

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月12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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 4月22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 | 宇都宮市東横田町字赤沢 |
| | 地 | 番 | 49番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1322平方メートル |

物件明細書

令和 8年 2月24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】

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】

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。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 宇都宮市東横田町字赤沢 |
| | 地 | 番 | 49番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1322平方メートル |

令和7年(ケ)第146号
令和7年12月23日受理
令和8年1月20日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官 小堀 尊久

(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	宇都宮市東横田町字赤沢
	地	番	49番1
	地	目	雑種地
	地	積	1322平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債権者社員	物件所有者は本件土地上において「トータルカーライフサポートマイマイ」という看板を掲げて中古自動車販売業等を営んでいます。
■宇都宮市役所職員	現時点において本件土地上には課税をお願いしている建物は存在しません。
■近隣者	本件土地上で数か月間事業活動を行っているのを見かけていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

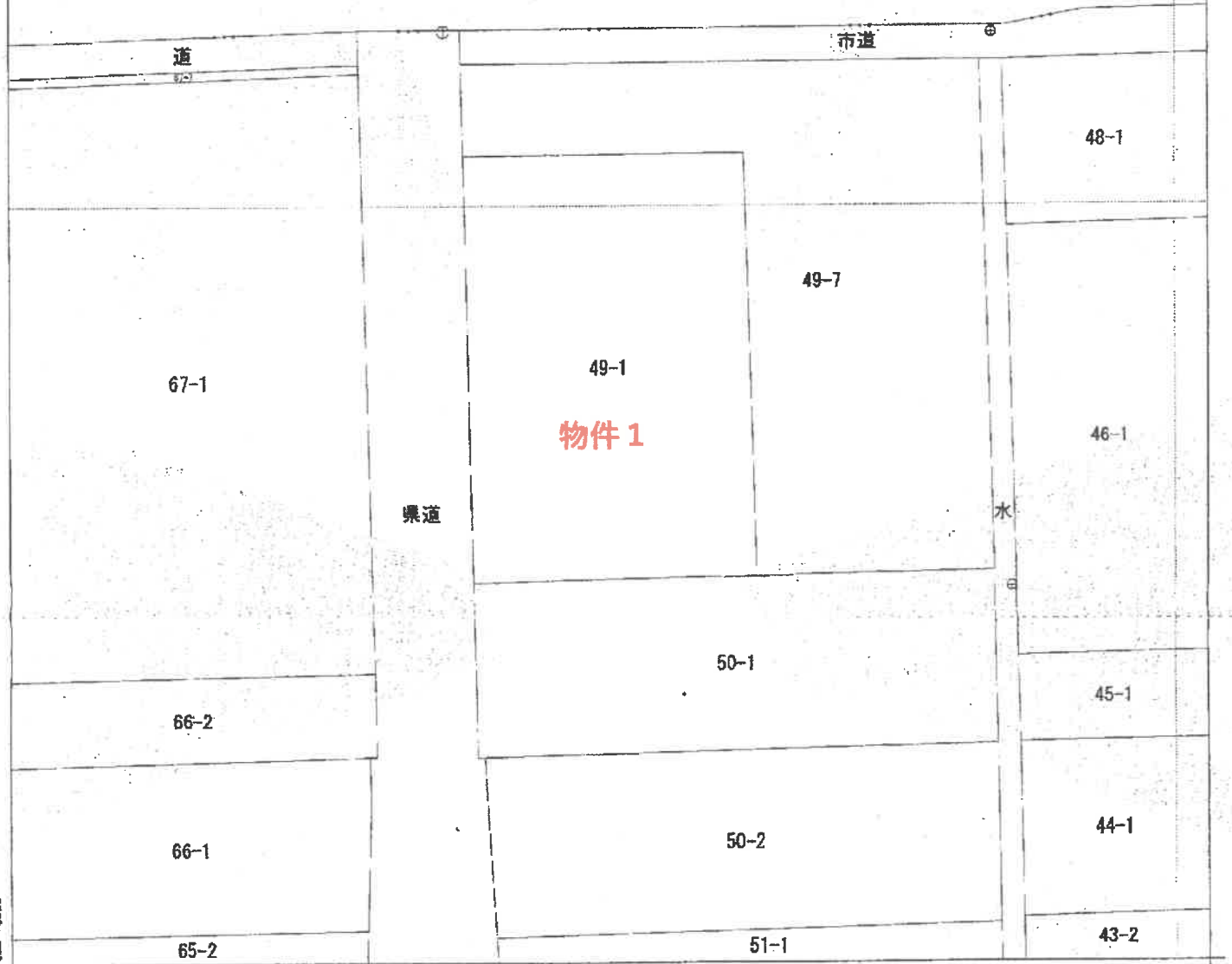
- 1 現況及び関係人の陳述により本件土地の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が中古自動車販売業等を営む敷地として使用し占有している。本件土地には、「トータルカーライフサポートマイマイ」という看板が掲示された事務所、倉庫（いずれも土地定着性がない木製工作物）、コンテナ（動産）及び簡易トイレ（動産）、東京電力管理にかかる電柱が存在する。また、本件土地の境界標4個を確認できた。
- 3 本件土地西側は幅員約9.0m（用水路幅約1.5m）の舗装県道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。ただし、本件土地北西端から約4.3mの幅のみが県道に接面しているものの、その余は水路が介在しており車両の出入りができない。

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24日(水) 9:30-9:40	宇都宮市役所	地番図取得 道路関係調査
R7年12月24日(水) 10:10-10:20	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年12月25日(木)	当庁(郵便)	物件所有者宛て、本件土地の使用状況等に関する通知書送付(回答無し)
R8年1月8日(木)	当庁(電話)	本件土地上に存在する事務所は物件所有者が経営しているものであることを確認
R8年1月14日(水) 13:15-14:00	物件所在地	物件に立入調査。評価人同行。
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 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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

+56520.779



+56794.779

+5653.392

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
東横田町

請求部	所在	宇都宮市東横田町字赤沢				地番	49番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年3月			備付年月日(原図)	令和5年2月			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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和7年11月20日

宇都宮地方務局小山出張所

(6 枚目)

請求番号：19-1

登記官

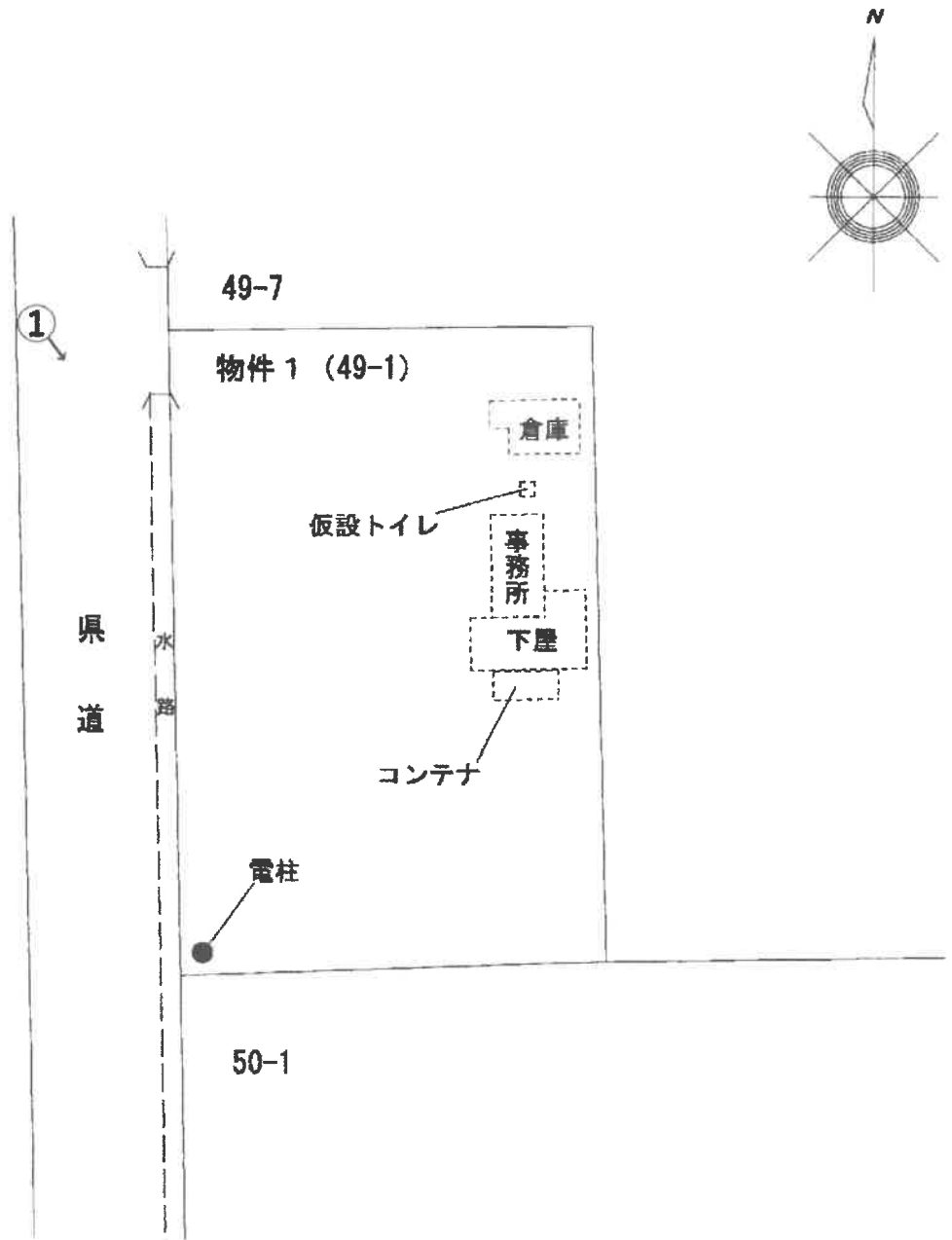
(1/1)



物件1

土地所在図

※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。



一〇印は写真撮影場所であり、〇印の中の数字は写真番号である。

写真1



令和 7年（ケ）第 146号
令和 7年12月10日 受 命
令和 8年 1月14日 現地調査
令和 8年 2月17日 評 価
令和 8年 2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
高 橋 順 一

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 10,461,000円

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 地目 積	宇都宮市東横田町字赤沢 49番1 雑種地 1,322㎡	登記簿記載とほぼ同じ

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	受命物件は、JR宇都宮線「雀宮」駅北東方約2.0km（直線距離）付近に所在している（別添位置図参照）。	
付近の状況	受命物件が存する近隣地域は、小規模の工場、事業所、倉庫等が混在する地域で、主要地方道宇都宮結城線（上三川街道）沿いに位置し、用途の多様性を有する。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1 地積：1,322㎡ 規模：ほぼ標準的 間口：約45.0m 奥行：約29.5m 形状：長方形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	西約9m舗装県道（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	本件土地は本件所有者が占有の上、中古車販売に係る営業用途の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし 下水道：前面道路に本管あり （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	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。	

特 記 事 項	<p>○本件土地は市街化調整区域内の雑種地であり、開発許可等が行われた履歴は無く、建築確認済の建物は存在しない。</p> <p>○本件土地には簡易な事務所（約26㎡）、物置（約27㎡）、コンテナ（約9㎡）、仮設トイレ（約1㎡）各一基が設置されている外、事務所の南側に下屋が設置されている。</p> <p>○本件土地の南西隅に電柱が一本存在する。</p> <p>○接面道路のうち本件土地の接面部分は、画地の北西隅から南方約4.3mの幅のみであり、その南側は幅約1.5mの水路が介在しているため通行できない。</p> <p>○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>
---------	---

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1の個別格差補修正等を行って更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	31,400	0.45	1,322	18,680,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 宇都宮-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,900\text{円/m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/82 \div 31,400\text{円/m}^2$

◇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：▲18%

イ 個別格差：0.45

画地条件(間口狭小▲10)

その他条件(雑種地▲50)

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を行って、物件1の評価額を下記の通り求めた。

① 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	18,680,000			0.80	0.70	10,461,000
一括価格 (合計)						10,461,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：0.80（市街化調整区域の市場性▲20）

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-9

所 在：宇都宮市屋板町字大塚前315番53外
地 目：宅地
価 格：25,900円/㎡
位 置：宇都宮駅4.9km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：499㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：東側7.5m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅、一般住宅が多く見られる住宅地域

ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 5 土地建物位置関係図

以 上

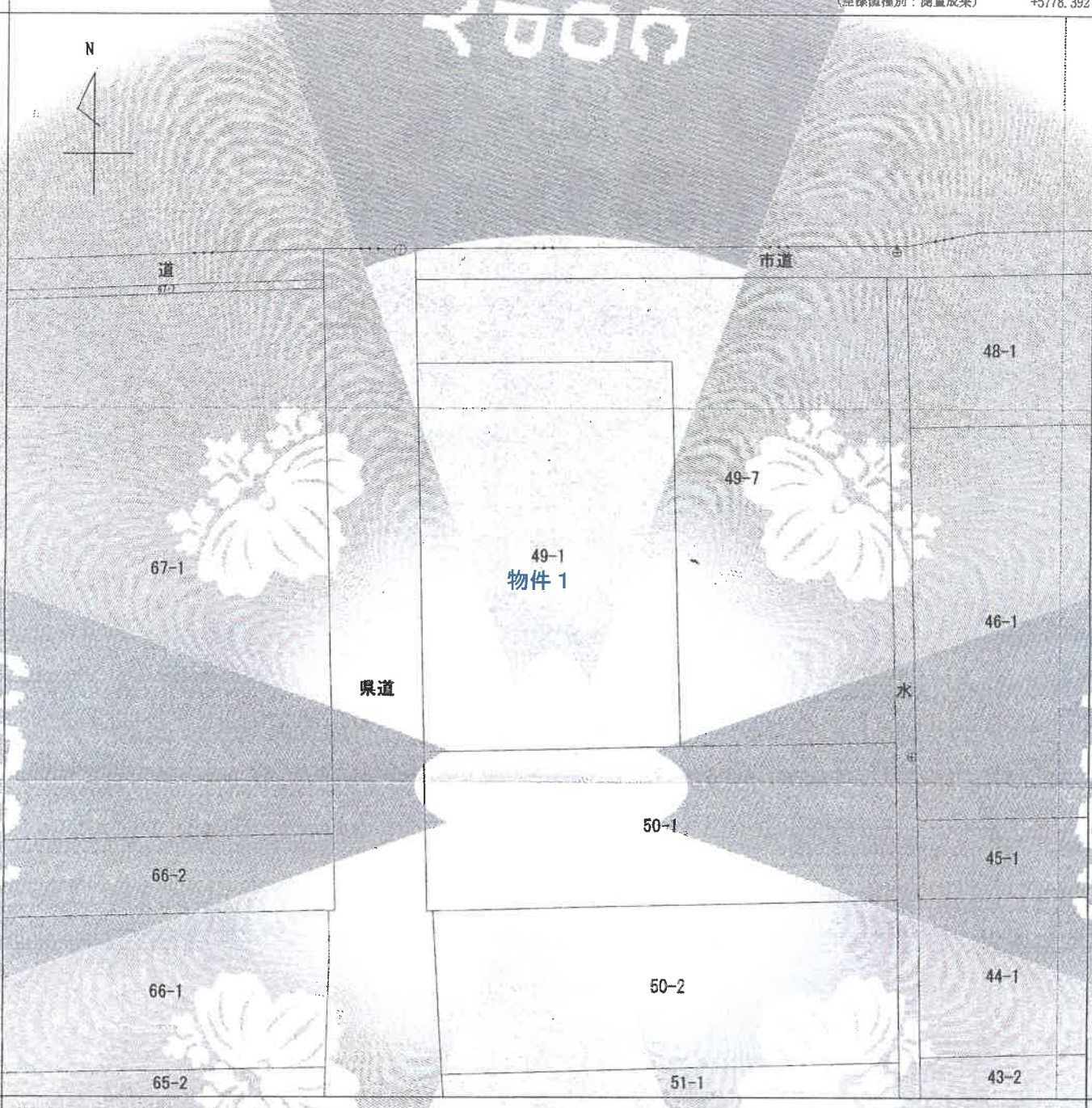


公図写

(座標値種別：測量成果)

+5778.392

45920.779



+5653.392

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
東横田町

請求部分	所在		宇都宮市東横田町字赤沢		地番	49番1	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成27年3月		備付年月日(原図)	令和5年2月		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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和7年11月20日

宇都宮地方法務局小山出張所

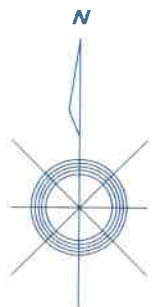
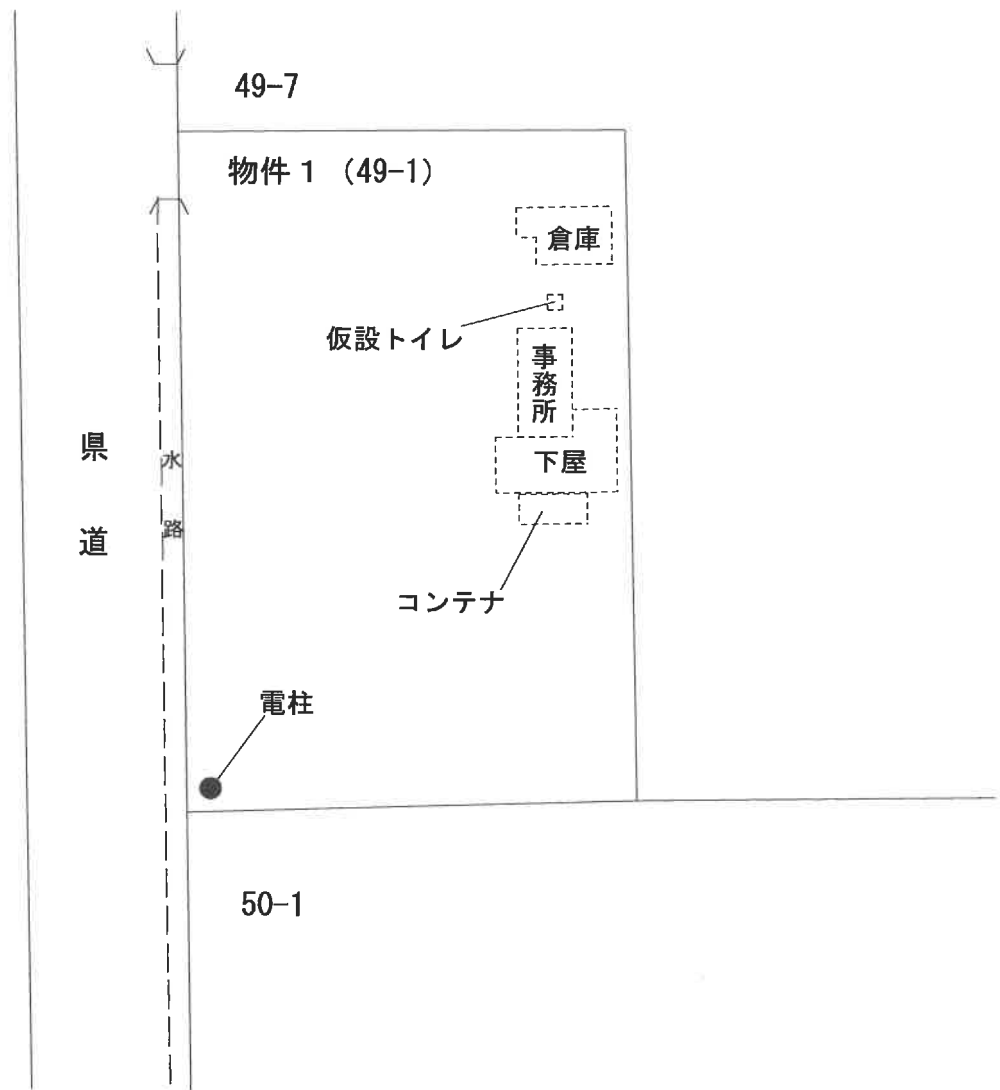
登記官

※縮小(70%)につき縮尺相違

請求番号：19-1

(1/1)

土地建物位置関係図



※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。