

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	1,073,000 858,400		214,600	23,345	3,335
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 日光市清滝安良沢町
地 番 1730番84
地 目 山林
地 積 277平方メートル
(現況)
地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 5年 9月26日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 岡 嶋 幸 夫

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 日光市清滝安良沢町
地 番 1730番84
地 目 山林
地 積 277平方メートル
(現況)
地 目 宅地

令和 5年(ケ)第 61号
令和 5年 8月14日受理
令和 5年 8月31日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗田 照三

(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 日光市清滝安良沢町
地 番 1730番84
地 目 山林
地 積 277平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県日光市清滝安良沢町1730番地84
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"/> 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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、雑草が繁茂する未利用の更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <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	<input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図による物件1の地積は277.80㎡である
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日 </div>
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

執行官の意見

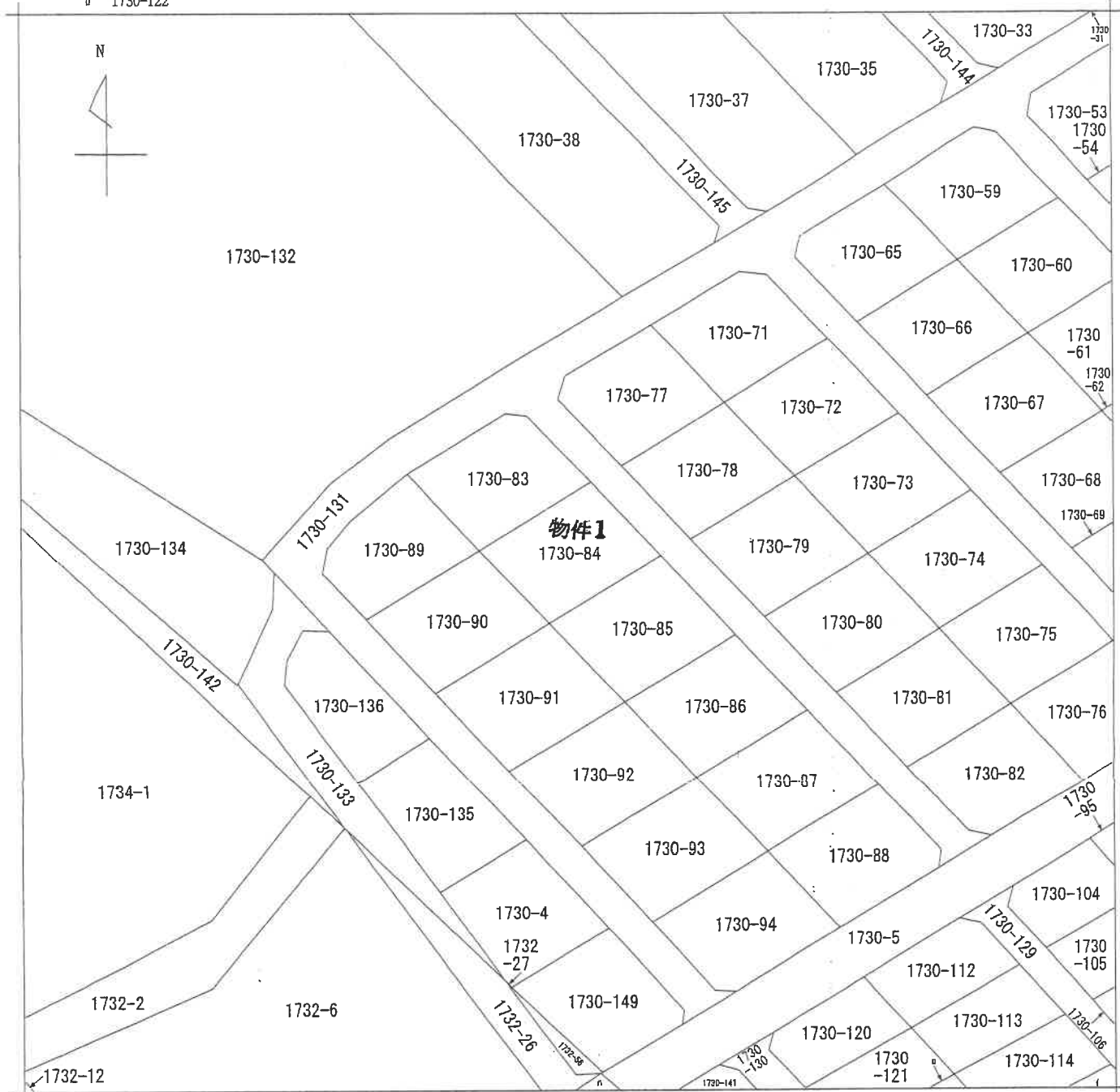
- (1) 物件1は分譲地内に存在する雑草が繁茂する未利用の更地であり、第三者の占有は存在しないことから、土地所有者の占有下にあるものと認めた。
- (2) 物件1は傾斜地に存在するが、ひな壇状に造成済であり、道路際及び隣接地との間にいずれも擁壁が築かれている。
- (3) 隣地の枝葉の一部が物件1の土地内に越境している。
- (4) 物件1の東側に幅員約5.0m(両側の側溝を含む)の舗装市道32098号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(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
5年8月15日 (火)	当庁	物件1の土地所有者に土地の使用状況について照会書送付(回答なし)
5年8月16日 (水) 12:50-13:05	物件所在地	物件確認、写真撮影
5年8月16日 (水) 13:45-14:20	日光市役所 建築住宅課 維持管理課	道路関係調査(物件1が接面する道路は維持管理課によると市道認定されており、道路台帳上の全幅は3.90mということであったが、建築住宅課によると当該道路は位置指定道路であり、そのときの幅員は両側の側溝を含めて5.0mだったので建築基準法42条1項1号に該当するという回答であった)
5年8月16日 (水) 14:25-14:40	宇都宮地方法務局 日光支局	土地登記事項調査 地積測量図入手
5年8月25日 (金) 15:20-15:35	物件所在地	物件調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 1730-115 ハ 1732-7
ロ 1730-122



(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	清滝安良沢町
---------	--------

請求部	所在	日光市清滝安良沢町			地番	1730番84			
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)	昭和61年9月30日			補事項	

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。

(宇都宮地方法務局日光支局管轄)

令和5年6月29日

東京法務局世田谷出張所

地図整理番号：M36651

登記官

(1/1)

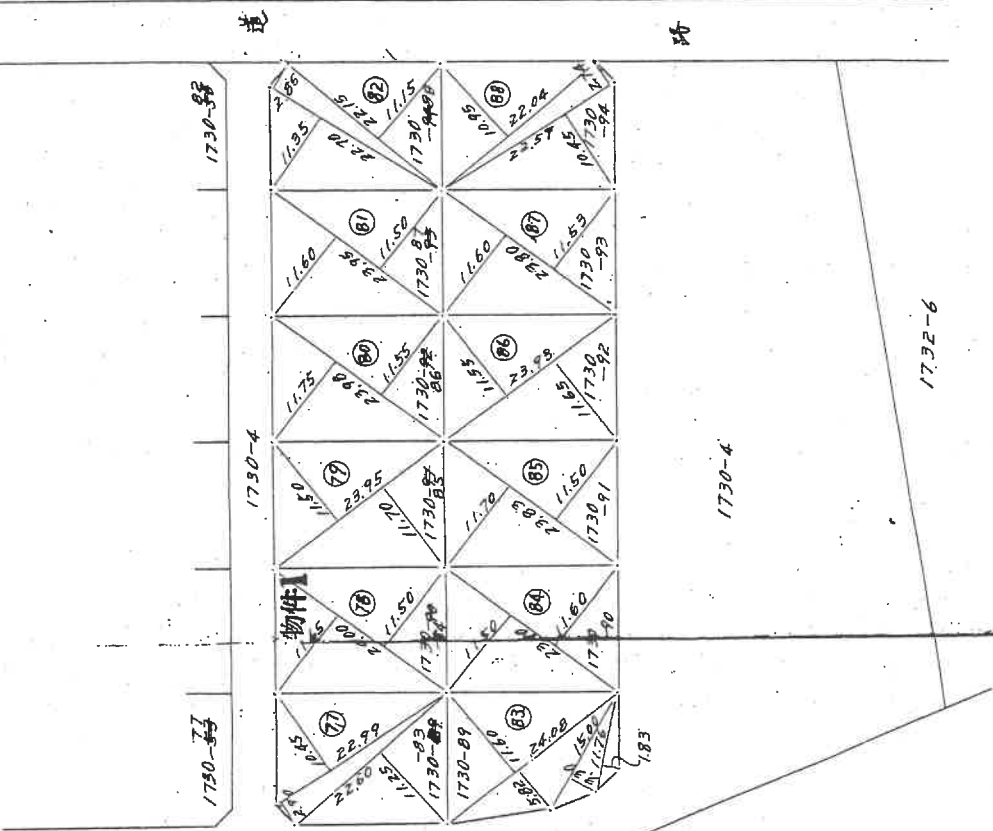
5枚目

作製年月日 昭和四十六年六月廿〇日
 作製者

地積測量図
 建物階平面図
 地名

1001617

1730-83~1730-94
 日光市清茂安長沢町字大久保



求積表

件号	底辺	高さ	積	面積(m ²)
77	22.60	11.25	254.250	
77	22.99	10.95	250.915	
77計			505.165	200.5837
78	24.00	11.50	276.000	
79	23.95	11.70	279.367	
80	23.98	11.55	276.428	
81	23.95	11.55	276.428	
82	22.70	11.35	257.345	
82計			296.9725	
83	11.76	1.83	21.5208	
83	15.00	3.30	49.500	
83計			71.0208	
84	23.90	11.60	277.176	
85	23.83	11.50	274.092	
86	23.93	11.65	278.588	
87	23.80	11.53	274.476	
88	24.67	10.95	270.093	
88計			241.338	
88計			539.0363	269.5181

(日 間 通 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

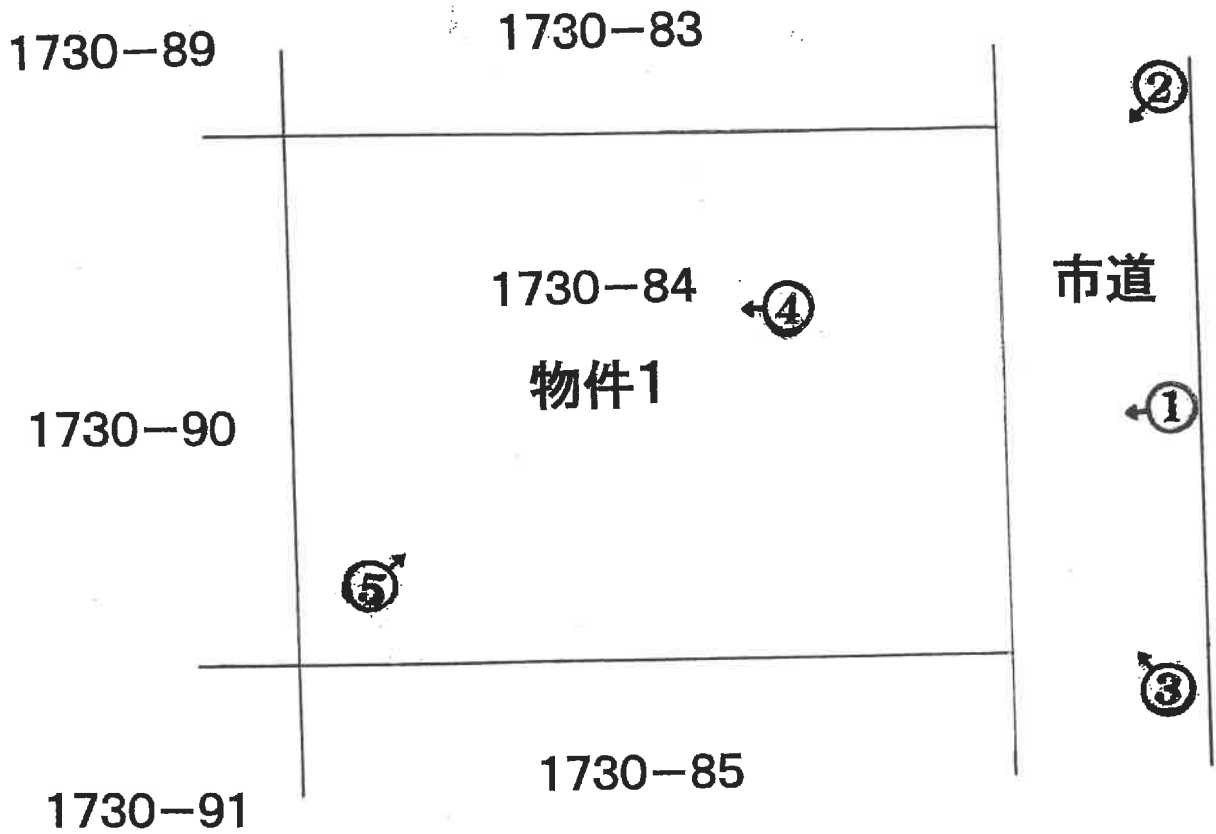
縮尺 1/600

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8月16日 宇都宮地方事務所日光支局 登記官

土地現況図



←○写真撮影位置・方向



(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。

①



物件1

市道

②



市道

物件1

③



物件1

市道

8 枚目



④

物件1



⑤

物件1

令和 5年（ケ）第 61号
令和 5年 8月 8日 受 命
令和 5年 8月25日 現地調査
令和 5年 8月28日 評 価
令和 5年 9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
吉澤光彦

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 2, 146, 000円

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、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3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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	日光市清滝安良沢町 1730番84 山林 277㎡	宅地
特記事項			
物件1は地積測量図が登記されており、現況地積は277.80㎡である。但し公簿地目が山林であることから、小数点以下が切り捨てられている。一部境界杭が確認できず、再度専門家による測量をした場合、若干の差が発生する可能性があるため、本件は、登記数量を採用する。			

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）

位置・交通	東武日光線「東武日光」駅西方道路距離約5,100m (別添位置図参照)	
付近の状況	荒沢川左岸の高台地域にあり、低層の戸建住宅が多く見られる住宅地域である。当地域は住宅地として現状を維持するものと予測される。	
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 その他の規制	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 土砂災害警戒区域 国立公園普通地域
画地条件	物件1 地積 : 277㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約14m 奥行 : 約19m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路より (0m~1m) 高い。また南側隣地よりも約1m高い。 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	東約5.0m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	隣接地は、北側戸建住宅、南側戸建住宅。所有者が建物等がない更地の状態で使用し、占有している。	
供給処理施設	上水道: 前面道路に本管あり 都市ガス: なし 下水道: 前面道路に本管あり (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、有害特定物質使用特定施設の届出はなく、現況以前は、現況通り更地であったと推測される。	

特 記 事 項	対象物件は傾斜地にあるが、雛壇状に造成済である。東側街路とは、擁壁が築かれている。 隣地の枝葉が、一部対象物件内に越境している。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	12,300	0.90	277	3,066,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (県)-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,000\text{円}/\text{m}^2 \times 95.8/100 \times 100/100 \times 100/125 \approx 12,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：+25 補正

イ 個別格差：高低差▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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	3,066,000			1.00	0.70	2,146,000
一括価格 (合計)						2,146,000

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 (県)-1

所 在：日光市久次良町98番14

地 目：宅地

価 格：16,000円/㎡

位 置：東武日光駅西方4,100m

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西側4m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

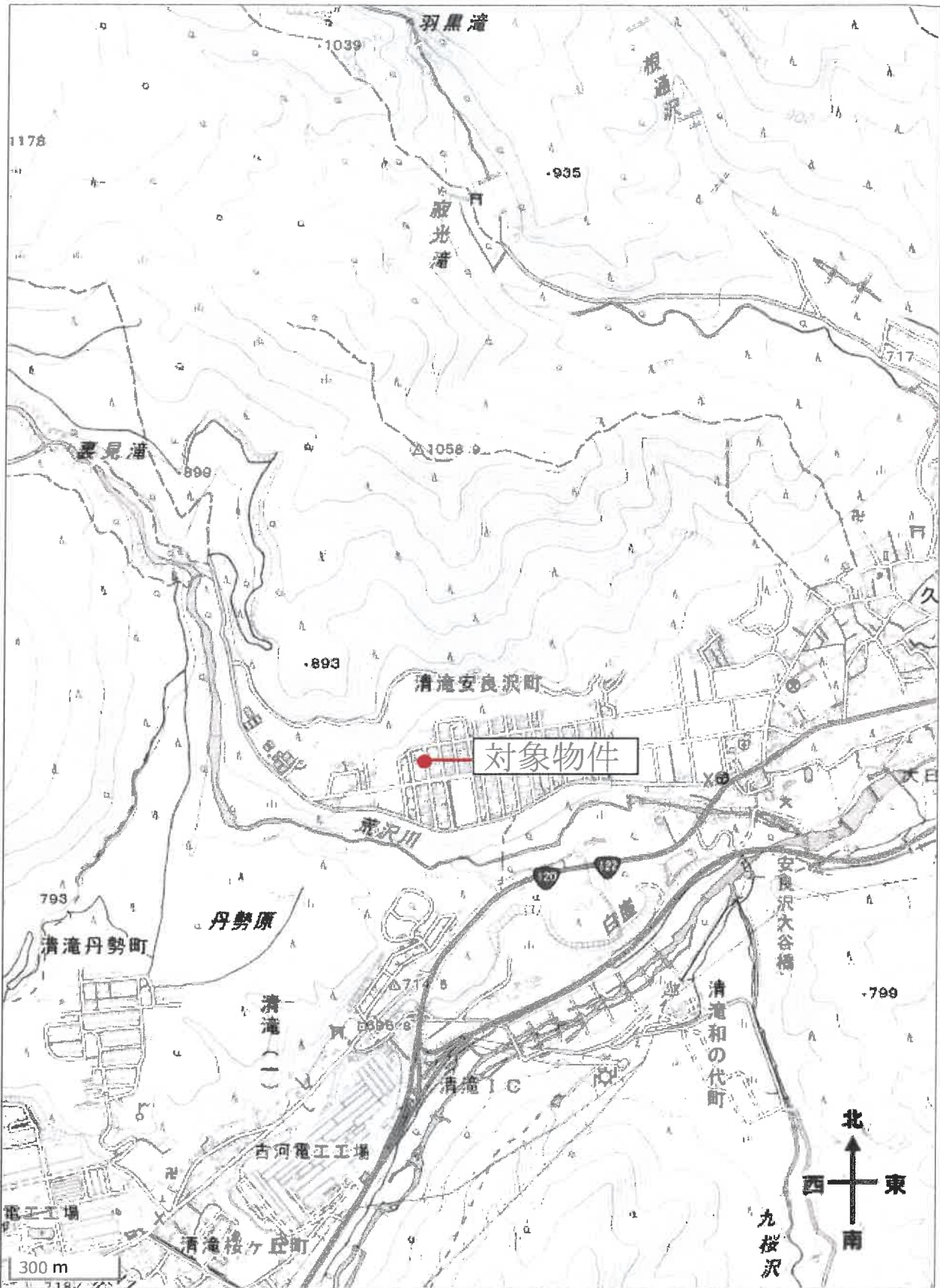
第7 附属資料

1 受命物件の位置図

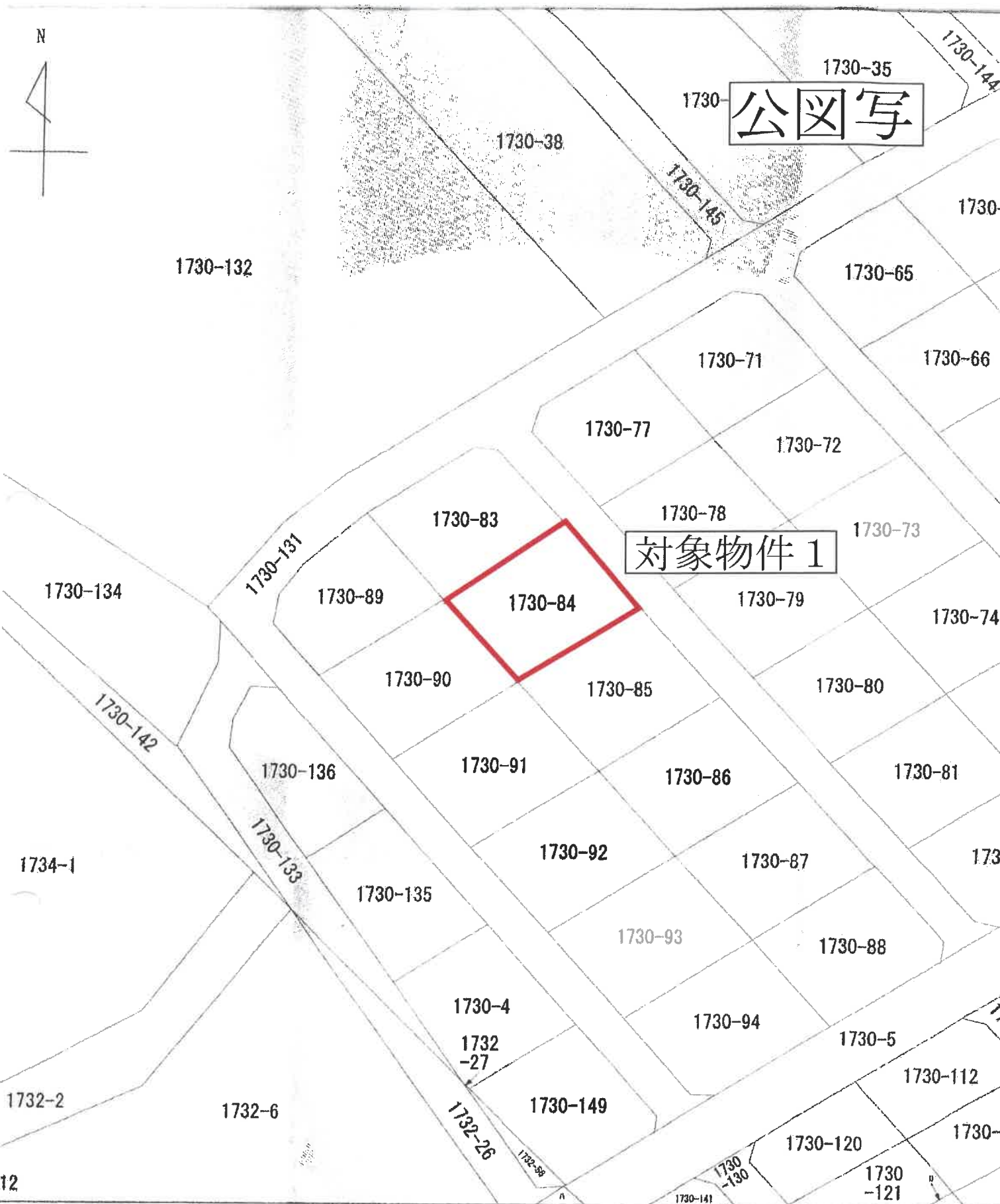
2 公図写し

3 地積測量図

以 上



出所：地理院地図G S I Maps



1730-35
写図公

1730-84
対象物件 1

本図面は、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
清滝安

登記年月日 昭和46年6月24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。
 昭和5年8月16日 宇都宮地方裁判所日光支局 登記官

地積測量図
 建物各階平面図

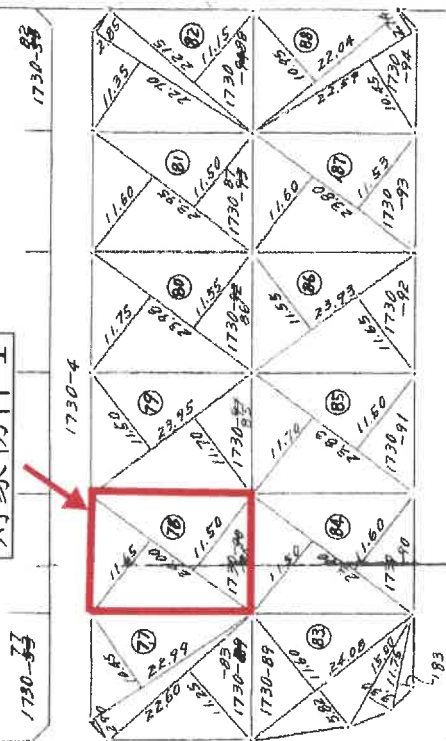
1001617

地積番号 1730-83~1730-94
 土地の所在 日光市清境安次町字大久保

作製年月日 昭和46年6月24日
 作製者



対象物件1



求積表

符号	底辺	高	積	面積(㎡)
77	22.60	11.25	264.250	
	22.99	10.454	306.915	
77計			571.165	280.5837
78	24.00	11.50+11.65	555.600	272.800
79	23.95	11.70+11.50	555.680	277.820
80	23.98	11.58+11.75	558.734	279.367
81	23.95	11.50+11.60	553.245	276.622
82	22.70	11.35+2.85	322.340	
	22.15	11.15	296.9725	
82計			589.3125	284.6542
83	11.76	1.83	21.5208	
	15.00	3.30	49.500	
	24.08	6.82+11.60	419.4736	
83計			490.4944	245.2972
84	23.90	11.60+11.50	552.090	276.045
85	23.83	11.50+11.70	552.856	276.428
86	23.93	11.65+11.55	555.176	277.588
87	23.80	11.53+11.60	550.494	275.247
88	22.67	10.45+2.74	277.693	
	22.04	10.95	241.338	
88計			539.0313	269.5781

(日測連15)

縮尺 1/600 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)