

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,697,500 2,958,000	一括	739,500	106,280	0
1	1,001,000				
2	635,500				
3	2,061,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 芳賀郡益子町大字塙字出口 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 芳賀郡益子町大字塙字出口 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 8 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 芳賀郡益子町大字塙字出口 1 1 2 7 番地 2, 1 1 2 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 0 . 0 3 平方メートル
2 階 5 9 . 0 6 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 約 5 1 . 3 4 平方メートル |

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則 30 条の 3 により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和 7 年 1 0 月 2 8 日

宇都宮地方裁判所

裁 判 官 小 島 惇 史

記

物件番号	前回の 売却基準価額 (円)	減価割合	今回の 売却基準価額 (円)	買受けの申出 の保証 (円)	買受可能価額 (円)
1～3	7,395,000	50/100	3,697,500	739,500	2,958,000
1	2,002,000	50/100	1,001,000		
2	1,271,000	50/100	635,500		
3	4,122,000	50/100	2,061,000		

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

本件建物のために、その敷地（地番1130番52，地積383.77平方メートル，所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 芳賀郡益子町大字塙字出口
地 番 1 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 6 4 . 0 0 平方メートル

2 所 在 芳賀郡益子町大字塙字出口
地 番 1 1 2 7 番 2
地 目 宅地
地 積 2 8 8 . 0 0 平方メートル

3 所 在 芳賀郡益子町大字塙字出口 1 1 2 7 番地 2, 1 1 2 7
番地 1

家屋 番号 1 1 2 7 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 7 0 . 0 3 平方メートル
2 階 5 9 . 0 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 約 5 1 . 3 4 平方メートル

令和7年(ヌ)第3号
令和7年5月19日受理
令和7年6月18日提出

現況調査報告書(再)

宇都宮地方裁判所

執行官 小堀 尊久

(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 | 芳賀郡益子町大字塙字出口 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 4. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 芳賀郡益子町大字塙字出口 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 8. 0 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 芳賀郡益子町大字塙字出口 1 1 2 7 番地 2, 1 1 2 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 0. 0 3平方メートル
2 階 5 9. 0 6平方メートル |

1 趣旨

本報告書は、令和7年5月15日付で物件所有者より提出された上申書に記載された事実の有無等について、調査を実施した結果を報告するものである。

2 上申書に記載された事項（追加調査の内容）

上申書において記載された事項の要旨は、以下のとおりであり、これらについて追加調査を実施した。

- ・ 本件主である建物（家屋番号1127番2）は、本件各土地（1127番1、1127番2）と北側に隣接するB所有地（1130番52。以下「目的外土地」という。）に跨って建築されていること。
- ・ 目的外土地について、所有者Bと本件土地建物所有者Aとの間で、土地賃貸借契約が締結されていること。

3 調査結果等

本再現況調査報告書においては、上記2に掲げた事項に関する追加調査の結果について、次頁以降に記載するものとする。

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件３関係）					
所 在	芳賀郡益子町大字塙字出口				
地 番	１１３０番５２番				
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐				
地 積	３８３．７７平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）				
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（Ｂ）				
その他の事項					
■関係人（ ☒ Ａ（建物所有者） ☐ Ｂ（目的外土地所有者））の陳述／■提示文書（土地賃貸借契約書）の要旨					
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		昭和４１年ころ			
最初の 契約等	契約日	昭和４１年ころ			
	期間	昭和４１年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 不明			
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	平成２２年 １月 １日から ☒ 令和２１年１２月３１日まで５０年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等 当事者	貸主	☒ 土地所有者Ｂ ☐ その他の者（ ）			
	借主	☒ 建物所有者Ａ ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎月金１１，６２８円（毎１月～６月分を６月３０日までに、７月～１２月分を １２月３１日までに支払う）			
地代前払		☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）			
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）			
特約等					
地代滞納		☒ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）			
契約解除		☒ ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）			
その他					
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (目的外土地所有者)	1 私は目的外土地の所有者です。 2 当該土地について、私はAさんとの間で、居住用木造建物を所有することのみを目的として、土地を賃貸する旨の土地賃貸借契約を締結しています。契約内容等については3枚目記載のとおりです。 3 現在の契約は私とAさんとの間で締結されたものですが、当初の契約はAさんの父と私の義父との間で締結されたものであり、当該契約書はもはや私の手元には存在しません。
■ C (物件所有者Aの妻)	1 私は物件所有者Aの妻です。Aは本日立ち会えないため私が立ち会います。 2 私が本競売事件の事件記録を閲覧した際に、土地建物の位置関係に齟齬があること、また、借地権の存在について記載が欠けていることに気が付きましたので、その点についてAが上申したものです。 Aが所有する本件各土地と北側に隣接するBさん所有の目的外土地は一体利用されており、本件主である建物は本件各土地と目的外土地に跨って建てられています。ところが、建物建設前に作成された建築確認書及び法務局に備え付けられている建物図面の内容は、実際の状況とは異なっており、虚偽の内容となっています。これは、建設業者が建築確認通りの位置に建物を建てなかったことによるものです。申請者はAの名前になっていますが、すべて建設業者任せになっていたため、詳細についてはAも十分に理解しておらず、このような結果となってしまいました。 3 目的外土地に関する土地賃貸借契約等の内容については、Aが提出した上申書記載のとおりです。 4 現在、目的外土地については、AとBさんとの間で、土地賃貸借契約が締結されていますが、その契約関係を遡ると、当初はAの父とBさんの義父との間で同様の契約が取り交わされていた経緯があります。当該契約書は現存しませんが、本件主である建物建築以前に同所に存在した平家の建物の建築時期は今から57、8年前位だったので、その頃から土地賃貸借契約が存在したものだと思われます。 5 一体利用されている本件各土地及び目的外土地と周辺隣接地との間には塀が設置してありますが、いずれも隣接地所有者と境界を合意した上で設置したものです。

(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 上申書の記載内容及び関係人らの陳述に基づき、現地を見分したところ、本件各土地及び目的外土地は一体利用されている状況が確認された。また、本件主である建物は本件各土地と目的外土地に跨って建築されているものと思われた。本件各土地、目的外土地及び本件建物の位置関係は7枚目「土地建物位置関係図」のとおりである。さらに、本件各土地と目的外土地との境界を示す境界標は存在せず、境界は判然としない状況である。

2 本件各土地の所在する地域は、国土調査が未了の地域の区域に該当し、かつ、信頼性のある図面が存在しないことから、作成された土地建物位置関係図については、現地における概測等を基にしたものであり、あくまで概略的な位置関係を示すにとどまるものである。したがって、本件各土地の正確な地籍及び形状、並びに土地と建物の位置関係を正確に把握するためには、専門的知見を有する者による測量等を実施する必要があるものと思われる。

また、関係人によれば、周辺隣接地所有者と合意に基づいて塀を設置したとのことであるが、現地を概測した本件各土地及び目的外土地の形状は公図の形状等と一致せず、周辺隣接地との実際の境界について判然としない状況である。

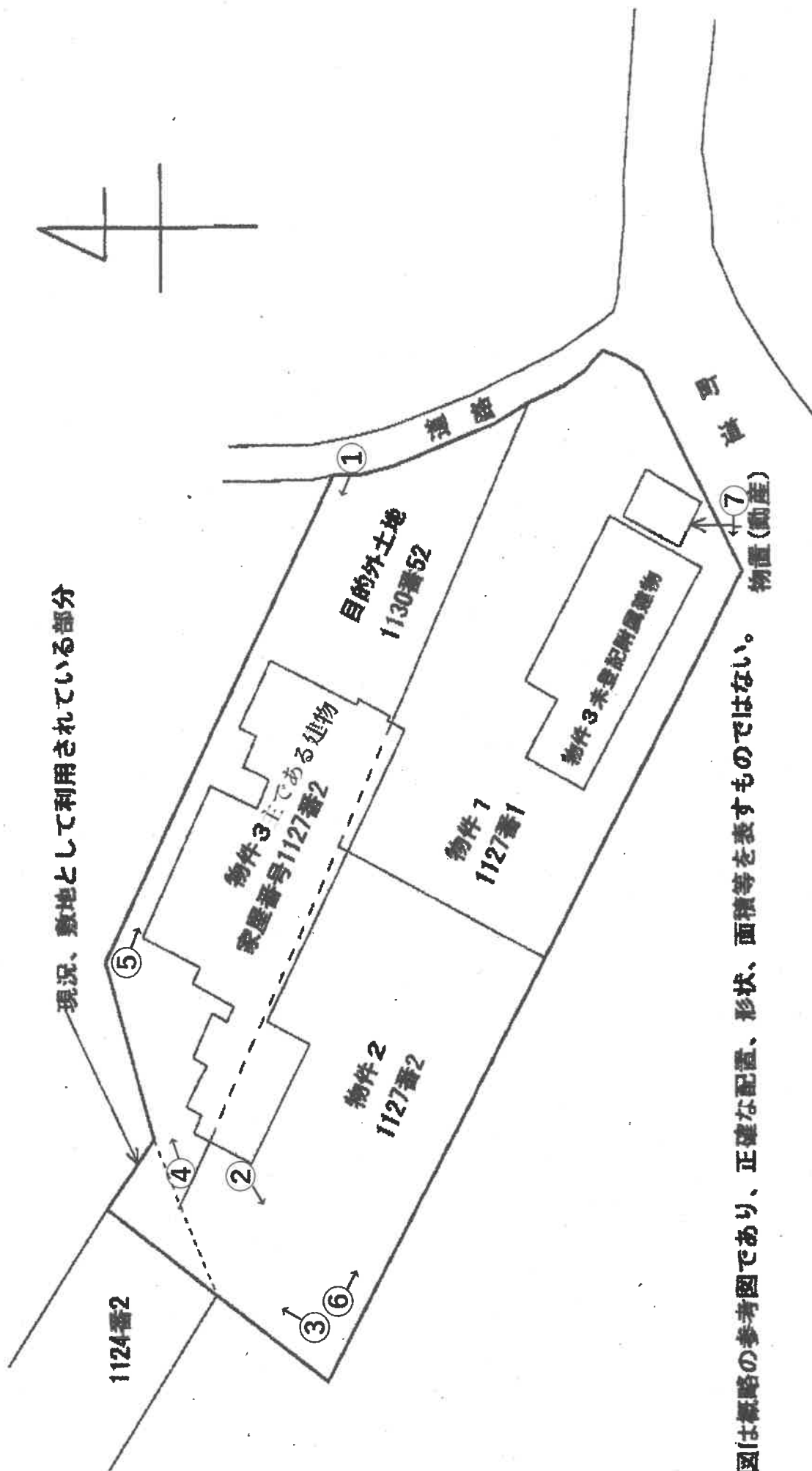
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月4日 (水) 9:50-10:00	益子町役場	地番図、航空写真各取得
R7年6月4日 (水) 10:10-10:25	目的外土地所有者B宅	Bと面談調査、土地賃貸借契約の内容について聴取
R7年6月4日 (水) 10:35-10:40	物件所在地	外観調査 事務連絡文書差し置き
R7年6月4日 (水)	当庁 (電話)	Aから電話。調査期日連絡。
R7年6月16日 (月) 9:40-10:35	物件所在地	C立ち合いのうえ物件調査。現地概測。土地賃貸借契約の内容等について聴取。評価人同行。
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

土地建物位置関係図

←○印は写真撮影場所であり、○印中の数字は写真番号である。



本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

写真1



写真2



写真3



写真4



物件3
主である建物

目的外土地

写真5



物件3
主である建物

写真6



物件1

物件2

写真7

物件3未登記附属建物



令和7年(ヌ)第3号
令和7年2月10日受理
令和7年2月 5 日提出

現況調査報告書

宇 都 宮 地 方 裁 判 所

執 行 官 小 堀 尊 久

(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 芳賀郡益子町大字塙字出口
 地 番 1 1 2 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 6 4 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 芳賀郡益子町大字塙字出口
 地 番 1 1 2 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 8 8 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 芳賀郡益子町大字塙字出口 1 1 2 7 番地 2, 1 1 2 7 番地 1
 家屋 番号 1 1 2 7 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 0 . 0 3 平方メートル
 2 階 5 9 . 0 6 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県芳賀郡益子町大字塙1127番地2		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	本件土地南東側には簡易物置（動産）が存在する。		
建物	物件3		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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：車庫・物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：約114.2㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主である建物を居宅として、未登記付属建物を車庫・物置として、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			
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

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	1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 本件建物南東側に存在する建物は私が父から相続したものです。現在は物件3に附属する車庫・物置として使用しています。 3 本件土地は私が物件3主である建物及び物件3未登記附属建物の敷地として使用し、物件3主である建物は私達家族が居住し居宅として、物件3未登記附属建物は車庫・物置として、それぞれ使用しています。 4 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。 5 現時点で本件建物に不具合箇所はないと思いますが、過去に2階のトイレが溢れたことが原因で、1階の天井に染みがついています。 6 本件土地北西側の形状は公図と異なりますが、西側隣接土地所有者と協議のうえ、ブロック塀を設置し、現在の形状で土地を利用しています。 7 本件土地北東側の舗装道（認定外道路）や南東側の舗装町道は益子町が整備したものです。しかし、益子町との間で特別の境界協定等を行ってはいません。
■真岡土木事務所職員	1 本件土地北東側の舗装道路は建築基準法42条2項に該当しています。 2 建築計画概要書によれば、本件土地北東側は既にセットバック済であるほか、特別の境界協定等は存在しません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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 物件3の南東側に建物が存在する。この建物は、未登記であるものの、課税関係資料によれば物件所有者所有の建物として課税されている。また、関係人の陳述、物件3との位置関係及び用途からすると、物件3の未登記付属建物と認めるのが相当である。
- 3 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、物件3主である建物は物件所有者が家族と共に居住し居宅として、物件3未登記付属建物は車庫・物置として、それぞれ使用している。第三者の占有は見受けられない。本件各建物を見分したところ、物件3未登記付属建物の外壁が破損している状況があるが、その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 4 本件一体土地南東側は幅員約6.5mの舗装町道（建築基準法42条1項1号に該当）に、北東側は幅員約4.0mの舗装道路（町道認定されていない、建築基準法42条2項に該当）に、それぞれ接面している。
- 5 本件土地の北東側は、現況、公図等と形状が相違するものの、建築計画概要書、真岡土木事務所職員の陳述によれば、道路のセットバックが行われているほか、特別の境界協定等が行われていないとのことである。
また、本件土地の西側が公図と形状と異なるが、関係人の陳述によれば、過去に隣接土地所有者との間で土地の使用に関する合意があり、その結果として現在の形状で使用するようになったとのことである。
- 6 土地建物位置関係図を作成するに当たって、信頼できる図面が存在しないことから、現地を概測し、公図を修正する等して作成した。そうしたことから、土地の形状や建物との位置関係等は概ねの表示とならざるをえなく正確なものではないことに留意されたい。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月12日 (水) 9:00-9:05	宇都宮地方法務局	法務局へ登記関係資料申請 (本件土地に家屋番号1127番2以外の建物登記が存在しないことを確認)
R7年2月12日 (水) 9:55-10:15	益子町役場	地番図、間取図等取得 道路関係調査
R7年2月12日 (水) 9:00-9:05	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年2月12日 (水)	当庁 (電話)	物件所有者から電話。占有関係調査。調査期日連絡。
R7年2月13日 (木) 11:00-11:20	真岡土木事務所	建築確認概要書取得、道路関係調査
R7年2月19日 (水) 10:15-11:15	物件所在地	物件所有者立会いのうえ、物件に立入調査。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 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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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。

地番区域見出し
大字境

請求部	所在	芳賀郡益子町人字境字出口				地番	1127番1			
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)			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。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和7年1月17日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M54472

登記官

(6 枚目)

(1/1)

213632

地積測量圖

明治44年1月9日登記

11/21/11

趙

土 地 の 所 在

物件 1

11/27/11
①

物件 2

② 1127.

$\frac{6}{5} \times \frac{8}{9} = \frac{48}{45}$

縮尺 $\frac{1}{100}$

(按)用十位數國家和十國(金)

(字都官地方法務局及國支局管轄)

字部四十一 法務局

樹乳如

本図は課程参考図の写しである
 令和 7 年 2 月 4 日
 益子町長

益子町 税務課

登記年月日：平成11年2月16日

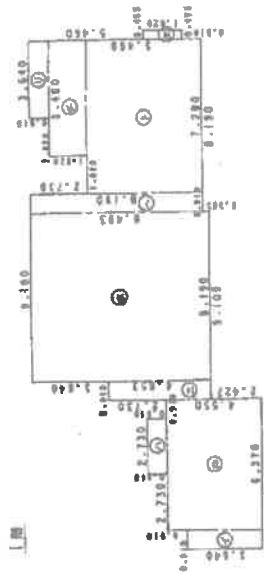
703567

各階平面図

建物図面

家屋番号 1127-2

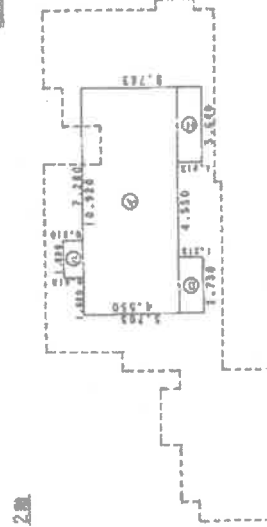
建物の所在 芳賀郡益子町大字城字出口1127番地2・1127番地1



建坪数

①	8.910 × 3.648 =	32.3124
②	5.370 × 4.550 =	24.4235
③	2.730 × 0.910 =	2.4843
④	0.910 × 4.853 =	4.4162
⑤	8.190 × 0.483 =	3.9577
⑥	0.910 × 0.190 =	0.1729
⑦	7.260 × 5.460 =	39.7408
⑧	5.460 × 1.820 =	9.9372
⑨	3.840 × 0.910 =	3.4944
⑩	0.455 × 1.820 =	0.8281
計		170.6335

床面積 170.63 ㎡



建坪数

①	10.920 × 4.550 =	49.6860
②	2.730 × 1.213 =	3.3115
③	1.620 × 0.510 =	0.8262
④	3.640 × 1.213 =	4.4153
計		59.0630

床面積 59.06 ㎡

昭和11年2月16日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

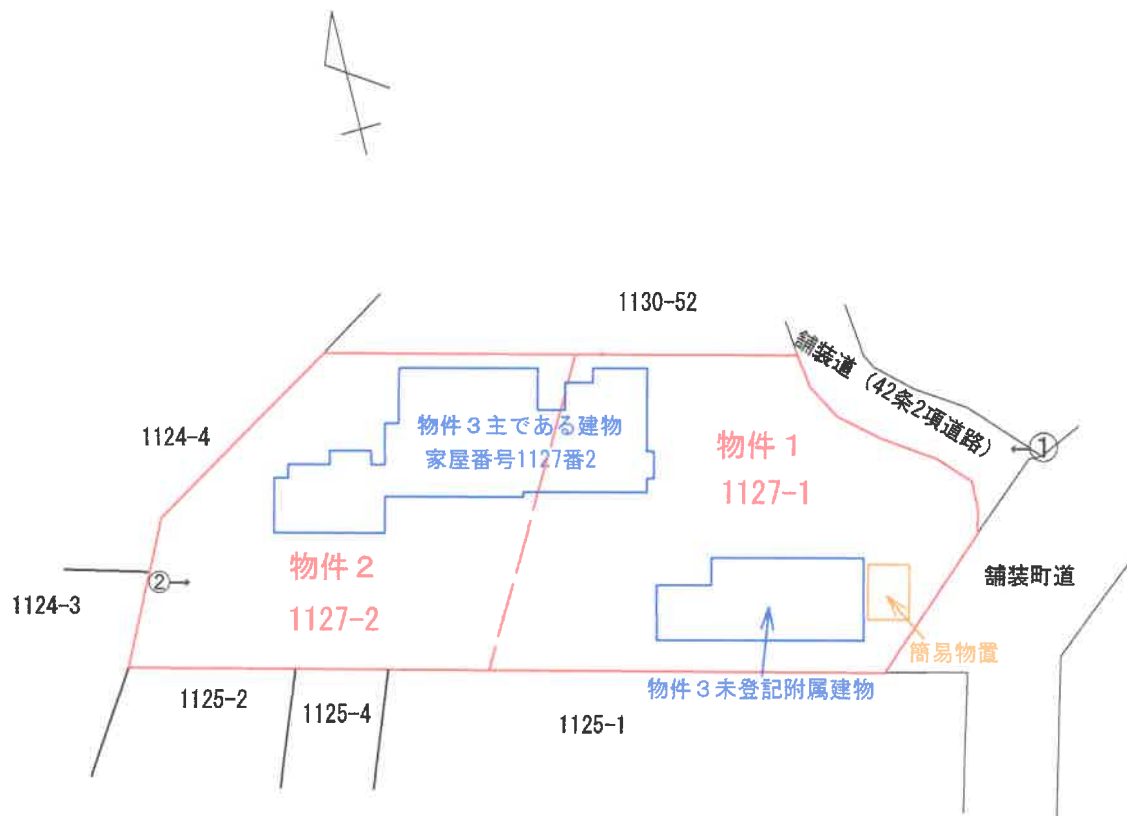
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会所属)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(宇都宮地方裁判所民事部管理)
令和7年1月17日 宇都宮地方裁判所

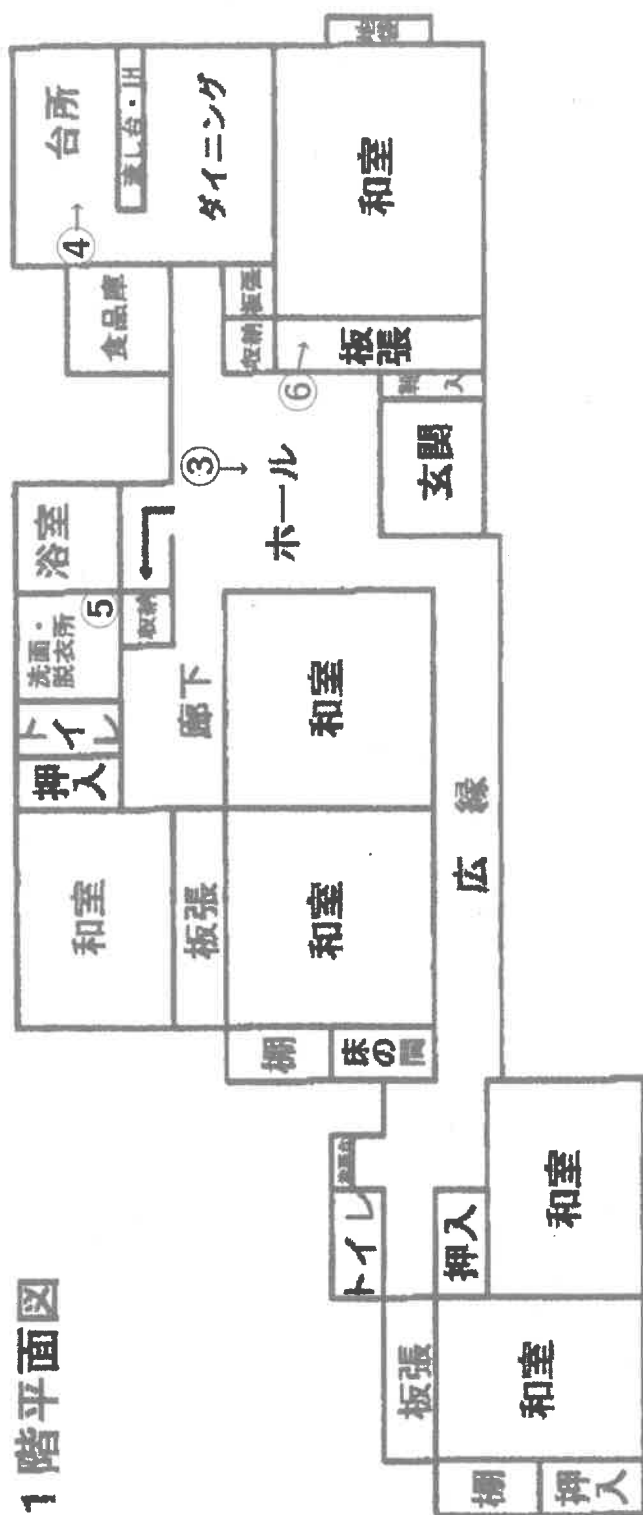
土地建物位置関係図

※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示であり正確ではない。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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

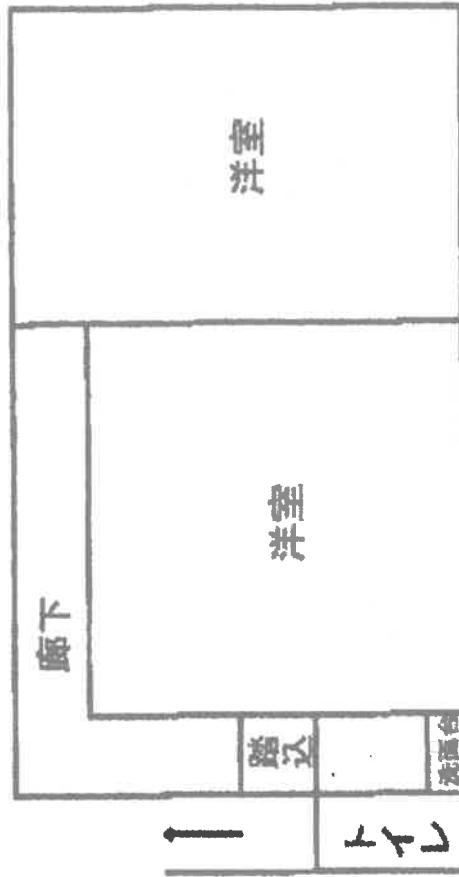
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

附属建物
未登記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

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1



写 真 2



写 真 3（主である建物玄関）



写 真 4 (主である建物キッチン)



写 真 5 (主である建物浴室)



写 真 6 (主である建物南東側和室)



写 真 7 (主である建物2階西側洋室)



写 真 8 (未登記付属建物1階車庫・物置)



写 真 9 (未登記付属建物1階物置)



	第	25012号
令和 7年 (ヌ) 第		3 号
令和 7年 5月19日	受	命
令和 7年 6月16日	現地調査	
令和 7年 6月17日	評	価
令和 7年 6月25日	提	出

宇都宮地方裁判所

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

- ① 一括価格は、物件1～3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及び2の土地価格は物件3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3の価格は当該敷地利用権及び件外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 地積	芳賀郡益子町大字塙字出口 1 1 2 7 番 1 宅地 464.00㎡	
2	所在地 地積	芳賀郡益子町大字塙字出口 1 1 2 7 番 2 宅地 288.00㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	芳賀郡益子町大字塙字出口 1 1 2 7 番地 2, 1 1 2 7 番地 1 1 1 2 7 番 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 170.03㎡ 2階 59.06㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 約62.93㎡ 2階 約51.34㎡
特記事項			
物件 1 及び 2 は、下記件外敷地1と一体となり、物件 3 の建物の敷地として利用されている。 件外敷地1 所 在 芳賀郡益子町大字塙字出口 地 番 1 1 3 0 番 5 2 地 目 宅 地 地 積 383.77㎡			

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、件外敷地1）

位 置 ・ 交 通	真岡線「益子駅」北西方約1.1km（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、県道埴芳賀線の東側背後に形成された住宅地域である。当該地域は、街区は雑然としているが、市街地に近く、スーパー及び文教施設の配置に恵まれた状況にある。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1、2及び件外敷地1 地積：1,135.77㎡ 規模：やや過大 間口：約23m 奥行：約55m 形状：ほぼ整形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	東側接道部分の内、約15mは、幅員約6.5mの舗装町道（建築基準法上第42条第1項第1号道路）、そのほか北東側については、当該町道と接続している幅員約4m（セットバック含む）の舗装道路（建築基準法上第42条第2項道路）に面している。	
土地の利用状況等	物件1、2 北東側に隣接する1130番52の宅地と一体となり、物件3の建物の敷地として利用されている。敷地利用権は、所有権及び借地権。 借地権の概要 目 的 居住用木造建物所有 契約時期 平成22年2月3日 契約期間 平成22年1月1日から平成51年12月31日まで 賃 料 月額11,628円 6ヶ月分後払い 隣接地は、東側道路を挟んで農地、西側戸建住宅、南側戸建住宅、北側戸建住宅。	

供給処理施設	物件1、2、件外敷地1 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (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、2及び件外敷地1は、周辺をブロック塀に囲まれており、境界の争いはない。公図と形状が異なるが、居住者の話によれば、隣接地所有者と境界を合意した上で設置したもので、公図に基づいたものではなく、境界については判然としない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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11年 1月 6日新築 26年 約9年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 ALC板リシン吹付 内 壁 京壁 クロス 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 2階 現況用途 居宅	
品 等	優る	
保守管理の状態	普通 東日本大震災によるクロスの亀裂、1階和室天井に2階トイレの水漏れによる（居住者の話）染みがついている。	
建物の利用状況	所有者が利用している。	
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(課税資料) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和44年月日不詳新築 約55年 約5年
仕 様	構 造 木造 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 フローリング 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 物置	
品 等	やや劣る	
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		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
1	13,000	0.88	464.00	0.95		0.90	4,538,000
2	13,000	0.90	288.00	0.95		0.90	2,881,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 益子-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,700\text{円}/\text{㎡} \times 97.3/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 13,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.15%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10

イ 個別格差：物件1 画地条件(規模▲10)その他条件(セットバック▲2) 物件2 規模▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

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 境界不明▲10 物件2 境界不明▲10

② 物件3 (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
3	180,000	229.09		0.08	1.00	3,299,000

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26年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数9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9年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1 - 観察減価70%) ÷ 0.08

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
未登記 1	110,000	114.27		0.02	1.00	251,000

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 : 現況数量による。

コ 現 価 率

経過年数55年、経済的全耐用年数60年、経済的残存耐用年数5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5年 / 経済的全耐用年数60年)} × (1 - 観察減価70%) ÷ 0.02

サ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
3	3,299,000	251,000	3,550,000

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÷ウ
1	4,538,000	0.30	法定地上権	1,361,000
2	2,881,000	0.30	法定地上権	864,000

件外敷地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持 分割合 オ	市場性 修正 カ	土地利用権 等割合 キ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ×キ÷ク
1	13,000	0.90	383.77	0.95		0.90	賃借権 0.20	768,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 益子-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,700\text{円}/\text{㎡} \times 97.3/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 13,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.15%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10

イ 個別格差：規模▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

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：境界不明▲10

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②ソ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ, ク)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,538,000	-1,361,000		0.90	0.70	2,002,000
2	2,881,000	-864,000		0.90	0.70	1,271,000
3	3,550,000	+2,993,000	1.00	0.90	0.70	4,122,000

番号	基礎となる価格 (円) (1①ギ, 1②ソ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ, ク)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
一括価格 (合計)						7,395,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.90 物件2 0.90 物件3 0.90 物件1 借地権付▲10 物件
2 借地権付▲10 物件3 借地権付▲10

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 益子-2

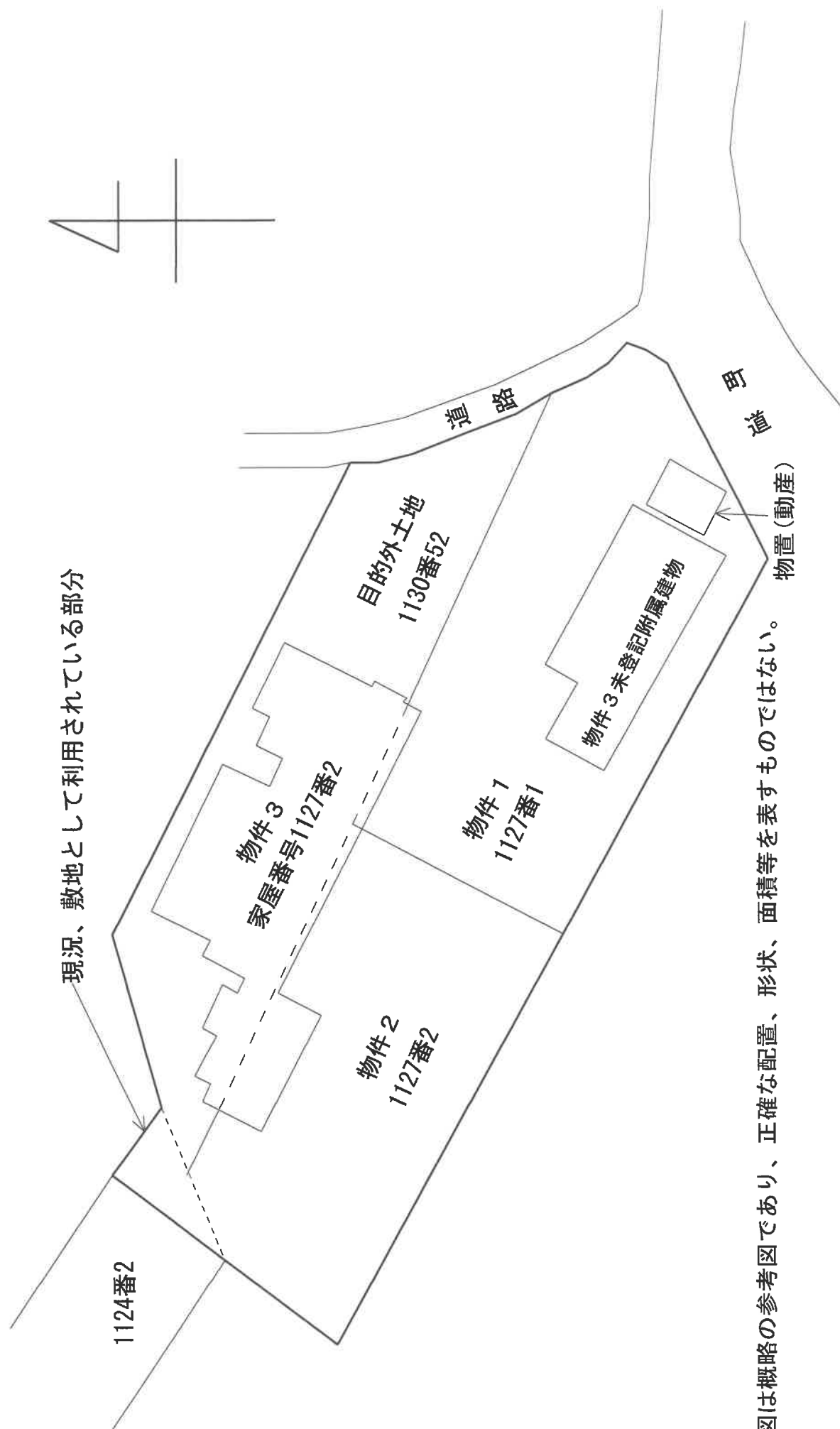
所 在：芳賀郡益子町大字塙字西谷 9 2 0 番 2 7
地 目：宅地
価 格：14,700円／㎡
位 置：益子駅北西方2.9km
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：201㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南道路6m
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

1 土地建物位置関係図

以 上

土地建物位置関係図



本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

第 25007号
令和 7年（ヌ）第 3号
令和 7年 1月30日 受 命
令和 7年 2月19日 現地調査
令和 7年 3月 3日 評 価
令和 7年 3月 6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 8, 6 2 7, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2, 6 3 1, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 6 6 8, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 4, 3 2 8, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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及び2の土地価格は物件3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3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 地積	芳賀郡益子町大字塙字出口 1 1 2 7 番 1 宅地 464.00m ²	
2	所在地 地積	芳賀郡益子町大字塙字出口 1 1 2 7 番 2 宅地 288.00m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床 面 積	芳賀郡益子町大字塙字出口 1 1 2 7 番地 2, 1 1 2 7 番地 1 1 1 2 7 番 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 170.03m ² 2階 59.06m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 約62.93m ² 2階 約51.34m 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）

位 置 ・ 交 通	真岡線「益子駅」北西方約1.1km（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、県道埴芳賀線の東側背後に形成された住宅地域である。当該地域は、街区は雑然としているが、市街地に近く、スーパー及び文教施設の配置に恵まれた状況にある。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 752.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約13m 奥行 : 約55m 形状 : ほぼ長方形 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	東側接道部分の内、約5mは、幅員約6.5mの舗装町道（建築基準法上第42条第1項第1号道路）、そのほか北東側については、当該町道と接続している幅員約4m（セットバック含む）の舗装道路（建築基準法上第42条第2項道路）に面している。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。 隣接地は、東側道路を挟んで農地、西側戸建住宅、南側戸建住宅、北側戸建住宅。	
供 給 処 理 施 設	物件1, 2 上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり （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2の西側は、西側隣接地所有者と合意の上、ブロック塀を設置して、公図と異なる形状で利用している。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成11年 1月 6日新築 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 約9年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 ALC板リシン吹付 内 壁 京壁 クロス 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 2階 現況用途 居宅
品 等	優る
保守管理の状態	普通 東日本大震災によるクロスの亀裂、1階和室天井に2階トイレの水漏れによる（居住者の話）染みがついている。
建物の利用状況	所有者が利用している。
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(課税資料) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和44年月日不詳新築 約55年 約5年
仕 様	構 造 木造 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 フローリング 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 物置	
品 等	やや劣る	
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		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	標準面地価格 (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	13,100	0.93	464.00	0.95		1.00	5,370,000
2	13,100	0.95	288.00	0.95		1.00	3,405,000

ア 標準面地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 益子-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準面地価格
 $14,700\text{円}/\text{㎡} \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 13,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.15%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10

イ 個別格差：物件1 画地条件(間口・奥行の関係▲5)その他条件(セットバック▲2) 物件

2 間口・奥行の関係▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

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 1.00 物件2 1.00

② 物件3 (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
3	180,000	229.09		0.08	1.00	3,299,000

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26年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数9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9年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1-観察減価70%) ÷ 0.08

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
未登記 1	110,000	114.27		0.02	1.00	251,000

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 : 現況数量による。

コ 現 価 率

経過年数55年、経済的全耐用年数60年、経済的残存耐用年数5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5年 / 経済的全耐用年数60年)} × (1 - 観察減価70%) ÷ 0.02

サ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
3	3,299,000	251,000	3,550,000

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＝ウ
1	5,370,000	0.30	法定地上権	1,611,000
2	3,405,000	0.30	法定地上権	1,022,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②ソ) 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	5,370,000	-1,611,000		1.00	0.70	2,631,000
2	3,405,000	-1,022,000		1.00	0.70	1,668,000
3	3,550,000	+2,633,000	1.00	1.00	0.70	4,328,000
一括価格（合計）						8,627,000

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た。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 益子-2

所 在：芳賀郡益子町大字塙字西谷920番27
地 目：宅地
価 格：14,700円/㎡
位 置：益子駅北西方2.9km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：201㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南道路6m
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

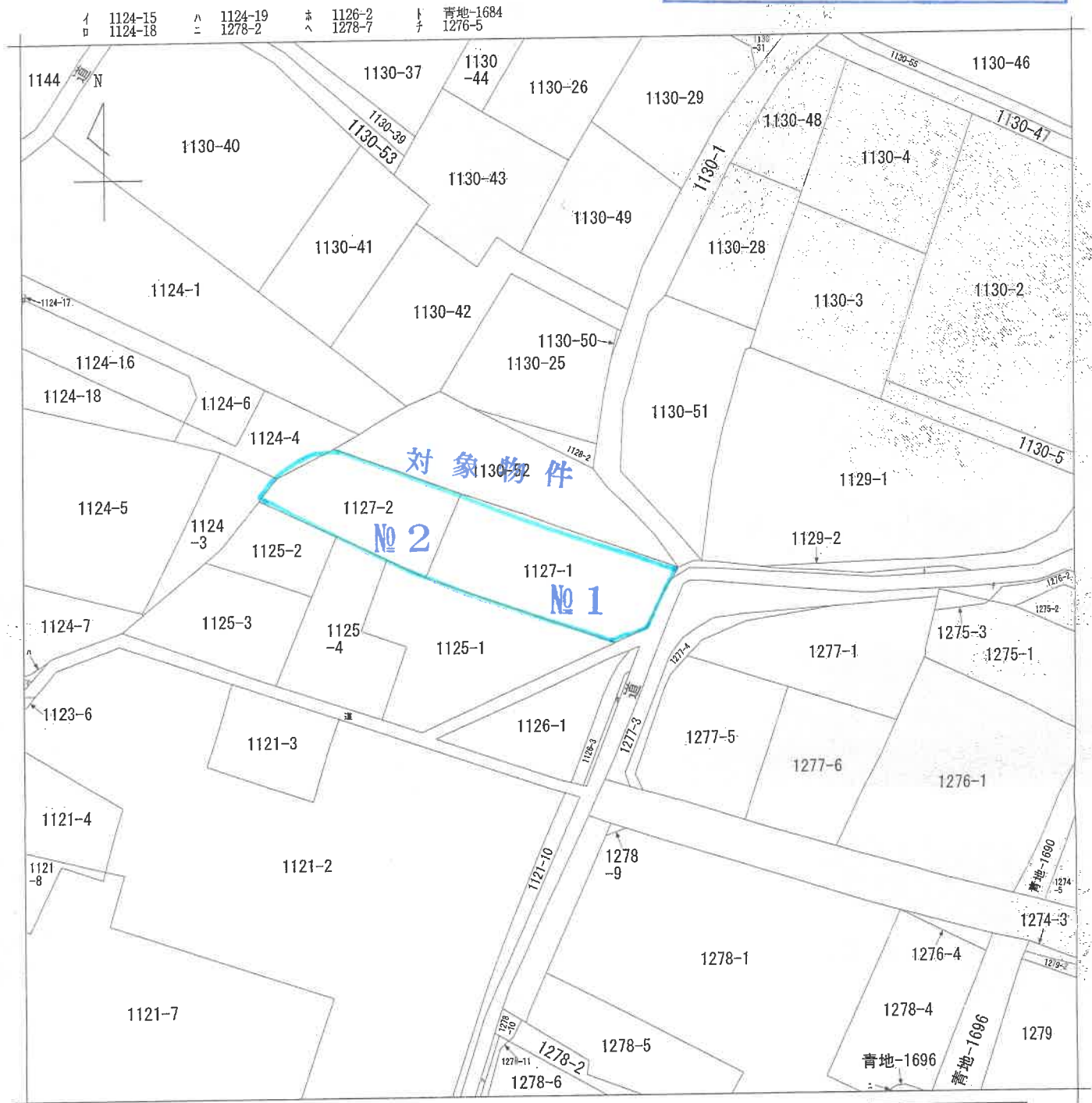
第7 附属資料

- 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。

地番区域見出
大字塙

この図面は縮小されています

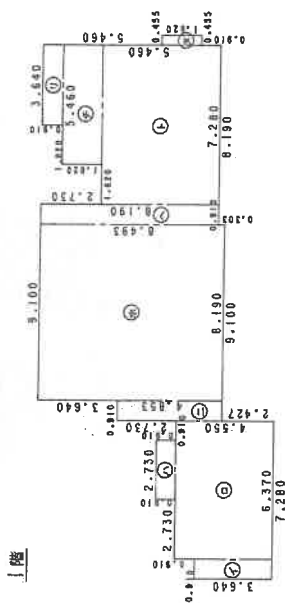
請 求 部 分	所 在	芳賀郡益子町大字塙字出口				地 番	1127番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

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。

703567

各階平面図

対象物件№3



求積表

①	0.910 × 3.540 =	3.3124
②	6.370 × 4.550 =	28.9835
③	2.730 × 0.910 =	2.4843
④	0.910 × 4.653 =	4.4162
⑤	0.190 × 8.493 =	69.5577
⑥	0.910 × 8.190 =	7.4529
⑦	7.280 × 5.460 =	39.7488
⑧	5.460 × 1.820 =	9.9372
⑨	3.540 × 0.910 =	3.3124
⑩	0.455 × 1.820 =	0.8281
計		170.0335

床面積 170.03㎡

2階



求積表

①	10.920 × 4.550 =	49.6860
②	2.730 × 1.213 =	3.3115
③	1.820 × 0.910 =	1.6562
④	3.540 × 1.213 =	4.4153
計		59.0690

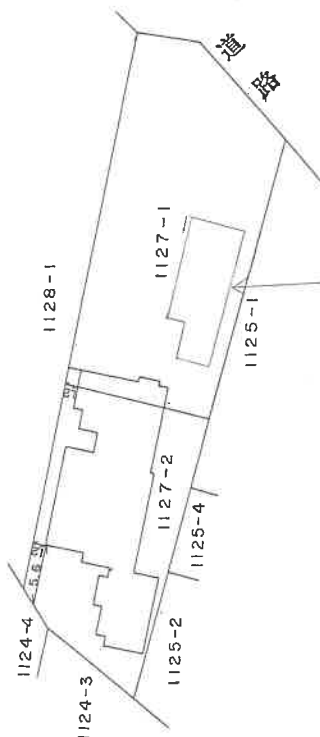
床面積 59.06㎡

家屋番号 1127-2

建物図面各階平面図

建物の所在 芳賀郡益子町大字城字出口1127番地2・1127番地1

対象物件№3

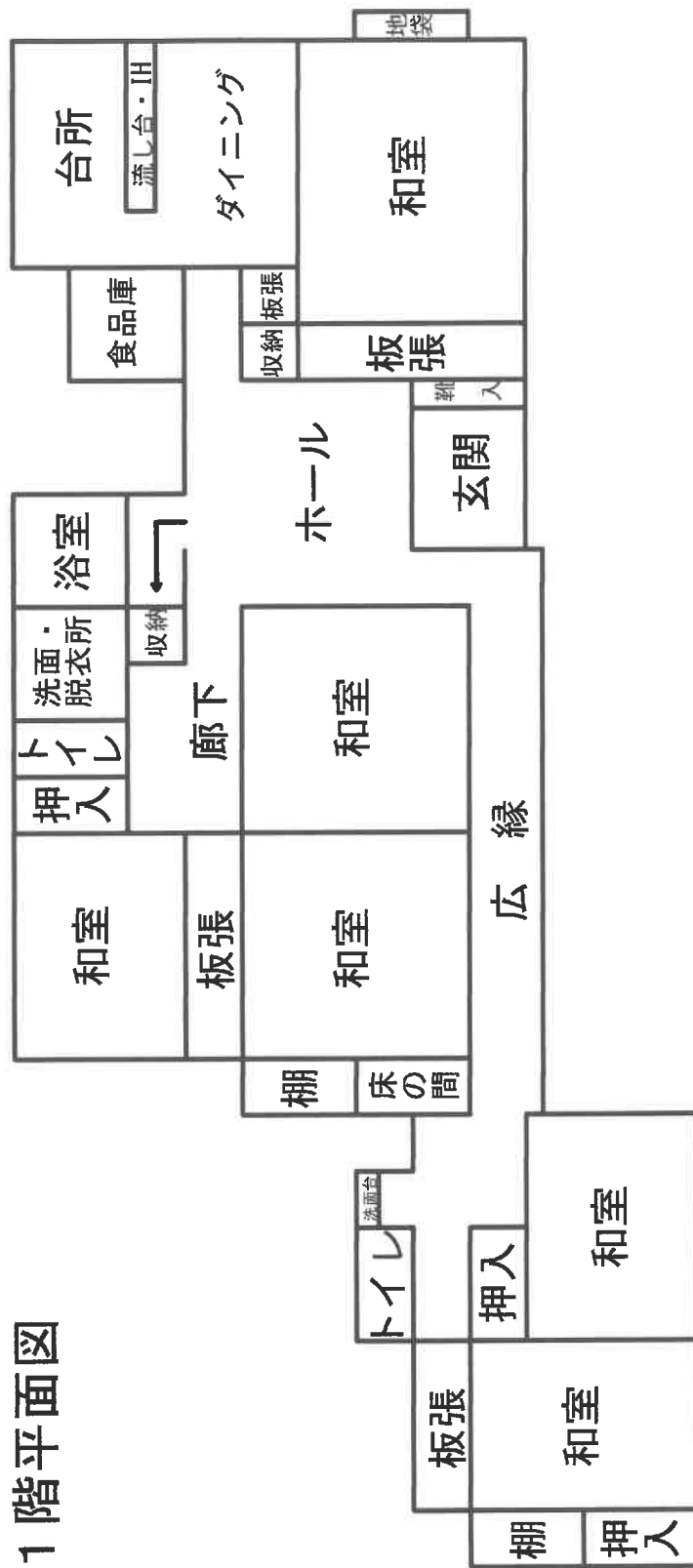


付属建物
未登記1

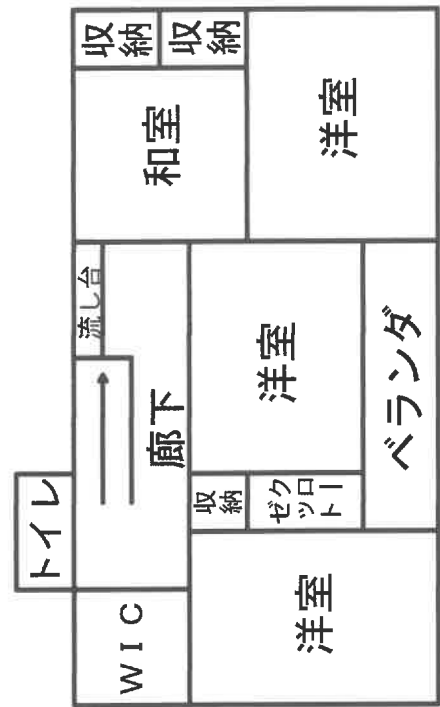
この図面は縮小されています

SH11年 2月16日 登記

1階平面図



2階平面図



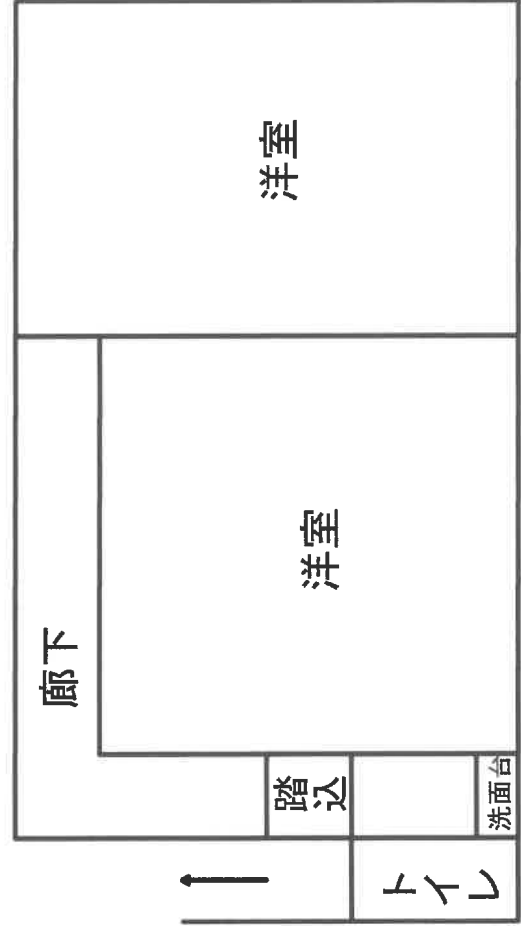
本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない

附属建物
未登記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