

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 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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月20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 8年 2月 6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 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	5,071,000 4,056,800	一括	1,014,200	59,855	11,579
1	2,902,000				
2	2,169,000				
</					

物 件 目 録

1 所 在 さくら市草川字草川壱丁目

地 番 10 番 19

地 目 宅地

地 積 330.60 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 5

共有者 B 持分 12 分の 5

共有者 株式会社京都建物 持分 6 分の 1

2 所 在 さくら市草川字草川壱丁目 10 番地 19

家屋 番号 10 番 19

種 類 店舗・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 150.71 平方メートル
2 階 68.73 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 5

共有者 B 持分 12 分の 5

共有者 株式会社京都建物 持分 6 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 17 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】

C が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 さくら市草川字草川壺丁目

地 番 10番19

地 目 宅地

地 積 330.60平方メートル

共有者 A 持分12分の5

共有者 B 持分12分の5

共有者 株式会社京都建物 持分6分の1

2 所 在 さくら市草川字草川壺丁目10番地19

家屋 番号 10番19

種 類 店舗・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 150.71平方メートル

2階 68.73平方メートル

共有者 A 持分12分の5

共有者 B 持分12分の5

共有者 株式会社京都建物 持分6分の1

令和7年(ケ)第 67号
令和7年 7月 4日受理
令和7年11月10日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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 さくら市草川字草川壱丁目

地 番 10番19

地 目 宅地

地 積 330.60平方メートル

共有者 A 持分12分の5

共有者 B 持分12分の5

共有者 株式会社京都建物 持分6分の1

2 所 在 さくら市草川字草川壱丁目10番地19

家屋 番号 10番19

種 類 店舗・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 150.71平方メートル

2階 68.73平方メートル

共有者 A 持分12分の5

共有者 B 持分12分の5

共有者 株式会社京都建物 持分6分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県さくら市草川10番地19		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 本土地上に動産たる物置1基が存在する		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ C (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		令和5年12月20日 (Cの所有権喪失時)	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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
☒ C (占有者)	1 本建物は、私が居住して、住居として使用しています。 2 本物件は、元々私も持分を持って居住していましたが、持分を失ってからは、共有者(株)京都建物から賃料相当損害金を求められています。 3 本建物は2、30年くらい前まで布団店でした。建物が古くなってきたので、店舗や廊下などにたわみがありますが、雨漏りはないと思います。 4 本建物内で猫を1匹飼っていましたが、現在はいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

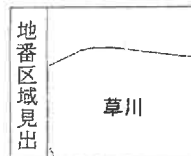
執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、共有者らが本建物の敷地として使用し、本建物に前共有者であるCが居住して住居として使用しているものである。建物占有者Cの占有権原はなく、共有者(株)京都建物から賃料相当損害金の請求を受けている。
- 3 本建物は、経年劣化によるものと思われる店舗床及び廊下等のたわみ、各壁の損傷等が認められる。また、本建物の軒天が一部剥離している。
- 4 本土地には、スチール製の物置が1基存在するが、基礎の構築がないことから動産とした。また、本建物の北西側には下屋に周囲を塩化ビニール製波板で囲った物置が存在するが、基礎の構築がなく簡易なものであることから建物の増築とは認められない。
- 5 本土地の南西側に幅員約16mの舗装された市道(U1-16号)が接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月18日 (金) 12:00-12:10	さくら市役所税務課 建設課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
7年7月18日 (金) 12:20-12:35	物件所在地	占有者と面談、物件外観調査、写真撮影
7年7月29日 (火) 9:50-10:35	物件所在地	占有者と面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
7年8月4日 (月) 9:00-9:10	宇都宮地方法務局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
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



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請 求 部 分	所 在 さくら市草川字草川壱丁目					地 番	10番19			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		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	昭和42年3月31日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和42年7月5日			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。

(宇都宮地方法律局管轄)

令和7年6月5日

東京法律局

地図整理番号：M88519

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和46年7月30日

224371

前

10~12、-1

塩谷郡氏家町大字草川多草川1丁目

平成17年3月28日「さくら市」に変更

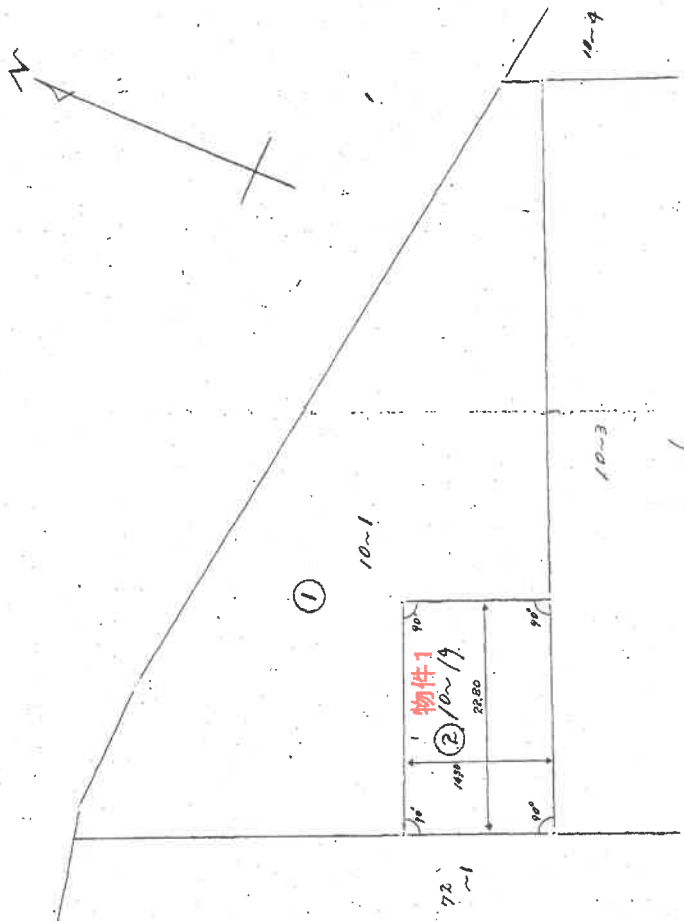
(土地積測量図)

056455

製作年月日
昭和46年七月二十九日

製作者
土地家屋調査士

申請人



昭和46年7月30日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和46.7.30

縮尺 1/500

(日調連10)
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和59年3月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局管轄)
令和7年6月5日 東京法務局

0345172

各階平面図

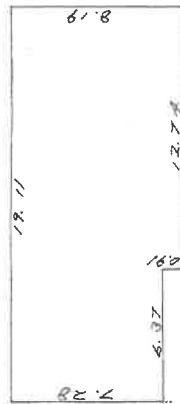
建物各階平面図

家屋番号 10番19

建物の所在 塩谷郡氏家町大字草川字草川丁目10番地19

平成17年3月28日「さくら市」に変更

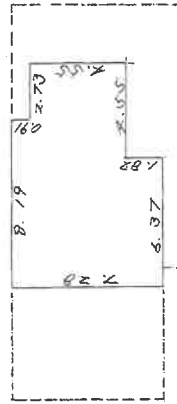
各階平面図



各階床面積計算

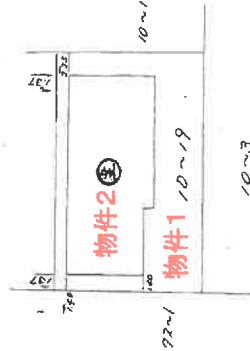
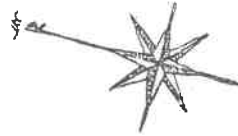
$$\begin{aligned} 6.37 \times 7.28 &= 46.37236 \\ 12.74 \times 8.19 &= 104.3406 \\ \hline &150.71296 \\ &150.71 \end{aligned}$$

式階平面図



式階床面積計算

$$\begin{aligned} 6.37 \times 7.28 &= 46.37236 \\ 12.74 \times 8.19 &= 104.3406 \\ 12.74 \times 8.19 &= 104.3406 \\ \hline &255.05362 \\ &255.05 \end{aligned}$$



昭和59年3月6日登記

(長瀬町)

作製者

士地測量士 廣 貴 士

3月/日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



さくら市地番図



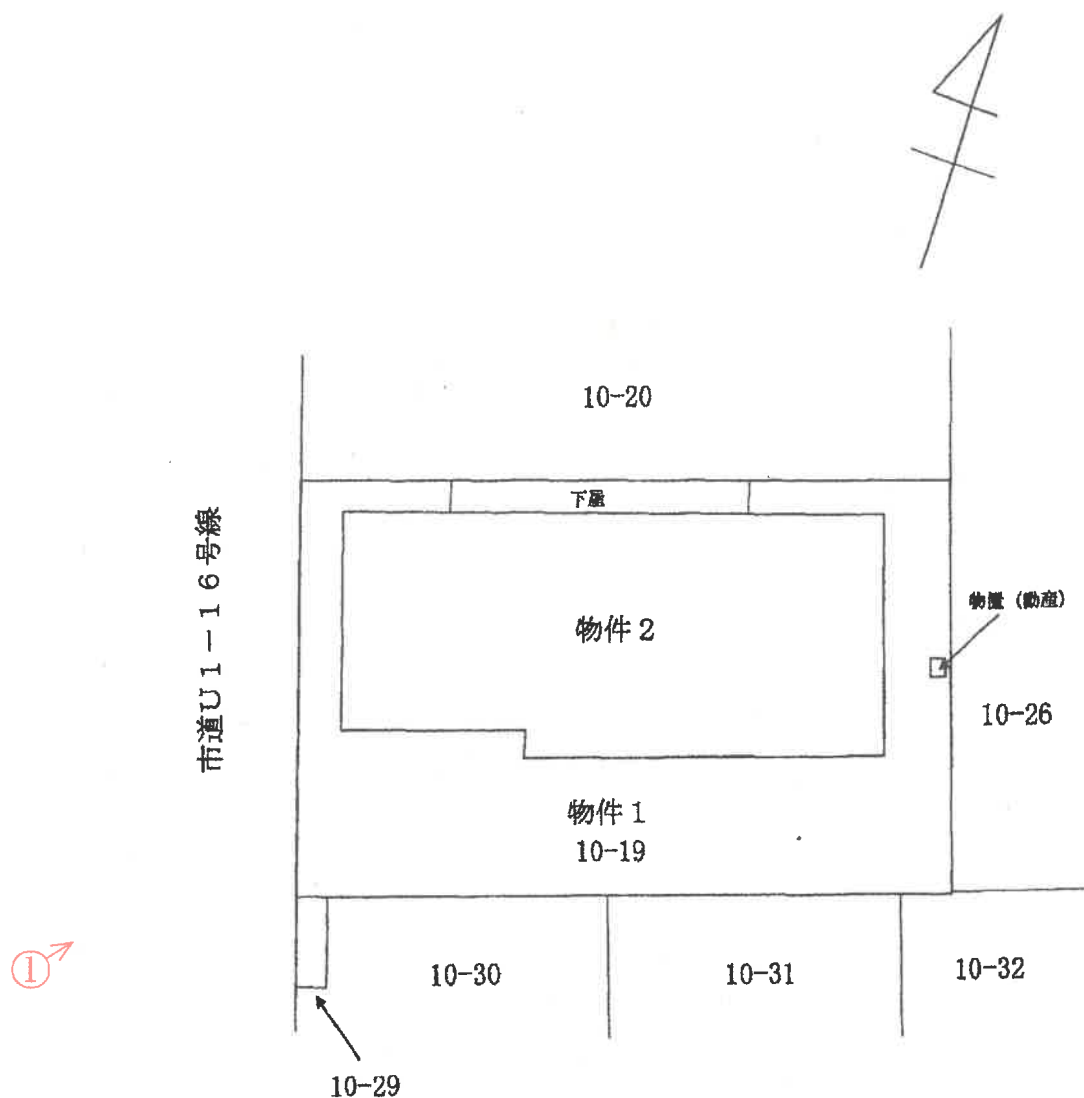
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

草川 10-19 付近

この図面は位置的なものを示すものであり権利関係には使用できません

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

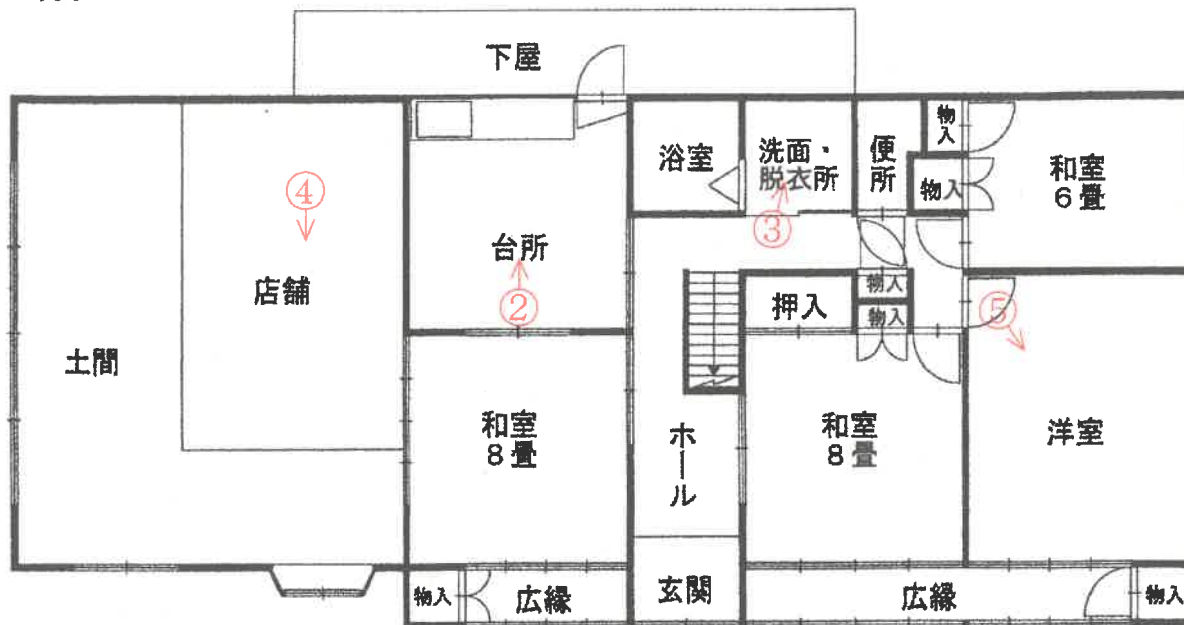


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

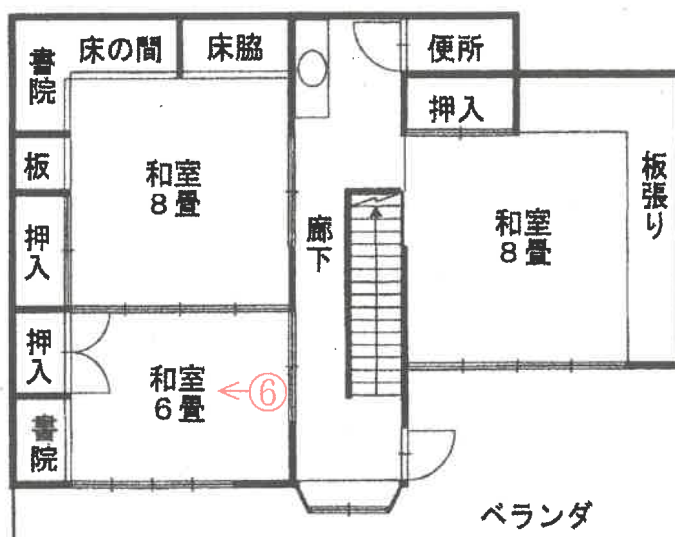
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。



外観



台所



洗面・脱衣所

④



店舗

⑤



洋室

⑥



和室

令和 7年（ケ）第 67号
令和 7年 6月26日 受 命
令和 7年 7月29日 現地調査
令和 7年 7月30日 評 価
令和 7年 8月 4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
伊矢野忠寿

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 1 及び 2 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合計価格である。
- 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 の内訳価格は物件 2 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 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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地目積所有者共有持分所有者共有持分所有者共有持分	さくら市草川字草川壺丁目 10番19 宅地 330.60㎡ A 12分の5 B 12分の5 株式会社京都建物 6分の1	特記事項記載のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者共有持分所有者共有持分所有者共有持分	さくら市草川字草川壺丁目1 0番地19 10番19 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板・スレー ト葺2階建 1階 150.71㎡ 2階 68.73㎡ 延床面積 219.44㎡ A 12分の5 B 12分の5 株式会社京都建物 6分の1	同左
特記事項			
対象物件土地の公簿地積は、地積測量図と同じである。 対象物件は土地区画整理事業地内にあって、備え付けられた地図は不動産登記法第14条第1項地図であり、現況と概ね一致するものと思料される。 現地調査においては、境界を示す標識が確認できたのは道路側2カ所のみであった。 対象物件土地にはスチール製物置1基が存するが、基礎が無いため動産と判断した。			

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	JR宇都宮線「氏家」駅北西方直線距離約1.6km (別添位置図参照)	
付近の状況	対象地付近は、「氏家」駅西側の土地区画整理事業が完了した地域に存する。昭和40年代初期の事業であるが、比較的画地は整形である。一方、50年以上経過した現在でも農地が残っており、熟成の速度は遅い。その中であって、対象地は区域を南北に縦断する幹線道路沿いに位置し、周囲には店舗・事業所が散在する。宅地化の速度は遅いが、今後とも熟成を続けるものと思料される。	
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 防火規制	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし-但し建築基準法第22条区域
画地条件	物件1 地積 : 330.60㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約14.6m 奥行 : 約23.0m 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	南西約16.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 都市計画道路として整備済みである。	
土地の利用状況等	物件1土地の北寄りに物件2建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。建築計画概要書上も同様である。 物件2の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供給処理施設	上水道 : あり (前面150m/m 引込20m/m) 都市ガス : なし (プロパンガス使用) 下水道 : あり (前面200m/m 引込150m/m) (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	受命物件及び周辺に土壌汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壌汚染の可能性があると判断できない。以前は布団店を営業していたという事であるが、薬品等の使用は無く、端緒は認められない。	

特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
---------	---------------------

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	新築時 建築年月日（登記記載） 昭和48年 5月 日不詳新築 経過年数 52年 経済的残存耐用年数 満了 増築時 建築年月日（登記記載） 昭和59年 2月25日増築 経過年数 41年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 店舗部分：化粧合板 居宅部分：砂壁・ケイカル板等 天 井 店舗部分：石膏ボード貼り 居宅部分：竿縁天井・杉敷目天井・石膏ボード等 床 店舗部分：土間コンクリート・カーペット貼り 居宅部分：畳・木製フローリング等 設 備 電気・水道・ガス
床面積（現況）	1階150.71㎡ 2階 68.73㎡ 計 219.44㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：店舗・居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	店舗部分：普通 居宅部分：やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者以外の者Cが居住して使用し、占有している。当人は、以前は共有者の一人であったが、持ち分を第三者（株式会社京都建物）が競落し、無権限となった。現在の持ち分所有者からは、立ち退きを要求されている。

特 記 事 項	建物北側に、プラスチック波板で屋根をかけ、周囲を囲っただけの下屋が有る。 外部は屋根、外壁とも経年劣化が著しく、軒天も脱落しかけている箇所が散見された。 内部においても、経年劣化で和室の砂壁は損耗が著しく、洋室の壁もひび割れが散見されるほか、一部仕上が剥離して下地のモルタルが露出している箇所が有る。洋室や広縁の天井には水染みが複数箇所確認された。居住者によれば、雨漏りは確認されないという事であったが、損傷程度からは、天井内部で発生していると推定される。 店舗部分の床は、柔らかくなっている箇所が有る。 2階部分は増築部分とみられ、上等な資材を使用しているが、管理状態が不良である。 浴室はリフォームしたとみられ、ユニットバスとなっている。 かつて室内で猫を飼育していたが、調査時点ではない。
---------	--

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）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行い、共有持分割合を乗じ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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	27,500	0.95	330.60	0.80		6,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 さくら-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/104 \times 100/113 = 27,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：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：方位+4

◇地域格差：+13補正

イ 個別格差：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。

② 建物価格（物件2）

対象建物は新築部分・増築部分とも経済的残存耐用年数が満了していることから、再調達原価に共有持分割合及び現価率を乗じて求めた。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	152,000	219.44		0.01	334,000

ア 再調達減価 : 152,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 219.44㎡

ウ 現 価 率 : 現況より1%とした

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	6,910,000	0.40	法定地上権	2,764,000

イ 土地利用権等割合：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) 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	6,910,000	-2,764,000		1.00	0.70	2,902,000
2	334,000	+2,764,000	1.00	1.00	0.70	2,169,000
一括価格（合計）						5,071,000

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。

なお、法定地上権不成立の場合は、建物の場所的価値（査定5%）を考慮することとなる。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 さくら-1

所 在：さくら市北草川2丁目12番11外

地 目：宅地

価 格：32,300円／㎡

位 置：JR宇都宮線「氏家」駅の北西方道路距離約1,300m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：347㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南西側6.0m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパートが混在する住宅地域

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・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

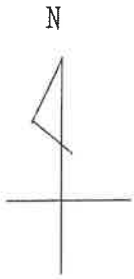
以 上

位置図

対象物件

上河内町

さくら市白図



224371

得

1-21-01

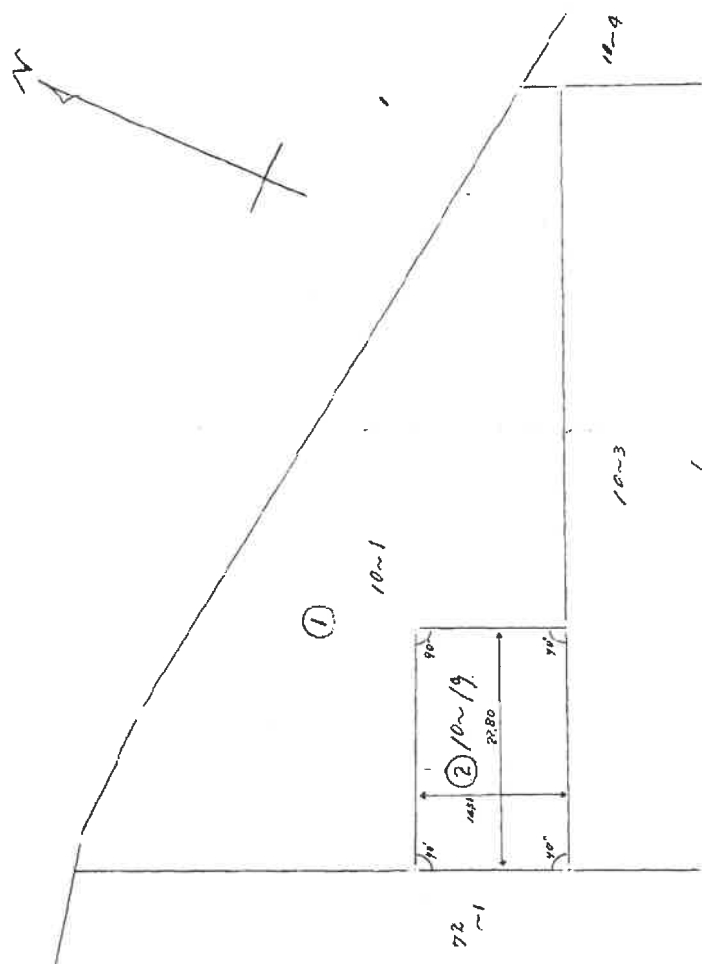
塩谷郡氏家町大字草川字草川一丁目

対象不動産 1 平成17年3月28日「さくら市」に変更

(十一) ~~地積測量~~ ~~土地測量~~ ~~土地~~ ~~地~~

作 兴 年 月 日

昭和四十六年 七月二十九日


$$22.8 \times 14.5 = 330.60$$

地 積 330m²

⑤H46年7月30日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

總額 467.30

1500
1
R
500

A3→A4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証明した書面である。
(宇都宮地方裁判所 審判部)
令和7年6月5日 東京法務局

登記官

0345172 各階平面図

対象物件 2

宅階平面図



宅階床面積計算

$$\begin{aligned} 6.07 \times 12.11 &= 73.36 \\ 12.74 \times 0.19 &= 2.42 \\ \hline 75.78 \end{aligned}$$

貳階平面図



貳階床面積計算

$$\begin{aligned} 6.07 \times 8.19 &= 49.71 \\ 12.74 \times 0.19 &= 2.42 \\ \hline 52.13 \end{aligned}$$

⑤H59年3月6日登記

(真実納)

作製者

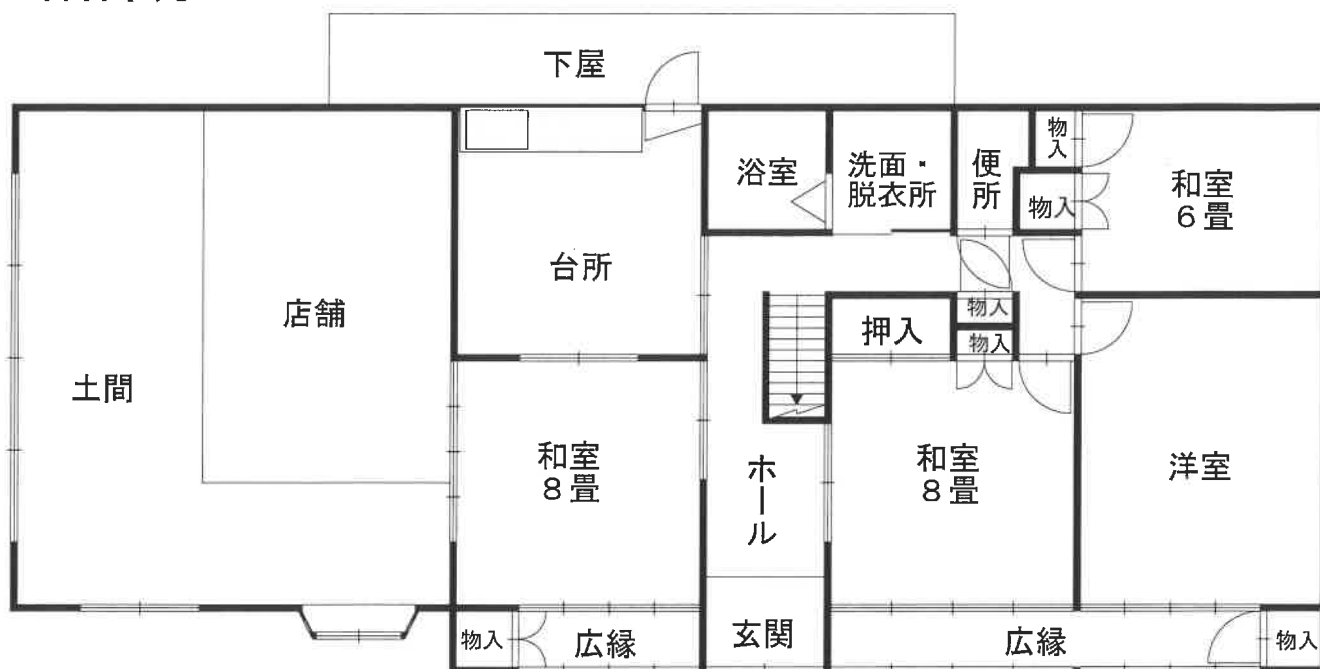
縮尺 1/250

申請人

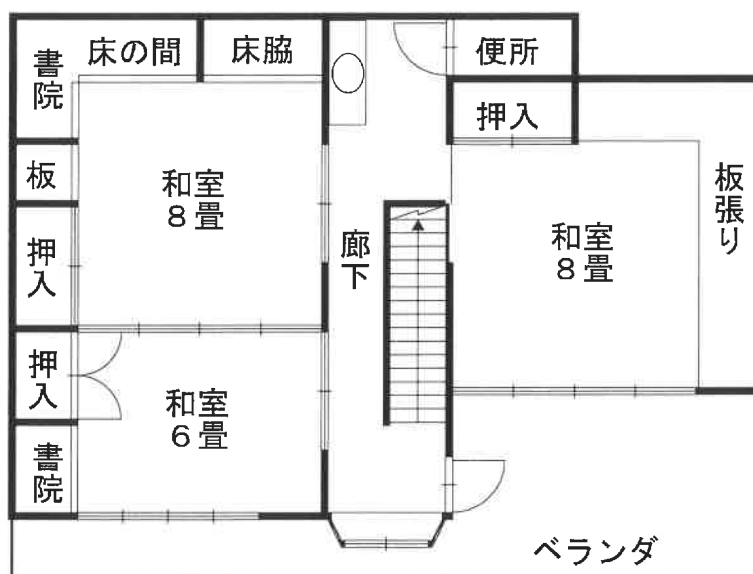
縮尺 1/500

間取図

1 階部分

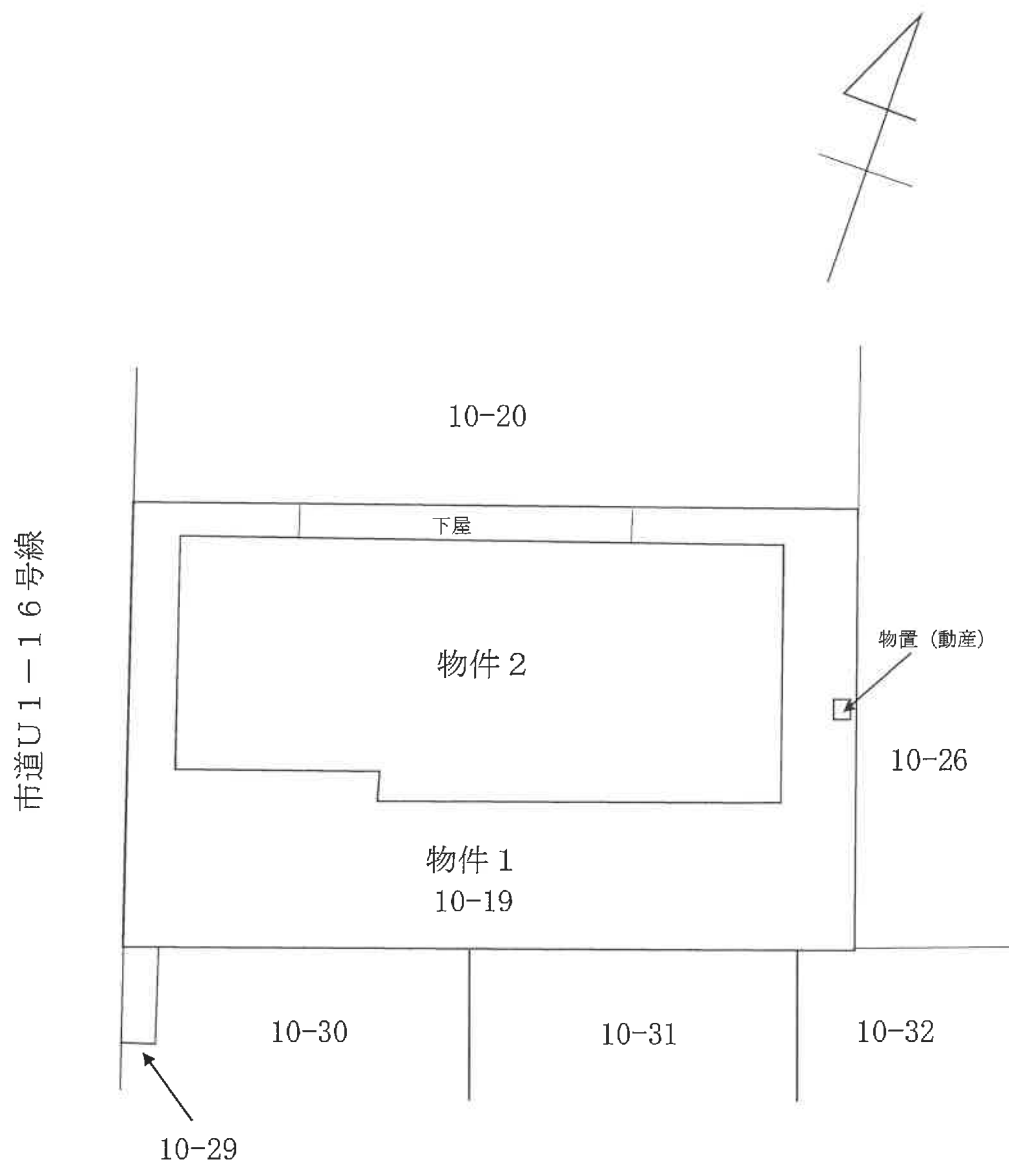


2 階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

土地建物位置関係図



(注) 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。