

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 場 所	令和 8年 3月10日 午前10時00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27日 午前10時00分 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）
1～3	14,154,000 11,323,200	一括	2,830,800	123,949	26,465
1	514,000				
2	4,838,000				
3	8,802,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市下栗町 |
| | 地 番 | 2937番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.00平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 宇都宮市下栗町 |
| | 地 番 | 2937番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.63平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 宇都宮市下栗町2937番地18 |
| | 家屋 番号 | 2937番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 52.99平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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1～3】

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 | 宇都宮市下栗町 |
| | 地 番 | 2937番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市下栗町 |
| | 地 番 | 2937番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.63平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市下栗町2937番地18 |
| | 家屋 番号 | 2937番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 52.99平方メートル |

令和7年(ケ)第110号
令和7年10月24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 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 | 宇都宮市下栗町 |
| | 地 番 | 2937番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市下栗町 |
| | 地 番 | 2937番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.63平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市下栗町2937番地18 |
| | 家屋 番号 | 2937番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 52.99平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市下栗町2937番地18		
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が異なる（ ☐ 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
■債権者会社担当者	本件債務者兼所有者の連絡先は分かりますが、特にやりとりはできていません。今年の4月位から、光熱費が払えていない状況です。

(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 物件所在地に臨んだところ、全戸不在であったので連絡文書をポストに投函したが、回答がなかった。また、所有者の連絡先を債権者に確認し、架電した（留守電にもメッセージを入れた）ものの、返信が一切なかった。そこで、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入って見分したところ、所有者宛の郵便物は存在したが、ここ最近日常的に居住している様子は見受けられなかった。よって、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空き家として管理占有しているものと認めた。
- 2 本件土地上にエコキュートが設置されており、本件建物はオール電化住宅であると考えられる。
- 3 物件2土地の西側に、幅員約6mの市道（5822号線）が、物件1、2土地の南側に幅員約10mの市道（471号線）がそれぞれ接面しており、これらの道路はいずれも建築基準法42条1項1号道路に該当する。

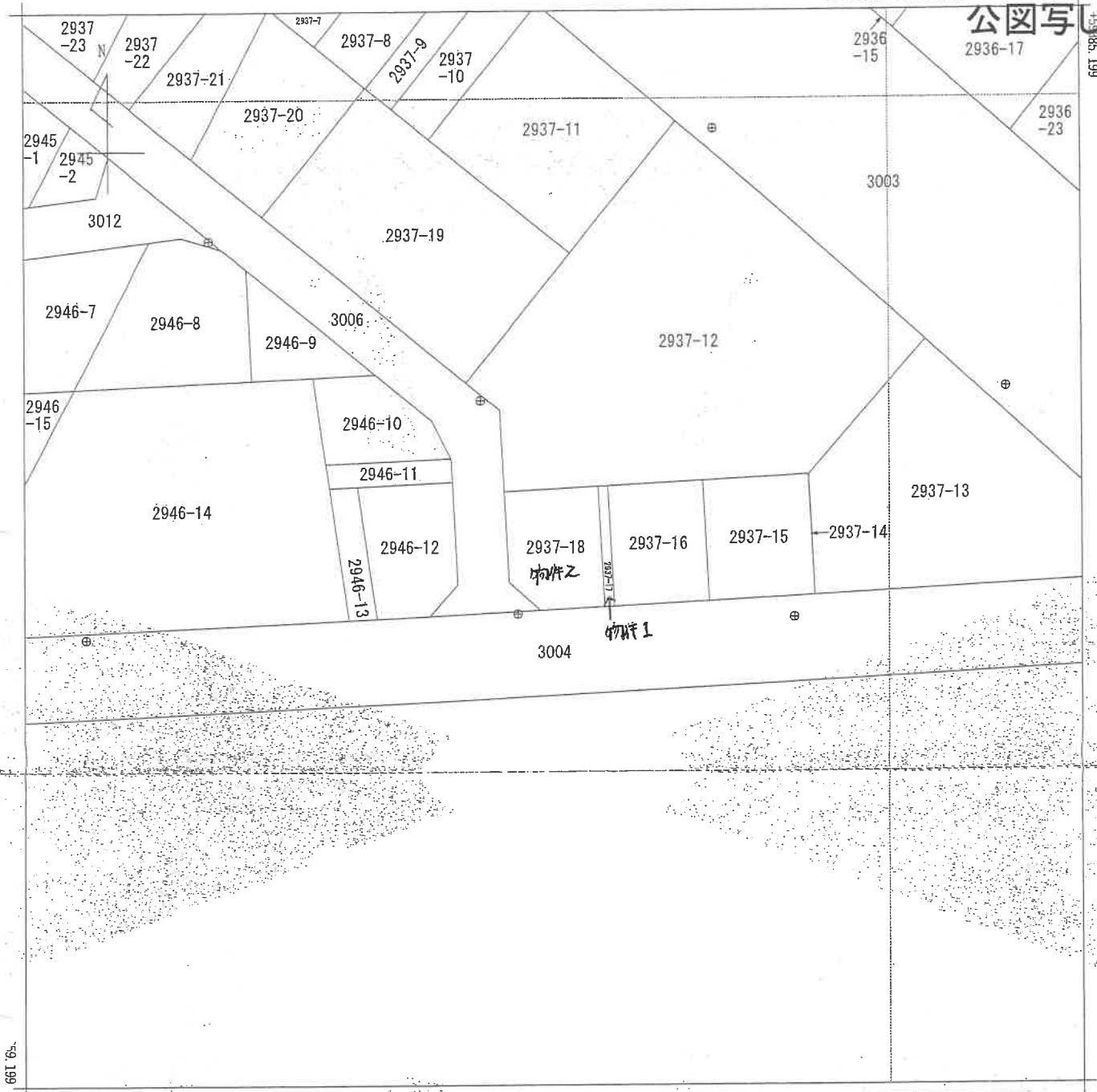
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年10月31日 (金) 11 : 00－11 : 05	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在のため催告書をポストに投函
R 7 年10月31日 (金) 11 : 25－11 : 35	宇都宮市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R 7 年11月20日 (木) 13 : 40－14 : 00	物件所在地	物件に立入調査 屋内写真撮影、評価人同行
(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11月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人立会いのもと、解錠技術者により解錠し、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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(座標値種別：測量成果) +7198.676



+7073.676 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tohokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し	下栗町

請求部	所在地	宇都宮市下栗町				地番	2937番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	申一	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23年2月26日				備付年月日(原図)	平成23年10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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和7年9月24日

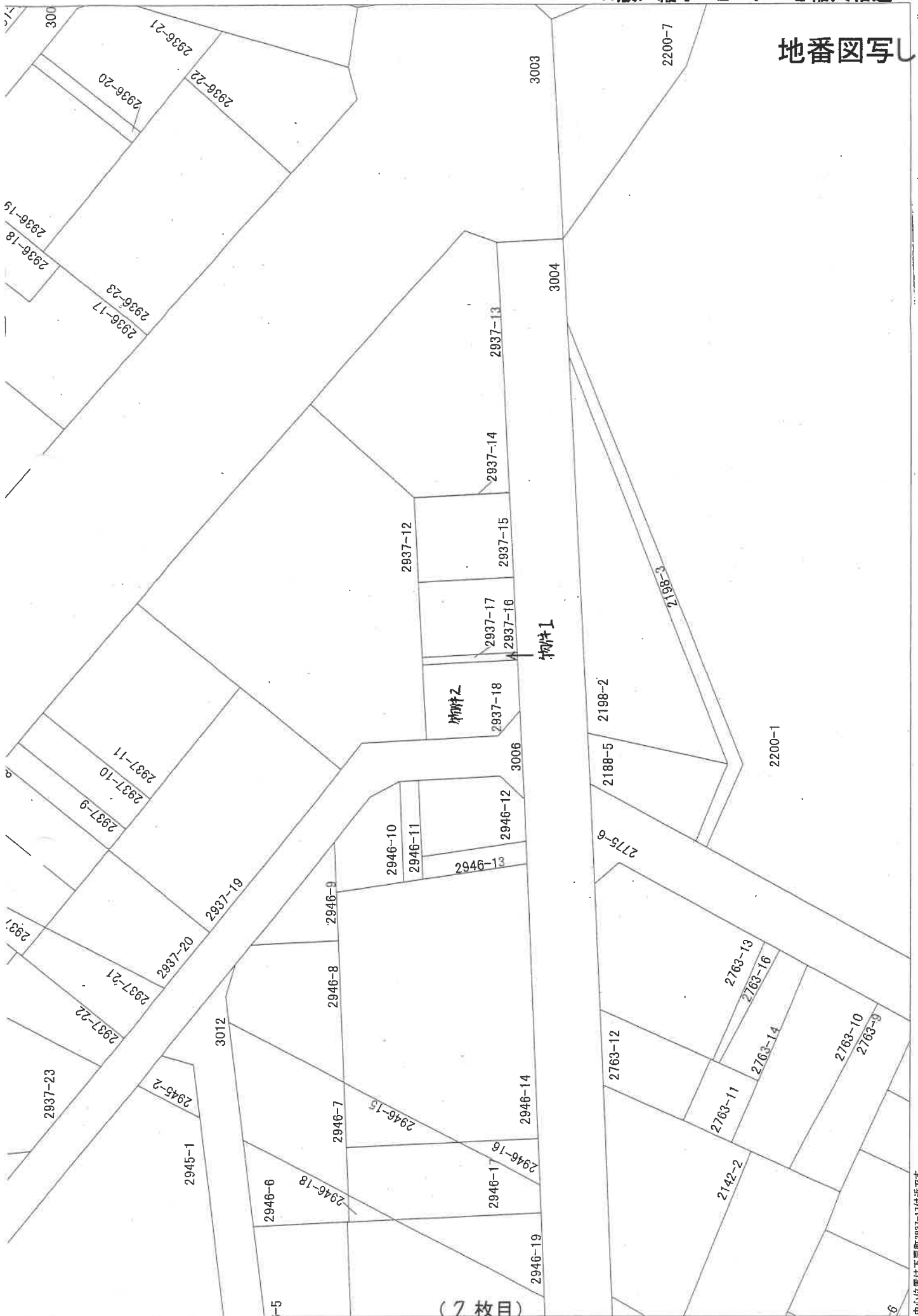
東京法務局

地図整理番号：M92660

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：令和1年7月12日

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。

(全都宮地方事務所(管轄))

令和7年9月24日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M92661

建物図面図

各階平面図

家屋番号

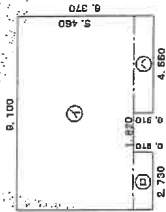
2937番18

建物の所在

宇都宮市下栗町2937番地18

物件3

1階

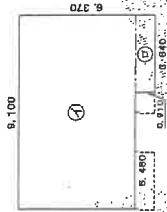


求積表

①	9.100 X 5.460	=	49.686000
②	2.730 X 0.910	=	2.484300
③	4.560 X 0.910	=	4.140500
計			56.310800

床面積 56.31 m²

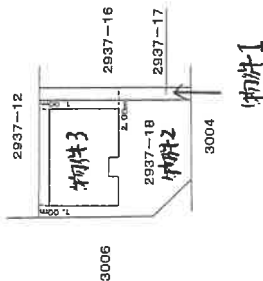
2階



求積表

①	9.100 X 5.460	=	49.686000
②	3.640 X 0.910	=	3.312400
計			52.998400

床面積 52.99 m²



作成者

作成日

縮尺 1/250

申請人

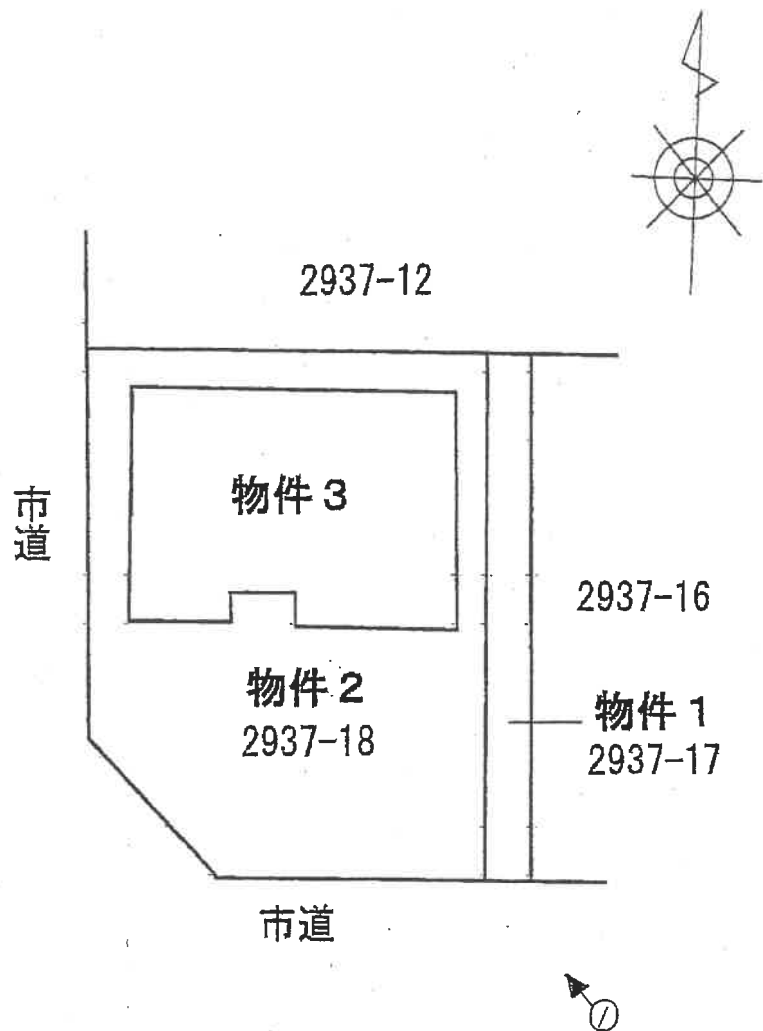
縮尺 1/500

各階平面図・建物図面写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図

物件 1 ～ 3



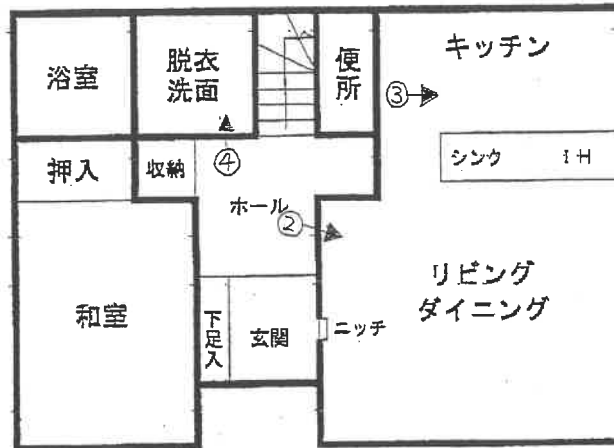
※ ♂ は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。

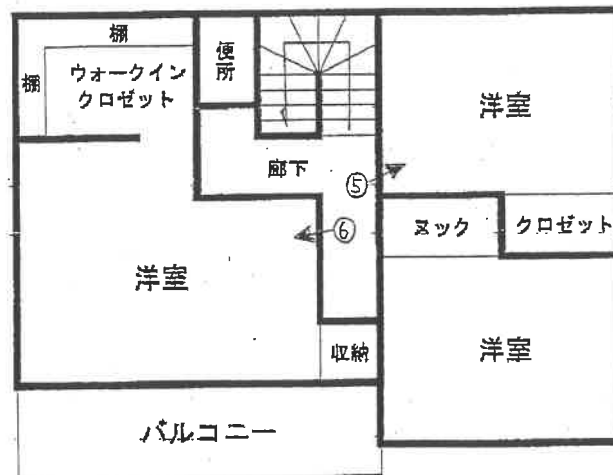
間 取 図

物件 3

1 階



2 階



※ ① は、凡その写真撮影位置・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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 7年（ケ）第 110号
令和 7年10月17日 受 命
令和 7年11月20日 現地調査
令和 7年12月 9日 評 価
令和 7年12月10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
相 馬 明 利

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,154,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 514,000円
物件2（土地）	金 4,838,000円
物件3（建物）	金 8,802,000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	宇都宮市下栗町 2937番17 宅地 16.00m ²	
2	所在地 地目 地積	宇都宮市下栗町 2937番18 宅地 150.63m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市下栗町2937番地 18 2937番18 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 56.31m ² 2階 52.99m 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, 2）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2 JR宇都宮線「宇都宮」駅南東方直線距離約3km	
付 近 の 状 況	付近は宇都宮市中心市街地の南東方にやや離れた土地区画整理済みの新興住宅地域に位置し、南側は、ミットヨ宇都宮事業所が所在している。	
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 工業地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 166.63㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約9.0m 奥行 : 約14.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 南側接面道路と等高 西側市道及び北側隣接土地より若干高い地盤となっている。 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	物件1, 2 南約10.0m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6.0m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3の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権で、北側は事務所、東側は空地、西側は事業所、南側は市道を挟んでミットヨが所在している。	
供給処理施設	物件1, 2 上水道 : あり 都市ガス : 前面道路に本管あり 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	土壌汚染の可能性について調査したところ、南側の㈱ミットヨが宇都宮市の特定有害物質使用特定事業所に指定されているが、対象地では有害物質使用特定施設の届出は無く、宅地以前は農地であったと推定される。
特 記 事 項	1. 埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 2. 南側市道に東京ガスの本管が整備されているが、宅内引込状況については不明。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
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31年 3月25日新築 約7年 約15.0年

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)

物件1, 2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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	86,100	1.02	16.00	0.95	1,335,000
2	86,100	1.02	150.63	0.95	12,567,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 宇都宮-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $91,400\text{円}/\text{㎡} \times 101.7/100 \times 100/100 \times 100/108 = 86,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率1.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+8

イ 個別格差：物件1, 2 角地+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	170,000	109.30	0.34	6,318,000

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7年、経済的全耐用年数22.0年、経済的残存耐用年数15.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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15.0年 / 経済的全耐用年数22.0年)}
 × (1 - 観察減価50%) = 0.34

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
1	1,335,000	0.45	法定地上権	601,000
2	12,567,000	0.45	法定地上権	5,655,000

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45%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	1,335,000	-601,000		1.00	0.70	514,000
2	12,567,000	-5,655,000		1.00	0.70	4,838,000
3	6,318,000	+6,256,000	1.00	1.00	0.70	8,802,000
一括価格（合計）						14,154,000

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 宇都宮-5

所 在：宇都宮市下栗町2911番7

地 目：宅地

価 格：91,400円／㎡（対前年変動率 1.80%）

位 置：JR宇都宮駅の南東方約3.2km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：268㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北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%）

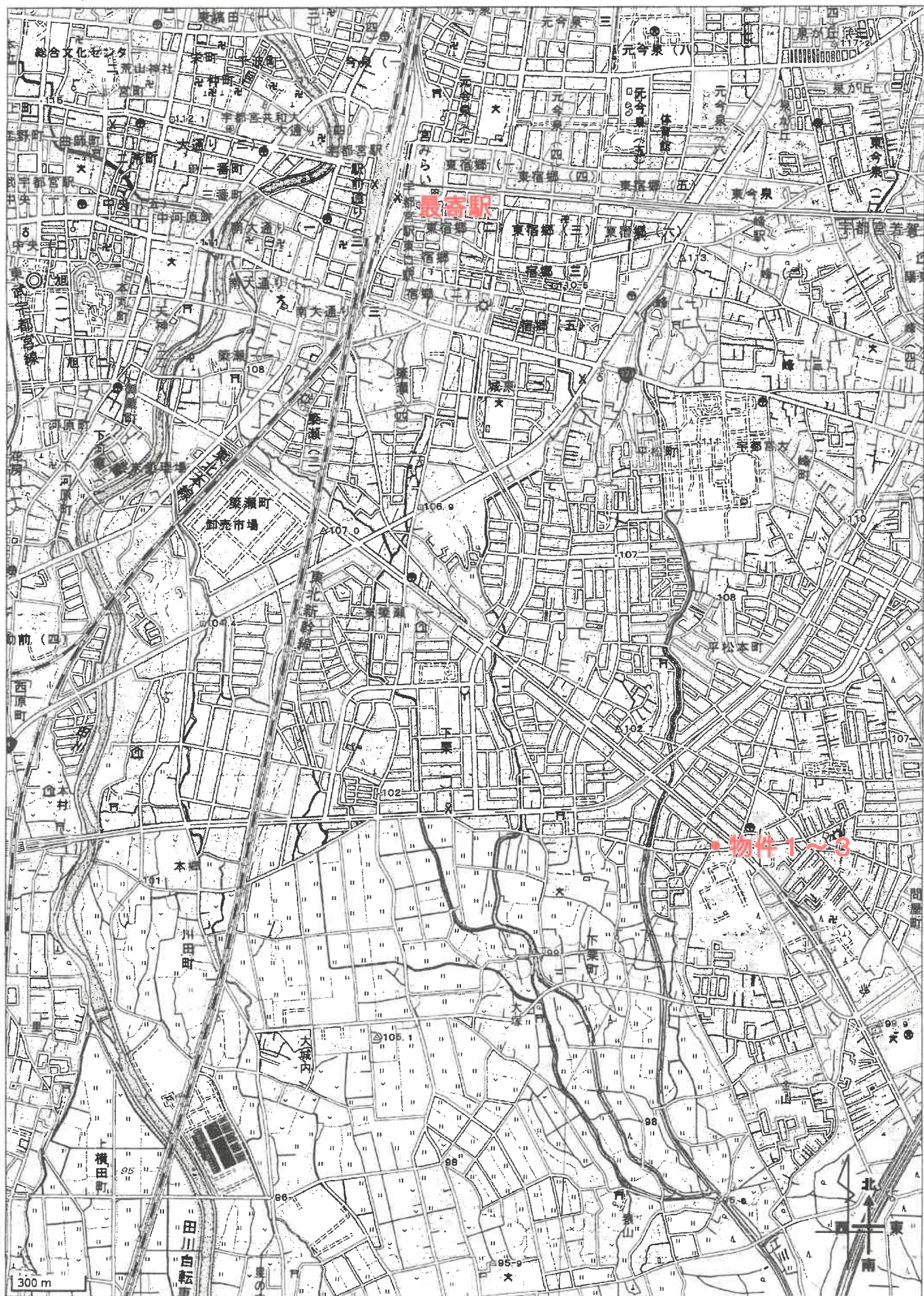
地域の概要：住宅、アパートが見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

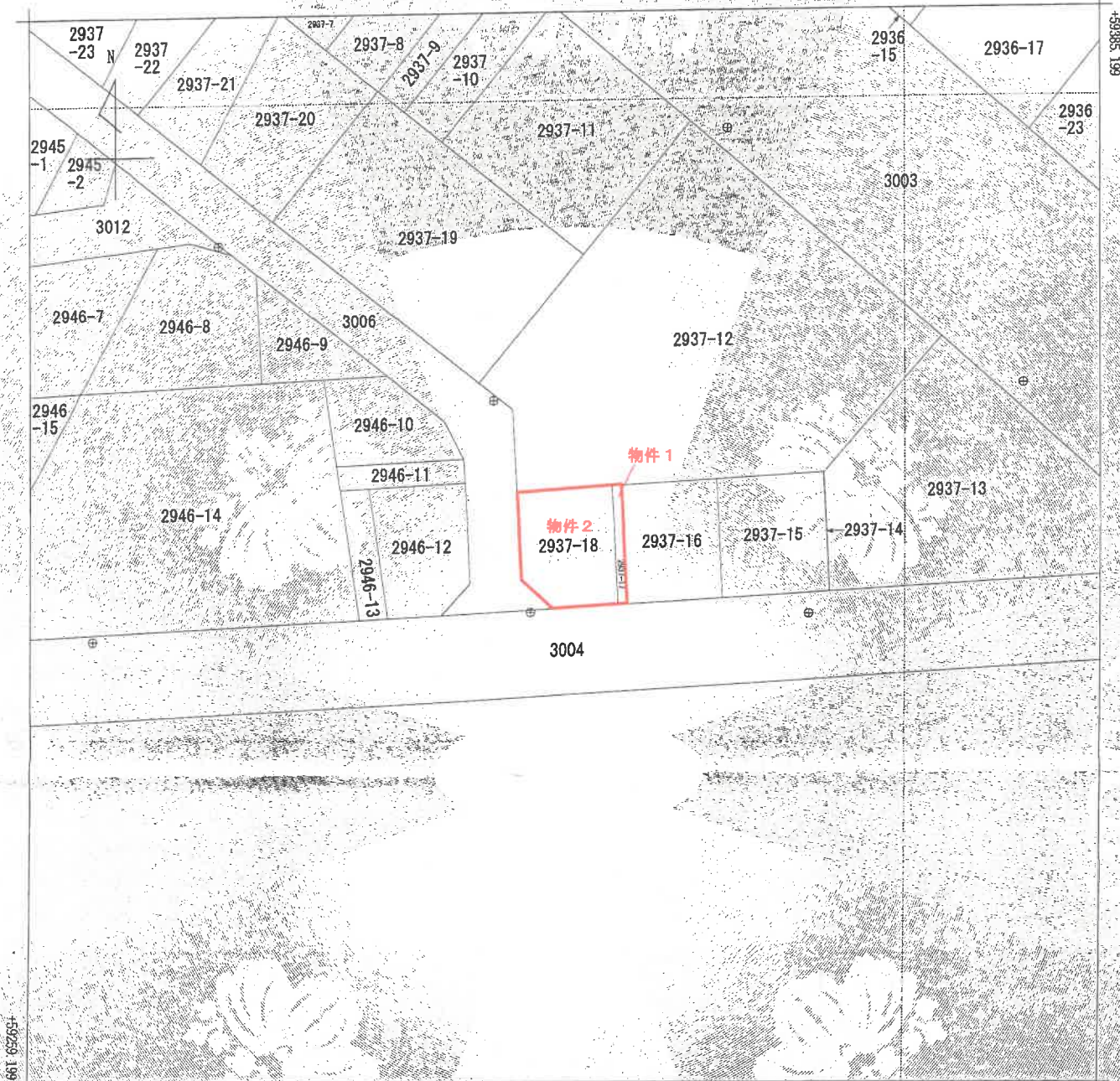
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地番図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



出典：国土地理院発行地形図



+7073.676

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokufaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	下栗町
--------	-----

請求部	所 在	宇都宮市下栗町				地 番	2937番18			
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23年2月26日				備付年月日(原図)	平成23年10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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和7年9月24日

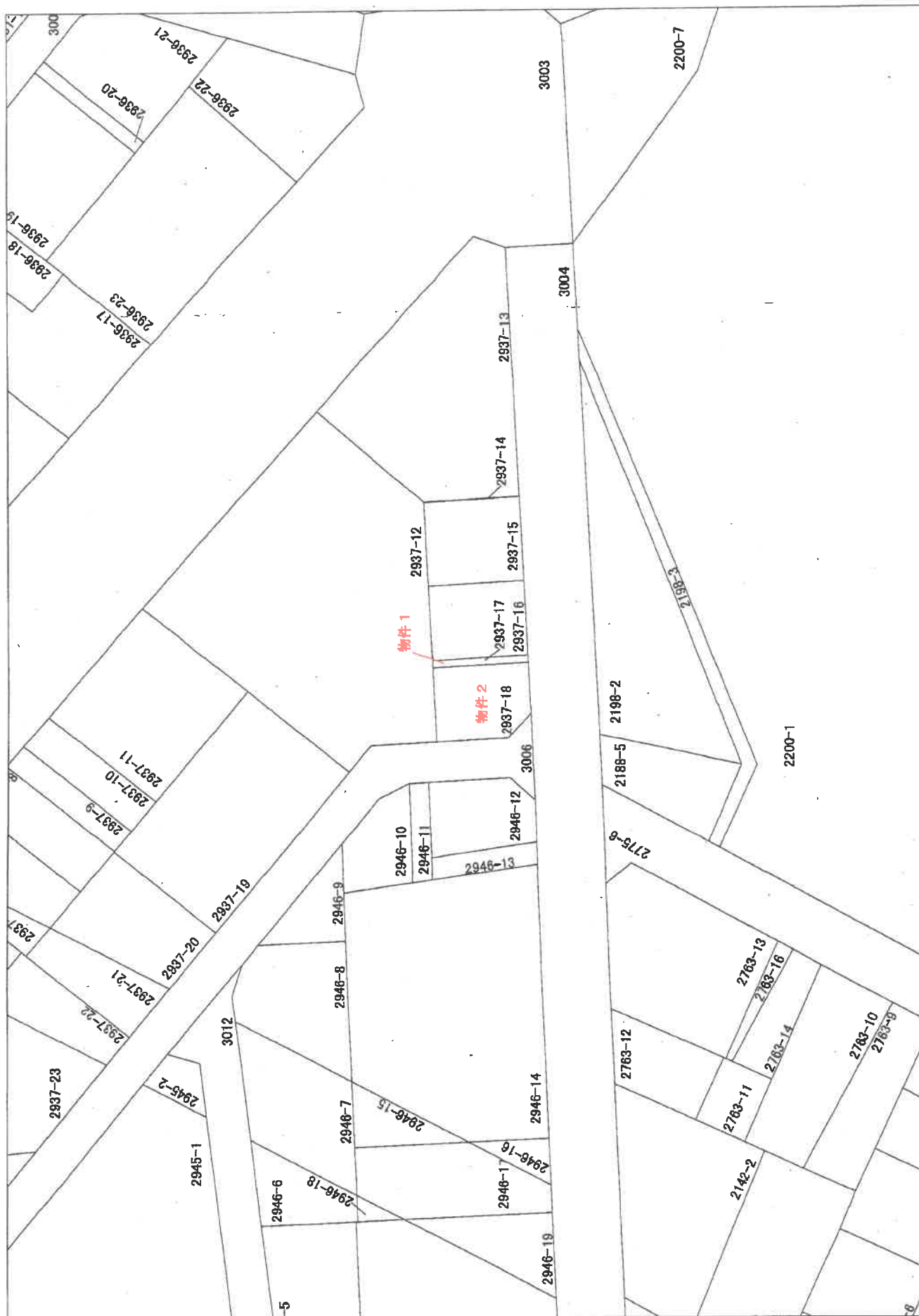
東京法務局

地図整理番号：M92660

(1/1)

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



中心位置は下瀬町2937-17付近です

この図面は令和7年1月1日附のものですが、この図面は警察の参考図として調査や検定等に用いられ、また、検定や検定結果を通知するに用いられるものではありません。交付年月日：令和7年10月31日 宇都宮市消防局消防課 課長

肥公

1:500



建物図面写
各階平面図写

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写
各階平面図

家屋番号 2937番18

建物の所在 宇都宮市下栗町2937番地18

縮尺 1/500

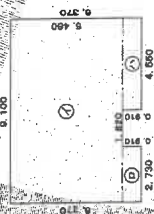
申請人

縮尺 1/250

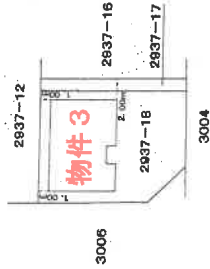
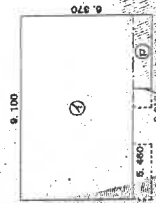
作成者 士城京雄調査士
作成年月日 令和1年7月8日作

物件3

1階
求積表
① 9.100 × 5.460 = 49.686000
② 2.730 × 0.910 = 2.484300
③ 4.550 × 0.910 = 4.140500
計 56.310800
床面積 56.31 m²



2階
求積表
① 9.100 × 5.460 = 49.686000
② 3.640 × 0.910 = 3.312400
計 52.998400
床面積 52.99 m²



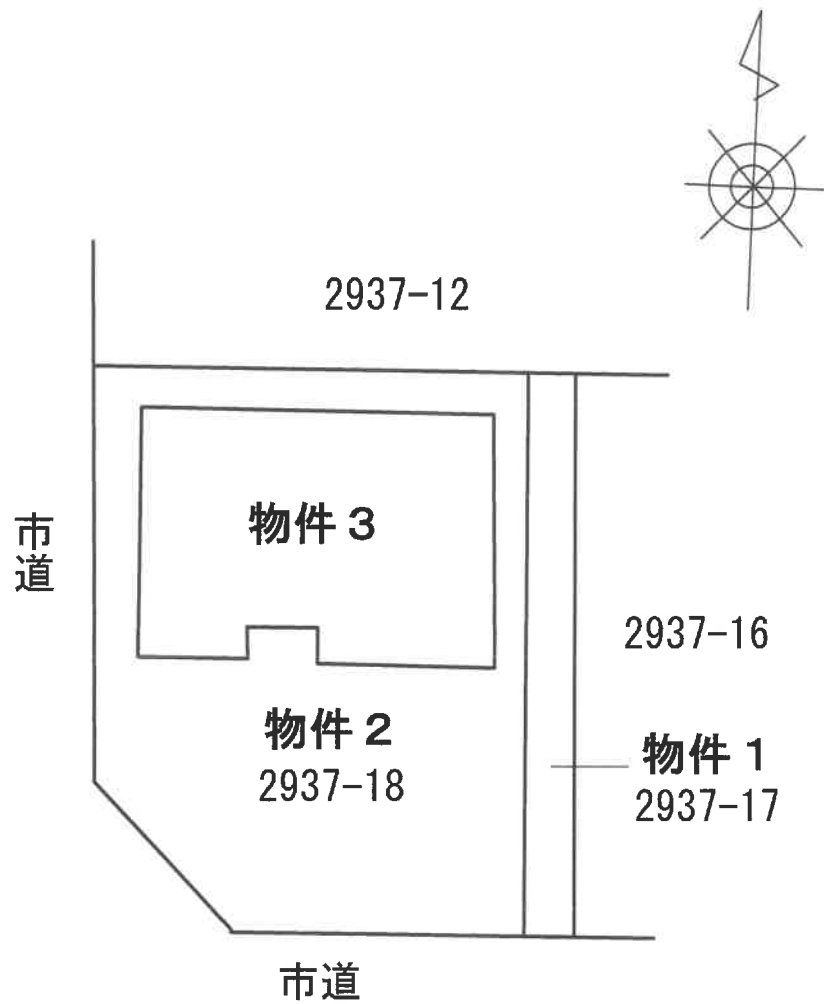
これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方司法書局管理)
令和7年9月24日 東京司法書局

登記簿

地図整理番号: M02661

土地建物位置関係図

物件 1 ～ 3

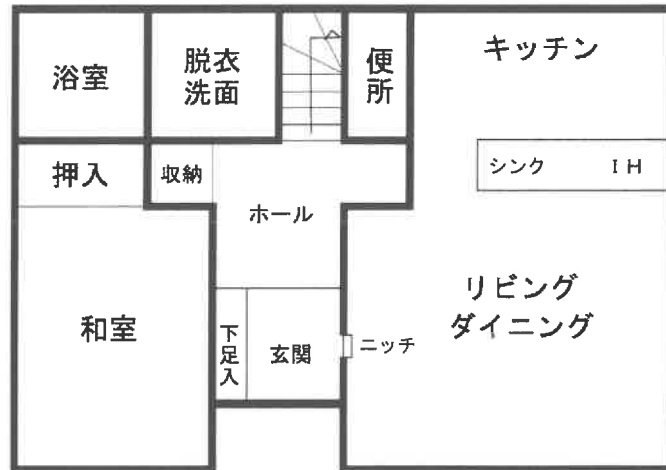


※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

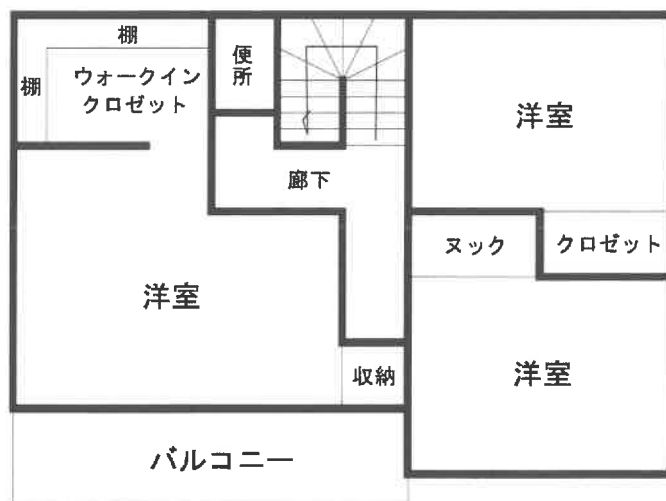
間 取 図

物件 3

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。