

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 17 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 7 年 7 月 4 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 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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 5 月 14 日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお、当庁栃木支部、真岡支部管轄の事件については、各支部にも、それぞれ写しを備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6, 7	1, 959, 000 1, 567, 200	一括	391, 800	44, 278	0
6	1, 219, 000				
7	740, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 6 | 所 在 | 下都賀郡壬生町本丸二丁目 |
| | 地 番 | 9 7 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 4 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 7 | 所 在 | 下都賀郡壬生町本丸二丁目 9 7 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 7 4 番 3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 19 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 6, 7】

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 6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 下都賀郡壬生町本丸二丁目 |
| | 地 番 | 9 7 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 4 9 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 下都賀郡壬生町本丸二丁目 9 7 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 7 4 番 3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |

令和6年(ケ)第37号
令和6年7月19日受理
令和6年8月8日提出

現況調査報告書

(物件6、7)

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

6 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目

地 番 974番3

地 目 宅地

地 積 100.49平方メートル

所有者 有限会社長新聞店

7 所 在 下都賀郡壬生町本丸二丁目974番地3

家屋 番号 974番3

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 48.44平方メートル

所有者 有限会社長新聞店

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県下都賀郡壬生町本丸二丁目19-26	
土地	物件6	
現況地目	☒ 宅地（物件6） ☐ 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7	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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空き店舗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

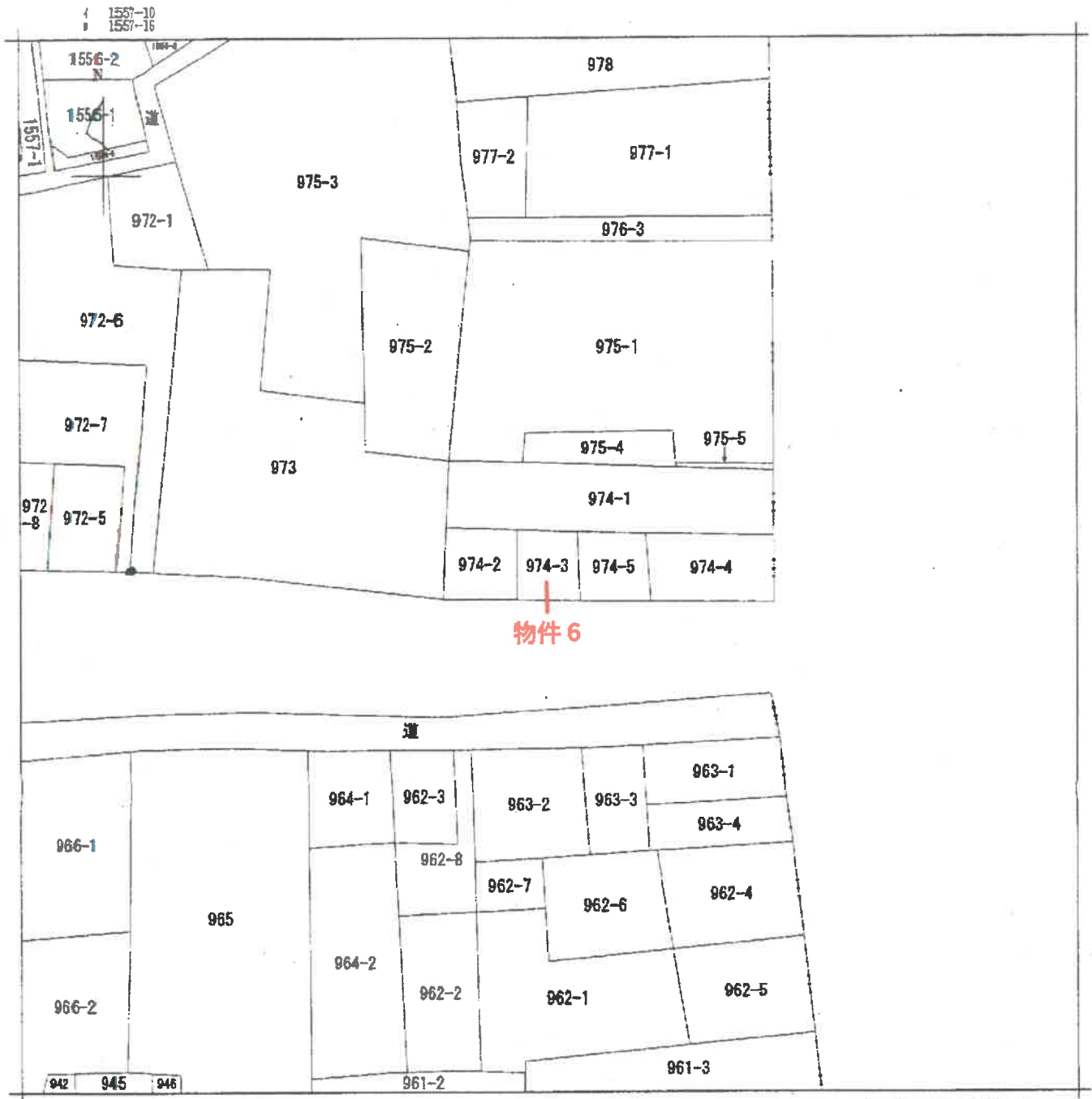
執 行 官 の 意 見

- 1 現況より本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が若干の動産類を残置した空き店舗の状態で管理占有している。第三者の占有は見受けられない。本件建物の内外を見分したところ、経年劣化等によるものと思われる汚損箇所が見受けられた。なお、本件建物内には、西暦2002年度書類が存在した。
- 3 本件土地の南側に幅員約5.8mの舗装町道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する(評価人調査による)。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年7月22日 (月) 14:00-14:30	壬生町役場 (物件1～7)	地番図入手 (間取図不存在) 道路関係調査
R6年7月22日 (月) 14:45-14:55	物件所在地 (物件1～5)	物件調査、外観写真撮影 事務連絡文書投函 (回答無し)
R6年7月22日 (月) 15:00-15:05	物件所在地 (物件6、7)	
R6年7月23日 (火) 10:30-10:35	宇都宮地方法務局 (物件1～5)	登記関係資料取得
R6年7月31日 (水) 9:30-10:30	物件所在地 (物件1～5)	物件5、7は不在で施錠されていたので、立会人を立ち 合わせ、解錠技術者に解錠させて物件に立入調査。評価 人同行。
R6年7月31日 (水) 10:35-11:05	物件所在地 (物件6、7)	
年 月 日 () : - :		
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 6年 7月31日 物件5、7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。 ☐ 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

(4 枚目)



(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	本丸2丁目
	本丸2丁目

請求部	所在	下都賀郡壬生町本丸二丁目				地番	974番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

令和6年5月10日

宇都宮地方法務局

請求番号: 4-3

登記官

(1/1)

(5 枚目)



この写しは、町所有図面の原本と相違ないことを証明する。

2024年07月22日

栃木県下都賀郡壬生町長

縮尺 1/600



大字名 本丸二丁目

※この図面は、地籍の配置を示すために作成図したものであり、道路幅員や境界位置等を示すものではありません。参考図としてご利用ください。

登記年月日：平成4年8月10日

各階平面図

0287186

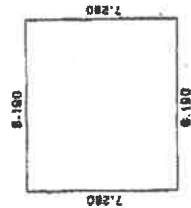
建物図面

74番3

下都賀郡壬生町本丸2丁目974番地3

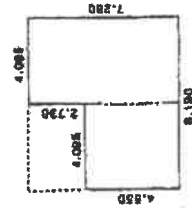
建物の所在

1 階

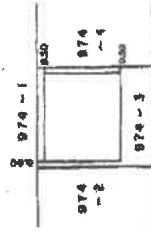
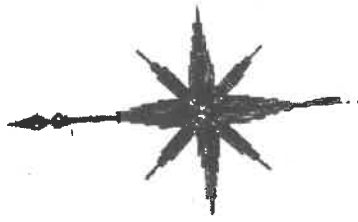


床面積 8.190 x 7.280 = 59.823200
床面積 59.52 m²

2 階



床面積 4.085 x 4.550 = 18.592750
4.085 x 7.280 = 29.811600
合計 48.443550
床面積 48.44 m²



昭和4年8月10日登記

縮尺 1/200

縮尺 1/250

4日作製

作製者

申請人

(新木県土地家屋調査士会館)

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。

(宇都宮地方支庁審判官)

令和6年5月10日

宇都宮地方支庁審判官

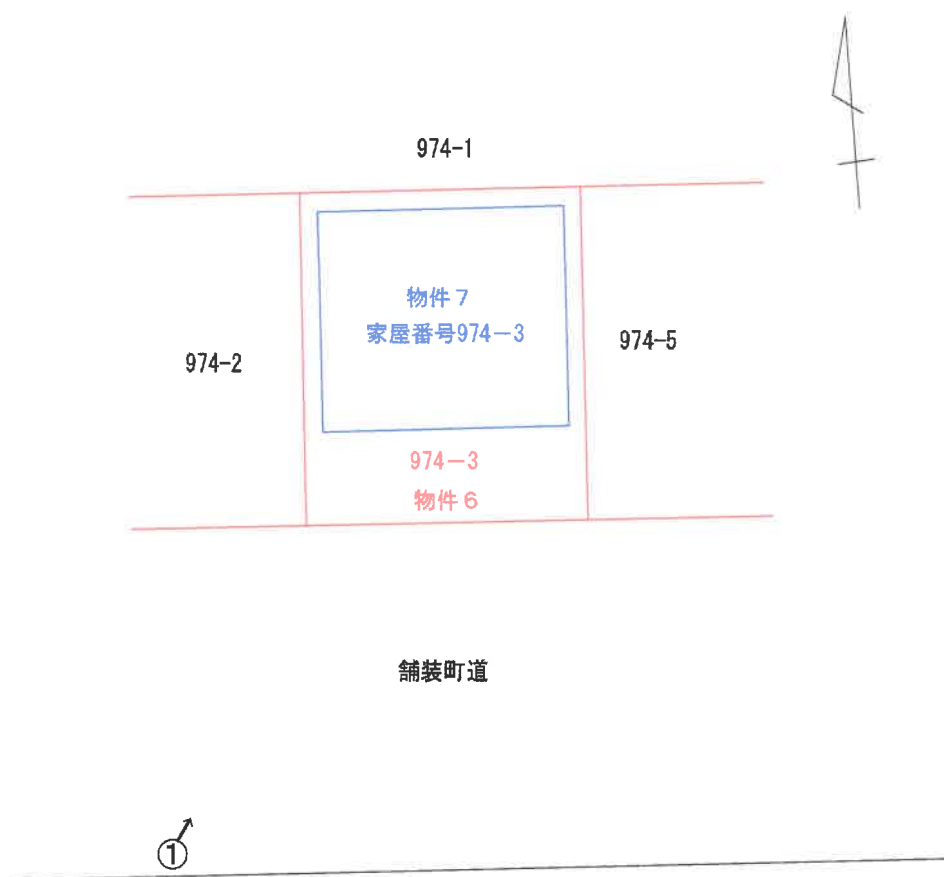
登記官

(7 枚目)

請求番号：4-4

土地建物位置関係図

※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



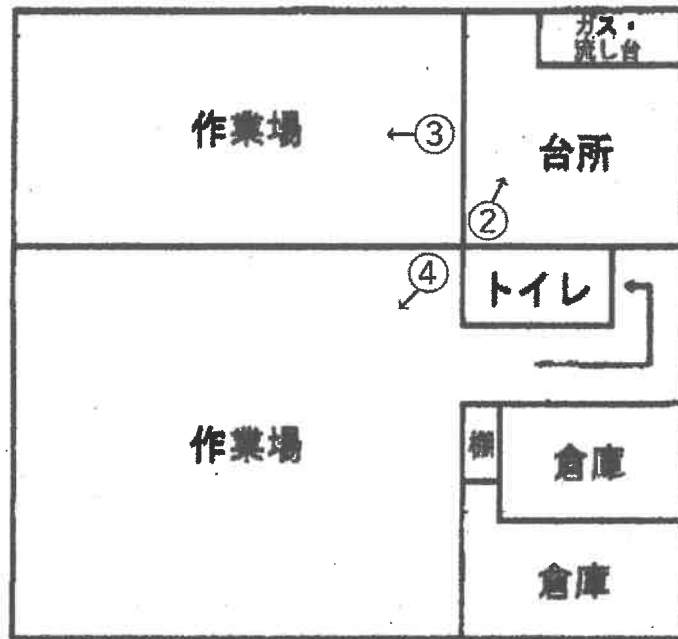
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

間取図

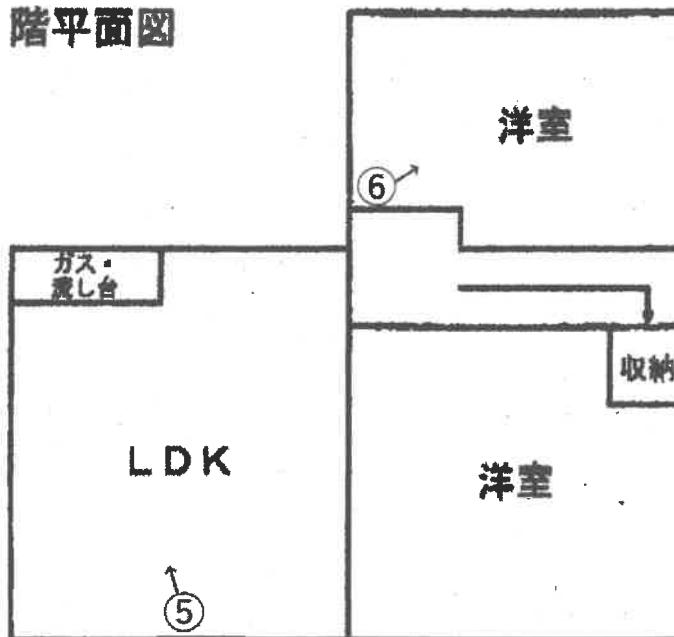
本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない

物件 7

1 階平面図



2 階平面図



←○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

物件 7



写 真 2 (台所)



写 真 3 (1階北側作業所)



写 真 4 (1階南側作業所)



写 真 5 (2階リビングダイニングキッチン)



写 真 6 (2階北東側洋室)



第 24017-2号
令和 6年（ケ）第 37号2
令和 6年 7月10日 受 命
令和 6年 7月31日 現地調査
令和 6年 8月 7日 評 価
令和 6年 8月 8日 提 出

宇都宮地方裁判所

評 価 書

物件 6、物件 7

評価人 不動産鑑定士
坂 本 嘉 男

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 6、7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法 7 3 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 6 の土地価格は物件 7 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 7 の価格は当該敷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、法定の手続き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き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 5 8 条 4 項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
6	所在地目積	下都賀郡壬生町本丸二丁目 9 7 4 番 3 宅地 100.49m ²	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	下都賀郡壬生町本丸二丁目 9 7 4 番地 3 9 7 4 番 3 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 59.62m ² 2階 48.44m ²	

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6）

位 置 ・ 交 通	東武宇都宮線「壬生駅」南西方約300m（直線距離）（別添図面等参照）	
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、壬生町市街地に位置する住宅地域である。当該地域は、街路条件が比較的良好で、利便性の配置にも恵まれた住宅地域である。	
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 防 火 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件6 地積 : 100.49㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10m 奥行 : 約10m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件6 南約5.8m舗装町道(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7の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。 隣接地は、東側駐車場、西側倉庫、南側道路を挟んで作業所、北側戸建住宅。	
供 給 処 理 施 設	物件6 上水道: あり 都市ガス: なし 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	土壌汚染の可能性について調査したところ、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。	

特 記 事 項	
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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	平成 4年 7月29日新築 約32年 約3年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 クロス 天 井 化粧石膏ボード 床 モルタル フローリング	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層 2階 現況用途 店舗	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	特に利用されていない。	
特 記 事 項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6（土地）

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	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
6	36,400	1.00	100.49	0.85		1.00	3,109,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 壬生-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 36,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲10

イ 個別格差：必要なし

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。

カ 市場性修正 : 1.00

② 物件7（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	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
7	120,000	108.06		0.03	1.00	389,000

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32年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数3年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率0% + (1 - 0%) × (経済的残存耐用年数3年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1 - 観察減価70%) = 0.03

オ 市場性修正 : 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÷ウ
6	3,109,000	0.30	法定地上権	933,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ,1②カ) 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
6	3,109,000	-933,000		0.80	0.70	1,219,000
7	389,000	+933,000	1.00	0.80	0.70	740,000
一括価格（合計）						1,959,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件6 0.80 物件7 0.80 物件6 事業用物件▲20 物件7 事業用物件▲20

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 壬生-7

所 在：下都賀郡壬生町本丸2丁目1564番4

「本丸2-13-15」

地 目：宅地

価 格：32,800円／㎡

位 置：壬生駅西方600m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：390㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東町道4m

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

第7 附属資料

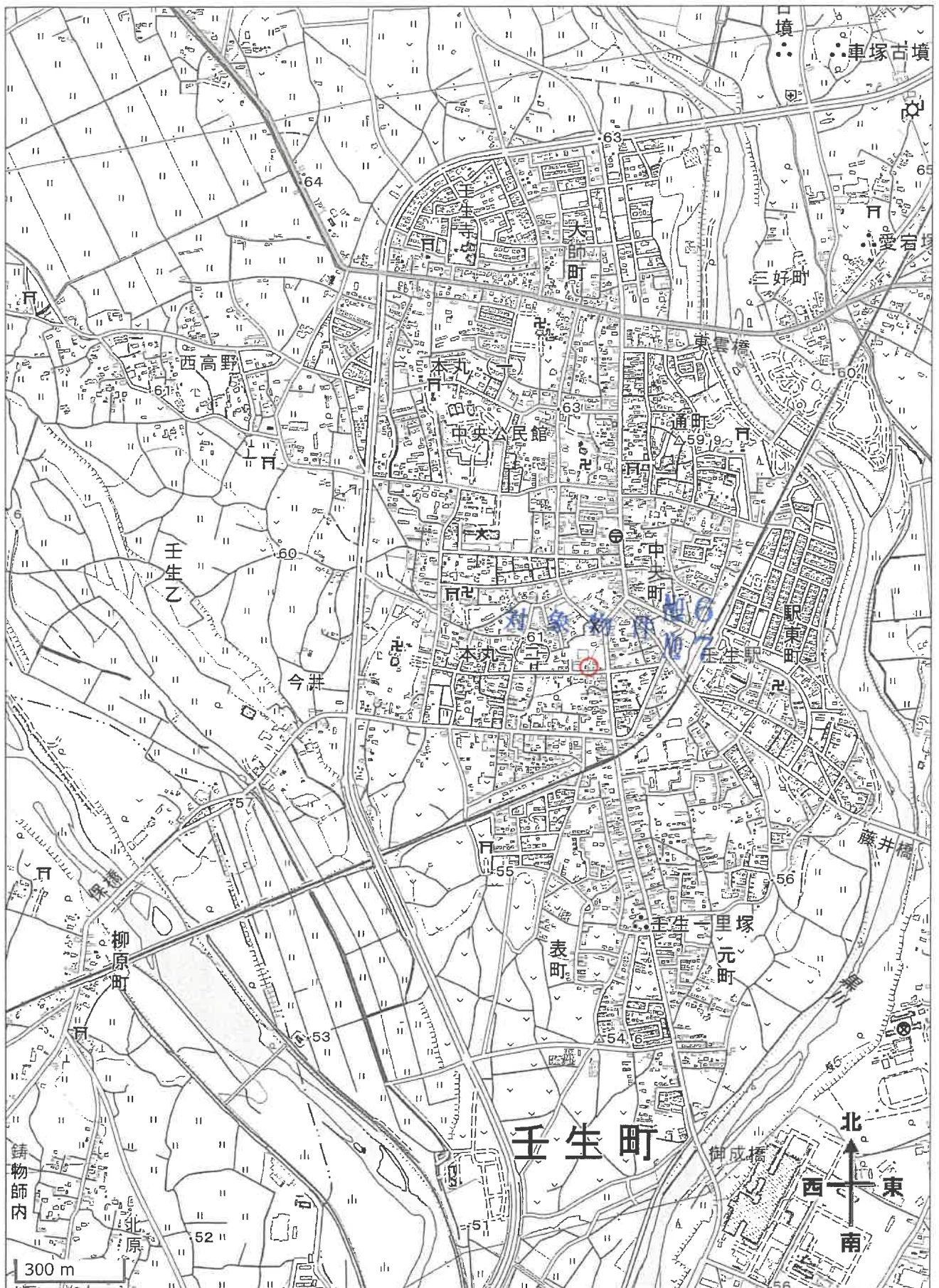
1 対象物件位置図（地理院地図）

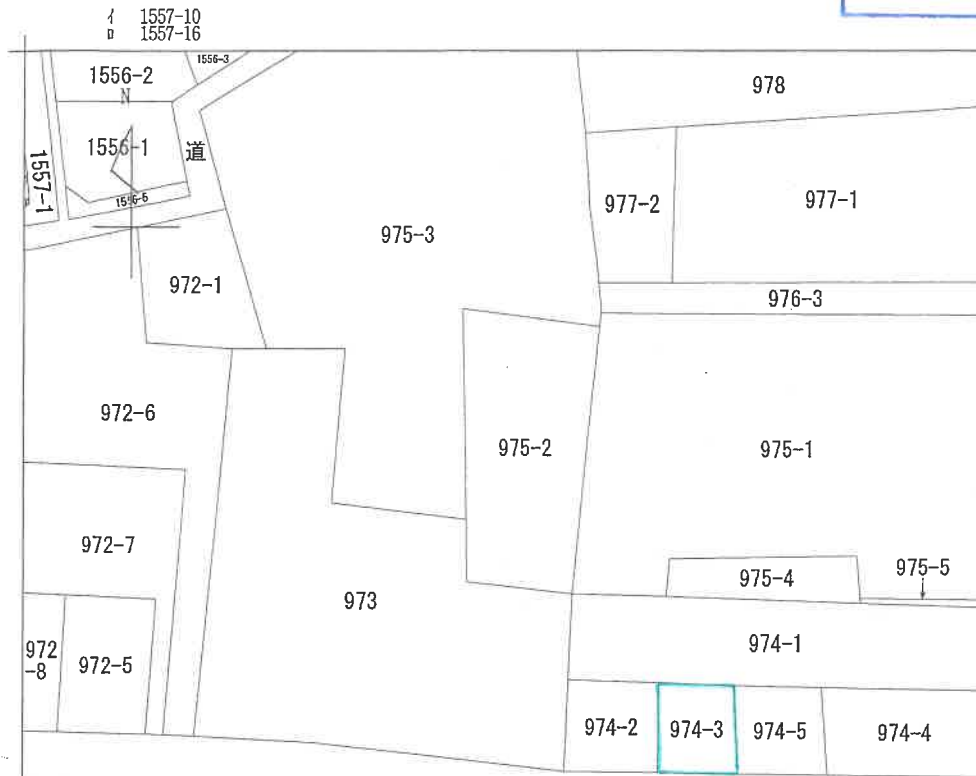
2 公図写

3 建物図面写

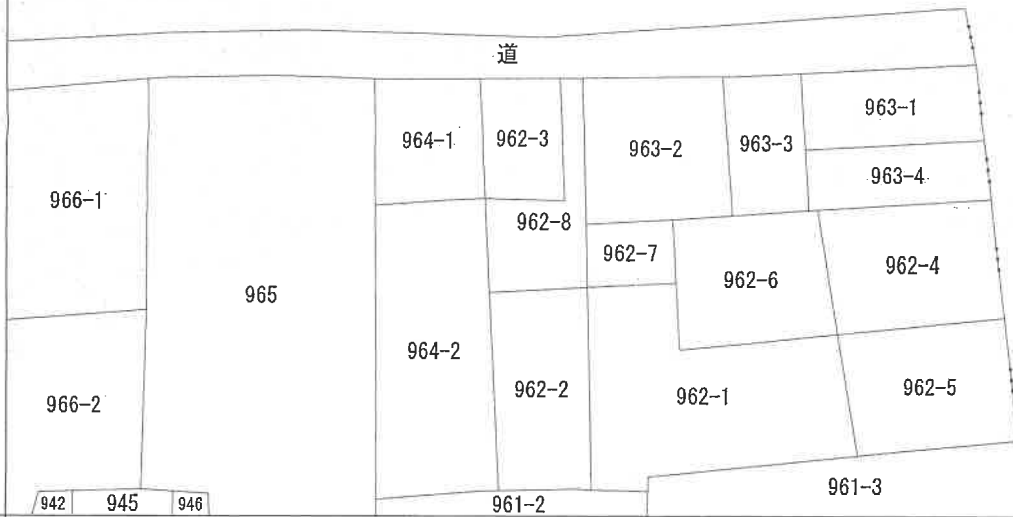
4 建物間取図

以 上





対 象 物 件 № 6



(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	本丸2丁目
	本丸2丁目

この図面は縮小されています

請求部	所在	下都賀郡壬生町本丸二丁目				地番	974番3			
出力縮	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					備付年月日(原図)			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。
(宇都宮地方務局栃木支局管轄)

各階平面図

0287186

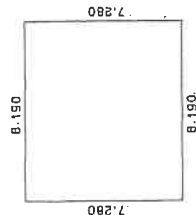
建物図面

家屋番号 974番3

建物の所在 下都賀郡壬生町本丸2丁目974番地3

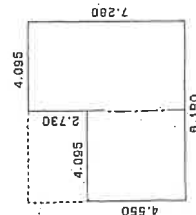
対象物件№7

1階



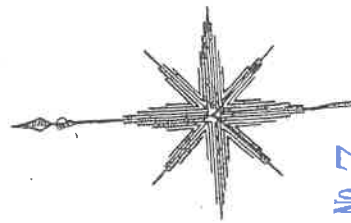
求積表	8.190 x 7.280 =	59.623200
床面積		59.62 m ²

2階



求積表	4.095 x 4.550 =	18.632250
	4.095 x 7.280 =	29.811600
合計		48.443850
床面積		48.44 m ²

この図面は縮小されています

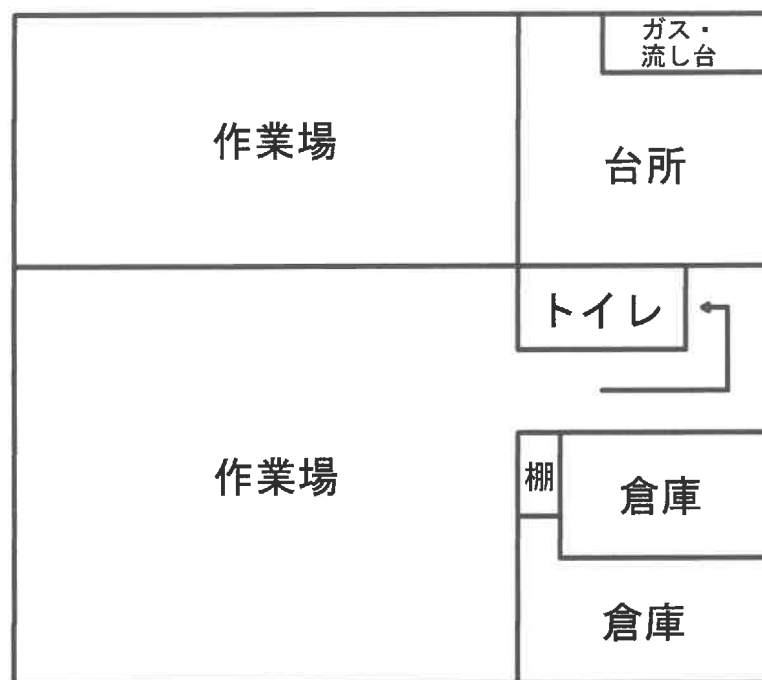


対象物件№7

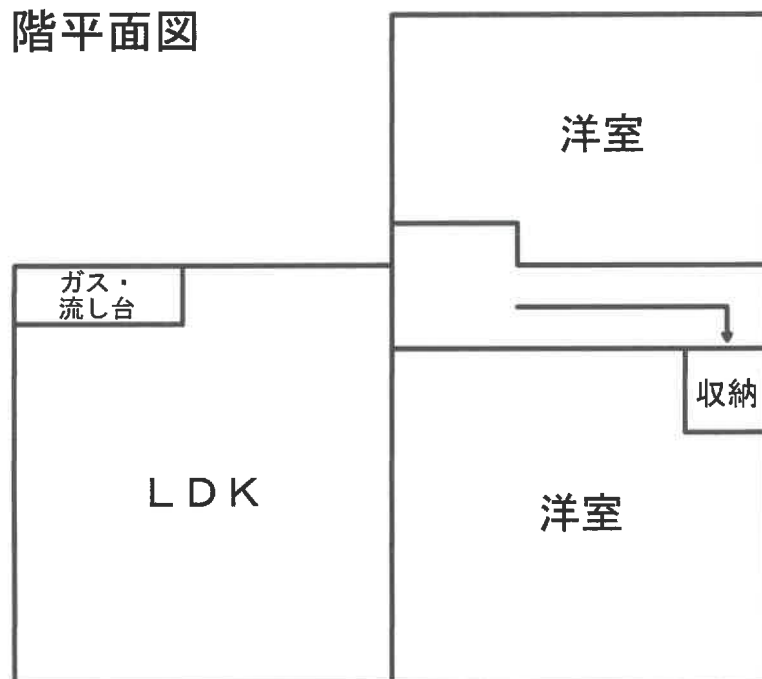
974 ~ 1	0.50
974 ~ 2	974 ~ 4
974 ~ 3	0.50

物件 7

1 階平面図



2 階平面図



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