

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 5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 8月 26日から 令和 8年 9月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 8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10月 2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 9月 9日 午前10時00分から 令和 8年 9月 11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 8月 5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。

[illegible]

物 件 目 録

- 3 所 在 栃木市湊町字湊
地 番 1081 番 5
地 目 宅地
地 積 118.68 平方メートル
- 6 所 在 栃木市湊町 1081 番地 3
家屋 番号 80 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 37.19 平方メートル
(現況)
種 類 物置

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5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3, 6】

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3, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

- 3 所 在 栃木市湊町字湊
地 番 1081番5
地 目 宅地
地 積 118.68平方メートル
- 6 所 在 栃木市湊町1081番地3
家屋 番号 80番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 37.19平方メートル
(現況)
種 類 物置

令和7年(ケ)第 75号
(物件3、6)
令和7年8月25日受理
令和8年5月18日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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

- | | | |
|---|-------|---------------|
| 3 | 所 在 | 栃木市湊町字湊 |
| | 地 番 | 1081番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 118.68平方メートル |
| 6 | 所 在 | 栃木市湊町1081番地3 |
| | 家屋 番号 | 80番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 37.19平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	栃木県栃木市湊町12番7号				
土地	物件3				
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ 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					
建物	物件6				
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：物置 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置（空き家の状態）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

(2 枚目)

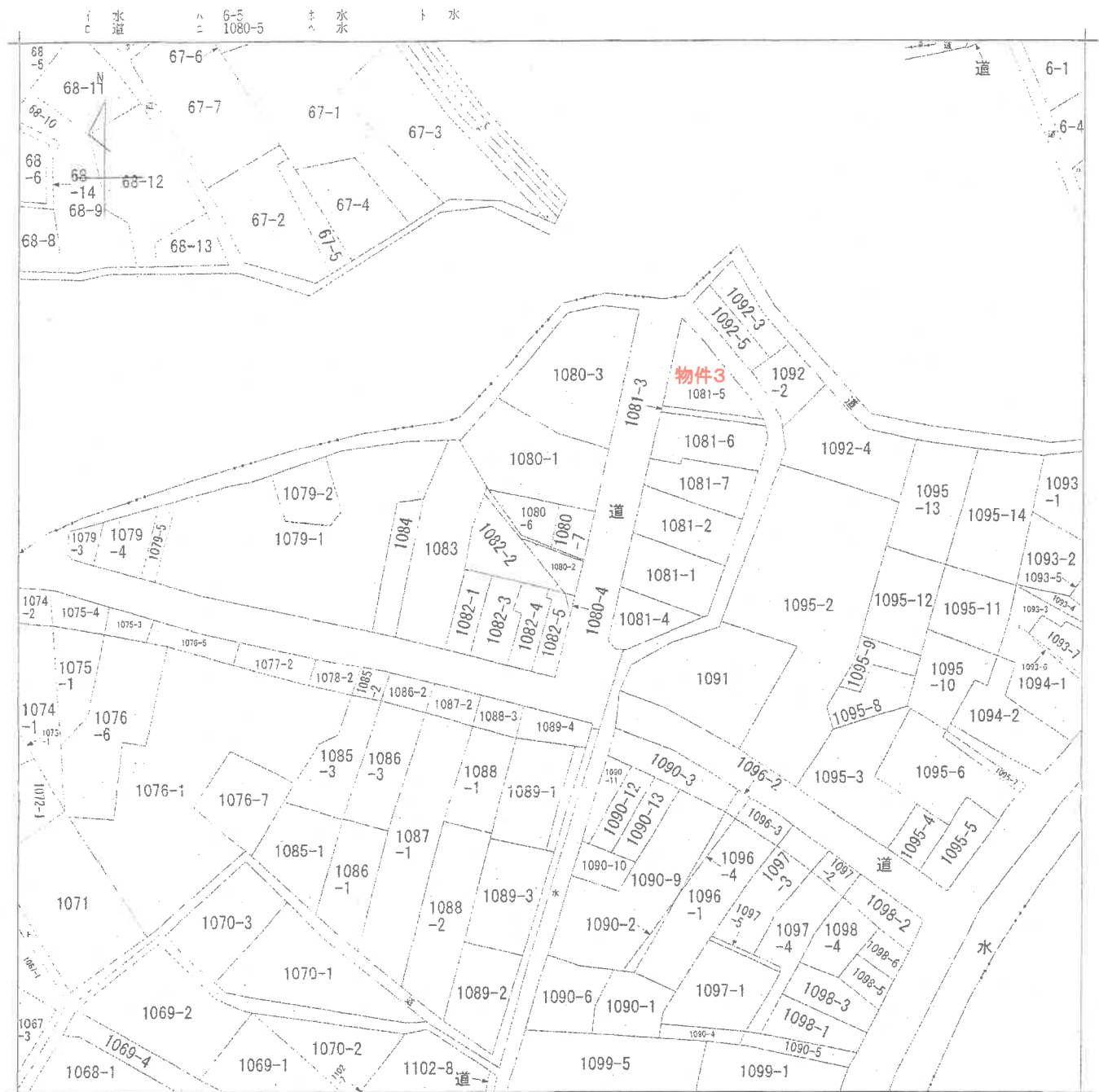
執行官の意見

- 1 現況及び第三者の占有を認める状況がなかったことから本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が動産を残置した物置（空き家の状態）として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物は、一部壁が滅失しており、屋根も腐食して雨漏りが酷く、ほぼ廃墟の状態である。
- 4 本建物の所在は1081番地3であるが、その後、1081番5に分筆されたが、建物の表示登記の変更がなかったものと思われる。
- 5 本土地の北西側に幅員約6mの舗装された市道（2057号線）が接面している。

(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
7年8月28日 (木) 15:20-15:30	宇都宮地方法務局栃木支局	地積測量図写し、閉鎖登記簿謄本、登記事項要約書各入手
7年8月28日 (木) 15:40-16:00	栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年9月1日 (月) 11:15-11:45	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
7年9月4日 (木) 9:40-10:20	物件所在地	建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
7年9月4日 (木) 11:15-11:35	宇都宮地方法務局栃木支局	土地台帳閲覧
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和7年9月4日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請 求 部 分	所 在 栃木市湊町字湊				地 番 1080番2					
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治9年12月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 目		

これは地図に準ずる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6月5日
宇都宮地方方法務局栃木支局

請求番号：19-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)



大字名

地番

この図面は法務局の公図などから編纂したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和6年1月1日時点

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

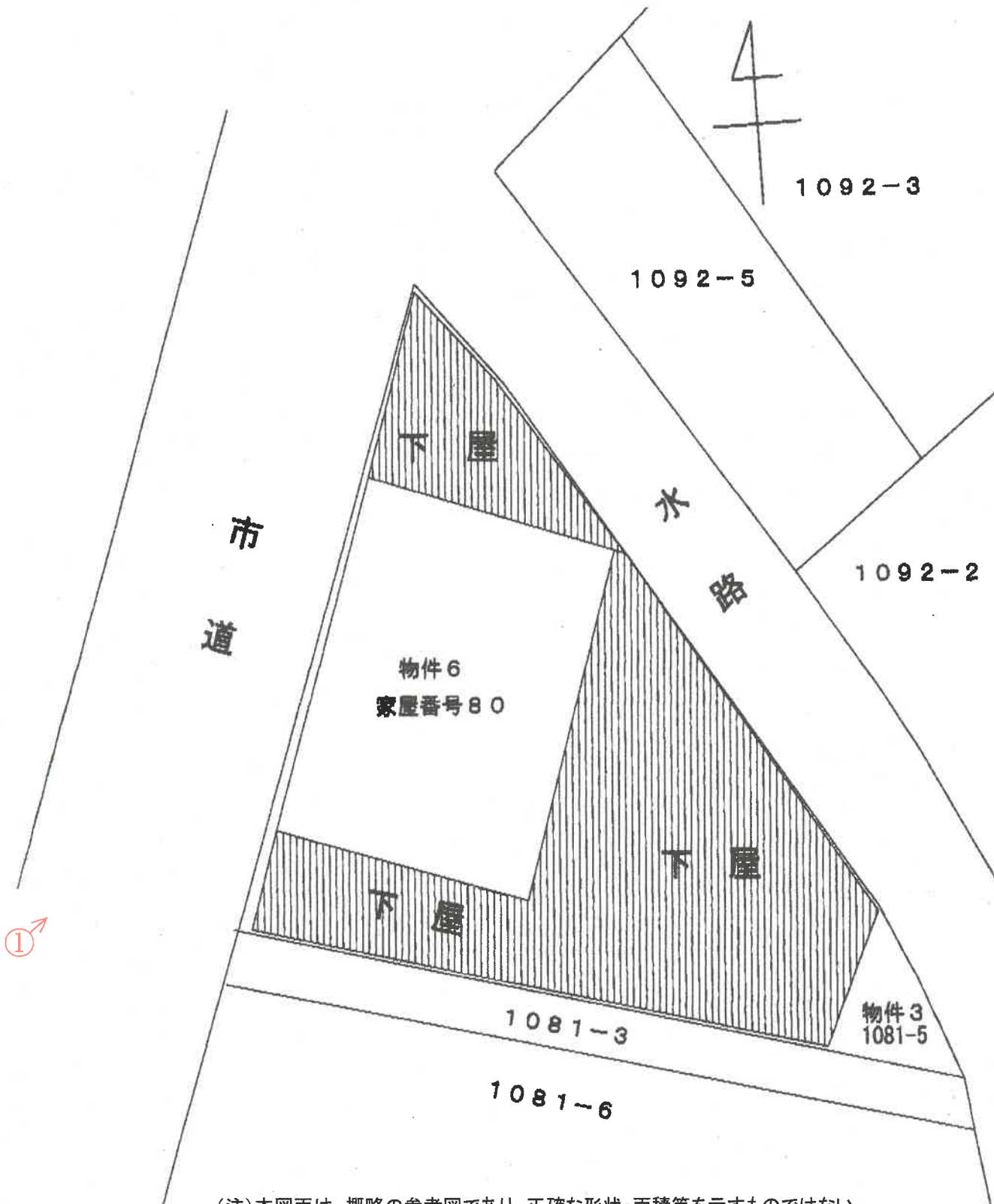
1:1,000

0 5 10 20 30 40 m

(6枚目)

土地建物位置関係図

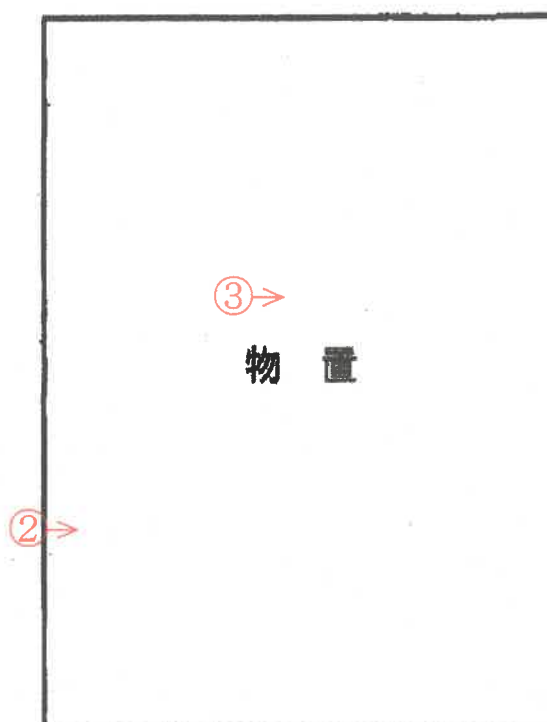
←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

(8 枚目)

①



外観

②



物置

③



天井の状況

(9 枚目)

第 25024-2号
令和 7年（ケ）第 7 5 号
令和 7年 8月15日 受 命
令和 7年 9月 4日 現地調査
令和 7年 9月16日 評 価
令和 7年 9月22日 提 出

宇都宮地方裁判所

評 価 書

物件 3, 6

評価人 不動産鑑定士
坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 149, 000円		
内 訳 価 格		
物件3（土地）	金	791, 000円
物件6（建物）	金	358, 000円

- ① 一括価格は、物件3、6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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件3の土地価格は物件6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6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、法定の手続き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き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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
3	所在地 地目 積	栃木市湊町字湊 1081番5 宅地 118.68m ²	
6	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	栃木市湊町1081番地3 80番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 37.19m ²	物置

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3）

位 置 ・ 交 通	J R 両毛線「栃木駅」北方約890m（直線距離） （別添図面等参照）	
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、市街地中心部に近い住宅、店舗が見られる混在地域である。当該地域を含む旧来からの市街地中心部は、栃木環状線沿いに大型店、専門店が進出したことにより、閉鎖する店舗も見られ住宅地域へと移行しつつある。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件3 地積 : 118.68㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12.5m 奥行 : 約0m～14m 形状 : 三角形 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	物件3 北西約6m舗装市道（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	物件6の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。 隣接地は、東側駐車場、西側道路を挟んで駐車場、南側店舗併用住宅、北側戸建住宅。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 前面道路に本管あり 都市ガス : 前面道路に本管あり 下 水 道 : 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、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。	

特 記 事 項	
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税資料) 経過年数 経済的残存耐用年数	明治元年月日不詳新築 約157年 約2年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 トタン 床 モルタル	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層 1階 現況用途 物置	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る 内壁は、ない。屋根、外壁に穴、隙間が多い。	
建物の利用状況	特に利用されていない。残置物が放置されている。	
特 記 事 項	課税資料では、明治元年建築。建物北西側には、スチール製シャッターが取り付けられており、改築の後が見られる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（土地）

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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
3	32,400	0.75	118.68	0.70		1.00	2,019,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 栃木5-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 32,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+13

イ 個別格差：形状▲25

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。

カ 市場性修正：1.00

② 物件6（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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
6	90,000	37.19		0.01	1.00	33,500

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。

エ 現 価 率

経過年数157年、経済的全耐用年数159年、経済的残存耐用年数2年、

観察減価及び中古建物の市場性減価60%、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2年／経済的全耐用年数159年)}×(1－観察減価60%)÷0.01

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、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、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
3	2,019,000	0.30	法定地上権	606,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②カ) 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
3	2,019,000	-606,000		0.80	0.70	791,000
6	33,500	+606,000	1.00	0.80	0.70	358,000
一括価格（合計）						1,149,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件3 0.80 物件6 0.80 物件3 残置物▲20 物件6 残置物▲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 栃木5-3

所 在：栃木市境町字境ノ内1190番8外
「境町8-24」

地 目：宅地

価 格：37,400円／m²

位 置：栃木駅北方400m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：167m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：東市道5.5m

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地域の概要：小売店舗が建ち並ぶ駅に近い商業地域

第7 附属資料

- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上





これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

土地建物位置関係図

市
道

下 屋

水
路

物件 6
家屋番号 80

下 屋

下 屋

1081-3

1081-6

物件 3
1081-5

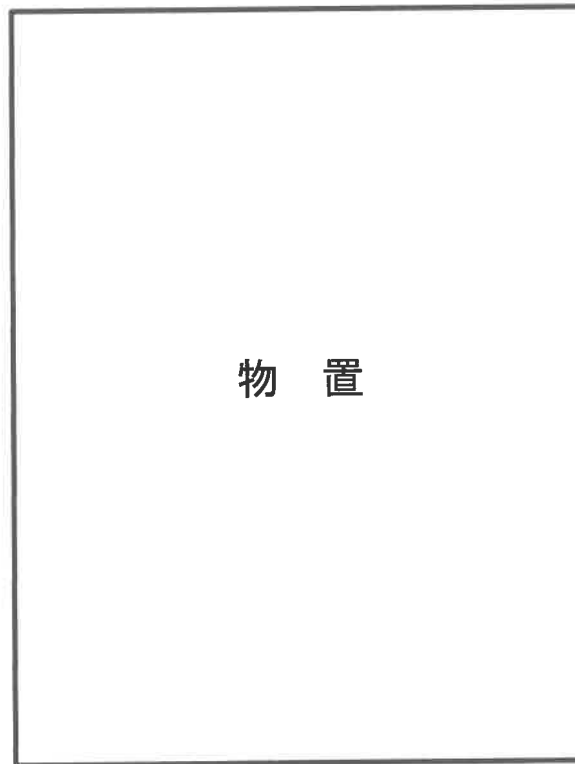
1092-5

1092-3

1092-2

本図は概略の参考図であり、正確な配置、面積、形状等を表すものではない。

物件 6



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