

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月15日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月 5日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月 5日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年11月19日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月15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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 412, 000 1, 129, 600	一括	282, 400	20, 165	5, 040
1	603, 000				
2	809, 000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市江曾島四丁目
地 番 1 1 3 2 番 7
地 目 宅地
地 積 1 0 7 . 3 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 宇都宮市江曾島四丁目 1 1 3 2 番地 7
家屋 番号 1 1 3 2 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 8 . 5 0 平方メートル
2 階 2 2 . 3 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 7 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者 A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 宇都宮市江曾島四丁目
地 番 1 1 3 2 番 7
地 目 宅地
地 積 1 0 7 . 3 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 宇都宮市江曾島四丁目 1 1 3 2 番地 7
家屋 番号 1 1 3 2 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 8 . 5 0 平方メートル
2 階 2 2 . 3 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

令和7年(ヌ)第22号
令和7年6月19日受理
令和7年7月28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 宇都宮市江曾島四丁目

地 番 1132番7

地 目 宅地

地 積 107.32平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 宇都宮市江曾島四丁目1132番地7

家屋 番号 1132番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 38.50平方メートル
2階 22.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市江曾島四丁目1132番地7		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A Bら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	1 本件土地の売却対象はAの共有持分2分の1のみである。 2 本件土地には簡易物置（動産）及びカーポート（定着物）が存在する。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	本件建物の売却対象はAの共有持分2分の1のみである。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 [年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件共有者 A	1 本件土地建物はいずれも私と私の兄 B が共有しています。 2 本件土地は私と B が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私のみが居住し、居宅として使用しています。もう一人の共有者 B は本件建物とは別のところに住んでいます。 3 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。 4 お風呂のガス設備が故障しており、修繕費用の都合により修繕できていないため、お風呂を使用できない状況が続いています。また、台所の床は一部抜けそうになっており、天井部分についても、数年前の台風の際に雨漏りが生じたことがあります。

(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 本件土地は土地共有者らが本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物共有者Aのみが居住し、住宅として使用している。本件建物の屋内を見分したところ、台所の床が抜けそうになっている等、築年数相当に経年劣化している状況が見受けられた。
- 3 本件土地の東側には幅員約4.0mの舗装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。
- 4 本件土地上に存在する樹木の枝葉が、東側舗装道路上に越境している。
- 5 本競売事件の売却対象はAの共有持分2分の1のみである。

(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)

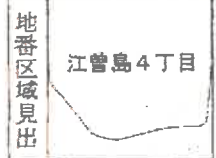
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月23日 (月) 16:05-16:10	宇都宮地方法務局	周辺土地登記事項調査
R7年6月24日 (火) 13:40-13:55	宇都宮市役所	間取図、地番図各取得 道路関係調査
R7年6月24日 (火) 14:25-14:35	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年7月1日 (火)	当庁 (電話)	物件所有者から電話。占有関係調査。調査期日連絡。
R7年7月23日 (水) 12:55-13:10	物件所在地	物件所有者立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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 部分	所 在	宇都宮市江曾島四丁目				地 番	1132番7	
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	昭和52年12月20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7年5月30日
宇都宮地方法務局

(6 枚目)

請求番号 : 34-1

登記官

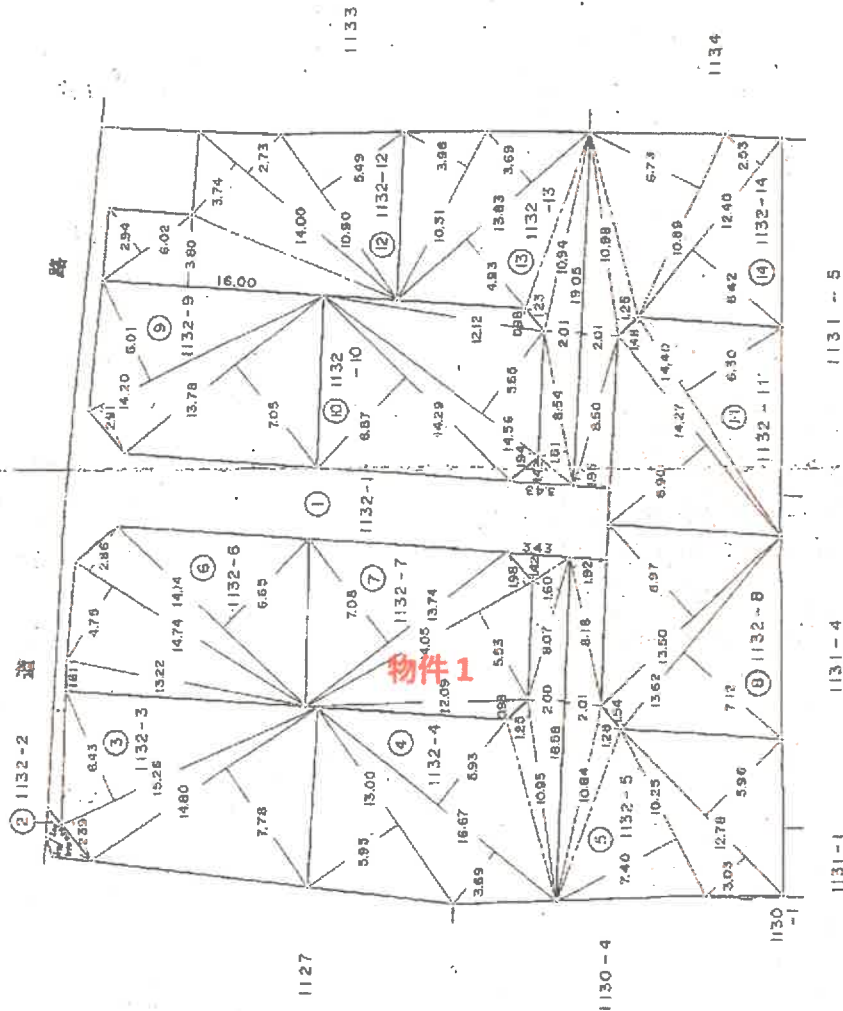
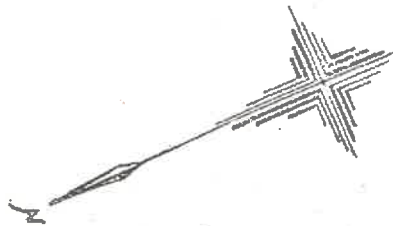
(1/1)

登記年月日：昭和51年1月28日

059305 前 1132

地 番	1132-2 ~ -14
土地の所在	京都府京都市江島4丁目

地 積 測 量 図



昭和51年1月28日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

(1/3)

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。
令和7年5月30日 宇都宮地方裁判所

登記簿

(7 枚目)

請求番号：34-2

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



登記年月日：昭和51年7月21日

0276475

家園番号 1132-7

宇都宮市江曾島4丁目1132番地7

各建階物平面圖

155

作製年月日

昭和五十五年七月貳拾四

作者製

甲請人

SHS/年7月2/日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
----	-----------------	-----------------

(正 題 第 15)

【四疑案】

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。
令和7年5月30日 宇都宮地方方法務局

令和7年5月30日

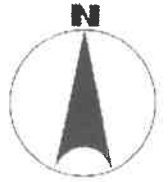
宇都宮地方法務局

新设备

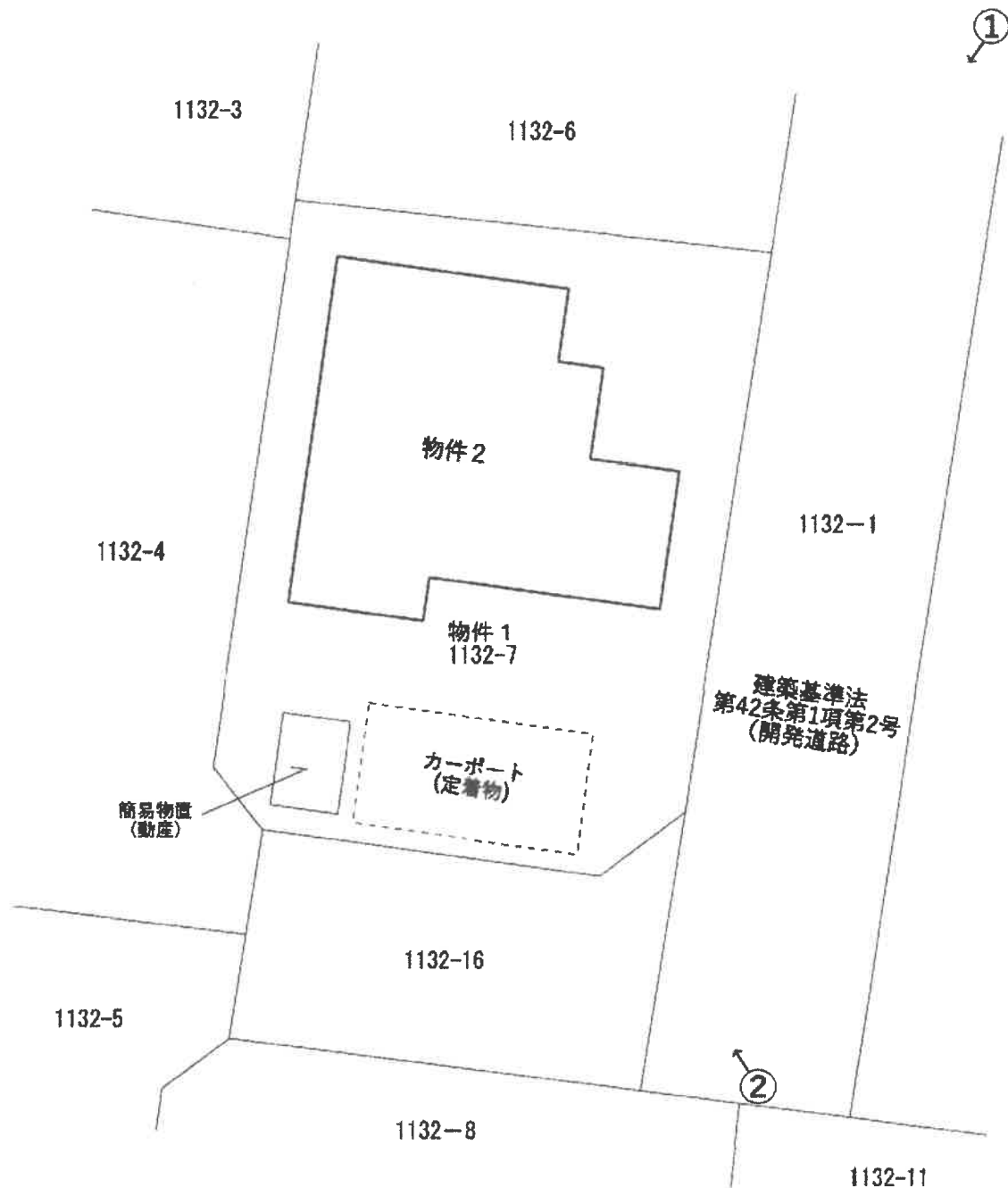
(10 枚目)

請求番号: 34-3

土地建物位置関係図



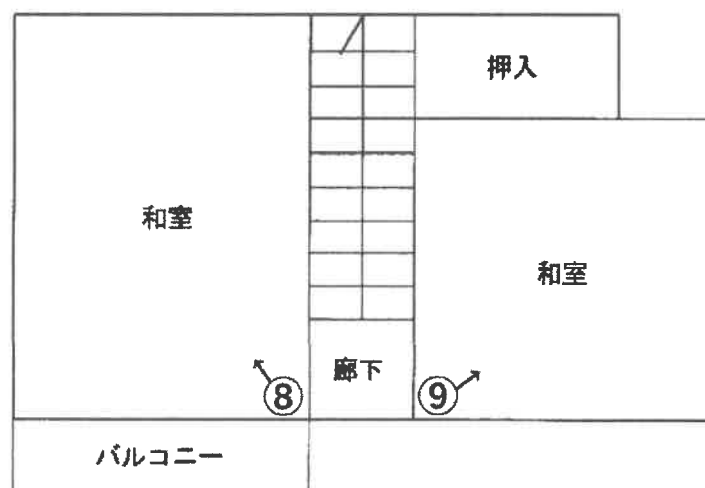
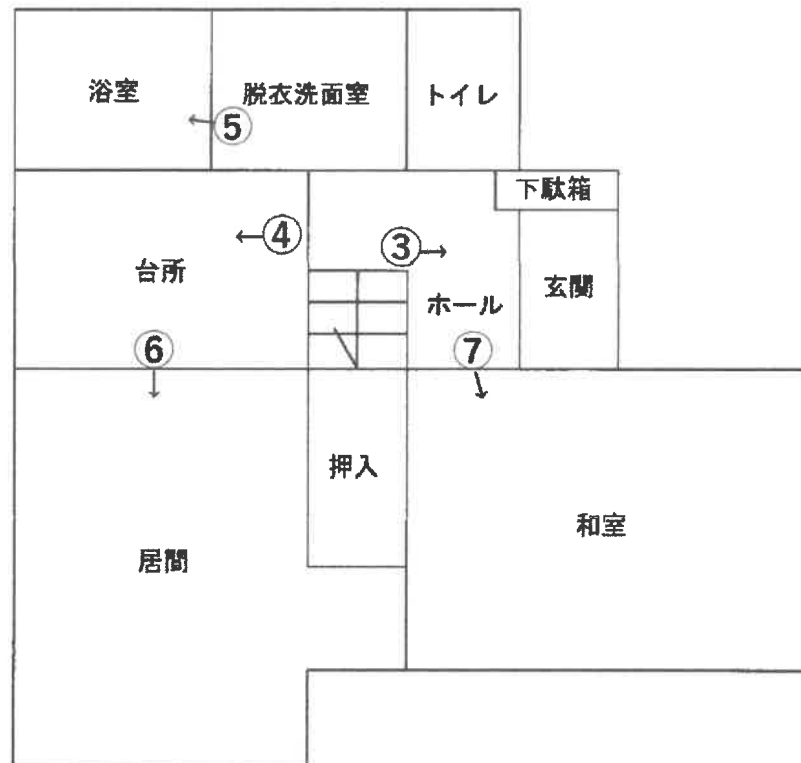
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



←○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。

建物間取り図 物件2

(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。



←○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



写真3 (玄関)



写真4（台所）



写真5（浴室）



写真6（居間）



写真7 (1階和室)



写真8 (2階西側和室)



写真9 (2階東側和室)





令和 7年 (ヌ) 第 22号
令和 7年 6月 9日 受 命
令和 7年 7月23日 現地調査
令和 7年 7月29日 評 価
令和 7年 7月30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 京 子

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 4 1 2, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	6 0 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金	8 0 9, 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当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 5 8 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。

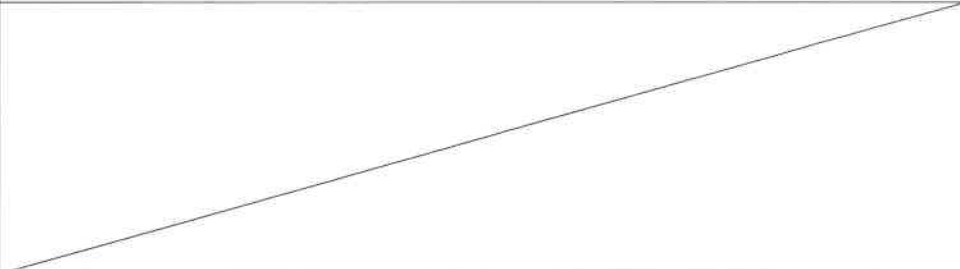
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積 共有者 共有持分	宇都宮市江曾島四丁目 1 1 3 2 番 7 宅地 107.32㎡ A 2分の1	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分	宇都宮市江曾島四丁目 1 1 3 2 番地 7 1 1 3 2 番 7 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 38.50㎡ 2階 22.35㎡ A 2分の1	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、東武宇都宮線「江曾島」駅の南東方直線距離約1 kmに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「龍泉院」よりほぼ西方直線距離約85 mに位置している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「江曾島本通り」の西側、小規模開発の分譲住宅やアパートのほか農家住宅も見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
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12 m、奥行約9 m、形状はほぼ長方形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、行き止まり道路に接面していることから、系統・連続性が劣る。	
接面道路の状況	物件1の土地は、東側を幅員約4 mの行き止まり舗装道路（建築基準法第42条第1項第2号、開発道路、許可日…昭和50年12月5日、許可番号…宇都宮市指令都第411号、現在は宇都宮市に移管され管理下の道路になっている。）に等高に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、敷地の南側にはカーポート（土地の定着物）が1基存しており、敷地の南西端には簡易物置（動産）が1個存している。 抵当権設定当時、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）がおっており、通常で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 可 能 性 の 調 査	物件1の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
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、昭和51年5月27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3%と査定した。
仕 様	構造 木造2階建 屋根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル等 内壁 クロス貼、真壁等 天井 ボード貼、杉敷目等 床 畳、フローリング、板貼、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	劣る。
建物の利用状況	物件2の建物全部は、現在、債務者のAが居住用として利用している。
特 記 事 項	お風呂のガス給湯器が故障しており、修繕していないため使用できない状態にある。 台所の床が撓んでいる。天井に雨漏りの跡がある。

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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
1	55,200	0.95	107.32	0.85	$\frac{1}{2}$	1.00	2,392,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇都宮(県)-48

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $57,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 55,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+5

イ 個別格差：行き止まり道路に接面していることから、系統・連続性が劣る。▲5

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

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 共有持分割合：1/2

カ 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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
2	140,000	60.85	$\frac{1}{2}$	0.03	1.00	128,000

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：60.85㎡

ウ 現 価 率：3%

エ 共有持分割合：1/2

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、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	2,392,000	0.55	法定地上権	1,316,000

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キ, 1②カ) 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	2,392,000	-1,316,000		0.80	0.700	603,000
2	128,000	+1,316,000	1.00	0.80	0.700	809,000
一括価格（合計）						1,412,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件はAの持分のみが売却対象となっていることを考慮し、市場性修正率を0.80と査定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮し、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 宇都宮(県)-48

所 在：宇都宮市今宮2丁目131番1

「今宮2-10-14」

地 目：宅地

価 格：57,700円/㎡

位 置：東武宇都宮線「西川田」駅約1.8km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：287㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m市道

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：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

7-4	ハ	1131-16	ホ	1131-19
7-11	ニ	1131-2	ヘ	1112-8



- 10 -

登記年月日：昭和51年11月28日

059305 前 1132

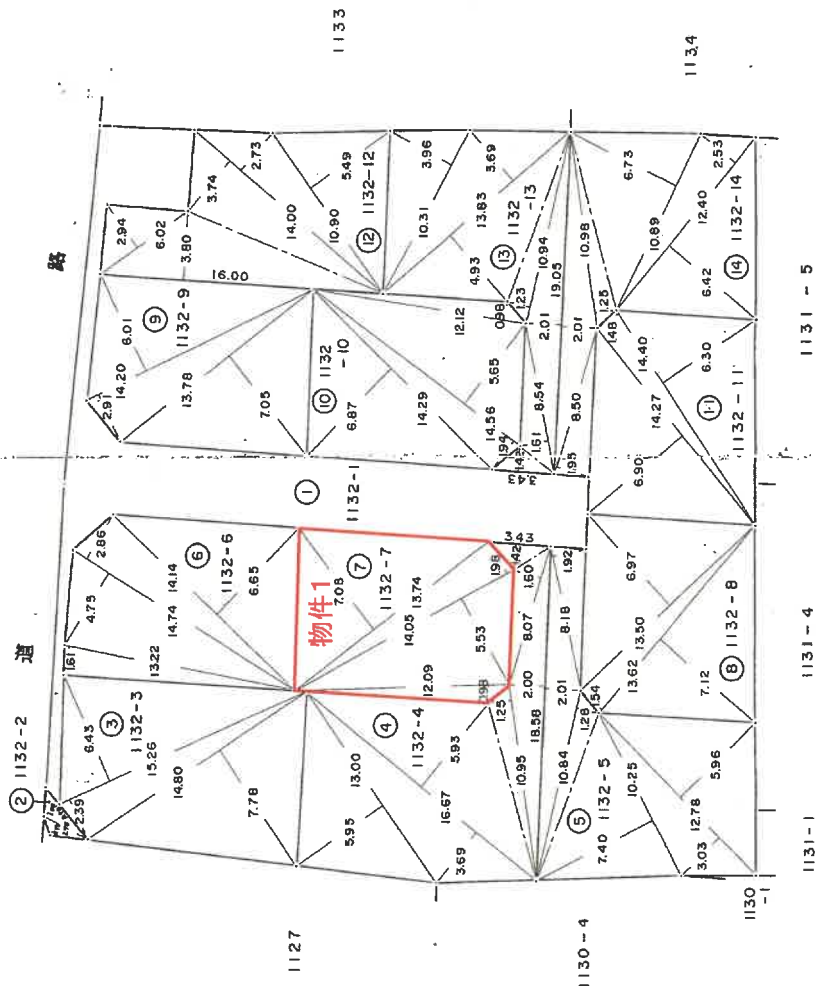
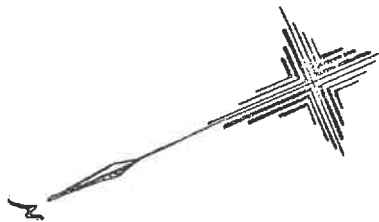
地番	1132-2 ~ -14
土地の所在	東京都江島島4丁目

地積測量図

地積測量図

作製年月日	昭和51年1月22日
作製者	

1/3



申請人

昭和51年1月28日登記

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

縮尺 1/300

0276475

粵音韻

1132~7

建築物の所在

面圖 面圖 平面 階 物 各建

面 图 物 建

物件2

昭和五十五年七月貳拾日

作者製

申請人

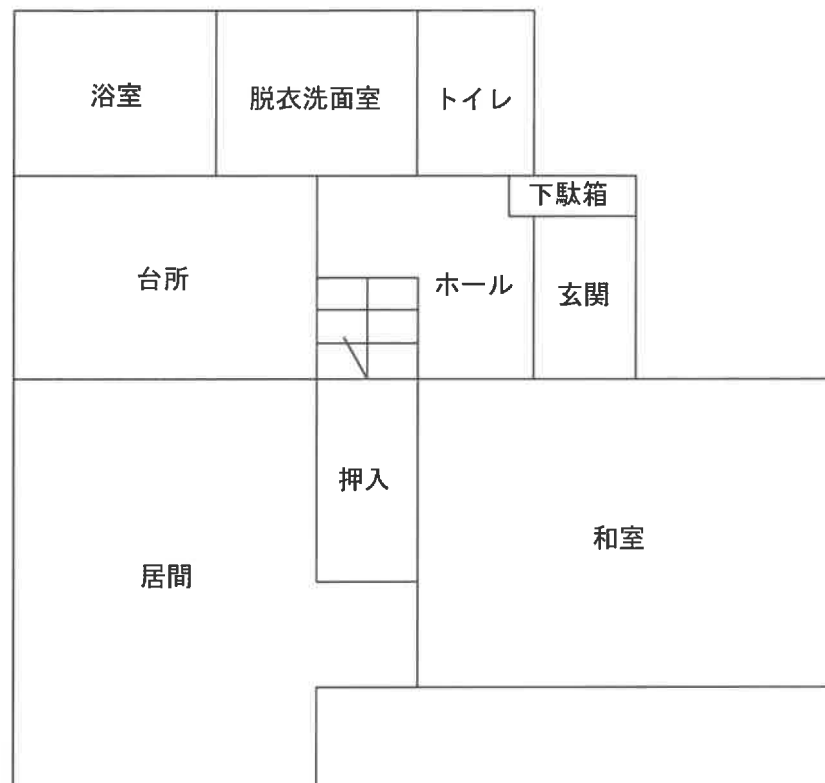
SHS/年7月2/日 登記

(日本土地家屋調査士會連合會用紙)

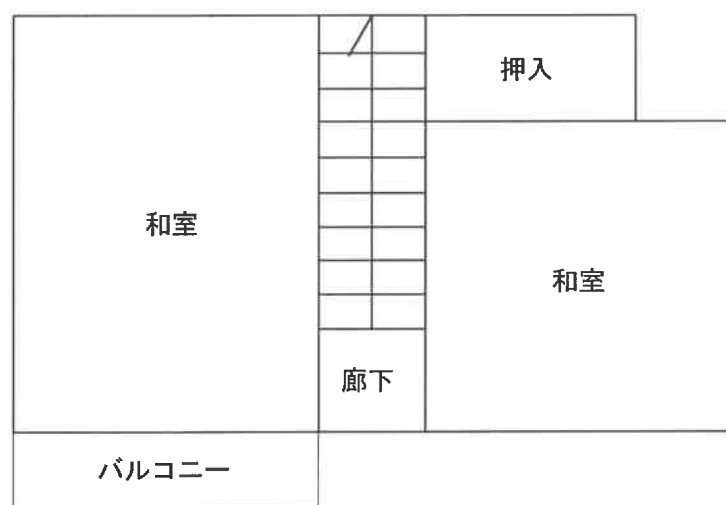
尺縮 $\frac{1200}{1500}$

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物間取り図 物件2



1階

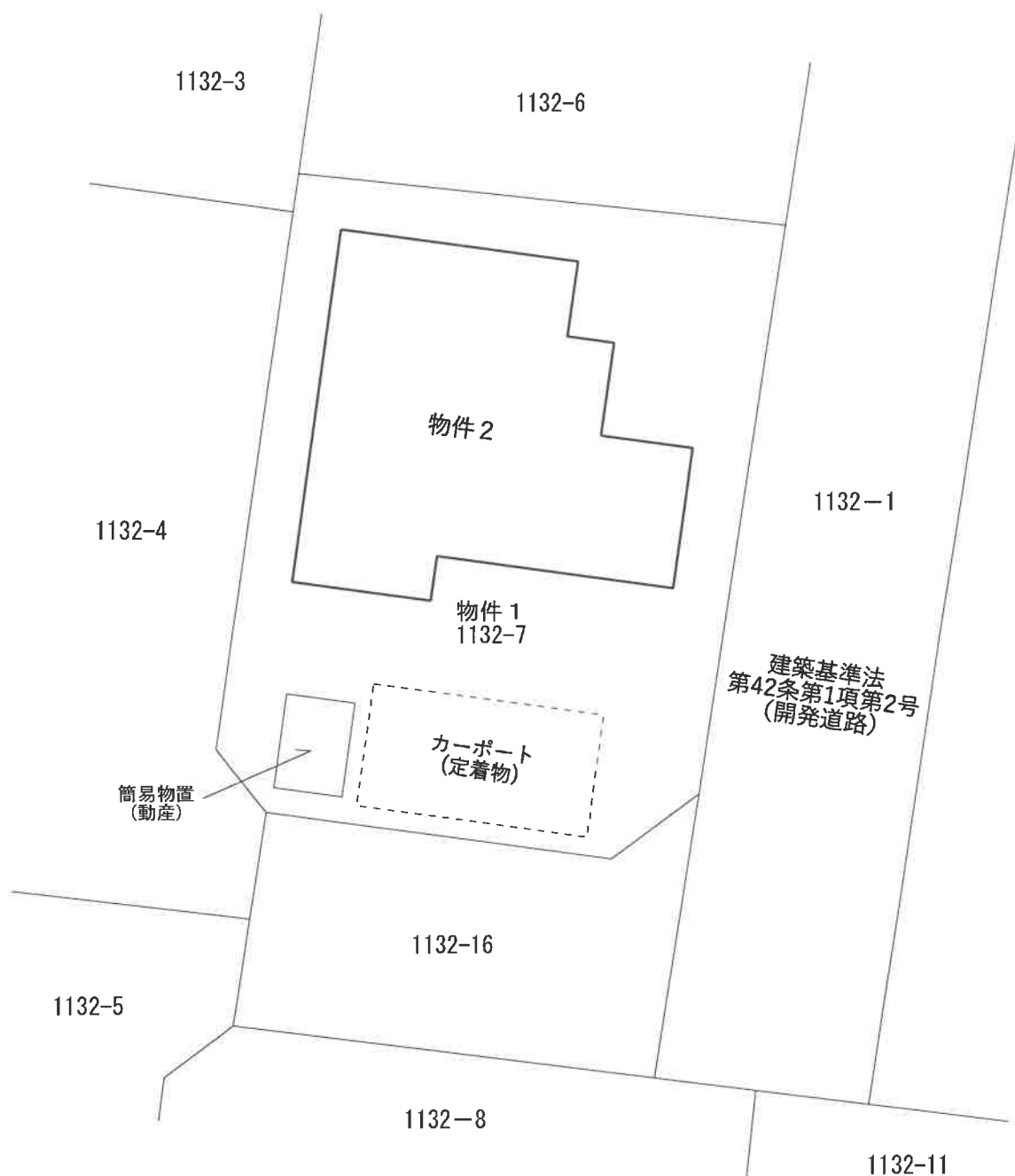


2階



(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。