

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 吉 岡 智 男

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,260,000 5,008,000	一括	1,252,000	88,655	15,830
1	3,230,000				
2	3,030,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市みどり野町 |
| | 地 番 | 320番96 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市みどり野町320番地96 |
| | 家屋 番号 | 320番96 |
| | 種 類 | 事務所・教習所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.45平方メートル
2階 67.49平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月17日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号1, 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 | 宇都宮市みどり野町 |
| | 地 番 | 320番96 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市みどり野町320番地96 |
| | 家屋 番号 | 320番96 |
| | 種 類 | 事務所・教習所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.45平方メートル
2階 67.49平方メートル |

令和 7年(ケ)第 88号
令和 7年 9月 24日受理
令和 7年11月 12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 | 宇都宮市みどり野町 |
| | 地 番 | 320番96 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市みどり野町320番地96 |
| | 家屋 番号 | 320番96 |
| | 種 類 | 事務所・教習所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.45平方メートル
2階 67.49平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市みどり野町14番17号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
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: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・教習所(空家)として管理、占有している ☐ 「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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 北側市道は幅員約9 m、西側市道は幅員約12 m。いずれも、建築基準法42条1項1号に該当。
- 建物内には机、椅子、キャビネット、学習参考書等が残されている。

(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
■ C (所有者元代表者)	本件建物は令和7年3月末まで学習塾として使用していました。 雨漏り、水漏れ等はないと思います。 東日本大震災の時は非常に揺れました。目の前の道路も波打っていました。丁度、卒業式の後でしたので、生徒を、直ぐに建物の外に出しました。 その位でしたので、耐震性を上げるために、1階の教室に間仕切りを作りました。 1階東側の教室の天井に少し下がっている箇所があります。また、西側教室のガラス引戸のガラスに割れたところがあります。
■ A (債務者破産管財人)	売却できる物品は売却済みです。残されている物品は売却できなかった物ですし、本件不動産を含めて破産財団からも放棄済みです。 個人情報に係る物は処分してあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ 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。

(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 9月29日 (月) 11:20-11:30	宇都宮市役所	資産税課 地番図、間取図調査
7年 9月29日 (月) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認(空家)、外観写真撮影
7年10月15日 (水) 10:00-10:45	物件所在地	建物内外調査、間取調査、内外観写真撮影、Cから事情聴取、評価人同行
7年10月17日 (金)	執行官室	Aから電話聴取
7年10月17日 (金) 16:05-16:25	宇都宮地方法務局	地積測量図、近接地登記事項調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



附件 1

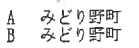
(17 枚目)

この図面は令和元年1月1日時点のものです。この図面は関係の参考図として地籍図や航空写真等を基に作成したものであり、実地と相違している場合があります。求積、境界査定等の資料とすることは適しません。

交付年月日： 令和7年9月29日 宇都宮市地籍部地籍管理課

1:1,000





(8枚目)

公用

登記年月日：昭和52年12月13日

084242

地番

320-1 ~ 320-16

土地所在図

土地の所在

宇都宮市東唐原町宇兵衛町 320-10 野

320-1 概略

3-4-5-6-7-8-9-10
-13-14-15-16-17-18
-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28
-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38
39-40-41-42-43-44-45-46-47-48
49-50-51-52-53-54-55-56-57-58
59-60-61-62-63-64-65-66-67-68
69-70-71-72-73-74-75-76-77-78
79-80-81-82-83-84-85-86-87-88
89-90-91-92-93-94-95-96-97-98
99-100-101-102-103-104-105-106-107-108
109-110-111-112-113-114-115-116-117-118
119-120-121-122-123-124-125-126-127-128
129-130-131-132-133-134-135-136-137-138
139-140-141-142-143-144-145-146-147-148
149-150-151-152-153-154-155-156-157-158
159-160-161-162-163-164-165-166-167-168
169-170-171-172-173-174-175-176-177-178
179-180-181-182-183-184-185-186-187-188
189-190-191-192-193-194-195-196-197-198
199-200-201-202-203-204-205-206-207-208
209-210-211-212-213-214-215-216-217-218
219-220-221-222-223-224-225-226-227-228
229-230-231-232-233-234-235-236-237-238
239-240-241-242-243-244-245-246-247-248
249-250-251-252-253-254-255-256-257-258
259-260-261-262-263-264-265-266-267-268
269-270-271-272-273-274-275-276-277-278
279-280-281-282-283-284-285-286-287-288
289-290-291-292-293-294-295-296-297-298
299-300-301-302-303-304-305-306-307-308
309-310-311-312-313-314-315-316-317-318
319-320-321-322-323-324-325-326-327-328
329-330-331-332-333-334-335-336-337-338
339-340-341-342-343-344-345-346-347-348
349-350-351-352-353-354-355-356-357-358
359-360-361-362-363-364-365-366-367-368
369-370-371-372-373-374-375-376-377-378
379-380-381-382-383-384-385-386-387-388
389-390-391-392-393-394-395-396-397-398
399-400-401-402-403-404-405-406-407-408
409-410-411-412-413-414-415-416-417-418
419-420-421-422-423-424-425-426-427-428
429-430-431-432-433-434-435-436-437-438
439-440-441-442-443-444-445-446-447-448
449-450-451-452-453-454-455-456-457-458
459-460-461-462-463-464-465-466-467-468
469-470-471-472-473-474-475-476-477-478
479-480-481-482-483-484-485-486-487-488
489-490-491-492-493-494-495-496-497-498
499-500-501-502-503-504-505-506-507-508
509-510-511-512-513-514-515-516-517-518
519-520-521-522-523-524-525-526-527-528
529-530-531-532-533-534-535-536-537-538
539-540-541-542-543-544-545-546-547-548
549-550-551-552-553-554-555-556-557-558
559-560-561-562-563-564-565-566-567-568
569-570-571-572-573-574-575-576-577-578
579-580-581-582-583-584-585-586-587-588
589-590-591-592-593-594-595-596-597-598
599-600-601-602-603-604-605-606-607-608
609-610-611-612-613-614-615-616-617-618
619-620-621-622-623-624-625-626-627-628
629-630-631-632-633-634-635-636-637-638
639-640-641-642-643-644-645-646-647-648
649-650-651-652-653-654-655-656-657-658
659-660-661-662-663-664-665-666-667-668
669-670-671-672-673-674-675-676-677-678
679-680-681-682-683-684-685-686-687-688
689-690-691-692-693-694-695-696-697-698
699-700-701-702-703-704-705-706-707-708
709-710-711-712-713-714-715-716-717-718
719-720-721-722-723-724-725-726-727-728
729-730-731-732-733-734-735-736-737-738
739-740-741-742-743-744-745-746-747-748
749-750-751-752-753-754-755-756-757-758
759-760-761-762-763-764-765-766-767-768
769-770-771-772-773-774-775-776-777-778
779-780-781-782-783-784-785-786-787-788
789-790-791-792-793-794-795-796-797-798
799-800-801-802-803-804-805-806-807-808
809-810-811-812-813-814-815-816-817-818
819-820-821-822-823-824-825-826-827-828
829-830-831-832-833-834-835-836-837-838
839-840-841-842-843-844-845-846-847-848
849-850-851-852-853-854-855-856-857-858
859-860-861-862-863-864-865-866-867-868
869-870-871-872-873-874-875-876-877-878
879-880-881-882-883-884-885-886-887-888
889-890-891-892-893-894-895-896-897-898
899-900-901-902-903-904-905-906-907-908
909-910-911-912-913-914-915-916-917-918
919-920-921-922-923-924-925-926-927-928
929-930-931-932-933-934-935-936-937-938
939-940-941-942-943-944-945-946-947-948
949-950-951-952-953-954-955-956-957-958
959-960-961-962-963-964-965-966-967-968
969-970-971-972-973-974-975-976-977-978
979-980-981-982-983-984-985-986-987-988
989-990-991-992-993-994-995-996-997-998
999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008
1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018
1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028
1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038
1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048
1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058
1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068
1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078
1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088
1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098
1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108
1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118
1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128
1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138
1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148
1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158
1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168
1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178
1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188
1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198
1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208
1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218
1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228
1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238
1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248
1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258
1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268
1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278
1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288
1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298
1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308
1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318
1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328
1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338
1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348
1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358
1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368
1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378
1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388
1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398
1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408
1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418
1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428
1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438
1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448
1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458
1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468
1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478
1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488
1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498
1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508
1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518
1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528
1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538
1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548
1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558
1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568
1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578
1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588
1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598
1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608
1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618
1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628
1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638
1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648
1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658
1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668
1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678
1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688
1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698
1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708
1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718
1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728
1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738
1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748
1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758
1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768
1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778
1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788
1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798
1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808
1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818
1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828
1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838
1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848
1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858
1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868
1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878
1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888
1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898
1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908
1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918
1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928
1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938
1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948
1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958
1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968
1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978
1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988
1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998
1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008
2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018
2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028
2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038
2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048
2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058
2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068
2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078
2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088
2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098
2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108
2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118
2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128
2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138
2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148
2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158
2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168
2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178
2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188
2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198
2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208
2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218
2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228
2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238
2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248
2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258
2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268
2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278
2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288
2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298
2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308
2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318
2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328
2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338
2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348
2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358
2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368
2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378
2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388
2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398
2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408
2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418
2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428
2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438
2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448
2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458
2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468
2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478
2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488
2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498
2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508
2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518
2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528
2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538
2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548
2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558
2559-2560-2561

登記年月日：昭和52年12月13日

084267

22
73

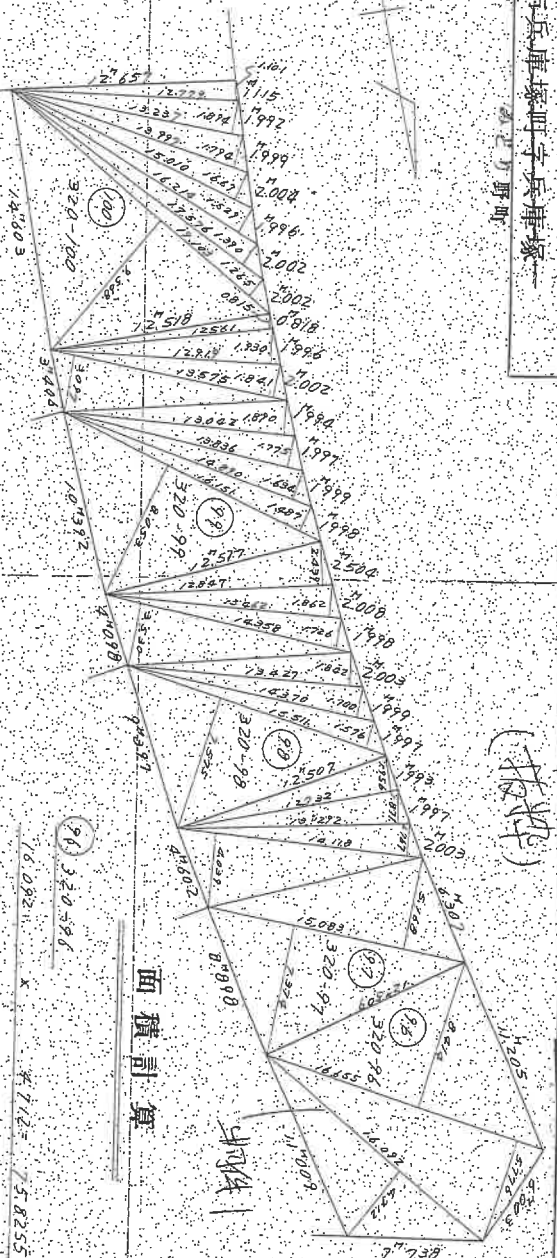
地番 320-96 ~ 100

地積 測量図

土地の所在 宇都宮市兵庫塚町子兵庫塚

あじろ野町

(抜粋)



面積計算

昭和五十二年八月二十五日
製作者
年月日

申請人

(10枚目)

12.580	x	0.815 = 10.2304	14.358 x 6	3.530 + 1.728 = 7.554656	16.655 x 6	5.976 + 8.444 = 23.8344		
1/2	32.9822	13.462	x	1.812 = 25.0662	1/2	37.2159		
1/2	14.9111	12.847	x	2.439 = 31.3358	1/2	56.0799		
99	320-100	1/2	32.9822	1.5083 x 6	7.374 + 5.168 = 18.84709	1/2	32.9822	
17.596	x	1.370 = 24.4584	14.118 x 6	4.039 + 1.782 = 8.64994	1/2	1.871 = 24.8493		
16.214	x	1.521 = 24.7912	12.292	x	1.871 = 24.8493	1/2	32.9822	
15.010	x	1.681 = 25.0216	12.732	x	1.936 = 24.9037	1/2	32.9822	
13.997	x	1.784 = 25.1106	14.890	x	1.834 = 24.3302	1/2	16.04565	
13.237	x	1.894 = 25.0708	13.042	x	1.875 = 24.5509	1/2	16.04565	
12.779	x	1.101 = 14.0886	13.575 x 6	3.090 + 1.841 = 8.70333	98	320-98	1/2	16.04565
1/2	34.5464	12.919	x	1.830 = 24.7936	14.370	x	1.700 = 24.4330	

(東京土地家屋調査士会 用紙)

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和62年9月17日

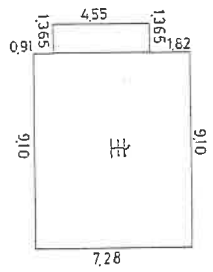
0292516 各階平面図

(単位= m)

家屋番号	320-96
建物の所在	宇都宮市みどり野町 320 番地 96

建築物各階平面図

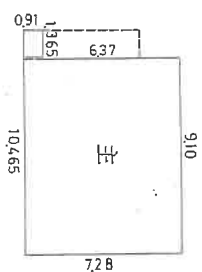
1階平面図



求積方法

$$\begin{aligned} 4.55 \times 1.365 &= 6.21075 \\ 7.28 \times 9.10 &= 66.2480 \\ \text{合計} &= 72.45875 (\text{m}^2) \end{aligned}$$

2階平面図



求積方法

$$\begin{aligned} 0.91 \times 1.365 &= 1.24215 \\ 7.28 \times 9.10 &= 66.2480 \\ \text{合計} &= 67.49015 (\text{m}^2) \end{aligned}$$



昭和62年9月17日 登記

製作者

昭和62年9月9日作製)

縮尺 1/250

申請人

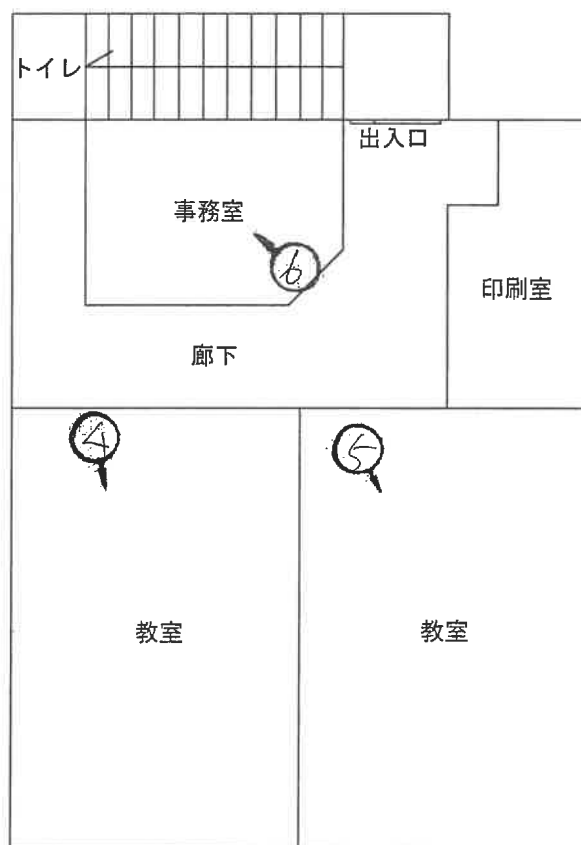
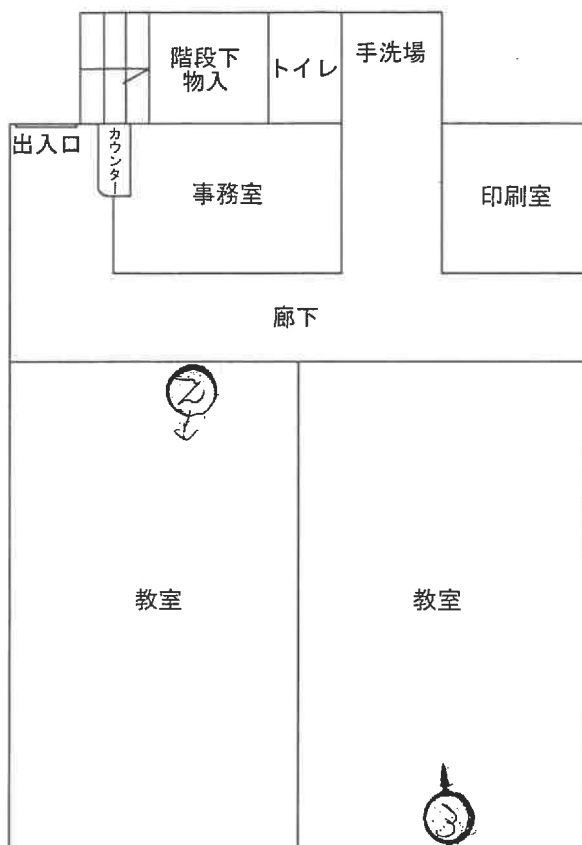
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

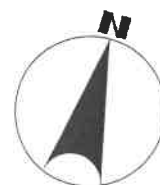


(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。 (12/24)

建物間取り図 物件2



↑
お申し込みの方へ
お電話ください



(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。 (おねえ)



1

物件 2

物件 1



2



3



4



5



6

(15枚目)



令和 7年（ケ）第 88号
令和 7年 9月16日 受 命
令和 7年10月15日 現地調査
令和 7年10月30日 評 価
令和 7年10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
阪 上 真 佐 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 2 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 2 3 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3, 0 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法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価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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 地目 地積	宇都宮市みどり野町 320番96 宅地 156.07m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市みどり野町320番 地96 320番96 事務所・教習所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 72.45m ² 2階 67.49m ²	ほぼ登記簿記載と同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R宇都宮線「雀宮」駅の北西方直線距離約1.6 kmに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「兵庫塚一丁目」より東方直線距離約90 mに位置している。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、「みどり野通り」沿いに、店舗や事務所、飲食店のほか一般住宅等も見られる商住混在地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約11 m、奥行約12.5 m、形状はやや不整形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、角地であることから利便性が優るが、やや不整形であることが劣る。	
接面道路の状況	物件1の土地は、西側を幅員約12 mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、2505号線）に、ほぼ北側を幅員約9 mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、1346号線）にそれぞれ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の東側から中央部分にかけて建てられている。 土地及び建物共に有限会社有備の所有で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：あり 下水道：あり （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件 1 の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件2の建物は、建物全部事項証明書上、昭和62年7月20日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を3%と査定した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼、ボード貼等 天 井 ボード貼等 床 ビニールシート貼等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 事務所・教習所（学習塾）
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	物件2の建物全部は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件2の建物は稼働しておらず、閉鎖された状態にある。
特 記 事 項	東日本大震災時に、1階部分の西側のガラスに大きく亀裂が入り、天井のボードが少し垂れ下がっている箇所ができたとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	62,000	1.02	156.07	0.85	1.00	8,389,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮5-30

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $62,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 62,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0

イ 個別格差：角地+5 形状▲3

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

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 市場性修正 : 1.00

② 物件2（建物）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	132,000	139.94	0.03	1.00	554,000

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132,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：139.94㎡

ウ 現 価 率 : 3%

エ 市場性修正率：1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	8,389,000	0.45	法定地上権	3,775,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（20％）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,389,000	-3,775,000		1.00	0.700	3,230,000
2	554,000	+3,775,000	1.00	1.00	0.700	3,030,000
一括価格（合計）						6,260,000

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮5-30

所 在：宇都宮市五代1丁目1673番25外
「五代1-1-5」

地 目：宅地

価 格：62,000円／㎡

位 置：JR宇都宮線「雀宮」駅約1.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：298㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北10m県道

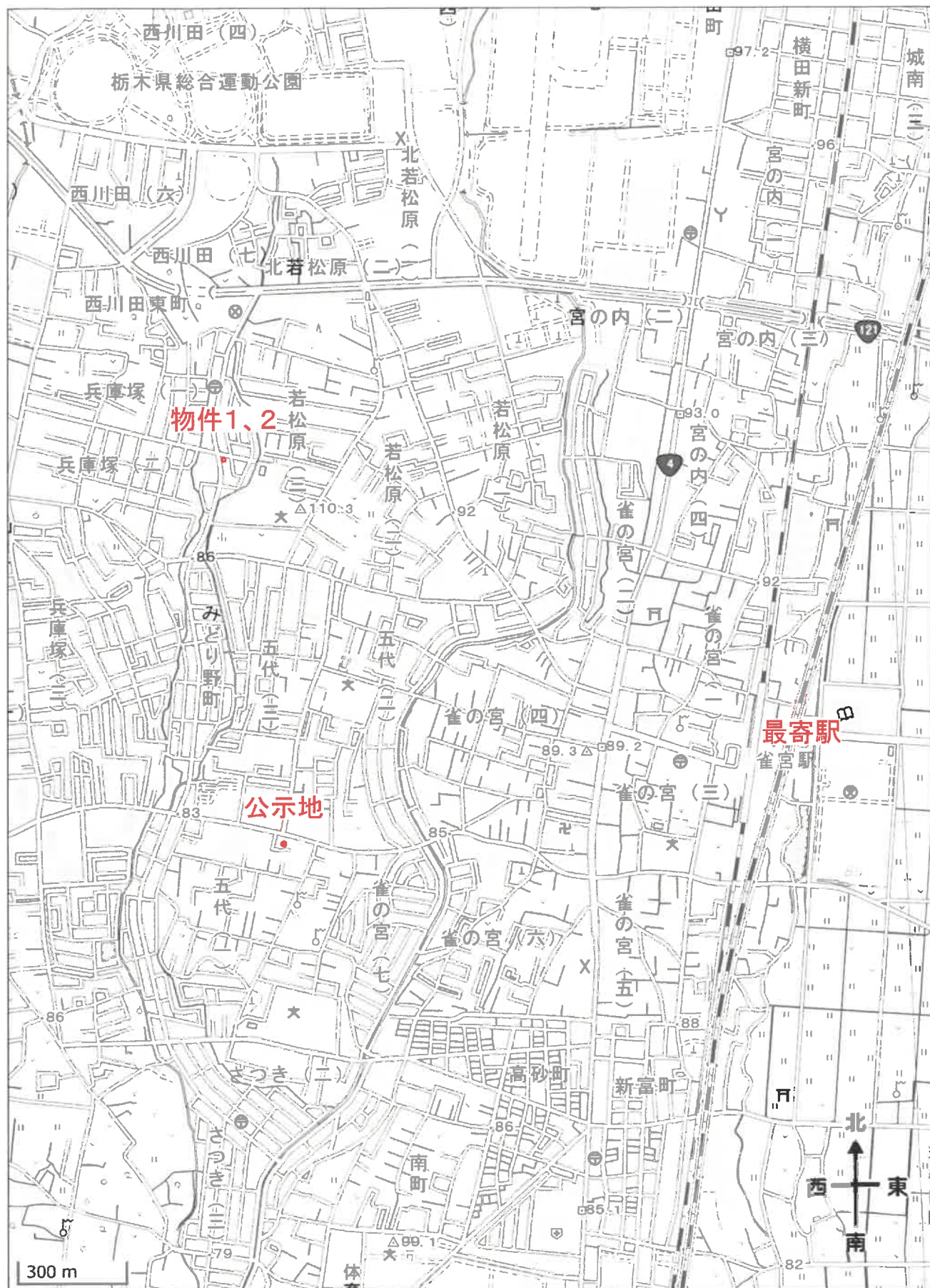
用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：低層店舗の中に住宅等が混在する商業地域

第7 附属資料

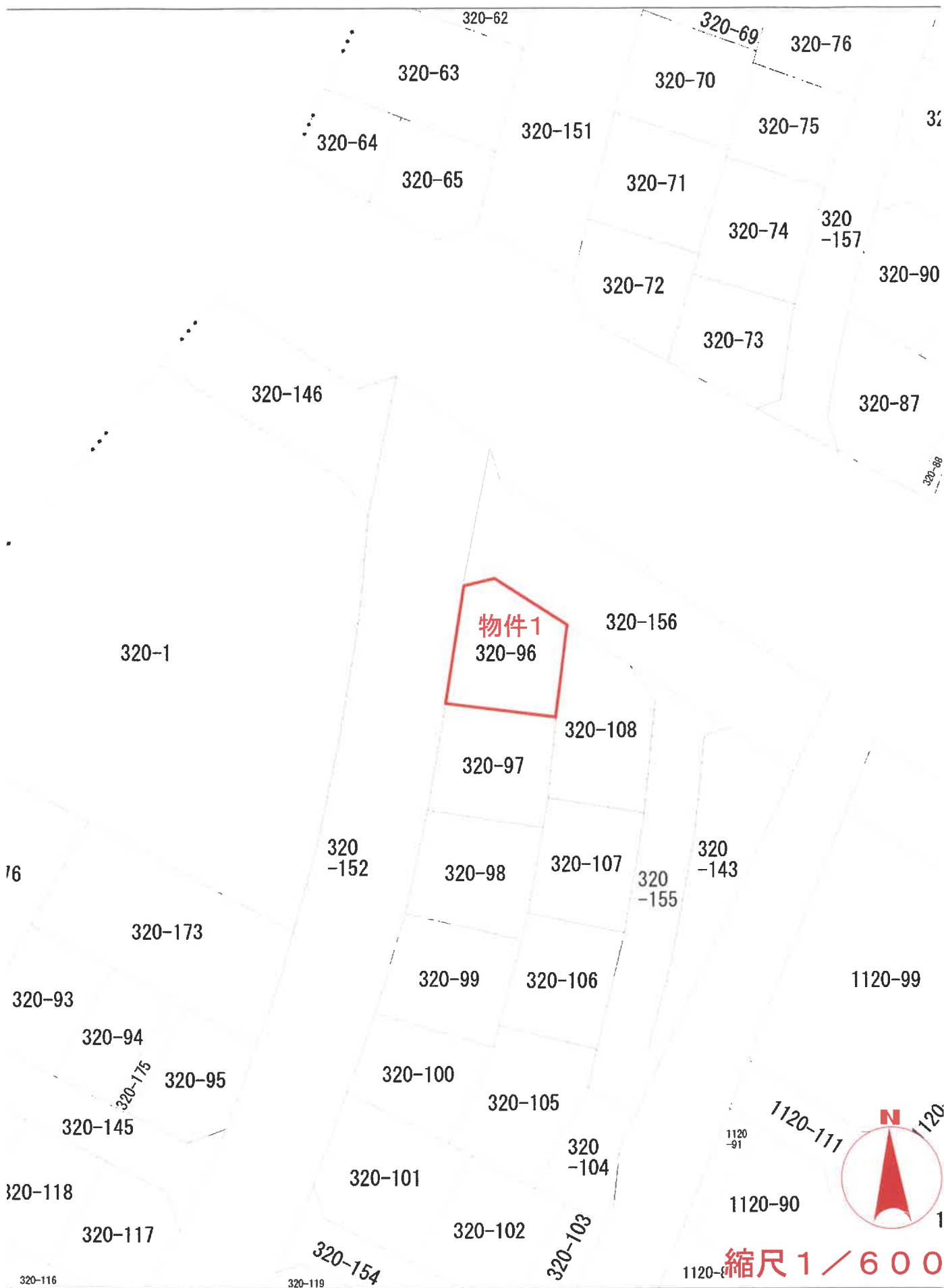
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



084267

陸 軍

320-96 ~ -100

宇都宮市兵庫塚町字兵庫塚

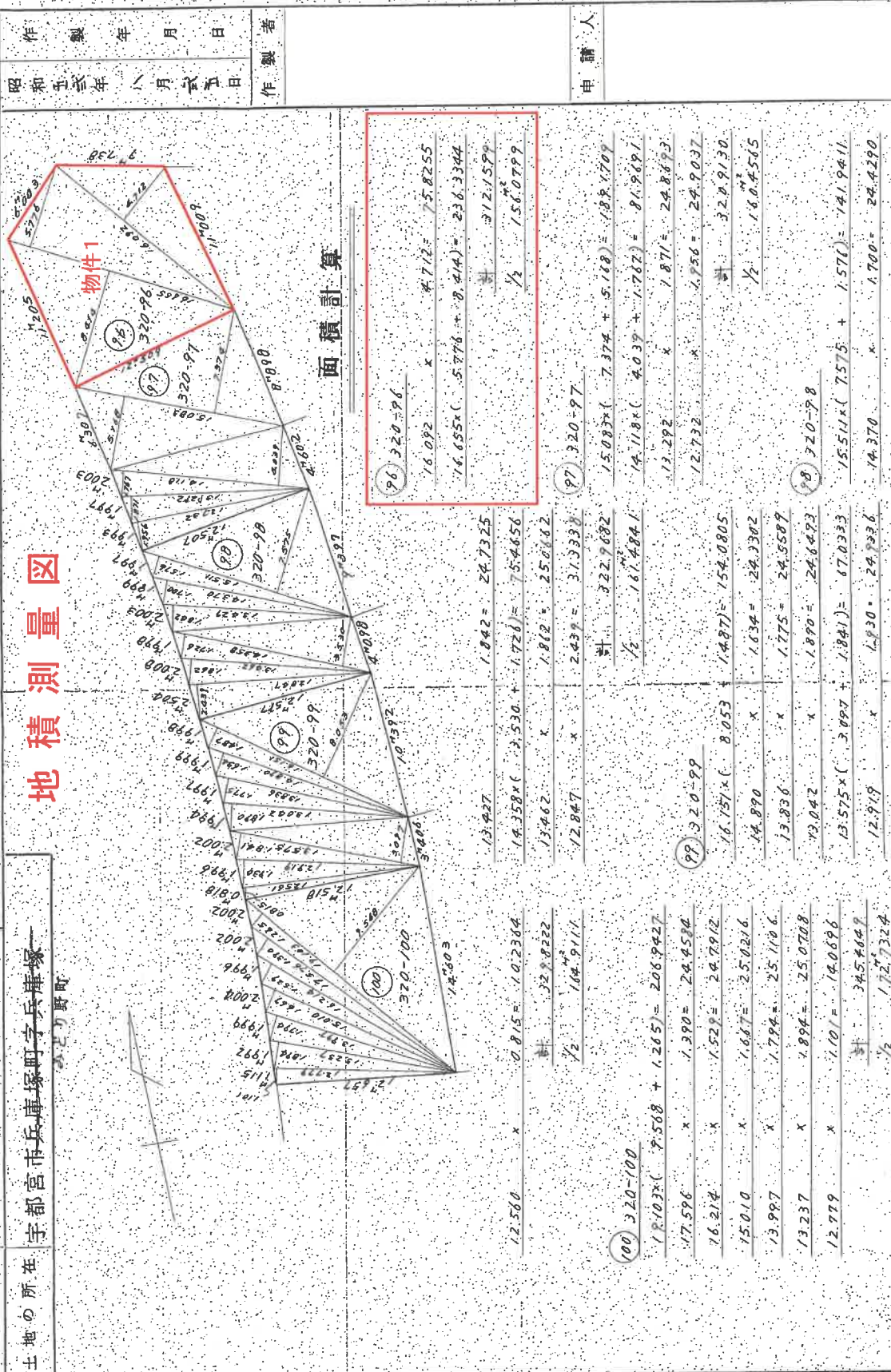
田植の次第

地

積

血眼

圖量測積地



(東京土地家屋調査士会紙)

桶	尺	$\frac{1}{300}$
---	---	-----------------

0292516

各 階 平 面 図

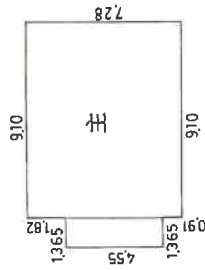
建 物 図 面

家 屋 番 号 320-96

建物の所在 宇都宮市みどり野町 320 番地 96

(単位=m)

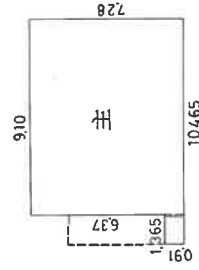
1 階平面図



求積方法

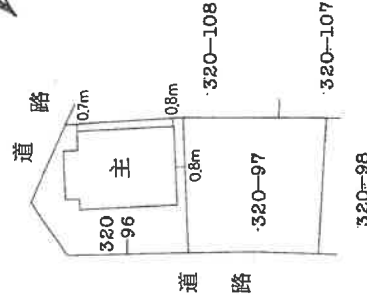
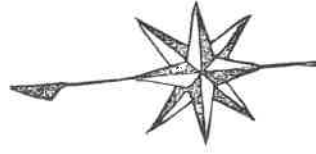
$$\begin{aligned} 4.55 \times 1.365 &= 6.21075 \\ 7.28 \times 9.10 &= 66.2480 \\ \text{合 計} &= 72.45875 (\text{m}^2) \end{aligned}$$

2 階平面図



求積方法

$$\begin{aligned} 0.91 \times 1.365 &= 1.24215 \\ 7.28 \times 9.10 &= 66.2480 \\ \text{合 計} &= 67.49015 (\text{m}^2) \end{aligned}$$



(基準納)

昭和62年9月17日 登記

申請人

縮尺 1/250

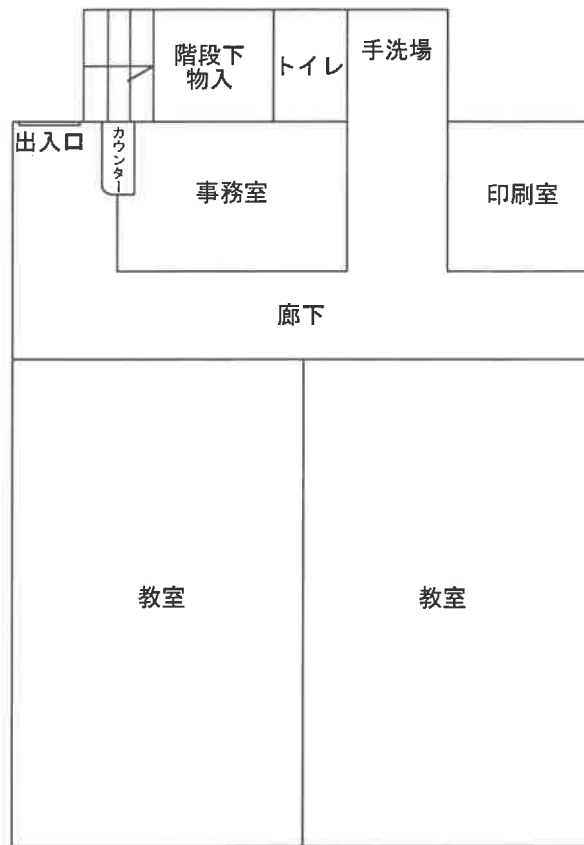
縮尺 1/500

作 製 者

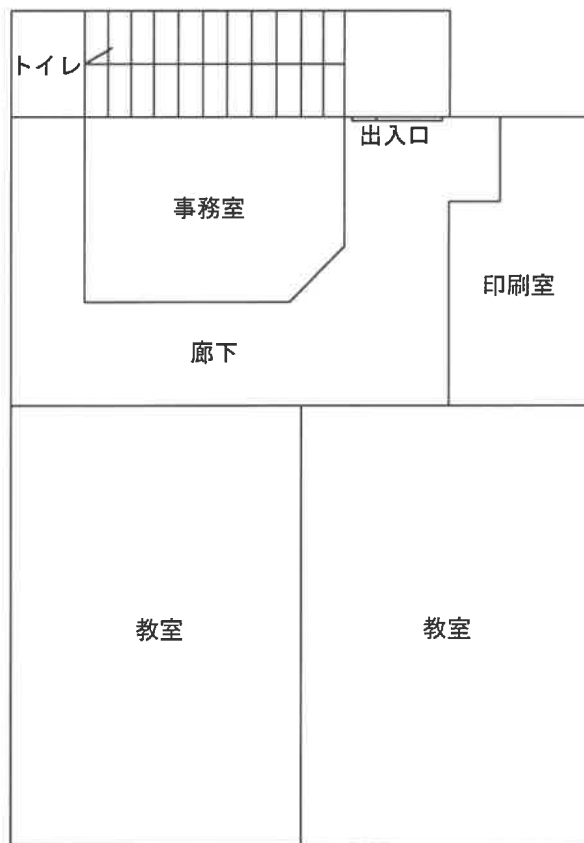
(日 測 定 12)

建物間取り図

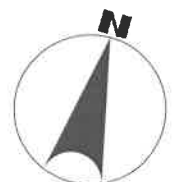
物件2



1階



2階



(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図



(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。