

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月11日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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 7月 2日から<br>令和 7年 7月 9日まで                                                                                              |                      |
| 開札期日                       | 日 時                                                                                                                         | 令和 7年 7月15日 午前10時00分 |
|                            | 場 所                                                                                                                         | 宇都宮地方裁判所売却場 (1階)     |
| 売却決定<br>期日                 | 日 時                                                                                                                         | 令和 7年 8月 1日 午前10時00分 |
|                            | 場 所                                                                                                                         | 宇都宮地方裁判所             |
| 特別売却<br>実施期間               | 令和 7年 7月16日 午前10時00分から<br>令和 7年 7月18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 6月11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 | 6,885,000<br>5,508,000 | 一括       | 1,377,000  | 47,251   | 11,298   |
| 1    | 3,170,000              |          |            |          |          |
| 2    | 3,715,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          | </       |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市清原台四丁目  
地 番 9 3 8 番 5 6  
地 目 宅地  
地 積 2 6 4 . 9 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

- 2 所 在 宇都宮市清原台四丁目 9 3 8 番地 5 6  
家屋 番号 9 3 8 番 5 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 9 1 平方メートル  
2 階 7 3 . 1 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 2 6 . 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月28日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A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 宇都宮市清原台四丁目

地 番 9 3 8 番 5 6

地 目 宅地

地 積 2 6 4 . 9 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 宇都宮市清原台四丁目 9 3 8 番地 5 6

家屋 番号 9 3 8 番 5 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 9 1 平方メートル

2 階 7 3 . 1 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 2 6 . 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

令和7年(ヌ)第6号  
令和7年3月10日受理  
令和7年3月25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 宇都宮市清原台四丁目

地 番 938番56

地 目 宅地

地 積 264.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 宇都宮市清原台四丁目938番地56

家屋 番号 938番56

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 68.91平方メートル  
2階 73.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 宇都宮市清原台四丁目21番32                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （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 checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが南西側部分を舗装道路として、その余の部分に下記建物を共有し、それぞれ占有している<br><input 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         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 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（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある         {         種類：車庫<br>構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建<br>床面積：約26.88㎡         }                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が主である建物を居宅として、未登記附属建物を車庫として、それぞれ使用している<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         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>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

| 関係人の陳述等                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>■ A<br/>(物件共有者)</p> | <p>1 本件土地建物はいずれも私と私の子B Cの三人で共有しています。</p> <p>2 本件土地は私達が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居住し、居宅として使用しています。B Cは既にここから転居し別の場所に住んでいます。</p>                                                                                                                                                                 |
| <p>■ B<br/>(物件共有者)</p> | <p>1 本件土地南西側の車庫は本件建物に附属する建物です。</p> <p>2 本件土地建物が所在する地域は東日本大震災の影響を強く受けた地域であり、それにより本件建物にも様々な損傷が見受けられます。具体的には、建物の外壁には複数の亀裂が入り、一部は歪んでいる箇所もあります。また、屋内には雨漏りが発生している部分や、天井が落ちている部屋もあります。さらに、2階南西側洋室のドアが破損しており、2階トイレは使用できない状況です。</p> <p>3 本件建物の台所にはIHヒーターが設置されていますが、オール電化住宅ではなく、お風呂は灯油で沸かしています。</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

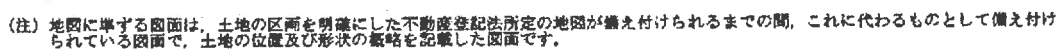
- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地南西側には車庫が存在する。この車庫は、未登記であり、課税関係資料によれば本件建物に附属する車庫として課税されている。また、関係人の陳述、本件建物との位置関係及び用途からすると、本件建物の未登記付属建物と認めるのが相当である。
- 3 本件土地は土地共有者らが本件建物の敷地として使用し、建物共有者Aが主である建物に居住し居室として、未登記付属建物を車庫として、それぞれ使用している。主である建物及び未登記付属建物の屋外を見分したところ、外壁に複数個所の亀裂や歪みが見受けられたほか、全体が藁で覆われており、外壁表面に著しい劣化が見受けられた。また、屋内を見分したところ、浴室タイルの破損、2階トイレのドアや南西側ドアの破損、床の軋み、畳の撓み等が認められた。このことから、本件建物は築年相当以上の損傷が存在する可能性があると思われた。
- 4 本件土地の南西側に幅員約10.0mの舗装道路(認定外道路)が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項2号(開発道路)に該当する。なお、本件土地は、敷地の一部(南西側約25.4㎡)を当該道路敷きとして負担している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                             |
| R7年3月11日 (火)<br>11:00-11:15                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 外観調査、Aと面談調査、Bと電話、調査期日設定、<br>外観写真撮影      |
| R7年3月11日 (火)<br>12:00-12:20                                                                                                                                                                                                                                                                         | 宇都宮市役所      | 地番図、間取図等<br>道路関係調査                      |
| R7年3月13日 (木)<br>9:50-9:55                                                                                                                                                                                                                                                                           | 宇都宮地方法務局    | 登記関係資料取得 (本件土地上に本件建物以外の建物登記が存在しないことを確認) |
| R7年3月19日 (水)<br>9:45-10:25                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | A Bに面談調査、屋内写真撮影<br>評価人同行                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                         |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                         |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                         |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



地番区域見出

清原台4丁目

|           |                |         |              |                   |            |         |           |
|-----------|----------------|---------|--------------|-------------------|------------|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 宇都宮市清原台四丁目 |         |              |                   | 地 番 938番56 |         |           |
| 出 縮 力 尺   | 1/600          | 精 度 区 分 | 座標系<br>番号は記号 | 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 | 平成6年10月1日      |         |              | 備 付 年 月 日<br>(原図) | 平成7年1月20日  | 補 記 事 項 |           |

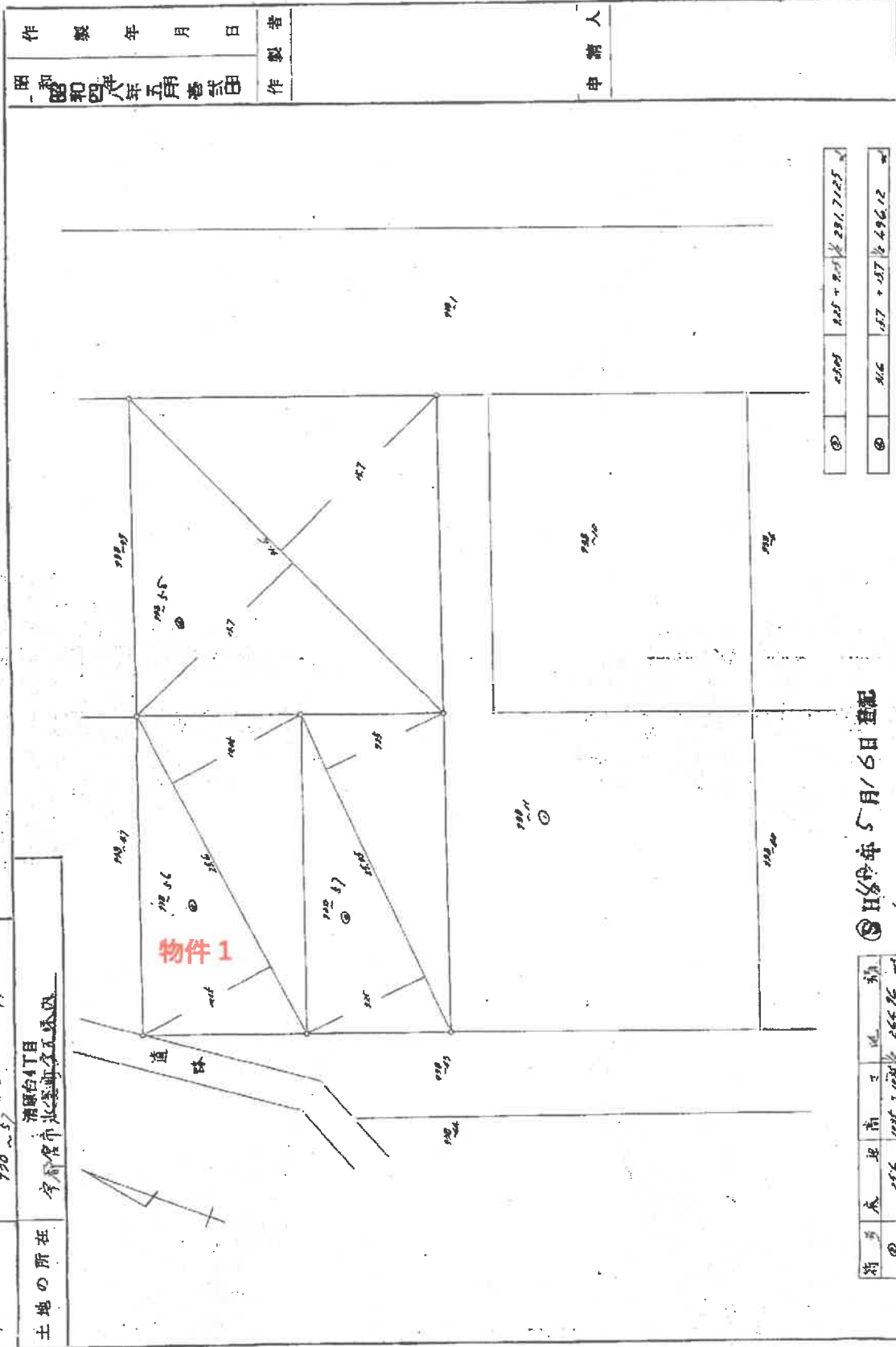
( 6 枚目)

登記年月日：昭和40年5月16日

(前) 932-11 114640

地 積 測 量 図

|       |              |
|-------|--------------|
| 簿 番   | 920-56-58-11 |
| 土地の所在 | 千葉県市川市北郷町4丁目 |



昭和40年5月16日登記

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

(日本土地家屋調査士会印)

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。  
 (千葉県地方税務局管理)  
 令和7年1月17日 東京法務局中野出張所 登記官

# A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



1:500



物件1

この図面は平成4年1月1日時点のものです。この図面は課税の参考図として作成したものであり、実測図ではありません。また、変更と相違している場合があります。変更、相違等の資料に用いることにはなりません。  
 交付年月日： 令和7年3月11日 平野市国土建設課

( 枚目 )

登記年月日：昭和53年4月26日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
 (千葉県地方裁量局蔵)  
 令和7年1月17日 東京法務局中野出張所 提供

建物図面  
各階平面図

0406039 各階平面図

家屋番号 938-56

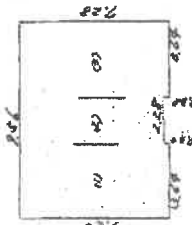
清原台4丁目

建築物の所在 千葉県千葉市美浜区西938番地56

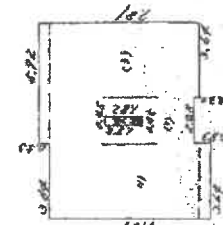
清原台4丁目

1階

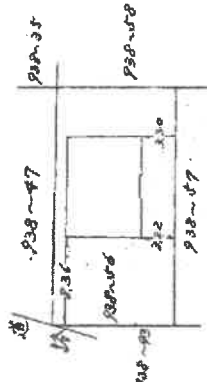
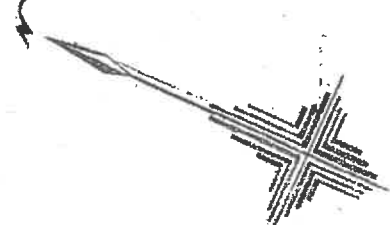
単位 (m)



| 床 面 積 |                      |
|-------|----------------------|
| (1)   | 3.42 x 2.42 = 8.2974 |
| (2)   | 2.42 x 2.42 = 5.8564 |
| (3)   | 0.62 x 2.42 = 1.5004 |
| 合 計   | 15.6542              |



| 床 面 積 |                      |
|-------|----------------------|
| (1)   | 3.42 x 2.42 = 8.2974 |
| (2)   | 2.42 x 2.42 = 5.8564 |
| (3)   | 0.62 x 2.42 = 1.5004 |
| 合 計   | 15.6542              |



昭和53年4月26日 登記

製作者

縮尺 1/250

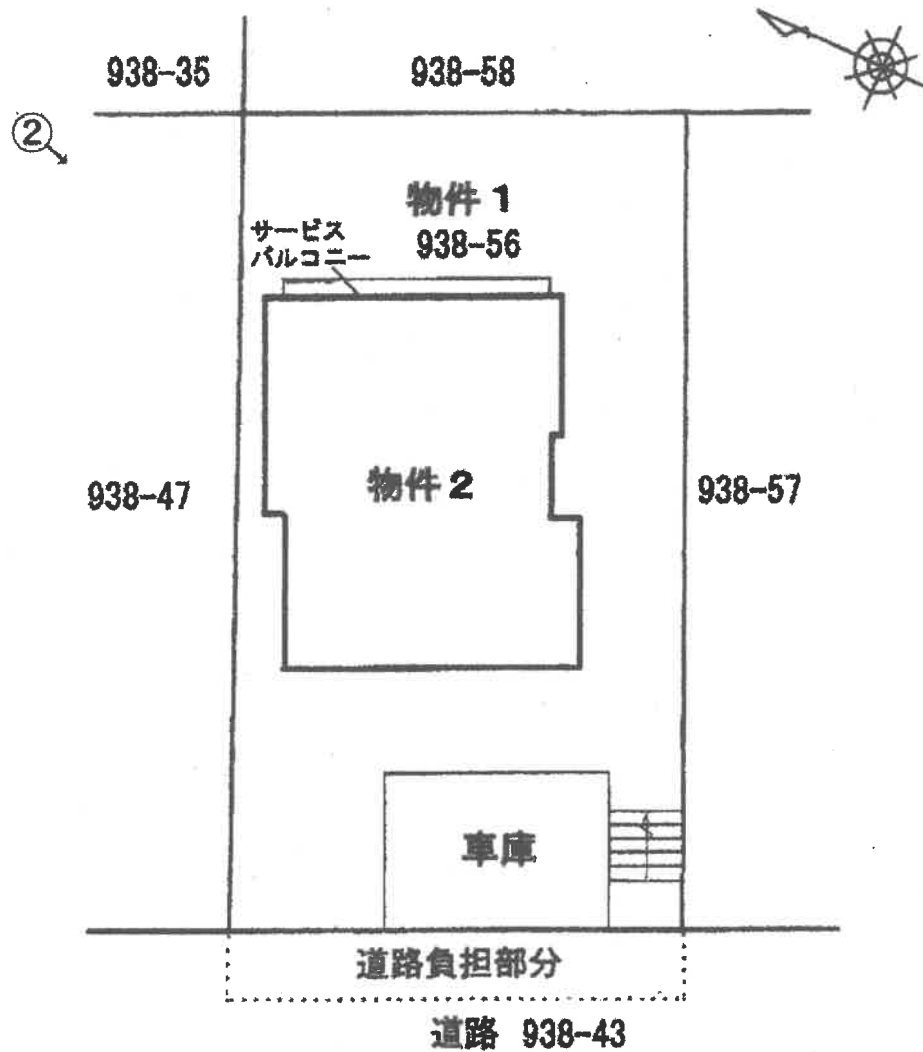
申請人

縮尺 1/500

(新木県土地家屋調査士会館蔵)

# 土地建物位置関係図

物件 1, 2



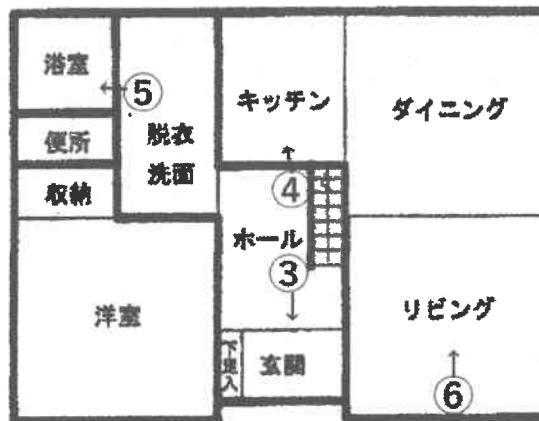
※ ① は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。

# 間 取 図

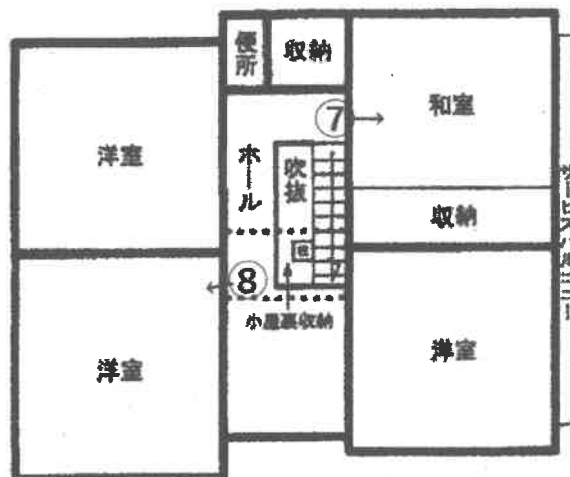
物件 2

1 階

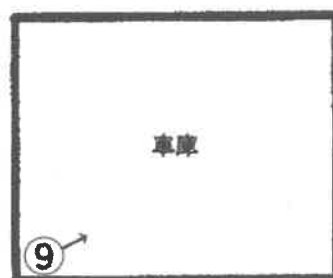


2 階

2 階



未登記附属建物



※ ⑧ は、凡その写真撮影位置・方向を示す。  
 ※ 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 (玄関)



写 真 4 (キッチン)



写 真 5 (浴室)



写 真 6 (リビングダイニング)



写 真 7 (2階北東側和室)



写 真 8 (2階南西側洋室)



写 真 9 (未登記附属建物内部)



令和 7年（又）第 6号  
令和 7年 2月25日 受 命  
令和 7年 3月19日 現地調査  
令和 7年 4月16日 評 価  
平成 7年 4月17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  
相 馬 明 利

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 6, 8 8 5, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1（土地）             | 金 3, 1 7 0, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 3, 7 1 5, 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等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

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  | 所在地番目積所有者共有持分所有者共有持分所有者共有持分                                  | 宇都宮市清原台四丁目<br>938番56<br>宅地<br>264.96m <sup>2</sup><br>A<br>1分の2<br>B<br>1分の4<br>C<br>1分の4                                                      | 宅地(一部公衆用道路)                                                            |
| 2  | 所在地番目積所有者共有持分所有者共有持分所有者共有持分<br>家屋番号種類構造床面積<br>符 号 種類 構造 床 面積 | 宇都宮市清原台四丁目938<br>番地56<br>938番56<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 68.91m <sup>2</sup><br>2階 73.16m <sup>2</sup><br>A<br>1分の2<br>B<br>1分の4<br>C<br>1分の4 | (附属建物)<br>未登記<br>車庫<br>コンクリートブロック造陸屋<br>根平家建<br>1階約26.88m <sup>2</sup> |

#### 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, 1）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 物件1（直線距離）<br>ライトライン線「グリーンスタジアム前」駅東方約900m<br>JR宇都宮線「宇都宮」駅東方約8.5km                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は昭和40年代後半に大規模造成された清原台住宅団地のほぼ中央部北寄り、幹線市道西側背後に位置している。令和5年8月に西から北方にライトライン2駅が開業し、西側に清原工業団地、北から東方にかけてゆいの杜住宅団地及び芳賀町工業団地が所在している。                                                                                                                                                                                         |                                                  |
| 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>第1種中高層住居専用地域<br>指定 60%<br>指定 200%<br>なし |
| 画 地 条 件                                                         | 物件1<br>地積 : 264.96㎡<br>(内道路負担部分約25.40㎡ 有効敷地部分約239.56㎡)<br>規模 : ほぼ標準的<br>間口 : 約12.0m<br>奥行 : 約20.0m<br>形状 : ほぼ長方形<br>地勢 : ほぼ平坦<br>高低差: 接面道路より高い<br>接面道路との関係: 中間画地                                                                                                                                                    |                                                  |
| 接面道路の状況                                                         | 物件1<br>南西約10.0m舗装道路(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当)                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件2の建物の敷地として利用されている。<br>周辺は戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |
| 供給処理施設                                                          | 物件1<br>上水道: あり<br>都市ガス: なし<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。 |                                                  |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                        | 土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出は無く、宅地以前は山林であったと推定される。                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 特 記 事 項 | 建物部分は、路面より約1.3m高地盤となっている。 |
|---------|---------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分                              | 主たる建物                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | <div> <div>建築年月日(登記記載)</div> <div>昭和53年 4月15日新築</div> </div> <div> <div>経過年数</div> <div>約47年</div> </div> <div> <div>経済的残存耐用年数</div> <div>満了</div> </div>                                                                                                                                     |
| 仕 様                              | <div> <div>構 造</div> <div>木造スレート葺2階建</div> </div> <div> <div>屋 根</div> <div>スレート葺</div> </div> <div> <div>外 壁</div> <div>モルタルリシン吹付</div> </div> <div> <div>内 壁</div> <div>クロス貼</div> </div> <div> <div>天 井</div> <div>クロス貼、ケイカル下地板</div> </div> <div> <div>床</div> <div>フローリング、畳</div> </div> |
| 床面積（現況）                          | <div>1階68.91㎡</div> <div>2階73.16㎡</div> <div>計 142.07㎡</div>                                                                                                                                                                                                                                  |
| 現 況 用 途 等                        | <div> <div>現況用途</div> <div>居宅</div> </div> <div> <div>間取り</div> <div>建物間取図参照</div> </div>                                                                                                                                                                                                     |
| 品 等                              | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 保守管理の状態                          | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建物の利用状況                          | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 特 記 事 項                          | 上記建築時期から、昭和56年6月施行の新耐震法基準には準拠していない。                                                                                                                                                                                                                                                           |

## (附属建物未登記)

| 区 分                              | 附属建物                                                                 |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 昭和53年 9月 日不詳新築<br>経 過 年 数 約47年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 満了     |
| 仕 様                              | 構 造 コンクリートブロック造<br>屋 根 陸屋根<br>外 壁 コンクリートブロック<br>天 井 鉄骨<br>床 土間コンクリート |
| 床面積（現況）                          | 約26.88㎡<br>計 約26.88㎡                                                 |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層 地上1階建て<br>現況用途 車庫                                                |
| 品 等                              | やや劣る                                                                 |
| 保守管理の状態                          | 劣る                                                                   |
| 建物の利用状況                          | 現況調査報告書記載のとおり。                                                       |
| 特 記 事 項                          | 車庫の一部が掘込式で敷地より約1.5m高くなっている。                                          |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1） 道路負担部分は更地価格

| 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 | 更地・建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------------|----------------------|---------------|----------------|-----------|----------------------------|
| 1<br>宅地        | 38,100               | 1.00          | 239.56         | 0.90      | 8,215,000                  |
| 1<br>公衆用<br>道路 | 38,100               | 0.01          | 25.40          |           | 10,000                     |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（県）-23

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $40,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.8/100 \times 100/100 \times 100/108 = 38,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率3.40%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+8

イ 個別格差：宅地部分 必要なし 道路負担部分 ▲99 現価率1%

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 建物価格（物件2）

建物の経済的耐用年数が満了していることから、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標準的な建築費に比準して求めた当該建物の再調達原価に残価率を乗じて求めた。

| 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 | 主たる建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2  | 170,000             | 142.07             | 0.06     | 1,449,000               |

#### 附属建物

| 符号  | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>オ | 現況延床<br>面積(㎡)<br>カ | 現価率<br>キ | 附属建物価格<br>(円)<br>オ×カ×キ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 未登記 | 100,000             | 26.88              | 0.06     | 161,000                |

#### 建物の合計

| 番号 | 主たる建物価格<br>(円)<br>ケ | 附属建物価格<br>(円)<br>コ | 合計価格<br>(円)<br>ケ+コ |
|----|---------------------|--------------------|--------------------|
| 2  | 1,449,000           | 161,000            | 1,610,000          |

## 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<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 |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 8,215,000         | 0.45          | 法定地上権 | 3,697,000              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号              | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>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<br>宅地         | 8,215,000           | -3,697,000                      |                     | 1.00               | 0.70                | 3,163,000                 |
| 1<br>公衆用<br>道 路 | 10,000              |                                 |                     | 1.00               | 0.70                | 7,000                     |
| 2               | 1,610,000           | +3,697,000                      | 1.00                | 1.00               | 0.70                | 3,715,000                 |
| 一括価格（合計）        |                     |                                 |                     |                    |                     | 6,885,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 (県)-23

所 在：宇都宮市清原台1丁目241番6  
「清原台1-7-25」

地 目：宅地

価 格：40,000円/㎡ (対前年変動率 3.40%)

位 置：JR宇都宮駅の東方約8.5km (道路距離)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南10m道路

用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。  
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに揚げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

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

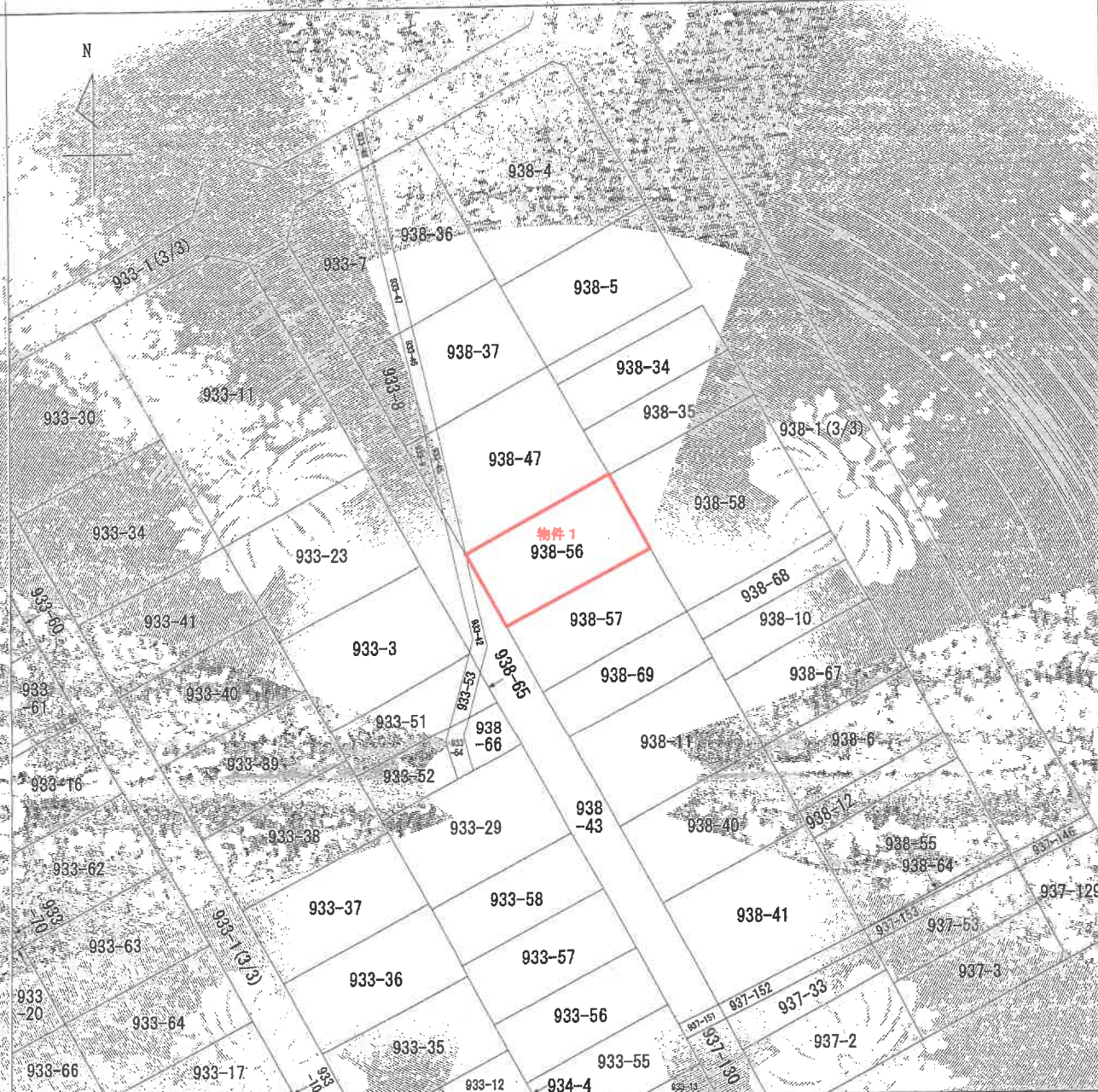
以 上

# 位置図



出典：国土地理院発行地形図

N



地番区域見出  
清原台4丁目

|       |           |      |  |                   |           |          |      |        |           |
|-------|-----------|------|--|-------------------|-----------|----------|------|--------|-----------|
| 請求部分  | 所在地       |      |  | 宇都宮市清原台四丁目        |           | 地番       |      | 938番56 |           |
| 出力尺   | 1/600     | 精度区分 |  | 座標系番号記号           | 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 | 平成6年10月1日 |      |  | 備考<br>年月日<br>(原図) | 平成7年1月20日 |          | 補記事項 |        |           |

登記官



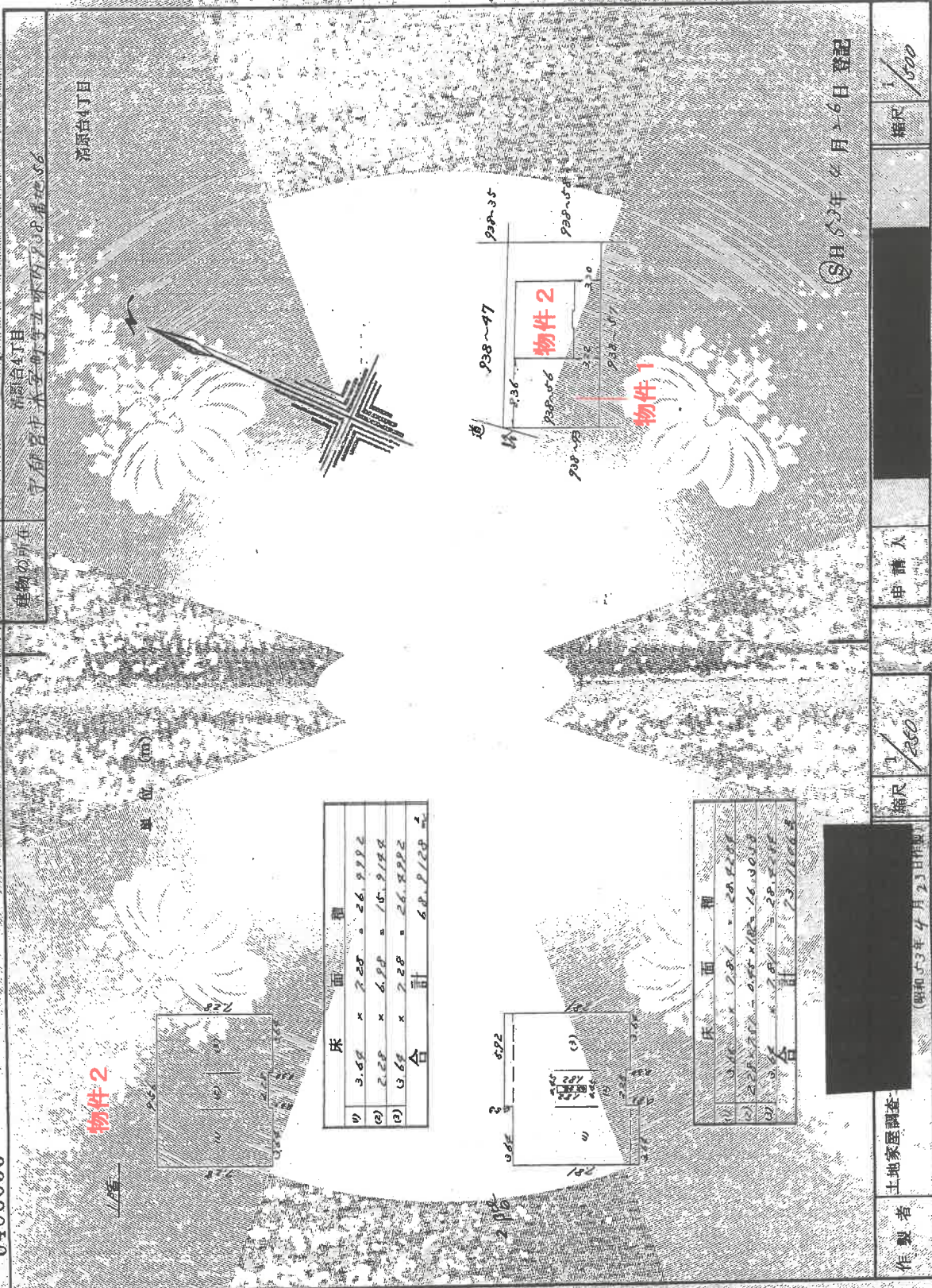
建物図面写  
各階平面図写

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面  
各階平面図

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 家屋番号  | 250-56                    |
| 建物の所在 | 消原台4丁目<br>子母宮市本安町508番地056 |

0406039 各階平面図



昭和53年4月26日登記

|         |       |     |     |
|---------|-------|-----|-----|
| 土地家屋調査士 | 縮尺    | 申請人 | 箱尺  |
| 作製者     | 1/200 |     | 500 |

(国土院土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和53年4月26日

これは図面に記載されている内容を基にした書面である。

(宇都宮地方方法務局管轄)

令和7年1月17日

東京法務局中野出張所

登記官

# 土地建物位置関係図

物件 1, 2

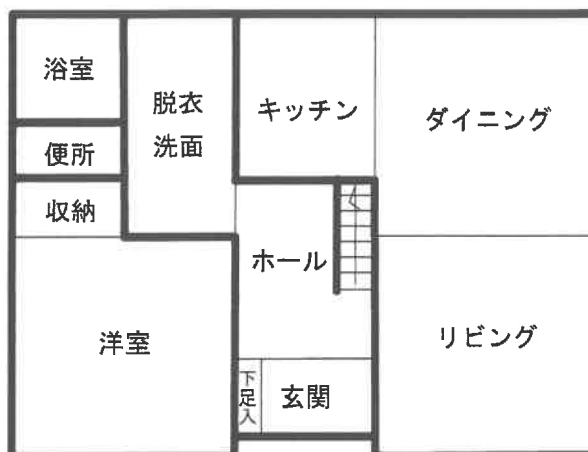


※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

# 間 取 図

物件 2

1 階



2 階

2 階



未登記附属建物



※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。