

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月10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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20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 | 宇都宮市北若松原一丁目 |
| | 地 番 | 1876番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市北若松原一丁目1876番地4 |
| | 家屋 番号 | 1876番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 42.85平方メートル |

物 件 明 細 書

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

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 | 宇都宮市北若松原一丁目 |
| | 地 番 | 1876番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市北若松原一丁目1876番地4 |
| | 家屋 番号 | 1876番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 42.85平方メートル |

令和7年(ケ)第143号
令和8年1月23日受理
令和8年2月17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 | 宇都宮市北若松原一丁目 |
| | 地 番 | 1876番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市北若松原一丁目1876番地4 |
| | 家屋 番号 | 1876番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 42.85平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市北若松原一丁目6番9号
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	1 本件土地にはカーポート及び簡易物置がそれぞれ1基ずつ存在する。 2 本件土地には車検切れの自動車が2台放置されている。
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 <input type="checkbox"/> ある 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者の妻	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地建物はいずれも私の夫が所有しています。2 本件土地は私の夫が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私達が居住し、居宅として使用しています。3 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。4 東日本大震災以降、壁にひび割れ箇所や窓等の建付けが悪くなった箇所があります。5 本件土地上に存在する車検切れの自動車2台は、いずれも私の夫の所有物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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 本件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ともに居住し、居宅として使用している。第三者の占有は見受けられない。
また、調査時点で、本件土地上に車検切れの自動車が2台存在した。さらに、本件土地には複数本の樹木が存在し、枝葉が隣接土地に越境している状況である。
- 3 本件建物を見分したところ、内壁にひび割れ箇所やドアや窓の建付けが若干悪くなっている箇所があるほか、外壁が一部剥がれ落ちている等、築年数相当に経年劣化しているものと見受けられた。
- 4 本件土地の北側に幅員20メートルの両側歩道付舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(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26日(月) 12:50-13:00	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
R8年1月26日(月) 13:30-13:45	宇都宮市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年2月6日(金)	当庁(電話)	債権者に電話(債務者の連絡先を把握していないことを確認)
R8年2月16日(月) 9:25-9:45	物件所在地	物件所有者の妻立ち合いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月16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

1880-11
1871-10

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



+2691.515 (座標値補正: 測量成果)
(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(toubokutaiheiryouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
北若松原1丁目

請求部	所在	宇都宮市北若松原一丁目				地番	1876番4			
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)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成23年3月31日				備付年月日(原図)	平成23年3月31日			補事項	

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11日

東京法務局立川出張所

(6 枚目)

地図整理番号: M59970

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

1886-1

1886-2



物件 1

(8 枚目)

登記年月日：平成18年3月8日

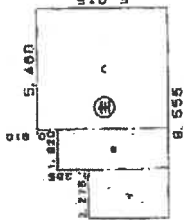
建物図面

0292682 各階平面図

家屋番号 1.876番4

建物の所在 宇都宮市北若松原一丁目1876番地4

1階

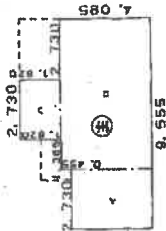


床面積

1	2.275 x 3.840	=	8.7372000
2	1.820 x 5.005	=	9.1091000
3	5.400 x 5.815	=	31.3998000
計			49.2451000

床面積 49.24 4

2階



床面積

1	2.730 x 3.840	=	10.4832000
2	6.825 x 4.085	=	27.8838750
3	2.730 x 1.820	=	4.9686000
計			43.3356750

床面積 43.34 4



西川田四丁目

1880

道



北若松原一丁目

物件1

物件2

1877

1876

1870

1870

1870

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(宇都宮地方裁判所管轄)

令和7年11月11日

東京法務局立川出張所

(9 枚目)

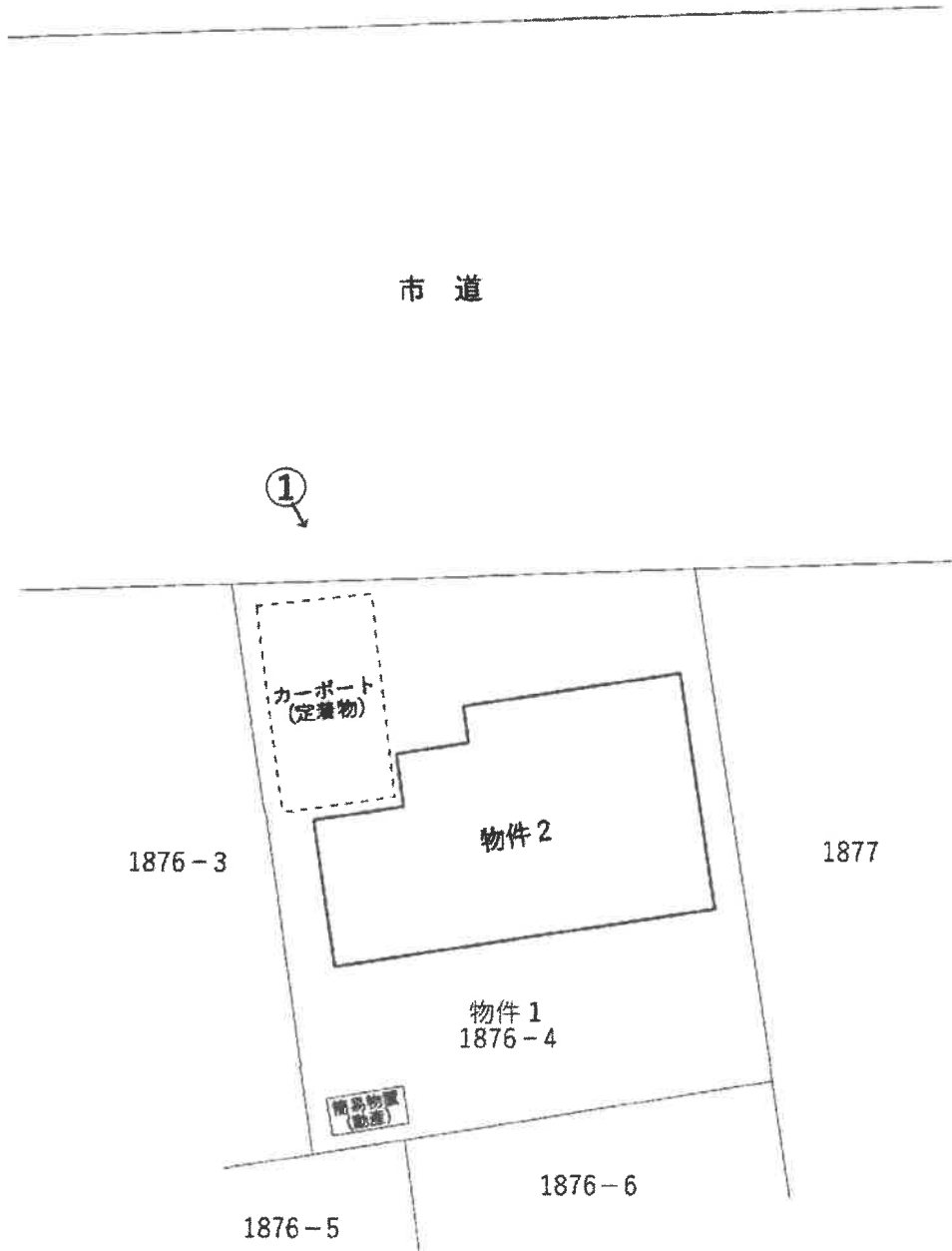
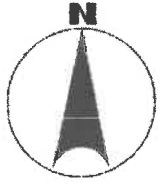
(栃木県土地家屋調査士会館)

地図整理番号：M59972

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

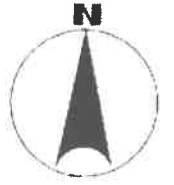
土地建物位置関係図

(注)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。

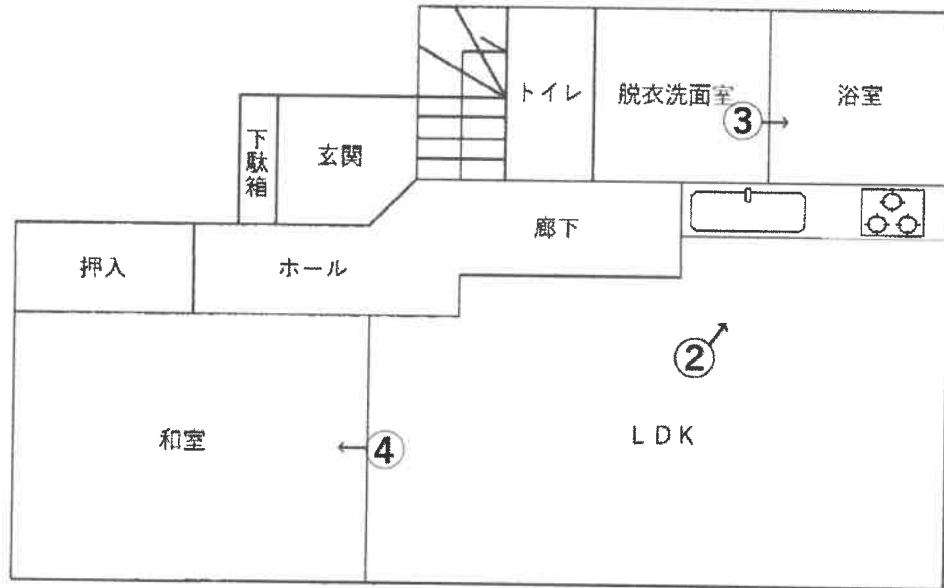


○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

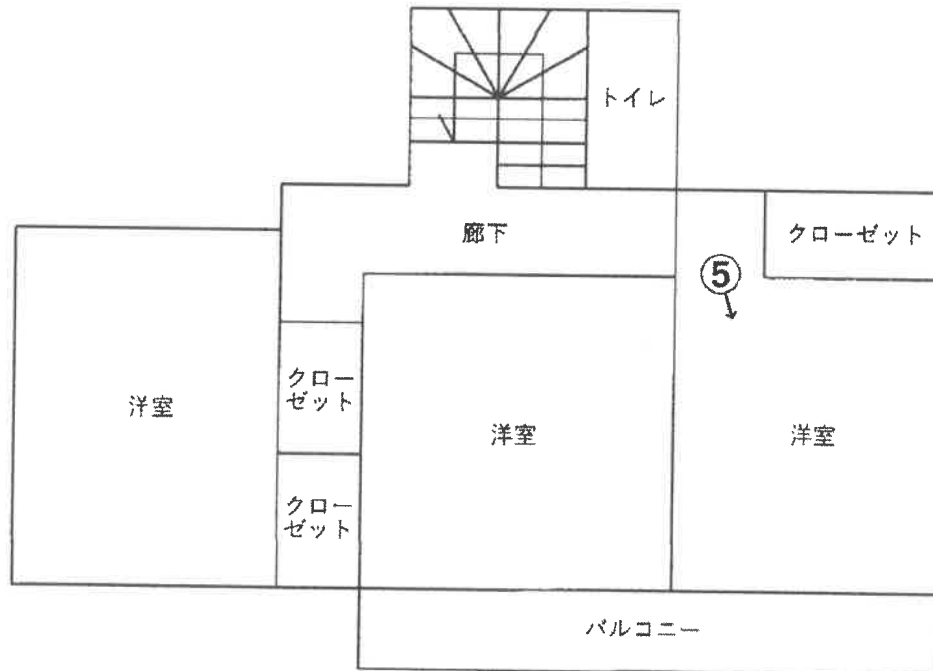
建物間取り図 物件2



(注)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階



2階

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2 (キッチン)



写真3 (浴室)



写真4 (和室)



写真5 (2階東側洋室)





令和 7年 (ケ) 第 1 4 3 号
令和 8年 1月 7日 受 命
令和 8年 2月16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
阪 上 京 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 7 8 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 3 7 8, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 4 1 1, 0 0 0 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価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。
- 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	宇都宮市北若松原一丁目 1876番4 宅地 154.43㎡	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市北若松原一丁目18 76番地4 1876番4 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 49.68㎡ 2階 42.85㎡	ほぼ登記簿記載と同じ

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>受命物件は、東武宇都宮線「西川田」駅の南東方直線距離約1.4kmに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「総合運動公園南門」より東方直線距離約140m地点に位置している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、「栃木県総合運動公園」の南側、準幹線沿いに事務所ビルや営業所、マンション、一般住宅等が見られる住商混在地域である。</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	市街化区域 第2種住居地域 指定60% 指定200%
画地条件	<p>物件1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約11.5m、奥行約13.5m、形状はほぼ長方形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。</p> <p>物件1の土地は、当該地域の標準的な画地である。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1の土地は、北側を幅員約20mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、6511号線）に等高に接面する中間画地である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の中央部分に建てられている。また、敷地の北西端にはカーポート（土地の定着物）が1基存しており、敷地の南西端には簡易物置（動産）が1個存している。さらに、敷地の南側は庭として利用されている。</p> <p>土地及び建物共に同一所有者で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。</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	物件1の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	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。

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17年11月17日新築 経過年数 20.0年 経済的残存耐用年数 4.0年
仕様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼、タイル貼等 天井 クロス貼等 床 畳、フローリング、ビニールシート貼等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅
品等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件2の建物全部は、現在、債務者兼所有者とその家族が居住用として利用している。
特記事項	東日本大震災で、特に物件2の建物の1階部分に歪みが生じたとのことである。また、内壁のクロスに亀裂が何カ所か入ったとのことである。

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1の土地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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	57,500	1.00	154.43	0.85	1.00	7,548,000

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)-53

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $55,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/96 \approx 57,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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：▲4

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 市場性修正 : 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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	155,000	92.53	0.15	1.00	2,151,000

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155,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数20.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数4.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率5%、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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}4.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) \approx 0.15$$

エ 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、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土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 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×ウ
1	7,548,000	0.55	法定地上権	4,151,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（15%）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	7,548,000	-4,151,000		1.00	0.700	2,378,000
2	2,151,000	+4,151,000	1.00	1.00	0.700	4,411,000
一括価格（合計）						6,789,000

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 宇都宮(県)-53

所 在：宇都宮市若松原1丁目1093番3
「若松原1-22-1」

地 目：宅地

価 格：55,000円/㎡

位 置：JR宇都宮線「雀宮」駅約1.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：230㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北4m私道

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60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅の中にアパート等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
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

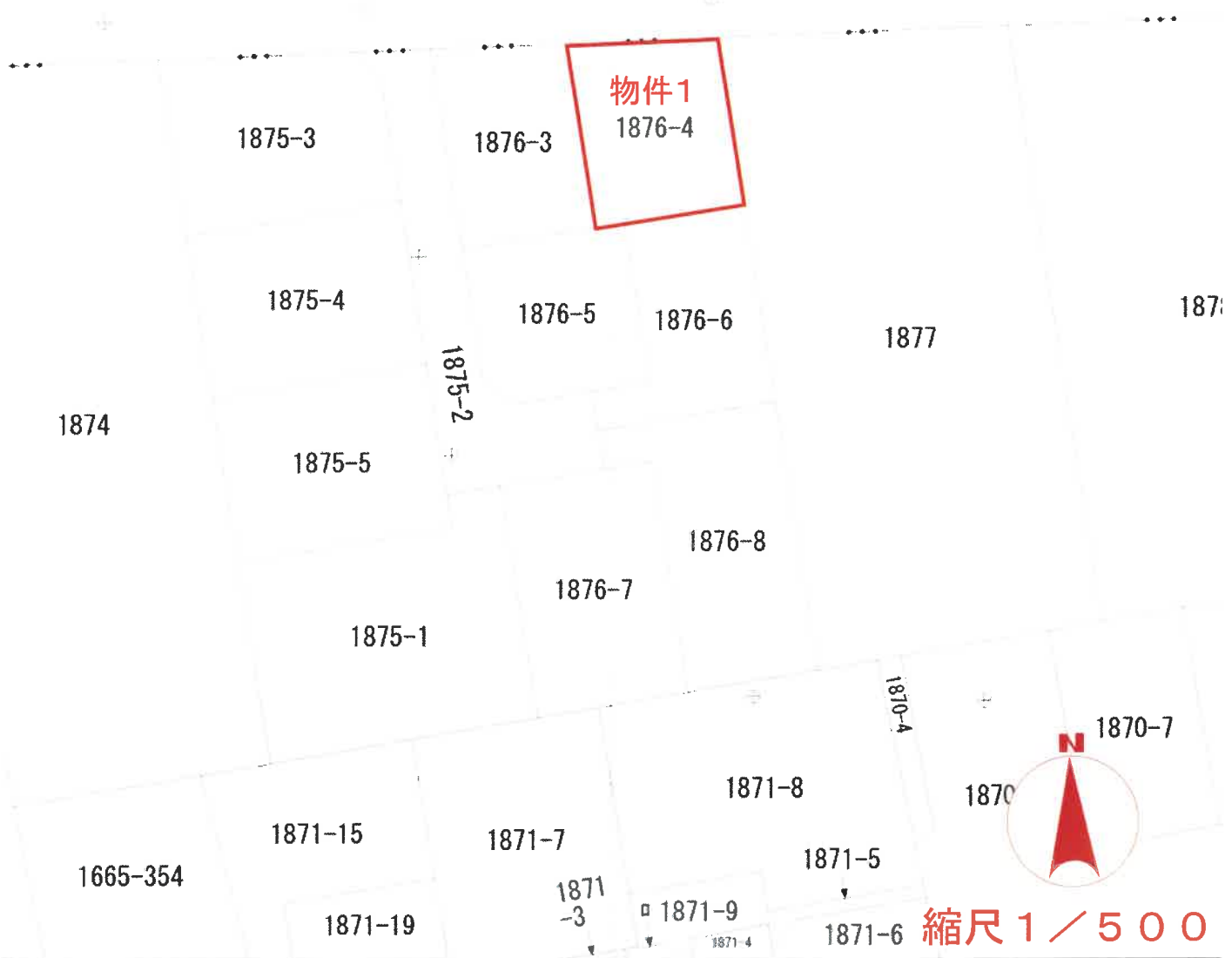
以 上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

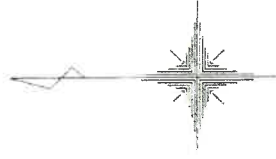
公 圖 写



地積測量図

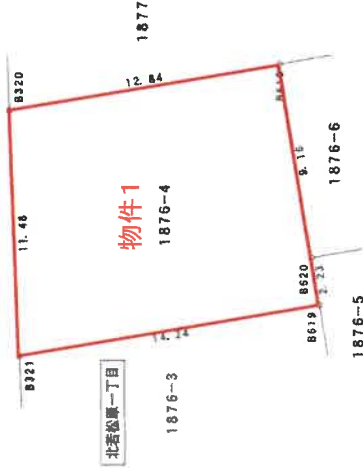
地番	1876-4
土地の所在	宇都宮市北若松原一丁目

地積測量図



高川田四丁目

道路



座標求積表

地番	1876-4		$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$		境界線
測点	Xn	Yn			
B321	56437.483	2746.483	-39859.70779		境界線
B619	56423.422	2748.754	-37652.43292		境界線
B620	56423.785	2750.982	5028.758536		境界線
B618	56425.250	2760.008	39054.11200		境界線
B320	56437.935	2757.981	33738.136913		コンクリート杭
倍面積					308.86578
面積					154.432890
地積					154.43 III

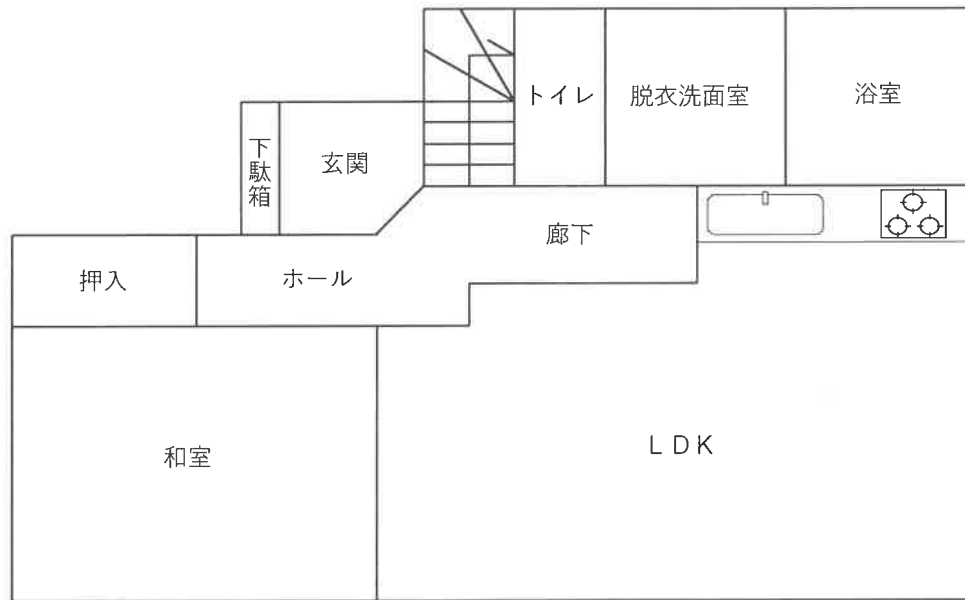
測量年月日	平成22年10月19日
測地系	世界測地系
座標系	区系

作成者

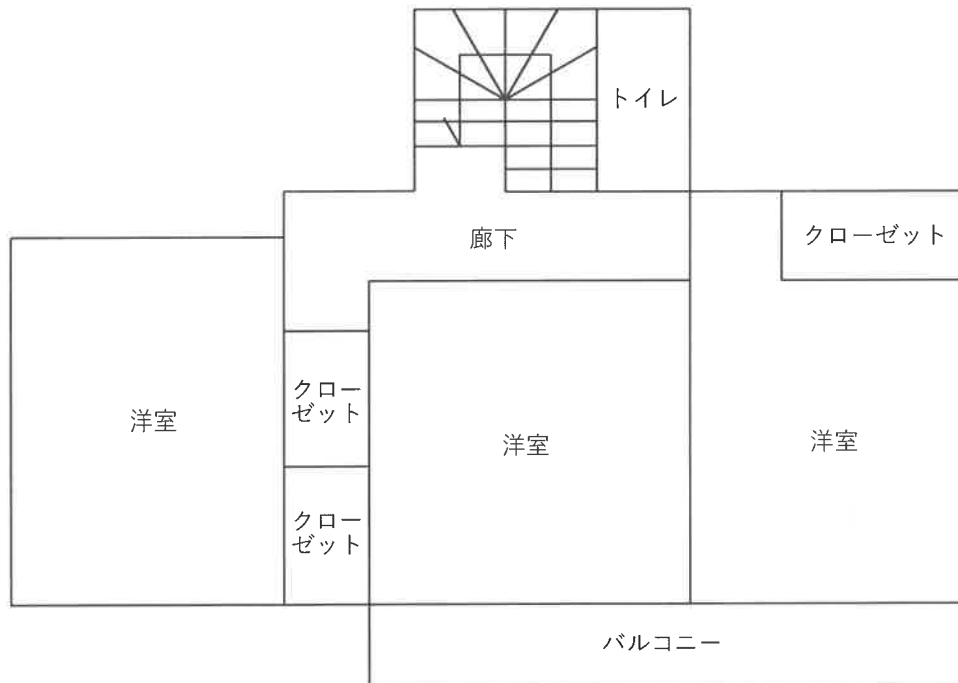
申請人

縮尺 1/250

建物間取り図 物件2



1階

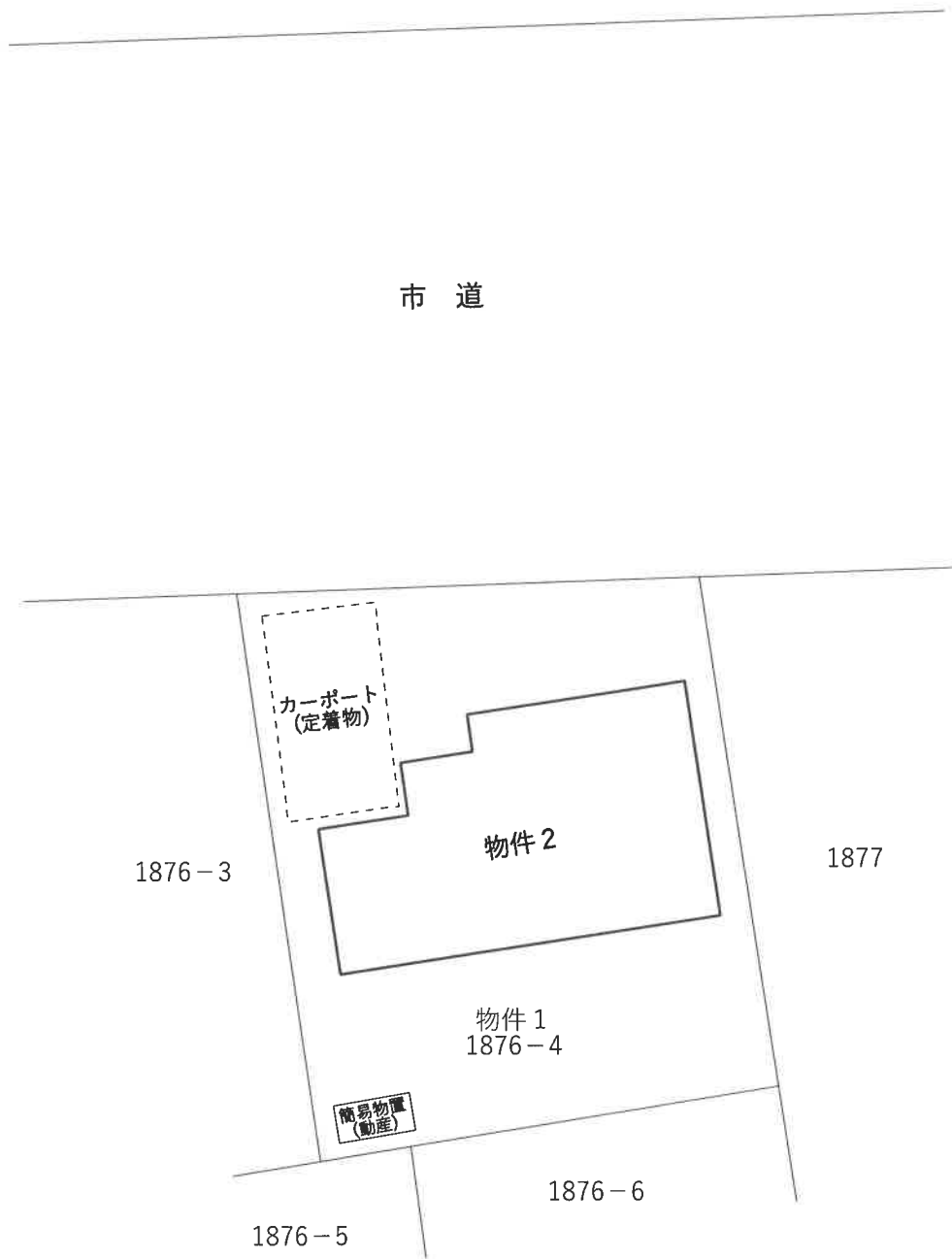


2階



(注)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。

土地建物位置関係図



(注)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。