

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 20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 8年 2月 6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 8年 1月 21日 午前10時00分から 令和 8年 1月 23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12月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 538, 000 7, 630, 400	一括	1, 907, 600	104, 156	15, 883
1	1, 618, 000				
2	7, 920, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 栃木市大平町西水代字祇園 |
| | 地 番 | 3 5 0 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町西水代字祇園 3 5 0 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 5 0 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月14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

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 | 栃木市大平町西水代字祇園 |
| | 地 番 | 3503番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町西水代字祇園3503番地10 |
| | 家屋 番号 | 3503番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 52.17平方メートル |

令和 7年(ケ)第 83号
令和 7年 8月26日受理
令和 7年 10月 9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 | 栃木市大平町西水代字祇園 |
| | 地 番 | 3503番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町西水代字祇園3503番地10 |
| | 家屋 番号 | 3503番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 52.17平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市大平町西水代3503番地10		
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			
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： 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

そ の 他 の 事 項

- 北側接面道路は市道22245号線、東側接面道路は市道22260号線（いずれも、幅員6m。建築基準法42条1項1号。）である。
- 猫を1匹飼っているが、猫による大きな損傷は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	本件建物を居宅として居住しています。 猫を1匹、飼っています。 水漏れなどはありません。 2階には殆ど使っていない部屋があります。

(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

■ 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。

(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 9月 3日 (水) 16:05-16:20	栃木市役所	税務課 地番図、間取図調査 道路河川維持課 接面道路調査
7年 9月 3日 (水) 16:45-16:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、在宅者に通知書交付
7年 9月10日 (水) 09:00-09:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、評価人同行
7年 9月12日 (金) 15:00-15:10	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
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。
- ☐

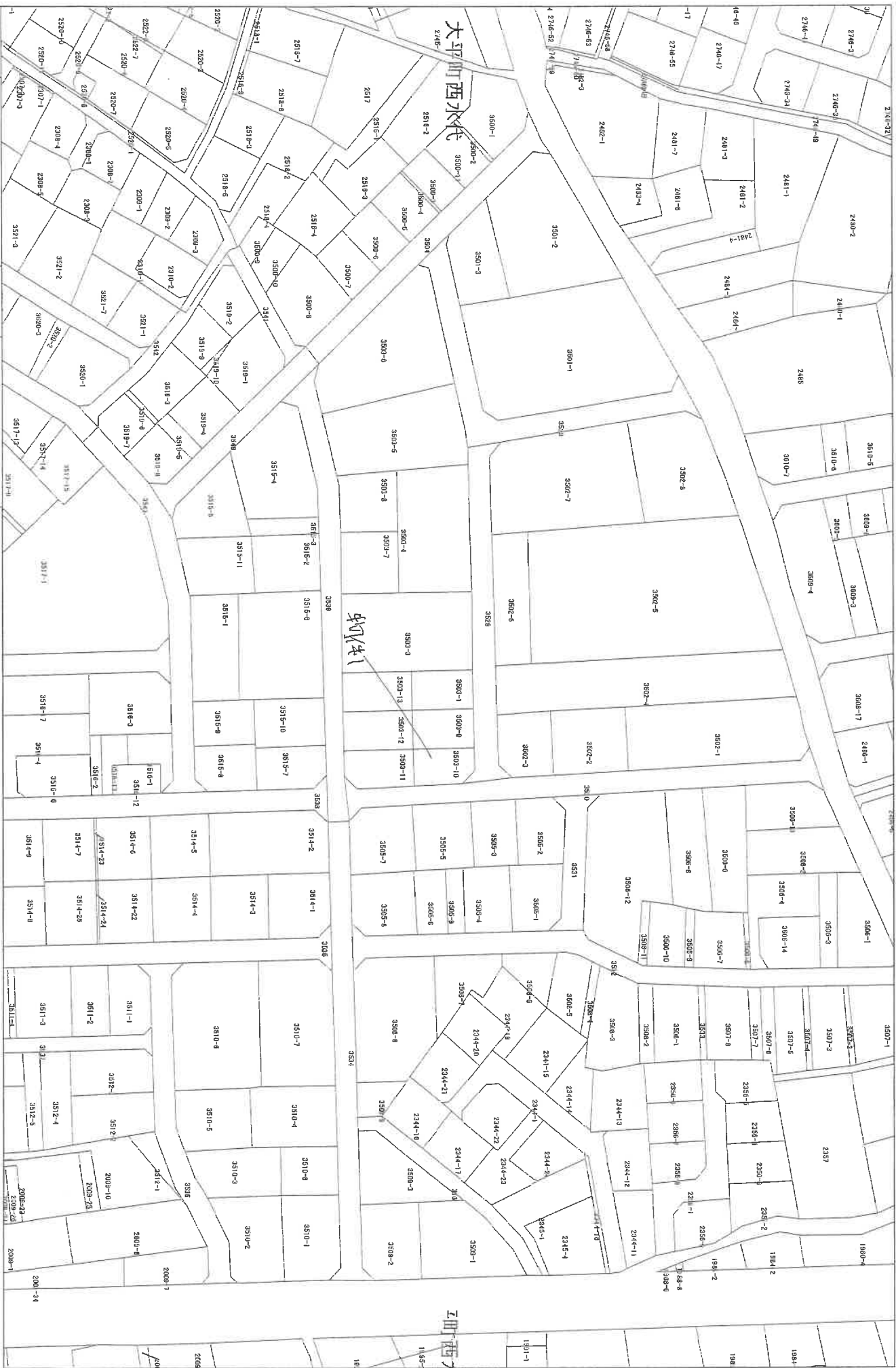
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

栃木市地籍集成編纂図

写

令和 7 年 9 月 3 日

N



大字名 大平町西水代

地番

3503-1

1:1,000

0 5 10 20 30 40
m

この図面は法務局の公図などから編集したものですが、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

4 3506-7



地番区域見出
大平町西水代

請求部	所在	栃木市大平町西水代字祇園				地番	3503番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成4年5月				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。

(宇都宮地方方法務局栃木支局管轄)

令和7年7月11日
福岡法務局

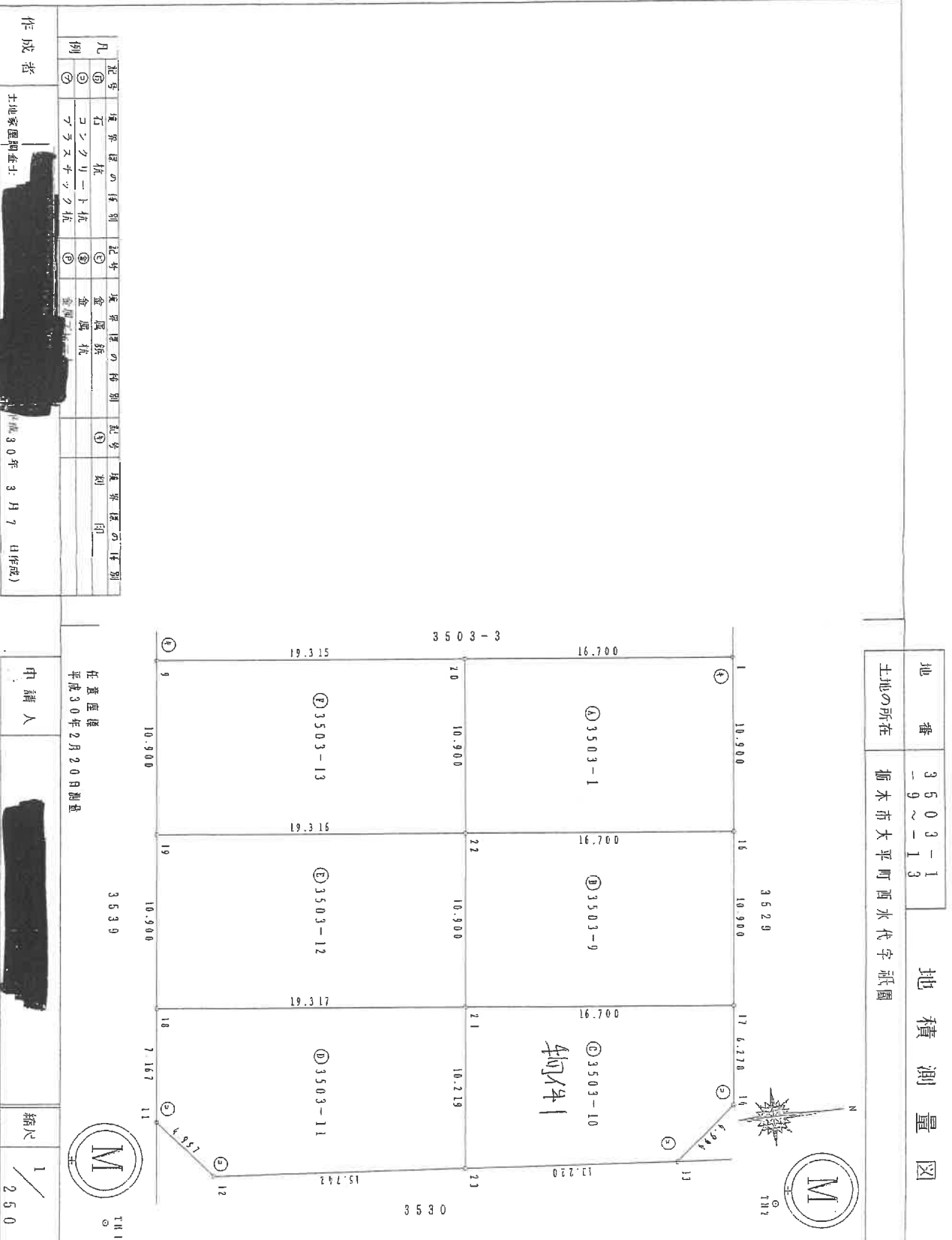
地図整理番号：M74496
(1/1)

登記官

(8枚目)

ᠮᠤᠨᠤᠯᠤᠰ

登記年月日：平成30年4月3日



地圖號：M74197

(2/2)

(請至土地家屋調查所索取)

作成者

土地家屋調査士

1930年3月7日作成)

作者

[illegible]

人請印

11

籍人

—

地 雷

— |
— |
— |
— |
— |

图 8-1-1 地 积 测 量

土地の所在

字祇園代水町西平大市木振

[illegible][illegible][illegible][illegible]

調査事項	経緯	X	Y	座標
TH1	マシホーランド	438.449		69.477
TH2	マシホーランド	480.319		72.747

[illegible]

U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BP	BQ	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	CI	CJ	CK	CL	CM	CN	CO	CP	CQ	CR	CS	CT	CU	CV	CW	CX	CY	CZ	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI	DJ	DK	DL	DM	DN	DO	DP	DQ	DR	DS	DT	DU	DV	DW	DX	DY	DZ	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	EI	EJ	EK	EL	EM	EN	EO	EP	EQ	ER	ES	ET	EU	EV	EW	EX	EY	EZ	FA	FB	FC	FD	FE	FF	FG	FH	FI	FJ	FK	FL	FM	FN	FO	FP	FQ	FR	FS	FT	FU	FV	FW	FX	FY	FZ	GA	GB	GC	GD	GE	GF	GG	GH	GI	GJ	GK	GL	GM	GN	GO	GP	GQ	GR	GS	GT	GU	GV	GW	GX	GY	GZ	HA	HB	HC	HD	HE	HF	HG	HH	HI	HJ	HK	HL	HM	HN	HO	HP	HQ	HR	HS	HT	HU	HV	HW	HX	HY	HZ	IA	IB	IC	ID	IE	IF	IG	IH	II	IJ	IK	IL	IM	IN	IO	IP	IQ	IR	IS	IT	IU	IV	IW	IX	IY	IZ	JA	JB	JC	JD	JE	JF	JG	JH	JI	IJ	JK	JL	JM	JN	JO	JP	JQ	JR	JS	JT	JU	JV	JW	JX	JY	JZ	KA	KB	KC	KD	KE	KF	KG	KH	KI	KJ	KK	KL	KM	KN	KO	KP	KQ	KR	KS	KT	KU	KV	KW	KX	KY	KZ	LA	LB	LC	LD	LE	LF	LG	LH	LI	LJ	LK	LL	LM	LN	LO	LP	LQ	LR	LS	LT	LU	LV	LW	LX	LY	LZ	MA	MB	MC	MD	ME	MF	MG	MH	MI	MJ	MK	ML	MM	MN	MO	MP	MQ	MR	MS	MT	MU	MV	MW	MX	MY	MZ	NA	NB	NC	ND	NE	NF	NG	NH	NI	NJ	NK	NL	NM	NN	NO	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV	NW	NX	NY	NZ	OA	OB	OC	OD	OE	OF	OG	OH	OI	OJ	OK	OL	OM	ON	OO	OP	OQ	OR	OS	OT	OU	OV	OW	OX	OY	OZ	PA	PB	PC	PD	PE	PF	PG	PH	PI	PJ	PK	PL	PM	PN	PO	PP	PQ	PR	PS	PT	PU	PV	PW	PX	PY	PZ	QA	QB	QC	QD	QE	QF	QG	QH	QI	QJ	QK	QL	QM	QN	QO	QP	QQ	QR	QS	QT	QU	QV	QW	QX	QY	QZ	RA	RB	RC	RD	RE	RF	RG	RH	RI	RJ	RK	RL	RM	RN	RO	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV	RW	RX	RY	RZ	SA	SB	SC	SD	SE	SF	SG	SH	SI	SJ	SK	SL	SM	SN	SO	SP	SQ	SR	SS	ST	SU	SV	SW	SX	SY	SZ	TA	TB	TC	TD	TE	TF	TG	TH	TI	TJ	TK	TL	TM	TN	TO	TP	TQ	TR	TS	TT	TU	TV	TW	TX	TY	TZ	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UK	UL	UM	UN	UO	UP	UQ	UR	US	UT	UU	UV	UW	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	VV	VW	VX	VY	VZ	WA	WB	WC	WD	WE	WF	WG	WH	WI	WJ	WK	WL	WM	WN	WO	WP	WQ	WR	WS	WT	WU	WV	WW	WX	WY	WZ	XA	XB	XC	XD	XE	XF	XG	XH	XI	XJ	XK	XL	XM	XN	XO	XP	XQ	XR	XS	XT	XU	XV	XW	XX	XY	XZ	YA	YB	YC	YD	YE	YF	YG	YH	YI	YJ	YK	YL	YM	YN	YO	YP	YQ	YR	YS	YT	YU	YV	YW	YX	YY	YZ	ZA	ZB	ZC	ZD	ZE	ZF	ZG	ZH	ZI	ZJ	ZK	ZL	ZM	ZN	ZO	ZP	ZQ	ZR	ZS	ZT
---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

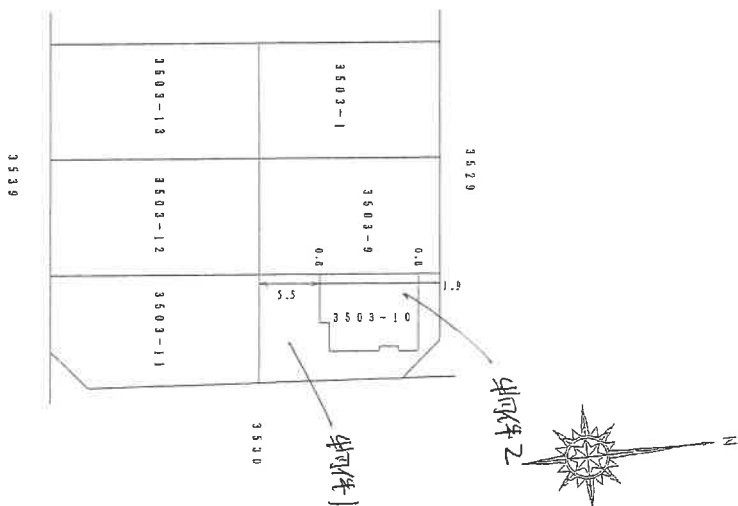
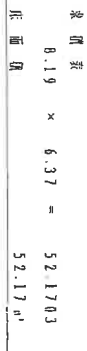
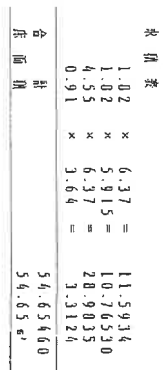
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方事務局栃木支局管轄)
令和7年7月11日
福岡法務局

司馬攸

面圖 剖面圖 階梯剖面圖 建築各

振木市太平町西水代字祇園3503番地10

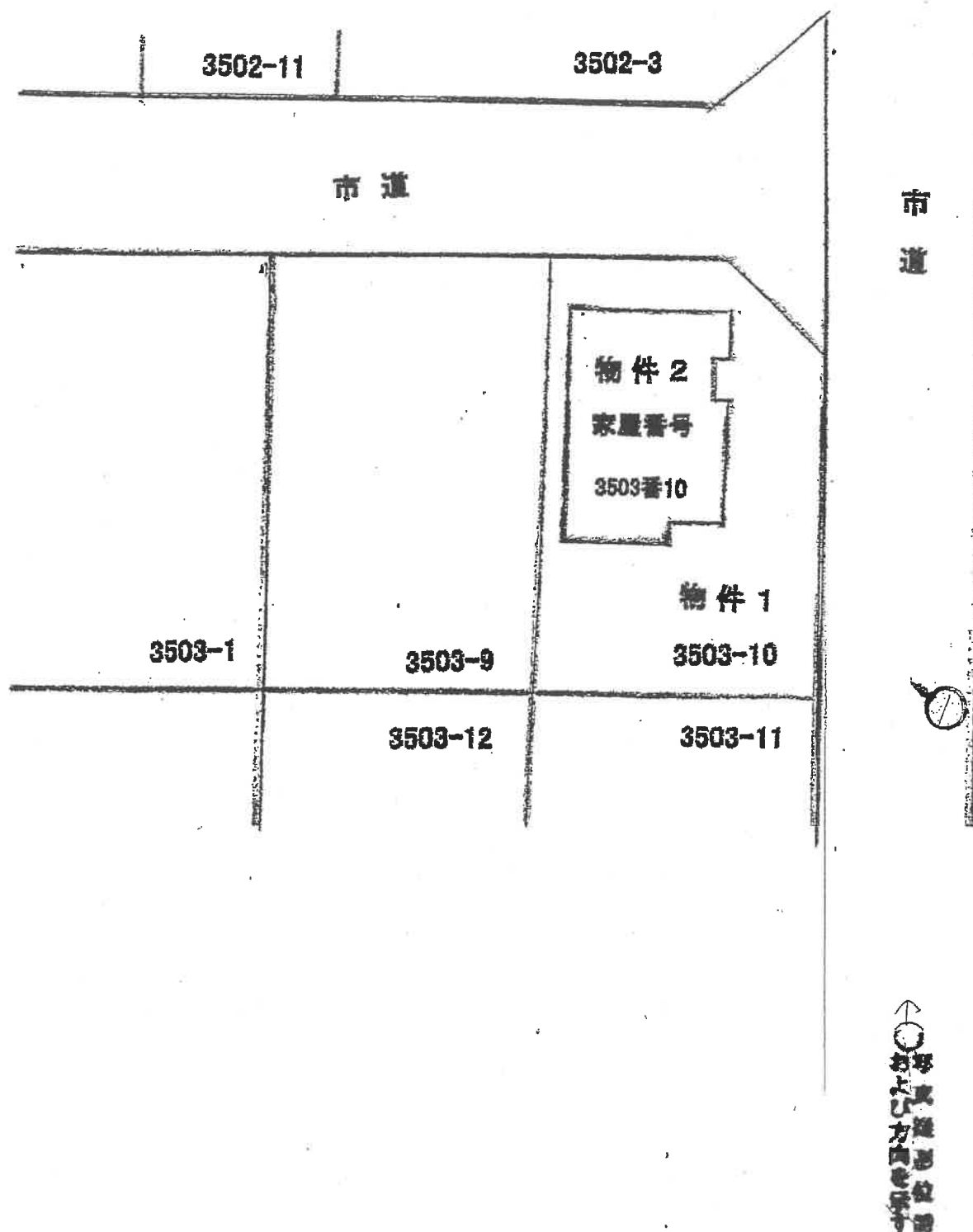


(//枚目)

150

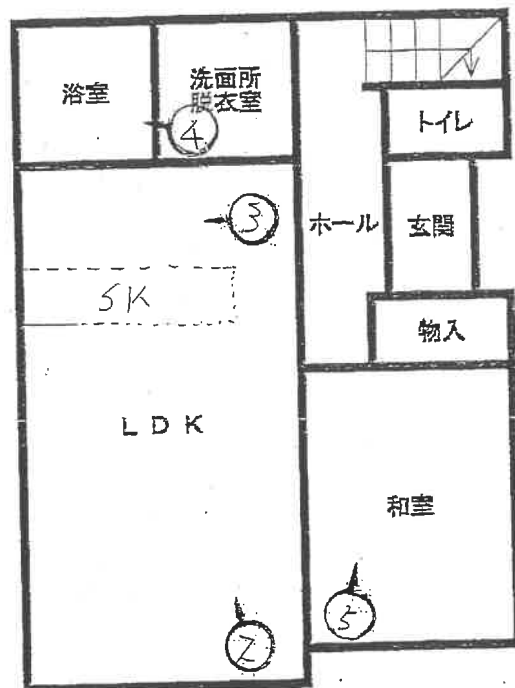
土地建物位置關係圖

土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である

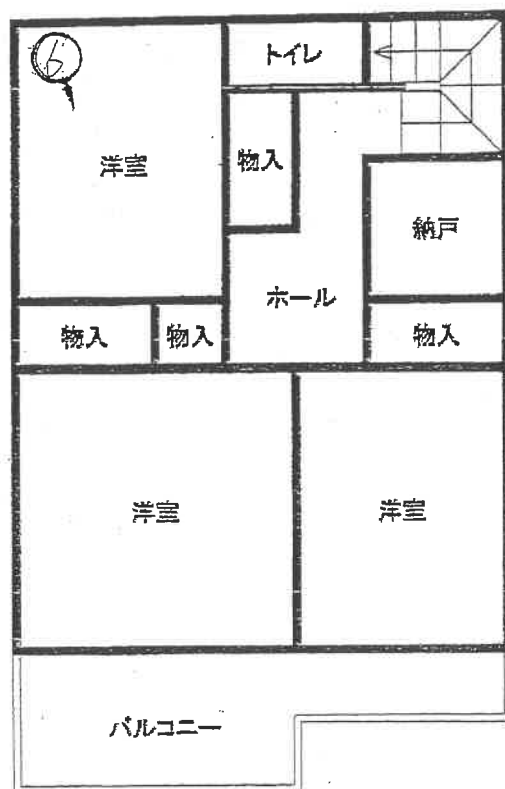


建物間取図

* 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。



1 階



2 階

○ 平面図の位置
おおよそ方向を示す

件外
建物



1

物件 2

物件 1



2



3



4



5



6

(/ 5 枚目)

令和 7年（ケ）第 83号
令和 7年 8月19日 受 命
令和 7年 9月10日 現地調査
令和 7年 9月22日 評 価
令和 7年 9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
富 田 晃 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 5 3 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 6 1 8, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 7, 9 2 0, 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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2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、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	栃木市大平町西水代字祇園 3503番10 宅地 160.74m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	栃木市大平町西水代字祇園 3503番地10 3503番10 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 54.65m ² 2階 52.17m ² 延床面積 106.82m ²	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（物件1）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「静和」駅東方直線距離約2300m 栃木市ふれあいバス「大平南小入口」停留所南西方直線距離約170m	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、静和駅東方の一般住宅が建ち並ぶ地域である。 当該近隣は栃木県道蛭沼川連線の西方、大平南小学校の南西方に位置し、一般住宅が密集して建てられている区画整理済みの住宅地域で、近くにはとりせん大平店、大平南地区公民館などがある。	
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種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 約160.74㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約16.7m 奥行 : 約10.2m 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	東約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北約6.0m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	物件2の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: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、地積測量図によった。 ・上水道は、東側市道に100mmDCIP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、東側市道に200mmのVU管の本管が入っており、そこから、敷地内に公共汚水マスの引き込みをしている。 ・堀川産業のLPガスを使用している。 ・対象物件及びその周辺は、西水代第一土地区画整理事業が行われた地域であり、この土地区画整理事業は、昭和61年から平成5年にかけて施行されたものである。施行区域面積は約10.3ha、換地処分は平成4年5月15日、減歩率は、約25.68%であった。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 平成30年 3月29日新築 7年 23年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 木造スレートぶき 2階建 スレートぶき サイディング タイル その他 ビニールクロス 合板 ボード その他 ビニールクロス 合板 ボード その他 フローリング 畳 その他 階段 他
床面積（現況）	1階 54.65㎡ 2階 52.17㎡ 計 106.82㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が利用している。
特 記 事 項	・猫を1匹飼っているが、猫による大きな損傷はないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	26,100	1.02	160.74	0.90		1.00	3,851,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木(県)-12

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$25,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/98 = 26,100\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：-2%補正

イ 個別格差：角地+2

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 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。

物件 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=カ
2	150,000	106.82		0.61	1.00	9,774,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：106.82㎡

エ 現 価 率

経過年数7年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数23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。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数23年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価20%)≒0.61

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、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

物件 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=ウ
1	3,851,000	0.40	法定地上権	1,540,000

法定地上権不成立の場合には、場所的価値10%を考慮する。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ,1②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	3,851,000	－1,540,000		1.00	0.70	1,618,000
2	9,774,000	＋1,540,000		1.00	1.00	0.70
一括価格（合計）						9,538,000

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 0.70 物件2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 栃木(県)-12

所 在：栃木市大平町西水代字祇園3517番14外
地 目：宅地
価 格：25,600円／㎡
位 置：静和 3000m
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：278㎡
供給処理施設：水道 下水道 ガス
接 面 街 路：北西 6m 市道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：区画整理済の一般住宅、アパート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 地積測量図
- 4 建物図面写し・平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



対象物件

大平中央小学校

新農村生活センター
新土地改良事務所

主要地方道岩舟・小山線

3506-7

3502-8

N

3502-7

3506

3502-1

3502-10

3506

3502-2

3502-11

3531

3502-6

3502-3

3505-2

3530

3529

3505-3

3503-4

3503-1

3503-9

対象物件

3503-10

3503-3

3505-5

3503-7

3503-13

3503-12

3503-11

3505-7

3539

3515-2

3515-6

3515-10

3515-7

3538

3514-2

351

3515-11

3515-1

3515-9

3515-8

3514

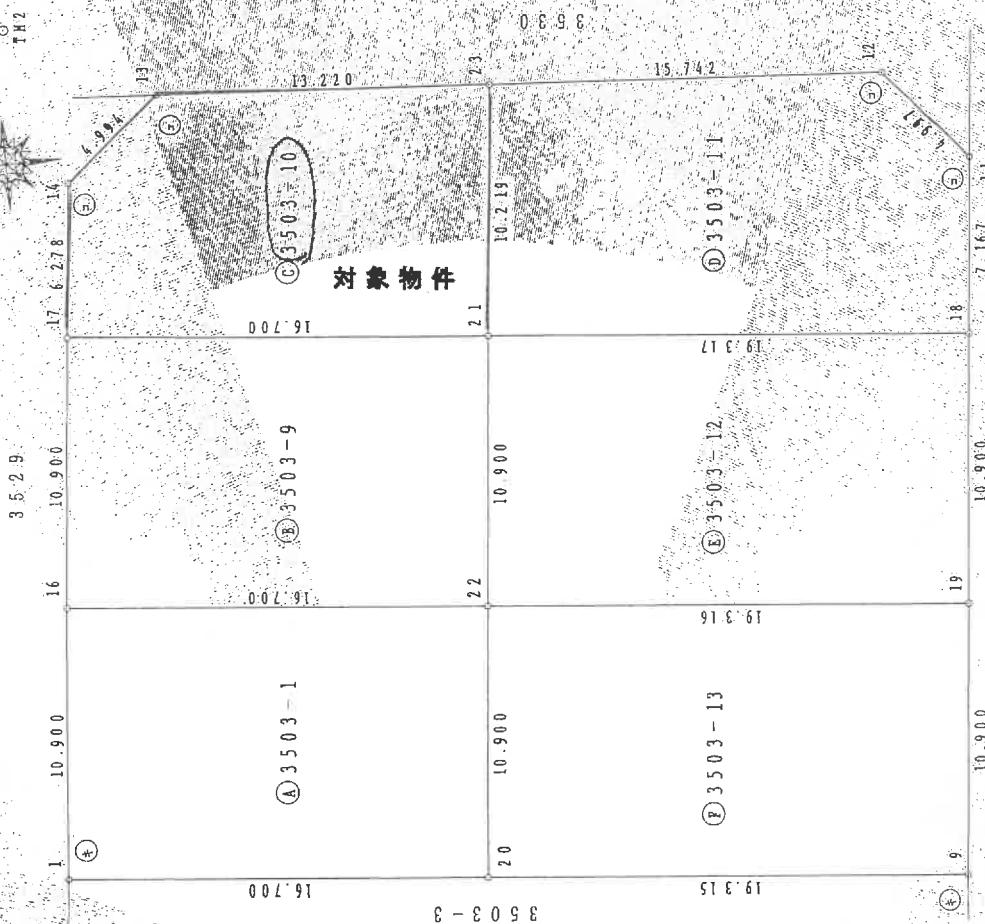
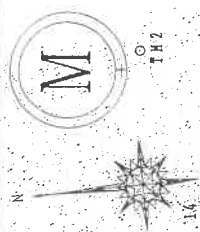
地積測量図

353-13

地番

土地の所在 栃木市大平町西水代字祇園

縮小(82%)につき縮尺相違



任意原簿
平成30年2月20日測量

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	境界線の種類
①	石杭	金属杭	②	金属杭	金属杭
③	コンクリート杭	金属杭	④	金属杭	金属杭
⑤	プラスチック杭	金属杭	⑥	金属杭	金属杭

作成者

申請人

縮尺

1/250

地積測量図

353-1

地番

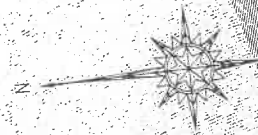
所在地 栃木市大平町西水代字祇園

地番	①3503-1
測量点	
19	全長
20	全長
21	全長
22	全長
23	全長
24	全長
25	全長
26	全長
27	全長
28	全長
29	全長
30	全長
31	全長
32	全長
33	全長
34	全長
35	全長
36	全長
37	全長
38	全長
39	全長
40	全長
41	全長
42	全長
43	全長
44	全長
45	全長
46	全長
47	全長
48	全長
49	全長
50	全長
51	全長
52	全長
53	全長
54	全長
55	全長
56	全長
57	全長
58	全長
59	全長
60	全長
61	全長
62	全長
63	全長
64	全長
65	全長
66	全長
67	全長
68	全長
69	全長
70	全長
71	全長
72	全長
73	全長
74	全長
75	全長
76	全長
77	全長
78	全長
79	全長
80	全長
81	全長
82	全長
83	全長
84	全長
85	全長
86	全長
87	全長
88	全長
89	全長
90	全長
91	全長
92	全長
93	全長
94	全長
95	全長
96	全長
97	全長
98	全長
99	全長
100	全長
101	全長
102	全長
103	全長
104	全長
105	全長
106	全長
107	全長
108	全長
109	全長
110	全長
111	全長
112	全長
113	全長
114	全長
115	全長
116	全長
117	全長
118	全長
119	全長
120	全長
121	全長
122	全長
123	全長
124	全長
125	全長
126	全長
127	全長
128	全長
129	全長
130	全長
131	全長
132	全長
133	全長
134	全長
135	全長
136	全長
137	全長
138	全長
139	全長
140	全長
141	全長
142	全長
143	全長
144	全長
145	全長
146	全長
147	全長
148	全長
149	全長
150	全長
151	全長
152	全長
153	全長
154	全長
155	全長
156	全長
157	全長
158	全長
159	全長
160	全長
161	全長
162	全長
163	全長
164	全長
165	全長
166	全長
167	全長
168	全長
169	全長
170	全長
171	全長
172	全長
173	全長
174	全長
175	全長
176	全長
177	全長
178	全長
179	全長
180	全長
181	全長
182	全長
183	全長
184	全長
185	全長
186	全長
187	全長
188	全長
189	全長
190	全長
191	全長
192	全長
193	全長
194	全長
195	全長
196	全長
197	全長
198	全長
199	全長
200	全長
201	全長
202	全長
203	全長
204	全長
205	全長
206	全長
207	全長
208	全長
209	全長
210	全長
211	全長
212	全長
213	全長
214	全長
215	全長
216	全長
217	全長
218	全長
219	全長
220	全長
221	全長
222	全長
223	全長
224	全長
225	全長
226	全長
227	全長
228	全長
229	全長
230	全長
231	全長
232	全長
233	全長
234	全長
235	全長
236	全長
237	全長
238	全長
239	全長
240	全長
241	全長
242	全長
243	全長
244	全長
245	全長
246	全長
247	全長
248	全長
249	全長
250	全長
251	全長
252	全長
253	全長
254	全長
255	全長
256	全長
257	全長
258	全長
259	全長
260	全長
261	全長
262	全長
263	全長
264	全長
265	全長
266	全長
267	全長
268	全長
269	全長
270	全長
271	全長
272	全長
273	全長
274	全長
275	全長
276	全長
277	全長
278	全長
279	全長
280	全長
281	全長
282	全長
283	全長
284	全長
285	全長
286	全長
287	全長
288	全長
289	全長
290	全長
291	全長
292	全長
293	全長
294	全長
295	全長
296	全長
297	全長
298	全長
299	全長
300	全長
301	全長
302	全長
303	全長
304	全長
305	全長
306	全長
307	全長
308	全長
309	全長
310	全長
311	全長
312	全長
313	全長
314	全長
315	全長
316	全長
317	全長
318	全長
319	全長
320	全長
321	全長
322	全長
323	全長
324	全長
325	全長
326	全長
327	全長
328	全長
329	全長
330	全長
331	全長
332	全長
333	全長
334	全長
335	全長
336	全長
337	全長
338	全長
339	全長
340	全長
341	全長
342	全長
343	全長
344	全長
345	全長
346	全長
347	全長
348	全長
349	全長
350	全長
351	全長
352	全長
353	全長
354	全長
355	全長
356	全長
357	全長
358	全長
359	全長
360	全長
361	全長
362	全長
363	全長
364	全長
365	全長
366	全長
367	全長
368	全長
369	全長
370	全長
371	全長
372	全長
373	全長
374	全長
375	全長
376	全長
377	全長
378	全長
379	全長
380	全長
381	全長
382	全長
383	全長
384	全長
385	全長
386	全長
387	全長
388	全長
389	全長
390	全長
391	全長
392	全長
393	全長
394	全長
395	全長
396	全長
397	全長
398	全長
399	全長
400	全長
401	全長
402	全長
403	全長
404	全長
405	全長
406	全長
407	全長
408	全長
409	全長
410	全長
411	全長
412	全長
413	全長
414	全長
415	全長
416	全長
417	全長
418	全長
419	全長
420	全長
421	全長
422	全長
423	全長
424	全長
425	全長
426	全長
427	全長
428	全長
429	全長
430	全長
431	全長
432	全長
433	全長
434	全長
435	全長
436	全長
437	全長
438	全長
439	全長
440	全長
441	全長
442	全長
443	全長
444	全長
445	全長
446	全長
447	全長
448	全長
449	全長
450	全長
451	全長
452	全長
453	全長
454	全長
455	全長
456	全長
457	全長
458	全長
459	全長
460	全長
461	全長
462	全長
463	全長
464	全長
465	全長
466	全長
467	全長
468	全長
469	全長
470	全長
471	全長
472	全長
473	全長
474	全長
475	全長
476	全長
477	全長
478	全長
479	全長
480	全長
481	全長
482	全長
483	全長
484	全長
485	全長
486	全長
487	全長
488	全長
489	全長
490	全長
491	全長
492	全長
493	全長
494	全長
495	全長
496	全長
497	全長
498	全長
499	全長
500	全長
501	全長
502	全長
503	全長
504	全長
505	全長
506	全長
507	全長
508	全長
509	全長
510	全長
511	全長
512	全長
513	全長
514	全長
515	全長
516	全長
517	全長
518	全長
519	全長
520	全長
521	全長
522	全長
523	全長
524	全長
525	全長
526	全長
527	全長
528	全長
529	全長
530	全長
531	全長
532	全長
533	全長
534	全長
535	全長
536	全長
537	全長
538	全長
539	全長
540	全長
541	全長
542	全長
543	全長
544	全長
545	全長
546	全長
547	全長
548	全長
549	全長
550	全長
551	全長
552	全長
553	全長
554	全長
555	全長
556	全長
557	全長
558	全長
559	全長
560	全長
561	全長
562	全長
563	全長
564	全長
565	全長
566	全長
567	全長
568	全長
569	全長
570	全長
571	全長
572	全長
573	全長
574	全長
575	全長
576	全長
577	全長
578	全長
579	全長
580	全長
581	全長
582	全長
583	全長
584	全長
585	全長
586	全長
587	全長
588	全長
589	全長
590	全長
591	全長
592	全長
593	全長
594	全長
595	全長
596	全長
597	全長
598	全長
599	全長
600	

303 番 10

家屋番号

建物の所在
栃木市大平町西水代字祇園 3 5 0 3 番地 1 1 0



对象物件

3503-3

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

者
成
作

縮尺 500

責
任
求

1.82	$\times$	6.37	=	11.59336
1.82	$\times$	5.915	=	10.76530
4.55	$\times$	6.37	=	28.98355
0.91	$\times$	3.64	=	3.3124

計總
面
合共

計 算 54.65460

陪

Diagram illustrating the area calculation for a rectangular field. The field is divided into sections with dimensions and areas labeled:

- Field dimensions: 6.37 (width) and 3.64 (length).
- Top section dimensions: 4.55 (width) and 3.73 (length).
- Bottom section dimensions: 4.55 (width) and 0.91 (length).
- Area between sections: 0.455.
- Area to the left of the top section: 0.455.
- Area to the left of the bottom section: 0.455.
- Area to the right of the top section: 1.82.
- Area to the right of the bottom section: 1.82.
- Total area of the field: 23.5.

2 隋

表
健
快

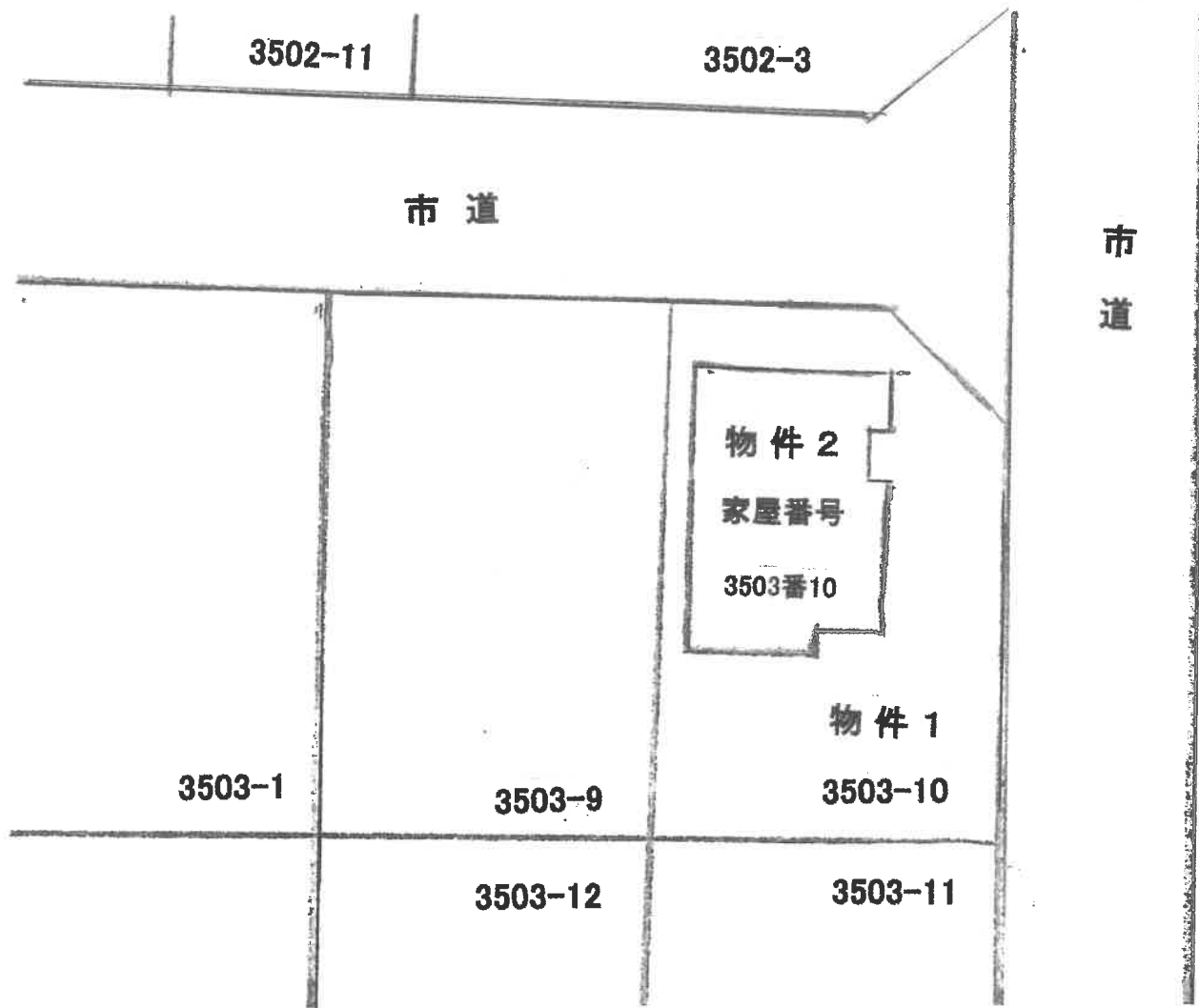
$$8.19 \times 6.37 = 52.1703$$

海
國
志

床面 5'2.17"

土地建物位置関係図

土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である

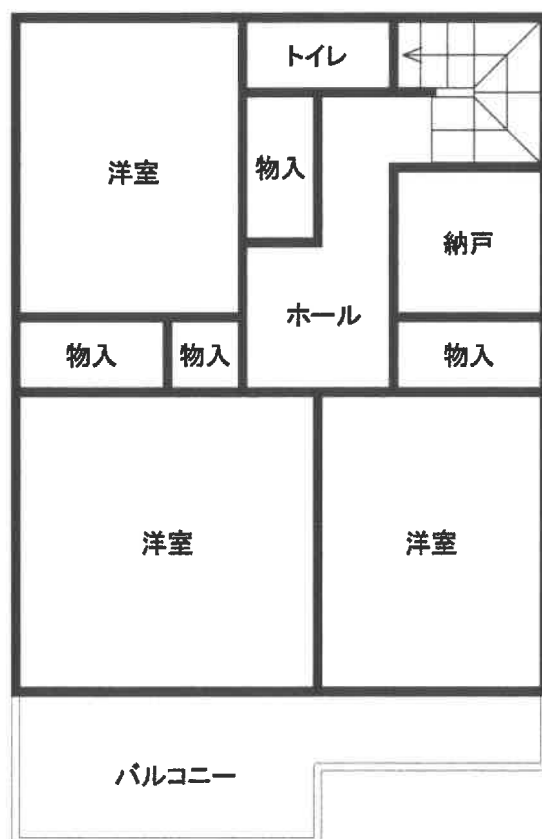


建 物 間 取 図

* 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。



1 階



2 階