

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月15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11月 5日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 5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11月19日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月15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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,989,000 11,191,200	一括	2,797,800	108,031	22,606
1	2,608,000				
2	1,362,000				
3	10,019,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市西川田町字三ツ塚 |
| | 地 番 | 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市西川田町字三ツ塚 |
| | 地 番 | 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3. 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市西川田町字三ツ塚 6 番地 5, 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 5 5 平方メートル
2 階 5 4. 0 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 宇都宮市西川田町字三ツ塚
 地 番 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 9 . 9 4 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市西川田町字三ツ塚
 地 番 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 3 . 1 1 平方メートル

- 3 所 在 宇都宮市西川田町字三ツ塚 6 番地 5, 6 番地 6
 家屋 番号 6 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル
 2 階 5 4 . 0 3 平方メートル

令和7年(ケ)第62号
令和7年6月26日受理
令和7年7月22日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(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 | 宇都宮市西川田町字三ツ塚 |
| | 地 番 | 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市西川田町字三ツ塚 |
| | 地 番 | 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3. 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市西川田町字三ツ塚 6 番地 5, 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 5 5 平方メートル
2 階 5 4. 0 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県宇都宮市西川田町6番地5	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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3	
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 ☐ 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家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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者破産管財人	本件対象不動産は管理会社に管理を任せており、本件建物は空き家として使 用しています。

(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 現況及び前記利害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 物件1、2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空き家として使用している。
- 3 本件建物はオール電化住宅である。
- 4 本件建物玄関南側（外部物入）のシャッターの揺れる音が、風が強いと少し気になる。
- 5 物件1、2土地の北東側に、幅員約3.5mの認定道路（市道3046号線）が接面しており、建築基準法42条2項道路に該当する。

(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6月30日(月) 15:30-15:35	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 所有者破産管財人に電話し、鍵について確認
R7年6月30日(月) 16:00-16:15	宇都宮市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年7月15日(火) 13:20-14:00	物件所在地	屋内写真撮影、評価人及び立会人同行

(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7年7月15日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人立会いのもと、所有者破産管財人から借りた鍵により解錠し、建物内に立ち入った。

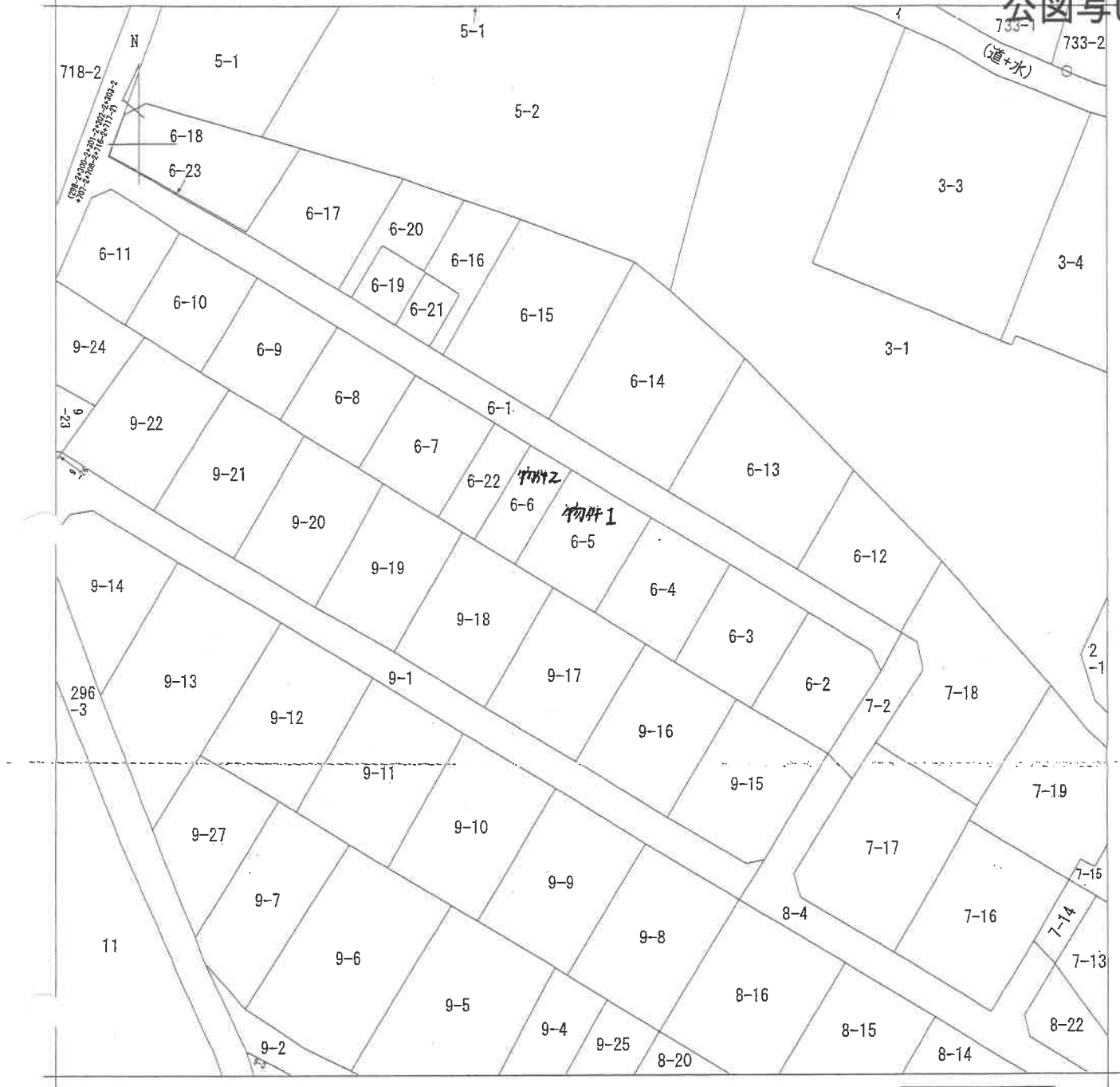
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 (298-2+300
-2+301-2+3
02-2+303-2
+707-2+708
-2+716-2+7
17-2)

公図写し



地番区域見出し
西川田町

請求部	所在	宇都宮市西川田町字三ツ塚				地番	6番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	昭和49年3月20日			備付年月日(原図)	昭和50年3月31日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日
宇都宮地方法務局

地図整理番号：M55588
登記官
(1/1)

(6 枚目)

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。
令和7年5月14日 宇都宮地方法務局

令和7年5月14日

宇都宮地方支務局

2015年12月

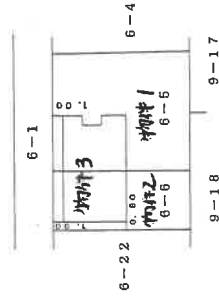
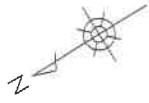
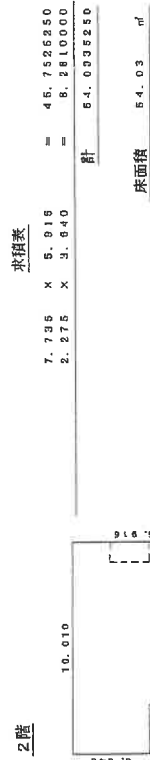
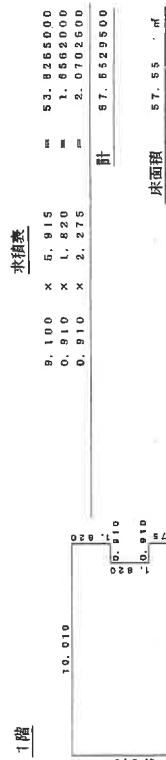
地圖整理番号：M55589

建各階平面圖

515

宇都宮市西川田町字三ツ塚 6-5, 6-6

附件 3



作者

(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

人請申

縮尺

500	
-----	--

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

地番図写し

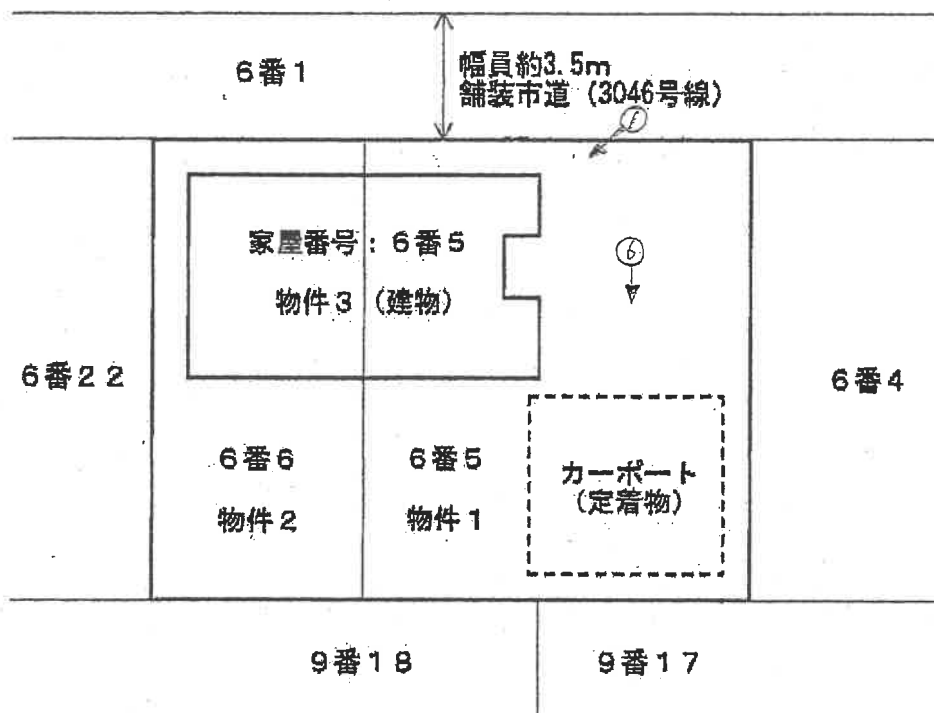


1:500



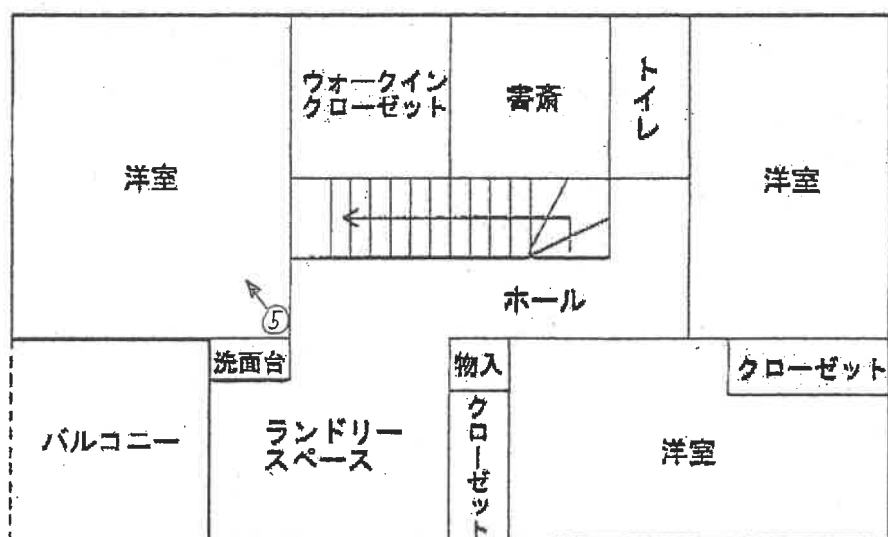
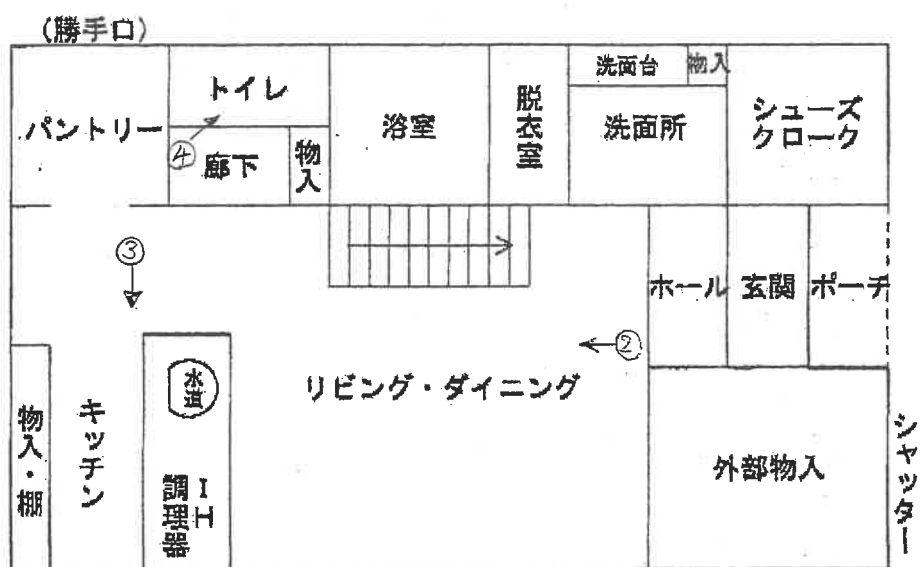
中心位置は西川田町6-5付近です
この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は課税の参考図として地籍図や航空写真等を基に作成したものであり、実測図ではありません。また、実地と相違している場合があります。求積、境界変更等の資料に用いることには適しません。
交付年月日：令和7年4月20日
作成：市地籍課地籍係

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。

←○ 写真撮影位置・方向



※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。

→○ 写真撮影位置・方向

写真1



写真2



写真3



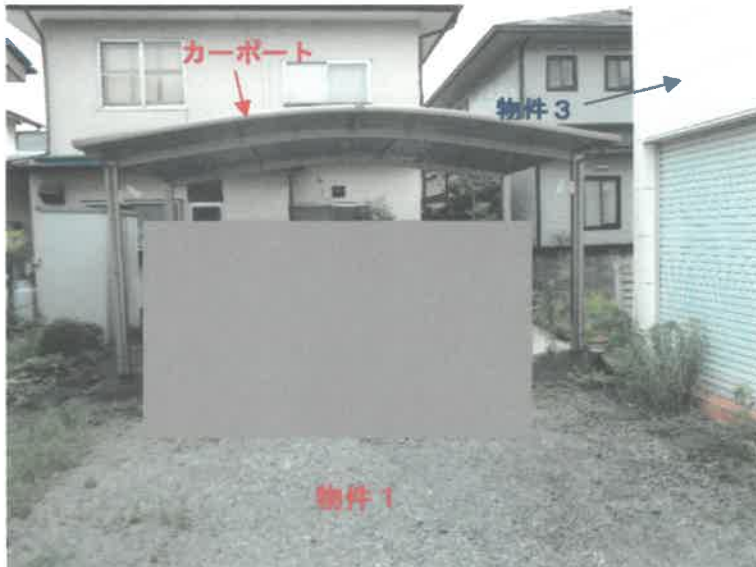
写真4



写真5



写真6



令和 7年（ケ）第 62号
令和 7年 6月30日 受 命
令和 7年 7月15日 現地調査
令和 7年 7月22日 評 価
令和 7年 7月25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
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,989,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,608,000円
物件2（土地）	金 1,362,000円
物件3（建物）	金 10,019,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件3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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	宇都宮市西川田町字三ツ塚 6番5 宅地 139.94m ²	概ね同じ
2	所在地 地目 地積	宇都宮市西川田町字三ツ塚 6番6 宅地 73.11m ²	概ね同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市西川田町字三ツ塚6 番地5、6番地6 6番5 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 57.55m ² 2階 54.03m ²	概ね同じ

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, 2）

位 置 ・ 交 通	東武宇都宮線「西川田」駅の北西方約770m（直線距離）に位置する。 （末尾添付位置図参照）	
付 近 の 状 況	低層一般住宅を主体に事業所等も散見される県道背後の住宅地域である。 小規模な分譲住宅地で、地域内の街区は整然としている。 空閑地は少なく、宅地利用度は比較的高い。 当分の間、住宅地域としての現状を維持して推移するものと予測する。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画（居住誘導区域） 宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件	物件1, 2で一体画地を形成している 地積 : 213.05㎡ 間口 : 約16.3m 奥行 : 約12.8m ※間口・奥行は現況（概測）による 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地 その他: セットバック約4.1㎡	
接面道路の状況	物件1, 2 北東側幅員約3.5m舗装市道(3046号線、建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3の建物の敷地として占有している。	
供 給 処 理 施 設	物件1, 2 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、通常の費用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	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	物件1の南部にカーポート1基が存在する。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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28年 5月16日新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約20年
仕 様	構造 木造ルーフィングぶき 2階建 屋根 ルーフィングぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス貼 天井 クロス貼 床 フローリング、一部タイル 設備 I H調理器
床面積（現況）	1階 57.55㎡ 2階 54.03㎡ 延 111.58㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 末尾添付間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。 外壁については経年相応の汚れは見受けられるが、室内（天井・床・内壁等）については目立った汚れや大きな損傷箇所は見受けられない。
特記事項	1階玄関脇の外部物入設置のシャッターが風により振動し、音が少し気になる。 建築確認申請 確認済証交付番号：EMI確第TU15－1439号 交付年月日：平成27年12月24日

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	50,300	0.98	139.94	0.90	6,208,000
2	50,300	0.98	73.11	0.90	3,243,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 宇都宮(県)-47

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/94 = 50,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲6補正

イ 個別格差：物件1 セットバック▲2 物件2 セットバック▲2

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3 (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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	111.58	0.59	10,533,000

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9年，経済的全耐用年数29年，経済的残存耐用年数20年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価15%，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20年 / 経済的全耐用年数29年)} × (1 - 観察減価15%) ≒ 0.59

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、さらに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	6,208,000	0.40	法定地上権	2,483,000
2	3,243,000	0.40	法定地上権	1,297,000

イ 土地利用権等割合：物件1・2 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	6,208,000	-2,483,000		1.00	0.70	2,608,000
2	3,243,000	-1,297,000		1.00	0.70	1,362,000
3	10,533,000	+3,780,000	1.00	1.00	0.70	10,019,000
一括価格（合計）						13,989,000

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 地価調査価格 宇都宮(県)-47

所 在：宇都宮市西川田町字辻ノ内278番8

地 目：宅地

価 格：47,200円／㎡

位 置：東武宇都宮線西川田駅約950m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：131㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東6m私道

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%）

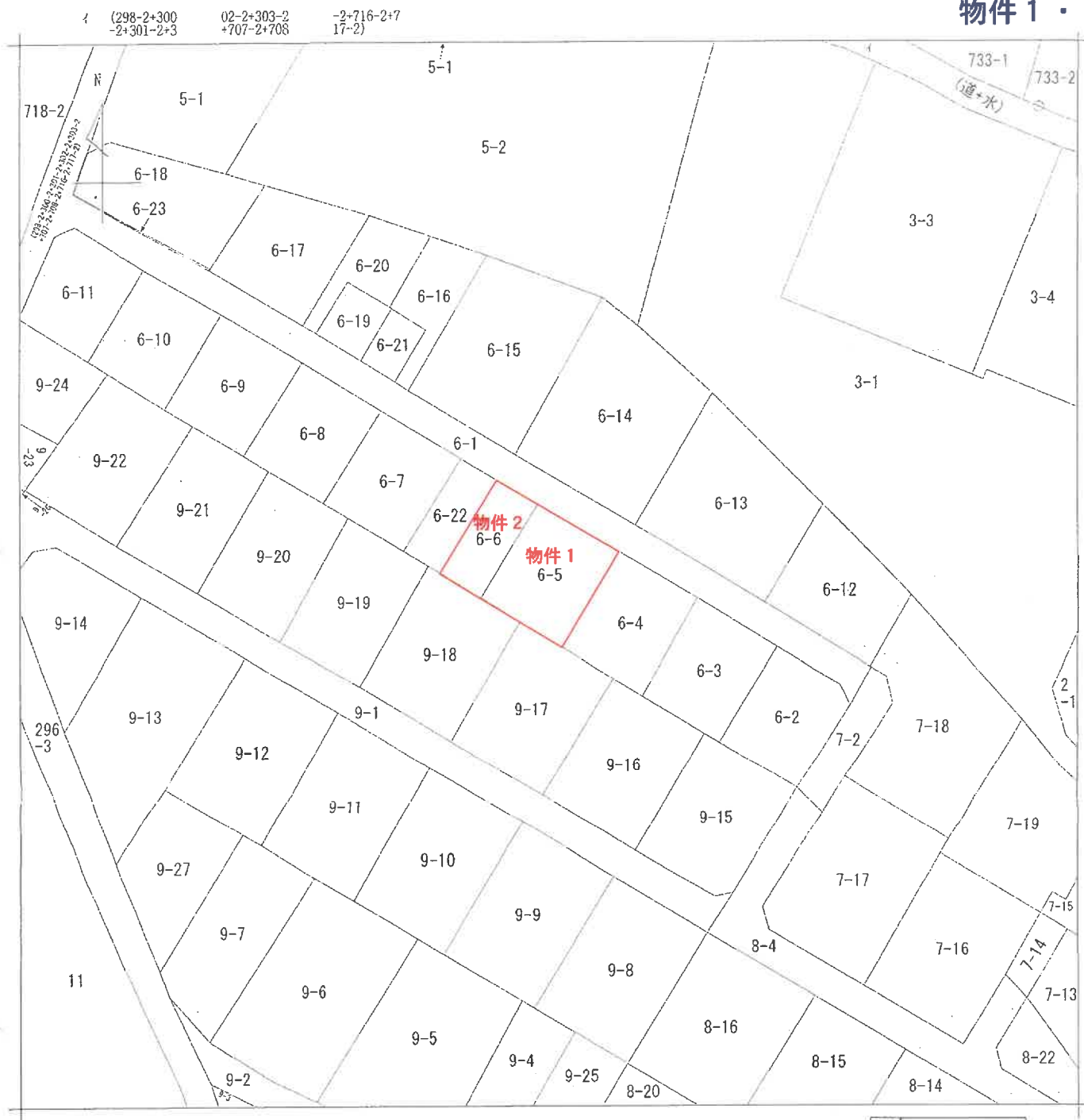
地域の概要：中規模一般住宅のほか、周囲に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上





A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番区域見出
西川田町

請 求 部 分	所 在 宇都宮市西川田町字三ツ塚					地 番 6番5				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	昭和49年3月20日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和50年3月31日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日
宇都宮地方法務局

地図整理番号: M55588

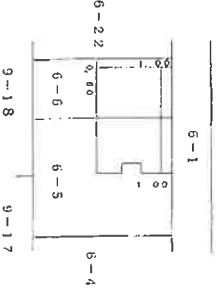
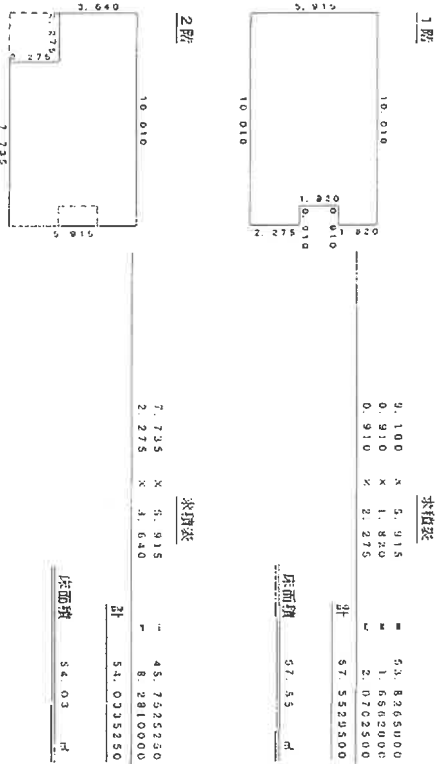
登記官



登記年月日：平成28年5月31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5月14日 宇都宮地方裁判所
登記官

家屋番号	6-5	建物図面 各階平面図
建物の所在	宇都宮市西川田町字三ツ塚6-5、6-6	

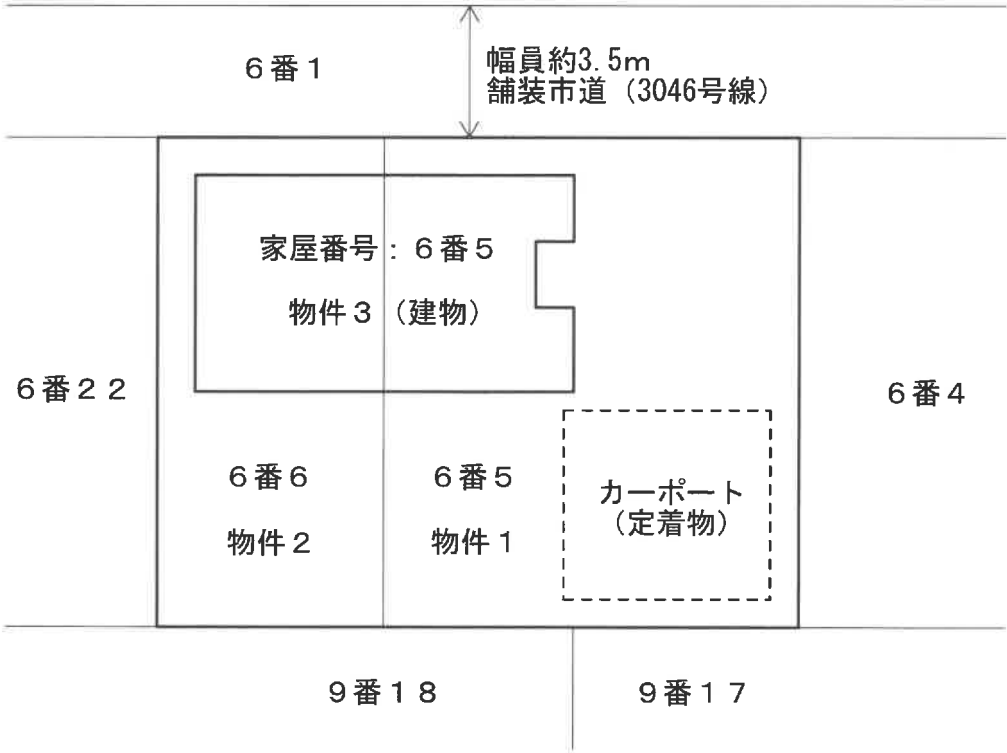
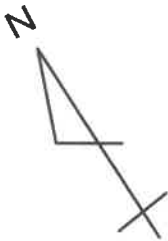


A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

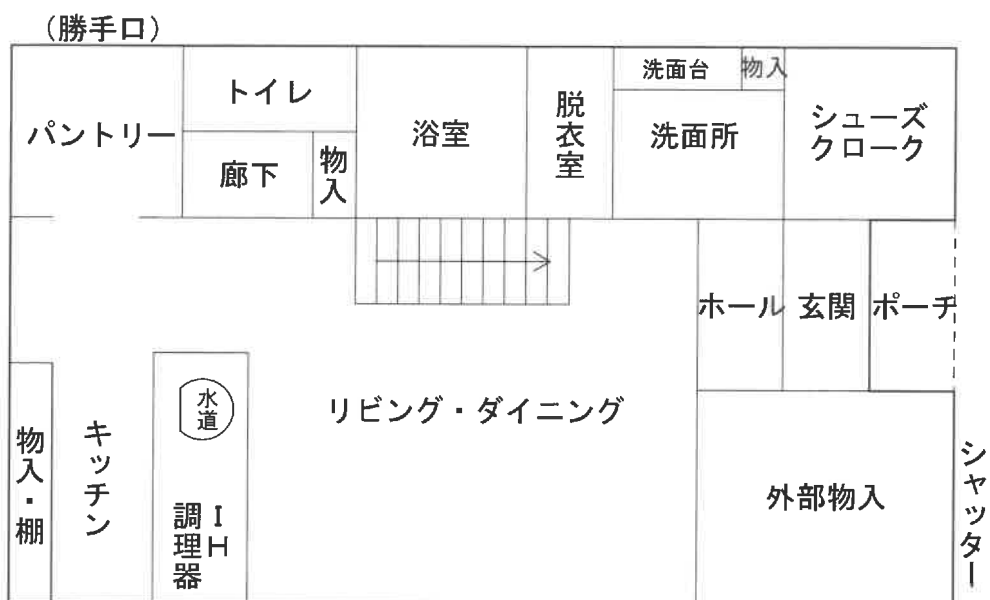
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
	(平成28年)						

(栃木県土地家屋調査士会刊)

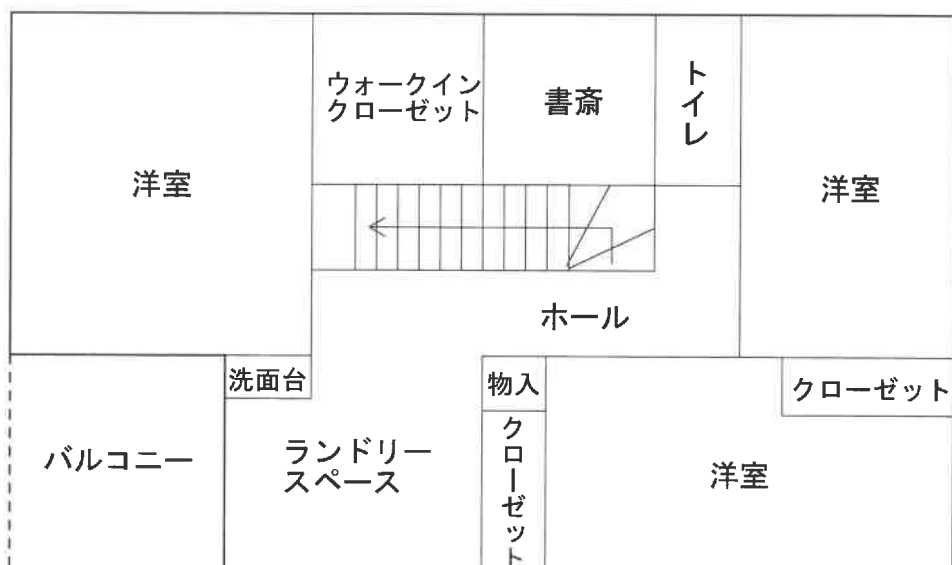
土地建物位置関係図



※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。



1 階



2 階

※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。