

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 4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 8年 2月 25日から 令和 8年 3月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 10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 3月 27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 3月 11日 午前10時00分から 令和 8年 3月 13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 2月 4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	4, 613, 000 3, 690, 400	一括	922, 600	18, 105	4, 539
1	3, 155, 000				
2	1, 458, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 栃木市本町字本町
 地 番 1420番12
 地 目 宅地
 地 積 231.40平方メートル

- 2 所 在 栃木市本町1420番地12
 家屋 番号 337番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 54.80平方メートル
 (現況)
 構 造 木造銅板葺平家建
 床 面 積 約60.59平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約49.58平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月 1日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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 栃木市本町字本町
 地 番 1420番12
 地 目 宅地
 地 積 231.40平方メートル

- 2 所 在 栃木市本町1420番地12
 家屋 番号 337番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 54.80平方メートル
 (現況)
 構 造 木造銅板葺平家建
 床 面 積 約60.59平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約49.58平方メートル

令和7年(ヌ)第 42号
令和7年10月15日受理
令和7年11月18日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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 | 栃木市本町字本町 |
| | 地 番 | 1 4 2 0 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市本町 1 4 2 0 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 3 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4 . 8 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市本町8番13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	☒ 本土地上に土地の定着物たる水槽1基及び動産たる物置1基が各存在する		
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：木造銅板葺平家建 ☒ 床面積：約60.59㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：居宅・物置 構造：木造瓦・亜鉛メッキ銅板葺平家建 床面積：約49.58㎡		
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	☒ 本建物に増築が認められる		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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
■債務者	1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。 2 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみなどの不具合はありませんが、以前、建物内で犬を飼っていたので和室の襖などに犬が引っかいた痕があります。また、建てて年数が経っていることから、壁などに汚れや傷みがあります。 3 本建物は、和室の南側を増築し、屋根を銅板葺にしています。 4 未登記附属建物は、本建物の建築のとき以前から建っていました。 5 未登記附属建物は、物置部分には畳を敷いています。また、洋室部分は、元々コンクリート土間でしたが、私が板を張って洋室にしました。本建物と未登記附属建物との間の通路は一部を私が板を張ったのですが、傾いています。

(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 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、債務者が本建物の敷地として使用し、本建物に債務者が家族と共に居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物は、経年劣化と思われる壁や襖などに汚れや傷みが散見される。和室の南側では間取図に示すとおり増築が認められ、屋根が銅板葺となっている。
- 4 未登記附属建物と本建物との間の通路は、一部は板が張られているが、屋根部分は、本建物と未登記附属建物の屋根をつなげたものであり、床面積には加えない。
- 5 本土地の東側に幅員約8.9mの舗装された市道（1030号線）が接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月21日（火） 15：25－15：50	栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課	地籍集成図写し、家屋評価証明書各入手、建物間取調査 道路関係調査
7年10月21日（火） 16：10－16：40	物件所在地	債務者と面談、物件外観調査、写真撮影
7年10月28日（火） 14：45－14：50	宇都宮地方法務局栃木 支局	登記事項要約書入手
7年11月10日（月） 9：25－10：00	物件所在地	債務者と面談、建物内立入調査、写真撮影（評価人同行）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(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

1263-4
1264-2



(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 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	栃木市本町字本町			地番	1420番12		
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。

令和7年9月1日

宇都宮地方務局栃木支局

地図整理番号：M09450

登記官

(1/1)

(6 枚目)

栃木市地籍集成編纂図

参考

写

令和7年10月21日



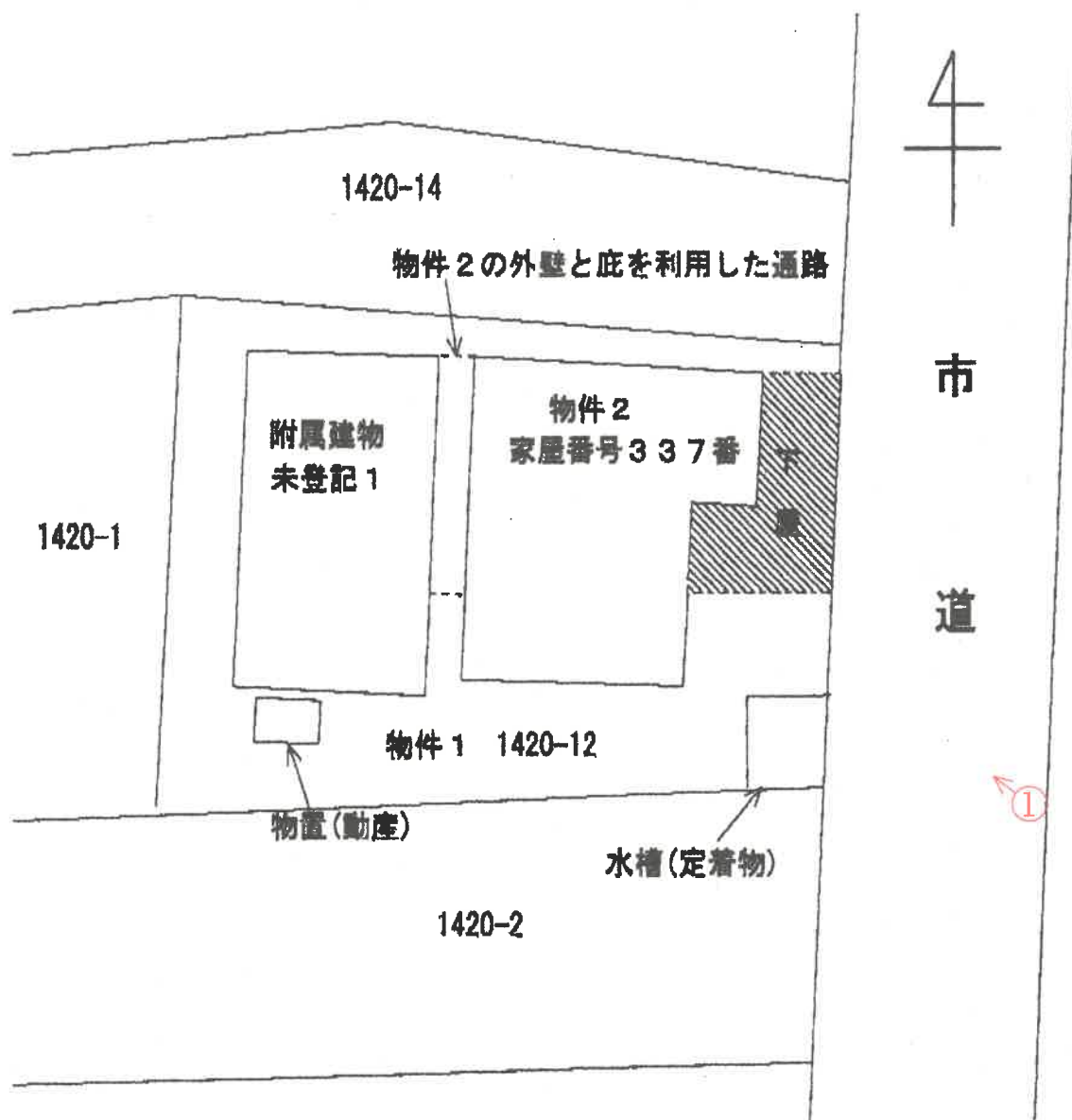
大字名 本町 地番 1420-12

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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違 1:1,000 0 5 10 20 30 40 m

土地建物位置関係図

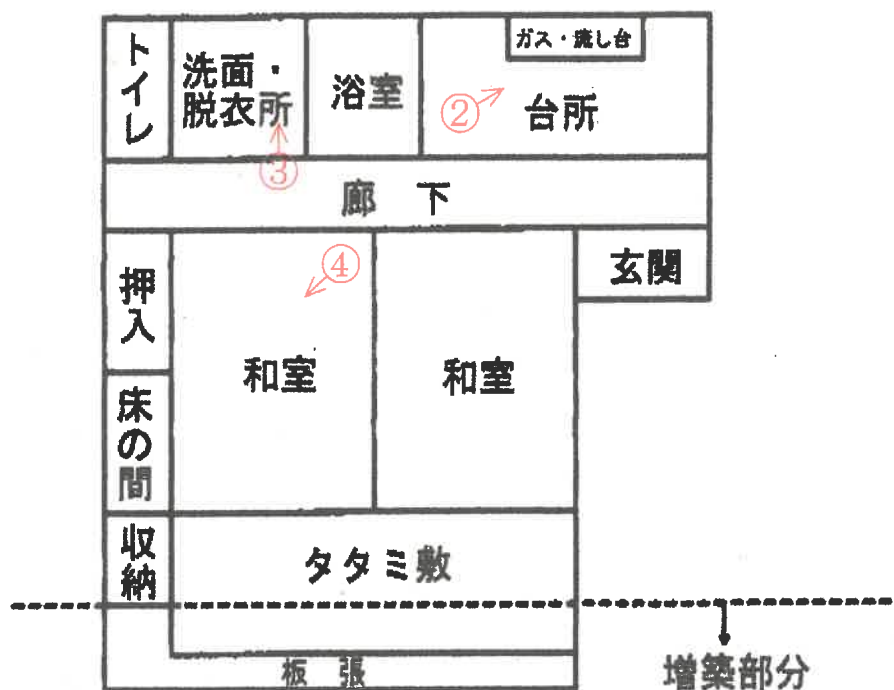
←○写真撮影位置・方向



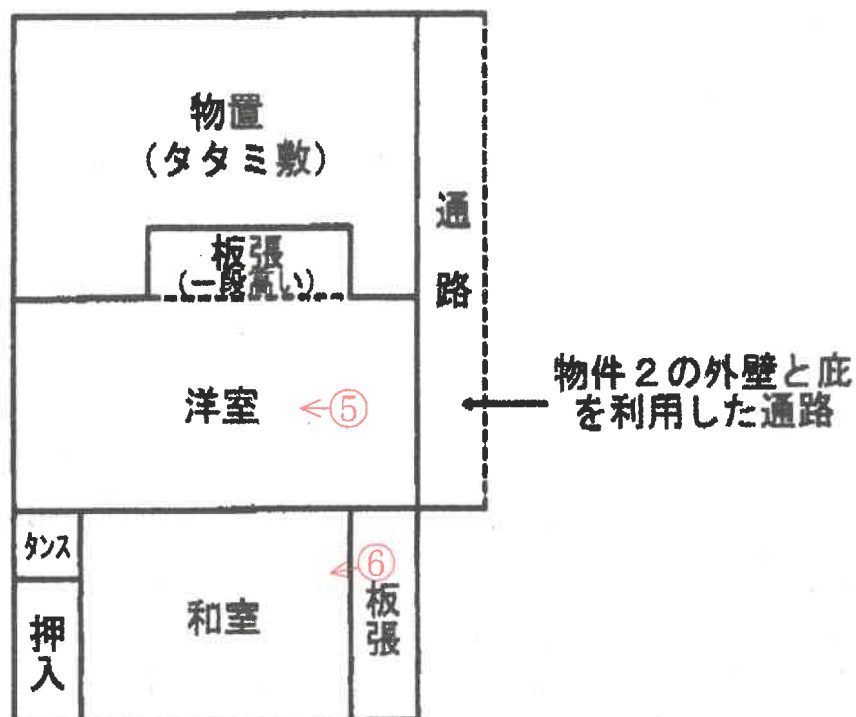
(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向



附属建物 未登記 1



(注) 本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。



外観



台所



洗面・脱衣所

④



和室

⑤



未登記附属建物 洋室

⑥



未登記附属建物 和室

第 25030号
令和 7年（ヌ）第 4 2 号
令和 7年10月 3日 受 命
令和 7年11月10日 現地調査
令和 7年11月18日 評 価
令和 7年11月20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 4, 6 1 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 1 5 5, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 4 5 8, 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58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	栃木市本町字本町 1 4 2 0 番 1 2 宅地 231.40㎡	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	栃木市本町 1 4 2 0 番地 1 2 3 3 7 番 居宅 木造瓦葺平家建 54.80㎡	木造銅板葺平家建 約60.59㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記 1 居宅・物置 木造瓦・亜鉛メッキ銅板葺平 家建 約49.58㎡
特記事項			
・物件2は、建物の南側部分が約5.79㎡増築されている。			

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	J R 両毛線「栃木駅」北東方約1.1 k m（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、市街地中心部近くに位置し、文教施設や最寄店舗等の配置にも恵まれた利便性の高い住宅地域である。	
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1 地積 : 231.40m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約11m 奥行 : 約18m 形状 : 台形 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1 東約8.9m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、東側道路を挟んで戸建住宅、西側戸建住宅、南側共同住宅、北側駐車場。	
供給処理施設	物件1 上水道 : あり 都市ガス : あり 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	・ 物件 1 の東側部分が周知の埋蔵文化財包蔵地「栃木城跡遺跡」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） ・ 水道の引き込みはあるが、水道は利用しておらず、敷地内の井戸を利用している。
---------	---

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(課税資料) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和34年月日不詳新築 約66年 約3年
仕 様	構 造 木造 屋 根 銅板葺 外 壁 モルタル 内 壁 砂壁 天 井 船底天井 床 タタミ 板張り	
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	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が利用している。	
特 記 事 項	・全部事項証明書では、昭和37年2月15日新築と記載されているが、課税資料では昭和34年建築となっており、所有者の話から判断して、建築時期は昭和34年として評価した。	

(附属建物未登記1)

建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (推 定) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭 和 30 年 月 日 不 詳 新 築 約 70 年 約 3 年
仕 様	構 造 木 造 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 板 張 り 内 壁 合 板 天 井 合 板 床 板 張 り タタミ	
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・物置	
品 等	劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が利用している。	
特 記 事 項	・課税資料では、昭和34年建築となっているが、所有者の話では、 物件2が建築された際、すでに存在していたとのことで昭和30年 頃建築と推定し、評価した。	

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	33,400	1.00	231.40	0.85		0.98	6,438,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 栃木-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 33,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：文化財包蔵地▲2

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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
2	160,000	60.59		0.01	1.00	96,900

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：現況数量による。

エ 現 価 率

経過年数66年、経済的全耐用年数69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69年)}×(1－観察減価70%)÷0.01

オ 市場性修正：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サニシ
未登記 1	110,000	49.58		0.01	1.00	54,500

キ 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。

ク 現況延床面積 : 現況数量による。

コ 現 価 率

経過年数70年、経済的全耐用年数73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73年)} × (1-観察減価70%) ÷ 0.01

サ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
2	96,900	54,500	151,400

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	6,438,000	0.30	法定地上権	1,931,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②ソ) 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	6,438,000	-1,931,000		1.00	0.70	3,155,000
2	151,400	+1,931,000	1.00	1.00	0.70	1,458,000
一括価格（合計）						4,613,000

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 地価公示価格 栃木-5

所 在：栃木市城内町1丁目字城ノ内1282番26外
「城内町1-11-2」

地 目：宅地

価 格：30,100円／㎡

位 置：栃木駅北東方1.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：187㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西市道5.6m

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：一般住宅が多く見られる既成住宅地域

第7 附属資料

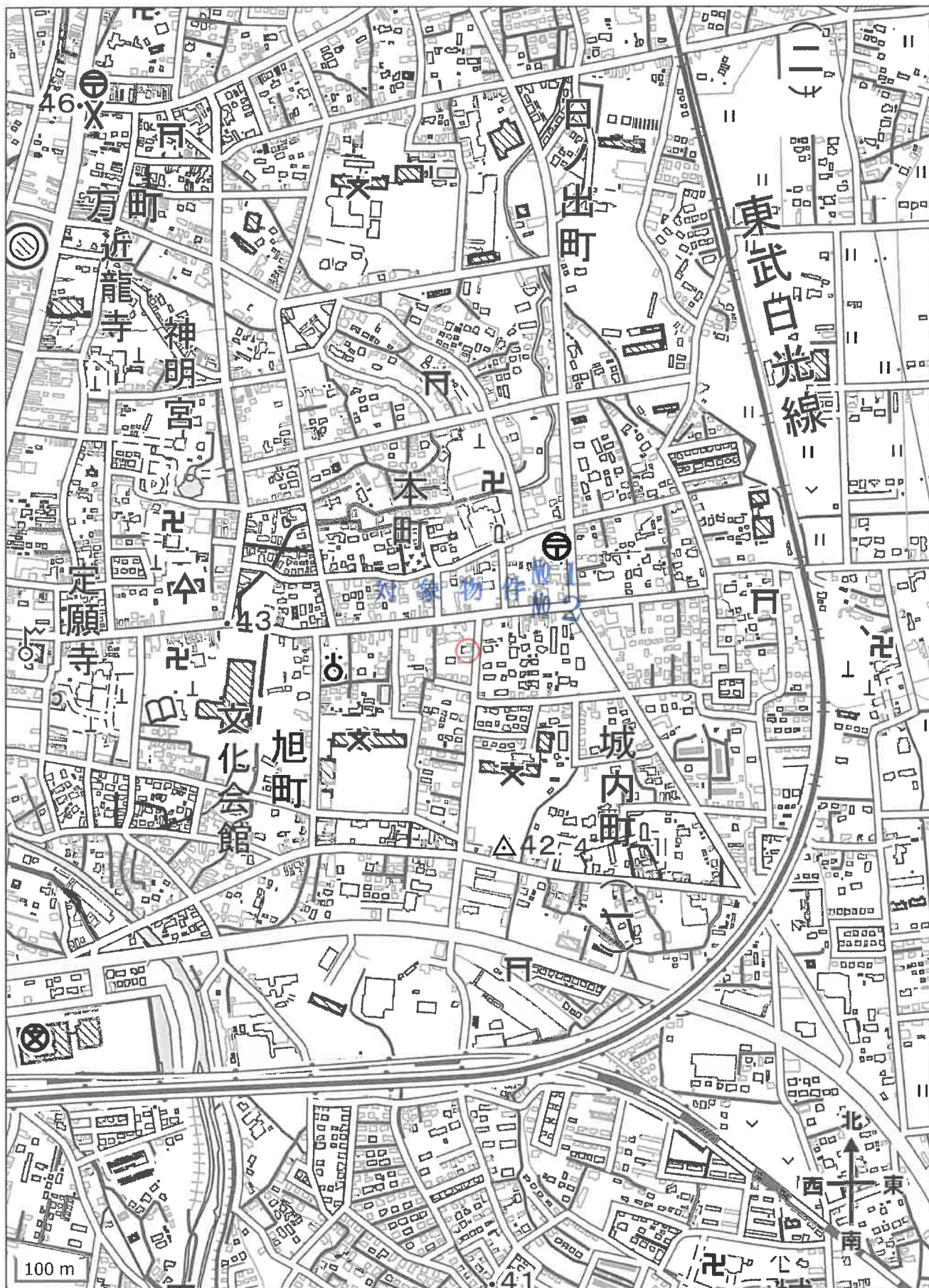
1 対象物件位置図（地理院地図）

2 公図写

3 土地建物位置関係図

4 建物間取図

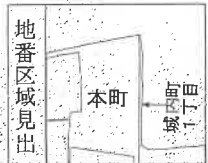
以 上



イ 1263-4
ロ 1264-2



(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。

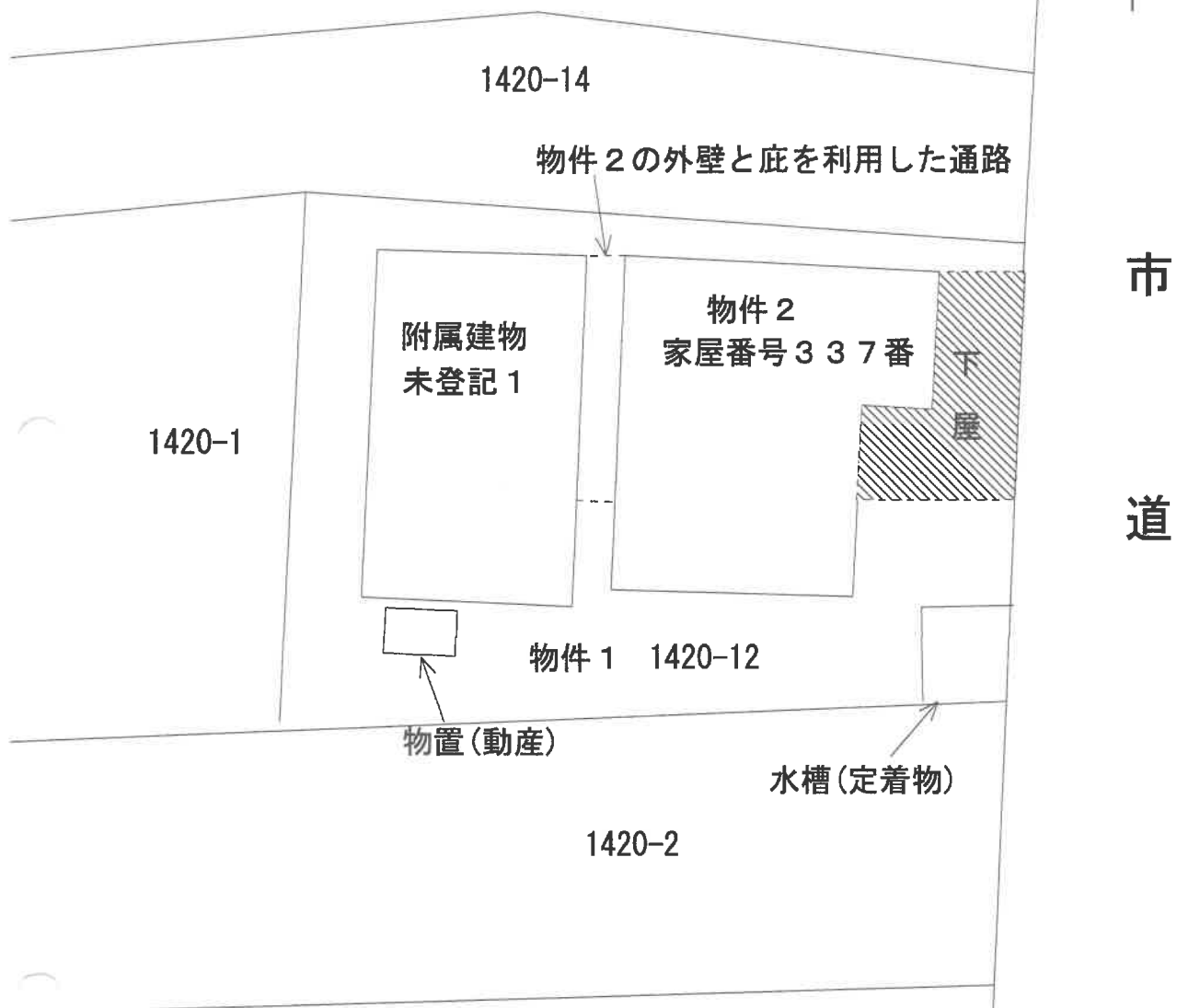


この図面は縮小されています

請求部	所在	栃木市本町字本町				地番	1420番12		
出力縮尺	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			

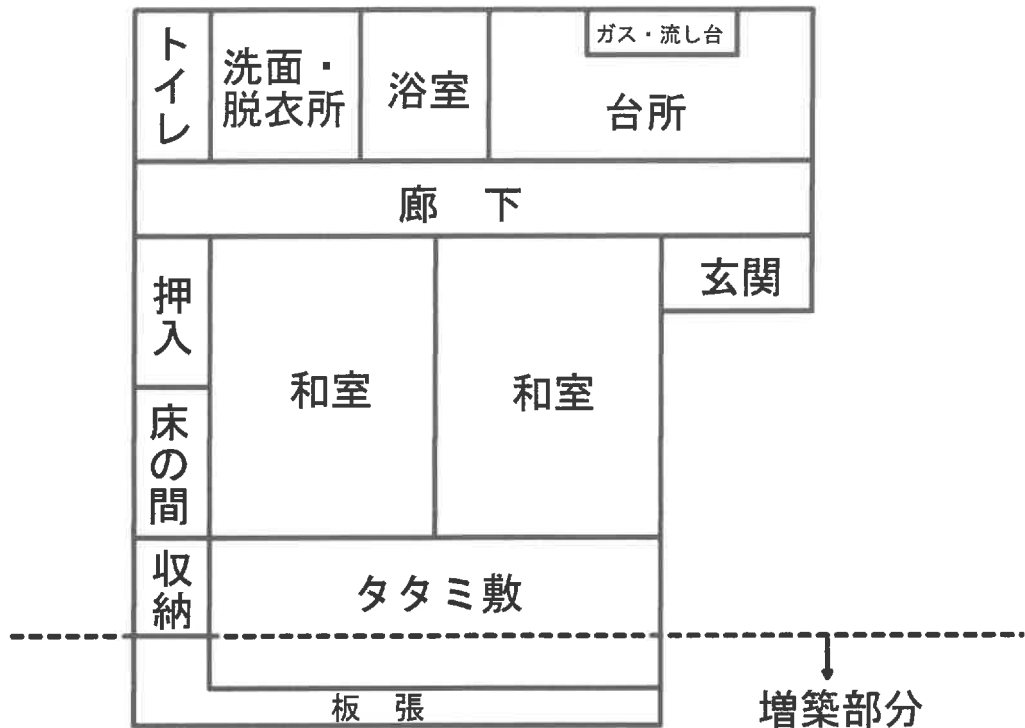
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

土地建物位置関係図

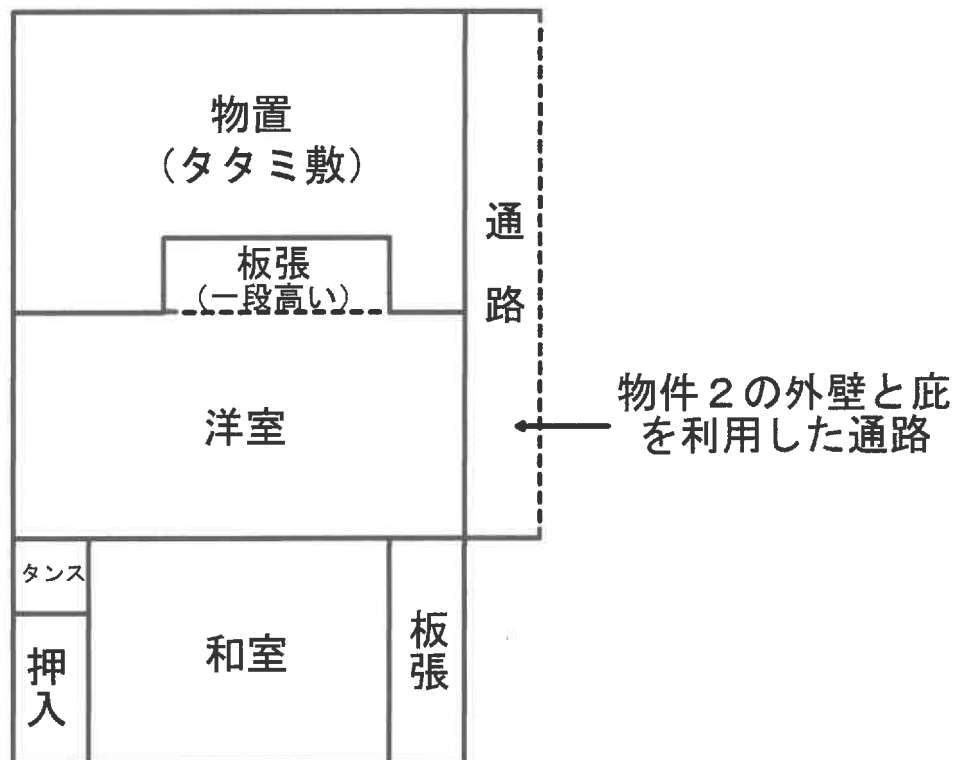


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

物件 2



附属建物 未登記 1



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