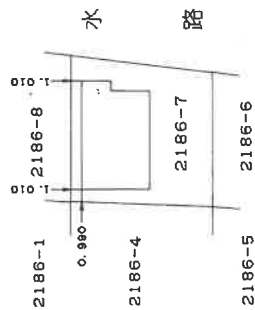
1階 求積表

6.370 x 9.100=	57.967000
2.730 x 0.910=	2.484300
合計	60.451300
床面積	60.45㎡



2階 求積表

4.550 x 7.280=	33.124000
床面積	33.12㎡



(日 欄 第 12)

(長 欄 第 1)

S(H) 6年 10月 24日 登記

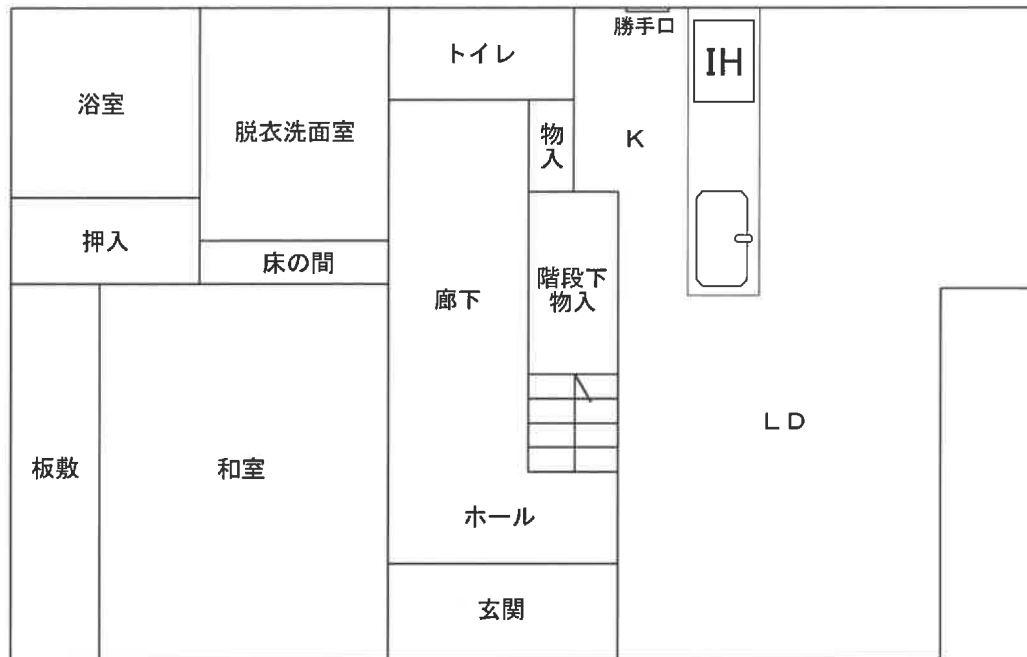
作製者

縮尺 1/250

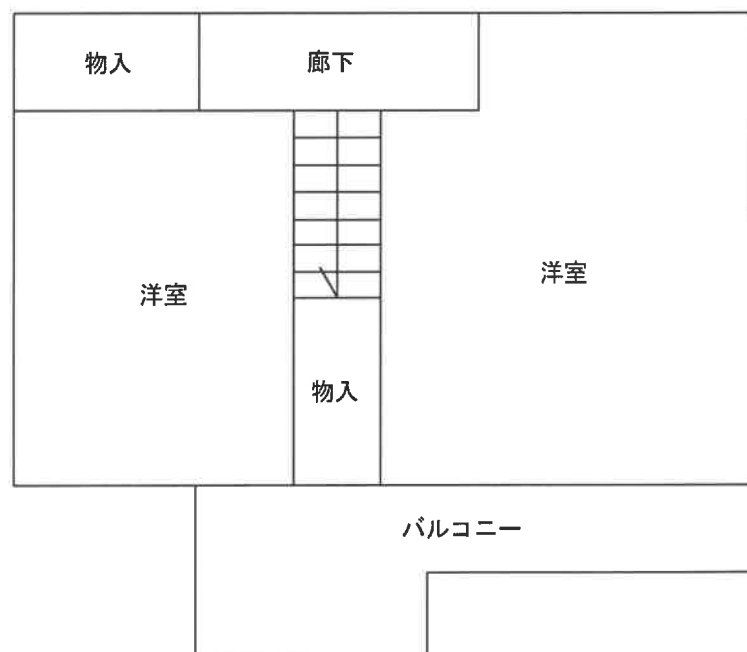
申請人

縮尺 1/500

建物間取り図 物件2



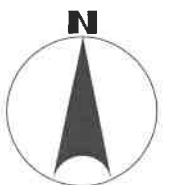
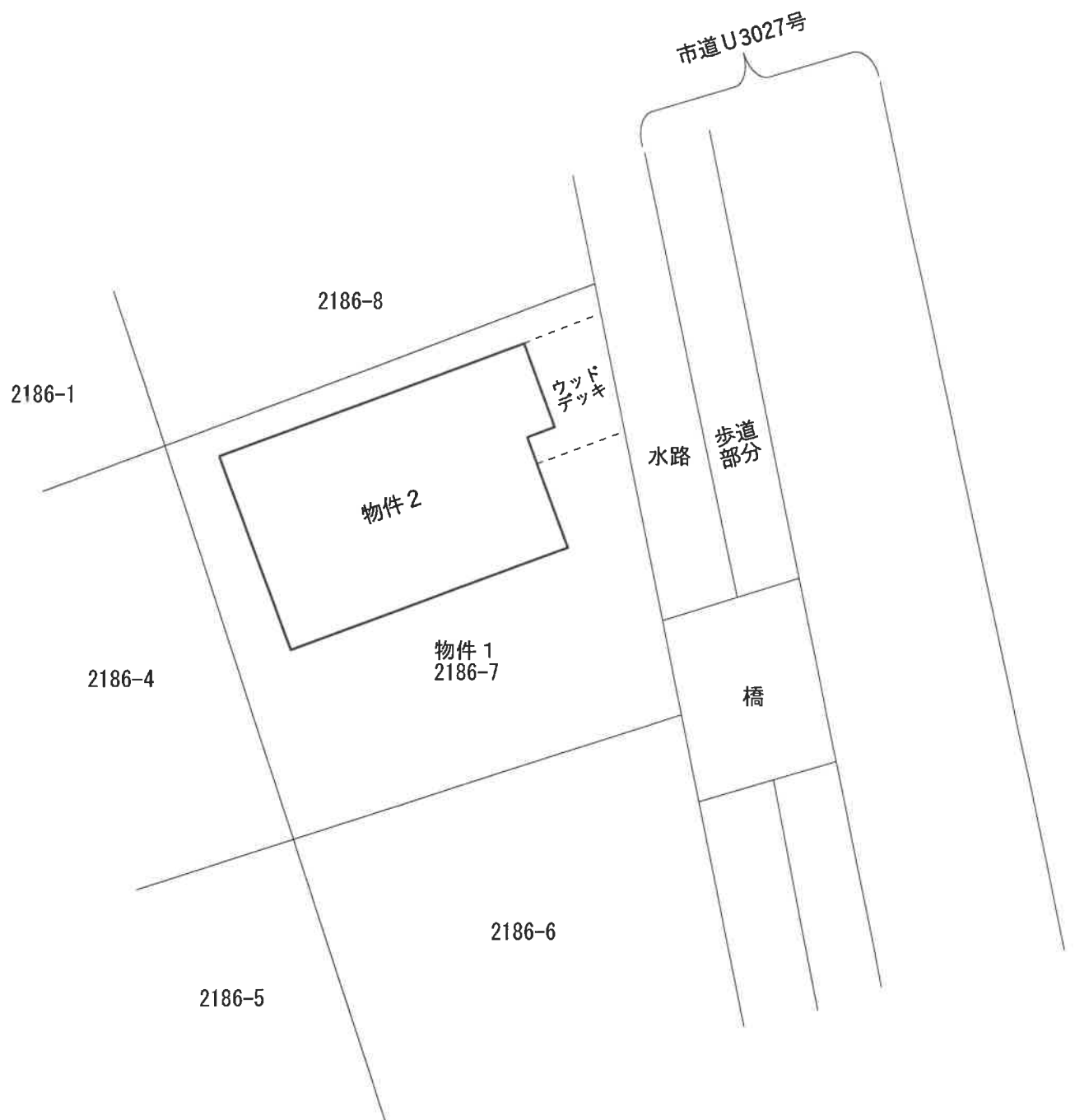
1階



2階

(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。