

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 6 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 6 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。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,951,000 5,560,800	一括	1,390,200	79,382	19,511
1	2,234,000				
2	4,717,000				

物 件 目 録

1 所 在 宇都宮市中里町

地 番 3 0 1 6 番 9

地 目 宅地

地 積 2 5 3 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 宇都宮市中里町 3 0 1 6 番地 9

家屋 番号 3 0 1 6 番 9

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 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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】

本件共有者 A 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 宇都宮市中里町

地 番 3 0 1 6 番 9

地 目 宅地

地 積 2 5 3 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 宇都宮市中里町 3 0 1 6 番地 9

家屋 番号 3 0 1 6 番 9

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 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和8年(ケ)第64号
令和8年6月25日受理
令和8年7月13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 宇都宮市中里町

地 番 3016番9

地 目 宅地

地 積 253.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 宇都宮市中里町3016番地9

家屋 番号 3016番9

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 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 A	1 私は本件土地建物の共有者です。もう一人の共有者 B は私の元妻です。B はここには住んでいません。 2 本件土地は私と B が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居住し居宅として使用しています。なお、私と B との間で土地建物使用に関して何ら取り決めはしていません。 3 本件建物の屋内で以前猫を複数匹飼育していました。そのため、引っ掻き傷が存在すると思います。 4 本件建物はオール電化住宅です。屋根に太陽光発電パネルが存在します。パネルは正常に動いており、売電をしています。パネル設備は新築時に設置したものであり、売買代金は本競売申立債権に含まれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件土地は土地共有者らが本件建物の敷地として使用し、本件建物は共有者Aが居住し、居宅として使用している。本件建物の屋内を見分したところ、猫の引っ掻き傷跡が存在するほか、築年数相当に経年劣化しているものと見受けられた。
また、本件建物はオール電化住宅であり、屋根には太陽光発電パネルが存在する。前記関係人の陳述によると、パネルは新築時に設置したものであり、パネル関係の代金は本件競売申立債権に含まれているということである。
なお、本件建物はスキップフロア型住宅である。
- 3 本件土地の南西側に幅員約6.0mの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6月29日 (月) 10:20-10:30	宇都宮市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年6月29日 (月) 11:00-11:10	物件所在地	外観調査、外観写真撮影、 共有者Aと面談調査
R8年7月7日 (火) 12:40-13:00	物件所在地	物件共有者A立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠さ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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



+5822.308 (座標値補正: 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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	宇都宮市中里町				地番	3016番9			
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)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成23年9月16日			備付年月日(原図)	平成24年7月25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8年5月21日
宇都宮地方務局

(6 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(7 枚目)

中心位置は中屋町3015-9付近です

この図面は令和8年1月1日時点のものです。この図面は開図の参考図として地籍図や航空写真等を基に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。承渡、境界査定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6月29日

宇都宮市地籍修査課

1:500



登記年月日：平成24年11月20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8年5月21日 宇都宮地方裁判所

登記官

(8 枚目)

建物図面
各階平面図

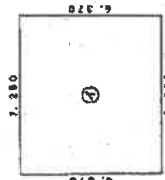
宇都宮市 3016番地9

家屋番号 3016番9

建物の所在 宇都宮市中里町3016番地9



1 階



床面積 46.37 m²

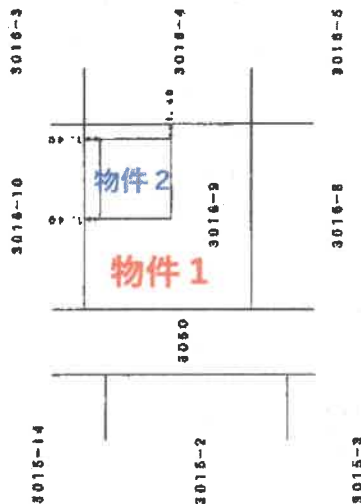
⑦ 7.280 x 6.370 = 46.373600

2 階



床面積 46.37 m²

⑦ 7.280 x 6.370 = 46.373600



作成者

土地家屋調査士
(平成24年11月15日作成)
(栃木県土地家屋調査士会印紙)

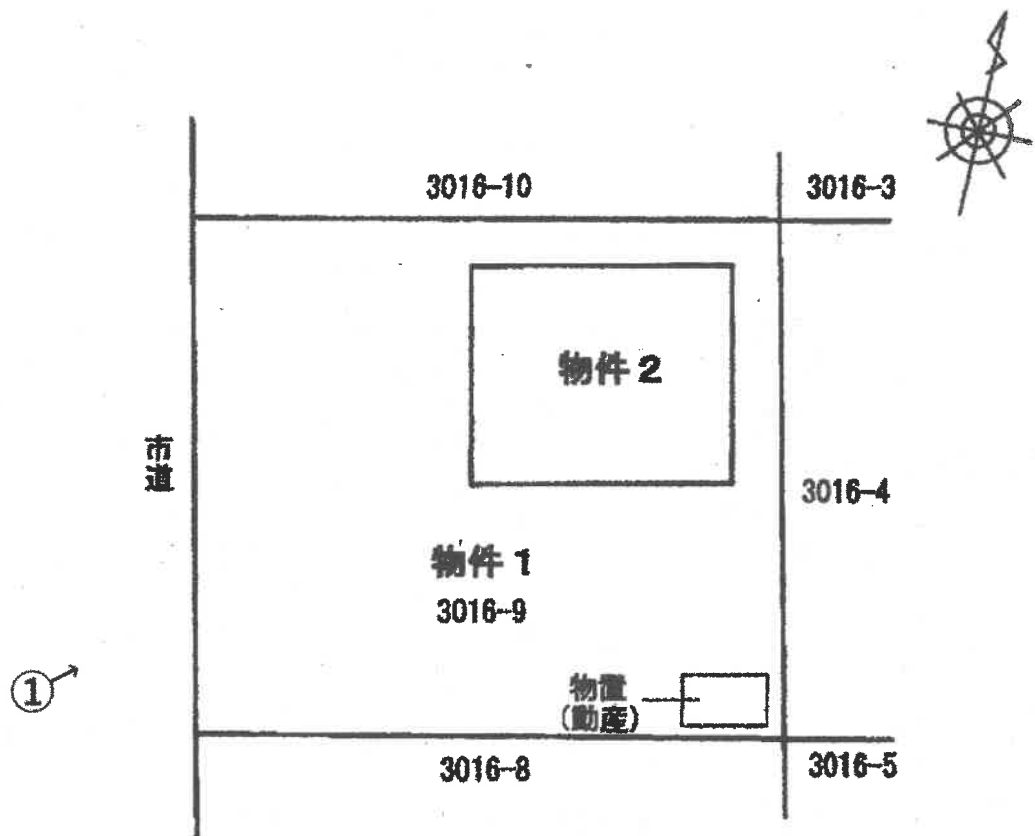
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

物件 1, 2



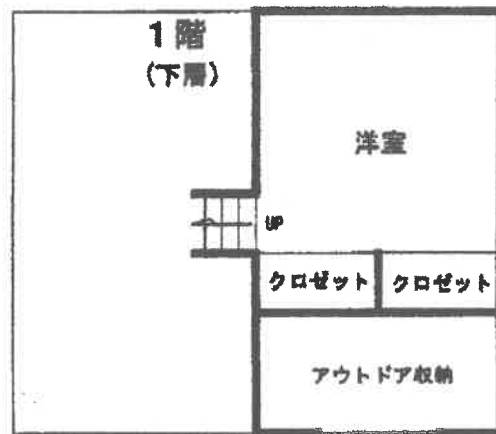
※ ♂ は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。

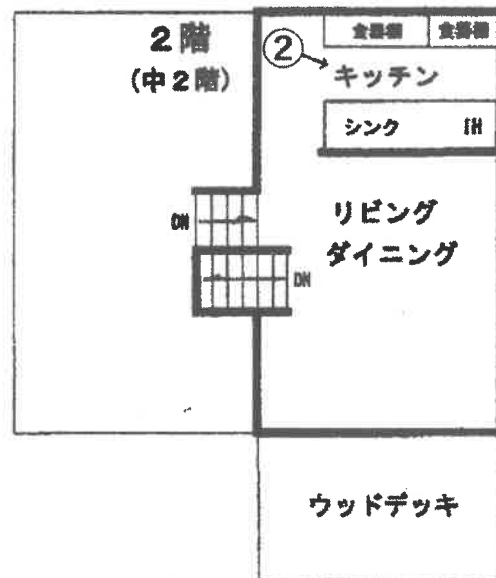
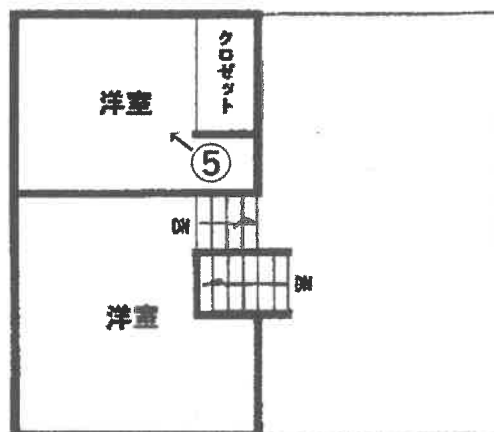
間 取 図

物件 2

1 階



2 階



※ ⑤ は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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1



写真2 (キッチン)



写真3 (浴室)



写真4（1階北東側洋室）



写真5（2階北西側洋室）



令和 8年（ケ）第 64号
令和 8年 6月10日 受 命
令和 8年 7月 7日 現地調査
令和 8年 7月16日 評 価
令和 8年 7月17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
相 馬 明 利

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 9 5 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 2 3 4, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 7 1 7, 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 5 8 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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積 所有者 共有持分 所有者 共有持分	宇都宮市中里町 3016番9 宅地 253.44㎡ A 2分の1 B 2分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者 共有持分 所有者 共有持分	宇都宮市中里町3016番地 9 3016番9 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 46.37㎡ 2階 46.37㎡ A 2分の1 B 2分の1	

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	物件1 JR宇都宮線「氏家」駅西方直線距離約5.6km	
付 近 の 状 況	付近は、宇都宮市北部に存する土地区画整理済みの住宅地域に位置している。北西方に上河内S Aが所在し、東側に県道藤原宇都宮線が南北に、南側は国道293号線が東西に配置され、市中心部及び東方のさくら市へのアクセスは比較的良好である。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 50% 指定 150% なし 地区計画あり
画 地 条 件	物件1 地積 : 253.44㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約14.8m 奥行 : 約17.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 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1 南西約6.0m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2の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権で、周辺は戸建住宅が建ち並んでいる。	
供給処理施設	物件1 上水道: あり 都市ガス: なし 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。	
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無く、宅地以前は山林であったと推定される。	

特 記 事 項	1. 埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 2. 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	主たる建物
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24年11月 4日新築 経過年数 約14年 経済的残存耐用年数 約8.0年
仕 様	構造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 屋根 合金メッキ鋼板葺 外壁 サイディングパネル 内壁 クロス貼 天井 クロス貼 床 フローリング
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 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 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	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	1. 本件建物は、1階及び2階のほか、中間階を設けたスキップフロア形式の住宅である。 2. 屋根上の太陽光発電パネルは建物新築時に設置されたものであり、申立債権の担保対象となっていることから、建物価格に含めて評価した。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	24,100	1.00	253.44	0.95	5,803,000

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)-54

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/100 = 24,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率0.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：必要なし

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	178,000	92.74	0.25	4,127,000

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14年、経済的全耐用年数22.0年、経済的残存耐用年数8.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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8.0年／経済的全耐用年数22.0年)}×(1－観察減価30%)＝0.25

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
1	5,803,000	0.45	法定地上権	2,611,000

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45%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	5,803,000	-2,611,000		1.00	0.70	2,234,000
2	4,127,000	+2,611,000	1.00	1.00	0.70	4,717,000
一括価格（合計）						6,951,000

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 地価調査価格 宇都宮(県)-54

所 在：宇都宮市中里町3010番13

地 目：宅地

価 格：23,900円／㎡（対前年変動率 0.80％）

位 置：J R氏家駅の西方約7,200m（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：273㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北6m市道

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50％、容積率150％）

地域の概要：一般住宅及びアパートが建ちつつある、区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写

3 建物図面写・各階平面図写

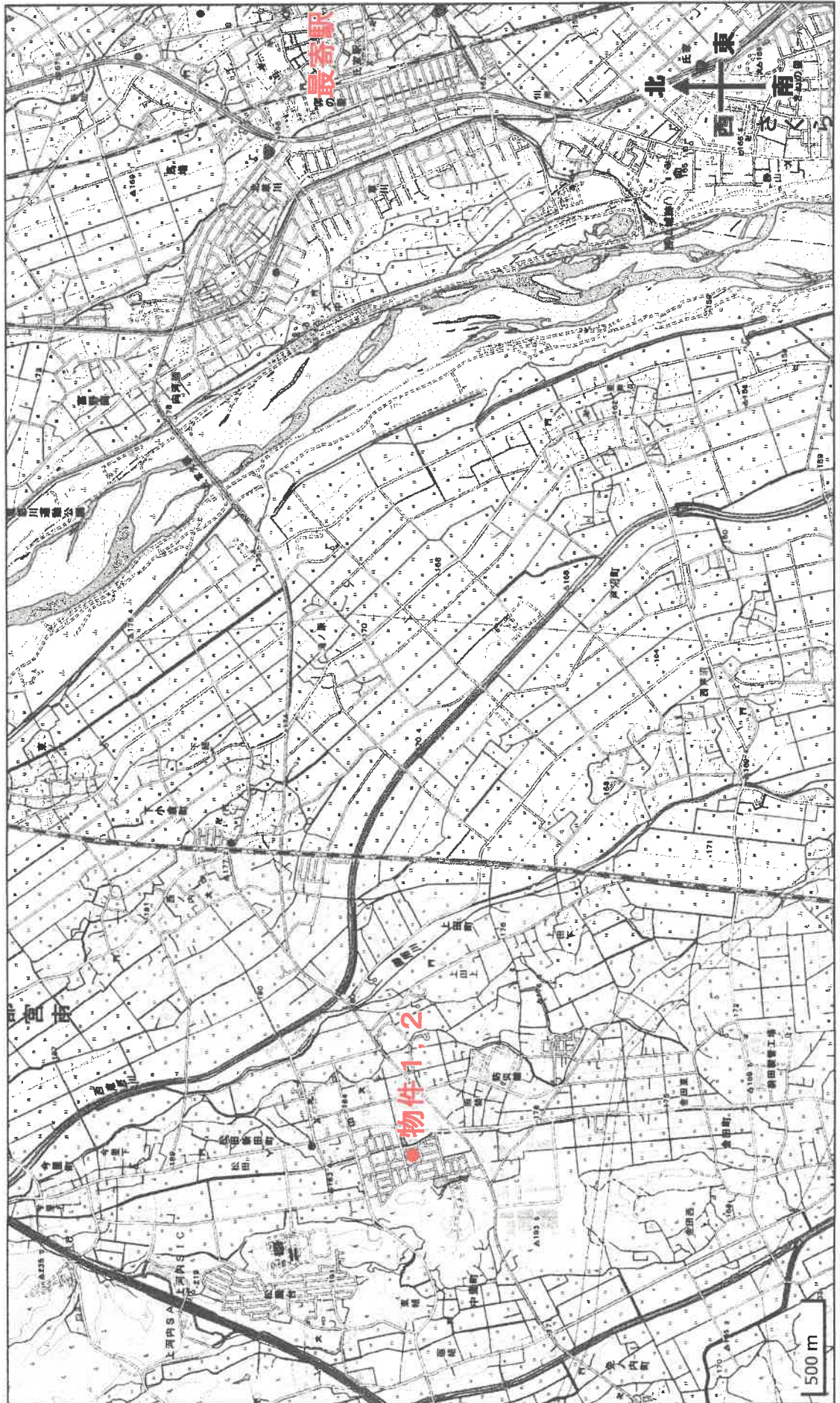
4 土地建物位置関係図

5 建物間取図

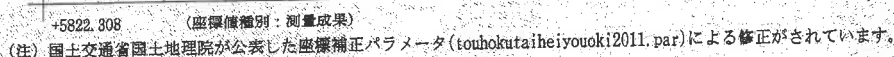
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：国土地理院発行地形図



中里町

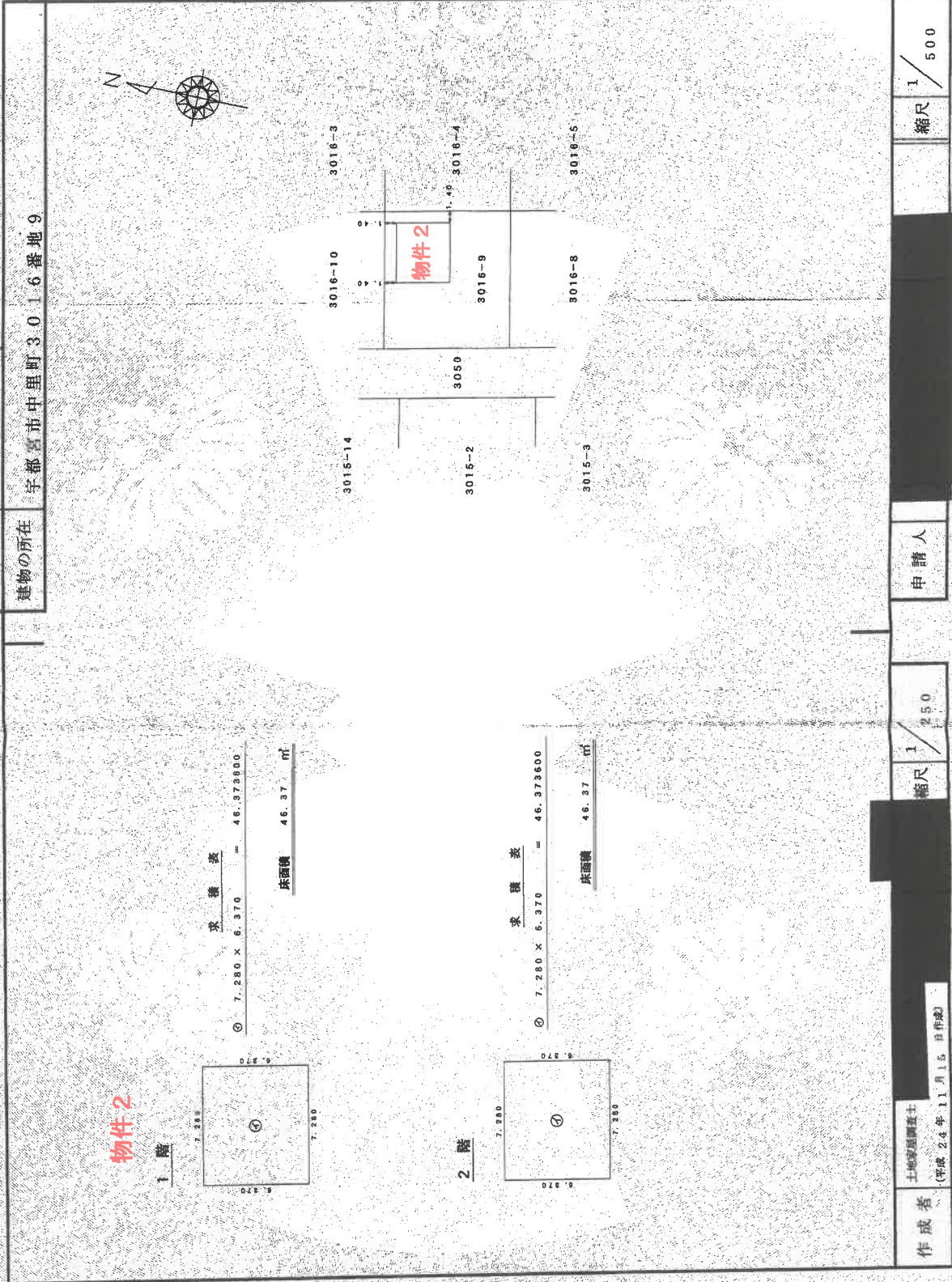
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面
各階平面図

家屋番号	3016番9
建物の所在	宇都宮市中里町3016番地9



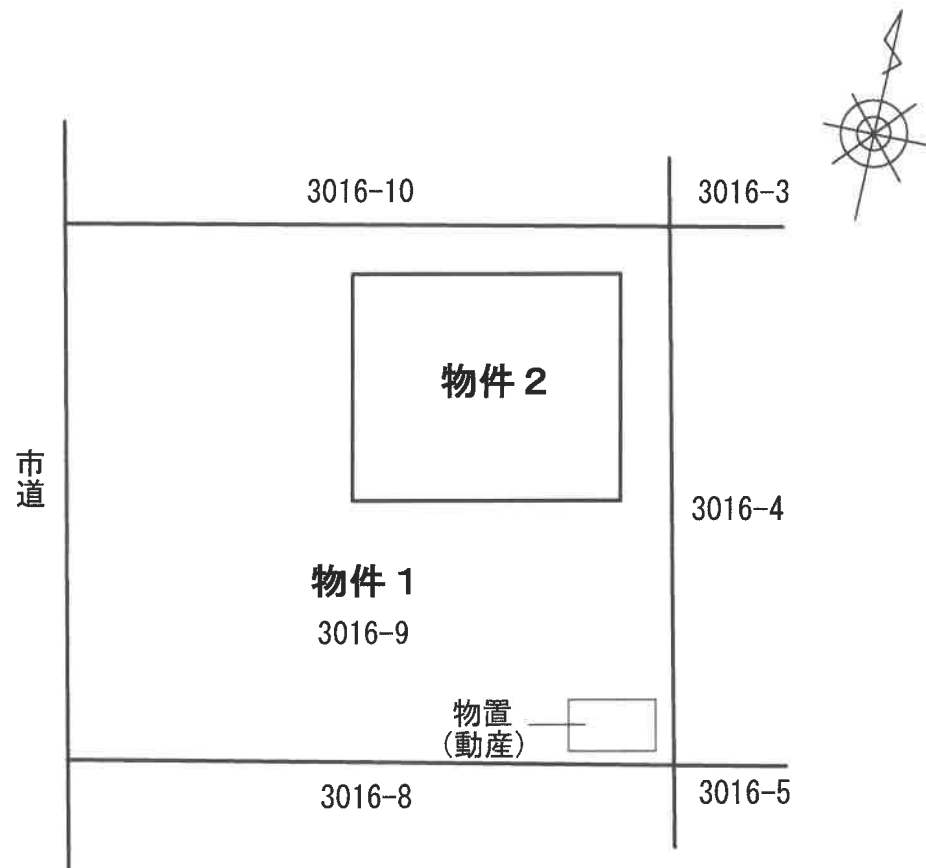
登記年月日：平成24年11月20日

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8年5月21日 宇都宮地方検察局

登記官

土地建物位置関係図

物件 1, 2

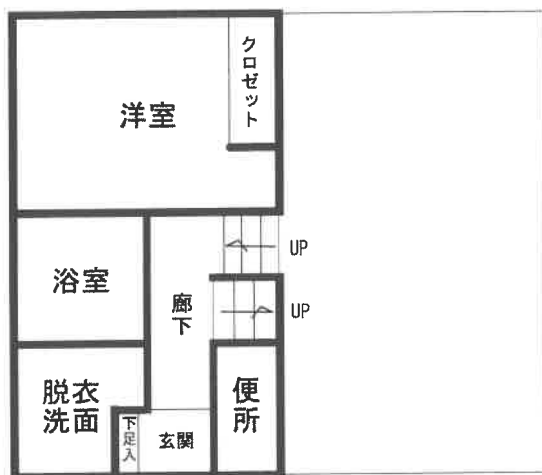


※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

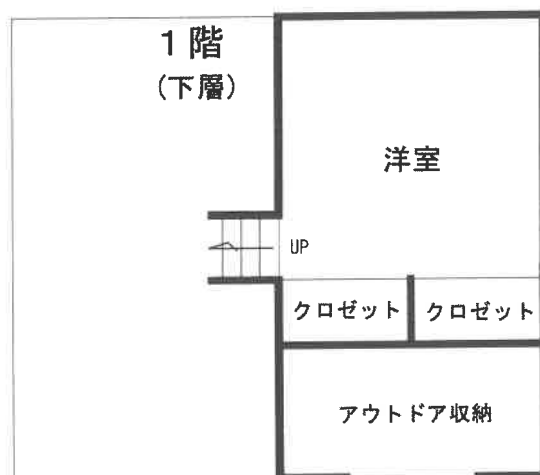
間 取 図

物件 2

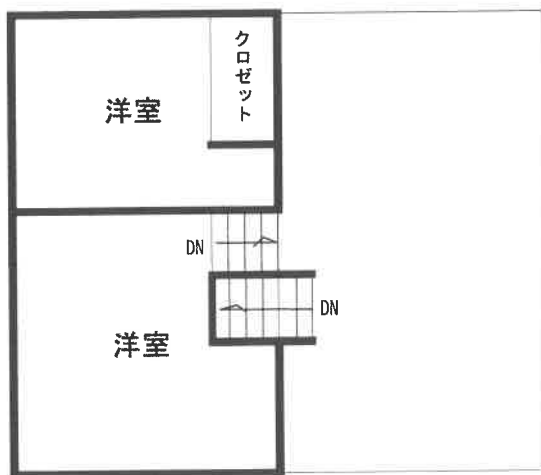
1 階



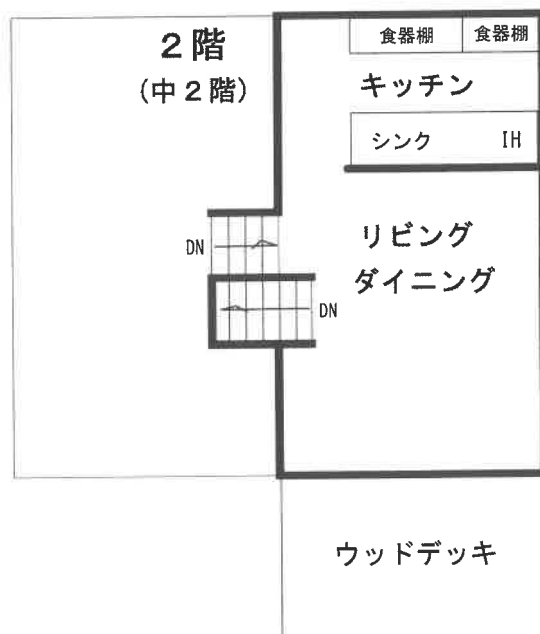
1 階
(下層)



2 階



2 階
(中 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。