

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 山 口 喜 也

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 20 日 午前 10 時 00 分 宇都宮地方裁判所売却場（1 階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 6 日 午前 10 時 00 分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 4 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,388,000 5,110,400	一括	1,277,600	36,868	9,840
1	3,770,000				
2	2,618,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市砥上町字新田山 |
| | 地 番 | 3 1 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 6 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 宇都宮市砥上町字新田山 3 1 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 3 1 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 9 . 6 0 平方メートル
2階 3 0 . 6 3 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1階 約 7 6 . 1 0 平方メートル
2階 3 0 . 6 3 平方メートル |
|--|-------|--|

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7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, 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 | 宇都宮市砥上町字新田山 |
| | 地 番 | 3 1 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 6 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 宇都宮市砥上町字新田山 3 1 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 3 1 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 0 平方メートル
2 階 3 0 . 6 3 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 7 6 . 1 0 平方メートル
2 階 3 0 . 6 3 平方メートル |
|--|-------|--|

令和 6年(ケ)第 134号
令和 6年12月20日受理
令和 7年 1月 17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 | 宇都宮市砥上町字新田山 |
| | 地 番 | 3 1 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5. 6 6平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市砥上町字新田山 3 1 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 3 1 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 9. 6 0平方メートル
2階 3 0. 6 3平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市砥上町311番地17		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 本土地上に土地所有者が所有するカーポート（土地の定着物）2基が存在する		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である（ ☒ 種類、構造、2階床面積） ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階部分 約76.10㎡（約16.50㎡を未登記増築）		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（動産を残置した空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	(1) 本件土地建物及び本件土地上のカーポート2基はいずれも私が所有しています。 (2) 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は、従前は私と家族が居住し、居宅として使用していましたが、令和5年12月ころ以降は空き家の状態になっています。屋内の残置動産はすべて私の所有物です。本件建物の南東側の庭部分に枕木が敷き詰めてあります。 (3) 居住していた当時、本件建物の屋内で中型犬1匹を15年間くらい飼っていましたが、屋内に犬の引っかき傷と尿染みはありません。 (4) 東日本大震災のときに外壁と内壁に若干の亀裂が入りましたが、保険で修復済みです。基礎コンクリートに亀裂は入りませんでした。 (5) 居住していた当時、本件建物に雨漏り等の不具合はありませんでした。ただ、2階西側洋室の床板に剥離した部分があり、そこに足が引っかかることがありましたのでテープを貼ってあります。 (6) 本件建物は平成7年ころ、1階洋室部分、1階ダイニングの一部と玄関ホール部分、テラス室部分をいずれも増築しました。 (7) 本件建物の下水は敷地内の浄化槽を使用しています。 (8) 本件建物の屋根に太陽光発電パネルはありません。 (9) 本件建物はオール電化住宅ではありません。 (10) 本件土地の境界に争いはありません。

(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

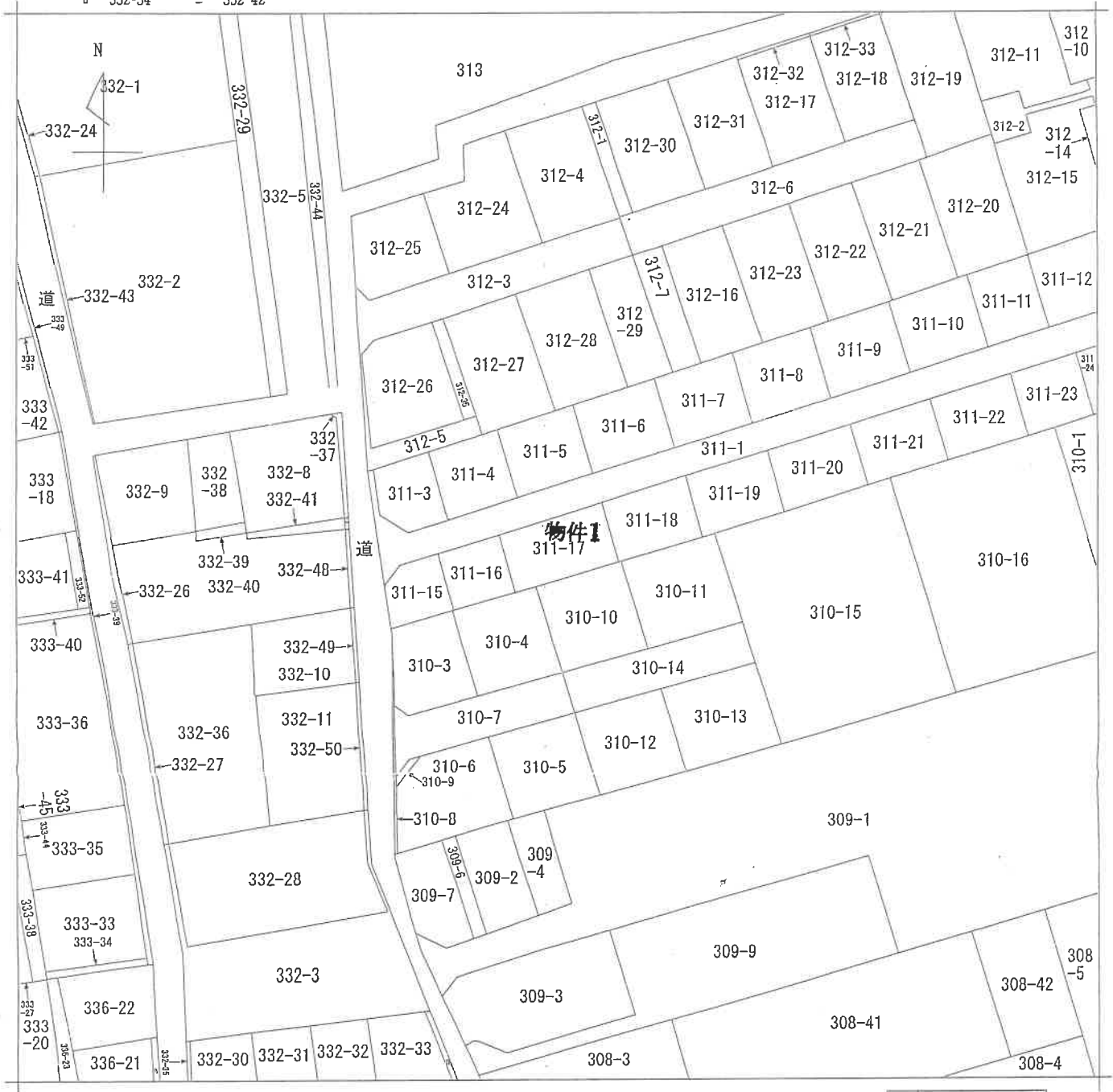
- (1) 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- (2) 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が動産を残置した空き家の状態で占有している。本件土地上に土地所有者が所有するカーポート（土地の定着物）2基が存在する。
- (3) 本件建物を見分したところ、1階部分に未登記増築部分が4箇所、外壁に細かい亀裂が数箇所、階段室の内壁に小さい穴が、2階洋室の床板の剥離部分にテープを貼ってある箇所がそれぞれ認められた。なお、本件建物南東側の庭に枕木が敷き詰めてある。
- (4) 本件土地の北側に幅員約6mの舗装道路（開発道路）が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項2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
6年12月23日(月) 14:30-14:45	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査 地積測量図入手
6年12月24日(火) 15:30-16:00	宇都宮市役所 資産税課 道路管理課 建築指導課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
6年12月24日(火) 16:30-16:45	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 事務連絡文書投函
7年1月6日(月) 9:40-10:50	物件所在地	物件所有者に面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
7年1月6日(月) 11:15-11:25	宇都宮地方法務局	本件土地上の本件建物以外の建物登記調査 (該当なしとの回答)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 312-34 ハ 336-43
ロ 332-34 ニ 332-42



(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
砥上町

請 求 部 分	所 在	宇都宮市砥上町字新田山					地 番	311番17		
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)			補 記 項 目		

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11月22日
宇都宮地方法務局
登記官

請求番号：61-1
(1/1)

6 枚目

登記年月日：昭和54年6月26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。
 令和6年12月23日 宇都宮地方裁判所

登記簿

7 枚目

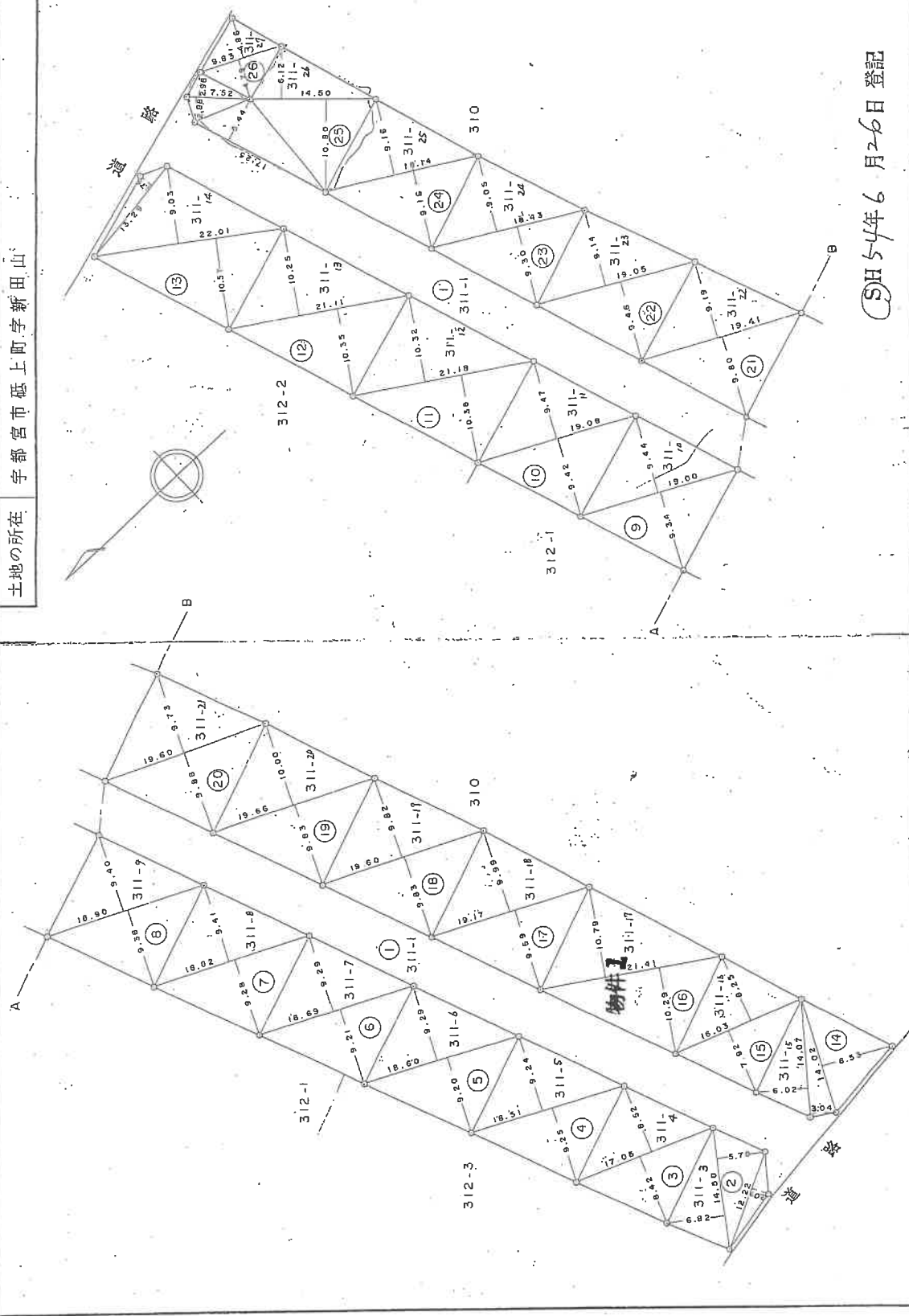
036986

前

地番 311-3 311-27

地積測量図

土地の所在 宇都宮市砥上町字新田山



昭和54年6月26日 登記

縮尺 1/500

申請人

(昭和54年6月22日作製)

作製者

土地家屋調査士
 (栃木県土地家屋調査士会所属)

請求番号：59-1 (1/3)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

登記年月日：昭和54年6月26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。
令和6年12月23日 宇都宮地方延務局 登記官

8 枚目

請求番号：59-1 (3/3)

3/3
地積測量図

地番	自 311~3 至 311~27
土地の所在	宇都宮市砥上町字新田山

036988

15	$\begin{matrix} 16.03 \\ 16.03 \end{matrix} \times \begin{matrix} 7.92 \\ 8.25 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 126.9576 \\ 132.2475 \\ 259.2051 \\ 129.6025 \\ 129.6025 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
物件1 → 16	$\begin{matrix} 21.41 \\ 21.41 \end{matrix} \times \begin{matrix} 10.29 \\ 10.79 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 220.3089 \\ 231.0139 \\ 451.3228 \\ 225.6614 \\ 225.6614 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
17	$\begin{matrix} 19.17 \\ 19.17 \end{matrix} \times \begin{matrix} 9.69 \\ 9.99 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 185.7573 \\ 191.5083 \\ 377.2656 \\ 188.6328 \\ 188.6328 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
18	$\begin{matrix} 19.60 \\ 19.60 \end{matrix} \times \begin{matrix} 9.83 \\ 9.82 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 192.6680 \\ 192.4720 \\ 385.1400 \\ 192.5700 \\ 192.5700 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
19	$\begin{matrix} 19.66 \\ 19.66 \end{matrix} \times \begin{matrix} 9.83 \\ 10.00 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 193.2578 \\ 196.6000 \\ 389.8578 \\ 194.9289 \\ 194.9289 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
20	$\begin{matrix} 19.60 \\ 19.60 \end{matrix} \times \begin{matrix} 9.88 \\ 9.73 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 193.6480 \\ 190.7080 \\ 384.3560 \\ 192.1780 \\ 192.1780 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
21	$\begin{matrix} 19.41 \\ 19.41 \end{matrix} \times \begin{matrix} 9.80 \\ 9.19 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 190.2180 \\ 178.3779 \\ 368.5959 \\ 184.2979 \\ 184.2979 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
22	$\begin{matrix} 19.05 \\ 19.05 \end{matrix} \times \begin{matrix} 9.46 \\ 9.14 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 180.2130 \\ 174.1170 \\ 354.3300 \\ 177.1650 \\ 177.1650 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
23	$\begin{matrix} 18.43 \\ 18.43 \end{matrix} \times \begin{matrix} 9.30 \\ 9.05 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 171.3990 \\ 166.7915 \\ 338.1905 \\ 169.0952 \\ 169.0952 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
24	$\begin{matrix} 18.14 \\ 18.14 \end{matrix} \times \begin{matrix} 9.16 \\ 9.16 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 166.1624 \\ 166.1624 \\ 332.3248 \\ 166.1624 \\ 166.1624 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
25	$\begin{matrix} 7.52 \\ 7.52 \\ 17.25 \\ 14.50 \\ 14.50 \end{matrix} \times \begin{matrix} 2.98 \\ 2.88 \\ 5.44 \\ 10.80 \\ 6.12 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 22.4096 \\ 21.6576 \\ 93.8400 \\ 156.6000 \\ 88.7400 \\ 383.2472 \\ 191.6236 \\ 191.6236 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ = \\ = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	
26	$\begin{matrix} 9.83 \\ 9.83 \end{matrix} \times \begin{matrix} 4.79 \\ 4.86 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 47.0857 \\ 47.7738 \\ 94.8595 \\ 47.4297 \\ 47.4297 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = \\ = \\ \text{計除積} \\ \text{合二面} \end{matrix}$	

縮尺

申請人

(昭和54年6月22日作製)

作製者

土地家屋調査士

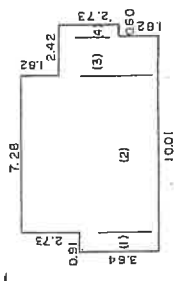
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

建物図面

家屋番号
311-17

建物の所在
宇都宮市碓氷町宇都宮新田山 311番地17

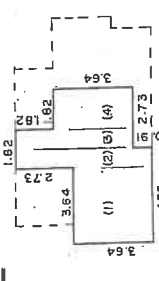
建物2 1階



フロア		延床面積	床面積
1	3.640 X	0.910 =	3.312400
2	6.370 X	7.280 =	46.373600
3	4.550 X	1.820 =	8.281000
4	2.730 X	0.600 =	1.638000
フロア合計			59.605000
延床面積			59.60

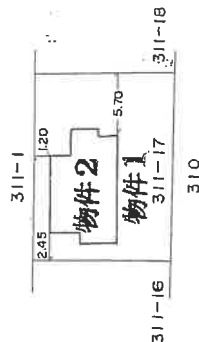
ハイホウメートル

建物2 2階



フロア		延床面積	床面積
1	3.640 X	0.910 =	3.312400
2	6.370 X	7.280 =	46.373600
3	4.550 X	1.820 =	8.281000
4	2.730 X	0.600 =	1.638000
フロア合計			59.605000
延床面積			59.60

ハイホウメートル



建物図面写し
各階平面図写し

(実測図)

昭和57年4月22日 登記

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作製)

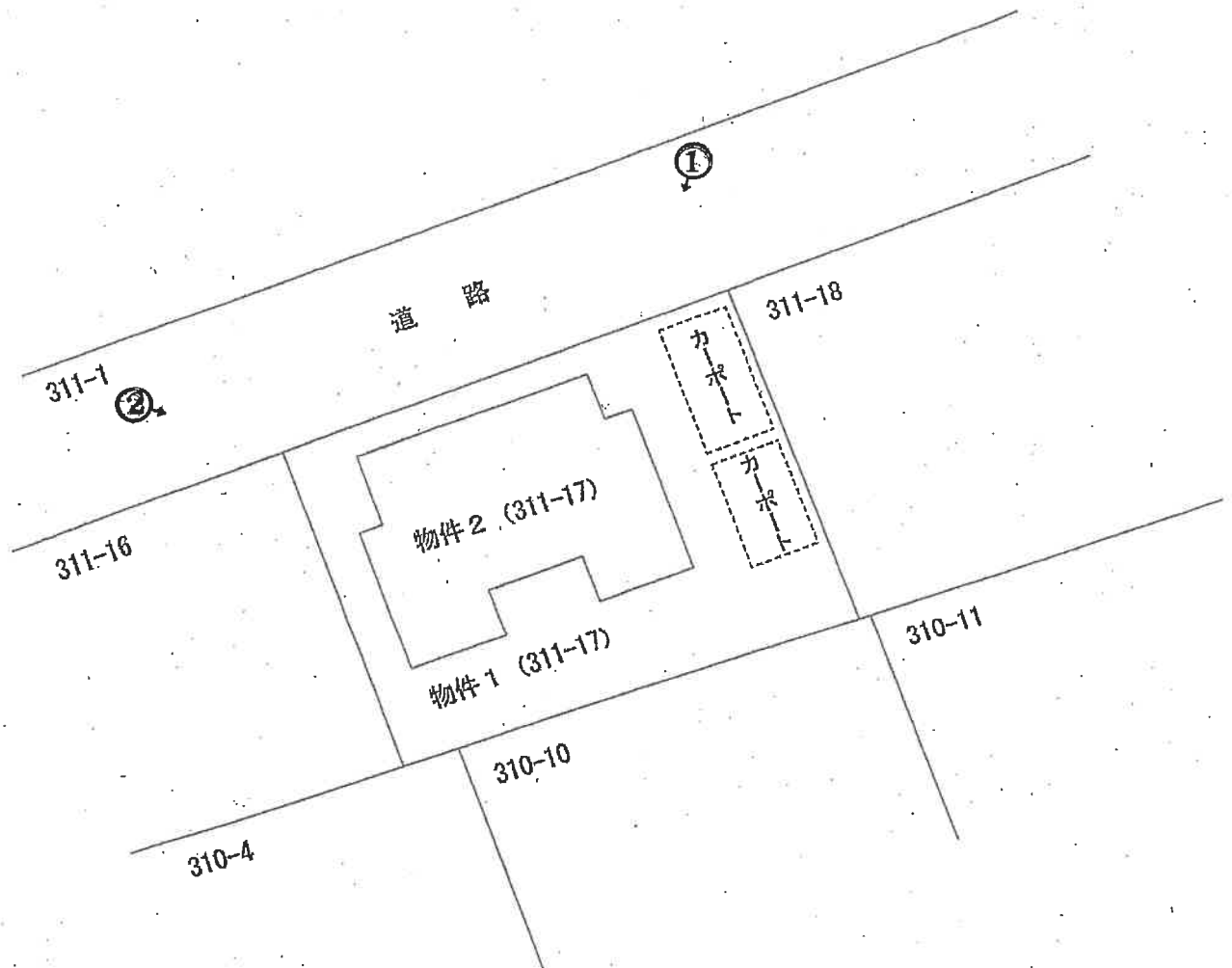
土地調査士
家屋

作製

(実測図)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

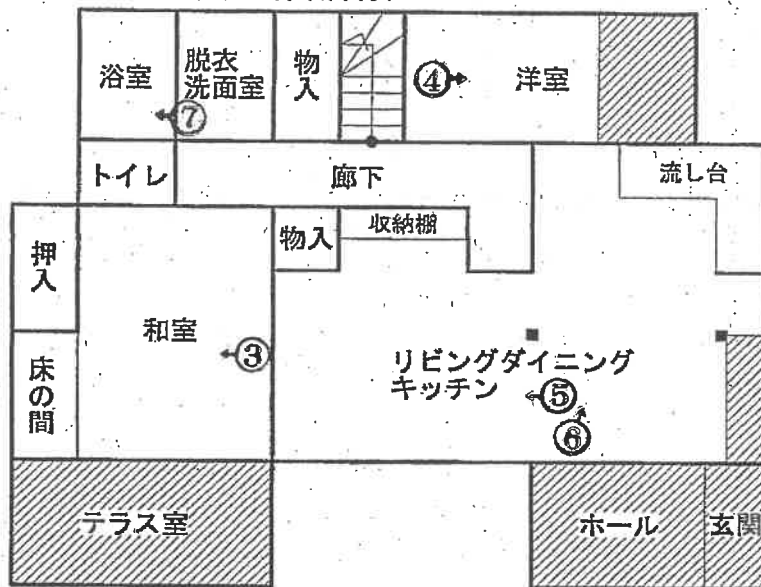


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

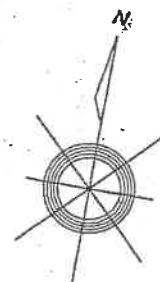
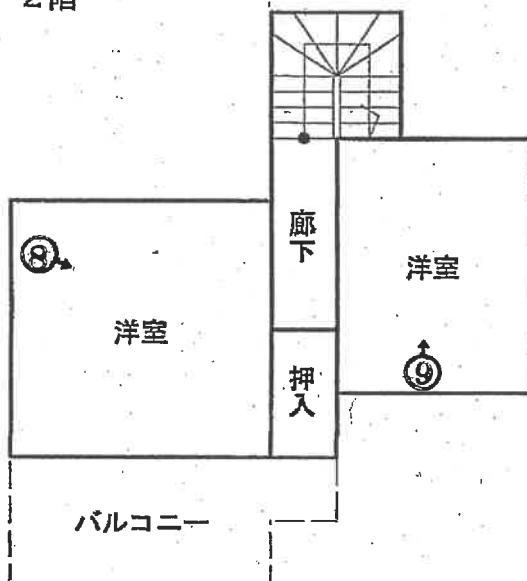
建物間取図

○ 写真撮影位置・方向
 斜線 増築部分

1 階（斜線箇所は増築部分）



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。



物件2 1階 洋室の状況



④

物件2 1階 リビングの状況



⑤

物件2 1階 ダイニング・キッチンの状況



⑥

物件2 1階 浴室の状況



⑦

物件2 2階 洋室の状況



⑧

物件2 2階 洋室の状況



⑨

令和 6年（ケ）第 134号
令和 6年12月 9日 受 命
令和 7年 1月 6日 現地調査
令和 7年 1月20日 評 価
令和 7年 1月21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
高 橋 順 一

第1 評価額

一括価格	
金 6,388,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,770,000円
物件2（建物）	金 2,618,000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、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58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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	宇都宮市砥上町字新田山 3 1 1 番 1 7 宅地 225.66㎡	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市砥上町字新田山 3 1 1 番地 1 7 3 1 1 番 1 7 居宅 木造スレート葺2階建 1階 59.60㎡ 2階 30.63㎡	1階 約76.10㎡ 2階 30.63㎡

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	受命物件は、東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の西方約3.3km（直線距離）付近に所在している（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	受命物件が存する近隣地域は、低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。周辺には農地、山林等も多く残り、小規模開発による宅地の新規分譲も散見される。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 60% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 225.66㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約17.5m 奥行 : 約13m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 西方に緩傾斜 高低差: 敷地の北東隅は接面道路とほぼ等高に接し、北西隅は接面道路より約1m高く接している。 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北約6m舗装道路(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	本件土地上に本件建物が建てられ、戸建住宅の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし（個別LPG使用） 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。	
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、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。	

特 記 事 項	○敷地内にカーポートが2基設置されている。 ○建物の南側に隣接してウッドデッキが設置され、その周囲の庭部分に枕木が敷設されている。 ○下水処理について、宇都宮市下水道マップによれば下水管が敷地内に引き込まれているが、本件所有者によれば下水処理は敷地内浄化槽を介して側溝に放流しているとのことであり、詳細は別途調査が必要である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件2の建物は、全部事項証明書によれば昭和57年4月10日に建築されている。現地調査の結果、経済的耐用年数は満了しているものと判断し、物件2の建物の現価率を1%と査定した。
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 吹付タイル 内 壁 ビニールクロス、砂壁、化粧ボード等 天 井 ビニールクロス、敷目板、化粧ボード等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道
床面積（現況）	1階約76.10㎡ 2階 30.63㎡ 計約106.73㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の老朽化が進行している外、壁面等に損傷箇所が存在し、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	本件建物は本件所有者が空家の状態で占有の上、居宅として利用している。
特 記 事 項	○1階に4箇所の未登記増築部分が存在する。当該部分の床面積合計は約16.50㎡で、増築時期は本件所有者によるといずれも平成7年頃とのことである。 ○1階洋室は調理室として使用していた履歴があり、簡易な流し台が設置されている。 ○建物内で中型犬一匹を飼育していた履歴がある。 ○建物の外壁に亀裂、階段付近の内壁に穴等の損傷箇所が存在する。 ○2階洋室の床に剥離箇所が存在し、テープによる簡易な補修がされている。

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）

物件1の更地価格を算出し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	44,200	1.00	225.66	0.90	8,977,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇都宮（県）-63

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/106 = 44,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+6%

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。

② 建物価格（物件2）

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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	約106.73	0.01	149,000

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。

ウ 現 価 率：老朽化建物であり、現価率を1%として評価した。

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、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	8,977,000	0.40	法定地上権	3,591,000

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	8,977,000	-3,591,000		1.00	0.70	3,770,000
2	149,000	+3,591,000	1.00	1.00	0.70	2,618,000
一括価格（合計）						6,388,000

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 宇都宮（県）-63

所 在：宇都宮市砥上町字北原3 4 2 番2

地 目：宅地

価 格：46,800円／m²

位 置：東武宇都宮駅4.8 k m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：247m²

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西側6 m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域

ここに掲げた参考価格は、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

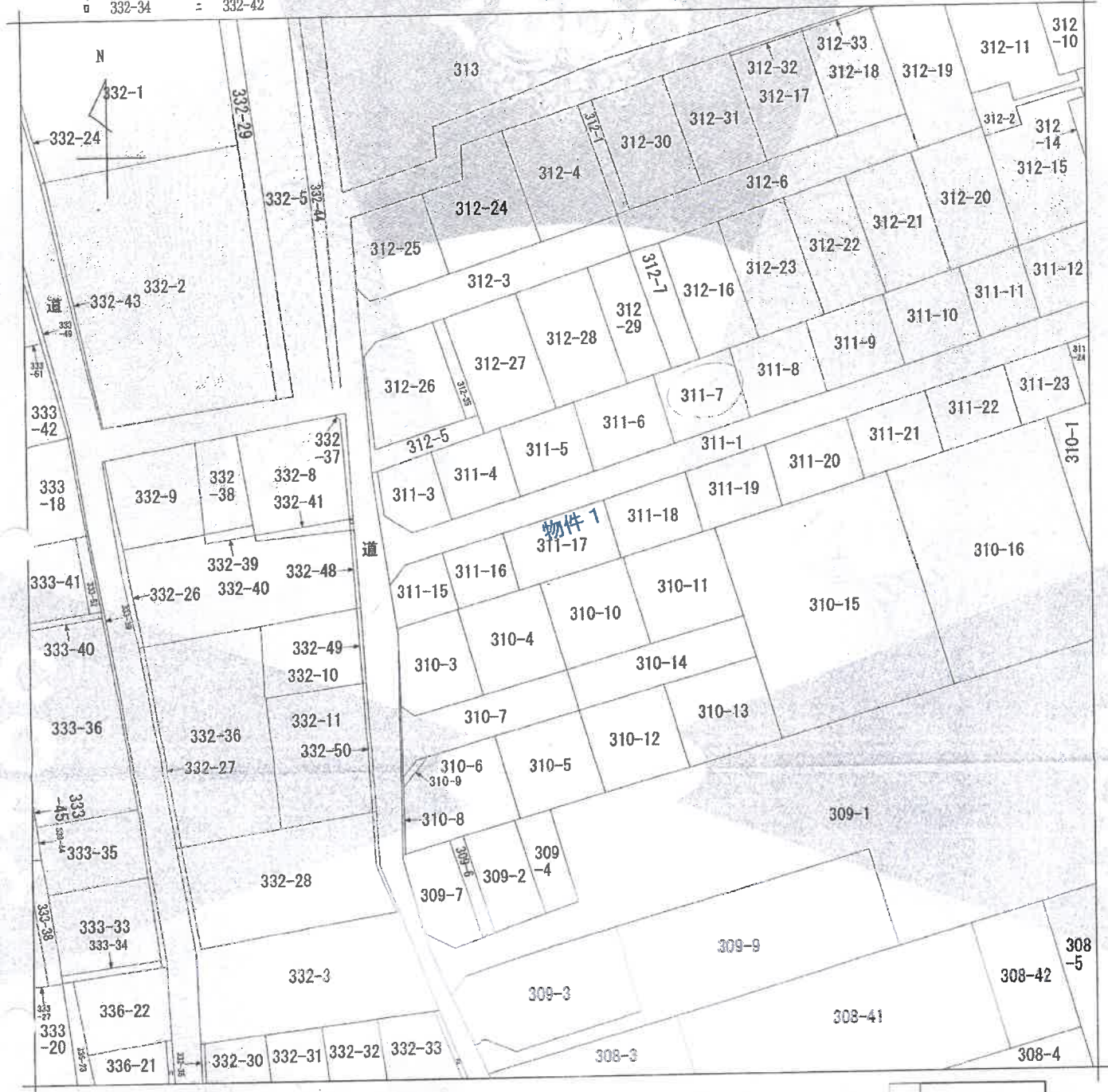
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



公 図 写

イ 312-34 ハ 336-43
ロ 332-34 ニ 332-42



(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
砥上町

請求部	所在	宇都宮市砥上町字新田山			地番	311番17		
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)			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。

※縮小(70%)につき縮尺相違

令和6年11月22日
宇都宮地方法務局
登記官

請求番号: 61-1
(1/1)

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6年12月23日 宇都宮地方検察局

令和6年12月23日

宇都宮地方支局

謝長安

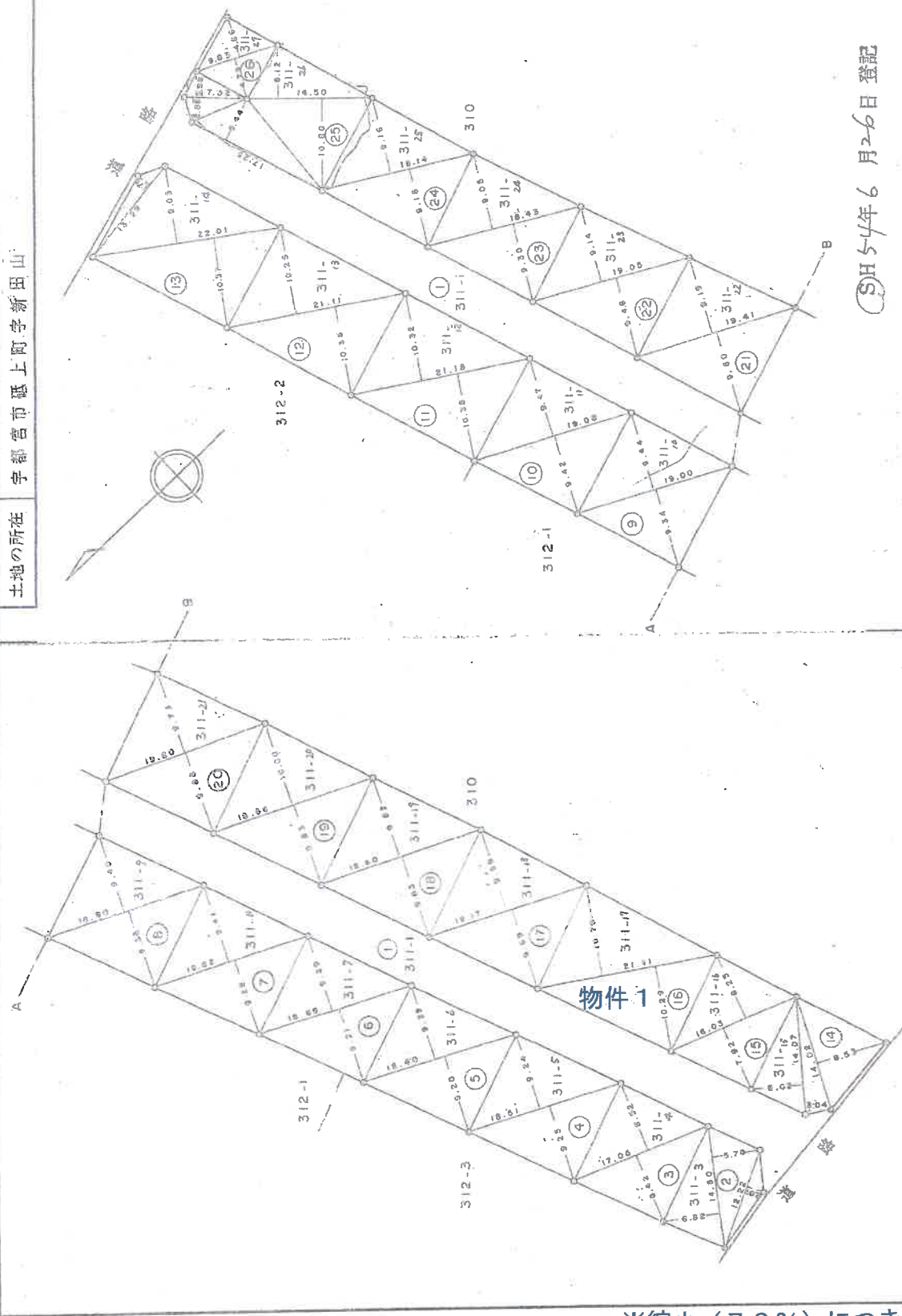
請求番号: 59-1

036986

圖 量 測 地

311~27

土地の所在



※縮小（70%）につき縮尺相違

著者

(橘木県土地家屋調査士会法)

人 類 學

縮尺 $1/500$

SH54年6月26日登記

登記年月日：昭和57年4月22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。
令和6年11月22日 宇都宮地方裁判所

登記簿

建物図面

(実測図)

昭和57年4月22日登記

(目録表)

建物平面図

311-17

0252946

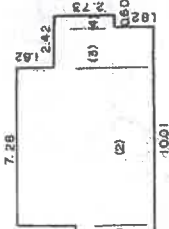
各階平面図

宇都宮市上町字新田山 311番地17

建物の所在

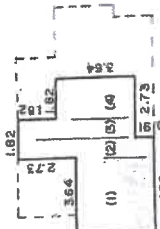
1階

物件2



フロア	フロア	フロア	フロア	フロア
1	2	3	4	
3.640 X	0.910 =	3.312 X	400	
6.370 X	7.280 =	46.373 X	600	
4.550 X	1.820 =	8.281 X	000	
2.730 X	0.600 =	1.638 X	000	
		59.605 X	000	
		59.60		
				ハイメーター

2階



フロア	フロア	フロア	フロア	フロア
1	2	3	4	
3.640 X	3.640 =	13.249 X	600	
6.370 X	0.910 =	5.796 X	700	
5.460 X	0.910 =	4.968 X	600	
3.640 X	1.820 =	6.624 X	800	
		30.639 X	700	
		30.63		
				ハイメーター

作製者

縮尺 1/250

申請人

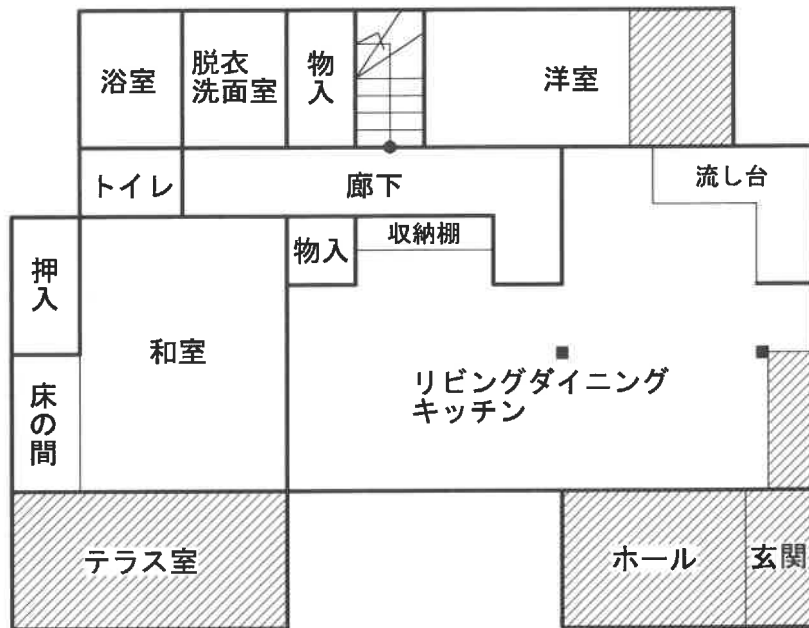
縮尺 1/500

※縮小 (70%) につき縮尺相違

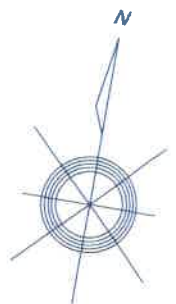
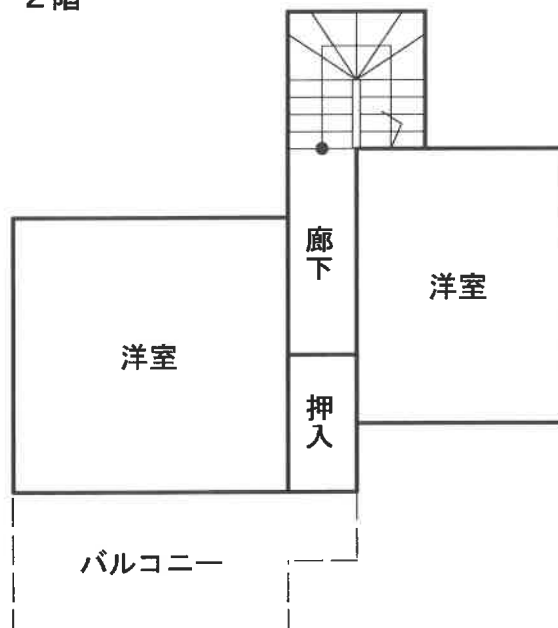
請求番号: 61-2

建 物 間 取 図

1 階（斜線箇所は増築部分）

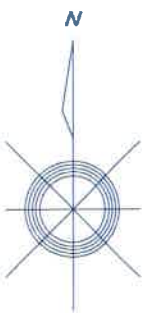
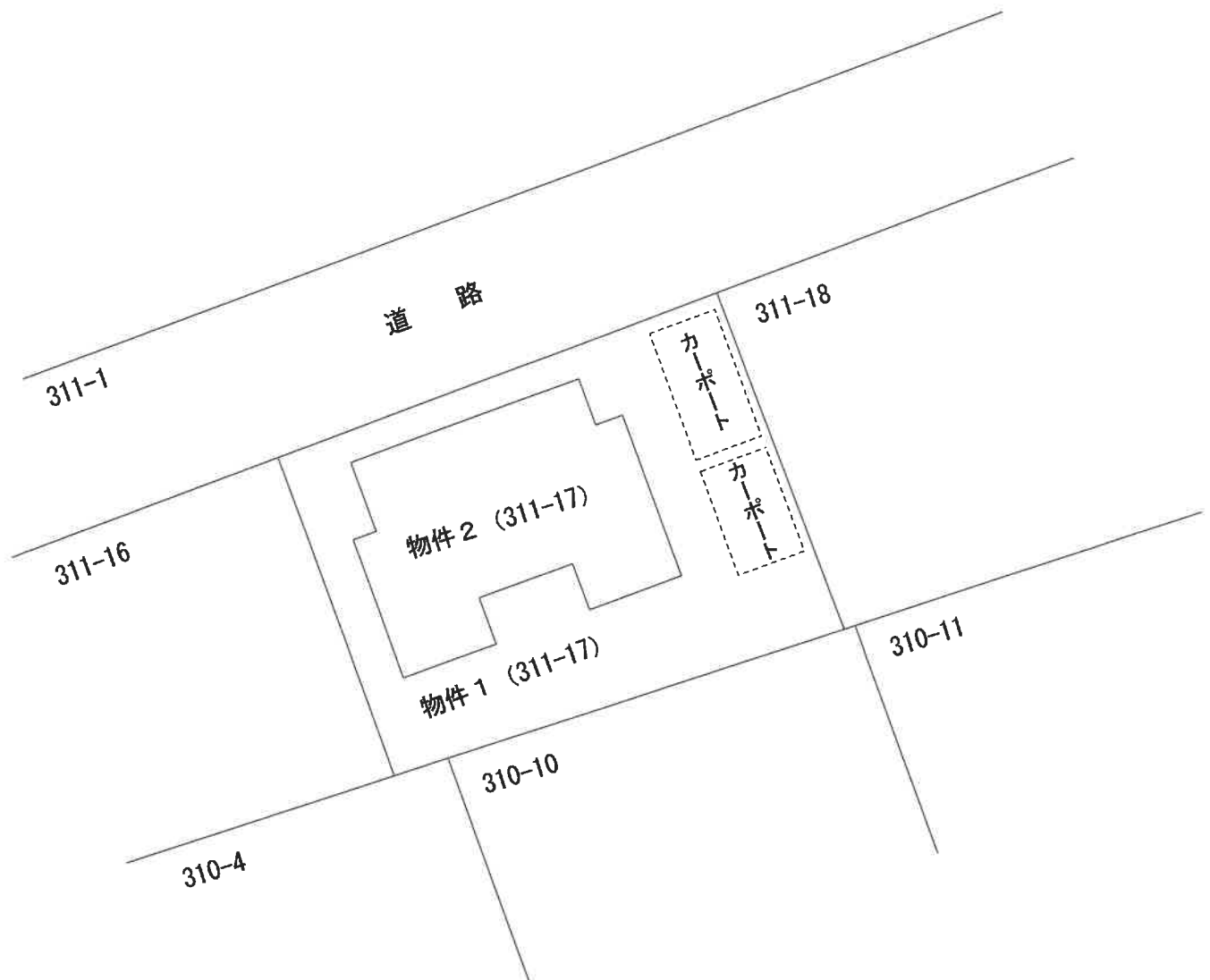


2 階



※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。

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。