

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 宇都宮地方裁判所売却場（1 階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 26 日 午前 10 時 00 分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 8 月 6 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	20, 630, 000 16, 504, 000	一括	4, 126, 000	142, 365	0
1	2, 748, 000				
2	17, 882, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 小山市大字出井字明光 |
| | 地 番 | 7 1 5 番 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3 . 8 5 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 小山市大字出井字明光 7 1 5 番地 9 9 |
| | 家屋 番号 | 7 1 5 番 9 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 4 9 平方メートル
2 階 6 8 . 7 1 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|----------------|
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 3 . 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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

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 小山市大字出井字明光
地 番 7 1 5 番 9 9
地 目 宅地
地 積 2 4 3 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 小山市大字出井字明光 7 1 5 番地 9 9
家屋 番号 7 1 5 番 9 9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 4 9 平方メートル
2 階 6 8 . 7 1 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造ルーフィング葺平家建
床 面 積 約 3 . 3 平方メートル

令和 7年(ケ)第 6号
令和 7年 2月26日受理
令和 7年 4月24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 | 小山市大字出井字明光 |
| | 地 番 | 7 1 5 番 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字出井字明光 7 1 5 番地 9 9 |
| | 家屋 番号 | 7 1 5 番 9 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 4 9 平方メートル
2 階 6 8. 7 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市大字出井715番地99		
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	自転車置場（定着物）、テラス屋根（定着物）、簡易物置（動産）あり		
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：物置 構造：木造ルーフィング葺平家建 床面積：約3.3㎡		
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 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

そ の 他 の 事 項

■北側接面道路は市道 8 0 7 8 号線（幅員 6 m。建築基準法 4 2 条 1 項 1 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
■ B (所有者Aの妻)	本件建物には所有者家族が居住しています。 雨漏り、水漏れ等はないと思います。 浴槽の栓のスイッチの具合が悪く、お湯を抜くためにはスイッチを押し続けていなければなりません。 オール電化の建物で、太陽光発電パネルが屋根に設置されていますが、これは建築時に設置したもので、費用は住宅ローンに含まれています。 家具等も住宅ローンに含まれています。 蓄電池を一昨年位に設置しました。ローンは200万円位残っていると思います。ローン会社はオリエントコーポレーションだったかと思いますが、覚えていません。 床下にエアコンが入っており、建物全体の空調を図るようになっています。エアコンは寝室にのみ個別に設置しています。冬場は商業にありとおり暖かいのですが、夏場の2階は暑いです。 物置、自転車置場等は本件建物が建って直ぐの頃に自分たちで造りました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
- 木造物置の構造は簡易であるが、束基礎、四方の壁、屋根があることから未登記附属建物と評価した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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27日 (木) 11:20-11:35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年 2月27日 (木) 11:55-12:05	小山市役所	税務課 地番図、間取図調査 道路課 接面道路調査
7年 3月18日 (火) 15:00-15:15	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
7年 3月24日 (月) 10:00-11:00	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、Bから事情聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



枚目)

地番図号

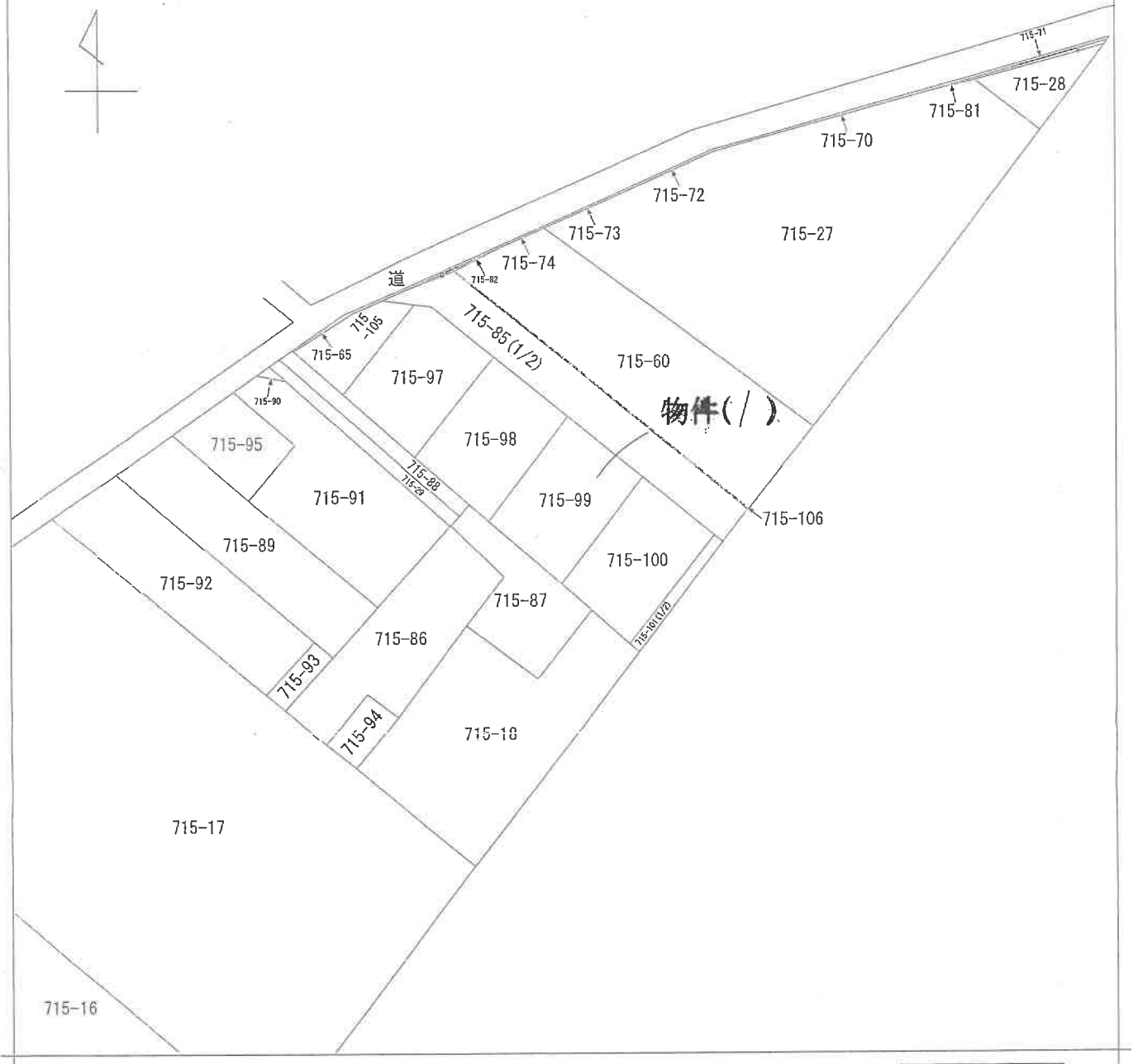
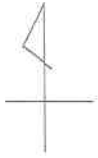
この地番図は、固定資産税の課税資料図を
もとに作成された図面の写です。
実測図ではありませんので、不図・差異・
定額には適用しませんが、ご注意ください。

《小山市税務所資産課税課》

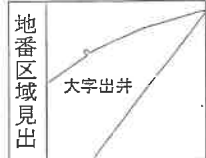
発行日：令和7年2月27日

1 715-80
0 715-77

N



(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 小山市大字出井字明光					地 番	715番99			
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		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和49年3月16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7年1月9日

東京法務局

地図整理番号：M83219

登記官

(1/1)

(8 枚目)



登記年月日：平成25年6月13日

令和7年1月9日
東京法務局
(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)
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。

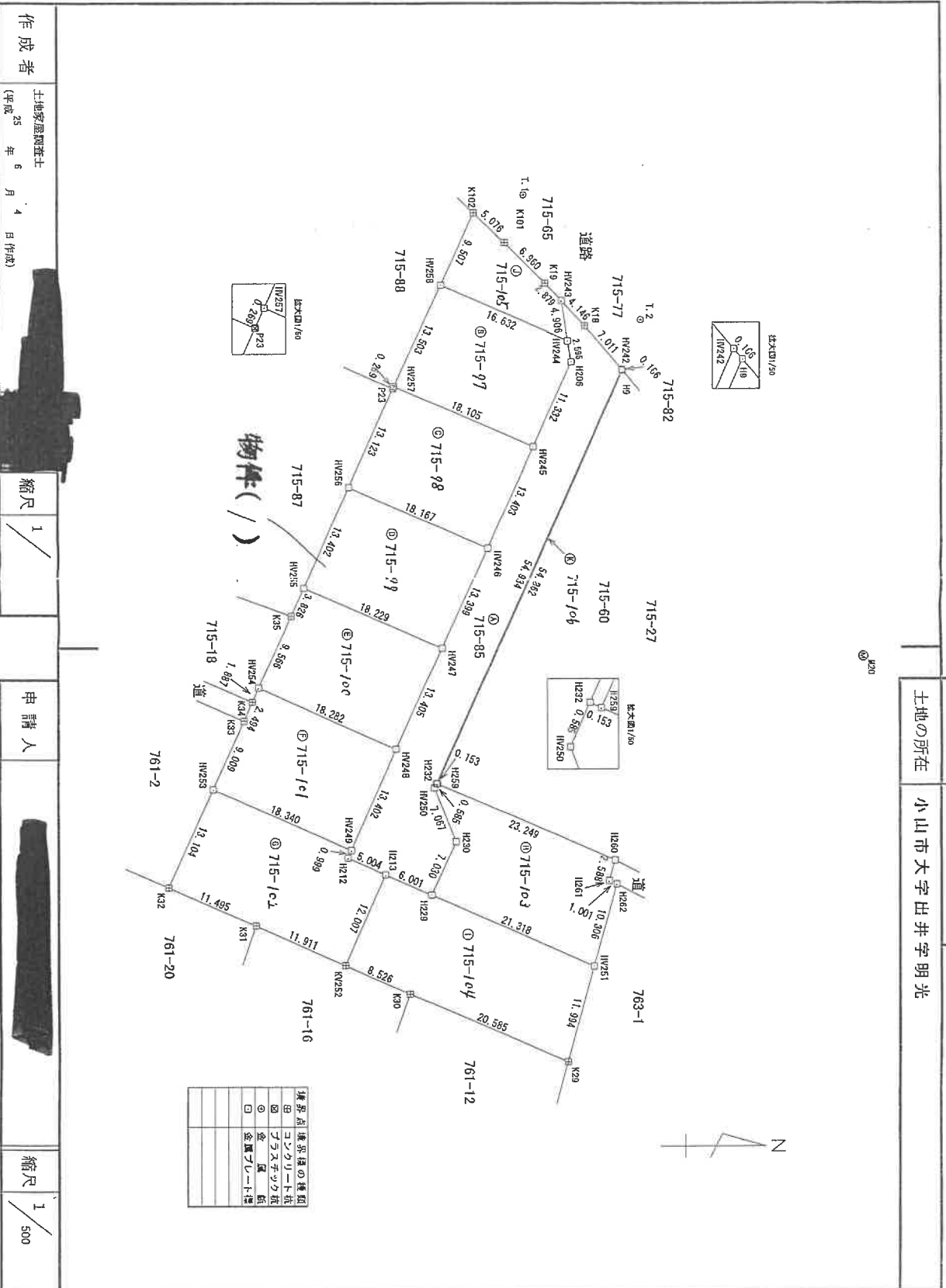
登記官

土地所在図
地積測量図

1/3

地番
715-65, 715-97 ~ 715-106

土地の所在
小山市大字出井字明光



物件(1)

境界点境界線の種類	
田	コンクリート杭
田	ガラス管杭
田	金釘
田	金釘プレート

作成者	土地家屋調査士
(平成25年6月4日作成)	
縮尺	1/500
申請人	

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成25年6月13日

（宇都宮地方方法務局小山出張所管轄）
令和7年1月9日
東京法務局
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。

登記官

地図整理番号：M83220

(2/3)

土地所在図
地積測量図

2/3

地番 715-05
715-97 ~ 715-106
土地の所在 小山市大字出井字明光

求積表

地番	① 715-95				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
H222	511.501	521.145	55.541	28431.49341	
H232	489.554	571.329	50.777	24628.719218	
H250	489.316	571.563	7.130	3488.823080	
H230	491.854	578.459	13.017	6402.463518	
H229	488.992	584.880	3.970	1941.298240	
H213	493.514	582.429	-4.495	-2173.595540	
H212	478.947	580.385	-2.957	-1416.246279	
H249	479.353	579.472	-13.165	-6306.368008	
H248	484.804	567.229	-24.489	-11872.365160	
H247	490.257	554.993	-24.486	-12004.432982	
H246	495.707	542.743	-24.484	-12126.690188	
H245	501.159	530.499	-22.596	-11324.188764	
H206	505.709	520.147	-12.913	-6530.995057	
H244	505.352	517.605	-7.403	-3741.120853	
H243	504.564	512.744	-1.798	-907.200072	
K18	507.379	515.798	0.402	4262.998352	
合計				942.578043	
合計面積				471.2890215	
地積				471.28 m ²	

地番	② 715-97				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
H238	480.151	510.837	-5.586	-2728.180466	
H244	505.352	517.585	9.310	4704.827420	
H206	505.709	520.147	12.913	6530.995097	
H245	501.159	530.499	3.005	1505.982795	
H257	484.612	523.152	-19.662	-9528.441111	
合計				485.183402	
合計面積				242.5917010	
地積				242.59 m ²	

地番	③ 715-98				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
H257	484.612	523.152	7.102	3441.714422	
H246	501.159	530.419	19.591	9818.705960	
H245	495.707	542.743	4.881	2409.631272	
H256	479.108	535.380	-19.346	-9268.833688	
P23	484.592	523.397	-12.208	-5914.800416	
合計				485.938336	
合計面積				242.9641689	
地積				242.96 m ²	

地番	④ 715-99				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
H226	479.108	535.390	-4.835	-2316.487180	
H246	495.707	542.743	19.623	9767.268461	
H247	490.257	554.993	4.835	2370.592595	
H255	473.500	547.578	-19.623	-9293.452800	
合計				487.711076	
合計面積				243.8555980	
地積				243.86 m ²	

地番	⑤ 715-100				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
H226	479.108	547.578	3.917	1885.091200	
H247	490.257	554.983	19.651	9634.003307	
H248	484.504	567.229	4.807	2330.462828	
H244	468.104	559.790	-16.163	-7655.904952	
K35	472.028	551.066	-12.212	-5794.405906	
合計				489.213447	
合計面積				244.6067235	
地積				244.60 m ²	

地番	⑥ 715-101				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
H254	468.104	559.790	5.718	2676.618672	
H248	484.504	567.229	19.682	9581.912328	
H249	479.353	579.472	4.770	2286.513910	
H253	462.005	571.999	-15.686	-7356.422030	
K33	465.207	563.785	-10.488	-4890.627816	
K34	467.330	561.511	-3.095	-1857.450480	
合計				490.544264	
合計面積				245.212420	
地積				245.27 m ²	

地番	⑦ 715-102				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
H253	462.005	571.999	-4.474	-2069.694770	
H249	479.353	579.472	8.386	4019.854258	
H212	478.947	580.385	2.957	1416.246079	
H213	493.514	582.429	13.014	6292.451196	
K252	478.533	583.399	6.141	2939.265653	
K31	467.745	586.570	-9.453	-4421.593465	
K32	457.221	583.946	-16.671	-7676.60191	
合計				599.595440	
合計面積				299.9697700	
地積				299.96 m ²	

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/
(平成25年6月4日作成)		申請人	
(栃木県土地家屋調査士会用品紙)		縮尺	1/1

登記年月日：平成25年6月13日

土地所在図
地積測量図

3/3

地番

715-05
715-07~715-10b

土地の所在

小山市大字出井字明光

測量年月日	平成25年 6月 4日
経緯系	任意座標

(恒久的地物)			
点名	X座標	Y座標	備考
H20	641.163	666.137	消火栓外柵北西角4'4"
T.1	500.000	500.000	金属釘
T.2	514.196	515.055	金属釘

⑦ 715-/03				
地番	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1})$
H239	489.693	571.392	5.386	4601.165728
H260	510.986	560.725	11.825	6042.409450
H261	510.286	503.217	2.897	1478.298642
H262	511.201	593.622	10.341	6298.329541
H251	508.464	593.568	1.258	639.647712
H223	488.992	684.800	-15.093	-733.292028
H230	491.854	678.469	-13.017	-6402.463316
H250	489.316	571.663	-7.130	-3488.823000
H232	489.554	571.329	-0.471	-230.579934
合計			合計	542.683933
地積			合計	271.3419665
			地積	271.34 m ²

⑧ 715-/04				
地番	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1})$
H229	488.992	504.880	11.129	5441.901868
H261	508.464	593.568	20.242	10292.328258
K29	505.280	605.122	3.293	1666.413446
K30	486.427	596.866	-11.723	-5702.383721
K262	478.633	593.399	-14.427	-6905.238291
H213	483.514	582.429	-8.519	-4119.065765
合計			合計	674.056916
地積			合計	337.0278560
			地積	337.02 m ²

⑨ 715-/05				
地番	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1})$
K102	494.052	602.167	-6.131	-3034.960812
K101	497.691	505.706	8.464	4212.466624
K19	502.609	510.631	7.038	3537.382142
H243	504.564	612.744	6.955	3509.242620
H244	505.352	517.586	-1.907	-983.709564
H258	490.151	510.857	-15.419	-7557.658269
合計			合計	202.756041
地積			合計	101.3860265
			地積	101.36 m ²

⑩ 715-/06				
地番	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1})$
H9	512.008	521.273	60.246	25726.353985
H59	489.693	571.392	60.056	24512.072898
H232	489.554	571.329	-60.246	-24698.120284
H242	511.901	521.146	-60.056	-26623.716456
合計			合計	16.500036
地積			合計	8.2900180
			地積	8.29 m ²

作成者

土地家屋調査士

(平成25年 6月 4日作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1

(栃木県土地家屋調査士会月紙)

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。
(宇都宮地方方法務局小山出張所管轄) 東京法務局
令和7年1月9日

登記年月日：平成26年4月24日

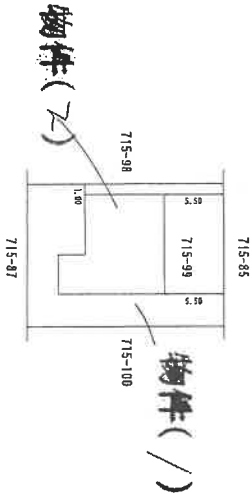
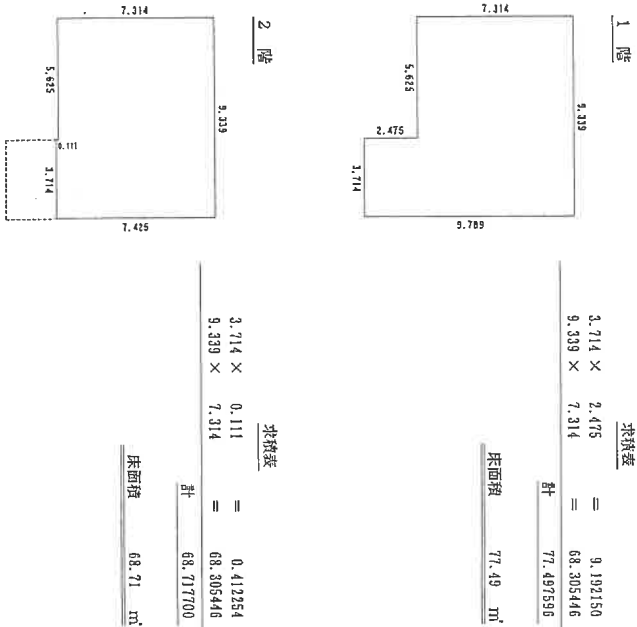
建物図面
各階平面図

家屋番号 715番99
建物の所在 小山市大字出井字明光715番地99

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市出張所管轄)
東京法務局
令和7年1月9日

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

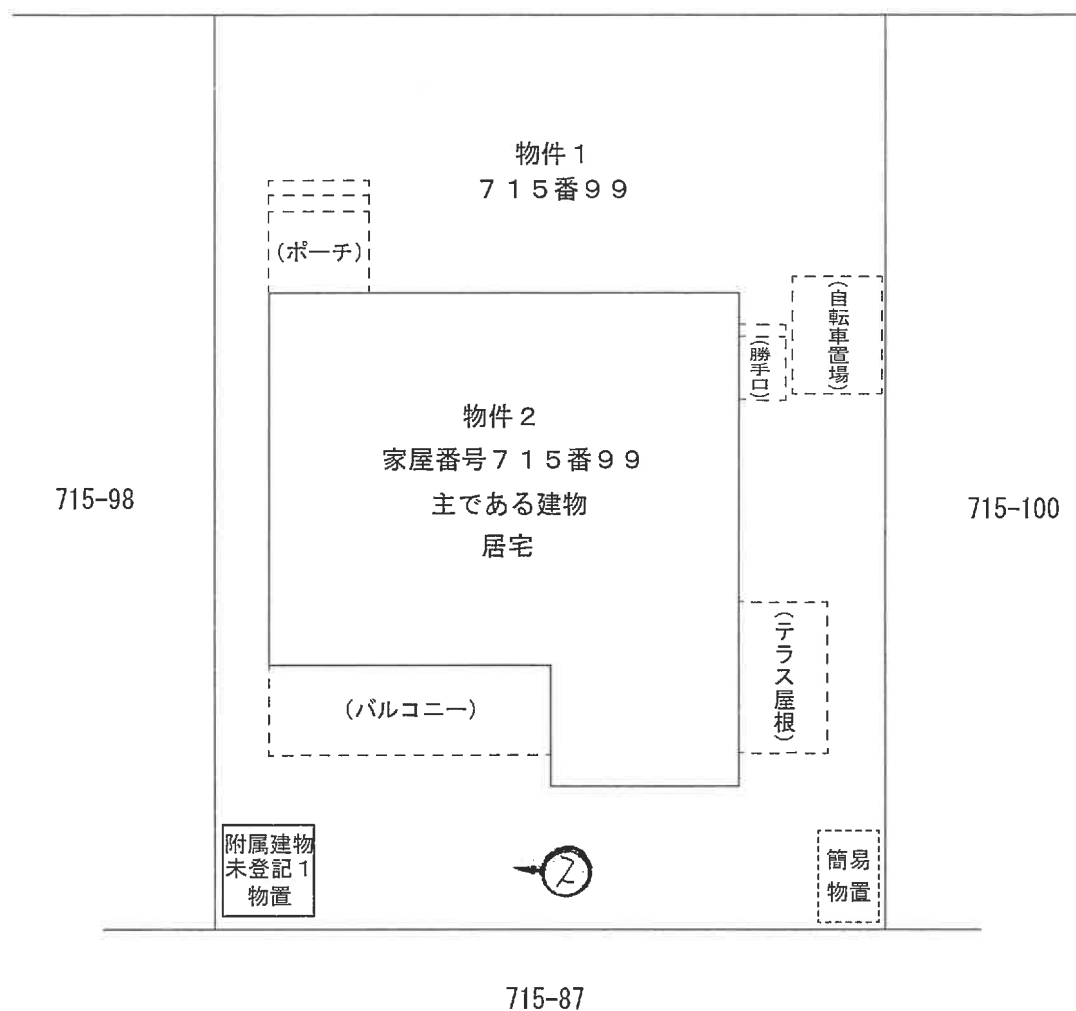


作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
	(平成26年4月24日作成)					

(栃木県土地家屋調査士会用紙)



市道8078号線



↑
現地
図
を
示
す

※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。

(13枚目)

土地建物位置関係図



1



2

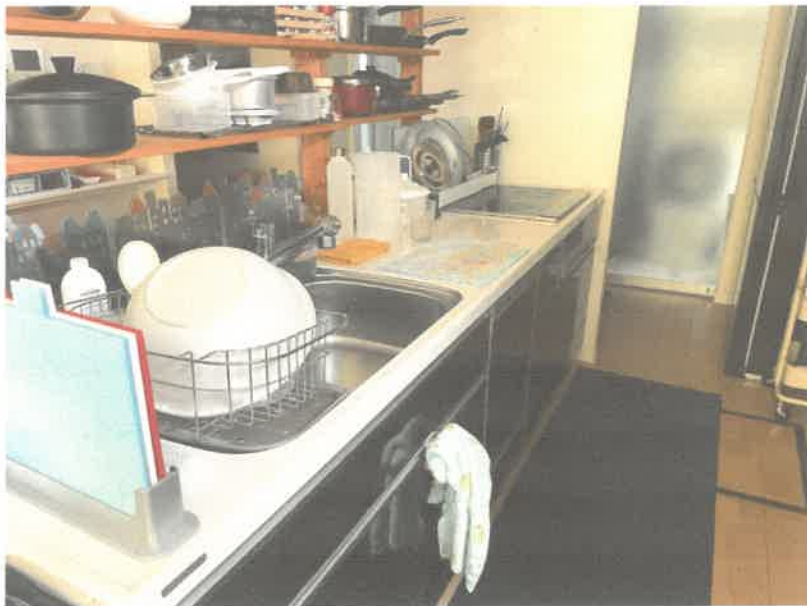


3

(15 枚目)



4



5



6



7



8



9

(17 枚目)

令和 7年（ケ）第 6 号
令和 7年 2月14日 受 命
令和 7年 3月24日 現地調査
令和 7年 4月22日 評 価
令和 7年 4月25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
市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,630,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,748,000円
物件2（建物）	金 17,882,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地積	小山市大字出井字明光 7 1 5 番 9 9 宅地 243.85㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字出井字明光 7 1 5 番地 9 9 7 1 5 番 9 9 居宅 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板 ぶき 2 階建 1階 77.49㎡ 2階 68.71㎡	登記簿とほぼ同じ
	符 種 構 床面積	号 類 造 積	(附属建物) 未登記 1 物置 木造ルーフィング葺平家建 約3.3㎡

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	J R宇都宮線「小山」駅から北東方へ直線で約3,700mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。 ・小山市役所 約 4,000m ・羽川小学校 約 2,700m ・桑中学校 約 1,800m ・小山犬塚郵便局 約 2,600m ・喜沢交番 約 2,100m	
付 近 の 状 況	当地域は、小山市街地の北東方郊外に位置する大字出井地区のうち、小山環状線西側背後の住宅地域。市街化調整区域内で開発された8区画の分譲地で、周囲には農地が広がっている。	
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	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件	地 積：243.85㎡ 間 口：約13.4m 奥 行：約18.2m 形 状：長方形 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	北側：幅員約6.0m舗装市道8078号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当)	
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いる。敷地の中央西寄りに物件2の建物(居宅)が存し、同じく南西端に附属建物・未登記1(物置)が存する。建物の北側は砂利敷の駐車場、南側は庭となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：なし(合併浄化槽使用) (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)が通っており、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	調査の履歴、並びに土壤汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壤汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壤汚染が存する端緒は見受けられない。
特 記 事 項	○物件1の土地は市街化調整区域に存するが、小山市建築指導課での聴聞によれば、本件分譲地については都市計画法第34条11号に基づく開発許可を得ている(平成25年4月22日付・小山指令建指第1301-001号)。当該開発許可に基づく予定建築物等の用途は専用住宅となっており、同一敷地内の同用途の建て替えについては開発許可は不要とのことであった。 ○敷地の南東端にスチール製の簡易物置(動産)が存する。 ○建物の東側に自転車置場及びテラス屋根がある。土地の定着物と認める。 ○小山市文化課での聴聞によれば、物件1の土地はその全部が文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「明光A遺跡」に指定されているが、開発時に調査済みであり、土木工事等を行う際の方法の届け出は不要とのことであった。

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	建築年月日(登記記載) 平成26年 4月 8日新築 経過年数 11年 経済的残存耐用年数 34年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：ステンレス鋼板(折板屋根) 外 壁：サイディング 内 壁：石膏ボード(クロス貼り) 他 天 井：石膏ボード(クロス貼り) 他 床 ：フローリング、畳 他 設 備：太陽光発電システム、ヒートポンプ式給湯機、蓄電池システム、床下空調システム(1階) その他：オール電化仕様
床面積（現況）	1 階： 77.49㎡ 2 階： 68.71㎡ 計： 146.20㎡
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通 ○外装材は概ね経年相応の状態にある。 ・外壁のサイディングに経年による汚れが見られるほか、コーキングに浮きが見られる。 ○内装材は概ね経年相応の状態にある。 ・内壁のクロスは一部に汚れや破損が見られる。 ・2階洋室の建具に穴が空いている箇所がある。 ・浴槽の栓のスイッチに不具合がある。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	○太陽光発電設備は新築時に設置したもので、費用は住宅ローンに含まれているとのこと。また一部の家具も住宅ローンに含まれるとのこと。 ○蓄電池システムは一昨年に設置したもので、ローンの残債があるとのこと。

(附属建物未登記1)

区 分		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (B の 陳 述) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成26年月 日 不詳新築 11年 4年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : アスファルトシングル 外 壁 : 板材、合板 内 壁 : 外壁材あらわし 天 井 : 合板 床 : 合板	
床面積 (現況)	約3.3㎡	
現 況 用 途 等	階 層 : 地上1階建 現況用途 : 物置 間 取 り : ひと間	
品 等	劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が物置として使用している。	
特 記 事 項	○当該建物は、所有者らが自作した簡易な物置であるが、基礎があり(コンクリート束基礎)、外気分断性も認められることから未登記附属建物とした。	

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の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮し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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,000	1.00	243.85	1.00	5,609,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-22

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/90 = 23,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：±0%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲10%補正。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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及び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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	272,000	146.20	0.60	23,860,000

ア 再調達原価：272,000円/㎡

イ 現況延床面積：146.20㎡

ウ 現 価 率：経過年数11年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数34年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

$$\begin{aligned}
 \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}34\text{年} / \text{経済的全耐用年数}45\text{年}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価}20\%) \\
 &\quad \approx 0.60
 \end{aligned}$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
未登記 1	30,000	3.3	0.03	3,000

ア 再調達 原 価：30,000円/㎡

イ 現況延床面積：3.3㎡

ウ 現 価 率：経過年数11年、経済的全耐用年数15年、経済的残存耐用年数4年、
観察減価及び中古建物の市場性減価90%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 4\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 15\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 90\%) \\ &\quad \div 0.03 \end{aligned}$$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	23,860,000	3,000	23,863,000

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	5,609,000	0.30	法定地上権	1,683,000

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	5,609,000	-1,683,000		1.00	0.70	2,748,000
2	23,863,000	+1,683,000		1.00	0.70	17,882,000
一括価格（合計）						20,630,000

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、2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 小山-22

所 在：小山市大字中久喜字神明根443番4外

地 目：宅地

価 格：20,700円／m²

位 置：小山駅3.7km(直線距離)

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：347m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北7.2m市道

用途 指定 等：市街化調整区域、用途無指定(建ぺい率60%、容積率200%)

地域 の 概要：農家住宅や一般住宅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
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

日本たばこ産業
宇都宮たばこ試験場

出井橋

出井ガバナステーション

出井農巴

出井農巴

出井

物件 1、2

出井保育所

出井公

東光高岳小山事業所

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

出井

中久喜4丁目

西山公園

中久喜5丁目

中久喜3丁目

中久喜2丁目

中久喜1丁目

老人保健施設

つむぎの郷

特別養護老人ホーム

しょうじ苑

土塔

イオン

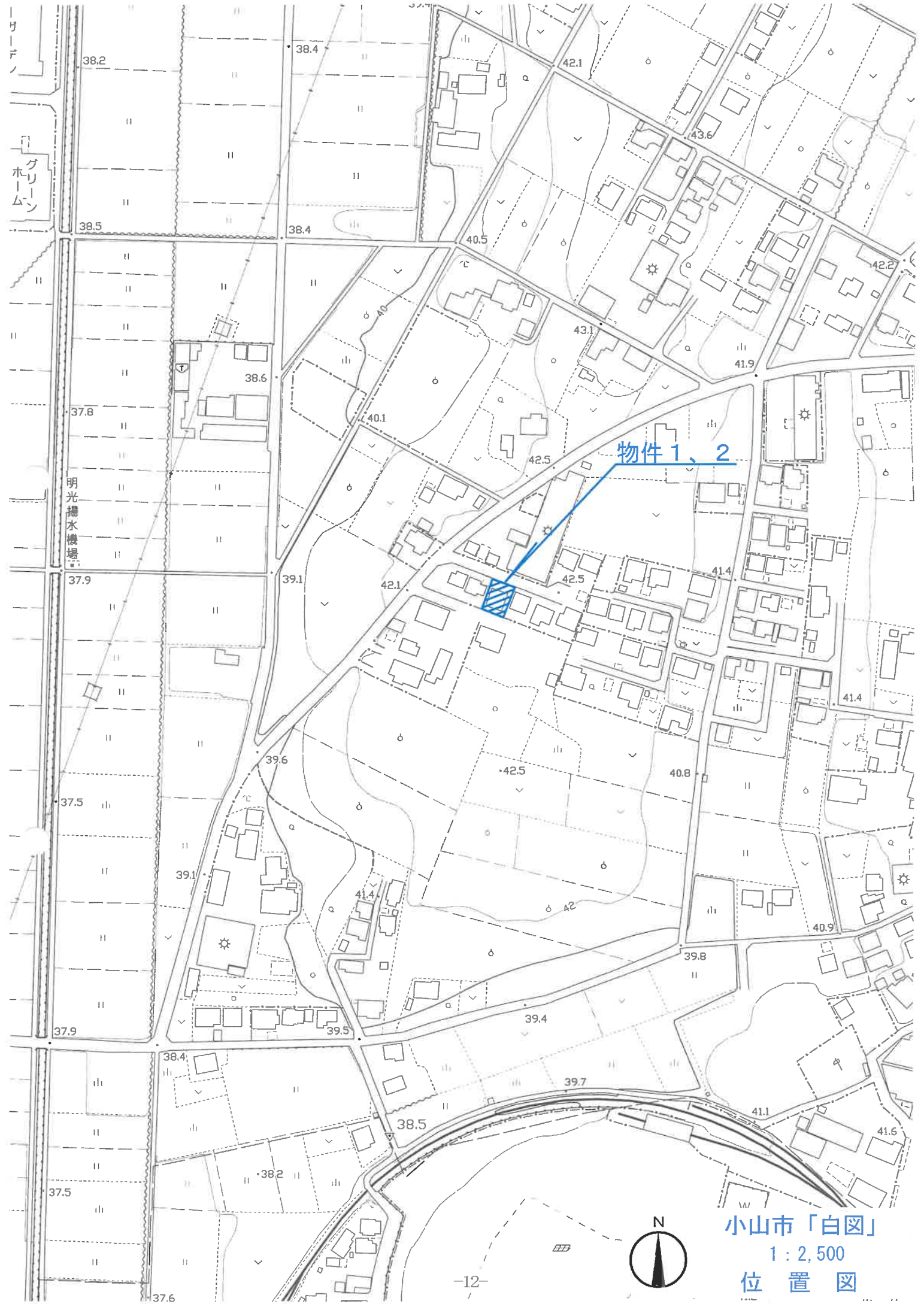
N

小山市「白図」

1 : 10,000

位置図

-11-



物件 1、2

小山市「白図」
1 : 2,500
位置図



公 圖 写

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)
令和7年1月9日 東京法務局

令和7年1月9日 東京法務局

產品知

地圖整理番号: M83220

$$\frac{(1/3)}{1} =$$

楊木果土壤調查(案)

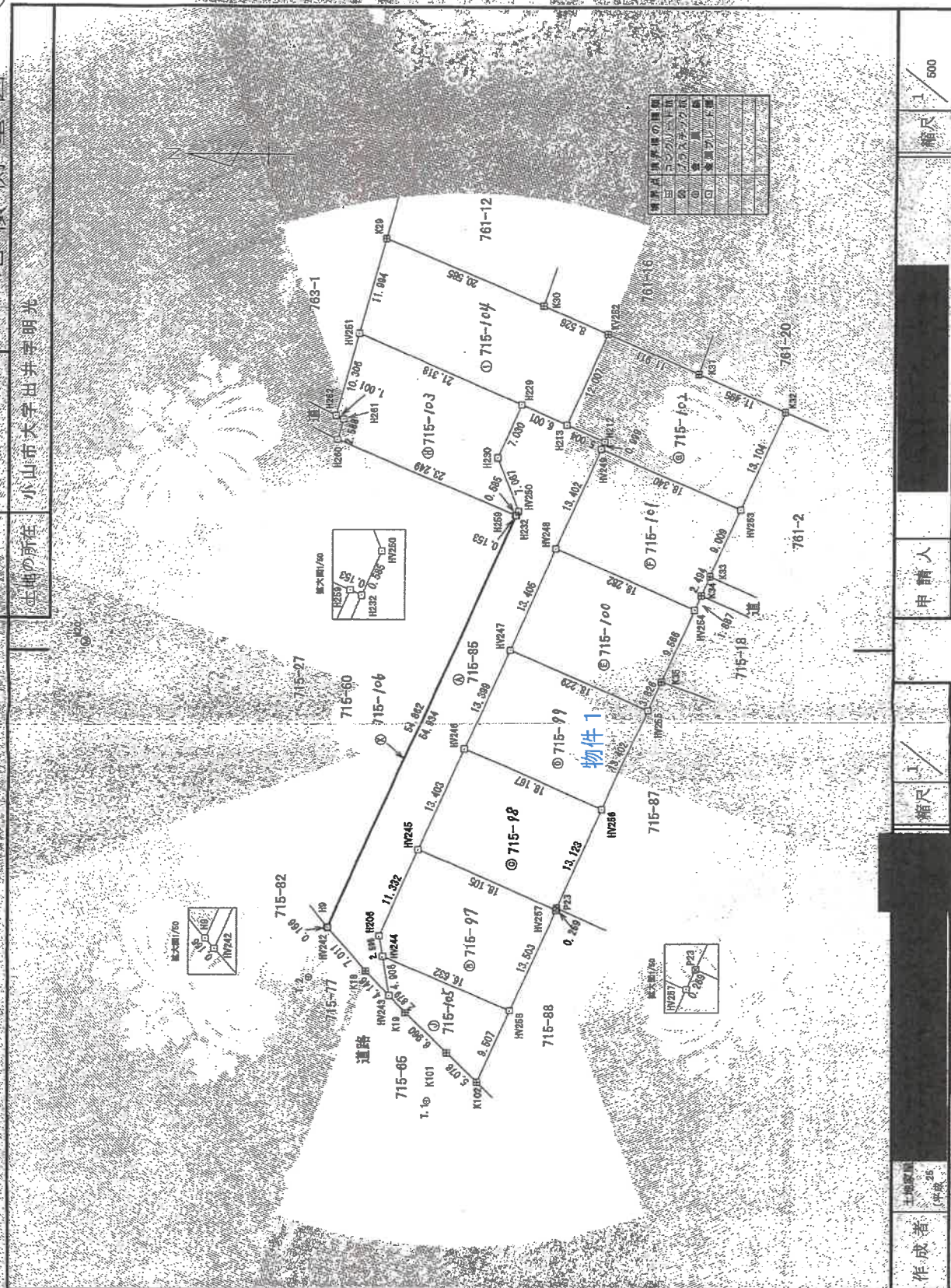
土塘家園

箱尺

人經世

縮尺 1/500

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

困在量地積上也。

2/3

地 址 715-85 番 715-97 ~ 715-106

土地の所在
小山市大字出井字明光

敬告

[illegible][illegible]

標 本	①-15-17	V_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	$\sum_{n=1}^N (Y_{n+1} - Y_n)$	$\sum_{n=1}^N X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
NO. 1	17.5	532.137	7.102	714.444	7.102	714.444
2	17.5	530.489	19.591	269.969	19.591	269.969
3	17.5	542.713	4.861	531.727	4.861	531.727
4	17.5	536.360	19.346	536.360	19.346	536.360
5	17.5	534.502	12.206	534.502	12.206	534.502
合 計					68.206	2333.36
合 計 面 積					12,964.189	
合 計 株 數					17,766	

物件

項目	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	Y ₃₀	Y ₃₁	Y ₃₂	Y ₃₃	Y ₃₄	Y ₃₅	Y ₃₆	Y ₃₇	Y ₃₈	Y ₃₉	Y ₄₀	Y ₄₁	Y ₄₂	Y ₄₃	Y ₄₄	Y ₄₅	Y ₄₆	Y ₄₇	Y ₄₈	Y ₄₉	Y ₅₀	Y ₅₁	Y ₅₂	Y ₅₃	Y ₅₄	Y ₅₅	Y ₅₆	Y ₅₇	Y ₅₈	Y ₅₉	Y ₆₀	Y ₆₁	Y ₆₂	Y ₆₃	Y ₆₄	Y ₆₅	Y ₆₆	Y ₆₇	Y ₆₈	Y ₆₉	Y ₇₀	Y ₇₁	Y ₇₂	Y ₇₃	Y ₇₄	Y ₇₅	Y ₇₆	Y ₇₇	Y ₇₈	Y ₇₉	Y ₈₀	Y ₈₁	Y ₈₂	Y ₈₃	Y ₈₄	Y ₈₅	Y ₈₆	Y ₈₇	Y ₈₈	Y ₈₉	Y ₉₀	Y ₉₁	Y ₉₂	Y ₉₃	Y ₉₄	Y ₉₅	Y ₉₆	Y ₉₇	Y ₉₈	Y ₉₉	Y ₁₀₀	Y ₁₀₁	Y ₁₀₂	Y ₁₀₃	Y ₁₀₄	Y ₁₀₅	Y ₁₀₆	Y ₁₀₇	Y ₁₀₈	Y ₁₀₉	Y ₁₁₀	Y ₁₁₁	Y ₁₁₂	Y ₁₁₃	Y ₁₁₄	Y ₁₁₅	Y ₁₁₆	Y ₁₁₇	Y ₁₁₈	Y ₁₁₉	Y ₁₂₀	Y ₁₂₁	Y ₁₂₂	Y ₁₂₃	Y ₁₂₄	Y ₁₂₅	Y ₁₂₆	Y ₁₂₇	Y ₁₂₈	Y ₁₂₉	Y ₁₃₀	Y ₁₃₁	Y ₁₃₂	Y ₁₃₃	Y ₁₃₄	Y ₁₃₅	Y ₁₃₆	Y ₁₃₇	Y ₁₃₈	Y ₁₃₉	Y ₁₄₀	Y ₁₄₁	Y ₁₄₂	Y ₁₄₃	Y ₁₄₄	Y ₁₄₅	Y ₁₄₆	Y ₁₄₇	Y ₁₄₈	Y ₁₄₉	Y ₁₅₀	Y ₁₅₁	Y ₁₅₂	Y ₁₅₃	Y ₁₅₄	Y ₁₅₅	Y ₁₅₆	Y ₁₅₇	Y ₁₅₈	Y ₁₅₉	Y ₁₆₀	Y ₁₆₁	Y ₁₆₂	Y ₁₆₃	Y ₁₆₄	Y ₁₆₅	Y ₁₆₆	Y ₁₆₇	Y ₁₆₈	Y ₁₆₉	Y ₁₇₀	Y ₁₇₁	Y ₁₇₂	Y ₁₇₃	Y ₁₇₄	Y ₁₇₅	Y ₁₇₆	Y ₁₇₇	Y ₁₇₈	Y ₁₇₉	Y ₁₈₀	Y ₁₈₁	Y ₁₈₂	Y ₁₈₃	Y ₁₈₄	Y ₁₈₅	Y ₁₈₆	Y ₁₈₇	Y ₁₈₈	Y ₁₈₉	Y ₁₉₀	Y ₁₉₁	Y ₁₉₂	Y ₁₉₃	Y ₁₉₄	Y ₁₉₅	Y ₁₉₆	Y ₁₉₇	Y ₁₉₈	Y ₁₉₉	Y ₂₀₀	Y ₂₀₁	Y ₂₀₂	Y ₂₀₃	Y ₂₀₄	Y ₂₀₅	Y ₂₀₆	Y ₂₀₇	Y ₂₀₈	Y ₂₀₉	Y ₂₁₀	Y ₂₁₁	Y ₂₁₂	Y ₂₁₃	Y ₂₁₄	Y ₂₁₅	Y ₂₁₆	Y ₂₁₇	Y ₂₁₈	Y ₂₁₉	Y ₂₂₀	Y ₂₂₁	Y ₂₂₂	Y ₂₂₃	Y ₂₂₄	Y ₂₂₅	Y ₂₂₆	Y ₂₂₇	Y ₂₂₈	Y ₂₂₉	Y ₂₃₀	Y ₂₃₁	Y ₂₃₂	Y ₂₃₃	Y ₂₃₄	Y ₂₃₅	Y ₂₃₆	Y ₂₃₇	Y ₂₃₈	Y ₂₃₉	Y ₂₄₀	Y ₂₄₁	Y ₂₄₂	Y ₂₄₃	Y ₂₄₄	Y ₂₄₅	Y ₂₄₆	Y ₂₄₇	Y ₂₄₈	Y ₂₄₉	Y ₂₅₀	Y ₂₅₁	Y ₂₅₂	Y ₂₅₃	Y ₂₅₄	Y ₂₅₅	Y ₂₅₆	Y ₂₅₇	Y ₂₅₈	Y ₂₅₉	Y ₂₆₀	Y ₂₆₁	Y ₂₆₂	Y ₂₆₃	Y ₂₆₄	Y ₂₆₅	Y ₂₆₆	Y ₂₆₇	Y ₂₆₈	Y ₂₆₉	Y ₂₇₀	Y ₂₇₁	Y ₂₇₂	Y ₂₇₃	Y ₂₇₄	Y ₂₇₅	Y ₂₇₆	Y ₂₇₇	Y ₂₇₈	Y ₂₇₉	Y ₂₈₀	Y ₂₈₁	Y ₂₈₂	Y ₂₈₃	Y ₂₈₄	Y ₂₈₅	Y ₂₈₆	Y ₂₈₇	Y ₂₈₈	Y ₂₈₉	Y ₂₉₀	Y ₂₉₁	Y ₂₉₂	Y ₂₉₃	Y ₂₉₄	Y ₂₉₅	Y ₂₉₆	Y ₂₉₇	Y ₂₉₈	Y ₂₉₉
----	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

[illegible]

地番	$\frac{1}{2} \frac{715 - e }{n}$	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - V_{n-1}$	X_{n+1}	$Y_{n+1} - V_{n+1}$
NO						
H264		468.104	559.790	19.682		1679.41987
H264		484.804	587.229	19.682		3541.912382
H249		476.353	576.472	4.770		2240.61810
H243		462.605	571.969	-15.686		7256.42950
K33		466.307	583.766	-10.468		4490.327510
K34		467.350	581.511	-3.998		1187.404660
				合計		10954.284
				合計	額	245772.20
				冊		245772.20

[illegible]

作 品

土地家

□

331



登記年月日：平成28年4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。
(京都府地方方法務局 小山出張所管理)
令和7年1月9日 東京法務局

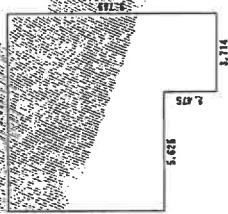
登記官

建物図面 各階平面図

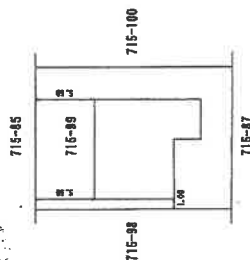
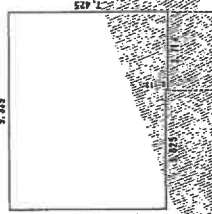
家屋番号 715番99

建物の所在 小山市大字出井字明光715番地99

求積表	
3.714×2.476	$= 9.1913160$
9.339×7.314	$= 68.305449$
計	77.496765
床面積	77.49 m^2



求積表	
3.714×0.111	$= 0.412254$
9.339×7.314	$= 68.305446$
計	68.717700
床面積	68.71 m^2



作成者

土地家屋調査士
平成28年1月

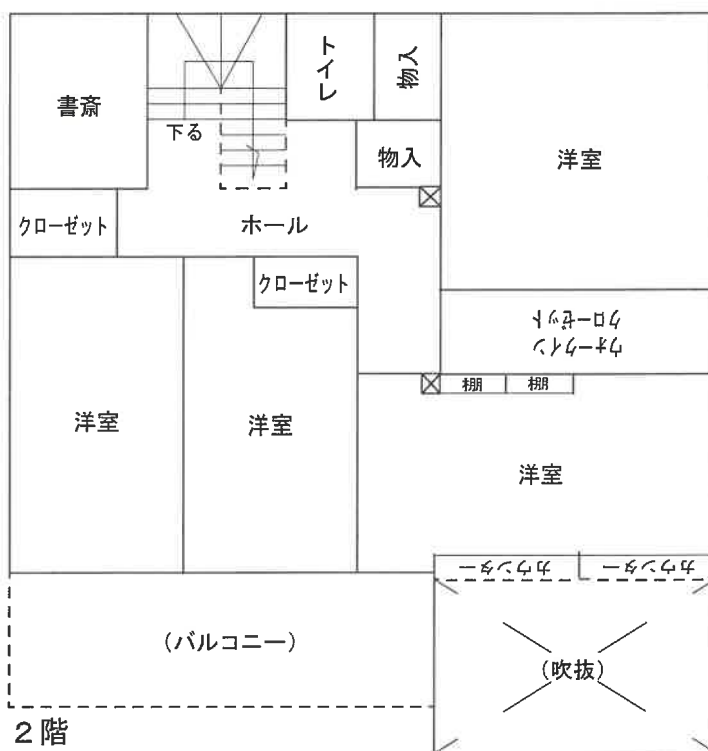
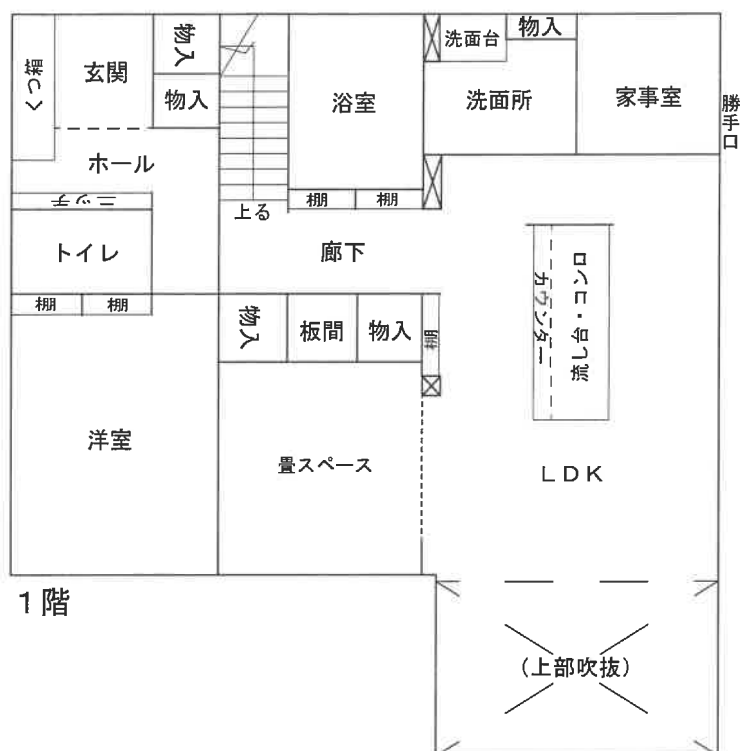
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会印)

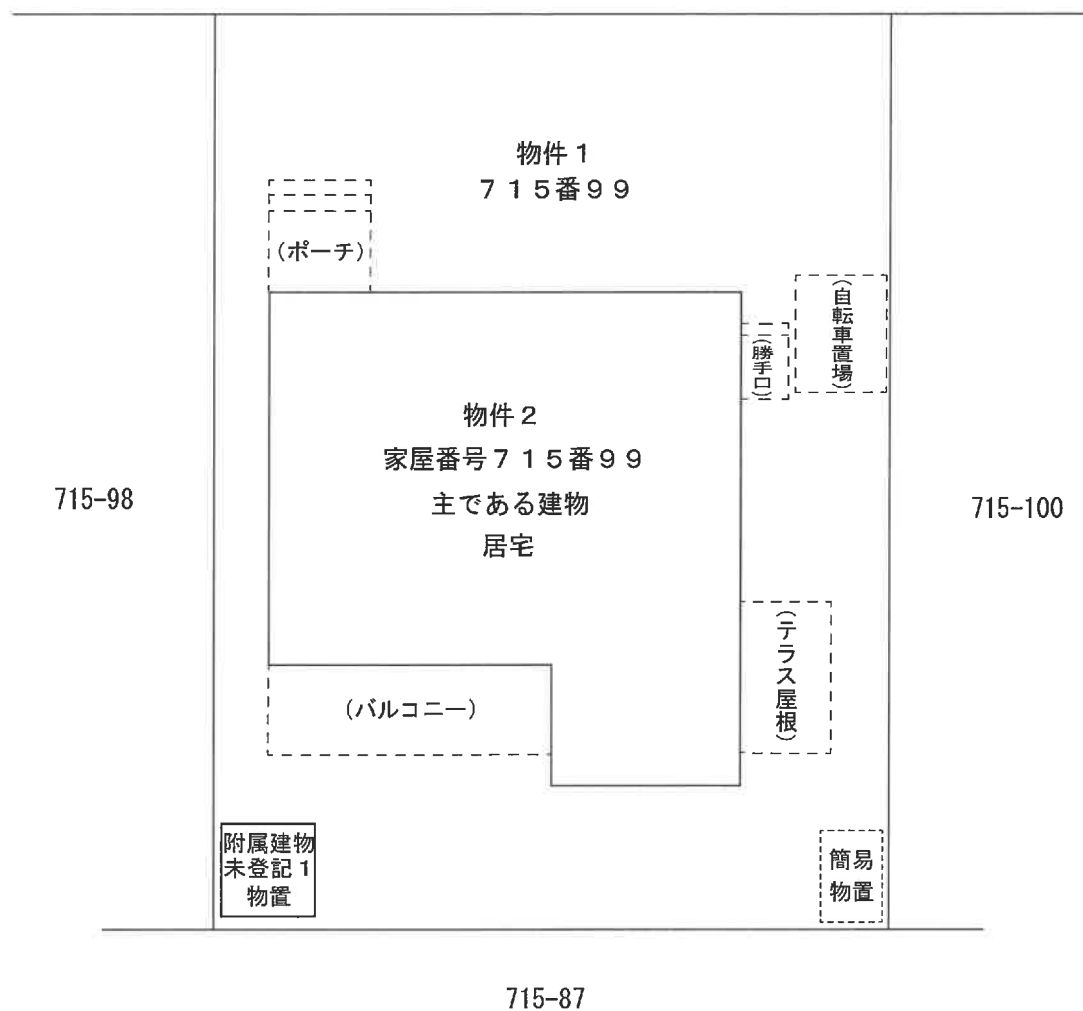
※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



※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。



市道 8 0 7 8 号線



※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。