

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月12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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 8年 4月22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 目 録

- 1 所 在 栃木市宮町字久保
地 番 300番1
地 目 宅地
地 積 517.45平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 亡E相続財産 持分3分の1
- 2 所 在 栃木市宮町字久保300番地1
家屋 番号 300番1の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 105.63平方メートル
2階 61.97平方メートル
所有者 亡E相続財産

物 件 明 細 書

令和 8年 2月26日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件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

【物件番号1】

本件土地は、売却対象外の土地（地番300番4及び同番10）と一体として利用されている。

《 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

- 1 所 在 栃木市宮町字久保
地 番 300番1
地 目 宅地
地 積 517.45平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 亡E相続財産 持分3分の1
- 2 所 在 栃木市宮町字久保300番地1
家屋 番号 300番1の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 105.63平方メートル
2階 61.97平方メートル
所有者 亡E相続財産

令和6年(ケ)第62号
令和7年7月25日受理
令和7年8月20日提出

現況調査報告書（再）

宇都宮地方裁判所
執行官 小堀 尊久

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 栃木市宮町字久保
地 番 300番1
地 目 宅地
地 積 517.45平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 E 持分3分の1
- 2 所 在 栃木市宮町字久保300番地1
家屋 番号 300番1の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 105.63平方メートル
2階 61.97平方メートル
所有者 E

1 趣旨

令和7年7月25日付で本件土地共有者Bから、6月末に本件建物内で債務者兼所有者Eが不自然死した旨の陳述があったため、当該事実等について調査を実施した結果について報告するもの

2 関係人の陳述

F (Eの姉)

- ・私はEの姉です。Eは6月25日頃(6月28日に発見)に本件建物内(階段付近)において死亡した状態で発見されました。発見当時宅内は冷房がよく効いた状態であったため、遺体に損傷はありませんでした。
- ・本件建物はEが死亡して以降、空き家の状態になっています。

3 執行官の意見

関係人の陳述及び現地の状況から以下のとおり認められた。

- ・不自然死があった。(物件2)
死亡の時期(令和7年6月25日頃) 死亡した場所(階段付近)
物件の状態に関する特記事項(不自然死があったとされる階段付近において特に汚損箇所は見受けられない)
- ・暴力団構成員の住居として使用されていた可能性が高い。(物件2)

4 調査の経過

8月4日 Fに電話。物件調査の立ち合いを依頼

8月19日 8時20分から8時50分

F立ち合いのうえ、物件に立ち入り調査。

令和6年(ケ)第62号
令和6年8月26日受理
令和6年9月24日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官 小堀尊久

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

- 1 所 在 栃木市宮町字久保
地 番 300番1
地 目 宅地
地 積 517.45平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 栃木市宮町字久保300番地1
家屋 番号 300番1の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 105.63平方メートル
2階 61.97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	栃木県栃木市宮町300番地1
土 地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者)C <input type="checkbox"/> 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 <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 <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	本件土地北側に簡易物置(土地定着性が希薄な工作物)が存在する。
建 物	物件2
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者C <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <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 <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 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	<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

(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 (債務者兼所有者)	<p>1 本件土地は、私と妹ABがそれぞれ3分の1ずつ共有しており、本件建物は私が単独で所有しています。本件土地はもともと私たちの父Dが所有していましたが、平成20年頃にDが亡くなり相続を経て現在は私とABの共有状態となっています。なお、ABは現在こことは別な場所に住んでいます。</p> <p>2 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物には私が家族とともに居住し、居宅として使用しています。私が本件建物の敷地として本件土地を使用するに当たって、私とABとの間で、本件土地の使用に関する取り決めや地代のやりとりはありません。</p> <p>3 本件建物は、現時点で不具合箇所はないと思います。</p> <p>4 本件土地に隣接する件外300番4土地や件外300番10土地は、現在もD名義のままですが、本件土地と一体利用されており、本件一体土地への出入りは、件外300番4土地の東側に接面する道路側に設置された出入口や、物件2土地の南側にある出入口から行われています。</p> <p>5 家屋番号「300番1」主である建物は、本件建物が存在している場所に以前に存在した建物だと思いますが今は取り壊しており滅失しています。附属建物符号2ないし4は現在も300番10土地上に存在しています。</p> <p>6 私は現在病臥しており調査に立ち会えないため、解錠してください。</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

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地共有者Cが本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者Cが居住し居宅として使用している。第三者の占有は見受けられない。
- 3 本件建物を見分したところ、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 4 本件土地の南側に幅員約5.5mの舗装市道14135線が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。また、現況、本件土地は、隣接する件外300番4土地(D所有の山林)及び件外300番10土地(D所有の宅地)と一体利用されており、件外300番4土地東側で接面する舗装市道からも出入りしている状況が見受けられる。
- 5 当職が「300番1」上に存在する本件建物以外の建物登記を取得請求したところ、家屋番号「300番1」主である建物及び附属建物符号2ないし4が取得された。しかし、本件土地の分筆の経緯、家屋番号「300番1」の建物図面、現況及び関係人の陳述によれば、家屋番号「300番1」主である建物は、本件建物西側に存在する建物と同一であり、附属建物符号2～4も本件建物南側に存在する建物と同一であるものと推認される。さらに現地概測の結果、これらの建物はいずれも件外300番10土地(D所有の宅地)上に存在するものと推測された。

(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
R6年8月27日(火) 9:00-9:10	宇都宮地方法務局	登記関係資料申請(300番1土地に家屋番号300番1の建物登記が存在することを確認)
R6年8月27日(火) 10:10-10:35	栃木市役所	課税関係資料取得 道路関係調査
R6年8月27日(火) 11:00-11:30	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 物件所有者と面談、占有関係調査、期日連絡
R8年9月17日(火) 10:45-11:20	物件所在地	目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。また、目的物件内2階部分は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて2階部分に立ち入った。評価人同行。
R8年9月19日(木) 10:50-11:15	栃木市役所	課税関係資料追加取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。また、目的物件内2階部分は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて2階部分に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

4 306-4



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
 宮町

請求部	所在	栃木市宮町字久保			地番	300番1		
出力縮尺	縮尺不明	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。
 (宇都宮地方法務局栃木支局管轄)
 令和6年7月1日
 東京法務局港出張所
 登記官

公用

写

令和6年8月27日

栃木市地籍集成編集図



大字名	宮町	地番	300-10
-----	----	----	--------

この図面は法務局の公図などから編集したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和6年1月1日時点

1:500 0 4.5 9 18 27 36 m

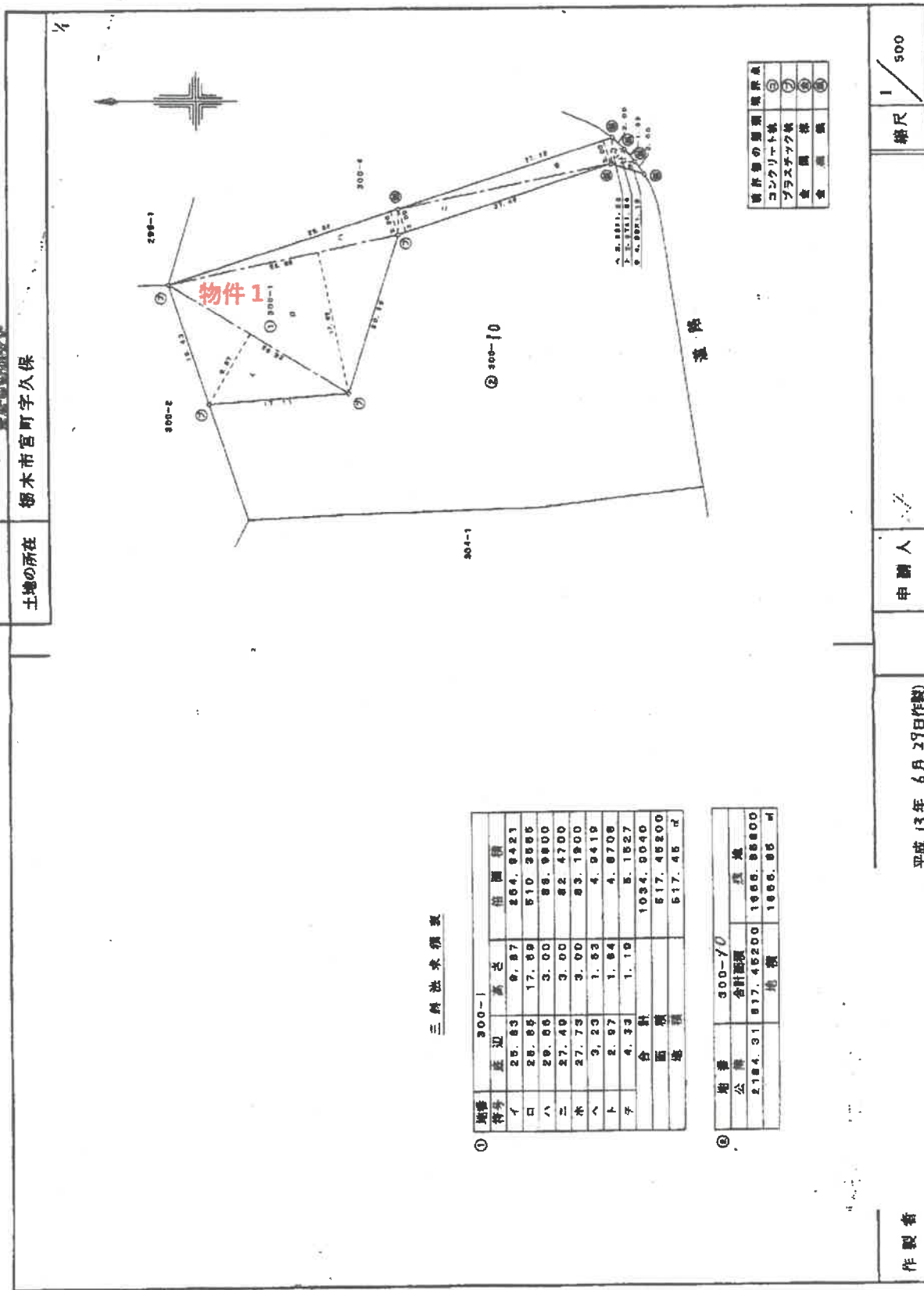
(7 枚目)

登記年月日：平成13年7月10日

0039546

地積測量図

地番 300-300-1
 土地の所在 栃木市宮町字久保



三斜法求積表

測線符号	長さ	高さ	面積
イ	25.83	9.87	254.8421
ロ	28.89	17.89	510.2886
ハ	28.86	3.00	86.5800
ニ	27.49	3.00	82.4700
ホ	27.73	3.00	83.1900
ヘ	3.23	1.83	4.9419
ト	2.97	1.84	4.8708
チ	4.33	1.19	5.1527
合計			1034.9040
面積			517.4520
地積			517.45 m ²

地番 300-10	
公積	合計面積
2184.31	917.45200
	地積
	1866.86600

測界線の調査	測界点
コンクリート杭	⑤
プラスチック杭	⑦
金剛杭	⑧
金剛杭	⑨

作製者

平成13年 6月 29日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会印)

平成13年 7月10日 登記

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。
 (栃木県地方自治局栃木支庁管理)

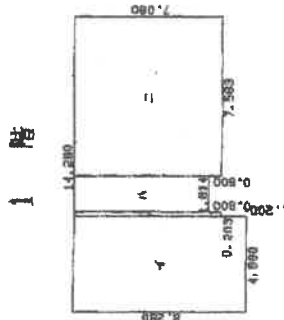
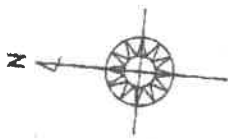
令和6年7月1日 東京法務局湘南出張所

登記簿

家屋番号「300番1の2」(本件建物) ≡ A4版に縮小コピーにつき縮尺相違の建物図面

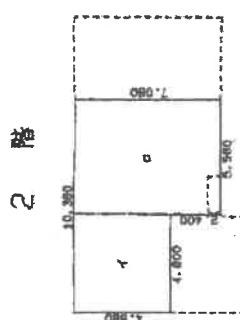
建物図面
各階平面図

家屋番号 300番1の2
建物の所在 栃木市高町字久保300番地1



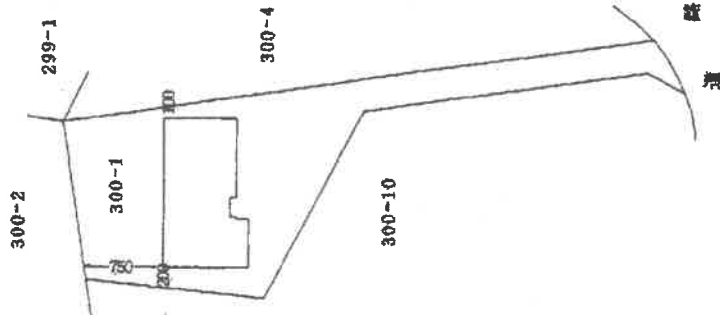
求積表

1	8.280 X 4.690	=	38.750400
A	7.080 X 0.203	=	1.437240
□	6.480 X 1.814	=	11.754720
ニ	7.080 X 7.983	=	56.327640
	合計		105.630000
	床面積		105.63 ㎡



求積表

1	4.880 X 4.800	=	23.424000
□	7.080 X 5.580	=	39.506400
	合計		62.930400
	床面積		62.93 ㎡



昭和45年6月7日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成13年11月30日登記

(栃木県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成13年11月30日

0224302

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。
(宇都宮地方広域事務支局管轄)

令和6年7月1日 東京法務局 山梨所

登記官

家屋番号「300番1」(件外建物)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

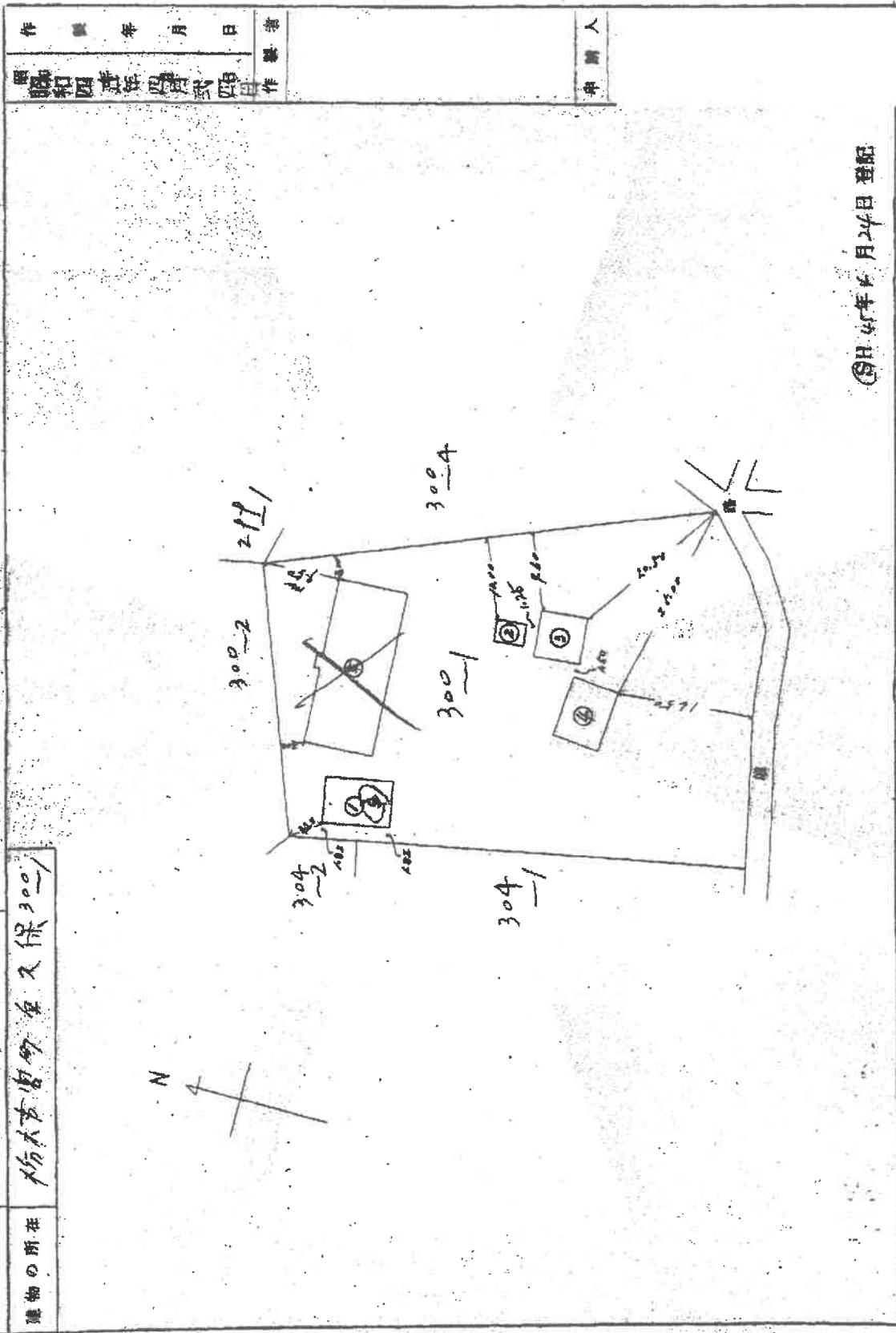
の建物図面

登記年月日：昭和45年4月24日

0224301

家屋番号	300番1
建物の所在	栃木市宮町在又保300

建築物平面図



昭和45年4月24日 登記

(日本土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した平面図である。

(全部屋敷地方法務局栃木支庁管轄)

令和6年8月28日

栃木県地方庁

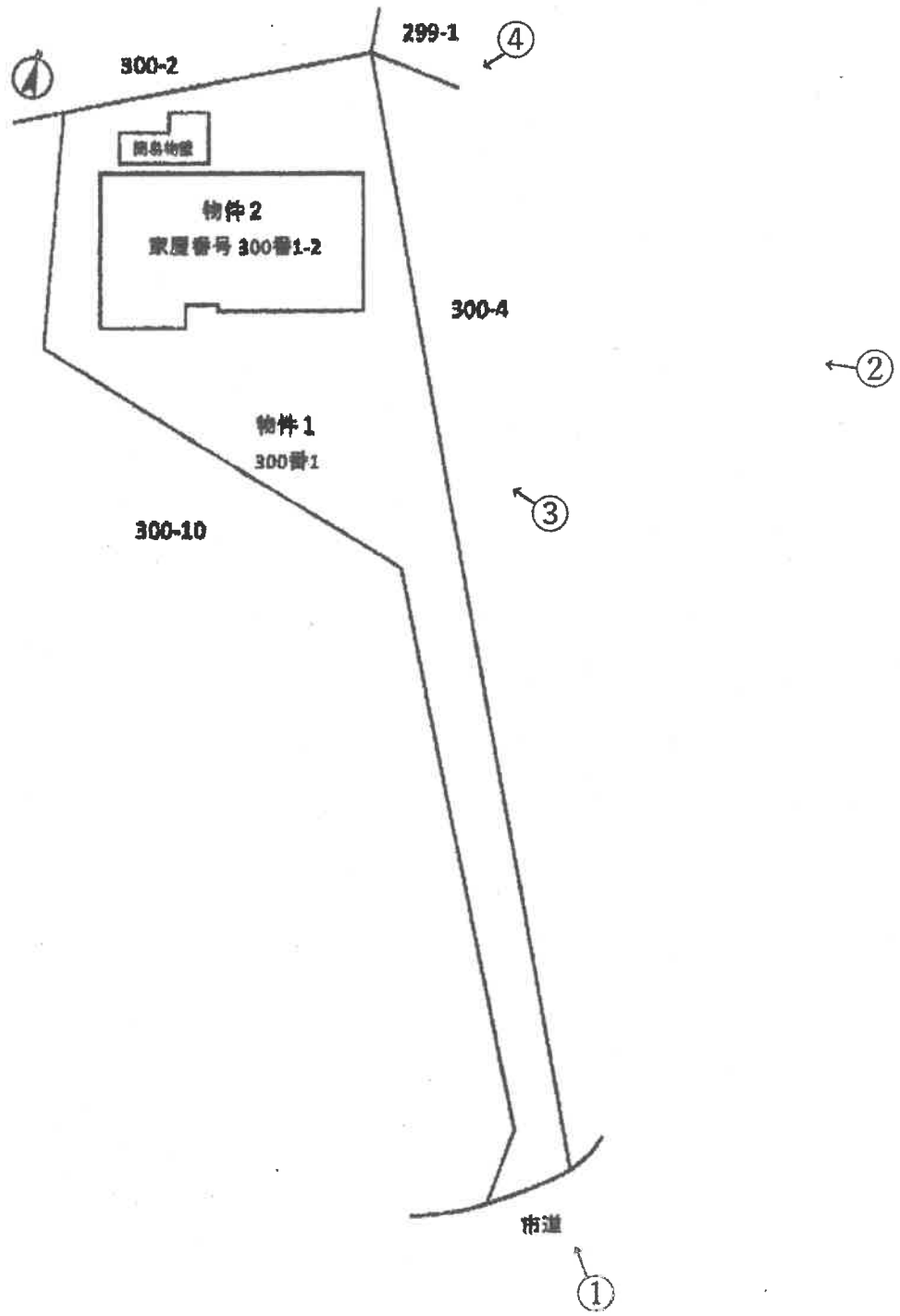
登記簿

公用

(10 枚目)

請求番号：3-1

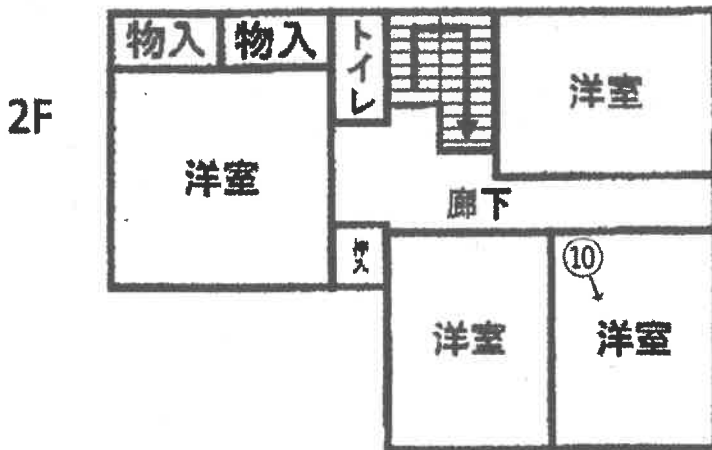
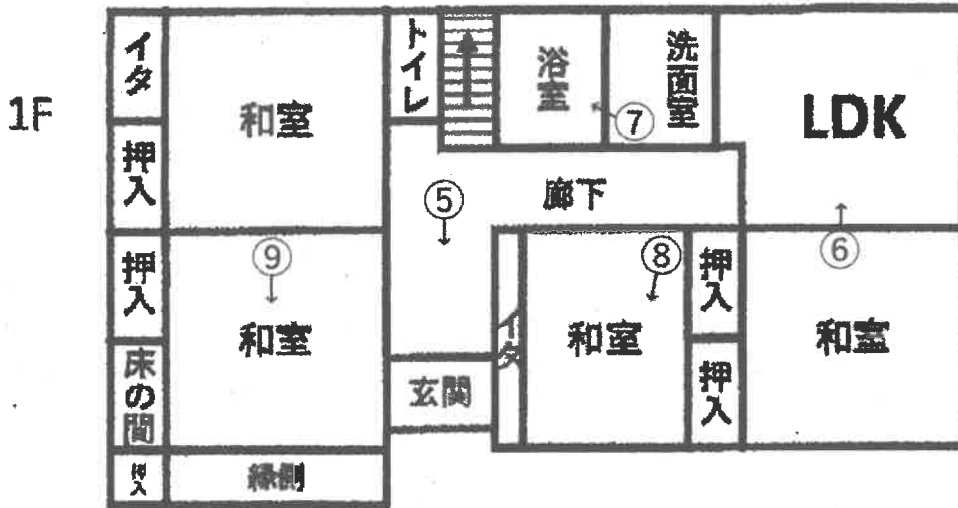
土地建物位置関係図



※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

一〇印は写真撮影場所であり、〇印の中の数字は写真番号である。

建 物 間 取 図



※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5 (玄関)



写真 6 (LDK)



写真 7 (浴室)



写真 8 (1階中央和室)



写真 9 (1階南西側和室)



写真 10



令和 6年 (ケ) 第 62号
令和 7年 7月25日 受 命
令和 7年 8月19日 現地調査
令和 7年 8月19日 評 価
令和 7年 9月15日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
渡辺健太郎

第1 評価額

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

1. 一括価格は、物件1及び物件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の土地の内訳価格は物件2の建物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の建物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考慮していない。

3. 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法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	栃木市宮町字久保 300番1 宅地 517.45㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	栃木市宮町字久保300番地1 300番1の2 居宅 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階 建 1階 105.63㎡ 2階 61.97㎡	登記簿とほぼ同じ

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	前回の調査時点と同じ	
付近の状況	前回の調査時点と同じ	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	前回の調査時点と同じ 同上 同上
画地条件	前回の調査時点と同じ	
接面道路の状況	前回の調査時点と同じ	
土地の利用状況等	前回の調査時点と同じ	
供給処理施設	前回の調査時点と同じ	
土壌汚染の可能性の調査	前回の調査時点と同じ	
特記事項	前回の調査時点と同じ	

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13年10月14日新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約6年
仕 様	前回の調査時点と同じ
床面積（現況）	前回の調査時点と同じ
現 況 用 途 等	前回の調査時点と同じ
品 等	前回の調査時点と同じ
保守管理の状態	前回の調査時点と同じ
建物の利用状況	空家
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年6月25日頃、目的物件内の階段付近において不自然死があった。当該箇所において特に汚損等は認められない。 ・暴力団構成員の住居として使用されていた可能性が高い。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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×イ×ウ×エ
1	13,300	0.70	517.45	0.90	4,336,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 -29

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/110 = 13,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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：格差+10

イ 個別格差：形状▲30

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 物件2 (建物)

目的物件の再調達原価を、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を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	167.60	0.20	6,034,000

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

経過年数約24年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数約6年、

観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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6年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価0%) = 0.20

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	4,336,000	0.10	場所的価値	434,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的価値と判定し、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	4,336,000	-434,000	/	0.70	0.70	1,912,000
2	6,034,000	+434,000	1.00	0.35	0.70	1,585,000
一括価格 (合計)						3,497,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.70(市街化調整区域の市場性▲30%)

物件2 0.35(市街化調整区域の市場性▲30%、不自然死▲50%)

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 地価公示価格 -29

所 在：栃木市大森町字三ツ塚235番2
地 目：宅地
価 格：14,800円／㎡
位 置：新栃木駅 5,200m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：492㎡
供給処理施設：なし
接 面 街 路：西6.7m 市道
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：一般住宅のほかに農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

令和6年10月3日付評価書に添付したものに同じ。

以 上

令和 6年（ケ）第 62号
令和 6年 8月21日 受 命
令和 6年 9月17日 現地調査
令和 6年 9月17日 評 価
令和 6年10月 3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
渡辺健太郎

第1 評価額

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

1. 一括価格は、物件1及び物件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の土地の内訳価格は物件2の建物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の建物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考慮していない。

3. 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法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	栃木市宮町字久保 300番1 宅地 517.45m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	栃木市宮町字久保300番地1 300番1の2 居宅 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階 建 1階 105.63m ² 2階 61.97m ²	登記簿とほぼ同じ

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	東武日光線「新栃木」駅の北西方、約5.6km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、栃木市郊外に位置し、戸建住宅を中心に一部、小規模店舗や作業場などが存するほか農地も多く残存する地域である。当地域は、市街化調整区域という特性上、需給動向は集落内及び地縁的選好性のある者にほぼ取引が限定されるため、土地の取引件数は少なく、今後についても暫くは現況土地利用のまま静態的に推移するものと思料する。	
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	地積 : 517.45m ² 間口 : 約6.0m 奥行 : 約60.0m （間口奥行は地積測量図による） 形状 : 袋地状 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 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（14135号線、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2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 : なし 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。	
土壌汚染の可能性の調査	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 栃木市都市計画課で確認したところ、既存建物（物件2）は、都市計画法第29条第2項により建築されていることから農林漁業を営む者の住居の可能性が高いとの回答を得た。なお、本件土地は、都市計画法第34条第11号に基づく指定区域内に位置しており、一部の土地（土砂災害警戒区域や農用地区域など）を除き、住宅等の建築は可能であるが、詳細については栃木市都市計画課等にて確認のこと。・ 本件土地北（物件2の裏側）に簡易物置が1棟存する。
---------	--

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13年10月14日新築 経過年数 約23年 経済的残存耐用年数 約7年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 2階建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング、畳等
床面積（現況）	1階105.63㎡ 2階61.97㎡ 計 167.60㎡
現況用途等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	建物内部を確認した結果、物件2は暴力団組員の住居として利用されている可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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×イ×ウ×エ
1	13,500	0.70	517.45	0.90	4,401,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 -29

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/110 = 13,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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：格差+10%

イ 個別格差：形状▲30%

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 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、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を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	167.60	0.23	6,939,000

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

経過年数約23年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数約7年、

観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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7年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価0%) = 0.23

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	4,401,000	0.10 場所的価値	440,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的価値と判定し、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	4,401,000	-440,000	/	0.70	0.70	1,941,000
2	6,939,000	+440,000	1.00	0.70	0.70	3,616,000
一括価格(合計)						5,557,000

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であること及び現況の建物利用状況などを考慮し、市場性減価率を判定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 -29

所 在：栃木市大森町字三ツ塚235番2
地 目：宅地
価 格：15,000円／m²
位 置：新栃木駅 5,200m
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：492m²
供給処理施設：なし
接 面 街 路：西6.7m 市道
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：一般住宅のほかに農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

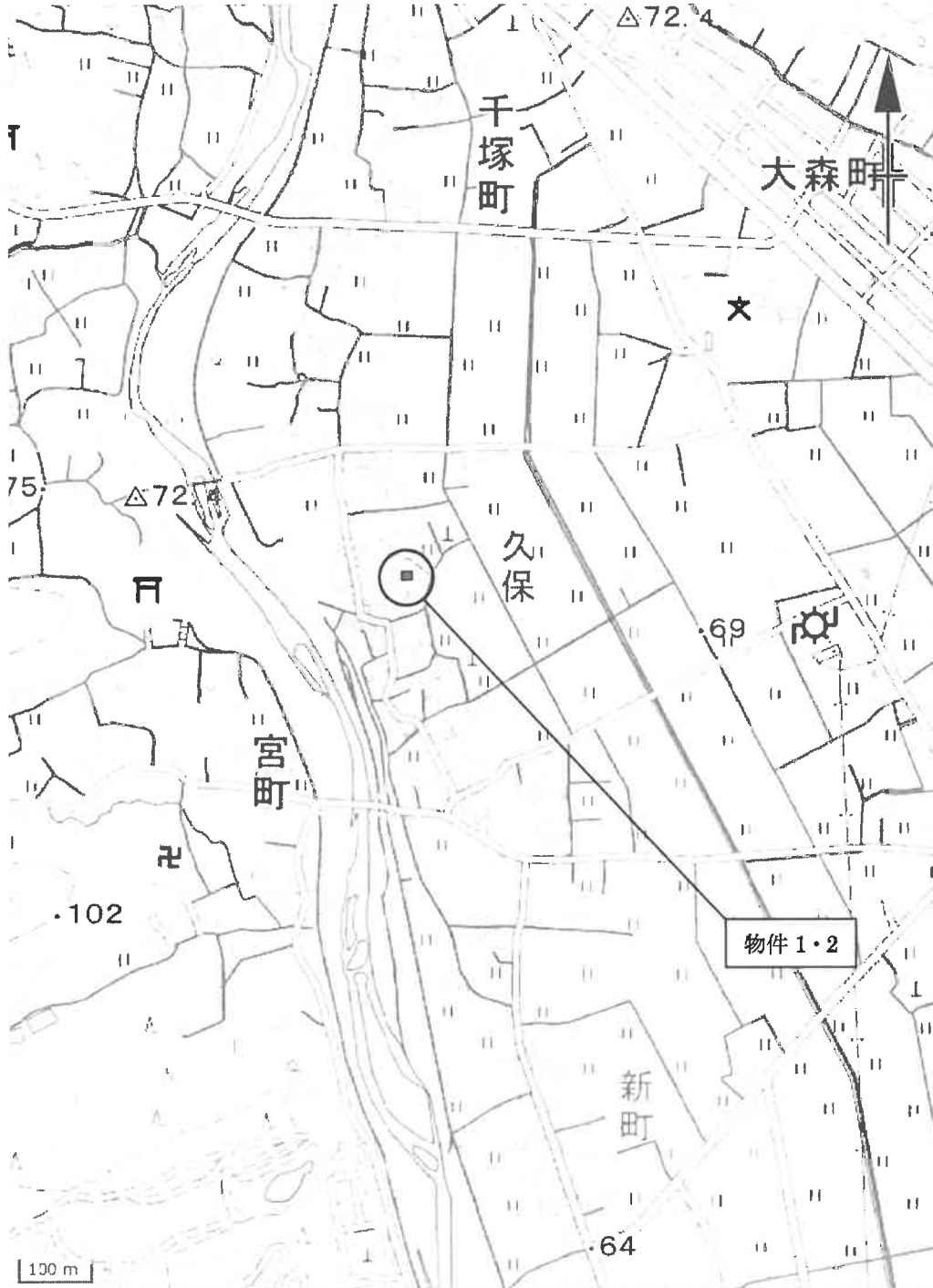
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

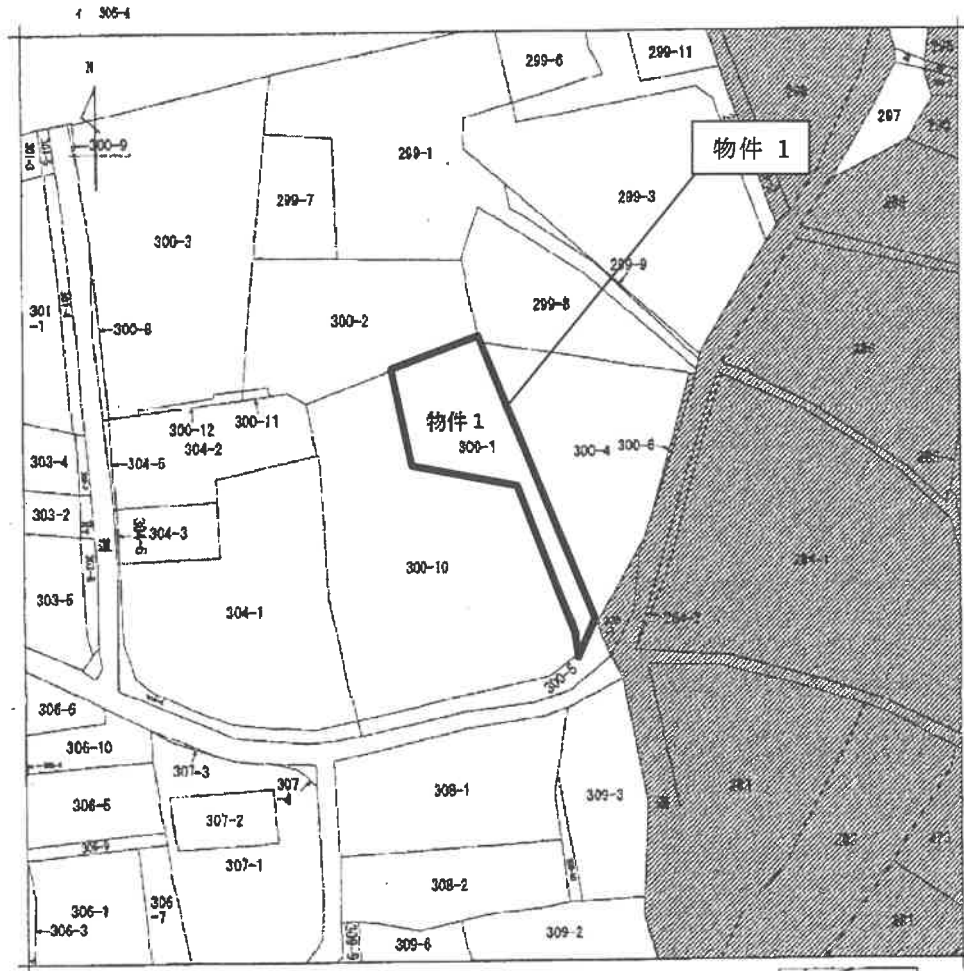
位 置 図

地理院地図

GS Maps



公 図 写



(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不換地籍地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す。土地の位置及び形状の正確性を記録した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、削除された部分です。



請求区分	所在 栃木市宮町字久保				地番	300番1					
出図力尺	咫尺不明	精度	精度は記号	分類	地図に準ずる図面		権限	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栃木支局管轄)

請求番号: 23-1
 (1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写

測量日付：平成13年7月10日

00393457

地積測量図

縮尺 1/500

地番	300(字) 1-10-10	所在地	栃木市市町字久保
----	----------------	-----	----------

二積出及積表

① 積出	積出	積出	積出
1	20.83	17.87	254.9421
2	48.85	17.85	510.3555
3	29.98	3.00	89.9000
4	27.49	3.00	52.4700
5	27.75	2.00	83.9000
6	3.23	1.52	4.9519
7	2.97	1.64	4.8708
8	4.33	1.18	5.1527
合計			1034.5060
面積			517.48200
積出			517.48

② 積表	積表	積表
面積	300-10	積表
面積	2184.31	積表
面積	517.48200	積表
面積	1666.68	積表

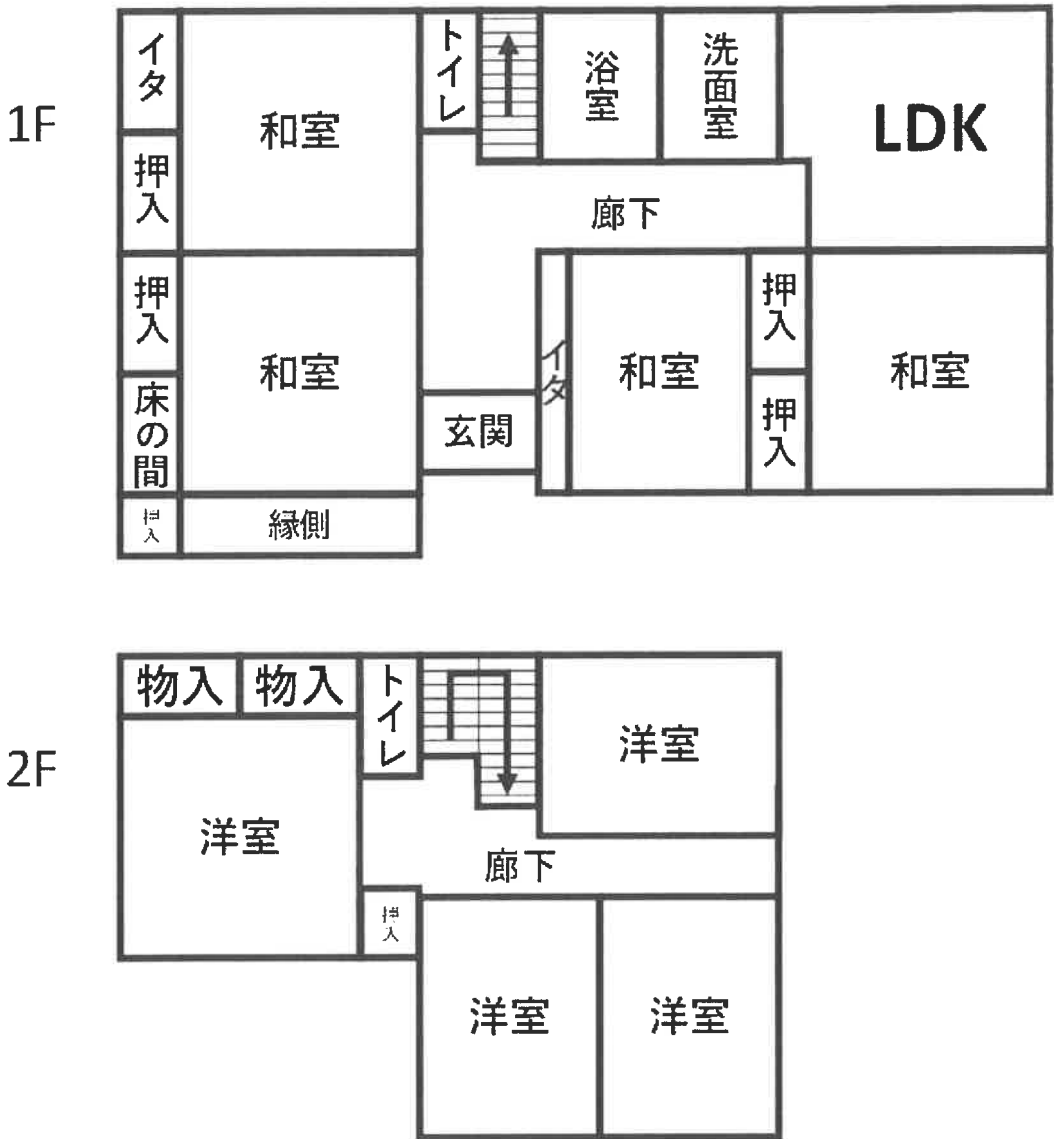
製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-----	------------	-----	------------

平成13年7月10日測量

(物小地工部局測量士任用印)

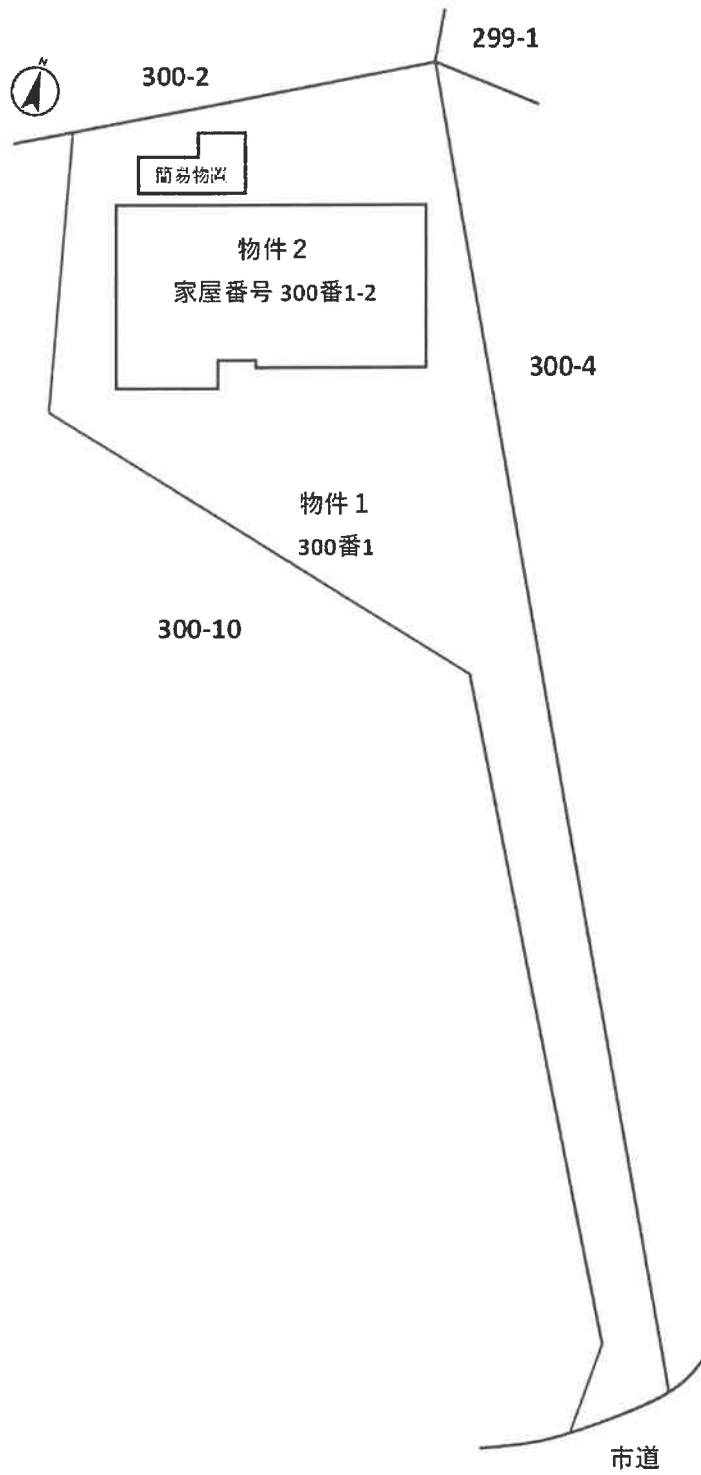
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建 物 間 取 図



本図は概略図の参考図であり、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



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。