

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

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 | 宇都宮市御幸ヶ原町字鐘打坂 |
| | 地 番 | 24番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市御幸ヶ原町字鐘打坂24番地2 |
| | 家屋 番号 | 24番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 100.61平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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

【物件番号1, 2】

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 | 宇都宮市御幸ヶ原町字鐘打坂 |
| | 地 番 | 24番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市御幸ヶ原町字鐘打坂24番地2 |
| | 家屋 番号 | 24番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 100.61平方メートル |

令和7年(ケ)第 35号
令和7年4月21日受理
令和8年1月13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 | 宇都宮市御幸ヶ原町字鐘打坂 |
| | 地 番 | 24番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市御幸ヶ原町字鐘打坂24番地2 |
| | 家屋 番号 | 24番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 100.61平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	宇都宮市御幸ヶ原町24番地2														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に土地の定着物たるカーポート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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家の状態）として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本建物はオール電化である														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

執行官の意見

- 1 現況及び第三者の占有を認める状況がないこと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、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が動産を残置した空き家の状態で住居として使用しているものである。
- 3 本物件では、表札があり、郵便受けには所有者あての郵便物が多数存在したこと及び建物のライフラインは停止されており、冷蔵庫や洗濯機といった建物内の主な動産は存在しないことなどから動産を残置した空き家の状態であると判断した。
- 4 本建物はオール電化であるが、太陽光発電設備はない。
- 5 本土地の北西側に幅員約10mの舗装された市道(2152号線)が、北東側に幅員約8mの舗装された市道(1793号線)が各接面している。
- 6 債務者とは連絡が取れなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月23日(水) 12:15-12:35	物件所在地	全戸不在(通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
7年5月9日(金) 9:10-9:15	宇都宮地方法務局	登記事項要約書入手
7年5月9日(金) 10:20-10:40	宇都宮市役所資産税課 道路管理課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年5月12日(月) 9:20-9:55	物件所在地	建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月12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

登記年月日：平成26年1月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月19日 宇都宮地方事務所

登記官

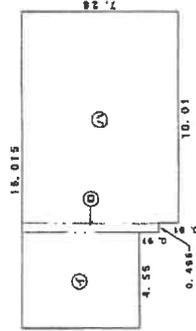
(7枚目)

地図整理番号：M55063

建物図面図 各階平面図

家屋番号 24-2

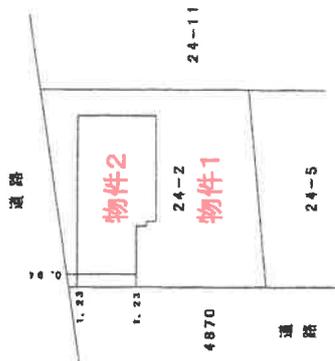
建物の所在 宇都宮市御幸ヶ原町字鎌打坂24番地2



求積表

㉠	4.550 x 5.460	=	24.843000
㉡	0.455 x 6.370	=	2.898350
㉢	10.010 x 7.280	=	72.872800
計			100.614150

陸面積 100.61 m²



No. 1400312

作成者 土柏家屋調査士
(平成26年1月17日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(栃木県土地家屋調査士会用品)



中心位置は御幸ヶ原町24-2付近です

この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は課税の参考図として地籍図や航空写真等を基に作成したものであり、実測図ではありません。また、実地と相違している場合があり、求積、境界査定等の資料に用いることには適しません。

交付年月日： 令和7年5月9日

宇都宮市理財部資産税課

1:1,000

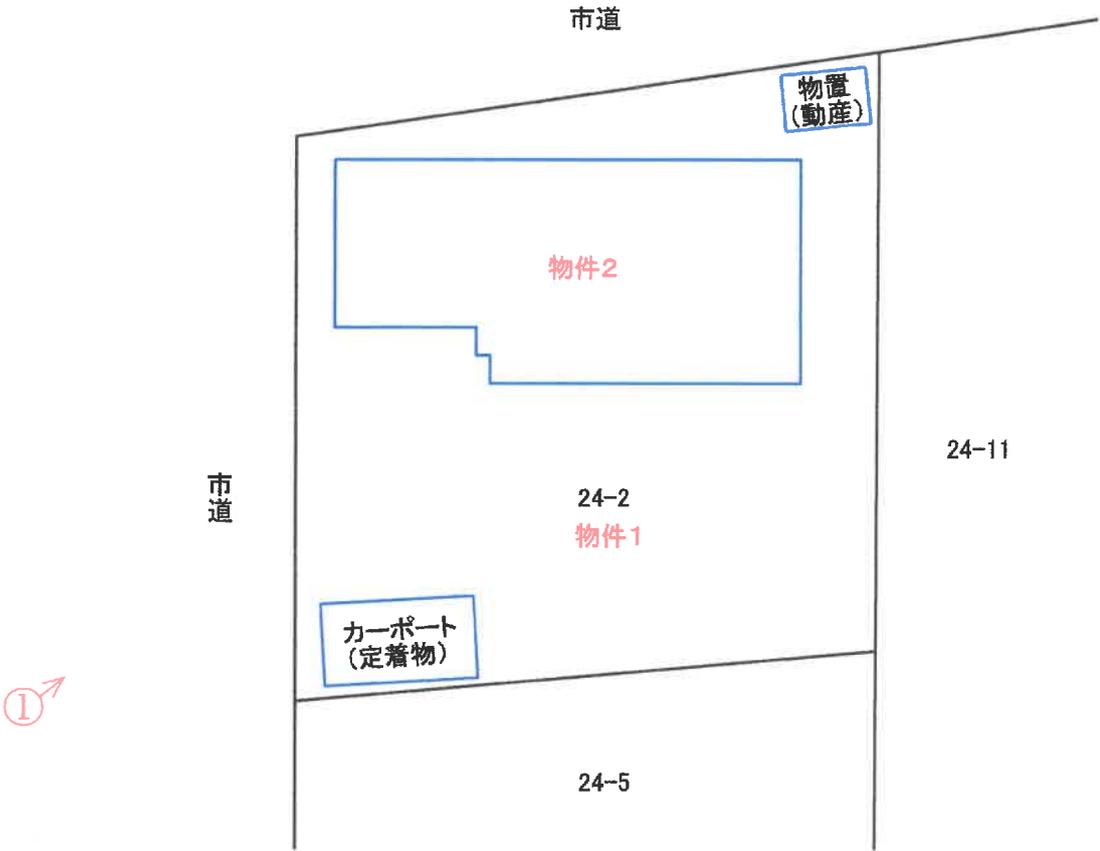
(8 枚目)

公用 A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



土地建物位置関係図

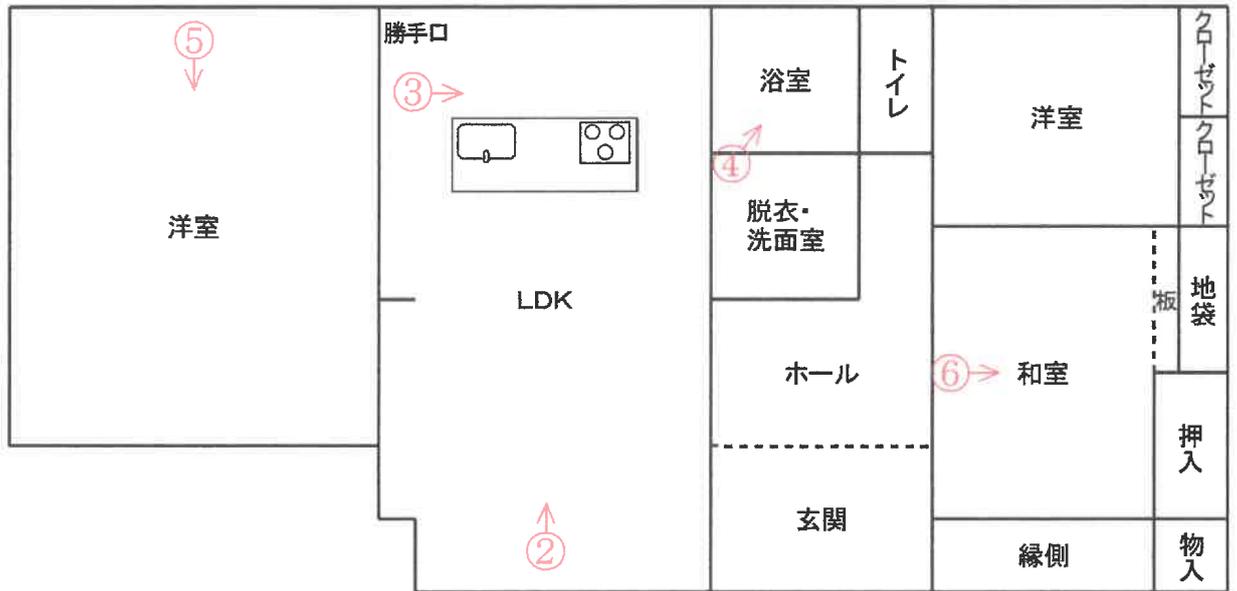
←○写真撮影位置・方向



(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



(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



LDK



キッチン

④



浴室

⑤



洋室

⑥



和室

(12 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 35号
令和 7年 4月 8日 受 命
令和 7年 5月12日 現地調査
令和 8年 2月10日 評 価
令和 8年 2月12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
鈴木 健司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,252,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,766,000円
物件2（建物）	金 6,486,000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の土地の内訳価格は物件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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	宇都宮市御幸ヶ原町字鐘打坂 24番2 宅地 350.68㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市御幸ヶ原町字鐘打坂 24番地2 24番2 居宅 木造かわらぶき平家建 100.61㎡	同左
特記事項			
敷地の南西端に土地の定着物扱いのカーポート1基及び敷地の北東端に動産扱いの スチール製簡易物置有り			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR宇都宮線「宇都宮」駅北東方約4.6km（直線距離） （別紙位置図参照）	
付近の状況	<p>受命物件は宇都宮市街地中心部北東方約5.1km（直線距離）、宇都宮環状線背後、御幸ヶ原町の一般住宅地域に存する。周辺は戸建住宅を中心にアパート等が混在している。</p> <p>当該地域より主な公共施設へは、宇都宮市役所約5.7km、市立御幸が原小学校約420m、市立鬼怒中学校約2km（直線距離）の接近条件を有している。</p> <p>将来動向としては、概ね現状で推移すると予測する。</p>	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模、形状等）	<p>物件1</p> <p>地積：350.68㎡</p> <p>間口：約19.5m（地積測量図による）</p> <p>奥行：約18.5m（地積測量図による）</p> <p>形状：ほぼ長方形</p> <p>地勢：平坦</p> <p>高低差：接面道路と等高</p> <p>接面道路との関係：角地</p>	
接面道路	<p>北西側約10m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）</p> <p>北東側約8m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>物件1の土地は、物件2建物の敷地として利用されている。物件2の建物の敷地利用権としては法定地上権が成立するもの思料する。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 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）がおっており、通常のコ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。</p>
特記事項	<p>①土壌汚染の可能性について調査したところ、物件及び周辺には水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出はない。</p> <p>②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。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成14年 6月日不詳新築 経過年数 約24年 躯体経済的残存耐用年数 約1.0年 設備経済的残存耐用年数 約0.0年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル塗 内 壁 クロス等 床 フローリング、畳等 天 井 クロス等 建 具 アルミサッシ
床面積（現況）	公簿上の記載とほぼ同一である。
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件2の建物は、建物所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	①オール電化住宅であるが、太陽光発電設備はない ②動産が若干残置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件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。

物件番号	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 修正率 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	66,800	0.99	350.68	0.90		1.00	20,872,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 宇都宮-55

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/101 \times 100/95 = 66,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率0.80%を補正

◇標準化補正：画地条件 (方位) +1

◇地域格差：-5%補正

イ 個別格差：画地条件 (方位+1 角地+3 規模▲5) ▲1

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

カ 市場性修正率：1.00

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。

物件番号	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 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	182,000	100.61		0.05	1.00	916,000

ア 再調達原価 : 182,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 100.61㎡

エ 現 価 率

経過年数24年，躯体経済的全耐用年数25.0年，躯体経済的残存耐用年数1.0年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15.0年，設備経済的残存耐用年数0.0年，設備割合10%，観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率3%，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3% + (1-3%) × (躯体経済的残存耐用年数1.0年 / 躯体経済的全耐用年数25.0年 × 躯体割合90% + 設備経済的残存耐用年数0.0年 / 設備経済的全耐用年数15.0年 × 設備割合10%)} × (1-観察減価30%) = 0.05

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土地については敷地権等価格を控除し、物件2建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	20,872,000	0.40 法定地上権	8,349,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ,1②カ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	20,872,000	-8,349,000	1.00	0.70	—	8,766,000
2	916,000	+8,349,000	1.00	0.70	—	6,486,000
一括価格 (合計)						15,252,000

ウ 市場性修正率：必要なし

エ 競売市場性修正率：物件1、2 ▲30

オ 占有減価率：必要なし

第6 参考価格資料

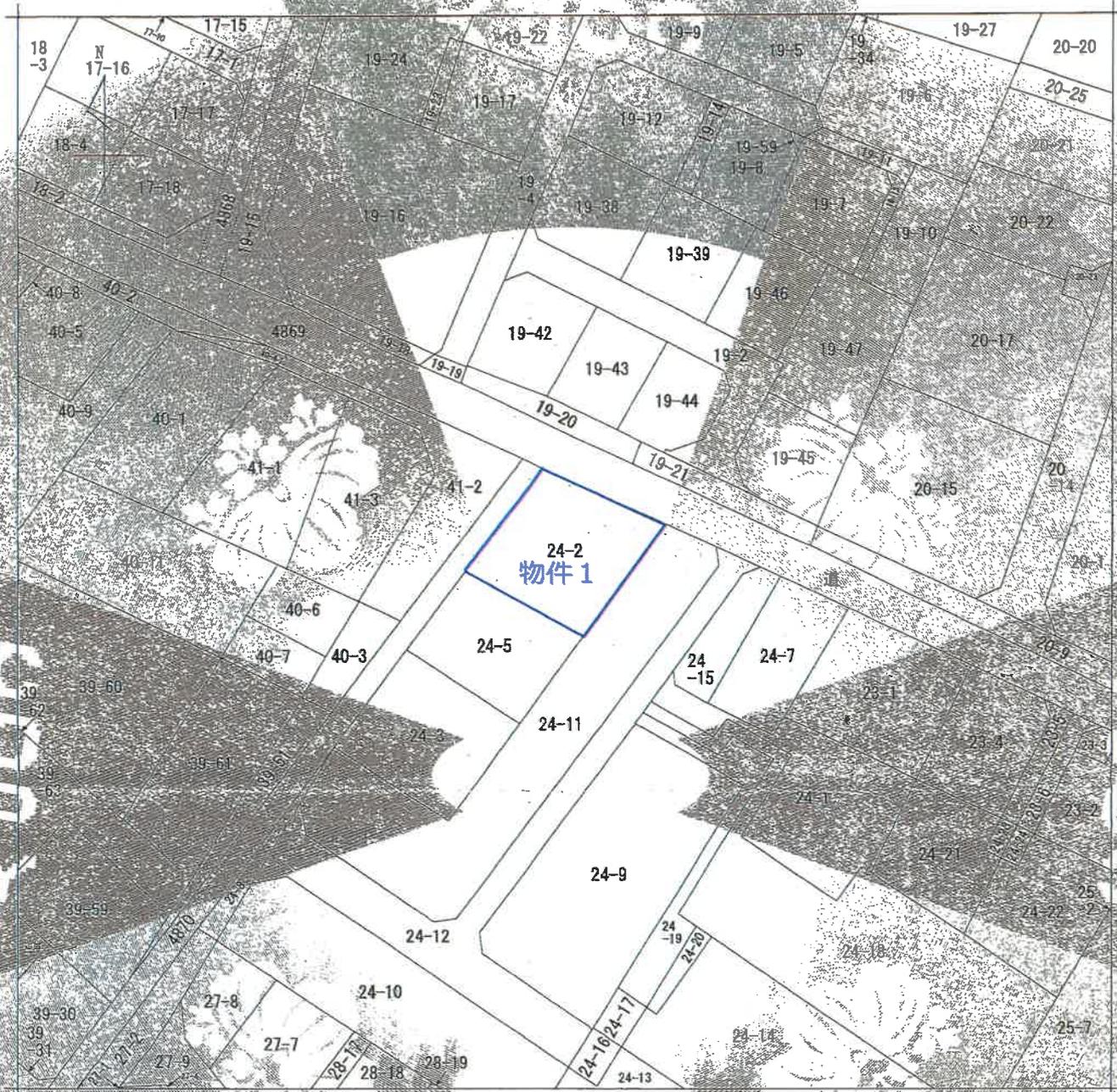
地価公示価格 宇都宮-55
所 在：宇都宮市御幸ヶ原町字道下82番64
地 目：宅地
価 格：63,500円/㎡
位 置：JR宇都宮線「宇都宮」駅北東方道路距離約5.2km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：189㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側6m市道に接面
用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域
(建蔽率60%，容積率200%)
地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





(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あり、土地の位置及び形状の概略を表した図面です。

地番区域見出し
御幸ヶ原町

請求部	所在	宇都宮市御幸ヶ原町子鐘打坂		地番	24番2
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 平面 投影	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図

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3月19日
宇都宮地方方法務局

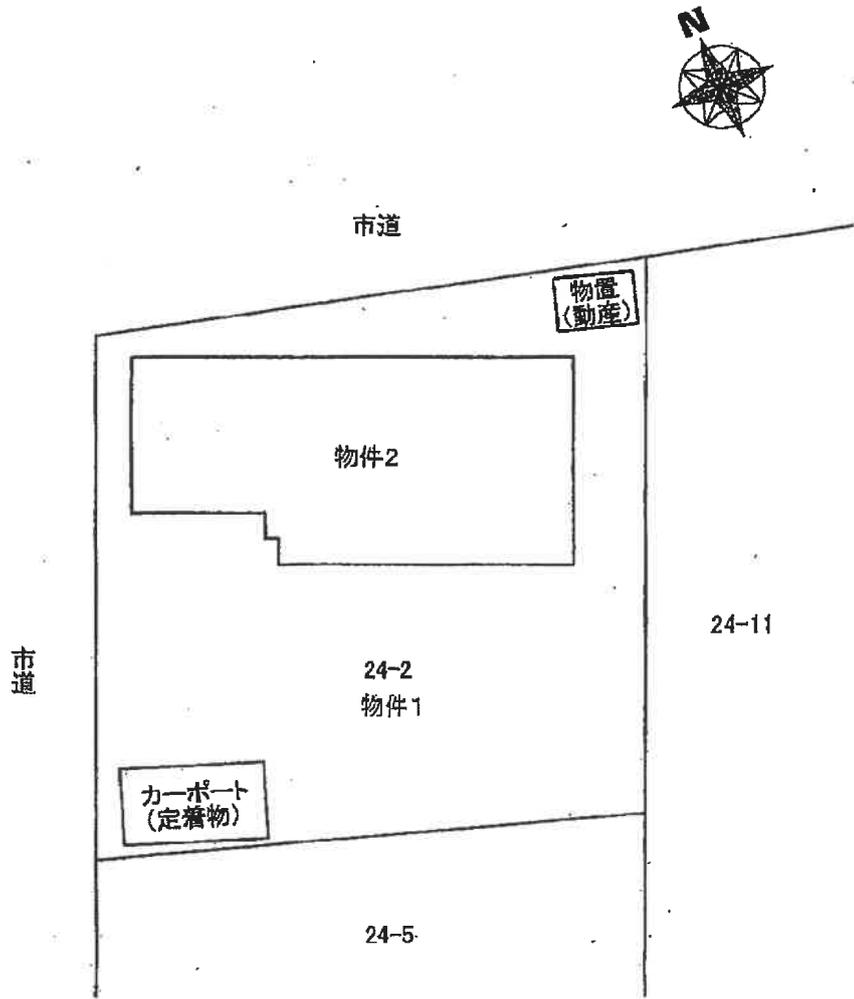
地図整理番号：M55081
(1/1)

登記官

A 4版に縮小につき縮尺相違

物件 1, 2

土地建物位置関係図



(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。

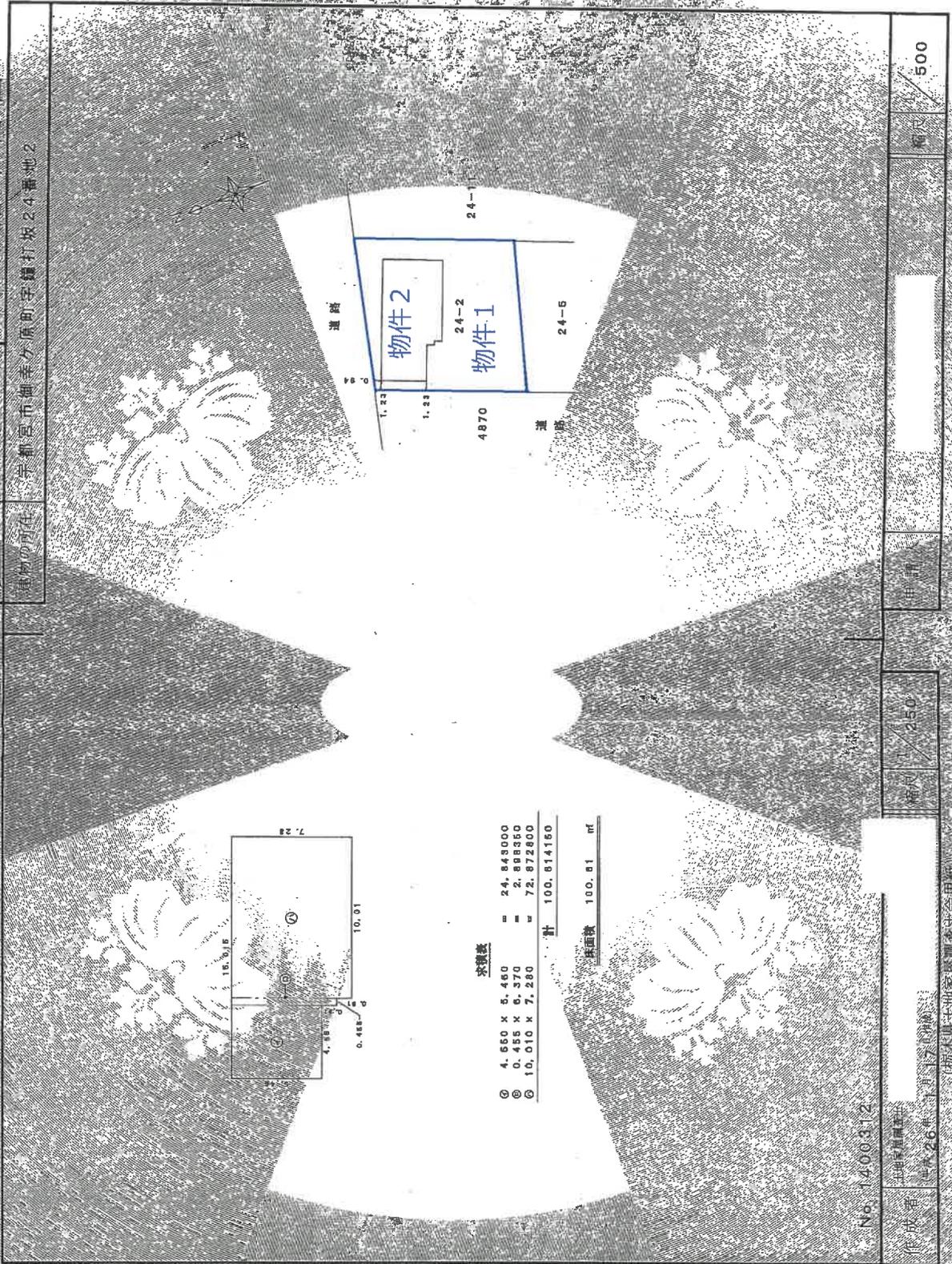
登記年月日：平成26年01月26日

これは図面に記載された土地の位置を示すもので、正確な位置を示すものではありません。
令和7年3月10日 京都府地方法務局

建物図面 各階平面図

登記番号：24-2

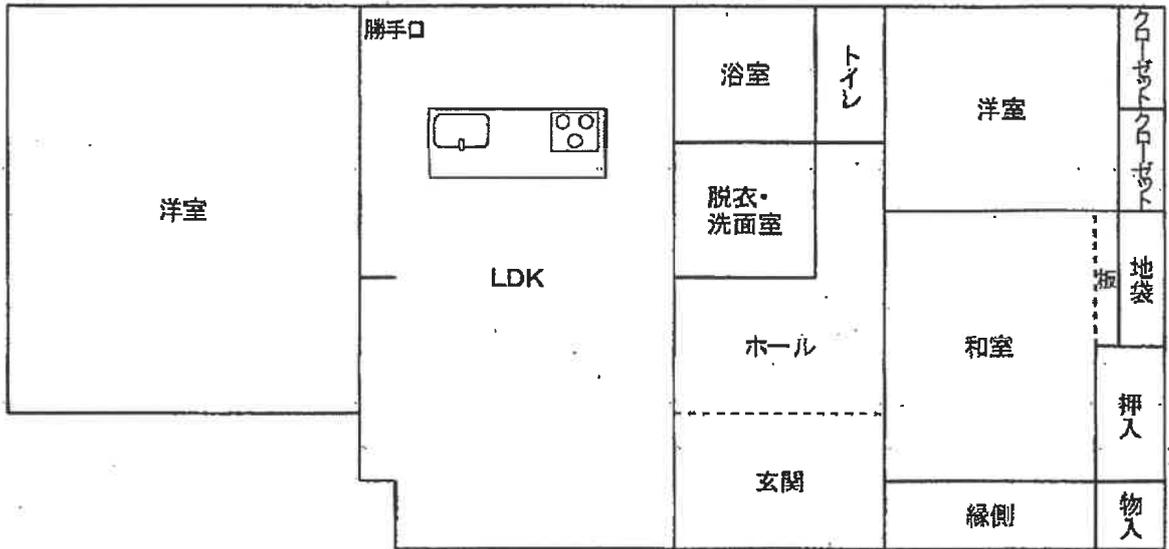
建物の所在：宇都宮市細幸が原町字鶴打塚24番地2



地図整理番号：M55083

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

間取図



(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。