

## 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 関 怜 美

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 宇都宮市細谷町字上細谷  
地 番 504番19  
地 目 宅地  
地 積 206.83平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市細谷町字上細谷  
地 番 504番22  
地 目 宅地  
地 積 9.06平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 宇都宮市細谷町字上細谷504番地19  
家屋 番号 504番19  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 69.56平方メートル  
2階 49.68平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月25日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号3】

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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 宇都宮市細谷町字上細谷  
地 番 504番19  
地 目 宅地  
地 積 206.83平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 宇都宮市細谷町字上細谷  
地 番 504番22  
地 目 宅地  
地 積 9.06平方メートル  
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 宇都宮市細谷町字上細谷504番地19  
家屋 番号 504番19  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 69.56平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
所有者 A

令和8年(ケ)第3号  
令和8年2月2日受理  
令和8年3月17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 宇都宮市細谷町字上細谷  
地 番 504番19  
地 目 宅地  
地 積 206.83平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 宇都宮市細谷町字上細谷  
地 番 504番22  
地 目 宅地  
地 積 9.06平方メートル  
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 宇都宮市細谷町字上細谷504番地19  
家屋 番号 504番19  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 69.56平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市細谷町504番地19
<b>土 地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形 状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■物件1土地所有者兼物件2土地共有者A ■その他の者 物件1土地はAが下記建物を所有し、占有している。また、物件2土地はAが他の共有者と共にゴミステーションとして利用し、占有している。
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □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2土地にごみBOXがある ■物件2の売却対象はAの持分6分の1である
<b>建 物</b>	物件3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者A □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 □「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)	■ない □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	■ない □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	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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1、3所有者兼物件 2共有者A	1 本件建物には、家族と共に住んでいましたが、令和6年10月位に引越しをし、現在空き家で管理しています。特に不具合はありません。 2 本件建物はオール電化住宅です。太陽光パネルはありません。ペットも飼っていませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

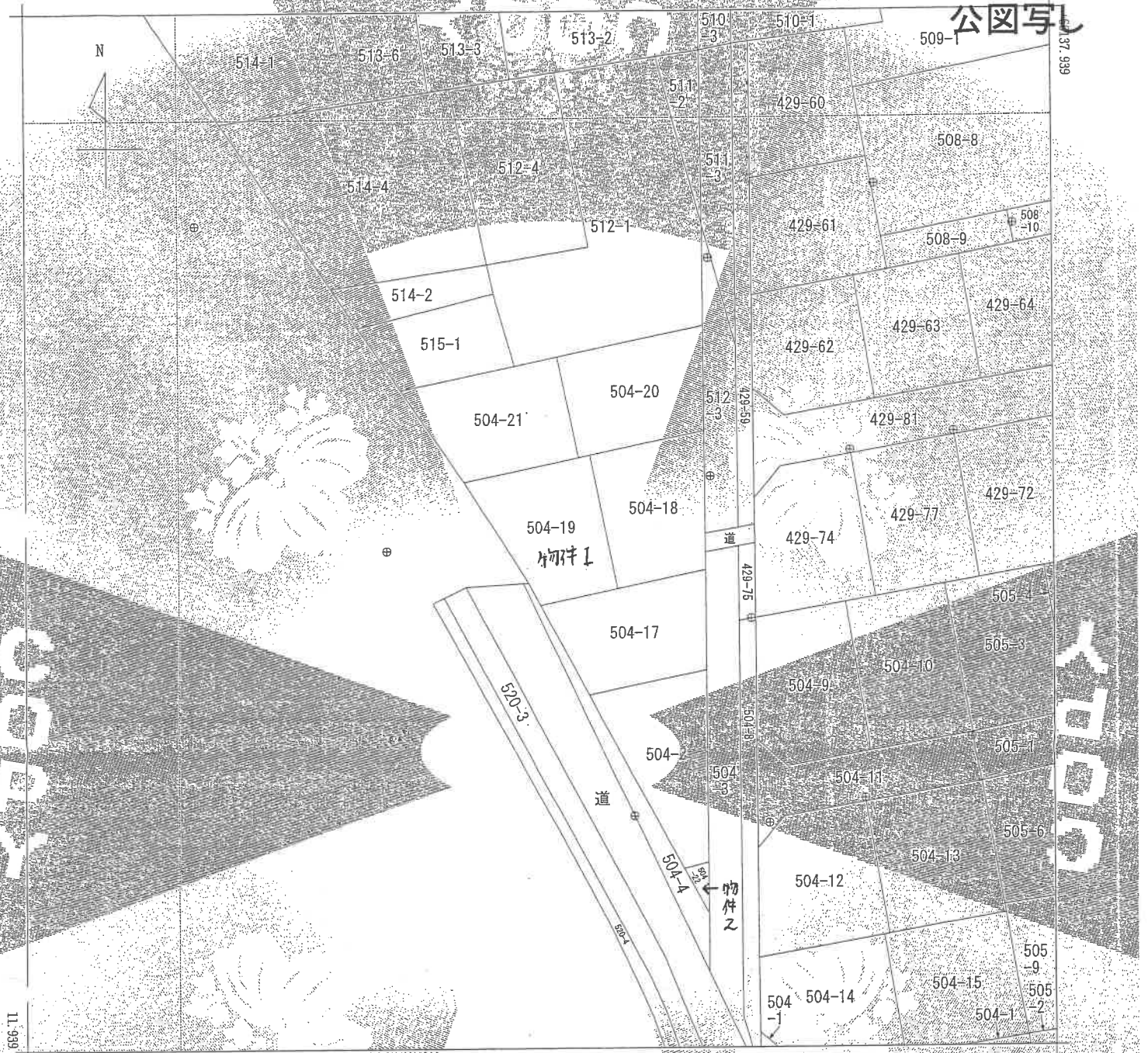
- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は所有者Aが本件建物の敷地として使用し、物件3建物は所有者Aが空き家として管理占有している。
- 3 物件2土地上にゴミBOXがあり、本件土地はゴミステーションとして利用されている。
- 4 物件1土地の南西側に、幅員約11mの舗装市道(5163号線)が、物件2土地の東側に幅員約6mの舗装市道(1887号線)がそれぞれ接面しており、当該各道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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2月17日(火) 16:05-16:15	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在のため、催告書をポストに投函
R8年2月18日(水) 13:40-13:50	宇都宮市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R8年3月10日(火) 13:30-14:00	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 物件1、3所有者兼物件2共有者面談
<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

公図写し



+1731.567 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し 細谷町

請求部	所在	宇都宮市細谷町字上細谷		地番	504番19				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	添付番号又は記号	IX	分類	地図(法第114条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和2年2月26日		備付年月日(原図)	令和3年1月28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。

令和7年12月17日  
宇都宮地方務局

登記官

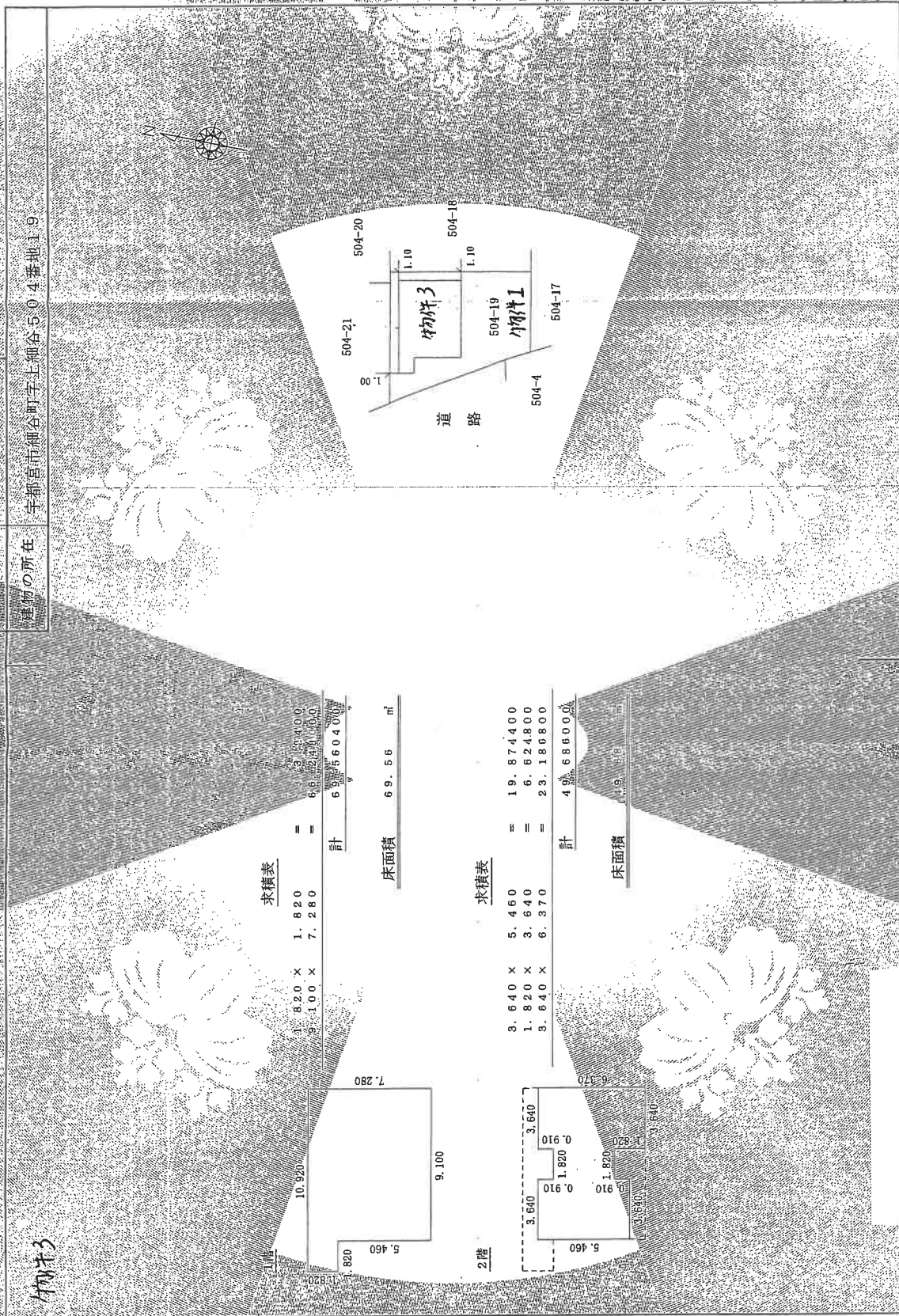


各階平面図・建物図面写し

登記年月日 令和2年9月10日

建物図面  
各階平面図

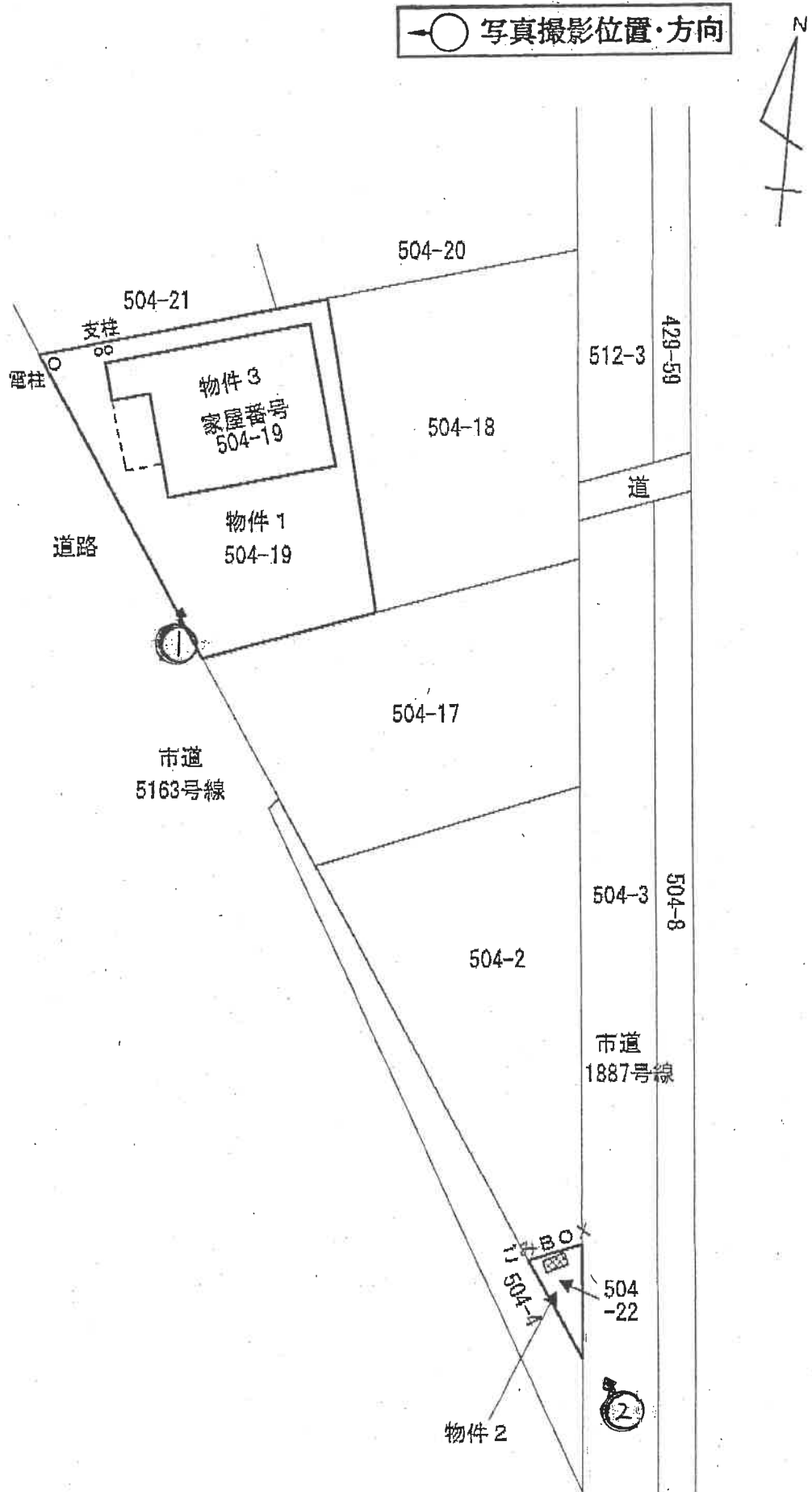
登記番号 504番19  
 建物の所在 宇都宮市細谷町字上細谷504番地19



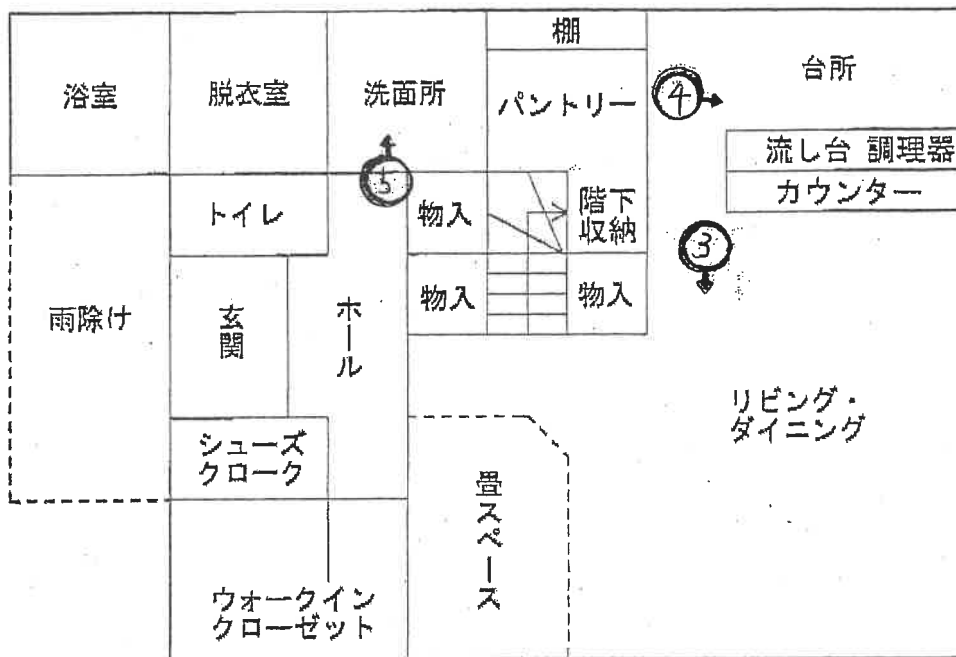
作成者  
 縮尺 1/250  
 申請人  
 縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を確認した書面である  
 令和7年12月17日 宇都宮地方検察庁

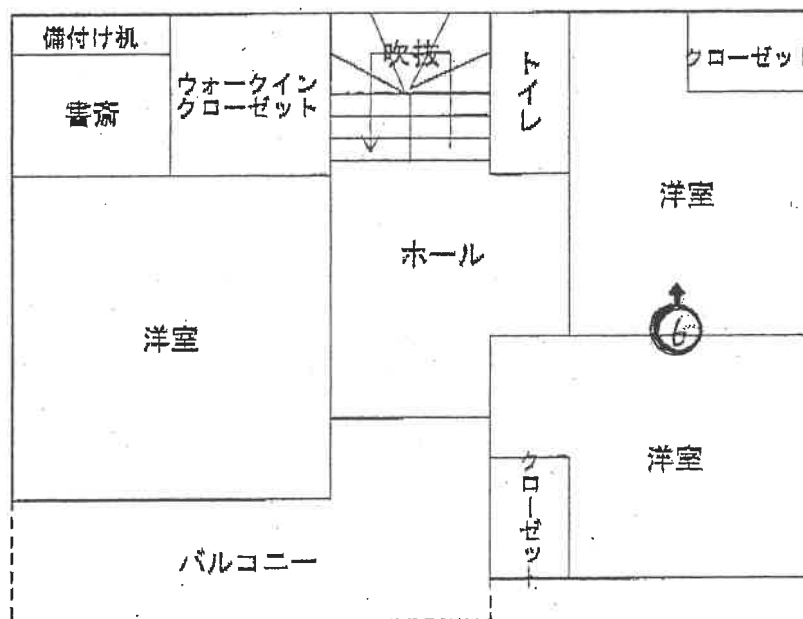
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向



1階



2階

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 8年 (ケ) 第 3号  
令和 8年 2月 4日 受 命  
令和 8年 3月10日 現地調査  
令和 8年 3月16日 評 価  
令和 8年 3月23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 15,794,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,922,000円
物件2 (土地)	金 43,000円
物件3 (建物)	金 11,829,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 積地 所有者	宇都宮市細谷町字上細谷 504番19 宅地 206.83㎡ A	概ね同じ
2	所在地 地目 積地 所有者 共有持分	宇都宮市細谷町字上細谷 504番22 宅地 9.06㎡ A 6分の1	概ね同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	宇都宮市細谷町字上細谷50 4番地19 504番19 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 69.56㎡ 2階 49.68㎡ A	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, 2）

位置・交通	東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の北西方約4.7km（直線距離）に位置する。  （末尾添付「位置図」参照）	
付近の状況	当地域は空地が残る中、低層一般住宅を主体にアパート等も散見される県道背後の住宅地域である。 当地域の周辺には農地等が残るものの、戸建住宅の分譲地等により宅地利用度は徐々に高まってきている。なお、西方の幹線街路（通称：新里通り）沿いには店舗等も散見される。 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。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定40% 指定60% 宅地造成工事等規制区域 建築基準法第22条区域 立地適正化計画（居住誘導区域） 都市計画法（第29条）による開発許可
画地条件	物件1 地積：206.83㎡ 間口：約17.6m 奥行：約9.6m～15.7m ※間口・奥行は地積測量図による 形状：ほぼ台形 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 物件2 地積：9.06㎡ 間口：約6.2m 奥行：約0m～3m ※間口・奥行は地積測量図による 形状：不整形（三角形） 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：角地（南東側・東側）	
接面道路の状況	)物件1 南西側幅員約11m舗装市道（5163号線、建築基準法第42条第1項第2号道路に該当） 物件2 南西側幅員約11m舗装市道（5163号線、建築基準法第42条第1項第2号道路に該当） 東側幅員約6m舗装市道（1887号線、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	<p>物件1 所有者が物件3の建物の敷地として占有している。</p> <p>物件2 他の所有者ら（共有）と共にごみステーションとして使用している。</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>
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>物件1の北西端に電柱1本及び支線2本がある。</p> <p>物件2の北端にごみBOX（動産）が1個ある。</p> <p>都市計画法第29条第1項の許可 許可番号：宇都宮市指令都第7-140号、許可年月日：令和元年8月2日、開発総面積：1,257.14㎡、予定建築物等の用途：専用住宅、工事完了検査：令和元年12月12日</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3）

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) 令和 2年 5月14日新築 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約20年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 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（一部畳敷き） その他 オール電化
床面積（現況）	1階69.56㎡ 2階49.68㎡ 延 119.24㎡
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	所有者が居宅（空き家）として使用している。
特 記 事 項	特になし

## 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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	54,200	0.98	206.83	0.85		9,338,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 50,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.5/100 & \times 100/100 & \times 100/93 & = & 54,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：▲7補正

イ 個別格差：形状▲2

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（土地）

目的土地の更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	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	54,200	0.74		$\frac{1}{6}$	61,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 50,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.5/100 & \times 100/100 & \times 100/93 & = & 54,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：▲7補正

イ 個別格差：規模▲20 形状▲10 角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：1/6

#### ③ 物件3（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	160,000	119.24		0.69	13,164,000

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6年、経済的全耐用年数26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26年)} × (1 - 観察減価10%) ≒ 0.69

## 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	9,338,000	0.40	法定地上権	3,735,000

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40%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	9,338,000	-3,735,000		1.00	0.70	3,922,000
2	61,000			1.00	0.70	43,000
3	13,164,000	+3,735,000	1.00	1.00	0.70	11,829,000
一括価格 (合計)						15,794,000

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た。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 宇都宮-8

所 在：宇都宮市細谷町字上細谷576番18

地 目：宅地

価 格：50,200円／㎡

位 置：東武宇都宮線東武宇都宮駅約5.5km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：193㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

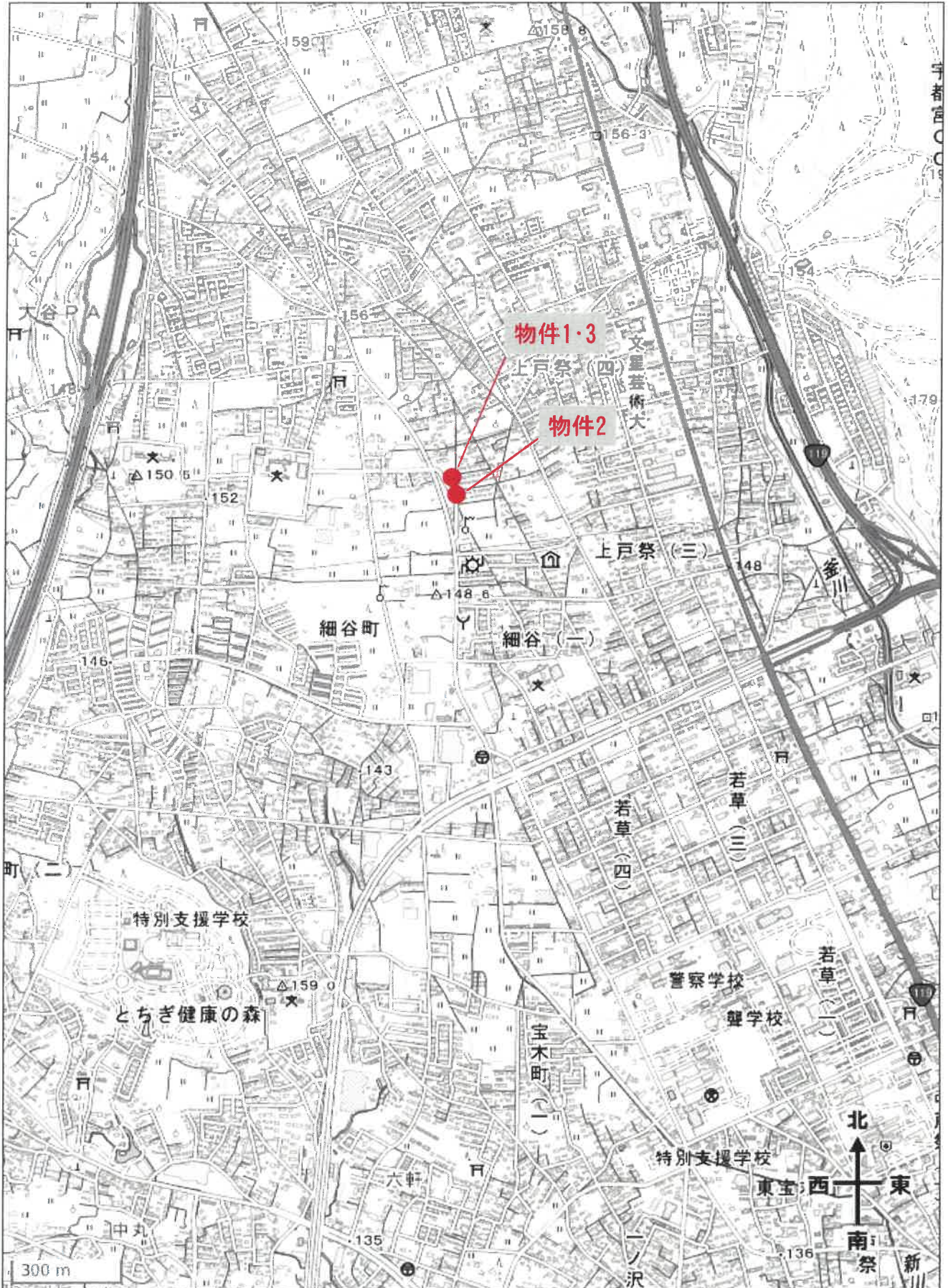
## 第7 附属資料

- 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

地理院地図

GSI Maps



出所：地理院地図GSI Maps

(座標値種別：測量成果)

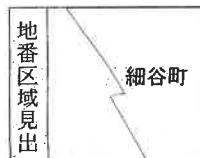
+1856.567



+1731.567

(座標値種別：測量成果)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



請 求 部 分	所 在	宇都宮市細谷町字上細谷				地 番	504番19			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	令和2年2月26日				備 付 年 月 日 (原 図)	令和3年1月28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12月17日  
宇都宮地方法務局

請求番号：12-1  
(1/1)

登記官

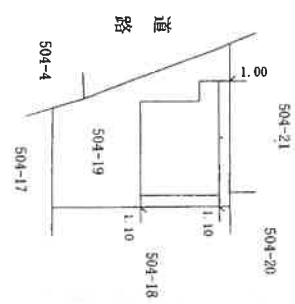
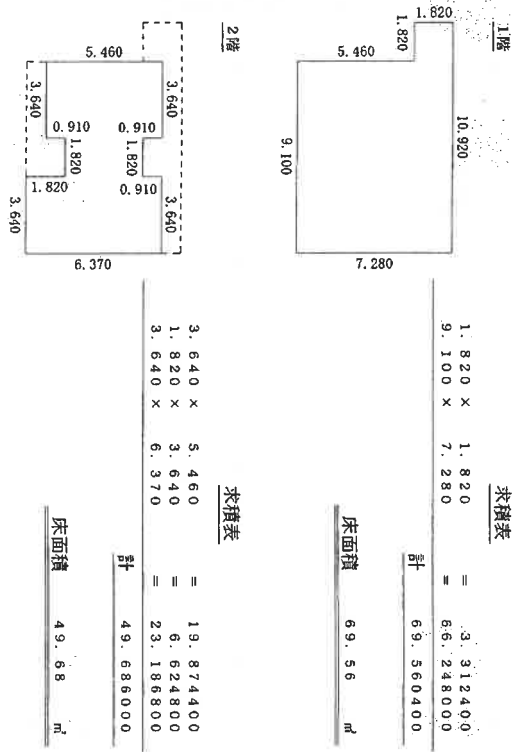
これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
令和7年12月17日  
宇都宮地方事務所  
登記官

登記年月日：令和2年9月10日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	504番19
建物の所在	宇都宮市細谷町字上細谷504番地19

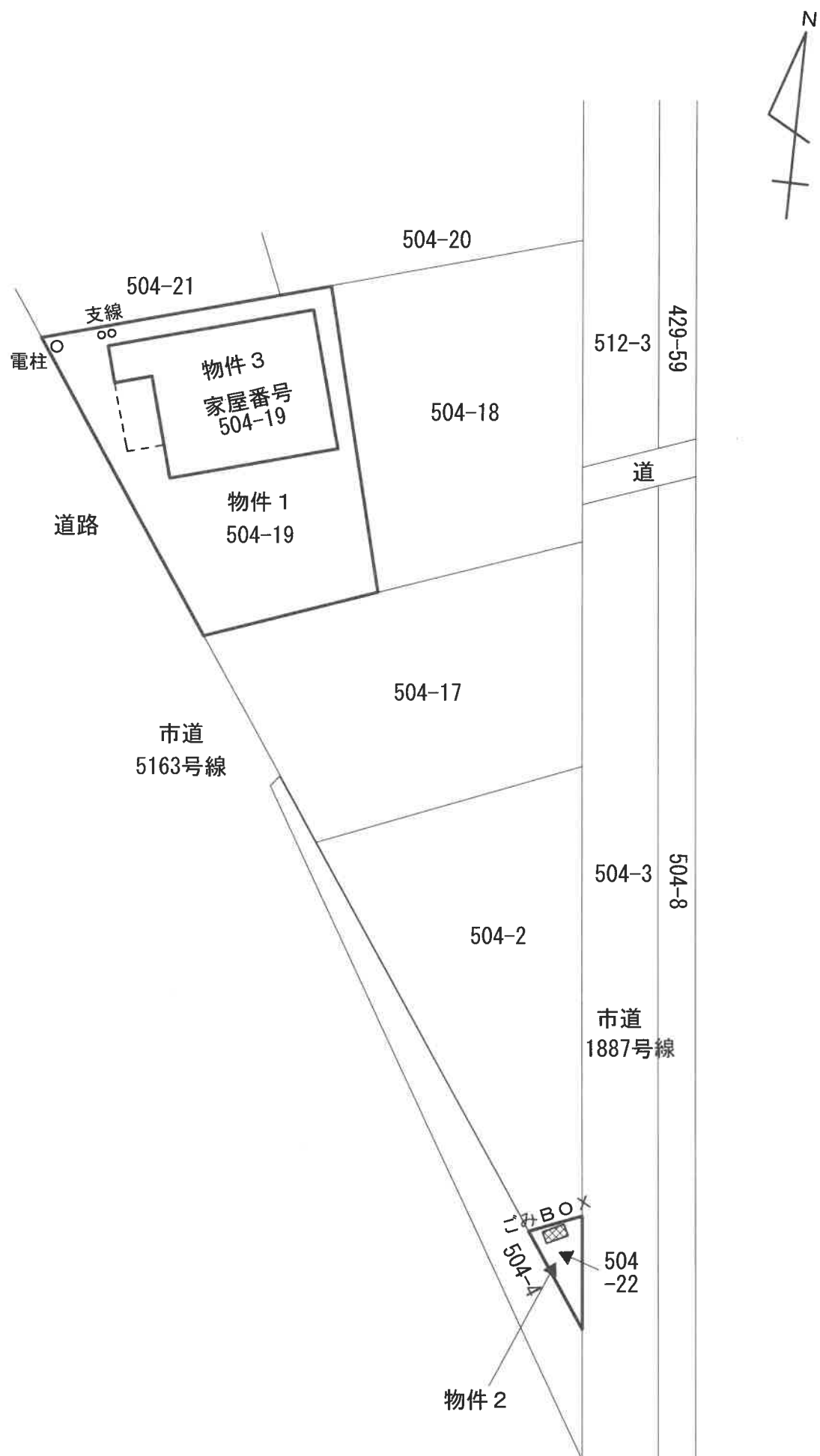


A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

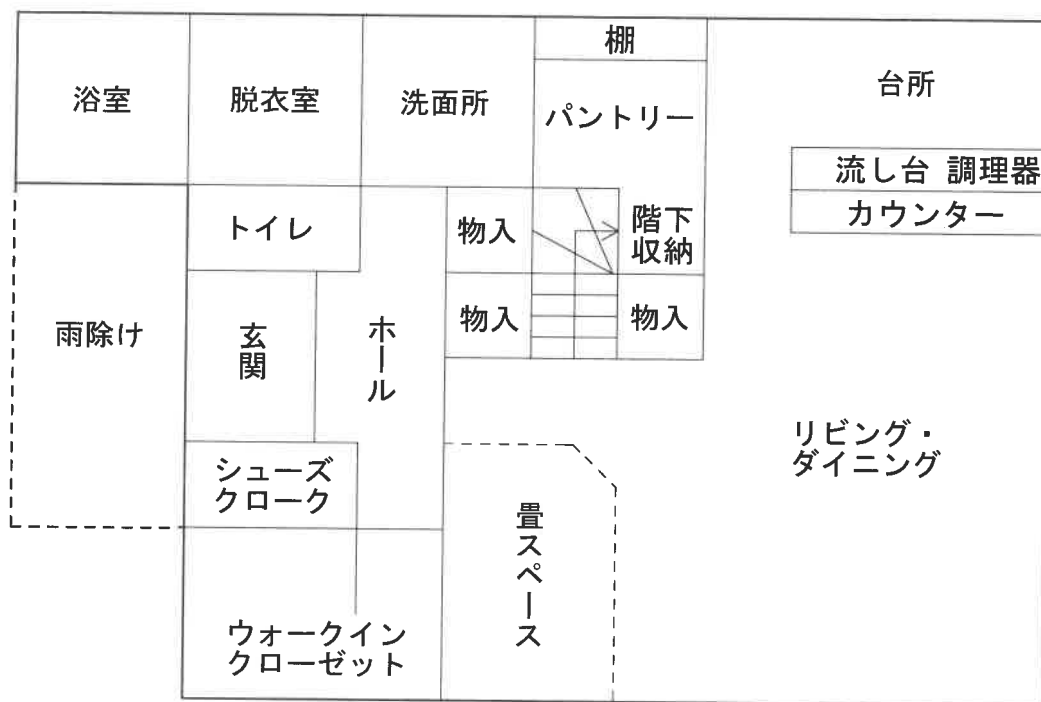
作成者	土家	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
	9月9日作成)						

(原簿)

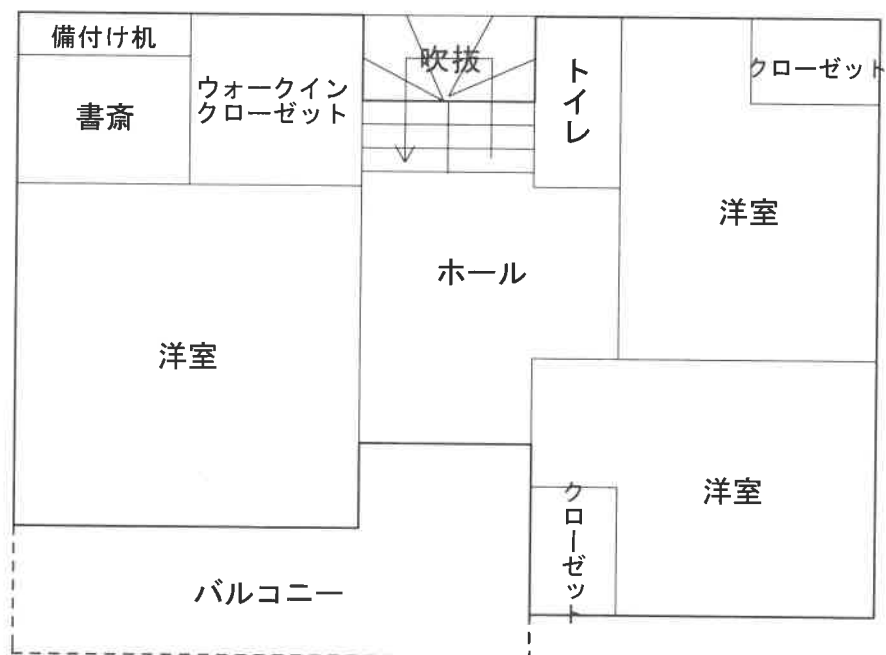
# 土地建物位置関係図



※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。



1階



2階

※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。