

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 | 栃木市大平町横堀字西 |
| | 地 番 | 1014番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 384.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町横堀字西1014番地3 |
| | 家屋 番号 | 1014番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 35.60平方メートル |

物件明細書

令和 7年 2月 5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

【物件番号1】

隣地(地番1014番2)との境界が不明確である。

《 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 | 栃木市大平町横堀字西 |
| | 地 番 | 1014番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 384.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町横堀字西1014番地3 |
| | 家屋 番号 | 1014番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 35.60平方メートル |

令和6年(ケ)第 124号
令和6年12月11日受理
令和7年 1月 8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 | 栃木市大平町横堀字西 |
| | 地 番 | 1014番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 384.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町横堀字西1014番地3 |
| | 家屋 番号 | 1014番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 35.60平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者</p>	<p>1 本建物は、私が居住して、住居として使用しています。</p> <p>2 本建物に雨漏りはありませんが、階段壁面に壁クロスのひび割れがありますし、以前、建物内で猫1匹を2、3か月飼ったこともあって、1階洋室、ホール、リビング・ダイニング、脱衣洗面室などに猫による爪研ぎ痕があります。</p> <p>3 市の上水道は南方の道路までは来ているのですが、こちらまでは引いていません。敷地内に井戸がありますが、ポンプが故障しているため水が出ません。</p> <p>4 本土地の南側隣接地1014番2の土地も私が所有していますが、境界杭などはありませんので、本土地との境界ははっきりしません。</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

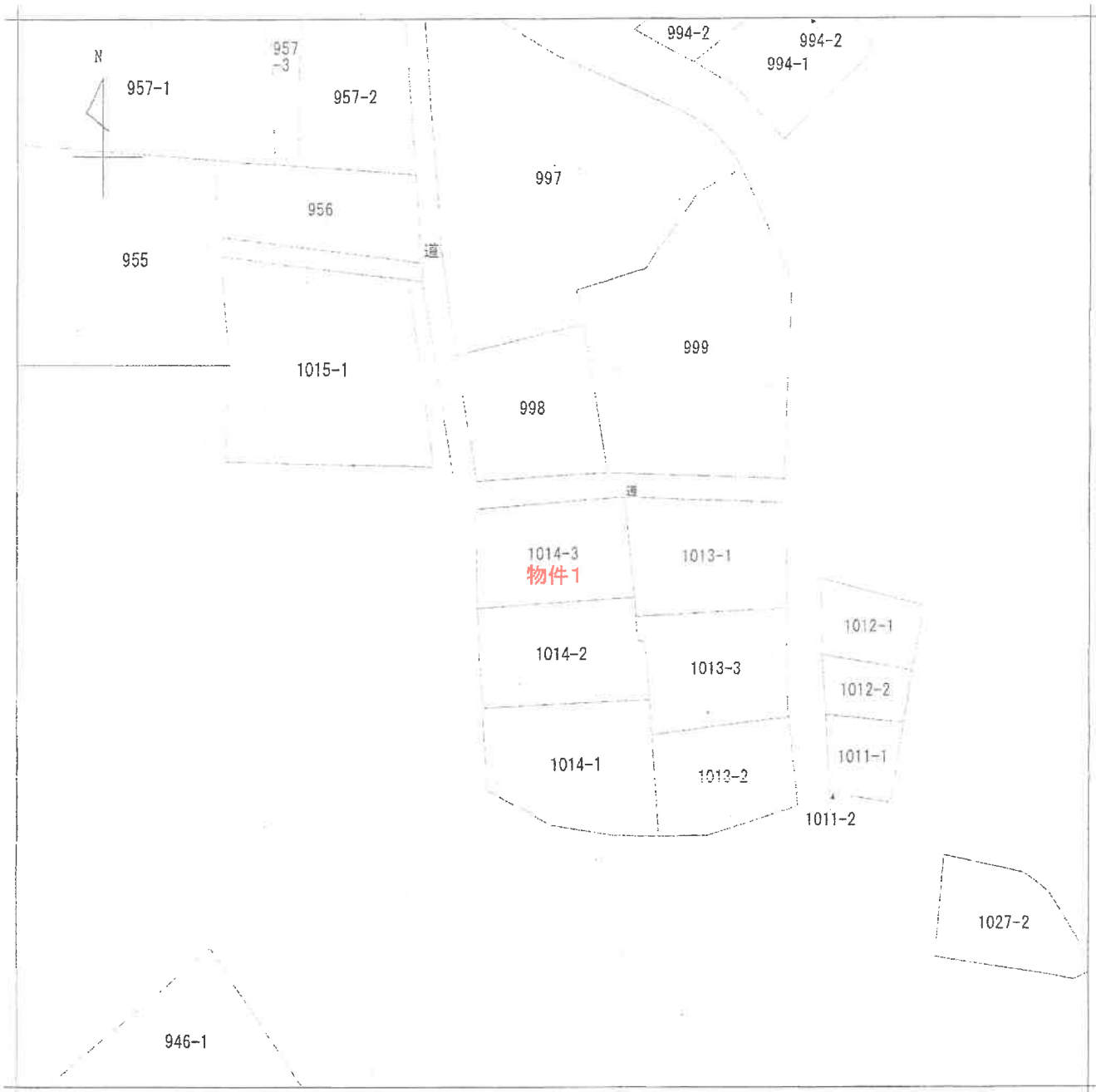
執行官の意見

- 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、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本土地の南側に隣接する1014番2の土地は、所有者が所有するもので、本土地との境界は境界標などは見当たらず、判然としない状況である。
- 4 本建物は、1階部分が全体的に猫の爪研ぎ痕と思われる痕跡が散見された。また、階段壁面には壁クロスのひび割れが見受けられた。
- 5 本土地の西側に幅員約4mの舗装された道路（建築基準法42条2項に該当）が、北側に幅員約3mの舗装された道路（建築基準法上の道路に該当しない）が各接面している。

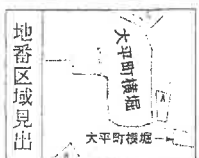
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月12日(木) 16:10-16:30	物件所在地	全戸不在(通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
6年12月12日(木) 16:45-17:10	栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
6年12月19日(木) 10:20-10:30	宇都宮地方法務局栃木 支局	公図写し、地積測量図写し、登記事項要約書各入手
6年12月26日(木) 9:45-10:30	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
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。



A B C
大平町横堀
大平町横堀
大平町横堀

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	栃木市大平町横堀字西			地番	1014番3		
出力縮尺	1/600	精度	座標系又は座番は記号	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6年10月25日
宇都宮地方支局 栃木支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

0101204

地積測量図

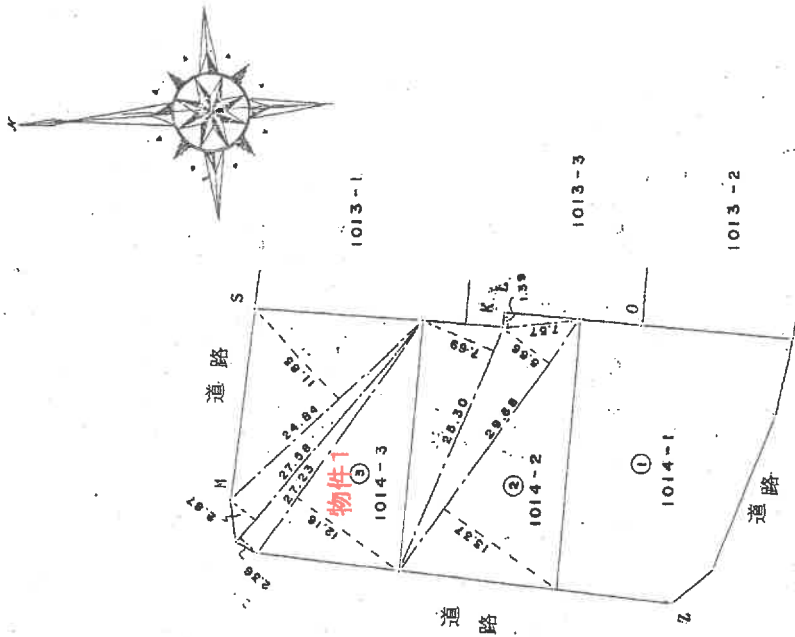
部 1014

地番 1014-2
1014-3, 1014-7

土地の所在 下都賀郡大平町大字横塚字西

面積計算表

② 1-014-2	25.30 × 7.69 =	194.5570
	77.57 × 1.39 =	10.5223
	29.68 × 5.66 =	167.9888
	29.68 × 13.37 =	396.8216
	合計	769.8897
	2 除	384.94485
③ 1-014-3	24.84 × 11.85 =	294.3540
	27.58 × 2.87 =	79.1546
	27.58 × 2.36 =	65.0888
	27.23 × 12.16 =	331.1168
	合計	769.7142
	2 除	384.8571



SK10 石杭
NZ 鉄

昭和58年2月7日

申請人

縮尺 1/500

(昭和58年12月6日作製)

土地家屋調査士

作製者

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違



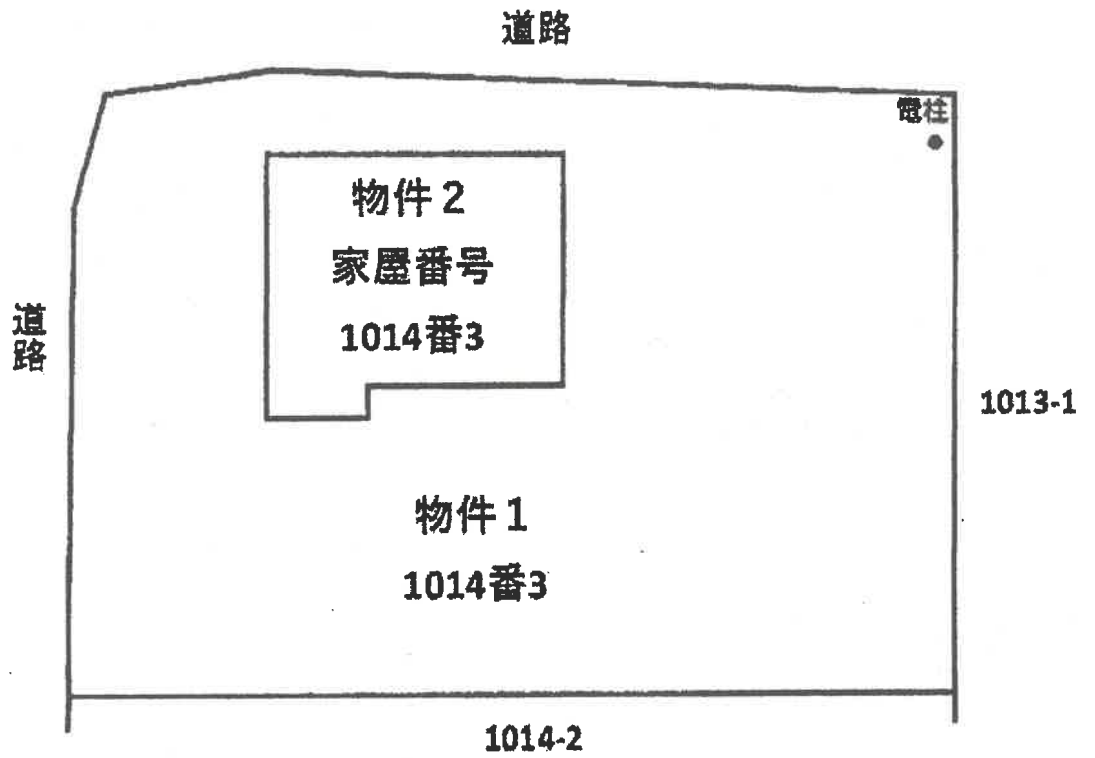
大字名	大平町横堀	地番	674
-----	-------	----	-----

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。異動基準日 令和6年1月1日時点

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違 1:1,000 0 5 10 20 30 40 m

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



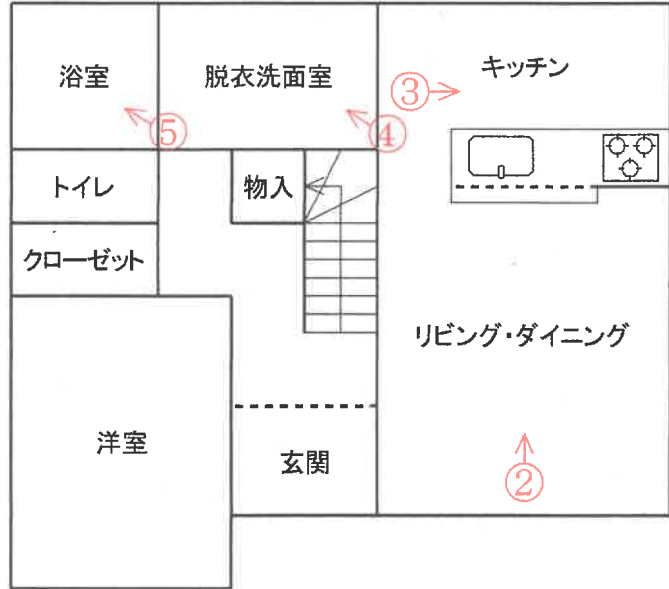
① ↗

(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。

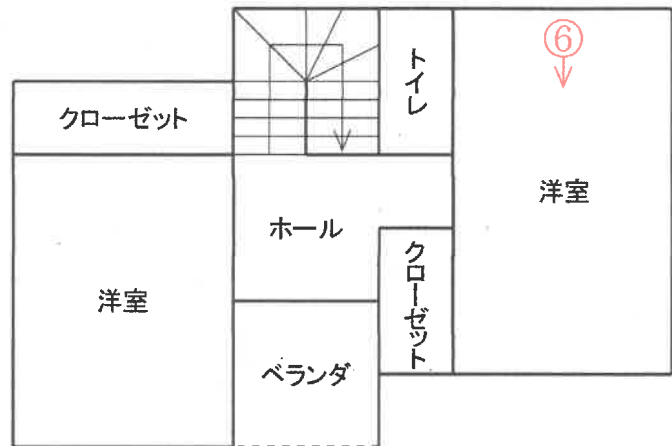
間取図

←○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。

①



外観

②



リビング・ダイニング

③



キッチン

④



脱衣洗面室

⑤



浴室

⑥



洋室

令和 6年（ケ）第 124号
令和 6年12月 3日 受 命
令和 6年12月26日 現地調査
令和 6年12月26日 評 価
令和 7年 1月10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
渡辺健太郎

第1 評価額

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

1. 一括価格は、物件1及び物件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の土地の内訳価格は物件2の建物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の建物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原則とし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 地積	在番目積 栃木市大平町横堀字西 1014番3 宅地 384.85㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番目積 栃木市大平町横堀字西1014番 地3 1014番3 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 54.65㎡ 2階 35.60㎡	登記簿とほぼ同じ

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・東武「栃木」駅の南方、約2.4km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、栃木市郊外の市街化調整区域内に位置する集落地域である。当地域は、農家住宅、戸建住宅等が存するほかは農地、雑種地などが多く見られる地域である。栃木市中心部からはやや距離を有し、周辺には商業施設も少なく生活利便性にはやや劣る。なお、地域要因に格別の変動はなく、今後についても当分の間現状を維持するものと予測する。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	地積 : 384.85m ² 間口 : 南北約16m 奥行 : 東西約24m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	西約4m舗装道路（建築基準法第42条第2項道路に該当） 北約3m舗装道路（建築基準法外道路）	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 : なし（引込可・工事費用は自己負担） 都市ガス : なし 下水道 : なし （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	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・栃木市都市計画課で確認したところ、本件土地は、都市計画法第34条第11号に基づく指定区域内に位置しており、一部の土地（土砂災害警戒区域や農用地区域など）を除き、原則として住宅等の建築は可能である（詳細については、栃木市都市計画課にて確認のこと）。・物件1の南側隣接地（所在地番：栃木市大平町横堀字西1014番2、所有者：物件1の所有者と同一）との境界は不明確である。・物件1の敷地内（北東端）に電柱1本がある。
---------	--

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	建築年月日(登記記載) 平成28年 3月18日新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約16年
仕様	構造 木造2階建 屋根 ルーフイング葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 電気・水道等
床面積（現況）	1階54.65m ² 2階35.60m ² 計 90.25m ²
現況用途等	階層 地上2階建 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	建物所有者が住居として使用している。
特記事項	内壁の一部に動物の爪とぎ跡と思われる箇所やクロスのひび割れなどが見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,100	0.96	384.85	1.00	5,209,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/100 = 14,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：角地+1、境界一部不明確▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 物件2 (建物)

目的物件の再調達原価を、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、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	90.25	0.61	9,359,000

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

経過年数約9年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約16年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価5%、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16年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価5%) ÷ 0.61

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	5,209,000	0.40	法定地上権	2,084,000

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	5,209,000	-2,084,000	/	0.70	0.70	1,531,000
2	9,359,000	+2,084,000	1.00	0.70	0.70	5,607,000
一括価格 (合計)						7,138,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内による市場性の減退を考慮した。

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-7

所 在：栃木市大平町上高島字広町572番3外
地 目：宅地
価 格：14,200円／㎡
位 置：栃木駅 3,300m(道路距離)
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：289㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北5m 市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

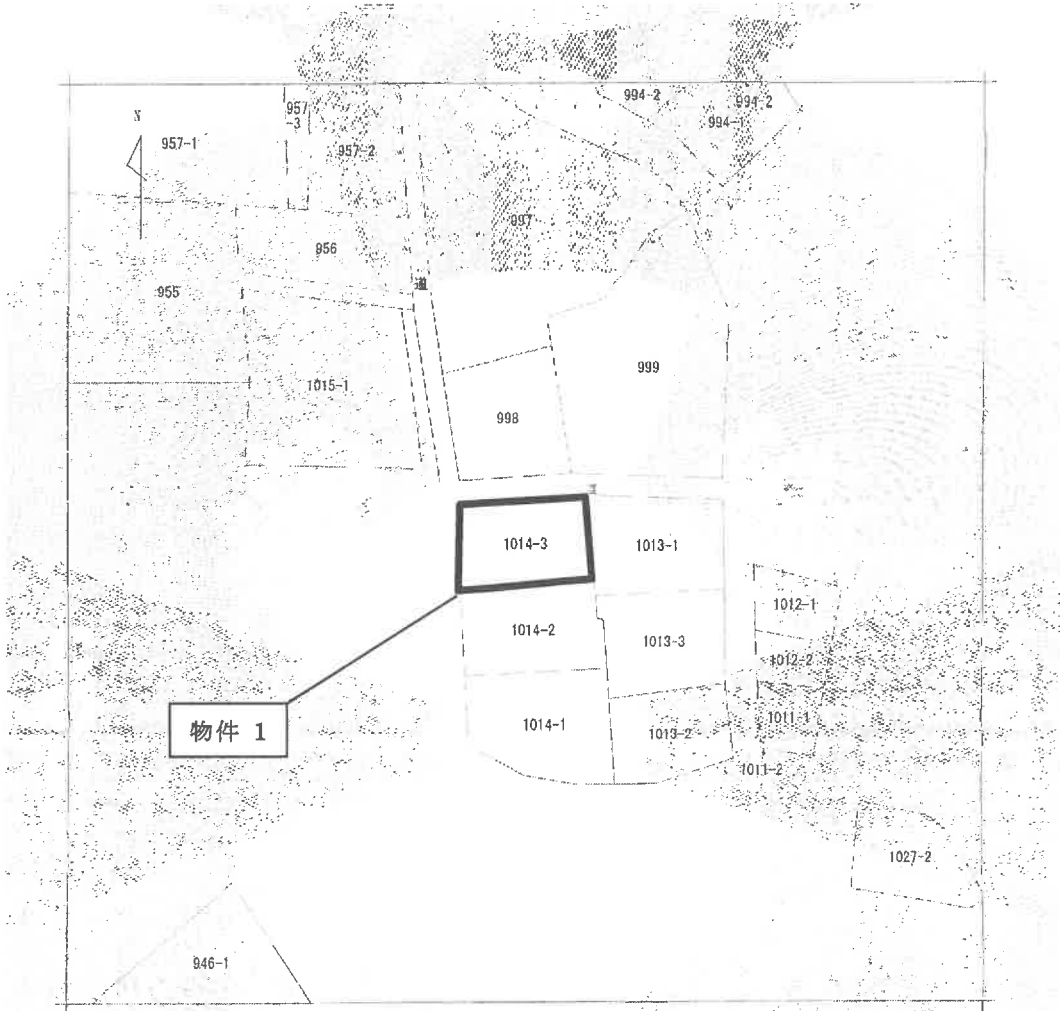
以 上

位 置 図

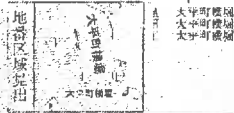
地理院地図
GS Maps



公 図 写



(注) 地図に準ずる範囲内、土地の区画を明確にし上下動を防止し土地で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状態で、土地の区画並びに面積を記載した図面です。



請求部分	所在 傍本市大井町地籍字西				地番 1014番3	
出力	1/600	精度	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる範囲	種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治9年12月		発行年月日 【原図】			補記事項

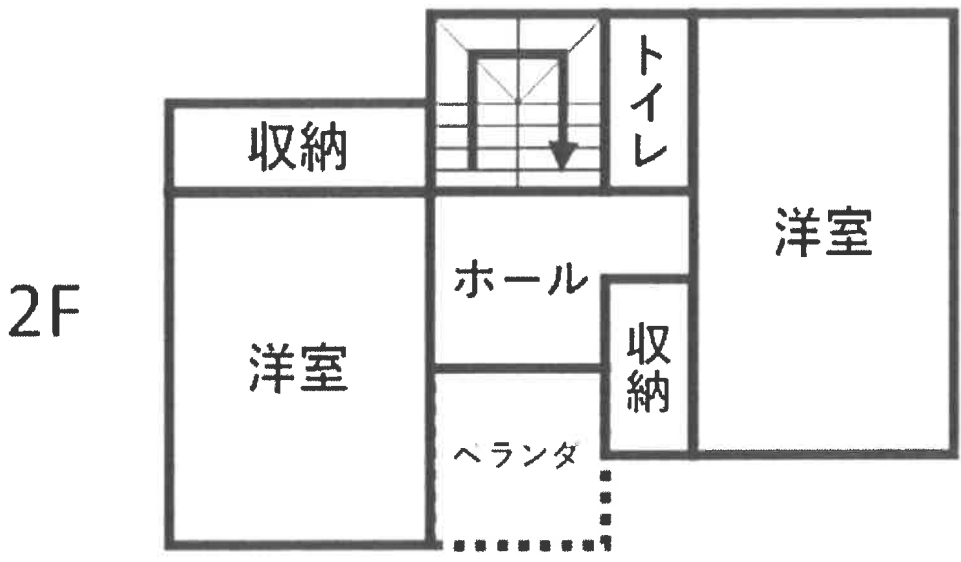
これは地図に準ずる範囲に記録されている内容を証明した書面である

令和6年10月25日

請求番号：2-1
(1/1)

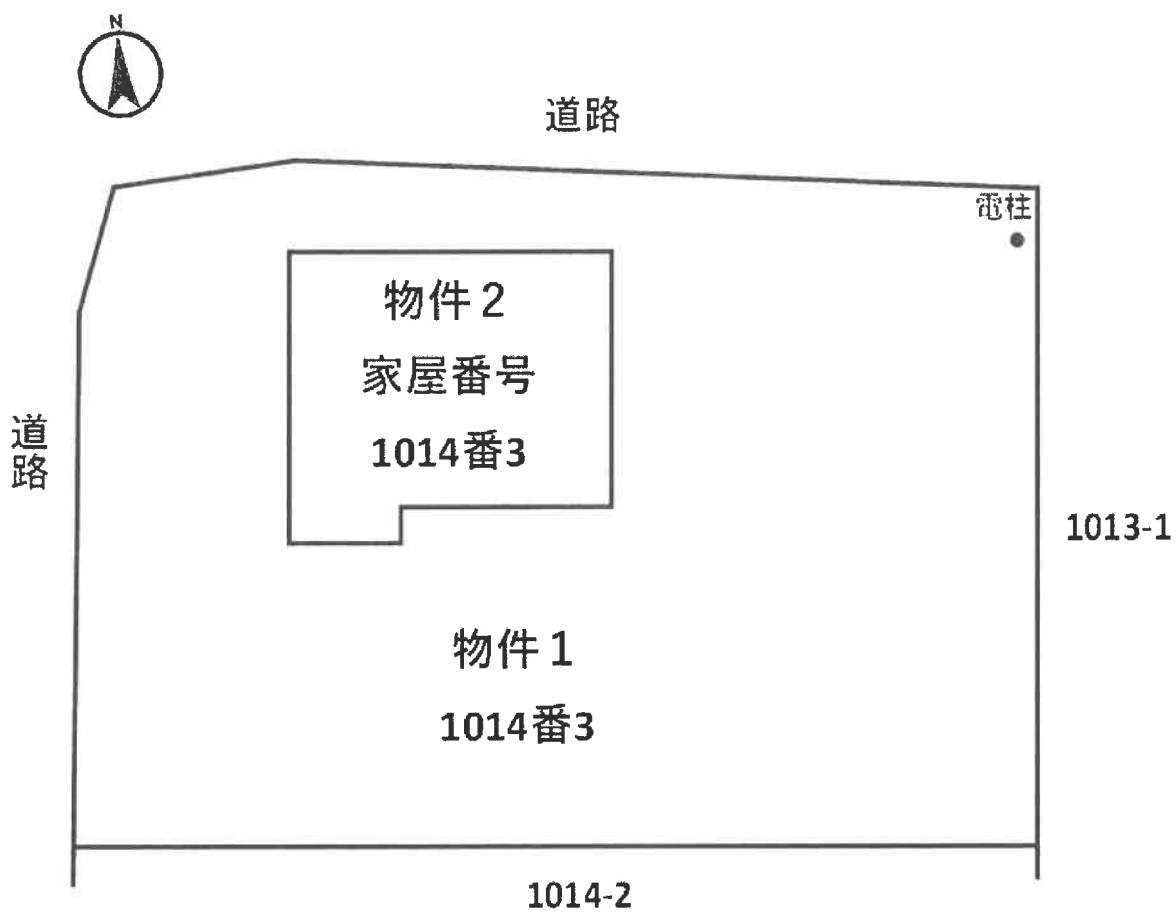
A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建 物 間 取 図



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。