

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	8,161,000 6,528,800	一括	1,632,200	96,656	16,042
1	1,811,000				
2	908,000				
3	5,442,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さくら市氏家字大野 |
| | 地 番 | 3 4 3 6 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市氏家字大野 |
| | 地 番 | 3 4 3 6 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | さくら市氏家字大野 3 4 3 6 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 3 6 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 5 0 平方メートル
2 階 5 2 . 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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1～3】

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1】

株式会社高野管工が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の下記売却対象外未登記建物が本件土地上に存在する。

記

1 種類 事務所兼倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約52.57平方メートル

2 種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約5.5平方メートル

【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

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 | さくら市氏家字大野 |
| | 地 番 | 3 4 3 6 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市氏家字大野 |
| | 地 番 | 3 4 3 6 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | さくら市氏家字大野 3 4 3 6 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 3 6 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5 . 5 0 平方メートル
2階 5 2 . 0 0 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 145号
令和 7年 1月21日受理
令和 7年 4月17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 | さくら市氏家字大野 |
| | 地 番 | 3 4 3 6 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市氏家字大野 |
| | 地 番 | 3 4 3 6 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | さくら市氏家字大野 3 4 3 6 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 3 6 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 5 0 平方メートル
2 階 5 2 . 0 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県さくら市氏家3436番地21		
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 土地所有者が物件2上に下記建物を所有し、その他の者が物件1上に目的外建物を所有し、占有している ☒ （物件1）「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2上にカーポート（定着物）、物件1上に自転車置き場（動産）、コンテナハウス（動産）あり		
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が異なる（ ☐ 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家族と共に居宅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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社高野管工	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者) ☐ ()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		平成28年5月頃	
最初の	契約日	平成28年5月頃	
契約等	期間	平成28年5月頃 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	平成28年5月頃 から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☒ 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	さくら市氏家字大野3436番地20 (物件1)
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☒ 事務所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約52.57㎡ (課税面積43.47㎡+増築部分約9.1㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社高野管工) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成28年5月ころ (課税資料による) ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		屋根の一部が東側隣地に越境している可能性がある。 株式会社高野管工の看板が掲示されている。
2	所 在	さくら市氏家字大野3436番地20 (物件1)
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約5.5㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社高野管工) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成末期頃 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(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

- 本件土地南西側接面道路は市道U1309号線（幅員約4m。建築基準法42条1項1号。）である。
- 物件1，2は一体となって物件3及び目的外建物1，2の敷地となっている。
- 現況面積と公簿面積が相違する可能性があるので、正確には測量を要すると思われる。

(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
■A (債務者・所有者)	物件3は私と家族の居宅となっています。 雨漏り、水漏れ等はないと思います。 物件3の室内で犬を1匹、飼育しています。 洗面脱衣室の壁にある管は、現在は撤去された衣類乾燥機の排気管で、壁に残されたままとなっているのです。 目的外建物1の物件の税金は株式会社高野管工に請求が来ており、同社が支払っています。同建物は同社の事務所・倉庫として使用しています。建てたのは、はっきりと覚えていませんが、平成28年11月頃ではなかったかと思います。 目的外建物2は株式会社高野管工の倉庫として使用しています。建てたのは平成の末頃だったかと思います。 物件1上のコンテナハウスは弟から借りているものです。株式会社高野管工と私個人の倉庫として使用しています。

(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

- 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。
- 利用状況に鑑みて、主として物件 1 を株式会社高野管工が、物件 2 を A が占有、使用していると認めた。
- 目的外建物 1 の建築時期は、A の陳述はあるが、客観性のある課税資料によった。
- 目的外建物 2 は課税されていない。簡易な構造であるが、基礎があり、外気遮断性が認められるため、建物と評価した。

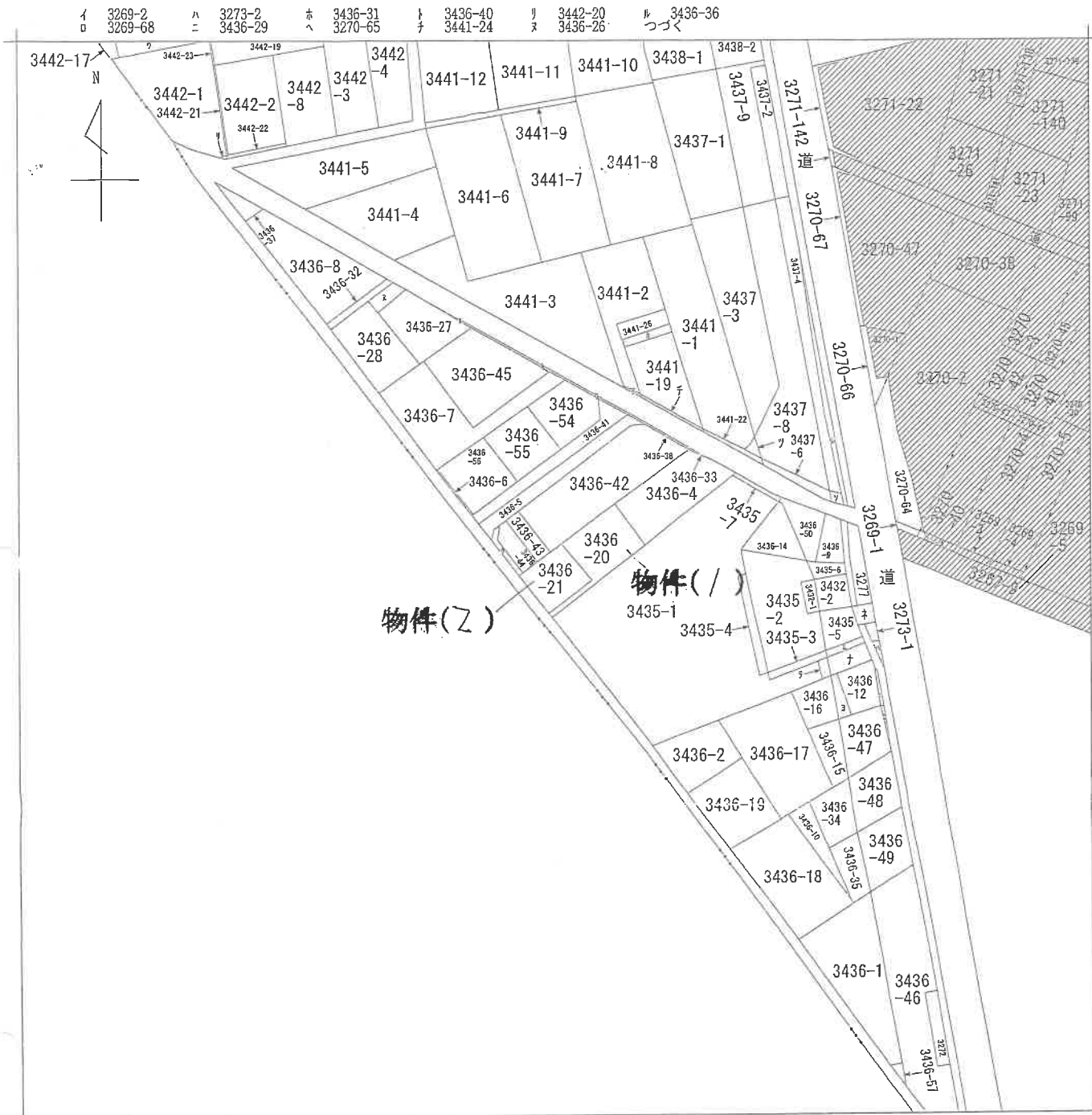
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月22日 (水) 16:45-17:00	さくら市役所	税務課 地番図、間取図調査 建設課 接面道路調査
7年 1月29日 (水) 15:00-15:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、家人と面談、通知書交付
7年 1月30日 (木) 14:55-15:05	宇都宮地方法務居	物件1 上建物登記事項調査 (未登記)
7年 2月14日 (金) 10:00-11:25	物件所在地	建物内外調査、間取確認、概測、内外観写真撮影、A から事情聴取、評価人同行
7年 2月14日 (金) 11:35-11:45	さくら市役所	目的外建物課税資料等調査
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

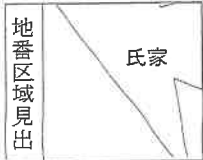
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違





(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	さくら市氏家字大野			地番	3436番21		
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系又は記号	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。

(宇都宮地方方法務局管轄)

令和6年12月10日

東京法務局台東出張所

請求番号：8-1

登記官

(1/2)

(10枚目)

マ 3441-23
ワ 3436-39
カ 3441-27
ヨ 3436-51
タ 3436-52
レ 3437-5
ソ 3437-7
ツ 3441-25
ネ 3436-30
ナ 3436-53
ラ 3436-23
ム 3435-8
ウ 3442-16

登記年月日：昭和46年3月15日

223389 前

地 番

3436~20

地 積 測 量 図

土地の所在

塩谷郡民部町大字民部字大野

平成17年3月28日「さくら市」に編入

作 製 者
昭和四十八年 年 月 日

作 製 者
昭和四十八年 年 月 日

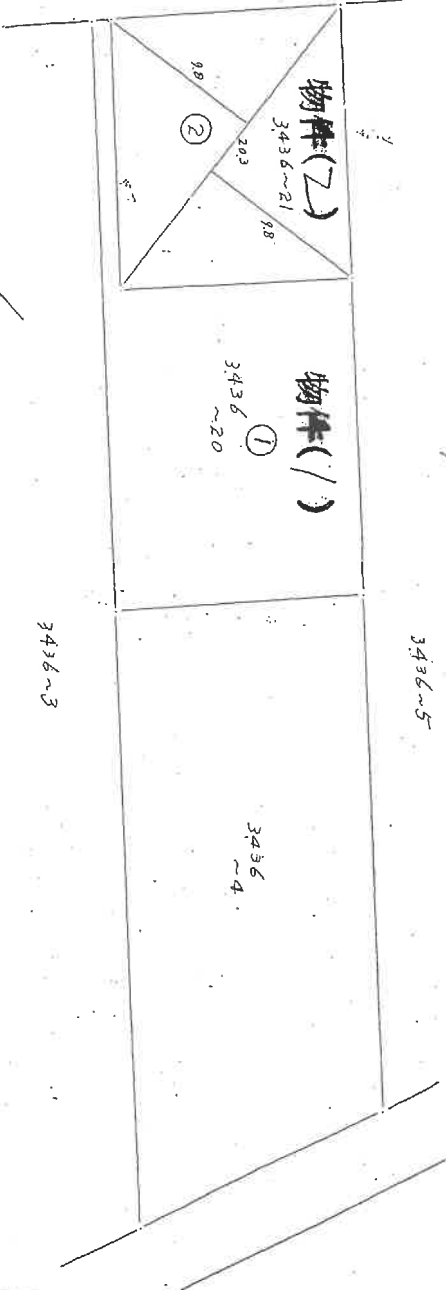
申請人

昭和四十六年参月拾五日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年12月10日
（宇都宮地方裁判所）
東京法律事務所
登記官

登記官



$$20.3 \times (9.8 + 9.8) = 397.88$$

$$\frac{1}{2} 198.94$$

$$\text{地 積 } 198.92$$

縮 尺

$\frac{1}{300}$

⑤ 昭和46年3月15日登記

登記年月日：平成26年1月30日

建物図面
各階平面図

家屋番号 3436-21

建物の所在 さくら市氏家字大野3436番地21

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)

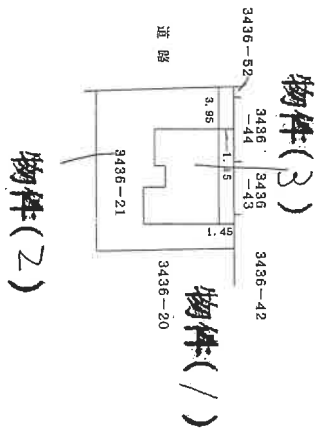
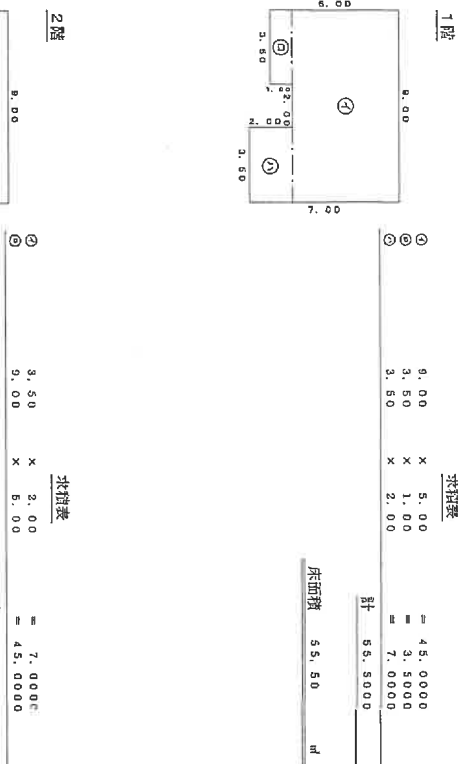
令和6年12月10日

東京法務局 東京出張所

登記官

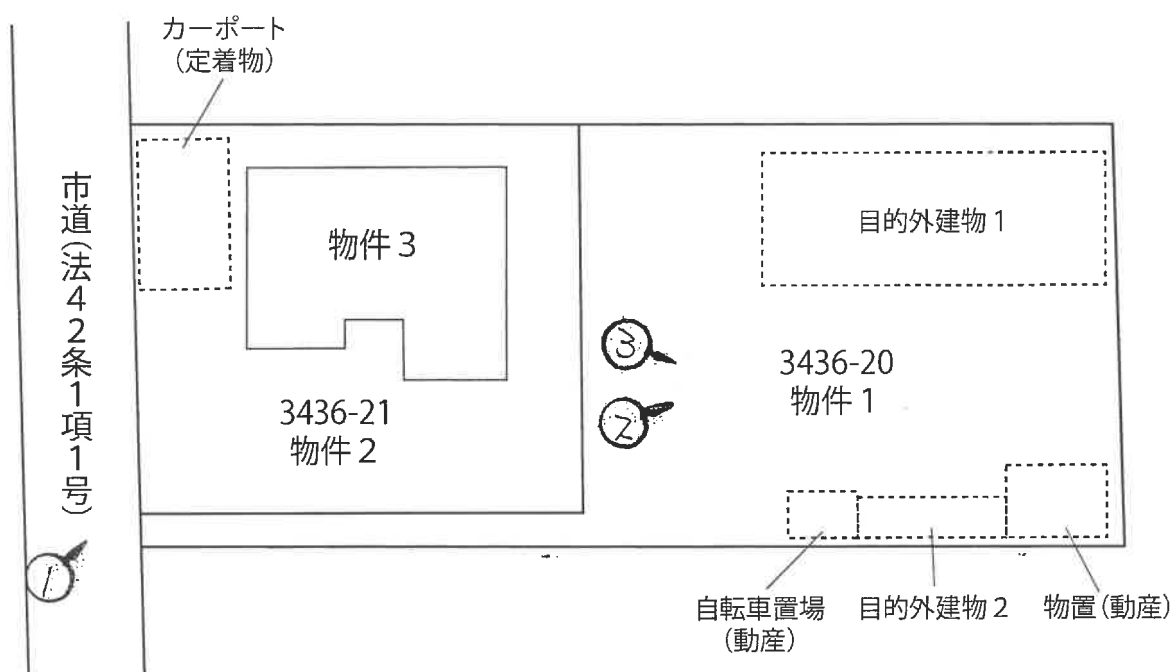
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(13枚目)



作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

土地建物位置関係図

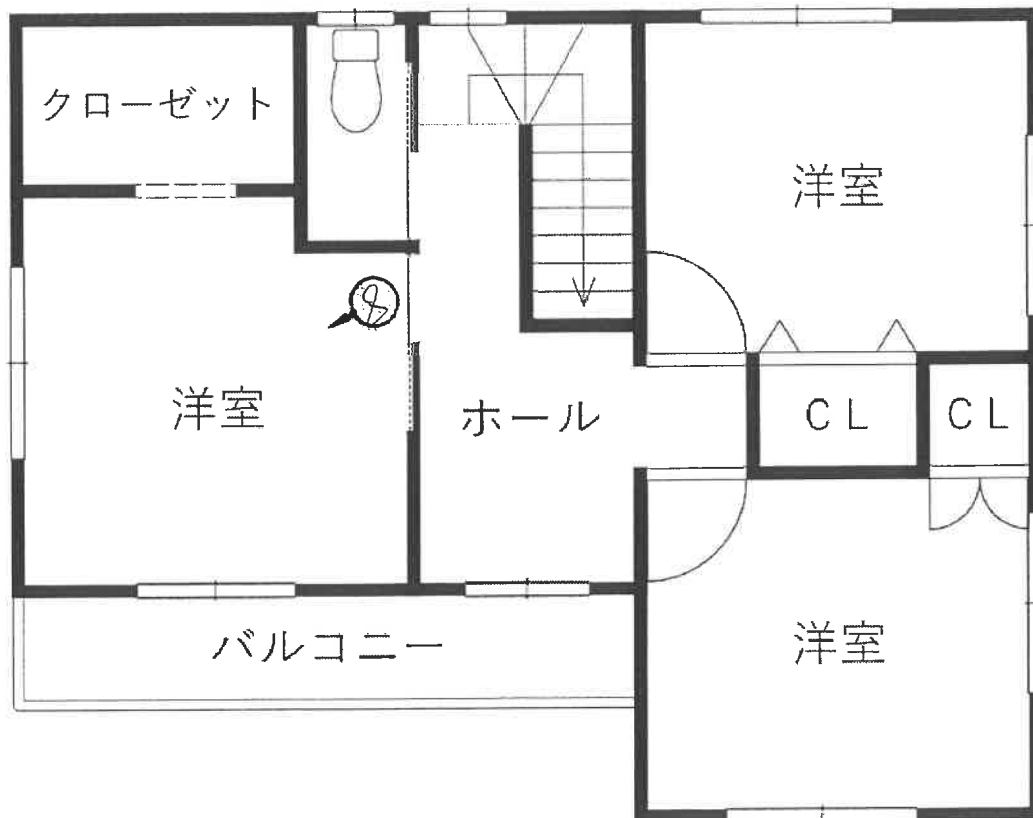


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない
おおよそ方向を示す

* 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

建物間取図

【物件3】



↑
等
お
よ
び
方
向
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
1/5枚目



1

物件 3

物件 2

物件 1



2

件外建物

目的外建物 1

物件 1



3

目的外建物 2

自転車置場

コンテナ
ハウス

物件 1



4



5



6



7



8

令和 6年（ケ）第 1 4 5号
令和 6年12月27日 受 命
令和 7年 2月14日 現地調査
令和 7年 4月 1日 評 価
令和 7年 4月 2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
大 山 賢

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 1 6 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 1 1, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 0 8, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5, 4 4 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1, 2 の内訳価格は物件 3 及び目的外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 3 の内訳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原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	さくら市氏家字大野 3 4 3 6 番 2 0 宅地 264.61m ²	
2	所在地 地積	さくら市氏家字大野 3 4 3 6 番 2 1 宅地 198.94m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	さくら市氏家字大野 3 4 3 6 番地 2 1 3 4 3 6 番 2 1 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 55.50m ² 2 階 52.00m ² 延床面積 107.50m 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	J R宇都宮線「蒲須坂」駅の南方・道路距離約2.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該物件は、国道4号の西側背後地に形成された一般住宅、アパート等が見られる住宅地域内にある。 当該地域は、市の中心部からやや離れた位置にあり、幹線道路との連続性は良好であるものの、最寄店舗等の生活利便施設の配置にあまり恵まれず、地域内には農地等も多く見受けられる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率	非線引都市計画区域 無指定 指定 60% 指定 200%
画地条件	物件1, 2 地積 : 約463.55m² (公簿) 公簿と現況がやや相異している可能性があり、正確には測量を要する。 間口 : 約14m 奥行 : 約33m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南西側幅員約4m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1, 2が一体として、物件3及び下記目的外建物の敷地として利用されている。各物件の敷地利用権は以下のとおりである。 ○物件3 敷地利用権 法定地上権 範囲 物件2全体 ○目的外建物1, 2 敷地利用権 使用借権 範囲 物件1全体 【目的外建物1】 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建・事務所兼倉庫 床面積 約52.57m² 築年 平成28年5月頃 所有者 株式会社高野管工 【目的外建物2】 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建・倉庫 床面積 約5.5m² 築年 平成末期頃 所有者 株式会社高野管工	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし（プロパン集中供給） 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）が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来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敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	農地を転用して住宅の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、専門機関における土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。
特 記 事 項	・ 物件1上に、コンテナハウスの物置（動産）、自転車置場（動産）が存在し、物件2上に、カーポート（定着物）が存在する。その他に建設資材・廃材等が残置されている。 ・ 目的外建物1の屋根が東側隣接地3436番4に越境している可能性がある。 ・ 集中供給ガス：株式会社エネクル エネクル氏家

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26年 1月21日新築 経過年数 11年 経済的残存耐用年数 19年
仕様	構造 木造 屋根 スレート 外壁 サイディング 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、畳、CFシート
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が家族とともに居住している。
特記事項	・屋内で犬1匹を飼育している。 ・洗面脱衣室に、現在は撤去されている衣類乾燥機の排気管が壁に設置されたまま残されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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≒オ
1	14,000	0.90	264.61	0.98	3,267,000
2	14,000	0.90	198.94	0.98	2,457,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 さくら-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$19,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/140 \div 14,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.0%・公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：40%補正

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲10

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：0.98・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
3	166,000	107.50	0.44	7,852,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数11年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数19.0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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19.0年/経済的全耐用年数30.0年)] × (1-観察減価30%) ≒ 0.44

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、さらに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	3,267,000	0.10	使用借権	327,000
2	2,457,000	0.40	法定地上権	983,000

イ 土地利用権等割合：物件1 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
物件2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) 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	3,267,000	-327,000		0.88	0.70	1,811,000
2	2,457,000	-983,000		0.88	0.70	908,000
3	7,852,000	+983,000	1.00	0.88	0.70	5,442,000
一括価格（合計）						8,161,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：越境可能性▲2 目的外建物有り▲10

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 さくら-2

所 在：さくら市上野字上野143番16外

地 目：宅地

価 格：19,600円/㎡

位 置：氏家駅から東方約3.2km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：499㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側4.5m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほか農地が見られる郊外の住宅地域

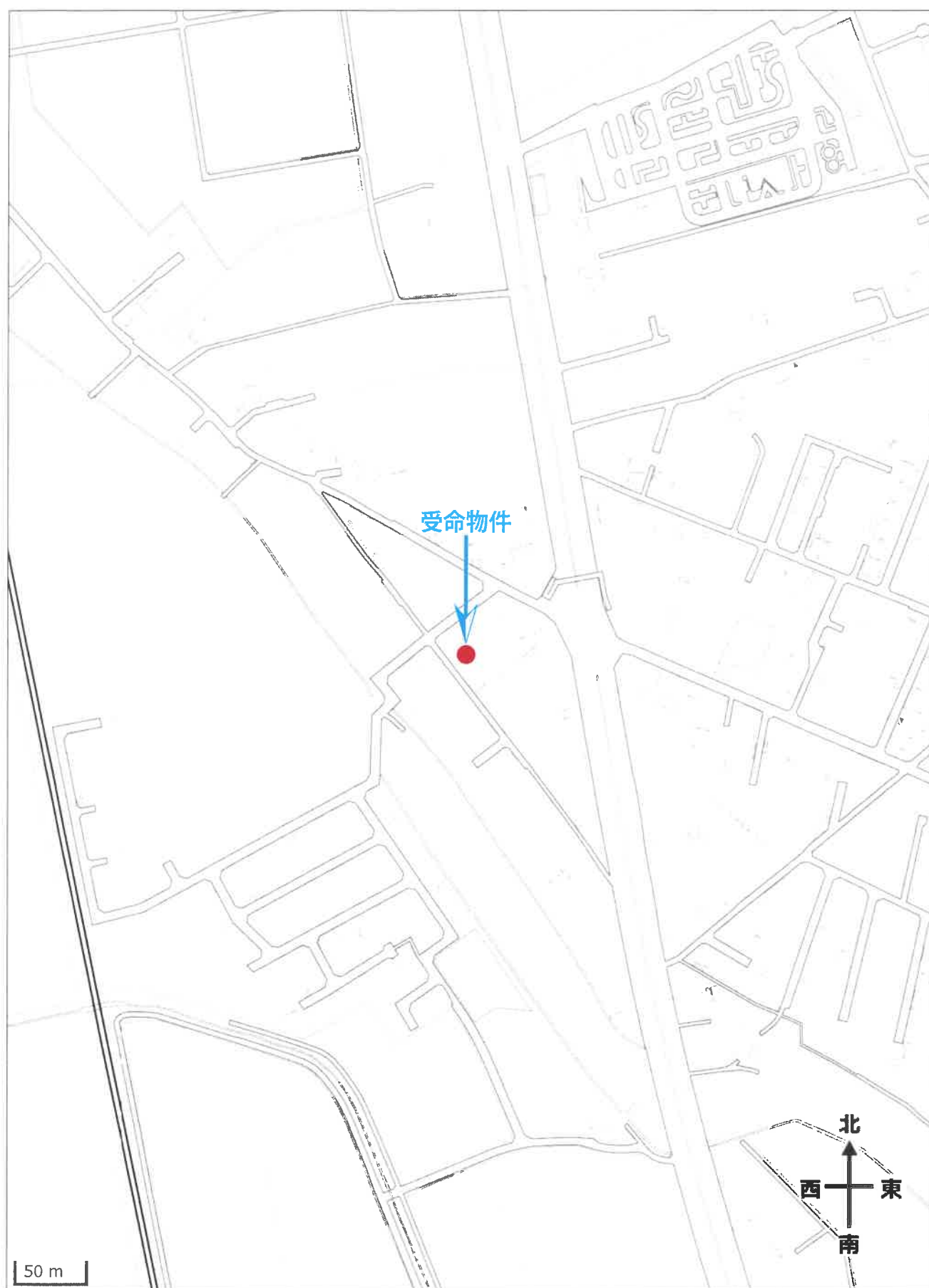
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

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

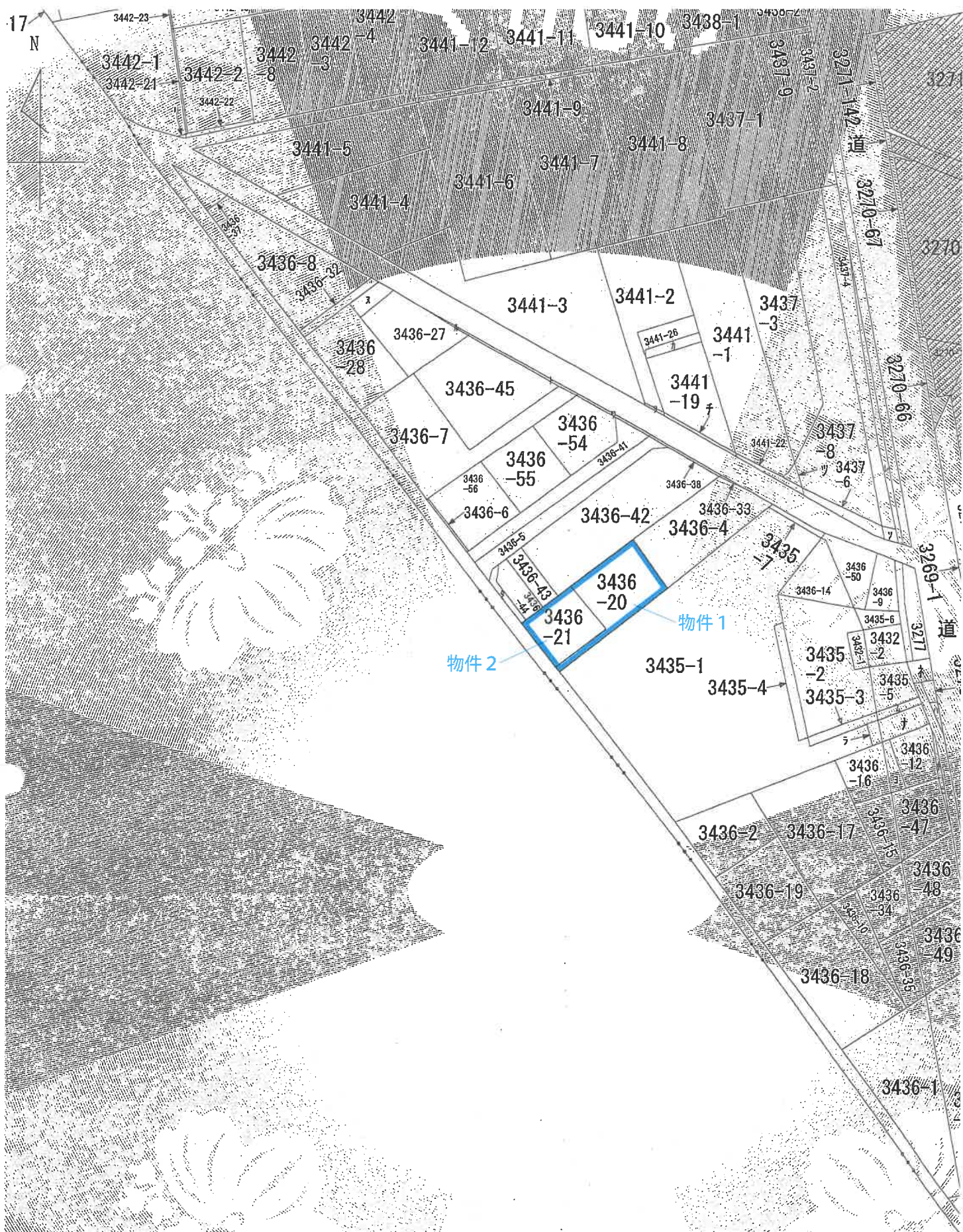
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 函 写



縮尺:1/1200

登記年月日：昭和46年3月15日

223389

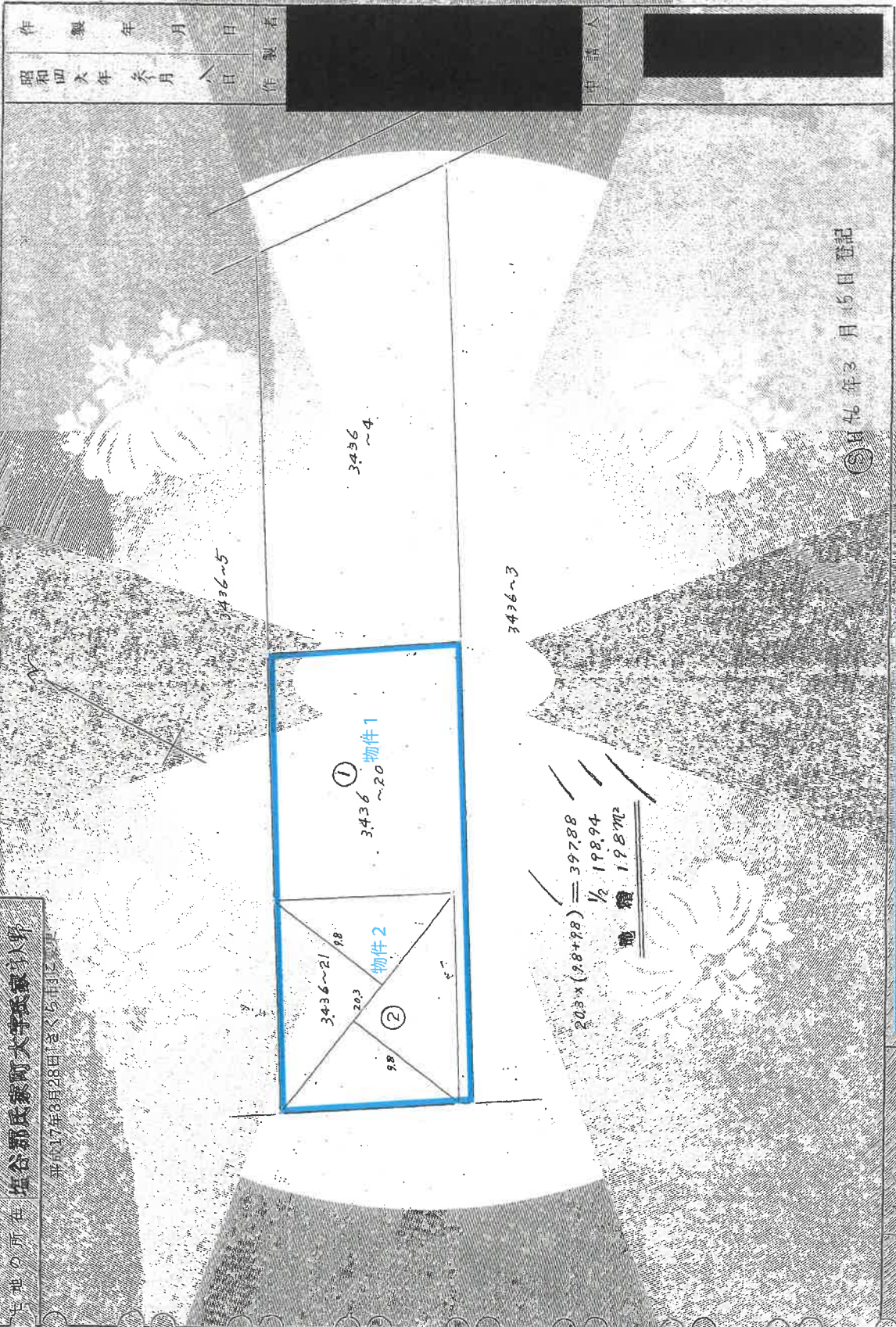
地 番

3436-20

土地の所在 塩谷郡氏家町大字氏家本郷

平成17年3月28日「さくら」に更正

地 積 測 量 図



昭和46年3月15日登記

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

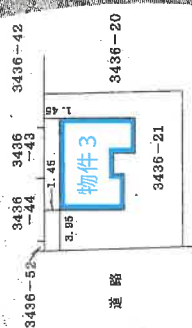
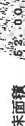
これは図面に記録されている内容を示すもので、
(京都府地方公務局管轄)
令和6年12月10日 東京法務局台東区所

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
(宇都宮地方務局管轄)
令和6年12月10日 東京法務局台東出張所

東京法務局台東出張所

建築物の所在
よくらし氏家字大野3436番地211



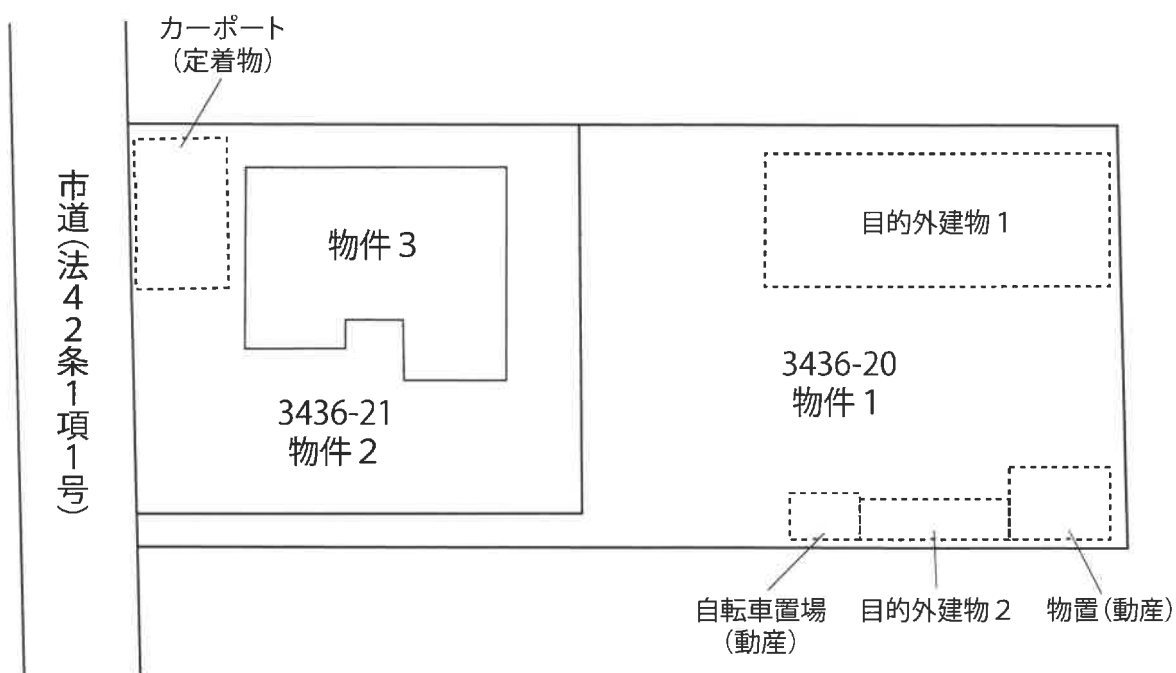
縮尺 1/250

縮尺 1/500

請求番号：8-3

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

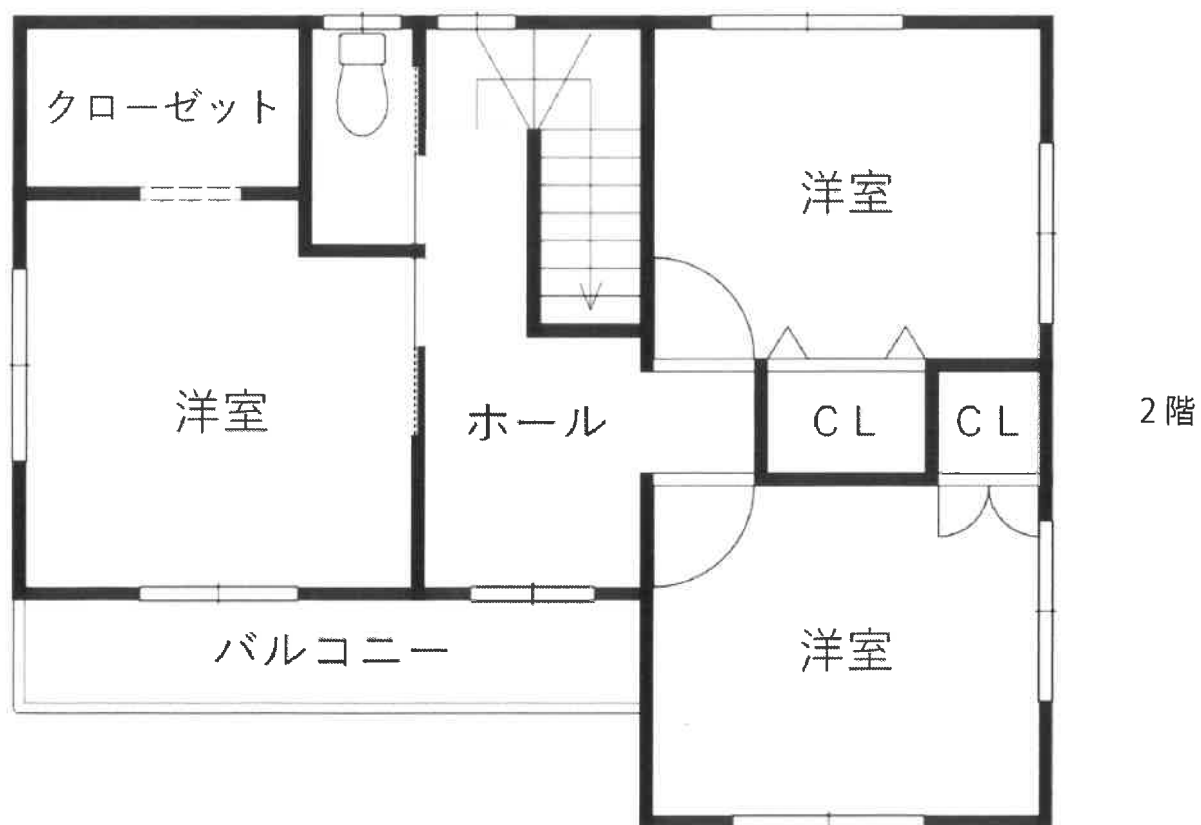
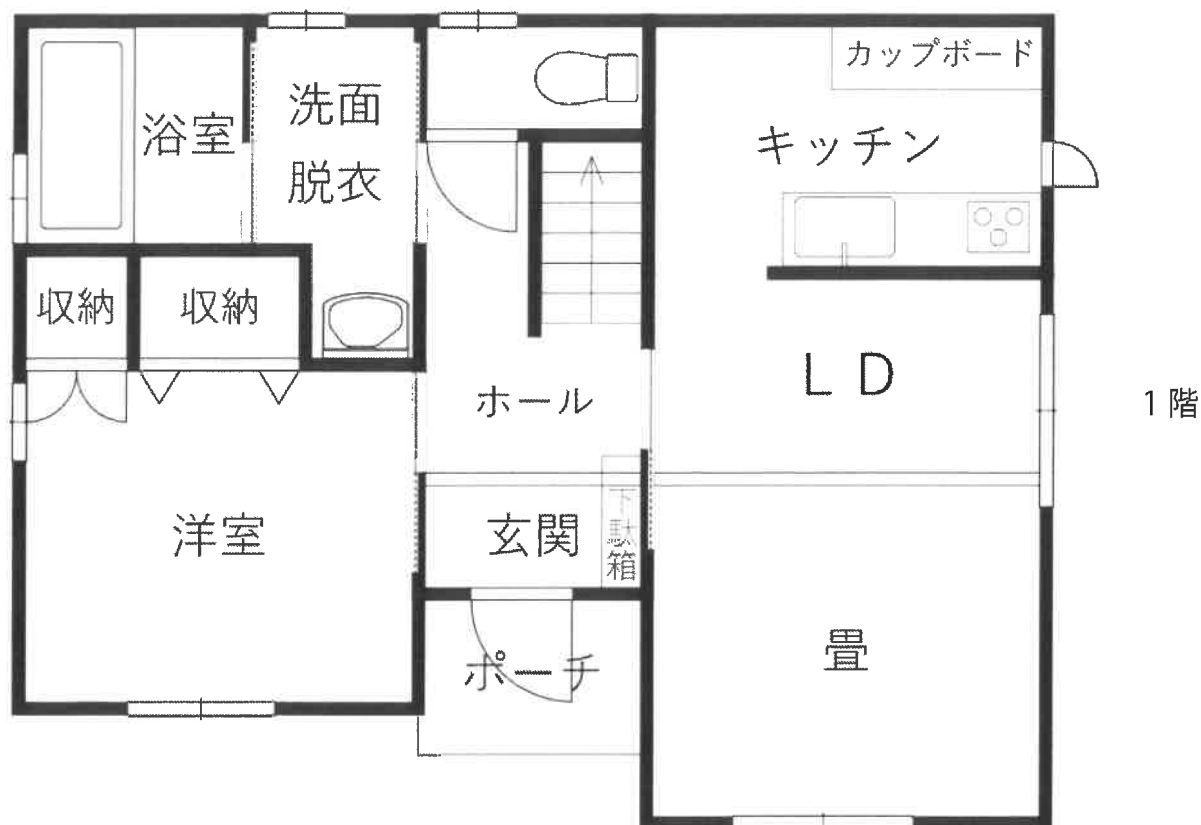
土地建物位置関係図



* 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

【物件3】



*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