

## 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 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 8 月 27 日から<br>令和 7 年 9 月 3 日まで                                                                                     |                                                 |
| 開札期日                                                                                                                     | 日 時<br>場 所                                                                                                                | 令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分<br>宇都宮地方裁判所売却場（1 階） |
| 売却決定<br>期日                                                                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                | 令和 7 年 9 月 26 日 午前 10 時 00 分<br>宇都宮地方裁判所        |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                             | 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 12 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 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）<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    | 608,000<br>486,400     |          | 121,600    | 28,894   | 5,159    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

|   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 宇都宮市上田原町字藤ノ越 |
|   | 地 | 番 | 1079番10      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 341.73平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 6年 8月13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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

隣地(地番1098番)との境界が不明確である。

### 《 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 | 宇都宮市上田原町字藤ノ越 |
|   | 地 | 番 | 1079番10      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 341.73平方メートル |

令和6年(ケ)第44号  
令和6年6月 5日受理  
令和6年6月 18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 | 宇都宮市上田原町字藤ノ越 |
|   | 地 | 番 | 1079番10      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 341.73平方メートル |



(土地用)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 住 居 表 示              | 宇都宮市上田原町１０７９番地１３２付近                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 土 地                  | 物件１                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件１） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 農地（物件）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                              |
| 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<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が道路として一般の通行の用に供している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| そ の 他 の 事 項          | 本件土地上に、複数本の樹木が存在する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>〔 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日〕                                                                                                                                                                                                                                    |
| 建 物<br>（ 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）                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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 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

( 2 枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                   |
| ■近隣住人             | 私は、本件土地の北側隣地（１０９８番土地）を借りている者です。私も、本件土地と北側隣地（１０９８番土地）の明確な境界がよく分からない状況です。 |

(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 現況及び前記関係人の陳述により本件土地の占有状況等を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が更地の状態で占有している。
- 3 本件土地の南東側に幅員約4.7mの舗装市道（市道20315線）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。なお、宇都宮市によれば、1079番106土地部分（接面市道の北側土地）は市道認定されていないとのことである。
- 4 現地見分の結果、土地の境界標が存在せず、特に本件土地と1098番土地の境界が判然としない。

(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6月10日（月）<br>10：15－10：35 | 宇都宮市役所      | 地番図取得<br>道路関係調査       |
| R6年6月10日（月）<br>11：25－11：35 | 物件所在地       | 物件調査、写真撮影、近隣住人に聞き取り調査 |
| R6年6月10日（月）<br>15：00－15：05 | 宇都宮地方法務局    | 法務局へ登記関係資料申請          |
| R6年6月10日（月）                | 所有者住所地      | 事務連絡文書差し置き            |
| R6年6月12日（水）<br>11：20－11：45 | 物件所在地       | 物件調査、物件概測、写真撮影        |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：          |             |                       |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：          |             |                       |

(特記事項)

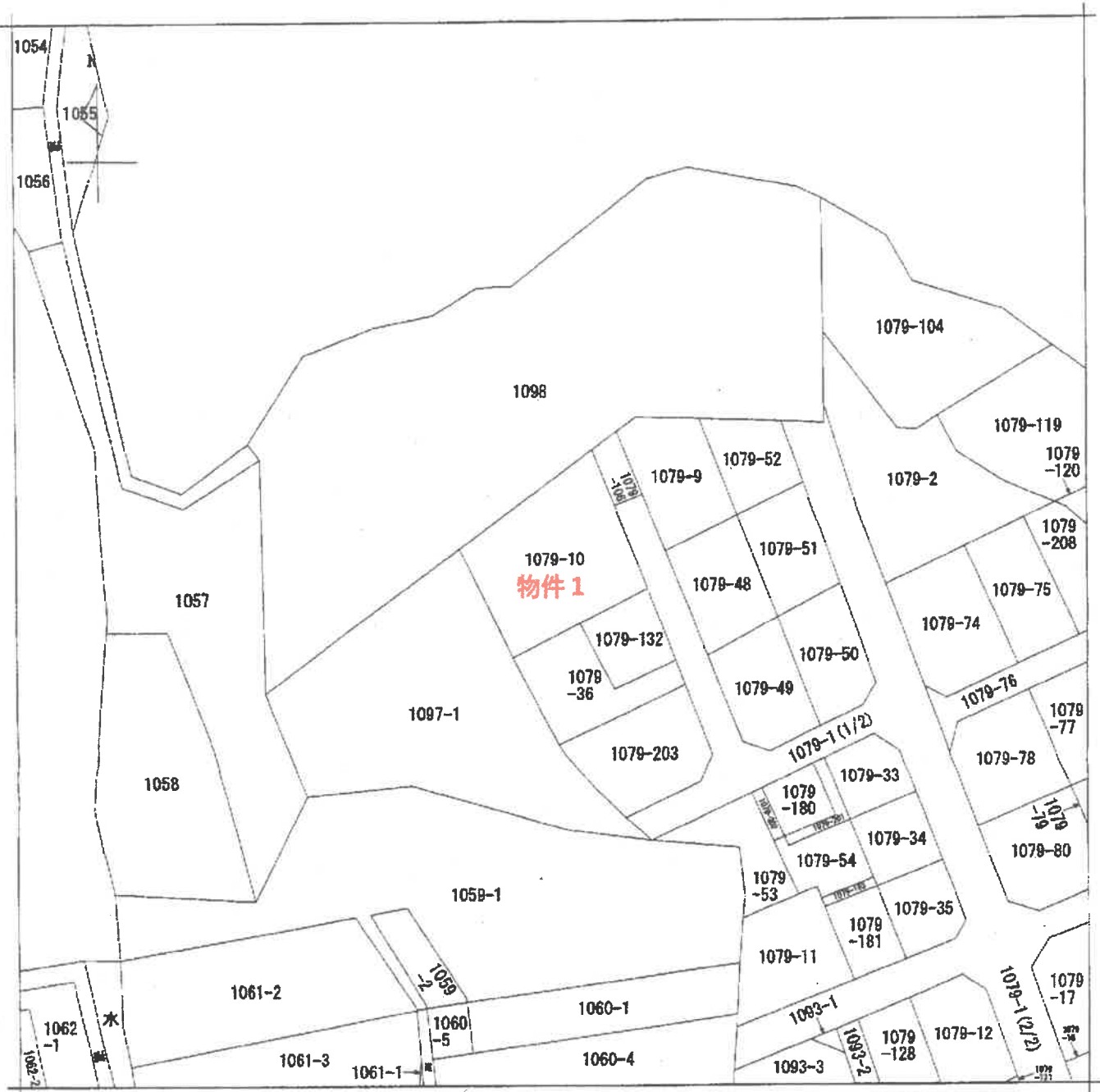
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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



(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無え付けられるまでの間、これに代わるものとして無え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



|       |       |              |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|--------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 宇都宮市上田原町字藤ノ越 |  |           |           | 地番 | 1079番10  |      |    |           |
| 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 |       |              |  |           | 補付年月日(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。

令和6年5月15日  
宇都宮地方方法務局  
登記官

請求番号：9-1  
(1/1)

( 6 枚目)

## A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



4

この図表は令和4年1月1日時点のもので

登記年月日：昭和45年4月25日

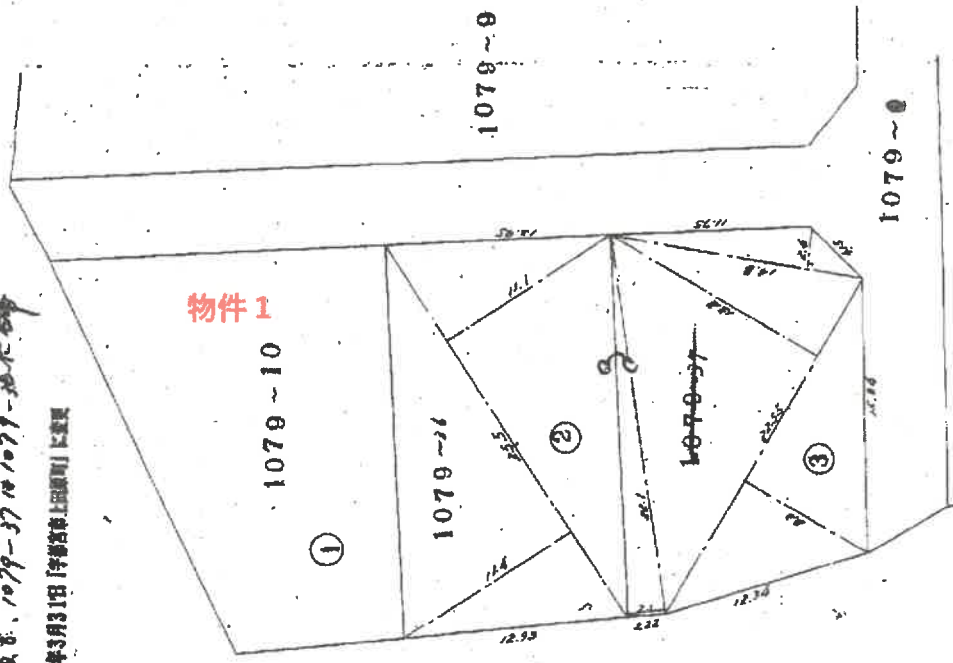
前 1079-10 新 1079-10  
1079-32

189654

地 積 測 量 図

地 番 1079-10-36-37  
土地の所在 河内郡河内町入野上田原安藤、越

平成19年3月31日「河内郡河内町入野上田原安藤」に変更  
平成19年3月31日「河内郡河内町入野上田原安藤」に変更



求積方法 ②  $25.51 \times (11.4 + 12.1) \div 2 = 286.87$   
地積 286.87  $m^2$

求積方法 ③  $22.1 \times 2.1 = 46.41$   
 $22.55 \times (2.3 + 2.8) \div 2 = 48.45$   
 $14.8 \times 2.4 = 35.52$   
計 69.88  $m^2$   
地積 290.14  $m^2$

昭和45年4月25日登記

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。  
令和6年5月15日 宇都宮地方裁判所

# 土地現況図

※ 土地の形状・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。



写 真 1



写 真 2



令和 6年（ケ）第 44号  
令和 7年 1月29日 受 命  
令和 7年 2月18日 現地調査  
令和 7年 2月21日 評 価  
令和 7年 2月26日 提 出

宇都宮地方裁判所御中

## 再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
鈴木 健司

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額      |
|------|------------|
| 物件 1 | 金 608,000円 |

## 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）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

| 番号 | 所在等              | 登 記                                                                             | 現 況 |
|----|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積<br>宇都宮市上田原町字藤ノ越<br>1 0 7 9 番 1 0<br>宅地<br>341.73m <sup>2</sup> | 同左  |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 宇都宮線「岡本」駅北西方約6.4 k m（直線距離）<br><br>（別紙位置図参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>受命物件は河内地区郊外、主要地方道上横倉下岡本線北側に開発された中規模住宅団地「自由ヶ丘団地」の北端部に存する。団地全体は南東側に緩傾斜を有する。周辺は戸建住宅が建ち並んでいる。</p> <p>当該地域より主な公共施設へは、宇都宮市役所約10.1 k m、河内地区市民センター約4.9 k m、市立田原小学校約470m、市立田原中学校約770m（直線距離）の接近条件を有している。</p> <p>将来動向としては、既成住宅地域のため概ね現状で推移すると予測する。</p>                                                                                                |                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 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種低層住居専用地域<br>指定 40%<br>指定 60%<br>指定なし |
| 画 地 条 件<br>（規模、形状等）                                             | <p>物件1</p> <p>地積 : 341.73m<sup>2</sup></p> <p>間口 : 約21m（公図による）</p> <p>奥行 : 約22m（公図による）</p> <p>形状 : 台形</p> <p>地勢 : 概ね平坦</p> <p>高低差：接面道路と概ね等高</p> <p>接面道路との関係：中間画地</p>                                                                                                                                                                          |                                                  |
| 接 面 道 路                                                         | 北東側約4.7m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）<br>※市道認定されている部分は地番1079番1であり、1079番106部分は未舗装である。宇都宮市の所有の公衆用道路（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）であるが、市道認定はされていない。                                                                                                                                                                                                         |                                                  |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及び隣地の状況等                                       | 物件1の土地は、所有者が樹木が複数本存する更地の状態で占有している。また、北側隣接地との境界は不明確である。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | <p>上 水 道：前面道路に本管あり</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下 水 道：前面道路に本管あり</p> <p>（注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常の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。</p> |                                                  |

|         |                                                                                                                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>①土壌汚染の可能性について調査したところ、物件及び周辺には水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出はない。</p> <p>②物件自体は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、物件の存する「自由ヶ丘団地」内に以下の遺跡が存する。</p> <p>県通番号：6123 遺跡名： 井頭遺跡 種別：散布地</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

標準画地価格に物件の個別格差を乗じ更地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 共有持分<br>割合<br>エ | 市場性<br>修正率<br>オ | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| 1        | 12,700               | 1.00          | 341.73         |                 | 1.00            | 4,340,000                  |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-34

公示価格                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $14,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/115 = 12,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.70%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：15%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

オ 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 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①カ)<br>ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 市場<br>性修<br>正率<br>ウ | 競売<br>市場<br>修正率<br>エ | 占有<br>減価<br>修正<br>オ | 評価額<br><br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------|
| 1        | 4,340,000                    |                                | 0.20                | 0.70                 | —                   | 608,000                       |
| 一括価格（合計） |                              |                                |                     |                      |                     | 608,000                       |

ウ 市場性修正率：過去2回競売で売却に付したが売却されなかった事実▲80

エ 競売市場性修正率：▲30

オ 占有減価率：必要なし



## 第6 参考価格資料

地価公示価格 宇都宮-34

所 在：宇都宮市上田原町字上町1 7 1 5 番 2

地 目：宅地

価 格：14,700円／㎡

位 置：J R 宇都宮線「岡本」駅北西方道路距離約8 k m

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：237㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側9.5m県道に接面

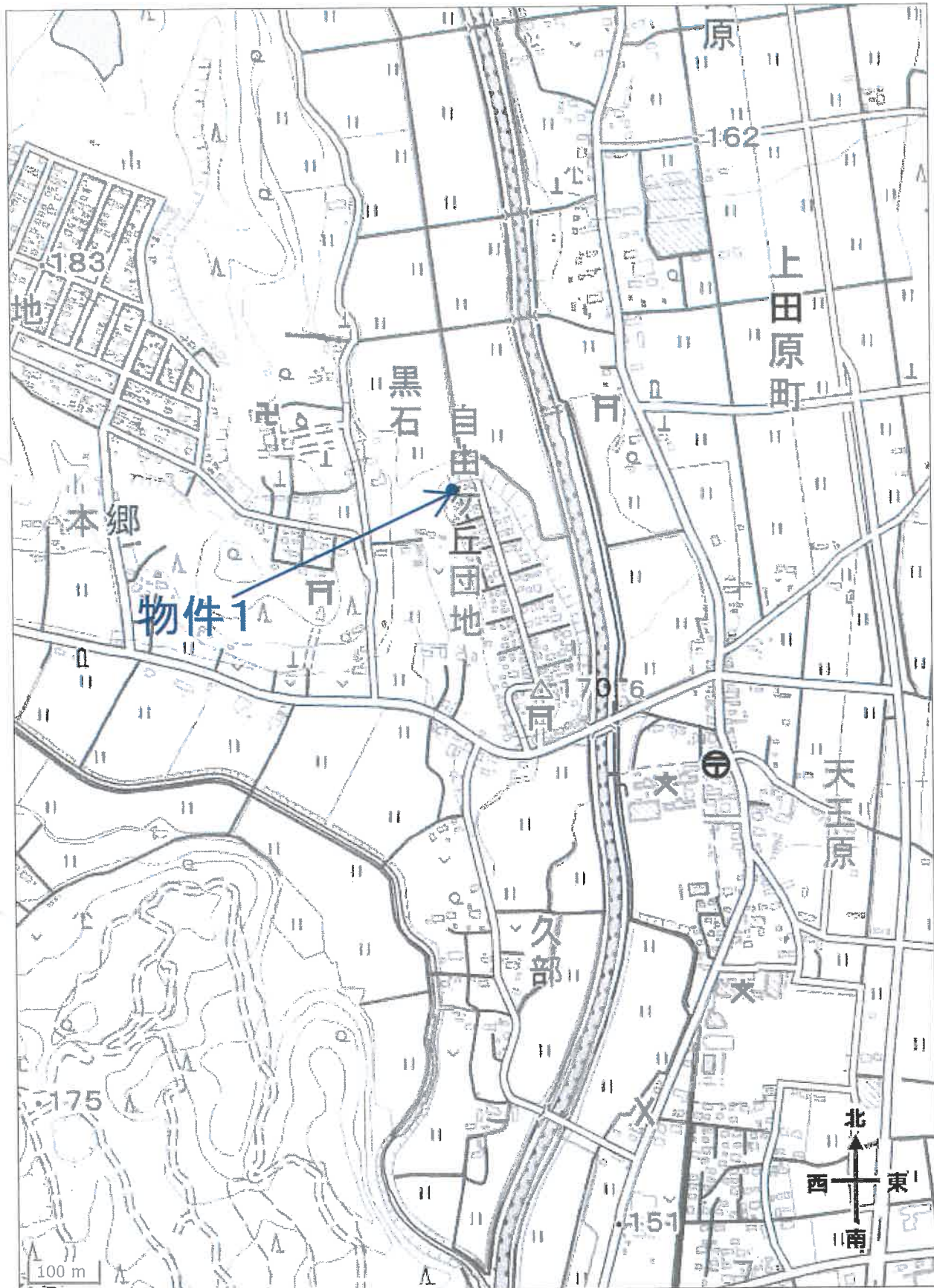
用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：県道沿いに一般住宅、事業所等が見られる地域

## 第7 附属資料

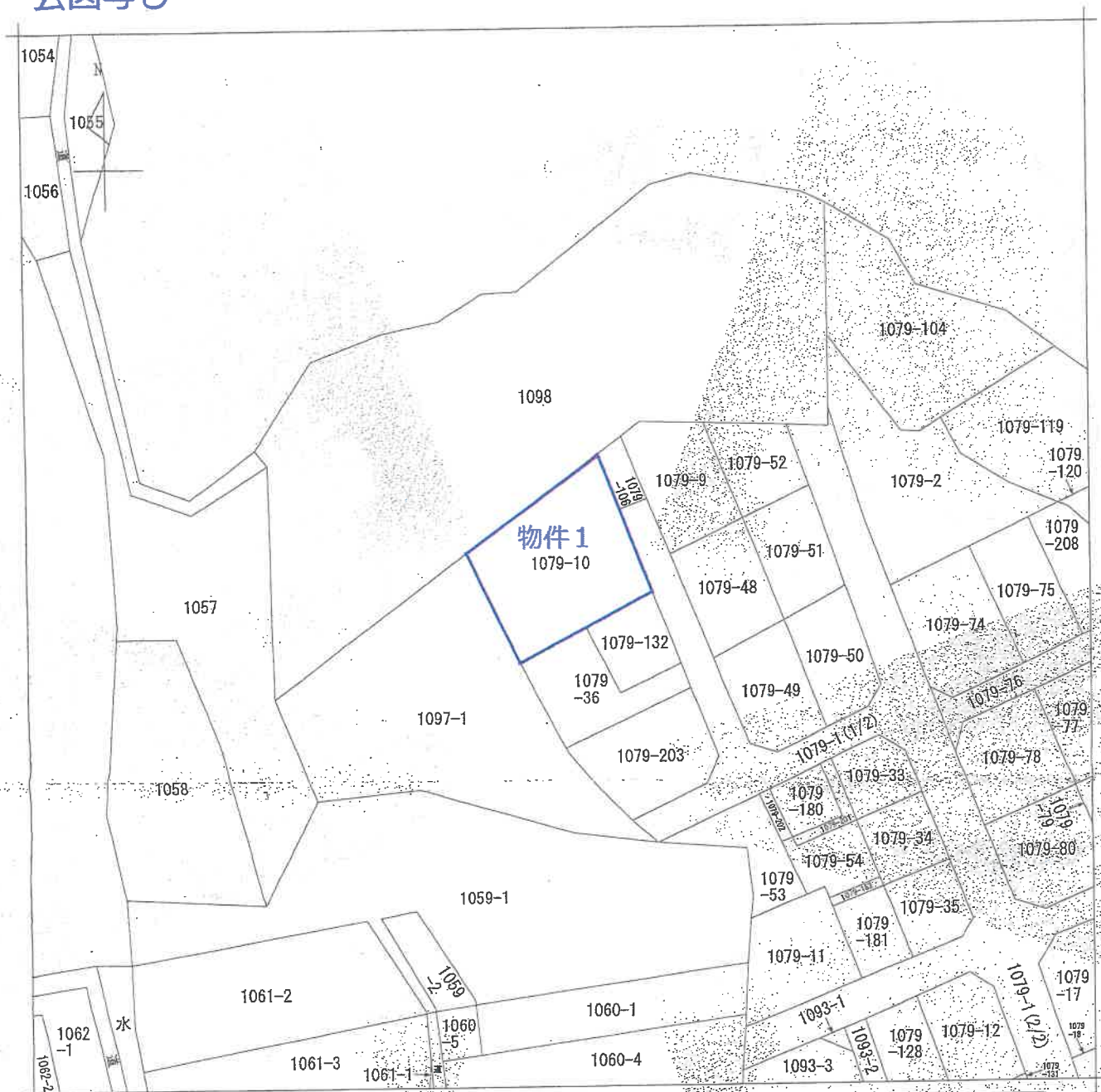
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し

以 上



出典：国土地理院「地理院地図」

# 公図写し



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



|       |       |              |  |           |  |      |          |  |    |           |
|-------|-------|--------------|--|-----------|--|------|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 宇都宮市上田原町字藤ノ越 |  |           |  | 地番   | 1079番10  |  |    |           |
| 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。

令和6年5月15日  
宇都宮地方務局

請求番号：9-1  
(1/1)

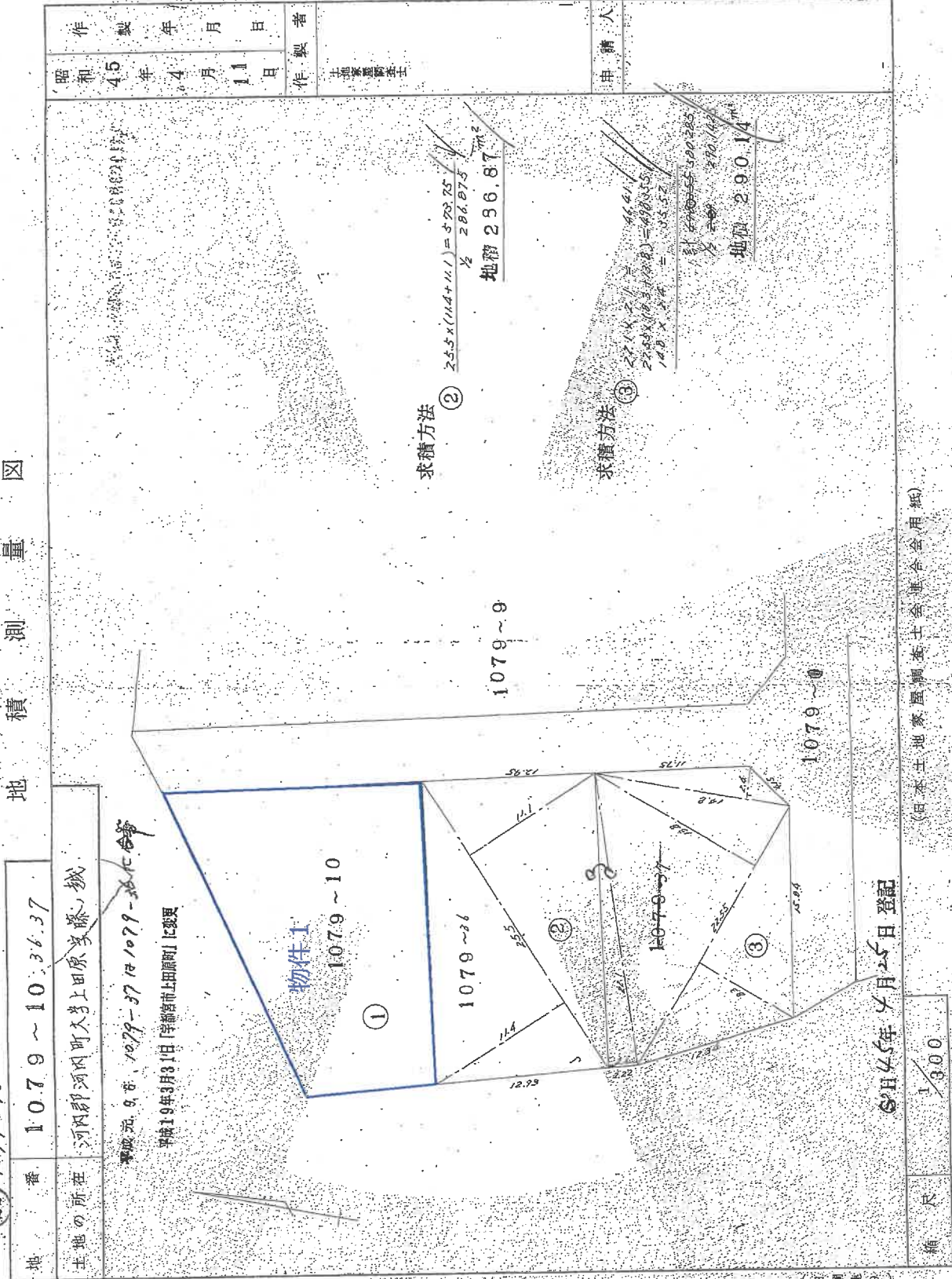
A4版に縮小コピーにつき縮尺 相違



登記年月日：昭和45年4月25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。  
令和6年5月15日 宇都宮地方法務局

前 1079-10 (新) 1079-10 189654 地積測量図



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則30条の3により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和6年10月28日

宇都宮地方裁判所

裁判官 小島 惇 史

記

[illegible]

令和 6年（ケ）第 44号  
令和 6年 5月23日 受 命  
令和 6年 6月13日 現地調査  
令和 6年 7月24日 評 価  
令和 6年 7月26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  
鈴木 健司

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額        |
|------|--------------|
| 物件1  | 金 3,038,000円 |

## 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）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

| 番号 | 所在等              | 登 記                                                                       | 現 況 |
|----|------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積<br>宇都宮市上田原町字藤ノ越<br>1079番10<br>宅地<br>341.73m <sup>2</sup> | 同左  |



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 宇都宮線「岡本」駅北西方約6.4km（直線距離）<br><br>（別紙位置図参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>受命物件は河内地区郊外、主要地方道上横倉下岡本線北側に開発された中規模住宅団地「自由ヶ丘団地」の北端部に存する。団地全体は南東側に緩傾斜を有する。周辺は戸建住宅が建ち並んでいる。</p> <p>当該地域より主な公共施設へは、宇都宮市役所約10.1km、河内地区市民センター約4.9km、市立田原小学校約470m、市立田原中学校約770m（直線距離）の接近条件を有している。</p> <p>将来動向としては、既成住宅地域のため概ね現状で推移すると予測する。</p>                                                                                                     |                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 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種低層住居専用地域<br>指定 40%<br>指定 60%<br>指定なし |
| 画 地 条 件<br>（規模、形状等）                                             | <p>物件1</p> <p>地積 : 341.73㎡</p> <p>間口 : 約21m（公図による）</p> <p>奥行 : 約22m（公図による）</p> <p>形状 : 台形</p> <p>地勢 : 概ね平坦</p> <p>高低差：接面道路と概ね等高</p> <p>接面道路との関係：中間画地</p>                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| 接 面 道 路                                                         | 北東側約4.7m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）<br>※市道認定されている部分は地番1079番1であり、1079番106部分は未舗装である。宇都宮市の所有の公衆用道路（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）であるが、市道認定はされていない。                                                                                                                                                                                                          |                                                  |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況等                                             | 物件1の土地は、所有者が樹木が複数本存する更地の状態で占有している。また、北側隣接地との境界は不明確である。                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | <p>上 水 道：前面道路に本管あり</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下 水 道：前面道路に本管あり</p> <p>（注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p> |                                                  |

|         |                                                                                                                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>①土壌汚染の可能性について調査したところ、物件及び周辺には水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出はない。</p> <p>②物件自体は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、物件の存する「自由ヶ丘団地」内に以下の遺跡が存する。</p> <p>県通番号：6123 遺跡名： 井頭遺跡 種別：散布地</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

標準画地価格に物件の個別格差を乗じ更地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 共有持分<br>割合<br>エ | 市場性<br>修正率<br>オ | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| 1        | 12,700               | 1.00          | 341.73         |                 | 1.00            | 4,340,000                  |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-34

公示価格                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $14,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/115 = 12,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.70%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：15%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

オ 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 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①カ)<br>ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 市場<br>性修<br>正率<br>ウ | 競売<br>市場<br>修正率<br>エ | 占有<br>減価<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 4,340,000                    |                                | 1.00                | 0.70                 | —                   | 3,038,000                 |
| 一括価格（合計） |                              |                                |                     |                      |                     | 3,038,000                 |

ウ 市場性修正率：必要なし

エ 競売市場性修正率：▲30

オ 占有減価率：必要なし

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 宇都宮-34  
所 在：宇都宮市上田原町字上町1 7 1 5 番 2  
地 目：宅地  
価 格：14,700円／㎡  
位 置：J R 宇都宮線「岡本」駅北西方道路距離約8 k m  
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日  
地 積：237㎡  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：西側9.5m県道に接面  
用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率60%，容積率200%）  
地域の概要：県道沿いに一般住宅、事業所等が見られる地域

## 第7 附属資料

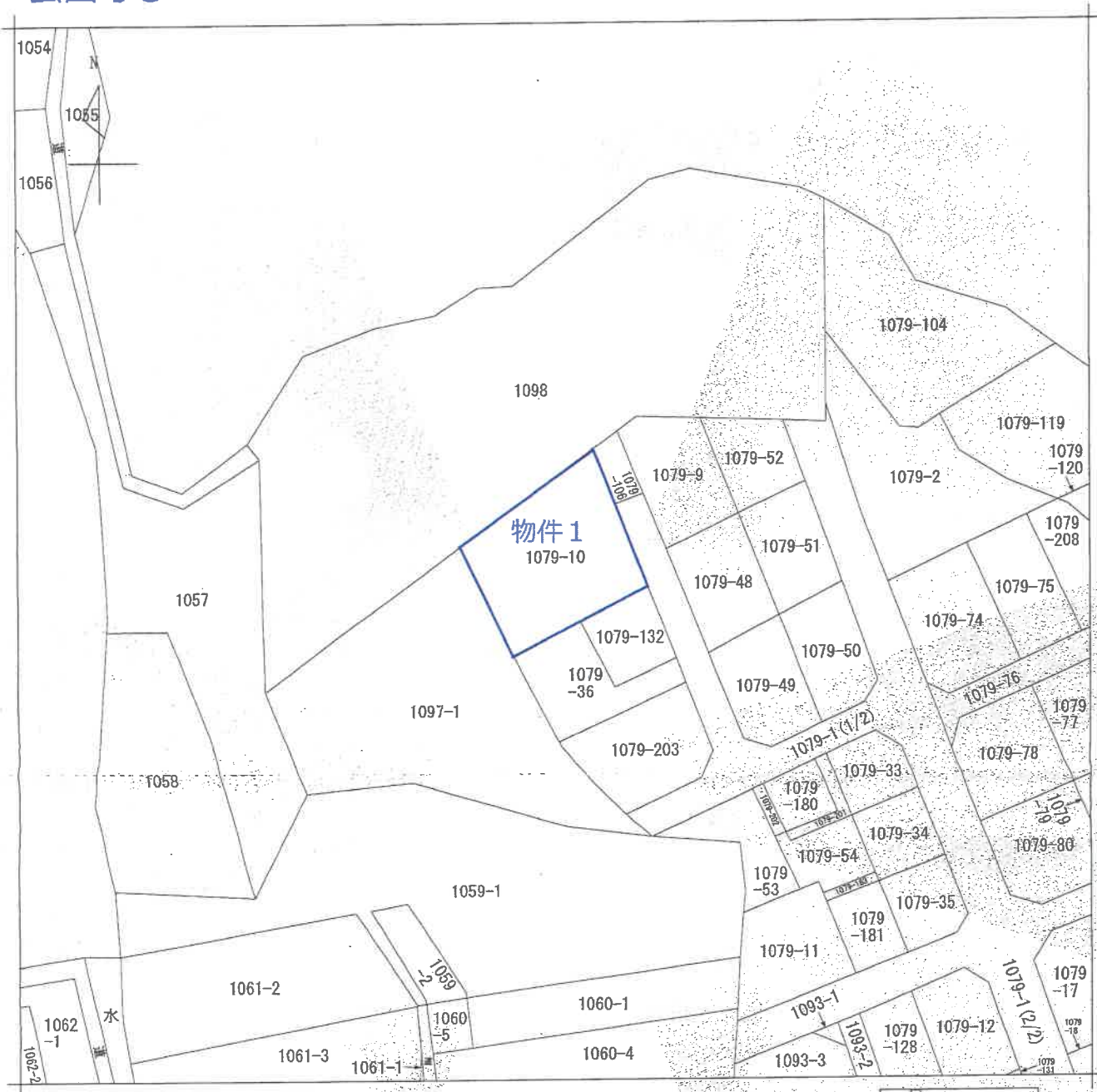
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し

以 上



出典：国土地理院「地理院地図」

公園写し



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



|                       |        |              |  |                   |                               |        |          |                  |        |           |
|-----------------------|--------|--------------|--|-------------------|-------------------------------|--------|----------|------------------|--------|-----------|
| 請<br>求<br>部<br>分      | 所<br>在 | 宇都宮市上田原町字藤ノ越 |  |                   |                               |        | 地<br>番   | 1079番10          |        |           |
| 出<br>力<br>縮<br>尺      | 1/600  | 精<br>度<br>分  |  | 座標系<br>番号又<br>は記号 |                               | 分<br>類 | 地図に準ずる図面 |                  | 種<br>類 | 旧土地合帳附属地図 |
| 作<br>成<br>年<br>月<br>日 |        |              |  |                   | 備<br>付<br>年<br>月<br>日<br>(原図) |        |          | 補<br>事<br>記<br>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。

令和6年5月15日  
宇都宮地方法務局

請求番号 : 9-1  
(1/1)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺 相違



登記年月日：昭和45年4月25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。  
令和6年5月15日 宇都宮地方事務所

前 1079-10 新 1079-10 189654 地積測量図

|       |                 |         |         |         |
|-------|-----------------|---------|---------|---------|
| 地番    | 1079-10         | 1079-37 | 1079-38 | 1079-39 |
| 土地の所在 | 河内郡河内町久寺上田原字藤ノ城 |         |         |         |
| 作成年月日 | 昭和45年4月11日      |         |         |         |
| 製作者   | 土地測量士           |         |         |         |
| 申請人   |                 |         |         |         |

平成元年 9.8. 1079-37 は 1079-38 に合併  
平成19年3月31日「宇都宮市上田原町」に改題