

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21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 5月 15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 4月 22日 午前10時00分から 令和 8年 4月 24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 3月18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 目 録

1 所 在 栃木市片柳町一丁目字御前木
地 番 849番14
地 目 宅地
地 積 191.00平方メートル
所有者 A

2 所 在 栃木市片柳町一丁目字御前木
地 番 849番1
地 目 宅地
地 積 298.64平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分8分の1

3 所 在 栃木市片柳町一丁目字御前木849番地14
家屋 番号 849番14
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.34平方メートル
2階 49.95平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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1～3】

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 栃木市片柳町一丁目字御前木
地 番 849番14
地 目 宅地
地 積 191.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 栃木市片柳町一丁目字御前木
地 番 849番1
地 目 宅地
地 積 298.64平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 栃木市片柳町一丁目字御前木849番地14
家屋 番号 849番14
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.34平方メートル
2階 49.95平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第127号
令和7年11月19日受理
令和8年1月14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 栃木市片柳町一丁目字御前木
地 番 849番14
地 目 宅地
地 積 191.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 栃木市片柳町一丁目字御前木
地 番 849番1
地 目 宅地
地 積 298.64平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 栃木市片柳町一丁目字御前木849番地14
家屋 番号 849番14
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.34平方メートル
2階 49.95平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県栃木市片柳町一丁目27番11号
土 地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □ (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	物件1土地に簡易物置がある 物件2の売却対象は本件所有者の共有持分8分の1である。
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>1 本件建物は、所有者である私が令和7年10月まで一人で住んでいましたが、同年11月に引っ越しました。建物内の物は、ほぼ処分しました。</p> <p>2 犬を一匹飼っていましたが、建物内ではゲージの中に入れて飼っていました。</p> <p>3 本件建物はオール電化住宅です。ソーラーパネルはありません。特に不具合もありません。</p>

(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各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、物件3建物は建物所有者が空き家として使用している。
- 3 物件1土地に簡易物置(動産)がある。
- 4 物件2土地は、幅員約4mの近隣者等の持分による舗装私道で、建築基準法42条1項5号道路に該当する。

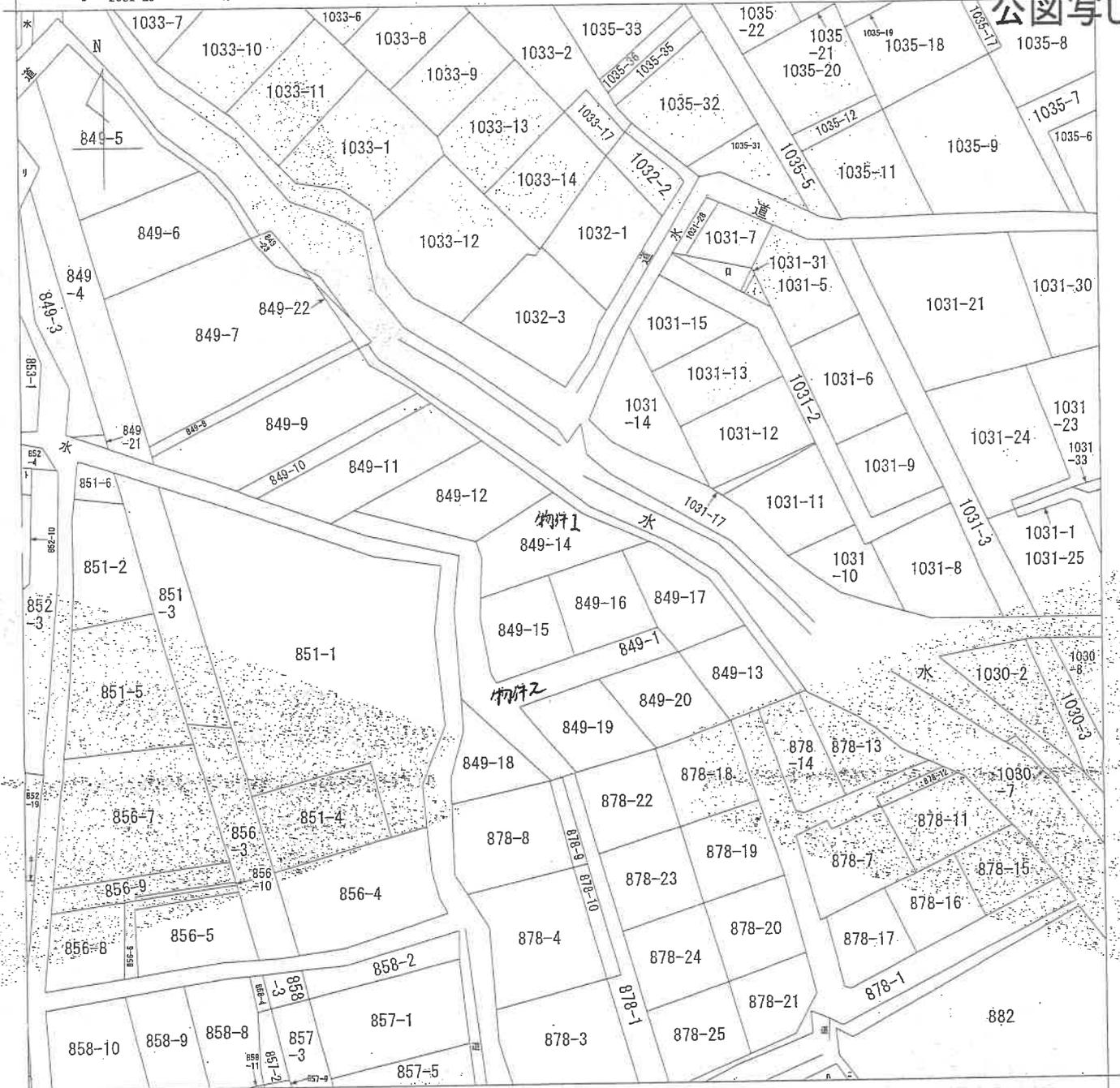
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月2日(火) 10:55-11:00	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 所有者不在のため、催告書をポストに投函
R7年12月2日(火) 11:20-11:45	栃木市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年12月11日(木)	当庁	債権者担当者と電話(債務者の連絡先を聴取)
R7年12月12日(金)	当庁	債務者と電話(現況調査日を調整)
R7年12月23日(火) 9:55-10:15	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

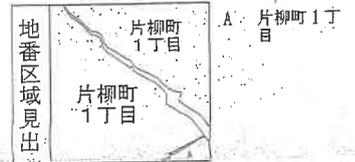
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1031-16 ハ 883-7 ホ 852-21 ト 852-5 リ 水
 ロ 1031-29 ニ 水 ヘ 852-31 チ 845-3

公図写し



(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	栃木市片柳町一丁目字御前木		地番	849番14	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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。

(宇都宮地方務局栃木支局管轄)

令和7年11月6日

宇都宮地方務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

地積測量図写し

登記年月日：昭和59年10月3日

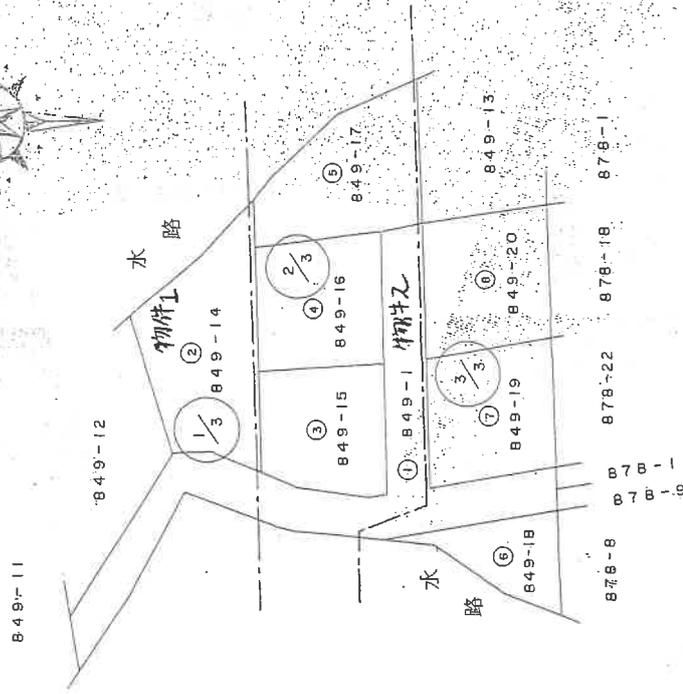
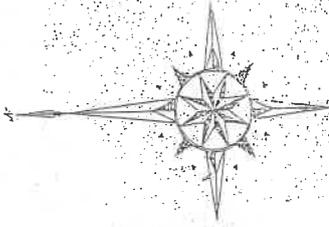
0012276

前 849-1 土地所在 地積測量図 1/4

地番 849-14, 849-15, 849-16, 849-17, 849-18, 849-19, 849-20

土地の所在 栃木市片柳町一丁目字御前木

測量図全図



SH59年10月3日 登記

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日 記 書)

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。

(宇都宮地方務局栃木支局(管轄))

令和7年11月6日

宇都宮地方務局

登記書

(7枚目)

2/4

地積測量図

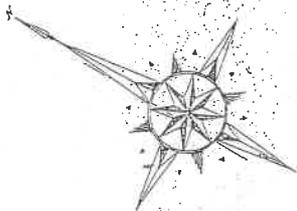
849-14

番

土地の所在
栃木市片柳町一丁目字御前木

0012277

登記年月日：昭和59年10月3日



849-11

849-12

水路

水路

竹片之

面積計算表

竹片1	②	849-14	14.76 × 3.20 =	47.2320
			18.88 × 2.23 =	42.1024
			18.88 × 5.83 =	110.0704
			12.92 × 10.51 =	135.7892
			13.12 × 1.83 =	24.0096
			7.15 × 3.19 =	22.8085
			合計	382.0121
			2除	191.00605

K コンクリート杭
他 既設工作物

⑤ 849-17

昭和59年10月3日登記

縮尺 1/250

申請人

作製者

(日調連号)

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。

(宇都宮地方方法務局 栃木支局 筆跡)

令和7年11月6日

宇都宮地方方法務局

登記官

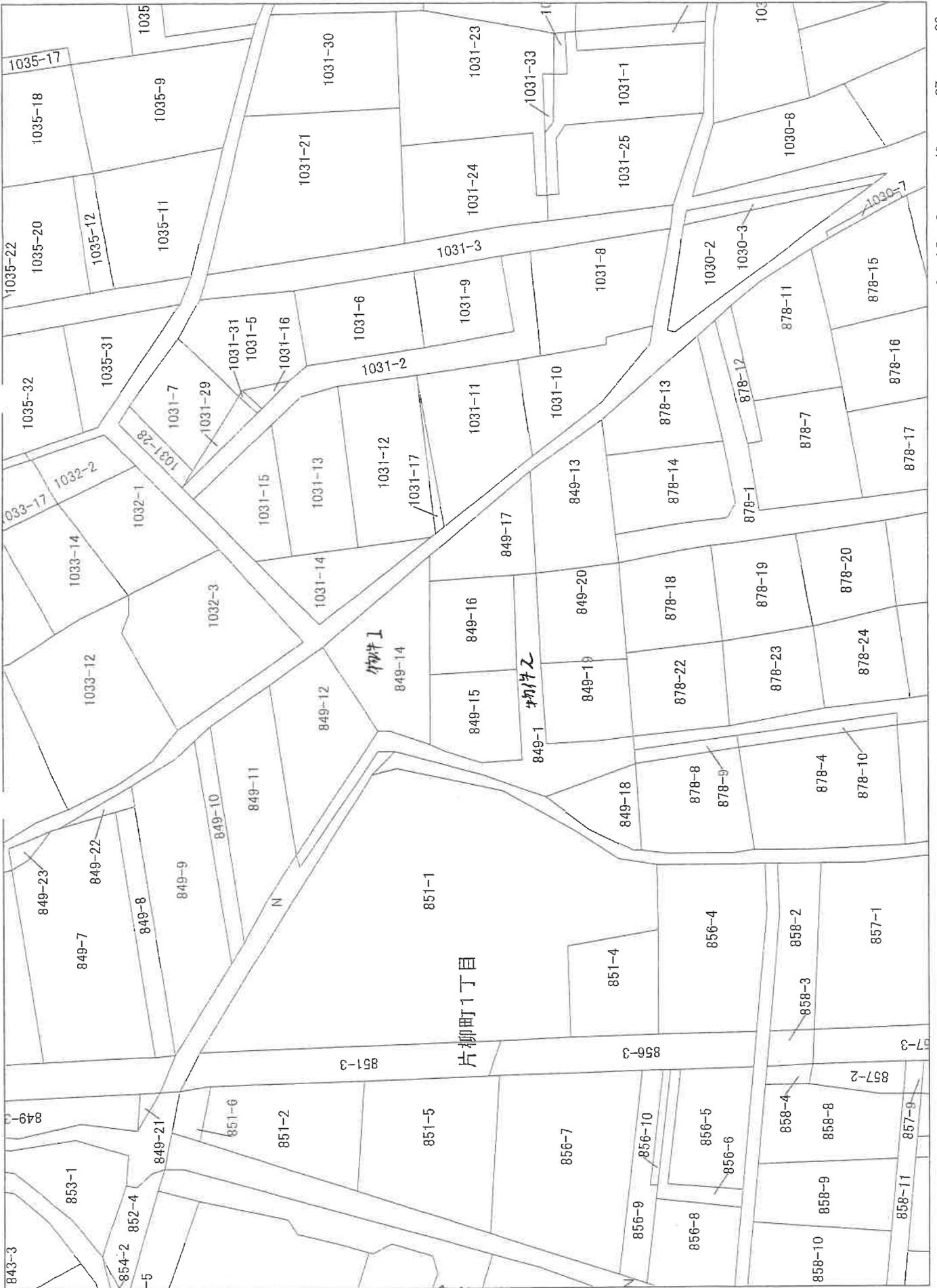
(2枚目)

地番図写し

栃木市地籍集成編纂図

令和7年12月2日

この図面 税上の資料であり、司法上の権利関係を示したものではありません



1:500

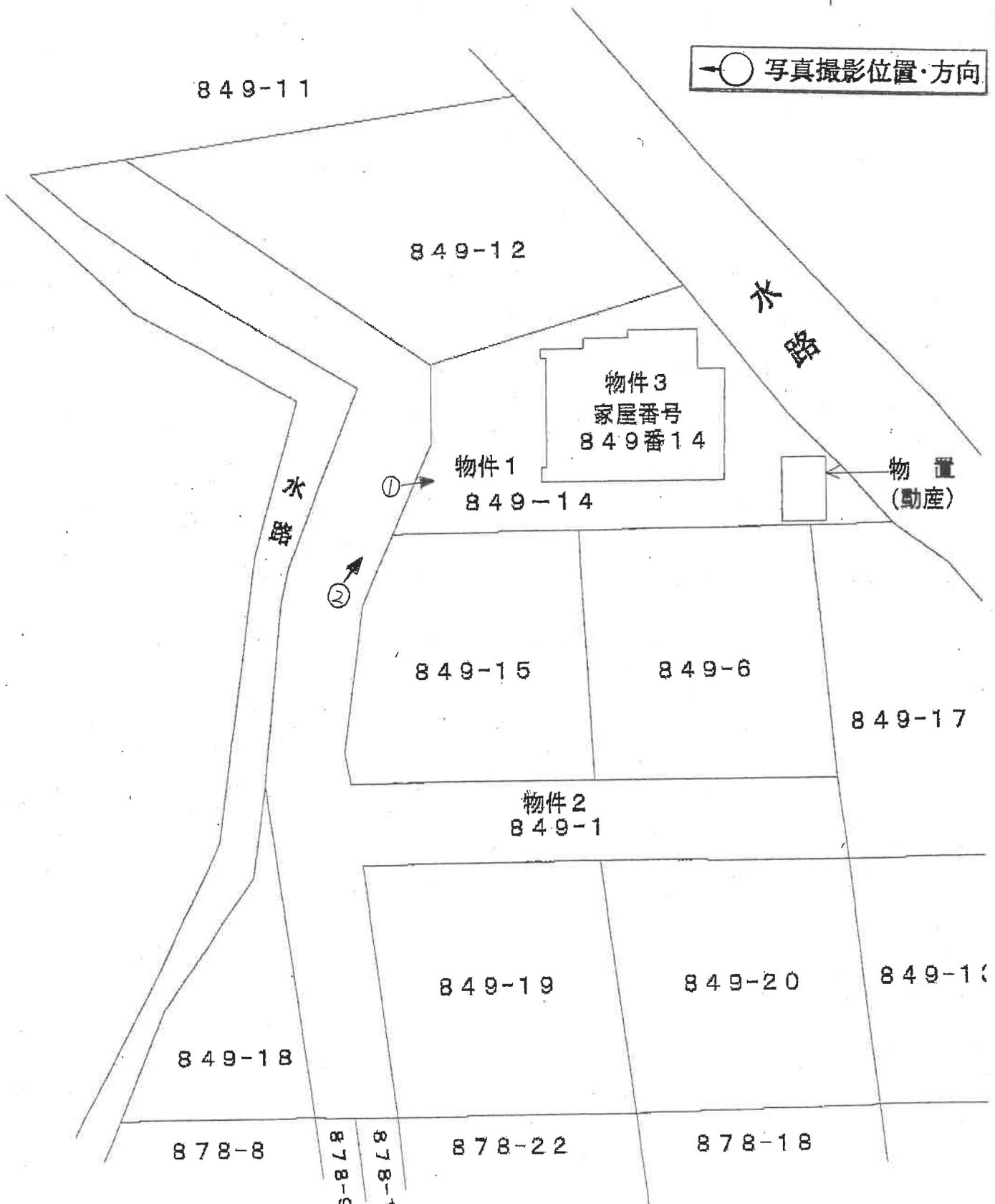
中心位置は片柳町1丁目付近です

(9 枚目)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

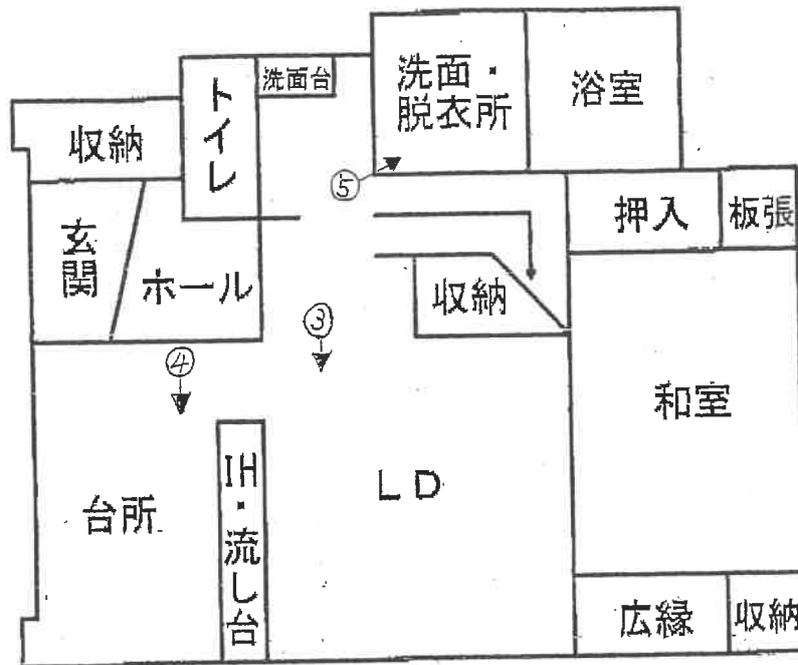


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。
(11枚目)

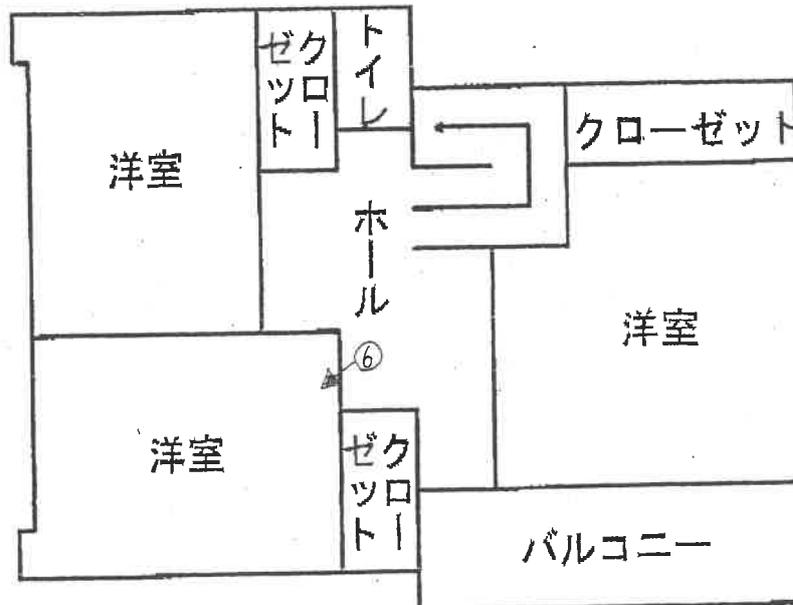
間取図

←○写真撮影位置・方向

1階平面図



2階平面図



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1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



第 25033号
令和 7年 (ケ) 第 1 2 7号
令和 7年11月13日 受 命
令和 7年12月23日 現地調査
令和 8年 1月 5日 評 価
令和 8年 1月 7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 5, 8 3 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 8 1, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 7 1, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3, 4 8 6, 0 0 0 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3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3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 地積 地積 所有者	在 番 目 積 者 栃木市片柳町一丁目字御前木 849番14 宅地 191.00m ² A	
2	所在地 地積 地積 共有者 共有持分	在 番 目 積 者 分 栃木市片柳町一丁目字御前木 849番1 宅地 298.64m ² A 8分の1	公衆用道路
3	所 家屋番号 種 構 床面積 所有者	在 849地番14 849番14 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 61.34m ² 2階 49.95m ² A	

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	JR両毛線「栃木駅」北西方約820m（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、戸建住宅が建ち並ぶ街区の雑然とした住宅地域である。当該地域は、市街地に位置し、利便施設の配置に恵まれているが、街路条件は劣る地域である。	
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	<p>物件1 地積 : 191.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約8m 奥行 : 約18m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高</p> <p>物件2 幅員約4mの舗装私道（一部未舗装部分もあり）</p>	
接面道路の状況	物件1 西約4m舗装私道（物件2）（建築基準法第42条第1項第5号道路に該当）	
土地の利用状況等	<p>物件1 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。 隣接地は、東側水路を挟んで戸建住宅、西側道路を挟んで戸建住宅、南側戸建住宅、北側空地。</p> <p>物件2 道路として利用されている。</p>	
供給処理施設	<p>物件1 上水道 : あり 都市ガス : 前面道路に本管あり 下水道 : あり</p> <p>（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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 1 及び 2 は、都市計画道路 3・4・214 号境町菌部線の計画線にかかっている。事業の具体的計画は、未定である。（栃木市都市計画課） ・ 災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合についてのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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22年 2月 7日新築 約16年 約9年
仕様	構造 木造 屋根 かわらぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス 杉板張り 天井 杉敷目合板 クロス 杉板張り 床 フローリング タタミ 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 2階 現況用途 居宅	
品等	やや優る	
保守管理の状態	普通 室内でペットを飼育していたことがある。	
建物の利用状況	特に利用されていない。	
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、物件1については、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	27,000	0.95	191.00	0.95		1.00	4,654,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-40

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,300\text{円}/\text{㎡} \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/125 \approx 27,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.14%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+25

イ 個別格差：形状▲5

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 : 1.00

② 物件2 (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	27,000	0.10	298.64	$\frac{1}{8}$	1.00	101,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-40

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,300\text{円}/\text{㎡} \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/125 \approx 27,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.14%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+25

イ 個別格差：位置指定道路▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：1/8

オ 市場性修正 : 1.00

③ 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/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) 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
3	230,000	111.29		0.14	1.00	3,584,000

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16年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数9年、
観察減価及び中古建物の市場性減価60%、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9年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-
観察減価60%) ÷ 0.14

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、物件1の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	4,654,000	0.30	法定地上権	1,396,000

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, 1③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	4,654,000	-1,396,000	/	1.00	0.70	2,281,000
2	101,000	/	/	1.00	0.70	71,000
3	3,584,000	+1,396,000	1.00	1.00	0.70	3,486,000
一括価格 (合計)						5,838,000

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-40

所 在：栃木市菌部町2丁目字寺内塚407番2外
「菌部町2-1-2」

地 目：宅地

価 格：34,300円/㎡

位 置：栃木駅北西方1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：177㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東県道8.5m

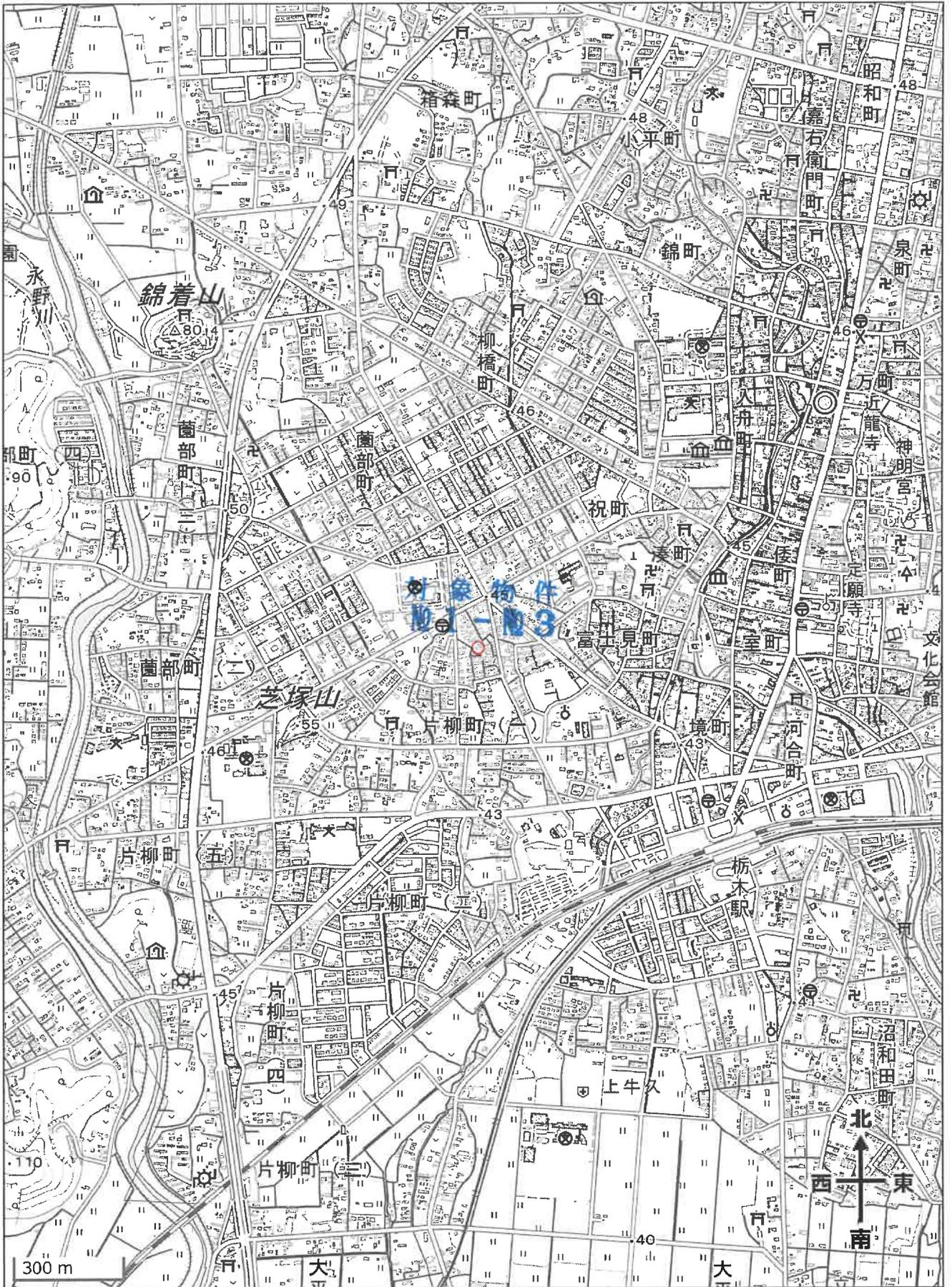
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）

地域の概要：一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの住宅地域

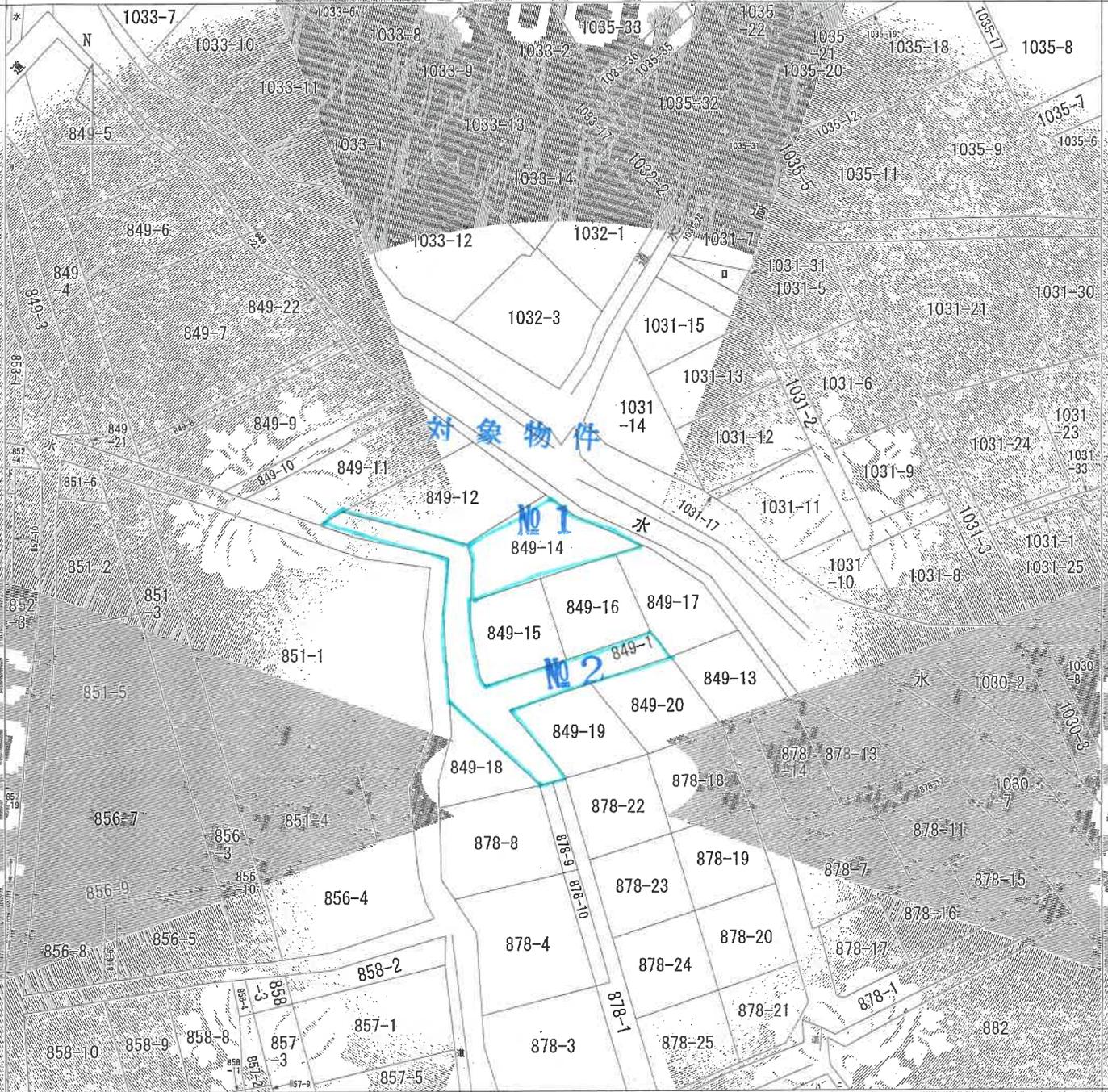
第7 附属資料

- 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



イ 1031-16 ハ 883-7
 D 1031-29 ニ 水

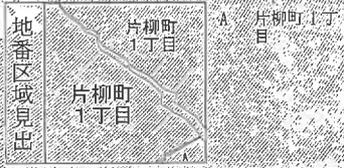


対象物件

No. 1

No. 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	栃木市片柳町一丁目字御前木		地番	849番14				
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地区に準ずる図面	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。

(東京都地下法務局栃木市片柳町)

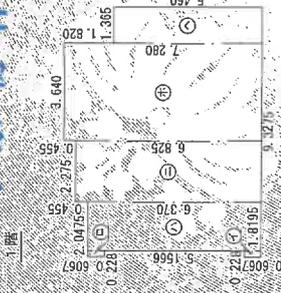
登記年月日：平成22年2月16日

建物図面
各階平面図

案内番号 849番14

建物の所在 栃木市片柳町一丁目字御前木849番地14

対象物件No.3

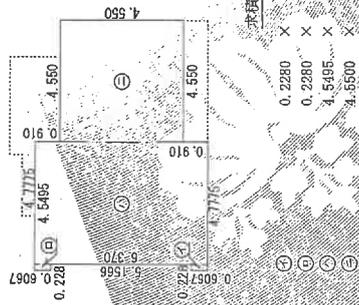


求積表

①	0.2280	×	0.6067	=	0.1383
②	0.2280	×	0.6067	=	0.1383
③	1.8195	×	6.3700	=	11.5902
④	2.2750	×	6.8250	=	15.5269
⑤	3.6400	×	7.2800	=	26.4992
⑥	1.3650	×	5.4600	=	7.4629
計					61.3458

床面積 61.34 m²

2階

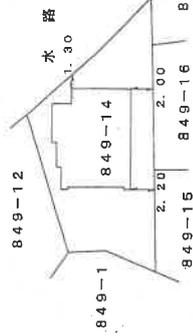


求積表

①	0.2280	×	0.6067	=	0.1383
②	0.2280	×	0.6067	=	0.1383
③	1.5495	×	6.3700	=	9.8508
④	4.5500	×	4.5500	=	20.7025
計					49.9591

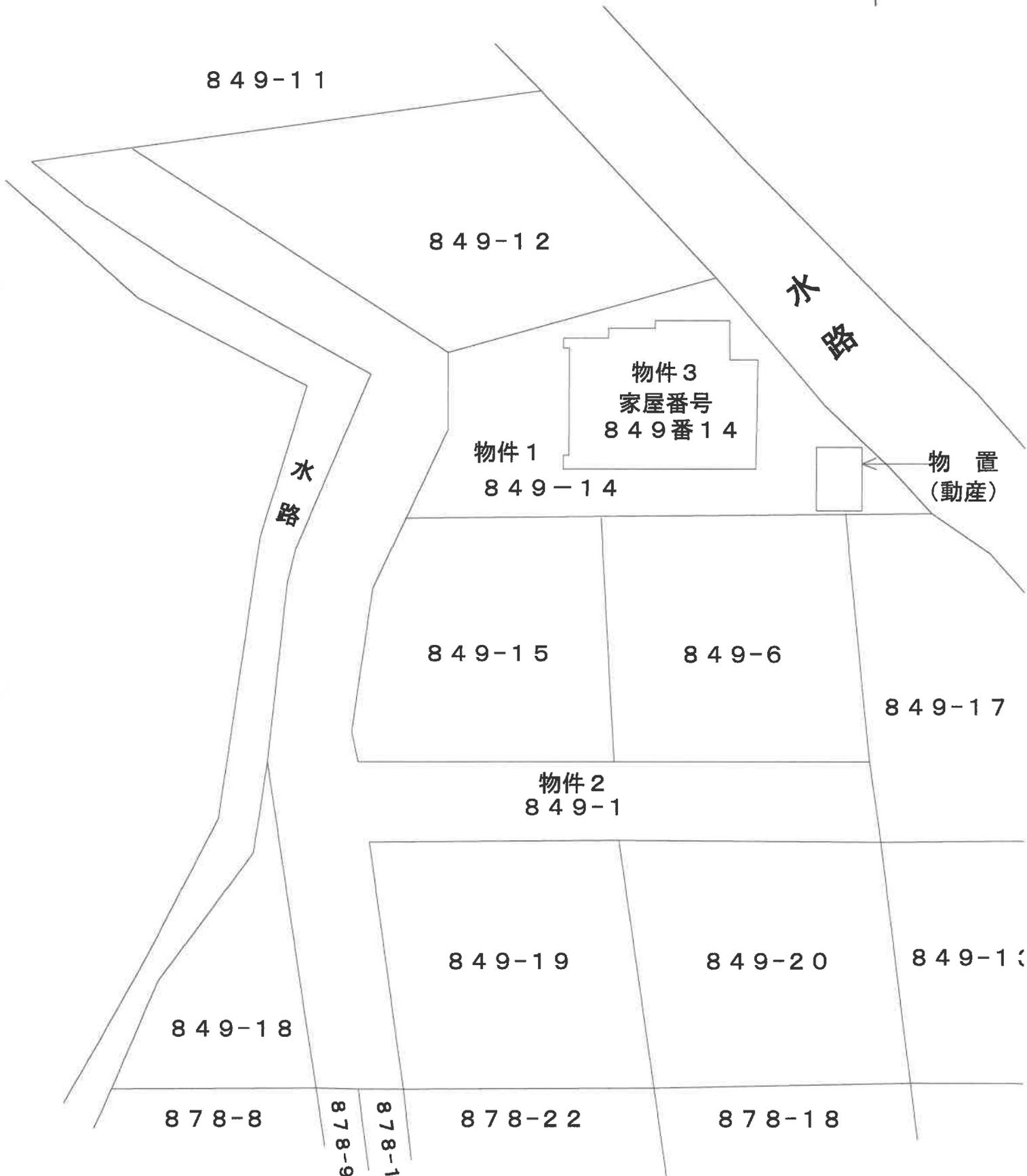
床面積 49.95 m²

対象物件No.3



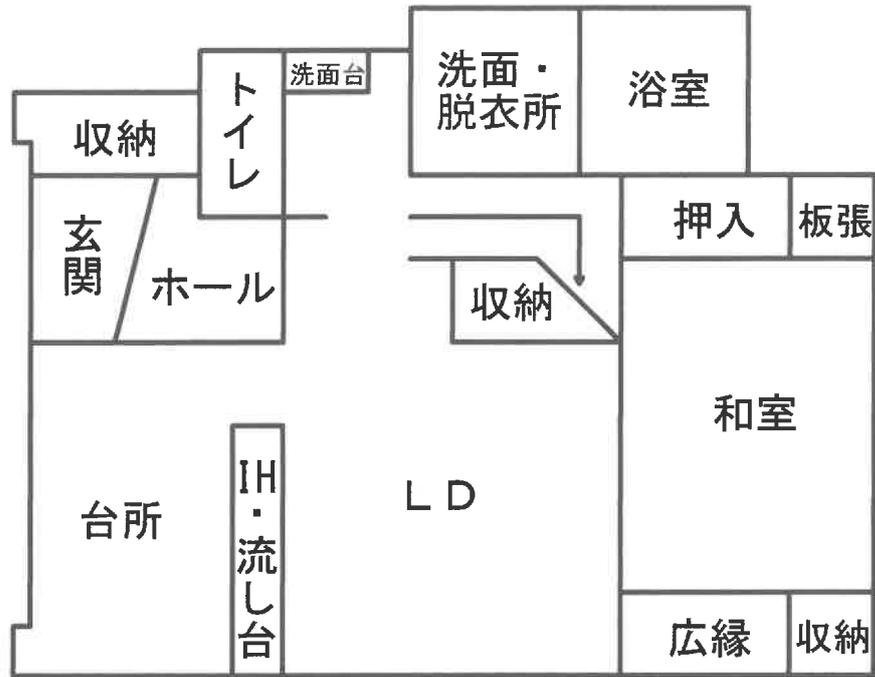
この図面は縮小されています

土地建物位置関係図

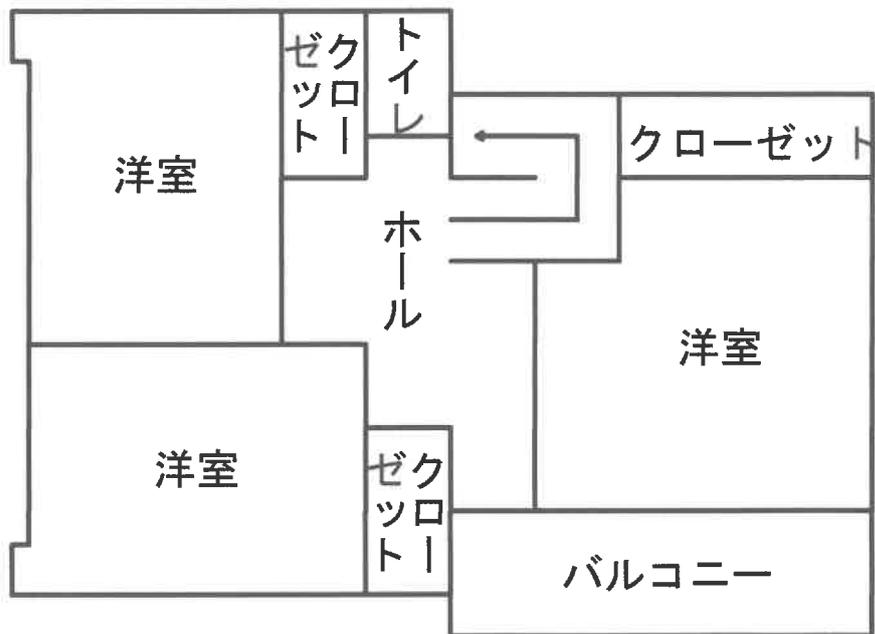


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

1 階平面図



2 階平面図



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