

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月 27日から 令和 7年 9月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 9日 午前10時00分 宇都宮地方裁判所売却場（1階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 26日 午前10時00分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年 9月 10日 午前10時00分から 令和 7年 9月 12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 8月 6日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお、当庁栃木支部、真岡支部管轄の事件については、各支部にも、それぞれ写しを備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,524,000 3,619,200	一括	904,800	46,764	0
1	2,538,000				
2	1,986,000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 河内郡上三川町大字ゆうきが丘 |
| | 地 番 | 29 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.97 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 河内郡上三川町大字ゆうきが丘 29 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 29 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 70.60 平方メートル
2 階 55.64 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 河内郡上三川町大字ゆうきが丘 |
| | 地 番 | 29番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内郡上三川町大字ゆうきが丘29番地2-1 |
| | 家屋 番号 | 29番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.60平方メートル
2階 55.64平方メートル |

令和7年(ケ)第34号
令和7年4月18日受理
令和7年5月23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 | 河内郡上三川町大字ゆうきが丘 |
| | 地 番 | 29番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内郡上三川町大字ゆうきが丘29番地21 |
| | 家屋 番号 | 29番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.60平方メートル
2階 55.64平方メートル |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の妻)	1 本件土地建物はいずれも夫であるA所有ですが、同人は別の所に住んでいて、私が居住し、居宅として使用していました。 2 本件建物の住宅ローンについて、ここ1年位は私が払っていましたが、最近では支払っていませんでした。このようなことになるのは分かっていたので、私ももう別の所に住んでいます。戻ってくるつもりはありません。 3 現況調査については、鍵を開けて建物内に入って調査してもらって構いませんが、所有名義は夫(A)なので、夫に連絡してください。
■ A (債務者兼所有者)	1 私は5年位前から本件建物から出ており、別の場所に住んでいます。それからは妻(B)が占有していると思います。現況調査については許可します。 2 土地に置いてある車は、私所有のものです。バッテリーがあがってしまい、そのまま放置しています。

(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枚目のとおり認めた。
- 2 現在、本件建物にBが居住している可能性は低いと思ったため、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて屋内に立ち入って見分したところ、遺留動産が若干残されているだけの空き家であった。このような状況から、本件土地建物は、Aが本件建物の敷地として使用し、本件建物はAが空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地上に、A所有の放置車両が存在する。
- 4 本件建物はオール電化住宅である。屋根に太陽光発電パネルは存在しない。
- 5 本件建物内の壁には、飼い猫によるものと思われる引っかき傷が多数見受けられた。ただ、動物臭はあまり認められない。
- 6 本件土地の東側に幅員約16m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4月23日(水) 11:30-11:40	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 本件建物のインターホンを鳴らしたが応答なし。「現況調査のための催告書」をポストに投函
R7年4月23日(水) 11:50-12:00	上三川町役場 税務課 都市建設課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R7年4月25日 (金)	当庁	Bから聴取(電話)
R7年4月28日 (月)	当庁	Aから聴取(電話)
R7年5月12日 (月) 14:00-14:25	物件所在地	屋内写真撮影、評価人・立会人・解錠技術者同行

(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7年5月12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



地区外

地区外

物件1

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
大字ゆうきが丘

請求部	所在	河内郡上三川町大字ゆうきが丘				地番	29番21			
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				備付年月日(原図)	平成6年5月10日		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。

(宇都宮地方務局管轄)
令和7年3月4日
東京法務局

請求番号：11-1 登記官

登記年月日：平成7年8月21日

212335

前 29

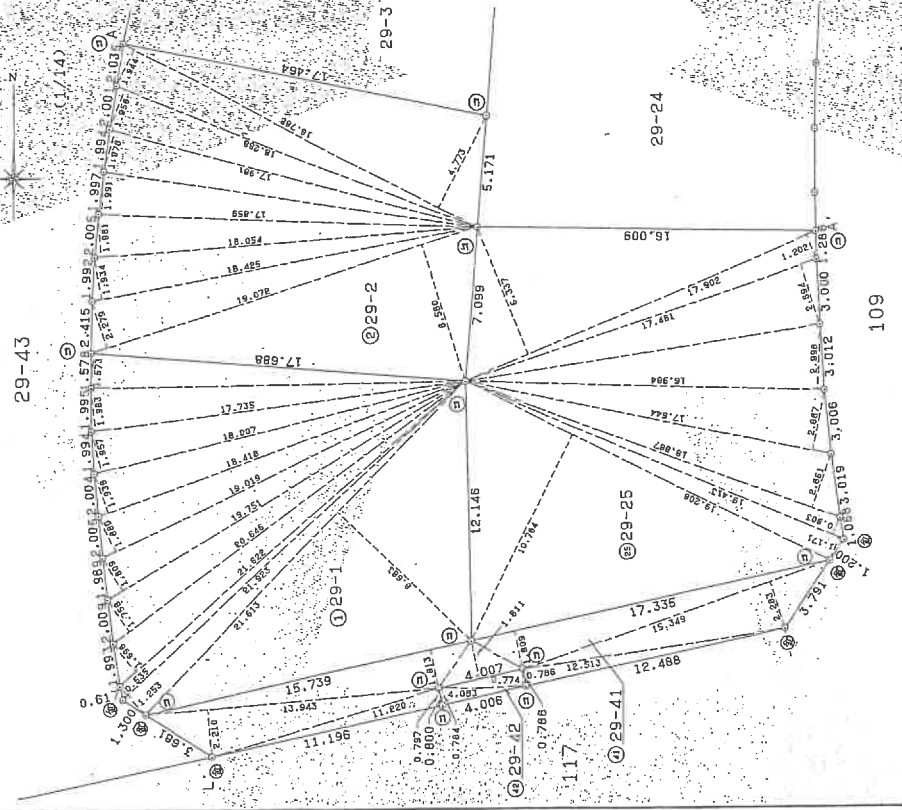
29-1, 29-2 ~ 29-41

地番

地積測量図 1/2

河内郡上三川町ゆきが丘

土地の所在



全図

物件 1

S=1:250

S.H. 7 年 8 月 21 日 登記

製作者

申請人

縮尺 1/2000

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都府地方公務局 登録)
令和 7 年 3 月 4 日 東京法務局

(7 枚目)

登記簿

請求番号：11-2

(1/12)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地籍測量図写し

登記年月日：平成7年8月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法律局(管轄))

令和7年3月4日

東京法律局

登記官

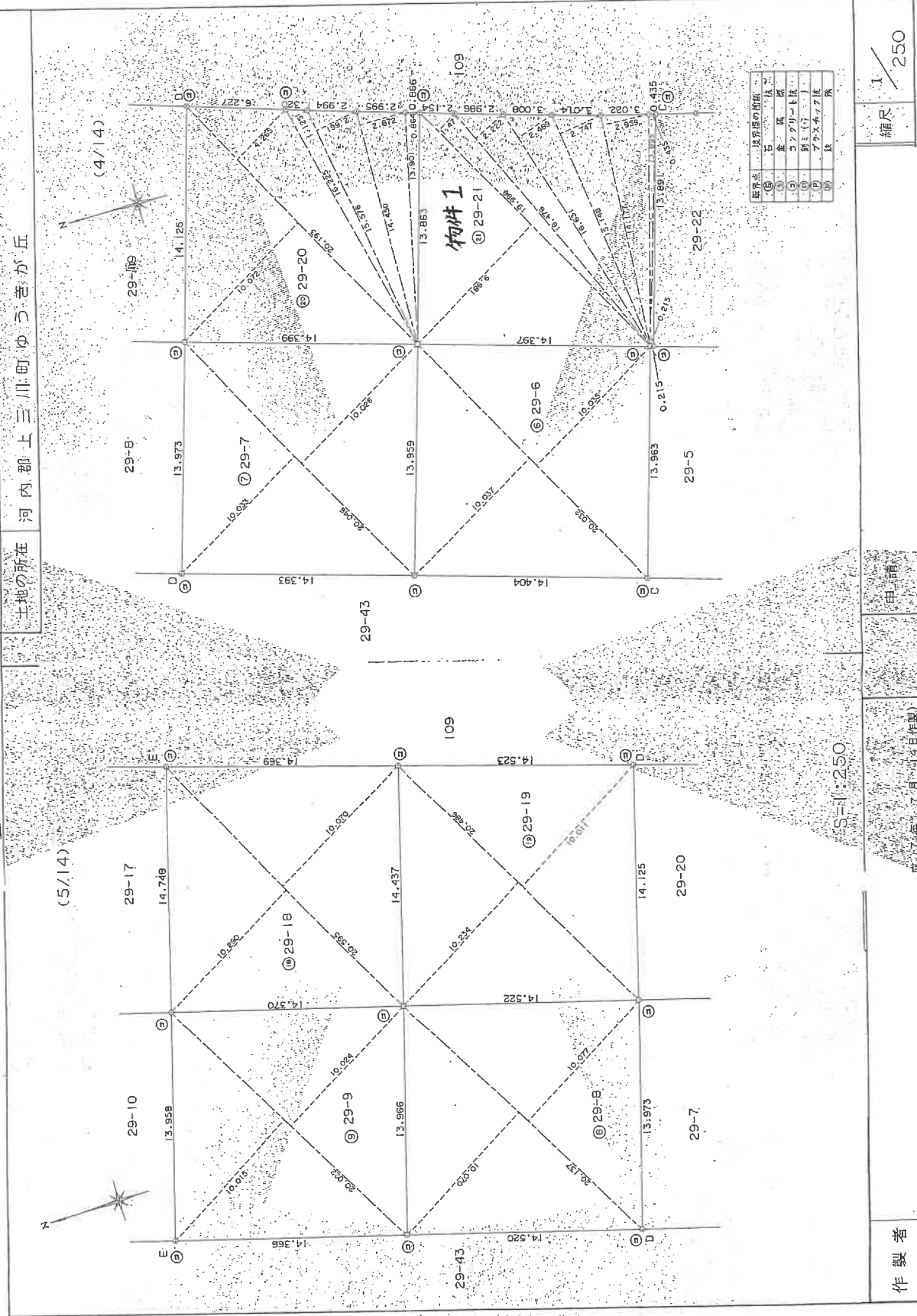
(8枚目)

212337

地番	29-6~29-9 29-18~29-21
土地の所在	河内郡上三川町ゆづきが丘

地積測量図

3/12



請求番号：11-2

(3/12)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地籍測量図写し

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法律局電報)
令和7年3月4日 東京法務局

登記部

(9枚目)

212343

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	面積
29	1	20.821	X	10.181	= 211.9786010
29	2	20.821	X	10.398	= 216.4967580
29	合計	428.4753590			214.23
29	1	20.595	X	10.070	= 207.3916500
29	2	20.595	X	10.290	= 211.9225500
29	合計	419.3142000			209.65
29	1	20.486	X	10.011	= 205.0853460
29	2	20.486	X	10.234	= 209.6537240
29	合計	414.7390700			207.36
29	1	13.901	X	0.864	= 12.0104840
29	2	14.450	X	2.872	= 41.5004000
29	3	15.576	X	2.661	= 41.4477360
29	4	16.225	X	1.125	= 18.2531250
29	5	20.193	X	4.265	= 86.1231450
29	6	20.193	X	10.072	= 203.3638960
29	合計	402.7187660			201.35
29	1	13.895	X	0.215	= 2.9874850
29	2	13.895	X	0.435	= 6.043250
29	3	14.177	X	2.959	= 41.9497430
29	4	15.148	X	2.747	= 41.6115560
29	5	16.631	X	2.489	= 41.3945590
29	6	18.476	X	2.222	= 41.0536720
29	7	19.988	X	1.471	= 29.4023480
29	8	19.988	X	9.981	= 199.5002280
29	合計	403.9438560			201.97
29	1	14.713	X	2.670	= 39.2637100
29	2	15.354	X	2.645	= 43.6821300
29	3	16.560	X	2.640	= 43.7184000
29	4	18.218	X	2.404	= 43.7960720
29	5	19.891	X	1.832	= 36.4403120
29	6	19.891	X	9.928	= 197.4778480
29	合計	404.3984720			202.19
29	1	15.646	X	1.968	= 30.7913280
29	2	15.646	X	2.027	= 31.7144420
29	3	15.699	X	2.978	= 46.7516220
29	4	16.542	X	2.806	= 46.4186520
29	5	17.928	X	2.554	= 45.7861120
29	6	19.739	X	2.294	= 45.2812660
29	7	19.963	X	0.250	= 4.9907500
29	8	19.963	X	10.693	= 213.4643590
29	合計	465.1987310			232.159

作製者

平成7年7月14日作成

申請人

(東京土地家屋調査士会印)

縮尺

1/

地籍測量図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

29-1-29-44

河内郡上三川町ゆきが丘

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	面積
29	1	20.046	X	10.033	= 201.1215180
29	2	20.046	X	10.026	= 200.9811980
29	合計	402.1027140			201.05
29	1	20.137	X	10.070	= 202.7755900
29	2	20.137	X	10.077	= 202.9205490
29	合計	405.7001390			202.85
29	1	20.022	X	10.015	= 200.5203300
29	2	20.022	X	10.024	= 200.7005280
29	合計	401.2206580			200.61
29	1	20.030	X	10.018	= 200.6605400
29	2	20.030	X	10.022	= 200.7406600
29	合計	401.4012000			200.70
29	1	20.018	X	10.007	= 200.3201260
29	2	20.018	X	10.005	= 200.2800900
29	合計	400.6002160			200.30
29	1	20.016	X	9.984	= 199.8397440
29	2	20.016	X	10.011	= 200.3801760
29	合計	400.2199200			200.10
29	1	18.208	X	8.406	= 153.0564480
29	2	18.208	X	4.925	= 89.6744000
29	3	18.073	X	9.871	= 160.3255630
29	合計	403.0564310			201.52
29	1	18.857	X	8.480	= 159.9073500
29	2	18.857	X	5.905	= 111.3505850
29	3	18.578	X	9.237	= 171.6049860
29	合計	442.8682930			221.43
29	1	21.213	X	10.367	= 219.9151710
29	2	21.213	X	10.597	= 224.7941610
29	合計	444.7093320			222.35
29	1	21.007	X	10.268	= 215.6998760
29	2	21.007	X	10.484	= 220.2373980
29	合計	435.9372640			217.96

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方裁務局管轄)
令和7年3月4日 東京法務局 登記官

(10 枚目)

212344

地番 29-1~29-44

地積測量図

10/12

土地の所在 河内郡上三川町ゆきが丘

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
29-28 29-28	20.128 X 20.128 X 19.088 X 19.116 X 19.547 X	9.581 3.190 2.976 2.978 1.612	192.8463650 64.2083200 56.8058890 56.9334040 31.5097640	201.115 m
合計	402.3037440			
29-29 29-29	16.427 X 16.427 X 15.819 X 16.282 X 17.450 X 18.400 X 18.400 X	1.630 2.462 2.998 2.895 2.680 1.485 9.020	26.7760100 40.4432740 47.4253620 47.1363900 46.7660000 27.3240000 165.9680000	200.91 m
合計	401.8390360			
29-30 29-30	14.242 X 14.622 X 15.729 X 19.968 X 19.968 X	1.226 2.930 2.710 4.932 10.002	17.4606920 42.8424600 42.6255900 98.4821760 199.7199360	200.56 m
合計	401.1308540			
29-31 29-31	19.979 X 19.979 X 19.881 X 14.426 X	10.040 0.290 7.049 3.837	200.5891600 5.7939100 138.7313690 55.3525620	200.23 m
合計	400.4670010			
29-32 29-32	19.976 X 19.976 X 19.969 X 19.969 X	10.031 10.044 10.039 10.035	200.3792560 200.6389440 200.6695710 200.5895150	200.50 m
合計	401.0182000			
29-33 29-33	14.935 X 16.475 X 16.475 X	5.217 12.149 7.419	77.9158950 200.1547750 122.2280250	200.62 m
合計	400.2986950			
29-34 29-34	16.168 X 16.168 X 15.161 X	7.069 12.872 5.673	114.2915920 200.0304960 86.0083530	200.14 m
合計	400.3304410			
29-35 29-35	16.168 X 16.168 X 15.161 X	7.069 12.872 5.673	114.2915920 200.0304960 86.0083530	200.16 m
合計	400.3304410			

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
29-24 29-24	16.506 X 16.506 X 15.974 X 15.821 X 16.899 X 18.122 X 18.403 X 18.664 X	5.005 1.648 2.946 2.942 2.801 2.547 0.410 0.360	82.6123300 27.2016860 47.0594040 46.5458200 46.7738990 46.1567540 6.7190400 177.1773520	243.89 m
合計	487.7914590			
29-25 29-25	19.206 X 19.413 X 19.413 X 18.867 X 17.844 X 16.984 X 17.481 X 17.902 X 17.902 X	10.784 1.171 0.903 2.661 2.867 2.996 2.894 1.202 6.337	208.7333840 22.7326230 17.5299390 50.2050870 50.5853480 50.8840640 50.5900140 21.5182040 113.4449740	292.11 m
合計	584.2236370			
29-26 29-26	13.411 X 3.421 X 22.544 X 23.924 X	3.028 1.010 12.515 4.630	40.6055080 3.4552100 282.1381600 110.7681200	218.48 m
合計	436.9699980			
29-27 29-27	22.986 X 22.986 X 22.759 X 22.965 X 23.600 X 23.924 X	9.415 1.310 3.002 2.964 2.268 0.901	216.4131900 30.1116600 68.3225180 68.0662600 53.5248000 21.5555240	228.99 m
合計	457.9959520			
合計	228.997975 m			

作製者

平成 年 月 日(旧作製)

申請

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(全通官地方事務局電報)
令和7年3月4日 東京法務局 登記官

(11/枚目)

212345

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
29	1	15.067	X	3.487	= 52.6083690
40-43	2	12.034	X	2.396	= 28.8334640
	3	8.043	X	0.844	= 6.7982920
	4	13.699	X	6.150	= 84.2489500
	5	13.699	X	6.742	= 92.3586580
	6	16.100	X	7.159	= 115.2599000
	7	16.100	X	7.147	= 115.0687000
	8	16.119	X	7.149	= 115.2347310
	9	16.119	X	7.152	= 115.2830880
	10	16.079	X	7.151	= 114.9809290
	11	16.079	X	7.175	= 115.3688250
	12	16.823	X	7.168	= 116.6109240
	13	16.823	X	7.117	= 115.4590910
	14	16.274	X	7.121	= 115.8871540
	15	16.274	X	7.179	= 116.8310460
	16	16.193	X	7.170	= 116.1038100
	17	16.193	X	7.149	= 115.7637570
	18	16.258	X	7.155	= 116.3255900
	19	16.258	X	7.141	= 116.0983780
	20	16.297	X	7.148	= 116.4909560
	21	16.297	X	7.128	= 116.1650160
	22	16.269	X	7.124	= 115.9003560
	23	16.269	X	7.180	= 116.8114200
	24	10.428	X	5.430	= 56.6240400
	25	10.428	X	5.272	= 54.9764160
	26	8.499	X	2.868	= 24.3751320
	27	8.499	X	1.896	= 16.1141040
	28	8.160	X	1.981	= 16.0017600
	29	8.172	X	2.969	= 24.2626680
	30	8.172	X	1.968	= 16.0824960
	31	8.069	X	1.224	= 9.8764560
	32	8.155	X	1.929	= 15.7309950
	33	8.155	X	1.767	= 14.4098850
	34	8.258	X	1.976	= 16.3178080
	35	8.258	X	2.925	= 24.1548500
	36	8.079	X	1.963	= 16.0206570
	37	8.162	X	2.944	= 24.0289280
	38	8.162	X	1.953	= 15.9403860
	39	8.367	X	2.886	= 24.1471820
	40	8.367	X	1.900	= 15.8973000
	41	8.474	X	2.436	= 20.8426640
	42	8.474	X	1.883	= 15.9565420
	43	8.073	X	1.968	= 15.8878640
	44	8.245	X	3.331	= 27.4840950
	45	8.245	X	2.347	= 19.3510150
	46	8.315	X	2.900	= 24.1135000
	47	8.315	X	1.517	= 12.6138550

作製者

(平成7年7月14日作成)

申請人

縮尺 1/

土地の所在 河内郡上三川町ゆづりが丘

地番 29-1-29-44

地積測量図

11/12

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
29	1	18.005	X	8.737	= 157.3086850
36-38	2	18.005	X	11.246	= 202.4842300
	3	14.288	X	3.023	= 43.1926240
	合計			402.9865390	
	面積			201.4932695	201.49
29	1	15.916	X	6.663	= 106.0483080
37-39	2	15.916	X	12.580	= 200.2232800
	3	15.623	X	6.057	= 94.0228110
	合計			400.2943990	
	面積			200.1471995	200.14
29	1	20.033	X	9.991	= 200.1497030
36-38	2	20.033	X	10.004	= 200.4101320
	合計			400.5598350	
	面積			200.2799175	200.27
29	1	14.428	X	3.531	= 50.9452680
38-39	2	17.589	X	11.375	= 200.0748750
	3	17.589	X	8.497	= 149.4537330
	合計			400.4738750	
	面積			200.236938	200.23
29	1	11.371	X	5.222	= 59.3793620
40-42	2	14.112	X	4.869	= 68.7113280
	3	16.658	X	8.847	= 147.373260
	4	16.658	X	7.568	= 126.0677440
	合計			401.5317600	
	面積			200.765880	200.76
29	1	11.220	X	0.797	= 8.9423400
41-43	2	13.943	X	2.310	= 30.8140300
	3	15.739	X	1.813	= 28.5348070
	4	4.007	X	1.611	= 7.2566770
	5	12.513	X	0.786	= 9.8152180
	6	17.335	X	1.809	= 31.3590150
	7	15.349	X	2.263	= 34.7347870
	合計			151.4768740	
	面積			75.738437	75.73
29	1	4.083	X	0.784	= 3.2010720
42-44	2	4.083	X	0.774	= 3.1602420
	合計			6.3613140	
	面積			3.180657	3.18

212346

12/12

地籍測量図

29-1-29-44

地番

河内郡上三川町ゆきが丘

土地の所在

二斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
48		8.120 X	1.966 =	15.9639200	
49		8.135 X	2.969 =	24.1528150	
50		8.135 X	1.963 =	15.9690050	
51		8.048 X	1.675 =	13.4604000	
52		8.099 X	1.981 =	16.0441190	
53		8.099 X	1.324 =	10.7230760	
54		8.255 X	1.950 =	16.0972500	
55		8.255 X	2.934 =	24.2201700	
56		8.109 X	1.970 =	15.9747300	
57		8.213 X	2.943 =	24.1708590	
58		8.213 X	1.958 =	16.0610540	
59		8.207 X	2.325 =	19.0812750	
60		8.207 X	1.936 =	15.8887520	
61		8.014 X	0.958 =	7.6774120	
62		8.014 X	0.616 =	4.9366240	
63		12.016 X	2.390 =	28.7182400	
64		12.898 X	1.075 =	13.8503500	
65		15.076 X	2.565 =	38.6699400	
合計		3192.9678730		1596.4839365 m ²	1596.48 m ²
29	1	6.198 X	0.593 =	3.6754140	
44	2	5.622 X	0.529 =	2.9740380	
合計		6.6494520		3.324726 m ²	3.32 m ²
総合計面積		10139.944138		m ²	10139.94 m ²

作製者

7年7月14日作製

申請人

縮尺 1/

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地籍測量図写し

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

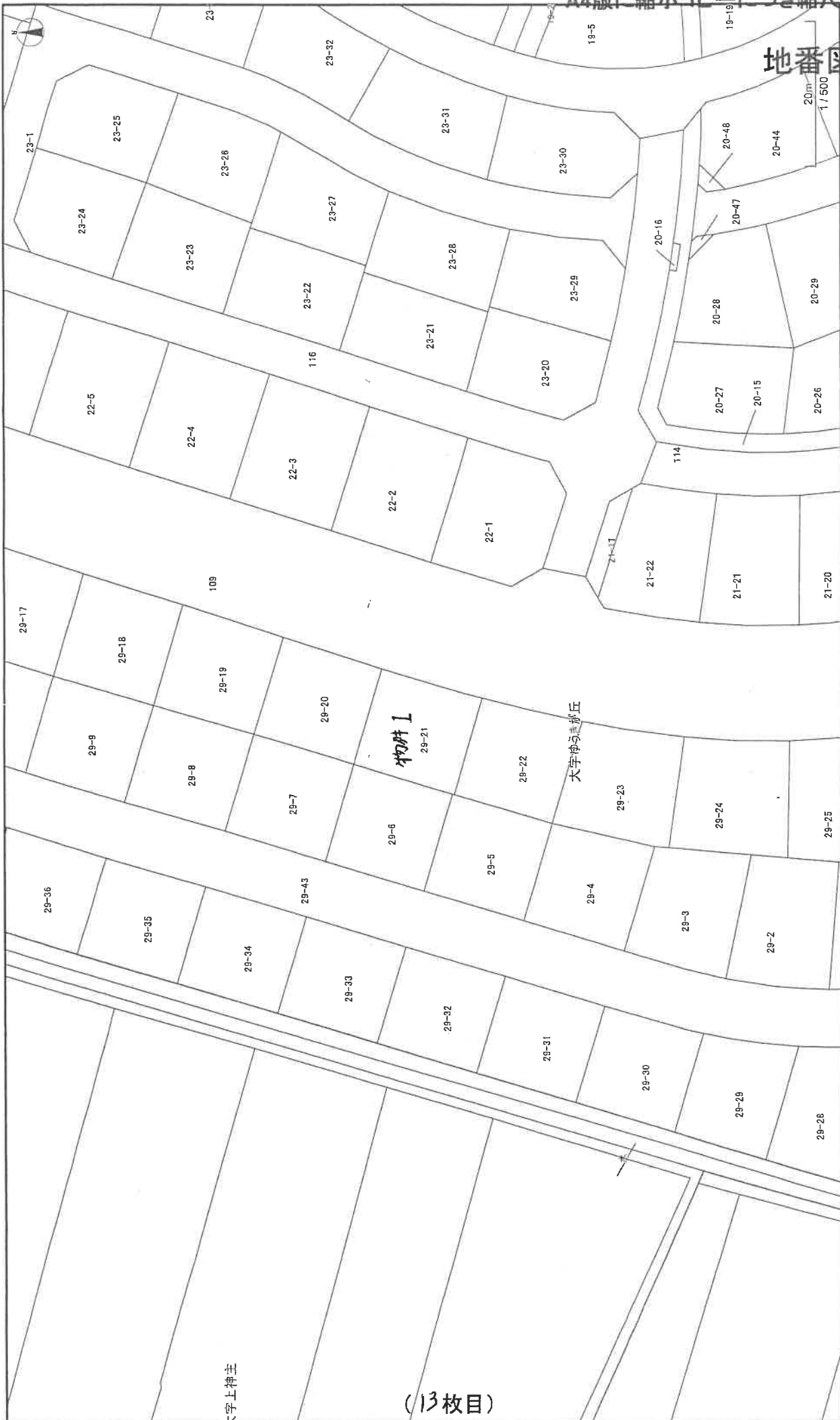
(宇都宮地方支務局管轄)

令和7年3月4日

東京法務局

登記簿

(12枚目)



(13枚目)

ゆきが丘 29-21 付近

各階平面図・建物図面写し

平成30年8月8日 登記 (東国建)

建物図面

29番21

河内郡土三川町大字うさぎが丘29番地21

家屋番号

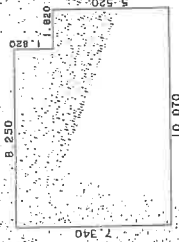
建物の所在

各階平面図

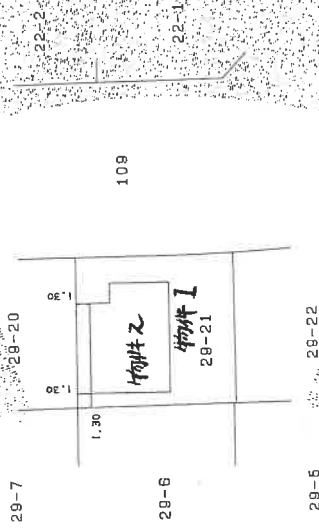
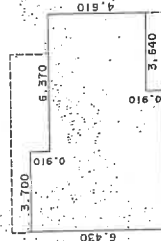
0339782

物件2

1 階



2 階



縮尺 1/500

1/250

申請人

作製者 土地調査士 家建

(日調連12)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方裁判所管轄)

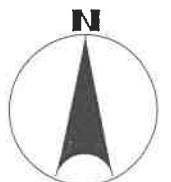
令和7年3月4日 東京法務局

(4枚目)

登記官

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

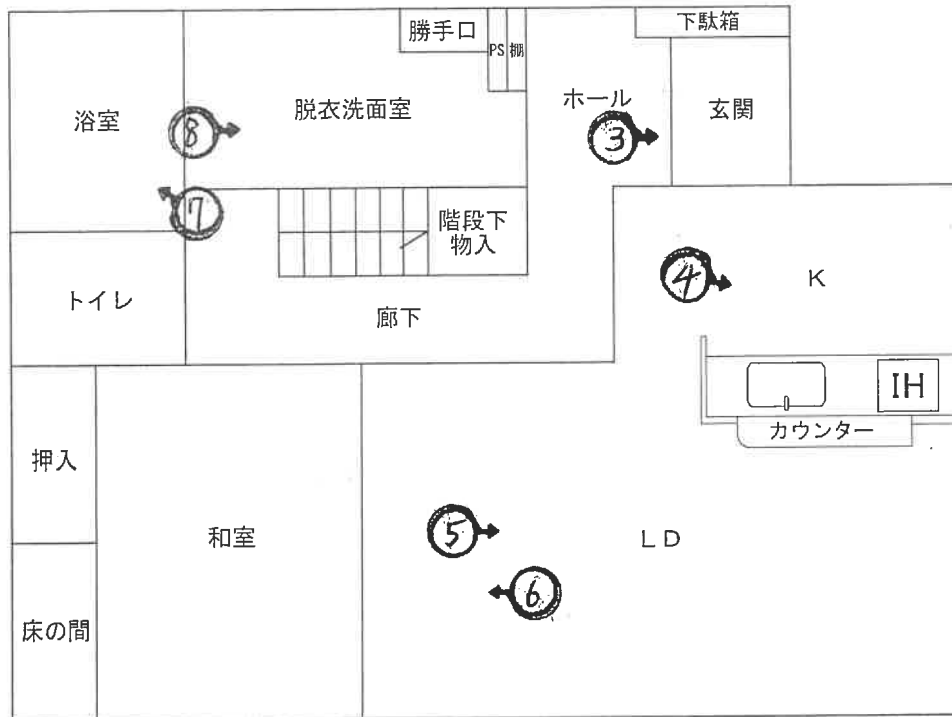


(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

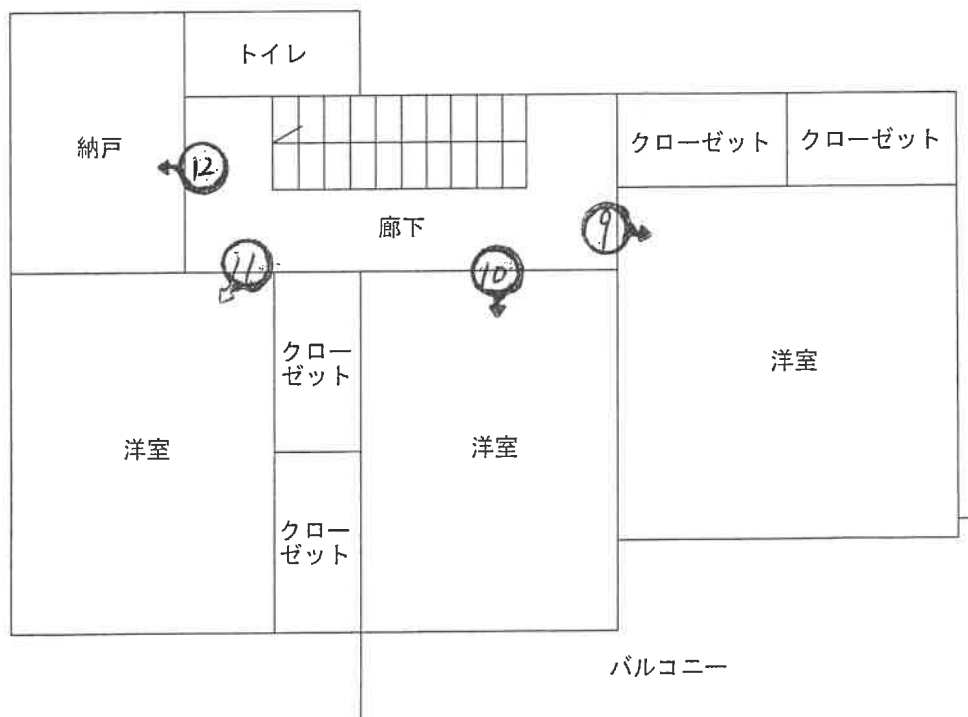
(15枚目)

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。

(16 枚目)

写真1



写真2



写真3 (玄関)



写真4 (キッチン)



写真5 (リビングダイニング)



写真6 (リビング・和室)



写真7 (浴室)



写真8 (洗面室)



写真9 (2階洋室)



写真10 (2階洋室)



写真11 (2階洋室)



写真12 (2階納戸)



(20枚目)



令和 7年 (ケ) 第 34号
令和 7年 4月 4日 受 命
令和 7年 5月12日 現地調査
令和 7年 5月19日 評 価
令和 7年 5月20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 4, 5 2 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 5 3 8, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 9 8 6, 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。

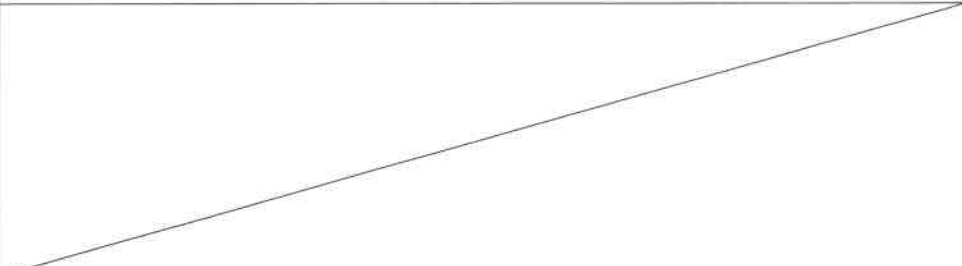
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	河内郡上三川町大字ゆうきが 丘 2 9 番 2 1 宅地 201.97m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	河内郡上三川町大字ゆうきが 丘 2 9 番地 2 1 2 9 番 2 1 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1階 70.60m ² 2階 55.64m ²	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	受命物件は、JR宇都宮線「石橋」駅のほぼ北方直線距離約2.3kmに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「ゆうきが丘中央」より南西方直線距離約160m地点に所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「JR宇都宮線」軌道の東側、農地がひろがる中に大規模開発された「ゆうきが丘ニュータウン」分譲地内の戸建住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% ゆうきが丘団地地区地区計画（B地区）
画 地 条 件	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14.6m、奥行約14m、形状はほぼ正方形である。また、当該画地の地勢は、ほぼ平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地である。	
接面道路の状況	物件1の土地は、東側を幅員約16mの舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号道路、3-254号線）に約0～0.7m高く接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	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、当該建物は敷地の北側から中央部分にかけて建てられている。また、敷地の南西側は庭として利用されており、南東端は駐車場として利用されている。 土地及び建物共に同一所有者で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。	
供 給 処 理 施 設	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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件1の土地については、過去に土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件2の建物は、建物全部事項証明書上、平成12年11月6日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を5%と査定した。
仕 様	構造 軽量鉄骨造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼、杉敷目等 床 畳、フローリング、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 現況用途 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	物件2の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件2の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特 記 事 項	室内でペット（猫）を飼育していた形跡が見受けられ、内壁のクロスに引っかき傷等が多数認められた。 物件2の建物は、IH対応である。 浴室の扉のガラス部分に亀裂が入っている。

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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	32,500	1.00	201.97	0.85	1.00	5,579,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 上三川-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 32,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲3

イ 個別格差：必要なし

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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	140,000	126.24	0.05	1.00	884,000

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140,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：126.24㎡

ウ 現 価 率：5%

エ 市場性修正率：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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	5,579,000	0.35	法定地上権	1,953,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（15％）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	5,579,000	-1,953,000		1.00	0.700	2,538,000
2	884,000	+1,953,000	1.00	1.00	0.700	1,986,000
一括価格（合計）						4,524,000

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 地価公示価格 上三川-3

所在地：河内郡上三川町大字上蒲生字願成寺2097番11

地目：宅地

価格：31,700円/㎡

位置：JR宇都宮線「石橋」駅約5.4km

価格時点：令和7年1月1日

地積：181㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：西6m町道

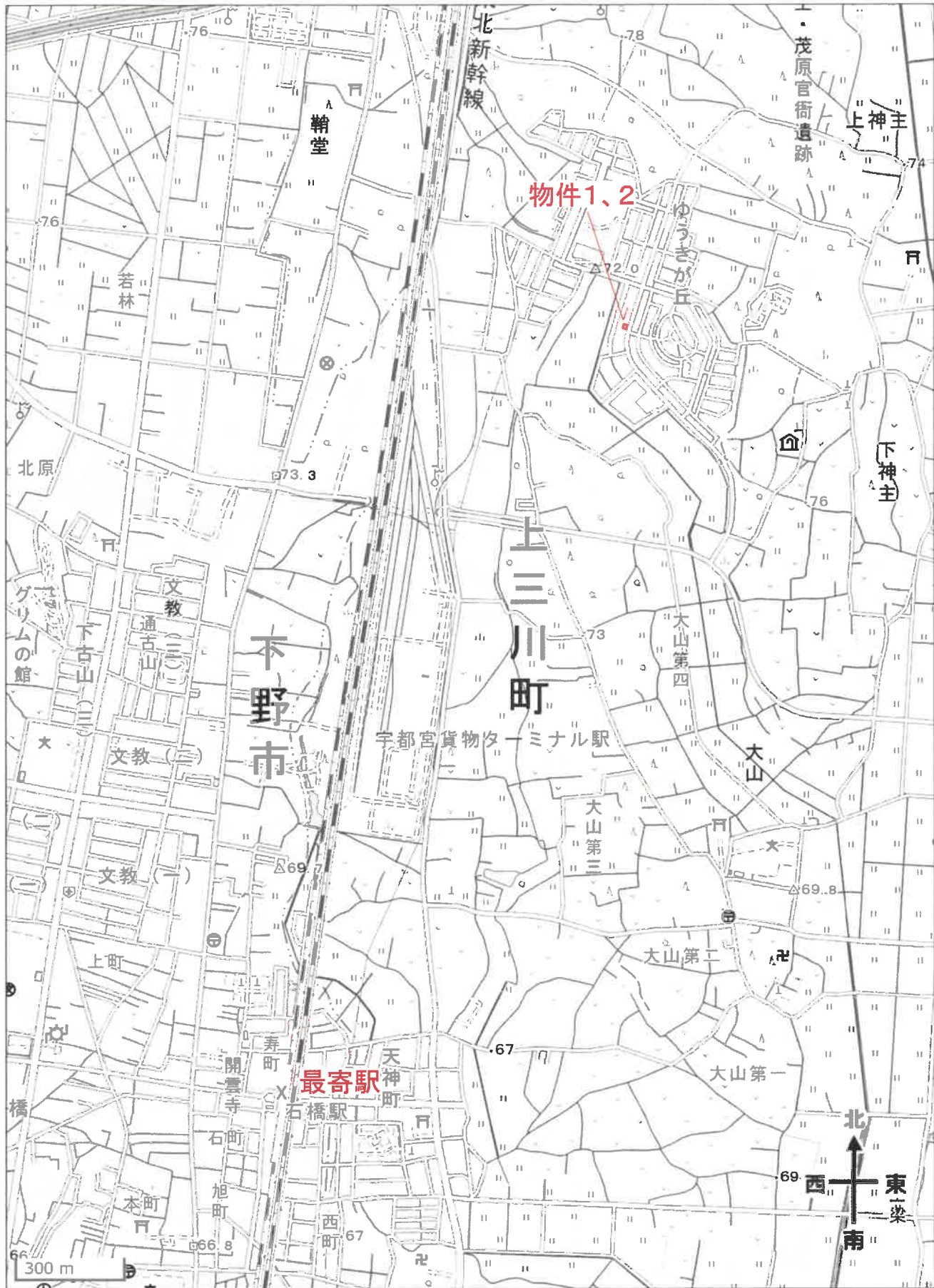
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

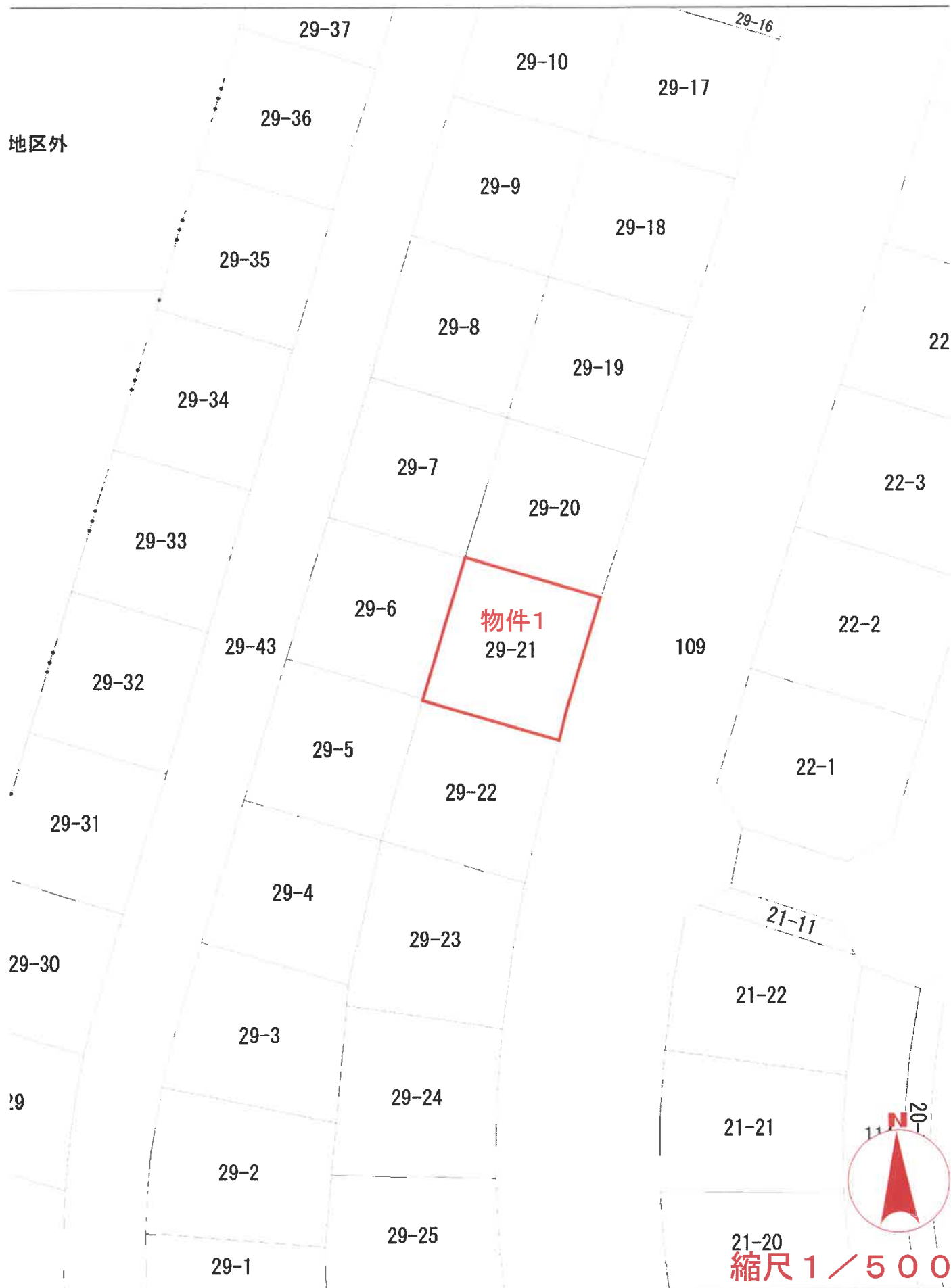
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

以上



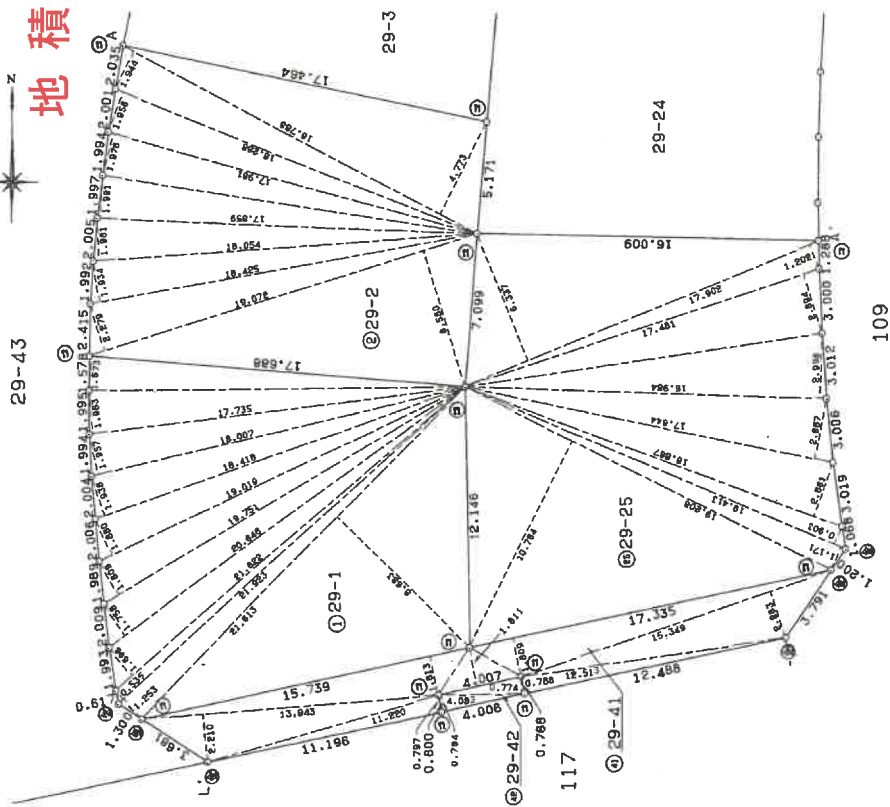
出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



登記年月日：平成7年8月21日

212335



地積測量図

土地の所在

河内郡上三川町ゆきが丘

地番

29-1-29-2 ~ 29-4

前 29

地積測量図

1/2

S=1:250

SH 7 年 8 月 2 日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/2000

測量点		測量者の種類
①	29-1	測量士
②	29-2	測量士
③	29-3	測量士
④	29-4	測量士
⑤	29-5	測量士
⑥	29-6	測量士
⑦	29-7	測量士
⑧	29-8	測量士
⑨	29-9	測量士
⑩	29-10	測量士
⑪	29-11	測量士
⑫	29-12	測量士
⑬	29-13	測量士
⑭	29-14	測量士
⑮	29-15	測量士
⑯	29-16	測量士
⑰	29-17	測量士
⑱	29-18	測量士
⑲	29-19	測量士
⑳	29-20	測量士
㉑	29-21	測量士
㉒	29-22	測量士
㉓	29-23	測量士
㉔	29-24	測量士
㉕	29-25	測量士
㉖	29-26	測量士
㉗	29-27	測量士
㉘	29-28	測量士
㉙	29-29	測量士
㉚	29-30	測量士
㉛	29-31	測量士
㉜	29-32	測量士
㉝	29-33	測量士
㉞	29-34	測量士
㉟	29-35	測量士
㊱	29-36	測量士
㊲	29-37	測量士
㊳	29-38	測量士
㊴	29-39	測量士
㊵	29-40	測量士
㊶	29-41	測量士
㊷	29-42	測量士
㊸	29-43	測量士
㊹	29-44	測量士

全図



登記年月日：平成7年8月21日

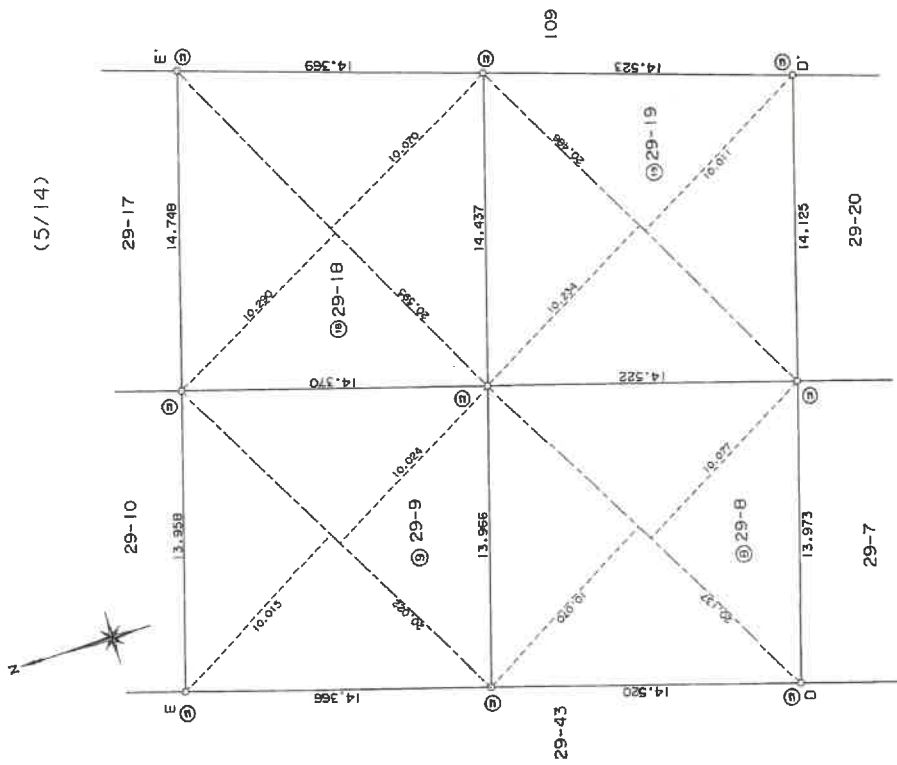
212337

3/2

地番 29-6~29-9
29-18~29-21

土地の所在 河内郡上三川町ゆきが丘

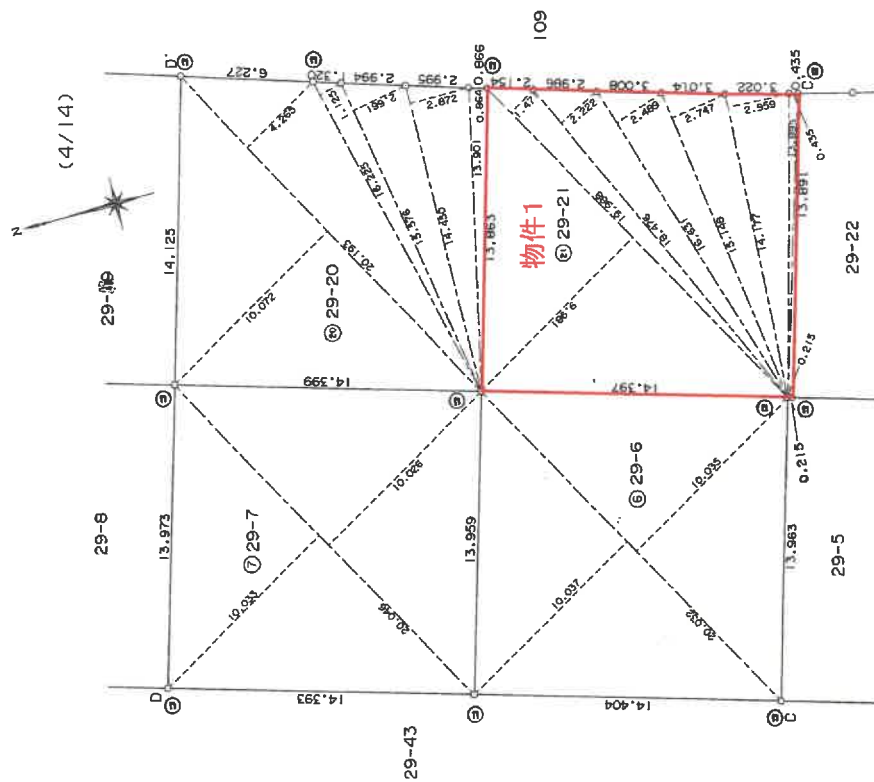
(5/14)



作製者

S=1:250

申請人



地籍図の地籍	地籍
①	石
②	瓦
③	コンクリート
④	コンクリート
⑤	コンクリート
⑥	コンクリート
⑦	コンクリート
⑧	コンクリート
⑨	コンクリート
⑩	コンクリート
⑪	コンクリート
⑫	コンクリート
⑬	コンクリート
⑭	コンクリート
⑮	コンクリート
⑯	コンクリート
⑰	コンクリート
⑱	コンクリート
⑲	コンクリート
⑳	コンクリート
㉑	コンクリート
㉒	コンクリート
㉓	コンクリート
㉔	コンクリート
㉕	コンクリート
㉖	コンクリート
㉗	コンクリート
㉘	コンクリート
㉙	コンクリート
㉚	コンクリート
㉛	コンクリート
㉜	コンクリート
㉝	コンクリート
㉞	コンクリート
㉟	コンクリート
㊱	コンクリート
㊲	コンクリート
㊳	コンクリート
㊴	コンクリート
㊵	コンクリート
㊶	コンクリート
㊷	コンクリート
㊸	コンクリート
㊹	コンクリート
㊺	コンクリート
㊻	コンクリート
㊼	コンクリート
㊽	コンクリート
㊾	コンクリート
㊿	コンクリート

縮尺 1/250

212343

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
29	1	20.821	X	10.181 =	211.9786010
29	2	20.821	X	10.398 =	216.4967580
29	合計			428.4753590	
29	合計			214.2376795	214.23 m ²
29	1	20.595	X	10.070 =	207.3918500
29	2	20.595	X	10.290 =	211.9225500
29	合計			419.3142000	
29	合計			209.657100	209.65 m ²
29	1	20.486	X	10.011 =	205.0853460
29	2	20.486	X	10.234 =	209.6537240
29	合計			414.7390700	
29	合計			207.369535	207.36 m ²
29	1	13.901	X	0.864 =	12.0104640
29	2	14.450	X	2.872 =	41.5004000
29	3	15.576	X	2.661 =	41.4477360
29	4	16.225	X	1.125 =	18.2531250
29	5	20.193	X	4.265 =	86.1231450
29	6	20.193	X	10.072 =	203.3638960
29	合計			402.7187680	
29	合計			201.359383	201.35 m ²
29	1	13.895	X	0.215 =	2.9874250
29	2	13.895	X	0.435 =	6.0443250
29	3	14.177	X	2.959 =	41.9497430
29	4	15.148	X	2.747 =	41.6115560
29	5	16.631	X	2.489 =	41.3945590
29	6	18.476	X	2.222 =	41.0536720
29	7	19.988	X	1.471 =	29.4023480
29	8	19.988	X	9.981 =	199.5002280
29	合計			403.9436560	
29	合計			201.971928	201.97 m ²
29	1	14.713	X	2.670 =	39.2837100
29	2	15.354	X	2.845 =	43.6821300
29	3	16.560	X	2.640 =	43.7184000
29	4	18.218	X	2.404 =	43.7960720
29	5	19.891	X	1.832 =	36.4403120
29	6	19.891	X	9.928 =	197.4778480
29	合計			404.3984720	
29	合計			202.199236	202.19 m ²
29	1	15.646	X	1.968 =	30.7913280
29	2	15.646	X	2.027 =	31.7144420
29	3	15.699	X	2.978 =	46.7516220
29	4	16.542	X	2.806 =	46.4168520
29	5	17.928	X	2.554 =	45.7881120
29	6	19.739	X	2.294 =	45.2812660
29	7	19.963	X	0.250 =	4.9907500
29	8	19.963	X	10.693 =	213.4643590
29	合計			465.1987310	
29	合計			232.5993655	232.59 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/

29-1-28-44

地積測量図

9/12

土地の所在 河内郡上三川町ゆきが丘

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
29	1	20.046	X	10.033 =	201.1215180
29	2	20.046	X	10.026 =	200.9811960
29	合計			402.1027140	
29	合計			201.051357	201.05 m ²
29	1	20.137	X	10.070 =	202.7795900
29	2	20.137	X	10.077 =	202.9205490
29	合計			405.7001390	
29	合計			202.8500695	202.85 m ²
29	1	20.022	X	10.015 =	200.5203300
29	2	20.022	X	10.024 =	200.7005280
29	合計			401.2208580	
29	合計			200.610429	200.61 m ²
29	1	20.030	X	10.018 =	200.6605400
29	2	20.030	X	10.022 =	200.7406600
29	合計			401.4012000	
29	合計			200.700600	200.70 m ²
29	1	20.018	X	10.007 =	200.3201260
29	2	20.018	X	10.005 =	200.2800900
29	合計			400.6002160	
29	合計			200.300108	200.30 m ²
29	1	20.016	X	9.984 =	199.8397440
29	2	20.016	X	10.011 =	200.3801760
29	合計			400.2199200	
29	合計			200.109960	200.10 m ²
29	1	18.208	X	8.406 =	153.0564480
29	2	18.208	X	4.925 =	89.6744000
29	3	18.073	X	8.871 =	160.3255630
29	合計			403.0564310	
29	合計			201.5282155	201.52 m ²
29	1	18.857	X	8.480 =	159.9073500
29	2	18.857	X	5.905 =	111.3505850
29	3	18.578	X	9.237 =	171.6049860
29	合計			442.8629310	
29	合計			221.4314555	221.43 m ²
29	1	21.213	X	10.367 =	219.9151710
29	2	21.213	X	10.597 =	224.7941610
29	合計			444.7093320	
29	合計			222.354666	222.35 m ²
29	1	21.007	X	10.268 =	215.6998760
29	2	21.007	X	10.484 =	220.2373880
29	合計			435.9372640	
29	合計			217.968632	217.96 m ²

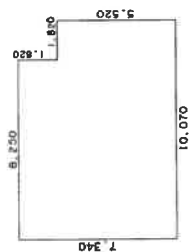
面圖

家屋番号	29番21
------	-------

河内郡上三川町大字ゆうきが丘29番地21

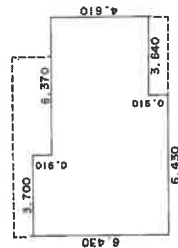
面
圖
物
建

物件2



求積表

7.340 x 8.250 =	60.555000
5.520 x 1.820 =	10.046400
合計	70.601400
床面積	70.60 m ²



求積表

6.430	X	3.700	=	23.791000
5.520	X	2.730	=	15.069600
4.610	X	3.640	=	16.780400
合 計				55.641000
求 面 積				55.64 m ²

(日阿連12)

作者

$$\frac{1}{250}$$

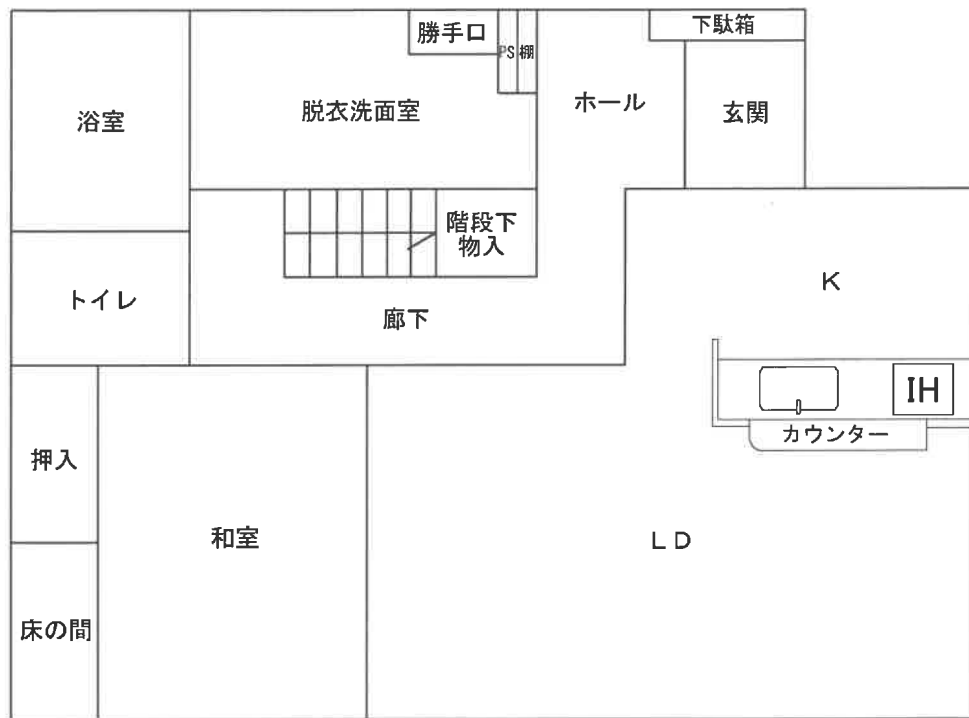
人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

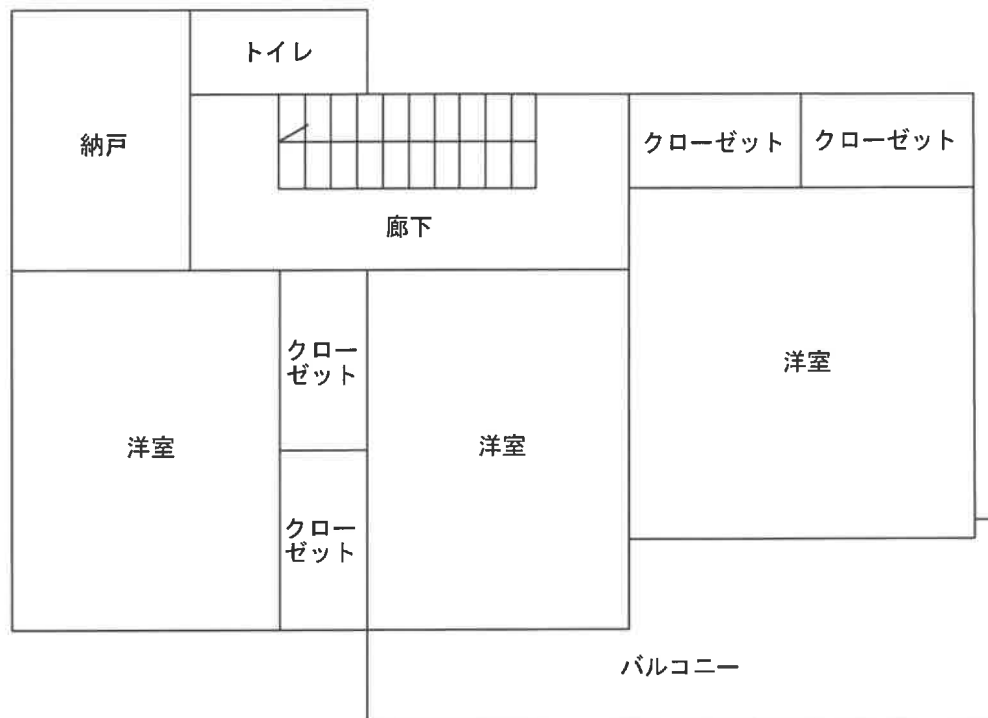
平成 唐参年 八月八日 登記

(長源納)

建物間取り図 物件2



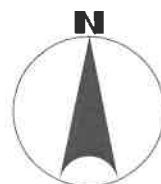
1階



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。