

## 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 8年 1月 7日から<br>令和 8年 1月14日まで                                                                                            |                                         |
| 開札期日                                                                                                                  | 日 時<br>場 所                                                                                                                | 令和 8年 1月20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 8年 5月15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 8年 1月21日 午前10時00分から<br>令和 8年 1月23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）<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） |
| 1～5☆ | 43,560,000<br>34,848,000 | 一括       | 8,712,000  | 383,655  | 120,013  |
| 1    | 19,728,000               |          |            |          |          |
| 2    | 16,811,000               |          |            |          |          |
| 3    | 424,000                  |          |            |          |          |
| 4    | 1,759,000                |          |            |          |          |
| 5    | 4,838,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
| </   |                          |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

☆1 所 在 宇都宮市鶴田町字免ノ内

地 番 1 5 1 8 番 4

地 目 田

地 積 8 8 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆2 所 在 宇都宮市鶴田町字免ノ内

地 番 1 5 1 8 番 1

地 目 田

地 積 7 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 宇都宮市鶴田町字免ノ内

地 番 1 5 1 8 番 5

地 目 雑種地

地 積 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆4 所 在 宇都宮市鶴田町字免ノ内

地 番 1 5 2 8 番 4

## 物 件 目 録

地 目 田

地 積 79 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 宇都宮市鶴田町字免ノ内 1518 番地 4, 1518 番地 1

家屋 番号 1518 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 235.59 平方メートル  
2 階 125.87 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 46.28 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 44.62 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 温室

構 造 アルミ造ガラス張り平家建

## 物 件 目 録

床 面 積 約9.12平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件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 宇都宮市鶴田町字免ノ内

地 番 1518番4

地 目 田

地 積 886平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 宇都宮市鶴田町字免ノ内

地 番 1518番1

地 目 田

地 積 755平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 宇都宮市鶴田町字免ノ内

地 番 1518番5

地 目 雑種地

地 積 19平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 宇都宮市鶴田町字免ノ内

地 番 1528番4

## 物 件 目 録

地 目 田

地 積 79平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 宇都宮市鶴田町字免ノ内1518番地4, 1518番地1

家屋 番号 1518番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 235.59平方メートル  
2階 125.87平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約46.28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約44.62平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 温室

構 造 アルミ造ガラス張り平家建

## 物 件 目 録

床 面 積 約9.12平方メートル

令和 7年(ケ)第 18号  
令和 7年 4月18日受理  
令和 7年 8月 7日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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  | 宇都宮市鶴田町字免ノ内                 |
|   | 地  | 番  | 1518番4                      |
|   | 地  | 目  | 田                           |
|   | 地  | 積  | 886平方メートル                   |
| 2 | 所  | 在  | 宇都宮市鶴田町字免ノ内                 |
|   | 地  | 番  | 1518番1                      |
|   | 地  | 目  | 田                           |
|   | 地  | 積  | 755平方メートル                   |
| 3 | 所  | 在  | 宇都宮市鶴田町字免ノ内                 |
|   | 地  | 番  | 1518番5                      |
|   | 地  | 目  | 雑種地                         |
|   | 地  | 積  | 19平方メートル                    |
| 4 | 所  | 在  | 宇都宮市鶴田町字免ノ内                 |
|   | 地  | 番  | 1528番4                      |
|   | 地  | 目  | 田                           |
|   | 地  | 積  | 79平方メートル                    |
| 5 | 所  | 在  | 宇都宮市鶴田町字免ノ内1518番地4, 1518番地1 |
|   | 家屋 | 番号 | 1518番4                      |
|   | 種  | 類  | 居宅                          |



## 物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 235.59平方メートル  
2階 125.87平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 住居表示           | 宇都宮市鶴田町1518番地1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 土地             | 物件1～4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" 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"/> 土地所有者（亡A相続財産） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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         | 東屋（定着物）あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 建物             | 物件5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 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"/> 主たる建物 <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<br><input checked="" type="checkbox"/> ある（種類、構造、床面積は「その他の事項」に記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（亡A相続財産） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を空家状態で占有している（多くの遺留品あり）<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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px; margin-left: 10px;"> <div style="text-align: right;">地方裁判所</div> <div style="text-align: left;">保管開始日</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="text-align: right;">支部</div> <div style="text-align: left;">令和     年     月     日</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="text-align: right;">令和     年（     ）第     号</div> </div> </div> |  |  |  |
| 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

そ の 他 の 事 項

(物件5について)

- 未登記附属建物
- 1 種 類：車庫  
構 造：木造瓦葺平家建  
床面積：46.28㎡
  - 2 種 類：物置  
構 造：木造瓦葺平家建  
床面積：44.62㎡  
以上、課税資料による。
  - 3 種 類：温室  
構 造：アルミ製ガラス張り  
床面積：約9.12㎡  
課税資料は無い。  
コンクリートブロックの基礎があり、土地への定着性が認められること、外気遮断があること等から建物と判断した。  
屋根のガラスが一部、破損している。
- 未登記附属建物1，2の建築時期は、課税資料に鑑みて平成7年7月と判断した。  
なお、建築計画概要書は平成3年8月付けである。関係者は建築時期は覚えていない旨を陳述している。
- 裁判所が行った宇都宮市農業委員会に対する照会によると、物件1，2，4につき買受適格証明が必要とのことである。
- 特別代理人は詳しい事情は把握していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■ C (A 家族)        | <p>私はAの娘です。</p> <p>1 年位前まで本件建物に住んでいました。その当時は、雨漏り、水漏れ等はありませんでした。現在は空家です。</p> <p>未登記附属建物の建築時期は覚えていません。</p> <p>未登記附属建物 2 物置は亡祖父母の荷物が入っています。ですが、長期間、出入りしておらず、本件建物から引っ越す際も、中は見ませんでした。</p> <p>大工さんの話では本件土地は元は水田で、地盤が弱く、湿気が上がって来るとのことでした。そのため、3 階建ての建物が建てられるような、しっかりした基礎や地盤工事をしたと聞いています。</p> |
| ■ D (A 家族)        | <p>私はAの妻です。</p> <p>未登記附属建物 2 の間取は執行官が示した図面のとおりと記憶しています。</p> <p>未登記附属建物 2 の鍵は紛失しました。</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

- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 物件2には地積測量図が存在しない(物件1測量図では残地)。物件2の南東角付近の水路や道路と接する部分の形状は、現況と公図では異なる。この点、評価人の調査では、現況の形状での境界協定が行われているとのことであったので、全体的な形状としては建物図面のとおりと報告する。
- 物件5内には多くの遺留品が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

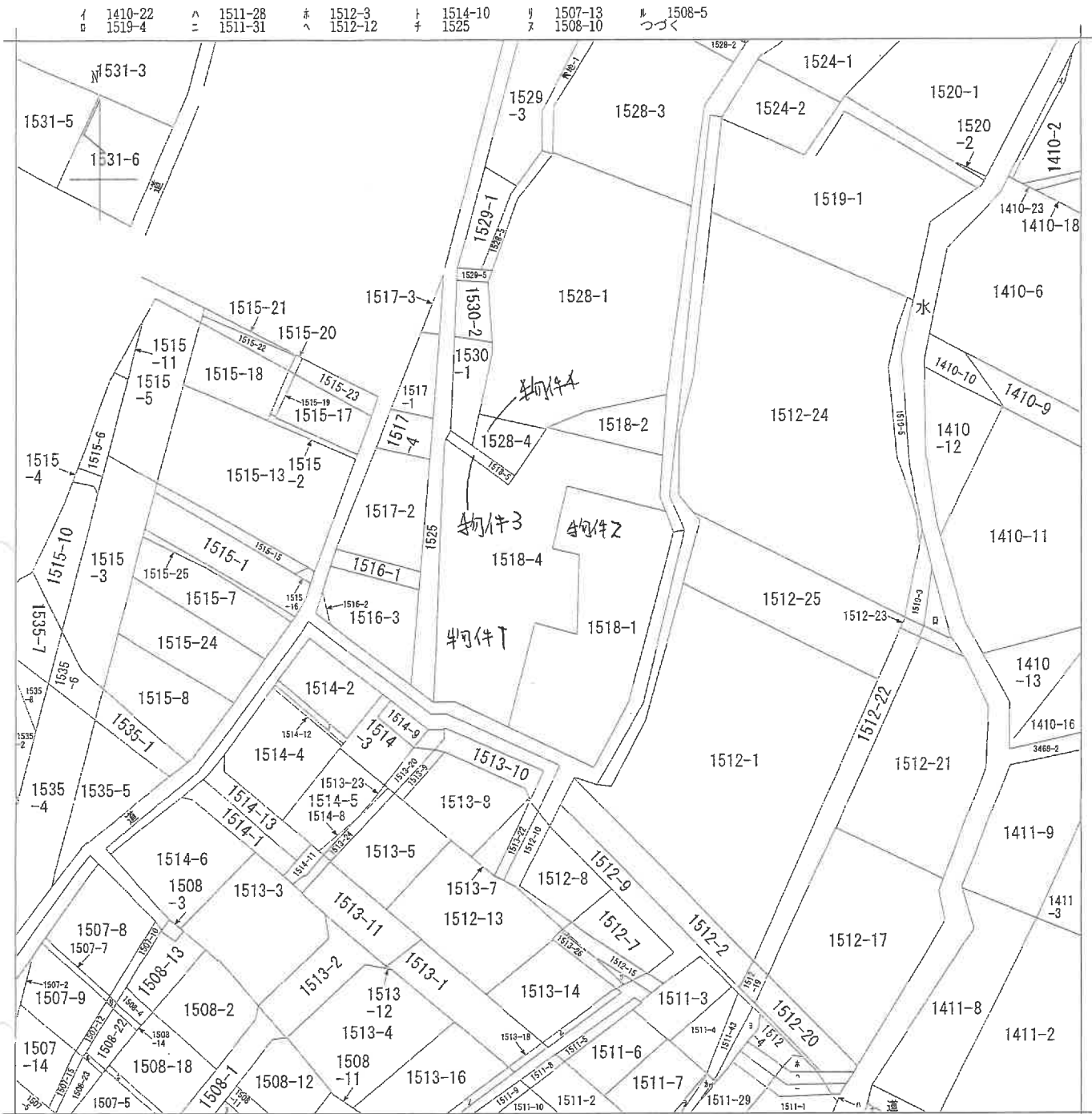
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                            |
| 7年 5月 8日 (木)<br>11 : 25 - 11 : 30                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 宇都宮市役所      | 資産税課 地番図、間取図調査                         |
| 7年 5月 8日 (木)<br>12 : 30 - 12 : 40                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地 (不在)  | 物件確認、外観写真撮影                            |
| 7年 5月 23日 (金)<br>10 : 00 - 12 : 00                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | 建物内外調査、間取調査、内外観写真撮影、C, Dから事情聴取、評価人同行   |
| 7年 5月 27日 (火)<br>10 : 10 - 10 : 15                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 宇都宮地方法務局    | 附属建物登記事項調査 (未登記)                       |
| 7年 5月 28日 (水)<br>11 : 40 - 12 : 10                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 宇都宮市役所      | 資産税課 未登記附属建物間取図調査<br>税制課 未登記附属建物公課証明調査 |
| 7年 5月 29日 (木)<br>15 : 30 - 15 : 50                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | 未登記附属建物 2 内部調査、写真撮影、評価人同行              |
| <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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 5 月 2 9 日<br/>未登記附属建物 2 は空家であるが、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



(8枚目)

# 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   | 所在    | 宇都宮市鶴田町字免ノ内 |  |           | 地番   | 1518番4   |  |  |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分        |  | 座標系又は記号   | 分類   | 地図に準ずる図面 |  |  |
| 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7年1月29日  
宇都宮地方法務局

請求番号：55-1  
(1/2)

登記官

(9枚目)



マ 1511-26  
ワ 1511-40  
カ 1511-41  
コ 1511-42  
ク 1512-14  
レ 1513-17  
ソ 1513-19  
ジ 1513-27  
ネ 1508-15  
ナ 1443-8  
ラ 1535-11

登記年月日：昭和59年4月2日

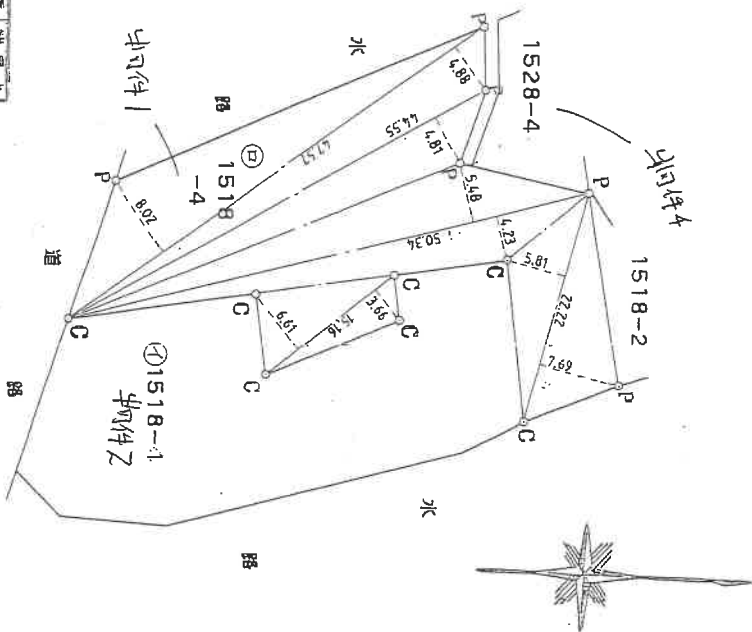
041842

令和7年1月29日  
宇都宮地方裁判所

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。

登記官

地 番 1518-4, -7  
土地の所在 宇都宮市鶴田町字免ノ内  
地 積 測 量 図



② 面積計算表

22.22 × (7.69+5.81) = 299.9700  
15.16 × (3.66+6.61) = 155.6932  
50.34 × (4.23+5.48) = 488.8014  
44.55 × 4.81 = 214.2855  
47.57 × (4.88+8.02) = 613.6530  
合 計 = 1772.4031  
 $\frac{1}{2} = 886.20155$

地 積 886 m<sup>2</sup>

| 境界線の種類  | 境界点 |
|---------|-----|
| コンクリート杭 | P   |
| 金 属 標   | C   |

昭和57年4月2日 登記

作 製 者

土地家屋調査士

59年 3 月 31日作製)

申 請 人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

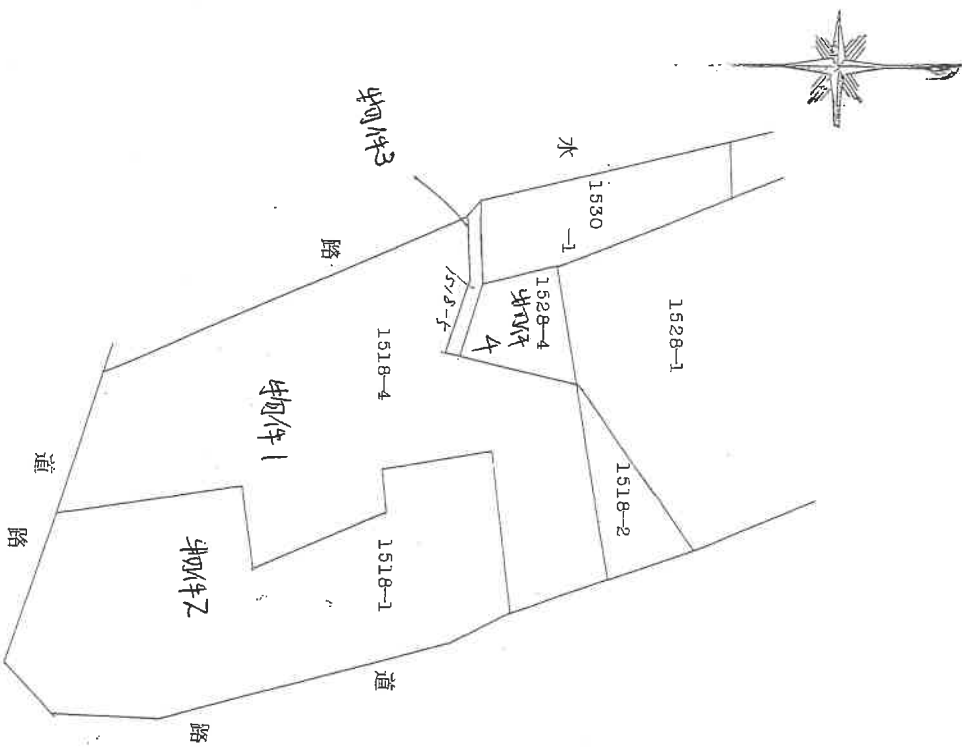
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：昭和60年3月28日

041843

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 1518-5      |
| 土地の所在 | 字都宮市鷗田町字免ノ内 |

土地所在図



SH 60 年 3 月 28 日 登記

昭和 60 年 3 月 25 日(製)

|     |  |    |         |
|-----|--|----|---------|
| 申請人 |  | 縮尺 | 1 / 500 |
|-----|--|----|---------|

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和60年3月28日

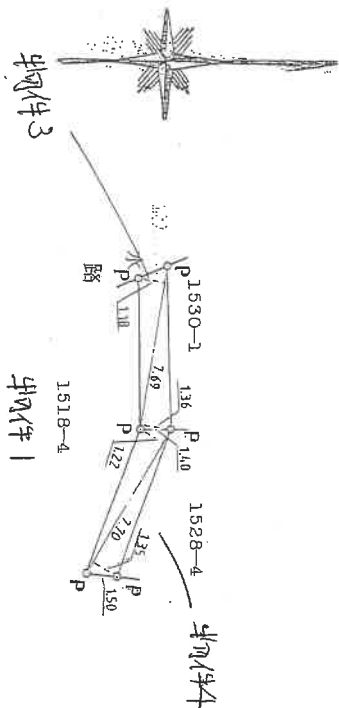
（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。）  
令和7年1月29日  
宇都宮地方裁判所

登記官

041844

地番 1518-5  
土地の所在 宇都宮市鶴田町字免ノ内

地積測量図



面積計算表  
7.69 × (1.18 + 1.36) = 19,532.6  
7.70 × (1.22 + 1.35) = 19,789.0  
計 = 39,321.6  
1/2 = 19,660.8

地積 19,660.8㎡

| 境界線の種類  | 筆番 | 点 |
|---------|----|---|
| 石       | 1  |   |
| ガラス製の杭  |    |   |
| コンクリート杭 |    |   |
| 金網      |    |   |
| 標       |    |   |

作製者

土地家屋調査士 土地家屋調査士

9年 9月26日作製

申請人

縮尺

1/250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和58年11月16日

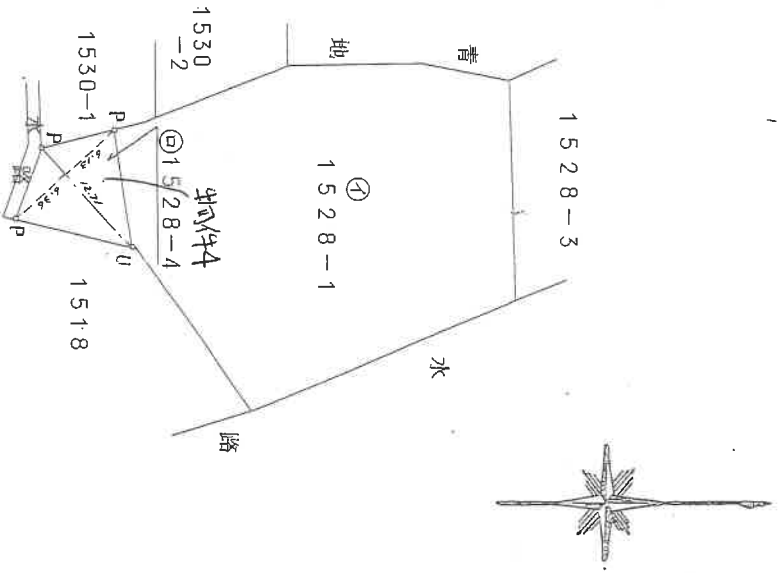
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。  
宇都宮地方事務局  
令和7年1月29日  
登記官

041858

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 1528-4-1    |
| 土地の所在 | 宇都宮市鶴田町字免之内 |

地積測量図



|         |     |
|---------|-----|
| 境界線の種類  | 境界点 |
| 石杭      | P   |
| プラスチック杭 | P   |
| コンクリート杭 | P   |
| 金風標     | U   |
| 木杭      | U   |

② 1528-4面積計算表  
 $12.71 \times (6.13 + 6.36) \times \frac{1}{2} = 79.37395$

地積 79㎡

昭和58年11月16日登記

作製者 土地家屋調査士 (昭和58年11月11日作製)

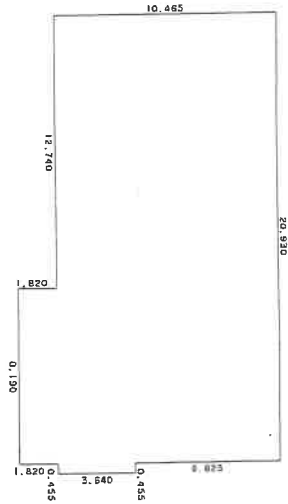
申請人

縮尺 1/500

登記年月日、平成17年3月30日

圖 面 平 階 各 0257013

階



| 求積表    |          |              |
|--------|----------|--------------|
| 10.465 | X 12.740 | = 133.324100 |
| 12.285 | X 8.190  | = 100.614150 |
| 3.640  | X 0.455  | = 1.656200   |

階  
2

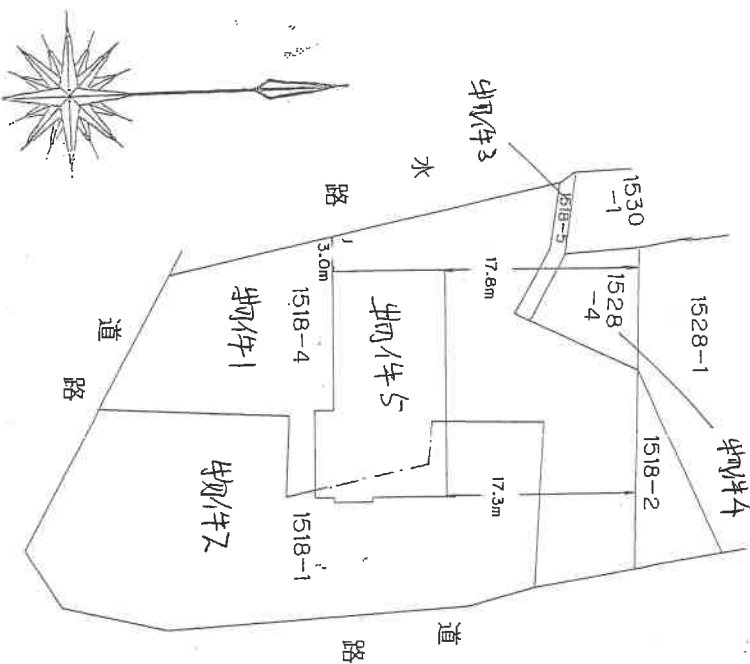


| 求積表           |                     |
|---------------|---------------------|
| 0.645 X 4.560 | = 2.971200          |
|               | 2.971200            |
| 床面積           | 2.97 m <sup>2</sup> |

SH/年3月30日登記

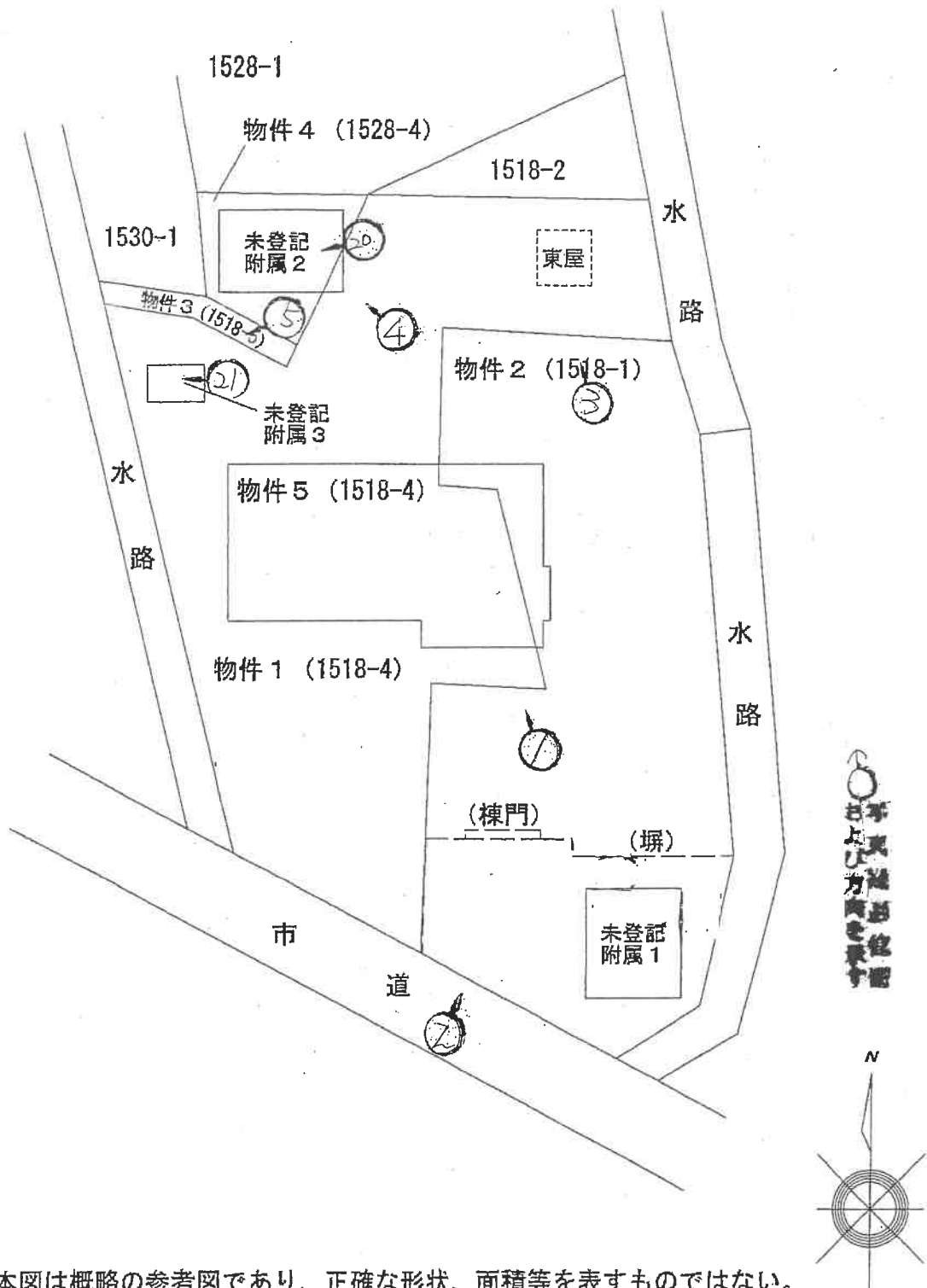
面圖  
剖面圖  
階平面圖  
各建

|       |                            |       |
|-------|----------------------------|-------|
| 家屋番号  | 1518-4                     | 各階平面図 |
| 建物の所在 | 宇都宮市鶴田町字免ノ内1518番地4・1518番地1 |       |



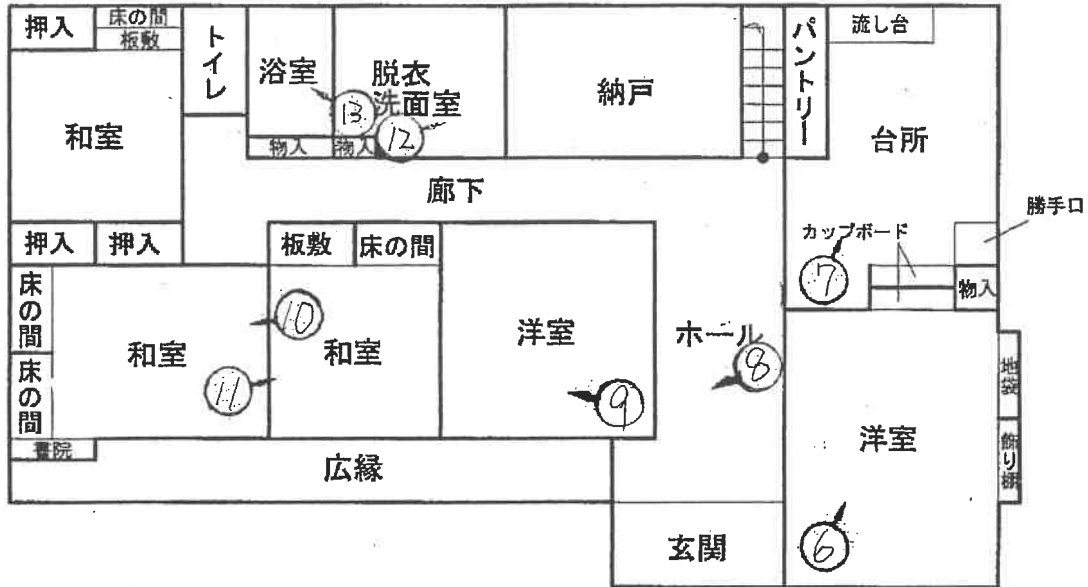
(15 枚目)

# 土地建物位置関係図

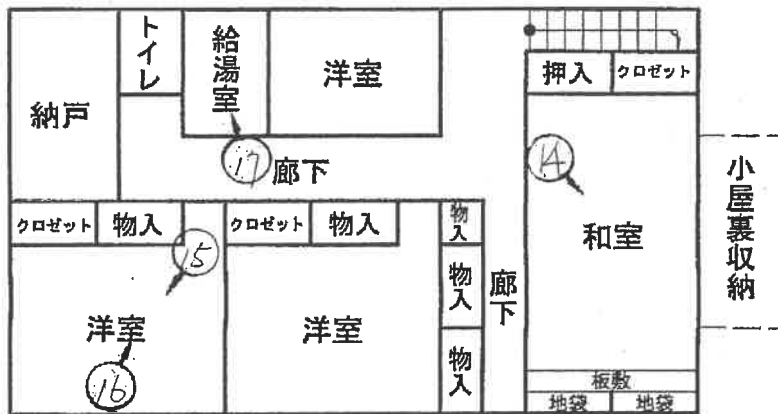


# 建物間取図

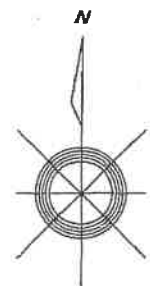
物件 5  
1 階



## 2 階



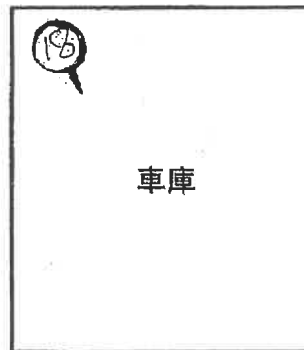
↑ 呼吸器の位置  
お上り方向を示す



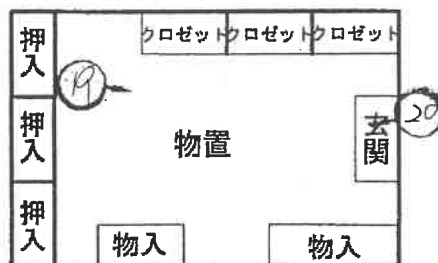
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

# 建 物 間 取 図

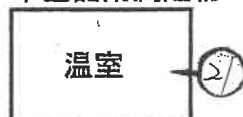
未登記附属建物 1



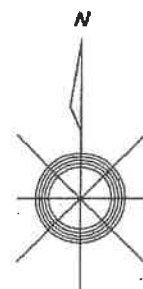
未登記附属建物 2



未登記附属建物 3



専有部位置  
および方向を示す



※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。



未登記附属  
建物 2



4



5

未登記附属  
建物 3



6

( 20 枚目 )



7



8



9

( 2 / 枚目 )



1 0



1 1



1 2



13



14



15



1 6



1 7



1 8  
未登記附属  
建物 1 内部

( 24 枚目 )



19  
未登記附属  
建物2内部



20  
未登記附属  
建物2内部



21  
未登記附属  
建物3内部

令和 7年（ケ）第 18号  
令和 7年 4月 1日 受 命  
令和 7年 5月23日 現地調査  
令和 7年 5月29日 現地調査  
令和 7年 6月10日 評 価  
令和 7年 6月11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  
高 橋 順 一

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 43,560,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 19,728,000円 |
| 物件2（土地）       | 金 16,811,000円 |
| 物件3（土地）       | 金 424,000円    |
| 物件4（土地）       | 金 1,759,000円  |
| 物件5（建物）       | 金 4,838,000円  |

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～4の土地価格は物件5の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件5の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続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  | 所在地<br>地積                             | 宇都宮市鶴田町字免ノ内<br>1 5 1 8 番 4<br>田<br>886m <sup>2</sup>                                                                             | 宅地                                                           |
| 2  | 所在地<br>地積                             | 宇都宮市鶴田町字免ノ内<br>1 5 1 8 番 1<br>田<br>755m <sup>2</sup>                                                                             | 宅地                                                           |
| 3  | 所在地<br>地積                             | 宇都宮市鶴田町字免ノ内<br>1 5 1 8 番 5<br>雑種地<br>19m <sup>2</sup>                                                                            | 宅地                                                           |
| 4  | 所在地<br>地積                             | 宇都宮市鶴田町字免ノ内<br>1 5 2 8 番 4<br>田<br>79m <sup>2</sup>                                                                              | 宅地                                                           |
| 5  | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 宇都宮市鶴田町字免ノ内 1 5<br>1 8 番地 4、1 5 1 8 番地 1<br>1 5 1 8 番 4<br>居宅<br>木造瓦葺 2 階建<br>1階 235.59m <sup>2</sup><br>2階 125.87m <sup>2</sup> | 登記簿記載とほぼ同じ                                                   |
|    | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積            |                                                                                                                                  | (附属建物)<br>未登記 1<br>車庫<br>木造瓦葺平家建<br>46.28m <sup>2</sup>      |
|    | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積            |                                                                                                                                  | (附属建物)<br>未登記 2<br>物置<br>木造瓦葺平家建<br>44.62m <sup>2</sup>      |
|    | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積            |                                                                                                                                  | (附属建物)<br>未登記 3<br>温室<br>アルミ造ガラス張り平家建<br>約9.12m <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, 2, 3, 4）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 受命物件は、J R日光線「鶴田」駅の北西方約1.4k m（直線距離）付近に所在している（別添位置図参照）。                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 受命物件が存する近隣地域は、幹線道路背後に戸建住宅が建ち並び既成住宅地域である。近接する幹線道路沿いには中規模の沿道型店舗が建ち並び路線商業地域が形成されている。                                                                                                                                                                                                                                            |                                                     |
| 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種住居地域（特記事項参照）<br>指定 60%<br>指定 200%<br>なし |
| 画 地 条 件                                                         | 物件1, 2, 3, 4<br>地積 : 1,739m <sup>2</sup><br>規模 : 過大<br>間口 : 約29m<br>奥行 : 約39m～57m<br>形状 : やや不整形<br>地勢 : 平坦<br>高低差: 接面道路と等高<br>接面道路との関係: 中間画地                                                                                                                                                                                 |                                                     |
| 接面道路の状況                                                         | 南約5.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件1～4の各土地が相互に隣接して所在し一体画地を形成の上、物件5の建物の敷地として利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 : あり<br>都市ガス : なし（個別L P G使用）<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、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |                                                     |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                        | 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     |

|         |                                                                                                                                          |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>○本件土地の北東隅に老朽化した東屋が存在する。</p> <p>○本件土地の東側及び西側に隣接して水路が存在する。</p> <p>○本件土地に係る用途地域は主として第1種住居地域であるが、東側の一部で準住居地域、北側の一部で第2種住居地域に跨って所在している。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件5）

|                 |                                                                                                         |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 物件5                                                                                                     |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 物件5の建物は、全部事項証明書によれば平成1年3月17日に建築されている。現地調査の結果、経済的耐用年数は満了しているものと判断し、物件5の建物の現価率を1%と査定した。                   |
| 仕 様             | 構造 木造瓦葺2階建<br>屋根 瓦<br>外壁 吹付塗装<br>内壁 砂壁、ビニールクロス等<br>天井 敷目板、ビニールクロス等<br>床 畳、板張り、カーペット、フローリング等<br>設備 電気、水道 |
| 床面積（現況）         | 1階235.59㎡<br>2階125.87㎡<br>計 361.46㎡                                                                     |
| 現況用途等           | 階層 地上2階建て<br>現況用途 居宅<br>間取り 建物間取図参照                                                                     |
| 品 等             | 優る                                                                                                      |
| 保守管理の状態         | 経年相応の劣化及び老朽化が進行し、保守管理の状態はやや劣る。                                                                          |
| 建物の利用状況         | 本件所有者が空家の状態で占有の上、居宅として利用している。                                                                           |
| 特記事項            | ○建物内に多数の残置物が存在する。<br>○浴室の窓ガラスにひびが見られる。                                                                  |

(附属建物未登記1)

|                 |                                                                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 附属建物未登記1                                                                                           |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 附属建物1は未登記で、宇都宮市発行の固定資産(土地・家屋)公課証明書によれば平成7年7月の建築である。現地調査の結果、経済的耐用年数は満了しているものと判断し、附属建物1の現価率を1%と査定した。 |
| 仕 様             | 構 造 木造瓦葺平家建<br>屋 根 瓦<br>外 壁 ALC吹付<br>内 壁 合板<br>天 井 合板<br>床 土間コンクリート<br>設 備 電気                      |
| 床面積(現況)         | 46.28㎡                                                                                             |
| 現 況 用 途 等       | 階層 地上1階建て<br>現況用途 車庫<br>間取り 建物間取図参照                                                                |
| 品 等             | 普通                                                                                                 |
| 保守管理の状態         | 経年相応の劣化及び老朽化が進行し、保守管理の状態はやや劣る。                                                                     |
| 建物の利用状況         | 本件所有者が空家の状態で占有の上、車庫として利用している。                                                                      |
| 特 記 事 項         |                                                                                                    |

(附属建物未登記2)

|                 |                                                                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 附属建物未登記2                                                                                           |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 附属建物2は未登記で、宇都宮市発行の固定資産(土地・家屋)公課証明書によれば平成7年7月の建築である。現地調査の結果、経済的耐用年数は満了しているものと判断し、附属建物2の現価率を1%と査定した。 |
| 仕 様             | 構造 木造瓦葺平家建<br>屋根 瓦<br>外壁 ALC吹付<br>内壁 ビニールクロス<br>天井 ビニールクロス<br>床 フローリング<br>設備 電気                    |
| 床面積(現況)         | 44.62㎡                                                                                             |
| 現況用途等           | 階層 地上1階建て<br>現況用途 物置<br>間取り 建物間取図参照                                                                |
| 品 等             | 普通                                                                                                 |
| 保守管理の状態         | 経年相応の劣化及び老朽化が進行し、保守管理の状態はやや劣る。                                                                     |
| 建物の利用状況         | 本件所有者が空家の状態で占有の上、物置として利用している。                                                                      |
| 特 記 事 項         | ○建物内に多数の残置物が存在する。                                                                                  |

(附属建物未登記3)

| 区 分                              | 附属建物未登記3                                                                     |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 附属建物3は未登記で建築時期は不詳である。現地調査の結果、<br>経済的耐用年数は満了しているものと判断し、附属建物3の現価<br>率を1%と査定した。 |
| 仕 様                              | 構 造 アルミ造ガラス張り<br>屋 根 ガラス<br>外 壁 ガラス                                          |
| 床面積（現況）                          | 約9.12㎡                                                                       |
| 現 況 用 途 等                        | 階層 地上1階建て<br>現況用途 温室<br>間取り 建物間取図参照                                          |
| 品 等                              | 普通                                                                           |
| 保守管理の状態                          | 経年相応の劣化及び老朽化が進行しているほか、屋根の一部に破<br>損による穴が存在し、保守管理の状態は劣る。                       |
| 建物の利用状況                          | 本件所有者が空家の状態で占有の上、温室として利用している。                                                |
| 特 記 事 項                          |                                                                              |

## 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, 2, 3, 4）

一体とした更地価格を算出し、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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 59,400               | 0.70          | 886            | 0.85      | 31,314,000              |
| 2  | 59,400               | 0.70          | 755            | 0.85      | 26,684,000              |
| 3  | 59,400               | 0.70          | 19             | 0.85      | 672,000                 |
| 4  | 59,400               | 0.70          | 79             | 0.85      | 2,792,000               |

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）-39

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $57,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/96 = 59,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲4%

イ 個別格差：物件1～4 0.70（規模▲20 形状▲5 水路隣接▲5）

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5）

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<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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 5  | 180,000             | 361.46             | 0.01     | 651,000                 |

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

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経済的耐用年数が満了した建物であり、現価率を1%と査定した。

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<br>1 | 110,000             | 46.28              | 0.01     | 51,000                 |

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

カ 現況延床面積 : 宇都宮市発行の固定資産(土地・家屋)公課証明書記載数量による。

キ 現 価 率 : 経済的耐用年数が満了した建物であり、現価率を1%と査定した。

| 符号       | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ケ | 現況延床<br>面積(㎡)<br>コ | 現価率<br>サ | 附属建物価格<br>(円)<br>ケ×コ×サ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 未登記<br>2 | 120,000             | 44.62              | 0.01     | 54,000                 |

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

コ 現況延床面積 : 宇都宮市発行の固定資産(土地・家屋)公課証明書記載数量による。

サ 現 価 率 : 経済的耐用年数が満了した建物であり、現価率を1%と査定した。

| 符号       | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ス | 現況延床<br>面積(㎡)<br>セ | 現価率<br>ソ | 附属建物価格<br>(円)<br>ス×セ×ソ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 未登記<br>3 | 110,000             | 約9.12              | 0.01     | 10,000                 |

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

セ 現況延床面積 : 現地調査時の概測数量による。

ソ 現 価 率 : 経済的耐用年数が満了した建物であり、現価率を1%と査定した。

#### 建物の合計

| 番号 | 主たる建物価格<br>(円)<br>チ | 附属建物価格<br>(円)<br>ツ | 合計価格<br>(円)<br>チ+ツ |
|----|---------------------|--------------------|--------------------|
| 5  | 651,000             | 115,000            | 766,000            |

## 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  | 31,314,000        | 0.10          | 使用借権 | 3,131,000              |
| 2  | 26,684,000        | 0.10          | 使用借権 | 2,668,000              |
| 3  | 672,000           | 0.10          | 使用借権 | 67,000                 |
| 4  | 2,792,000         | 0.10          | 使用借権 | 279,000                |

イ 土地利用権等割合：物件1～4 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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        | 31,314,000          | －3,131,000                      |                     | 1.00               | 0.70                | 19,728,000                |
| 2        | 26,684,000          | －2,668,000                      |                     | 1.00               | 0.70                | 16,811,000                |
| 3        | 672,000             | －67,000                         |                     | 1.00               | 0.70                | 424,000                   |
| 4        | 2,792,000           | －279,000                        |                     | 1.00               | 0.70                | 1,759,000                 |
| 5        | 766,000             | ＋6,145,000                      | 1.00                | 1.00               | 0.70                | 4,838,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 43,560,000                |

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 宇都宮（県）-39

所 在：宇都宮市鶴田町字免ノ内1508番2

地 目：宅地

価 格：57,000円／㎡

位 置：鶴田駅2.0km

価格時点：令和6年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、下水道

接面街路：東側4m道路に接面

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

ここに掲げた参考価格は、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、ここに掲げた額とは、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 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

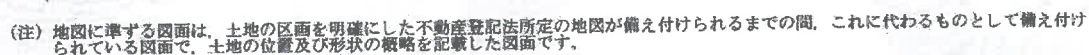
# 位置図

地理院地図

GSJ Maps



|   |         |   |         |   |         |   |         |   |         |   |        |
|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|--------|
| イ | 1410-22 | ハ | 1511-28 | ホ | 1512-3  | ト | 1514-10 | ニ | 1507-13 | ル | 1508-5 |
| ロ | 1519-4  | ヘ | 1511-31 | ヘ | 1512-12 | チ | 1525    | ハ | 1508-10 | ツ | つづ     |



|           |       |             |                   |                 |          |     |         |           |
|-----------|-------|-------------|-------------------|-----------------|----------|-----|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在   | 宇都宮市鶴田町字免ノ内 |                   |                 |          | 地 番 | 1518番4  |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600 | 精 度 区 分     | 座 標 系 又 号 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 |       |             |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |          |     | 補 記 事 項 |           |

※縮小（70%）につき縮尺相違

-14-

# 地積測量図

登記年月日：昭和59年4月2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。  
令和7年1月29日 宇都宮地方法務局 登記官

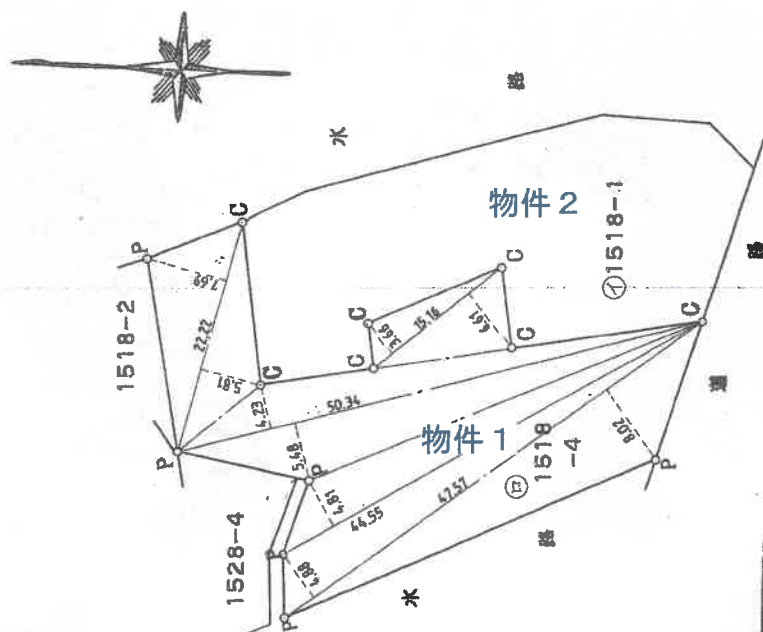
前

## 地積測量図

地番 1518-4, 1518-2

土地の所在 宇都宮市鶴田町字免ノ内

041842



### ④ 面積計算表

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| 22.22 × (7.69+5.81) = | 299.9700  |
| 15.16 × (3.66+6.61) = | 155.6932  |
| 50.34 × (4.23+5.48) = | 488.8014  |
| 44.55 × 4.81 =        | 214.2855  |
| 47.57 × (4.88+8.02) = | 613.6530  |
| 合計                    | 1772.4031 |
| $\frac{1}{2} \times$  | 886.20155 |

地積 886 m<sup>2</sup>

| 境界線の種類  | 境界点 |
|---------|-----|
| 鉄       | P   |
| プラスチック杭 | C   |
| コンクリート杭 |     |
| 金属標     |     |

昭和59年4月2日 登記

申請人

作製者

縮尺 1/500

※縮小（70%）につき縮尺相違

請求番号：55-2

登記年月日：昭和60年3月28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。  
令和7年1月29日 宇都宮地方方法務局

登記官

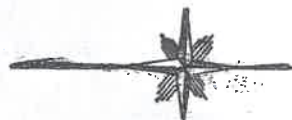
請求番号：55-3

041844

地番 1518-5

土地の所在 宇都宮市鶴出町字免ノ内

地積測量図



物件3



面積計算表

$7,69 \times (1,18 + 1,36) = 19,5326$   
 $7,70 \times (1,22 + 1,35) = 19,7890$   
計  $= 39,3216$   
 $\frac{1}{2} = 19,6608$

地積 19,660 m²

| 境界線の種類  | 基準点 |
|---------|-----|
| 石       |     |
| プラスチック杭 | P   |
| コンクリート杭 |     |
| 金属標     |     |

作製者

申請人

縮尺 1/250

※縮小（70%）につき縮尺相違

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

(2/2)

登記年月日：昭和58年11月16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7年1月29日 宇都宮地方方法務局

登記官

※縮小（70％）につき縮尺相違

作製者

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

申請人

縮尺 1/500

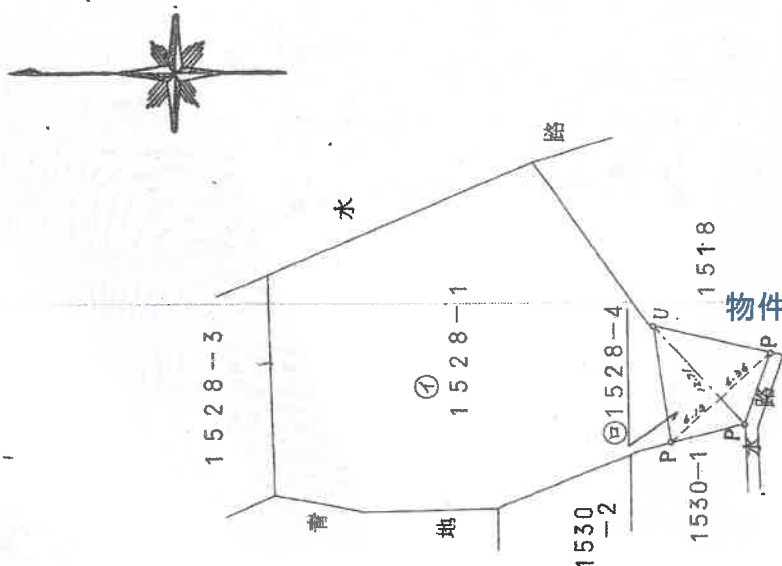
昭和58年11月16日登記

地積 79㎡

| 境界標の種類  | 境界点 |
|---------|-----|
| 石       | 抗   |
| プラスチック板 | P   |
| コンクリート杭 |     |
| 金 属 標   |     |
| 木 杭     | U   |

② 1528-4 面積計算表  
 $12,71 \times (6,13 + 6,36) \times \frac{1}{2} = 79,37395$

物件4



地積測量図

地 番 1528-4-1

土地の所在 宇都宮市鶴田町字免2内

041858

登記年月日：平成1年3月30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。  
令和7年1月29日 宇都宮地方裁判所

登記官

※縮小（70％）につき縮尺相違

図案番号：55-5

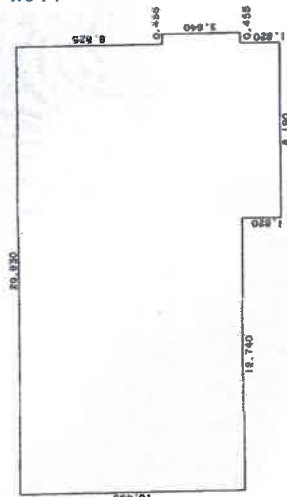
建物図面

家屋番号 1518-4

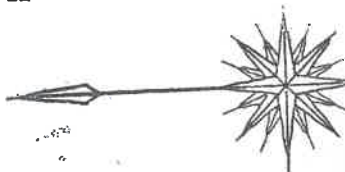
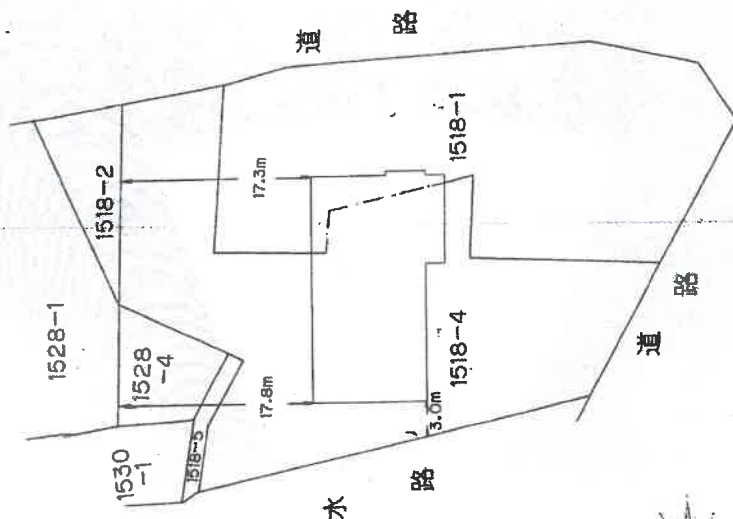
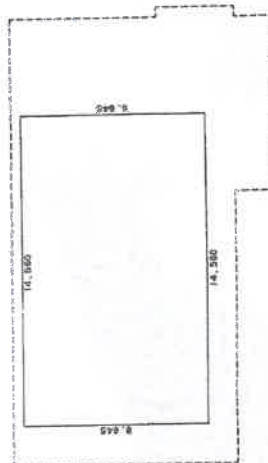
建物の所在 宇都宮市鶴田町字免ノ内1518番地4・1518番地1

0257013 各階平面図

1 階



2 階



S④ / 年3月30日登記

製作者 土地調査士

縮尺 1/250

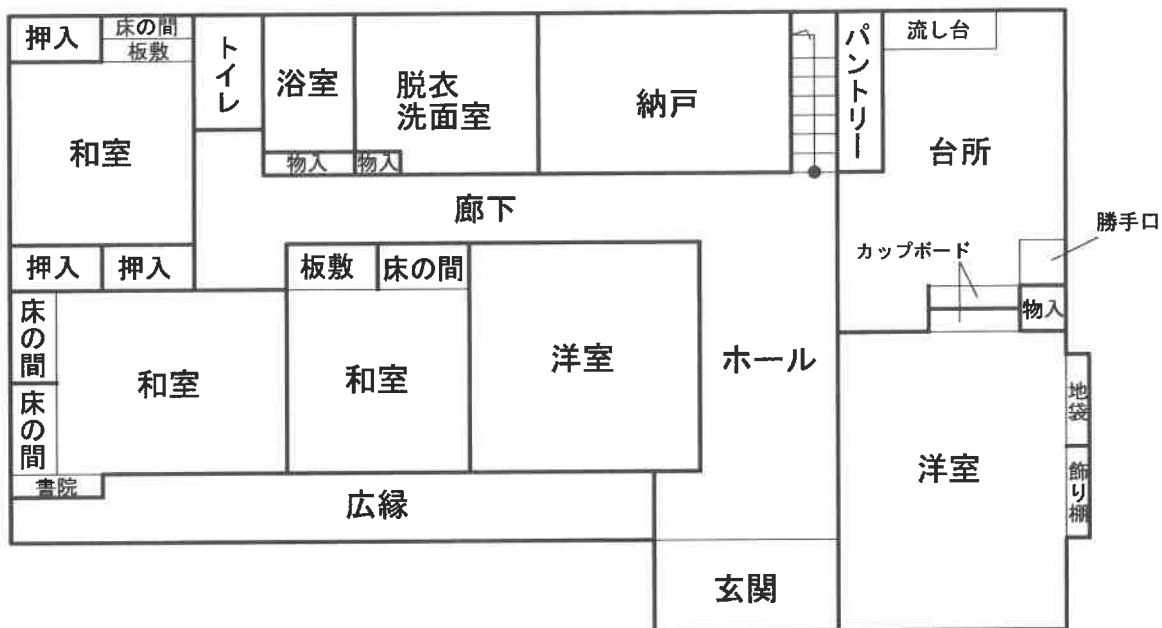
申請人

縮尺 1/500

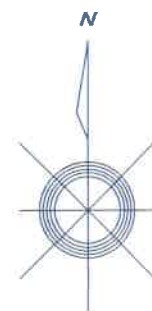
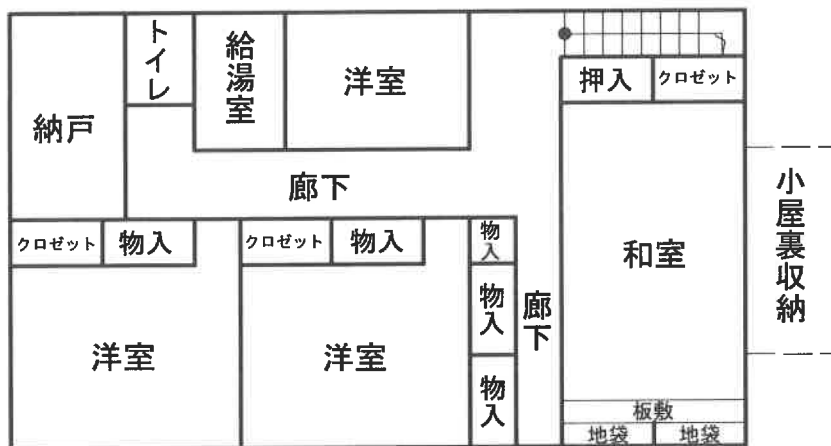
(栃木県土地家屋調査士会印)

## 建物間取図

物件 5  
1 階



## 2 階



※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。

# 建 物 間 取 図

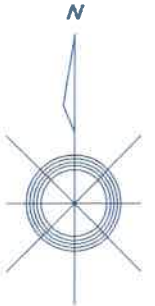
未登記附属建物 1



未登記附属建物 2

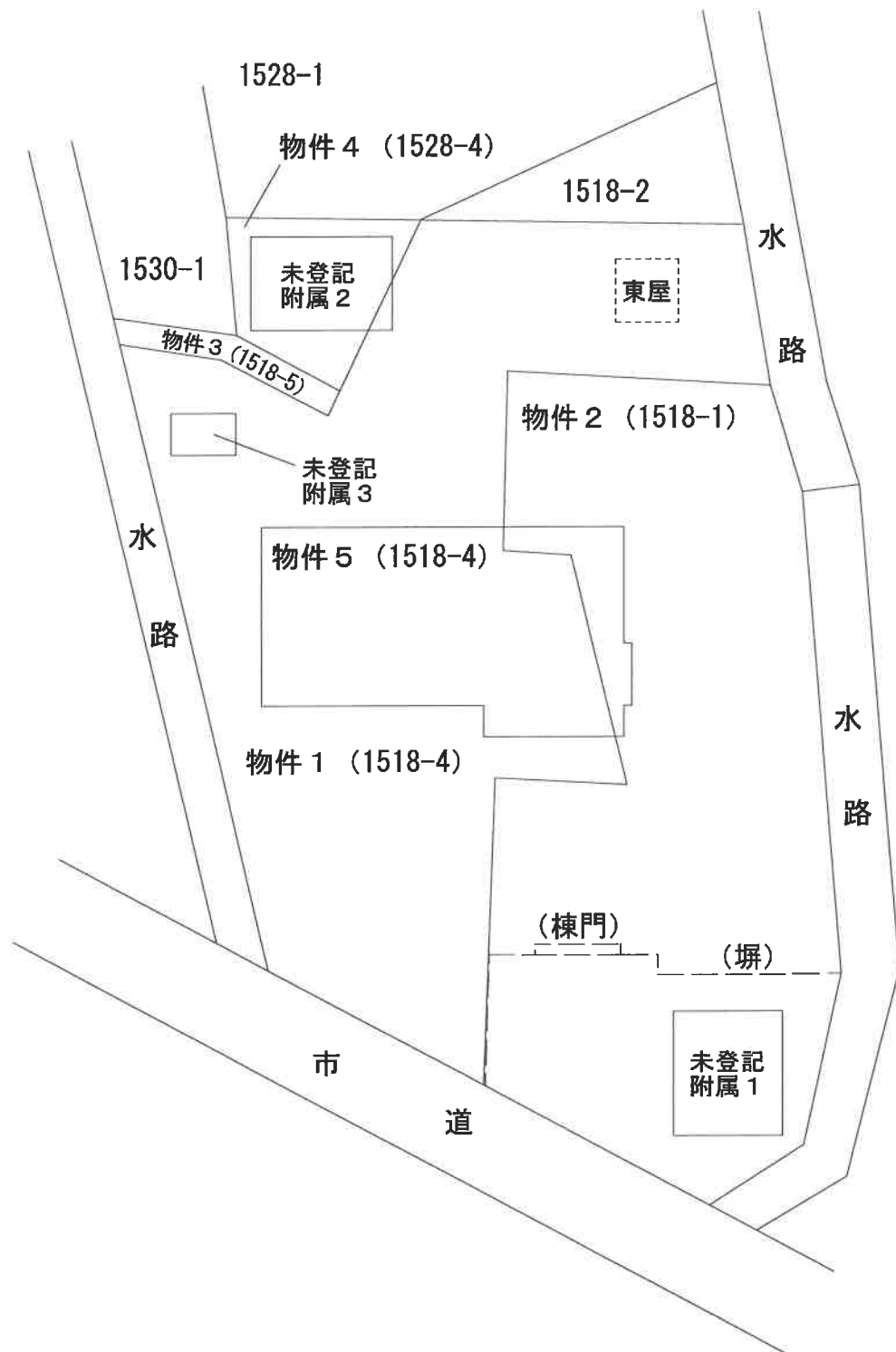


未登記附属建物 3



※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



※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。