

## 期間入札の公告

令和 7年 3月12日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 山口 智佳子

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 7年 5月 2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 7年 4月16日 午前10時00分から 令和 7年 4月18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 3月12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 栃木市平柳町三丁目字愛宕  
地 番 1 2 6 2 番 2 0  
地 目 宅地  
地 積 1 9 4 . 7 6 平方メートル

共有者 A 持分100分の99  
共有者 B 持分100分の1

2 所 在 栃木市平柳町三丁目字愛宕1 2 6 2 番地2 0  
家屋 番号 1 2 6 2 番 2 0  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 5 2 . 9 9 平方メートル  
2階 4 3 . 8 8 平方メートル

共有者 A 持分100分の99  
共有者 B 持分100分の1

## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月23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】

本件共有者Aが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

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 栃木市平柳町三丁目字愛宕  
地 番 1 2 6 2 番 2 0  
地 目 宅地  
地 積 1 9 4 . 7 6 平方メートル

共有者 A 持分100分の99  
共有者 B 持分100分の1

2 所 在 栃木市平柳町三丁目字愛宕1 2 6 2 番地2 0  
家屋 番号 1 2 6 2 番 2 0  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 5 2 . 9 9 平方メートル  
2階 4 3 . 8 8 平方メートル

共有者 A 持分100分の99  
共有者 B 持分100分の1

令和 6年(ケ)第 70号  
令和 6年 9月 2日受理  
令和 6年10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 栃木市平柳町三丁目字愛宕

地 番 1 2 6 2 番 2 0

地A 目 宅地

地 積 1 9 4 . 7 6 平 方 メ ー ト ル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

2 所 在 栃木市平柳町三丁目字愛宕1262番地20

家屋 番号 1 2 6 2 番 2 0

種 類 居 宅

構 造 木 造 合 金 メ ッ キ 鋼 板 ぶ き 2 階 建

床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平 方 メ ー ト ル  
2 階 4 3 . 8 8 平 方 メ ー ト ル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県栃木市平柳町3丁目25番5-2号														
<b>土地</b>	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 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"/> 土地共有者(A, B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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															
<b>建物</b>	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異なる( <input 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 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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> 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 <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 style="font-size: 2em;">{</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

その他の事項

■北側接面道路は市道13480号線（幅員約6～約8.2m。建築基準法42条1項1号。）である。

(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
■ A (債務者・共有者)	本件建物には私が居住しています。 共有者Bは私の母親で、本件建物には居住していません。 雨漏り、水漏れ等は無いと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

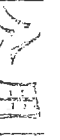
## 執行官の意見

■ 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。

(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 9月 5日 (木) 12:45-12:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年 9月 5日 (木) 13:05-13:25	栃木市役所	税務課 地番図、間取図 道路河川課 接面道路調査
6年 9月 9日 (月) 15:55-16:00	宇都宮地方法務局栃木支局	近接地登記事項調査
6年10月17日 (木) 10:00-10:55	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、Aから事情聴取、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月17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。その後、Aが帰宅したので、同人から事情を聴取した。</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

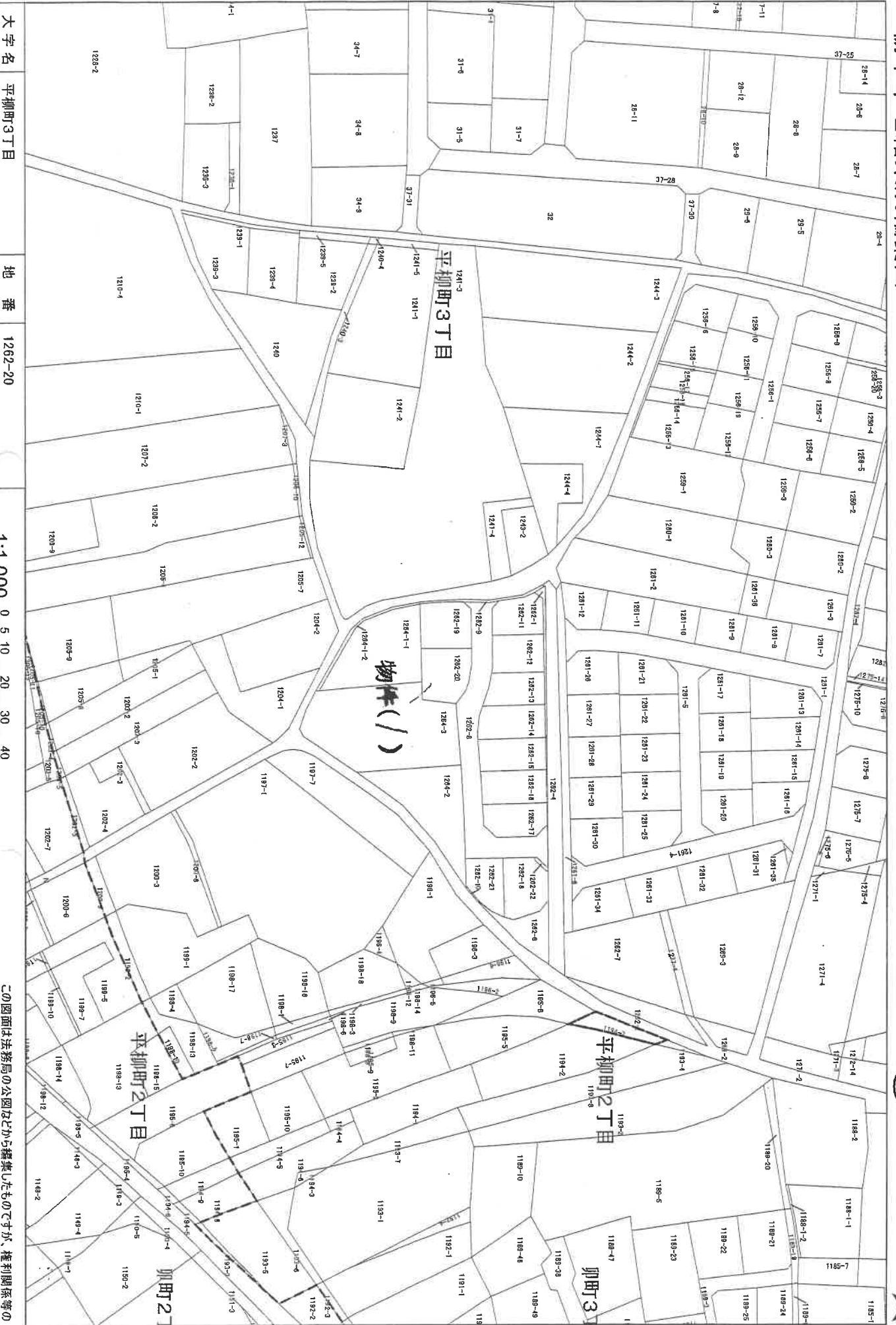


栃木市地籍集成編纂図

写

令和6年9月5日

N

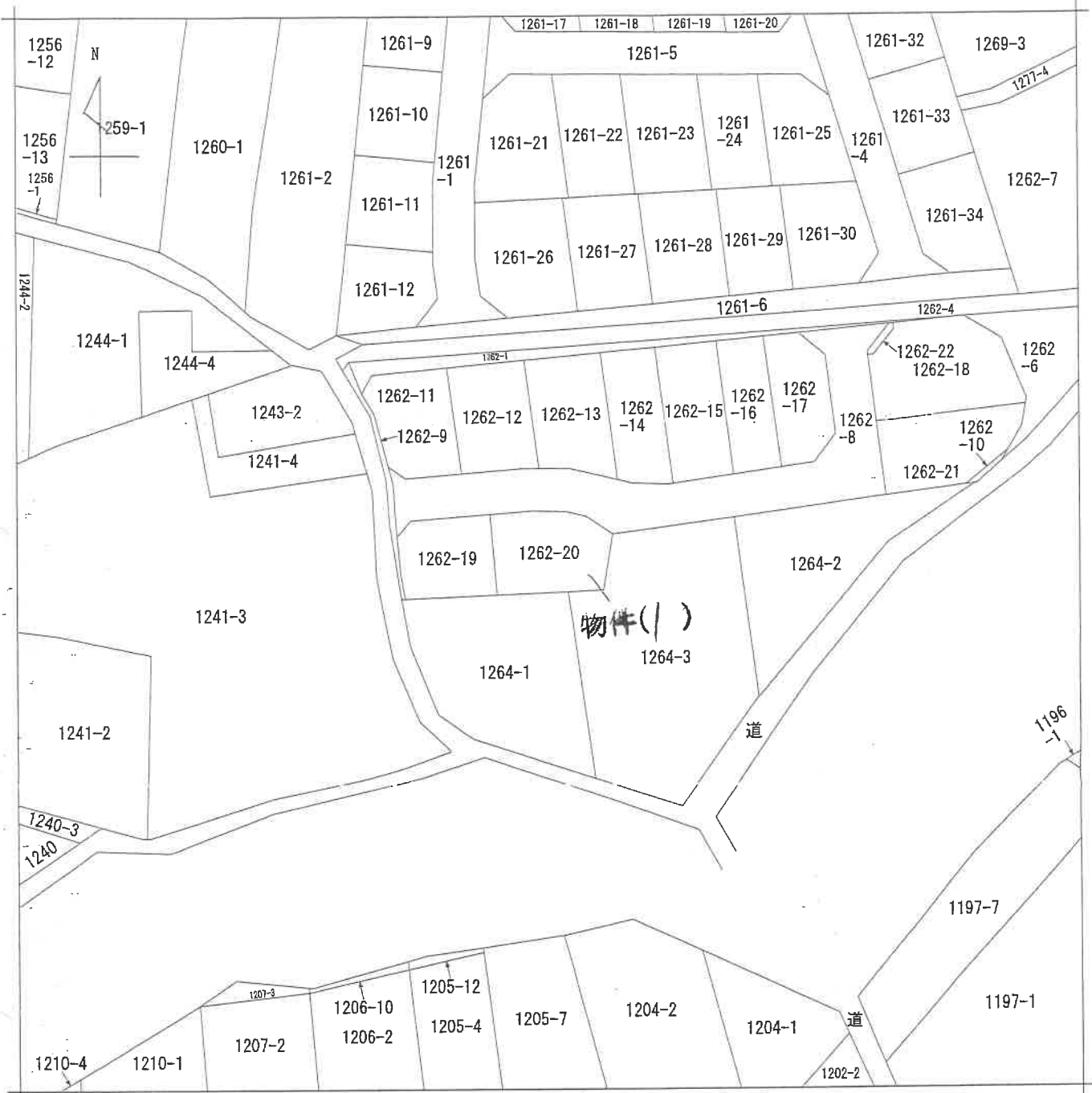


大字名	平柳町3丁目
地番	1262-20

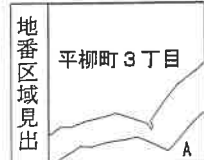
1:1,000

0 5 10 20 30 40 m

この図面は法務局の公図などから編纂したものですが、権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和6年1月1日時点



(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。



A 平柳町3丁目

請求部	所在	栃木市平柳町三丁目字愛宕		地番	1262番20		
出縮	1/600	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	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。

(宇都宮地方方法務局栃木支局管轄)

令和6年7月22日  
福岡法務局

地図整理番号：M61583

登記官

(1/1)

( 8 枚目)

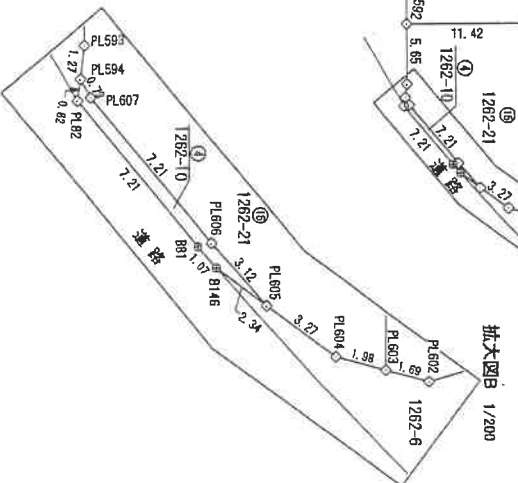
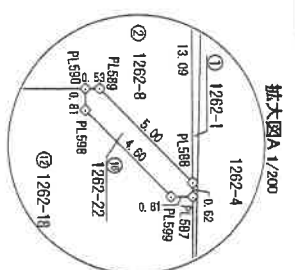
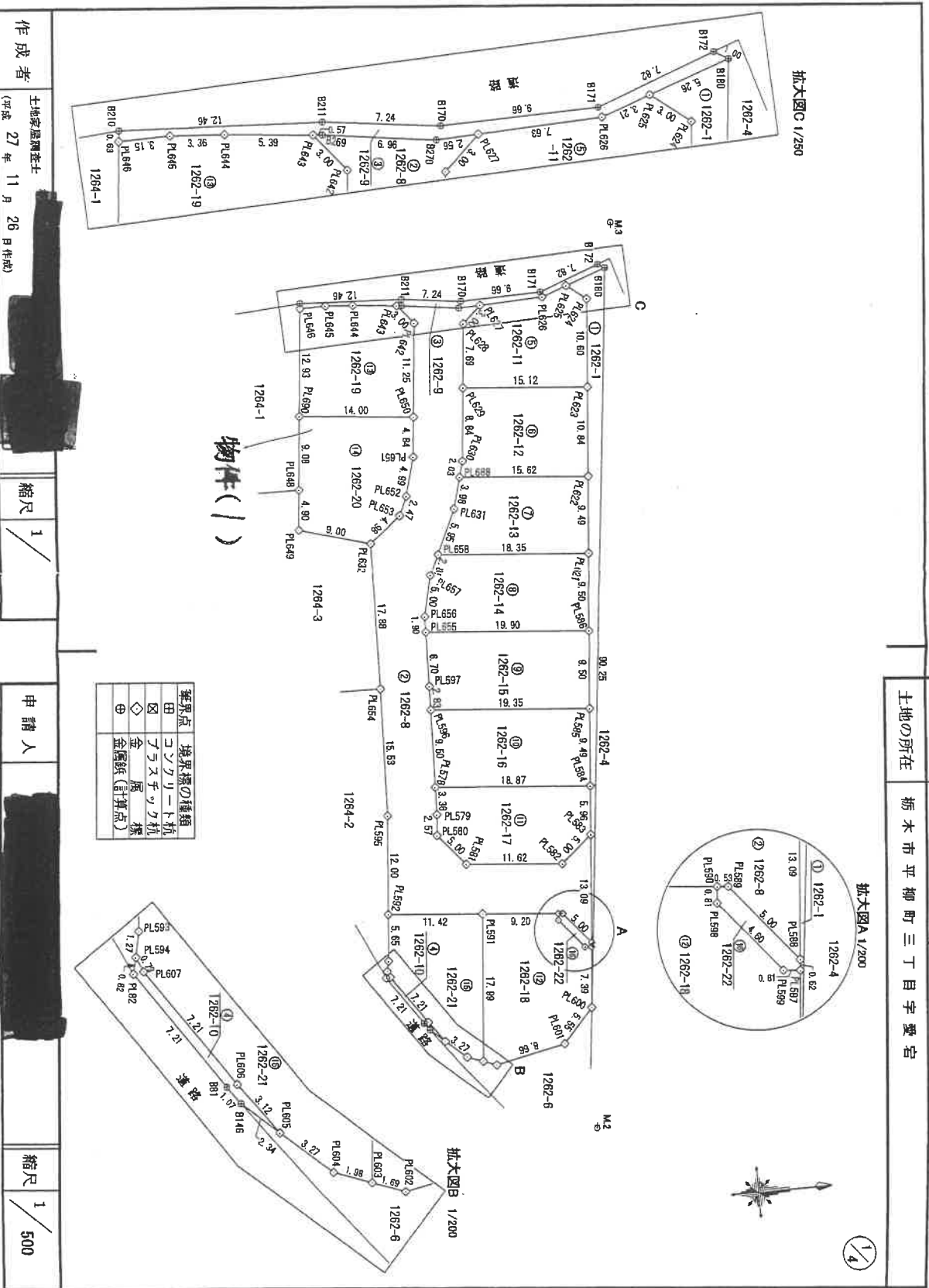


登記年月日：平成27年12月7日

令和6年7月22日 福岡法務局  
 (宇都宮地方法務局栃木支局管轄)  
 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。

地番	1262-1 ~ 1262-22
土地の所在	栃木市平柳町三丁目字豊台

土地所在図  
地積測量図



境界点の種類	境界点の種類
田	コンクリート杭
◇	フランスチップ杭
⊕	金属錐(計測点)

作成者	土地家屋調査士 (平成27年11月26日作成)	縮尺	1/	申請人		縮尺	1/500
(栃木県土地家屋調査士会用紙)							

(9枚目)



令和6年7月22日  
福岡法務局  
宇都宮地方支局(管轄)  
宇都宮地方支局(管轄)

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。

# 土地所在図 地積測量図

地番 1262-1  
1262-8 ~ 1262-22  
土地の所在 栃木市平柳町三丁目宇賀岩

求積表

2/4

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
1262-9				
PI546	1846.772	2058.071	-0.626	-1154.232500
PI547	1846.836	2057.440	0.132	243.782350
PI548	1846.899	2056.203	1.735	3225.840390
PI549	1846.962	2055.175	0.839	1565.950711
PI550	1847.025	2054.042	-2.792	-5298.038550
PI551	1847.088	2052.909	-2.142	-4034.375650
PI552	1847.151	2051.776	2.222	4166.954590
PI553	1847.214	2050.643	2.701	5188.835652
PI554	1847.277	2049.510	1.507	2482.314951
PI555	1847.340	2048.377	0.329	614.792701
PI556	1847.403	2047.244	-0.925	-1726.144350
PI557	1847.466	2046.111	-1.071	-1991.211768
PI558	1847.529	2044.978	-0.854	-1582.696950
PI559	1847.592	2043.845	-0.275	-510.679924
PI560	1847.655	2042.712		51.610721
合計				25.805365
合計				25.80 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
1262-10				
PI48	1853.713	2147.300	-2.453	-4547.167990
PI49	1853.876	2146.430	-6.853	-12699.206211
PI50	1854.039	2145.560	-6.780	-12536.613240
PI51	1854.202	2144.690	-0.066	-122.051094
PI52	1854.365	2143.820	6.701	12394.002075
PI53	1854.528	2142.950	8.602	15759.494244
PI54	1854.691	2142.080	0.949	1760.819203
PI55	1854.854	2141.210		9.287399
合計				4.6439340
合計				4.64 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
1262-11				
PI629	1855.536	2059.609	-9.053	-16908.250658
PI630	1855.699	2058.739	-4.299	-7959.607360
PI631	1855.862	2057.869	-1.307	-2452.314991
PI632	1856.025	2056.999	0.803	1509.103999
PI633	1856.188	2056.129	12.420	23370.577380
PI634	1856.351	2055.259	9.145	17193.946930
PI635	1856.514	2054.389		319.088928
合計				159.5433140
合計				159.54 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
1262-12				
PI636	1880.694	2071.025	12.210	22893.279740
PI637	1880.857	2070.155	9.332	17581.170780
PI638	1881.020	2069.285	-3.420	-6376.310920
PI639	1881.183	2068.415	-10.748	-20041.537694
PI640	1881.346	2067.545	-7.374	-13757.195084
PI641	1881.509	2066.675		330.399060
合計				165.1995970
合計				165.19 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
1262-1				
PI600	1873.581	2146.509	92.249	167095.645120
PI601	1873.744	2145.639	-7.884	-14776.393404
PI602	1873.907	2144.769	-13.568	-25412.179598
PI603	1874.070	2143.899	-18.976	-35590.474752
PI604	1874.233	2143.029	-15.398	-28898.372676
PI605	1874.396	2142.159	-18.918	-35525.979774
PI606	1874.559	2141.289	-18.918	-35525.979774
PI607	1874.722	2140.419	-20.249	-38061.640320
PI608	1874.885	2139.549	-21.355	-40162.220370
PI609	1875.048	2138.679	-3.554	-6697.932946
PI610	1875.211	2137.809	87.504	165591.089472
合計				208.844022
合計				104.420110 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
1262-8				
PI688	1874.331	2138.635	9.176	17198.661256
PI689	1874.494	2137.765	-8.804	-1323.646674
PI690	1874.657	2136.895	-0.925	-1730.317025
PI691	1874.820	2136.025	-1.939	-3609.349811
PI692	1874.983	2135.155	-13.022	-24093.474633
PI693	1875.146	2134.285	-27.472	-50895.699376
PI694	1875.309	2133.415	-33.392	-61897.509472
PI695	1875.472	2132.545	-20.989	-38881.460852
PI696	1875.635	2131.675	-5.355	-9940.775670
PI697	1875.798	2130.805	-7.048	-13090.976944
PI698	1875.961	2129.935	-9.624	-17888.735112
PI699	1876.124	2129.065	-16.001	-29750.467288
PI700	1876.287	2128.195	-13.528	-25169.046920
PI701	1876.450	2127.325	-2.275	-4228.394623
PI702	1876.613	2126.455	1.071	1991.211788
PI703	1876.776	2125.585	0.925	1726.144350
PI704	1876.939	2124.715	1.972	3695.015288
PI705	1877.102	2123.845	9.697	18099.195980
PI706	1877.265	2122.975	16.437	30665.488932
PI707	1877.428	2122.105	10.748	20041.637648
PI708	1877.591	2121.235	5.789	10791.425414
PI709	1877.754	2120.365	9.216	17169.766540
PI710	1877.917	2119.495	7.928	14746.402260
PI711	1878.080	2118.625	7.411	13779.376654
PI712	1878.243	2117.755	6.711	12681.513357
PI713	1878.406	2116.885	6.602	12385.212762
PI714	1878.569	2116.015	9.529	17703.492590
PI715	1878.732	2115.145	12.325	22996.509526
PI716	1878.895	2114.275	12.860	23895.083760
PI717	1879.058	2113.405	5.923	11000.029766
PI718	1879.221	2112.535	6.417	11916.928244
PI719	1879.384	2111.665	4.947	9202.038375
PI720	1879.547	2110.795	-2.101	-3932.443801
PI721	1879.710	2109.925	8.844	18462.933888
PI722	1879.873	2109.055		1192.798674
合計				556.3346370
合計				556.33 m <sup>2</sup>

作成者 土地家屋調査士 (平成 27 年 11 月 26 日作成)

申請人

縮尺 1/

土地所在図  
土地積測量図

土地の所在  
栃木市平柳町三丁目字愛宕

3/4

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。  
（宇都宮地方法務局栃木支局管轄）  
福岡法務局  
令和6年7月22日

登記官

物体( )

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO				
PL591	1861, 449	2133, 841	-17, 040	-31719, 090960
PL590	1870, 613	2134, 711	1, 676	3135, 147388
PL589	1870, 537	2135, 517	4, 363	8161, 162931
PL587	1874, 467	2139, 074	3, 631	6802, 658677
PL600	1874, 281	2139, 148	7, 435	13935, 279235
PL601	1873, 561	2146, 509	11, 458	21467, 261898
PL602	1881, 817	2150, 505	5, 840	10919, 731280
PL603	1881, 830	2152, 349	1, 145	2131, 322860
	1859, 752	2151, 751	-18, 508	-34420, 290010
合計				412, 97323
合計面積				206, 48 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO				
PL646	1846, 772	2098, 071	-12, 984	-23756, 975008
PL645	1849, 924	2098, 066	0, 276	510, 579024
PL644	1853, 275	2098, 347	0, 854	1582, 996890
PL643	1858, 635	2058, 919	2, 915	5417, 921025
PL642	1860, 515	2061, 282	13, 628	25169, 146920
PL650	1859, 288	2072, 447	9, 687	17973, 737095
PL650	1845, 368	2070, 929	-14, 376	-26528, 910368
合計				368, 095330
合計面積				184, 04 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO				
PL650	1859, 288	2072, 447	6, 334	11776, 730192
PL651	1858, 763	2077, 263	9, 624	17898, 735112
PL662	1867, 403	2092, 071	7, 048	13090, 978344
PL663	1868, 354	2084, 311	5, 355	9940, 775670
PL632	1862, 468	2087, 426	0, 523	968, 840764
PL649	1843, 846	2084, 834	-2, 466	-13766, 154236
PL648	1844, 582	2079, 990	-13, 905	-26546, 131710
PL659	1846, 388	2070, 929	-7, 513	-13864, 249784
合計				389, 622962
合計面積				194, 76 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO				
PL603	1859, 752	2151, 751	17, 221	32026, 789192
PL604	1857, 889	2151, 682	2, 666	-6328, 427264
PL605	1855, 447	2148, 883	-4, 711	-8741, 018817
PL606	1853, 622	2146, 351	-6, 502	-15789, 494244
PL607	1849, 575	2140, 380	-6, 701	-12384, 002075
PL608	1849, 259	2139, 651	-1, 979	-3659, 685851
PL609	1849, 539	2138, 402	-6, 878	-12721, 129242
PL592	1850, 071	2132, 772	-4, 597	-8438, 178831
PL591	1861, 449	2133, 841	18, 979	35328, 440571
合計				313, 313200
合計面積				156, 65 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO				
PL622	1870, 680	2081, 819	10, 917	20520, 465660
PL621	1878, 783	2091, 274	7, 754	14589, 083392
PL620	1880, 610	2098, 573	-7, 086	-13193, 579360
PL619	1883, 040	2094, 188	-5, 216	-9768, 776540
PL618	1884, 126	2080, 385	-2, 389	-4418, 114454
合計				319, 084948
合計面積				159, 542470 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO				
PL621	1878, 783	2091, 274	11, 162	20970, 975646
PL620	1877, 893	2106, 735	7, 611	14292, 643522
PL619	1868, 081	2098, 885	-3, 751	-6993, 661531
PL618	1858, 147	2096, 984	-8, 771	-16381, 513337
PL617	1858, 314	2092, 114	-7, 411	-13719, 376954
PL616	1860, 510	2098, 573	-0, 840	-1562, 829400
合計				370, 239847
合計面積				185, 1199235 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO				
PL616	1877, 893	2100, 735	11, 307	21233, 336151
PL615	1877, 002	2110, 192	7, 679	14413, 498358
PL614	1857, 729	2108, 414	-4, 606	-8556, 692774
PL613	1857, 850	2105, 588	-0, 629	-11703, 452650
PL612	1858, 081	2098, 855	-4, 851	-9013, 550931
合計				373, 131154
合計面積				186, 5656770 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO				
PL585	1877, 002	2110, 192	11, 235	21088, 117470
PL584	1876, 112	2119, 649	7, 719	14481, 708528
PL578	1857, 316	2117, 911	-11, 235	-20566, 945660
PL596	1857, 729	2108, 414	-7, 719	-14338, 810151
合計				363, 070987
合計面積				181, 5352935 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO				
PL604	1878, 112	2119, 649	7, 679	14408, 694048
PL603	1875, 552	2125, 590	9, 132	17127, 560552
PL602	1871, 701	2128, 781	2, 107	3922, 443801
PL601	1860, 735	2127, 591	-4, 947	-9202, 038275
PL600	1869, 582	2123, 834	-6, 417	-11916, 983644
PL579	1859, 172	2121, 274	-8, 923	-16001, 028758
PL578	1857, 316	2117, 911	-1, 625	-3018, 188500
合計				330, 909488
合計面積				165, 2547190 m <sup>2</sup>

作成者  
土地家屋調査士  
[Redacted]  
(平成27年11月26日作成)

申請人  
[Redacted]

縮尺 1/

縮尺 1/

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成27年12月7日

土地所在図  
地積測量図

地番 1262-1 ~ 1262-22  
土地の所在 栃木市平柳町三丁目字愛宕

4/4

地番	X n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n	(Y n+1 - Y n-1)
PI590	1870.613	2134.711	-0.751		-1404.830563
PI589	1871.141	2134.766	3.914		7323.845874
PI588	1874.331	2138.625	4.382		8213.318442
PI587	1874.281	2139.148	0.449		841.853169
PI599	1873.467	2139.074	-3.631		-6802.556877
PI598	1870.637	2135.617	-4.363		-9161.152931
合計					9,974514
合計面積					4.9872570 m <sup>2</sup>

合計面積 2680.9665060 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 1262-1	104.4220110 m <sup>2</sup>
② 1262-8	569.3948370 m <sup>2</sup>
③ 1262-9	26.8059395 m <sup>2</sup>
④ 1262-10	4.8439940 m <sup>2</sup>
⑤ 1262-11	139.5433140 m <sup>2</sup>
⑥ 1262-12	168.1995340 m <sup>2</sup>
⑦ 1262-13	159.5424740 m <sup>2</sup>
⑧ 1262-14	185.1192235 m <sup>2</sup>
⑨ 1262-15	188.6665770 m <sup>2</sup>
⑩ 1262-16	181.5352935 m <sup>2</sup>
⑪ 1262-17	165.2547190 m <sup>2</sup>
⑫ 1262-18	205.4666615 m <sup>2</sup>
⑬ 1262-19	184.0477695 m <sup>2</sup>
⑭ 1262-20	194.7811760 m <sup>2</sup>
⑮ 1262-21	155.6586945 m <sup>2</sup>
⑯ 1262-22	4.9872570 m <sup>2</sup>

所在地系	任意
測量年月日	平成27年11月19日

恒久的地物の座標

点名	X座標	Y座標	備考
M.2	1872.832	2160.793	マンホール和み
M.3	1865.582	2051.753	マンホール和み

作成者 土地家屋調査士 [Redacted] (平成27年11月26日作成)

縮尺 1/ [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/ [Redacted]

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

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。  
 (宇都宮地方法務局栃木支局(電轄))  
 福岡法務局  
 令和6年7月22日

登記

目録

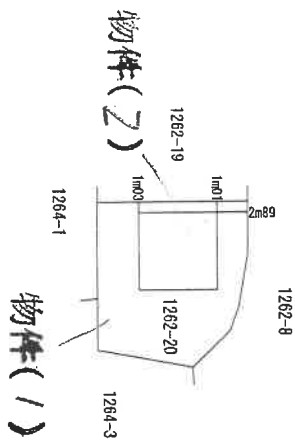
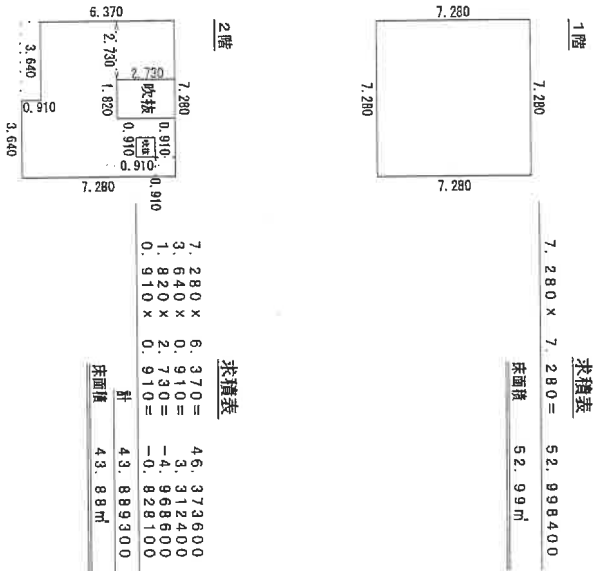
登記年月日：令和3年10月20日

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。  
 (宇都宮地方検察庁栃木支庁管轄)  
 福岡法務局  
 令和6年7月22日

登記官

各階平面図

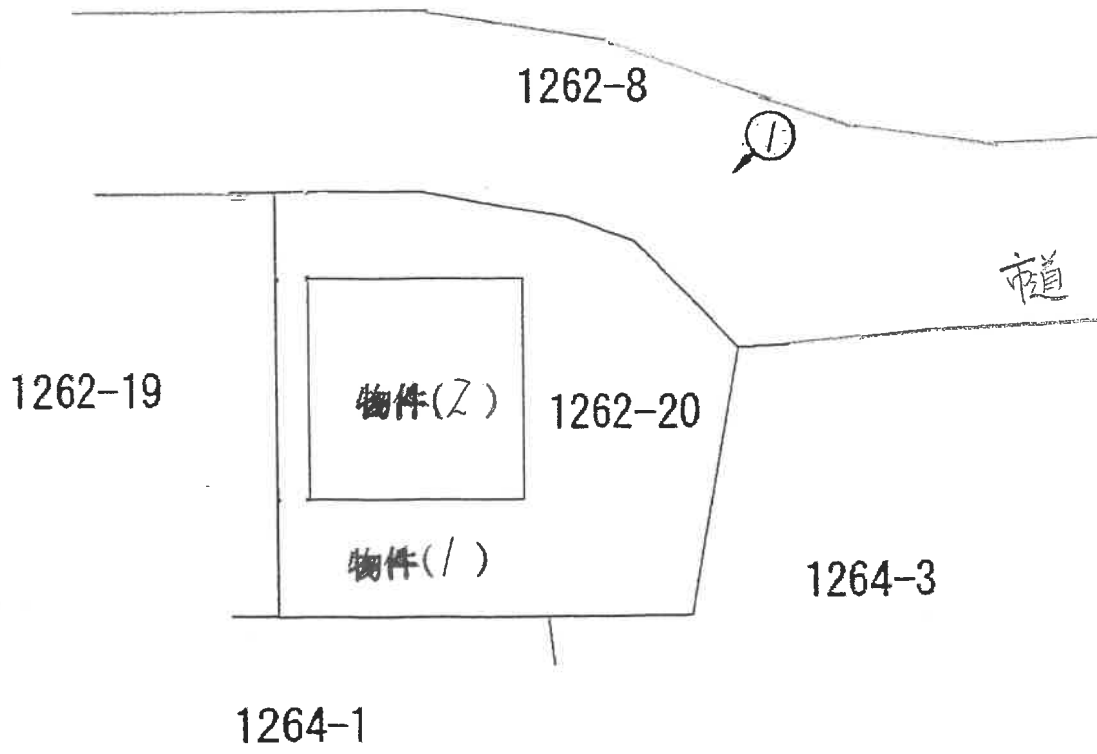
家屋番号	1262番20	建築物各階平面図
建築物の所在	栃木市平物町三丁目字登岩1262番地20	



(1/3枚目)

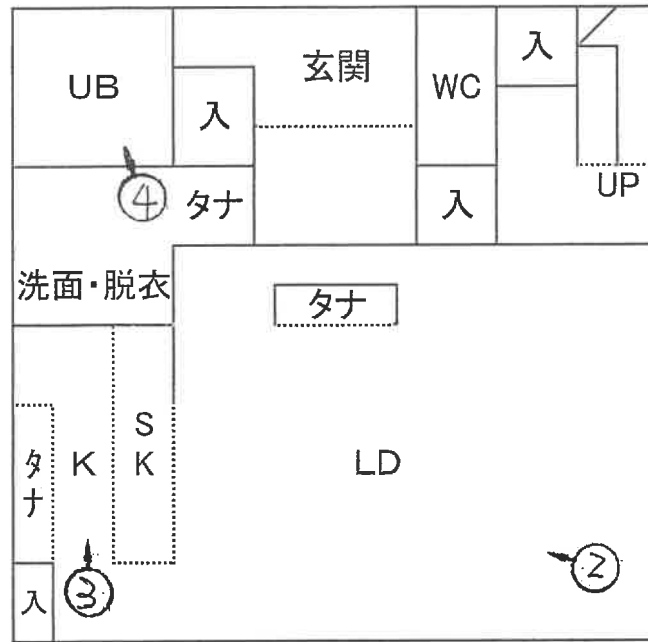
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
	(令和元年7月11日作成)						

# 土地建物位置関係図

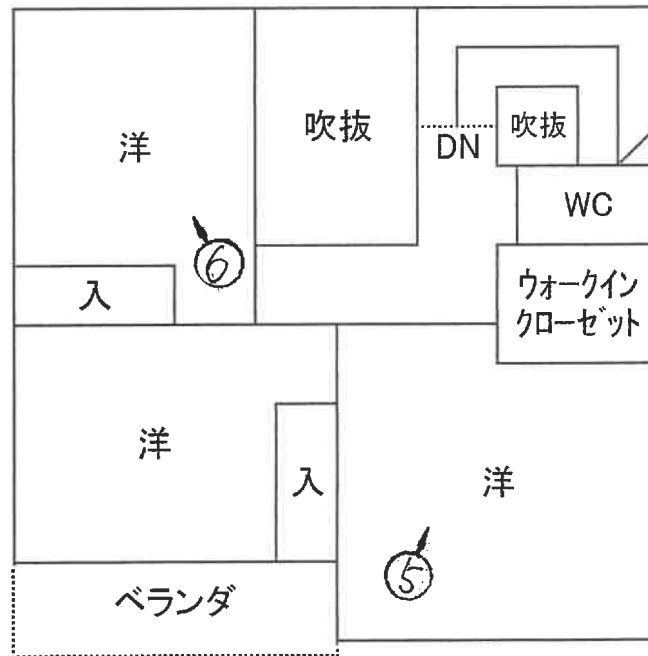


※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す  
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

# 間取図



1階



2階

※ り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 2

物件 1



2



3

( 16 枚目 )



4



5



6

( 17 枚目)



第 24029号  
令和 6年 (ケ) 第 70号  
令和 6年 8月28日 受 命  
令和 6年10月17日 現地調査  
令和 6年10月28日 評 価  
令和 6年11月 1日 提 出

宇都宮地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
坂 本 嘉 男

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,813,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,801,000円
物件2 (建物)	金 9,012,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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の土地価格は物件2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2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 地目 積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	栃木市平柳町三丁目字愛宕 1262番20 宅地 194.76㎡ A 100分の99 B 100分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	栃木市平柳町三丁目字愛宕1 262番地20 1262番20 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 52.99㎡ 2階 43.88㎡ A 100分の99 B 100分の1	

#### 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「新栃木駅」北東方約800m（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、県道宇都宮亀和田栃木線バイパスの西側背後に位置する分譲住宅地域である。当該地域は、文教施設及び最寄店舗の配置に恵まれ、熟成度の高い住宅地域となっている。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1 地積 : 194.76㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約17m 奥行 : 約14m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路より約0.5m高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	物件1 北約6m～8.2m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。 隣接地は、東側戸建住宅、西側戸建住宅、南側戸建住宅、北側道路を挟んで戸建住宅。	
供給処理施設	物件1 上水道 : あり 都市ガス : なし 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、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、宅地以前は駐車場であったと推定される。	

特 記 事 項

特 記 事 項	
---------	--

## 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	令和元年 7月11日新築 約5年 約20年
仕様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス 天井 クロス 床 フローリング その他 オール電化	
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	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
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 (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	30,900	1.00	194.76	0.95		1.00	5,717,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $33,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/110 \doteq 30,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：10%補正

イ 個別格差：必要なし

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 : 1.00

#### ② 物件2 (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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
2	160,000	96.87		0.72	1.00	11,159,000

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。

エ 現 価 率

経過年数5年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数20年、観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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20年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価10%) ÷ 0.72

オ 市場性修正 : 1.00

## 2 評価額の判定

### 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	5,717,000	0.30	法定地上権	1,715,000

### 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) 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	5,717,000	-1,715,000		1.00	0.70	2,801,000
2	11,159,000	+1,715,000	1.00	1.00	0.70	9,012,000
一括価格 (合計)						11,813,000

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 地価公示価格 栃木-11

所 在：栃木市平柳町3丁目25番4外  
「平柳町3-58-17」

地 目：宅地

価 格：33,800円/㎡

位 置：新栃木駅北東方1.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：320㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東市道6m

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：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

## 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 建物間取図

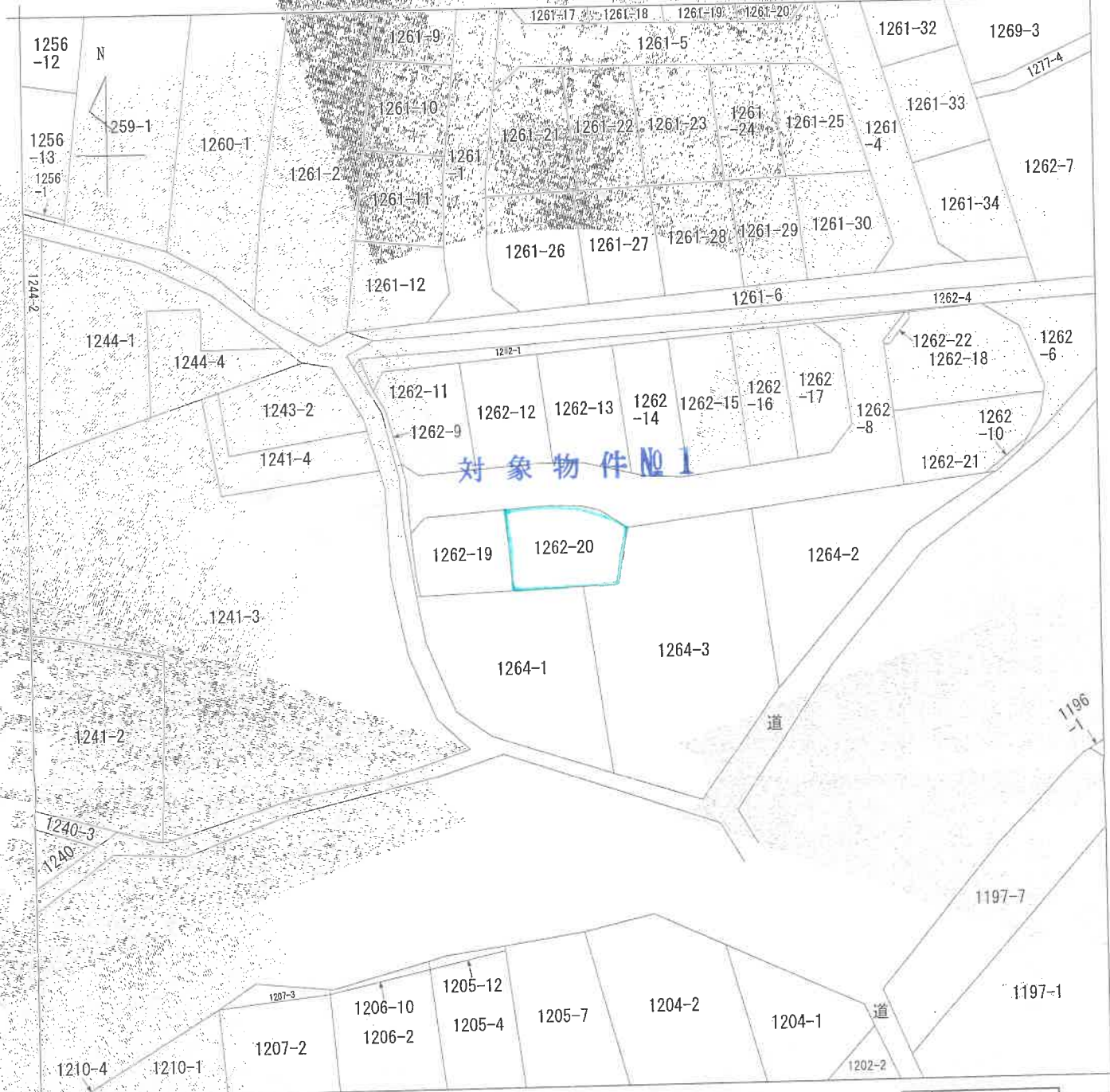
以 上

対象物件位置図





# 公 図 写



対象物件 No. 1

(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

平柳町3丁目

A 平柳町3丁目

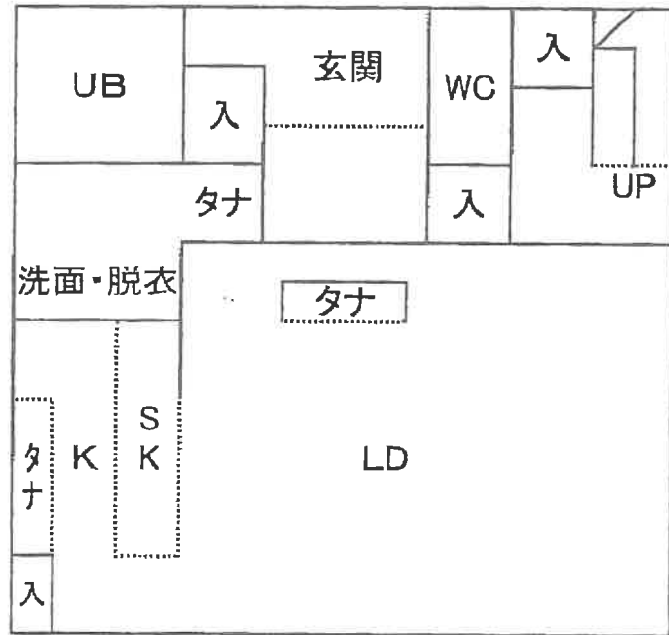
この図面は縮小されています

請求部	所在	栃木市平柳町三丁目字愛宕				地番	1262番20		
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			

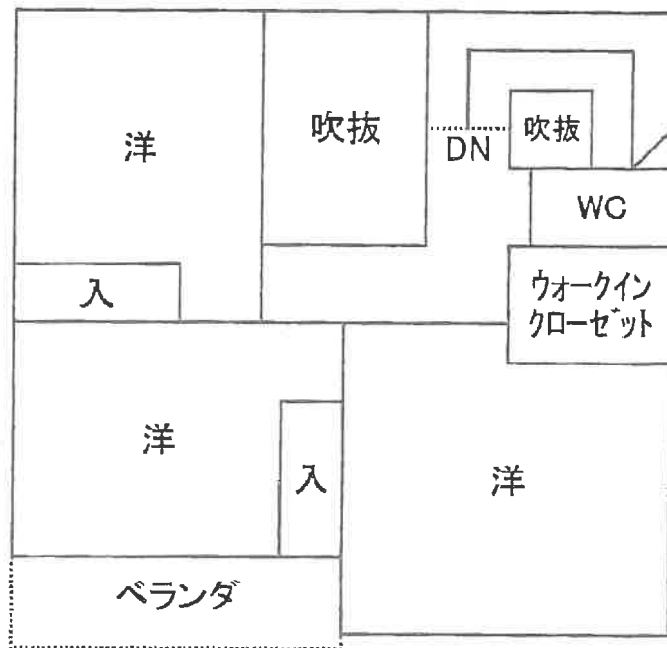
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。



# 間取図



1階



2階

\*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。