

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 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 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所売却場（1 階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 140, 000 8, 912, 000	一括	2, 228, 000	123, 128	0
1	1, 777, 000				
2	9, 363, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 栃木市大平町伯仲字殿林 |
| | 地 番 | 1 9 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 9 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町伯仲字殿林 1 9 4 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5 . 8 6 平方メートル |

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 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 | 栃木市大平町伯仲字殿林 |
| | 地 番 | 1 9 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 9 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町伯仲字殿林 1 9 4 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5 . 8 6 平方メートル |

令和8年(ケ)第47号
令和8年5月25日受理
令和8年6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 | 栃木市大平町伯仲字殿林 |
| | 地 番 | 1 9 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 9 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町伯仲字殿林 1 9 4 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5 . 8 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市大平町伯仲1942番地1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 本土地所有者破産管財人B ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、管理占有している ☐ 「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2		
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	☒ 本建物所有者破産管財人B ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家として管理占有している ☐ 「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 地方裁判所 保管開始日 ☐ある 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、2所有者破産管財人B	1 本件建物には、令和7年5月頃まで、所有者Aが家族と住んでいたと思います。 2 本件建物に、特に不具合はないと思います。

(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

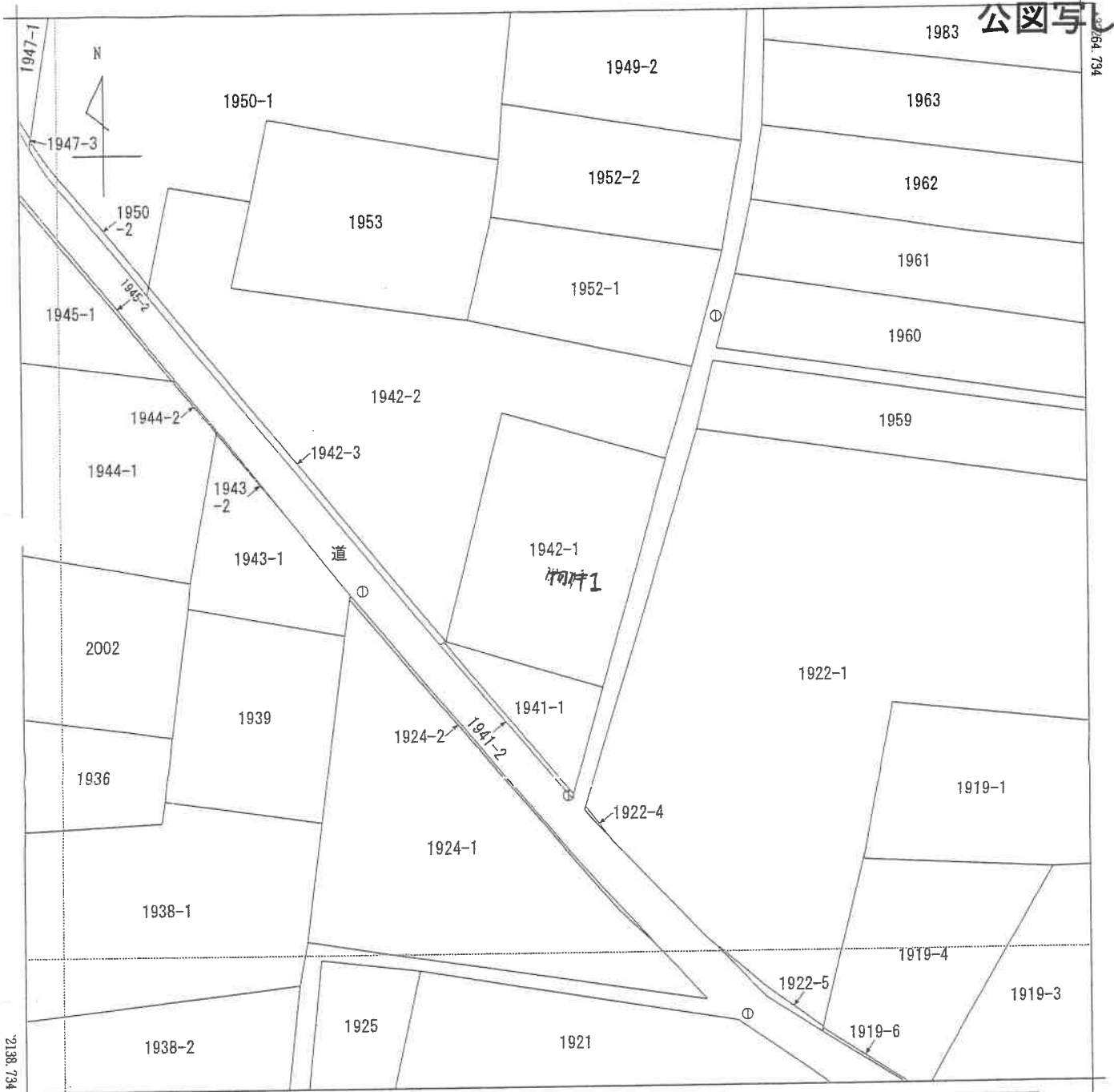
- 1 現況及び前記利害関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は、同土地所有者破産管財人Bが本件建物の敷地として使用し、本件建物は同建物所有者破産管財人Bが空き家として管理占有している。
- 3 本件建物には、特に目立った傷はない。
- 4 物件1土地の南東側（長さ2m）部分に、幅員約2mの未舗装道路が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項道路に該当する。また、物件1土地の東側には、幅員約2～2.5mの未舗装道路（認定外道路）が接面している。

(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
R8年5月26日(火) 14:05-14:10	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在のため、催告書を玄関に置いた
R8年5月26日(火) 14:40-14:50	栃木市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R8年6月16日(火) 12:45-13:25	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 破産管財人Bと面談
(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

(座標値種別：図上測定) -11171.738



-11296.738 (座標値種別：図上測定)

(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。
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大平町伯仲
--------	-------

請 求 部 分	所 在 栃木市大平町伯仲字殿林					地 番	1942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	地図に準ずる図面			種 類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

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8年3月13日
宇都宮地方法務局栃木支局

請求番号：8-2
(1/1)

登記官

(6 枚目)



(7 枚目)

この國國は、法務局の公函はところから撤去したものですが、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

登記年月日：平成29年2月16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3月13日 京都府地方支務局 栃木支局

登記官

(8 枚目)

各 階 平 面 図

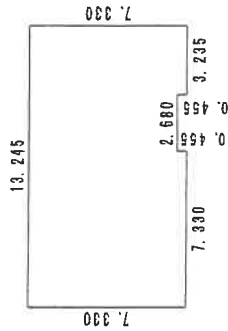
建 物 図 面

1942番1

家屋番号

建物の所在
栃木市太平町伯仲宇殿林1942番地1

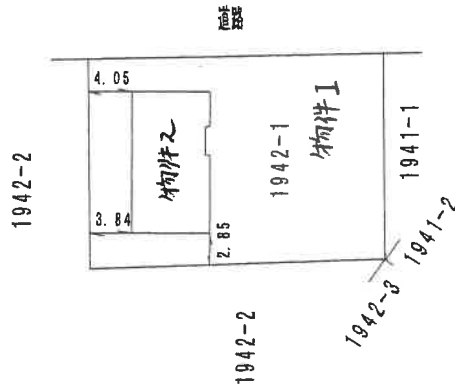
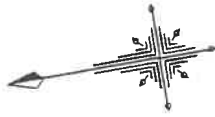
物件2



求積表

13.245	×	6.875	=	91.059375
7.330	×	0.455	=	3.335150
3.235	×	0.455	=	1.471925

計	95.866450
床面積	95.86 m ²



作成者

申請人

縮尺

単位 (m)

単位 (m)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

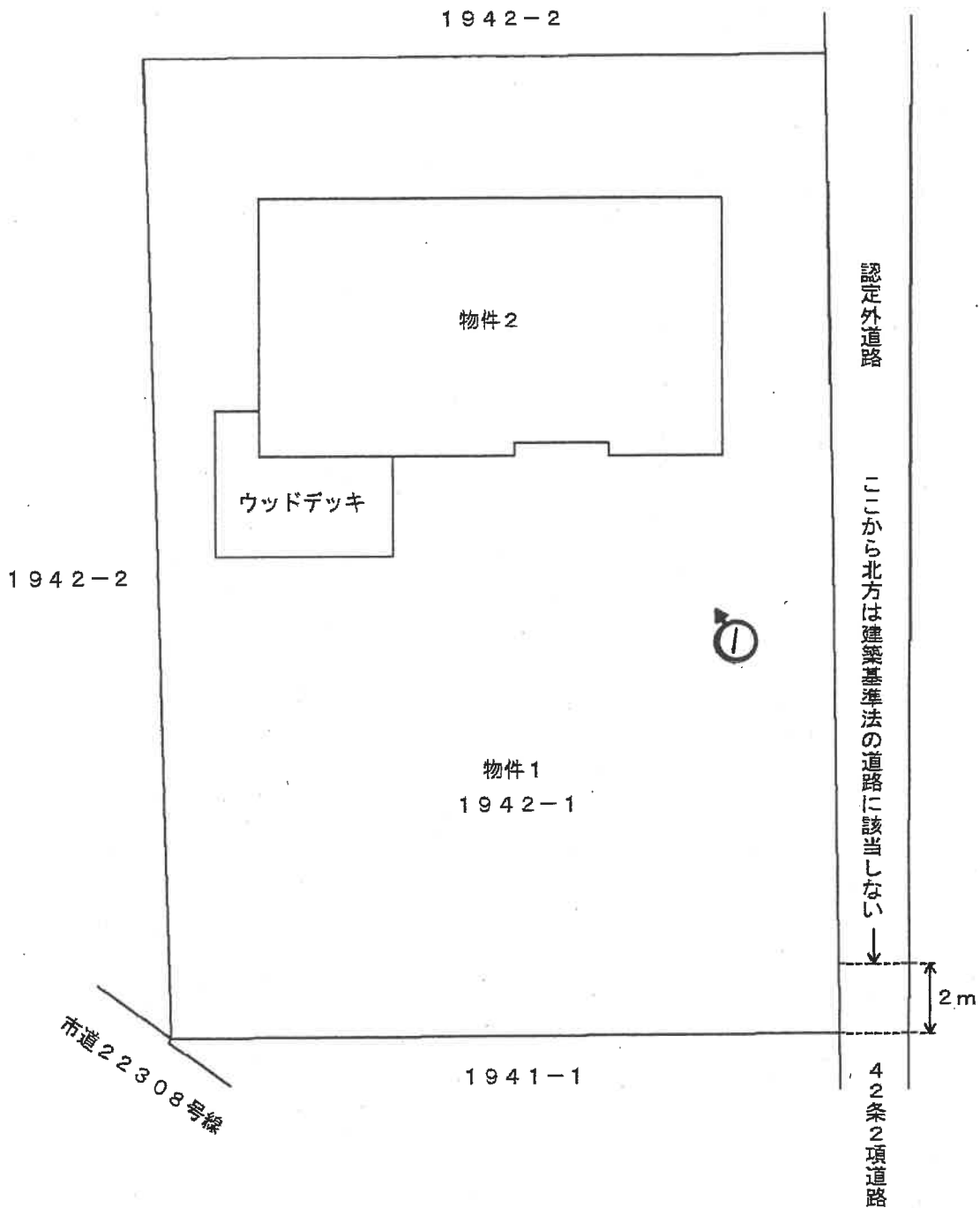
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写し

請求番号：8-3

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



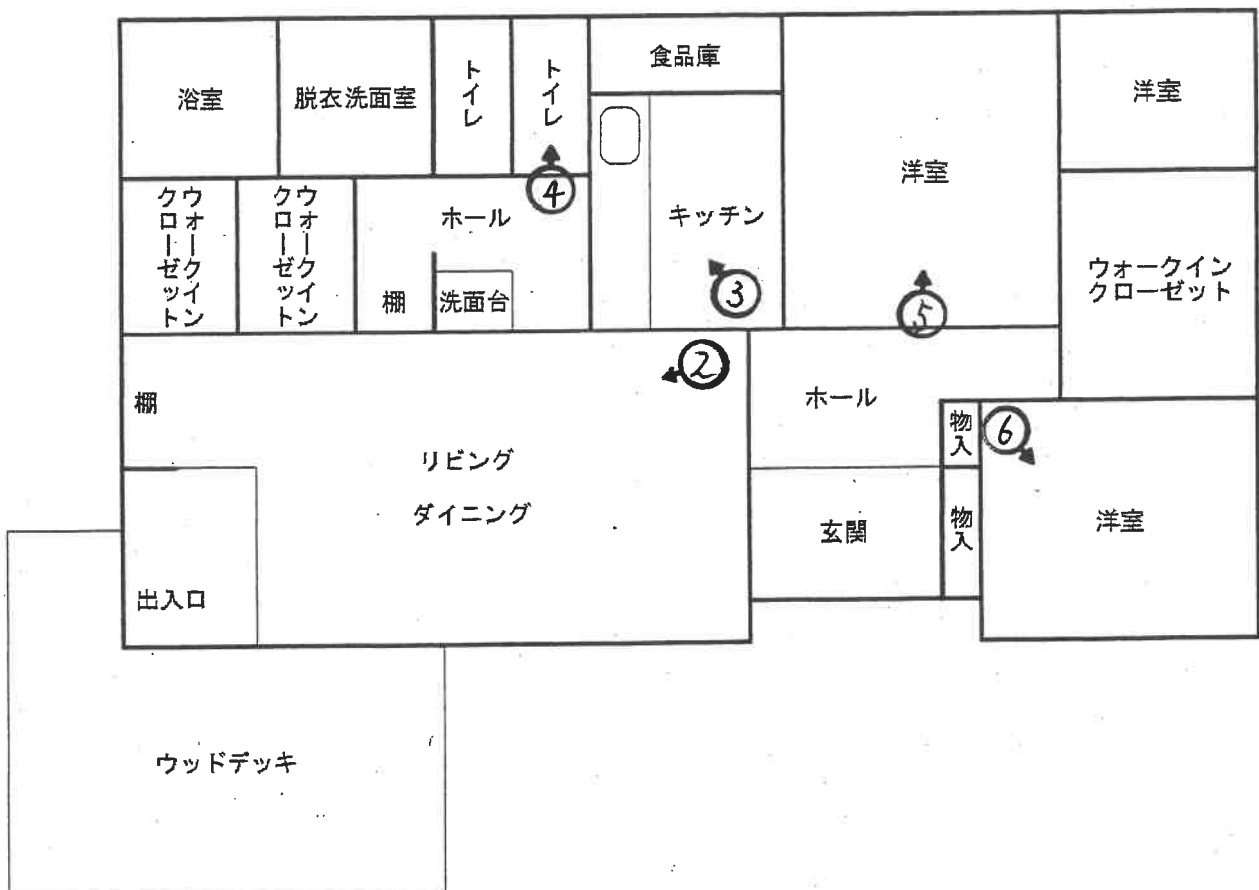
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



建物間取図

物件 2

←○写真撮影位置・方向



(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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 8年（ケ）第 47号
令和 8年 4月28日 受 命
令和 8年 6月16日 現地調査
令和 8年 6月19日 評 価
令和 8年 6月22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
西 田 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,777,000円
物件2（建物）	金 9,363,000円

- ① 一括価格は、物件1及び物件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の内訳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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積	栃木市大平町伯仲字殿林 1 9 4 2 番 1 宅地 539.28㎡	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	栃木市大平町伯仲字殿林 1 9 4 2 番地 1 1 9 4 2 番 1 居宅 木造かわらぶき平家建 95.86㎡	登記簿記載とほぼ同じ

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	東武日光線「静和」駅の南東方約3.7km(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺に農地が広がっている農家住宅、一般住宅等が見られる住宅地域である。	
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	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 539.28㎡ 間口 : 約27.7m 奥行 : 約18m～約19.6m 形状 : 長方形 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 本件土地の南西端は市道22308号線と接しているが、接面状況を勘案して中間画地と判定した。	
接面道路の状況	東側 : 幅員約2m～約2.5m未舗装認定外道路 栃木市役所建築指導課にて調査したところ、本件土地の南東端から北方長さ2mまで接面している認定外道路部分までが建築基準法42条2項の道路に該当しているとの回答を得た。また、それより北方の認定外道路部分は建築基準法の道路には該当していないとの回答を得た。	
土地の利用状況等	物件1の本件土地は、物件2の本件建物の敷地として利用している。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし 上水道は共同引き込み管を利用している。 栃木市上下水道局水道建設課にて調査したところ、本件土地に引き込んでいる口径を変更する場合には共同引き込み管利用者の承諾が必要になるとの回答を得た。 (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	過去の住宅地図等、官公署での聴取、本件土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壌汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。
特 記 事 項	栃木市役所都市計画課にて調査したところ、都市計画法29条又は都市計画法43条の許可を受けた履歴がないとの回答を得た。 建築計画概要書には「線引き前住宅の建替等」の記載があり、当該要件にて本件建物が建築されたと推定されるが、都市計画課には関連する記録等がないとの回答であった。今後、建て替え等を予定している場合には建て替え等が可能か相談をして欲しいとのことである。 栃木市役所文化課にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとの回答を得た。 栃木市防災ハザードマップによれば、本件土地は浸水想定区域に該当している。 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	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 簿 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成29年1月19日新築 9年 16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦ぶき 外 壁：レンガ調タイル貼り等 内 壁：塗り壁、クロス貼り等 天 井：板張り、クロス貼り等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水等	
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階 層：地上1階 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 重大な損傷等は見受けられない。	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。	
特 記 事 項	栃木市役所建築指導課にて調査したところ、本件建物は建築確認及び完了検査を受けているとの回答を得た。	

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	8,380	0.96	539.28	1.00	4,338,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木(県)-24

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,900\text{円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/117 \div 8,380\text{円/㎡}$

◇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

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+17

イ 個別格差：セットバック▲1 水道共同引込管の利用▲3

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件2（建物）

本件建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮したうえ、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求めた。

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	240,000	95.86	0.58	13,344,000

ア 再調達原価：本件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：登記簿数量による。

ウ 現 価 率：経過年数9年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数16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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}10\%) \div 0.58$$

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	4,338,000	0.35	法定地上権	1,518,000

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35%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	4,338,000	-1,518,000		0.90	0.70	1,777,000
2	13,344,000	+1,518,000	1.00	0.90	0.70	9,363,000
一括価格（合計）						11,140,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件が所在する市街化調整区域における市場性を考慮した。

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

地価調査価格 栃木(県)-24

所 在：栃木市大平町伯仲字浅間前 2 2 6 3 番 1

地 目：宅地

価 格：9,900円／㎡

位 置：静和駅3.7km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：1,111㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東6.5m市道

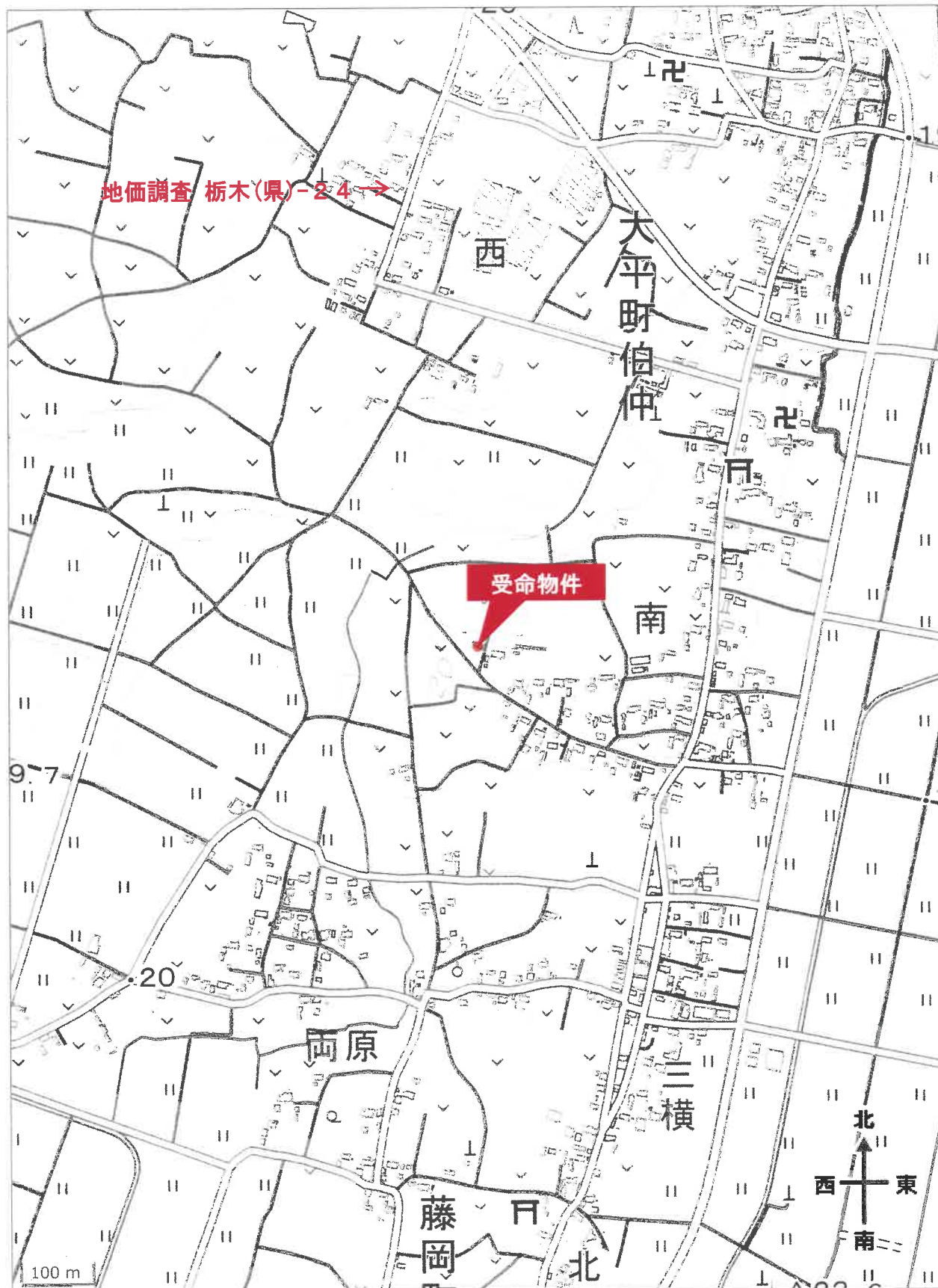
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

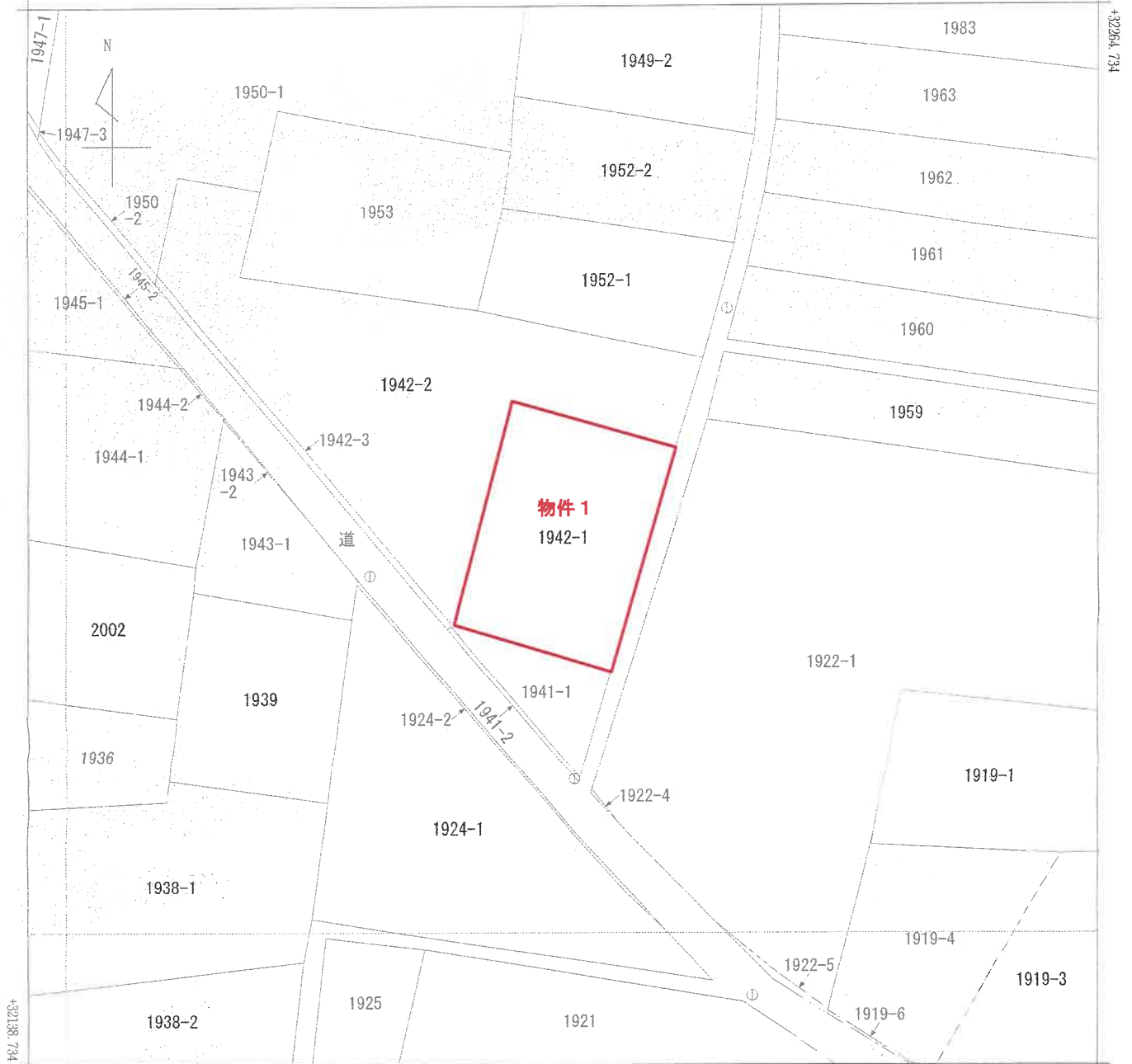
地域の概要：周辺に農地が多い農家住宅を主とする住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





(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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
大平町伯仲

請求部	所在	栃木市大平町伯仲字殿林				地番	1942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	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和8年3月13日
宇都宮地方方法務局栃木支局

請求番号：8-2
(1/1)

登記官

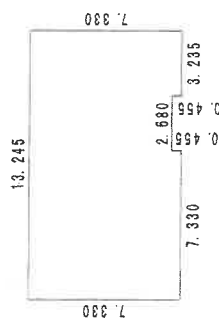
(長原新)

各階平面圖

家屋番号

栃木市大平町伯仲字殿林 1942番地 1

建物の所在



求積表					
13.245	×	6.875	=	91.059375	
7.330	×	0.455	=	3.335150	
3.235	×	0.455	=	1.471925	
			計	95.866450	
			床面積	95.86	m ²

普路

1942-2

1942-2

1942-1

1942-3 1941-2 1941-1

(三) 附录

箱尺

申請人

(三) 寫真

縮尺 $\frac{1}{250}$

者成作

登記年月日 平成29年2月16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3月13日 宇都宮地方方法務局栃木支局

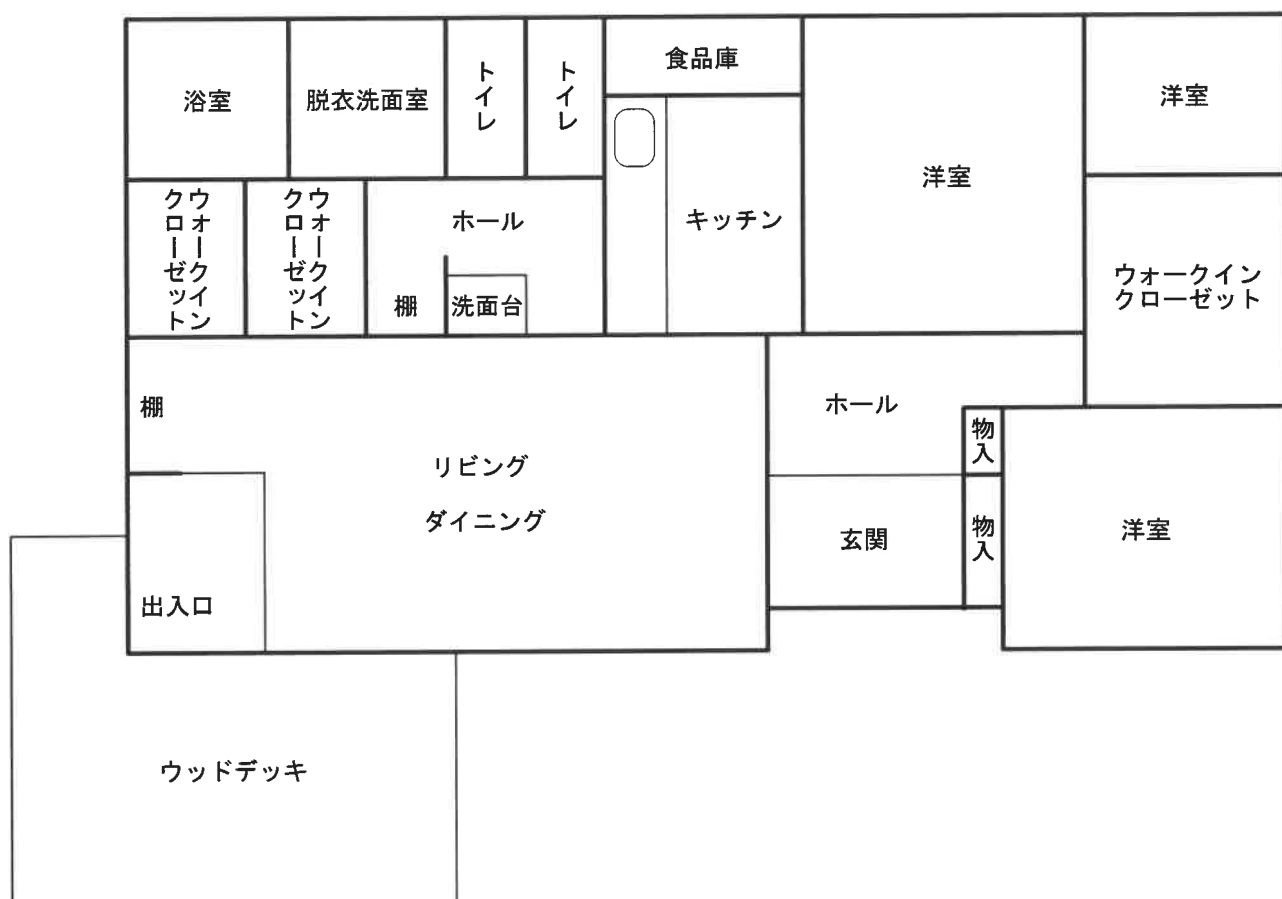
强品知

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号: 8-3

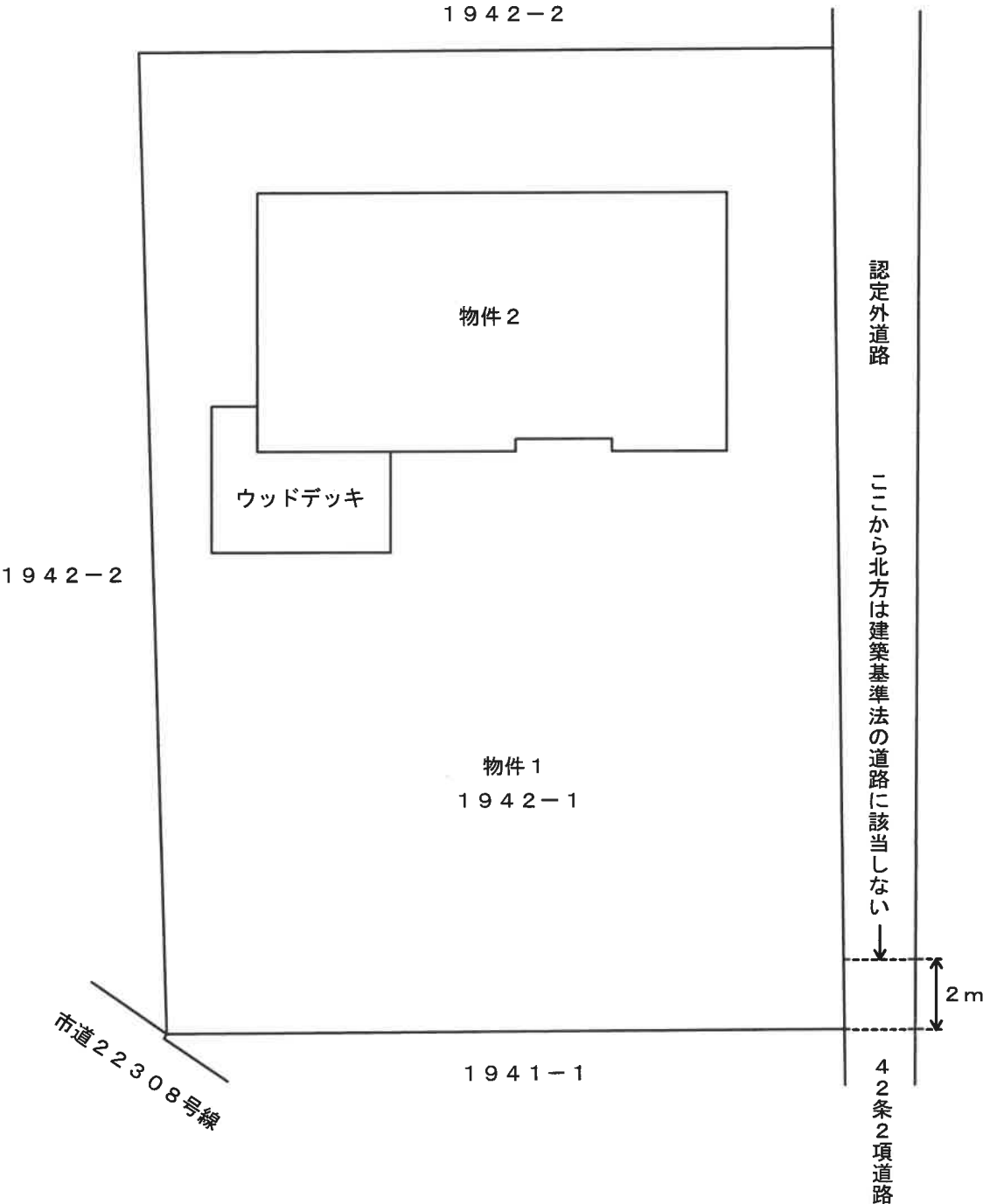
建物間取図

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。

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。

