

## 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	5,709,000 4,567,200	一括	1,141,800	32,874	8,594
1	2,672,000				
2	3,037,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 宇都宮市富士見町                         |
|   | 地 番   | 114番37                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 210.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇都宮市富士見町114番地37                  |
|   | 家屋 番号 | 114番37                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 61.85平方メートル<br>2階 44.18平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6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, 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   | 宇都宮市富士見町                         |
|   | 地 番   | 114番37                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 210.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇都宮市富士見町114番地37                  |
|   | 家屋 番号 | 114番37                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 61.85平方メートル<br>2階 44.18平方メートル |

令和 5年(ケ)第 123号  
令和 6年 2月 2日受理  
令和 6年 3月 ㄨ日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 手塚 則之

(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   | 宇都宮市富士見町                         |
|   | 地 番   | 114番37                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 210.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇都宮市富士見町114番地37                  |
|   | 家屋 番号 | 114番37                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 61.85平方メートル<br>2階 44.18平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	宇都宮市富士見町21番9号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input 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 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															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 <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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	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

その他の事項

- 物件1の形状は、公図及び建物図面により見分した。概ね同図面のとおりである。
- 物件2の形状は、建物図面及び建物間取図のとおりである。
- 物件2のキッチンの床の汚れが見られた。床や階段のきしみ音があった。家財類はない。外壁が塗装されている。浴室が改装されている。
- 物件1の庭に枯れ枝や枯れた蔓草が見られた。動産である物置がある。
- 物件1、物件2の登記事項証明書に令和4年7月2日夜頃相続の記載がある。亡Bの死亡時の状況は、近隣者によると屋内の電気が付いたままであったことから警察に連絡したところ浴室での死亡が確認されたが死亡後数日経過していたとのことである。
- 所有者Aに亡B死亡時の状況、浴室の改装時期、外壁の塗装時期、建物の不具合の有無等を照会したが回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 物件の占有関係は、臨場時の現況から認めた。  
物件1に枯れ枝や枯れ草があること、キッチン床に汚れがあることに留意されたい。  
隣地境にフェンス、塀があるが、近隣者によると分譲時以来の状況とのことである。  
物件2の表札に亡Bの表示が見られた。

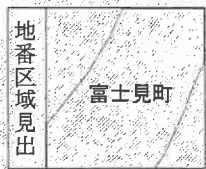
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月6日(火) 9:05-9:15	物件所在地	物件確認、外観見分、外観写真撮影 不在 現況調査の催告書差し入れ
6年2月6日(火) 9:55-10:00	宇都宮市役所	建物間取図交付申請
6年2月13日(火) 15:15-16:10	物件所在地	屋内見分、写真撮影、 評価人同行 近隣者面談
6年2月16日(金)	当庁	所有者Aに照会書を送付した。回答はなかった。
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月13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。		
<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



(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。



**A4版に縮小コピーにつき縮尺相違**

請求部分	所在	宇都宮市富士見町			地番	114番37		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号又は記号	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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和5年12月15日

東京法務局世田谷出張所

登記官

地図整理番号：M37762

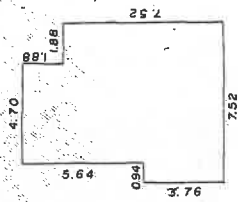
(1/1)

( 6 枚印)

登記年月日：昭和58年8月11日

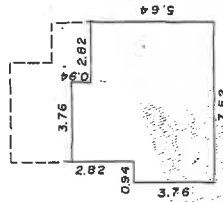
# 0274054 各階平面図

1階



1.88 X 4.70 = 8.8360  
 3.76 X 6.58 = 24.7408  
 3.76 X 7.52 = 28.2752  
 合計 61.8520 m<sup>2</sup>

2階



0.94 X 3.76 = 3.5344  
 1.88 X 6.58 = 12.3704  
 3.76 X 7.52 = 28.2752  
 合計 44.1800 m<sup>2</sup>

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和58年8月11日 登記

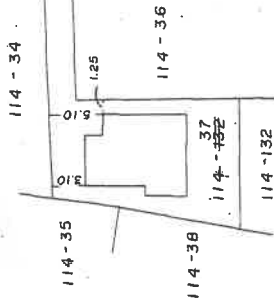
# 建物図面

家屋番号 114番37

建物の所在 宇都宮市富士見町114番地37



道路



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。

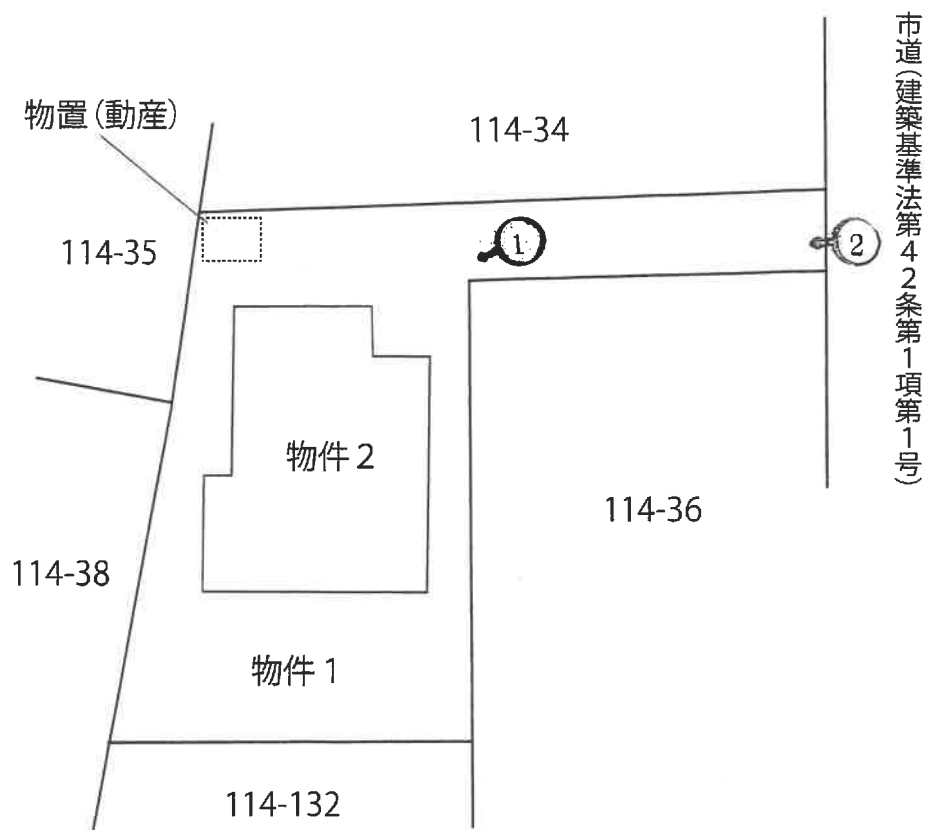
(宇都宮地方法務局管轄)

令和5年12月15日

東京法務局世田谷出張所

登記官

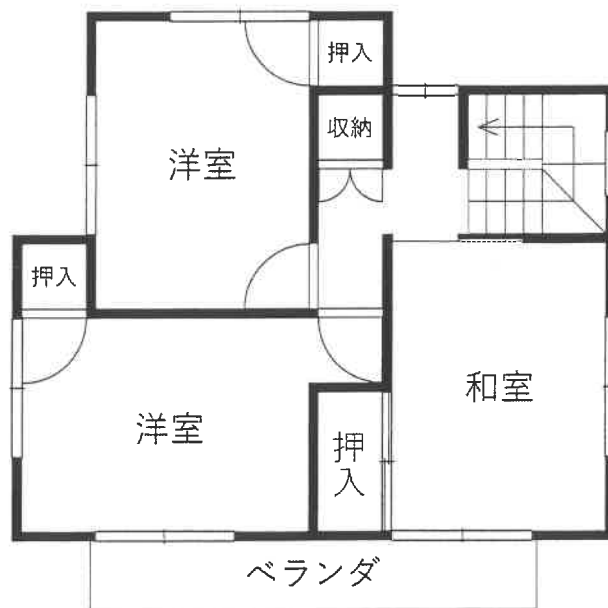
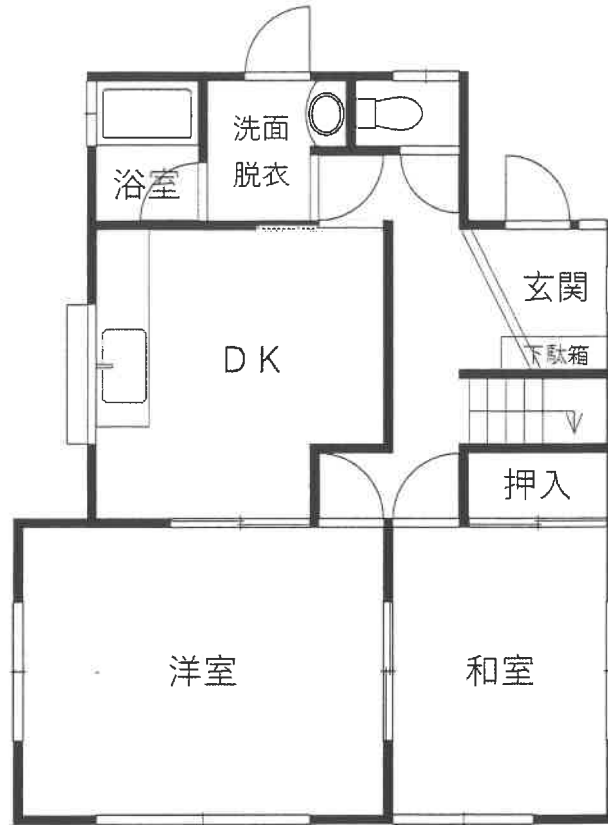
# 土地建物位置関係図



\*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2】



\*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



物件 2

1



物置 (動産)

2

物件 2



玄関

3



DK

4



1階 洋室

5



1階 和室

6



浴室

7



2階 和室

8



2階 洋室

9



令和 5年 (ケ) 第 1 2 3 号  
令和 6年 1月22日 受 命  
令和 6年 2月13日 現地調査  
令和 6年 2月28日 評 価  
令和 6年 2月29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 5, 7 0 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 6 7 2, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 0 3 7, 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 地目 地積	宇都宮市富士見町 1 1 4 番 3 7 宅地 210.04㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市富士見町 1 1 4 番地 3 7 1 1 4 番 3 7 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 61.85㎡ 2階 44.18㎡ 延床面積 106.03㎡	

#### 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「雀宮」駅の南西方・道路距離約2.9km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該物件は、宇都宮市南部の陸上自衛隊宇都宮駐屯地西側に形成された一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内にある。 当該地域は、下野市との境界付近に位置する大規模住宅団地であり、市の中心部からかなり離れた位置にある。街路及び画地が整然と配置された住宅地域であり熟成度は高い。	
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種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 22条区域
画地条件	地積 : 210.04㎡ 間口 : 約2.5m 奥行 : 約21.0m 形状 : 袋地 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	南東側幅員約15m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。 抵当権設定時において、土地及び建物が同一所有者に属していたことから、競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至った場合には法定地上権が成立する。なお、法定地上権の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、当該敷地全体に及ぶものと判断した。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : あり (エネクル宇都宮) 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、通常のコスト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	かなり以前に開発された住宅団地であり、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	<ul style="list-style-type: none"><li>• 宇都宮市上下水道局への聴取では、水道は2022年12月7日より休止中とのことである。</li><li>• 画地上に物置（動産）が存在する。庭に枯れ枝や枯れ草が見られた。</li><li>• 隣地境にフェンス、塀があるが、近隣者によると分譲時以来の状況とのことである。</li></ul>
---------	---



## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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58年 2月28日新築 41年 0年
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 スレート 外壁 サイディング 内壁 クロス貼、ボード等 天井 合板、クロス貼等 床 畳、カーペット、フローリング、CFシート等	
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	劣る	
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 室内の汚れや床の軋み、たわみが各所に認められる。</li> <li>・ 浴室改装及び外壁塗装した形跡がある。</li> <li>・ 登記事項証明書に令和4年7月2日夜頃相続の記載がある。 亡Bの死亡時の状況は、近隣者によると屋内の電気が付いたままであったことから警察に連絡したところ、浴室での死亡が確認されたが、死亡後数日が経過していたとのことである。</li> </ul>	

## 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）

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/m) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	56,100	0.80	210.04	0.90	8,484,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-30

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $53,300\text{円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 56,100\text{円/m}^2$

◇時点修正：年率±0%

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：-5%補正

イ 個別格差：形状▲20

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：0.90・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）

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、これに残価を考慮した現価率を採用して減価修正を行い、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	182,000	106.03	0.03	579,000

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：対象建物の残存価値を考慮して、現価率を0.03と査定した。

## 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、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	8,484,000	0.50	法定地上権	4,242,000

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50%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	8,484,000	-4,242,000		0.90	0.70	2,672,000
2	579,000	+4,242,000	1.00	0.90	0.70	3,037,000
一括価格(合計)						5,709,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：心理的要因▲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 宇都宮-30

所 在：宇都宮市さつき3丁目18番60

地 目：宅地

価 格：53,300円/㎡

位 置：雀宮駅から南西方約2.2km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側6m市道に接面

用途指定等：市街化区域 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：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

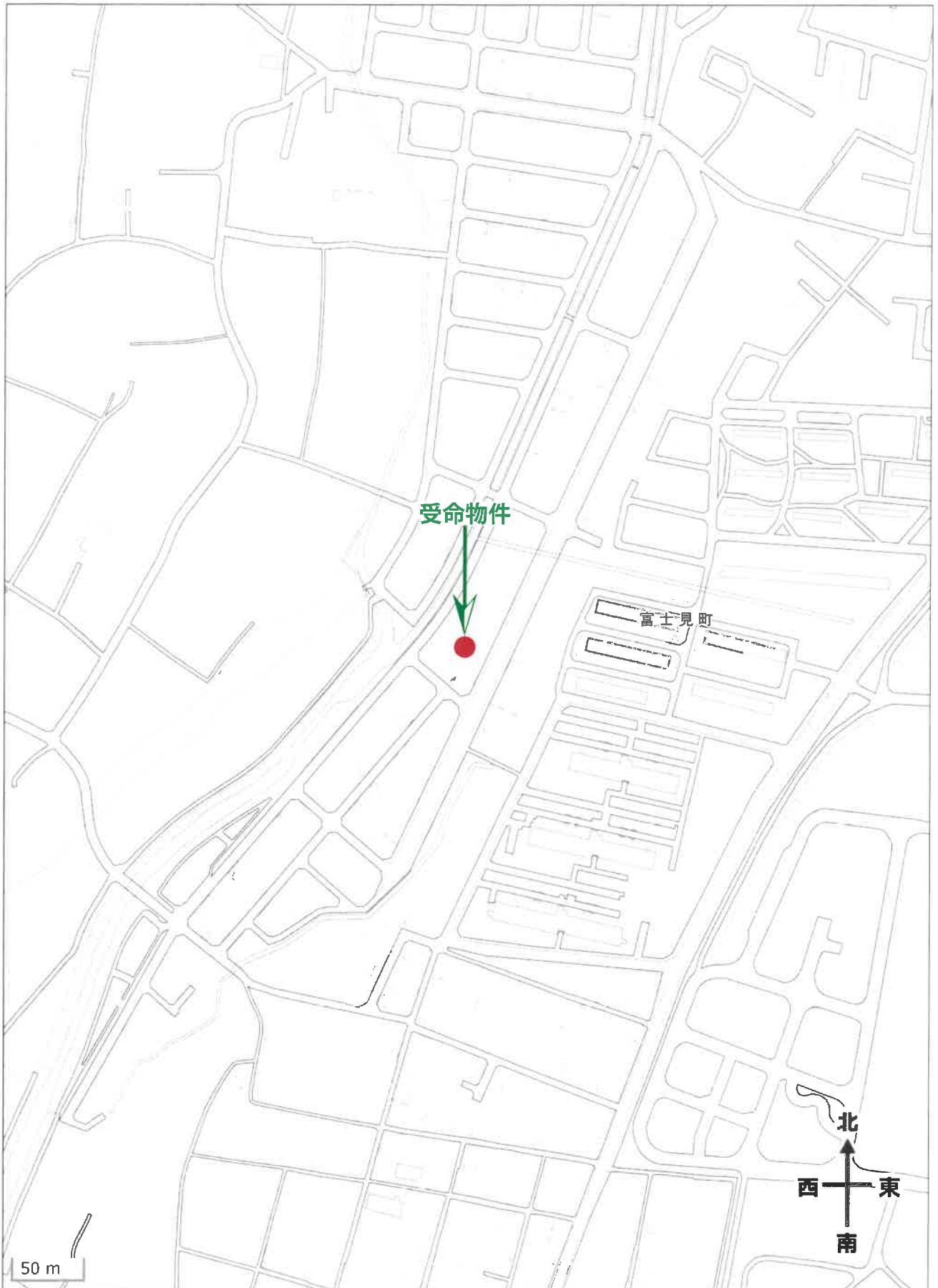
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。  
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

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

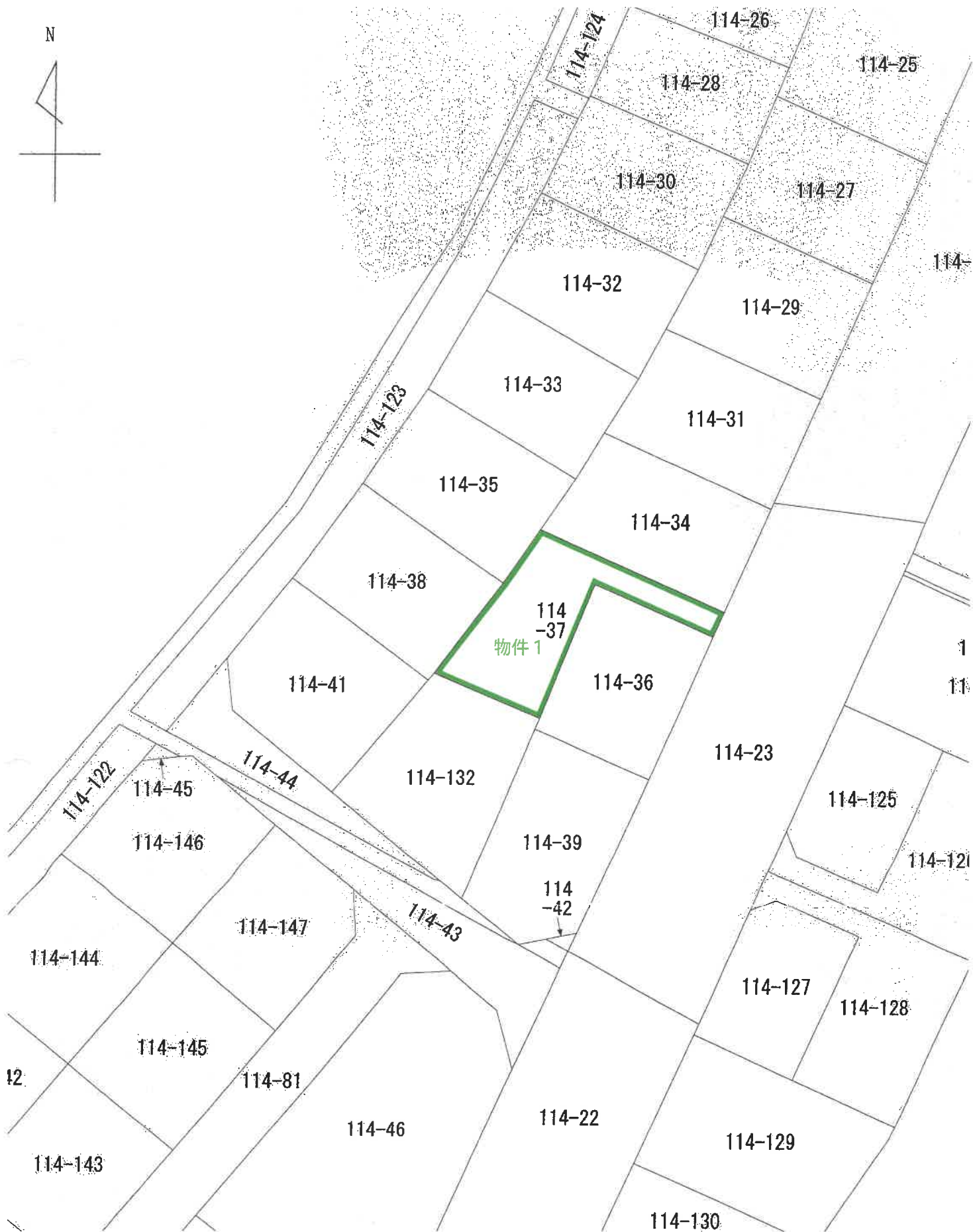
以 上

# 位置図



出典：地理院地図

# 公 図 写



縮尺:1/500

登記年月日：昭和58年8月11日

0274054

各階平面図

家屋番号 114番 37

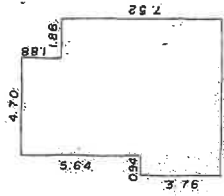
建物の所在

宇都宮市富士見町 114番地 37

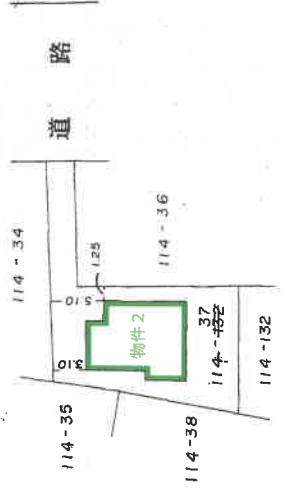
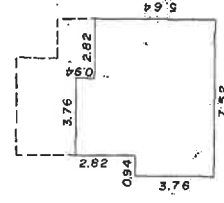
建物図面

各階平面図

1階



2階



昭和58年8月11日 登記

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

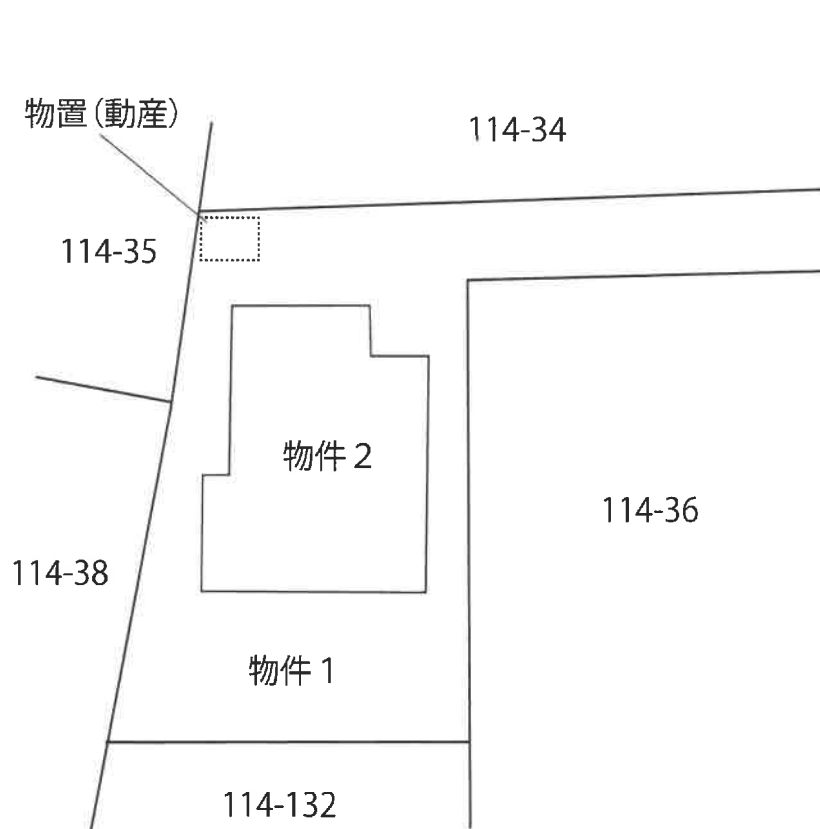
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会所属)

地図整理番号：M37763

\* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

# 土地建物位置関係図



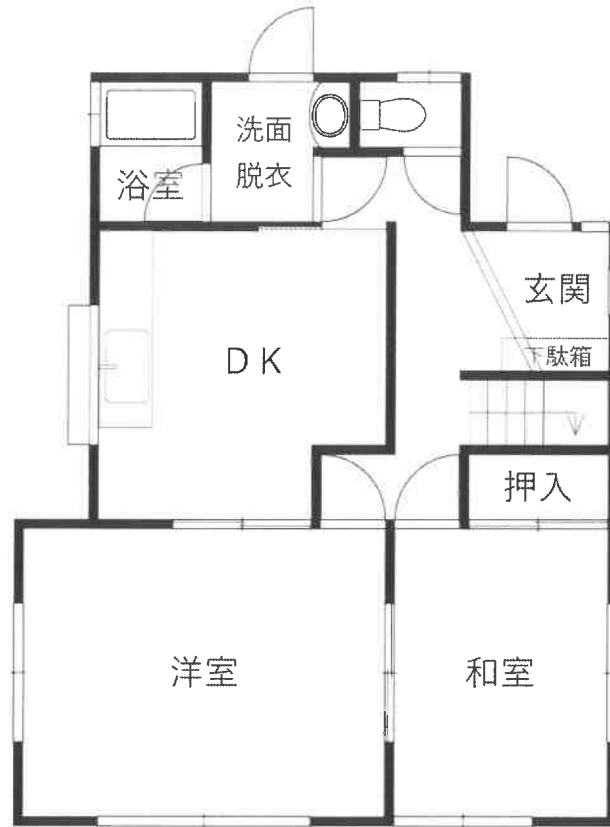
市道(建築基準法第42条第1項第1号)

\* 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2】



\*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