

## 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 坂 下 恵以子

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   | 宇都宮市中里町                          |
|   | 地 番   | 3024番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 247.94平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇都宮市中里町3024番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 3024番7                           |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                            |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 91.10平方メートル<br>2階 57.07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 坂下 恵以子

---

---

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

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   | 宇都宮市中里町                          |
|   | 地 番   | 3024番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 247.94平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇都宮市中里町3024番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 3024番7                           |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                            |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 91.10平方メートル<br>2階 57.07平方メートル |

令和 7年(ケ)第 53号  
令和 7年 5月26日受理  
令和 7年 8月 8日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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   | 宇都宮市中里町                          |
|   | 地 番   | 3024番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 247.94平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇都宮市中里町3024番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 3024番7                           |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                            |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 91.10平方メートル<br>2階 57.07平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	宇都宮市中里町3024番地7														
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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	簡易物置(動産)あり														
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 上記の者が家族と本建物を住居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															
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

その他の事項

- 南側接面道路は市道13389号線、東側接面道路は市道13390号線、いずれも幅員6m、建築基準法42条1項1号に該当する。
- 壁紙に猫の爪とぎ跡等が見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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>私と家族が本件建物を居宅として居住しています。外に使用している者はいません。</p> <p>犬1匹と猫5匹を飼っています。</p> <p>雨漏り、水漏れ等はないと思います。</p> <p>太陽光発電パネルを設置していますが、これは新築時に設置したもので、代金は住宅ローンに含まれています。</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

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 5月28日 (水) 16:30-16:50	宇都宮市役所	資産税課 地番図、間取図 道路管理課 接面道路調査
7年 6月13日 (金) 11:55-12:05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、所有者家人と面談
7年 6月20日 (金) 12:45-12:50	宇都宮地方法務局	接面道路登記事項調査
7年 7月 1日 (火) 12:30-13:00	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、所有者から事情聴取、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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

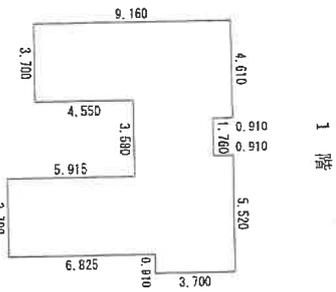
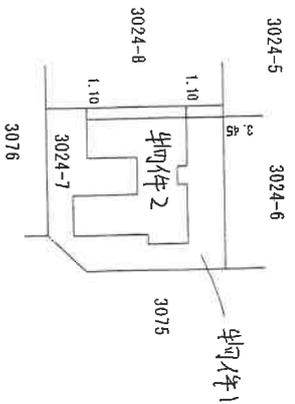
登記年月日：平成26年1月15日

令和7年4月10日  
 (宇都宮地方方法務局管轄)  
 宇都宮地方方法務局大田原支局  
 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。

登記官

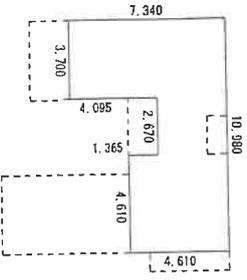
家屋番号	3024番7
建物の所在	宇都宮市中里町3024番地7

建築物平面図  
各階平面図



求積表

0.910 × 3.700	=	3.367000
3.700 × 10.525	=	38.942500
0.910 × 4.610	=	4.195100
1.760 × 3.700	=	6.517000
0.910 × 4.610	=	4.195100
3.700 × 9.160	=	33.892000
合計床面積		91.103700
		91.10 m <sup>2</sup>

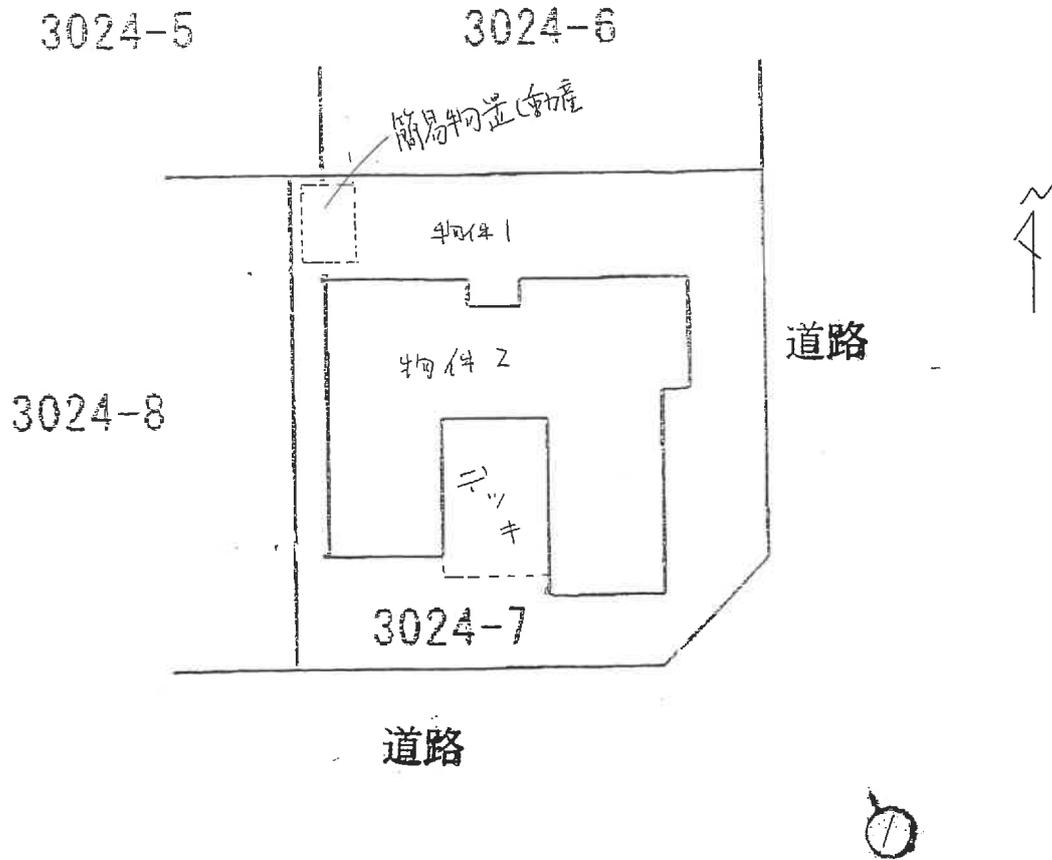


求積表

4.610 × 4.610	=	21.252100
2.670 × 3.245	=	8.664150
3.700 × 7.340	=	27.158000
合計床面積		57.074250
		57.07 m <sup>2</sup>

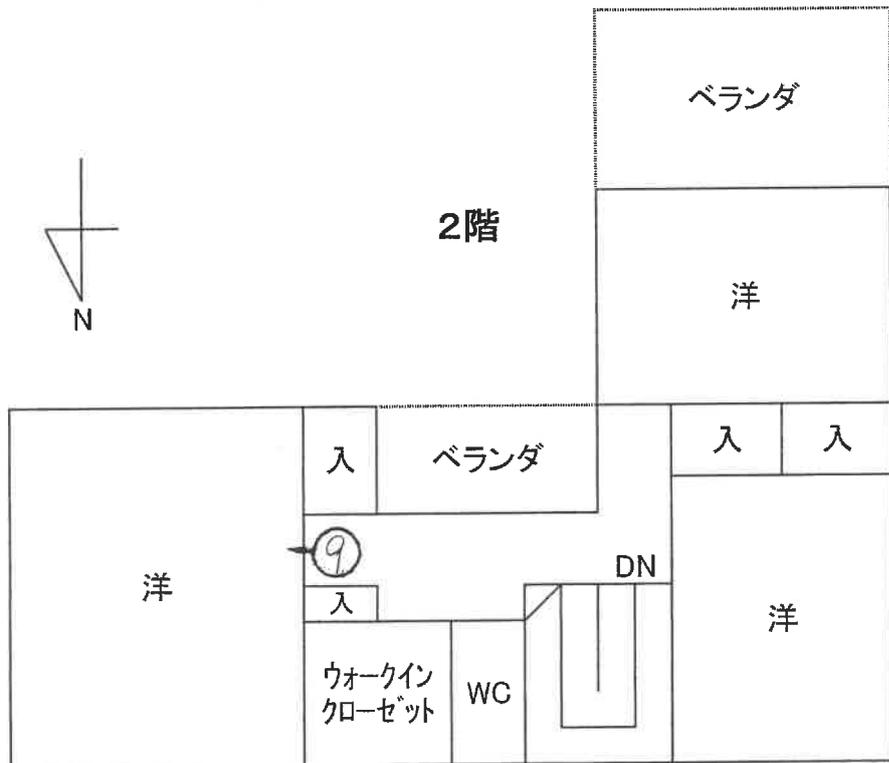
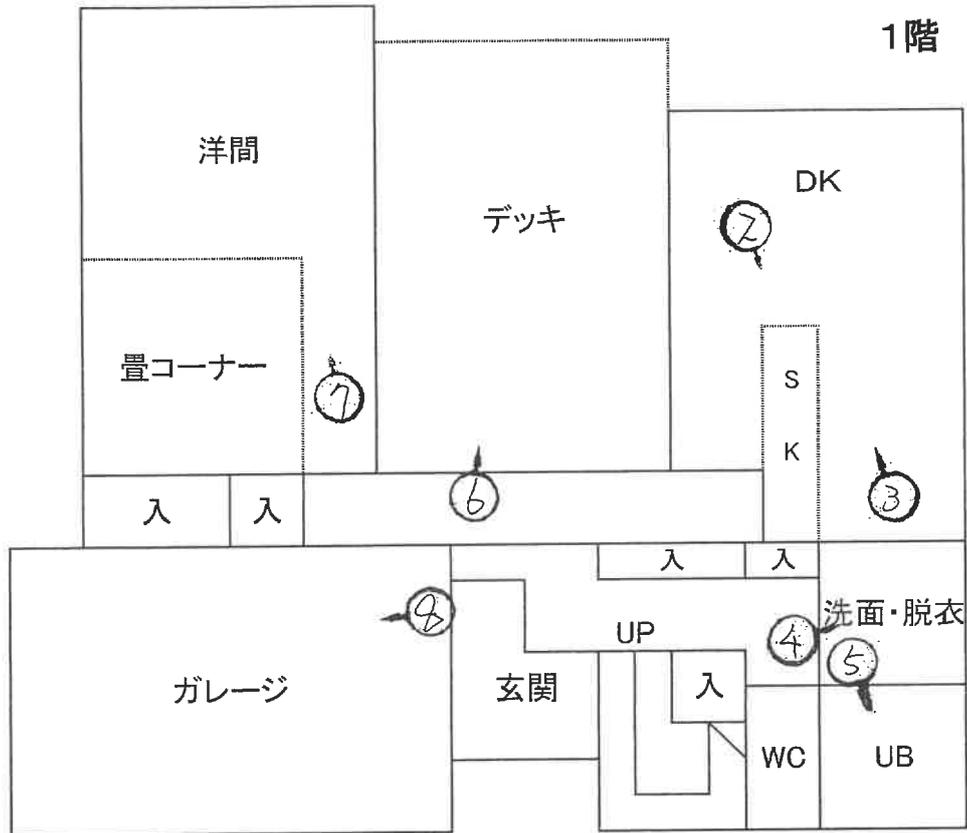
作成者	土地家屋調査士 (平成 26年 1月 8日作成)	縮尺	1 / 250
申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500

# 土地建物位置関係図



※ 写真は凡の写真撮影位置、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



※ めは大概の写真撮影位置、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。



1

件外建物

物件 2

物件 1



2



3

(1/2 枚目)



4



5



6

(1/3 枚目)



7



8



9

(14 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 53号  
令和 7年 4月 8日 受 命  
令和 7年 7月 3日 現地調査  
令和 8年 2月12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 12,065,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,948,000円
物件2 (建物)	金 9,117,000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 番 地 目 地 積	宇都宮市中里町 3024番7 宅地 247.94m <sup>2</sup>	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇都宮市中里町3024番地 7 3024番7 居宅・車庫 軽量鉄骨造スレートぶき2階 建 1階 91.10m <sup>2</sup> 2階 57.07m <sup>2</sup>	同左
特記事項			
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「氏家」駅西方約4.7km（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方約13.3km（直線距離）、旧上河内地区中心部、主要地方道藤原宇都宮線西側の「中里原土地区画整理事業」が施行された地域に存する。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、宇都宮市上河内地区センター約400m、市立上河内中央小学校約440m、市立上河内中学校約570m（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種中高層住居専用地域 指定50% 指定150% 指定なし 中里原地区計画区域 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：247.94m<sup>2</sup></p> <p>間口：約12m（公図による）</p> <p>奥行：約16m（公図による）</p> <p>形状：ほぼ整形</p> <p>地勢：平坦</p> <p>高低差：東側道路と等高、南側道路より約0.3m高い</p> <p>接面道路との関係：角地</p>	
接面道路	<p>南側約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第2号道路に該当）</p> <p>東側約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第2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土壤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25年12月18日新築 経過年数 約12年 躯体経済的残存耐用年数 約13.0年 設備経済的残存耐用年数 約3.0年
仕様	構造 軽量鉄骨造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 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、建物所有者が家族と居住し占有している。
特記事項	①犬1匹、猫5匹飼育している。 ②内壁に猫の爪とぎ跡が見られた。 ③太陽光発電パネルは住宅ローンに含まれているとのこと。

## 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	29,400	1.07	247.94	0.90		1.00	7,020,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 宇都宮 (県) -54

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $29,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 29,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率0.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：画地条件 (方位+5 角地+2) +7

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	197,000	148.17		0.35	1.00	10,216,000

ア 再調達原価 : 197,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 148.17㎡

エ 現 価 率

経過年数12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13.0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3.0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13.0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3.0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%) ÷ 0.35

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	7,020,000	0.40 法定地上権	2,808,000

### 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	7,020,000	-2,808,000	1.00	0.70	—	2,948,000
2	10,216,000	+2,808,000	1.00	0.70	—	9,117,000
一括価格 (合計)						12,065,000

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

地価調査価格 宇都宮（県）-54

所 在：宇都宮市中里町3010番13

地 目：宅地

価 格：29,300円/㎡

位 置：JR宇都宮線「氏家」駅西方道路距離約7.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：273㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側6m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域  
(建蔽率50%, 容積率150%)

地域の概要：一般住宅及びアパートが建ちつつある、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 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上



# 公図写し

(座標値種別：測量成果)

+5862.817



+5737.817

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
中里町

請求部分	所在 宇都宮市中里町		地番 3024番7					
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)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成23年9月16日		備付年月日(原図)	平成24年7月25日		補記事項		

これは地図に記載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管轄)

令和7年4月10日

宇都宮地方方法務局大田原支局

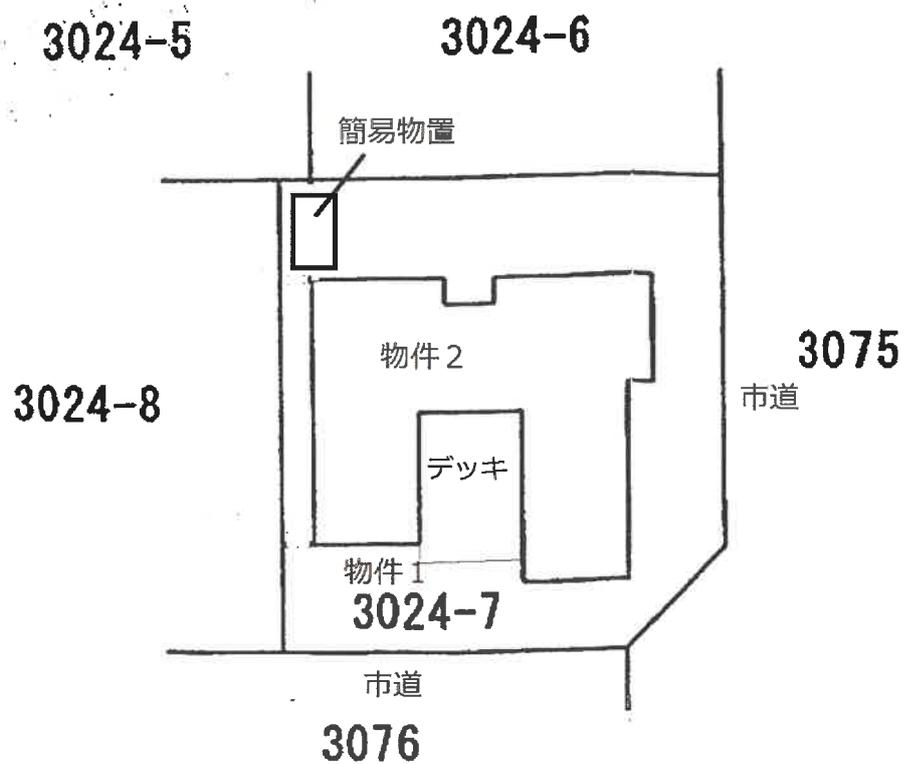
登記官

請求番号：44-1

(1/1)



土地建物位置関係図（概略）

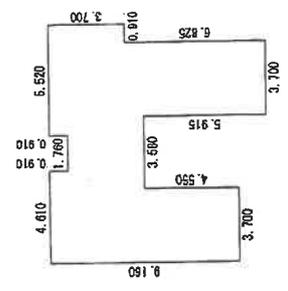


登記年月日：平成26年1月16日

# 建物平面図 各階平面図

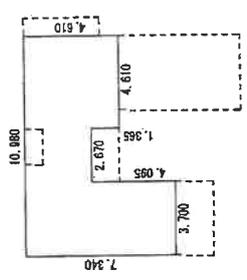
家屋番号 3024番7  
 建物の所在 宇都宮市中里町3024番地7

1 階

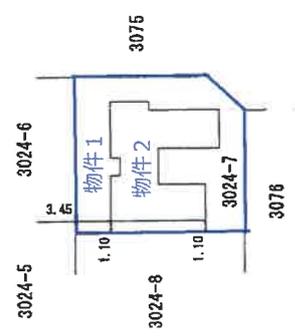


求積数
0.910 × 3.700 = 3.367000
3.700 × 10.525 = 38.942500
0.910 × 4.610 = 4.195100
1.760 × 3.700 = 6.512000
0.910 × 4.610 = 4.195100
3.700 × 9.160 = 33.892000
<b>合計</b> 91.103700
床面積 91.10 m <sup>2</sup>

2 階



求積数
4.610 × 4.610 = 21.262100
2.670 × 3.245 = 8.664150
3.700 × 7.340 = 27.159000
<b>合計</b> 57.074250
床面積 57.07 m <sup>2</sup>



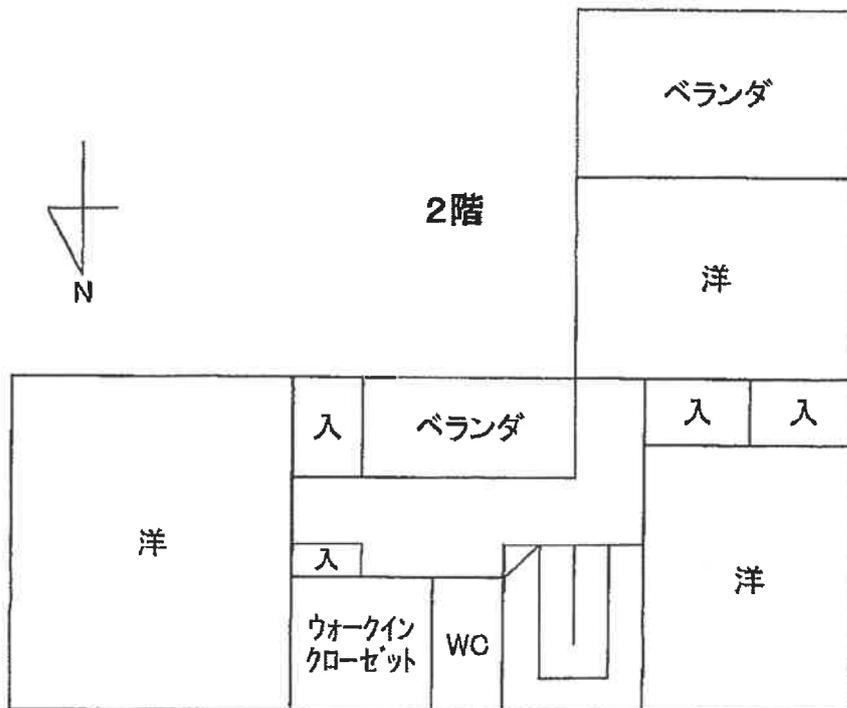
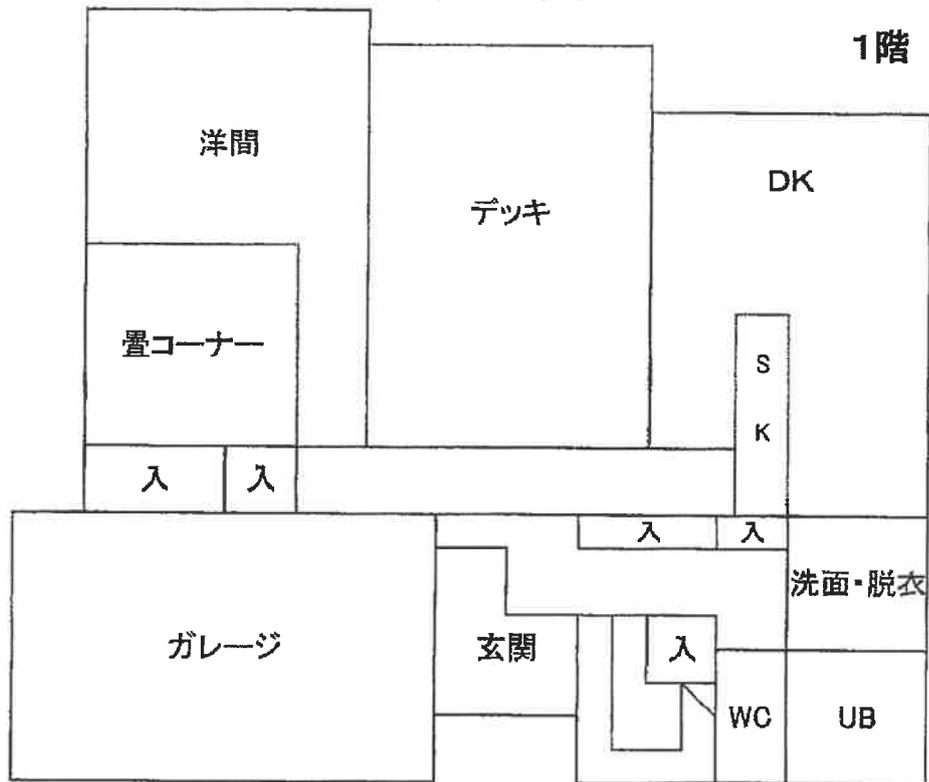
作成者 土地家屋調査士 (平成 26年 1月 8日作成)	縮尺 1 / 250	申請人	縮尺 1 / 500
------------------------------------	---------------	-----	---------------

(栃木県土地家屋調査士会所属)

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。  
 (宇都宮地方事務局長官印)  
 令和7年4月10日 宇都宮地方事務局長 木田 原 文 局

登記官

# 間 取 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。