

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, 2	8, 627, 000 6, 901, 600	一括	1, 725, 400	95, 526	14, 916
1	2, 496, 000				
2	6, 131, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 栃木市箱森町 |
| | 地 番 | 1 9 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市箱森町 1 9 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 8 . 6 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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, 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 | 栃木市箱森町 |
| | 地 番 | 1955番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市箱森町1955番地1 |
| | 家屋 番号 | 1955番1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 88.60平方メートル |

令和 7年(ケ)第 66号
令和 7年 6月27日受理
令和 7年 8月20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 | 栃木市箱森町 |
| | 地 番 | 1955番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市箱森町1955番地1 |
| | 家屋 番号 | 1955番1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 88.60平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市箱森町24番40-1号		
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 上記の者が家族と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 ☐ 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

その他の事項

■南側接面道路は市道 1 4 2 8 1 号線、西側接面道路は市道 1 4 2 6 1 号線、いずれも幅員 6 m、建築基準法 4 2 条 1 項 1 号に該当。

(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
■所有者	私は本件建物を居宅として、居住、占有しています。 猫を1匹飼っています。 雨漏り、水漏れ等はないと思います。洗面所は剃ったヒゲで詰まり気味です。 私は落ち着くので、壁紙を黒にしたのですが、黒い壁紙は赤外線を反射しないため、リモコンが効きません。そのため、トイレのような狭い空間でも洗浄便座のリモコンを便座の受信部に向けて操作する必要があります。入居してから、住宅メーカーに調べてもらって、初めて分かりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
- 猫を室内で飼育しているが、猫により大きな損傷は見受けられない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 1日 (火) 14:40-14:45	宇都宮地方法務局栃木支局	接面道路登記事項調査
7年 7月 1日 (火) 15:35-15:50	栃木市役所	税務課 地番図、間取図調査 道路河川維持課 接面道路調査
7年 7月 1日 (火) 16:05-16:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年 7月 8日 (火) 15:00-15:40	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、所有者から事情聴取、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

栃木市地籍集成編纂図

写

令和7年7月1日



(7枚目)



大字名 箱森町

地番 1955-1

1:1,000

0 5 10 20 30 40 m

この図面は法務局の公図などから編纂したもので、権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和6年1月1日時点

(座標値種別：測量成果) -10462.459

+43614.287



188.287

-10587.459 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出	
	箱森町

請求部分	所在 栃木市箱森町				地番	1955番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成27年7月14日				備付年月日(原図)	平成27年7月15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。

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)
令和7年5月29日
東京法務局台東出張所



令和7年5月29日 東京法務局台東出張所
(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

登記官

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。

登記年月日：平成27年12月2日

地番 1955-1, -9, -10

土地の所在 栃木市箱森町

土地所在図
地積測量図

求積表

地番	① 1955-1					坪面積
NO.	X	Y	DX	DYD		
KH052	100.283	109.035	0.173	8.267		1.420191
A4	100.456	117.302	15.416	16.212		249.924192
B4	115.872	116.980	-0.386	-1.102		-1.583372
KH057	115.486	105.132	-11.734	-7.443		87.336168
KH053	103.752	105.435	-3.469	-3.600		12.484400
合計						349.585571
合計					地積	174.797865

地番	② 1955-9					坪面積
NO.	X	Y	DX	DYD		
A3	100.705	129.201	0.032	1.536		0.049152
K2051	100.737	130.737	15.576	2.744		42.737800
KH058	116.312	130.409	-0.050	0.882		-0.044100
B3	116.262	128.876	-16.557	-0.322		5.01582
合計					地積	47.81434
合計					地積	23.002170

地番	③ 1955-10					坪面積
NO.	X	Y	DX	DYD		
A4	100.456	117.302	0.249	11.898		2.962851
A3	100.705	129.201	15.557	23.472		365.153904
B3	116.262	128.876	-0.390	1.261		-4.367890
B4	115.872	116.980	-15.416	-0.322		4.863952
合計					地積	368.62817
合計					地積	184.3477

総計面積 383.0514120 m

恒久的地物の座標 (任意座標)

点名	X座標	Y座標	座名
U2054	114.423	105.217	マシホルルのみ
K2071	99.371	151.508	マシホルルのみ

測地系	任意座標
測量年月日	平成27年10月24日

境界点	境界線の種類
①	側溝
②	金属
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金属

作成者

土地家屋調査士

(平成27年11月24日作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

令和7年5月29日 東京都地方支務局板木支局(管轄)

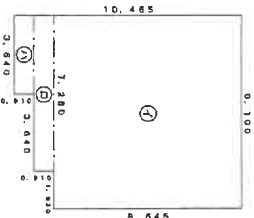
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

登記年月日：平成29年3月13日

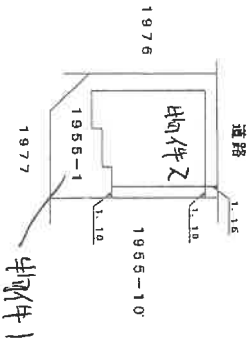
家屋番号	1955-1
建築物の所在	栃木市箱森町1955番地1

建築物図面
各階平面図



求積表	
①	8.100 x 8.645 = 78.666500
②	7.280 x 0.910 = 6.624800
③	3.640 x 0.810 = 3.312400
計	88.603700

床面積 88.60 m²



距離の単位 (m)

作成者	土地家屋調査士 (平成20年3月3日作成)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--------------------------	----	-------	-----	--	----	-------

(栃木県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図



農地

市道

家屋番号1955番1
物件2

1955-10

1955-1
物件1

市道

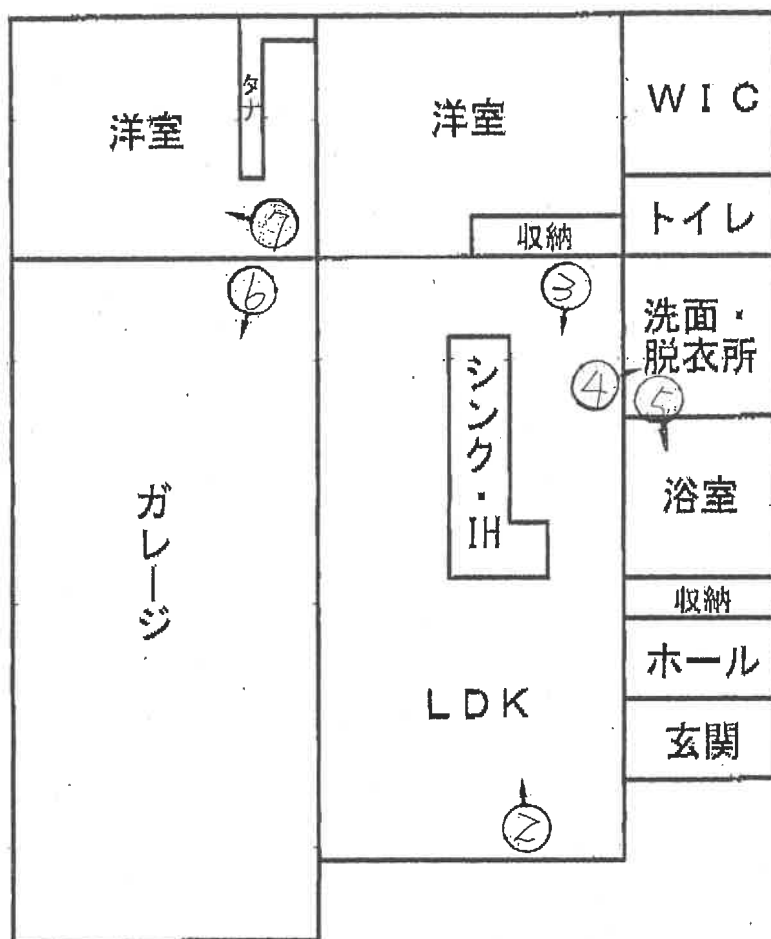


この図面は概略の参考図であり、正確な配置、形状等を表すものではない。

この図面は概略の参考図であり、正確な配置、形状等を表すものではない。

1枚目

間 取 図



↑ 等 間 取 図
お 上 げ 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

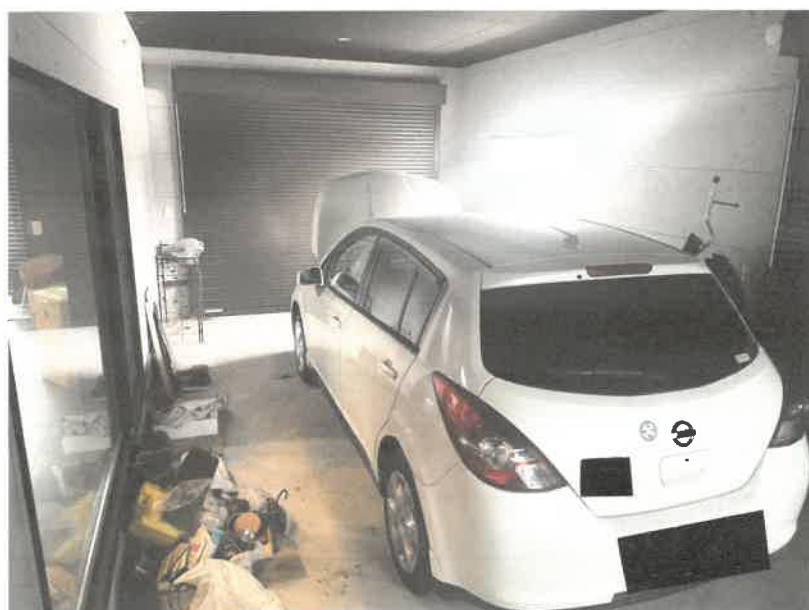




4



5



6

(14枚目)



第 25017号
令和 7年 (ケ) 第 6 6 号
令和 7年 6月18日 受 命
令和 7年 7月 8日 現地調査
令和 7年 7月17日 評 価
令和 7年 7月18日 提 出

宇都宮地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 6 2 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 4 9 6, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 1 3 1, 0 0 0 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 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 1 の土地価格は物件 2 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 2 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
1	所在地 地目 地積	栃木市箱森町 1 9 5 5 番 1 宅地 174.79m ²	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	栃木市箱森町 1 9 5 5 番地 1 1 9 5 5 番 1 居宅・車庫 木造スレートぶき平家建 88.60m 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1）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「新栃木駅」西方約2.4km（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、市街地西部に位置する区画整然とした住宅地域である。当該地域は、最寄店舗の配置が良好で住宅地域としての熟成度は高い状況にある。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし 地区計画
画 地 条 件	物件1 地積 : 174.79m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12m 奥行 : 約15m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	物件1 南約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 西約6m舗装市道（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2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、東側戸建住宅、西側道路を挟んで戸建住宅、南側道路を挟んで戸建住宅、北側農地。	
供 給 処 理 施 設	物件1 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、宅地以前は農地であったと推定される。	

特 記 事 項	・対象物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地「泉川条里跡」内にあるため、現状変更については確認調査を行う必要があり、文化財保護法第93条の届け出が必要である。（担当課：栃木市文化課）
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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29年 3月 3日新築 約8年 約17年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング 内 壁 クロス 天 井 クロス 床 フローリング モルタル その他 オール電化	
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 1階 現況用途 居宅	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 室内でペットを飼育している。	
建物の利用状況	所有者が利用している。	
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1（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
1	30,700	1.03	174.79	0.95		0.97	5,093,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 30,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：角地+3

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：文化財包蔵地▲3

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	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
2	170,000	88.60		0.48	1.00	7,230,000

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8年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数17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17年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.48

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
1	5,093,000	0.30	法定地上権	1,528,000

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
1	5,093,000	-1,528,000		1.00	0.70	2,496,000
2	7,230,000	+1,528,000	1.00	1.00	0.70	6,131,000
一括価格(合計)						8,627,000

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 栃木(県)-7

所 在：栃木市箱森町1963番4
「箱森町24-39-4」

地 目：宅地

価 格：30,500円/㎡

位 置：栃木駅北西方3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：234㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東市道6m

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：戸建住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

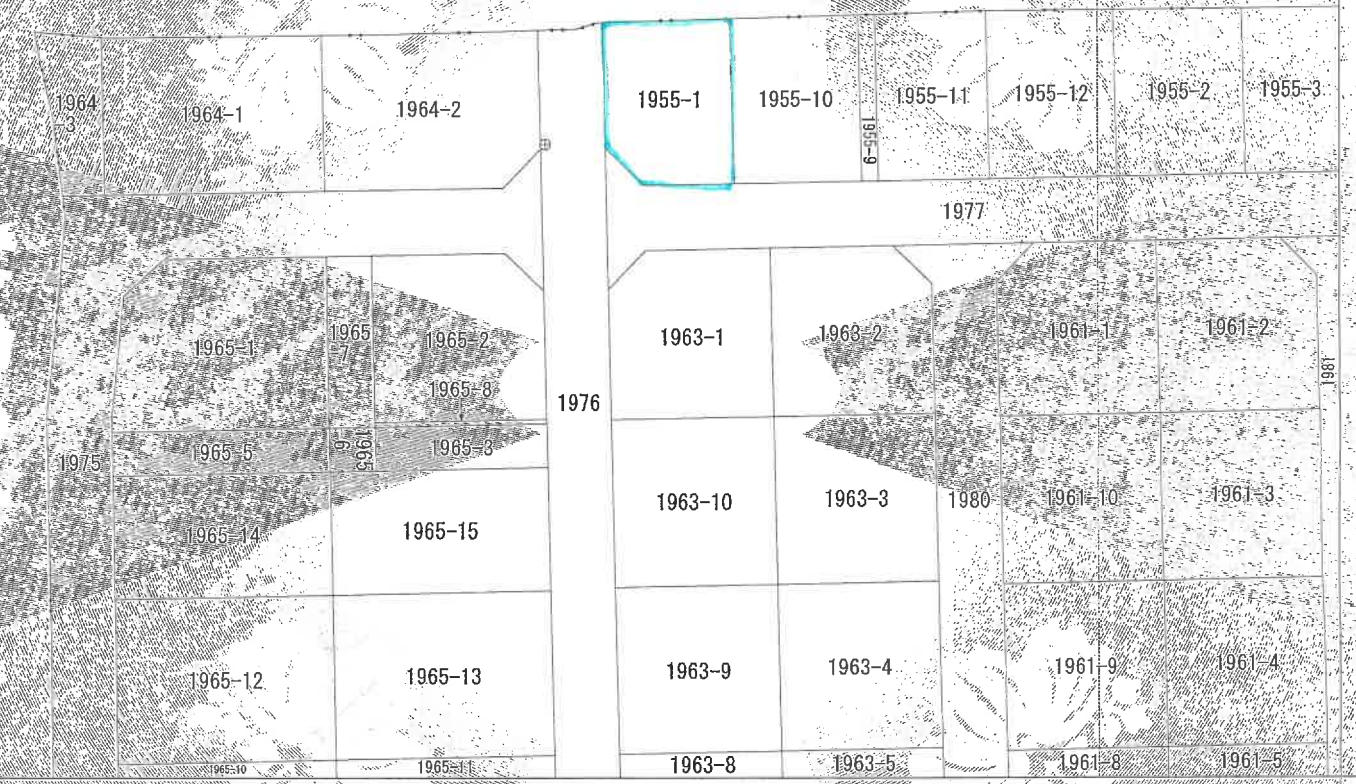
- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



N

対象物件№1



10587.459 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し

箱森町

この図面は縮小されています

部 分	所 在	栃木市箱森町			地 番	1955番1		
出 力	1/500	精 度	区 分	申 入	座 標 系	分 類	地 図 (法第14条第1項)	種 類
縮 小					番号又は記号			土地区画整理所在図
作 成	平成27年7月14日	備 付	年 月 日	平成27年7月15日	備 記	事 用		
年 月 日		(原 図)						

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。

(宇都宮市古井田町大字古井田町)

登記年月日：平成29年3月13日

建物図面
各階平面図

家屋番号
1955-1

建物の所在
坂本市箱森町1955番地1

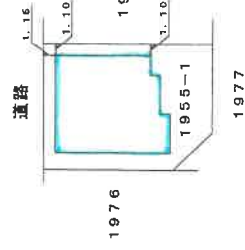
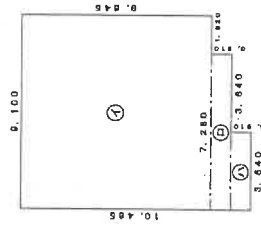
対象物件№2

対象物件№2

求積表

①	9.100 x 8.645	=	78.668500
②	7.280 x 0.910	=	6.624800
③	3.640 x 0.910	=	3.312400
計			88.605700

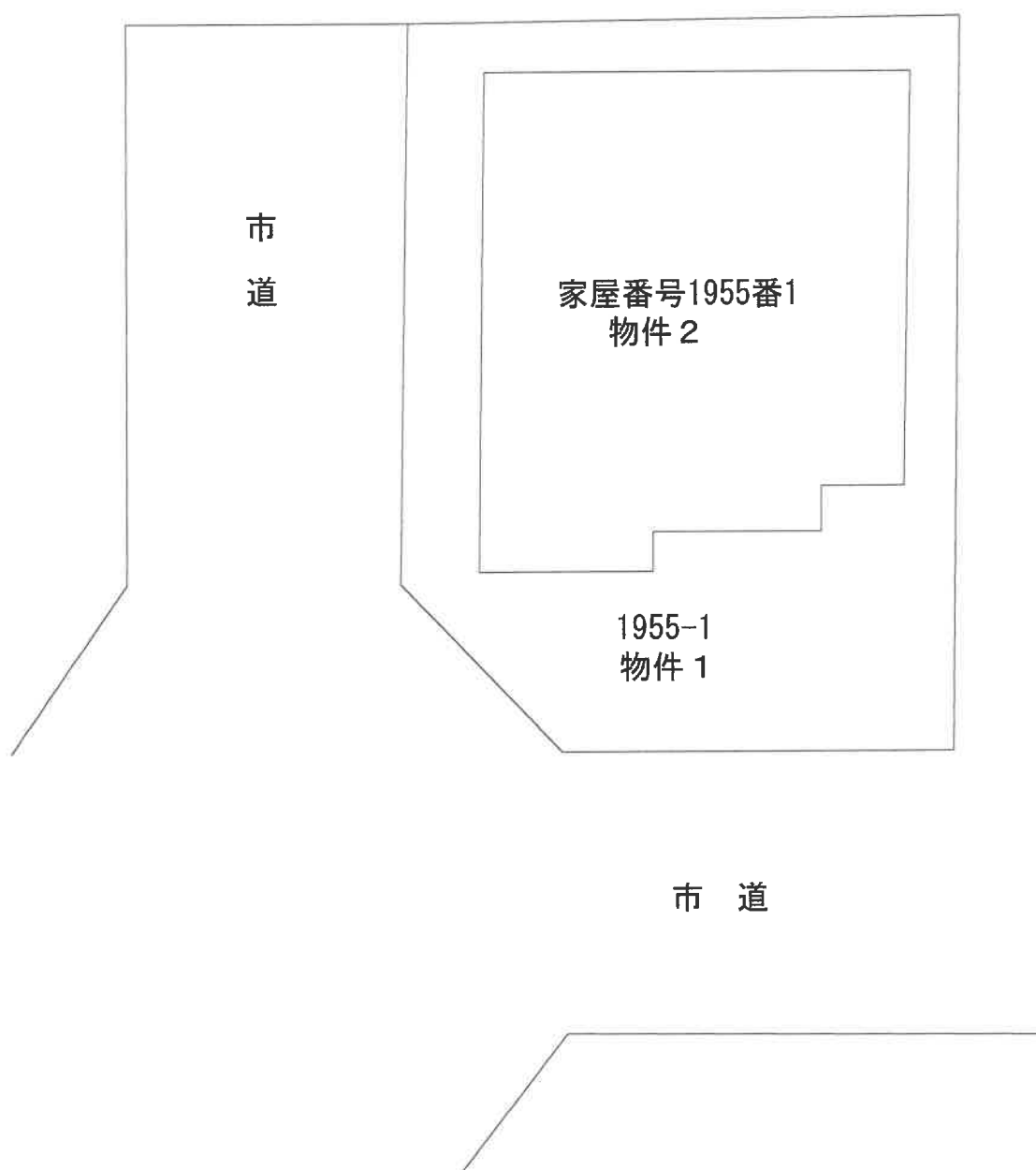
床面積 88.60 m²



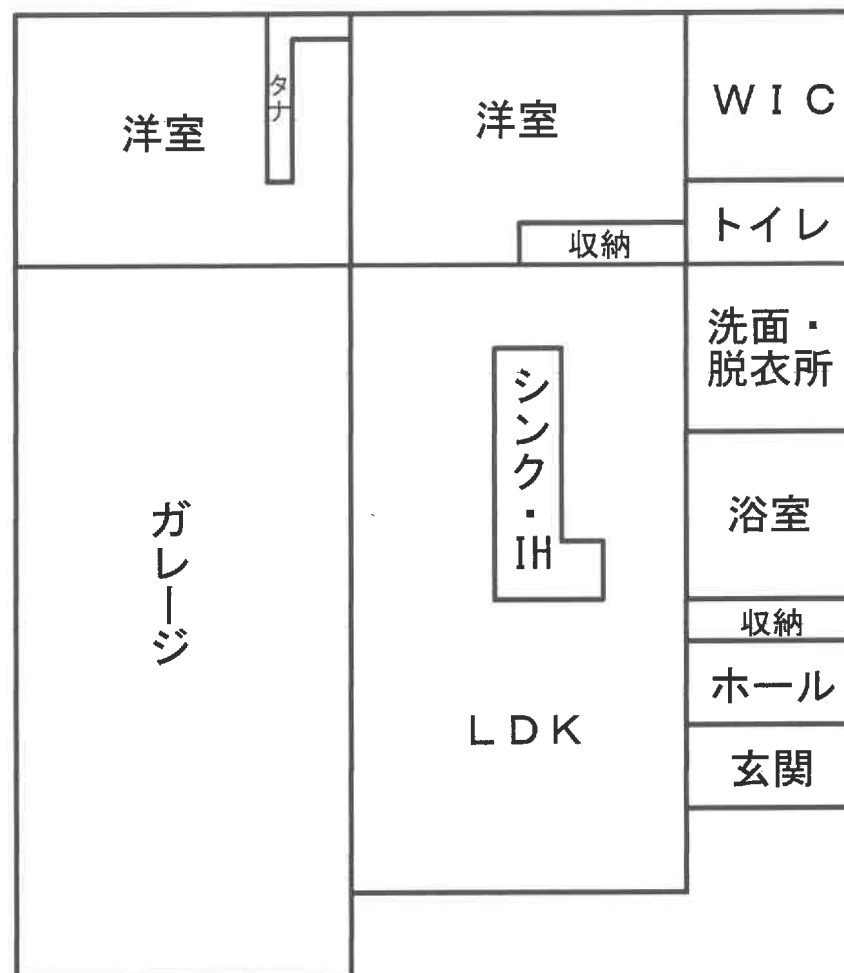
距離の単位 (m)

この図面は縮小されています

土地建物位置関係図



この図面は概略の参考図であり、正確な配置、形状等を表すものではない。



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