

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

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 6 月 4 日から<br>令和 7 年 6 月 11 日まで                                                                                     |                                                  |
| 開札期日                                                                                                                      | 日 時<br>場 所                                                                                                                | 令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>宇都宮地方裁判所売却場（1 階） |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                | 日 時<br>場 所                                                                                                                | 令和 7 年 7 月 4 日 午前 10 時 00 分<br>宇都宮地方裁判所          |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                              | 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 20 日 午後 3 時 00 分まで                                                           |                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                          | 下記のいずれかによる。<br>（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。<br>（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<br>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 5 月 14 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 9, 938, 000<br>7, 950, 400 | 一括       | 1, 987, 600 | 133, 665 | 20, 061  |
| 1    | 2, 598, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 7, 340, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |

物 件 目 録

1 所 在 栃木市万町字万町  
地 番 391番19  
地 目 宅地  
地 積 160.73平方メートル

所有者 B

2 所 在 栃木市万町字万町391番地19  
家屋 番号 391番19  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 61.42平方メートル  
2階 61.42平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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 栃木市万町字万町  
地 番 391番19  
地 目 宅地  
地 積 160.73平方メートル  
所有者 B
- 2 所 在 栃木市万町字万町391番地19  
家屋 番号 391番19  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 61.42平方メートル  
2階 61.42平方メートル  
所有者 A

令和6年(ケ)第129号  
令和6年12月23日受理  
令和7年 1月16日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 小堀 尊久

(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 栃木市万町字万町  
地 番 391番19  
地 目 宅地  
地 積 160.73平方メートル

所有者 B

2 所 在 栃木市万町字万町391番地19  
家屋 番号 391番19  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 61.42平方メートル  
2階 61.42平方メートル

所有者 A



|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                |
| 住居表示           | 栃木県栃木市万町14番6号                                                             |
| 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<br>□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<br>□                |
| 占有者及び占有状況      | □土地所有者 ■その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>■「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                             |
| その他の事項         | 本件土地には、外気分断性がないカーポートが1基、土地定着性がない簡易物置が3基、東京電力管理に係る電柱が2本、それぞれ存在する。          |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点異なる（□主である建物 □附属建物）<br>□種類：<br>□構造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類：<br>構造：<br>床面積：                                           |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br>□「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<br>□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 令和 年（ ）第 号<br>□ある 保管開始日 令和 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

(占有關係用〈單獨〉)

|                                                                                                                                                                           |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                                                                                                                                                         |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |  |  |  |
| 占有範囲                                                                                                                                                                      |          | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |  |  |  |
| 占有者                                                                                                                                                                       |          | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |  |  |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                      |          | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |  |  |  |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A(占有者) <input checked="" type="checkbox"/> B(土地所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |  |  |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                      |          | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |  |  |  |  |  |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                    |          | 平成29年 1月 5日 (建物新築時)                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |  |  |  |
| 最初の契約等                                                                                                                                                                    | 契約日      | 平成29年 1月 5日                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                           | 期間       | 平成29年 1月 5日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |  |  |
| 更新の種類別                                                                                                                                                                    |          | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |  |  |  |  |  |  |
| 現在の契約等                                                                                                                                                                    | 期間       | 平成29年 1月 5日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                           | 貸主       | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |
| 当事者                                                                                                                                                                       | 借主       | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                           | 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                    |          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 特約等                                                                                                                                                                       |          | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |
| その他                                                                                                                                                                       |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |  |  |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                    |          | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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<br>(当事者等との関係)                                  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> B<br>(本件土地所有者) | <p>1 私は本件土地の所有者であり、本件建物の所有者Aは私の妻です。私達夫婦は本件土地建物から既に転居しています。</p> <p>2 本件土地はAが本件建物の敷地として使用し、本件建物はAが動産を残置した空き家の状態で管理占有しています。</p> <p>3 本件建物内では以前、猫を5匹飼育していました。そのため、壁紙に猫の引っかき傷があると思います。また、1階和室の入り口や押し入れの引き戸の開閉が重い状態です。</p> <p>4 本件建物はオール電化住宅です。ただし、日当たりが悪く太陽光発電の効果が期待できないと思われたため、太陽光パネルは設置していません。</p> <p>5 私が所有する本件土地を私の妻が所有する本件建物の敷地として使用するにあたって、私達は夫婦であるため、土地使用に関する契約も地代の授受も行っていない。</p> <p>6 本件建物2階のリビング天井部分にはキャットウォークが設置してあります。また、本件建物1階の書斎は、大量の書籍の重量に耐えうるよう床を通常よりも頑強な構造にしてあります。現時点で存在する書籍類は、今後運び出す予定です。</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(本件建物所有者) | <p>Bと同趣旨の内容を陳述。</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から本件各物件の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は建物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管理占有している。本件建物の屋内を見分したところ、壁紙に猫の引っかき傷が散見されたが、その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。また、1階書斎には複数の本棚が並べられており大量の書籍類が残置されている。
- 3 本件土地西側は、幅員約3.5mの舗装市道に接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。なお、栃木市職員によれば本件土地部分はセットバックが完了しているとのことである。

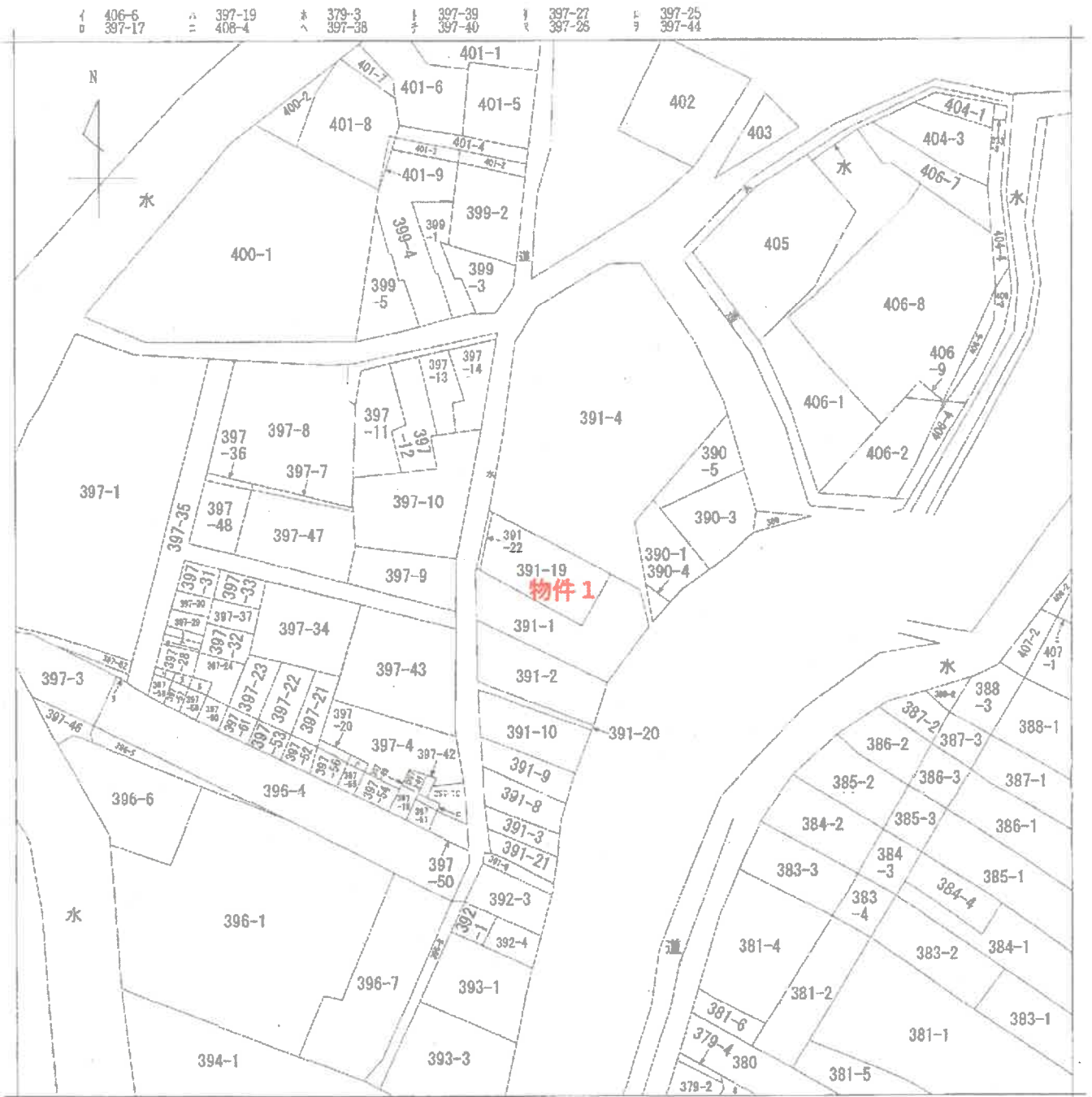
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                             | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                |
| R6年12月24日 (火)<br>11:00-11:10                                                                                                                                                                                                                                                          | 栃木市役所       | 地番図、間取図取得<br>道路関係調査        |
| R6年12月24日 (火)<br>11:15-11:25                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 外観調査、外観写真撮影<br>事務連絡文書差し置き  |
| R6年12月25日 (水)                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当庁 (電話)     | Bから電話。調査期日連絡。占有関係調査。       |
| R7年1月11日 (土)<br>9:45-10:20                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 物件所有者立ち合いのうえ、物件に立入調査。評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                            |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><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

# A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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。



|       |       |          |          |    |          |        |           |  |
|-------|-------|----------|----------|----|----------|--------|-----------|--|
| 請求部   | 所在    | 栃木市万町字万町 |          |    | 地番       | 391番19 |           |  |
| 出方寸   | 1/600 | 精度       | 座標系      | 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 |       |          | 番号又は記号   |    |          |        |           |  |
|       |       |          | 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。

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

令和6年11月20日

東京法務局台東出張所

地図整理番号: M07340

登記官

(1/1)

( 7 枚目)

登記年月日：平成28年11月29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。  
(登録官地方法務局栃木支局登録)  
令和6年11月20日 栃木法務局台東出張所 登記官

( 8 枚目)

地積測量図

地番 391-19, 391-22

土地の所在 栃木市万町字万町

求積表

| 地番 | ① 391-19 | Xn      | Yn      | Yn-1-Yn-2    | Xn - (Yn-1-Yn-2) | 備考             |
|----|----------|---------|---------|--------------|------------------|----------------|
| 40 | 502.028  | 504.210 | 2.323   | 1165.208388  |                  |                |
| 57 | 502.017  | 504.233 | 16.504  | 8285.288888  |                  |                |
| 24 | 481.684  | 528.723 | 11.875  | 5887.815600  |                  |                |
| 23 | 484.457  | 516.208 | -18.243 | -8837.840851 |                  |                |
| 19 | 492.748  | 502.480 | -14.961 | -7372.002828 |                  |                |
| 55 | 493.483  | 501.247 | -0.570  | -781.231010  |                  |                |
| 51 | 485.718  | 501.918 | 2.972   | 1473.257472  |                  |                |
|    |          | 合計      |         | 311.465418   |                  |                |
|    |          | 合計面積    |         | 160.722245   |                  | m <sup>2</sup> |

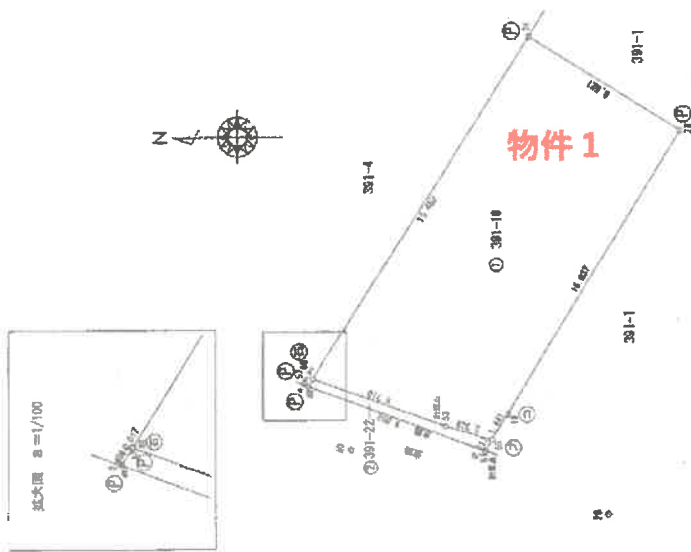
| 地番 | ② 391-22 | Xn      | Yn     | Yn-1-Yn-2    | Xn - (Yn-1-Yn-2) | 備考             |
|----|----------|---------|--------|--------------|------------------|----------------|
| 49 | 502.243  | 602.873 | 3.500  | 1787.858500  |                  |                |
| 57 | 502.056  | 604.210 | -1.983 | -985.477038  |                  |                |
| 53 | 485.728  | 581.810 | -2.972 | -1473.297572 |                  |                |
| 55 | 483.483  | 581.247 | -1.181 | -587.750183  |                  |                |
| 51 | 483.612  | 500.719 | 2.628  | 1286.750312  |                  |                |
|    |          | 合計      |        | 8.035839     |                  |                |
|    |          | 合計面積    |        | 4.037465     |                  | m <sup>2</sup> |

地積計算値 184.7707940 m<sup>2</sup>

測量年月日 平成28年10月31日  
測量者 在官

恒久的な物の取壊及び取壊後(任意)

| 測点 | 取壊の位置     | X       | Y       |
|----|-----------|---------|---------|
| 40 | 下水マンホール中心 | 71.612  | 100.044 |
| 78 | 下水マンホール中心 | 131.872 | 87.898  |



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 金属プレート  |
| ②   | 石積      |
| ③   | コンクリート杭 |
| ④   | プラスチック杭 |

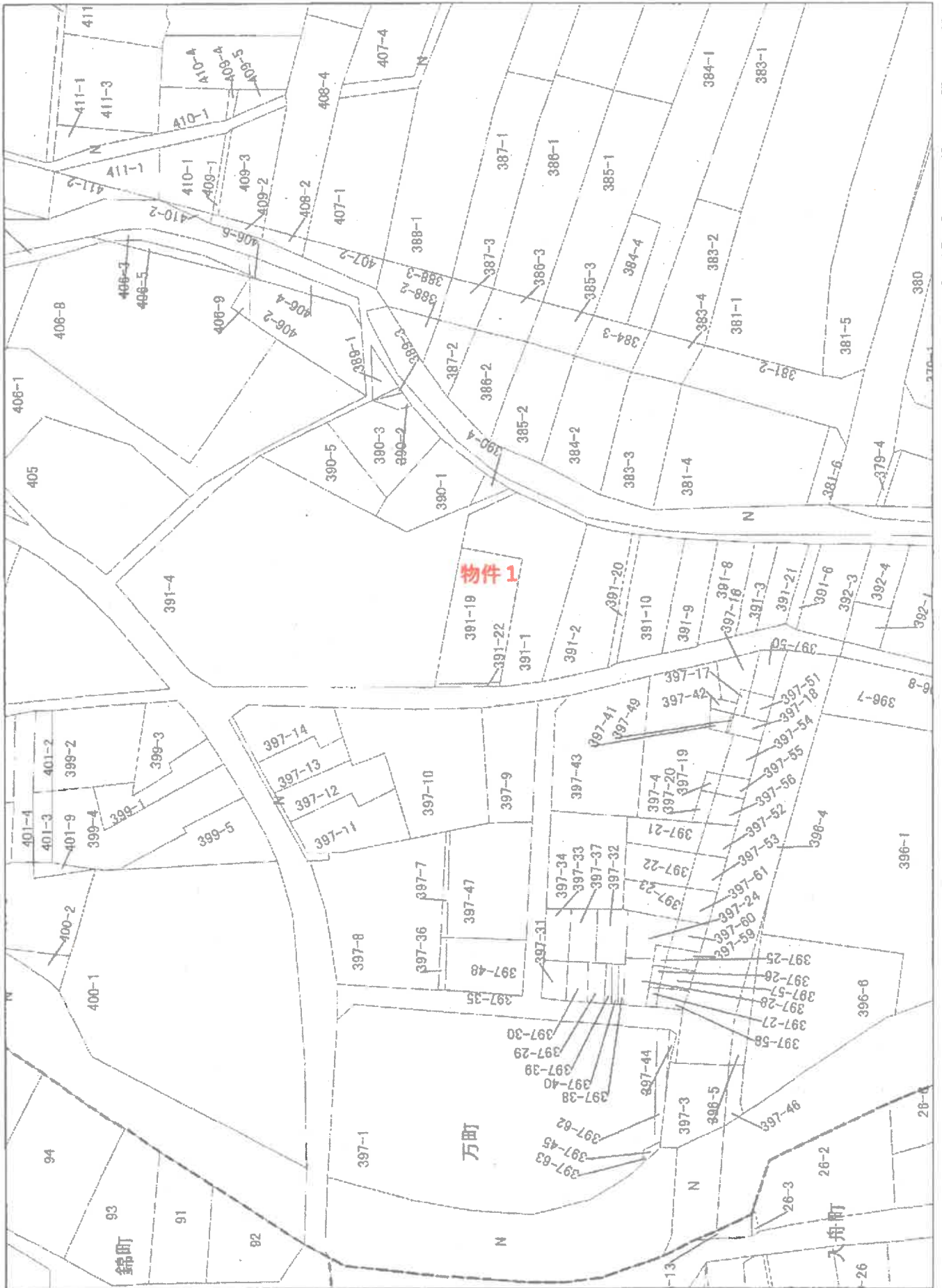
作成者

平成28年11月15日(作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250





登記年月日：平成28年11月30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。

(〒都宮地方事務所(栃木支局管内))

令和6年11月20日

東京事務所台蔵出庫所

登記官

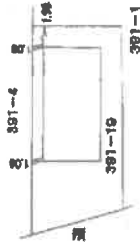
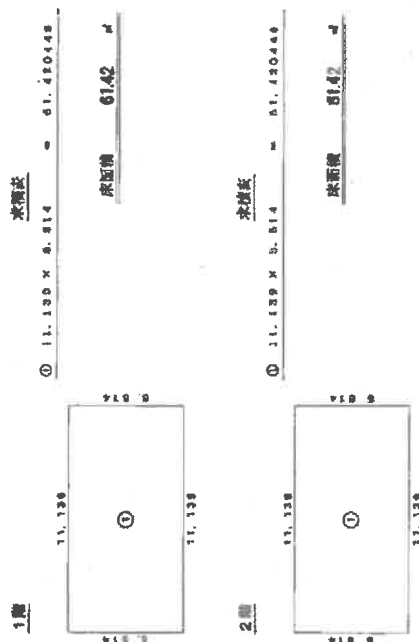
( 10 枚目)

地図整理番号：107342

# 建物図面

家屋番号 391番19

建物の所在 栃木市万町字万町 391番地19



作成者

縮尺 1/250

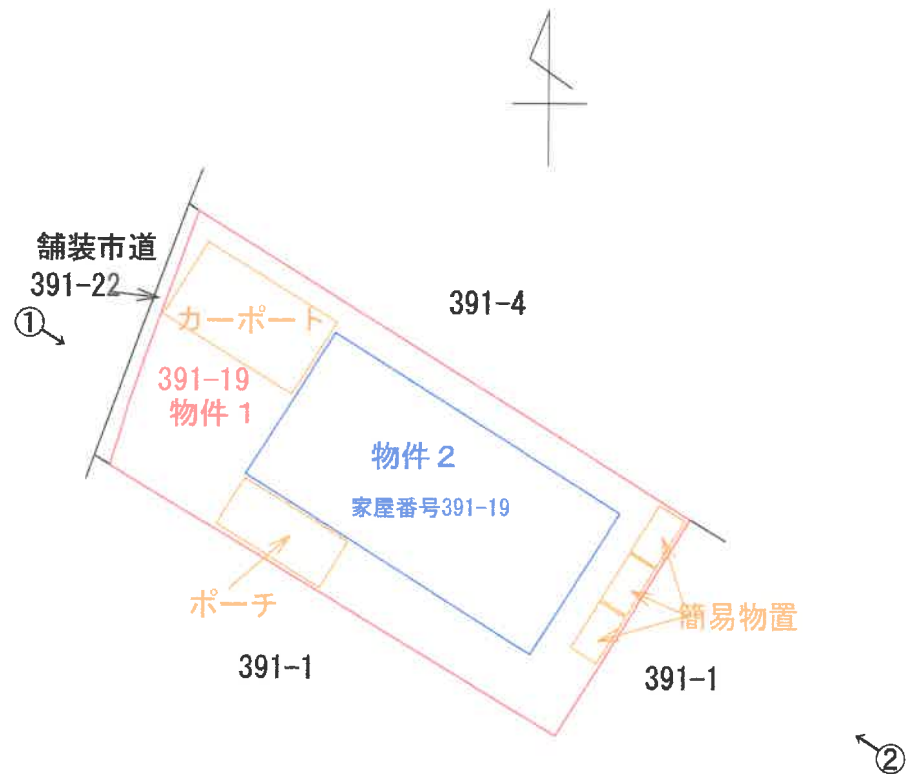
申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会印)

## 土地建物位置関係図

※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

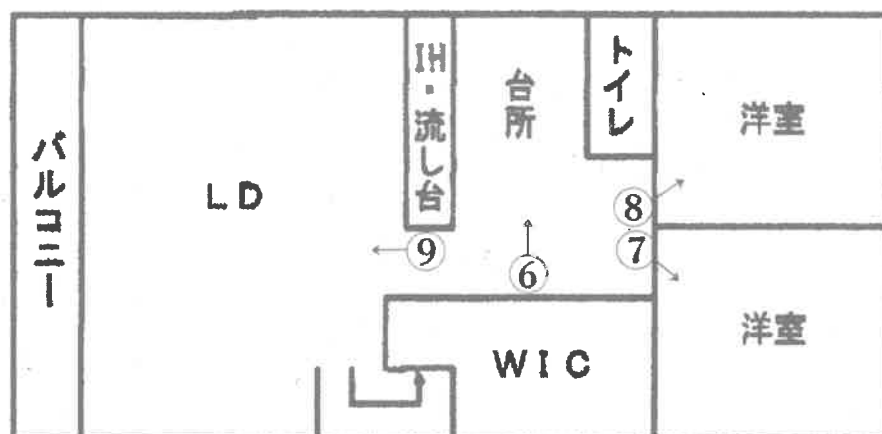
# 間取図

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

## 1 階平面図



## 2 階平面図



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1



写 真 2



写 真 3 (玄関)



写 真 4 (浴室)



写 真 5 (1階和室)



写 真 6 (2階キッチン)



写 真 7 (2階南東側洋室)



写 真 8 (2階北東側洋室)



写 真 9 (2階リビングダイニング)



第 25003号  
令和 6年（ケ）第 1 2 9 号  
令和 6年12月13日 受 命  
令和 7年 1月11日 現地調査  
令和 7年 1月20日 評 価  
令和 7年 1月24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 9, 9 3 8, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1（土地）             | 金 2, 5 9 8, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 7, 3 4 0, 0 0 0 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               | 所在地目積                                 | 栃木市万町字万町<br>3 9 1 番 1 9<br>宅地<br>160.73m <sup>2</sup>                                                                        |     |
| 2               | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br><br>床面積 | 栃木市万町字万町 3 9 1 番地<br>1 9<br>3 9 1 番 1 9<br>居宅<br>軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶ<br>き 2 階建<br>1階 61.42m <sup>2</sup><br>2階 61.42m <sup>2</sup> |     |
| 特記事項            |                                       |                                                                                                                              |     |
| 物件 1 上にカーポートあり。 |                                       |                                                                                                                              |     |

#### 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                                                       | J R 両毛線「栃木駅」北方約1.3km（直線距離）<br>（別添図面等参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | 対象物件の存する地域は、市街地中心部に位置する住宅地域である。当該地域は、文教施設及び店舗等利便施設の配置に恵まれているが、街路条件が劣り、街区は雑然とした状況にある。                                                                                                                                                                                                                                            |                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                | 市街化区域<br>商業地域<br>指定 80%<br>指定 400%<br>準防火地域 |
| 画 地 条 件                                                         | 物件1<br>地積 : 160.73㎡<br>規模 : ほぼ標準的<br>間口 : 約9m<br>奥行 : 約19m<br>形状 : 台形<br>地勢 : 平坦<br>高低差 : 接面道路と等高<br>接面道路との関係 : 中間画地                                                                                                                                                                                                            |                                             |
| 接面道路の状況                                                         | 物件1<br>西約3.5m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当）<br>地域の標準幅員は、約3mで、物件1はセットバック済みとなっている。                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             |
| 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。土地利用権は、使用<br>借権。<br>隣接地は、東側戸建住宅、西側道路を挟んで駐車場、南側戸建住<br>宅、北側駐車場。                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 物件1<br>上 水 道 : あり<br>都市ガス : 前面道路に本管あり<br>下 水 道 : あり<br>（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<br>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<br>定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地で、現況以前は更地<br>であったと推定される。                                                                                                                                                                                                                                                   |                                             |

|         |  |
|---------|--|
| 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）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                         | 平成28年11月19日新築<br>約8年<br>約17年 |
| 仕 様             | 構 造 軽量鉄骨造<br>屋 根 ステンレス鋼板ぶき<br>外 壁 タイル<br>内 壁 クロス<br>天 井 クロス<br>床 フローリング タタミ<br>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<br>現況用途 居宅                                                                        |                              |
| 品 等             | やや優る                                                                                     |                              |
| 保守管理の状態         | 普通<br>過去室内でペットを飼育しており、クロスの破れがある。                                                         |                              |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり                                                                            |                              |
| 特 記 事 項         | 1階に書庫があり、所有者の話では、床材が補強してあるとのことである。                                                       |                              |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 市場性<br>修正<br>カ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|----------------|-------------------------------|
| 1  | 28,500               | 1.00          | 160.73         | 0.90      |                 | 1.00           | 4,123,000                     |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 栃木-6

公示価格 34,600円/㎡ × 時点修正 98.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/120 ÷ 標準画地価格 28,500円/㎡

◇時点修正：月率-0.10%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+20

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ÷カ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|----------------|-----------------------------|
| 2  | 200,000             | 122.84             |                 | 0.41     | 1.00           | 10,073,000                  |

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8年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数17年、

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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17年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価40%)÷0.41

オ 市場性修正：1.00

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ÷ウ |
|----|-------------------|---------------|------|--------------------------|
| 1  | 4,123,000         | 0.10          | 使用借権 | 412,000                  |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①キ,1②カ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 4,123,000                        | -412,000                             |                     | 1.00               | 0.70                | 2,598,000                 |
| 2        | 10,073,000                       | +412,000                             | 1.00                | 1.00               | 0.70                | 7,340,000                 |
| 一括価格(合計) |                                  |                                      |                     |                    |                     | 9,938,000                 |

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-6

所 在：栃木市入舟町字鶉島40番21  
「入舟町19-7」

地 目：宅地

価 格：34,600円／㎡

位 置：栃木駅北方1.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：357㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西市道5.2m

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：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

## 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

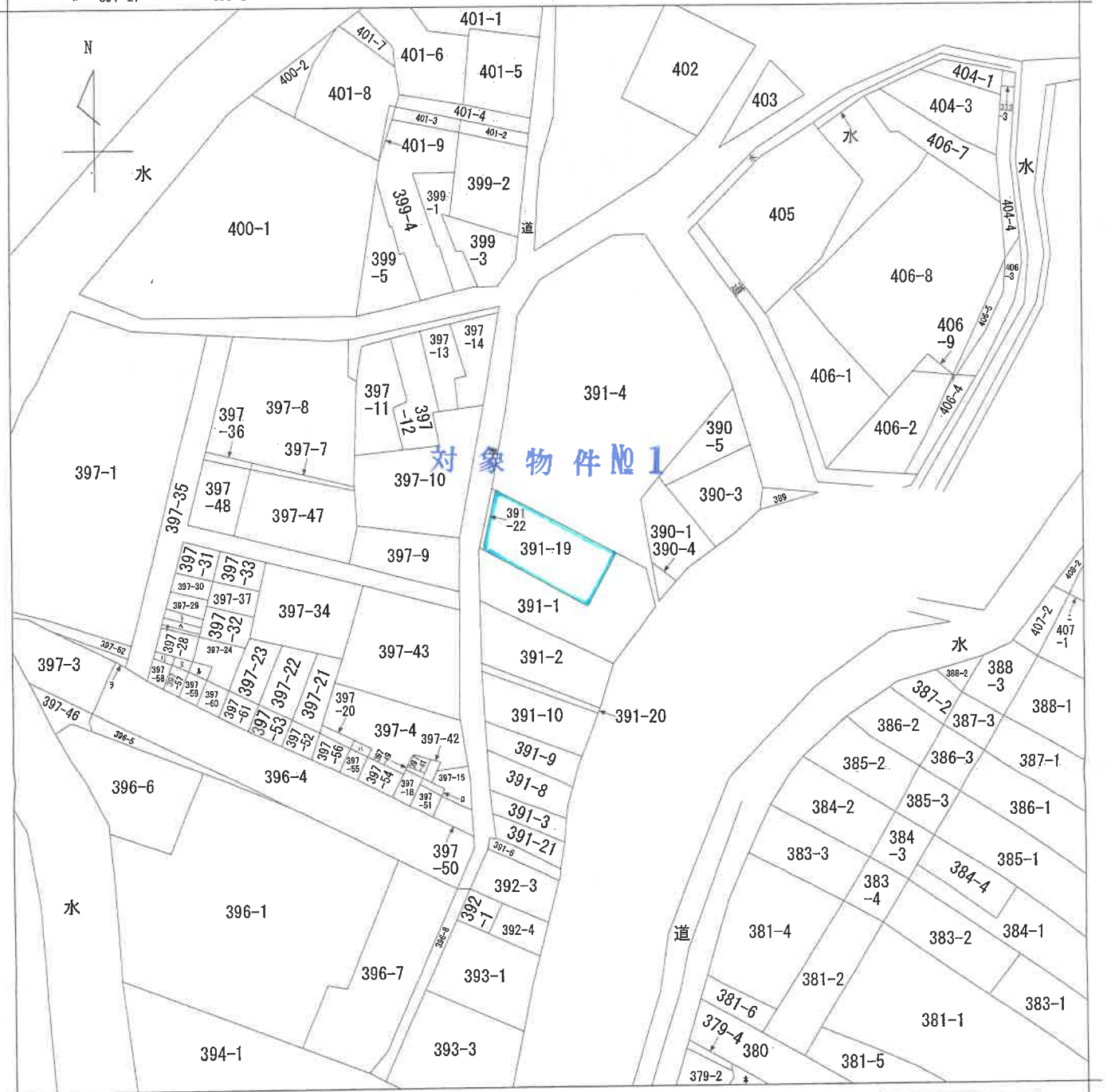






# 公 図 写

イ 406-6 397-17 ハ 397-19 408-4 ホ 379-3 397-38 ト 397-39 397-40 リ 397-27 397-26 ル 397-25 397-44



(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。



この図面は縮小されています

この図面は縮小されています

|           |              |         |  |               |                |        |          |         |     |           |
|-----------|--------------|---------|--|---------------|----------------|--------|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 栃木市万町字万町 |         |  |               | 地 番            | 391番19 |          |         |     |           |
| 出 力 尺 寸   | 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 |              |         |  |               | 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。

(土地台帳に準ずる図面に準じて縮小)

建物図面  
各階平面図

家屋番号 391番19

建物の所在 栃木市万町字万町 391番地19

対象物件№2

1階

求積表

$$\textcircled{1} 11.139 \times 5.514 = 61.420446$$

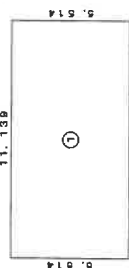


床面積 61.42 m<sup>2</sup>

2階

求積表

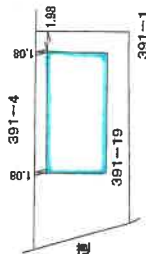
$$\textcircled{1} 11.139 \times 5.514 = 61.420446$$



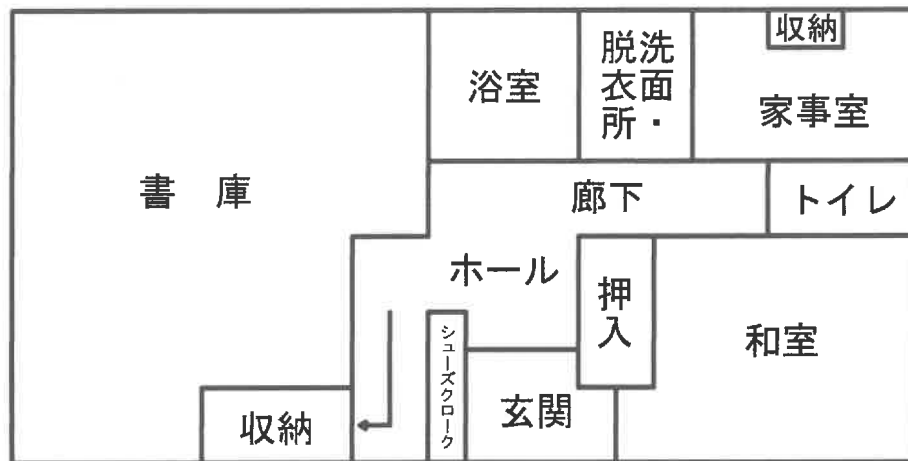
床面積 61.42 m<sup>2</sup>

この図面は縮小されています

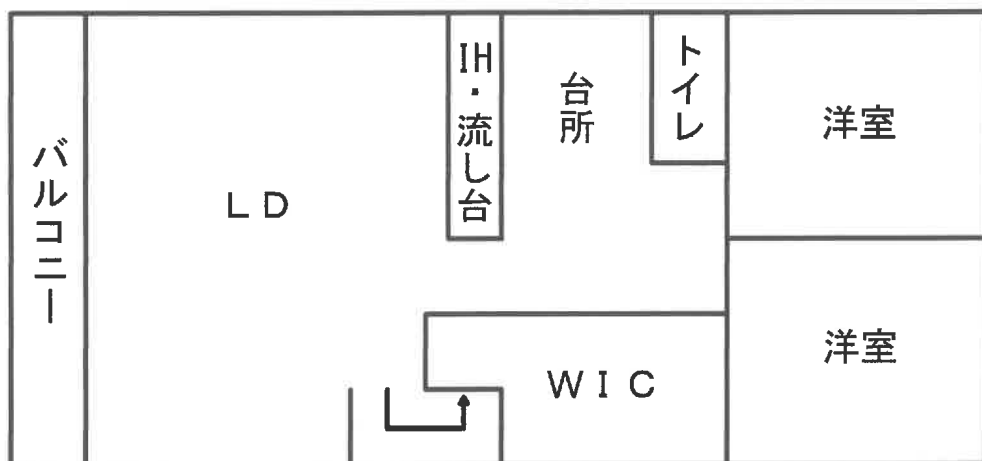
対象物件№2



## 1 階平面図



## 2 階平面図



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