

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月23日 午前10時00分 宇都宮地方裁判所売却場 (1階)
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月10日 午前10時00分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20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 | 日光市平ヶ崎字中原 |
| | 地 番 | 125番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日光市平ヶ崎字中原125番地6 |
| | 家屋 番号 | 125番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.86平方メートル
2階 47.09平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年12月27日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 岡 嶋 幸 夫

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 | 日光市平ヶ崎字中原 |
| | 地 番 | 1 2 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日光市平ヶ崎字中原 1 2 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 8 6 平方メートル
2階 4 7. 0 9 平方メートル |

令和6年(ケ)第 92号
令和7年8月14日受理
令和7年10月14日提出

現況調査報告書（再現況）

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 | 日光市平ヶ崎字中原 |
| | 地 番 | 125番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日光市平ヶ崎字中原125番地6 |
| | 家屋 番号 | 125番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.86平方メートル
2階 47.09平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県日光市平ヶ崎125番地6														
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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(A相続人) <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															
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異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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(A相続人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)として管理、占有している <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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 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

- 南側道路は幅員約11mの市道今43402号線（建築基準法42条1項1号）である。
北西側道路（幅員約2.5～2.7m）は法定外道路であり、建築基準法上の道路でもない。
- 市道部分との高低差はないが、法定外道路は0～30cmの高くなっている。
- （令和6年11月17日現況調査時のCの陳述）
私はAの元妻です。以前は本件建物に居住していました。
本件建物にはAが居住しています。Aは会社を経営していましたが、事務所として使用している部分はありません。
雨漏り、水漏れ等はないと思います。
電車の線路が近くを通っていますが、電車の間隔が開いていますし、慣れれば、それ程、気になりません。ですが、頻繁に夜間工事をしますので、その音は煩いです。

(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

- 令和6年12月11日付け現況調査報告書、物件調査の結果等から前記のとおり認めた。
- Aの長女から令和7年5月16日、同月11日に所有者Aが本件建物内で病死した状態で発見された、死亡推定日は同月8日であるとの電話連絡があった。そのため、本件不動産の買受人から売却許可決定取消しの申立てがあった。同申立てを受けて、売却許可決定が取り消され、本件再現況調査命令が発令された。
 - Aの長女、Cとはコンタクトが取れなかった。
 - 上記電話連絡、住民票、死亡届から、Aは令和7年5月8日頃、本件建物内で病死したと認めた。
- 建物内の状況等から本件建物はAの相続人が空家として管理、占有していると認めた（遺留品あり）。
- 本件建物内には特段の汚損箇所は見受けられなかった。

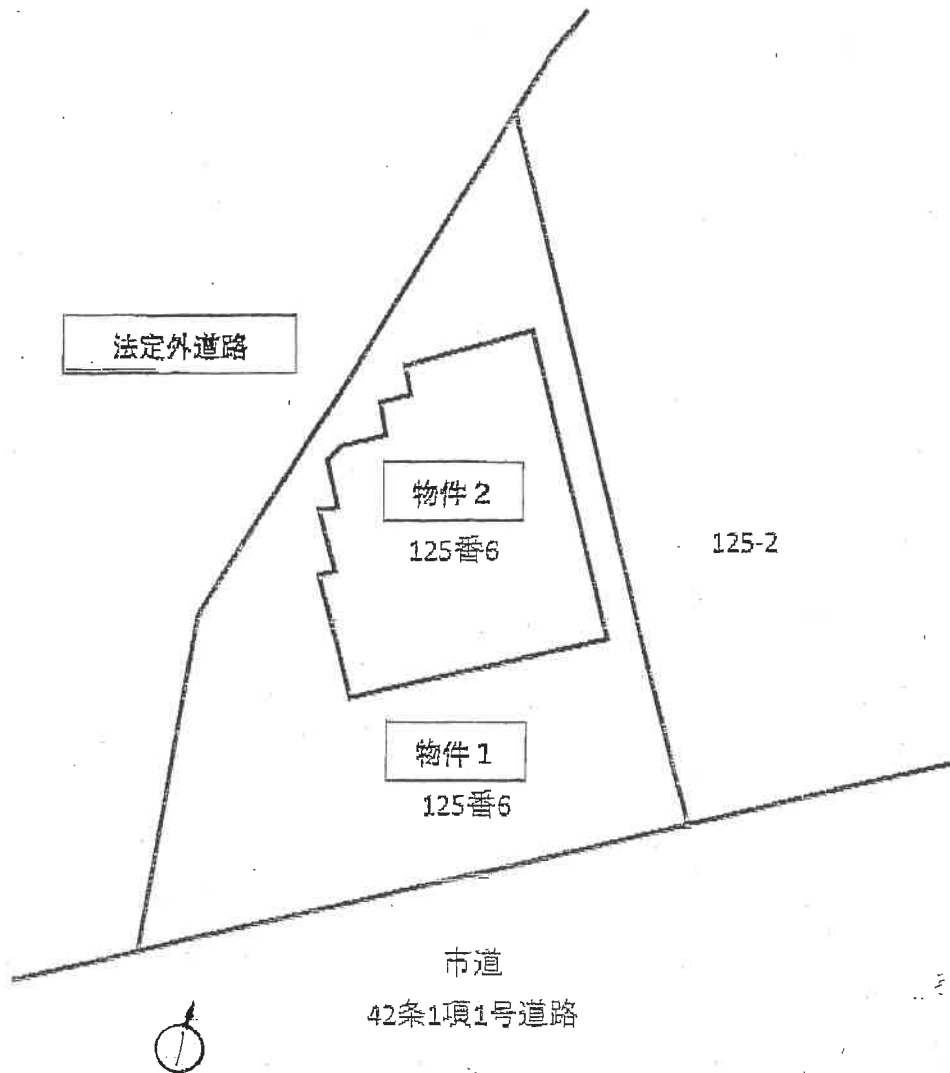
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月25日 (月) 11:05-11:10	物件所在地	外観写真撮影、通知書投函
7年 9月 1日 (水)	執行官室	Aの長女及びCに架電 (応答無し)
7年10月 2日 (木) 10:00-10:25	物件所在	建物内外調査、内外観写真撮影、評価人同行
7年10月 3日 (金) 16:30-16:35	日光市役所	市民課 死亡届調査
年 月 日 () : - :		
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7年10月2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。</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

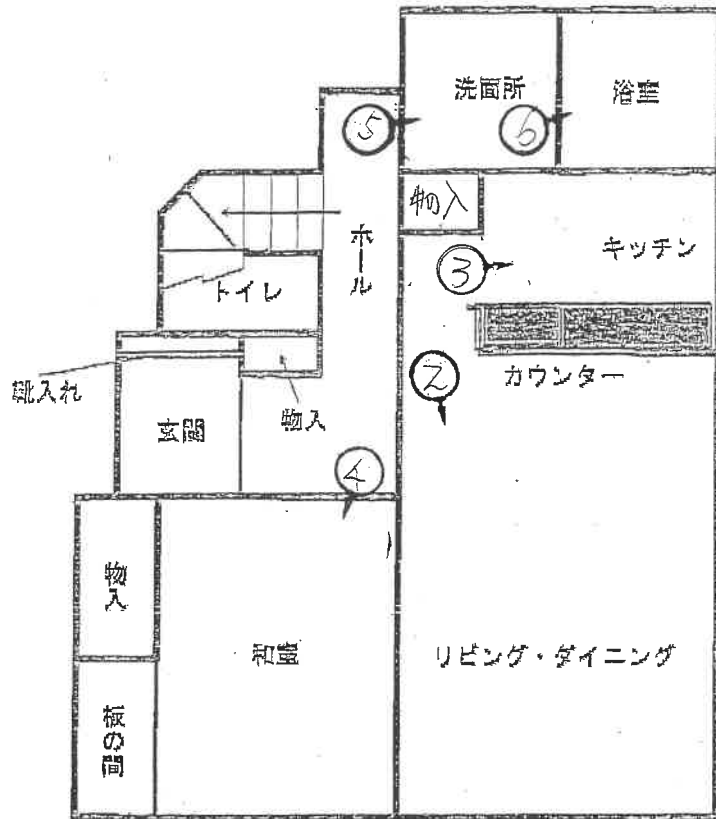
土地建物位置関係図

※ 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。

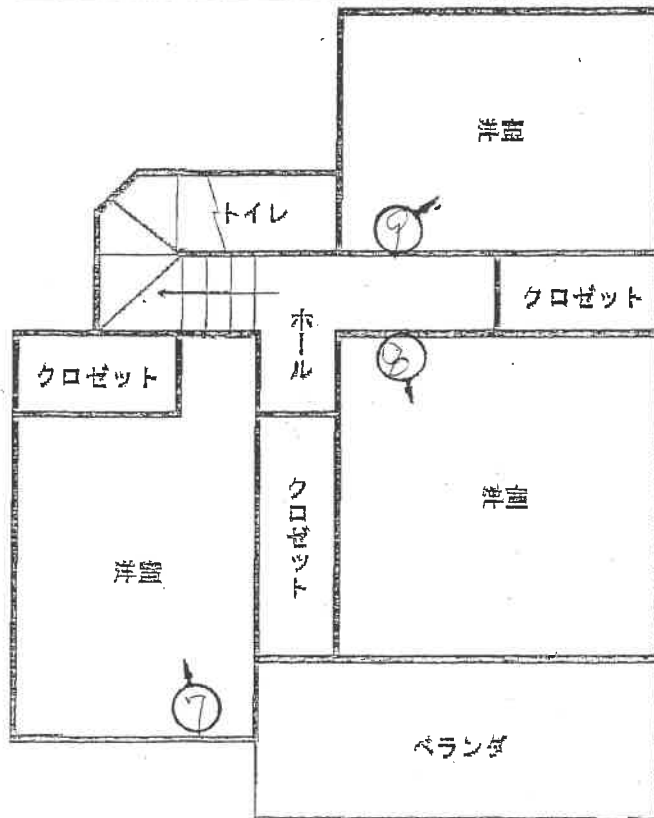


間取図

1階



2階



※ この図画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。

↑ 築地町 築地駅 徒歩 5分

7枚目



1

物件 2

物件 1



2



3

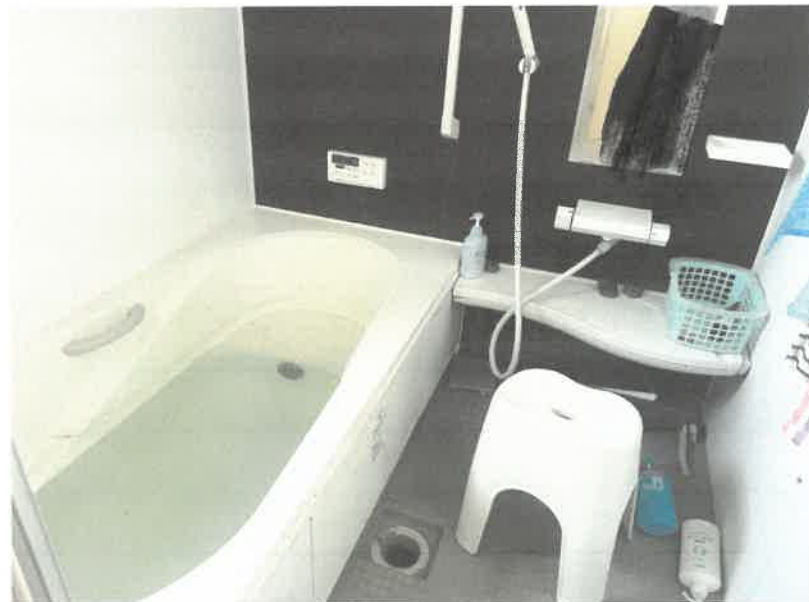
(8 枚目)



4



5



6

(9 枚目)



7



8



9

(10 枚目)

令和6年(ケ)第 92号
令和 6年10月15日受理
令和 6年12月11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 | 日光市平ヶ崎字中原 |
| | 地 番 | 125番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日光市平ヶ崎字中原125番地6 |
| | 家屋 番号 | 125番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.86平方メートル
2階 47.09平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県日光市平ヶ崎125番地6
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 □ある [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

- 南側道路は幅員約1.1mの市道今43402号線（建築基準法42条1項1号）である。
北西側道路（幅員約2.5～2.7m）は法定外道路であり、建築基準法上の道路でもない。
- 市道部分との高低差はないが、法定外道路は0～30cmの高くなっている。

(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	<p>私はAの元妻です。以前は本件建物に居住していました。</p> <p>本件建物にはAが居住しています。Aは会社を経営していましたが、事務所として使用している部分はありません。</p> <p>雨漏り、水漏れ等は無いと思います。</p> <p>電車の線路が近くを通っていますが、電車の間隔が開いていますし、慣れれば、それ程、気になりません。ですが、頻繁に夜間工事をしますので、その音は煩いです。</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

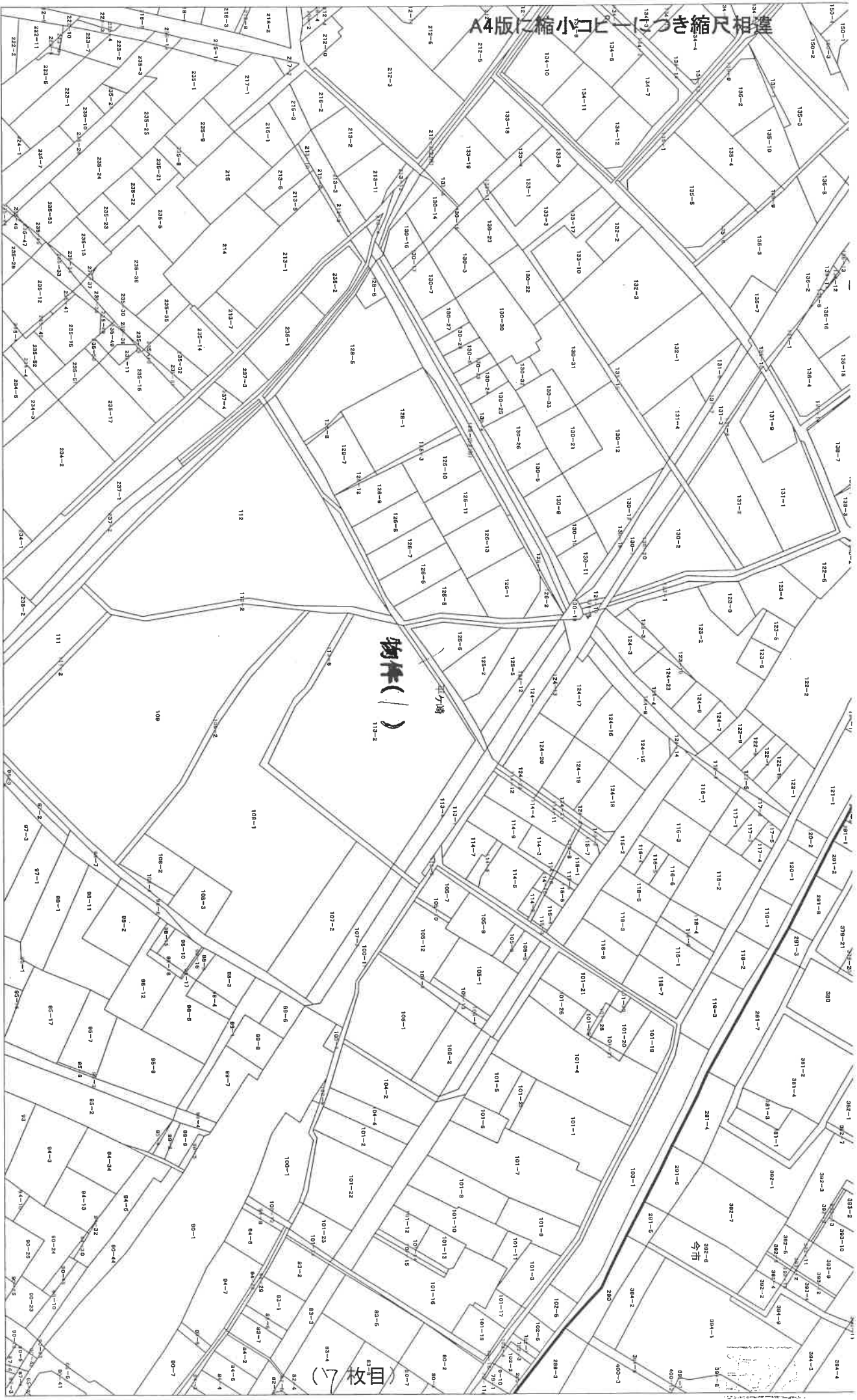
■ 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月25日(金) 14:25-14:35	日光市役所	税務課 地番図、間取図調査 建築指導担当 接面道路調査
6年10月25日(金) 15:00-15:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有確認、通知書投函
6年11月15日(金) 15:40-15:50	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
6年11月17日(日) 10:00-10:40	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、Cから事情聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月17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



大字名 平ヶ崎

縮尺 1/1000



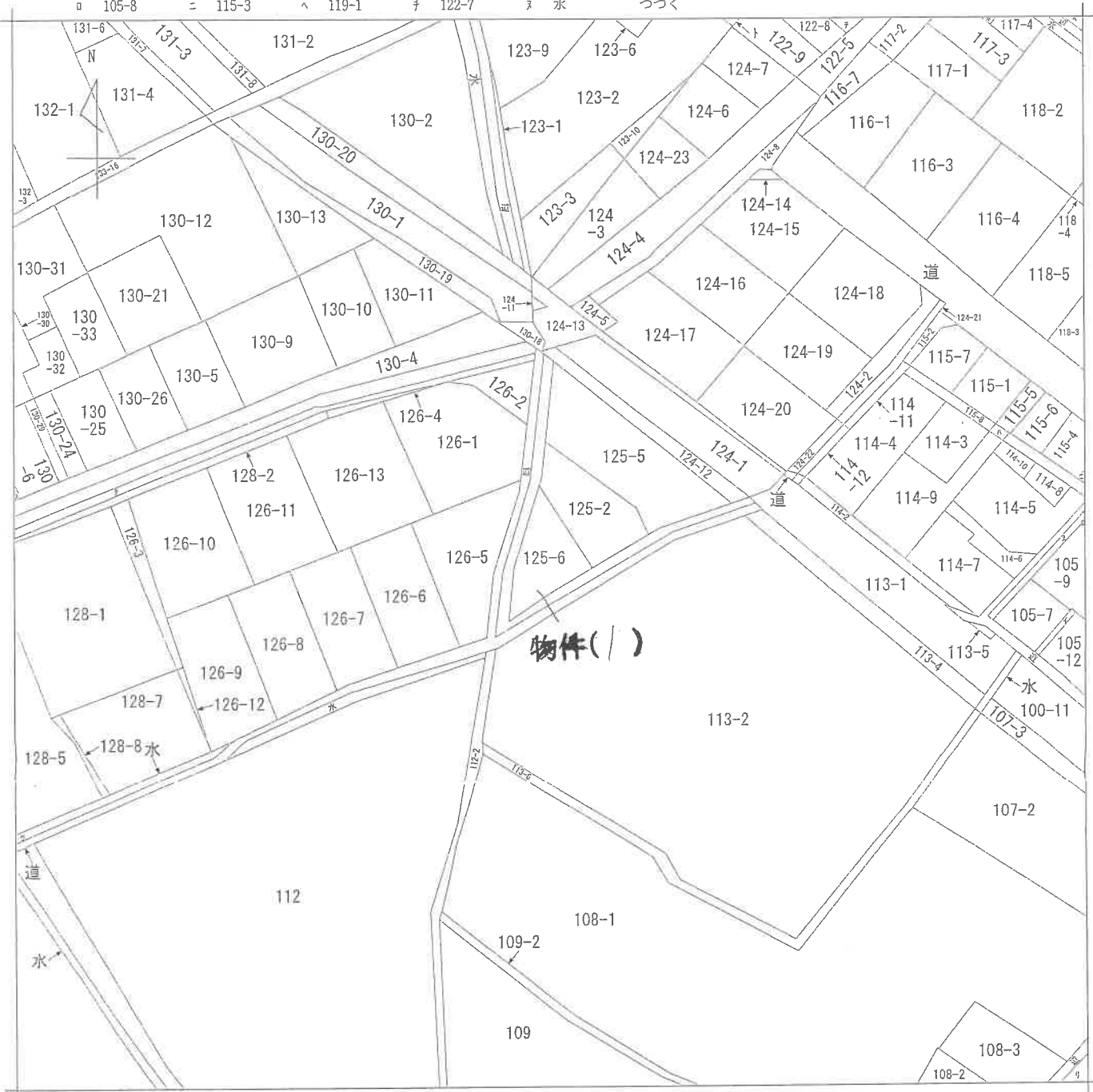
日光市執務課備付課執参考図

この図面は参考図であり、境界や権利関係等を示したものではありません。

(7枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

イ 105-10 105-8 ハ 114-13 115-3 ヘ 117-5 119-1 ト 122-2 122-7 リ 98-3 水 ル 130-28 つづく



(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
平ヶ崎

請求部	所在	日光市平ヶ崎字中原		地番	125番6	
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	明治21年4月30日		備付年月日(原図)	昭和56年8月25日		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。
(宇都宮地方方法務局日光支局管轄)

令和6年8月26日
福岡法務局

地図整理番号：M62648

登記官



登記年月日：平成31年4月2日

令和6年8月26日
福岡法務局
宇都宮地方法務局日光支局管轄

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

求積表

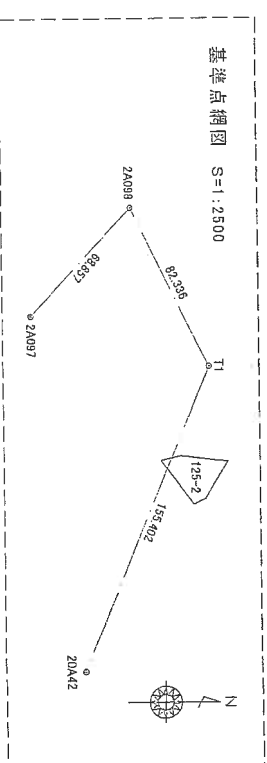
地番	(A) 125-2	備考
NO	X _n Y _n Y _{n+1}-Y_{n-1}} X_{n}-(Y_{n+1}-Y_{n-1}})}}}	
123	80190.256 -13342.580 -17.667 -1415661.282752	
124	80127.639 -13342.599 -0.312 -24939.823368	
P3	80125.361 -13342.892 12.207 978090.281727	
P4	80108.346 -13330.392 20.776 1664250.888150	
127	80114.425 -13322.117 5.460 437424.760500	
128	80119.671 -13324.932 -20.463 -1693488.827673	
合計	合計	-383.653416
合計面積	合計面積	191.977080
合計地積	合計地積	191.97 m ²

地番	(B) 125-6	備考
NO	X _n Y _n Y _{n+1}-Y_{n-1}} X_{n}-(Y_{n+1}-Y_{n-1}})}}}	
P3	80125.361 -13342.892 -14.647 -1173596.182867	
111	80108.650 -13345.039 -0.001 -80.108650	
129	80095.135 -13342.893 7.027 562566.621645	
128	80102.748 -13338.012 12.501 1001364.452748	
P4	80108.346 -13330.392 -4.860 -390928.728480	
合計	合計	-383.925304
合計面積	合計面積	191.962520
合計地積	合計地積	191.96 m ²

基準点座標一覧

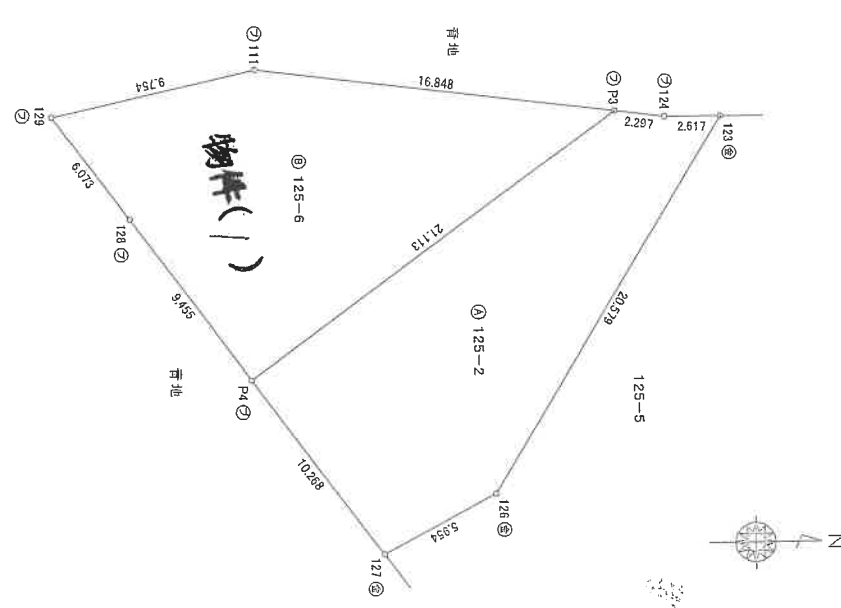
点名	X座標	Y座標	高さ
20442 (防災多角点)	80062.658	-13243.319	金風標
2A097 (街区多角点)	80038.813	-13410.863	金風標
2A098 (街区多角点)	80085.876	-13461.126	金風標
T1 (任意基準点)	80121.750	-13387.035	金風標

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	区系
測設年月日	平成31年1月23日



地番	125-2 125-6
土地の所在	日光市平ヶ崎字中原

地積測量図



境界点の種類	境界点
境界線の種類	フラッシュアップ杭
境界標	金風標

作成者
土地家屋調査士
(平成31年2月4日作成)
報告No. 1500011

申請人
縮尺 1/250

登記年月日：令和1年8月7日

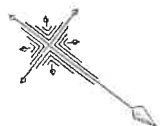
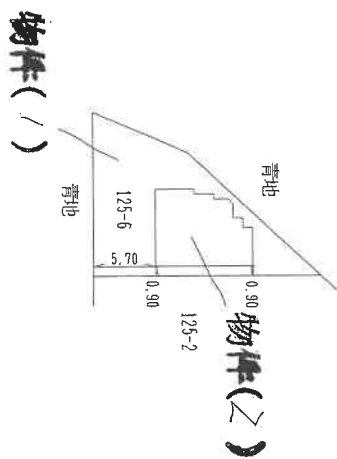
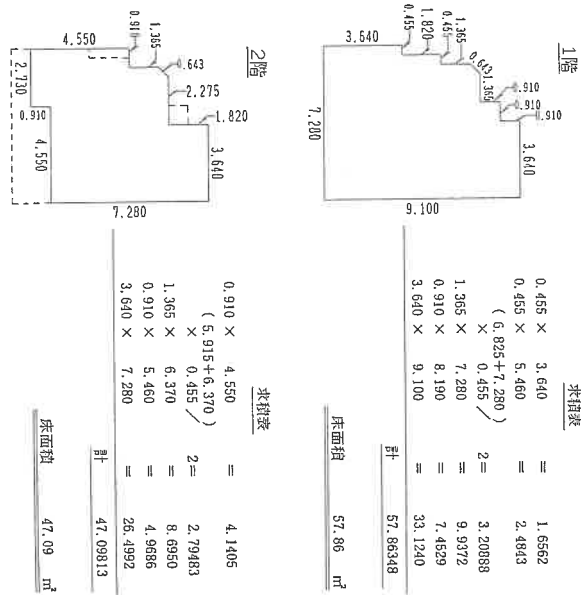
令和6年8月26日 福岡法務局
 (宇都宮地方法務局日光支局管轄)
 これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 125-6
 建物の所在 日光市平ヶ崎字中原125番地6



(二枚目)

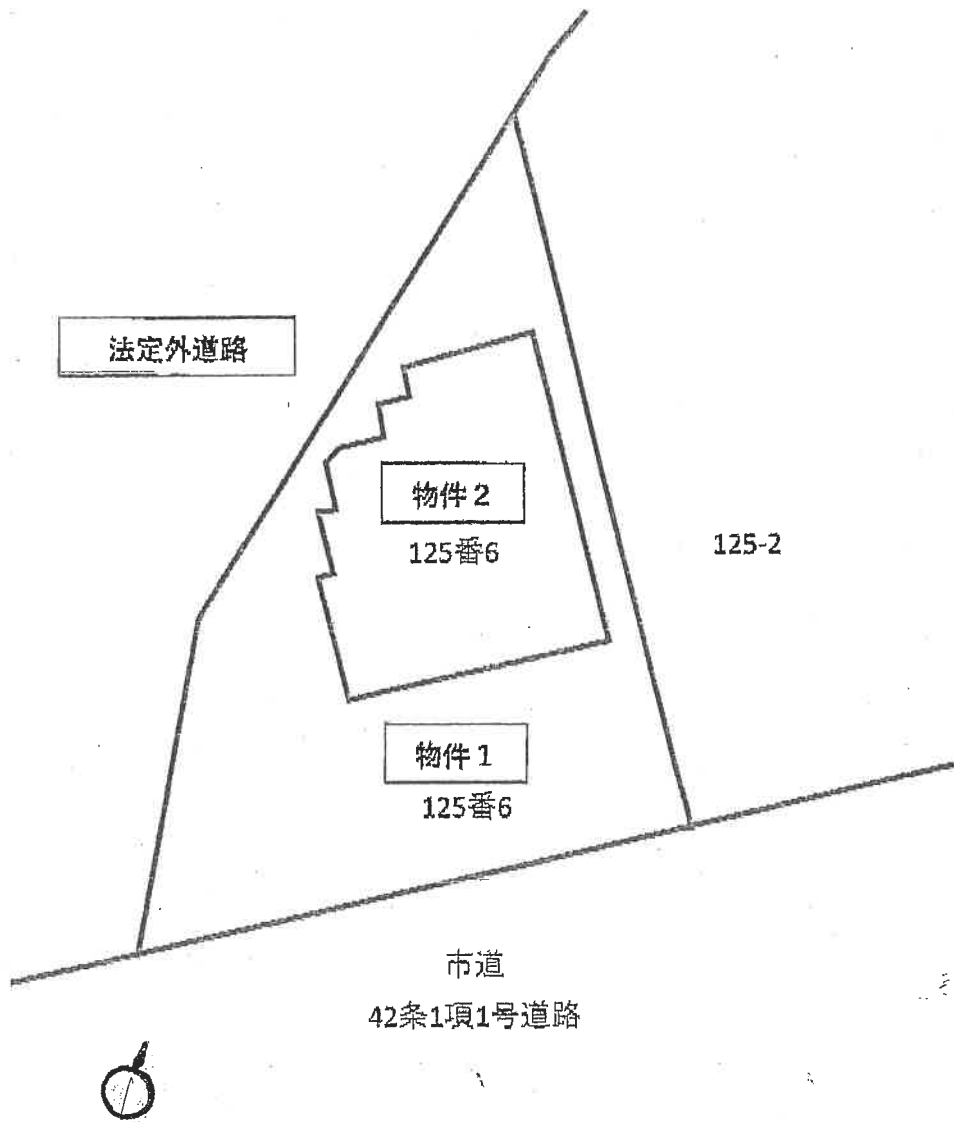
作成者 土地調査士
 令和1年7月28日作成
 縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

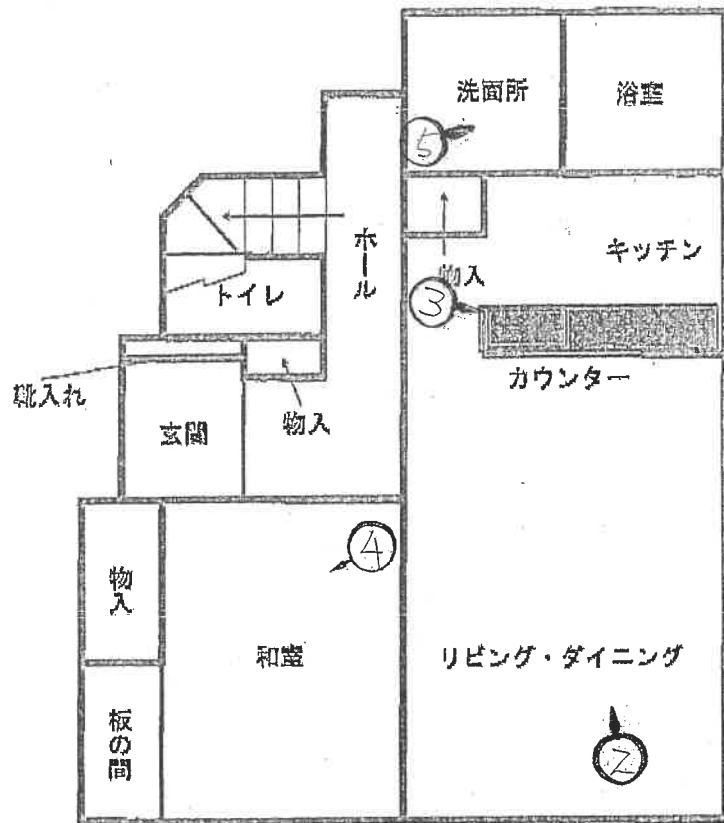
※ 本図は概略の参考図であり正確な形状、面積等を表すものではない。



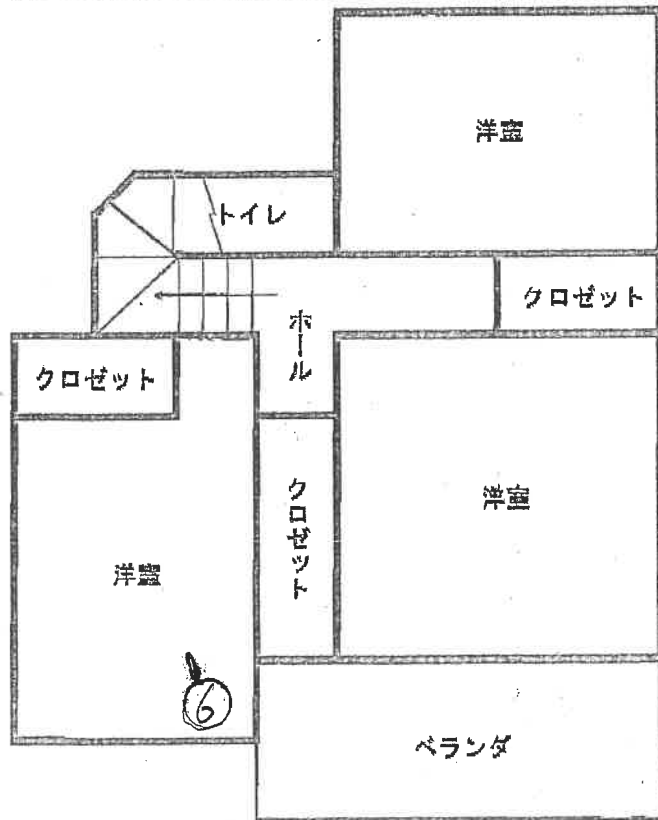
↑ 市道 42条1項1号道路

間取図

1階



2階



10
 11
 12
 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

※ 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。





4



5



6

(15 枚目)

令和 6年 (ケ) 第 92号
令和 7年 8月14日 受 命
令和 7年10月 2日 現地調査
令和 7年10月 3日 評 価
令和 7年10月 8日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書 (再)

評価人 不動産鑑定士
吉澤光彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 2 4 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 1 4 8, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 7, 0 9 7, 0 0 0 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、法定の手續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續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 地目 地積	日光市平ヶ崎字中原 125番6 宅地 191.96㎡	ほぼ登記簿と同じ。
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日光市平ヶ崎字中原125番 地6 125番6 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 57.86㎡ 2階 47.09㎡	ほぼ登記簿と同じ。

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	JR日光線「今市」駅西方 道路距離約390m	
付近の状況	<p>当地域は旧今市市街地中心部から南西方、公共施設や都市公園が見られる中に宅地化が進んだ住宅地域である。対象不動産一帯が以前は製材所の敷地であったが、パワービルダーにより建売分譲がなされた。</p> <p>地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。</p>	
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 防火規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 無し-但し建築基準法第22条区域
画地条件	<p>物件1</p> <p>地積 : 191.96㎡ 間口 : 約15.5m 奥行 : 約21.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 南東側接面道路とは等高、北西側法定外道路とは0～約0.3m低位にある。 接面道路との関係 : 角地</p>	
接面道路の状況	<p>南東約11.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)</p> <p>北西約2.5m～約2.7m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず)</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1土地の中央付近に物件2建物が存する。</p> <p>土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。</p> <p>物件2の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 : あり ガス配管 : なし (プロパンガス利用) 下水道 : あり</p> <p>(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。</p>	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 東側街路を挟んで、JR日光線軌道が存する。電波障害は無い。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和元年 7月31日新築 6年 24.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 化粧合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳等 設 備 電気・水道	
床面積（現況）	1階 57.86㎡ 2階 47.09㎡ 計 104.95㎡	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>パワービルダー施行の建物である。経年劣化は感じられず、甚大な修繕必要箇所は見られない。</p> <p>外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗は見られない。大きな損傷も見られない。雨漏り等の不具合もないとの事であった。</p> <p>内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗が散見されるが、大きな損傷箇所は見られない。</p> <p>建物の中で居住者が発見されることなく死亡した。尚、室内は家財が散乱したままである。</p>	

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	26,600	0.85	191.96	0.70		3,038,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 日光-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/97 = 26,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正▲2

イ 個別格差：形状▲15

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)

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	171,000	104.95		0.56	10,050,000

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。

エ 現 価 率

経過年数6年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数24.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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24.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1-観察減価30%) ≒ 0.56

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	3,038,000	0.40	法定地上権	1,215,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%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	3,038,000	-1,215,000		0.90	0.70	1,148,000
2	10,050,000	+1,215,000	1.00	0.90	0.70	7,097,000
一括価格 (合計)						8,245,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1及び物件2 0.90

建物内で孤独死が発見されたという心理的瑕疵等を考慮した。

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 日光-5

所 在：日光市平ヶ崎字中原90番18

地 目：宅地

価 格：25,900円/㎡

位 置：JR日光線「今市」駅南方 道路距離200m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：286㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側6.0m市道に接面

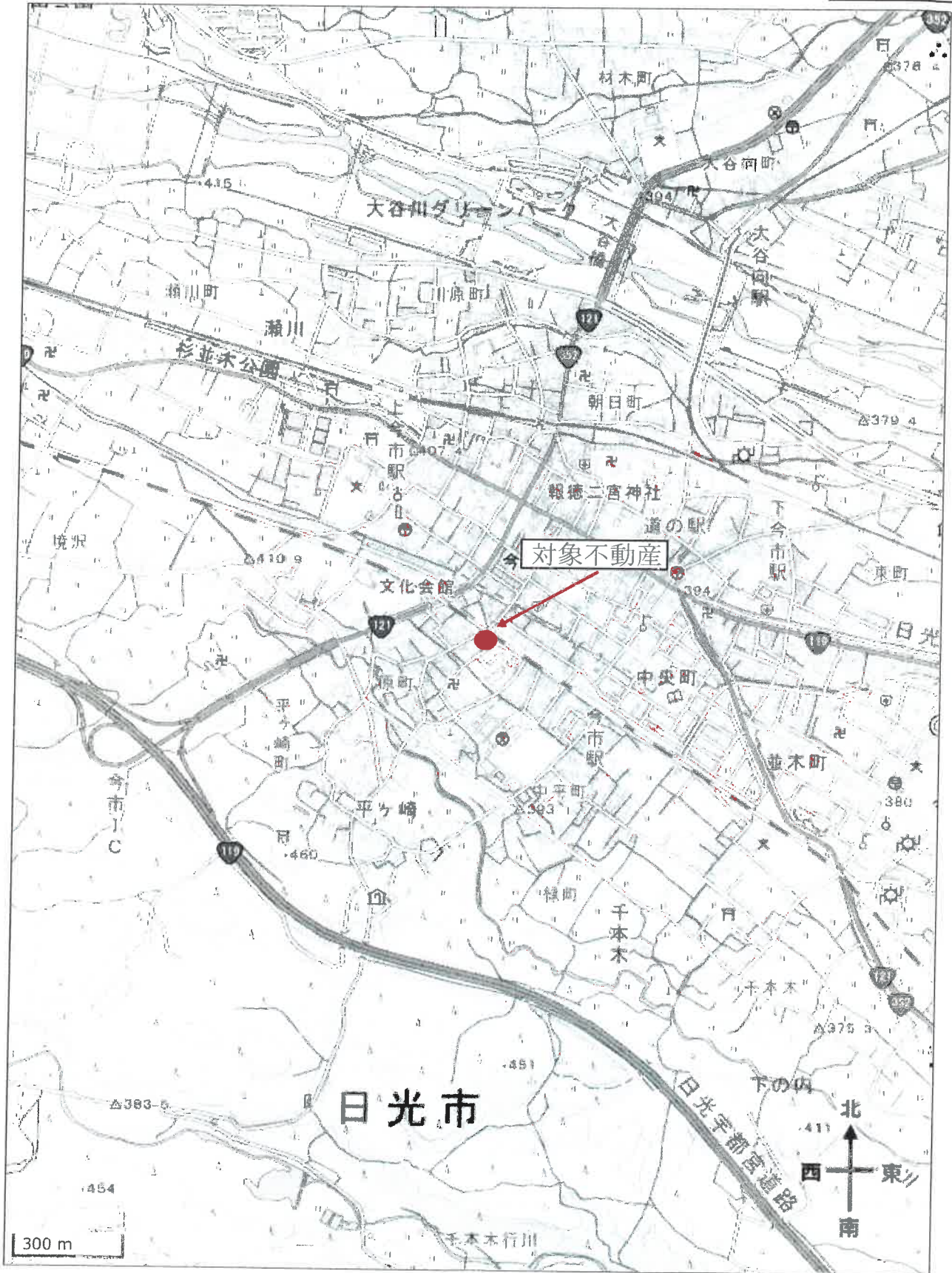
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる既成住宅地域

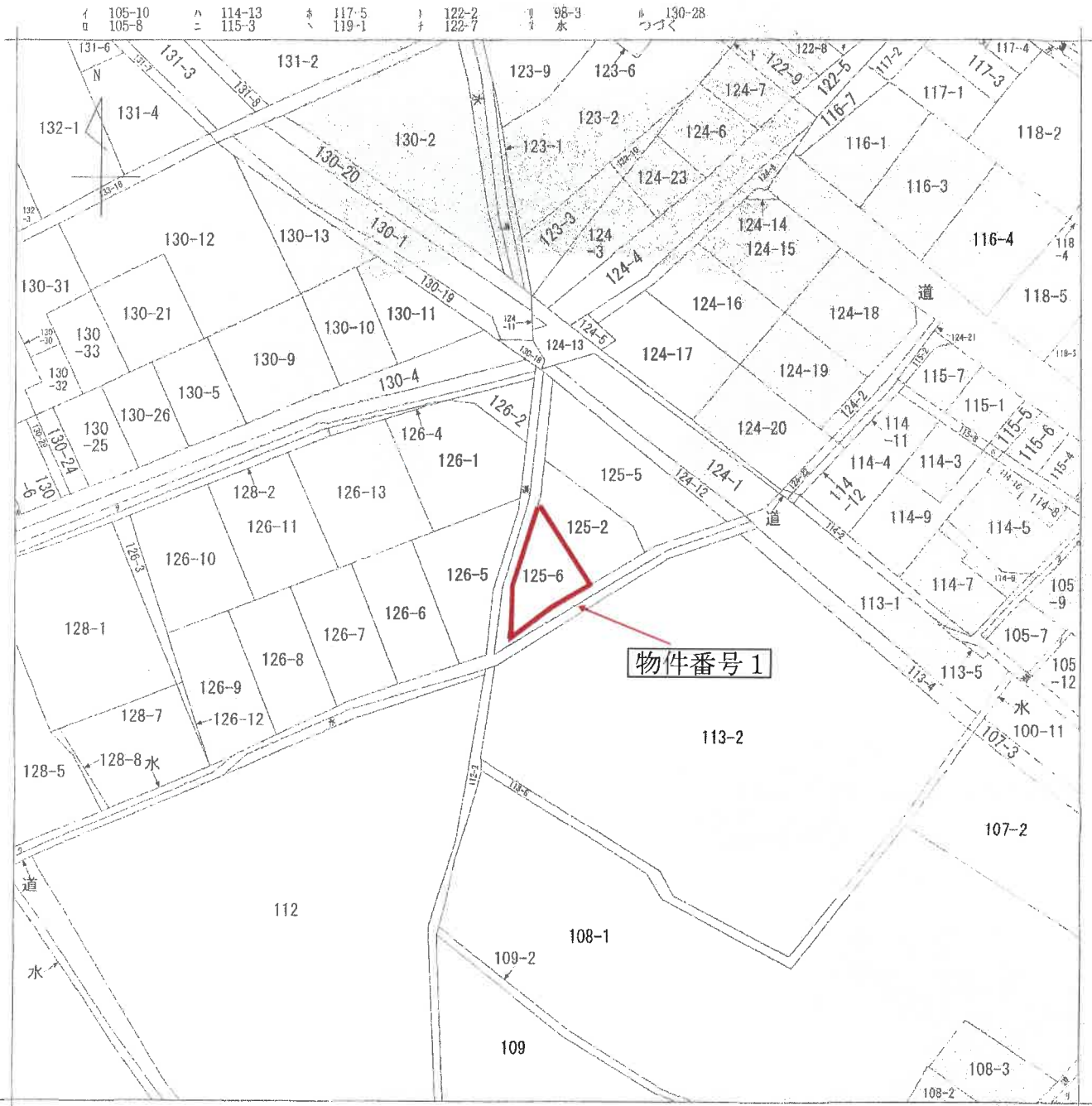
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 地積測量図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



出所：地理院地図GSI Maps



(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
平ヶ崎

請求部	所在	日光市平ヶ崎字中原		地番	125番6		
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	明治21年4月30日		備付年月日 (原図)	昭和56年8月25日		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。

(宇都宮地方務局日光支局管轄)

令和6年8月26日

福岡法務局

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

地図整理番号：M62648

登記官

(1/2)

登記年月日：令和1年8月7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。
 (宇都宮地方法律事務所日光支店 横野)

令和6年8月26日 横野法律事務所

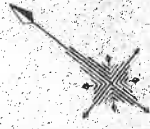
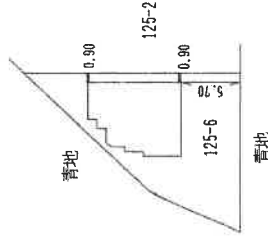
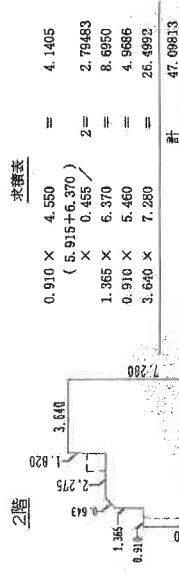
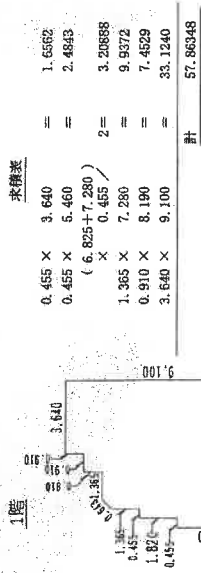
登記官

建物階平面図

家屋番号 125-6
 建築物の所在 日光市平ヶ崎字中原125番地6

各階平面図

物件番号2



作成者

縮尺 1/250

申請人

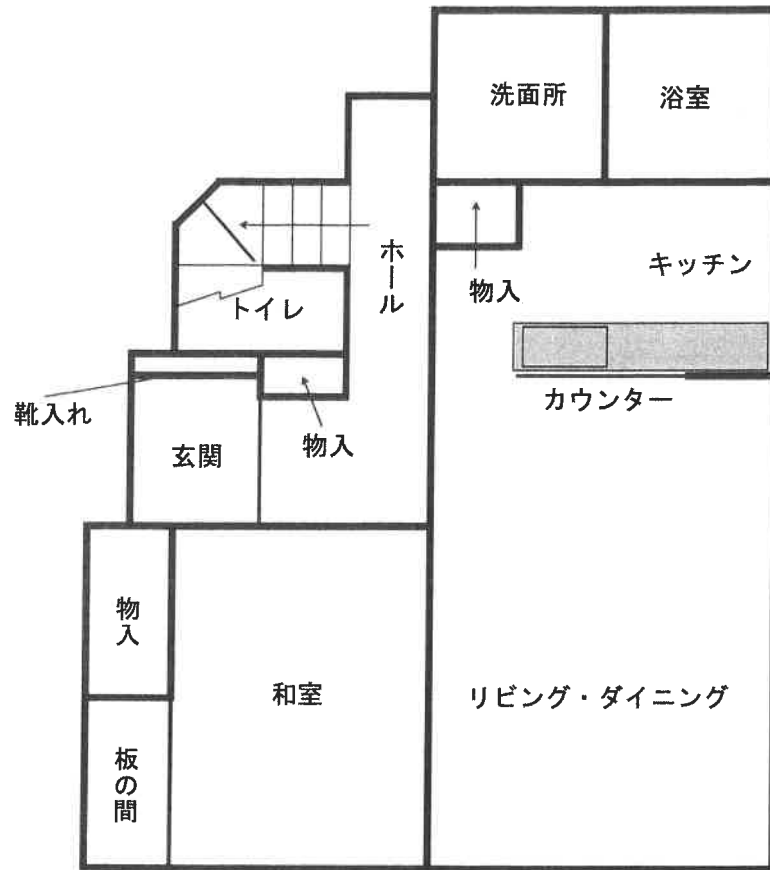
縮尺 1/500

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

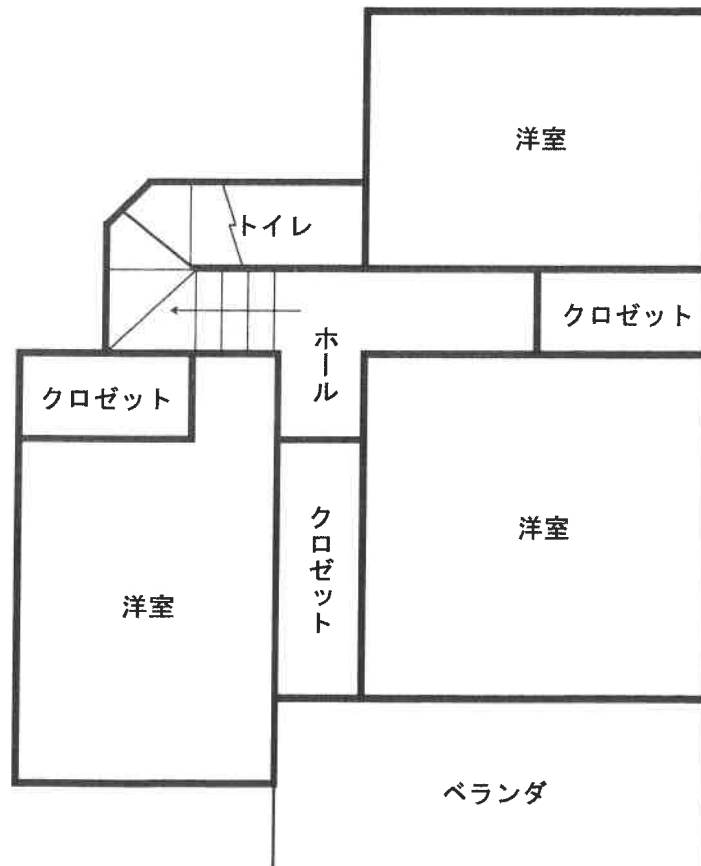
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

間取図

1階



2階



※ 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。

登記年月日：平成21年4月2日

地積測量図

地番 125-2
125-6

土地の所在 日光市平ヶ崎字中原

求積表

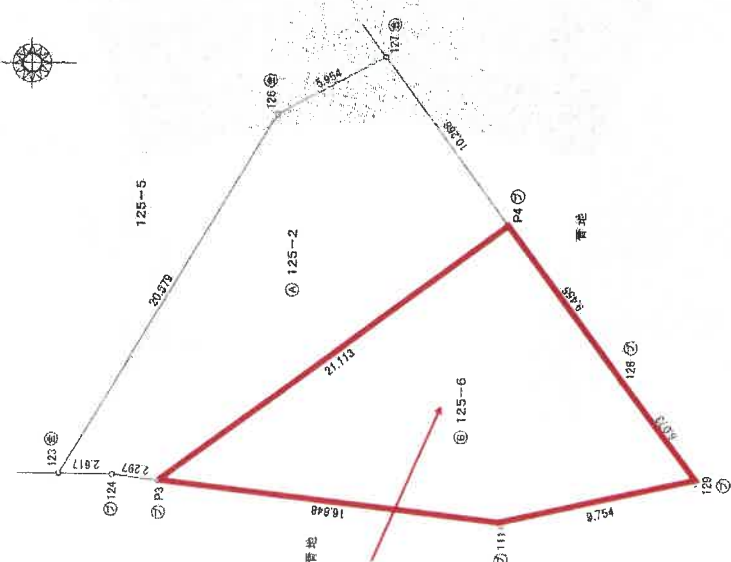
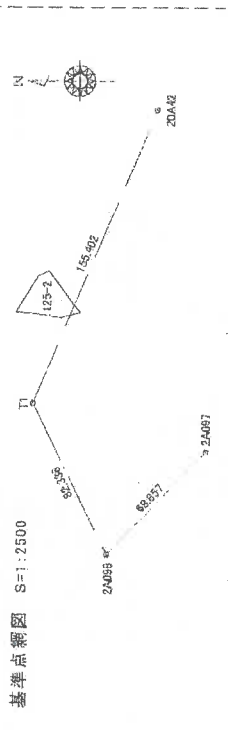
地番	(A)	125-2	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	備考
NO	123	80130.256	-13342.580	-17.667	-1415661.232752	
	124	80127.639	-13342.596	-0.312	-24939.825358	
	P3	80125.361	-13342.892	12.207	975990.281727	
	P4	80108.346	-13350.392	20.775	1664250.898150	
	127	80114.425	-13322.117	5.480	437424.760500	
	126	80119.671	-13324.982	-20.463	-1639488.827673	
			合計		-383.852416	
			合計面積		191.5767080	

地番	(B)	125-6	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	備考
NO	111	80125.361	-13342.892	-14.647	-1179596.762567	
	128	80089.135	-13342.883	-0.001	-80.708650	
	128	80102.748	-13338.012	12.501	582856.621645	
	P4	80108.346	-13330.392	-4.890	-390928.728480	
			合計		-383.825304	
			合計面積		191.9626620	

基準点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
20A42 (街区多角点)	80062.668	-13243.319	金属標
2A087 (街区多角点)	80038.813	-13410.863	金属標
2A088 (街区多角点)	80085.876	-13461.126	金属標
T1 (世界基準点)	80121.790	-13387.085	金属標

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
測標系	区標
測量年月日	平成21年1月23日



基準点	①	境界標の種類
	②	プラスチック杭
	③	金属
	④	属
		標

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(平成 31 年 2 月 4 日 修改)

図番 No. 1600611

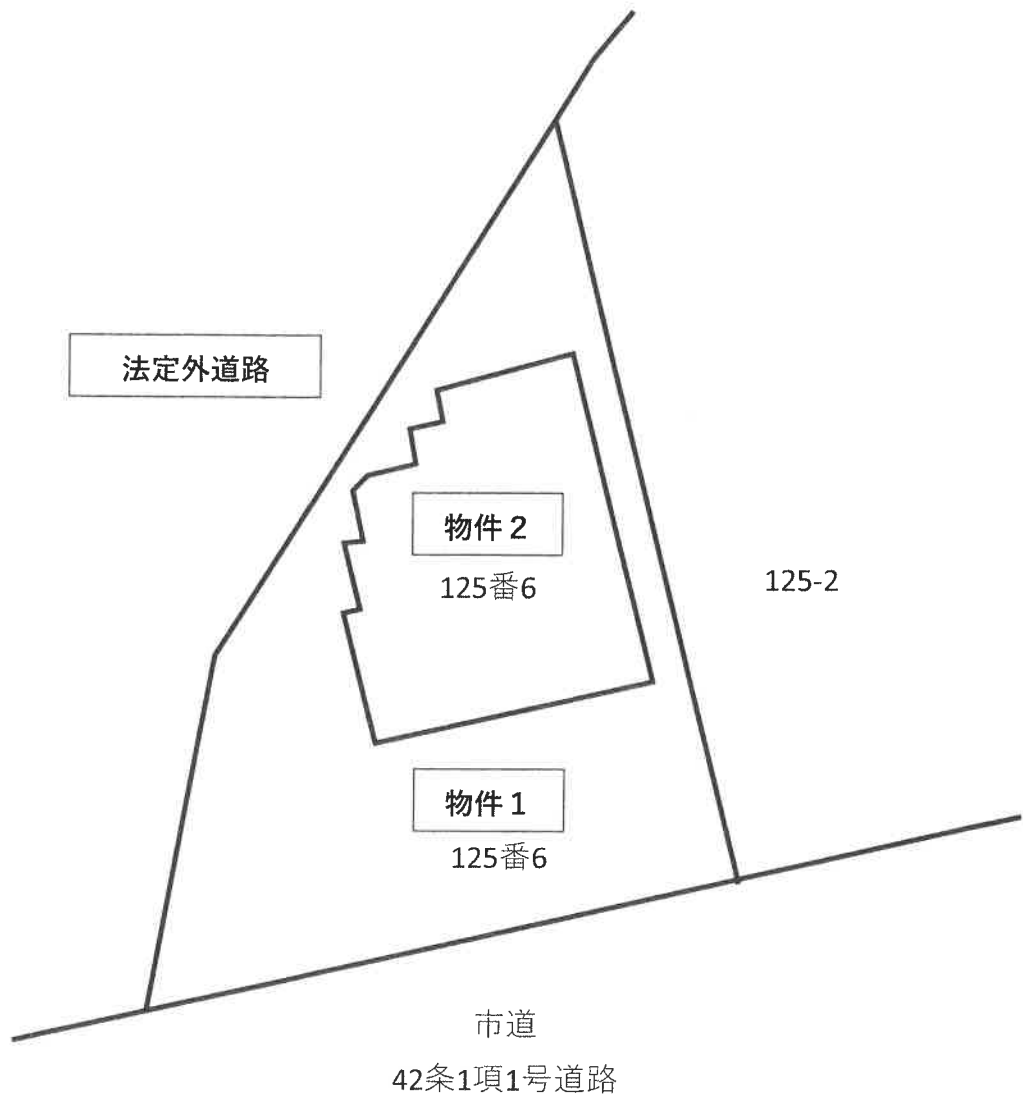
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(不動産登記法第10条第1項第2号)

令和 6 年 8 月 26 日 福岡法務局

登記官

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。



令和 6年(ケ)第 92号
令和 6年10月 8日 受 命
令和 6年11月17日 現地調査
令和 6年12月18日 評 価
令和 6年12月23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
吉澤光彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 4 2 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 8 1, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 8, 1 4 0, 0 0 0 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	日光市平ヶ崎字中原 125番6 宅地 191.96㎡	ほぼ登記簿と同じ。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日光市平ヶ崎字中原125番 地6 125番6 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 57.86㎡ 2階 47.09㎡	ほぼ登記簿と同じ。

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	JR日光線「今市」駅西方 道路距離約390m	
付近の状況	<p>当地域は旧今市市街地中心部から南西方、公共施設や都市公園が見られる中に宅地化が進んだ住宅地域である。対象不動産一帯が以前は製材所の敷地であったが、パワービルダーにより建売分譲がなされた。</p> <p>地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。</p>	
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 防火規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 無し-但し建築基準法第22条区域
画地条件	<p>物件1</p> <p>地積 : 191.96㎡ 間口 : 約15.5m 奥行 : 約21.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 南東側接面道路とは等高、北西側法定外道路とは0～約0.3m低位にある。 接面道路との関係 : 角地</p>	
接面道路の状況	<p>南東約11.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)</p> <p>北西約2.5m～約2.7m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず)</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1土地の中央付近に物件2建物が存する。</p> <p>土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。</p> <p>物件2の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 : あり ガス配管 : なし(プロパンガス利用) 下水道 : あり</p> <p>(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。</p>	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 東側街路を挟んで、J R日光線軌道が存する。電波障害は無い。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和元年 7月31日新築 5年 25.0年
仕様	構造 木造2階建 屋根 かわらぶき 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 化粧合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳等 設備 電気・水道	
床面積（現況）	1階 57.86㎡ 2階 47.09㎡ 計 104.95㎡	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が、居宅として占有している。	
特記事項	<p>パワービルダー施行の建物である。経年劣化は感じられず、甚大な修繕必要箇所は見られない。</p> <p>外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗は見られない。大きな損傷も見られない。雨漏り等の不具合もないとの事であった。</p> <p>内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗が散見されるが、大きな損傷箇所は見られない。</p>	

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	26,700	0.85	191.96	0.70		3,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日光-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/97 = 26,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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：▲2 補正

イ 個別格差：形状▲15

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）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	171,000	104.95		0.58	10,409,000

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。

エ 現 価 率

経過年数5年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数25.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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25.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1-観察減価30%) ≒ 0.58

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	3,050,000	0.40	法定地上権	1,220,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%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	3,050,000	-1,220,000		1.00	0.70	1,281,000
2	10,409,000	+1,220,000	1.00	1.00	0.70	8,140,000
一括価格 (合計)						9,421,000

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 地価公示価格 日光-5

所 在：日光市平ヶ崎字中原90番18

地 目：宅地

価 格：26,000円/㎡

位 置：JR日光線「今市」駅南方 道路距離200m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：286㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側6.0m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

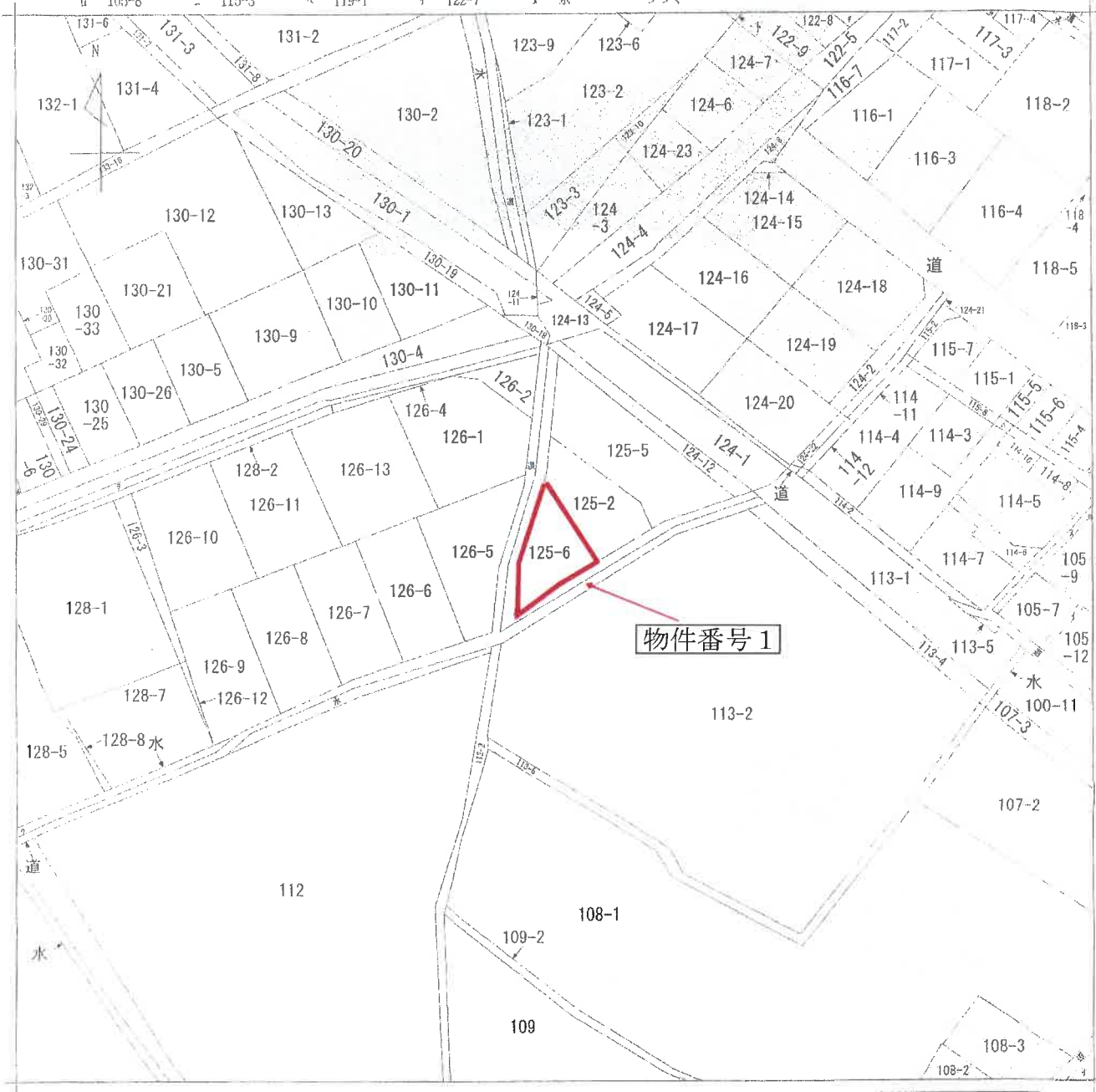
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 地積測量図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



出所：地理院地図GSI Maps

イ 105-10 ハ 114-13 ホ 117-5 ト 122-2 リ 98-3 ル 130-28
 ロ 105-8 ニ 115-3 ヘ 119-1 テ 122-7 ヌ 水 ヱ つづく



(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
平ヶ崎

請求部	所在	日光市平ヶ崎字中原			地番	125番6		
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	明治21年4月30日			備付年月日(原図)	昭和56年8月25日		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。

(宇都宮地方務局日光支局管轄)

令和6年8月26日
福岡法務局

地図整理番号：M62648

登記官

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和1年8月7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。
 (宇都宮地方法務局日光支局管轄)

令和6年8月26日 福岡法務局

登記号

— 111 —

地図整理番号：M62650

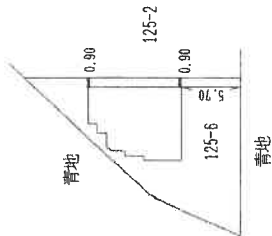
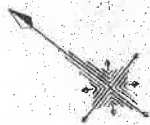
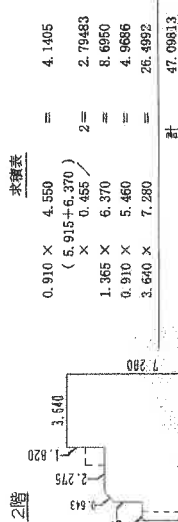
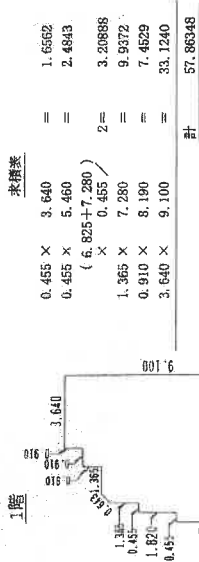
建物平面図

各階平面図

家屋番号 125-6

建物の所在 日光市平ヶ崎字中原125番地6

物件番号2



作成者

縮尺 1/250

申請人

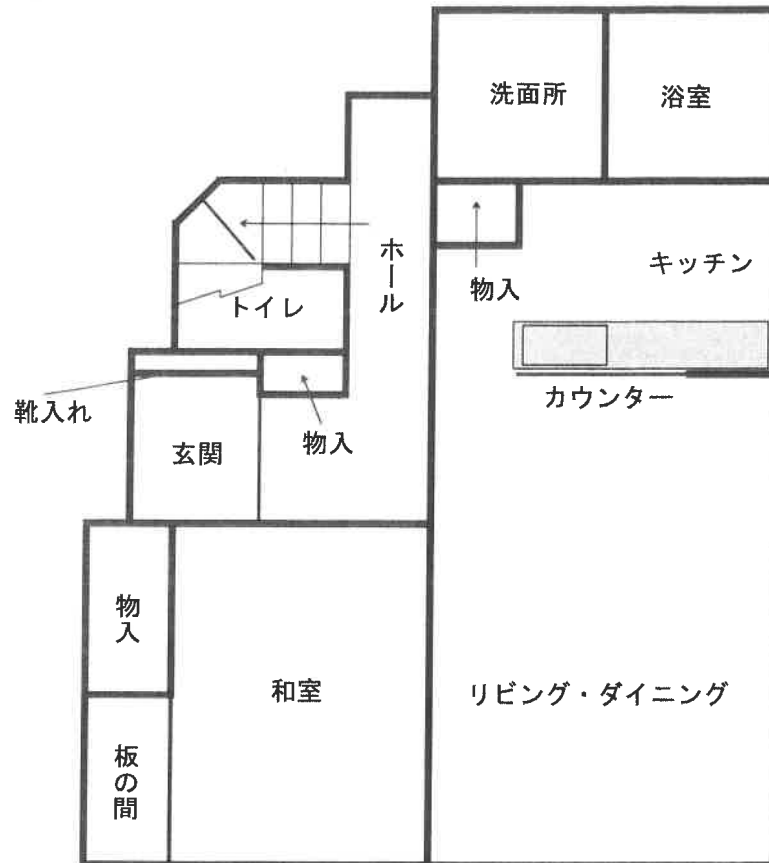
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

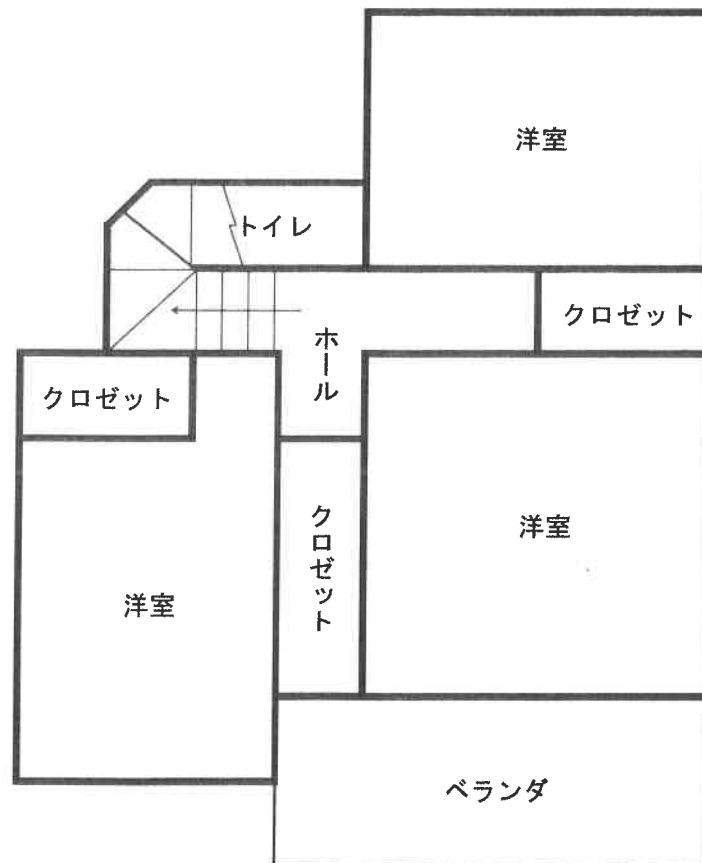
A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

間取図

1階



2階



※ 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。

登記年月日：平成31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。
 (宇都宮地方広務局日光支店(管轄))
 令和6年8月26日 福岡法務局

地積測量図

地番 125-2
 125-6
 土地の所在 日光市平ヶ崎字中原

求積表

地番	A 125-2		B 125-6		備考
NO	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
123	80130.296	-13342.560	-17.667	-1415661.232752	
124	80137.639	-13342.569	-0.312	-64999.825368	
P2	80125.961	-13342.892	12.207	575090.281727	
P4	80108.346	-13350.382	20.775	1864250.586150	
127	80114.425	-13322.117	5.460	437424.760500	
128	80119.671	-13324.982	-20.463	-1639486.327673	
			合計	-383.952416	
			合計面積	191.977080	

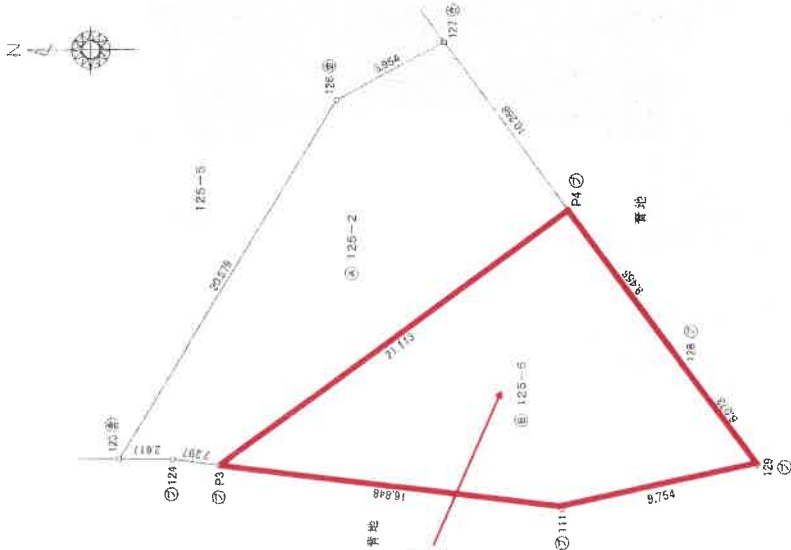
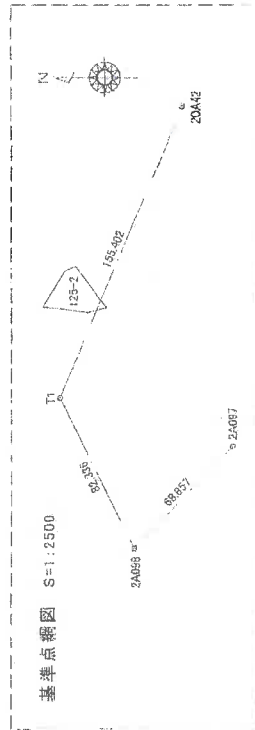
地番	B 125-6		C 125-5		備考
NO	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
111	80125.361	-13342.892	-14.927	-1173696.102567	
129	80108.660	-13345.089	-0.001	-80.108650	
128	80089.135	-13342.893		562856.621645	
P4	80102.748	-13338.012	12.501	1001364.452748	
	80108.346	-13330.382	-4.880	-390928.729480	
			合計	-383.225304	
			合計面積	191.962620	

基準点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
20A42 (街区多角点)	80062.668	-13243.319	金属標
2A097 (街区多角点)	80038.812	-13410.863	金属標
2A098 (街区多角点)	80085.876	-13461.126	金属標
下1 (任意基準点)	80121.790	-13387.035	金属標

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	区系
測量年月日	平成31年1月23日

基準点網図 S=1:2500



基準点	境界線の種類
①	プラスチック杭
②	金属標

物件番号1

作成者

(平成31年2月9日印刷)

申請人

縮尺

250

測量書No. 1500011

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。

