

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 関 怜 美

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 2 5 日から 令和 8 年 3 月 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所売却場（1 階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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	4,905,000 3,924,000		981,000	61,933	0

物 件 目 録

1	所	在	宇都宮市宝木本町字高谷林
	地	番	2292番
	地	目	宅地
	地	積	1018.18平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月18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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号312番，附属建物符号1，同2，同4及び同5）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

亡B相続人ら（本件所有者Aを含む）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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号312番の附属建物のうち符号3）の登記が存在する。

《 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	宇都宮市宝木本町字高谷林
	地	番	2292番
	地	目	宅地
	地	積	1018.18平方メートル

令和7年(ヌ)第53号
令和7年11月20日受理
令和7年12月8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	宇都宮市宝木本町字高谷林
	地	番	2292番
	地	目	宅地
	地	積	1018.18平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	宇都宮市宝木本町2292番地 付近		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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A ☒ その他の者 (亡B相続人ら) ☒ 土地所有者らが本土地上に下記目的外建物を共有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	1 本件土地上には祠が存在する。 2 本件土地上には複数本の樹木が存在する。		
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		
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)		
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
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者A ■亡B相続人ら	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A(債務者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和57年10月10日 (Aの相続開始時)	
最初の契約日	昭和57年10月10日	
契約等	期間	昭和57年10月10日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	昭和57年10月10日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者A ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者(亡B相続人ら) ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
1 物件所有者Aは目的外建物所有者亡Bの相続人であることから、本競売事件差押時点において、物件所有者Aは目的外建物についての所有権(少なくとも共有持分)を有するものと考えられる。		
2 関係人の陳述から、本件土地の使用権原は親族関係を基礎とする黙示的な使用借権と認めた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	宇都宮市宝木本町2292番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 312番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 () ☐ ()
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約169㎡ (現地概測による)
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ B ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 明治26年ころ (課税関係資料、関係人の陳述による) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	公簿等に基づき現地見分したところ、以下の附属建物の存在が認められた。 なお、附属建物符号3は現況その存在は見受けられない。当該建物は、以前、 同所に存在していた建物で現在は滅失しているものと推定される。 【符号1】 種 類：倉庫 構 造：石造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：約43㎡ 【符号2】 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約7㎡ 【符号4】 種 類：倉庫 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約42㎡ 【符号5】 種 類：倉庫 構 造：石造瓦葺2階建て 床面積：約73㎡

(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
☒ A (物件1土地所有者)	1 私は、物件1土地の所有者です。物件1土地上に存在する目的外主である建物に住んでいます。 2 物件1土地上に存在する居宅と附属建物1、2、4、5は元々私の祖父Bが所有していました。祖父は既に亡くなっていますが登記はB名義のままになっているのだと思います。亡Bの相続人らと私との間でそれらの目的外建物に関する特別の協議等は存在しません。したがって、それらの目的外建物は私と亡B相続人らが共同で相続した形になっていると思います。 また、亡B相続人らがそれらの目的外建物の敷地として本件土地を使用するにあたって、私と私以外の相続人らとの間に地代の授受は存在しません。 なお、附属建物符号3は本件土地上に存在しましたが、取り壊され現在は存在しません。 3 目的外主である建物は明治26年ころに建築された建物として課税されています。その後、当時建築した建物を基礎として増改築が繰り返され、現在の建物になっています。 4 本件土地と隣地との境界について特に争いはありません。

(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土地の占有状況などを2、3枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は、A及び亡B相続人らが共有する目的外建物（主である建物1棟、附属建物4棟）の敷地として使用されている。現況、関係人の陳述及び課税関係資料から、現地に存在する建物と登記上の目的外主である建物及び附属建物符号1、2、4、5に同一性が認められた。ただし、附属建物符号3は滅失しており、現況存在しない。
- 3 本件土地の南側には幅員約7.0m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。

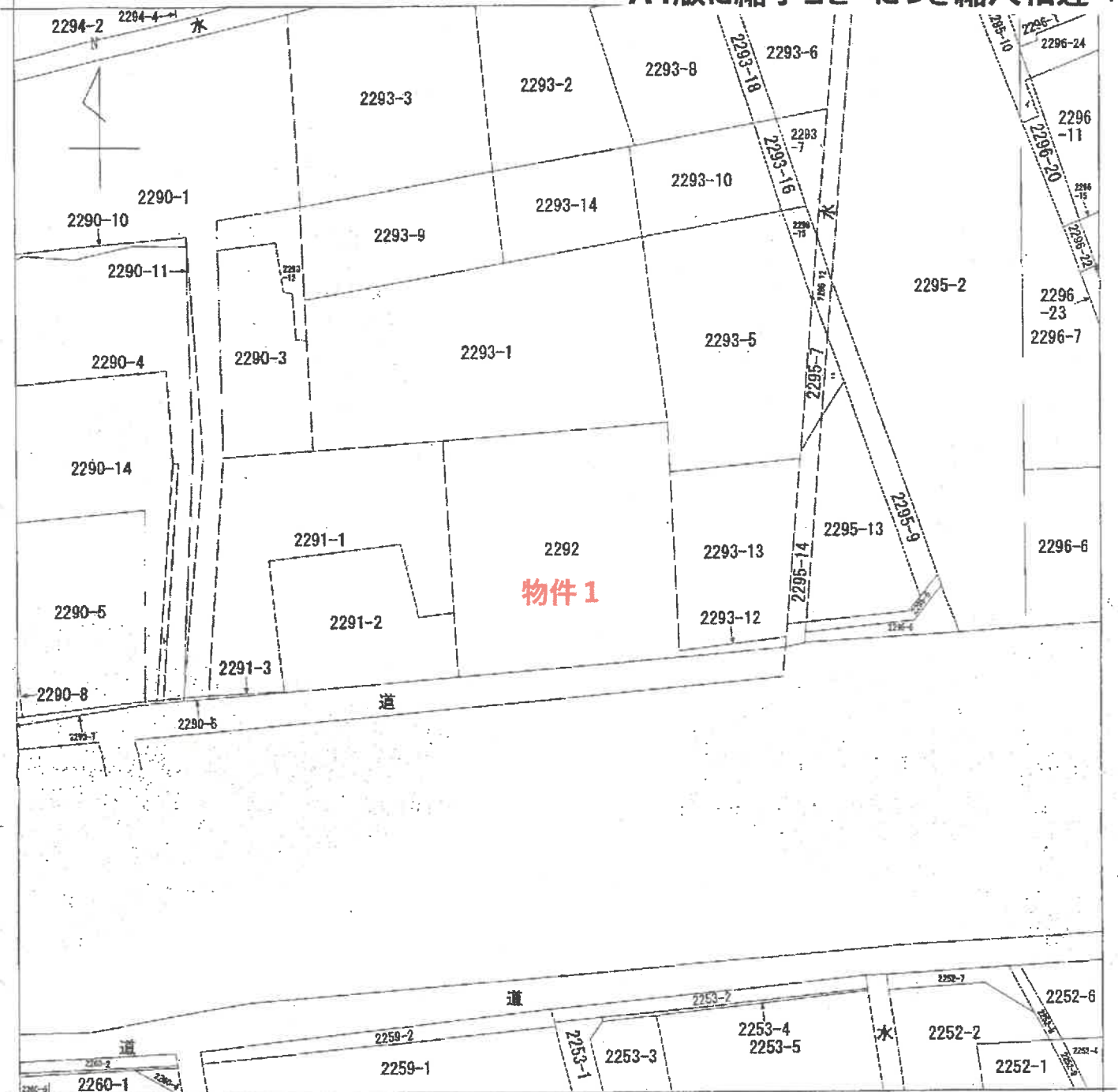
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月26日 (水) 13:50-14:10	宇都宮市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年11月26日 (水) 14:50-15:00	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年11月26日 (水) 16:00-16:05	宇都宮地方法務局	登記関係資料申請 (本件土地の地積測量図が存在しないことを確認、目的外建物の登記事項証明書を取得 (表題登記のみ存在))
R7年12月5日 (金) 9:20-10:00	物件所在地	物件所有者A立会いのうえ、物件に立入調査。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。 ☐		

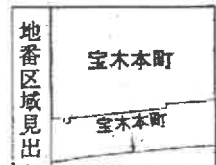
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

イ 2296-18 ハ 2289-2 ホ 2296-16 ト 2290-15
ロ 2295-3 ニ 2295-1 ヘ 2260-3

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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。



請求部	所在	宇都宮市宝木本町字高谷林				地番	2292番			
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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和7年10月23日

大津地方法務局

地図整理番号: M31973

登記官

(8 枚目)

中心位置は宝永本町222付近です

(9 枚目)

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



←○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



令和 7年（又）第 53号
令和 7年11月11日 受 命
令和 7年12月 5日 現地調査
令和 7年12月 8日 評 価
令和 7年12月 8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
大 山 賢

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 4,905,000円

物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 目地積	宇都宮市宝木本町字高谷林 2 2 9 2 番 宅地 1, 018. 18m 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	東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の北西方・道路距離約8.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、国道119号（宇都宮北道路）の西側背後地に形成された農家住宅、事業所等が多く見られる地域内にある。 当該地域は、国道及びインターチェンジとの接近性に優れることから事業系の用途が見受けられるが、学校及び最寄店舗等の生活利便施設の配置はさほど良好とはいえない状況にある。	
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	市街化調整区域 無指定 指定 60% 指定 200% 22条区域
画 地 条 件	地積 : 約1,018.18㎡ (公簿) 公簿と現況がやや相違する可能性があるが、正確には測量を要する。 間口 : 約30.5m (公図による) 奥行 : 約33.0m (公図による) 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南側幅員約7m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	下記目的外建物の敷地として利用されている。 差押時において、土地所有者Aは目的外建物についての所有権（少なくとも共有持分）を有するものと考えられる。よって、競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至った場合には法定地上権が成立する。なお、法定地上権の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、当該敷地全体に及ぶものと判断した。 《目的外建物の現況概要》 【主である建物】 家屋番号 312番 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅 床面積 約169㎡ 建築時期 明治26年8月頃（課税資料） 【附属建物】 符号 1 石造亜鉛メッキ鋼板葺2階建倉庫 床面積 約43㎡ 建築時期 明治36年8月頃（課税資料） 【附属建物】 符号 2 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅 床面積 約7㎡ 建築時期 明治36年8月頃（課税資料） 【附属建物】 符号 4 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫 床面積 約42㎡ 建築時期 大正12年8月頃（課税資料） 【附属建物】 符号 5 石造瓦葺2階建倉庫 床面積 約73㎡ 建築時期 昭和18年8月頃（課税資料）
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり（特記事項のとおり） 都市ガス：なし 下水道：前面道路に本管あり（特記事項のとおり） （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）が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来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敷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	かなり以前から住宅の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、専門機関における土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。

特 記 事 項	・ 上水道の引込はしておらず、井戸水を利用している。 ・ 下水道について、宇都宮市上下水道局によると、図面上では敷地内に柵がありそうとのことであるが、所有者への聴取では敷地内に柵はないとのことであった。なお、図面上の箇所付近は草木が繁茂しており現況は確認できなかった。 ・ 画地北東部に祠が存在する。 ・ 本土地上には複数本の樹木が存在する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	底地等価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
1	20,900	0.98	1,018.18	0.70	14,598,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-65

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 20,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：-3%補正

イ 個別格差：祠あり▲2

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：0.70・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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＝ウ
1	14,598,000	0.40	法定地上権	5,839,000

イ 土地利用権等割合：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) (1①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	14,598,000	－5,839,000		0.80	0.70	4,905,000
一括価格（合計）						4,905,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地のみの市場性▲20

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮-65

所 在：宇都宮市宝木本町字高谷林2086番21
地 目：宅地
価 格：20,500円／㎡
位 置：東武宇都宮駅から北西方7.6km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：475㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側3.5m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

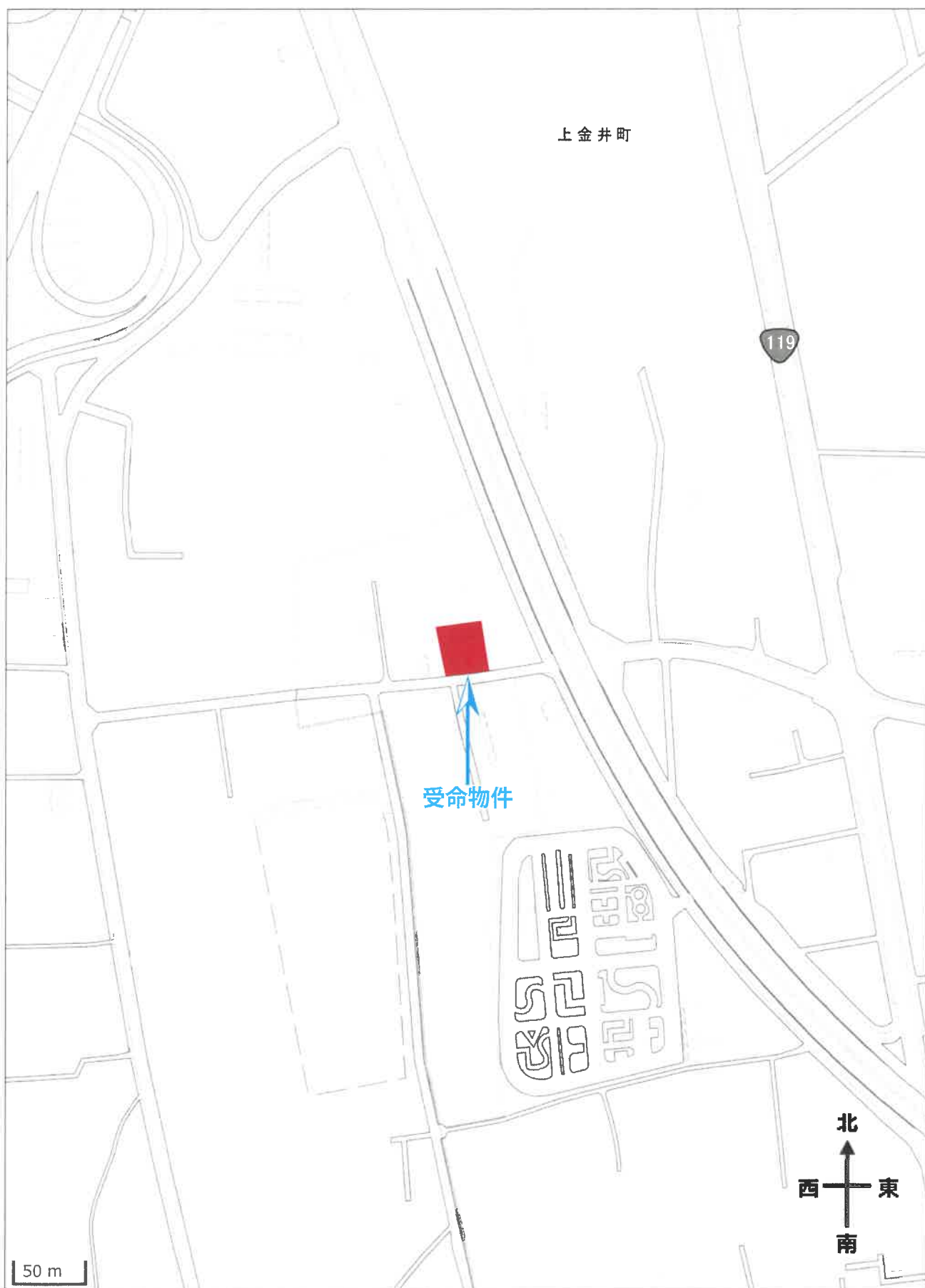
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

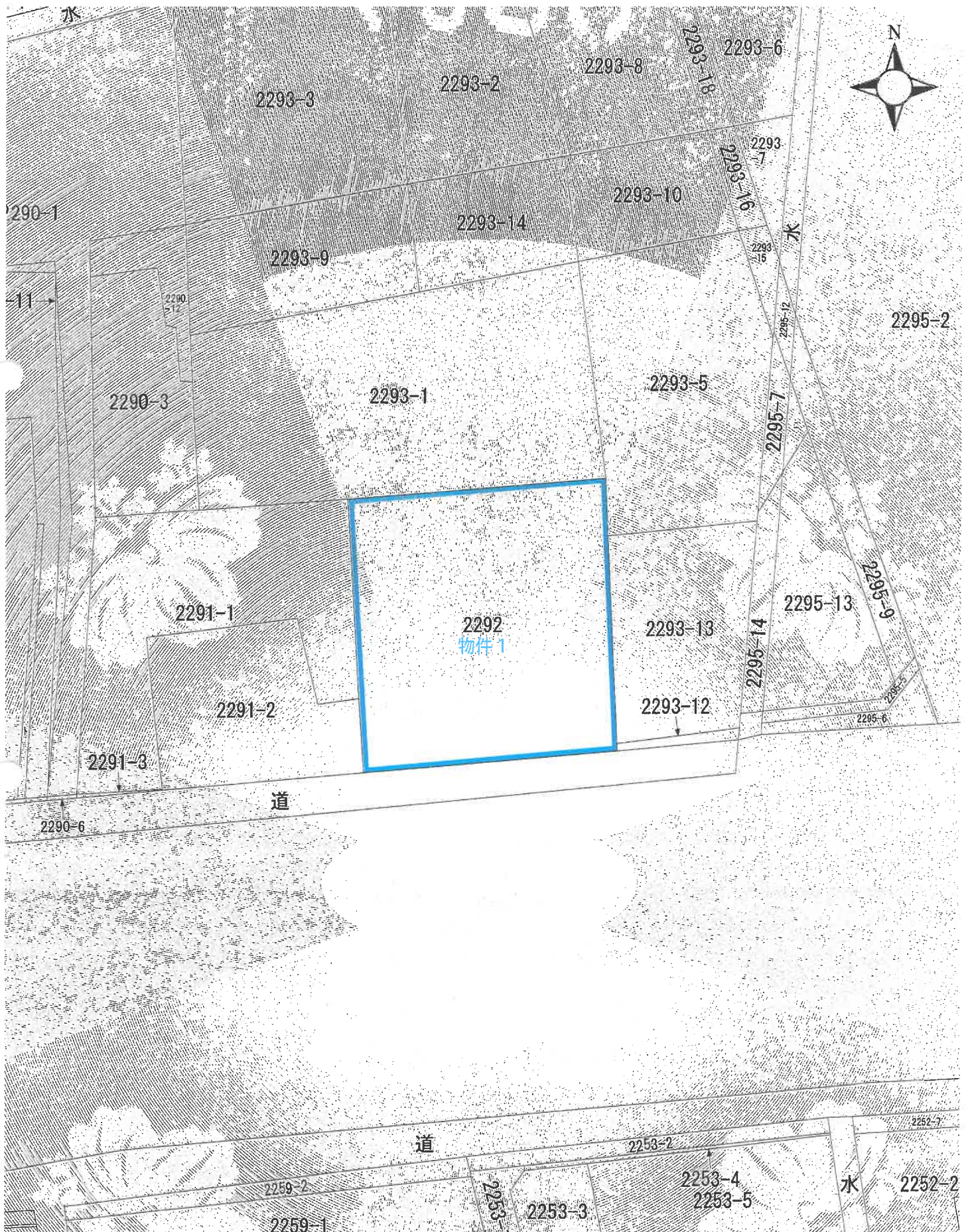
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 図 写



縮尺: 1/600

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