

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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10月 8日から<br>令和 7年10月15日まで                                                                                                   |
| 開札期日                                                                                                                       | 日 時 令和 7年10月21日 午前10時00分<br>場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                 | 日 時 令和 7年11月 7日 午前10時00分<br>場 所 宇都宮地方裁判所                                                                                         |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                               | 令和 7年10月22日 午前10時00分から<br>令和 7年10月24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 9月17日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお, 当庁栃木支部, 真岡支部管轄の事件については, 各支部にも, それぞれ写しを備え置きます。 |                                                                                                                                  |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和7年度    |          |
|------|------------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                              |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 13, 253, 000<br>10, 602, 400 | 一括       | 2, 650, 600 | 122, 787 | 27, 819  |
| 1    | 8, 158, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 5, 095, 000                  |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 宇都宮市下岡本町字南台  
地 番 4072 番 1  
地 目 宅地  
地 積 267.17 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市下岡本町字南台 4072 番地 1  
家屋 番号 4072 番 1  
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 72.87 平方メートル  
2 階 48.02 平方メートル

所有者 B

## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月26日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

---

---

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B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 宇都宮市下岡本町字南台  
地 番 4072番1  
地 目 宅地  
地 積 267.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市下岡本町字南台4072番地1  
家屋 番号 4072番1  
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 72.87平方メートル  
2階 48.02平方メートル

所有者 B

令和7年(ケ)第51号  
令和7年5月22日受理  
令和7年6月25日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(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 宇都宮市下岡本町字南台  
地 番 4 0 7 2 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 6 7 . 1 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市下岡本町字南台 4 0 7 2 番地 1  
家屋 番号 4 0 7 2 番 1  
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 7 2 . 8 7 平方メートル  
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

所有者 B

|                |                                                                                                                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                   |
| 住居表示           | 宇都宮市下岡本町4072番地1                                                                                                                                                                              |
| 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             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)<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><input checked="" 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<br><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         | 本土地上に簡易物置が2基存在する                                                                                                                                                                             |
| 建物             | 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<br><input type="checkbox"/> 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    | <input checked="" type="checkbox"/> ない                      種類:<br><input type="checkbox"/> ある                      構造:<br>床面積:                                                              |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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><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<br><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         | 2階部分から階段で上がった場所に小屋裏収納部分が存在する。                                                                                                                                                                |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない                      地方裁判所                      支部   令和   年( )第   号<br><input type="checkbox"/> ある                      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

| 占有者及び占有権原 (物件1 関係)                                                                                                                                         |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2敷地部分                                                                                                                                                                   |  |
| 占有者                                                                                                                                                        |     | <input checked="" type="checkbox"/> B (物件2建物所有者) <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"/> B(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )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25年9月26日ころ (物件2新築時期)                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 最初の                                                                                                                                                        | 契約日 | 平成25年9月26日ころ                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 契約等                                                                                                                                                        | 期間  | 平成25年9月26日ころから <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                                                                                                                                                        | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                                                                                                                                        | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                             |  |
| 当事者                                                                                                                                                        | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <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                                                                                                                                                                                                          |
| ■ B (物件2所有者)      | <p>1 物件1土地は、私が物件2建物の敷地として使用し、母(物件1所有者A)と共に居住し、居宅として使用しています。土地を借りるにあたり、母と金銭のやり取りはありません。</p> <p>2 物件2はオール電化です。また、建物建築時から屋根に太陽光パネルを設置し、その費用につき、今もローンを支払っています。</p> <p>3 物件2建物の2階に猫を7匹飼っています。いずれもゲージに入れて飼っています。</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 現況及び前記利害関係人の陳述により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、Bが本件建物の敷地として使用し、本件建物は、BがAと共に居住し、居宅として使用している。A（母）とBは親子関係にあり、Bの陳述から、敷地利用権については使用借権が認められる。
- 3 本件建物内2階の各洋室では、猫を7匹ゲージにて飼育しているとのことである。
- 4 本件土地上に簡易物置が2基存在するが、いずれも動産である。
- 5 本件土地の南東側に幅員約16メートルの市道（20171号）が、同土地の北東側に幅員約6メートルの市道（20191号）が各々接面しており、当該道路はいずれも建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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                                      |
|----------------------------|-------------|--------------------------------------------------|
| R7年5月23日（金）<br>14：00－14：05 | 物件所在地       | 物件調査、外観写真撮影<br>債務者は不在であったので、「現況調査のための催告書」をポストに投函 |
| R7年5月23日（金）<br>15：00－15：10 | 宇都宮市役所      | 間取図及び地番図各入手<br>道路関係調査                            |
| R7年5月26日（月）                | 当庁          | Bと現況調査日について電話調整                                  |
| R7年6月11日（水）<br>9：55－10：15  | 物件所在地       | 物件2所有者Bに面談調査<br>物件調査、屋内写真撮影<br>評価人同行             |
|                            |             |                                                  |
|                            |             |                                                  |
|                            |             |                                                  |

(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 を立ち合わせ、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

公図写し



地番区域見出  
下岡本町

|       |            |             |    |           |           |    |                       |      |    |           |
|-------|------------|-------------|----|-----------|-----------|----|-----------------------|------|----|-----------|
| 請求部分  | 所在         | 宇都宮市下岡本町字南台 |    |           |           | 地番 | 4072番1                |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分        | 甲二 | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図(法第14条第1項)国調法19-5指定 |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和54年1月18日 |             |    |           | 備付年月日(原図) |    |                       | 補記事項 |    |           |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月18日  
宇都宮地方法務局

請求番号：24-1  
(1/1)

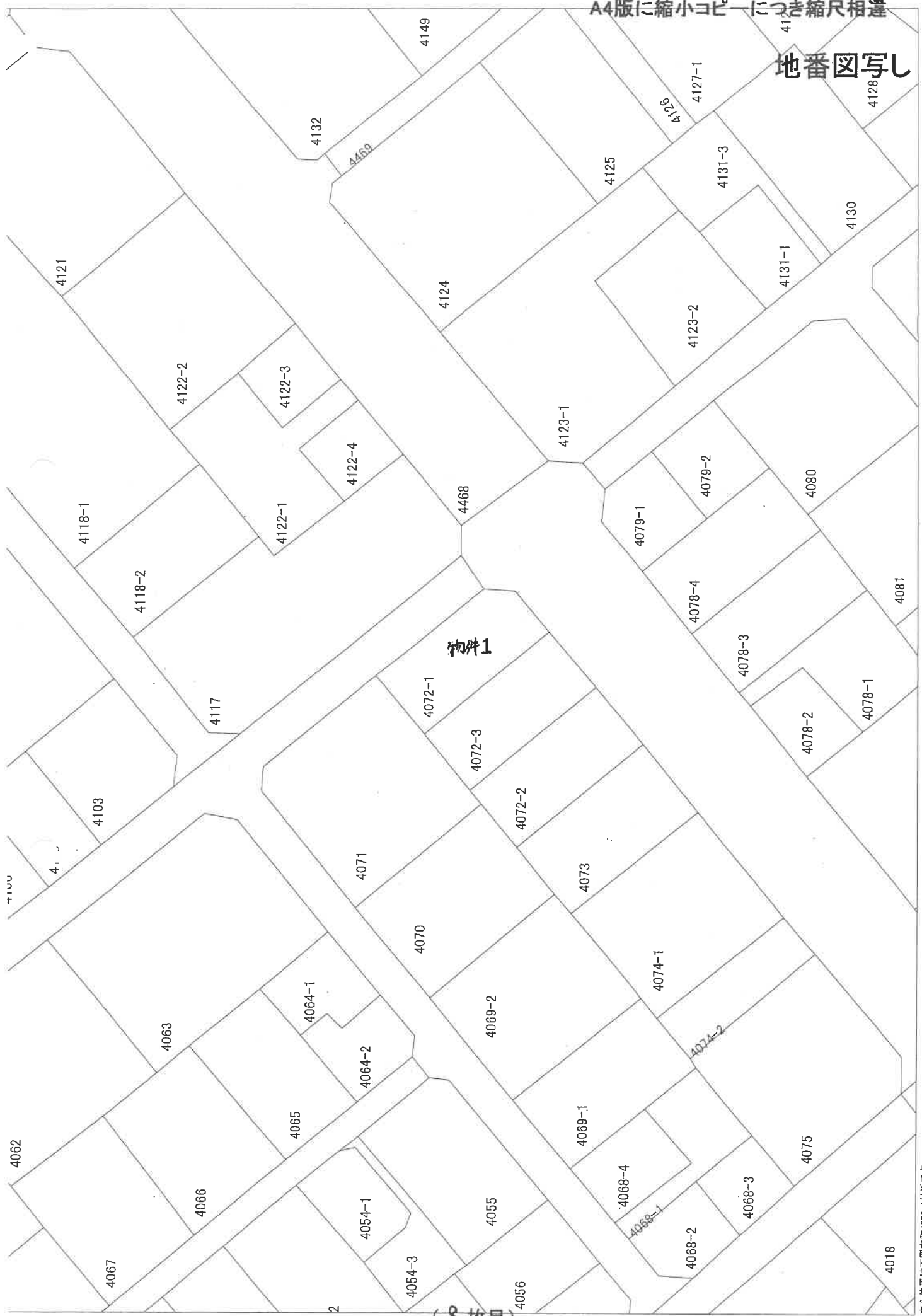
登記官

(7 枚目)

地番図写し



1:500



( 8 枚目 )

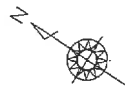
中心位置は下図本町4072-1付近です  
この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は地籍の参考図として地籍図や航空写真等を基に作成したものであり、実測図ではありません。また、実地と相違している場合があります。求積、境界認定等の資料に用いることには適しません。  
交付年月日：令和7年5月23日 宇都宮市理財部資産税課

建物図面  
各階平面図

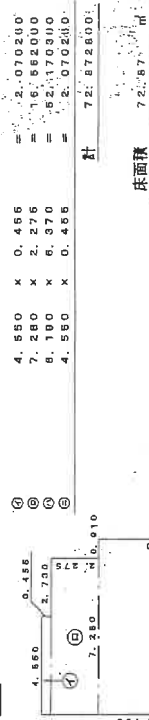
家屋番号  
4072-1

建物の所在  
宇都宮市下岡本町宇南台4072番地1

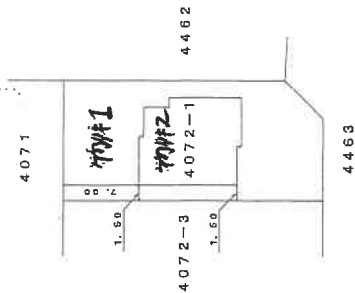
物件2



1階



2階



距離の単位 (m)

作成者

縮尺 1/250

申請人

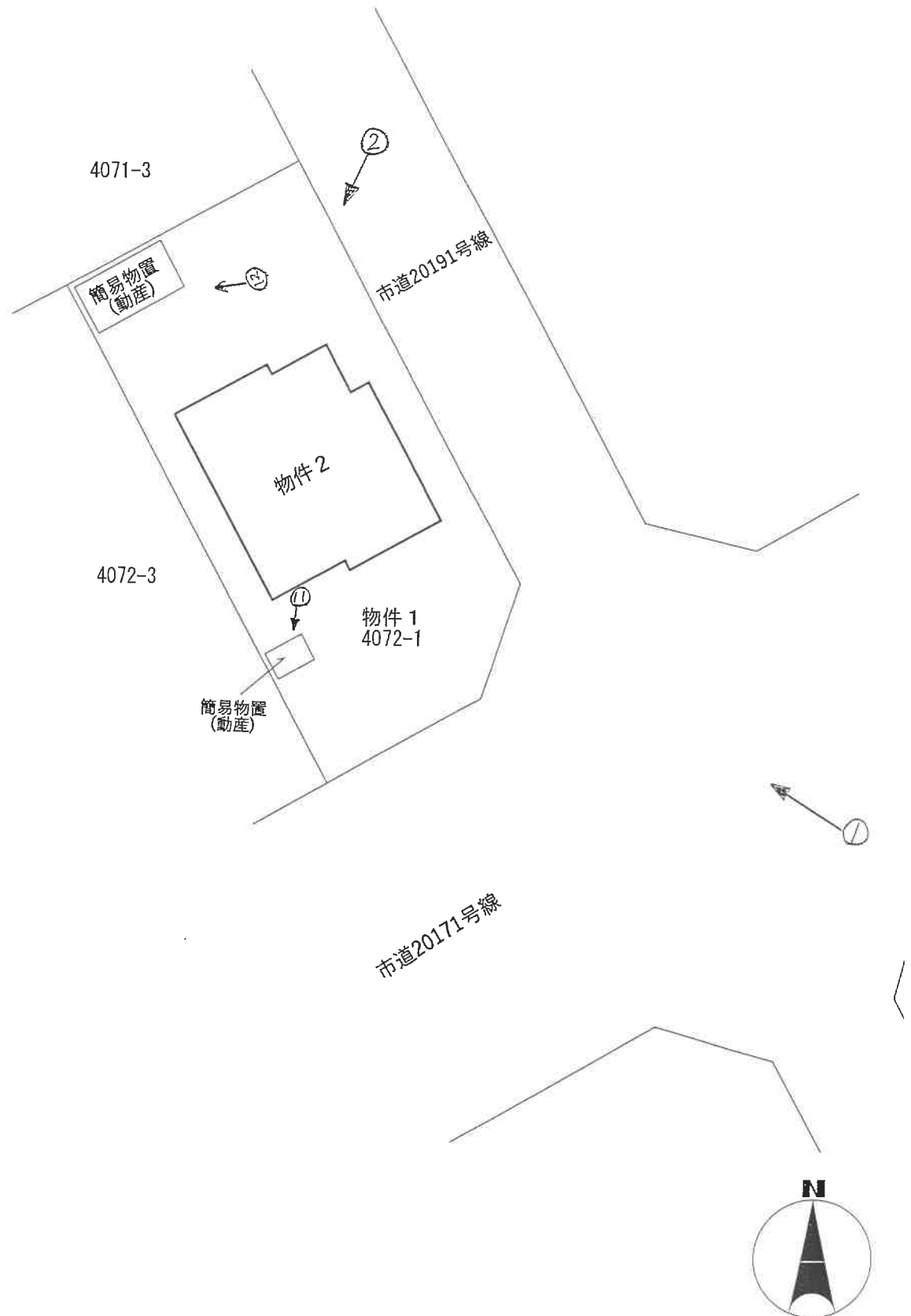
縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写し

# 土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向



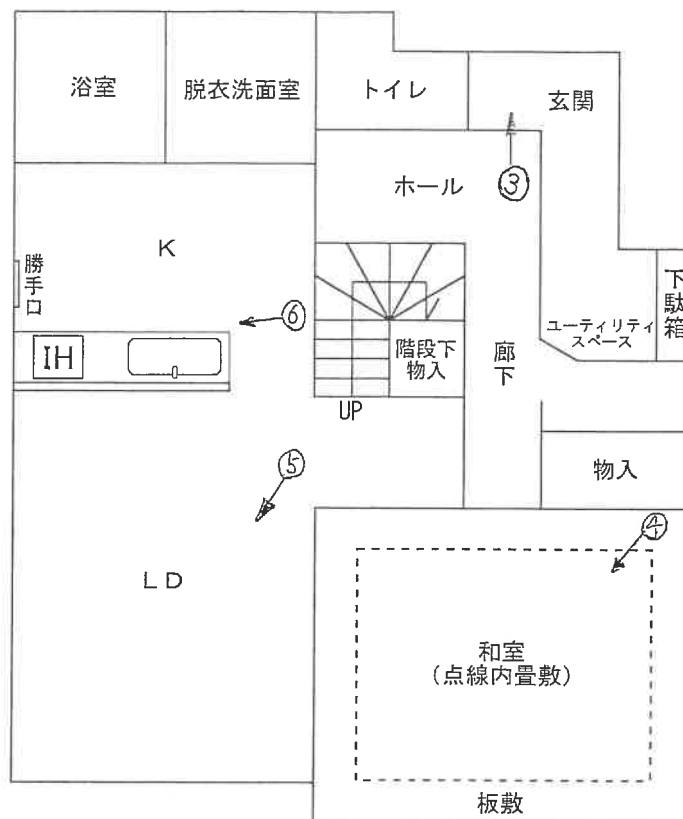
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

( 10 枚目 )

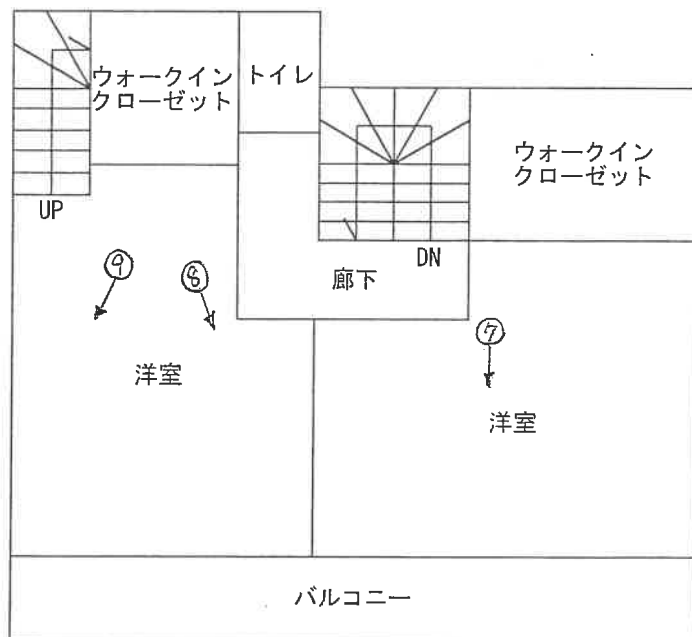
# 建物間取り図

## 物件2

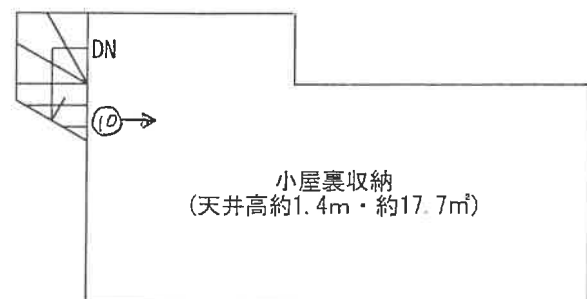
←○写真撮影位置・方向



1階



2階



(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12





令和 7年（ケ）第 5 1 号  
令和 7年 5月12日 受 命  
令和 7年 6月11日 現地調査  
令和 7年 6月17日 評 価  
令和 7年 6月24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  
阪 上 真 佐 彦

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 13,253,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1（土地）       | 金 8,158,000円 |
| 物件2（建物）       | 金 5,095,000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の内訳価格は物件2のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。
- 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。

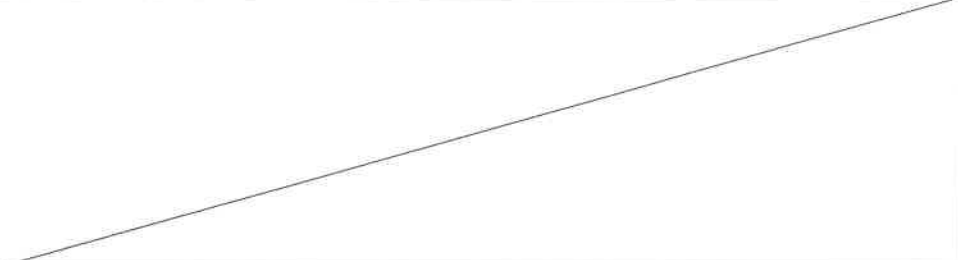
### 第3 目的物件

| 番号 | 所在等                                   | 登 記                                                                                                                               | 現 況        |
|----|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1  | 所在地<br>地目<br>積有者                      | 宇都宮市下岡本町字南台<br>4 0 7 2 番 1<br>宅地<br>267.17m <sup>2</sup><br>A                                                                     | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積<br>所有者 | 宇都宮市下岡本町字南台 4 0<br>7 2 番地 1<br>4 0 7 2 番 1<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階<br>建<br>1階 72.87m <sup>2</sup><br>2階 48.02m <sup>2</sup><br>B | ほぼ登記簿記載と同じ |

#### 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                                                       | <p>受命物件は、JR宇都宮線「岡本」駅の南方直線距離約350mに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「岡本南台」より直線距離約50m地点に位置している。</p> <p>（別添位置図参照）</p>                                                                                                                                                          |                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>当該地域は、「岡本駅前通り」沿いに、店舗や事務所、一般住宅、アパート等が見られる住商混在地域である。</p>                                                                                                                                                                                                        |                                                 |
| 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） | <p>都市計画区分<br/>用 途 地 域<br/>建 ぺ い 率<br/>容 積 率</p>                                                                                                                                                                                                                  | <p>市街化区域<br/>第1種住居地域<br/>指定 60%<br/>指定 200%</p> |
| 画 地 条 件                                                         | <p>物件1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約22.5m、奥行約24m、形状はほぼ長方形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。</p> <p>物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、角地であることから利便性が優る。</p>                                                                                                                          |                                                 |
| 接面道路の状況                                                         | <p>物件1の土地は、南東側を幅員約16mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、20171号線）に等高に、北東側を幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、20191号線）に約0～0.3m高く接面する角地である。</p>                                                                                                                                      |                                                 |
| 土地の利用状況等                                                        | <p>物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、建物は敷地の中央部分に建てられている。また、敷地の北側は駐車場として利用されており、南側は庭として利用されている。なお、敷地の北端には、簡易物置（動産）が1個存しており、敷地の南西端にも簡易物置（動産）が1個存している。</p> <p>物件1の土地はAの所有で、物件2の建物はBの所有である。AとBは親族関係にあり、調査日現在、当事者間において土地賃貸借契約等は締結されておらず無償で利用していることから、建物の存立権原を使用借権と判断した。</p> |                                                 |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設                   | <p>上水道：あり<br/>都市ガス：なし<br/>下水道：あり</p> <p>(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、役所等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。</p> |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査 | <p>物件1の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 特 記 事 項                  |                                                                                                                                                                                                                                       |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                                  |                                                                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              |                                                                                             |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日(登記記載) 平成25年 9月26日新築<br>経過年数 12.0年<br>経済的残存耐用年数 12.0年                                  |
| 仕 様                              | 構 造 木造2階建<br>屋 根 合金メッキ鋼板ぶき<br>外 壁 サイディング等<br>内 壁 クロス貼等<br>天 井 クロス貼等<br>床 フローリング、畳、ビニールシート貼等 |
| 床面積（現況）                          | 増改築等は認められない。                                                                                |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層 2階建<br>現況用途 居宅（屋根裏に小屋裏収納あり。）                                                            |
| 品 等                              | 使用資材 普通<br>施 工 普通                                                                           |
| 保守管理の状態                          | 劣る。                                                                                         |
| 建物の利用状況                          | 物件2の建物全部は、現在、債務者兼所有者が居住用として利用している。                                                          |
| 特 記 事 項                          | 物件2の建物内部で、猫7匹を飼育しているため、内壁のクロスが剥がれている箇所が多数認められる。                                             |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

物件1の土地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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ÷カ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|----------------|-----------------------------|
| 1  | 57,500               | 1.05          | 267.17         | 0.85      | 1.00           | 13,711,000                  |

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)5-20

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $61,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/107 \div 57,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+7

イ 個別格差：角地+5

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 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 | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------|---------------------------|
| 2  | 135,000             | 120.89             | 0.32     | 1.00           | 5,222,000                 |

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135,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数12.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数12.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 12.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.32$$

エ 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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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  | 13,711,000        | 0.15          | 使用借権 | 2,057,000                |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①カ, 1②オ)<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        | 13,711,000                        | -2,057,000                           |                     | 1.00               | 0.700               | 8,158,000                 |
| 2        | 5,222,000                         | +2,057,000                           | 1.00                | 1.00               | 0.700               | 5,095,000                 |
| 一括価格（合計） |                                   |                                      |                     |                    |                     | 13,253,000                |

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 宇都宮(県)5-20

所在地：宇都宮市下岡本町字釜井台4 2 2 3 番

地目：宅地

価格：61,500円／m<sup>2</sup>

位置：JR宇都宮線「岡本」駅約200m

価格時点：令和6年7月1日

地積：537m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接面街路：南東16m県道

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：小売店舗、店舗兼住宅等が混在する商業地域

## 第7 附属資料

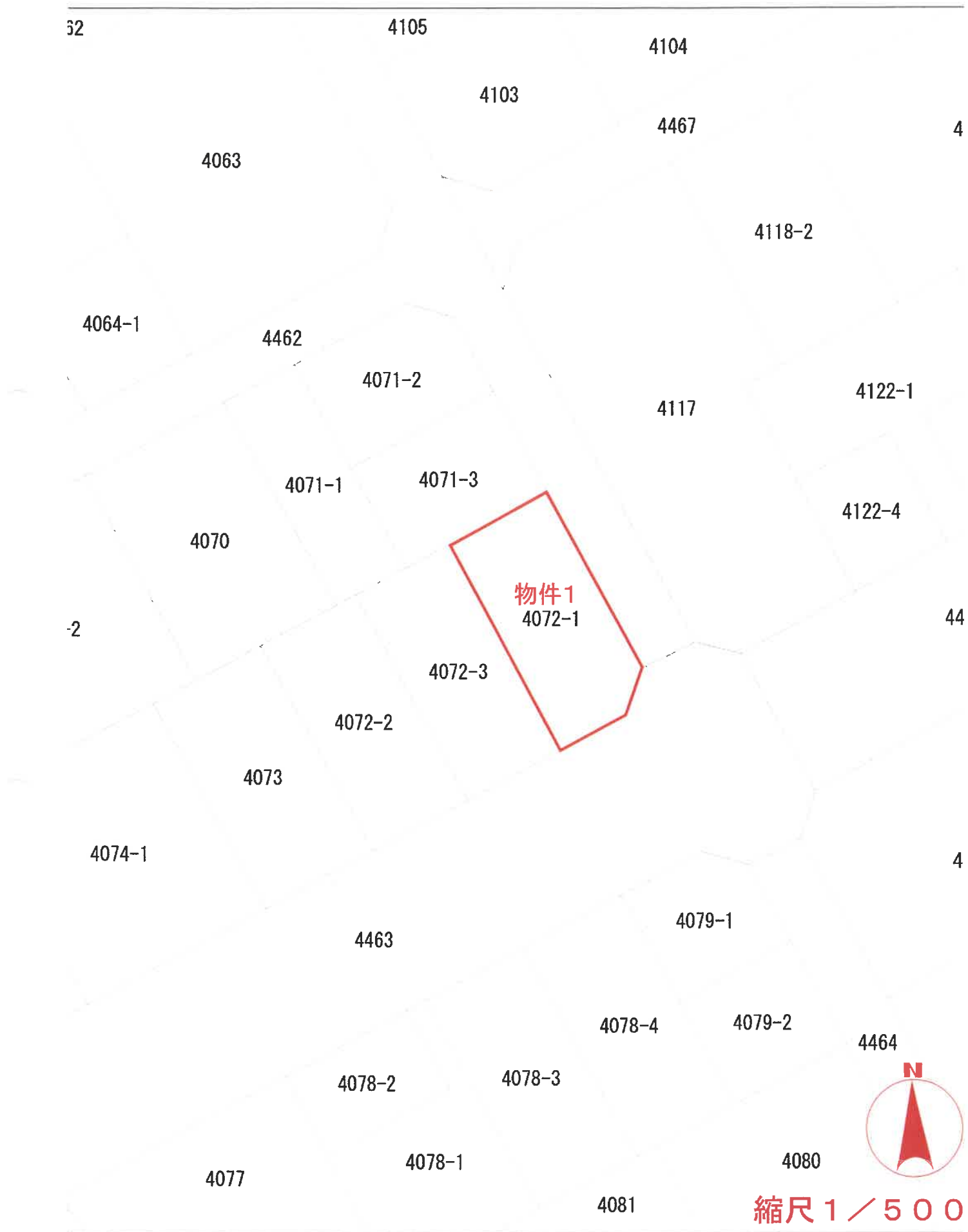
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

以上



出典：国土地理院ウェブサイト

# 公 図 写



土地所在図  
土地積測量図

地番 4072-1  
4072-3

土地の所在 宇都宮市下岡本町字南台

地積測量図

求積表

| (任意数欄) |                |                |                                    |                                                       |                |
|--------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| 地番     | (A)4072-1      |                |                                    |                                                       |                |
| NO     | 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> ) |                |
| M4     | 492.261        | 484.621        | 19.733                             | 9713.786313                                           |                |
| P2     | 496.485        | 491.082        | 7.516                              | 3731.581260                                           |                |
| P3     | 501.404        | 492.137        | -10.227                            | -5127.868708                                          |                |
| P4     | 518.656        | 480.865        | -20.778                            | -10776.834368                                         |                |
| M3     | 512.455        | 471.359        | 3.756                              | 1924.780980                                           |                |
|        |                |                | 合計                                 | -534.344523                                           |                |
|        |                |                | 合計面積                               | 267.1722615                                           | m <sup>2</sup> |
|        |                |                |                                    | 267.17                                                | m <sup>2</sup> |

| (任意数欄) |                |                |                                    |                                                       |                |
|--------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| 地番     | (B)4072-3      |                |                                    |                                                       |                |
| NO     | 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> ) |                |
| M2     | 486.278        | 475.454        | 22.430                             | 10907.215540                                          |                |
| M4     | 492.261        | 484.621        | -4.095                             | -2016.808795                                          |                |
| M3     | 512.455        | 471.359        | -22.430                            | -11494.365650                                         |                |
| M1     | 506.475        | 462.191        | 4.095                              | 2074.015125                                           |                |
|        |                |                | 合計                                 | -528.943780                                           |                |
|        |                |                | 合計面積                               | 264.4718900                                           | m <sup>2</sup> |
|        |                |                |                                    | 264.47                                                | m <sup>2</sup> |

| 座標一覧表 (任意数欄) |         |         |           |
|--------------|---------|---------|-----------|
| 点名           | X座標     | Y座標     | 備考        |
| S1           | 482.475 | 476.696 | 下水マンホール刻印 |
| S2           | 496.556 | 498.515 | 下水マンホール刻印 |

| 凡例 境界線の種類 |         |
|-----------|---------|
| ①         | コンクリート杭 |
| ②         | プラスチック杭 |
| ③         | 金 属 杭   |
| ④         | 金 属 板   |
| ⑤         | 計 算 点   |

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

報告書No1200023  
測量年月日 平成25年4月16日

物件1  
(A)4072-1

(B)4072-3

4072-2

4462

4463

4462

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
4072-1

建物の所在  
宇都宮市下岡本町字南台4072番地1

建物図面

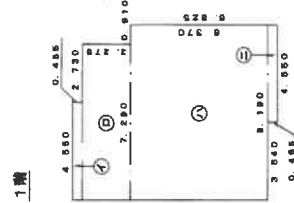
物件2

1階

求積表

|   |       |   |       |   |           |
|---|-------|---|-------|---|-----------|
| ① | 4.550 | x | 0.455 | = | 2.070250  |
| ② | 7.250 | x | 2.275 | = | 16.592000 |
| ③ | 8.190 | x | 5.370 | = | 52.170300 |
| ④ | 4.550 | x | 0.455 | = | 2.070250  |
| 計 |       |   |       |   | 72.872800 |

床面積 72.87 m<sup>2</sup>

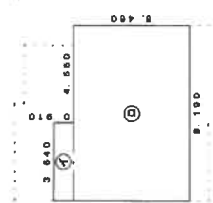


2階

求積表

|   |       |   |       |   |           |
|---|-------|---|-------|---|-----------|
| ① | 3.540 | x | 0.910 | = | 3.221400  |
| ② | 8.190 | x | 5.460 | = | 44.717400 |
| 計 |       |   |       |   | 47.938800 |

床面積 47.94 m<sup>2</sup>



距離の単位 (m)

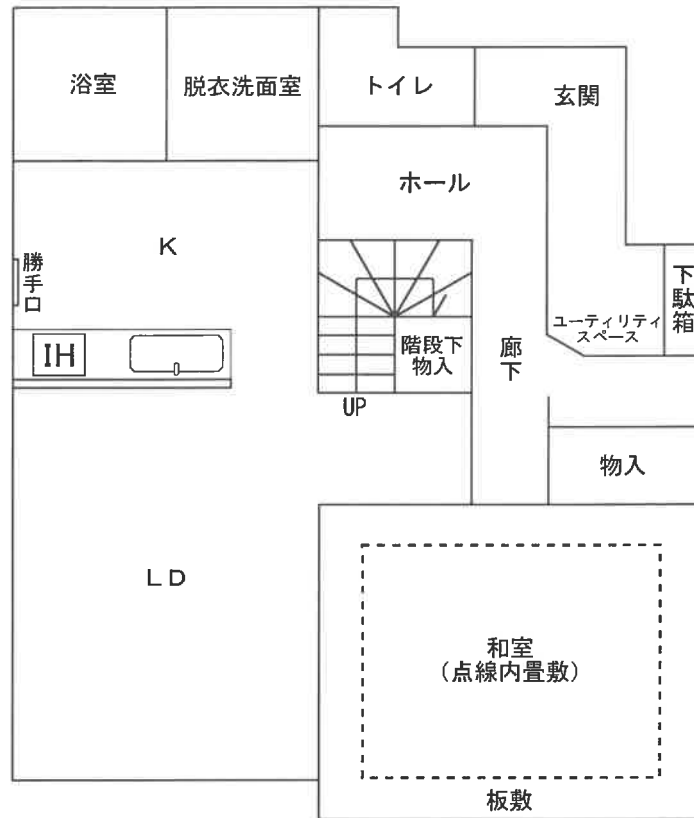
作成者

縮尺 1/250

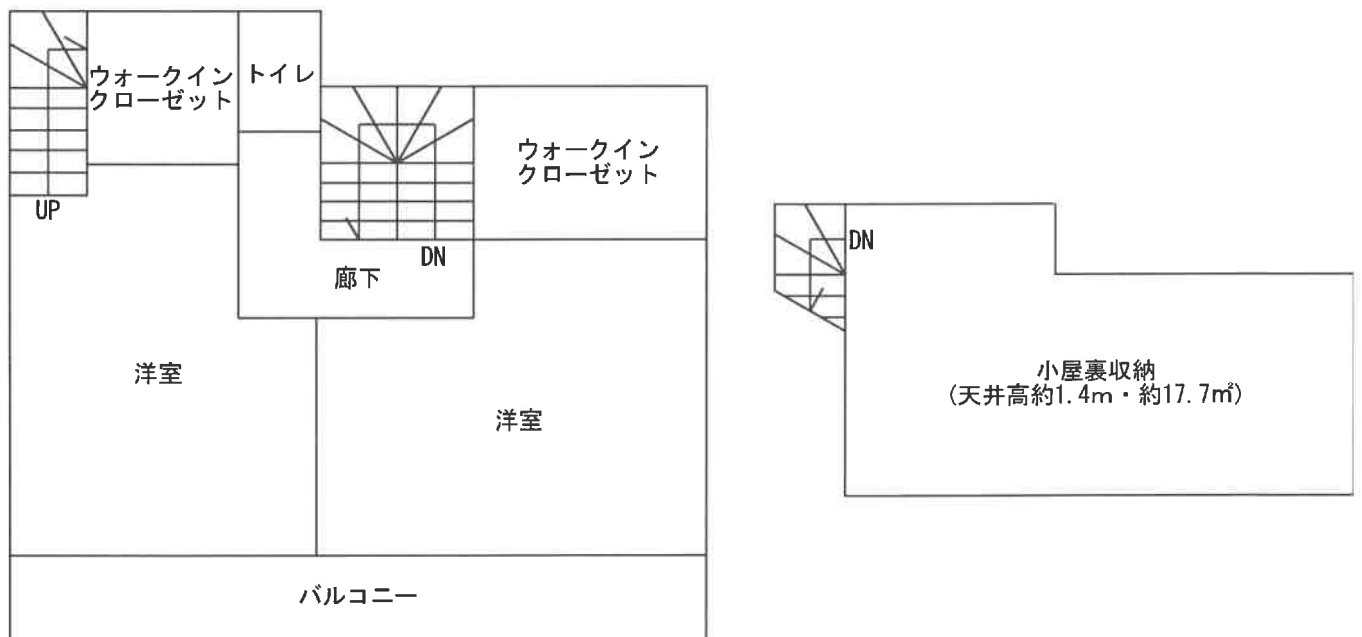
申請人

縮尺 1/500

# 建物間取り図 物件2



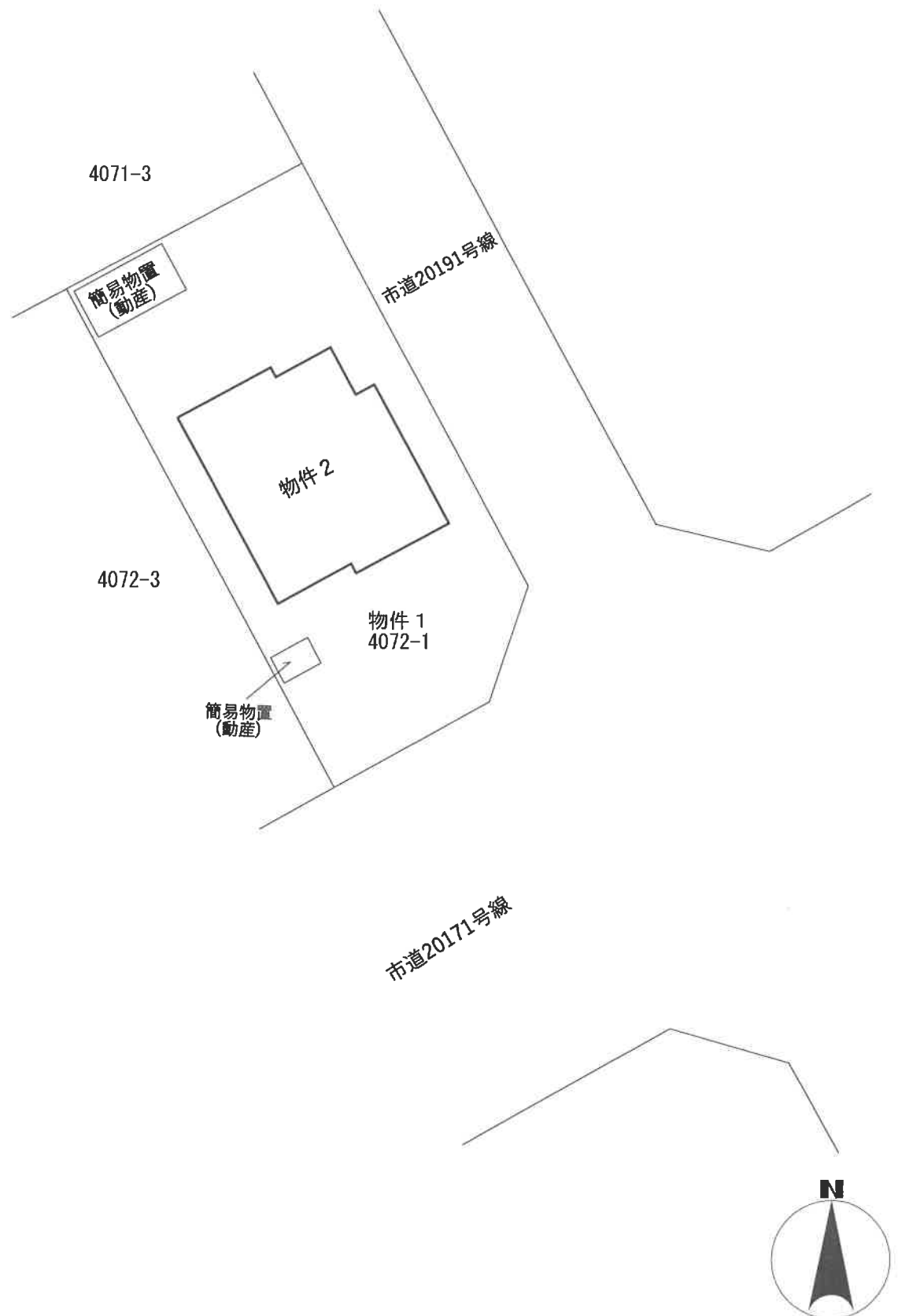
1階



2階

(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

# 土地建物位置関係図



(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。