

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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 7年10月 8日から 令和 7年10月15日まで	
開札期日	日 時	令和 7年10月21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11月 7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10月22日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,814,000 8,651,200	一括	2,162,800	124,622	25,922
1	3,274,000				
2	7,540,000				

物 件 目 録

1 所 在 下野市仁良川字西原

地 番 1 6 2 5 番 6

地 目 畑

地 積 4 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定)

所 在 仁良川地区第二工区区域

街区番号 3 0

画地番号 1 4

換地地積 2 7 0 平方メートル

2 所 在 下野市仁良川字西原 1 6 2 6 番地 5, 1 6 2 6 番地 6
(仮換地同所 3 0 街区 1 4 画地)

家屋 番号 1 6 2 6 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 4 . 1 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 下野市仁良川字西原

地 番 1 6 2 5 番 6

地 目 畑

地 積 4 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定)

所 在 仁良川地区第二工区区域

街区番号 3 0

画地番号 1 4

換地地積 2 7 0 平方メートル

2 所 在 下野市仁良川字西原 1 6 2 6 番地 5, 1 6 2 6 番地 6
(仮換地同所 3 0 街区 1 4 画地)

家屋 番号 1 6 2 6 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 4 . 1 0 平方メートル

令和7年(ケ)第11号
令和7年3月14日受理
令和7年4月7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 下野市仁良川字西原
 地 番 1625番6
 地 目 畑
 地 積 411平方メートル

- 2 所 在 下野市仁良川字西原1626番地5, 1626番地6
 (仮換地同所30街区14画地)
 家屋 番号 1626番5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 59.62平方メートル
 2階 54.10平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	栃木県下野市仁良川1625番地5 30街区14
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 ■仮換地明細図のとおり
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 種 類: □ある 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居宅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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■下野市役所職員	1 本件土地は小山栃木都市計画事業仁良川地区土地区画整理事業（第二工区）の30街区14画地、換地地積270㎡に換地指定されています。本件土地の地積411㎡と換地地積270㎡は等価値と扱っています。なお、仮換地は、確定測量の結果、多少増減することがあります。 2 本区画整理事業の施工期間は令和10年度までとなっています。 3 競売手続きで本件土地建物を取得した者は、下野市長宛てに所有権移転届け出書を提出することが必要であり、また清算金については新所有者が負うことになります。
■物件所有者	1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居住し居宅として使用しています。本件建物ではたまに寝泊まりしています。 3 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。 4 現時点で1階トイレ便座等を取り外していますが、今後、別の便座等を取り付ける予定でいます。また、インターホンを取り外しています。 5 本件建物内には仕事関係の動産類が置いてありますが、私が管理しているものです。裁判所からの通知は私にしてほしいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

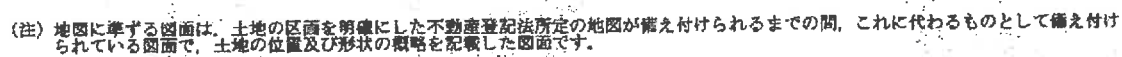
執行官の意見

- 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。本件建物の屋内を見分したところ、1階トイレ機器、インターホンが取り外されているほか、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 本件土地は、仁良川地区土地区画整理事業（第二工区）の30街区14画地、換地面積270㎡に仮換地指定されている。仮換地周辺の土地は区画整理により整地されており、従前の本件土地の位置及び形状等が不明である。
- 4 本件土地の北側に幅員約6.0mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(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
R7年3月17日 (月) 11:00-11:30	下野市役所	間取図、地番図、区画整理関係資料取得 道路関係調査
R7年3月17日 (月) 12:00-12:05	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年3月24日 (月)	当庁 (電話)	物件所有者から電話。占有関係調査。調査期日調整。
R7年4月15日 (火) 13:15-13:35	物件所在地	物件所有者立ち合いのうえ物件調査、写真撮影、評価人 同行
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 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。 ☐		

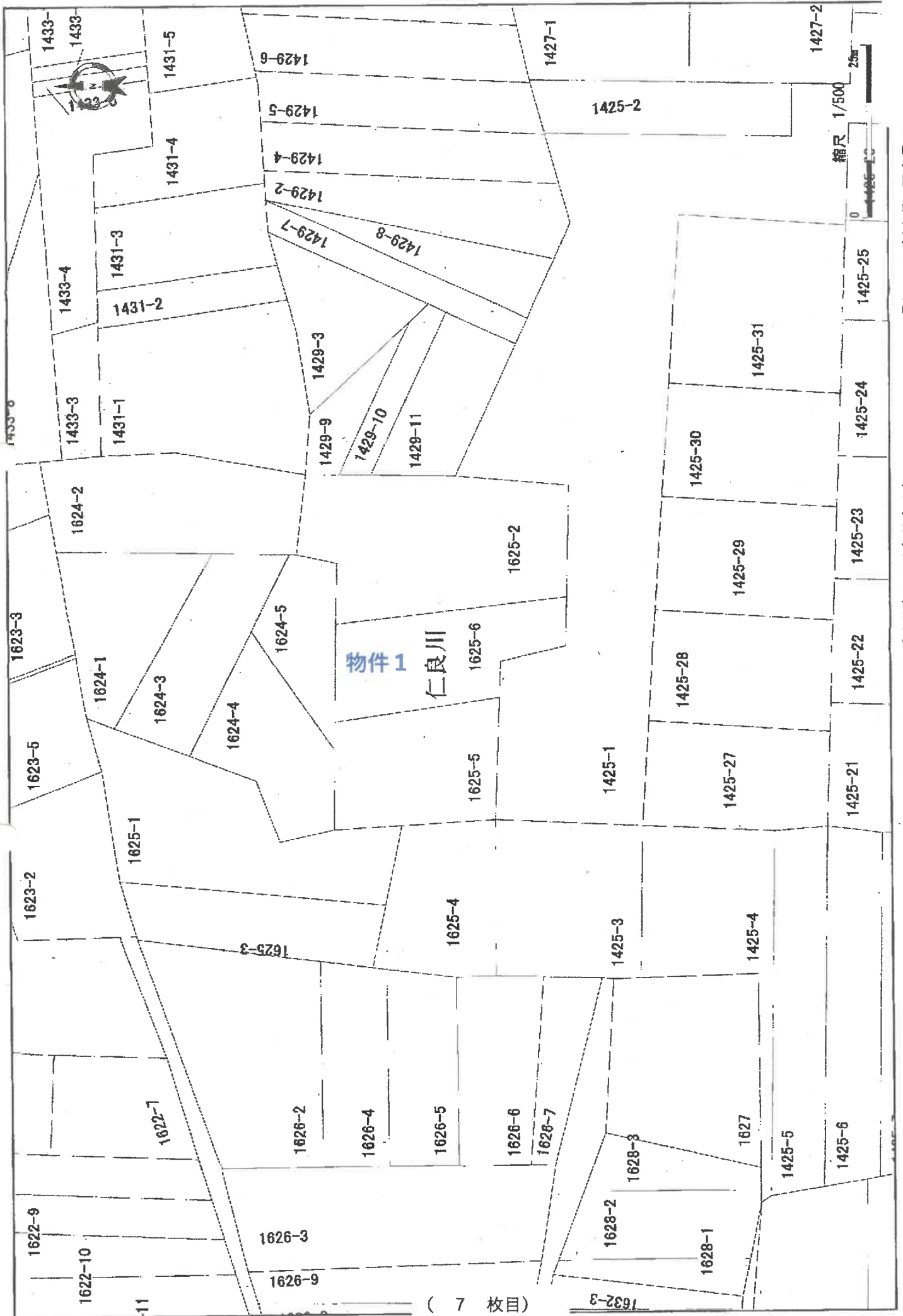
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



仁良川

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。

(6 枚目)

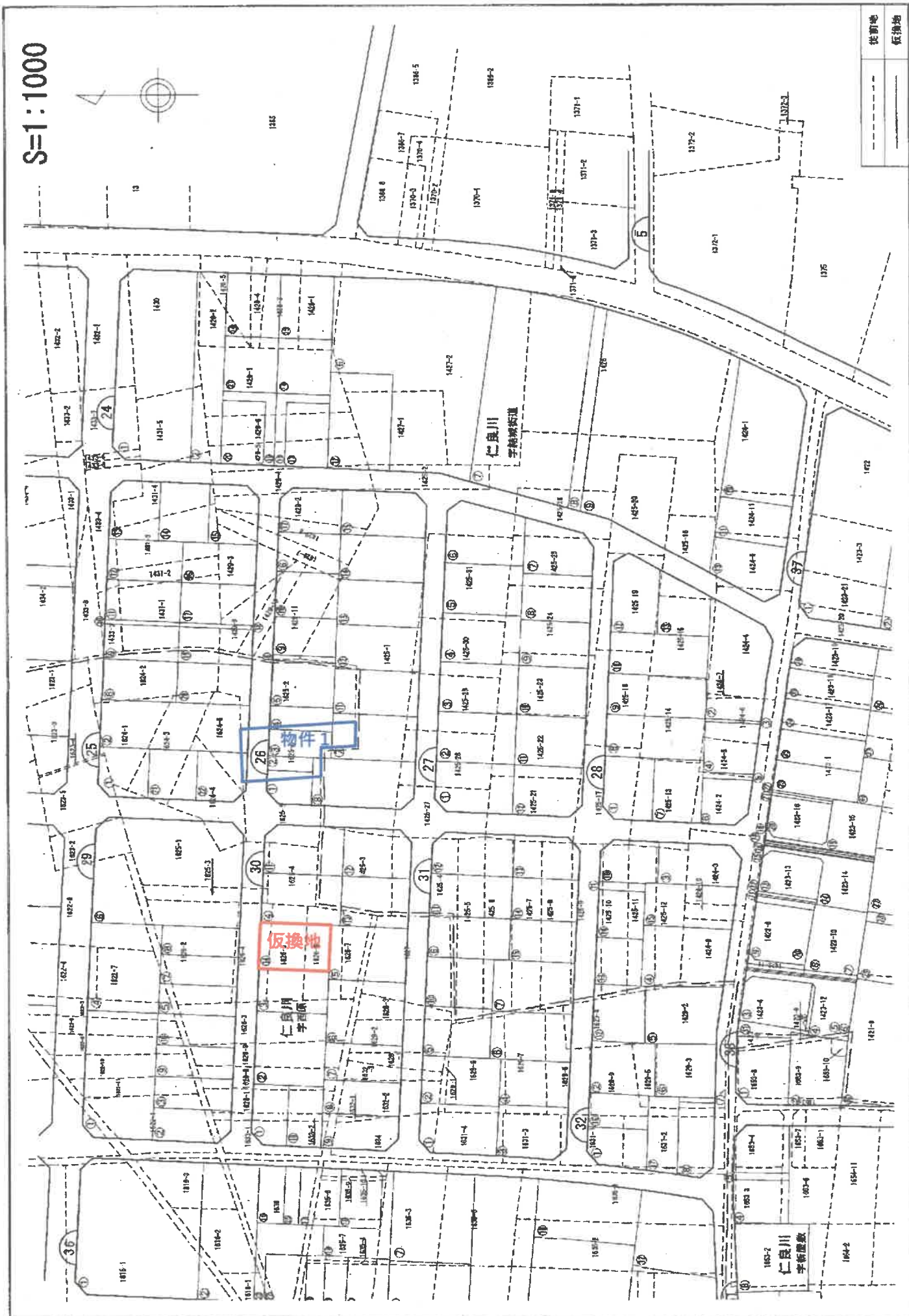


(7 枚目)

小山栃木都市計画事業仁良川地区区画整理事業（第二区）

仮換地位置図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



小山栃木都市計画事業仁良川地区土地区画整理事業（第二工区）

仮換地明細図

S=1:500



凡 例

街区番号	①
仮換地	1000
地 籍	300m ²

登記年月日：平成30年3月12日

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。
令和7年1月24日 宇都宮地方建設局小山出張所

登記書
(10 枚目)

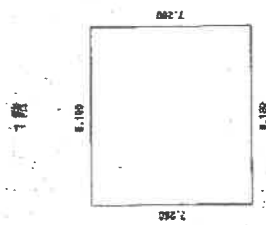
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図 建物図面

家屋番号 1626番 5

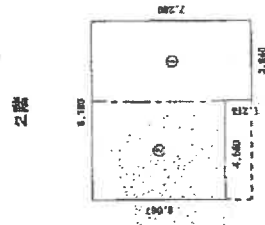
建物の所在 下野市仁良川字西原1626番地5、1626番地6

(仮換地：南所30街区14画地)



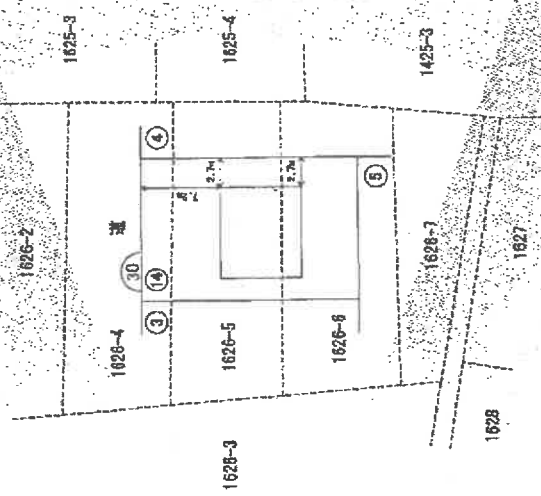
求積表

8.190 × 7.280	=	59.623200
合計		59.623200
床面積		59.62 m ²



求積表

① 3.640 × 7.280	=	26.499200
② 4.550 × 6.067	=	27.604850
合計		54.104050
床面積		54.10 m ²



作成者

作成)

縮尺 1/250

申請人

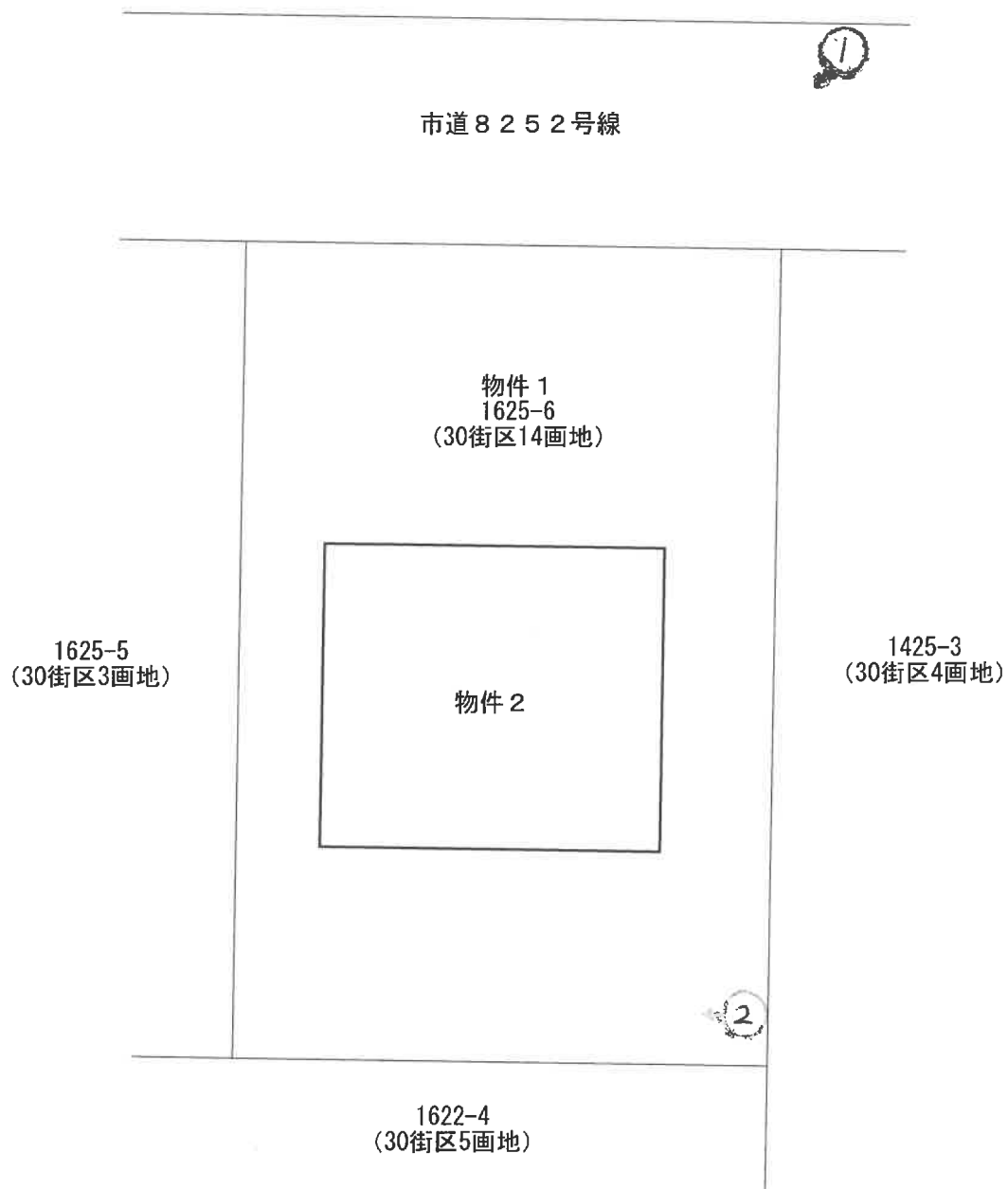
縮尺

1/500

請求番号：25-2

土地建物位置関係図

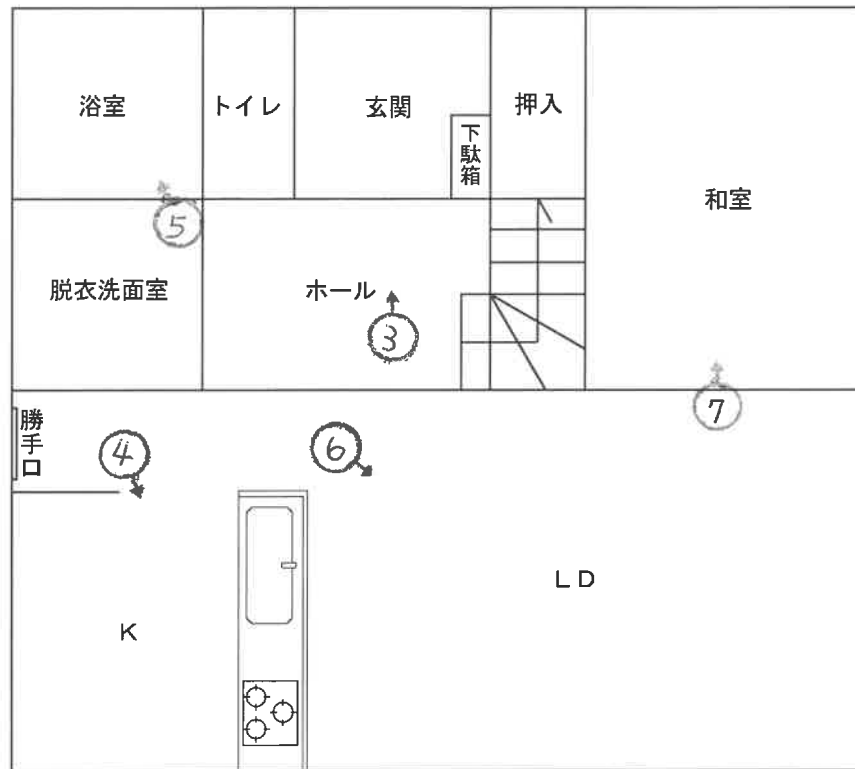
一〇 写真撮影位置・方向



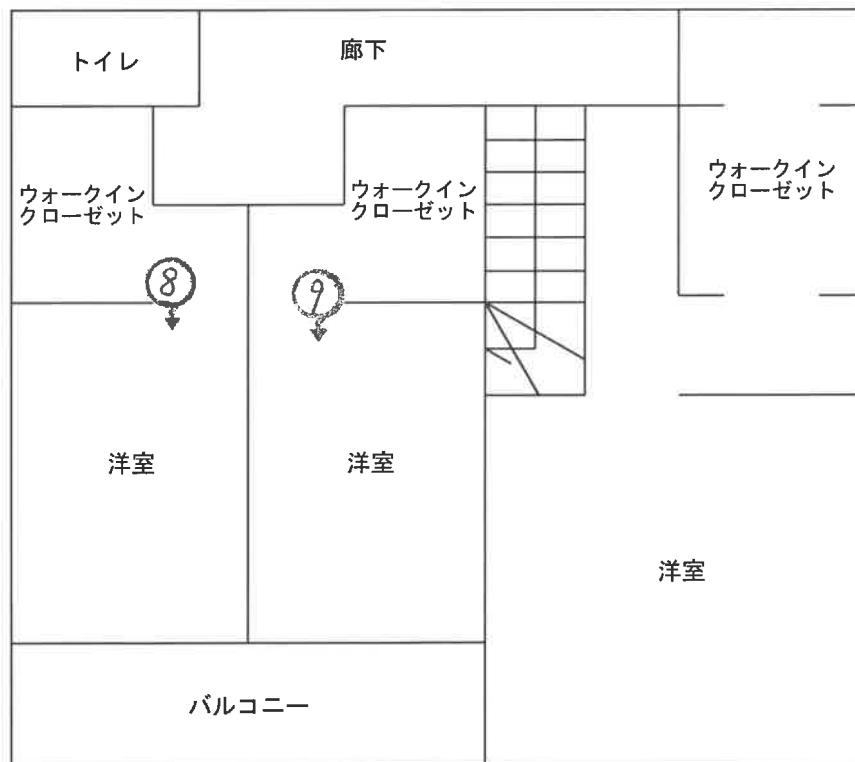
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

(11 枚目)

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。

(12枚目)

写 真 1



写 真 2



写 真 3 (玄関)



写 真 4 (キッチン)



写 真 5 (浴室)



写 真 6 (リビング)



写真 7 (和室)



写真 8 (2階南西側洋室)



写真 9 (2階中央洋室)





令和 7年 (ケ) 第 11 号
令和 7年 3月 5日 受 命
令和 7年 4月15日 現地調査
令和 7年 4月21日 評 価
令和 7年 4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
阪 上 真 佐 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,814,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,274,000円
物件2（建物）	金 7,540,000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	下野市仁良川字西原 1 6 2 5 番 6 畑 411m ²	仁良川地区第二工区 3 0 街区 1 4 画地 宅地 270m ²
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下野市仁良川字西原 1 6 2 6 番地 5、1 6 2 6 番地 6（仮 換地同所 3 0 街区 1 4 画地） 1 6 2 6 番 5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建 1階 59.62m ² 2階 54.10m 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、JR宇都宮線「小金井」駅の東方直線距離約3.1kmに所在している。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、「一般県道結城石橋線」の西側、一般住宅やアパート等が見られる区画整理事業が進行中の住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 仁良川地区土地区画整理事業、仁良川地区地区計画 埋蔵文化財包蔵地（新屋敷遺跡）
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12.5m、奥行約19.5m、形状は長方形である。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、埋蔵文化財包蔵地に指定されていることが劣る。	
接面道路の状況	物件1の土地は、北側を幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、8252号線）に等高に接面する中間画地である。	
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、当該建物は敷地の中央部分に建てられている。また、敷地の北側は駐車場として、南側は庭として利用されている。 土地及び建物共に同一所有者で、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：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	建築年月日(登記記載) 平成30年 2月26日新築 経過年数 7.0年 経済的残存耐用年数 17.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼、塩ビパネル等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳、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 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件2の建物全部は、債務者兼所有者が居住用として利用している。
特 記 事 項	インターホンが取り外されている。

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	38,200	0.97	270	0.85	1.00	8,504,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 下野-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 38,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

イ 個別格差：埋蔵文化財包蔵地に指定されている。▲3

ウ 地積：物件1の土地は土地区画整理区域内に存しており、既に仮換地の指定が完了している
 現状を考慮し、本案件においては従前地である土地全部事項証明書上の地積ではなく、
 仮換地数量を採用した。

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	142,000	113.72	0.43	1.00	6,944,000

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142,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数7.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数17.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 17.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.43$$

エ 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	8,504,000	0.45	法定地上権	3,827,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（15%）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	8,504,000	-3,827,000		1.00	0.700	3,274,000
2	6,944,000	+3,827,000	1.00	1.00	0.700	7,540,000
一括価格（合計）						10,814,000

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 下野-16

所 在：下野市仁良川字道光山1571番43外

「（仁良川地区第一工区51-1街区28外）」

地 目：宅地

価 格：37,900円／㎡

位 置：JR宇都宮線「自治医大」駅約3.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南6m市道

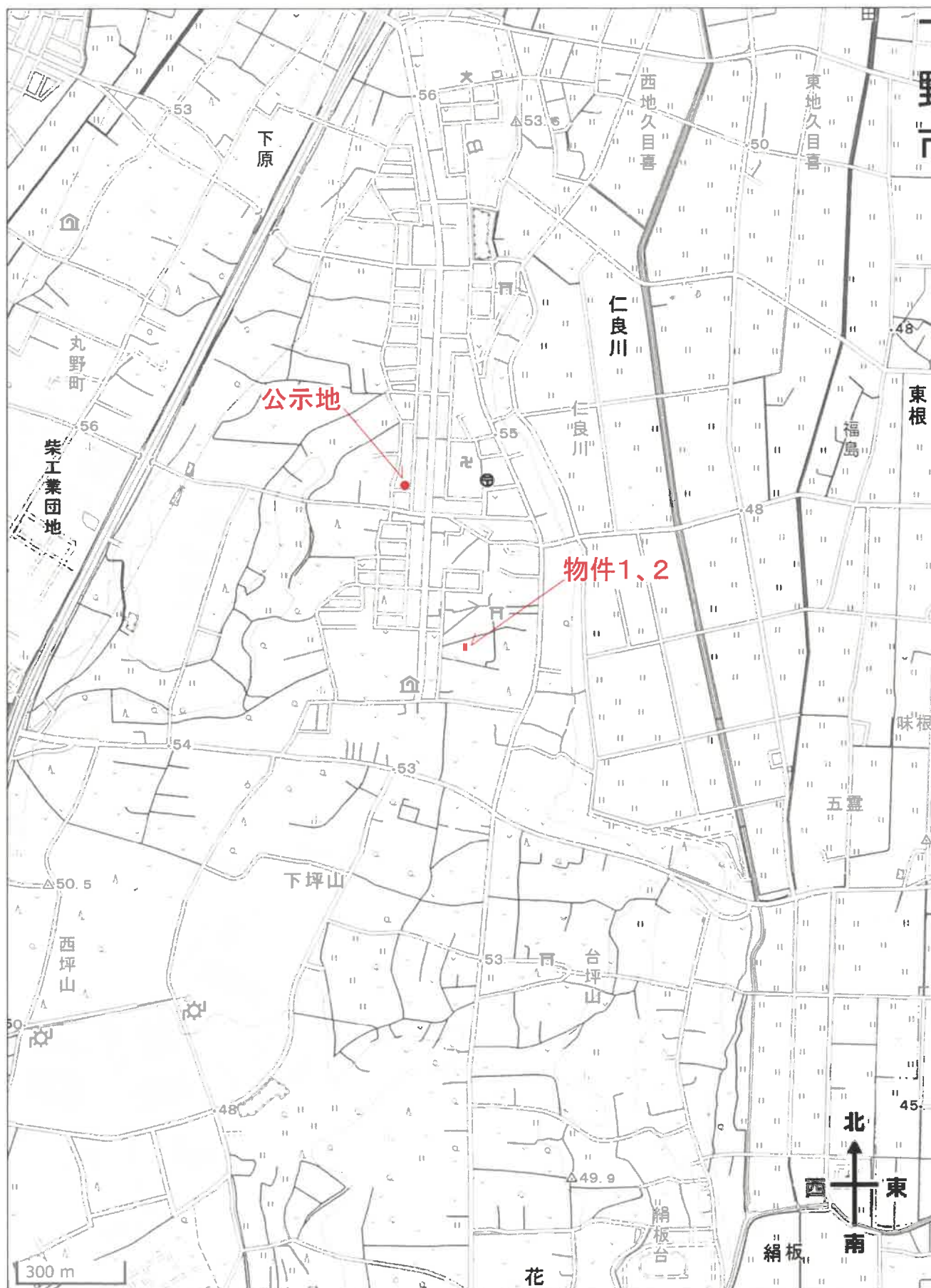
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が多い区画整理進行中の住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 仮換地位置図
- 3 仮換地明細図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

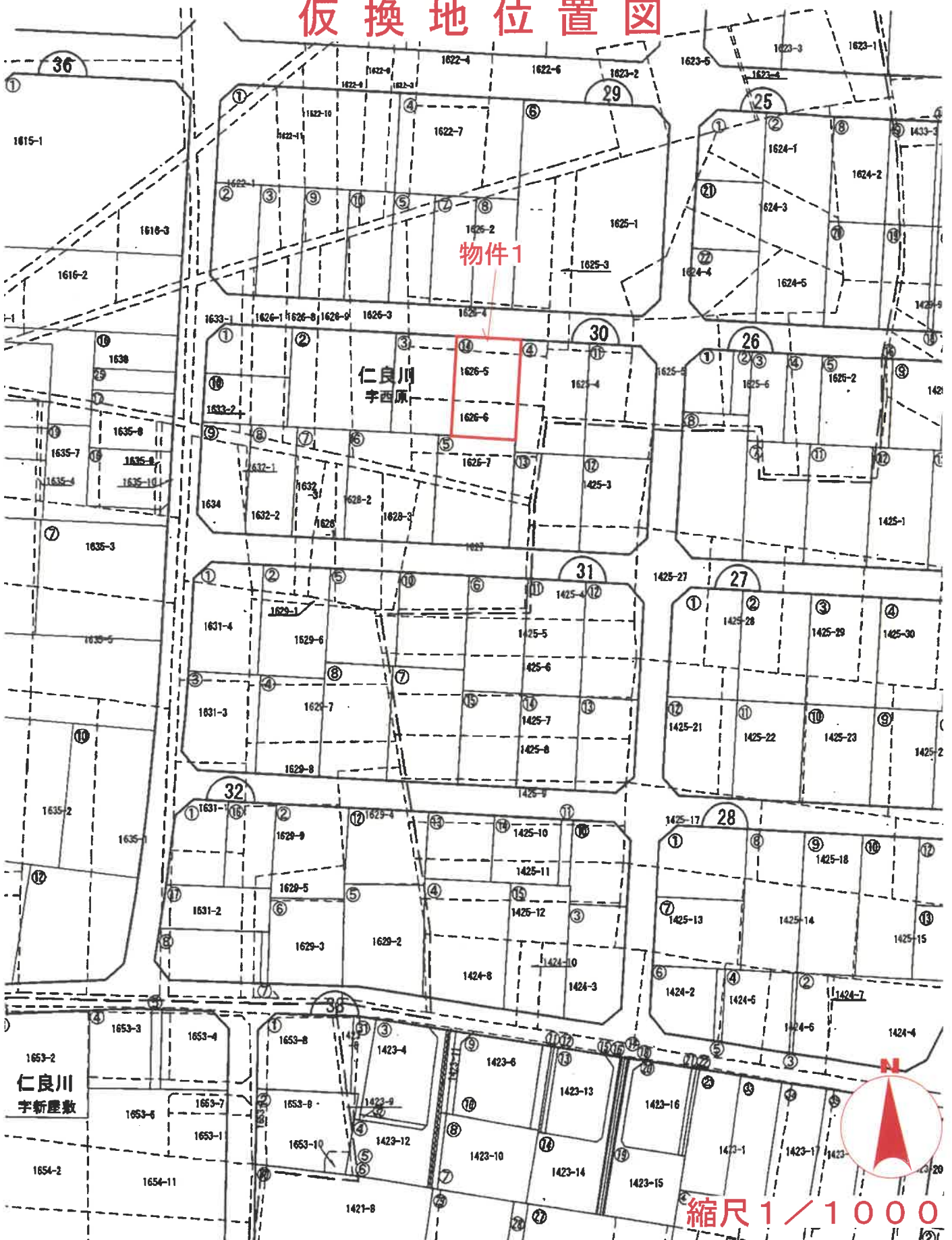
以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

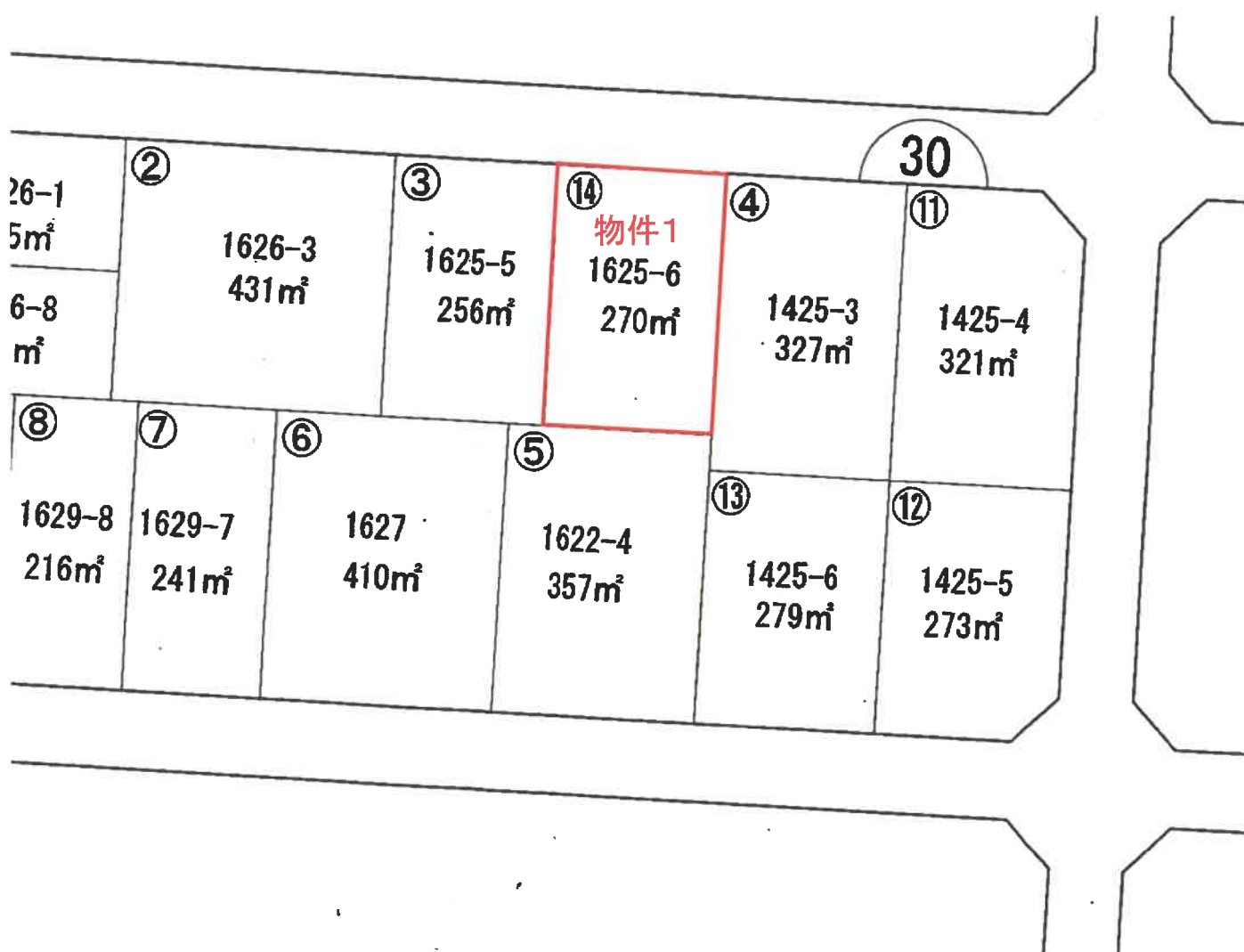
山栃木都市計画事業仁良川地区土地区画整理事

仮換地位置図



区土地区画整理事業（第二工区）

仮換地明細図



縮尺 1 / 500

各階平面図

1626番5

建物図面

下野市仁良川字西原1626番地5、1626番地6

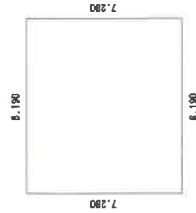
家屋番号

建物図面

(仮換地：同所30街区14画地)

物件2

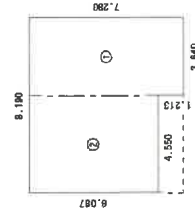
1階



求積表

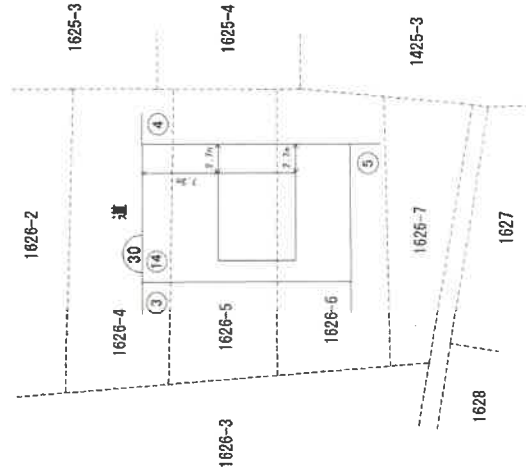
$8.190 \times 7.280 = 59.623200$
合計 59.623200
床面積 59.62 m²

2階



求積表

① $3.640 \times 7.280 = 26.499200$
② $4.550 \times 6.067 = 27.604850$
合計 54.104050
床面積 54.10 m²



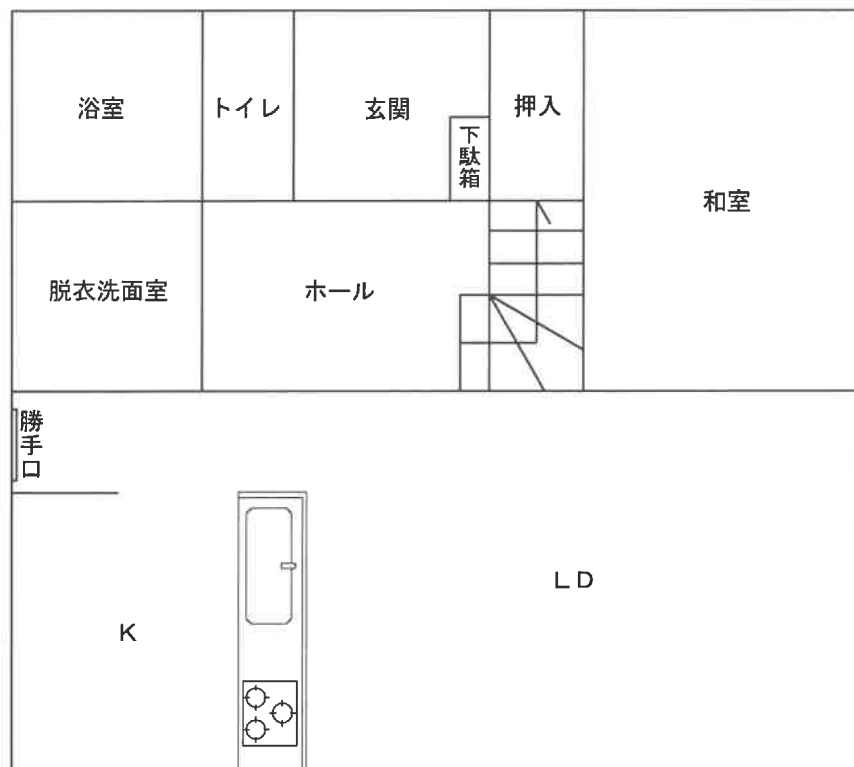
作成者

縮尺 1/250

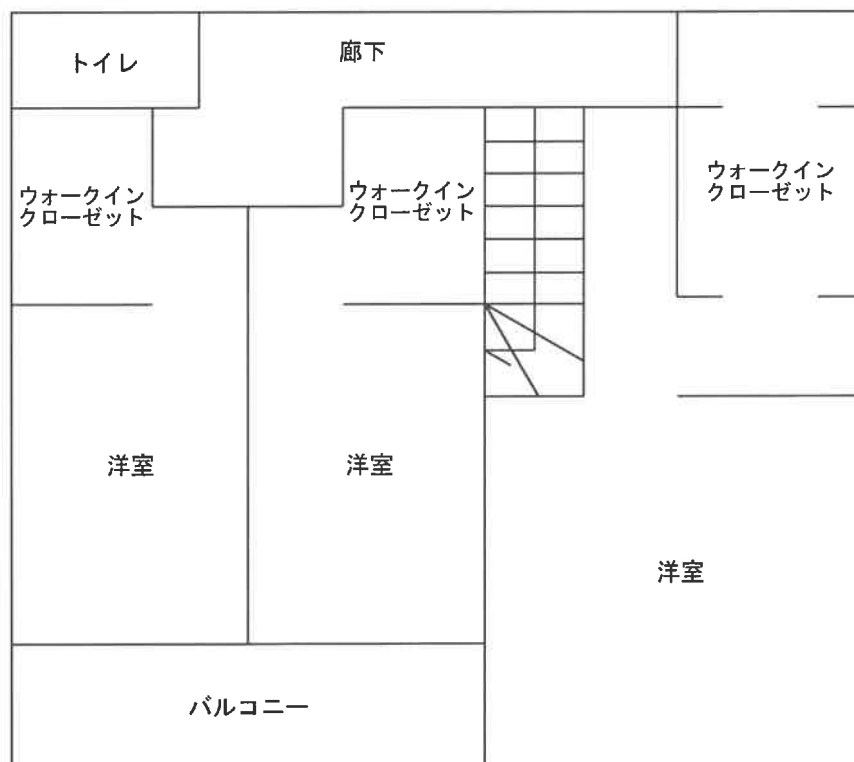
申請人

縮尺 1/500

建物間取り図 物件2



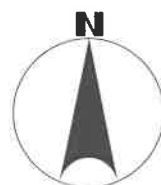
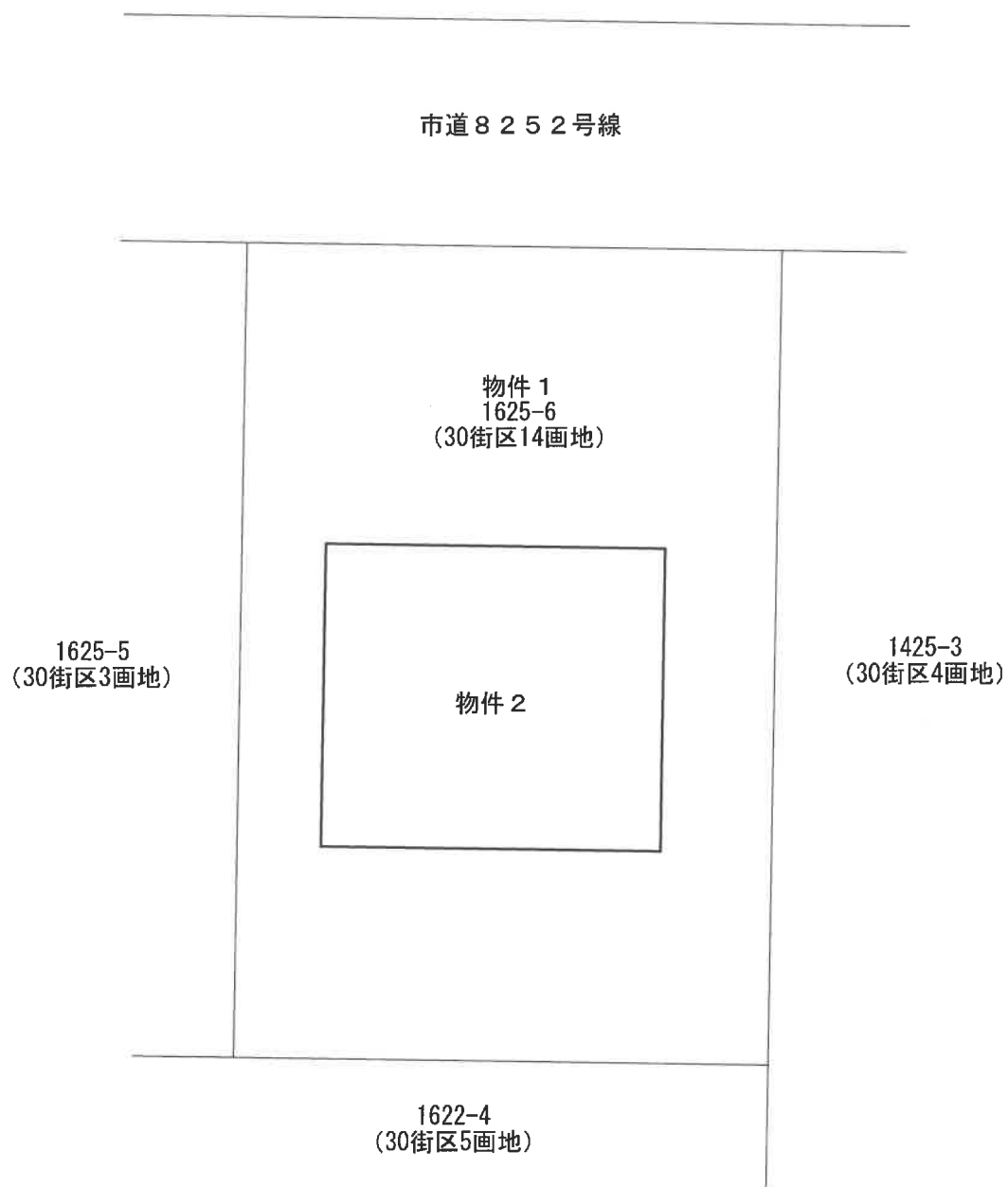
1階



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。