

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 | 宇都宮市石井町字北ノ内前 |
| | 地 番 | 1811番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 463.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市石井町字北ノ内前1811番地1 |
| | 家屋 番号 | 1811番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 55.48平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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 | 宇都宮市石井町字北ノ内前 |
| | 地 番 | 1811番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 463.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市石井町字北ノ内前1811番地1 |
| | 家屋 番号 | 1811番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 55.48平方メートル |

令和7年(ケ)第135号
令和8年1月5日受理
令和8年2月25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 | 宇都宮市石井町字北ノ内前 |
| | 地 番 | 1811番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 463.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市石井町字北ノ内前1811番地1 |
| | 家屋 番号 | 1811番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 55.48平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市石井町1811番地1
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	物件1土地上に簡易物置とカーポートがある
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"/> 主である建物 <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 { 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居宅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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 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

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 本件建物には、家族と共に居住しています。太陽光パネルは、建物建築当初からあります。</p> <p>2 本件建物に不具合はありません。ペットを飼ったこともありません。</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、本件建物は建物所有者が家族と共に、居宅として使用している。
- 3 物件1土地上にカーポート（定着物）及び簡易物置（動産）がある。
- 4 物件1土地の北西側に、幅員約4mの市道（2203号線）が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1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

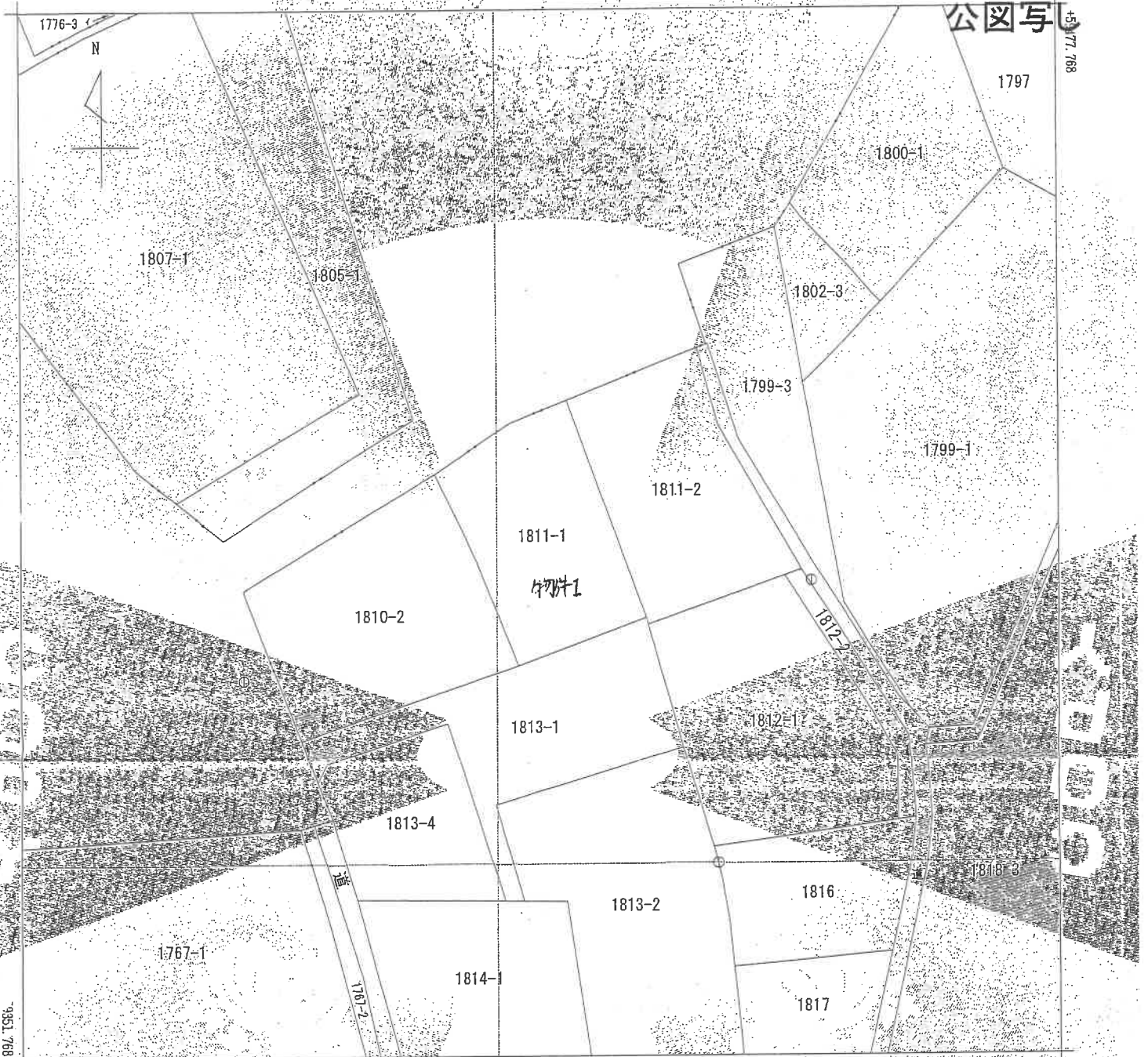
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月7日(水) 10:30-10:40	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 所有者不在のため、催告書をポストに投函
R8年1月7日(水) 15:40-15:50	宇都宮市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R8年1月20日(火)	当庁	所有者と電話
R8年1月30日(金) 10:10-10:45	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</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

1776-1

(座標値種別：測量成果)

+9868.727



+9743.727 (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(touhoku1aheiyouki2011.par)による修正がされています。



石井町

請求部	所在	宇都宮市石井町字北ノ内前				地番	1811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(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成17年8月			備付年月日(原図)	平成19年7月10日			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。

令和7年11月7日
宇都宮地方法務局

請求番号：37-1
(1/1)

登記官

(6枚目)



地番図写し

1:500



(7枚目)

中心位置は石井町1811-1付近です
 この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は隣接の参考図として地籍図や航空写真等に基づき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ます。承諾、境界調査等の資料に用いることには適しません。
 交付年月日： 令和8年1月7日 宇都宮市理財部資産税課

建物図面
各階平面図

家屋番号 1811-1

建物の所在 宇都宮市石井町字北ノ内前1811番地1



1階

4.65 X 0.91	=	4.14050
1.82 X 0.91	=	1.65620
10.01 X 3.64	=	36.43640
8.19 X 2.73	=	22.35870
計		64.59180

床面積 64.59 ㎡

2階

3.64 X 0.91	=	3.31240
8.19 X 6.37	=	52.17030
計		55.48270

床面積 55.48 ㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 25/0

作成者

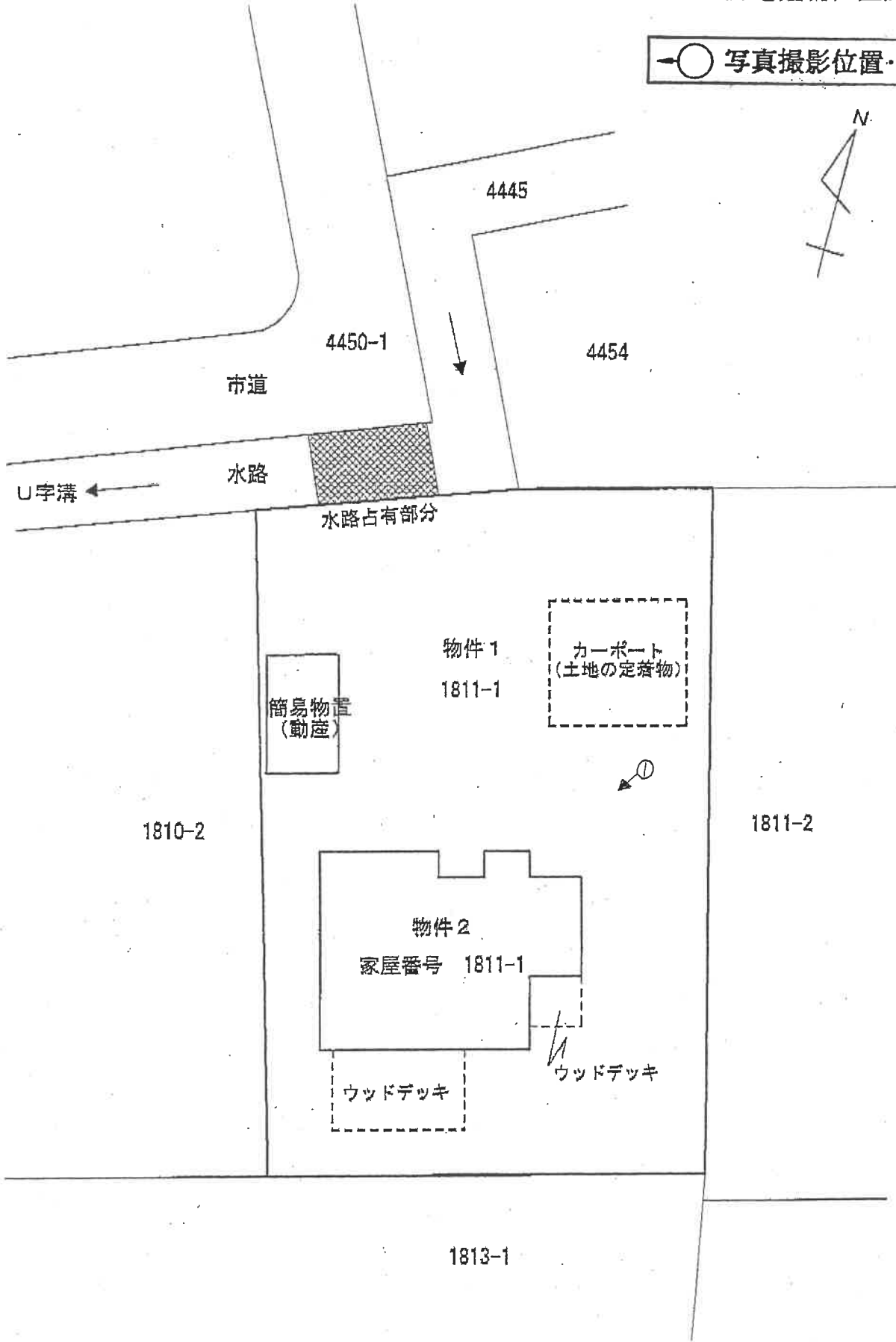
登記年月日 平成28年11月21日

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11月7日 宇都宮地方裁判所

登記官

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、正確な形状・面積等を表すものではない。

←○写真撮影位置・方向

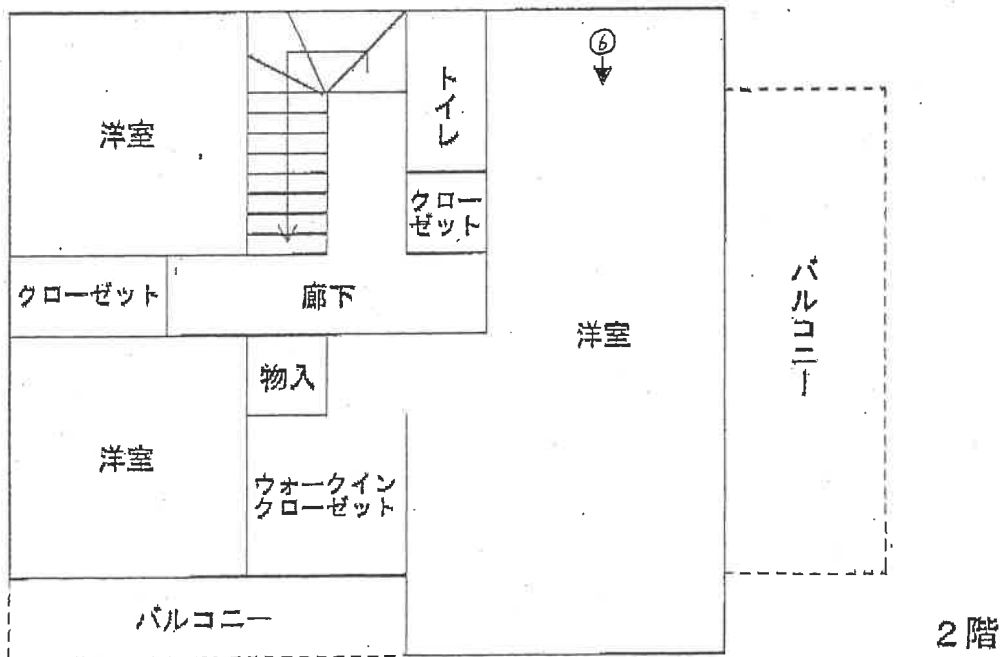
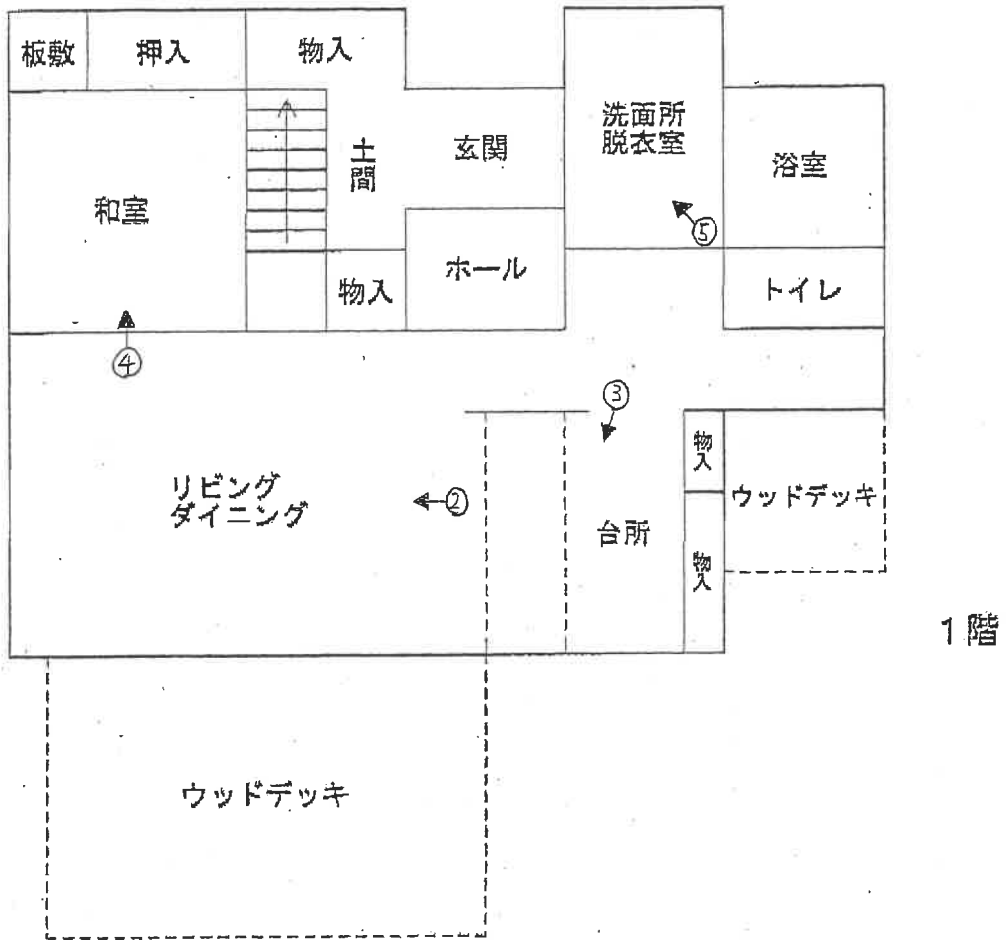


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 7年（ケ）第 135号
令和 8年 1月 7日 受 命
令和 8年 1月30日 現地調査
令和 8年 2月 9日 評 価
令和 8年 2月24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
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11, 225, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 774, 000円
物件2 (建物)	金 8, 451, 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	宇都宮市石井町字北ノ内前 1811番1 宅地 463.00㎡	概ね同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市石井町字北ノ内前1 811番地1 1811番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 64.59㎡ 2階 55.48㎡	概ね同じ

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	<p>JR東北本線（宇都宮線）「宇都宮」駅の南東方約4.7km（直線距離）に位置する。</p> <p>（末尾添付「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>当地域は空地が残る中、低層住宅等が散見される住宅地域である。</p> <p>周囲は土地改良事業等により整備された農地（田・畑）が見られる。県道（一般県道下岡本上三川線、通称：辰街道）沿い及び東西方向の準幹線道路沿いに形成された農家集落内の宅地利用度は比較的高いが、上記幹線道路の背後地域（一級河川「鬼怒川」右岸）は住宅は散在する程度である。</p> <p>地域内は農地の占める割合が比較的高く、宅地利用度は低い。当地域は住宅地域として現状を維持して推移するものと予測する。</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 その他の規制	<p>市街化調整区域 指定なし 指定60% 指定200% 都市計画法（開発許可） 許可年月日：H27.6.26、許可番号：宇都宮市指令都第7-41号、予定建築物の用途：専用住宅 都市計画法第34条第14号（宇都宮市開発審査会運営規程別表（第4条関係）・・・市街化調整区域内に長期居住する者のための自己用住宅（※建物の使用者の変更等の際の手続きについては宇都宮市都市計画課開発指導Gの聴取等を要する）</p>
画地条件	<p>物件1 地積：463.00m² 間口：約4.5m※ 奥行：約28m 間口・奥行は現況による 形状：やや不整形 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地（水路介在） ※建築基準法第43条第1項ただし書きによる（水路占有部分の市道との接道巾）</p>	
接面道路の状況	<p>物件1 北西側幅員約4m舗装市道（第2203号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）</p>	
土地の利用状況等	<p>所有者が物件2の建物の敷地として占有している。</p>	

供給処理施設	<p>物件1 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>
土壌汚染の可能性の調査	<p>関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。</p>
特記事項	<p>簡易物置(動産)1基及びカーポート(土地の定着物)1基が存在する。また、物件2に接するウッドデッキが存在する。</p> <p>対象物件は一級河川「鬼怒川」の洪水浸水想定区域内にある。</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28年 1月12日新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 約20年
仕様	構造 木造かわらぶき 2階建 屋根 かわらぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス貼 天井 クロス貼 床 フローリング
床面積（現況）	1階 64.59㎡ 2階 55.48㎡ 延 120.07㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 末尾添付建物間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が家族と共に居宅として使用している。
特記事項	建築基準法第43条第1項ただし書きによる許可（旧法、新法第2項） ～水路占有、平成27年6月15日 建築確認申請（建築基準法） 確認済証番号：第H27SHC110259号 確認年月日：平成27年7月14日 検査済証番号：第H27SHC110259号 検査済年月日：平成27年12月18日 ウッドデッキが存在する。

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とおり求めた。

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	19,300	0.88	463.00	0.90	7,077,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 宇都宮-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/95 = 19,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲5補正

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲5 形状▲3 水路介在▲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。

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	120.07	0.60	12,968,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数10年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数20年、

観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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20年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価10%) ≒ 0.60

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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、さらに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	7,077,000	0.30	法定地上権	2,123,000

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30%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	7,077,000	-2,123,000	/	0.80	0.70	2,774,000
2	12,968,000	+2,123,000	1.00	0.80	0.70	8,451,000
一括価格 (合計)						11,225,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80 物件1 開発許可条件・属人性のある建築物（長期居住目的自己用住宅）のため都市計画法上の変更手続き（建築物の用途変更）を要し、申請人に資格要件（自己用建築物）が必要である▲20 物件2 開発許可条件・属人性のある建築物（長期居住目的自己用住宅）のため都市計画法上の変更手続き（建築物の用途変更）を要し、申請人に資格要件（自己用建築物）が必要である▲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-7

所 在：宇都宮市下桑島町字樋越863番4

地 目：宅地

価 格：18,400円／㎡

位 置：JR東北本線宇都宮駅約7.8km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：493㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東7.5m市道

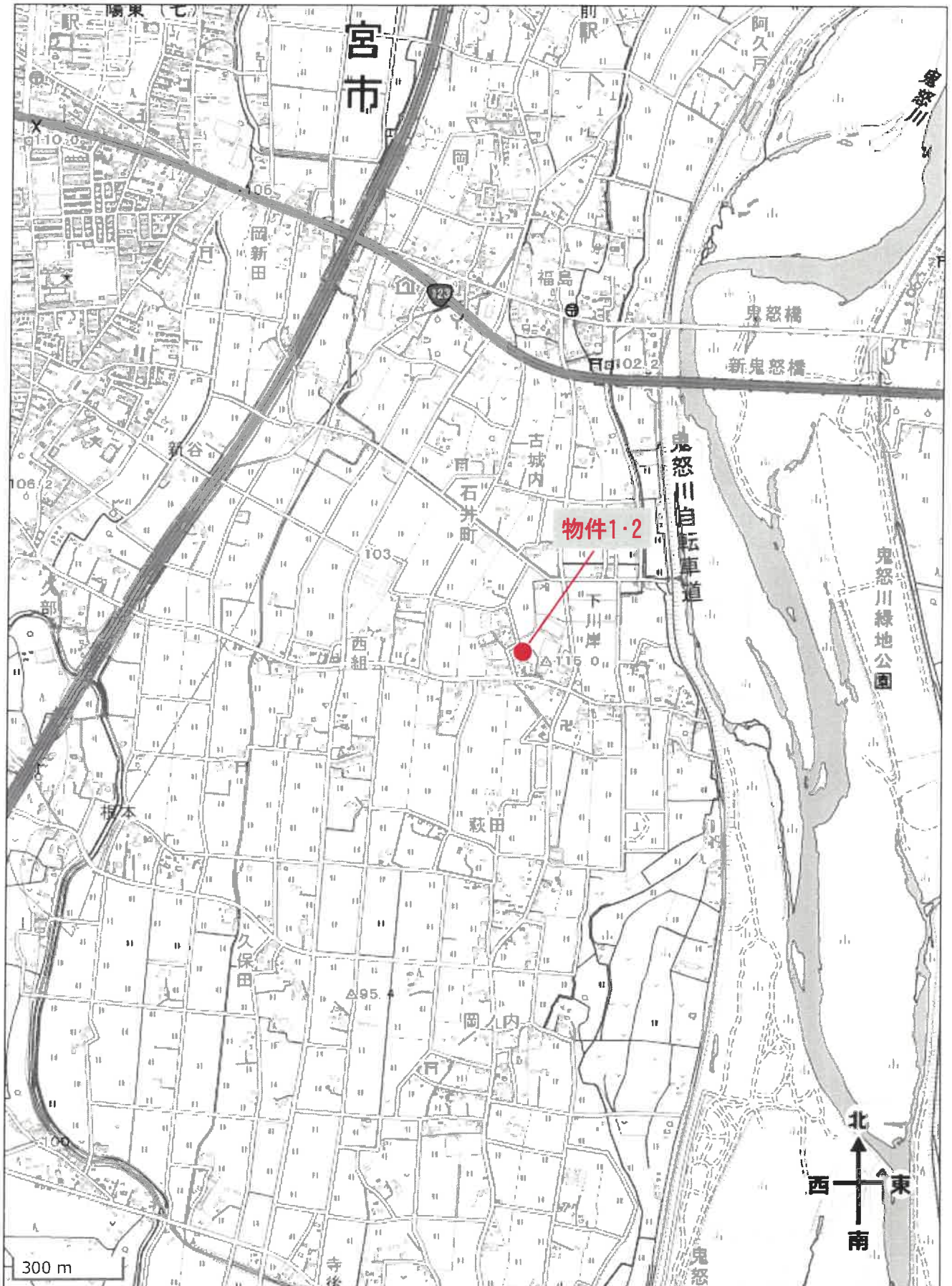
用途指定等：市街化調整区域、指定なし、（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が水田地帯に点在する地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

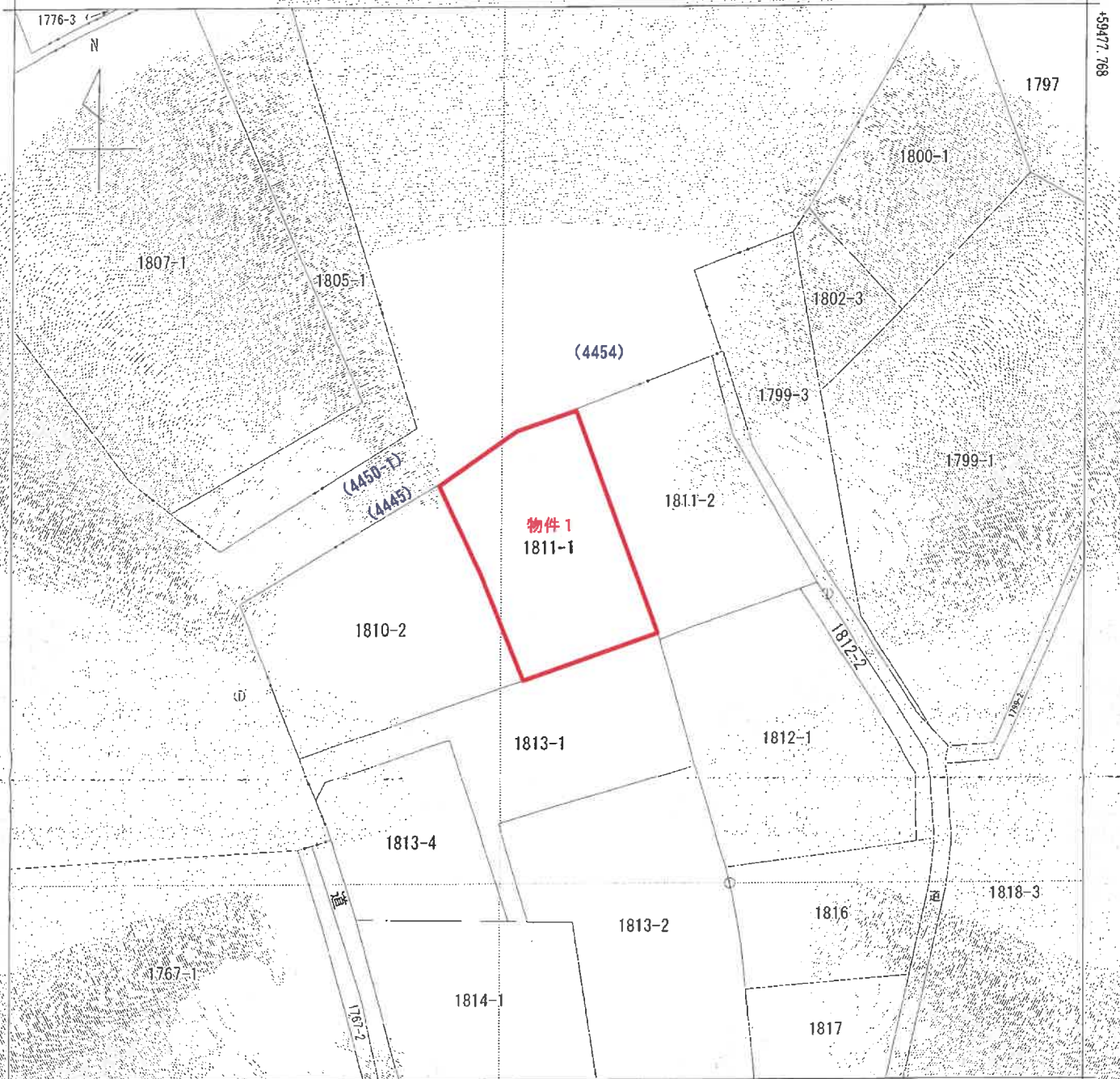
以 上



出所：地理院地図GSI Maps

4 1776-1

(座標値種別：測量成果)



19743.727 (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(touhokutaheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

部 分	所 在	宇都宮市石井町字北ノ内前			地 番	1811番1			
出 版 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成17年8月		備 付 年 月 日 (原 図)	平成19年7月10日		補 記 項			

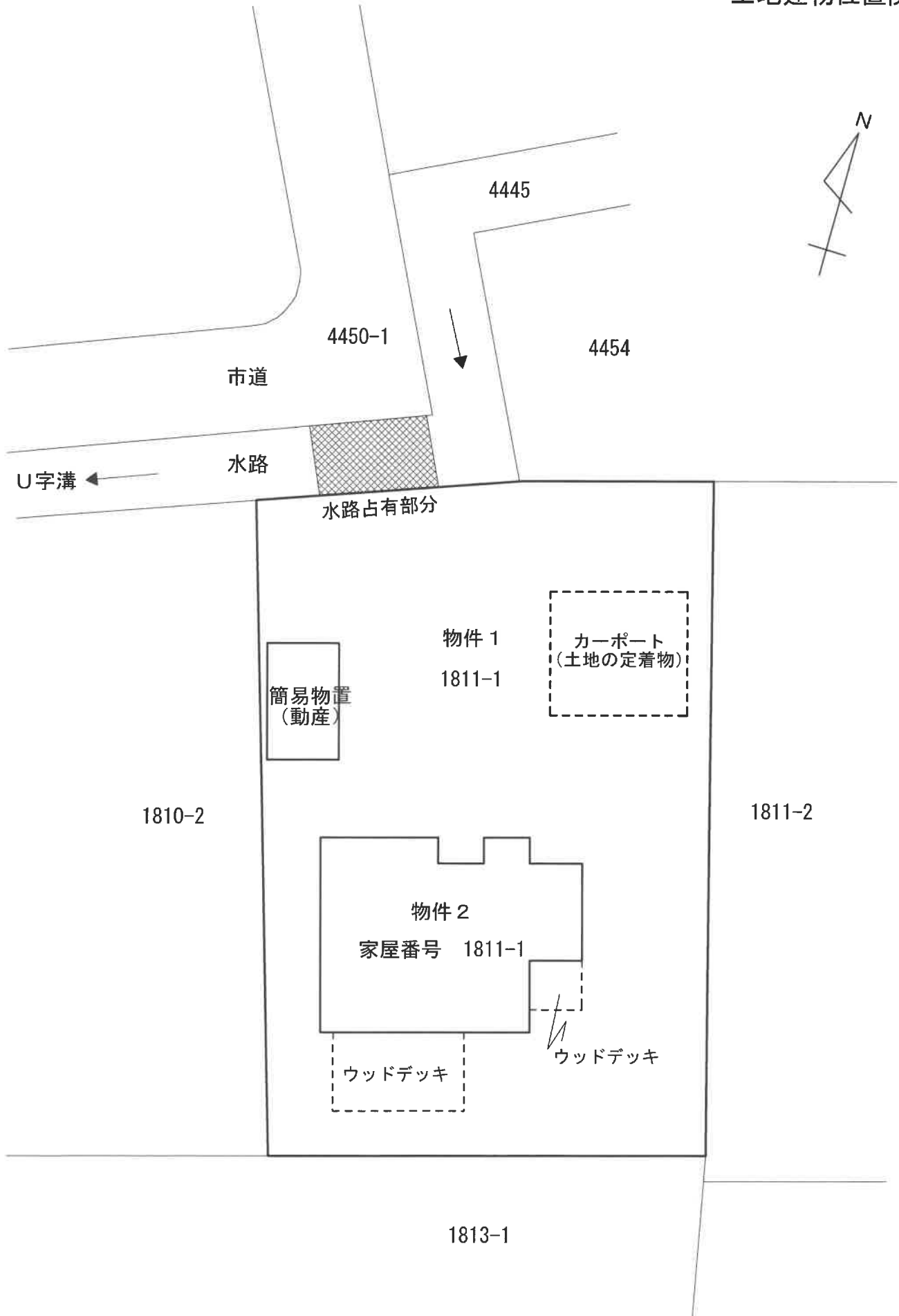
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月7日
宇都宮地方務局

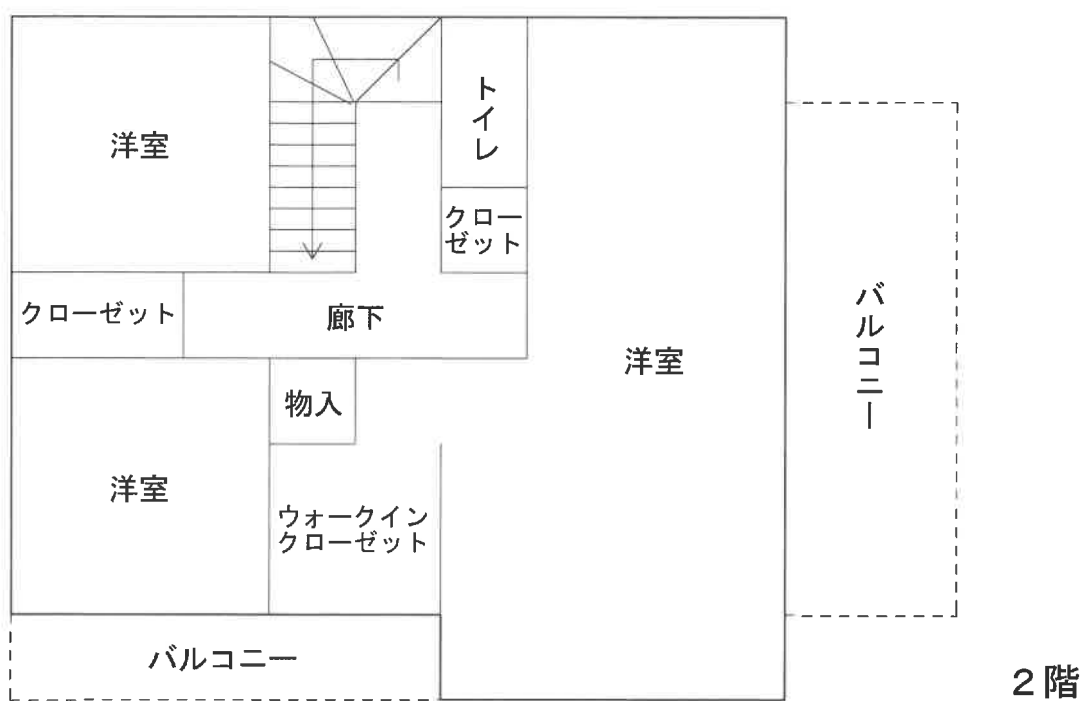
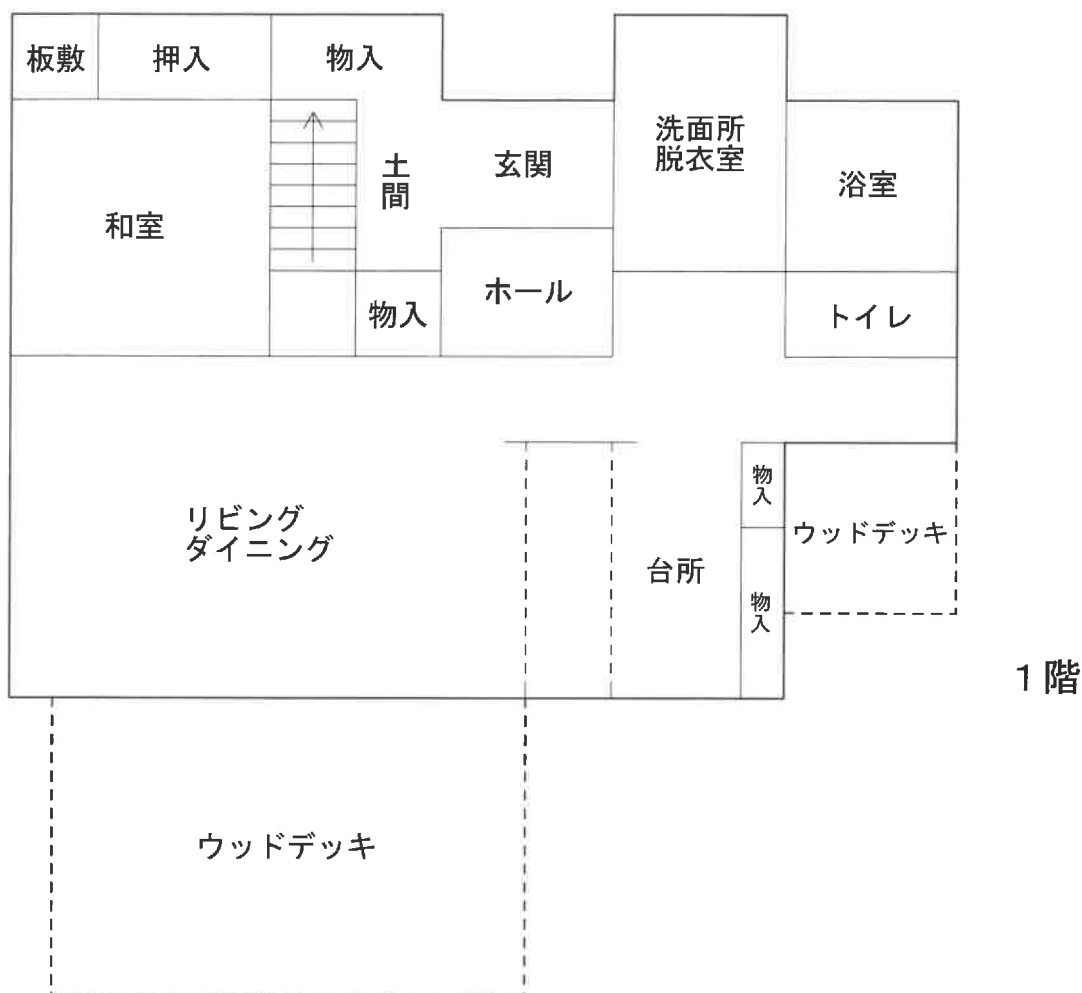
請求番号：37-1
(1/1)

登記官

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。



※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。