

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 葉 狩 勇 太

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 7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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4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。	

物件目録

- 1 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 627番1
地 目 田
地 積 64平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 有限会社大竹鉄筋工業
- 2 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 627番2
地 目 宅地
地 積 115.00平方メートル
所有者 有限会社大竹鉄筋工業
- 3 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 628番1
地 目 公衆用道路
地 積 143平方メートル
共有者 有限会社大竹鉄筋工業 持分7分の1
- 4 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 628番2
地 目 宅地

物件目録

地積 51.00平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

5 所在 栃木市箱森町字岡

地番 633番

地目 宅地

地積 360.00平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

6 所在 栃木市箱森町字岡

地番 675番2

地目 宅地

地積 49.57平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

7 所在 栃木市箱森町字岡

地番 675番3

地目 宅地

地積 20.69平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

8 所在 栃木市箱森町字岡633番地, 627番地2, 628番地2, 675番地2

家屋番号 633番

物件目録

種類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床面積 1階 137.36平方メートル
2階 62.91平方メートル

(現況)

床面積 1階 約145.36平方メートル
2階 62.91平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床面積 約14平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年 2月29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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件所有者A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1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 栃木市箱森町字岡
地 番 627番1
地 目 田
地 積 64平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 有限会社大竹鉄筋工業
- 2 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 627番2
地 目 宅地
地 積 115.00平方メートル
所有者 有限会社大竹鉄筋工業
- 3 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 628番1
地 目 公衆用道路
地 積 143平方メートル
共有者 有限会社大竹鉄筋工業 持分7分の1
- 4 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 628番2
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 51.00平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

5 所 在 栃木市箱森町字岡

地 番 633番

地 目 宅地

地 積 360.00平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

6 所 在 栃木市箱森町字岡

地 番 675番2

地 目 宅地

地 積 49.57平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

7 所 在 栃木市箱森町字岡

地 番 675番3

地 目 宅地

地 積 20.69平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

8 所 在 栃木市箱森町字岡633番地, 627番地2, 628
番地2, 675番地2

家屋 番号 633番

物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 137.36平方メートル
2階 62.91平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約145.36平方メートル
2階 62.91平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 約14平方メートル

所有者 A

令和 5年(ケ)第 111号
(物件1～8)
令和 5年12月 6日受理
令和 6年 2月 22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 栃木市箱森町字岡
地 番 627番1
地 目 田
地 積 64平方メートル
所有者 有限会社大竹鉄筋工業

- 2 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 627番2
地 目 宅地
地 積 115.00平方メートル
所有者 有限会社大竹鉄筋工業

- 3 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 628番1
地 目 公衆用道路
地 積 143平方メートル
所有者 有限会社大竹鉄筋工業 持分7分の1

- 4 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 628番2
地 目 宅地
地 積 51.00平方メートル
所有者 有限会社大竹鉄筋工業



物 件 目 録

5 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 633番
地 目 宅地
地 積 360.00平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

6 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 675番2
地 目 宅地
地 積 49.57平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

7 所 在 栃木市箱森町字岡
地 番 675番3
地 目 宅地
地 積 20.69平方メートル

所有者 有限会社大竹鉄筋工業

8 所 在 栃木市箱森町字岡633番地, 627番地2, 628
番地2, 675番地2

家屋 番号 633番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 137.36平方メートル
 2階 62.91平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県栃木市箱森町39番16号														
土地	物件1、2、4～7														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2、4～7） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり（物件1、2、4～6） <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり（物件7） <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）														
その他の事項	カーポート（定着物）あり														
建物	物件8														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約145.36㎡（約8㎡増築）														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約14㎡</td> </tr> </table>			{	種類：物置		構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建		床面積：約14㎡						
{	種類：物置														
	構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建														
	床面積：約14㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として、管理、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市箱森町39番16号		付近
土地	物件3		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件3 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路の持分であり、一般の通行に供されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	物件3を含む接面道路（幅員約4.5m）は建築基準法42条1項2号の道路（昭和51年12月28日付第4-1-249号）である。市道ではない。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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、2、4～7関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者家族) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和51年7月1日(新築登記)
最初の契約日	昭和51年7月1日
契約等期間	昭和51年7月1日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	昭和51年7月1日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

- 浴室の天井にカビが多い。
- 本件建物1階の機械室付近の屋根の部分の防水シートが浮き上がっているところがある。

(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 (A家族)	<p>私はAの息子です。</p> <p>本件建物所有者であるAは、敷地の所有者である有限会社大竹鉄筋工業の代表者をしていました。そのため、両者間には特段の契約関係はなく、金銭の授受もありません。なお、私も代表者をしていました。</p> <p>本件建物にはAとその家族が居住していましたが、退去し、現在は空家になっています。</p> <p>台風やゲリラ豪雨のときは1階のリビングルームで雨漏りがありました(天井の色が変わっている所)。業者に屋根を見てもらったりしましたが、どこから水が侵入してくるのかわかりませんでした。</p> <p>犬を飼っていましたが、家の中には入れていません。</p> <p>1階の広縁(サンルーム)は、本件建物新築後、10年位経ってから増築しました。</p> <p>本件建物1階の機械室にはボイラーや洗濯機を置いていました。今は、ありません。</p> <p>本件建物は鉄筋コンクリートの建物なので、冬場は、かなり底冷えします。</p> <p>本件建物敷地の範囲は塀で囲われている範囲と考えています。</p> <p>物件3を含む接面道路部分は、通行のために周囲の人と共同購入し、共有としています。ですから、通行について、金銭の授受や特段の約束事等はありません。</p>

(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

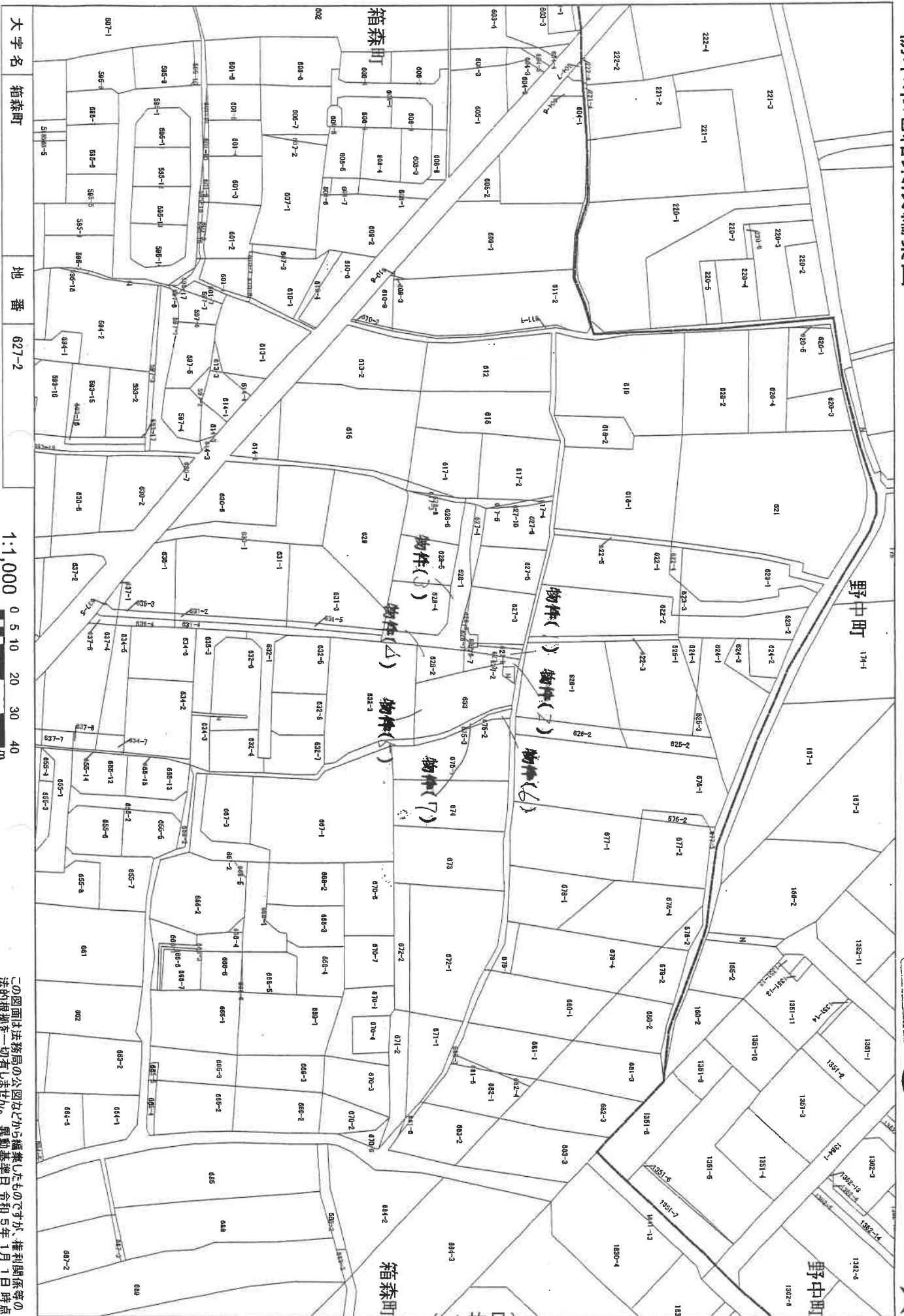
■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(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
5年12月25日(月) 15:00-15:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
5年12月25日(月) 15:20-15:40	栃木市役所	税務課 地番図、間取図調査 道路河川管理課 接面道路調査 建築指導課 接面道路調査 都市計画課 接面道路調査
5年12月26日(火) 10:00-11:10	物件所在地	建物内外調査、間取り確認、内外観写真撮影、Bから事情聴取、評価人同行
5年12月26日(火) 12:40-13:00	宇都宮地方法務局栃木支局	地積測量図、近接地登記事項調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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



大字名 箱森町 地番 627-2

1:1,000 0 5 10 20 30 40 m



写

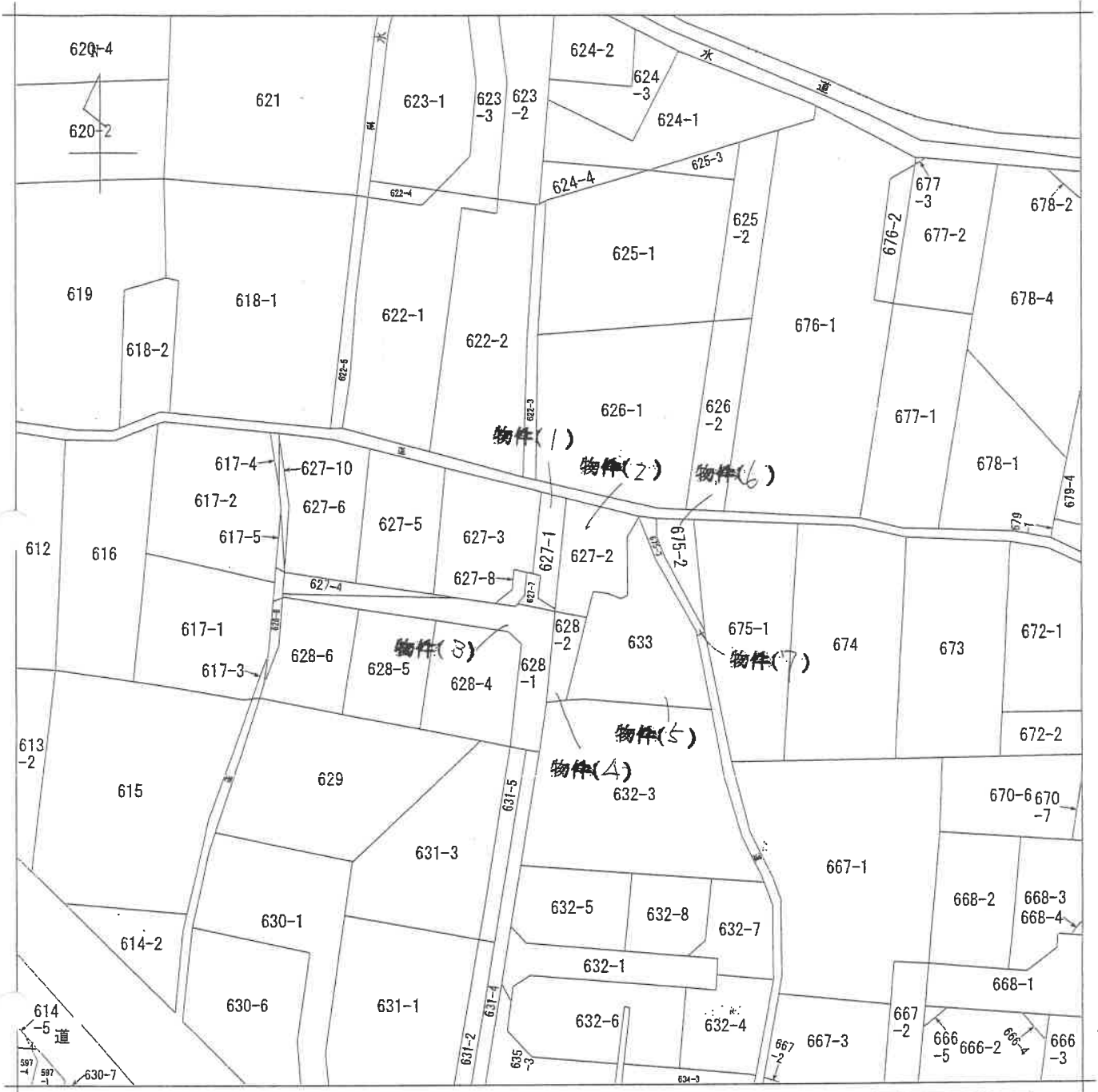
令和5年12月25日



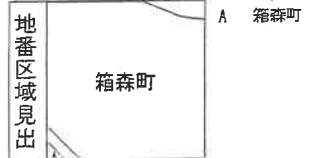
(10枚目) 2

この図面は法務局の公図などから編纂したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しませんが、異動基準日令和5年1月1日時点

4 614-3



(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。



請求部分	所在		栃木市箱森町字岡		地番	627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	明治9年12月			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。

令和5年11月10日
宇都宮地方法務局栃木支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(11枚目)

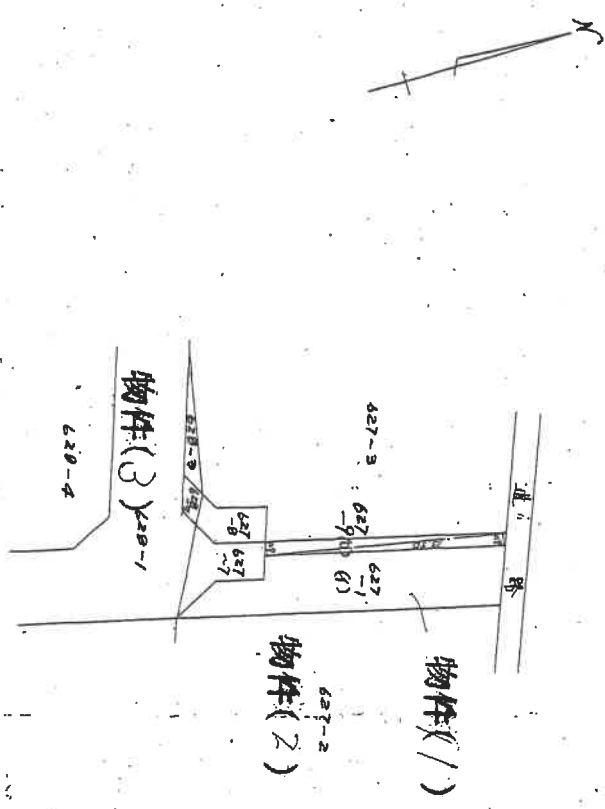
登記年月日：昭和52年7月5日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

前 627-1-1 新 627-1, 627-3
 地番 627-2, 627-1
 土地の所在 朽木市箱森町急田
 627-31-合筆

0031219
 地積測量図

8191600



627-2 (D)
 $29.50 \times (0.70 + 0.70) = 10.80$
 $\frac{1}{2} = 9.45$

昭和52年7月5日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

作製者 昭 和 五 十 九 年 七 月 某 日
 作製者 月 日

登記年月日：昭和48年12月14日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

前 627 前 628 0031215

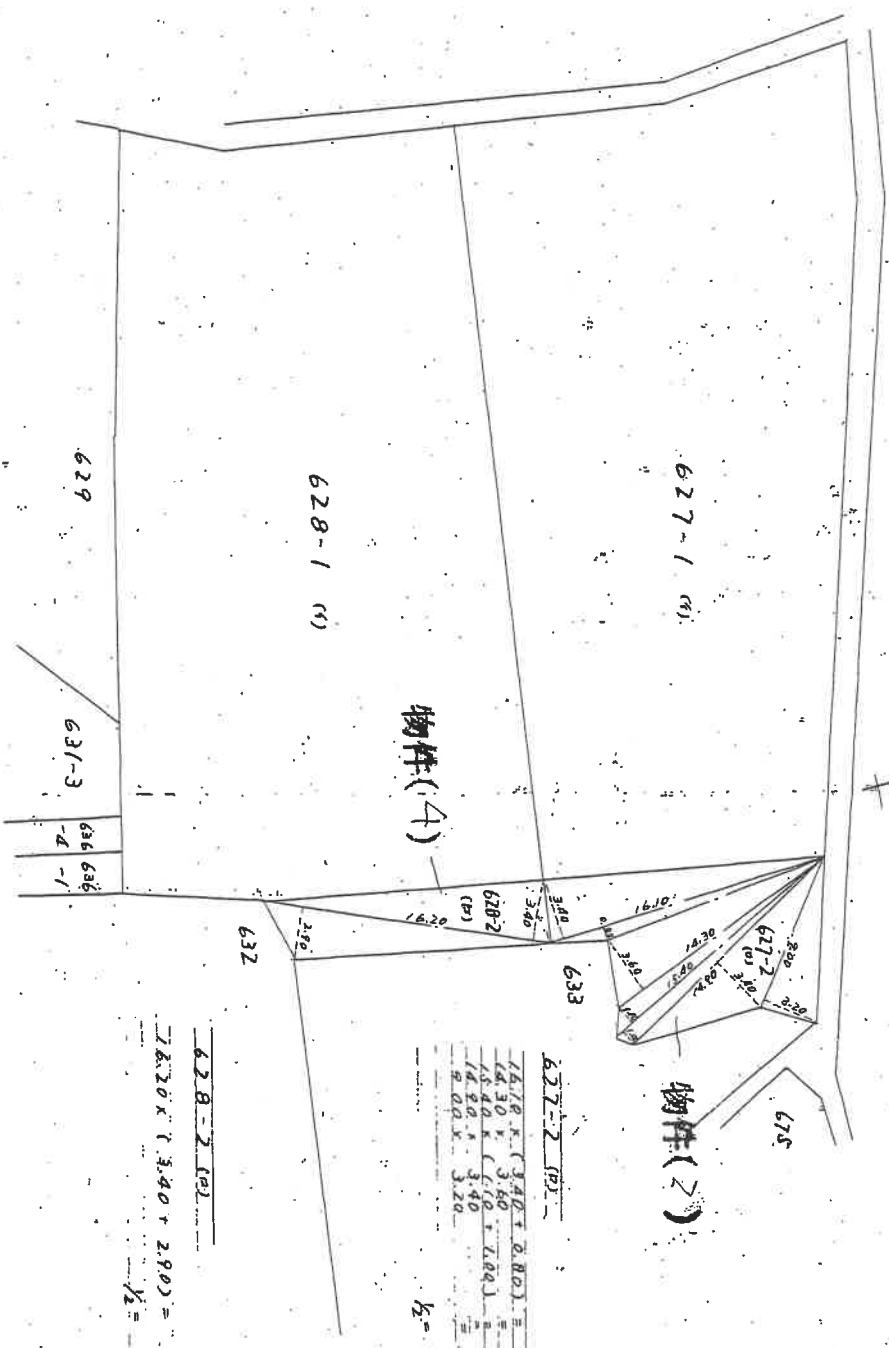
地番 627-1 628-1 627-2 628-2

土地の所在 栃木市箱根町字(8)

地積測量図

A1918C0

昭和48年12月12日
製作年月日
製作者



627-2 (b)

14.10 x (3.40 + 0.82)	=	47.62
14.10 x 3.40	=	47.94
14.10 x (3.40 + 0.82)	=	51.34
14.10 x 3.40	=	47.94
14.10 x 3.40	=	47.94
14.10 x 3.20	=	45.12
Σ	=	230.90
Σ	=	115.45 m ²

628-2 (b)

14.20 x (3.40 + 2.90)	=	102.60
Σ	=	31.83 m

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会 用紙)

昭和48年12月14日 登記

登記年月日：昭和49年2月22日

0031216

前 627-1

地番 627-3, 627-4, 627-5, 627-6, 627-1, 628-1, 628-2, 628-3, 628-4, 628-5, 628-6 (前) (128-1)

積測量図

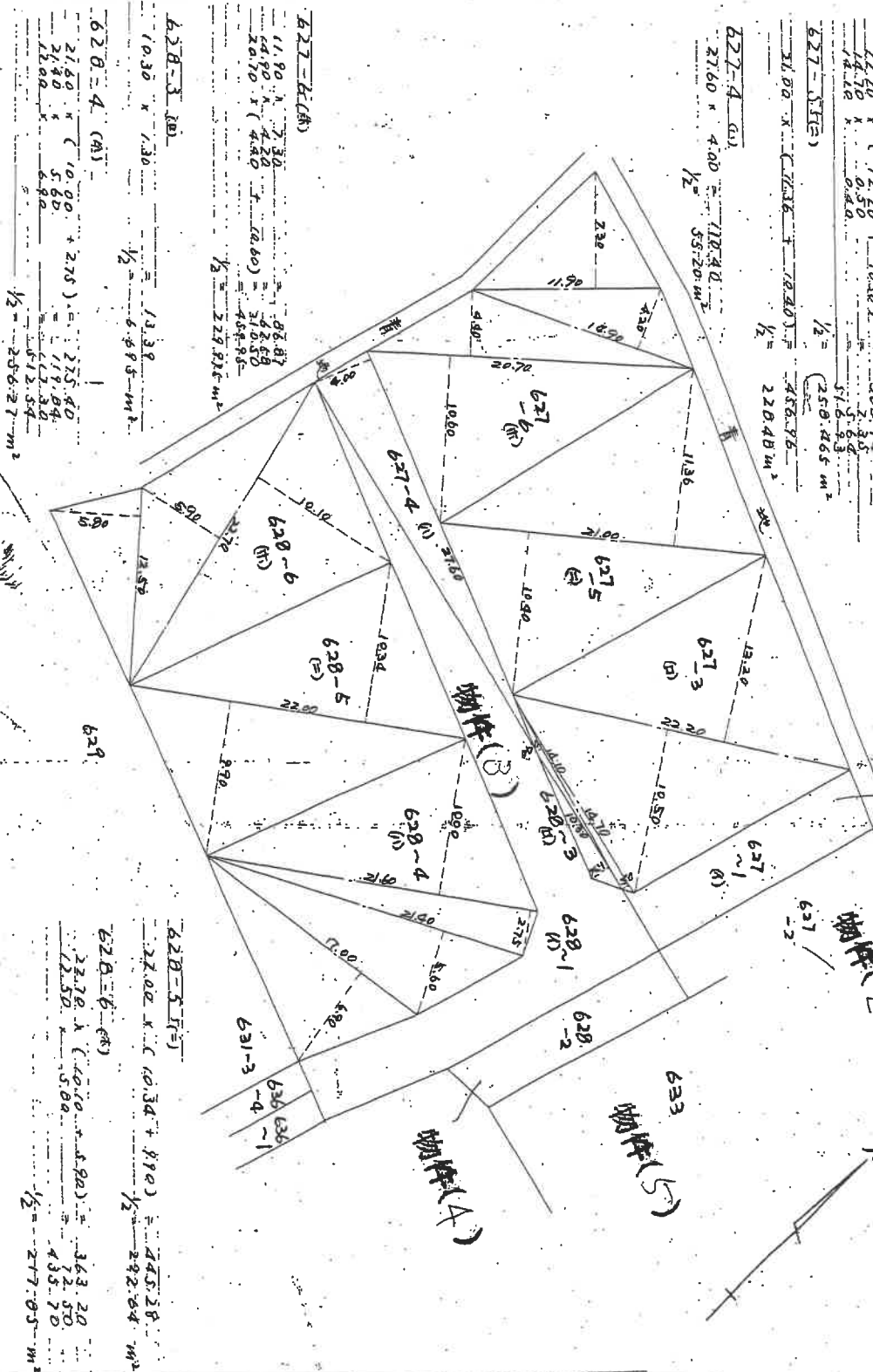
0031216

土地の所在 杉木市箱森町野田

627-332(B)
 $22.20 \times 10.50 = 233.10$
 $14.10 \times 0.20 = 2.82$
 $1/2 = 250.28 \text{ m}^2$

627-332(B)
 $21.00 \times 10.50 = 220.50$
 $1/2 = 220.48 \text{ m}^2$

627-4 (A)
 $27.60 \times 4.00 = 110.40$
 $1/2 = 55.20 \text{ m}^2$



昭和49年2月22日
 製 製 年 月 日
 作 製 者

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会用紙)

昭和49年2月22日 登記

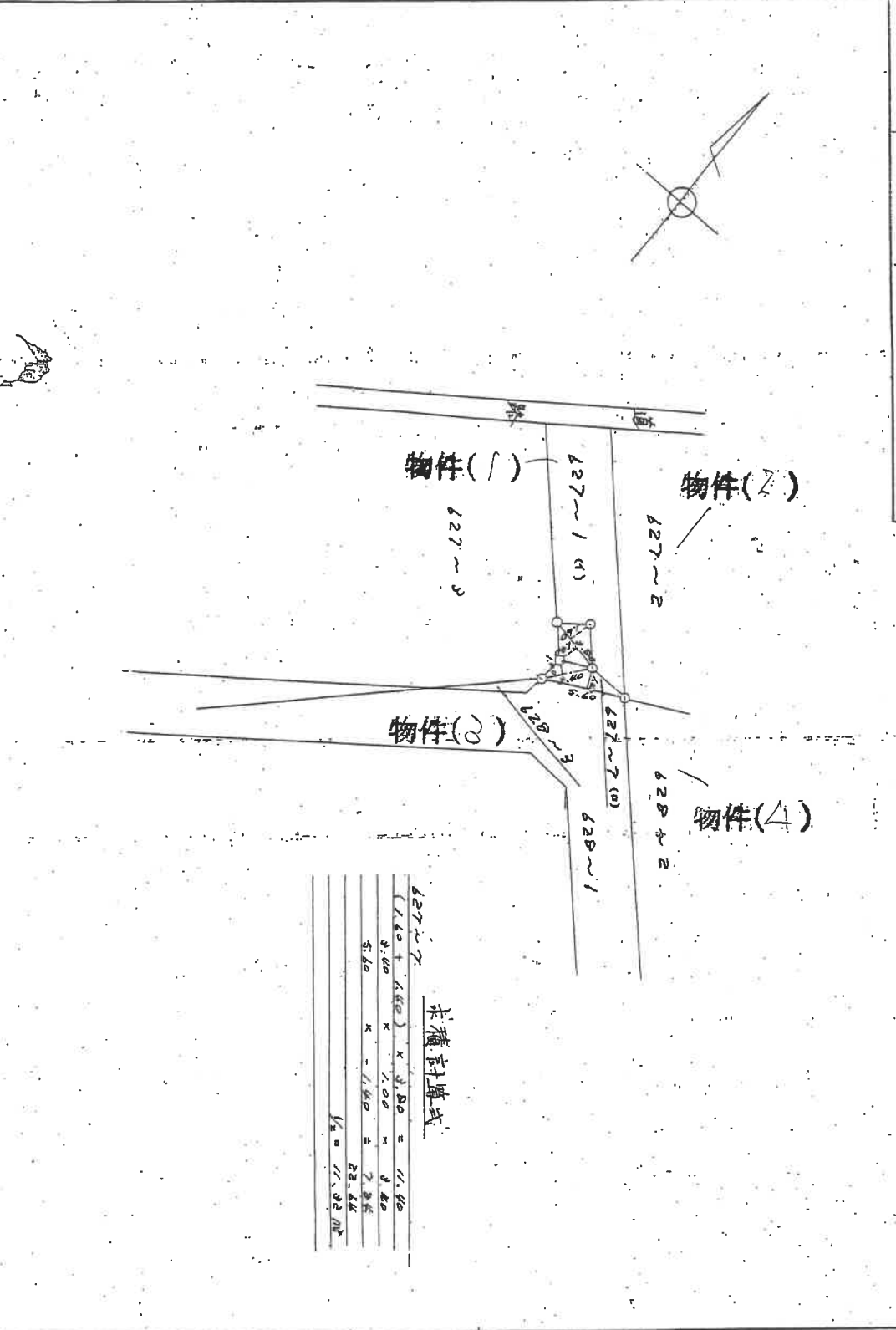
公用

登記年月日：昭和51年3月11日

前 627-1 0031217

地積測量図

地番 627-1, 627-1
土地の所在 栃太市増森町字岡



面積計算式

627-1				
(140 + 140)	×	3.00	=	11.40
3.60	×	1.00	=	3.60
5.40	×	1.40	=	7.56
				22.56
				1/300

昭和51年2月25日 作製者
年月日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和51年3月11日 登記

登記年月日：昭和50年7月5日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

町 675 0031269

地番 675-1, 675-2

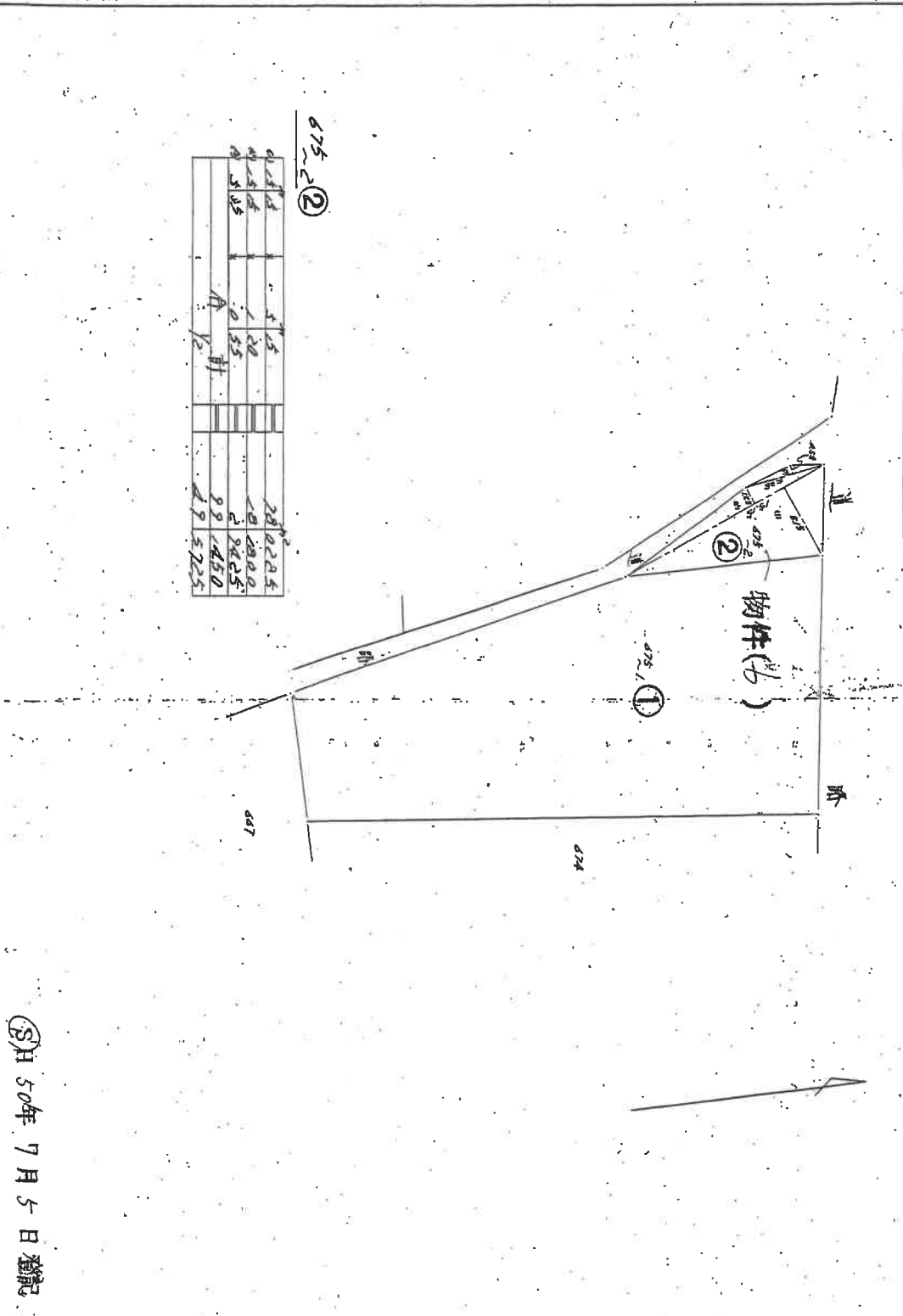
地積測量図

009400

土地の所在 水戸市箱森町 5 丁目

昭和50年7月5日
製作年月日

製作者



縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

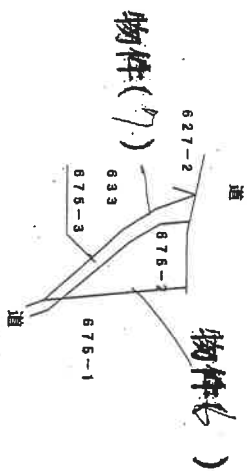
昭和50年7月5日 登記

公用

登記年月日：平成19年6月28日

平成19年6月25日受付第8519号 0031270

地番	675-3	675300	土地所在図
土地の所在	栃木市箱森町字岡		



S⑩19年6月28日登記

年 6月 19日作成)

作成者

申請人

1 / 500

請求番号：12-4

(1/2)

登記年月日：平成19年6月28日

平成19年6月25日受付第 8519号 0031271

地積測量図
 地番 675-3
 土地の所在 栃木市猪森町字岡

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

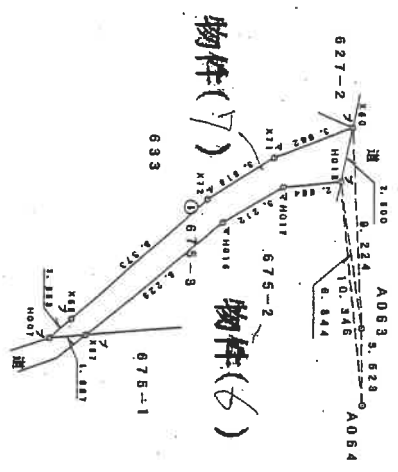
求積表

地番	① 575-3		Y _{H1} -Y _{H2}	Y _{H1} ・(Y _{H1} -Y _{H2})
	Y _{H1}	Y _{H2}		
0007	64.332	7.726	0.764	48.506328
167	66.013	7.581	-5.360	-353.836680
1014	72.320	2.366	-6.952	-495.930656
0017	75.141	0.729	-1.882	-141.413982
0018	71.814	0.944	-2.088	-209.164082
160	78.347	-1.959	-1.087	-36.193189
171	74.710	-0.609	3.260	243.551600
172	71.633	1.301	7.430	532.233190
163	65.343	0.827	0.435	418.889716
合計				418.889716
合計面積				20.69 ㎡

恒久的地物の種類および面積

種別	面積	X	Y
コンクリート杭	A063	78.931	7.282
プラスチック杭	A064	78.882	10.775

凡例	
コ	コンクリート杭
フ	プラスチック杭
ビ	金属杭
マ	金属杭



平成19年6月28日登記

作成者
 年 5月 19日(作成)

申請人

1/250

登記年月日：昭和51年10月1日

0218261

建築物平面図

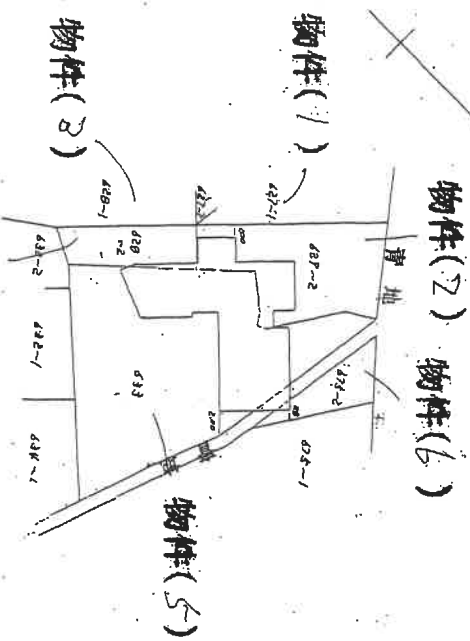
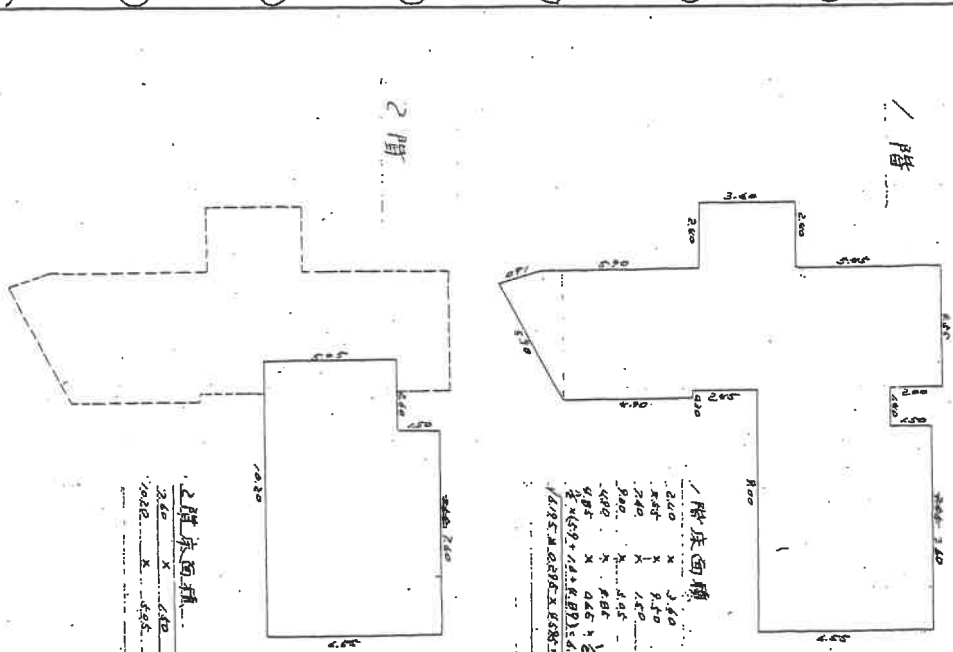
0058150

家屋番号 633
建築物の所在 栃木市箱森町字岡 433番地 422番地2
428A地2 475番地2

製作年月日
昭和51年9月16日
製作者

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。
令和5年11月10日
宇都宮地方検察局栃木支局
登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異



2階床面積
2.60 x 4.80 = 12.48
10.20 x 4.95 = 50.49
42.87 x 9.7 = 415.85
514.82

1階床面積
2.60 x 3.60 = 9.36 = 814.46
4.80 x 4.50 = 21.60
2.40 x 4.50 = 10.80
9.80 x 4.95 = 48.51
9.80 x 4.95 = 48.51
2.40 x 2.25 = 5.40
14.85 x 2.85 = 42.30
42.30 x 4.85 = 205.16
814.46

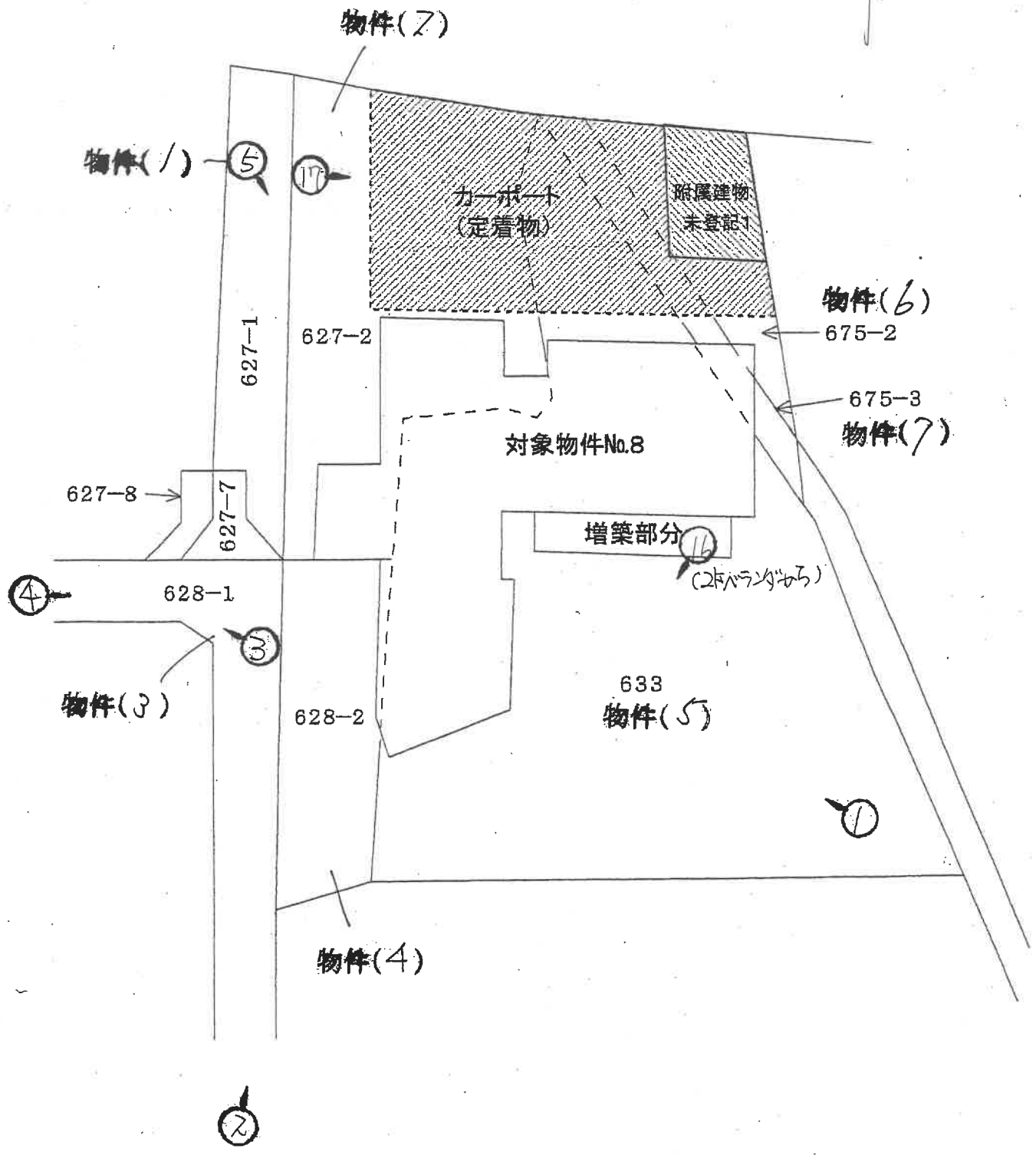
縮尺 1/200 1/300

(日本土地家屋調査士会用品)

昭和51年9月16日登記

(19枚目)

土地建物位置関係図

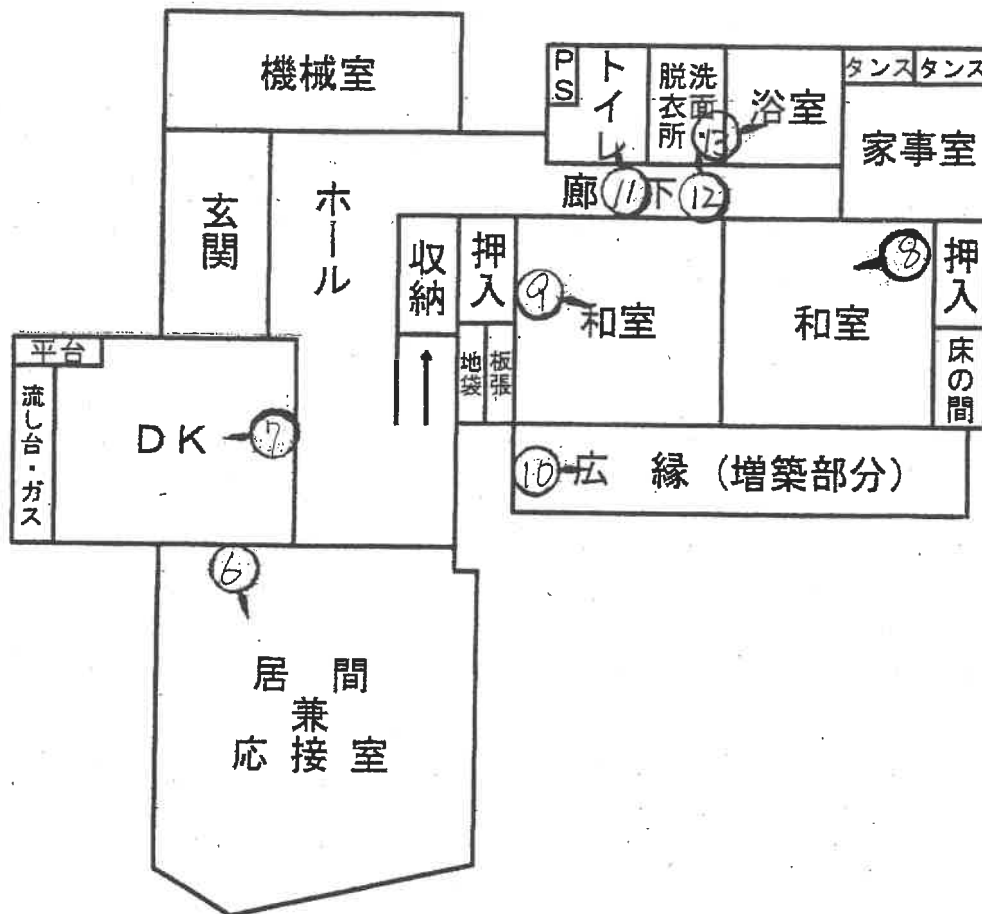


※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す
 ※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

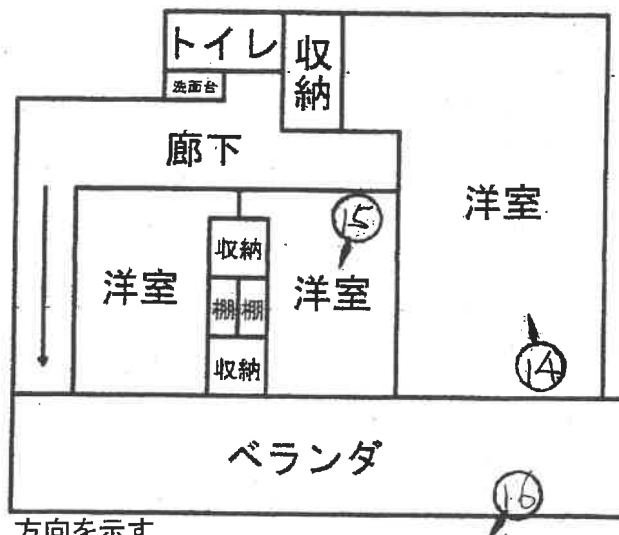
間取図

物件 8

1 階平面図



2 階平面図



※ むは大凡の写真撮影位置、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。

間 取 図

付属建物
未登記 1



※ ①は大凡の写真撮影位置、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

物件 8



2

物件 3



3

物件 3



4

物件 3



5



6



7

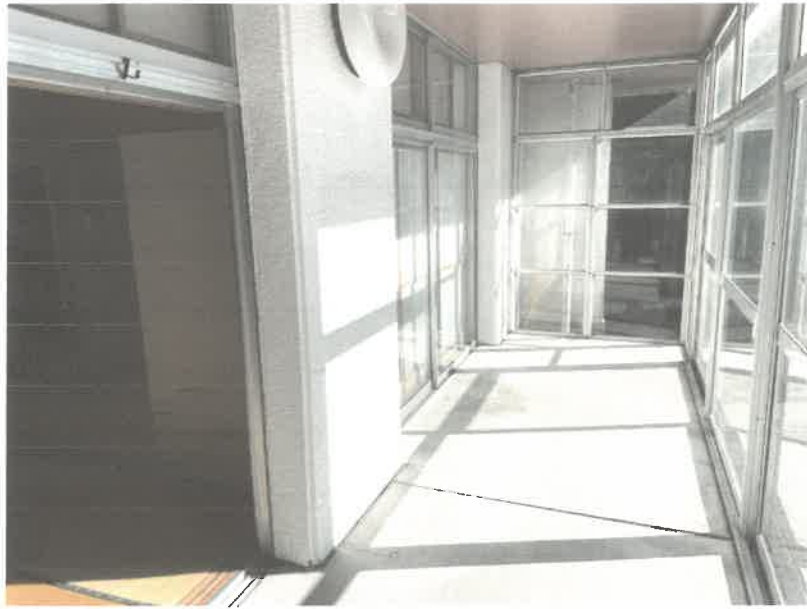


8



9

(25 枚目)



10



11



12

(26 枚目)



13



14



15

(27 枚目)



16



17

未登記
附属建物



18

第 24011-1号
令和 5年 (ケ) 第 1 1 1 号- 1
令和 5年11月28日 受 命
令和 5年12月26日 現地調査
令和 6年 2月14日 評 価
令和 6年 2月19日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

物件 1 ~ 8

評価人 不動産鑑定士
坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 9 7 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4 5 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 8 0 9, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1 6, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 3 5 9, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 2, 5 3 4, 0 0 0 円
物件6 (土地)	金 3 4 9, 0 0 0 円
物件7 (土地)	金 1 4 6, 0 0 0 円
物件8 (建物)	金 1, 3 1 4, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～8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、2及び物件4～7の土地価格は物件8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8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 地所 有者	在番 目積 者 栃木市箱森町字岡 627番1 田 64m ² 有限会社大竹鉄筋工業	宅地
2	所在地 地積 地所 有者	在番 目積 者 栃木市箱森町字岡 627番2 宅地 115.00m ² 有限会社大竹鉄筋工業	
3	所在地 地積 地所 共有持分	在番 目積 者 栃木市箱森町字岡 628番1 公衆用道路 143m ² 有限会社大竹鉄筋工業 7分の1	
4	所在地 地積 地所 有者	在番 目積 者 栃木市箱森町字岡 628番2 宅地 51.00m ² 有限会社大竹鉄筋工業	
5	所在地 地積 地所 有者	在番 目積 者 栃木市箱森町字岡 633番 宅地 360.00m ² 有限会社大竹鉄筋工業	
6	所在地 地積 地所 有者	在番 目積 者 栃木市箱森町字岡 675番2 宅地 49.57m ² 有限会社大竹鉄筋工業	
7	所在地 地積 地所 有者	在番 目積 者 栃木市箱森町字岡 675番3 宅地 20.69m ² 有限会社大竹鉄筋工業	

番号	所在等	登記	現況
8	所在	栃木市箱森町字岡633番地、 627番地2、628番地2、 675番地2	1階 約145.36㎡ 2階 62.91㎡
	家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	633番 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2 階建 1階 137.36㎡ 2階 62.91㎡ A	
	符 種 構 造 床 面 積	(附属建物) 未登記1 物置 軽量鉄骨造スレート葺平家建 約14㎡	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件8の1階南側部分に広縁約8㎡が増築されている。 ・物件8の北側に定着物として、カーポートがある。 			

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, 3, 4, 5, 6, 7）

位置・交通	東武日光線「新栃木駅」北西方約2km（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、主要地方道栃木粕尾線の南側背後地に位置する街区の雑然とした住宅地域である。当該地域は、スーパー、ドラッグストアなど最寄店舗の配置に恵まれているものの、行き止まり道路が多く、人気は低い住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 指定60% 指定200% なし 特別用途地区
画地条件	<p>物件1, 2, 4～7 地積：660.26㎡ 規模：過大 間口：約13m 奥行：約21m 形状：不整形 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</p> <p>物件3 幅員約4.5mの道路</p>	
接面道路の状況	物件1, 2, 4～7 西約4.5m舗装私道（物件3）（建築基準法第42条第1項第2号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1, 2, 4～7 物件8の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、使用借権。 隣接地は、東側駐車場、西側戸建住宅、南側駐車場、北側アパート。 物件3 公衆用道路として、利用されている。	
供給処理施設	<p>物件1, 2, 4～7 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり</p> <p>（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、通常の費用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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> ・対象物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地「警女木遺跡」内にあるため、現状変更については確認調査を行う必要があり、文化財保護法第93条の届け出が必要である。（担当課：栃木市文化課）

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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	昭和51年 7月 1日新築 約48年 約5年
仕様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 吹付タイル 内壁 クロス 京壁 吹付タイル 天井 掘込天井 杉敷目合板 化粧石膏ボード 床 カーペット 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	やや優る	
保守管理の状態	やや劣る 一部防水シートが浮き上がり、雨漏り跡がある。浴室天井にカビが多く発生している。	
建物の利用状況	特に利用されていない。	
特記事項	暖房用ボイラーなど設備は撤去されている。	

(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(聞き取り) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和51年 7月日不詳新築 約48年 約5年
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 スレート葺 外壁 パネル鋼板 床 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 1階 現況用途 物置	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	特に利用されていない。	
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, 4, 5, 6, 7 (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	24,000	0.70	64	0.70		0.95	715,000
2	24,000	0.70	115.00	0.70		0.95	1,285,000
4	24,000	0.70	51.00	0.70		0.95	570,000
5	24,000	0.70	360.00	0.70		0.95	4,022,000
6	24,000	0.70	49.57	0.70		0.95	554,000
7	24,000	0.70	20.69	0.70		0.95	231,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/123 \div 24,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：月率-0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+23

イ 個別格差：物件1 規模▲20 形状▲10 物件2 規模▲20 形状▲10 物件4 規模▲20 形状▲10 物件5 規模▲20 形状▲10 物件6 規模▲20 形状▲10 物件7 規模▲20 形状▲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 文化財包蔵地▲5 物件2 文化財包蔵地▲5 物件4 文化財包蔵地▲5 物件5 文化財包蔵地▲5 物件6 文化財包蔵地▲5 物件7 文化財包蔵地▲5

② 物件3 (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
3	24,000	0.05	143	$\frac{1}{7}$	0.95	23,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/123 \div 24,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：月率-0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+23

- イ 個別格差：公衆用道路▲95
- ウ 地積：登記記載の地積。
- エ 共有持分割合：1/7
- オ 市場性修正：文化財包蔵地▲5

③ 物件8（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
8	260,000	208.27	/	0.02	1.00	1,083,000

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：現況数量による。

エ 現 価 率

経過年数48年、経済的全耐用年数53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80%、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53年)} × (1-観察減価80%) ≒ 0.02

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	100,000	14	/	0.04	1.00	56,000

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48年、経済的全耐用年数53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60%、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53年)} × (1-観察減価60%) ≒ 0.04

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
8	1,083,000	56,000	1,139,000

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	715,000	0.10	使用借権	72,000
2	1,285,000	0.10	使用借権	129,000
4	570,000	0.10	使用借権	57,000
5	4,022,000	0.10	使用借権	402,000
6	554,000	0.10	使用借権	55,000
7	231,000	0.10	使用借権	23,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②カ, 1③ 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	715,000	-72,000	/	1.00	0.70	450,000
2	1,285,000	-129,000	/	1.00	0.70	809,000
3	23,000	/	/	1.00	0.70	16,000
4	570,000	-57,000	/	1.00	0.70	359,000
5	4,022,000	-402,000	/	1.00	0.70	2,534,000
6	554,000	-55,000	/	1.00	0.70	349,000
7	231,000	-23,000	/	1.00	0.70	146,000
8	1,139,000	+738,000	1.00	1.00	0.70	1,314,000
一括価格 (合計)						5,977,000

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 地価調査価格 栃木(県)-3

所 在：栃木市大町字新田浦1392番6外
「大町10-16」

地 目：宅地

価 格：29,600円/㎡

位 置：新栃木駅北西方1.2km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：270㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北市道3.7m

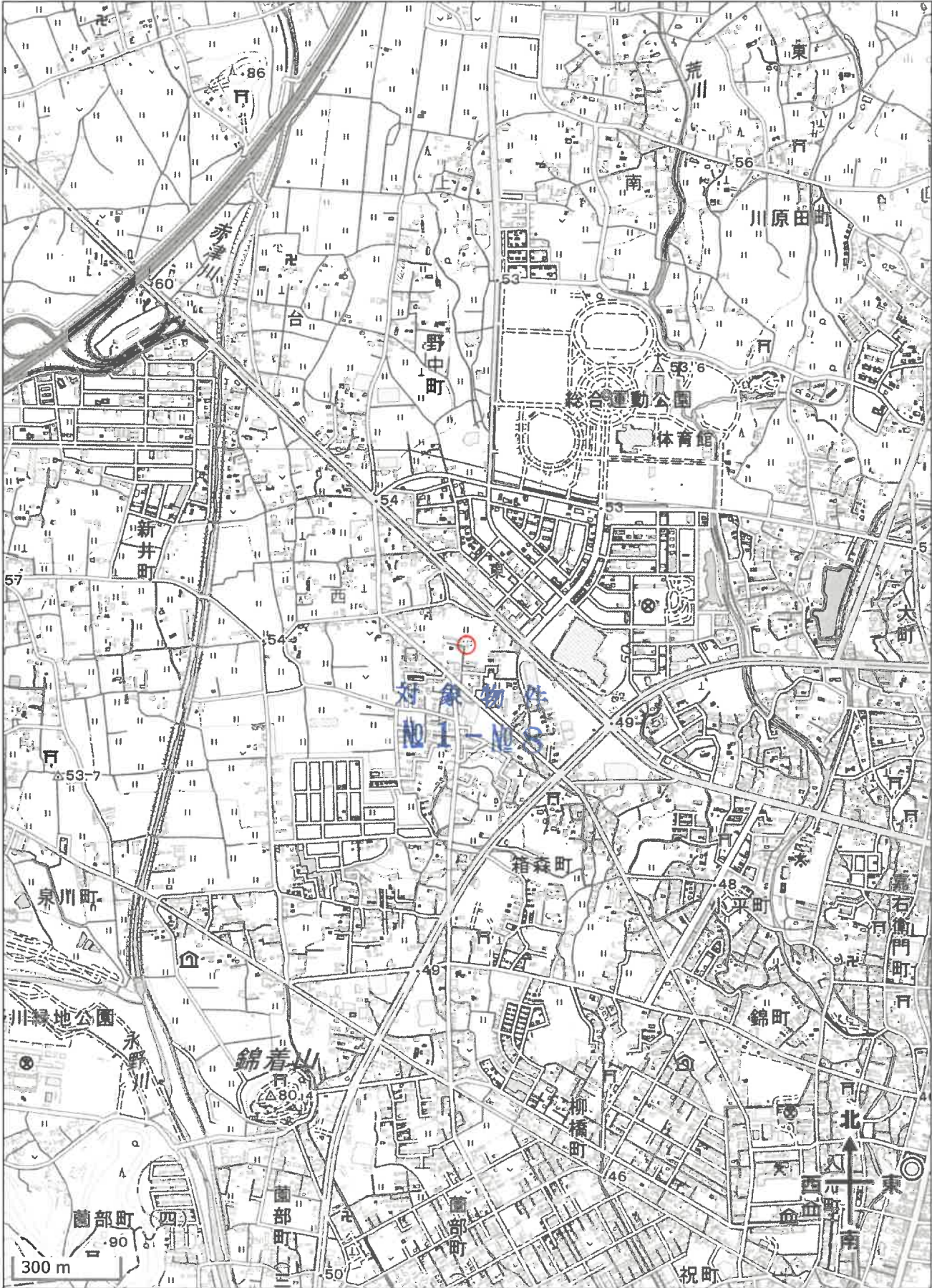
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：小中規模の一般住宅が密集する住宅地域

第7 附属資料

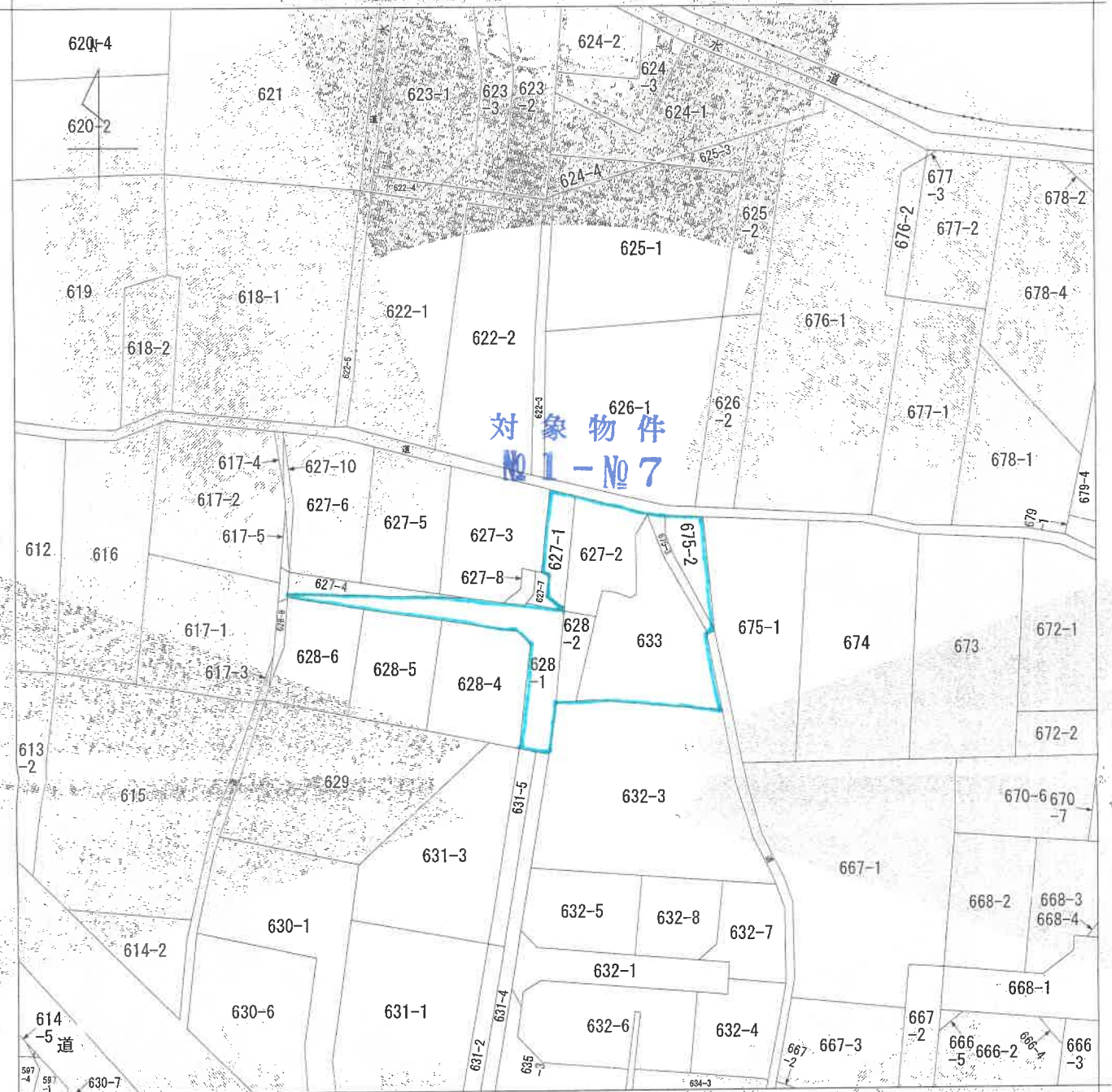
- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上



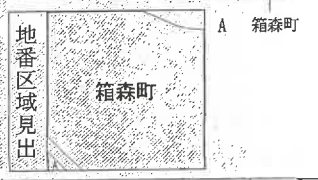
公 図 写

4 614-3



対象物件
No. 1 - No. 7

(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。



この図面は縮小されています

請求部	所在	栃木市箱森町字岡			地番	627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	旧土地台帳附属地区
作成年月日	明治9年12月			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。

登記年月日：昭和51年10月1日

0218261

家屋番号 533

建物の所在 栃木市稻森町宇田 633番地2、627番地2、628番地2、675番地2

対象物件№8

建各階平面図

0030150

昭和51年9月16日 製作年 月 日

製作者

申請

対象物件№8

増築部分

背地

1階床面積

200	x	3.60	=	720.00
855	x	9.50	=	8122.50
740	x	1.50	=	1110.00
900	x	8.05	=	7245.00
485	x	8.85	=	4280.25
485	x	0.85	=	412.25
Σ (59+4.6+0.87) x 6.18				
16195.40 x 0.88 = 14261.55				
14261.55 + 2210.00 = 16471.55				

2階床面積

2200	x	6.00	=	13200.00
1000	x	6.00	=	6000.00
Σ				
19200.00				

この図面は縮小されています

縮尺 1/200 1/300

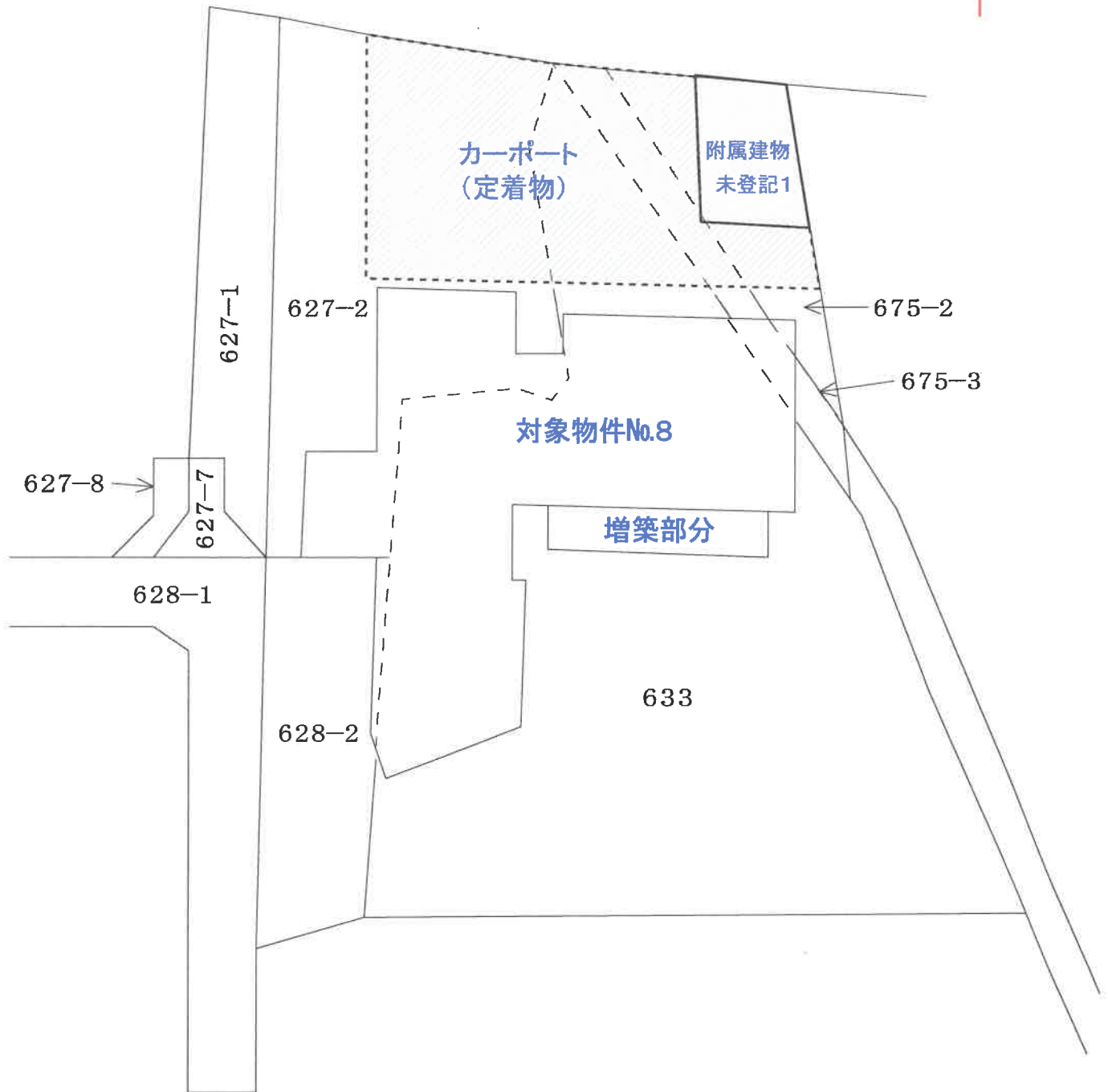
昭和51年9月16日 登記

(日本土地家屋調査士会用語紙)

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
令和5年11月10日 宇都宮地方法務局栃木支局 登記官

登記官

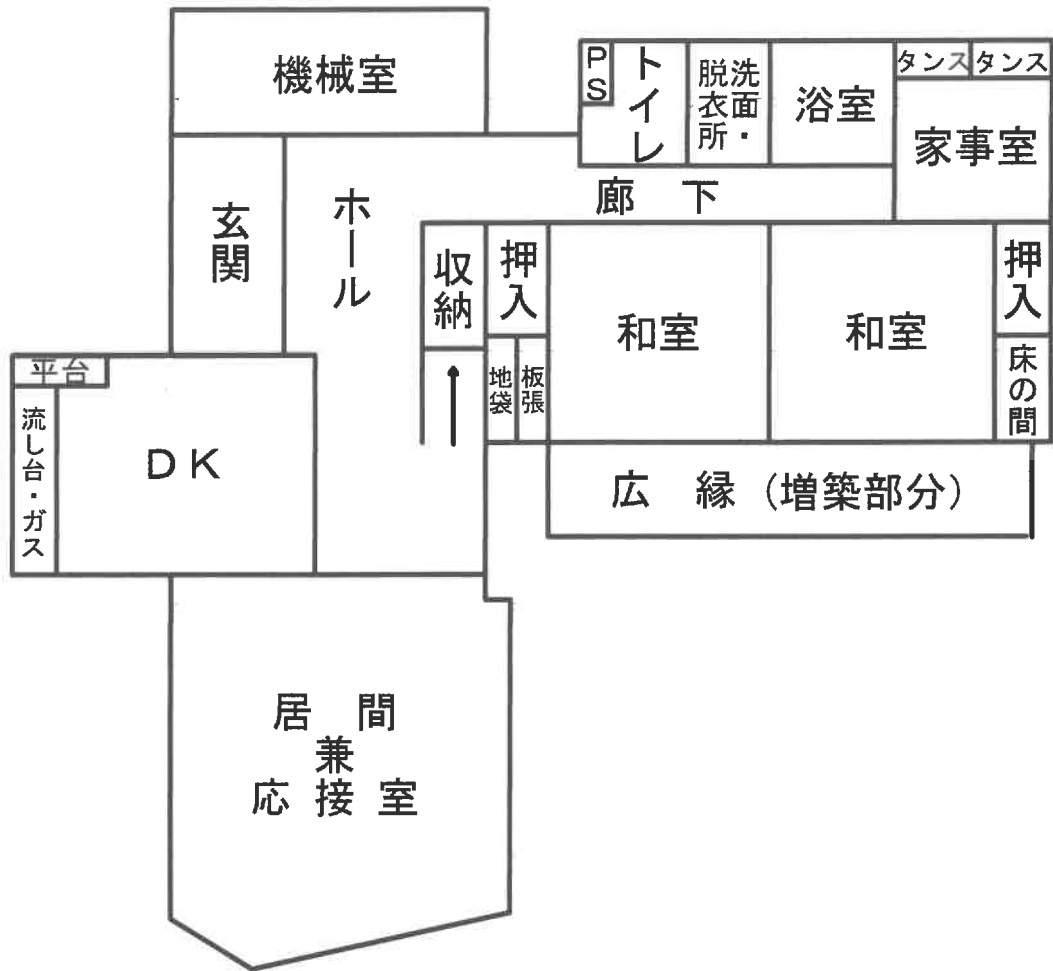
建物配置図



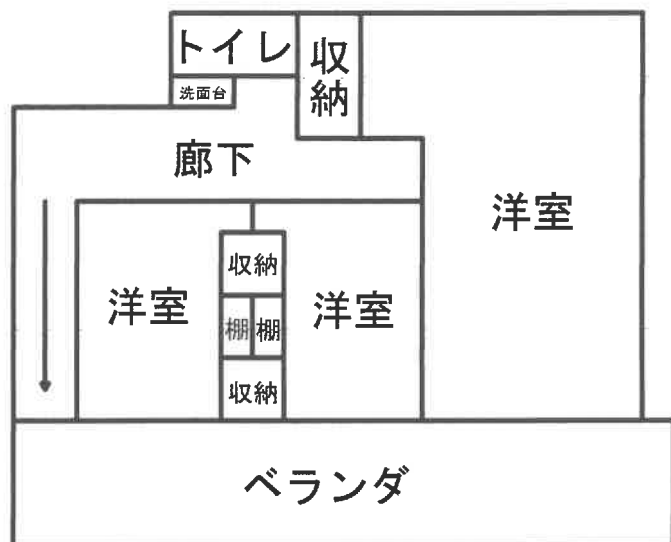
本図は、概略の参考図であり、正確な形状、配置、面積等を表すものではない。

物件 8

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