

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月 6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 8年 1月21日 午前10時00分から 令和 8年 1月23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12月17日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお、当庁栃木支部、真岡支部管轄の事件については、各支部にも、それぞれ写しを備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～6	1,378,500 1,102,800	一括	275,700	69,031	0
4	804,500				
5	183,000				
6	391,000				

物 件 目 録

4 所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚

地 番 1320番2

地 目 宅地

地 積 723.68平方メートル

共有者 D 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

5 所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2

家屋 番号 1320番2

種 類 納屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 64.46平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2,
1024番地1, 1024番地2

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約49.58平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

6 所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2

物 件 目 録

家屋 番号 1320番2の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 196.30平方メートル
2階 53.82平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約197.10平方メートル
2階 約53.82平方メートル

所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2,
1024番地1

所有者 C

売却基準価額等変更決定

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

令和 7 年 1 0 月 2 8 日

宇都宮地方裁判所

裁 判 官 小 島 惇 史

記

物件番号	前回の 売却基準価額 (円)	減価割合	今回の 売却基準価額 (円)	買受けの申出 の保証 (円)	買受可能価額 (円)
4～6	2,757,000	50/100	1,378,500	275,700	1,102,800
4	1,609,000	50/100	804,500		
5	366,000	50/100	183,000		
6	782,000	50/100	391,000		

物 件 明 細 書

令和 7年 7月29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4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

Fが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

本件建物のために、その敷地の一部(①地番1024番1の一部, 所有者D②地番1024番2, 所有者亡A)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号6】

本件建物のために、その敷地の一部(地番1024番1の一部, 所有者D)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

4 所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚

地 番 1 3 2 0 番 2

地 目 宅地

地 積 7 2 3 . 6 8 平方メートル

共有者 D 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

5 所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚 1 3 2 0 番地 2

家屋 番号 1 3 2 0 番 2

種 類 納屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6 4 . 4 6 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚 1 3 2 0 番地 2 ,
1 0 2 4 番地 1 , 1 0 2 4 番地 2

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 4 9 . 5 8 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

6 所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚 1 3 2 0 番地 2

物 件 目 録

家屋 番号 1320番2の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 196.30平方メートル
2階 53.82平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約197.10平方メートル
2階 約53.82平方メートル

所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2,
1024番地1

所有者 C

令和 6年(ケ)第 149号
物件番号4～6
令和 7年 3月 6日受理
令和 7年 3月 27日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗 田 照 三

(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

- 4 所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚

地 番 1 3 2 0 番 2

地 目 宅地

地 積 7 2 3 . 6 8 平方メートル

共有者 D 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

- 5 所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚 1 3 2 0 番地 2

家屋 番号 1 3 2 0 番 2

種 類 納屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6 4 . 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

- 6 所 在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚 1 3 2 0 番地 2

家屋 番号 1 3 2 0 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 6 . 3 0 平方メートル

2 階 5 3 . 8 2 平方メートル

所有者 C



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県塩谷郡高根沢町大字上高根沢 1 3 2 0 番地		
土地	物件 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 C ☒ その他の者 A、B A、B、C が本土地上に下記物件 5 の建物を共有し、C が本土地上に下記物件 6 の建物を単独で所有し、それぞれ各建物の敷地部分を占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 5、6		
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が異なる (☒ 物件 5 主である建物 ☒ 物件 6) ☐ 種類： ☐ 構造： 7 枚目記載のとおり ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物 (物件 5)	☐ ない ☒ ある { 種類：納屋 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約 4 9 . 5 8 m ²		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が物件 5 を納屋、物件 6 を居宅としてそれぞれ使用している ☒ 「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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件5敷地部分	☐ 全部 ■物件6敷地部分
占有者		■債務者C ■A、B	■債務者C ☐
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ — (—)) ☐ 文書(☐ —)	☐ 陳述(☐ — (—)) ☐ 文書(☐ —)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		昭和43年ころ (物件5保存登記時期)	昭和46年ころ (物件6新築時期)
最初の契約等	契約日	昭和43年ころ	昭和46年ころ
	期間	昭和43年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	昭和46年ころから ☐ 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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	■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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5、6関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■F	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 (物件6) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■納屋 (物件5)	
■関係人(■ F (占有者) ☐ ())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年ころ	
最初の契約日	平成30年ころ		
契約等	期間	平成30年ころから ☐ 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	年 月 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 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ 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

目的外土地の概況(その1)(物件5、6関係)		
1	所 在	塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚
	地 番	1 0 2 4 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐
	地 積	7 8 3 m ² のうち物件6、物件5未登記附属建物各敷地部分
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚
	地 番	1 0 2 4 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 8 1 m ² のうち物件5未登記附属建物敷地部分
	所 有 者	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件5、6 関係)			
□関係人(□ () ■ F (A、B、Cの親族))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		物件6敷地部分は平成1年3月17日ころ(物件6の増築時期) 物件5未登記附属建物敷地部分は昭和54年7月ころ(物件5未登記附属建物新築時期(家屋評価証明書の記載による))	
最初の	契約日	上記時期のころ	
契約等	期間	上記時期のころから □ 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	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者()	
	借主	■建物所有者 □その他の者()	
地代・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払		□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		■ない □ある()	
訴訟提起等		□ない □ある [□係属中 □終局(地方裁判所 支部 平成 年()第 号)	
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

■現況の所在、構造、床面積

物件5主である建物

所 在： 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2、1024番地1、1024番地2

構 造： 木造セメント瓦葺平家建

物件6

所 在： 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2、1024番地1

床面積： 1階 約197.10㎡(約0.8㎡を未登記増築)
2階 53.82㎡

物件5、6の上記記載以外の事項はほぼ登記簿の記載と同一である

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (物件5、6占有者)	(1) 私は物件6を所有するCの長男Eの妻です。AはCの母親ですが、令和7年2月27日ころ亡くなりました。BはAの次男であり、Cの弟です。DはAの妹です。 (2) 物件6は従前、Cと私ども家族が居住し居宅として使用していましたが、Cは平成20年ころ別のところに引っ越していきました。それ以降はEと私どもが居住していましたが、Eが平成30年ころに亡くなった後は、私が物件6を居宅、物件5を納屋としてそれぞれ使用しています。物件5、6の各所有名義人と私の間で建物賃貸借契約はありません。私は無償で期間の定めなしに物件5、6を使用しています。 (3) 物件6の屋内で、令和2年ころ以降、中型犬1匹を飼っています。犬を飼っていることによる引っかき傷とか尿染みはほとんどありません。 (4) 東日本大震災により物件6の屋根瓦の一部が落ちています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

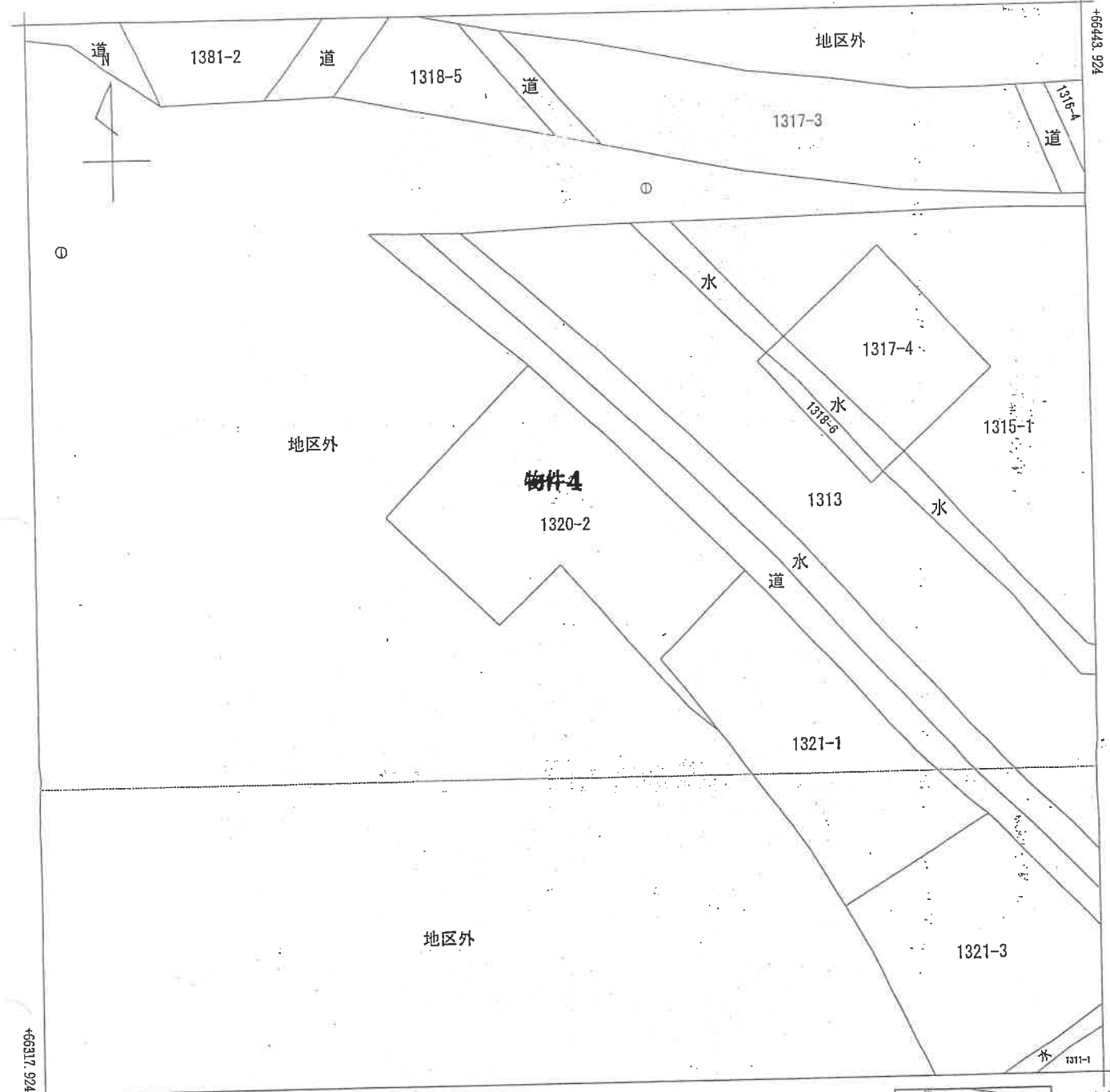
執行官の意見

- (1) 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2～7枚目のとおり認めた。
- (2) 物件4と目的外土地(1024番1及び1024番2)が物件5、6の一体敷地を形成しており、物件5に未登記附属建物と認められる納屋1棟が存在する。また、物件6の1階玄関ホール部分に約0.8㎡の未登記増築部分(下駄箱と棚部分)が存在する。物件5(主である建物と未登記附属建物)及び物件6は、いずれもF(物件6所有者Cの亡長男Eの妻)が使用借権により占有している。
- (3) 物件5、6を見分したところ、物件5主である建物の外側部分の板とガラス戸がなくなっている部分があり、全体的に劣化している状況が認められた。また物件6の屋根瓦の一部が損傷しており、1階広縁天井に雨漏り跡と腐食部分が、内壁クロスに汚損、亀裂、剥離が、廊下の床板と和室の床にたわむ部分がそれぞれ認められた。
- (4) 物件4の北東側に幅員約2.7mの舗装町道23号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。また、目的外土地(1024番1、1024番2)の南側に幅員約3.5mの未舗装道路が接面しているが、当該道路は建築基準法上の道路に該当しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

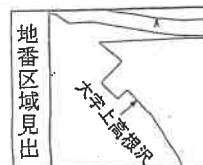
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月8日(土) 11:30-13:00	物件所在地	物件5、6占有者に面談調査 物件調査、写真撮影
7年3月11日(火) 14:05-15:55	高根沢町役場 税務課 都市整備課 農業委員会事務局	間取図及び地番図各入手 未登記附属建物の家屋評価証明書入手 道路関係調査 現況地目及び耕作者関係を調査
7年3月12日(水) 9:00-9:15	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査 物件4と目的外土地2筆の土地上の物件5、6以外の建物登記調査(該当なしとの回答)
7年3月13日(木) 10:40-11:00	宇都宮地方法務局	物件4の南西側の公図入手 土地登記事項調査
7年3月15日(土) 9:50-12:25	物件所在地	物件5、6占有者に面談調査、物件5、6の屋内写真撮影、物件1～3物件調査、写真撮影 評価人同行
7年3月15日(土) 12:30-12:35	物件1～3の占有者 Eの自宅	不在 評価人同行
7年3月17日(月) 7年3月25日(火)	当庁 当庁	物件1～3占有者Eに占有状況等について電話照会 共有者兼所有者Cに農地の占有関係について電話照会
(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



+18776.021 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A 大字上高根沢

請求部	所在	塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚					地番	1320番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成16年12月21日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局管轄)

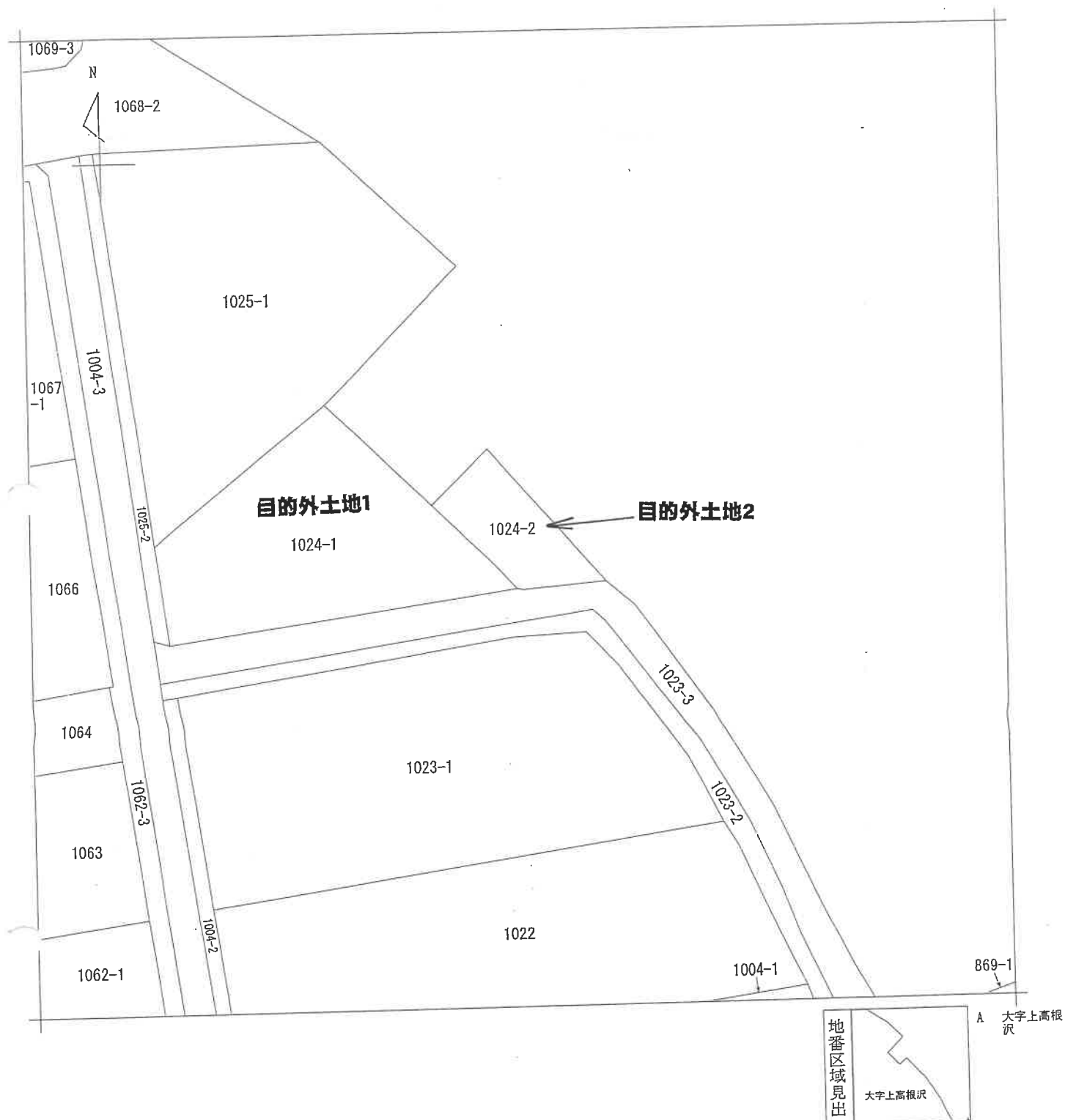
令和6年12月10日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：76-2

(1/1)



請求部	所在	塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚			地番	1024番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年3月23日			備付年月日 (原図)	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月12日
宇都宮地方務局
登記官請求番号：43-1
(1/1)

12枚目

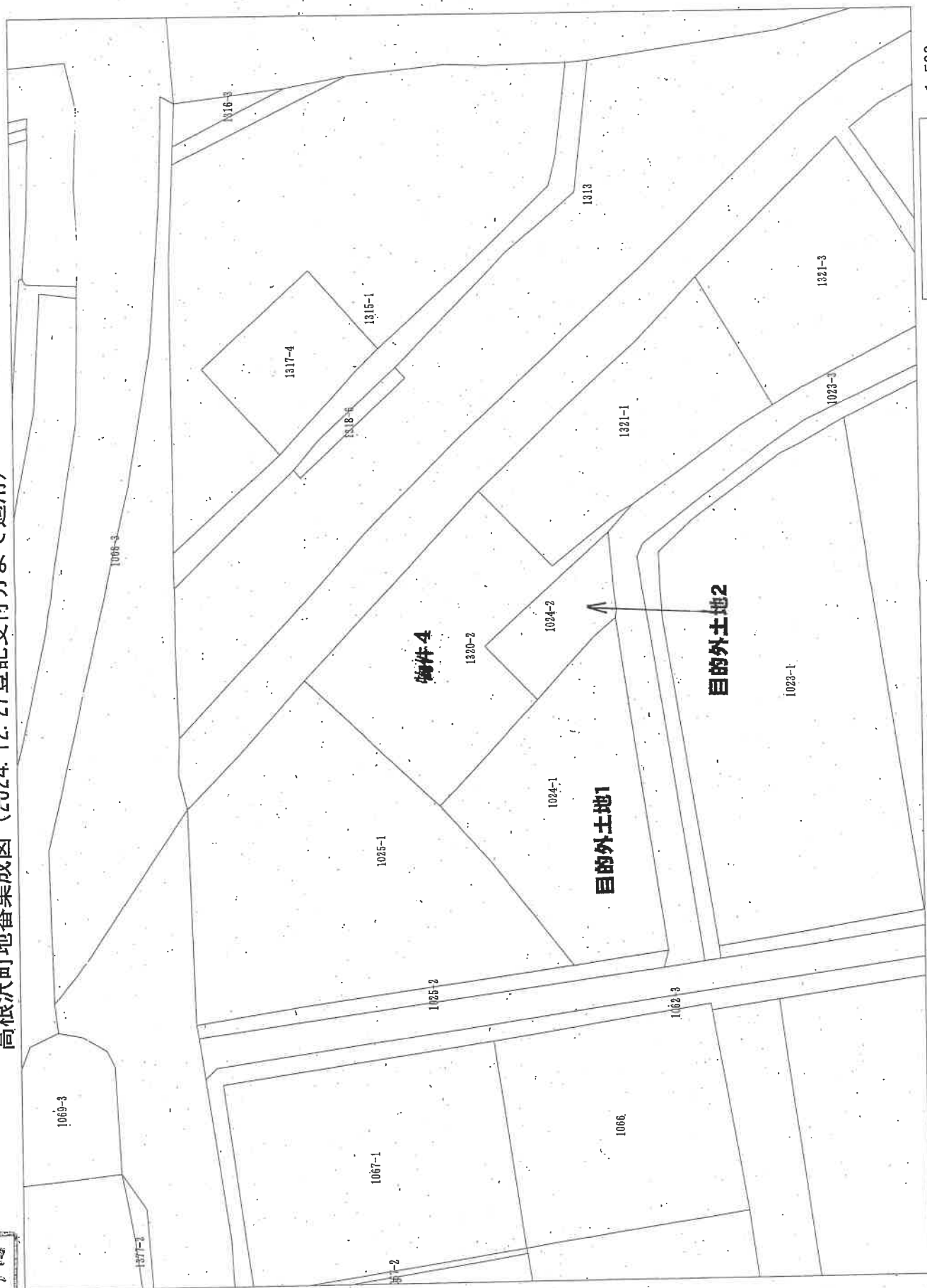
公用

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



高根沢町地番集成図 (J24. 12. 27 登記受付分まで適用)

公 用



1:500

高根沢町地番集成図 第 13 枚目

この図面は課税の付図として作成されたものであり土地等の権利関係には使用できません。

登記年月日：平成1年5月22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。
(宇都宮地方裁判所管轄)
令和6年12月10日 東京法務局品川出張所

登記官

14枚目

0359742 各階平面図

家屋番号 1320番2

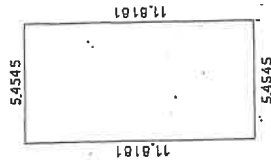
建物の所在

塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2

建物図面
各階平面図



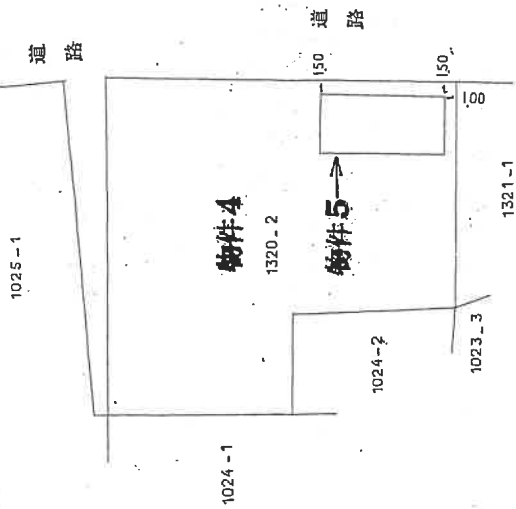
物件5



求積方法

$$5.4545 \times 11.8181 = 64.46182645$$

床面積 64.46 m²



物件4

物件5

建物図面写し
各階平面図写し

S甲 / 年 5 月 12 日 登記

縮尺 1/500

縮尺 1/250

1.5.18
年 月 日 (作成)

作製者

申請人

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：76-3

登記年月日：平成1年5月22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。
(宇都宮地方延務局管理)
令和6年12月10日 東京延務局品川出張所

15枚目

登記官

請求番号：76-4

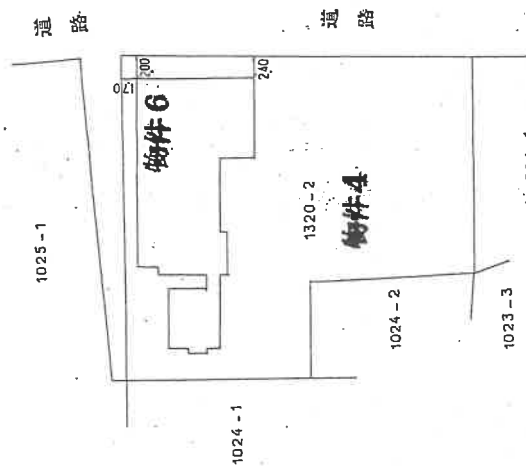
(1/2)

建物図面
各階平面図

家屋番号
1320番2の2

建物の所在
塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2

0359743 各階平面図



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

S④ / 年 5 月 22 日 登記

製作者

1.5.18
年 月 日 (作成)

縮尺

1 /

申請人

縮尺
1 / 500

(栃木県土地家屋調査士会用品紙)

登記年月日：平成15年5月22日

建物図面

各階平面図

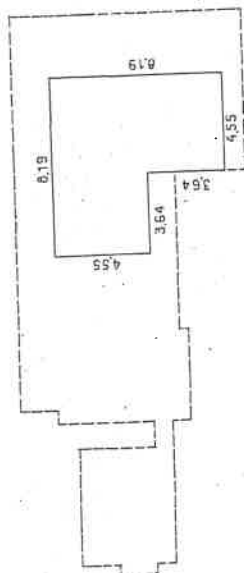
家屋番号 1320番2の2

建物の所在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2

0359744 各階平面図

物件6

2 階平面図



式階

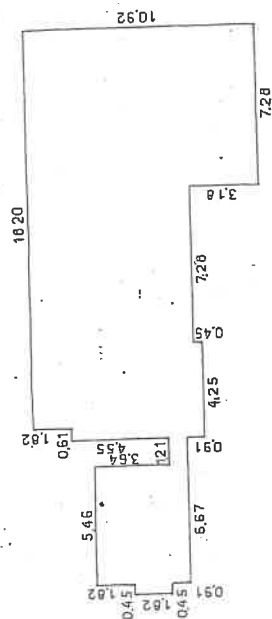
式階

1820 × 1.82 = 331240
1881 × 5.92 = 1113552
728 × 3.18 = 231504
425 × 0.45 = 19125
121 × 0.91 = 11011
546 × 4.55 = 248430
0.45 × 1.82 = 08190

合計 1963052
床面積 19630 m²

物件6

1 階平面図



各階平面図写し

SH / 年 5 月 22 日 登記

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

元 年 5 月 1 8 日 作製

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

請求番号：76-4

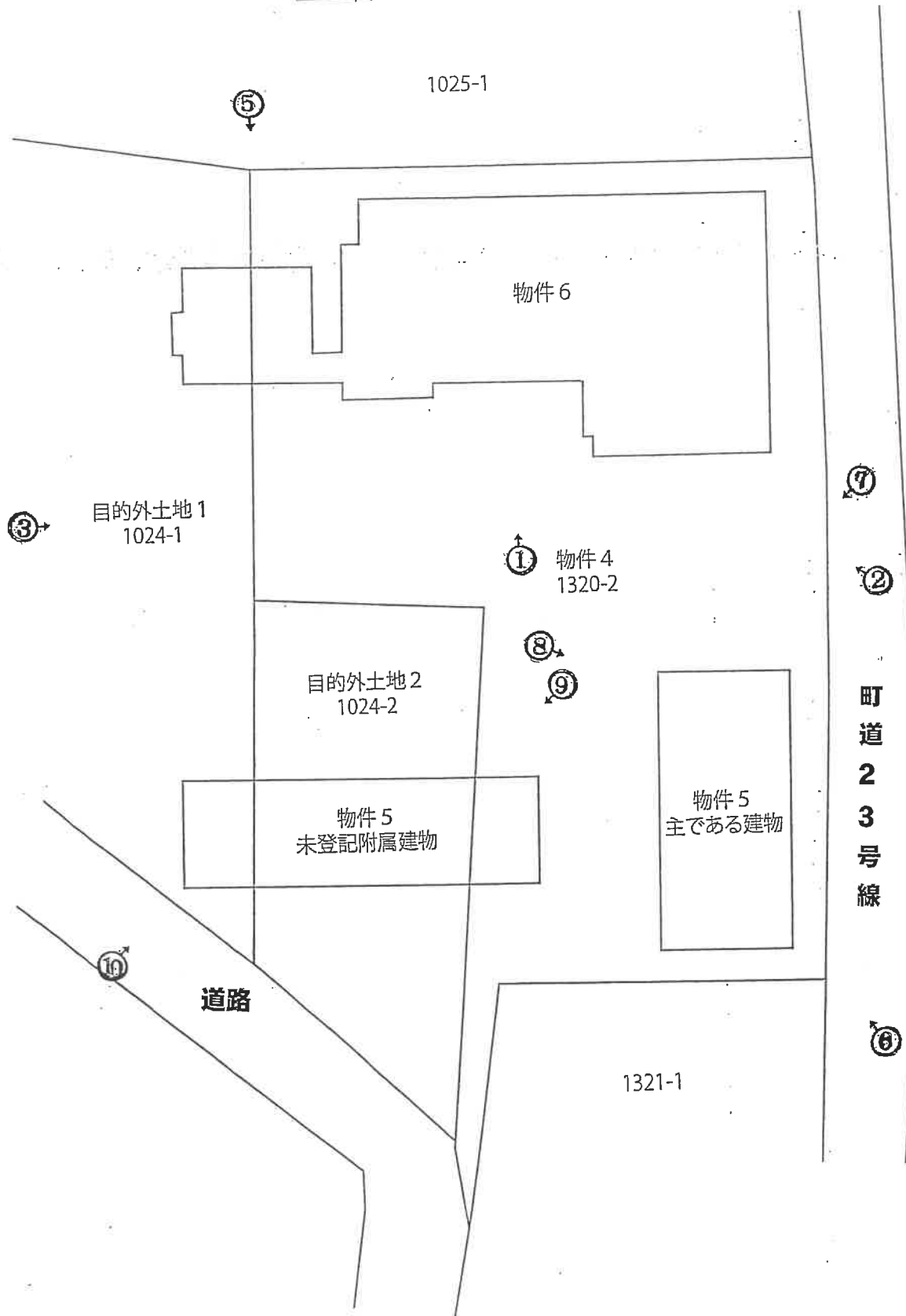
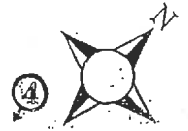
16枚目

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。
(宇都宮地方方法務局管轄)
令和6年12月10日 東京法律局品川出張所

登記官

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



*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

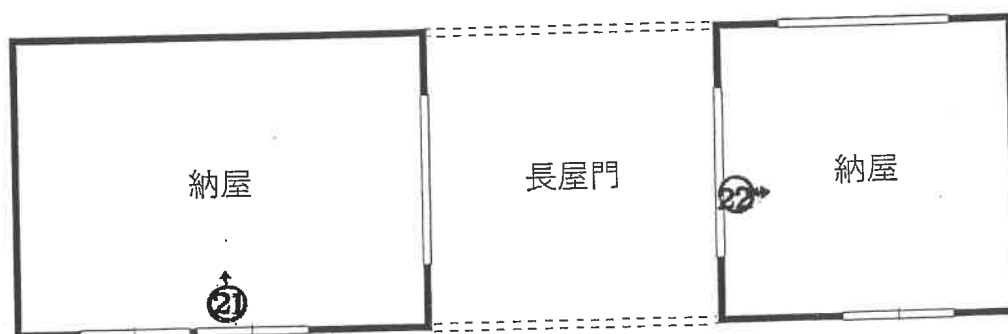
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

【物件5主である建物】



【物件5未登記附属建物】



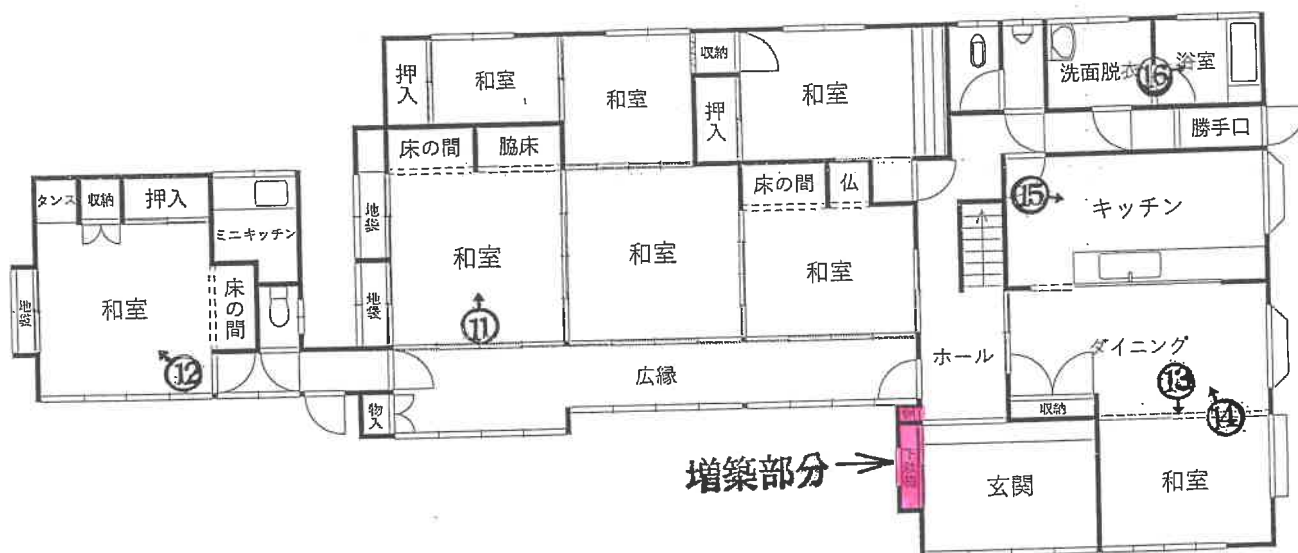
*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

←○写真撮影位置・方向

【物件6】

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









物件6 1階 ダイニングの状況 ⑭



物件6 1階 和室の状況 ⑬



物件6 1階 浴室の状況 ⑯



物件6 1階 キッチンの状況 ⑮



物件6 2階 和室の状況 ⑮



物件6 2階 洋室の状況 ⑰



物件5主である建物 納屋の状況 ⑳



物件6 2階 洋室の状況 ⑲



物件5未登記附属建物 納屋の状況 ㉒



物件5未登記附属建物 納屋の状況 ㉑



令和 6年（ケ）第 149号
（物件4～6）

令和 7年 2月19日 受 命

令和 7年 3月15日 現地調査

令和 7年 3月31日 評 価

令和 7年 3月31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
大 山 賢

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 5 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 1, 6 0 9, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 3 6 6, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 7 8 2, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 4～6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 4 の内訳価格は物件 5, 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5, 6 の内訳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原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
4	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者 共 有 持 分 所 有 者 共 有 持 分	塩谷郡高根沢町大字上高根沢 字般若塚 1 3 2 0 番 2 宅地 723.68㎡ D 2分の1 C 2分の1	
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者 共 有 持 分 所 有 者 共 有 持 分 所 有 者 共 有 持 分	塩谷郡高根沢町大字上高根沢 字般若塚 1 3 2 0 番地 2 1 3 2 0 番 2 納屋 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 64.46㎡ A 4分の2 B 4分の1 C 4分の1	塩谷郡高根沢町大字上高根沢 字般若塚 1 3 2 0 番地 2、1 0 2 4 番地 1、1 0 2 4 番地 2 木造セメント瓦葺平家建
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記 1 納屋 木造瓦葺平家建 約49.58㎡
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	塩谷郡高根沢町大字上高根沢 字般若塚 1 3 2 0 番地 2 1 3 2 0 番 2 の 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 196.30㎡ 2階 53.82㎡ 延床面積 250.12㎡ C	塩谷郡高根沢町大字上高根沢 字般若塚 1 3 2 0 番地 2、1 0 2 4 番地 1 1階 約197.10㎡ 2階 53.82㎡ 延床面積 約250.92㎡

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4、目的外土地1－イ、1－ロ、2）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「宝積寺」駅の南東方・道路距離約8.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、主要地方道宇都宮向田線の南側背後地に形成された農家住宅等が散在する地域内にある。 当該地域は、高根沢町の南部で芳賀町との境界付近に位置し、最寄店舗等の生活利便施設の配置は優れず、周囲には農地が多く見られる。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化調整区域 無指定 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件4 地積 : 723.68㎡ 間口 : 約35.5m 奥行 : 約15.0m～25.0m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北東側幅員約2.7m舗装町道(建築基準法第42条第2項道路に該当)に面している。 なお、目的外土地(1024番1、1024番2)は、南側幅員約3.5m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず)に面している。	

土地の利用状況等	物件4及び目的外土地1（1024番1）、目的外土地2（1024番2）が一体で、物件5、6の建物の敷地として利用されている。 各建物の敷地利用権の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、以下の範囲に及ぶものと判断した。 ○物件5の敷地利用権 物件4の内 約258.68㎡・場所的利益（物件4-イ） 目的外土地1の内 約57㎡・使用借権（目的外土地1-イ） 目的外土地2全体 181㎡・場所的利益 ○物件6の敷地利用権 物件4の内 約465.00㎡・場所的利益（物件4-ロ） 目的外土地1の内 約78㎡・使用借権（目的外土地1-ロ） 《目的外土地1の登記概要》 所在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚 地番 1024番1 地目 田 地積 783㎡ 所有者 D 《目的外土地2の登記概要》 所在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚 地番 1024番2 地目 畑 地積 181㎡ 所有者 A なお、目的外土地1、2について、高根沢町農業委員会に聴取したところ、農地転用許可は受けていないとのことである。
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし （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）が通っており、通常の費用で敷地内への引き込みが出来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敷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	かなり以前から住宅の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、専門機関における土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。
特 記 事 項	・ 栃木県県土整備部都市政策課開発指導担当への聴取では、本件土地は線引き前からの宅地であると思われるが、現況の建物が隣接地にかかっていると思われるため、調整が必要となることである。買受希望者は同課への事前相談・協議を要するものと思料する。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 昭和43年頃新築 経過年数 57年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦 外 壁 大谷石、板張り 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 納屋 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	関係人Fが納屋として無償で使用している。 占有権原は使用借権である。
特 記 事 項	・ 建物の外側部分の板とガラス戸がなくなっている部分があり、全体的に劣化している。

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (評 価 証 明 書 記 載) 昭和54年 7月頃新築 経 過 年 数 46年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 4年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦 外 壁 大谷石、漆喰 内 壁 大谷石、漆喰 天 井 あらわし 床 コンクリート
床面積 (現 況)	第 3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 納屋 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	関係人Fが納屋 (長屋門) として無償で使用している。 占有権原は使用借権である。
特 記 事 項	

(物件6)

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) 昭和46年月日不詳新築 経 過 年 数 54年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0年 建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 平成元年 3月17日増築 経 過 年 数 36年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 4年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦 外 壁 モルタル塗り吹付タイル 内 壁 クロス貼、繊維壁、京壁等 天 井 合板、クロス貼等 床 畳、フローリング、C F シート等
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	関係人Fが居宅として無償で使用している。 占有権原は使用借権である。
特 記 事 項	・ 1階玄関部分に約0.8㎡の未登記増築部分（下駄箱と棚部分）が存在する。 ・ 屋根瓦の一部が損傷しており、1階広縁天井に雨漏り跡と腐食部分が、内壁クロスに汚損、亀裂、剥離が、廊下の床板と和室の床にたわむ部分がそれぞれ認められた。 ・ 屋内で中型犬1匹を飼育している。

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4-イ、4-ロ）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
4-イ	9,020	0.87	約258.68	0.50	1,015,000
4-ロ	9,020	0.87	約465.00	0.50	1,825,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高根沢-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$13,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/149 \approx 9,020\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.5%・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：49%補正

イ 個別格差：形状▲10 セットバック▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.50・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、6）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率、又は残価を考慮した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) $ア \times イ \times ウ \div エ$
5	110,000	64.46	0.01	71,000

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：対象建物の残存価値を考慮して、現価率を0.01と査定した。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積 (㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) $オ \times カ \times キ \div ク$
未登記 1	200,000	49.58	0.04	397,000

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：概測数量による。

キ 現 価 率

経過年数46年、経済的全耐用年数50.0年、経済的残存耐用年数4.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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。

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}4.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50.0\text{年})] \times (1-\text{観察減価}50\%) = 0.04$$

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
5	71,000	397,000	468,000

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≒エ
6	210,000	250.92	0.02	1,054,000

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

(新築時部分) 経過年数54年、経済的全耐用年数54.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合36%

(増築部分1) 経過年数36年、経済的全耐用年数40.0年、経済的残存耐用年数4.0年、構成割合64%
観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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。

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}0\% + (1-0\%) \times \{(\text{新築時部分経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{新築時部分経済的全耐用年数}54.0\text{年} \times \text{構成割合}36\%) + (\text{増築部分1経済的残存耐用年数}4.0\text{年} / \text{増築部分1経済的全耐用年数}40.0\text{年} \times \text{構成割合}64\%)\}] \times (1-\text{観察減価}70\%) \approx 0.02$$

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
4-イ	1,015,000	0.10	場所的利益	102,000
4-ロ	1,825,000	0.10	場所的利益	183,000

イ 土地利用権等割合：物件4-イ 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

物件4-ロ 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1-イ	9,020	0.10	約57	0.50	使用借権 0.10	3,000
1-ロ	9,020	0.10	約78	0.50	使用借権 0.10	4,000
2	9,020	0.10	181	0.50	場所的利益 0.10	8,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高根沢-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$13,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/149 \approx 9,020\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.5%・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：49%補正

イ 個別格差：形状▲10 基準法道路に該当せず▲40 無断転用可能性▲40

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.50・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 土地利用権等割合：目的外土地1-イ 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。

目的外土地1-ロ 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。

目的外土地2 土地利用権を場所的利益と判定し、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) (1①オ, 1②サエ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ, カ) 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
4-イ	1, 015, 000	- 102, 000		0. 90	0. 70	575, 000
4-ロ	1, 825, 000	- 183, 000		0. 90	0. 70	1, 034, 000
5	468, 000	+ 113, 000	1. 00	0. 90	0. 70	366, 000
6	1, 054, 000	+ 187, 000	1. 00	0. 90	0. 70	782, 000
一括価格 (合計)						2, 757, 000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内物件の市場性▲10

オ 競売市場修正：0. 70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 高根沢-7

所 在：塩谷郡高根沢町大字上高根沢字吹上773番3
地 目：宅地
価 格：13,500円/㎡
位 置：宝積寺駅から南東方約7.0km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：275㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側6.2m町道に接面
用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅、店舗が混在する住宅地域

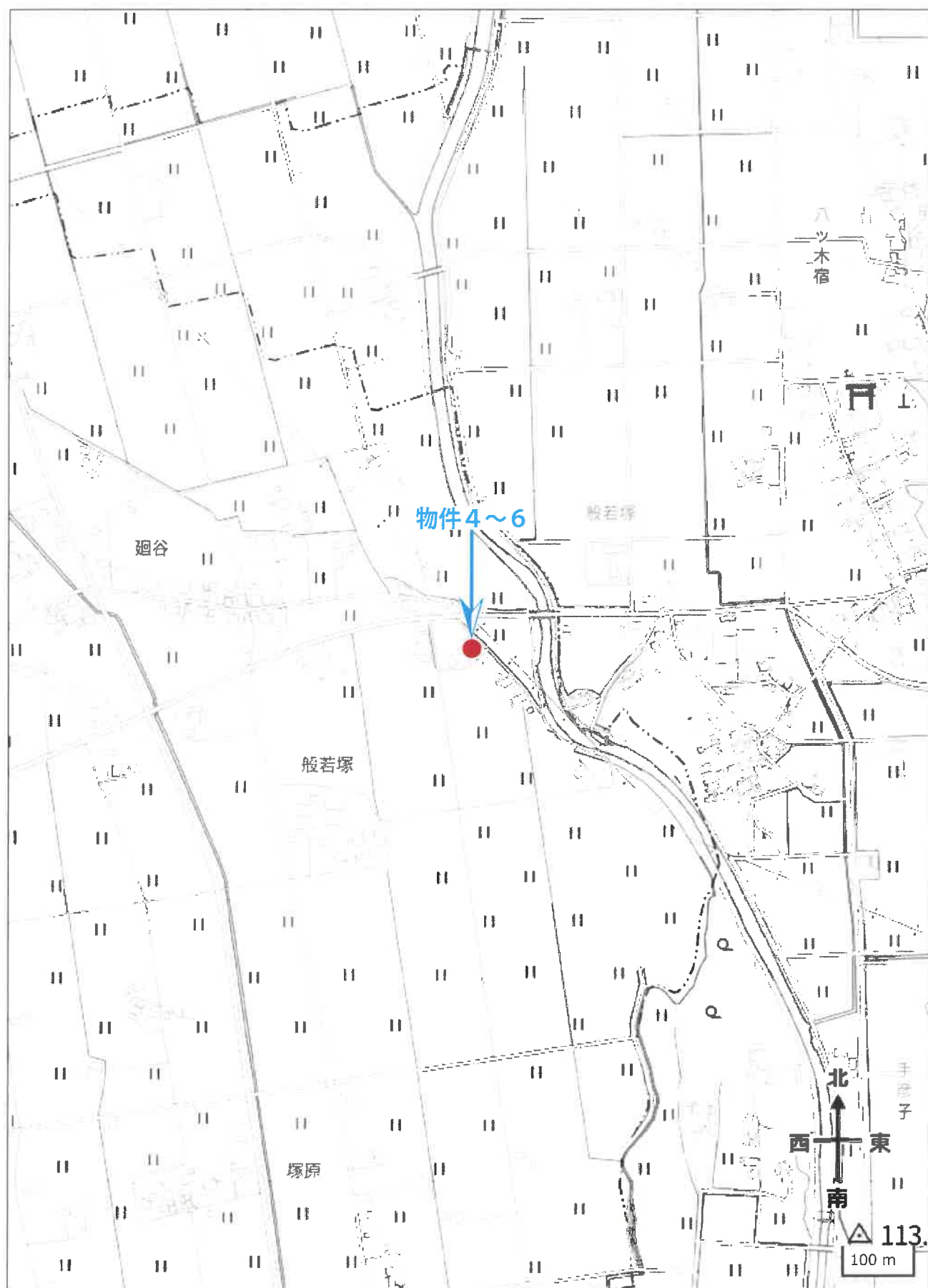
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

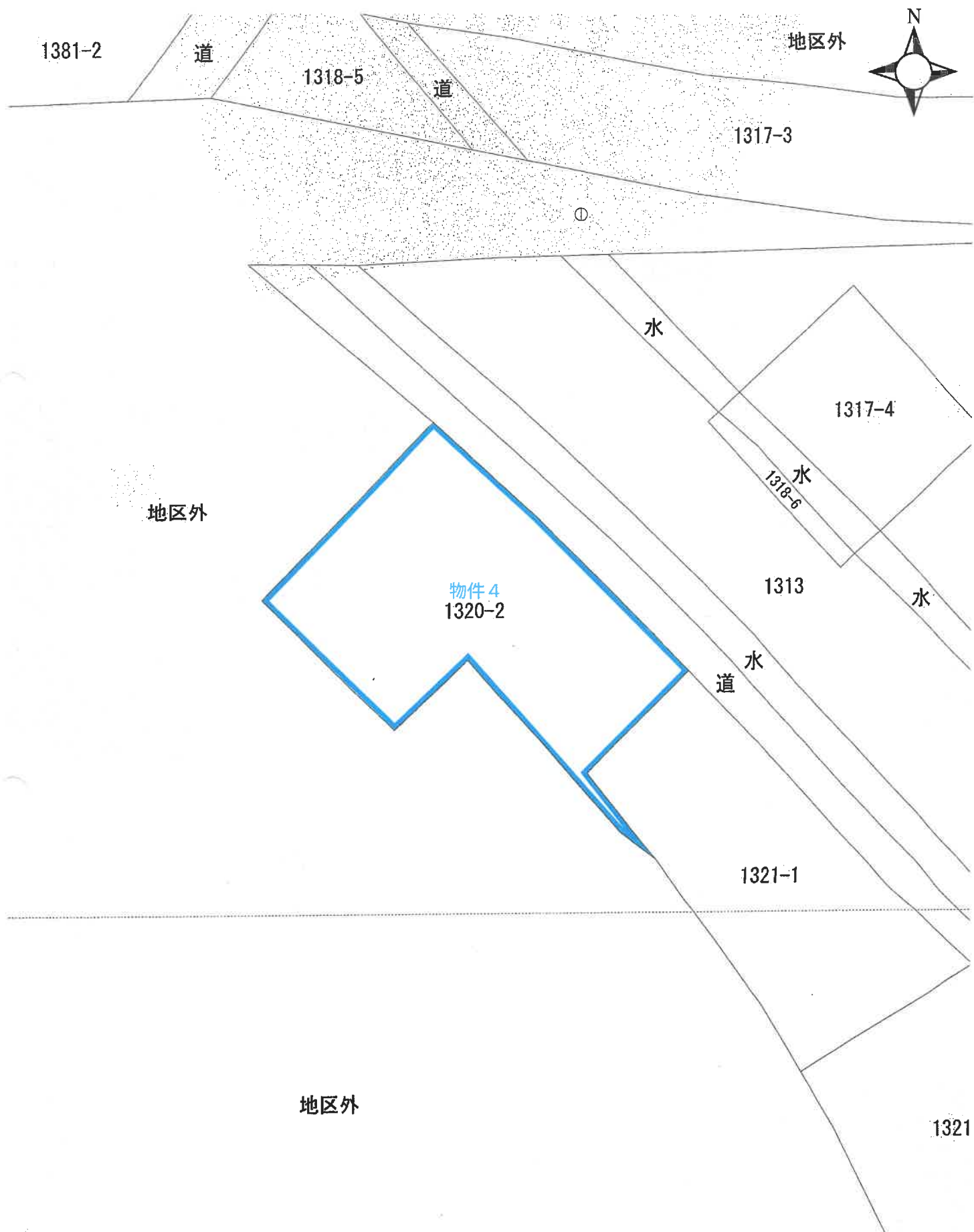
以 上

位置図



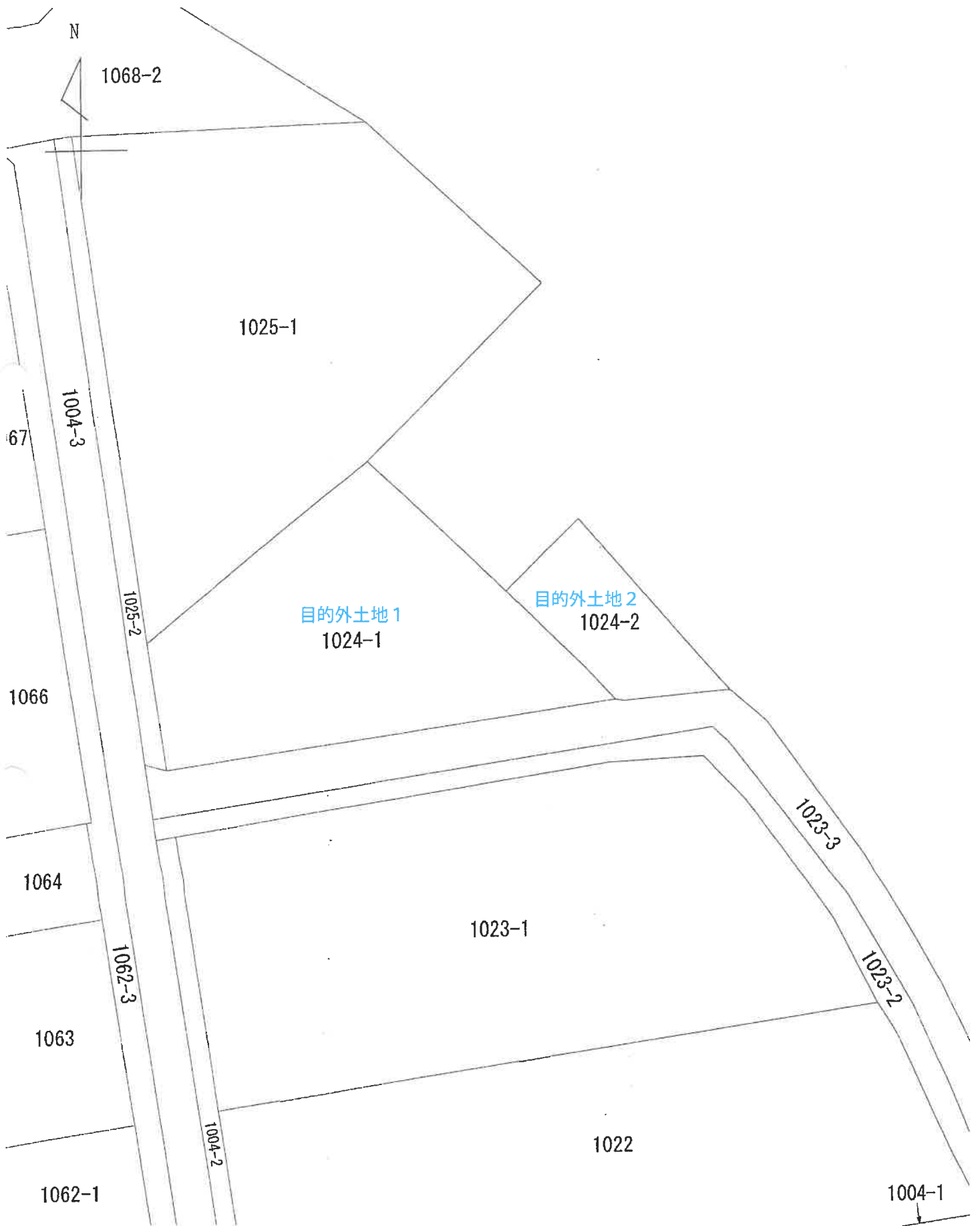
出典：地理院地図

公 図 写



縮尺: 1/500

公 図 写



縮尺:1/500

登記年月日：平成17年5月22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。
(宇都宮地方裁判所管轄)
令和6年12月10日 東京法務局品川出張所

登記簿

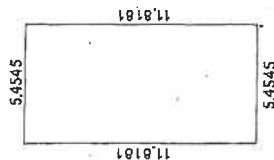
各階平面図

家屋番号 1320番2

建物の所在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚1320番地2

建物図面

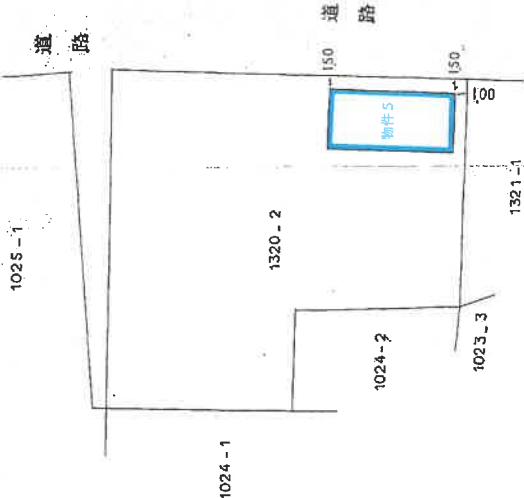
各階平面図



求積方法

$$5.4545 \times 11.8181 = 64.46182645$$

床面積 64.46 m²



SD / 年 5 月 12 日 登記

作製者

1.5.18
年 月 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品紙)

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成1年5月22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。

(宇都宮地方方法務局管轄)

令和6年12月10日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：76-4

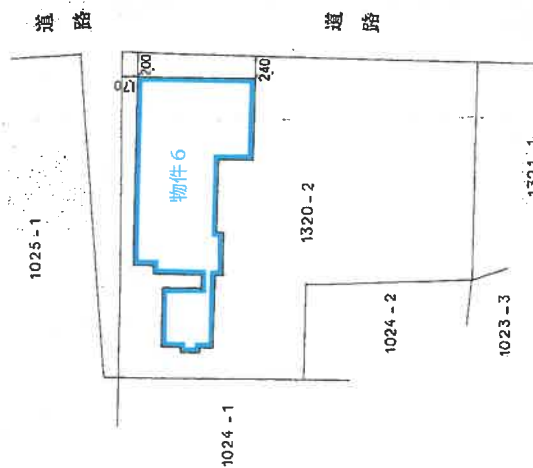
(1/2)

0359743 各階平面図

家屋番号 1320番2の2

建物の所在 塩谷郡高根沢町大字上高根沢学校若塚1320番地2

建物図面 各階平面図



S印 / 年 5 月 22 日 登記

作製者

1.5.18
年 月 日 作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品紙)

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成15年5月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和6年12月10日

東京法務局品川出張所

藥品名

-18-

建 物 区 面
各 階 平 面 圖

0359744 各階平面図

家屋番号 1320番2の2

塩谷郡高根沢町大字上高根沢字般若塚 1320番地2

2. 階平面図

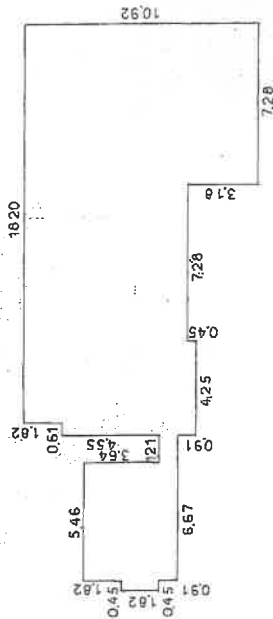


題詞

$455 \times 364 =$	165620
$819 \times 455 =$	372645
合計	538265
床面積	5382 m ²

床面積

1階平面図



臨江

1820	×	1.82	=	331240
1881	×	5.92	=	1113552
728	×	3.18	=	231504
425	×	0.45	=	19125
121	×	0.91	=	11011
546	×	4.55	=	248430
045	×	1.82	=	08190

齋

196.3052

床面積	196.30	m ²
-----	--------	----------------

床面積	196.30	m ²
-----	--------	----------------

SH 1 年 5 月 22 日 登記

作者

壬元年五月十八日作製)

縮尺 $1/250$

人請申

縮尺 1/250

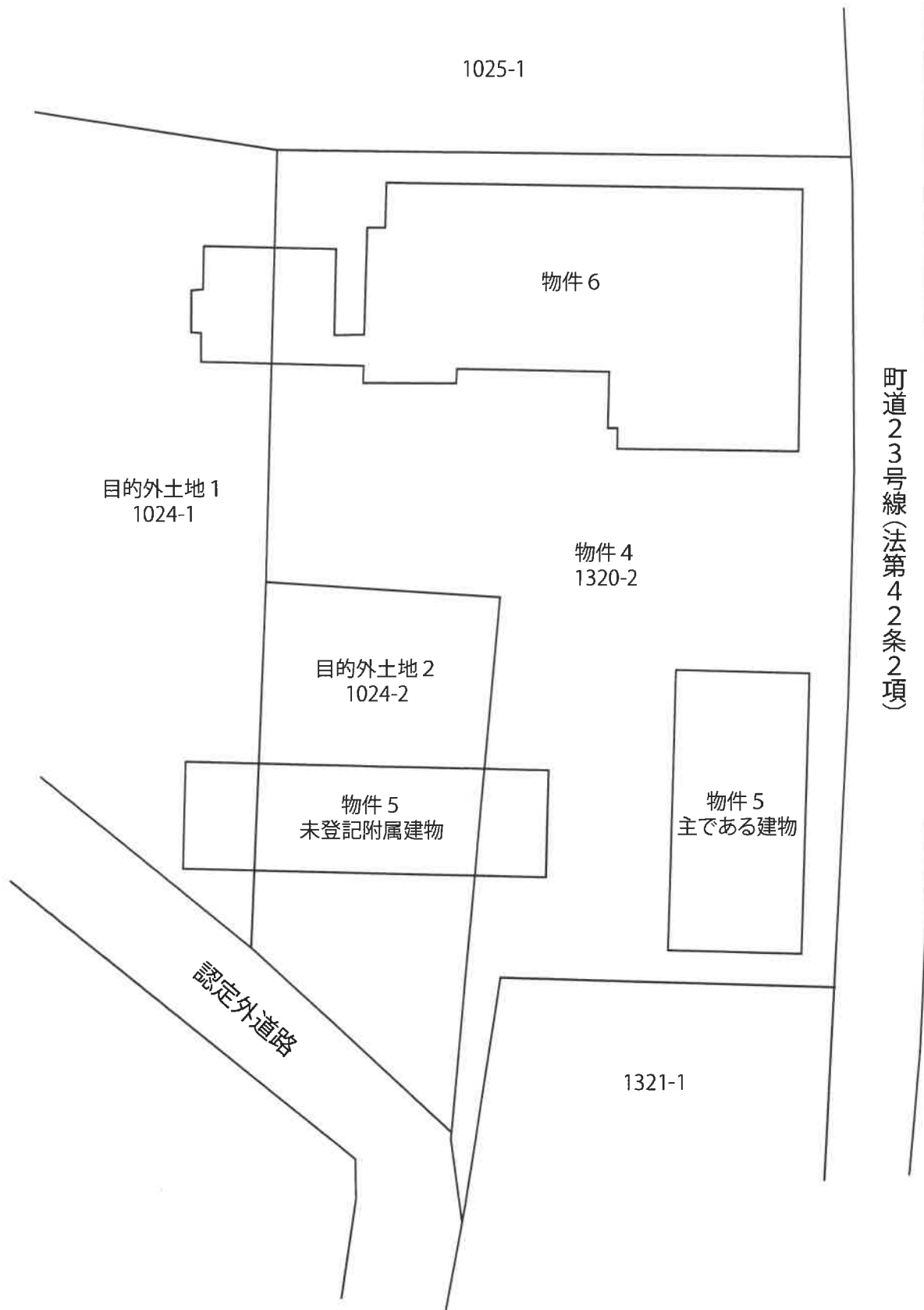
(病木県土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

請求番号：76-4

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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

建物間取図

【物件 5 主である建物】



【物件 5 未登記附属建物】

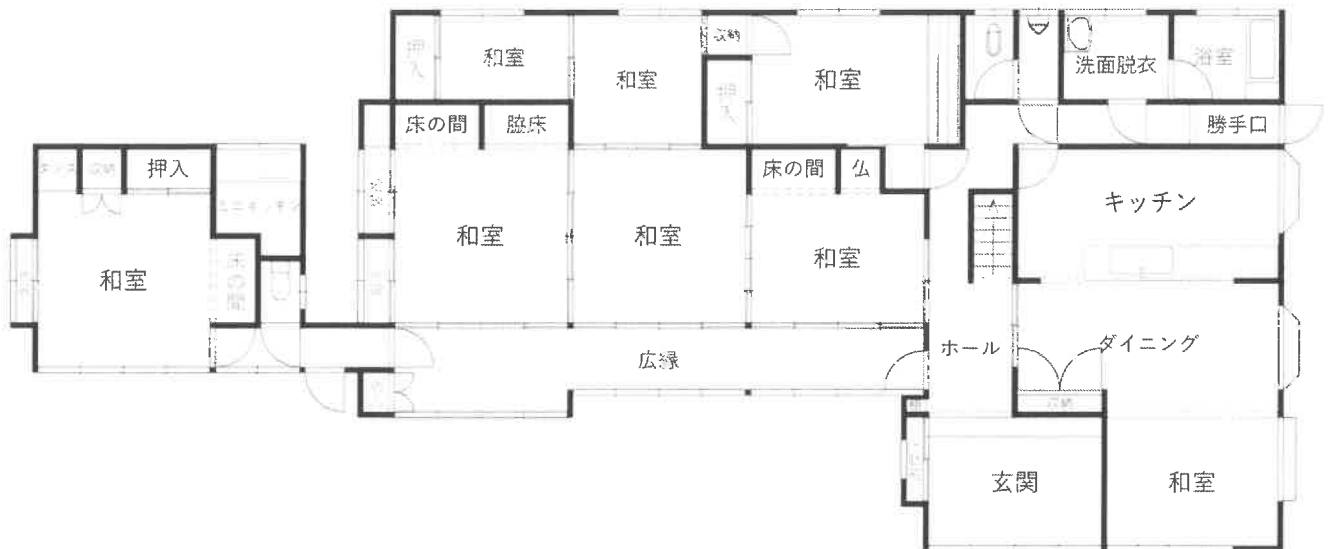


*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 6】

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