令和　７年（ヌ）第　　４８号

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　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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">令和　８年　４月　８日から
令和　８年　４月１５日まで</td></tr>
<tr><td>開札期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　８年　４月２１日　午前１０時００分
宇都宮地方裁判所売却場（１階）</td></tr>
<tr><td>売却決定期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　８年　５月１５日　午前１０時００分
宇都宮地方裁判所</td></tr>
<tr><td>特別売却実施期間</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>買受申出の保証の提供方法</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td colspan="2">☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

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	1,600,000 1,280,000		320,000	14,580	4,165
備考					

令和　７年（ヌ）第　　４８号

物　件　目　録

１．所　　在　　栃木市岩舟町下津原字西新田

　　地　　番　　４０７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９８．３５平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　４８号

物　件　明　細　書

令和　８年　１月１９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】
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，売却対象外の未登記建物３棟（①居宅，木造瓦葺２階建，１３８．４１平方メートル，②居宅兼納屋，木造瓦葺２階建，５７．８５平方メートル，③居宅，木造スレート葺平家建，３１．８０平方メートル）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】
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。

令和　７年（ヌ）第　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　栃木市岩舟町下津原字西新田

　　地　　番　　４０７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９８．３５平方メートル

令和７年(ヌ)第４８号
令和７年１１月１０日受理
令和７年１２月 15 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

令和　7年（ヌ）第　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　栃木市岩舟町下津原字西新田

　　地　　番　　４０７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９８．３５平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県栃木市岩舟町下津原４０７番地
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　　）　□ □
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、下記目的外建物を所有し、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	本件土地上にカーポートがある
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

目的外建物の概況（物件１関係）		
1	所在	栃木県栃木市岩舟町下津原４０７番地
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
	構造	木造瓦葺２階建
	床面積（概略）	１３８．４１㎡
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	■昭和５８年６月ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	本件目的外建物の納税義務者は、公課証明書上土地所有者
2	所在	栃木県栃木市岩舟町下津原４０７番地
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■居宅・納屋
	構造	木造瓦葺２階建（公課証明書上：木造スレ葺２階建）
	床面積（概略）	５７．８５㎡
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	■昭和４１年ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	本件目的外建物の納税義務者は、公課証明書上土地所有者

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件１関係）

3	所在	栃木県栃木市岩舟町下津原４０７番地
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
	構造	木造スレート葺平家建（公課証明書上：木造瓦葺平家建）
	床面積（概略）	３１．８０㎡
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	■昭和３０年ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	本件目的外建物の納税義務者は、公課証明書上土地所有者
	所在	
	家屋番号	□ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□洗い場
	構造	
	床面積（概略）	
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	□ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	

（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
■隣地（４０７番２）居住者	土地に関して、境界問題はありません。件外未登記建物には、所有者が一人で住んでいます。
■隣地（４０８番２）居住者	これまで、土地の境界争いはありません。件外未登記建物には、所有者が一人で居住しています。

（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　現況及び前記利害関係人の陳述により本件物件の占有状況を２～４枚目のとおり認めた。

２　所有者は不在かつ連絡先も不明で直接面談はできなかったが、本件土地は所有者が目的外建物の敷地として使用しており、各目的外建物は未登記で、公課証明書上の納税義務者も所有者となっていることから、同未登記建物の各敷地利用権は所有権であると思料される。

３　本件土地は、隣地（４０７番２及び４０８番２）との境界が判然としないが、境界についての争いはない。

４　本件土地上にカーポート（定着物）がある。

５　本件土地の南東側に幅員約３．５ｍの市道（６２０５５号線）が接面しており、当該道路は建築基準法４２条２項道路に該当する。

（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11月18日（火） 12：35－12：40	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在だったので、催告書をポストに投函
R７年11月18日（火） 13：25－13：35	栃木市役所	地番図入手 道路関係調査
R７年12月５日（金） 11：35－12：00	物件所在地	隣地居住者に面談、境界関係調査 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。

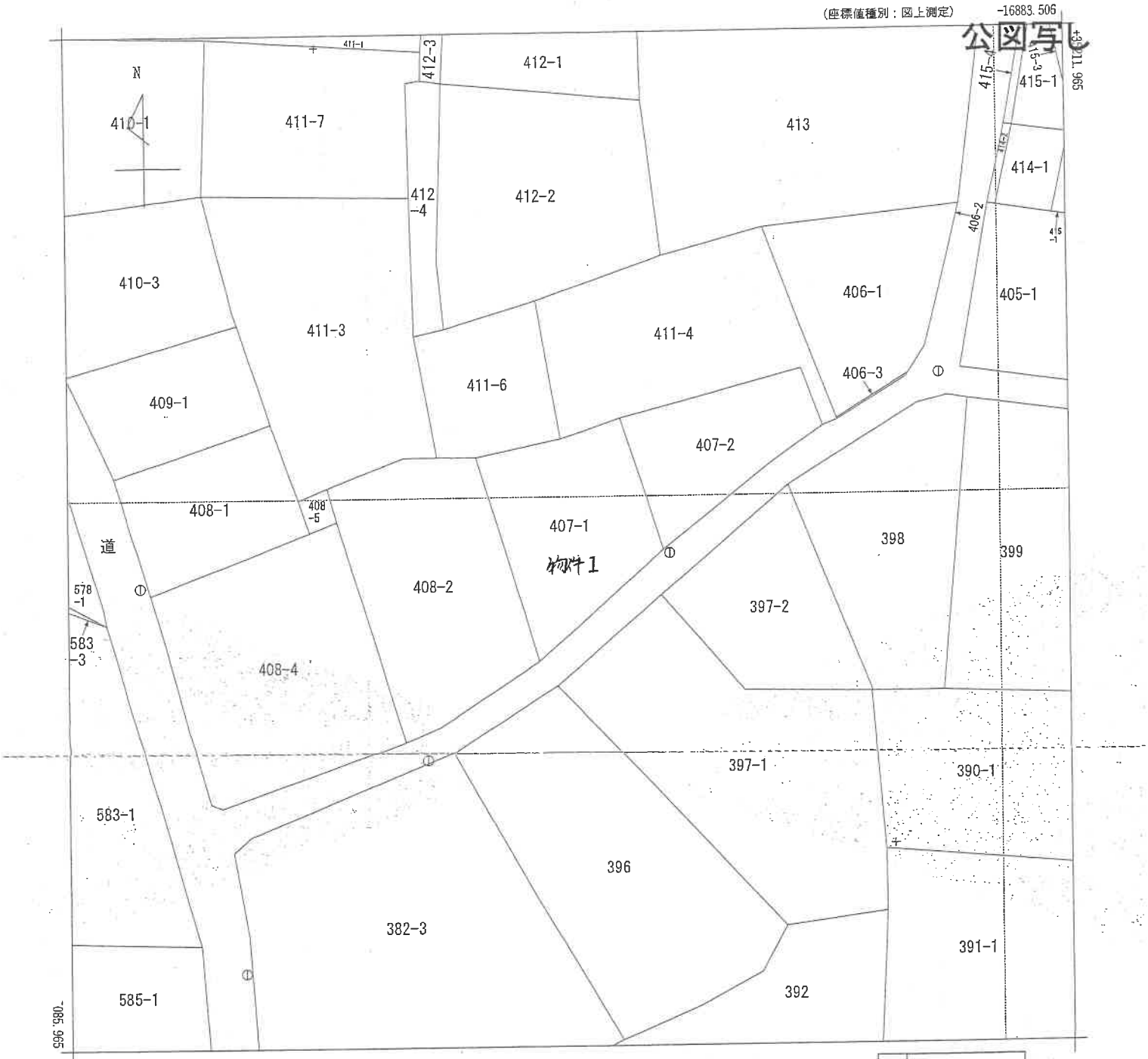
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	岩舟町下津原

請求部分	所在	栃木市岩舟町下津原字西新田				地番	407番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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。
(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)
令和7年10月15日
札幌法務局
登記官

地図整理番号：M25411
(1/1)

(8 枚目)

栃木市地籍集成編纂図

写　令和７年１１月１８日

N

大字名	岩舟町下津原	地　番	407-1

1:500　0　4.5　9　18　27　36 m

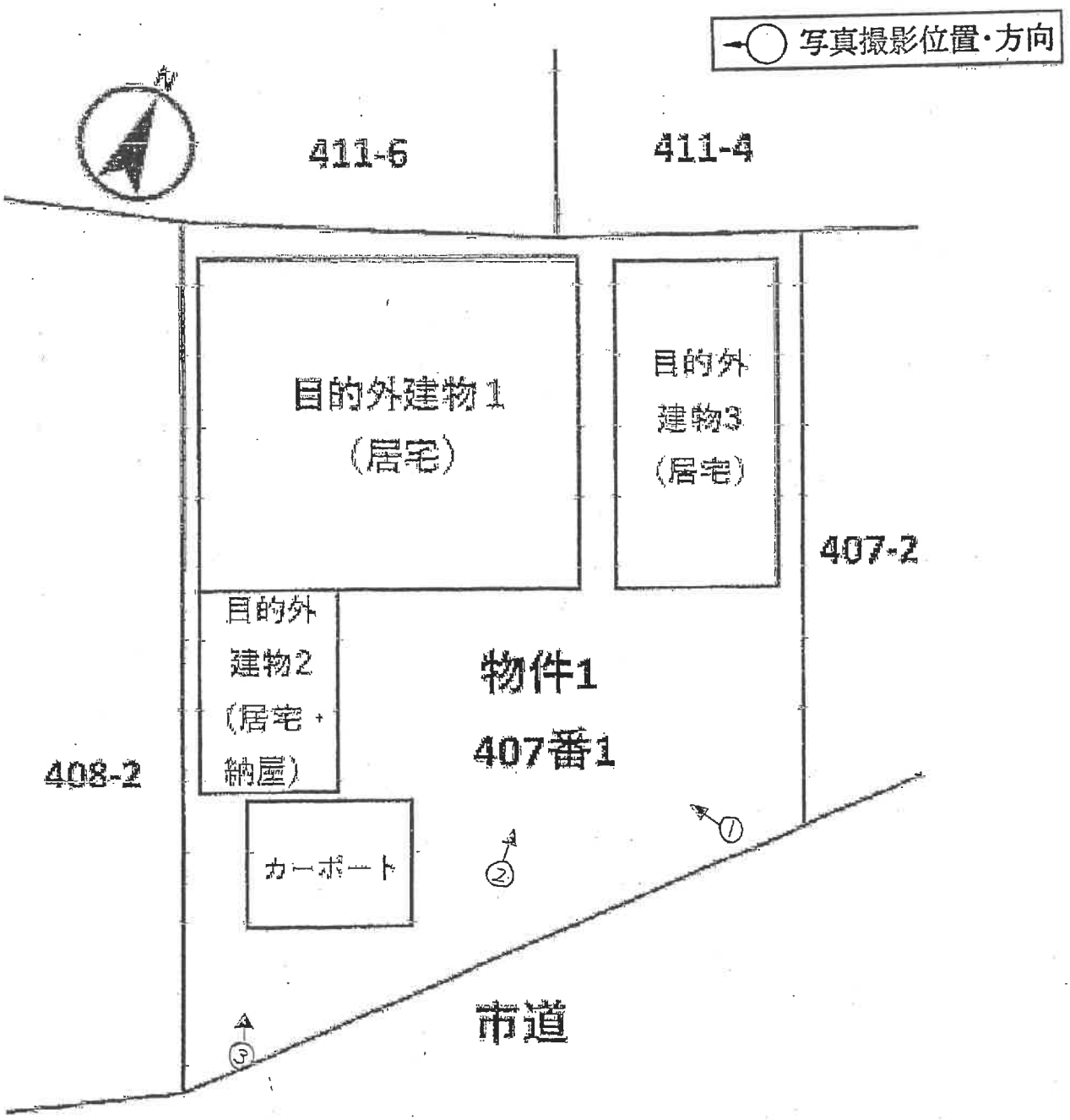
この図面は法務局の公図などから編集したものですが、権利関係等の法的根拠を一切有しません。 異動基準日 令和６年１月１日 時点

（９枚目）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し

土地建物位置関係図

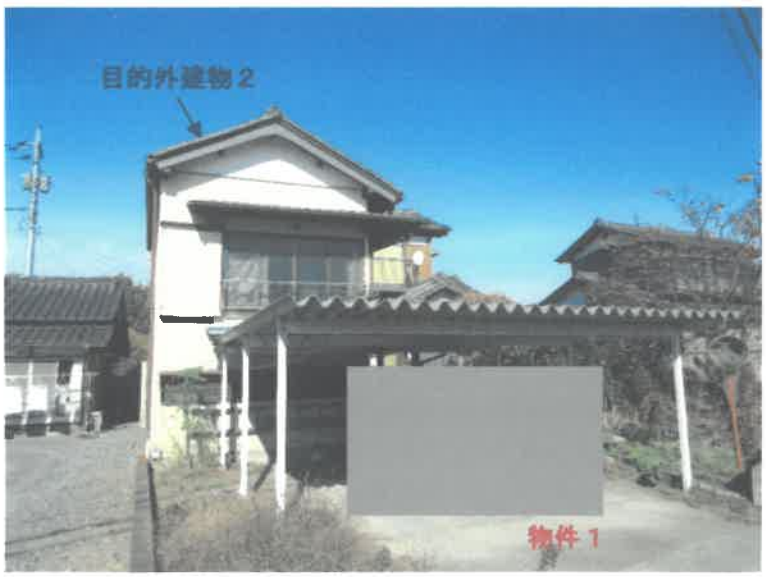


※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

写真１

写真２

写真３



令和 7年（ヌ）第　　48号
令和 7年10月31日　受　　命
令和 7年12月 5日　現地調査
令和 7年12月 5日　評　　価
令和 7年12月18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
渡辺健太郎

第１　評価額

番号	評　　価　　額
物件１	金　１，６００，０００円

上記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い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原則として公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登　記	現　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	栃木市岩舟町下津原字西新田 407番1 宅地 398.35㎡	登記簿とほぼ同じ
特記事項			
物件1上に以下の目的外建物が3棟存する。なお、各目的外建物は未登記であり、構造・床面積・建築年月日は家屋公課証明書等を参考とする。 （目的外建物1） 種類：居宅 構造等：木造瓦葺2階建 床面積：138.41㎡ 建築年月日：昭和58年6月ころ （目的外建物2） 種類：居宅兼納屋 構造等：木造瓦葺2階建（公課証明書上：木造スレ葺2階建） 床面積：57.85㎡ 建築年月日：昭和41年ころ （目的外建物3） 種類：居宅 構造等：木造スレート葺平家建（公課証明書上：木造瓦葺平家建） 床面積：31.80㎡ 建築年月日：昭和30年ころ			

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	ＪＲ両毛線「岩舟」駅の南西方、約1.7km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、栃木市南西部に位置する農家住宅、一般住宅のほかは農地等も見受けられる地域である。対象地域北方の県道（桐生岩舟線）沿いにはスーパーマーケットやドラッグストアなどの商業施設も立地するが、地域内の街路条件や住環境には劣ることから市内においても住宅選好性はやや低い。なお、地域要因に大きな変動は見られず、今後についても暫くは現況土地利用のまま推移するものと思料する。	
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	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	指定 60%
	容積率	指定 200%
画地条件	地積　：398.35㎡ 間口　：約21m 奥行　：約17m～26m 形状　：ほぼ台形 地勢　：ほぼ平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南東約3.5m舗装市道（62055号線、建築基準法第42条第2項道路に該当）	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	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、通常の費用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	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。	

特　記　事　項	本件土地上には目的外建物が3棟存するほか、カーポートが1基存する。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	16,100	0.99	398.35	0.60	3,810,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　栃木(県)-29

基準価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
17,700円／㎡	×	99.8／100×		100／100×		100／110	＝	16,100円／㎡

◇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：10％補正

イ　個別格差：セットバック▲1％

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：目的外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に、土地利用権等価格を控除し、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	3,810,000	0.40	法定地上権	1,524,000

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) 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	3,810,000	−1,524,000		1.00	0.70	1,600,000
一括価格（合計）						1,600,000

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)-29

所　　在：栃木市岩舟町下津原字西新田439番1
地　　目：宅地
価　　格：17,700円／㎡
位　　置：岩舟駅　2,100m(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地　　積：354㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東5m　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　：一般住宅、事業所のほかに農地も見られる住宅地域

第７　附属資料

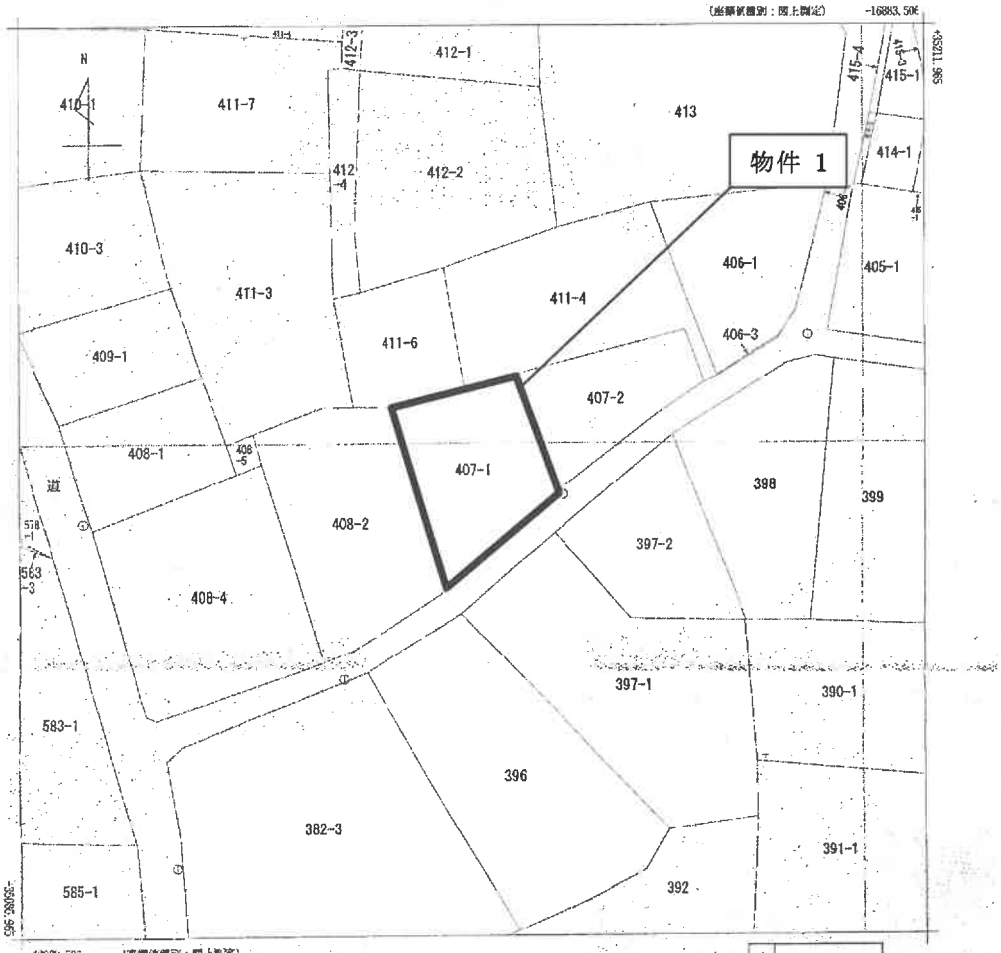
１　受命物件の位置図
２　公図写し
３　土地建物位置関係図

以　上

位　　置　　図

地理院地図
GSI Maps

公　　図　　写



(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施行規則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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による補正がされています。

地番区域見出	岩舟町下津原

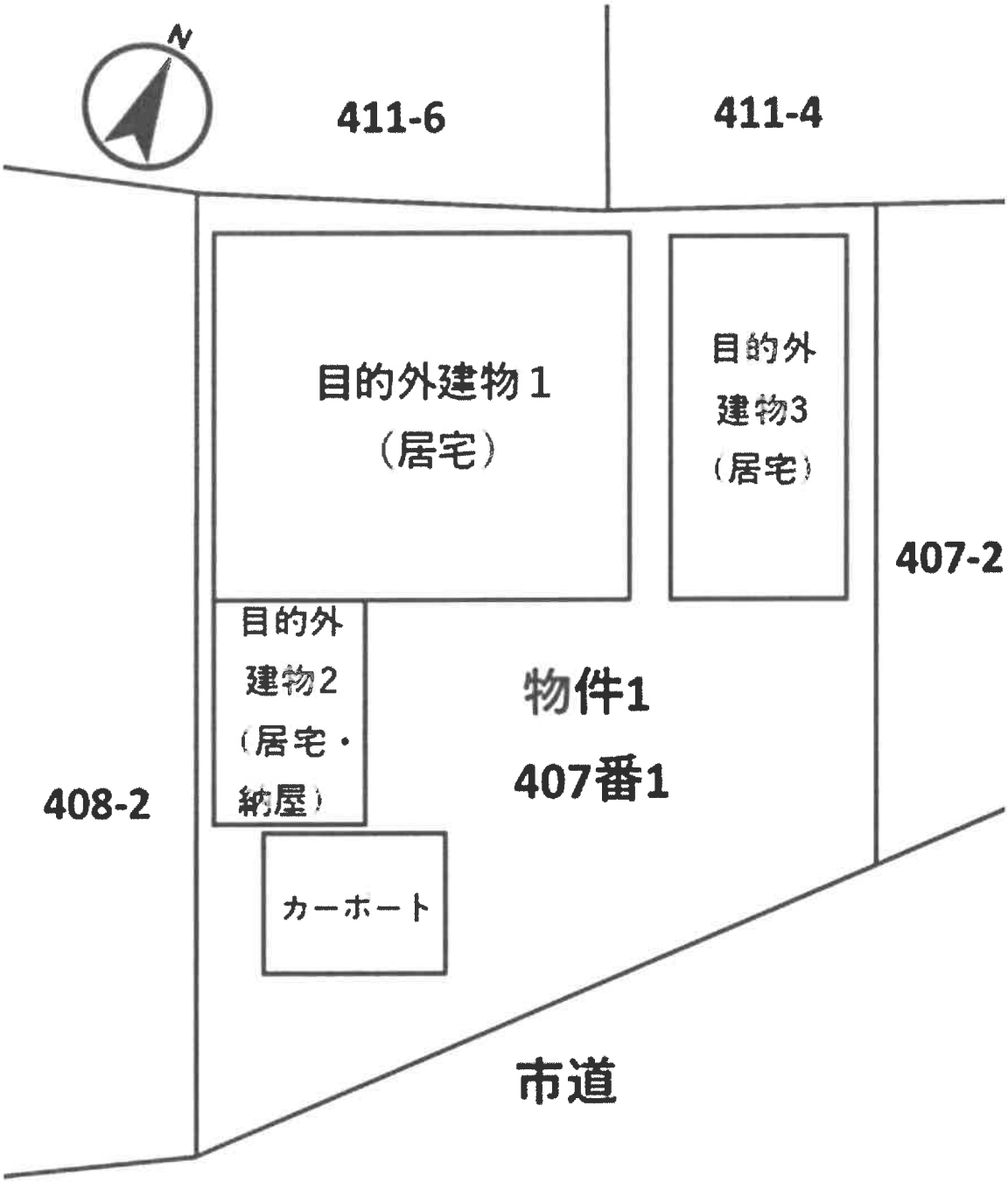
請求部分	所在	栃木市岩舟町下津原字西新田				地番	407番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。
(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)
令和7年10月15日
[redacted]

地図整理番号：M25411
(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。