

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 坂 下 恵以子

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）
1～7	7,837,000 6,269,600	一括	, 1,567,400	321,208	0
1	456,000				
2	577,000				
3	1,636,000				
4	3,389,000				
5	895,000				
6	742,000				
7	142,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁
地 番 303 番 2
地 目 宅地
地 積 138.76 平方メートル

所有者 株式会社藤本畜産

2 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁
地 番 303 番 7
地 目 宅地
地 積 175.51 平方メートル

所有者 株式会社藤本畜産

3 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北
地 番 830 番 2
地 目 宅地
地 積 497.59 平方メートル

所有者 株式会社藤本畜産

4 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北
地 番 830 番 10
地 目 原野
地 積 1089 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地

所有者 株式会社藤本畜産

5 (一棟の建物の表示)

所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2, 830番地2先
下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁303番地7

構 造 鉄骨木造陸屋根スレート葺2階建

床 面 積 1階 280.18平方メートル
2階 76.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南赤塚字中北830番2の1

種 類 作業所・倉庫

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 276.28平方メートル

(現況)

床 面 積 1階部分 約359.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 南赤塚字中北830番地10, 830番地2先, 830番地2 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 79.49平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 約 6 平方メートル
所有者 株式会社藤本畜産

6 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北 830 番地 2
 下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁 303 番地 2, 303 番地 7

家屋 番号 830 番 2 の 2
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 171.17 平方メートル
 2 階 14.45 平方メートル

所有者 株式会社藤本畜産

7 (一棟の建物の表示)

所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北 830 番地 2, 830 番地 2 先
 下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁 303 番地 7

構 造 鉄骨木造陸屋根スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 280.18 平方メートル
 2 階 76.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南赤塚字中北 830 番 2 の 3

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造1階建

床 面 積 2階部分 74.82平方メートル

(現況)

床 面 積 2階部分 約76.69平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者株式会社藤本畜産が占有している。

【物件番号6】

株式会社ふじちくが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号7】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6】

占有者株式会社ふじちくが改装費を支出した旨主張している。

《 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 下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁
地 番 303 番 2
地 目 宅地
地 積 138.76 平方メートル

所有者 株式会社藤本畜産

2 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁
地 番 303 番 7
地 目 宅地
地 積 175.51 平方メートル

所有者 株式会社藤本畜産

3 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北
地 番 830 番 2
地 目 宅地
地 積 497.59 平方メートル

所有者 株式会社藤本畜産

4 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北
地 番 830 番 10
地 目 原野
地 積 1089 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地

所有者 株式会社藤本畜産

5 (一棟の建物の表示)

所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2, 830番地2先
下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁303番地7

構 造 鉄骨木造陸屋根スレート葺2階建

床 面 積 1階 280.18平方メートル
2階 76.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南赤塚字中北830番2の1

種 類 作業所・倉庫

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 276.28平方メートル

(現況)

床 面 積 1階部分 約359.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 南赤塚字中北830番地10, 830番地2先, 830番地2 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 79.49平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 約6平方メートル
所有者 株式会社藤本畜産

6 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2
 下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁303番地2, 303番地7

家屋 番号 830番2の2
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 171.17平方メートル
 2階 14.45平方メートル

所有者 株式会社藤本畜産

7 (一棟の建物の表示)

所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2, 830番地2先
 下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁303番地7
構 造 鉄骨木造陸屋根スレート葺2階建
床 面 積 1階 280.18平方メートル
 2階 76.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南赤塚字中北830番2の3

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造1階建

床 面 積 2階部分 74.82平方メートル

(現況)

床 面 積 2階部分 約76.69平方メートル

所有者 A

令和 6年(ケ)第 123号
令和 6年12月26日受理
令和 7年 2月 19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 下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁
地 番 303番2
地 目 宅地
地 積 138.76平方メートル
所有者 株式会社藤本畜産

2 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁
地 番 303番7
地 目 宅地
地 積 175.51平方メートル
所有者 株式会社藤本畜産

3 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北
地 番 830番2
地 目 宅地
地 積 497.59平方メートル
所有者 株式会社藤本畜産

4 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北
地 番 830番10
地 目 原野
地 積 1089平方メートル
所有者 株式会社藤本畜産

物件目録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2, 830番地2先
下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁303番地7

構 造 鉄骨木造陸屋根スレート葺2階建

床 面 積 1階 280.18平方メートル
2階 76.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南赤塚字中北830番2の1

種 類 作業所・倉庫

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 276.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 南赤塚字中北830番地10, 830番地2先, 830番地2 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 79.49平方メートル

所有者 株式会社藤本畜産

6 所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2
下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁303番地2, 303番地7

物 件 目 録

家屋 番号 830番2の2

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 171.17平方メートル
2階 14.45平方メートル

所有者 株式会社藤本畜産

7 (一棟の建物の表示)

所 在 下都賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2, 830番地2先
下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁303番地7

構 造 鉄骨木造陸屋根スレート葺2階建

床 面 積 1階 280.18平方メートル
2階 76.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南赤塚字中北830番2の3

種 類 居宅

構 造 木造1階建

床 面 積 2階部分 74.82平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県下都賀郡野木町大字南赤塚830番地2		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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 本土地上に土地所有者が物件5、6を、その他の者が物件7をそれぞれ所有し、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	☒ 物件1～3と物件4の間に公図上、水路が存在するが、本件土地所有者が無断で埋め、水路の幅を狭くしたうえ、本件土地と一体の状態で無断使用している ☒ 物件4の土地及び水路上に本件土地所有者が所有する動産及び定着物が存在する		
建物	物件5～7		
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（ ☒ 物件5附属建物符号1 ☒ 物件6） ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 物件5主である建物 ☒ 物件7） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約359.28㎡（約83㎡未登記増築）（物件5主である建物） 約76.69㎡（約1.87㎡登記面積相違）（物件7）		
物件目録にない物件5の附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：ボイラー室 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：約6㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（物件5） ☒ その他の者（物件6、7） 建物所有者が物件5主である建物を作業所・倉庫（空き家）、同附属建物符号1を事務所（空き家）として使用し、その他の者が物件6を店舗、物件7を居宅としてそれぞれ使用している ☒ 「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	☒ 物件5主である建物及び物件5未登記附属建物のそれぞれ一部が西側町道に越境している		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件7敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ — (占有者) ☐ — (—))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和52年12月ころ (物件7新築時期)	
最初の	契約日	昭和52年12月ころ	
契約等	期間	昭和52年12月ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
☒ 敷地を所有する株式会社藤本畜産の代表者が物件7を所有している身分関係から建物所有者の敷地占有権原を使用借権と認めた			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ふじちく	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有会社代表者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年2月1日ころ (占有会社成立時期)	
最初の	契約日	令和4年2月1日ころ	
契約等	期間	令和4年2月1日ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年ころ	
最初の 契約等	契約日	平成26年ころ	
	期間	平成26年ころから ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ B (物件1～6所有者 株式会社藤本畜産 代表者A及び物件 7所有者Aの長 男)	(1) 物件1～4の各土地と物件5、6の各建物はいずれも私の母Aが代表者をしている株式会社藤本畜産が所有しており、物件7はAが個人で所有しています。 (2) 物件1～4は株式会社藤本畜産が物件5、6の敷地として使用し、Aが物件7の敷地として使用しています。 (3) 物件5主である建物及び附属建物符号1はいずれも株式会社藤本畜産が破産宣告を受けた令和5年11月21日以降使用していません。 (4) 物件6は平成26年ころ以降、私個人が無償で店舗として使用していましたが、私を代表者とする株式会社ふじちくを立ち上げた令和4年2月ころ以降は賃料月額5万円で賃借しています。期間の定めと敷金の授受はありません。 (5) 物件7は平成26年ころ以降、私が無償で期間の定めなしに居宅として使用しています。 (6) 物件5主である建物の北西側に存在するボイラー室は株式会社藤本畜産の所有物です。 (7) 従前、物件1～3と物件4の間に水路が流れていましたが、私の父親が勝手に埋めて、水路の幅を狭くしました。それ以降、水路は物件1～4と一体の状態です。株式会社藤本畜産が無断使用しています。水路の地中に株式会社藤本畜産が使用する電線と水道管が埋設してあります。 (8) 物件4及び水路上に存在する冷蔵庫・冷凍庫・トイレ・物置等の動産及び定着物すべて株式会社藤本畜産の所有物です。キュービクルは耐用年数を経過しているため交換するよう求められています。 (9) 本件建物は違反建築物であるため栃木県から撤去命令が出ていますが、その内容は手元に資料がないため分かりません。小山市消防からも建物の改善命令が出ています。 (10) 建物の撤去命令や改善命令に従うため、建物の解体工事費用の概算を業者に見積もってもらったところ、アスベストが多いので2千万円以上かかるということでした。正式な見積もりは費用がかかるため取っていません。 (11) 物件6は株式会社ふじちくが費用を立て替えて店舗改修をしていますので、その費用が返済されるまで店舗について留置権を行使することを検討しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

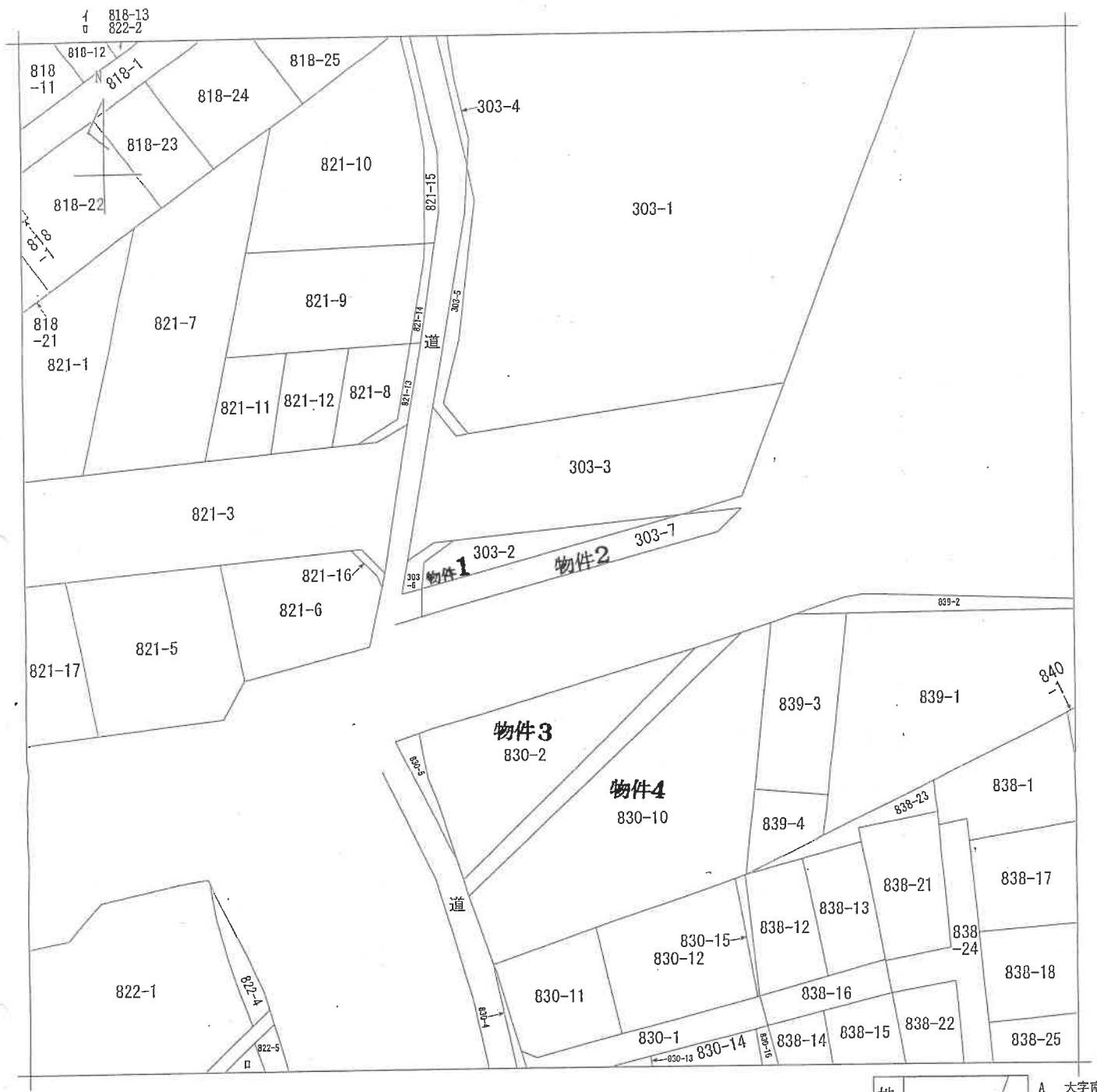
執行官の意見

- (1) 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を4～7枚目のとおり認めた。
- (2) 物件1～4は土地所有者が物件5、6の一体敷地として使用するほか、Aが使用借権に基づいて物件7の敷地として使用している。物件1～3と物件4の間に存在する水路は本件物件所有者が敷地に取り込んで無断使用している。物件5主である建物及び物件5附属建物符号1は建物所有者がいずれも空き家の状態で占有し、物件6は株式会社ふじちくが賃借権に基づいて食肉販売業及びそうざい製造の店舗として使用し、物件7はBが使用借権に基づいて居宅として使用している。物件5主である建物及び物件5未登記附属建物が一部町道に越境している。本件各土地上及び本件各建物内に工場抵当法が適用されると認められる機械器具類は存在しない。本件各建物を見分したところ、いずれも経年劣化が認められた。
- (3) 本件土地の北側に幅員約16mの舗装町道一級幹線2号線が、西側に幅員約6.0～7.2mの舗装町道南赤塚40号線がそれぞれ接面しており、当該両道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。

(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 1 月 7 日 (火) 16 : 15 - 16 : 30	宇都宮地方法務局 小山出張所	土地登記事項調査
7 年 1 月 8 日 (水) 11 : 40 - 12 : 00	野木町役場 税務課 都市整備課	間取図及び償却資産一覧表交付申請 (準備できたら連絡するとのこと) 道路関係調査 (北と西、いずれも町道)
7 年 1 月 8 日 (水) 12 : 10 - 12 : 40	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 物件 6 占有会社代表者 B に面談調査
7 年 1 月 9 日 (木) 9 : 00 - 9 : 10	宇都宮地方法務局	物件 6 占有会社の商業登記調査
7 年 1 月 10 日 (金) 11 : 30 - 11 : 35	野木町役場 税務課	間取図入手 償却資産一覧表は該当なしとの回答
7 年 1 月 19 日 (日) 10 : 00 - 11 : 50	物件所在地	物件 6 占有会社代表者 B に面談調査 各建物屋内写真撮影 評価人同行
7 年 1 月 20 日 (月) 13 : 50 - 14 : 00	宇都宮地方法務局 小山出張所	本件土地上の本件建物以外の建物登記調査 (該当なしとの回答)
(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 1 月 1 9 日 物件 5 附属建物符号 1 は不在で施錠されていたので B 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 7 年 1 月 1 9 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。



A 大字南赤塚

請求部	所在	下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁				地番	303番2			
出力尺縮	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治11年9月28日				備付年月日(原図)	昭和58年11月4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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和6年10月30日

宇都宮地方法務局

整理番号: H32106-2

登記官

(1/1)

11枚目

登記年月日：昭和51年11月19日

前

303-2

0210543

地

番

303-6-2

土地の所在

下部賀郡野木町大字南森字ハ丁

地積測量図

3220150

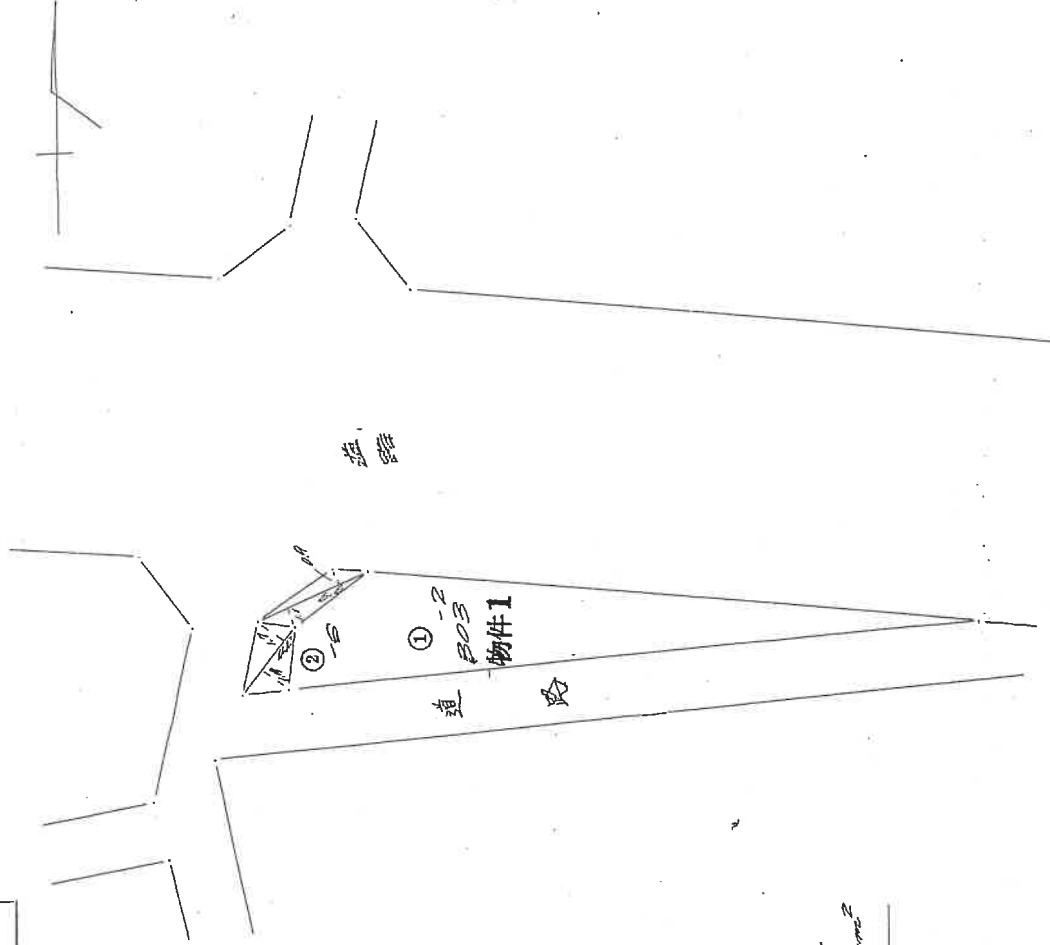
作製年月日
昭和51年2月5日

作製者

申請人

申請人

申請人



昭和51年11月19日登記

② 求積

$$6.6 \times (0.9 + 1.1) = 13.20$$

$$4.8 \times (1.7 + 1.9) = 17.28$$

$$\frac{1}{2} = 30.48$$

$$\frac{1}{2} = 15.24$$

$$\text{地積 } 15.24 \text{ m}^2$$

地積

縮尺

1/200

(日本土地家屋調査士会理合会用紙)

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。

(全部官地方法務局 小山出張所管轄)

令和6年10月30日

字部官地方法務局

登記官

12枚目

整理番号：H32101-1

登記年月日：昭和57年3月23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。
(宇都宮地方方法務局 小山出張所管轄)
令和6年10月30日 宇都宮地方方法務局

登記簿

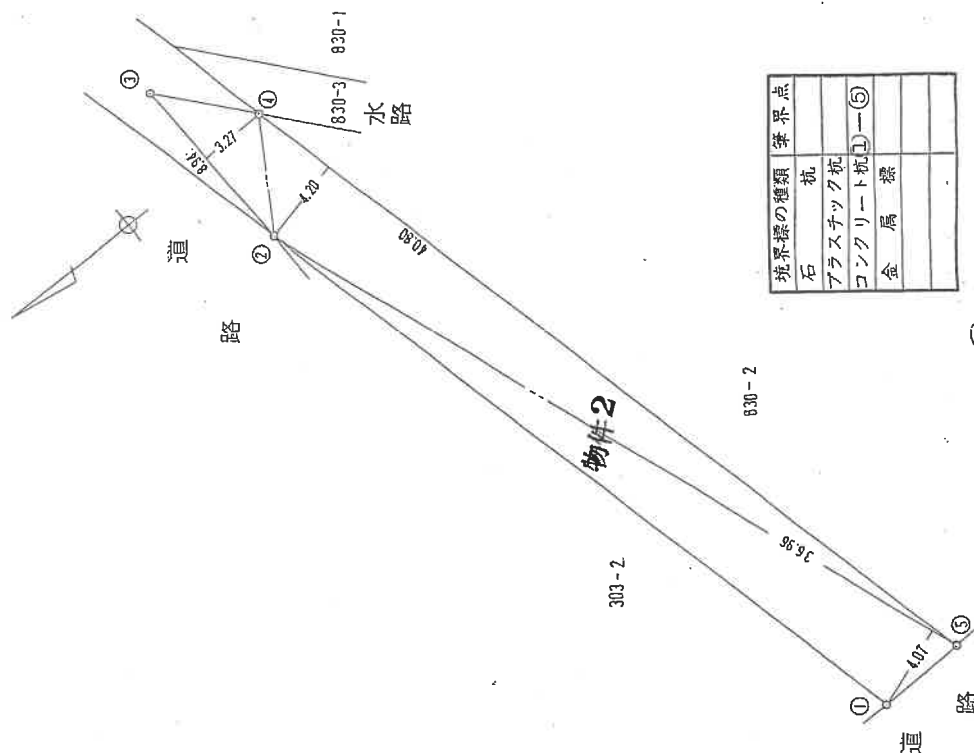
13枚目

0210545

地番 303-2

地積測量図

土地の所在 下都賀郡野木町大字高赤塚字八丁



求積
 $4.07 \times 36.96 = 150.4272$
 $4.20 \times 40.80 = 171.3600$
 $3.27 \times 8.94 = 29.2338$
合計 351.0210
1/2 175.5105 m²

物件2

境界線の種類	境界点
石	
杭	
プラスチック杭	
コンクリート杭	⑤
金属	

昭和57年3月23日登記

作製者

申請人

昭和56年6月1日作製

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

整理番号：H32104-1

(2/2)

地積測量図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和52年2月16日

前

830-2

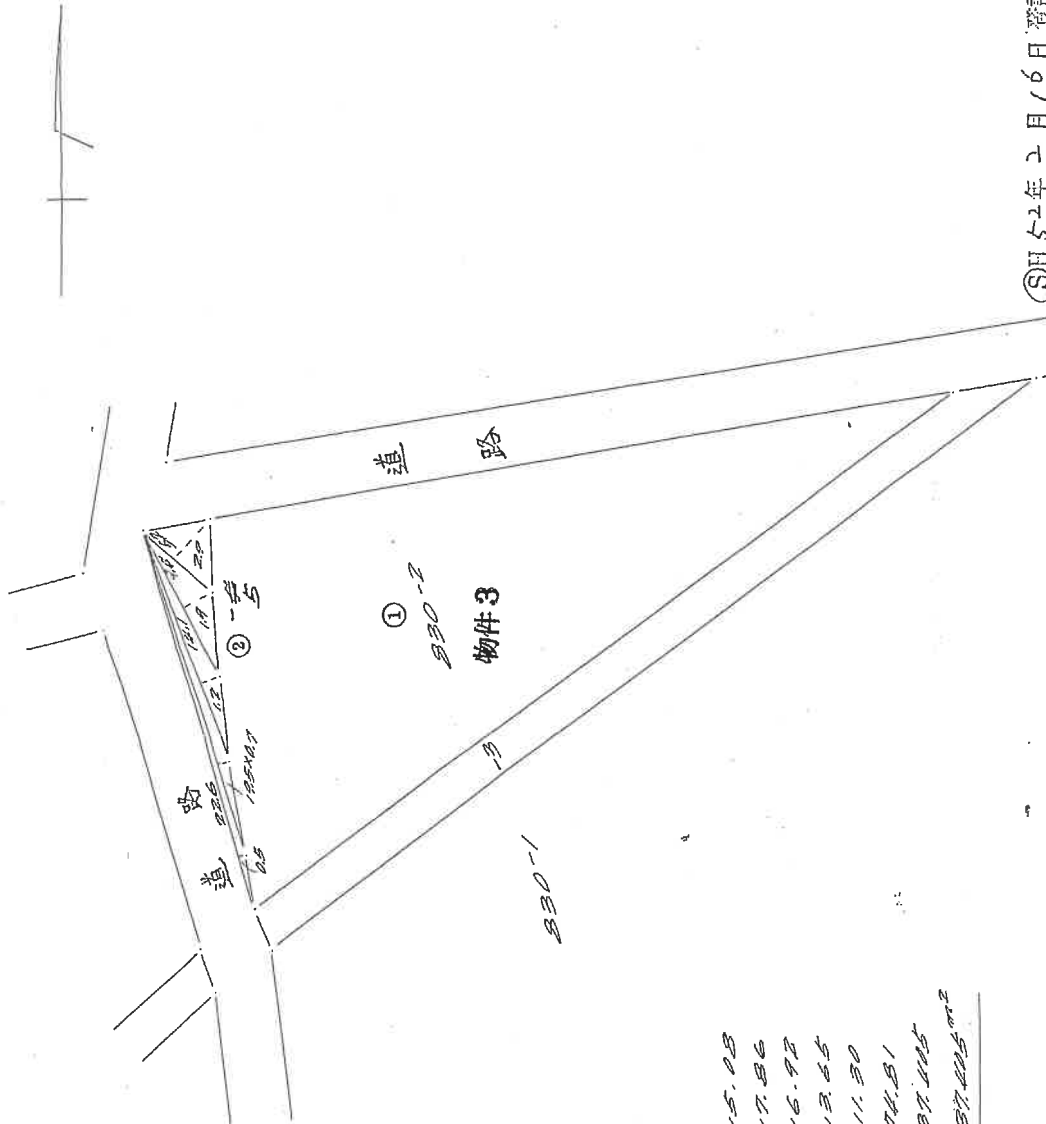
0211152

番 830-2-5-2

土地の所在 下都賀郡野木町大字 稲森字 中北

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日 昭和52年2月5日	作 製 者 [Redacted]	申 請 人 [Redacted]
------------------------	---------------------	---------------------



(SH 52年2月16日登記)

② 求 積

$5.2 \times 2.9 = 15.08$
 $9.2 \times 1.9 = 17.86$
 $12.1 \times 1.2 = 16.92$
 $19.5 \times 0.7 = 13.65$
 $22.6 \times 0.5 = 11.30$

$\frac{1}{2} = 74.81$
 $\frac{1}{2} = 37.405$
地 積 37.425

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(宇都宮地方事務所 小山出張所 署内)
令和6年10月30日 宇都宮地方事務所

14枚目

整理番号：H32105-1

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。
(宇都宮地方裁判所小山出張所鑑)
令和6年10月30日 宇都宮地方裁判所

0211159

前 830-1

地積測量図

地番

830番10

土地の所在 下部賀郡野木町大字南赤塚字中北

物件4

求積 ⑤830番10

$53.47 \times 18.76 = 1003.0972$
 $25.79 \times 0.95 = 24.5005$
 $41.40 \times 3.37 = 139.5180$
 $41.40 \times 11.93 = 493.9020$
 $38.36 \times 9.67 = 370.9412$
 $37.11 \times 3.95 = 146.5845$
合計 2178.5434
 $\frac{1}{2}$ 1089.2717

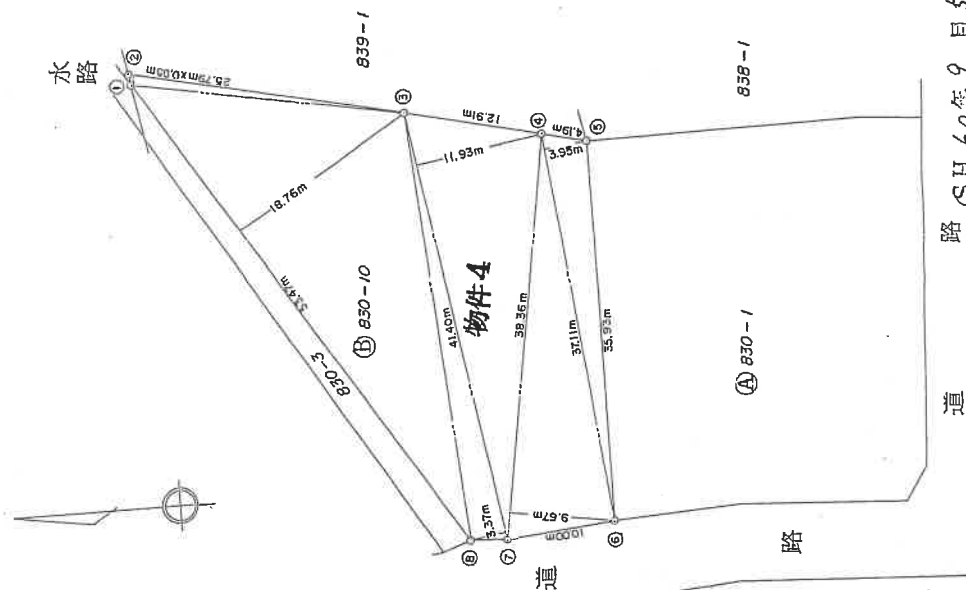
地積 1089 m^2

求積 ④830番1

$2177 - 1089.2717 = 1087.7283$

地積 1087 m^2

境界線の種類	境界点
石	杭
プラスチック杭	
コンクリート杭	①-⑥
金属標	



道路 SH 60年9月5日登記

作製者

昭和60年9月3日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成14年12月4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。
(宇都宮地方務局小山出張所管轄)
令和6年10月30日 宇都宮地方務局

16枚目

登記号

各階平面図

1207757

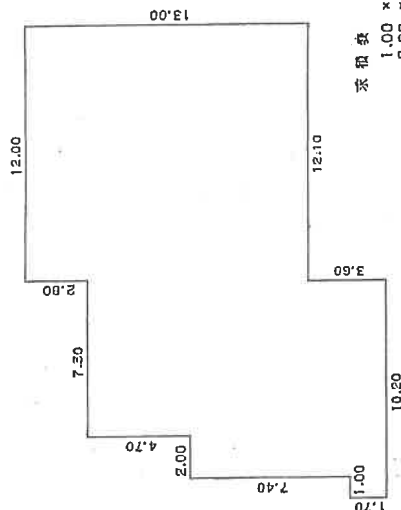
建物図面図

家屋番号
大字用赤塚字中北
830番地の1

建物の所在
下部賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2・830番地2先
830番地10・同所字入丁303番地7

物件5の主たる建物

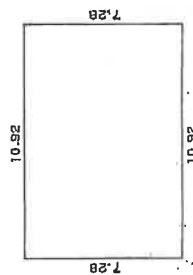
1階



床面積	延床積
1.00 x 1.70 =	1.7000
2.00 x 9.10 =	18.2000
7.20 x 13.80 =	99.3600
0.10 x 10.20 =	1.0200
12.00 x 13.00 =	156.0000
合計	276.2800
床面積	276.28㎡

物件5の附属建物符号1

符 1
1階 - 2階 (各階同型)



床面積	延床積
10.92 x 7.28 =	79.4976
床面積	79.49㎡

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和14年12月4日 登記

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

宇都宮地方務局 登記課

(宇都宮地方務局 登記課 宇都宮市)

整理番号：H32100-1

登記年月日：平成14年12月4日

1207759

各階平面図

建物図面

家屋番号

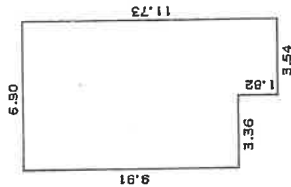
大字南赤塚字中北
830番地の3

建物の所在

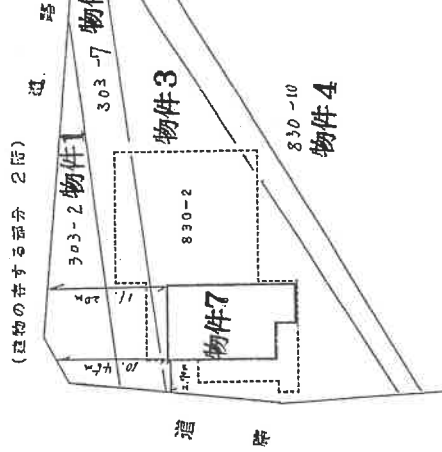
下都賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2・830番地2先
同所字八丁303番地7

物件7

2 階



床面積	3.36 × 9.91 =	33.2976
	3.54 × 11.73 =	41.5242
合計		74.8218
底面積		74.82 m ²



建物図面写し
各階平面図写し

SH/14年12月4日登記

作製者

土地家屋調査士
(平成14年11月)

申請人

縮尺

1/500

18枚目

登記官

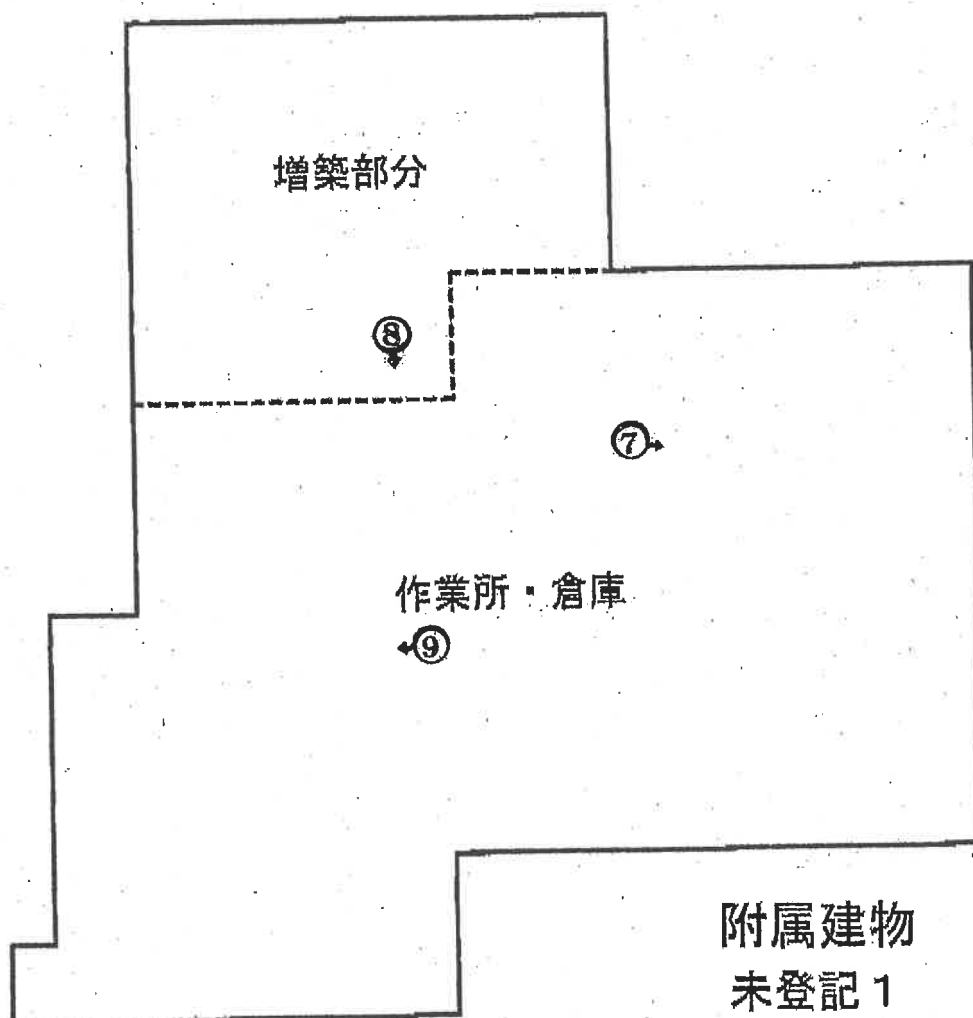
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方裁判所 小山出張所 審判官)
令和6年10月30日 宇都宮地方裁判所

整理番号：H32103-1

建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件5主である建物



附属建物
未登記1



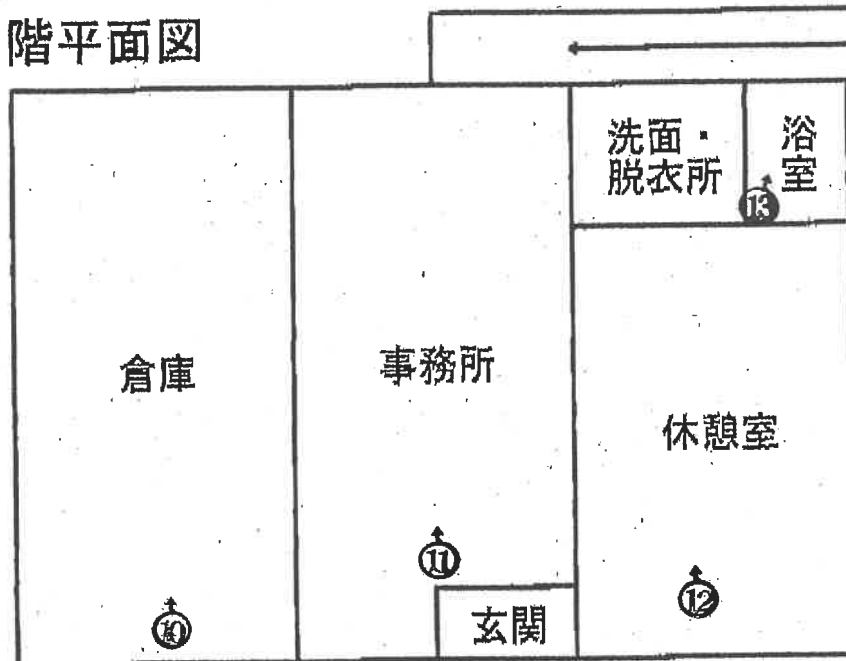
本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図

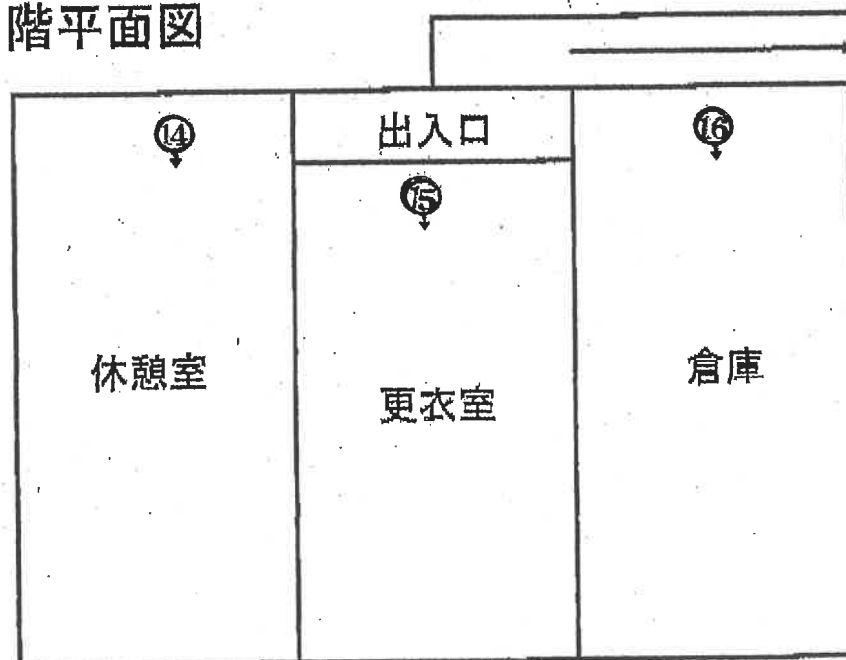
物件 5
附属建物符号 1

←○写真撮影位置・方向

1 階平面図



2 階平面図

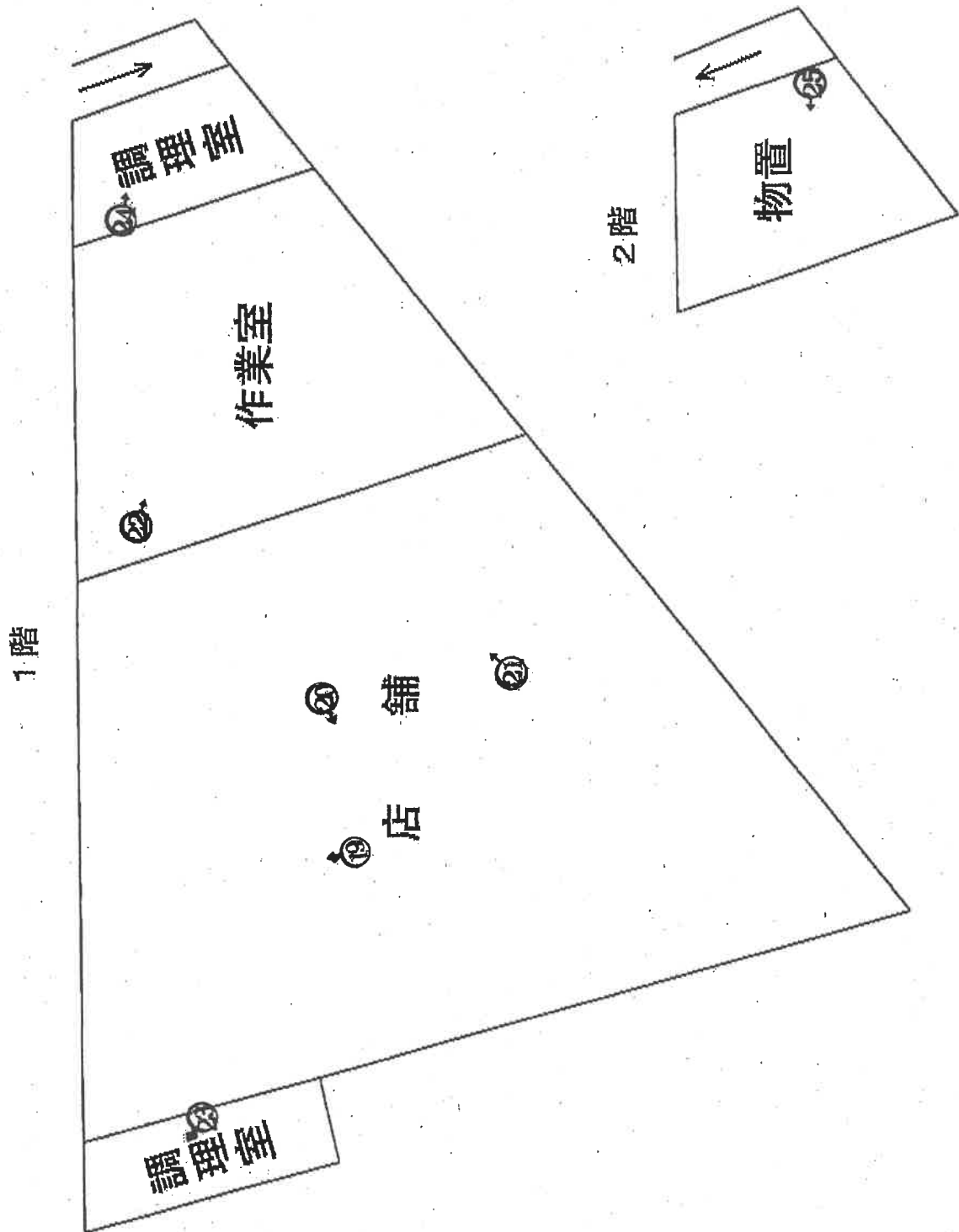


本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件6

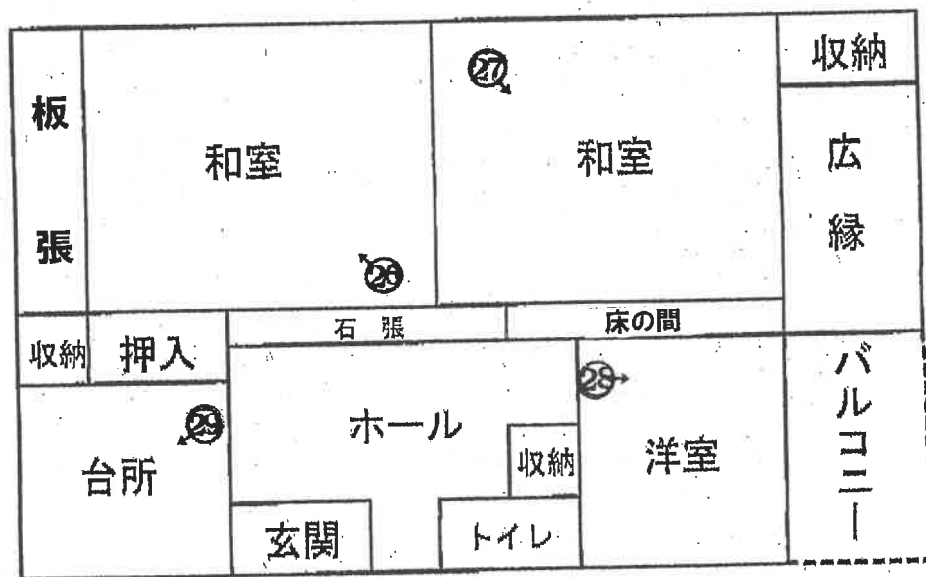


本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件 7



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5主である建物 作業所・倉庫の状況

⑦



物件5主である建物 作業所・倉庫の状況

⑧



物件5主である建物 作業所・倉庫の状況

⑨



物件5附属建物符号1 1階 事務所の状況

⑪



物件5附属建物符号1 1階 倉庫の状況

⑩



物件5附属建物符号1 1階 浴室の状況

⑬



物件5附属建物符号1 1階 休憩室の状況

⑫



物件5附属建物符号1 2階 休憩室の状況



⑭

物件5附属建物符号1 2階 更衣室の状況



⑮

物件5附属建物符号1 2階 倉庫の状況



⑯

物件5未登記附属建物の状況



⑪

物件1～3

物件5未登記附属建物 ボイラー室の状況



⑫

物件6 1階 店舗の状況



①9

物件6 1階 店舗の状況



②0

物件6 1階 店舗の状況



②1

物件6 1階 作業室の状況



物件6 1階 調理室の状況

②④



物件6 1階 調理室の状況

②③



物件6 2階 物置の状況

②⑤



物件7 和室の状況

②7



物件7 和室の状況

②6



物件7 台所の状況

②9



物件7 洋室の状況

②8



第 25004号
令和 6年（ケ）第 1 2 3 号
令和 6年12月17日 受 命
令和 7年 1月19日 現地調査
令和 7年 2月20日 評 価
令和 7年 2月27日 提 出

宇都宮地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7, 8 3 7, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4 5 6, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	5 7 7, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金	1, 6 3 6, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金	3, 3 8 9, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金	8 9 5, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金	7 4 2, 0 0 0 円
物件7 (建物)	金	1 4 2, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～7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1～4の土地価格は物件5～7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5～7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目視可能な部分に限定され、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 番 地 目 地 積 所 有 者	下都賀郡野木町大字南赤塚字 八丁 3 0 3 番 2 宅地 138.76㎡ 株式会社藤本畜産	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	下都賀郡野木町大字南赤塚字 八丁 3 0 3 番 7 宅地 175.51㎡ 株式会社藤本畜産	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	下都賀郡野木町大字南赤塚字 中北 8 3 0 番 2 宅地 497.59㎡ 株式会社藤本畜産	
4	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	下都賀郡野木町大字南赤塚字 中北 8 3 0 番 1 0 原野 1,089㎡ 株式会社藤本畜産	宅地
5	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類	下都賀郡野木町大字南赤塚字 中北 8 3 0 番地 2, 8 3 0 番 地 2 先 下都賀郡野木町大字南赤塚字 八丁 3 0 3 番地 7 鉄骨木造陸屋根スレート葺 2 階建 1階 280.18㎡ 2階 76.69㎡ (主たる建物) 南赤塚字中北 8 3 0 番 2 の 1 作業所・倉庫	 1階 約359.28㎡ 2階 76.69㎡

番号	所在等		登 記		現 況	
	構造	積	鉄骨造 1 階建 1 階部分 276.28㎡ 株式会社藤本畜産 (附属建物) 1 事務所 南赤塚字中北 8 3 0 番地 1 0 , 8 3 0 番地 2 先, 8 3 0 番 地 2 軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建		約359.28㎡ 	

番号	所在等	登 記	現 況
	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	南赤塚字中北 8 3 0 番 2 の 3 居 宅 木 造 1 階 建 2 階 部 分 74.82m ² A	約76.69m ²

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）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「野木駅」南東方約1.6k m（直線距離） （別添図面等参照）	
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、野木町市街地へ至る幹線町道沿いに一般住宅及び事業所等が点在する地域である。当該地域は、街路条件に恵まれているものの、市街化が抑制されていることから農地及び林地としての利用が多い状況にある。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1～4 地積 : 1,900.86㎡ 規模 : やや過大 間口 : 約53m 奥行 : 約42m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	物件1～4 北約16m舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 西約6～7.2m舗装町道(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	物件5～7の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、物件5及び6は、所有権、物件7は使用借権。	
供 給 処 理 施 設	物件1～4 上 水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : なし （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	土壌汚染の可能性について調査したところ、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。	

特 記 事 項	・物件１～３と物件４の間には水路が介在しており、電線、水道管を水路の地中に埋設するなど無断使用している。Ｂの話によれば、水路幅は今より広がったが、Ｂの父が無断で埋め立て、現在に至っているとのことである。 ・物件１～３は、都市計画法上市街化区域と市街化調整区域が線引きされる以前からの宅地であるが、物件４の非宅地である土地への建物の建築及び水路の無断使用、建築物の町道への越境があるためこれら違反を是正しなければ、建て替えは認められないとのことである。（栃木県県土整備部都市政策課開発指導担当）
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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51年 9月20日新築 約48年 約2年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 ALC板吹付タイル 鋼板パネル 内 壁 化粧合板 天 井 化粧石膏ボード 床 タイル モルタル	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層 1階 現況用途 倉庫・作業所	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 経年劣化が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・Bが建物解体工事の見積をとったところ、アスベストが使用されているとのことである。昭和50年10月に吹付アスベストが製造・使用禁止となり、現況調査における目視では、吹付アスベストの確認は出来なかった。しかし、労働安全衛生法施行令によって、平成7年4月1日までアスベスト含有量が5%以下であれば吹付ロックウールの製品が使用されており、排気などの配管部分の断熱材として通常利用されていた。物件5は、食肉用の冷蔵庫、冷凍庫として利用されていたことから、庫内まわりや配管の断熱材として使用されている可能性が高い。	

(附属建物1)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税資料) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年 6月日不詳新築 約25年 約3年
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 鋼板パネル 内壁 化粧合板 天井 合板 床 フローリング	
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階 層 2階 現況用途 事務所	
品 等	劣る	
保守管理の状態	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		

(附属建物未登記1)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(推定) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年 6月日不詳新築 25年 0
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 カラー鋼板 床 モルタル	
床面積（現況）	第3項目の物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層 1階 現況用途 ボイラー室	
品 等	劣る	
保守管理の状態	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		

(物件6)

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57年12月10日新築 約42年 約8年
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 カラー鋼板 内壁 化粧合板 天井 化粧石膏ボード 床 モルタル	
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階 層 2階 現況用途 店舗	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	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		

(物件7)

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52年12月日不詳新築 約47年 約3年
仕 様	構 造 木造 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル吹付タイル 内 壁 クロス 京壁 天 井 杉敷目合板 クロス 床 フローリング タタミ	
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層 1階 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	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項		

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, 1-ハ, 2-イ, 2-ロ, 2-ハ, 3-イ, 3-ロ, 3-ハ, 4-イ, 4-ロ (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。

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-イ	19,000	0.93	81.76	0.60		0.90	780,000
1-ロ	19,000	0.93	39	0.60		0.90	372,000
1-ハ	19,000	0.93	18	0.60		0.90	172,000
2-イ	19,000	0.93	103.51	0.60		0.90	988,000
2-ロ	19,000	0.93	49	0.60		0.90	468,000
2-ハ	19,000	0.93	23	0.60		0.90	219,000
3-イ	19,000	0.93	293.59	0.60		0.90	2,801,000
3-ロ	19,000	0.93	139	0.60		0.90	1,326,000
3-ハ	19,000	0.93	65	0.60		0.90	620,000
4-イ	19,000	0.43	150	0.80		0.90	882,000
4-ロ	19,000	0.43	939			0.90	6,904,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 野木-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 19,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.03%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+15

イ 個別格差：物件1-イ 規模▲10 角地+3 物件1-ロ 規模▲10 角地+3 物件1-ハ 規模▲10 角地+3 物件2-イ 規模▲10 角地+3 物件2-ロ 規模▲10 角地+3 物件2-ハ 規模▲10 角地+3 物件3-イ 規模▲10 角地+3 物件3-ロ 規模▲10 角地+3 物件3-ハ 規模▲10 角地+3 物件4-イ 画地条件(規模▲10 角地+3) その他条件(開発許可なし▲50)

物件4-ロ 画地条件(規模▲10 角地+3) その他条件(開発許可なし▲50)

ウ 地積：物件1-イ 物件2-イ 物件3-イ 物件4-イは、物件5の敷地利用権の及ぶ範囲、物件1-ロ 物件2-ロ 物件3-ロは、物件6の敷地利用権の及ぶ範囲 物件1-ハ 物件2-ハ 物件3-ハは、物件7の敷地利用権の及ぶ範囲で、物件5～7の床面積の比と建物の配置を考慮して案分した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

カ 市場性修正：物件1-イ 水路介在▲10 物件1-ロ 水路介在▲10 物件1-ハ 水路介在▲10 物件2-イ 水路介在▲10 物件2-ロ 水路介在▲10 物件2-ハ 水路介在▲10 物件3-イ 水路介在▲10 物件3-ロ 水路介在▲10 物件3-ハ 水路介在▲10 物件4-イ 水路介在▲10 物件4-ロ 水路介在▲10

② 物件5, 6, 7 (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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
5	150,000	359.28		0.01	1.00	539,000

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 : 現況数量による。

エ 現 価 率

経過年数48年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数2年、
観察減価及び中古建物の市場性減価80%、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2年 / 経済的全耐用年数50年)} × (1 - 観察減価80%) ÷ 0.01

オ 市場性修正 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サ÷シ
1	100,000	158.98		0.02	1.00	318,000

キ 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。

ク 現況延床面積 : 登記数量による。

コ 現 価 率

経過年数25年、経済的全耐用年数28年、経済的残存耐用年数3年、
観察減価及び中古建物の市場性減価80%、残価率1%、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1% + (1 - 1%) × (経済的残存耐用年数3年 / 経済的全耐用年数28年)} × (1 - 観察減価80%) ÷ 0.02

サ 市場性修正 : 1.00

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	共有持分 割合 ソ	現価率 タ	市場性 修正 チ	附属建物の価格 (円) ヌ×セ×ソ×タ×チニツ
未登記 1	50,000	6.00		0.00	1.00	0

付属建物未登記1の市場価値は0と判断した。

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) デ	附属建物の価格 (円) ト	合計価格 (円) デ+ト=ナ
5	539,000	318,000	857,000

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×オニカ
6	120,000	185.62		0.05	1.00	1,114,000

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：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数42年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数8年、
観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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8年／経済的全耐用年数50年)}×(1－
観察減価70%)÷0.05

オ 市場性修正：1.00

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×オニカ
7	140,000	76.69		0.02	1.00	215,000

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：現況数量による。

エ 現 価 率

経過年数47年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数3年、
観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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3年／経済的全耐用年数50年)}×(1－観察減価70%)≒0.02

才 市場性修正 : 1.00

2 評価額の判定

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-イ	780,000	0.25	法定地上権	195,000
1-ロ	372,000	0.25	法定地上権	93,000
1-ハ	172,000	0.10	使用借権	17,000
2-イ	988,000	0.25	法定地上権	247,000
2-ロ	468,000	0.25	法定地上権	117,000
2-ハ	219,000	0.10	使用借権	22,000
3-イ	2,801,000	0.25	法定地上権	700,000
3-ロ	1,326,000	0.25	法定地上権	332,000
3-ハ	620,000	0.10	使用借権	62,000
4-イ	882,000	0.25	法定地上権	221,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②ナカ) 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-イ	780,000	-195,000		0.64	0.70	262,000
1-ロ	372,000	-93,000		0.64	0.70	125,000
1-ハ	172,000	-17,000		0.64	0.70	69,000
2-イ	988,000	-247,000		0.64	0.70	332,000
2-ロ	468,000	-117,000		0.64	0.70	157,000
2-ハ	219,000	-22,000		0.64	0.70	88,000
3-イ	2,801,000	-700,000		0.64	0.70	941,000
3-ロ	1,326,000	-332,000		0.64	0.70	445,000
3-ハ	620,000	-62,000		0.64	0.70	250,000
4-イ	882,000	-221,000		0.64	0.70	296,000
4-ロ	6,904,000			0.64	0.70	3,093,000

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②ナカ) 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
5	857,000	+1,363,000	0.90	0.64	0.70	895,000
6	1,114,000	+542,000	1.00	0.64	0.70	742,000
7	215,000	+101,000	1.00	0.64	0.70	142,000
一括価格（合計）						7,837,000

ウ 占有減価修正：物件5 0.90

エ 市場性修正：物件1-イ 0.64 物件1-ロ 0.64 物件1-ハ 0.64 物件2-イ 0.64 物件2-ロ 0.64 物件2-ハ 0.64 物件3-イ 0.64 物件3-ロ 0.64 物件3-ハ 0.64 物件4-イ 0.64 物件4-ロ 0.64 物件5 0.64 物件6 0.64 物件7 0.64 物件1-イ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件1-ロ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件1-ハ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件2-イ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件2-ロ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件2-ハ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件3-イ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件3-ロ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件3-ハ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件4-イ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件4-ロ 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件5 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件6 違反状態▲20 事業用物件▲20 物件7 違反状態▲20 事業用物件▲20

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 地価公示価格 野木-6

所 在：下都賀郡野木町大字野木字御櫛内 2 5 6 6 番 2

地 目：宅地

価 格：21,900円／㎡

位 置：古河駅北方2.3km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：323㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東町道6m

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農家住宅と一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 対象物件位置図（地理院地図）

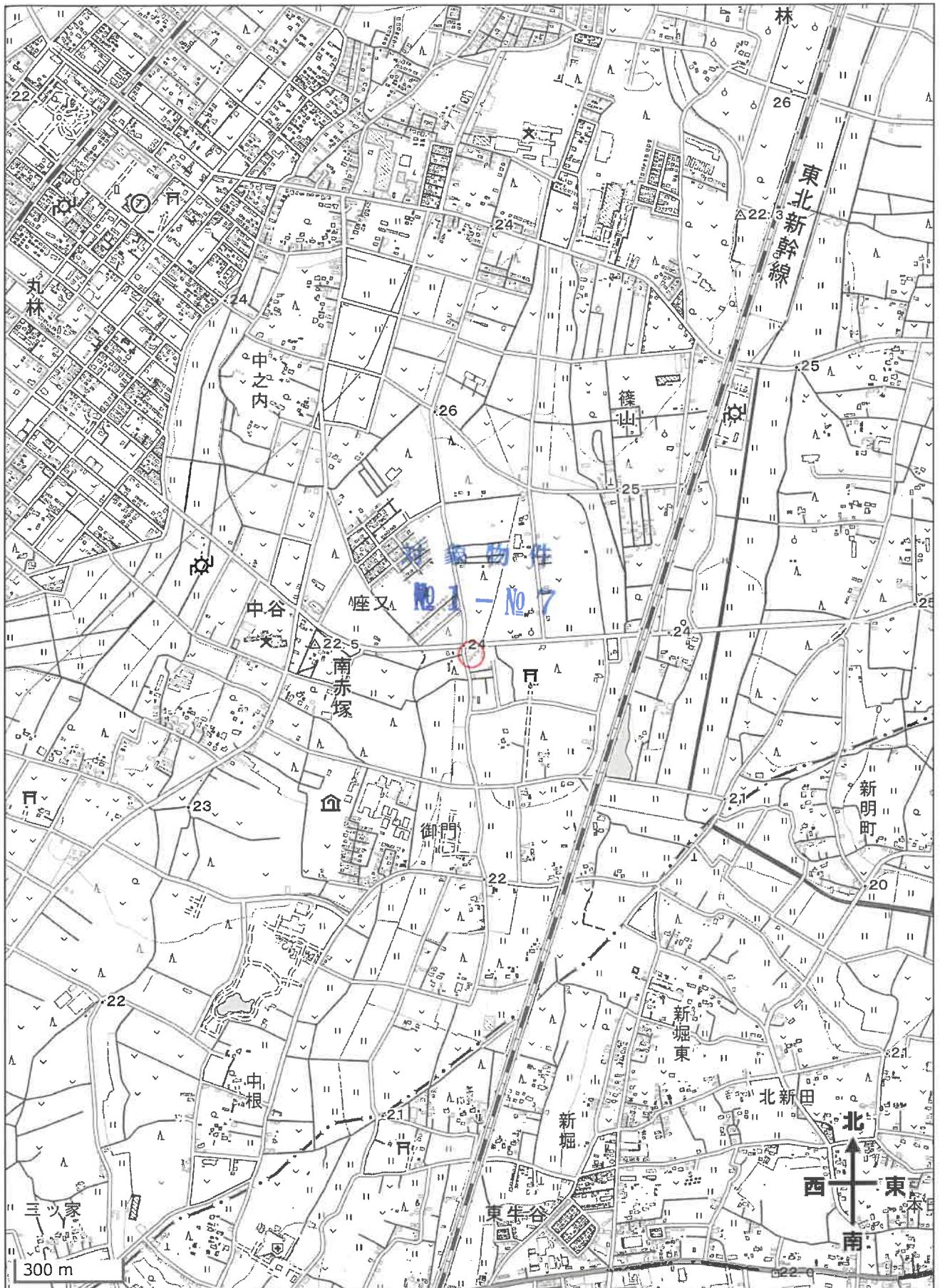
2 公図写

3 建物図面写

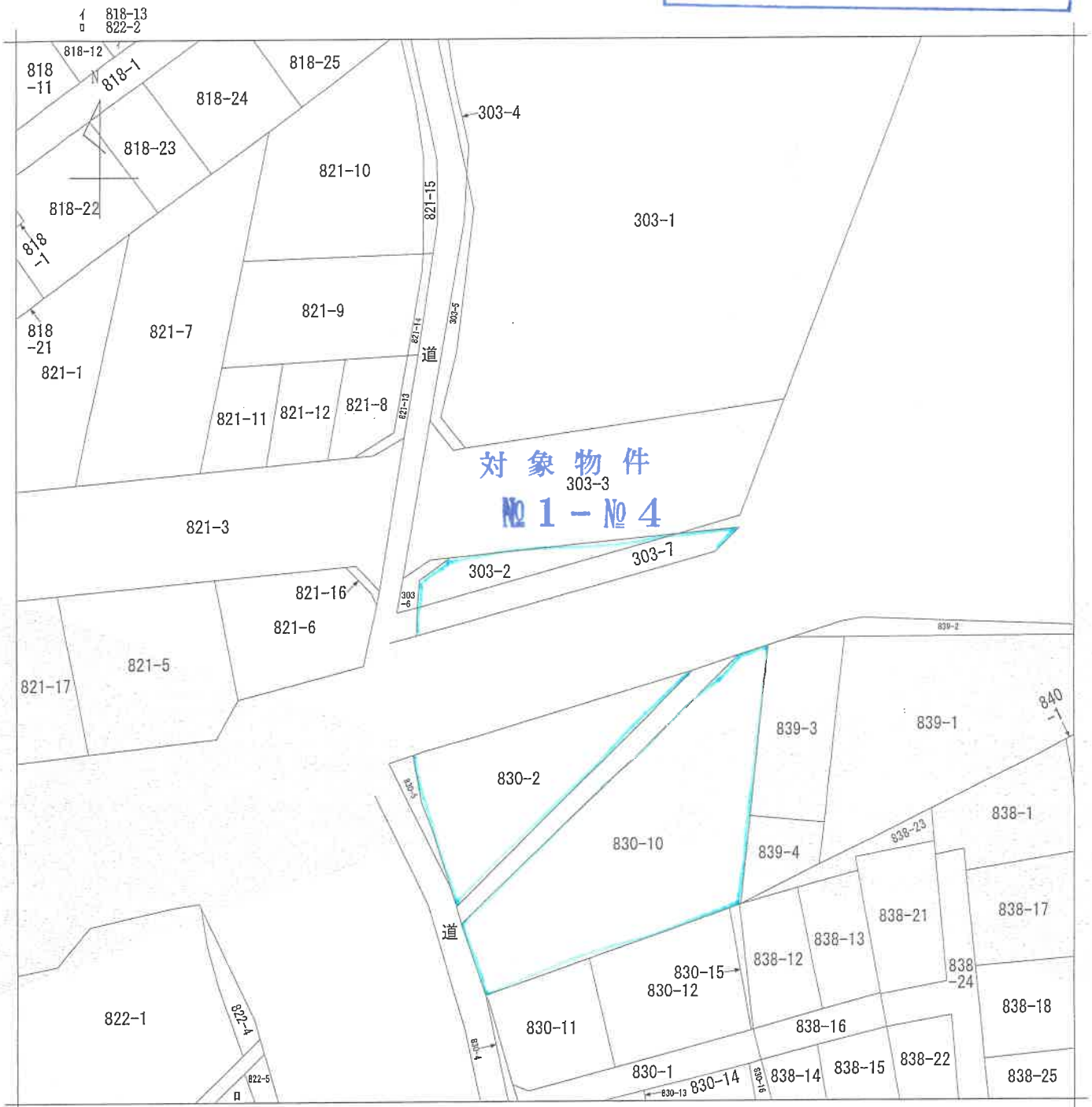
4 建物等配置図

5 建物間取図

以 上



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。



A 大字南赤塚

この図面は縮小されています

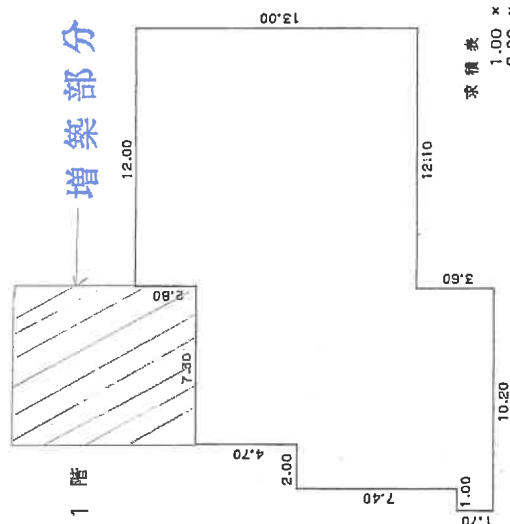
請 求 部 分	所 在	下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁				地 番	303番2			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治11年9月28日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和58年11月4日		補 事 記 項		

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。

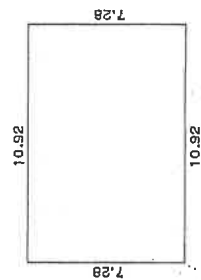
(土地台帳七十七号第二十八号第二項)

1207757

各階平面図



符 1 1階 - 2階 (各階同型)



この図面は縮小されています

求積表
10.92 × 7.28 = 79.4976
床面積 79.49㎡

家屋番号

大字南赤塚字中北
830番2の1

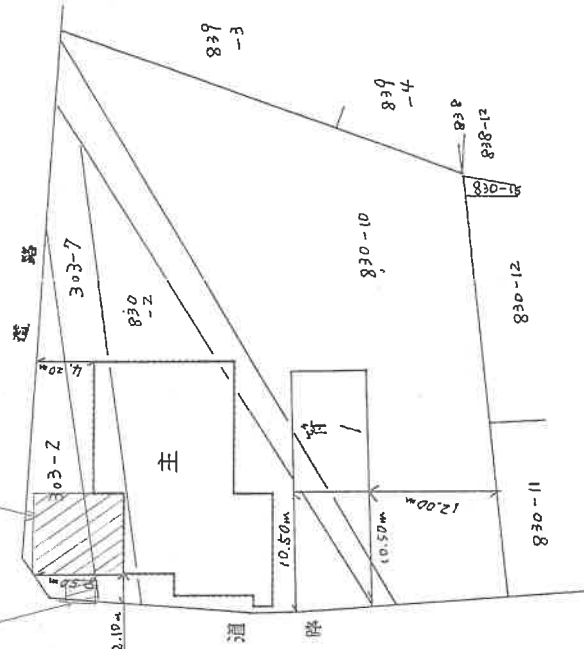
建物の所在

下都賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2・830番地2先
830番地10・同所字入丁303番地7

対象物件№5

付属建物 増築部分

未登記1 (建物の存する部分 1階)



平成14年12月4日 登記

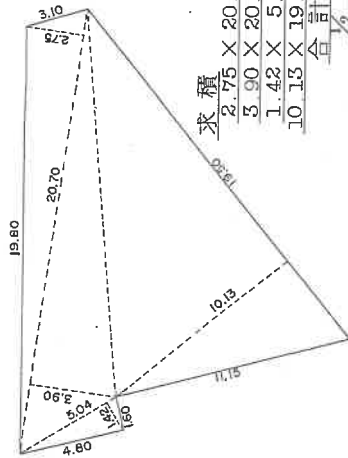
1207758
各階平面図

建設物各階平面図

家屋番号	830番2の2
建物の所在	下都賀郡野木町大字南赤塚字八丁303番地2・303番地7

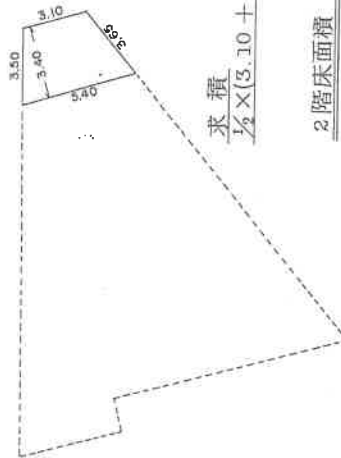
対象物件№6

1 階



求積	
$2.75 \times 20.70 = 56.9250$	
$5.90 \times 20.70 = 80.7300$	
$1.42 \times 5.04 = 7.1568$	
$10.15 \times 19.50 = 197.5350$	
合計	342.3468
1階床面積	171.1734

2 階



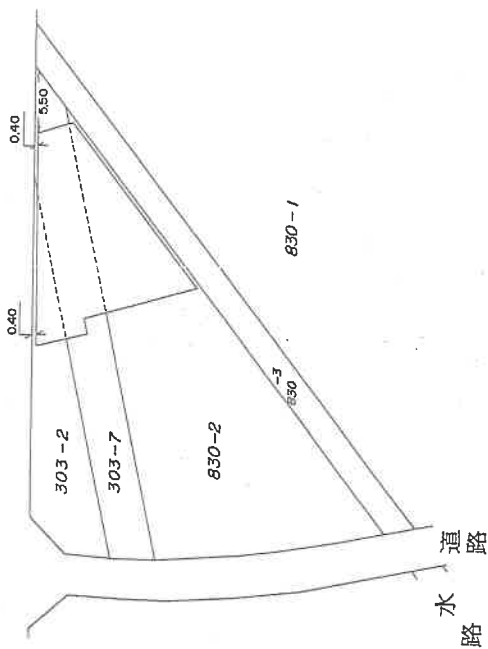
求積	
$\frac{1}{2} \times (3.10 + 5.40) \times 3.40 = 14.4500$	
2階床面積	14.45 m ²

(目録表22)

この図面は縮小されています

対象物件№6

道路



昭和58年6月2日登記

(長縮約)

1207759

各階平面図

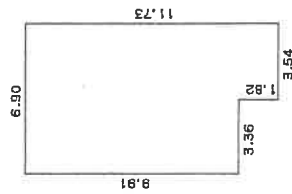
建築物図面

家屋番号
大字南赤塚字中北
830番2の3

建築物の所在
下都賀郡野木町大字南赤塚字中北830番地2・830番地2先
同所字入丁303番地7

対象物件№7

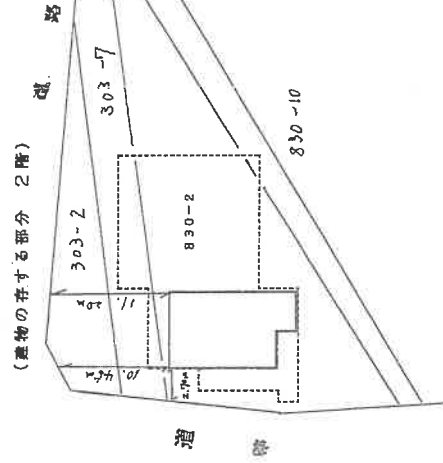
2階



床積算

3.36 × 9.91 =	33.2976
3.54 × 11.73 =	41.5242
合計	74.8218
床面積	74.82㎡

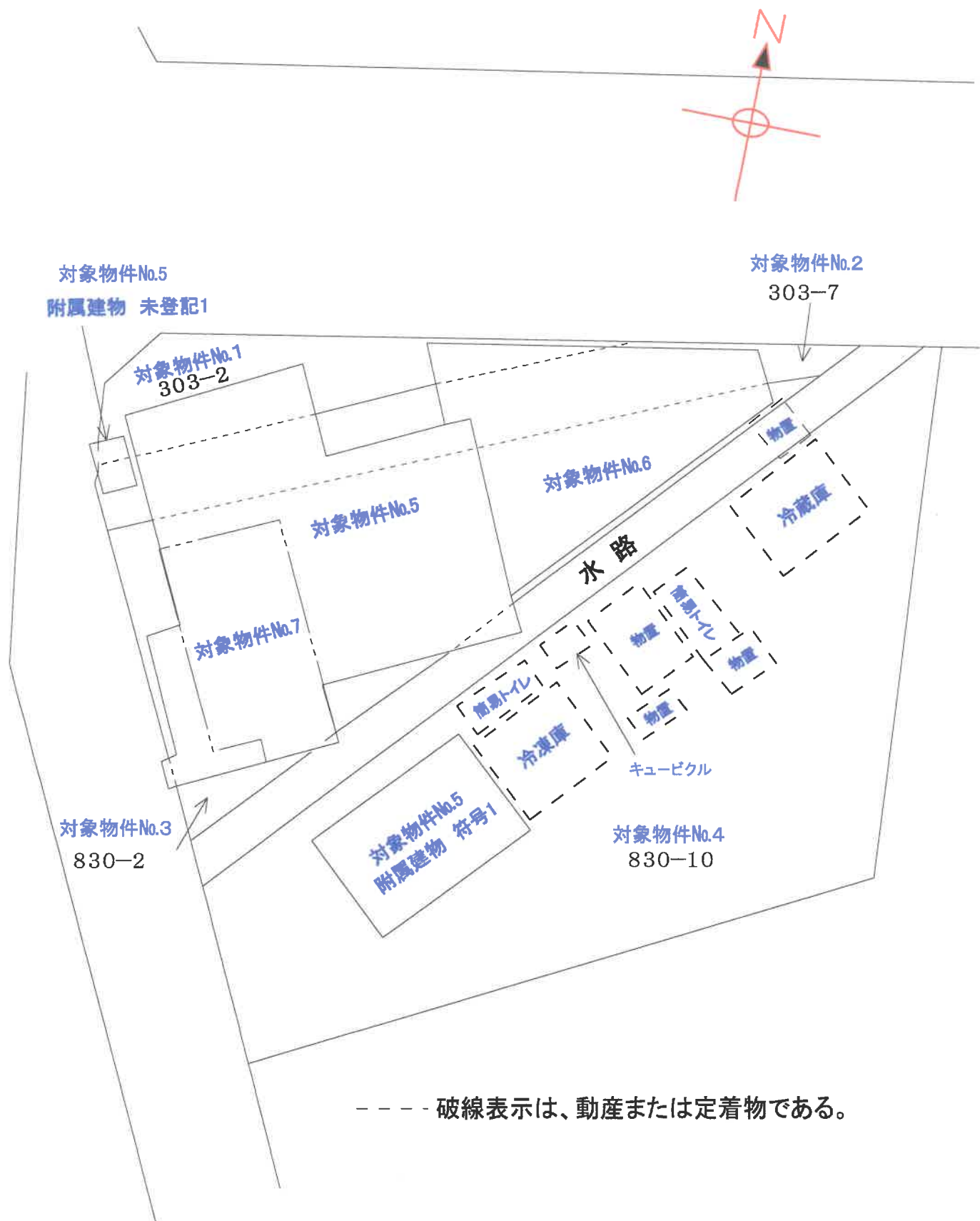
対象物件№7



この図面は縮小されています

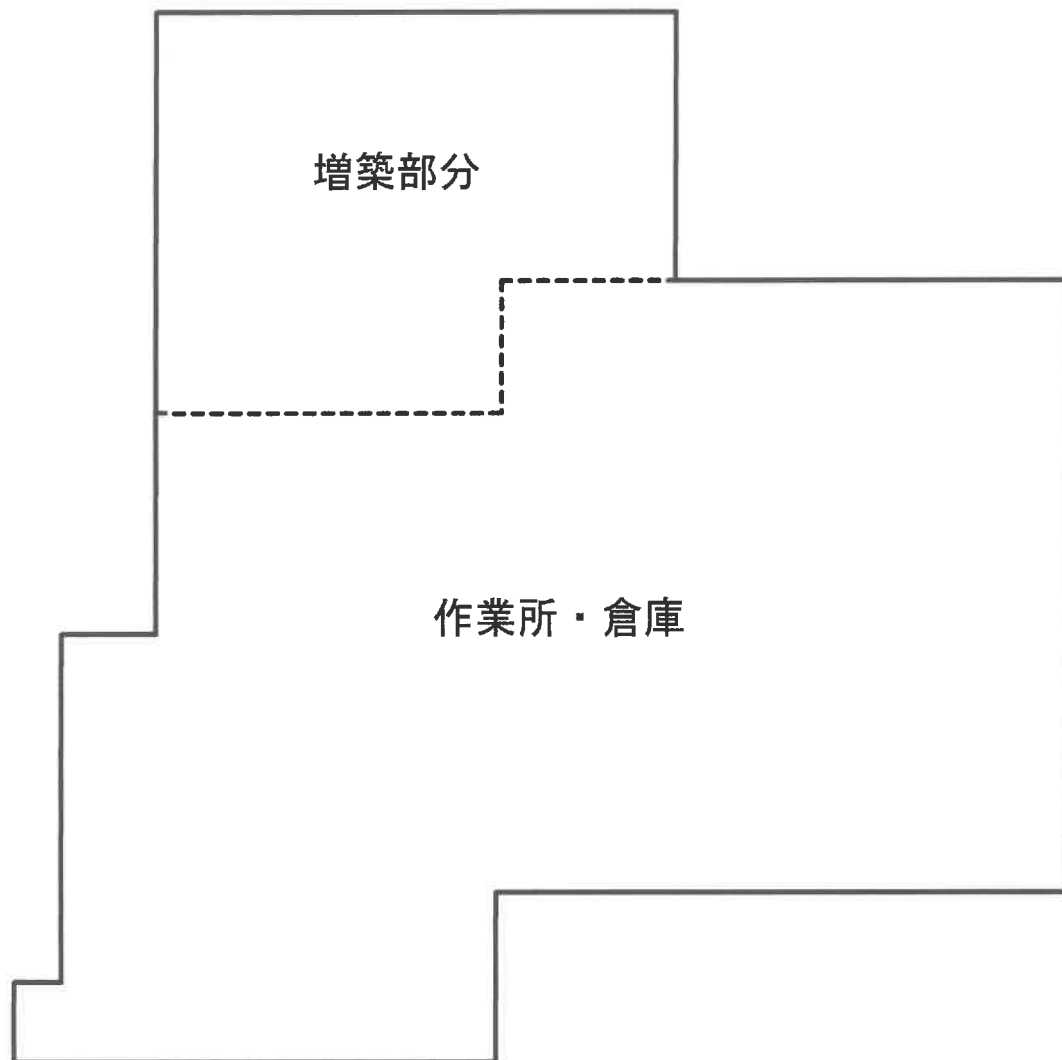
平成14年12月4日 登記

建物等配置図



この図面は概略の参考図であり、正確な形状、配置、面積等を表すものではない。

物件 5



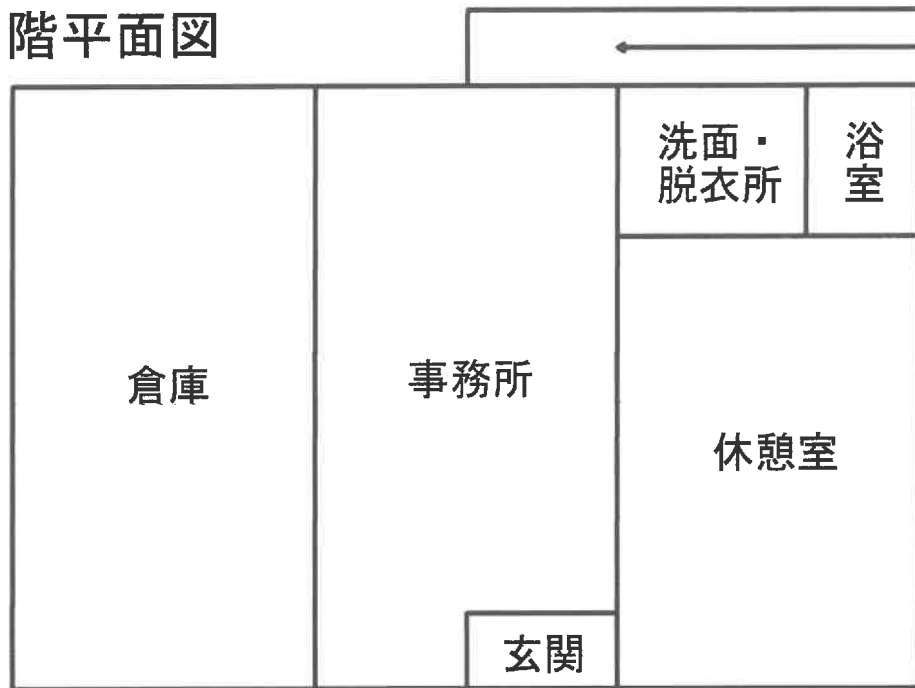
附属建物
未登記 1



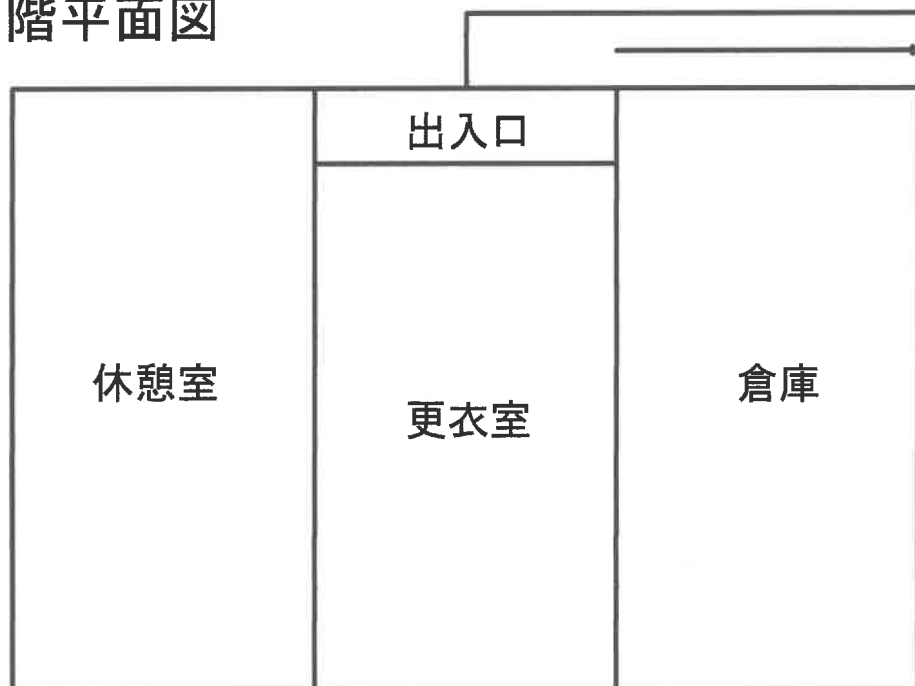
本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

物件 5
附属建物符号 1

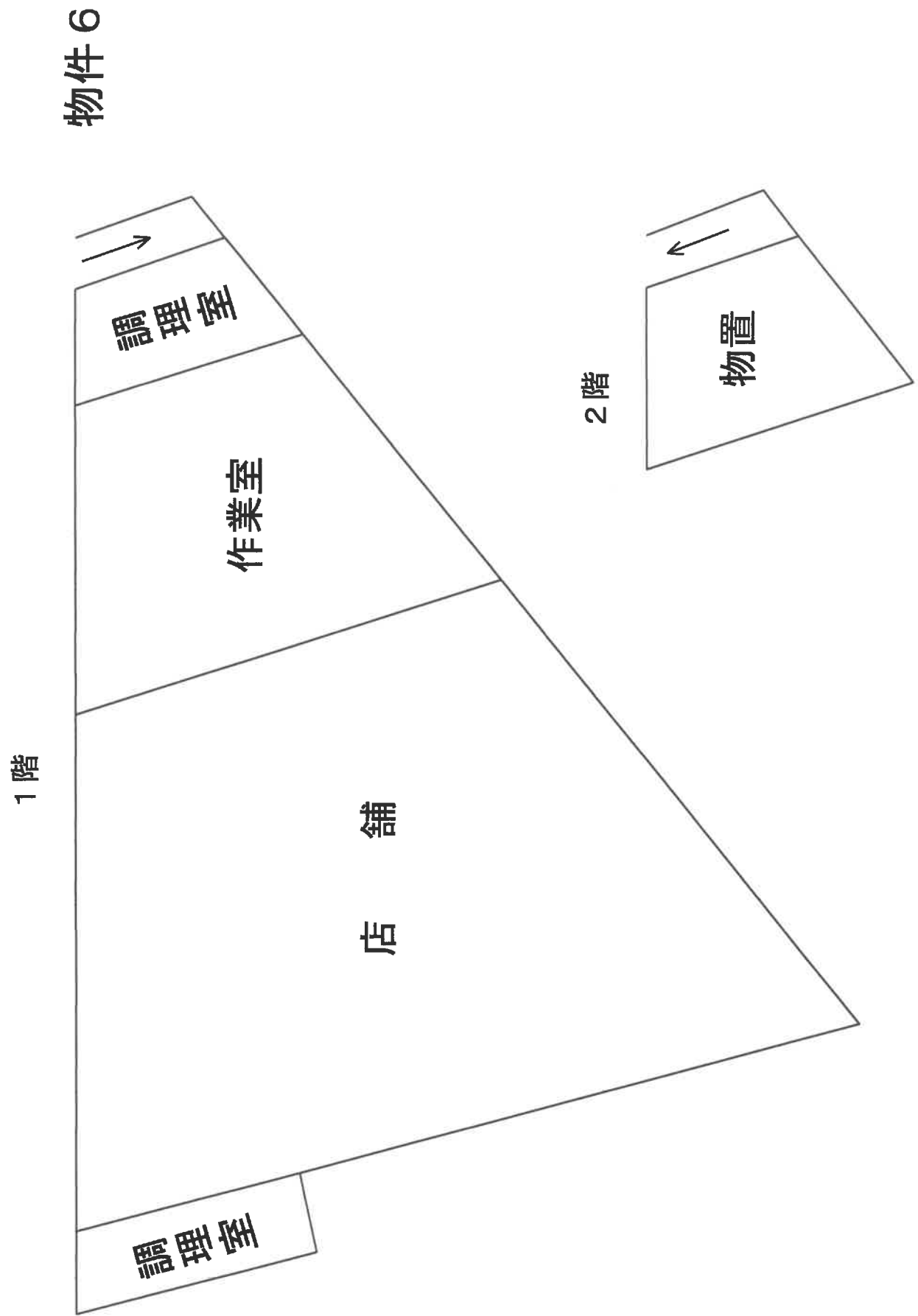
1 階平面図



2 階平面図

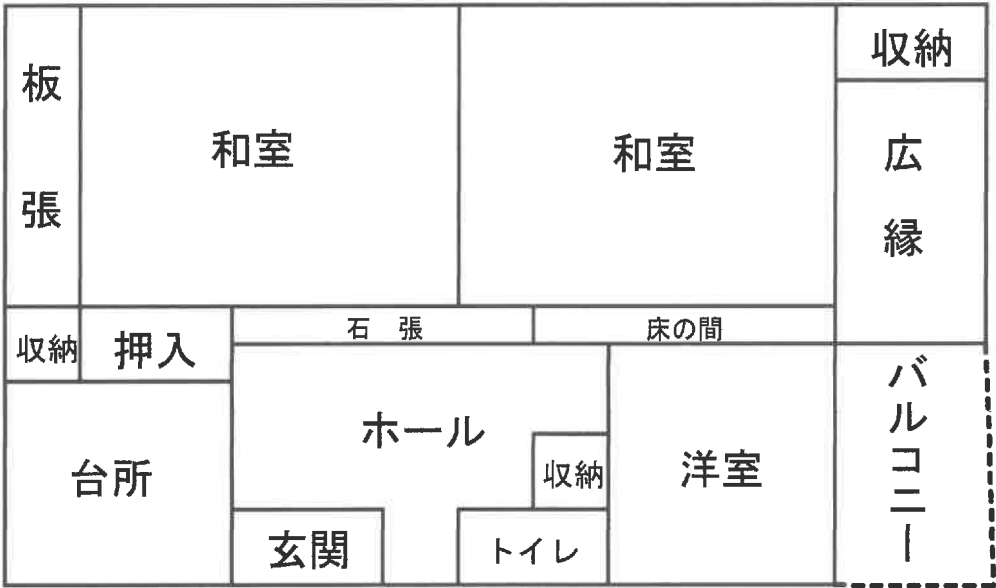


本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



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 7



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。