

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 1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 7月 22日から 令和 8年 7月 29日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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 8月 21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 8月 5日 午前10時00分から 令和 8年 8月 7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 7月 1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 | 芳賀郡市貝町大字市塙字古郡 |
| | 地 番 | 4 4 7 2 番 1 8 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 芳賀郡市貝町大字市塙字古郡4 4 7 2 番地1 8 4 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 2 番 1 8 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3. 6 9 平方メートル
2階 4 7. 6 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 8日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及びBが占有している。B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

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 | 芳賀郡市貝町大字市塙字古郡 |
| | 地 番 | 4 4 7 2 番 1 8 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 芳賀郡市貝町大字市塙字古郡4 4 7 2 番地1 8 4 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 2 番 1 8 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3. 6 9 平方メートル
2階 4 7. 6 1 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 117号
令和 7年11月12日受理
令和 7年 12月 19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 | 芳賀郡市貝町大字市塙字古郡 |
| | 地 番 | 4 4 7 2 番 1 8 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 芳賀郡市貝町大字市塙字古郡4 4 7 2 番地1 8 4 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 2 番 1 8 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6.3. 6.9平方メートル
2階 47. 61平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県芳賀郡市貝町大字市塙4472番地184														
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 <input type="checkbox"/> 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 <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	カーポート(定着物)あり														
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 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空家)として使用している <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年3月後半頃
最初の契約日	令和7年3月後半頃
契約等期間	令和7年3月後半頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年3月後半頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

- 北東側から北西側にかけての接面道路は幅員約6mの認定外道路（建築基準法42条1項2号に該当）である。
- 物件1の内駐車場部分は道路と等高に接面しているが、物件2の底地部分は駐車場部分から約1m高く、道路からは約30cmから約1m高くなっている。
また、南西側隣地は物件2の底地部分よりも約30cm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
■ B (占有者)	<p>A (債務者兼所有者) は元夫です。令和7年3月後半頃、Aは本件建物から出ていきました。勝手に離婚届を出したようで、戻って来ることはないと思います。Aは叔父の会社にいたようですが、そこも仲違いして出て行ったようです。</p> <p>本件建物は、元々はガスを使用していましたが、太陽光発電パネルや蓄電池等の太陽光発電システムを入れてオール電化住宅となりました。</p> <p>太陽光発電システムはローンが滞っています。太陽光発電システムの契約の詳細い内容は分かりませんので、所有権が留保されているかとかは分かりません。</p> <p>Aによって、内壁に穴が空けられたところがあります。</p> <p>リビングの壁には子供の描いた絵が残っています。</p> <p>Aが出て行ってからは本件建物では私と子供たちとは暮らしていましたが、現在は、私たちも本件建物から引越しており、本件建物に住んでいる者はいません。</p> <p>ですが、私たちの荷物が残っていますので、依然、出入りはしており、片付けています。とはいえ、大きい荷物やA自身の物には手が付けられませんので、買受人に処分をお願いするかと思います。</p> <p>室内で猫を2匹かっていました。そのため、爪とぎ跡等が残っています。</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

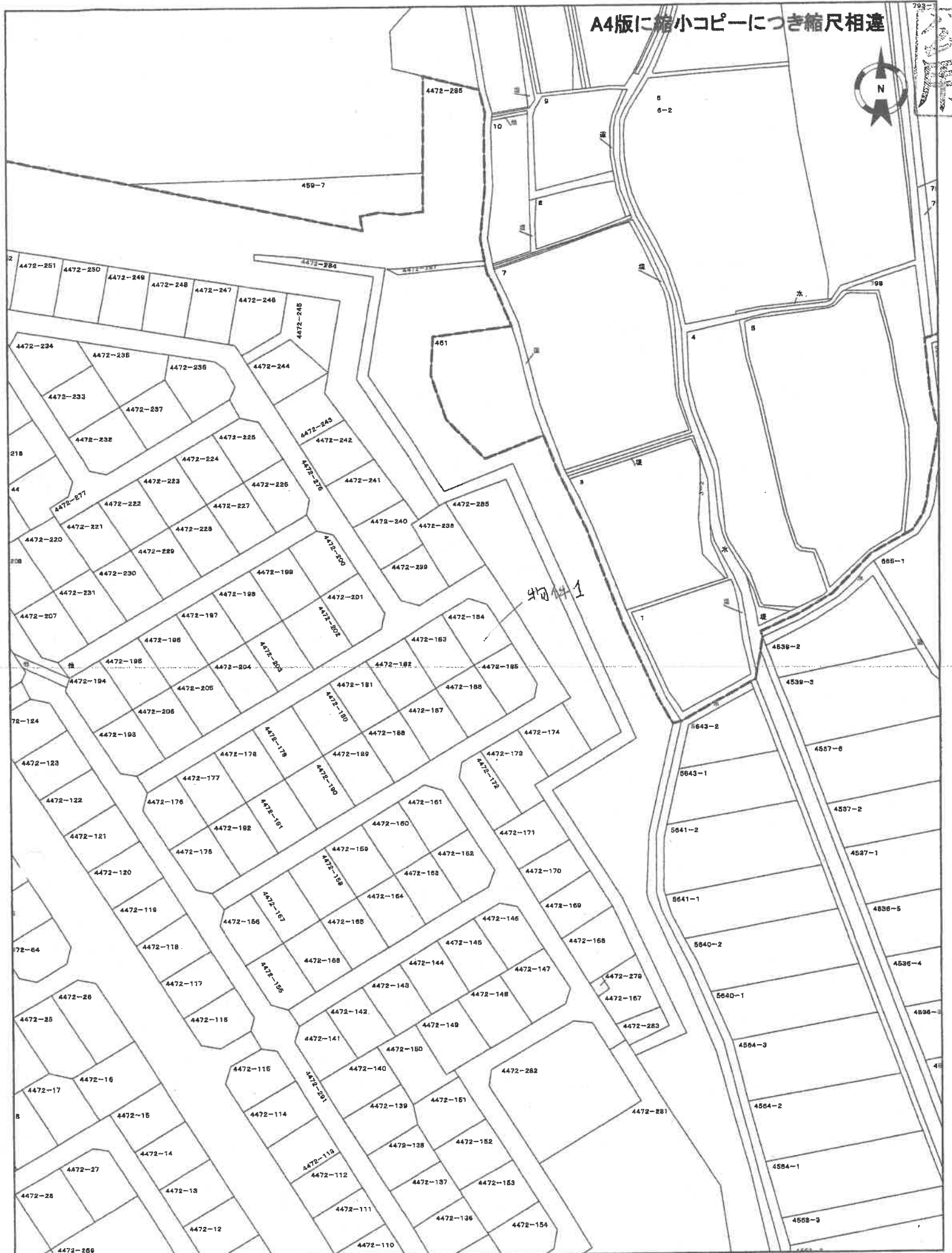
執行官の意見

- 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。
- 本件建物の占有状況については、Bの陳述や室内の状況に鑑みて、AとBの共同占有状態にあると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月19日(水) 14:05-14:35	市貝町役場	税務課 地番図、間取図調査 建設課 接面道路調査(認定外道路)
7年11月19日(水) 14:40-14:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年12月4日(木) 11:55-12:00	栃木県庁北別館	建築指導課 接面道路調査
7年12月15日(月) 09:55-10:30	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、Bから 事情聴取、評価人同行
7年12月16日(火) 09:30-09:35	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
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、立会人を立ち会わせ、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



物件1

※利用にあたっての注意
この図面は町の参考資料として備付けた地籍図の写しです。
地籍図と実地が相違している場合がありますので、
この点ご承知のうえご利用ください。

市橋 1/1000

この写しは市員町役場の参考資料の写しである。
市員町役場

(8 枚目)

4472-229



(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。



A 大字市塙

請求部	所在	芳賀郡市貝町大字市塙字古郡			地番	4472番184		
出力尺	1/500	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	平成8年10月18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。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和7年10月8日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(9枚目)



登記年月日：平成8年10月23日

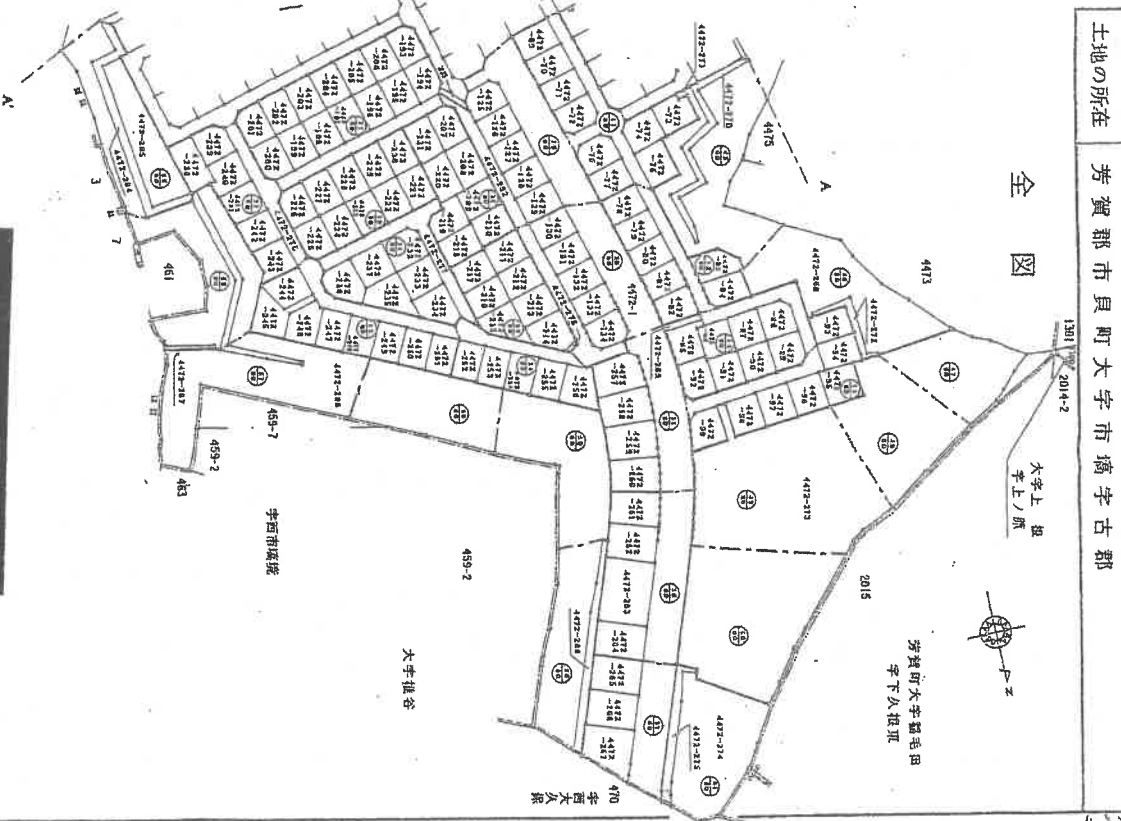
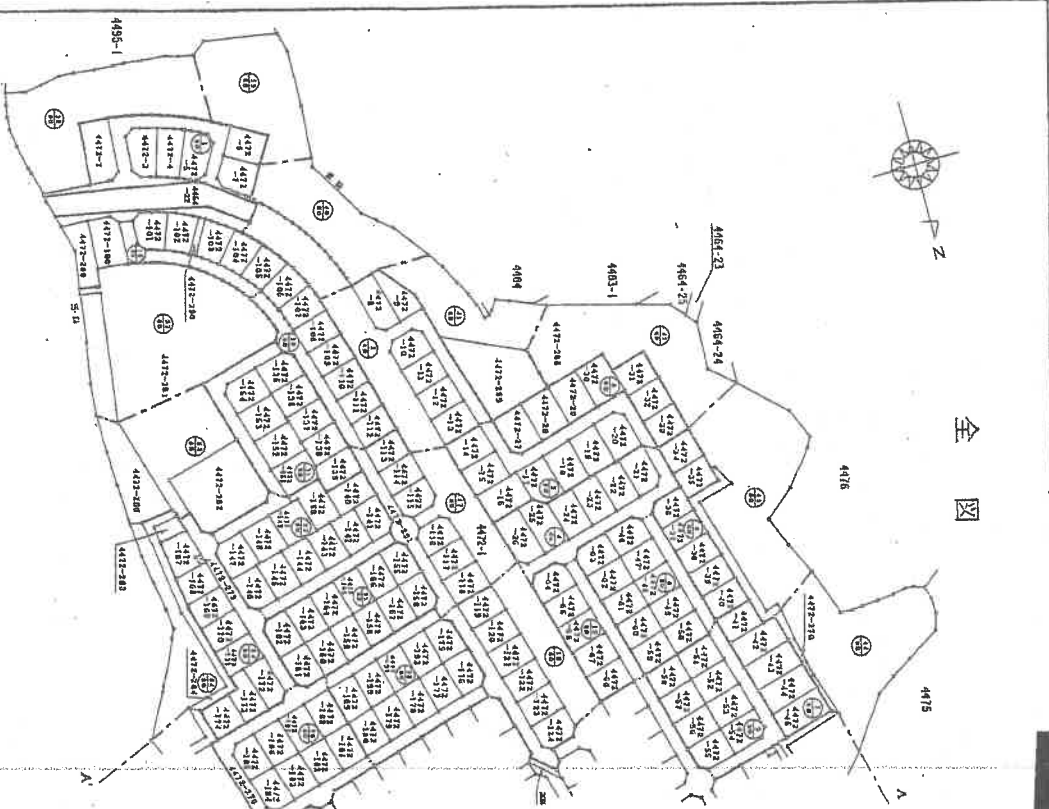
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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農圃支局管轄)
令和7年10月8日 東京法務局名譽出張所 登記官

406158

平成8年10月23日登記
地積測量図004

地番 4472-2-1 4472-292
土地の所在 芳賀郡市貝町大字市橋字古都



製作者 土地家屋調査士

平成8年10月19日作製

申請人

縮尺 1/2500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：4-2

(1/55)

(10枚目)

令和7年10月8日
 (全権管理方法務局真高支店)
 東京法務局官製出簿所

登記官

406184

地番 4472-181-182-183
 4472-184-185-186
 新1-187-188-189

登記年月日 平成8年10月23日
 地積測量図

土地の所在 芳賀郡市貝町大字市崎字古郡

地番 ⑩ 4472-181			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	22.337	10.701	239.028237
2	22.337	10.678	238.469812
倍面積			477.498049
面積			238.7490245
地積			238.74

地番 ⑪ 4472-186			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	22.363	10.714	239.597182
2	22.363	10.698	239.006470
倍面積			478.603652
面積			239.3288268
地積			239.32

地番 ⑫ 4472-182			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	22.351	10.693	238.992443
2	22.351	10.708	239.289806
倍面積			478.289049
面積			239.1446245
地積			239.14

地番 ⑬ 4472-187			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	22.382	10.726	240.069382
2	22.382	10.698	239.442690
倍面積			479.511960
面積			239.7589040
地積			239.75

地番 ⑭ 4472-183			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	22.382	10.693	239.116966
2	22.382	10.707	239.429934
倍面積			478.546800
面積			239.2734000
地積			239.27

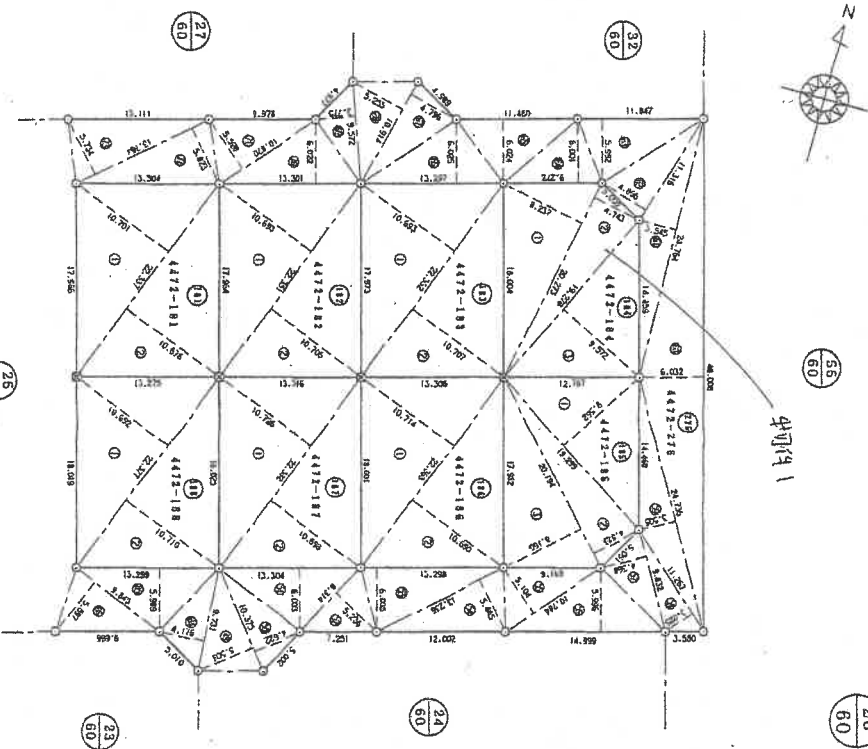
地番 ⑮ 4472-188			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	22.377	10.692	239.284684
2	22.377	10.710	239.657670
倍面積			478.942354
面積			239.4562770
地積			239.45

地番 ⑯ 4472-184			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	20.273	8.237	166.888701
2	20.273	4.743	96.154839
3	19.278	9.572	184.629016
倍面積			447.672556
面積			223.6852780
地積			223.63

地番 ⑰ 4472-185			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	18.239	9.652	184.537038
2	20.194	4.823	97.305662
3	20.194	8.168	164.904204
倍面積			446.838904
面積			223.4184650
地積			223.41

境界線の種類	筆界点
コンクリート境	<input checked="" type="checkbox"/>
プラスチック境	<input type="checkbox"/>
金属標	<input type="checkbox"/>
金属プレート	<input type="checkbox"/>

平成8年10月18日(作製)



作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

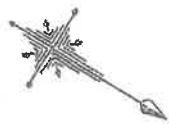
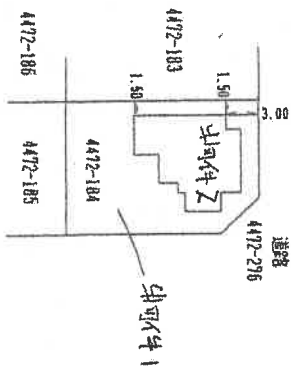
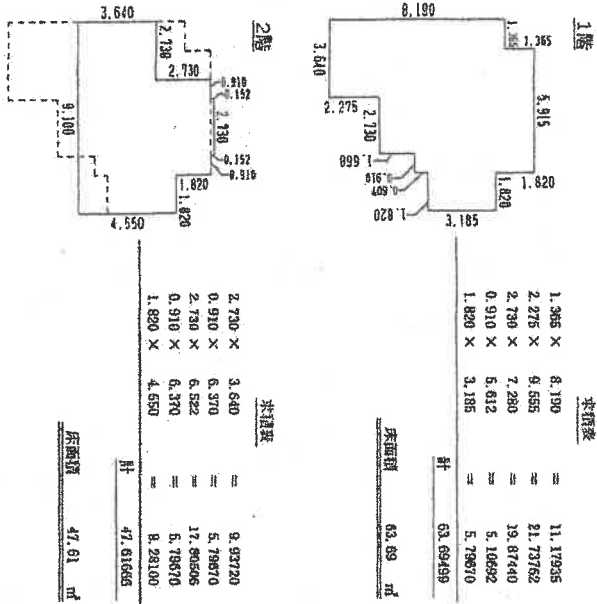
縮尺 1/500

各階平面図

家屋番号 4472-184
 建物の所在 芳賀郡市貝町大字市橋字古郡4472番地184

建築物平面図

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (宇都宮地方建設局築設支局管轄)
 建築法務局台南出張所
 令和7年10月8日
 登記官



作成者

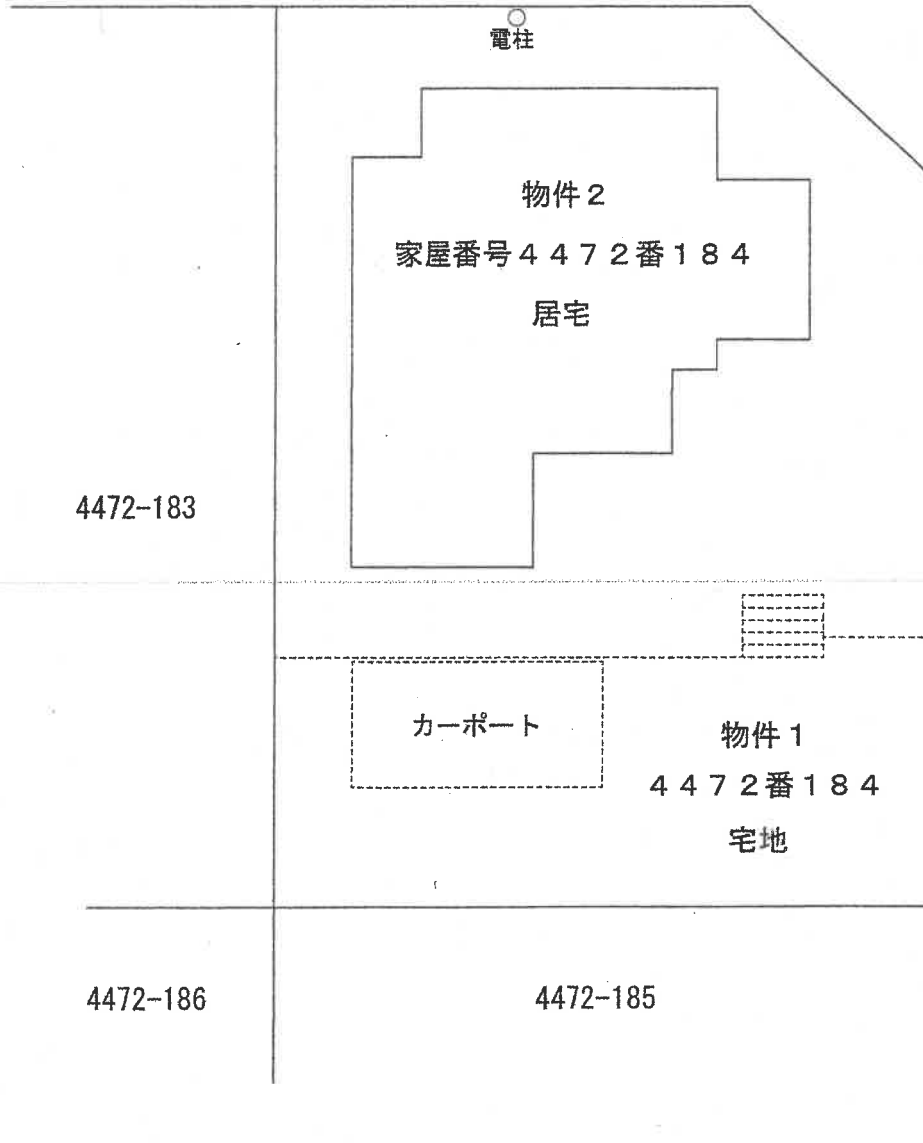
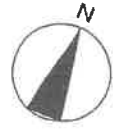
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

認定外道路(法42条1項2号道路)

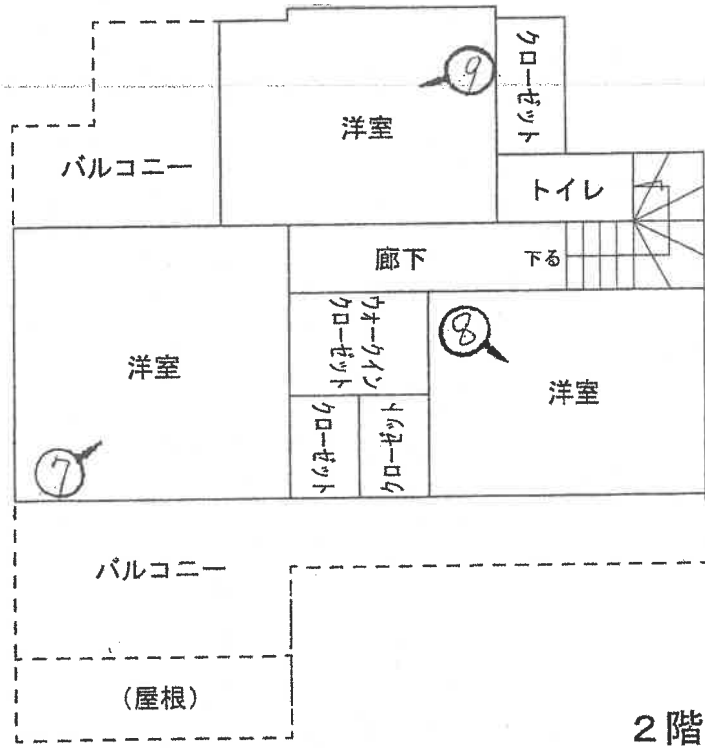
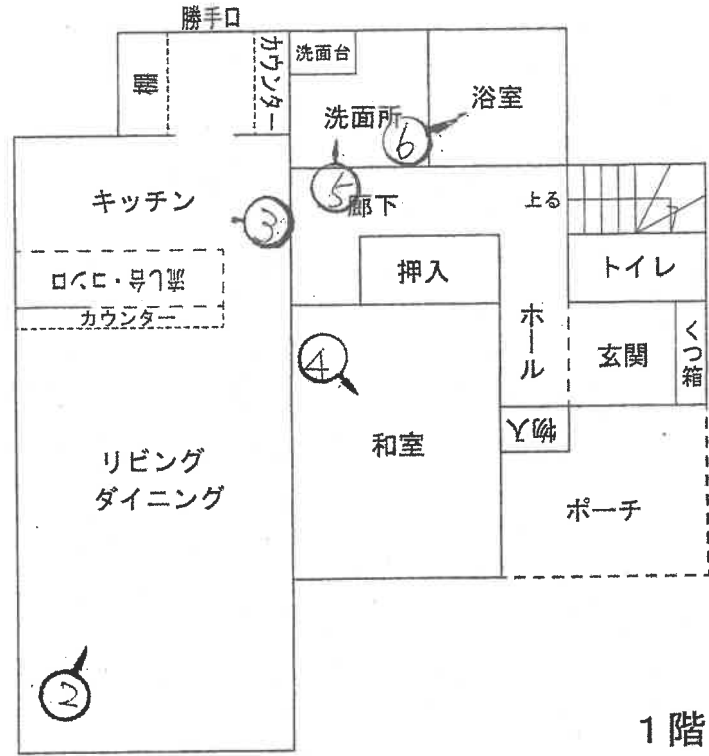


認定外道路(法42条1項2号道路)



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

間取図



※ ①は大凡の写真撮影位置、方向を示す
 ※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



1

物件 2

物件 1



2



3

(15 枚目)



4



5



6

(16 枚目)



7



8



9

(17 枚目)

令和 7年（ケ）第 1 1 7号
令和 7年11月 5日 受 命
令和 7年12月15日 現地調査
令和 7年12月19日 評 価
令和 7年12月22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
市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,892,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,779,000円
物件2 (建物)	金 11,113,000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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、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 地目 地積	芳賀郡市貝町大字市塙字古郡 4 4 7 2 番 1 8 4 宅地 223.83m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	芳賀郡市貝町大字市塙字古郡 4 4 7 2 番地 1 8 4 4 4 7 2 番 1 8 4 居宅 木造スレートぶき 2階建 1階 63.69m ² 2階 47.61m 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	<p>真岡鐵道「市塙」駅から北西方へ直線で約2,000mに位置する。</p> <p>主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市貝町役場 約 1,200m ・市貝小学校 約 1,900m ・市貝中学校 約 1,500m ・市貝郵便局 約 1,300m ・市塙駐在所 約 1,800m 	
付近の状況	<p>当地域は、市貝町の西端部で平成8年頃に開発された全420区画の大規模分譲地「みどりの森ICHIKAI」内の住宅地域。</p> <p>戸建住宅が建ち並ぶ中に空地も見られる。</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)	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制</p>	<p>非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% 指定なし</p>
画地条件	<p>地積：223.83㎡ 間口：約18.0m 奥行：約12.8m 形状：ほぼ長方形(隅切り部分を有する) 地勢：平坦(但し敷地内に高低差がある) 高低差：接面道路より0～1m程度高い 接面道路との関係：準角地</p>	
接面道路の状況	<p>北東側：幅員約6.0m舗装認定外道路(建築基準法第42条1項2号の道路に該当)</p> <p>北西側：幅員約6.0m舗装認定外道路(同上の道路に該当)</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。</p> <p>敷地の西寄りに物件2の建物(居宅)が存し、建物の南東側がコンクリート舗装された駐車場となっている。建物の周囲は砂利敷ないしは人工芝となっている。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：あり※1 下水道：あり※2</p> <p>※1 団地内に供給されている簡易ガスの引き込みがあるが、現在は使用していない。 ※2 公共下水道はないが、団地内に専用の污水处理施設がある。</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）が通っており、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	<p>調査の履歴、並びに土壌汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。</p>
特記事項	<p>○建物の地盤は駐車場より約1.0m高く、間にブロック塀の擁壁が築造されている。</p> <p>○駐車場部分に土地に定着したカーポートが1基ある。</p> <p>○駐車場のコンクリートに2箇所、細い鉄筋が刺さっている。用途は不詳。</p> <p>○敷地の北西側道路沿いに電柱が1本ある。</p>

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) 令和 4年 6月27日新築 経過年数 3年 経済的残存耐用年数 32年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング 内 壁：石膏ボード(クロス貼り) 他 天 井：石膏ボード(クロス貼り) 他 床 : フローリング、クッションフロア、畳 他 設 備：太陽光発電設備、蓄電池、 ヒートポンプ式電気給湯機 他 その他：オール電化仕様
床面積（現況）	1階：63.69㎡ 2階：47.61㎡ 計：111.30㎡
現況用途等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る ○外装材は概ね経年相応の状態に見受けられるが、外壁のサイディングに若干の汚れやコケが見られる。 ○内装材は経年ないしは維持管理の状態による汚れ、破損等が見られる。 ・内壁の石膏ボードに穴が開いている箇所がある。 ・内壁のクロスに猫によるひっかけ傷や落書きが見られる。 ・水回りに汚れが見られる。
建物の利用状況	所有者A及びB(所有者Aの元妻)が、空家の状態で占有している。Bによる当該建物利用については、所有者との関係性から使用借権と認められる。
特 記 事 項	○室内で、猫2匹を飼育していた。 ○Bによれば1年半ほど前に、太陽光パネル、蓄電池等を設置し、オール電化仕様にしたとのこと。当該代金については、A名義で住宅ローンとは別のローンを組んでいるが、支払いが滞っているとのこと。なお、当該ローン契約における所有権留保の条項の有無が不明であることから、本件では当該設備の価格を含めずに評価を行っている。

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の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮して建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,900	1.02	223.83	1.00	3,630,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 市貝-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,900\text{円}/\text{m}^2 \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 15,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率▲2.0%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10%補正。

イ 個別格差：1.02 画地条件(準角地+2%)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	182,000	111.30	0.73	14,787,000

ア 再調達原価 : 182,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 111.30㎡

ウ 現価率：経過年数3年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数32年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}32\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}20\%) \\ &\approx 0.73 \end{aligned}$$

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	3,630,000	0.30	法定地上権	1,089,000

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	3,630,000	-1,089,000		1.00	0.70	1,779,000
2	14,787,000	+1,089,000	1.00	1.00	0.70	11,113,000
一括価格 (合計)						12,892,000

- ウ 占有減価修正：物件2 必要なし。
 エ 市場性修正：物件1、2 必要なし。
 オ 競売市場修正：物件1、2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 市貝-1

所 在：芳賀郡市貝町大字市塙字北城1420番1

地 目：宅地

価 格：17,900円/m²

位 置：市塙駅900m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：240m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東6.2m町道

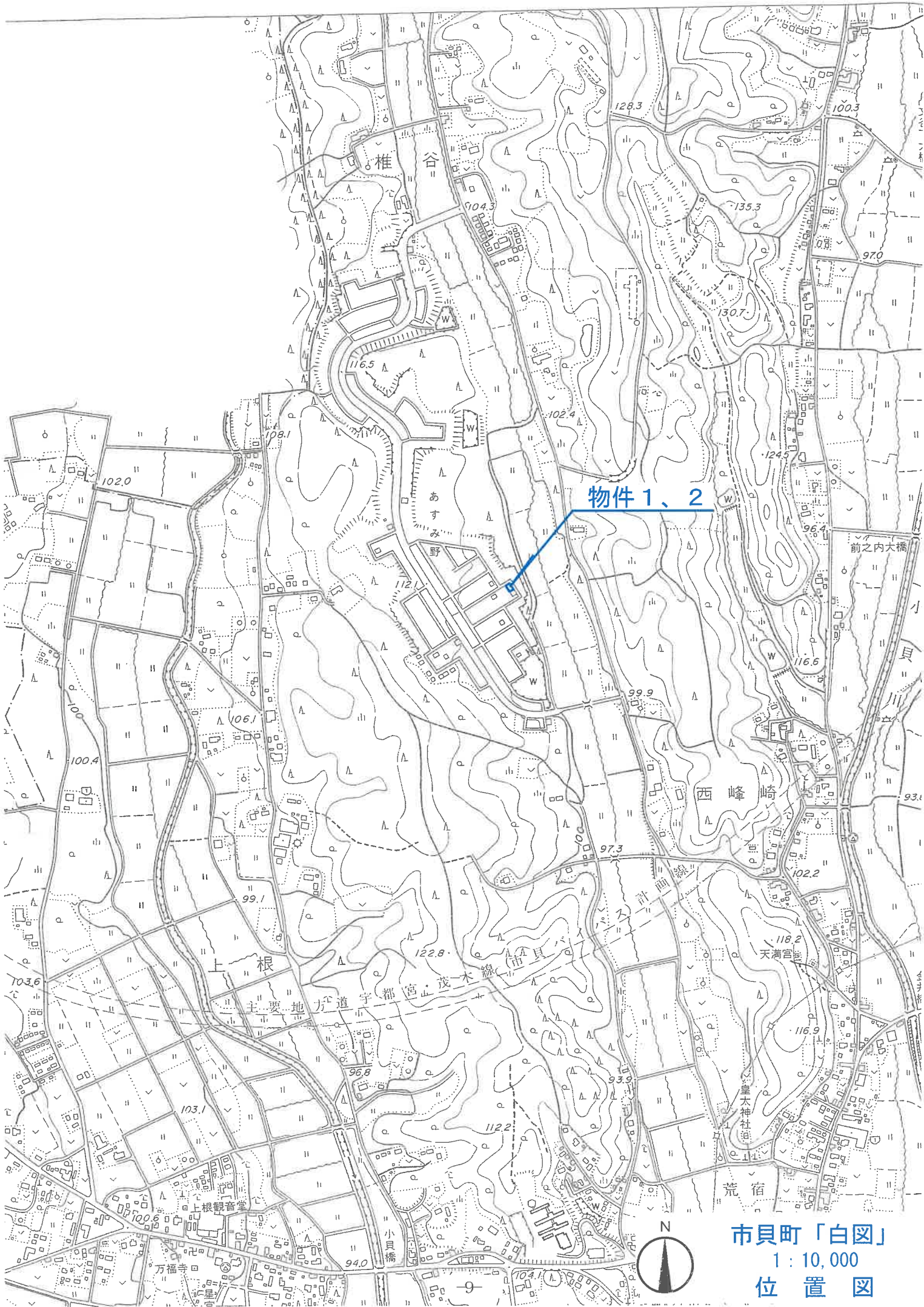
用途 指定 等：非線引都市計画区域、第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域 の 概要：一般住宅の中に農地等が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

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

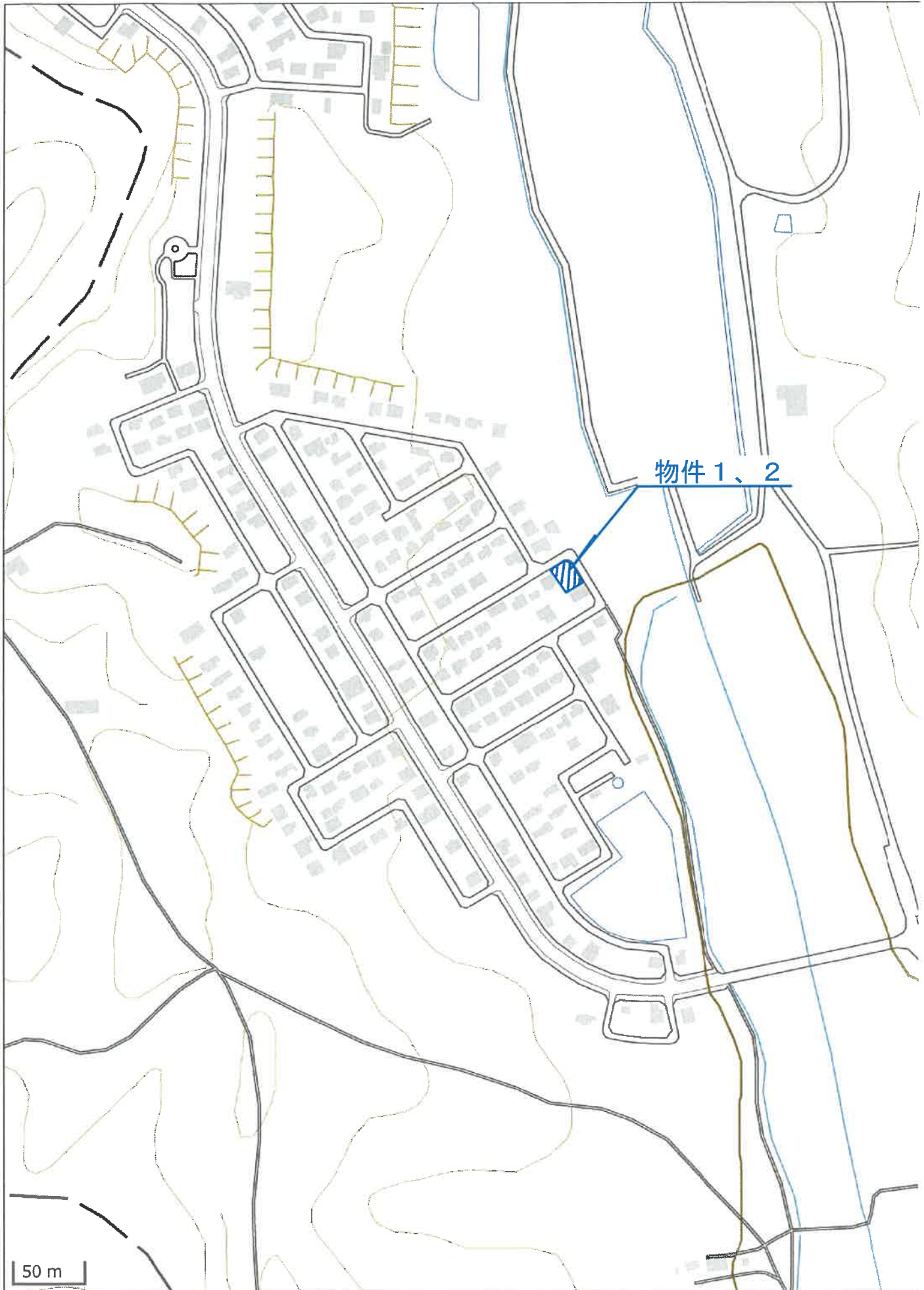
以 上



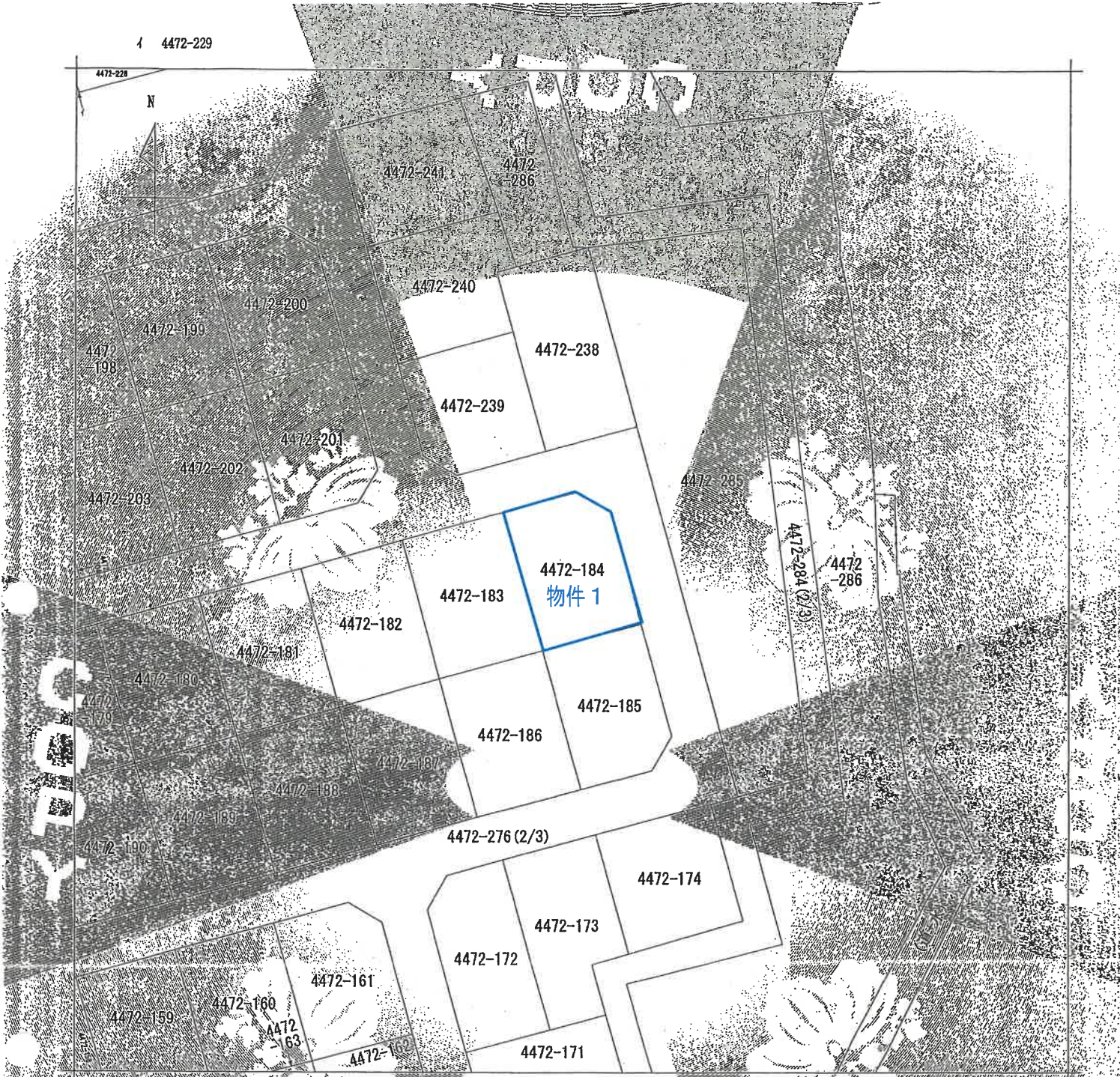
物件 1、2

市貝町「白図」
1 : 10,000
位置図





地理院地図
約1 : 3,450
位置図



(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、これに代わりの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概略を記載した図面です。

地番区画台帳
大字市轄
大字市轄

請求部	所在	芳賀郡市貝町大字市轄字吉野		地番	4472番184
出力縮尺	1/500	精度区分		登録簿文書記号	
作成年月日	平成8年10月18日	備付年月日(原図)		分類	地図に準ずる図面
				種類	旧土地台帳附属地図
				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方務局真岡支局管轄)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年10月8日
東京法務局台東出張所
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

登記年月日：平成8年10月23日

406184

SH 8年 10月 23日 登記

地積測量図

所在地：芳賀郡市原町大字市橋字古部

これは図面に記録されている内容に基づいた測量図である
(宇都宮地方事務局長岡支局管轄)

令和7年10月8日

東京法務局台倉出張所

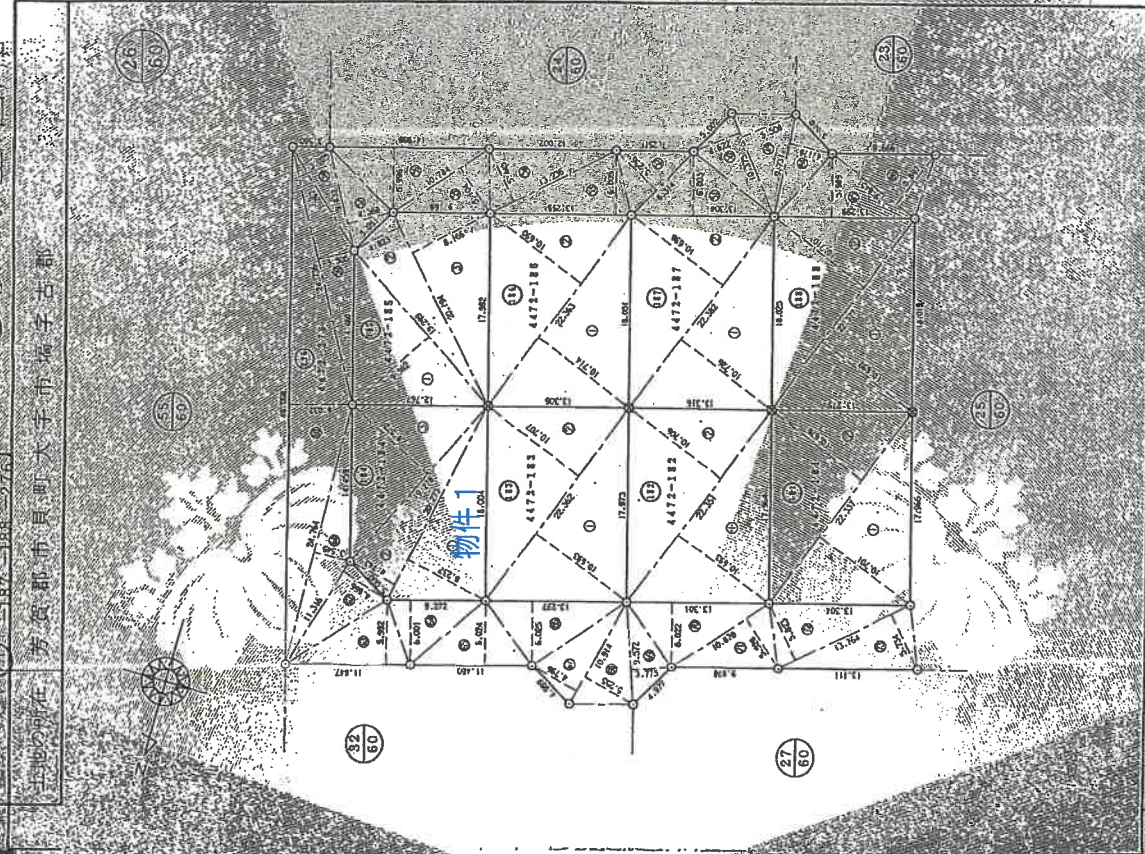
地番	①	4472-184	延べ面積	倍面積	積
1	22.377	10.692	239.254884		
2	22.377	10.692	239.254884		
地積			478.509768		

地番	①	4472-183	延べ面積	倍面積	積
1	22.377	10.692	239.254884		
2	22.377	10.692	239.254884		
地積			478.509768		

地番	①	4472-188	延べ面積	倍面積	積
1	22.377	10.692	239.254884		
2	22.377	10.692	239.254884		
地積			478.509768		

地番	①	4472-184	延べ面積	倍面積	積
1	20.273	9.237	186.988701		
2	20.273	9.237	186.988701		
地積			373.977402		

地番	①	4472-185	延べ面積	倍面積	積
1	19.278	9.572	184.529016		
2	19.278	9.572	184.529016		
地積			369.058032		



地番	①	4472-184	延べ面積	倍面積	積
1	20.273	9.237	186.988701		
2	20.273	9.237	186.988701		
地積			373.977402		

縮尺 1/500

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作成者 土地家屋調査士 (栃木県土地家屋調査士会用品)

(27/55)

請求番号：4-2

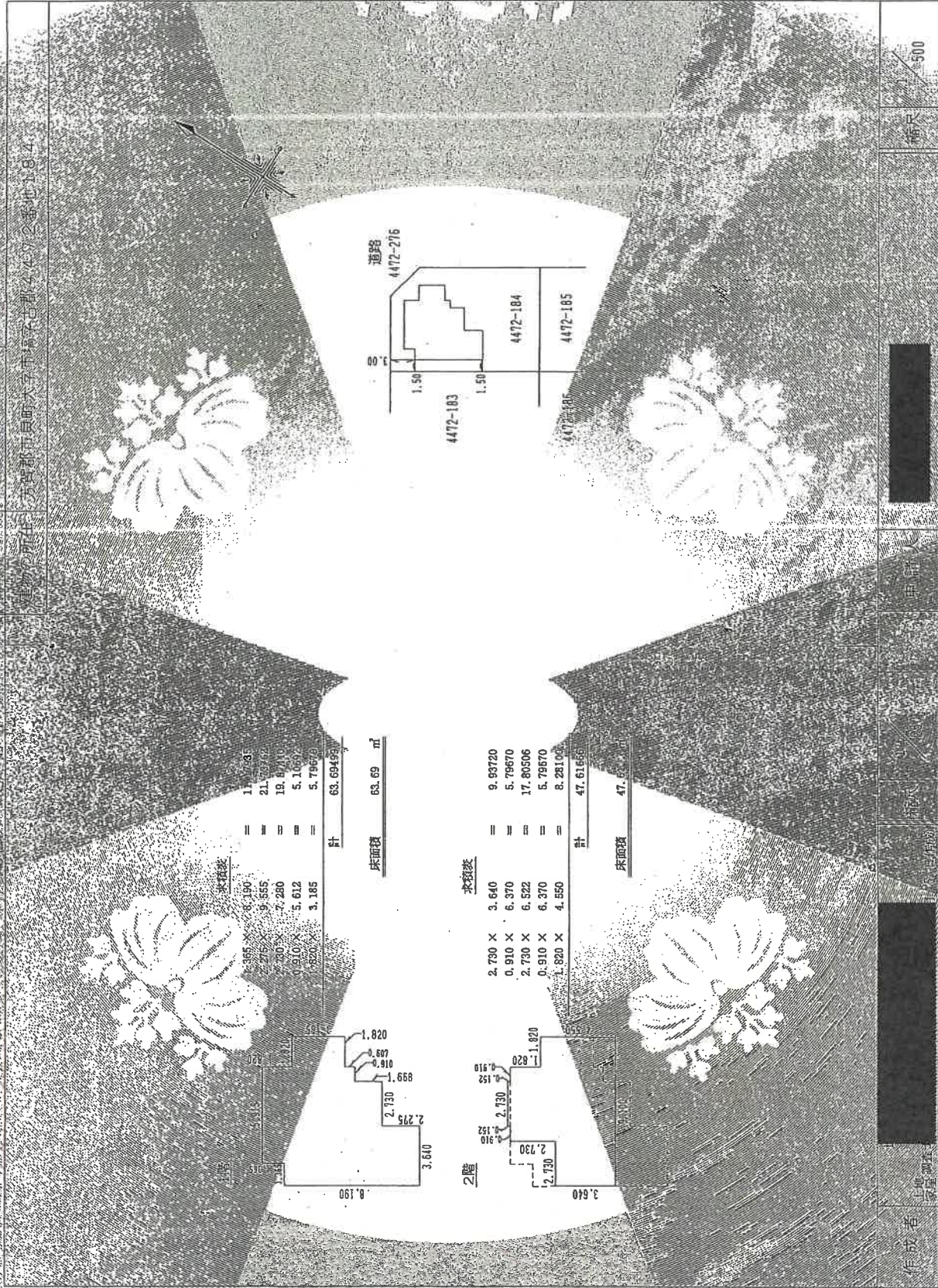
登記年月日：令和7年10月8日

これは図面に記載されている内容が証明となる
 (宇都宮地方支庁支店支店管轄)
 令和7年10月8日 東京法務局管轄支店

建築物図面
各階平面図

4472-184

建築物所在地：宇都宮市員町大字市道古町4-4-7の敷地1,814



縮尺 1/500

作成者

印

印

印

印

印

印

印

印

印

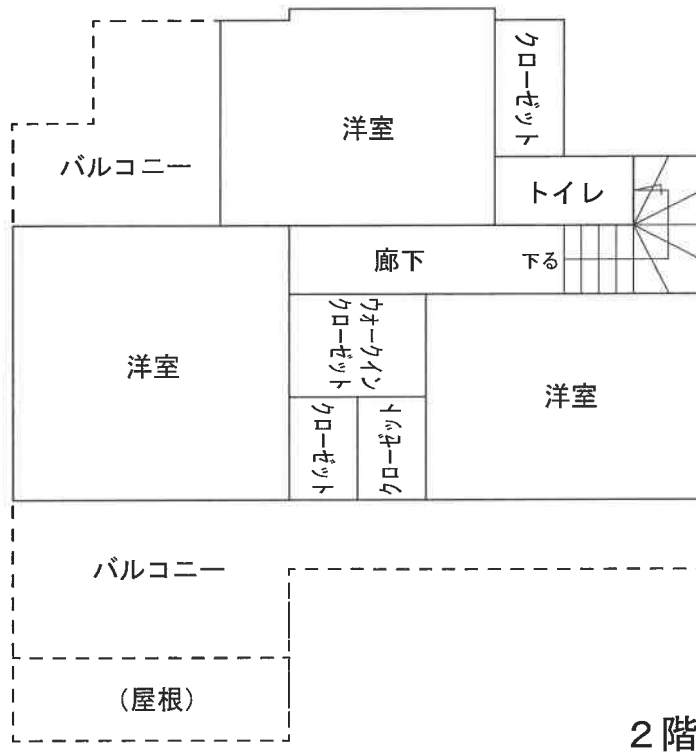
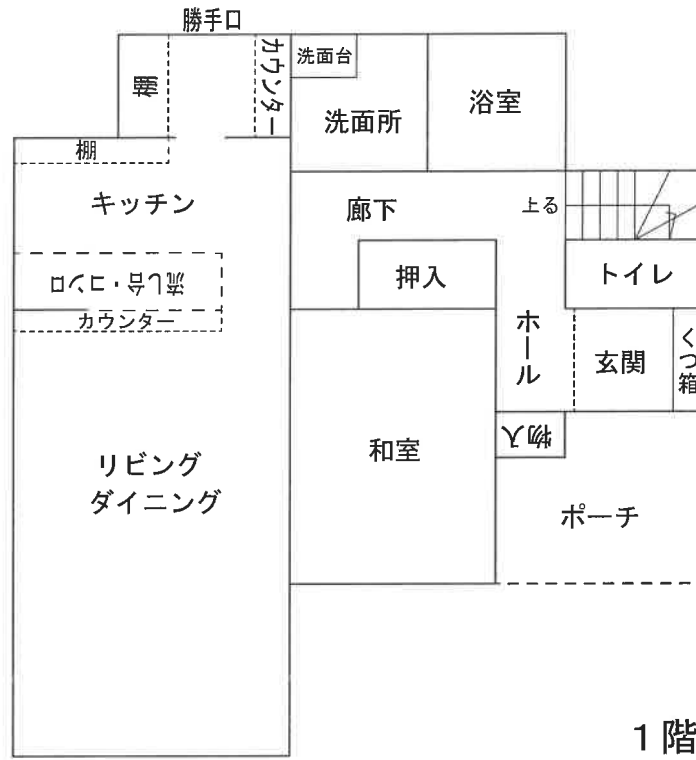
印

印

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

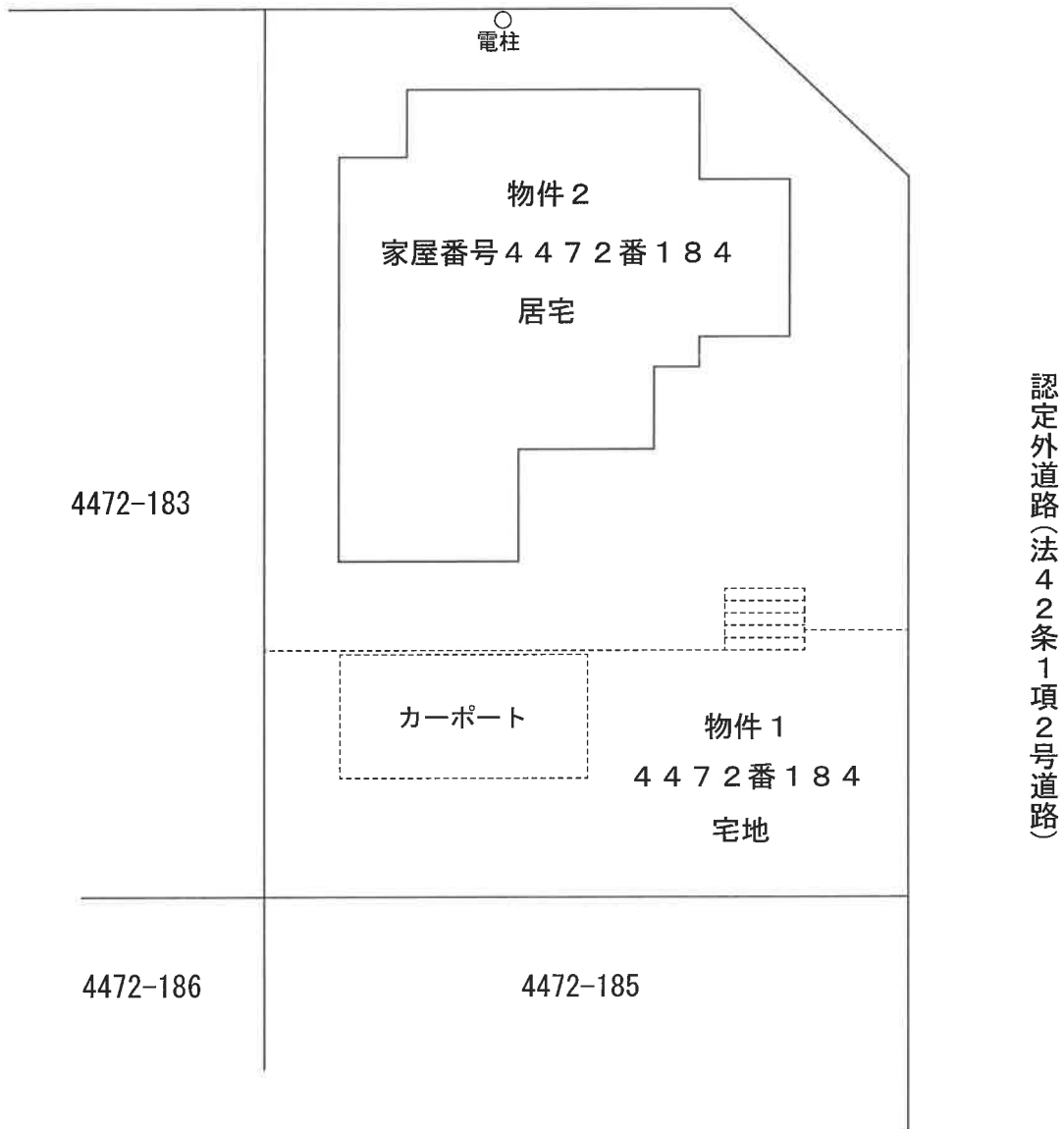
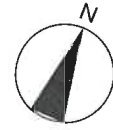
請求番号：4-3

建築物図面写



※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。

認定外道路(法42条1項2号道路)



※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。