

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 関 怜 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年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	28,544,000 22,835,200	一括	5,708,800	235,311	0
1	5,959,000				
2	22,585,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 宇都宮市新里町甲字天王北
 地 番 4 2 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 3 1 9 . 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

所有者 C

2 所 在 宇都宮市新里町甲字天王北 4 2 6 番地 2
 家屋 番号 4 2 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 7 . 5 3 平方メートル
 2 階 8 6 . 4 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 9 . 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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 宇都宮市新里町甲字天王北
地 番 4 2 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 9 . 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

所有者 C

- 2 所 在 宇都宮市新里町甲字天王北 4 2 6 番地 2
家屋 番号 4 2 6 番 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 7 . 5 3 平方メートル
2 階 8 6 . 4 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 9 . 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 7年(ケ)第 49号
令和 7年 5月30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 宇都宮市新里町甲字天王北
地 番 4 2 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 9 . 8 7 平方メートル

所有者 C

- 2 所 在 宇都宮市新里町甲字天王北 4 2 6 番地 2
家屋 番号 4 2 6 番 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 7 . 5 3 平方メートル
2 階 8 6 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市新里町426番地2		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 A、Bが本土地上に下記建物を所有し、占有している 北端幅員約1mの帯状の部分は公衆用道路の一部として一般の通行に供されている（セットバック） ☒ A、Bについては「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			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.9㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら（A、B） ☐ その他の者 上記の者が家族（Cを含む）と本建物を住居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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 北側セットバック部分を除く物件2敷地部分	
占有者	☒ 債務者ら(A、B) ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(D(A、B、C家族) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成30年9月21日(新築登記)	
最初の契約日	平成30年9月21日ころ	
契約等期間	平成30年9月21日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	平成30年9月21日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者(C) ☐ その他の者()	
当事者借主	☒ 占有者ら(A、B) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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1北側道路は建築基準法42条2項の道路であり、物件1はセットバック済みであるため、現況幅員は約4mである。
- 物件1西側には公図上、赤道が存するが、現況は道路としての形態はない。
- 物件1東側の道路部分は物件1内に存する。
- 物件1の南西角付近に鳥小屋、サイクルハウス、小型コンテナが存するが、いずれも基礎はなく動産と認めた。
- 物件2の屋根には太陽光発電パネルが設置されている。
- 物件2内で猫7匹と犬1匹を飼育している。爪とぎ跡等の傷みが若干、見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (A, B, C 家人)	A と C は夫婦で、B は長女です。私は次女です。 本件不動産には私たち家族が居住しています。 小型犬 1 匹と猫 7 匹を飼っています。LDK と廊下のドアの脇に爪とぎ跡があります。また、猫が体を擦りつけたりするので、1 階の掃出し窓の下の外壁基礎部分に汚れがあります。 雨漏り、水漏れ等はないと思います。 2 階のトイレの排水具合が悪く、大便を流したり、再生紙のトイレットペーパーを流したりすると直ぐに詰まります。トイレの排水管が建物内でクラックしているのです。住宅メーカーの担当者は問題ないと言っていますが、トイレ詰まりを直してもらった水道業者の話では、そこで詰まるようです。 アリが台所や和室の畳のスキマに上がってきたり、2 階のクーラーの吹出し口から溢れてきたこともありました。 物件 2 の北東側には井戸の跡があります。 物件 2 東側のプレハブは現在、物置となっています。以前は私のピアノ練習部屋でした。建てたのは 30 年位前だったかと思います。 物件 2 はオール電化の建物で、太陽光発電パネルが設置されています。パネルは新築時に設置したもので、代金は住宅ローンに含まれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 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。
- Cの建物占有権限はA，Bの占有補助者と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 6日 (金) 16:10-16:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、家人と面談
7年 6月19日 (木) 12:40-12:45	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
7年 7月10日 (木) 10:00-11:30	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、Dから事情聴取、評価人同行
7年 7月16日 (水) 15:40-15:50	宇都宮市役所	資産税課 地番図調査
年 月 日 () : - :		
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



(8 枚目)

中心位置は新里町甲426-2付近です
この図面は令和7年1月1日時点のもの

り、実測図ではありません。また、実地と相違している場合があります。求積、境界査定等の資料

るには適しません。

交付年月日：令和7年7月16日

課稅資產理財部富都子

1:1,000





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

地番区域見出
新里町甲

請求部	所在	宇都宮市新里町甲字天王北				地番	426番2			
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。

(宇都宮地方裁判所管轄)

令和7年4月22日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M08516

登記官

(1/1)

(9枚目)



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。

[illegible]

地 番	(A)426-1	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
点 名	保 隆				
318		976,646	943,460	17,707	16705.98736
370		974,488	964,446	-22,335	-21908.04810
359		954,311	962,648	-17,707	-17399.71272
317		956,781	943,626	22,335	21075.88670
				倍 面 積	1605.88626
				面 積	802.943120
				地 積	802.94
地 番	(B)426-5	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
点 名	保 隆				
355		968,638	943,404	0,739	8244.407556
354		965,305	963,336	6,433	6325.800488
353		991,071	963,121	6,202	6101.020482
352		991,597	992,030	6,358	5315.344082
386		996,429	992,030	8,346	8201.623400
281		999,935	992,050	8,233	3207.323144
384		999,602	995,673	-17,570	-17492.217010
353		992,365	993,150	-19,551	-19471.075650
370		992,327	980,111	-5,049	-5010.252923
377		977,316	989,807	-2,793	-2262.518991
376		977,310	994,721	-2,828	-2784.780388
370		974,488	994,466	-6,672	-6615.661152
318		976,646	943,468	10,150	9576.200200
				倍 面 積	1076.676652
				面 積	538.3383260
				地 積	538.33

(A) 802.9431230 + (B) 538.3383260 = 1341.2814390

1341.28

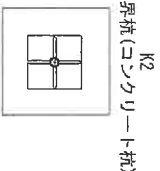
合 計

802.94

測量方法	任意座標 T S 測量
測量年月日	平成30年 3月 9日
測地系	

恒久的地物の座標値	
点名	座標
K1	1004.640
K2	1005.172

恒久的地物詳細図



土地家屋調査士

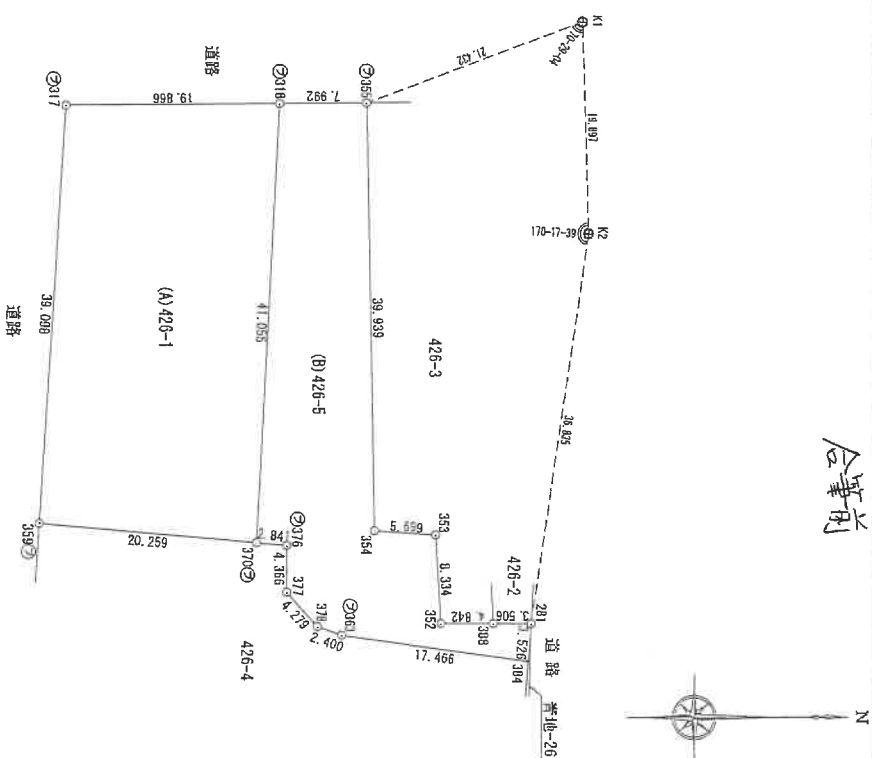
人請申

宿尺

100

地番	426-1、426-5	地積測量図
土地の所在	宇都宮市新里町甲字天王北	

合事司



(10枚目)

令和7年4月22日
（宇都宮地方方法務局管轄）
東京法律事務所 東京出張所

登記官

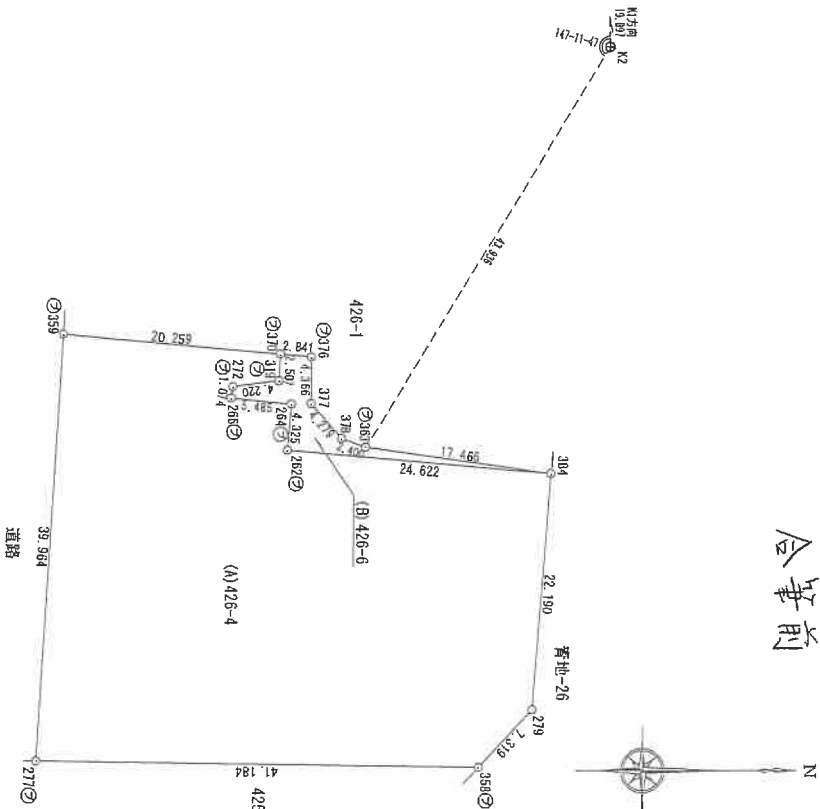
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：平成30年3月30日

地積測量図

地番 426-4、426-6
土地の所在 宇都宮市新里町甲字天王北

合筆前



座標求積表					
地名	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
304	金属板	989.662	905.673	22.802	22701.055646
279	金属板	997.334	1017.696	-6.670	-6780.032720
350		992.992	1023.094	-46.122	-47187.141460
277		951.012	1022.532	-20.601	-19552.560392
359		954.317	902.646	22.676	22282.480086
310		974.488	904.466	20.045	19733.620070
319		974.366	986.970	-4.316	-4250.762520
272		970.172	907.520	-4.312	-4258.166540
206		970.044	908.566	5.329	5260.174194
264		975.501	989.140	5.088	5032.744320
262		975.132	993.449	24.161	24002.721389
倍面積					3004.885726 m ²
面積					1512.44 m ²
地積					1512.44 m ²
地名	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
304	金属板	989.662	905.673	-7.233	-7200.978309
262		975.132	993.449	-24.161	-24002.721389
264		975.501	989.140	-5.088	-5032.744320
266		970.044	988.566	-5.329	-5260.174194
272		970.172	987.520	4.312	4258.166540
319		974.366	986.970	4.316	4259.762520
370		974.488	984.466	2.962	2915.980292
377	金属板	977.316	984.721	2.828	2784.790800
378	金属板	977.316	989.087	2.793	2782.519991
379	金属板	982.327	5.049	5.049	5010.289023
383		982.365	993.150	19.551	19417.075650
倍面積					96.037208 m ²
面積					48.0186040 m ²
地積					48.01 m ²
合計					(A) 1512.4428125 + (B) 40.0186040 = 1550.4612165 m ² 1560.46 m ²

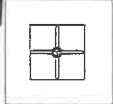
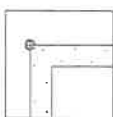
測量系	任意座標
測量年月日	平成30年3月9日
測量方法	T S 測量

恒久的地物の座標値			
点名	座標	X座標	Y座標
K1	隣地主留壁隅角	1004.640	935.707
K2	隣地境界杭(コンクリート杭)	1005.172	955.597

恒久的地物詳細図

K1
隣地主留壁隅角

K2
隣地境界杭(コンクリート杭)



指図号	指図種
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属板
④	計算点

作製者 土地家屋調査士

30年 3月 26日 作製)

申請人

縮尺

1 / 500

令和7年4月22日
東京都地方事務管理局管轄
東京法務局台東出張所

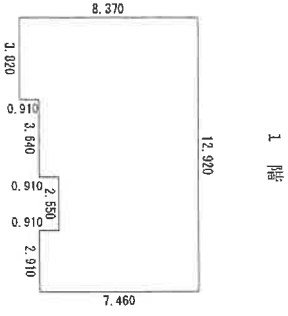
登記官

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。

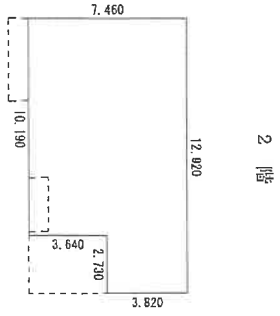
登記年月日：平成30年10月25日

各階平面図

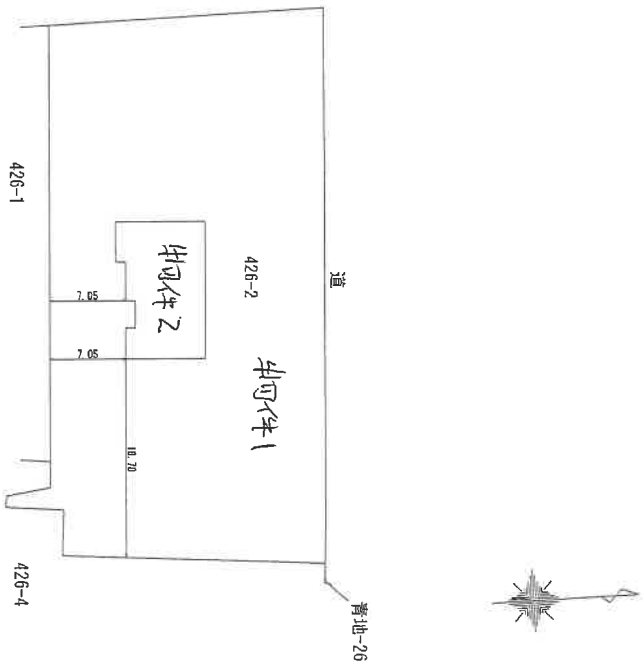
家屋番号	426番2
建物の所在	宇都宮市新里町甲字天王北426番地2



求積表		
2.910 × 7.460	=	21.708600
2.550 × 6.550	=	16.702500
3.640 × 7.460	=	27.154400
3.820 × 8.370	=	31.973400
合計床面積		97.538000



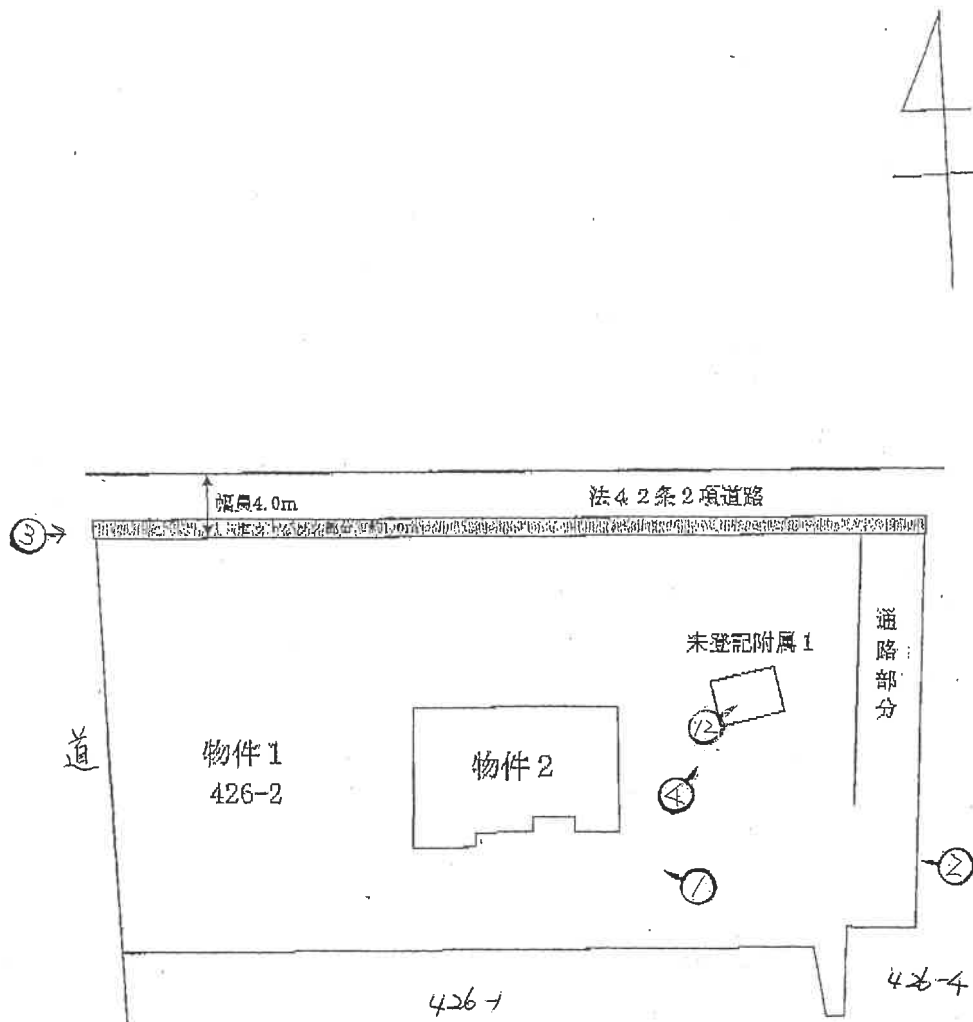
求積表		
2.730 × 3.820	=	10.421600
10.190 × 7.460	=	76.011400
合計床面積		86.440000



(2枚目)

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
(平成30年10月20日作成)			
(栃木県土地家屋調査士会用紙)			
申請人		縮尺	1/500

土地建物位置関係図

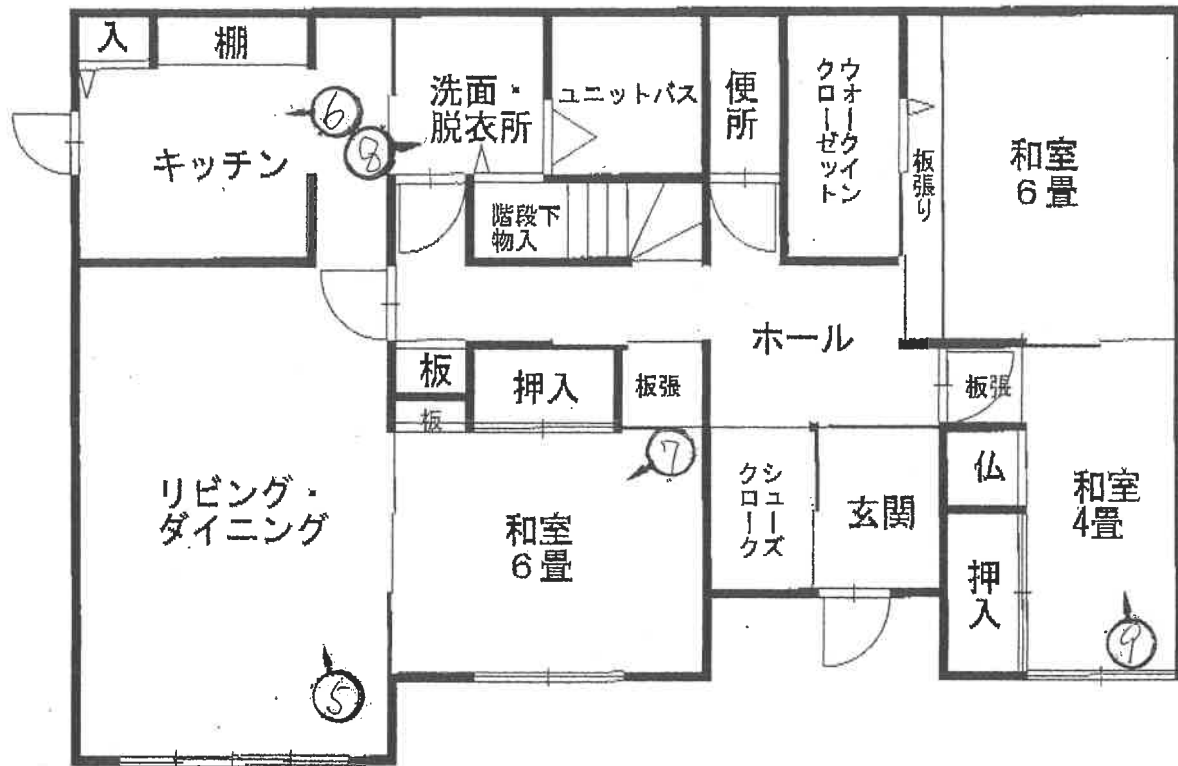


※ めは大凡の写真撮影位置、方向を示す

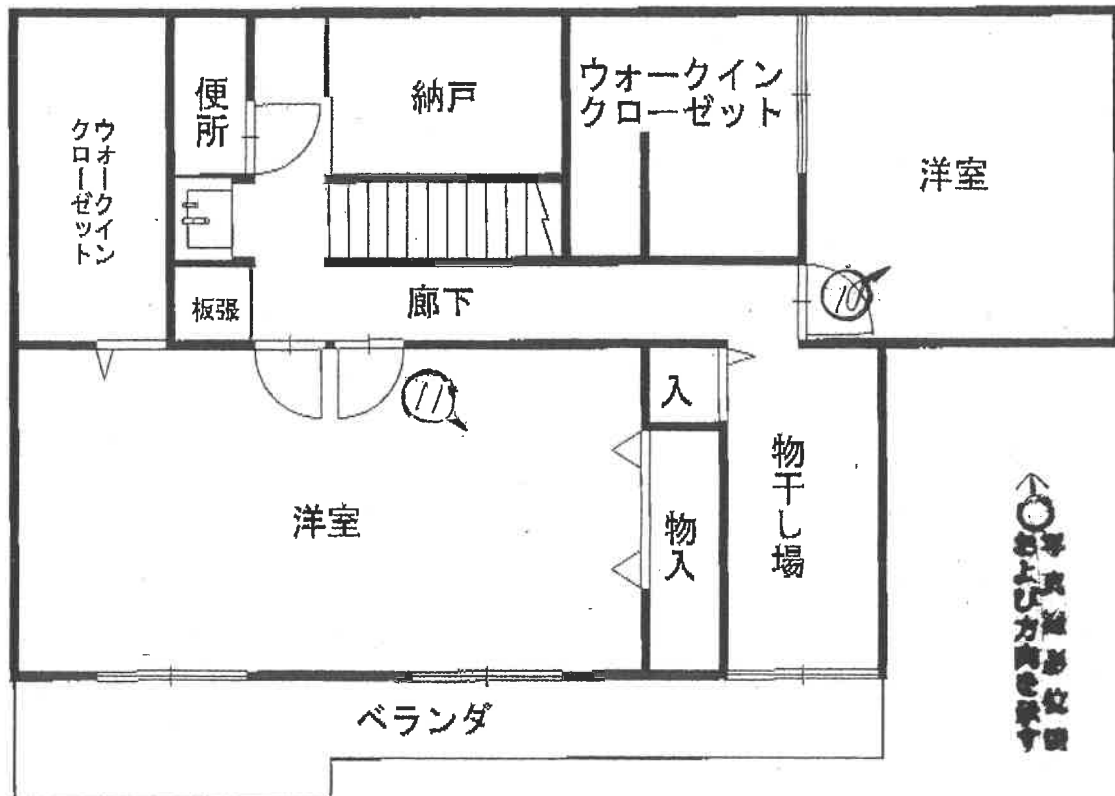
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

間取図

1 階部分



2 階部分



↑ 専有部は位置
おおよそ方向を
示す

※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

間 取 図



未登記建物1

※ りは凡の写真撮影位置、方向を示す
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



1



2

物件 2

物件 1



3

物件 1

物件 1
セットバック
部分 (参考)

(1/5 枚目)



4

未登記
附属建物



5



6

(16 枚目)



7



8



9

(17 枚目)



1 0



1 1



1 2

(/ 8 枚目)

令和 7年（ケ）第 49号
令和 7年 5月22日 受 命
令和 7年 7月10日 現地調査
令和 7年 7月11日 評 価
令和 7年 7月15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
伊矢野忠寿

第1 評価額

一 括 価 格	
金 28,544,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,959,000円
物件2 (建物)	金 22,585,000円

- ① 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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	所在地目積	宇都宮市新里町甲字天王北 4 2 6 番 2 宅地 1,319.87m ²	特記事項記載のとおり 宅地・公衆用道路
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市新里町甲字天王北 4 2 6 番地 2 4 2 6 番 2 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階 建 1階 97.53m ² 2階 86.44m ² 延床面積 183.97m ²	同左
特記事項			
対象物件土地の地積は測量されたものではないことから、後日専門家による測量作業が行われた場合には異なることがある。なお、合筆した土地については地積測量図が備え付けられており、当該部分には、プラスチック杭が確認された。 対象物件の北側は、セットバックにより約1.0mが公衆用道路となっている。建築計画概要書によれば、セットバック面積は約56.18m²（約4%）である。道路部分には、道路中心線、道路境界線、セットバックを示す金属鋲が確認できた。 対象物件建物には太陽光発電システムが設置されているが、建物と化体しており、一体として評価した。 対象物件建物の北東側に、以下の未登記附属建物が存する。 未登記附属建物 1 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：1 階約9.9m² 新築年月：平成7年頃（約30年前） 当該建物は簡易な構造で、規模も小さく、更に経年に鑑み、市場価値は無いものと判断した。 対象物件土地には鳥小屋やサイクルハウス等が存するが、基礎が無いため動産と判断した。			

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	J R 日光線「鹿沼」駅北東方直線距離約7.5km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は、郊外の農地の中に、農家住宅、一般住宅、事業所が散在する地域である。建物は幹線道路沿いに多いが、対象物件は背後地に位置する。地勢は西方の姿川に向かって傾斜している。このため、周囲の農地は、水田の他に畑も多い。市街化調整区域で、宅地化が抑制されており、当面は現状を維持するものと思料される。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化調整区域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1 地積 : 1,319.87㎡ 規模 : やや大きい 間口 : 約52.8m 奥行 : 約26.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北約4.0m舗装道路(建築基準法第42条第2項道路) 西側には、公園上道路(赤道)があるが、現況は道路の形態は無く、建築基準法上の道路にも該当しない。 東側の道路部分は敷地の一部である。	
土地の利用状況等	物件1土地のほぼ中央に物件2建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1の土地の大部分が物件2建物の敷地となっている。建築計画概要書上も同様である。 土地と建物の所有者が異なるが、親族間であり賃料の授受は無い。従って、物件2建物の土地利用権は、使用借権であると思料される。 北側の一部がセットバックし、公衆用道路となっている。 東側の道路部分も敷地の一部であるが、本件土地建物の所有者が専用で使用している通路である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (前面50m/m 引込20m/m) 都市ガス : なし (エコキュート使用) 下 水 道 : なし (浄化槽経由で宅地内浸透と推定される) (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	受命物件及び周辺に土壤汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壤汚染の可能性があると判断できない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 線引き前宅地として住宅の建築が可能であり、本件建物もそれによる。

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	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 平成30年 9月21日 新築 経 過 年 数 7.0年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 28.0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 畳、木製フローリング、ビニールシート等 設 備 電気設備、水道、電気温水器等
床面積（現況）	1階 97.53㎡ 2階 86.44㎡ 計 183.97㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや優る 施 工 やや優る 意 匠 やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が、家族とともに居住して使用し、占有している。
特 記 事 項	大和ハウス工業（株）施工の注文住宅である。 建物の屋根に太陽光発電パネルが設置されている。 給湯はエコキュート、コンロはIHクッキングヒーターを使用したオール電化住宅である。 建物外部には、特筆すべき損傷は確認できなかった。 また、内部においても、ひび割れや破損はほとんどない。 但し、2階の便所は頻繁に詰まるため、使用を控えているという事であった。 建物内部で小型犬を1匹、猫を7匹飼育している。猫は外にも出しているという事であった。室内に、ペットによるひっかき傷はほとんど無いが、壁紙には体をこすりつけるなどした汚れがあり、獣臭が感じられ、アレルギーの飛散も有る。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件1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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,400	0.46	1,319.87	0.95	9,460,000

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)-71

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/85 = 16,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件▲10 環境条件▲5

イ 個別格差：街路条件(道路の系統・連続性▲20)画地条件(規模▲30)

その他条件(北側一部公衆用道路▲4)

※東側は専用通路であり、減価対象にはしない。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	266,000	183.97	0.64	31,319,000

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

経過年数7.0年、経済的全耐用年数35.0年、経済的残存耐用年数28.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数28.0年／経済的全耐用年数35.0年)}
 ×(1－観察減価20%)＝0.64

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,460,000	0.10	使用借権	946,000

イ 土地利用権等割合：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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	9,460,000	－946,000		1.00	0.70	5,959,000
2	31,319,000	＋946,000	1.00	1.00	0.70	22,585,000
一括価格（合計）						28,544,000

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)-71

所 在：宇都宮市古賀志町字榎戸400番1外

地 目：宅地

価 格：14,100円／㎡

位 置：東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の北西方 道路距離約12km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,401㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北側10.7m県道に接面

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農地、山林に農家住宅等が見られる住宅地域

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
- 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

対象物件

宇都宮市白図

公 図

N
433-1

432

441

444

439-1

439-2

445-5

445-2

445-3

445-4

443-2

446

442

445-1

443-1

443-3

対象物件 1

426-2

426-4

(429-1+429-2)

(427-1+427-2)

426-1

422-1

青地-1321

登記年月日：平成30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。

(宇都宮地方裁判所)

令和7年4月22日

東京法務局 台東出張所

登記官

地積測量図

地番 426-1、426-5

土地の所在 宇都宮市新里町甲字天正北

対象物件 1

座標求積表

地番 (A)426-1					地番 (B)426-5				
点名	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	点名	座標	X	Y
318		976.646	943.468	17.707	16706.067876	354		984.638	984.638
370		974.488	984.468	-22.335	-21988.048110	353	計算点	985.385	985.385
369		954.311	982.646	-17.707	-17399.712722	352	計算点	991.071	991.071
317		958.781	943.678	22.335	21076.666710	351	計算点	996.429	996.429
倍面積					1606.886248	面積			
面積					802.943124	面積			
地積					802.94	地積			

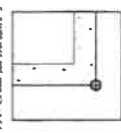
点名	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	点名	座標	X	Y
355		984.638	943.404	8.739	8244.407556	354		985.385	985.385
353	計算点	983.235	983.235	6.433	6325.800488	352	計算点	991.071	991.071
352	計算点	991.071	982.039	6.202	6101.037642	351	計算点	996.429	996.429
351	計算点	996.429	982.039	6.358	5315.344982	350	計算点	999.835	999.835
350	計算点	999.835	982.039	8.348	8281.833400	349	計算点	999.835	999.835
349	計算点	999.835	982.039	3.233	3207.203514	348	計算点	999.835	999.835
348	計算点	999.835	982.039	-17.570	-17492.217610	347	計算点	982.385	982.385
347	計算点	982.385	982.385	-19.551	-19417.075550	346	計算点	982.385	982.385
346	計算点	982.385	982.385	-6.049	-6010.269023	345	計算点	982.385	982.385
345	計算点	982.385	982.385	-2.783	-2782.519961	344	計算点	982.385	982.385
344	計算点	982.385	982.385	-2.828	-2784.760989	343	計算点	982.385	982.385
343	計算点	982.385	982.385	-0.672	-681.561152	342	計算点	982.385	982.385
342	計算点	982.385	982.385	10.150	9576.200300	341	計算点	982.385	982.385
341	計算点	982.385	982.385	1076.676652	1076.676652	340	計算点	982.385	982.385
340	計算点	982.385	982.385	538.3383360	538.33	339	計算点	982.385	982.385
339	計算点	982.385	982.385	538.33	538.33	338	計算点	982.385	982.385
合計					(A) 802.9431240 + (B) 538.3383260 = 1341.2814500	合計			
					1341.28				

測量方法	任意経緯
測量年月日	平成30年3月9日
測量方法	T 6 測量

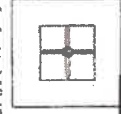
点名	座標	X座標	Y座標
K1	隣地土留境界角	1004.640	935.707
K2	隣地境界線(コンクリート杭)	1005.172	955.687

恒久的地物詳細図

K1
隣地土留境界角



K2
隣地境界線(コンクリート杭)



杭記号	杭種
⑤	コンクリート杭
⑥	プラスチック杭
⑦	金属杭
⑧	計算点

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成30年3月30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。
(宇都宮地方裁務局(官署))
令和7年4月22日 東京法務局台東出張所

登記官

対象物件 1

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
384	金庫	990.662	995.573	22.802	22,701.05546
279	金庫	997.834	1017.885	-8.670	-8,788.03220
369	金庫	982.992	1023.064	-48.122	-47,187.14149
277	金庫	951.812	1022.532	-39.081	-38,552.50032
369	金庫	954.311	982.848	22.678	22,382.48608
370	金庫	974.488	984.468	20.045	19,733.62070
272	金庫	970.172	987.520	-4.316	-4,256.78250
266	金庫	970.044	988.586	5.329	5,268.17474
284	金庫	975.501	986.140	5.068	5,032.74430
282	金庫	976.132	983.448	24.161	24,002.72129
合 計				座面積	3024.88523 m ²
				面積	1512.442125 m ²
				面積	1512.44 m ²

地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
384	金庫	998.692	995.573	-7.233	-7,200.97509
282	金庫	975.132	993.448	-24.161	-24,002.72129
284	金庫	975.501	988.140	-5.068	-5,032.74430
266	金庫	970.044	988.586	-5.329	-5,268.17474
272	金庫	970.172	987.520	4.312	4,256.78250
370	金庫	974.488	984.468	2.982	2,915.98332
376	金庫	977.318	984.721	2.828	2,784.70988
377	金庫	977.316	986.087	2.793	2,782.51991
378	金庫	980.111	992.327	5.049	5,010.25023
383	金庫	982.365	993.150	19.551	19,417.07569
合 計				座面積	90.037208 m ²
				面積	48.0186040 m ²
				面積	48.01 m ²

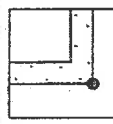
(A) 1512.442125 + (B) 48.018604 = 1560.4607295 m²
1560.46

測量方法	測量年月日	測量者
測量方法	平成30年3月9日	測量者

点名	座標	X座標	Y座標
K1	隣地境界杭(コンクリート杭)	1004.640	935.707
K2	隣地境界杭(コンクリート杭)	1006.172	935.597

恒久的地物詳細図

K1
隣地土留杭(コンクリート杭)



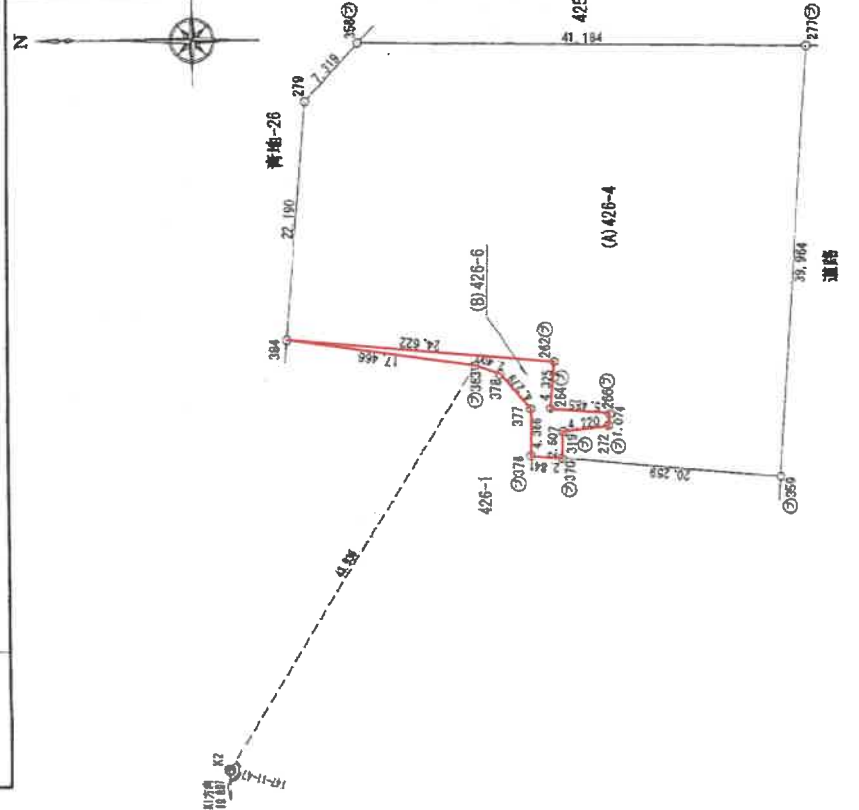
K2
隣地境界杭(コンクリート杭)



地積測量図

426-4、426-6

土地の所在
宇都宮市新里町甲字天玉北



地積	面積
コンクリート杭	1.00
プラスチック杭	1.00
金庫	1.00
計算	1.00

作製者

申請人

縮尺 1 / 500

登記年月日：平成30年10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。
(宇都宮地方税務局(官製))
令和7年4月22日 東京法務局台東出張所

登記官

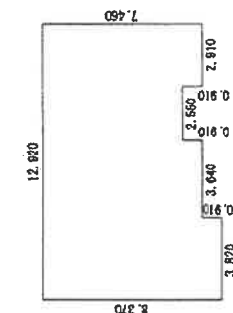
各 階 平 面 図 建 物 図 面

対象物件 2

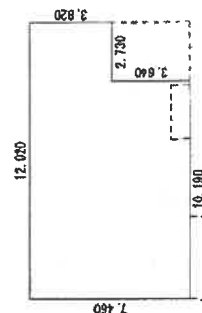
家屋番号 426番2

建物の所在 宇都宮市新里町甲字天王北426番地2

1 階



2 階



神地-28

道

426-2

426-1

426-4

作 製 者

申 請 人

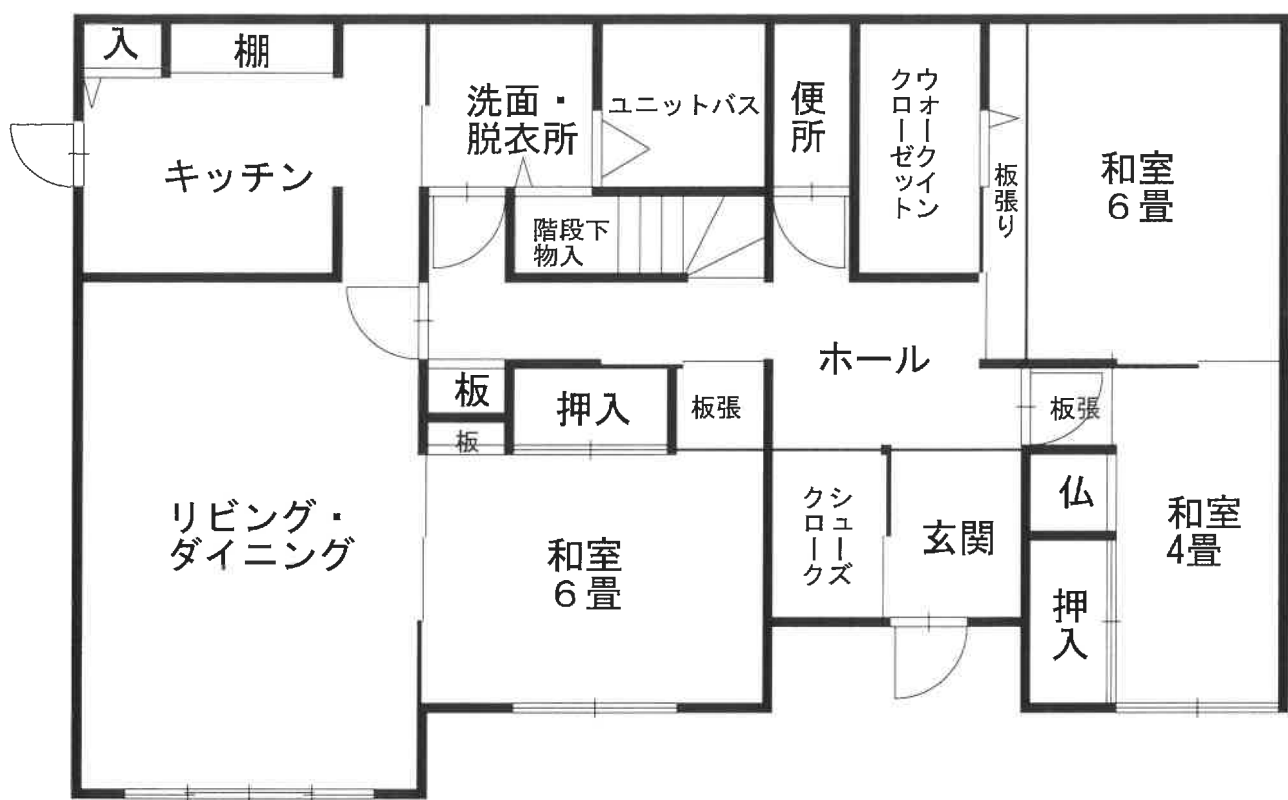
縮 尺 1/250

縮 尺 1/500

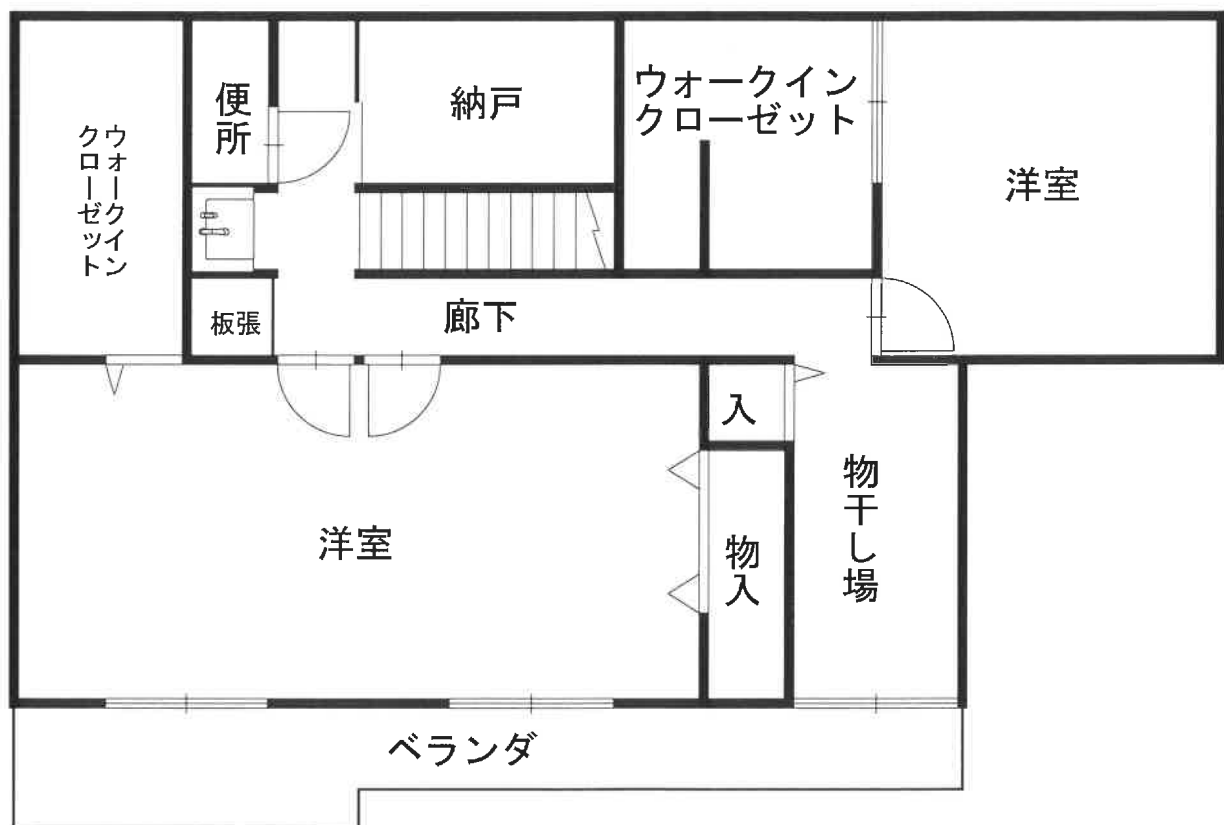
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

間取図

1 階部分

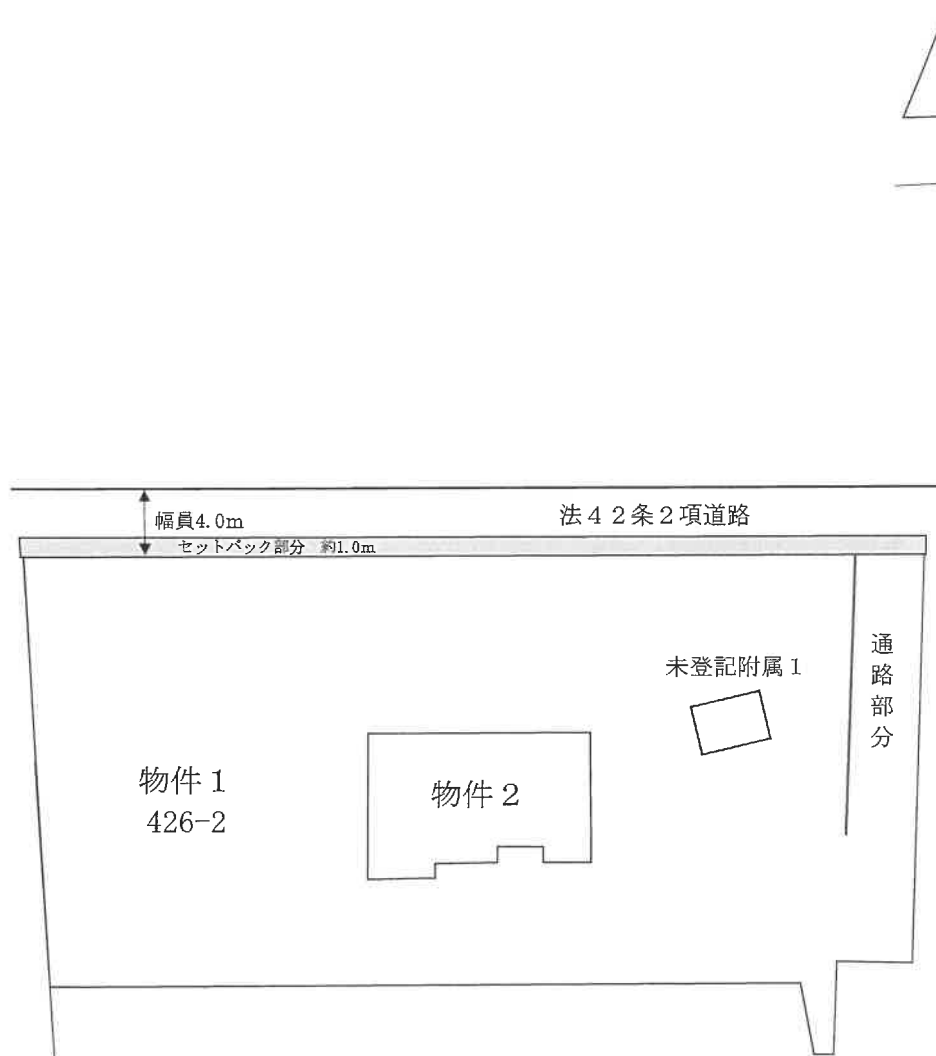


2 階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

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。