

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 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 6月 4日から 令和 7年 6月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月17日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月 4日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年 6月18日 午前10時00分から 令和 7年 6月20日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	6,442,000 5,153,600	一括	1,288,400	83,747	・ 0
1	44,000				
2	2,244,000				
3	942,000				
4	1,183,000				
5	2,029,000				

物 件 目 録

1 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1 5 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 8. 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分 4 8 分の 4 0

共有者 B 持分 4 8 分の 1

共有者 C 持分 4 8 分の 1

共有者 D 持分 4 8 分の 2

共有者 E 持分 4 8 分の 2

共有者 F 持分 4 8 分の 1

共有者 G 持分 4 8 分の 1

2 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1 5 7 1 番 6

地 目 宅地

地 積 2 1 4. 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 4 0

共有者 B 持分 4 8 分の 1

共有者 C 持分 4 8 分の 1

共有者 D 持分 4 8 分の 2

共有者 E 持分 4 8 分の 2

共有者 F 持分 4 8 分の 1

共有者 G 持分 4 8 分の 1

3 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1 5 7 1 番 8

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 89.88 平方メートル

共有者 A 持分 32 分の 24
 共有者 B 持分 32 分の 1
 共有者 C 持分 32 分の 1
 共有者 D 持分 32 分の 2
 共有者 E 持分 32 分の 2
 共有者 F 持分 32 分の 1
 共有者 G 持分 32 分の 1

4 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1571 番 9

地 目 宅地

地 積 112.89 平方メートル

共有者 A 持分 32 分の 24
 共有者 B 持分 32 分の 1
 共有者 C 持分 32 分の 1
 共有者 D 持分 32 分の 2
 共有者 E 持分 32 分の 2
 共有者 F 持分 32 分の 1
 共有者 G 持分 32 分の 1

5 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目 1571 番地 6, 1571 番地 1

家屋 番号 1571 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 77.84 平方メートル
 2 階 31.46 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 8 4 . 5 8 平方メートル
 2 階 3 1 . 4 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 3 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 4 0
共有者 B 持分 4 8 分の 1
共有者 C 持分 4 8 分の 1
共有者 D 持分 4 8 分の 2
共有者 E 持分 4 8 分の 2
共有者 F 持分 4 8 分の 1
共有者 G 持分 4 8 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

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 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1 5 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 8. 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分 4 8 分の 4 0

共有者 B 持分 4 8 分の 1

共有者 C 持分 4 8 分の 1

共有者 D 持分 4 8 分の 2

共有者 E 持分 4 8 分の 2

共有者 F 持分 4 8 分の 1

共有者 G 持分 4 8 分の 1

2 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1 5 7 1 番 6

地 目 宅地

地 積 2 1 4. 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 4 0

共有者 B 持分 4 8 分の 1

共有者 C 持分 4 8 分の 1

共有者 D 持分 4 8 分の 2

共有者 E 持分 4 8 分の 2

共有者 F 持分 4 8 分の 1

共有者 G 持分 4 8 分の 1

3 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1 5 7 1 番 8

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 89.88 平方メートル

共有者 A 持分 32 分の 24
 共有者 B 持分 32 分の 1
 共有者 C 持分 32 分の 1
 共有者 D 持分 32 分の 2
 共有者 E 持分 32 分の 2
 共有者 F 持分 32 分の 1
 共有者 G 持分 32 分の 1

4 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1571 番 9

地 目 宅地

地 積 112.89 平方メートル

共有者 A 持分 32 分の 24
 共有者 B 持分 32 分の 1
 共有者 C 持分 32 分の 1
 共有者 D 持分 32 分の 2
 共有者 E 持分 32 分の 2
 共有者 F 持分 32 分の 1
 共有者 G 持分 32 分の 1

5 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目 1571 番地 6, 1571 番地 1

家屋 番号 1571 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 77.84 平方メートル
 2 階 31.46 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

床 面 積 1階 約84.58平方メートル
 2階 31.46平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.50平方メートル

共有者 A 持分48分の40
共有者 B 持分48分の1
共有者 C 持分48分の1
共有者 D 持分48分の2
共有者 E 持分48分の2
共有者 F 持分48分の1
共有者 G 持分48分の1

令和6年(ケ)第37号
令和6年7月19日受理
令和6年8月 8 日提出

現況調査報告書

(物件1～5)

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 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1571番1

地 目 宅地

地 積 8.29平方メートル

共有者 A 持分48分の40

共有者 B 持分48分の1

共有者 C 持分48分の1

共有者 D 持分48分の2

共有者 E 持分48分の2

共有者 F 持分48分の1

共有者 G 持分48分の1

2 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1571番6

地 目 宅地

地 積 214.13平方メートル

共有者 A 持分48分の40

共有者 B 持分48分の1

共有者 C 持分48分の1

共有者 D 持分48分の2

共有者 E 持分48分の2

共有者 F 持分48分の1

共有者 G 持分48分の1

3 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1571番8

地 目 宅地

地 積 89.88平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分32分の24
 共有者 B 持分32分の1
 共有者 C 持分32分の1
 共有者 D 持分32分の2
 共有者 E 持分32分の2
 共有者 F 持分32分の1
 共有者 G 持分32分の1

4 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 1571番9

地 目 宅地

地 積 112.89平方メートル

共有者 A 持分32分の24
 共有者 B 持分32分の1
 共有者 C 持分32分の1
 共有者 D 持分32分の2
 共有者 E 持分32分の2
 共有者 F 持分32分の1
 共有者 G 持分32分の1

5 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目1571番地6, 1571番地1

家屋 番号 1571番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 77.84平方メートル
 2階 31.46平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.50平方メートル

共有者 A 持分48分の40

共有者 B 持分48分の1

共有者 C 持分48分の1

共有者 D 持分48分の2

共有者 E 持分48分の2

共有者 F 持分48分の1

共有者 G 持分48分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県下都賀郡壬生町本丸二丁目17-28		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☒ 公衆用道路（物件1の一部） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	1 物件1ないし4は一体利用されており、本件一体地南側は樹木や雑草や雑木が繁茂している状況である。 2 本件一体土地北西側には外気分断性がないカーポートが存在する。		
建物	物件5		
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 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階：約84.58㎡ 2階：登記に同じ		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが主である建物を居宅（空き家）として、附属建物符号1を物置として、それぞれ管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 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		

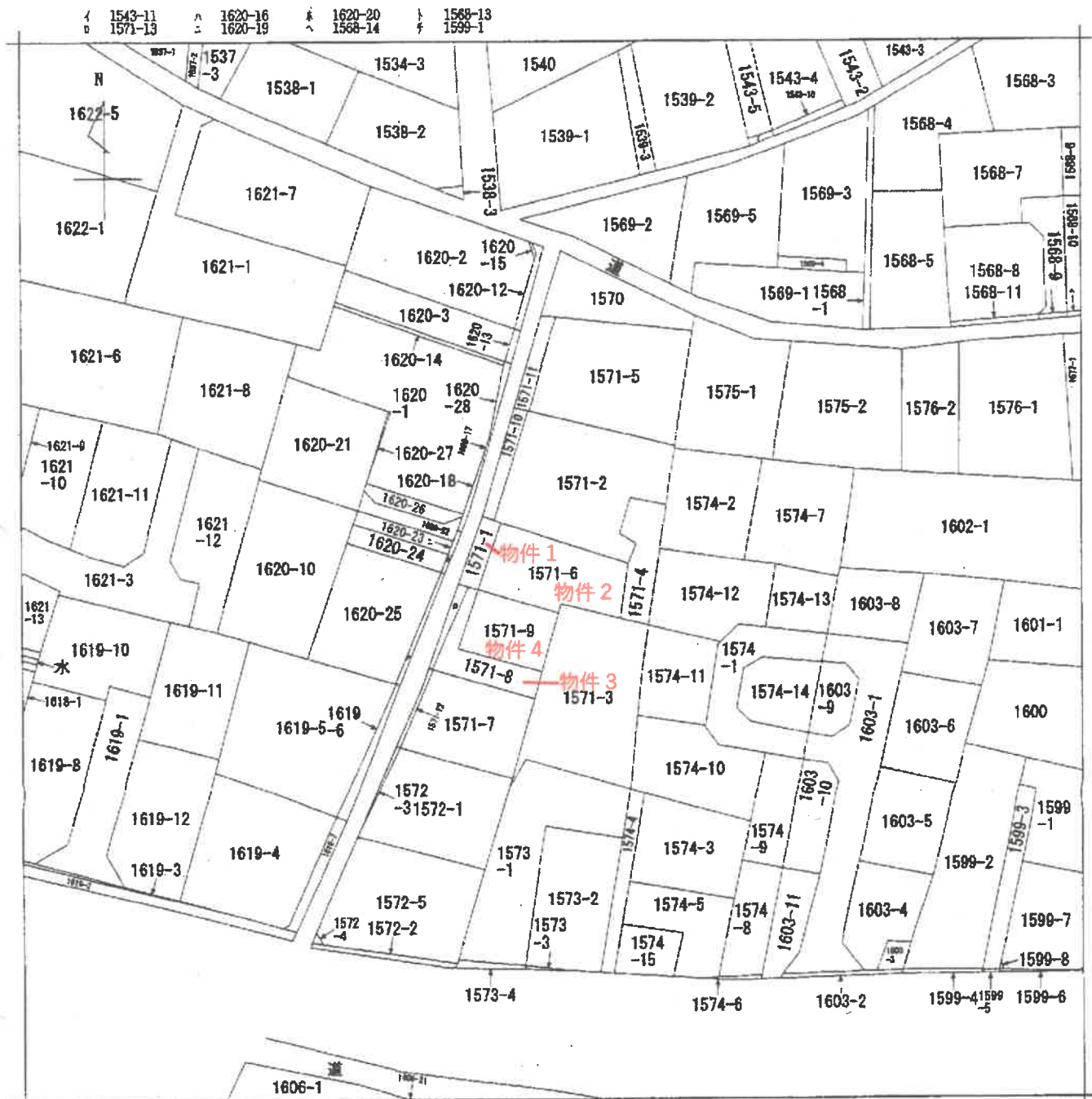
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

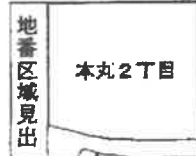
- 1 現況より本件各物件の占有状況を4枚目のとおり認めた。
- 2 本件一体土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、主である建物は建物所有者が動産類を残置した居宅（空き家）の状態で、附属建物符号1は動産類を残置した物置の状態で、それぞれ管理占有している。第三者の占有は見受けられない。
- 3 本件各建物の内外を見分したところ、経年劣化等によるものと思われる汚損箇所が見受けられた。
- 4 本件土地の西側に幅員約4.0mの舗装町道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する（評価人調査による）。
- 5 公図上、物件1土地が町道に一部はみ出しているように表示されている。しかし、現況、物件1土地単独で町道にはみ出している形跡は見受けられず、物件1土地北側の1571番2土地及び南側の物件3土地とともに直線的に町道に接面している状況である。ただし、現地に境界標などが設置されていないため、物件1土地の正確な地積、形状等については不明であるとせざるを得ない。そのため、物件1土地の正確な地積、形状等を把握したい場合は、買受人自身で専門家による測量等を実施するものであることに留意されたい。なお、壬生町課税関係資料によれば、物件1土地は現況地目が公衆用道路であるものとして非課税となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

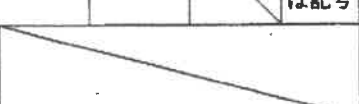
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年7月22日 (月) 14:00-14:30	壬生町役場 (物件1～7)	地番図入手 (間取図不存在) 道路関係調査
R6年7月22日 (月) 14:45-14:55	物件所在地 (物件1～5)	物件調査、外観写真撮影 事務連絡文書投函 (回答無し)
R6年7月22日 (月) 15:00-15:05	物件所在地 (物件6、7)	
R6年7月23日 (火) 10:30-10:35	宇都宮地方法務局 (物件1～5)	
R6年7月31日 (水) 9:30-10:30	物件所在地 (物件1～5)	物件5、7は不在で施錠されていたので、立会人を立ち 合わせ、解錠技術者に解錠させて物件に立入調査。評価 人同行。
R6年7月31日 (水) 10:35-11:05	物件所在地 (物件6、7)	
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 6年 7月31日 物件5、7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) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 本丸2丁目

請求分	所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目					地 番	1571番6			
出 力 縮 尺	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。

(宇都宮地方務局栃木支局管轄)

令和6年5月10日

宇都宮地方務局

請求番号：4-1

登記官

(7 枚目)

(1/1)



(8 枚目)

大字名 本丸二丁目

縮尺 1/600



この写しは、町所有図面の原本と相違ないことを証明する。

2024年07月22日

栃木県下野郡壬生町長

※この図面は、地籍の配図を示すために作成したものであり、
測量図や境界位置を示すものではありません。
参考図としてご利用ください。

登記年月日：昭和58年2月19日

0173086

積測量図

地番 1571-7・-8
土地の所在 下部賀都王生町大字壬生乙注通電

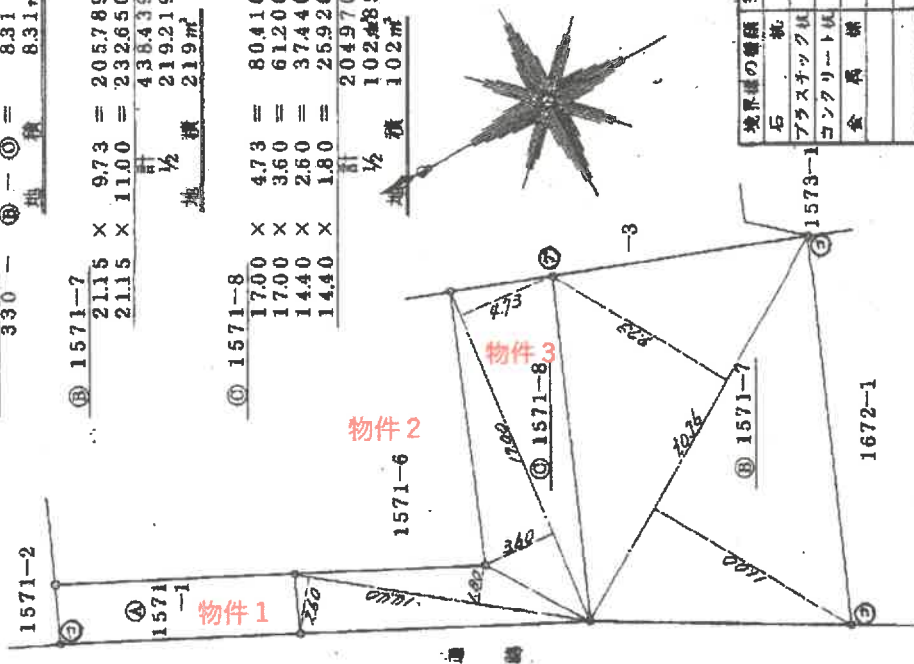
下部賀都王生町大字壬生乙注通電

下部賀都王生町大字壬生乙注通電

④ 1571-1
330 - ⑤ - ⑥ = 831
地積 831m²

⑤ 1571-7
2115 × 973 = 2057895
2115 × 1100 = 2326500
計 4384395
地積 21921975

⑥ 1571-8
1700 × 473 = 804100
1700 × 360 = 612000
1440 × 260 = 374400
1440 × 180 = 259200
計 2049700
地積 1024850



境界線の種類	家界点
石	⑦
プラスチック板	⑧
コンクリート板	⑨
金属板	

(昭和58年2月19日登記)

申請人

(昭和58年2月16日作製)

作製者

縮尺 1/250

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。
(下部賀都王生町大字壬生乙注通電)
令和6年5月10日 下部賀都王生町大字壬生乙注通電

0178037

⑧ 1571-6

面積測量図

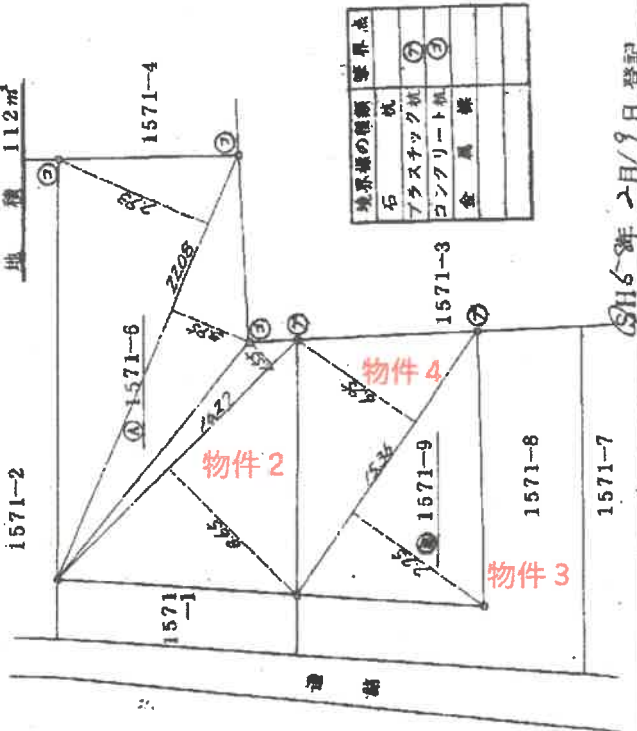
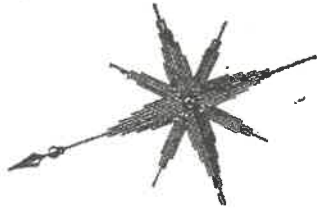
地番	1571-6・-9
土地の所在	下都賀郡五所生町大字壬子生乙字第1号

御水原下都賀郡五所生町大字壬子生乙字第1号

面積計算

① 1571-6	
2208 × 7.93 =	17509.44
2208 × 3.95 =	8721.60
1627 × 1.55 =	2521.85
1627 × 8.65 =	14073.55
計	42826.44
1/2	21413.22
地積	214m ²

② 1571-9	
1536 × 7.75 =	11904.00
1536 × 6.95 =	10675.20
計	22579.20
1/2	11289.60
地積	112m ²



境界線の種類	境界点
石	⑦
プラスチック板	③
コンクリート板	
金	
馬	
線	

昭和58年2月19日登記
縮尺 1/250

申請人

(昭和58年2月16日作成)

作製者

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。
(宇都宮地方法務局 審判官 署名)

令和6年5月10日 宇都宮地方法務局

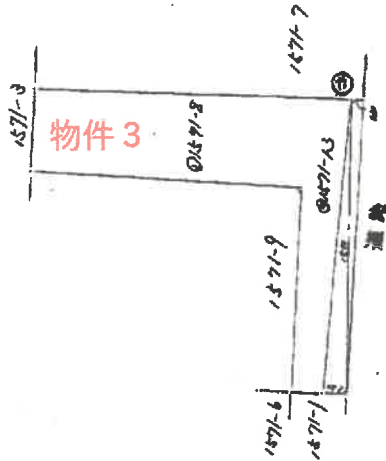
登記官

登記年月日：平成3年9月6日

0178091

① 1571-11
 $1400 \times 120 = 168000$
 $1400 \times 80 = 112000$
 計 = 280000
 $\frac{1}{2} = 140000$
 面積 12.60㎡

② 1571-8
 $102.48 - 12.6000 = 89.8800$



境界点	地番	地目	面積
1	1571-8	宅地	12.60
2	1571-9	宅地	12.60
3	1571-10	宅地	12.60
4	1571-11	宅地	12.60
5	1571-12	宅地	12.60
6	1571-13	宅地	12.60
7	1571-14	宅地	12.60
8	1571-15	宅地	12.60
9	1571-16	宅地	12.60
10	1571-17	宅地	12.60
11	1571-18	宅地	12.60
12	1571-19	宅地	12.60
13	1571-20	宅地	12.60
14	1571-21	宅地	12.60
15	1571-22	宅地	12.60
16	1571-23	宅地	12.60
17	1571-24	宅地	12.60
18	1571-25	宅地	12.60
19	1571-26	宅地	12.60
20	1571-27	宅地	12.60
21	1571-28	宅地	12.60
22	1571-29	宅地	12.60
23	1571-30	宅地	12.60
24	1571-31	宅地	12.60
25	1571-32	宅地	12.60
26	1571-33	宅地	12.60
27	1571-34	宅地	12.60
28	1571-35	宅地	12.60
29	1571-36	宅地	12.60
30	1571-37	宅地	12.60
31	1571-38	宅地	12.60
32	1571-39	宅地	12.60
33	1571-40	宅地	12.60
34	1571-41	宅地	12.60
35	1571-42	宅地	12.60
36	1571-43	宅地	12.60
37	1571-44	宅地	12.60
38	1571-45	宅地	12.60
39	1571-46	宅地	12.60
40	1571-47	宅地	12.60
41	1571-48	宅地	12.60
42	1571-49	宅地	12.60
43	1571-50	宅地	12.60
44	1571-51	宅地	12.60
45	1571-52	宅地	12.60
46	1571-53	宅地	12.60
47	1571-54	宅地	12.60
48	1571-55	宅地	12.60
49	1571-56	宅地	12.60
50	1571-57	宅地	12.60
51	1571-58	宅地	12.60
52	1571-59	宅地	12.60
53	1571-60	宅地	12.60
54	1571-61	宅地	12.60
55	1571-62	宅地	12.60
56	1571-63	宅地	12.60
57	1571-64	宅地	12.60
58	1571-65	宅地	12.60
59	1571-66	宅地	12.60
60	1571-67	宅地	12.60
61	1571-68	宅地	12.60
62	1571-69	宅地	12.60
63	1571-70	宅地	12.60
64	1571-71	宅地	12.60
65	1571-72	宅地	12.60
66	1571-73	宅地	12.60
67	1571-74	宅地	12.60
68	1571-75	宅地	12.60
69	1571-76	宅地	12.60
70	1571-77	宅地	12.60
71	1571-78	宅地	12.60
72	1571-79	宅地	12.60
73	1571-80	宅地	12.60
74	1571-81	宅地	12.60
75	1571-82	宅地	12.60
76	1571-83	宅地	12.60
77	1571-84	宅地	12.60
78	1571-85	宅地	12.60
79	1571-86	宅地	12.60
80	1571-87	宅地	12.60
81	1571-88	宅地	12.60
82	1571-89	宅地	12.60
83	1571-90	宅地	12.60
84	1571-91	宅地	12.60
85	1571-92	宅地	12.60
86	1571-93	宅地	12.60
87	1571-94	宅地	12.60
88	1571-95	宅地	12.60
89	1571-96	宅地	12.60
90	1571-97	宅地	12.60
91	1571-98	宅地	12.60
92	1571-99	宅地	12.60
93	1571-100	宅地	12.60

①② 2 延 米 日 付 登 記

1/250

申請人

7月3日(作製)

作製者

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。
 (宇都宮地方裁判所 宇都宮支部 宇都宮地方検察庁)
 令和6年5月10日 宇都宮地方裁判所

登記官

登記年月日：昭和58年8月31日

（これは図面に記載されている内容を説明した書面である。）
（宇都宮地方建設局 土木支所 管理）

令和6年5月10日 宇都宮地方建設局

登記官

（ 12 枚組）

請求番号：4-5

各 階 平 面 図 0287295

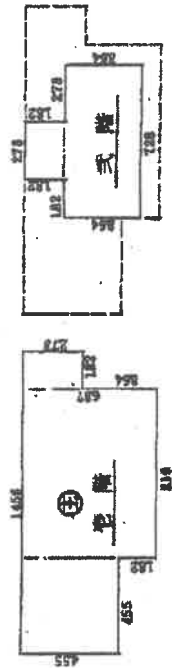
建 物 図 面 平 面 図

4205890

1571-6

建築物の所在

下都賀郡壬生町大字壬生字番地1571-6
新本県下都賀郡壬生町大字壬生字番地1571-6



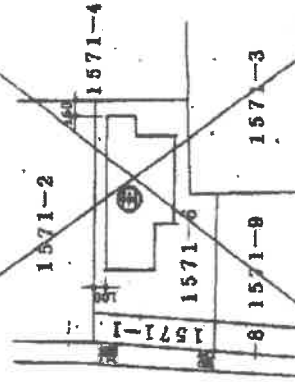
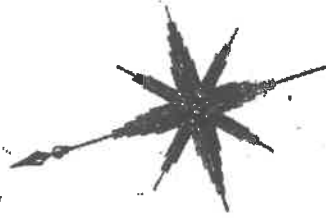
面 積 計 算

$$\begin{aligned} \text{① } 1.82 \times 2.73 &= 4.9686 \\ 8.19 \times 6.37 &= 52.1703 \\ 4.55 \times 4.55 &= 20.7025 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{計} & 77.8414 \\ \text{延床面積} & 77.84\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 2.73 \times 1.82 &= 4.9686 \\ 7.28 \times 3.64 &= 26.4992 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{計} & 31.4678 \\ \text{延床面積} & 31.46\text{m}^2 \end{aligned}$$



昭和58年8月31日 登記

申請人

縮尺 1/250

昭和58年 8月29日作製

作製者

縮尺 1/500

登記年月日：平成24年2月15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。
(宇都宮地方支庁土木支庁管轄)
令和6年5月10日 宇都宮地方支庁局

登記官

(13 枚目)

請求番号：4-2

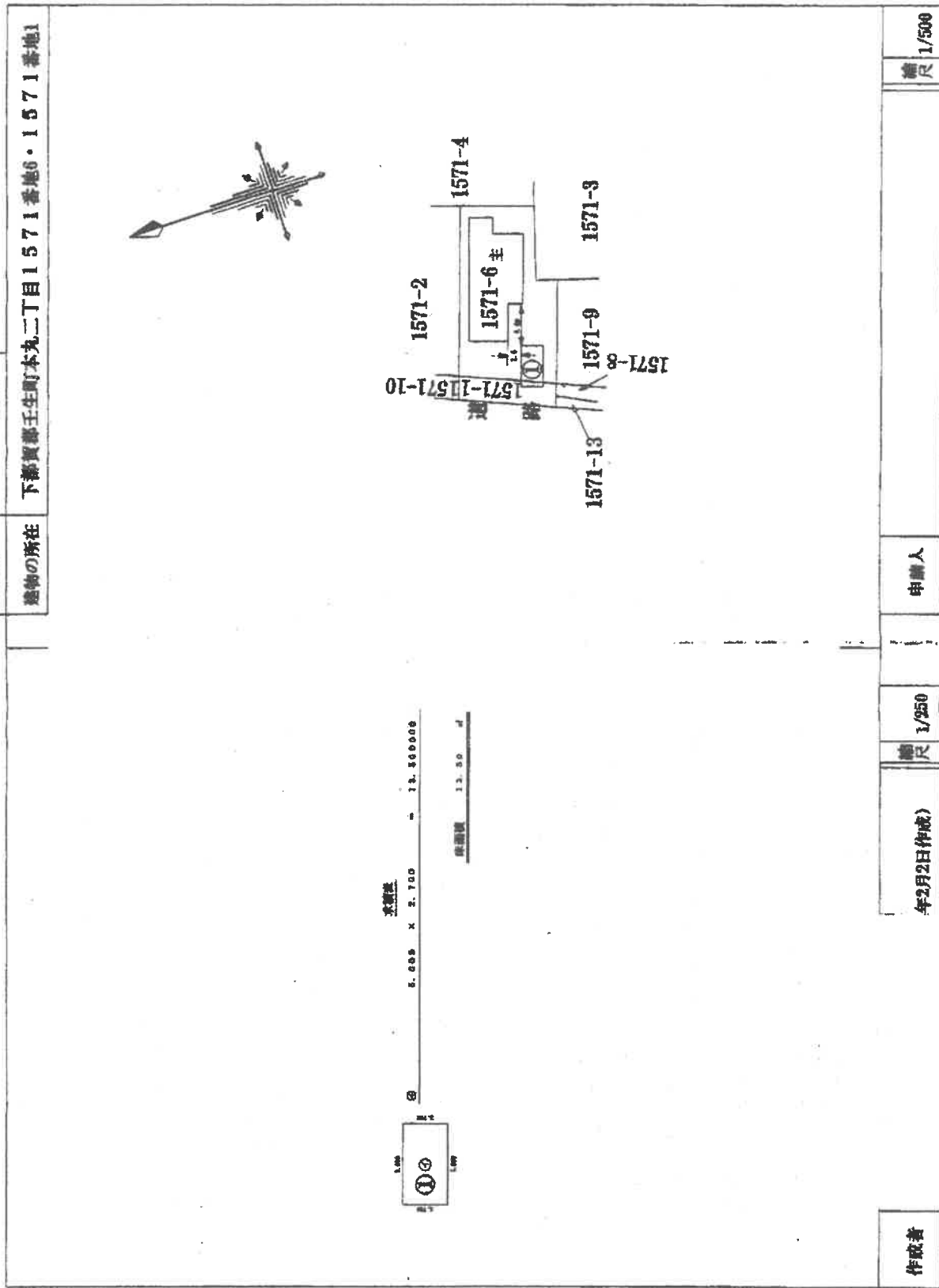
各階平面図

建物図面

家屋番号 1571番16

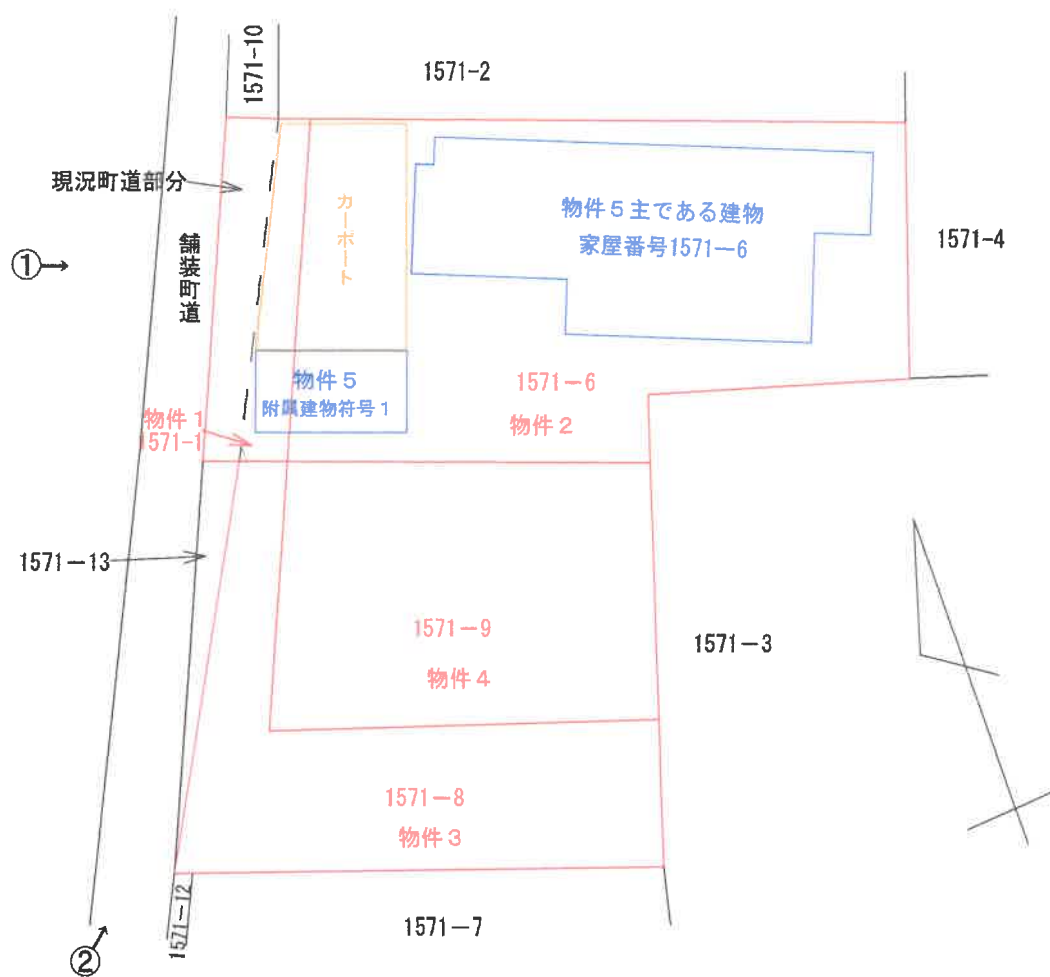
建物の所在 下都賀郡壬生町本九二丁目1571番地0・1571番地1

1枚目



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。

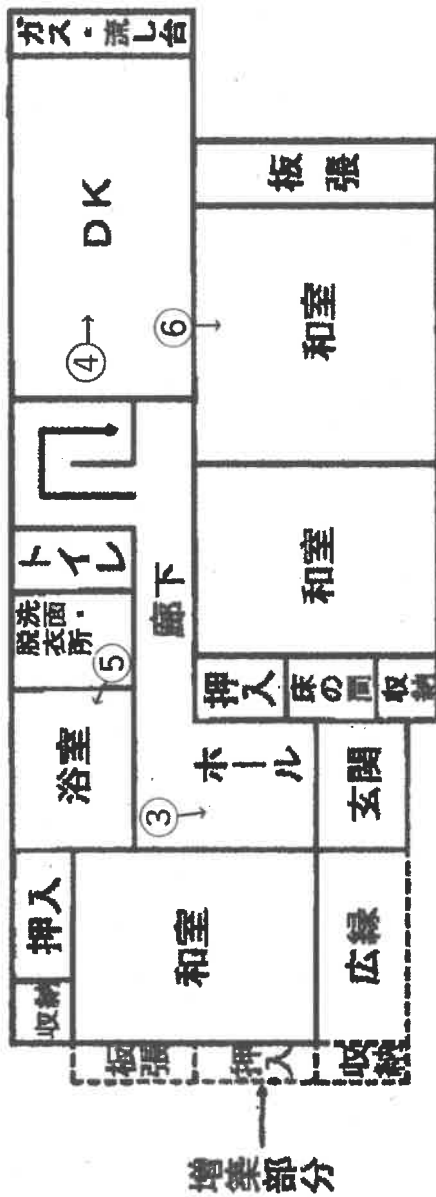


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

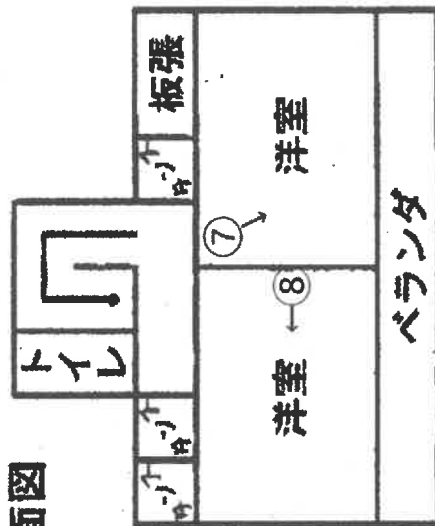
圖取問

物件5 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 賭平面図



2階平面図



附属建物

一、



一〇印は写真撮影場所であり、〇印の中の数字は写真番号である。

写 真 1

物件5主である建物



写 真 2



写 真 3 (玄関)



写 真 4 (台所)



写 真 5 (浴室)



写 真 6 (1階南東側和室)



写 真 7 (2階東側洋室)



写 真 8 (2階西側洋室)



写 真 9 (附属建物符号1内部)



第24017-1号

令和 6年（ケ）第 37号1

令和 6年 7月10日 受 命

令和 6年 7月31日 現地調査

令和 6年 8月 6日 評 価

令和 6年 8月 8日 提 出

宇都宮地方裁判所

評 価 書

物件 1 ～物件 5

評価人 不動産鑑定士

坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 4 4 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 4, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 2 4 4, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 9 4 2, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1, 1 8 3, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2, 0 2 9, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7 3 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 ー口及び物件 2 ～ 4 の土地価格は物件 5 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 5 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 5 8 条 4 項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	下都賀郡壬生町本丸二丁目 1 5 7 1 番 1 宅地 8.29㎡	宅地及び公衆用道路
2	所在地 地積	下都賀郡壬生町本丸二丁目 1 5 7 1 番 6 宅地 214.13㎡	
3	所在地 地積	下都賀郡壬生町本丸二丁目 1 5 7 1 番 8 宅地 89.88㎡	
4	所在地 地積	下都賀郡壬生町本丸二丁目 1 5 7 1 番 9 宅地 112.89㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下都賀郡壬生町本丸二丁目 1 5 7 1 番地 6, 1 5 7 1 番地 1 1 5 7 1 番 6 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 77.84㎡ 2 階 31.46㎡	1 階 約 84.58㎡ 2 階 31.46㎡
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平 家建 13.50㎡	

特記事項

- ・物件 1 及び 2 上にカーポートがある。
- ・物件 1 は、壬生町固定資産公果証明書では、公衆用道路となっており非課税である。町道を管理する建設課で調査したところ、当該道路は町道の認定を受けている。現況調査では、公図と異なり、物件 2 の接道部分の幅員が特に広いことはなく、接面町道は、北から南側にかけて、ほぼ直線である。地積測量図で、物件 1 北側隣接地である 1571 番 10 の南端と南側隣接地である 1571 番 13 の北端部分を結ぶと、物件 1 のほぼ中央部分をとおり、現況に合致することから、宅地部分物件 1 ーイ 4.29㎡、道路部分物件 1 ーロ 4㎡と推定し、評価数量とする。境界を示す杭などが無いこと

特記事項
から、正確な境界、面積を求めるためには、測量が必要である。建築課では、どの部分まで町道になっているか、資料がないため不明であるとのこと。 ・ 物件 5 は、1階部分が増築されている。

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, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	東武宇都宮線「壬生駅」西方約640m（直線距離）（別添図面等参照）	
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、壬生市街地に位置する街区雑然とした住宅地域である。当該地域は、街路条件はやや劣るものの、最寄店舗や文教施設の配置に恵まれているため、地域の熟成度は高い状況にある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1-イ, 2, 3, 4 地積 : 421.19㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約25m 奥行 : 約22m～15m 形状 : L字形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間面地 物件1-ロ 幅員約4mの舗装町道の一部となっている。	
接面道路の状況	物件1-イ, 2, 3, 4 西約4m舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件5の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。 隣接地は、東側戸建住宅、西側道路を挟んで空地、南側戸建住宅、北側戸建住宅。	
供 給 処 理 施 設	物件1-イ, 2, 3, 4 上 水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : あり （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壌汚染の可能性について調査したところ、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。
特 記 事 項	・長期間利用されていない様子で、庭木、しの竹、雑草が生い茂り、容易に進入できない状況にある。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和58年 8月26日新築 約41年 約2年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付タイル 内 壁 京壁 合板 クロス 天 井 堀込天井 杉敷目合弁 床 フローリング タタミ	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層 2階 現況用途 居宅	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 築年数が40年以上経過しており、大規模修繕が必要である。	
建物の利用状況	特に利用されていない。	
特 記 事 項		

(附属建物 1)

建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平 成 3 年 4 月 日 不 詳 新 築 約 33 年 約 7 年
仕 様	構 造 鉄 骨 造 屋 根 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 葺 外 壁 サ イ デ ィ ン グ 床 モ ル タ ル	
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 1 階 現 況 用 途 物 置	
品 等	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	普 通	
建 物 の 利 用 状 況	特 に 利 用 さ れ て い な い。	
特 記 事 項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 2, 3, 4 (土地)

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1-イ	33,000	0.90	4.29	0.80		0.90	92,000
2	33,000	0.90	214.13	0.80		1.00	5,088,000
3	33,000	0.90	89.88	0.80		1.00	2,136,000
4	33,000	0.90	112.89	0.80		1.00	2,682,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 壬生-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 32,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：物件1-イ 形状▲10 物件2 形状▲10 物件3 形状▲10 物件4 形状▲10

ウ 地積：物件1-イは、第3項目的物件の特記事項記載の通り、物件2～物件4は、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：物件1-イ 境界不明▲10 物件2 1.00 物件3 1.00 物件4 1.00

② 物件1-ロ (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1-ロ	33,000	0.05	4		0.90	6,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 壬生-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 32,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：認定町道▲95

ウ 地積：第3項目的物件の特記事項記載の通り。

オ 市場性修正：境界不明▲10

③ 物件5（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
5	150,000	116.04		0.01	1.00	174,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況数量による。

エ 現 価 率

経過年数41年、経済的全耐用年数43年、経済的残存耐用年数2年、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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2年／経済的全耐用年数43年)}×(1－観察減価70%)÷0.01

オ 市場性修正：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サ÷シ
1	70,000	13.50		0.05	1.00	47,000

キ 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。

ク 現況延床面積：登記数量による。

コ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数7年、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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7年／経済的全耐用年数40年)}×(1－観察減価70%)÷0.05

サ 市場性修正：1.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
5	174,000	47,000	221,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1-イ	92,000	0.30	法定地上権	28,000
2	5,088,000	0.30	法定地上権	1,526,000
3	2,136,000	0.30	法定地上権	641,000
4	2,682,000	0.30	法定地上権	805,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②カ, 1③ ソ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	92,000	-28,000		0.90	0.70	40,000
1-ロ	6,000			1.00	0.70	4,000
2	5,088,000	-1,526,000		0.90	0.70	2,244,000
3	2,136,000	-641,000		0.90	0.70	942,000
4	2,682,000	-805,000		0.90	0.70	1,183,000
5	221,000	+3,000,000	1.00	0.90	0.70	2,029,000
一括価格(合計)						6,442,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1-イ 0.90 物件2 0.90 物件3 0.90 物件4 0.90 物件5 0.90
物件1-イ 庭木等繁茂▲10 物件2 庭木等繁茂▲10 物件3 庭木等繁茂▲10 物件4 庭木等繁茂▲10 物件5 庭木等繁茂▲10

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 壬生-7

所 在：下都賀郡壬生町本丸2丁目1564番4
「本丸2-13-15」

地 目：宅地

価 格：32,800円／㎡

位 置：壬生駅西方600m

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：390㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東町道4m

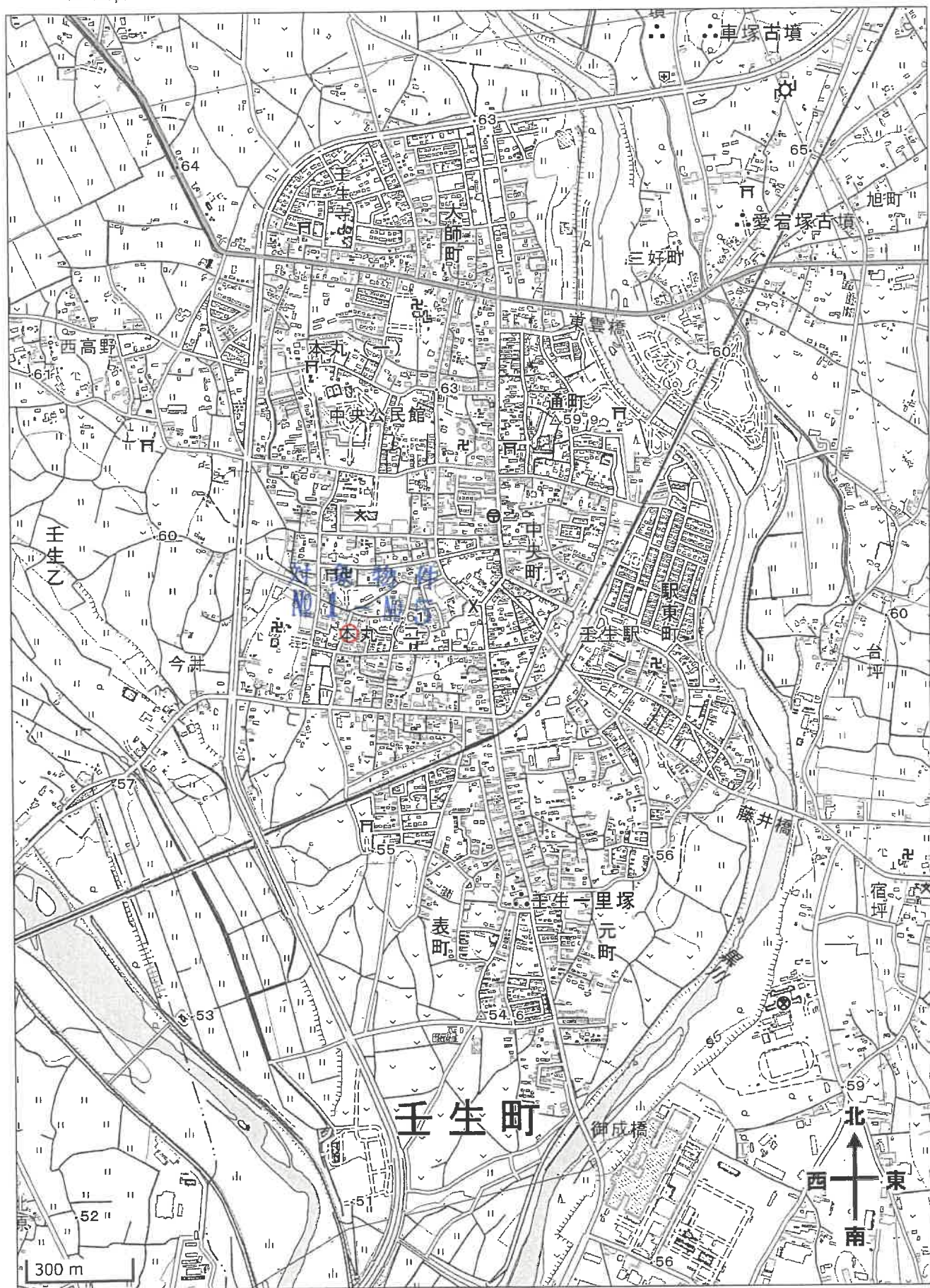
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

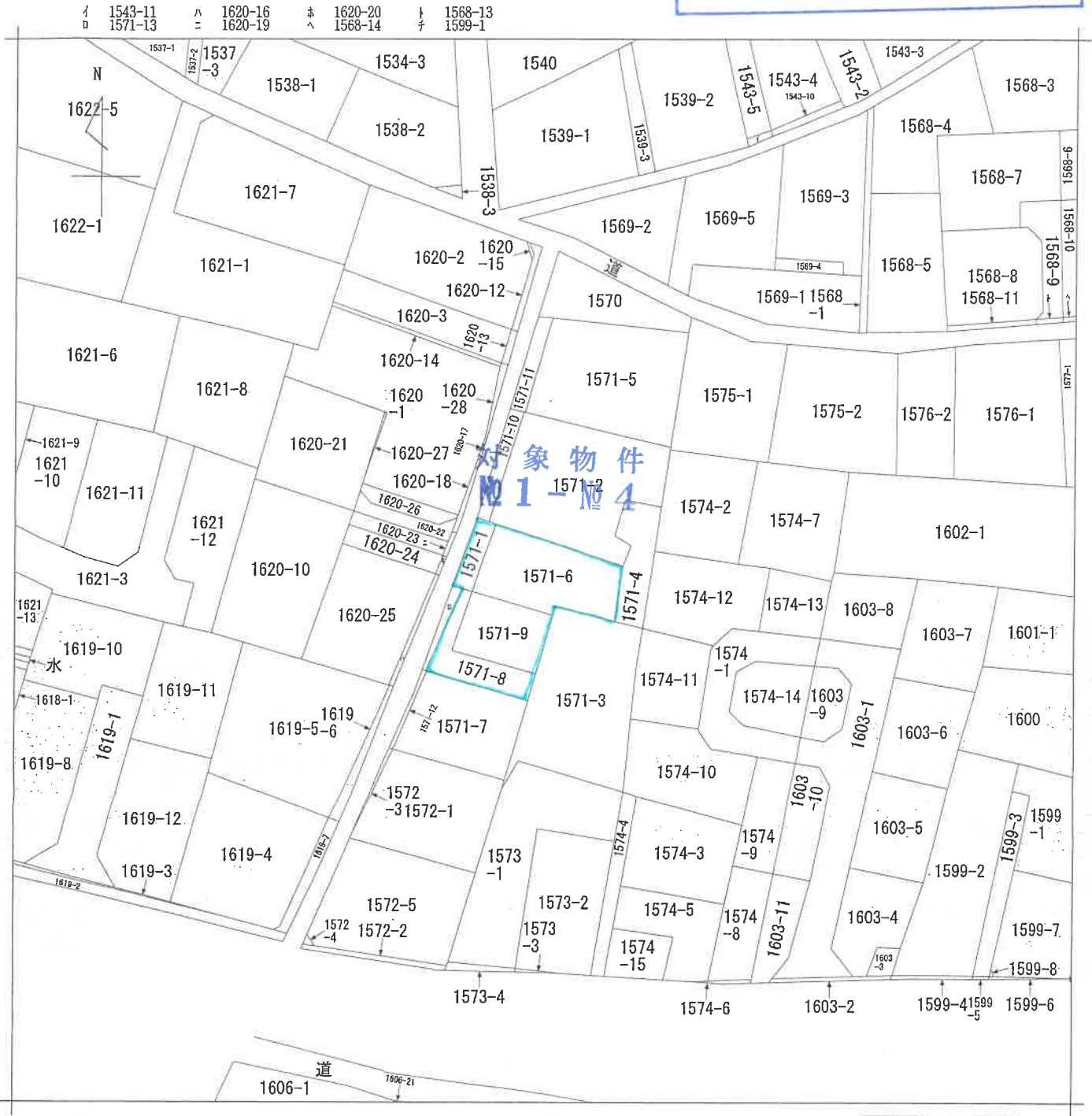
第7 附属資料

- 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

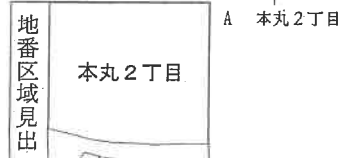
以 上



公 図 写



(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

請求部	所在	下都賀郡壬生町本丸二丁目				地番	1571番6			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 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。
(宇都宮地方裁判所栃木支庁管轄)

各階平面図 0287295

建物各階平面図

家屋番号

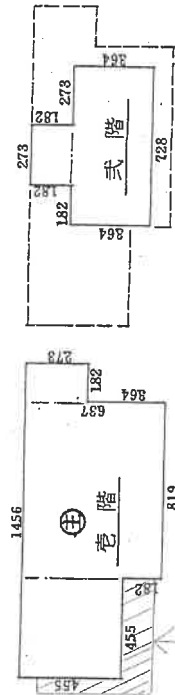
1571-6

建物の所在

下都賀郡壬生町大字壬生乙字番地1571-6

栃木県下都賀郡壬生町本丸二丁目

対象物件№5



増築部分

面積計算

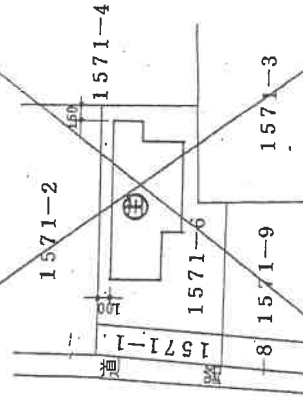
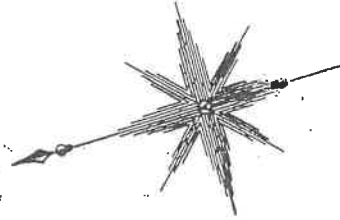
$$\begin{aligned} \text{㊦ } 1.82 \times 2.73 &= 4.9686 \\ 8.19 \times 6.37 &= 52.1703 \\ 4.55 \times 4.55 &= 20.7025 \end{aligned}$$

計 77.8414
倉階床面積 77.84㎡

$$\begin{aligned} 2.73 \times 1.82 &= 4.9686 \\ 7.28 \times 3.64 &= 26.4992 \end{aligned}$$

計 31.4678
式階床面積 31.46㎡

この図面は縮小されています

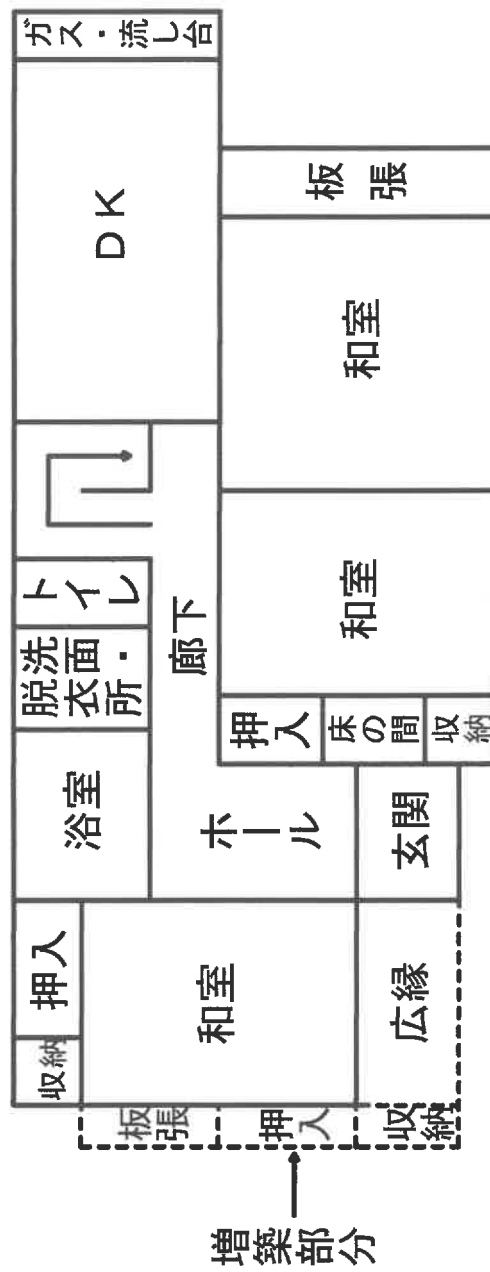


SH58年8月31日

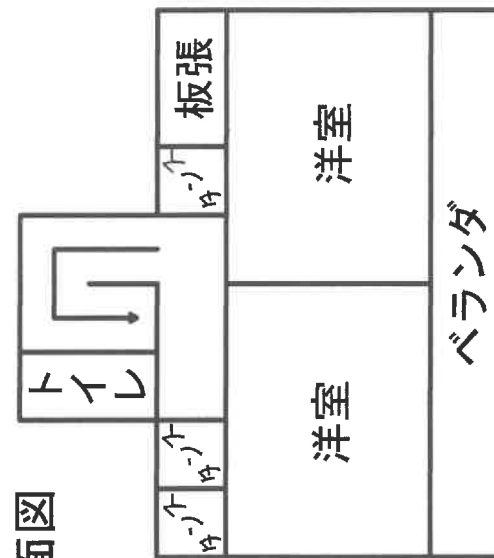
		建物の所在	下都賀郡壬生町本丸二丁目1571番地6・1571番地1	1571
付属建物 5.000 2.700 ① 2.700 5.000 ② 5.000 × 2.700 = 13.500000 求積率 床面積 13.50 m² 対象物件No.5 1571-2 1571-4 1571-6主 1571-10 1571-8 1571-9 1571-13 1571-3 道 路 ① 1.5 6.00 1571-2 1571-4 1571-6主 1571-10 1571-8 1571-9 1571-13 1571-3 この図面は縮小されています				

物件 5

1 階平面図

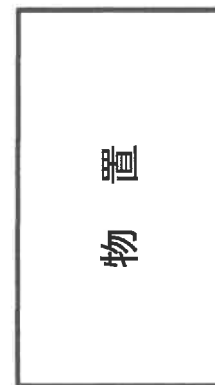


2 階平面図



附属建物

符号 1



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