

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 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	40,614,000 32,491,200		8,122,800	266,878	57,188

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市西川田六丁目
- 地 番 1 8 1 3 番 1
- 地 目 畑
- 地 積 6 6 1 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地
- 地 積 約 1 3 3 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 宇都宮市西川田六丁目

地 番 1813番1

地 目 畑

地 積 661平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約1330平方メートル

令和8年(ケ)第56号
令和8年6月19日受理
令和8年7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	宇都宮市西川田六丁目
	地	番	1813番1
	地	目	畑
	地	積	661平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	宇都宮市西川田六丁目6番21号
土 地	物件1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（ ） ☐ 山林（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	☒ 所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、トラックを30数台置いて占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	本土地上のトラック30数台は、令和5年2月頃から、所有者会社が株式会社リアライズコーポレーションから賃借していたものであるが、賃借料未払により、同社から令和7年12月中旬に契約を解除されている。当該契約書には、契約満了後には、所有者が直ちに同社に対し車両を返納すべき旨の記載があるが、そのままの状態では放置されている
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
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）
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
■ A (所有者会社代表者)	本件土地にあるトラックは、いずれも株式会社リアライズコーポレーションから借りたものです。今年の5月に休業するので、一旦リース契約を辞めて、トラックは返すという認識でした。同社の担当者がトラックを引き取りにきますと言っていましたが、未だに引き取りに来てくれません。
■ B (株式会社リアライズコーポレーション代理人弁護士)	当社の認識は、所有者会社が車両のリース料（賃借料）を支払わないので、昨年12月中旬に当社から車両賃貸借契約の解除通知をし、それに基づいて当該契約を解除しました。そして、当該契約書には、契約満了時には所有者会社が直ちに車両を当社に返還するという条項があるので、今回は契約の満了ではないものの、それに準じて、所有者会社に返還義務が生じているというものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は、令和5年2月頃から、所有者会社が車両賃貸借契約によって株式会社リアライズコーポレーションからトラック30数台を賃借して占有していたが、賃借料未払により、同社から令和7年12月中旬に解除通知を受け、当該契約を解除された。当該契約書には、契約満了後には、所有者会社が直ちに同社に対し車両を返納すべき条項の記載があり、本来、所有者会社が速やかに株式会社リアライズコーポレーションに車両を返還すべきものと考えられるが、それがなされていない状態である。
- 3 本件土地は、現況地積が約1330㎡あり、公簿上の地積の約2倍もの面積がある。正確な地積については、専門家による調査を要するものと思料される。
- 4 本件土地の東側に、幅員約8メートルの舗装市道（821号線）が接面しており、当該道路は建築基準法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6月25日（木） 15：50－16：25	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 債権者代理人に電話し、所有者会社の状況、Aの電話番号を確認
R8年6月26日（金） 11：30－11：40	宇都宮市役所	地番図取得 道路関係調査
R8年6月26日（金） 13：00－13：10	宇都宮地方法務局	地積測量図、隣地の全部事項証明書取得
R8年6月29日（月）	当庁	Aと電話（リース契約について聴取）
R8年7月9日（木） 13：00－14：10	物件所在地	Aと面談、外観写真撮影 評価人同行
R8年7月10日（金）	当庁	Bと電話（リース契約、これまでの経緯について聴取）

（特記事項）

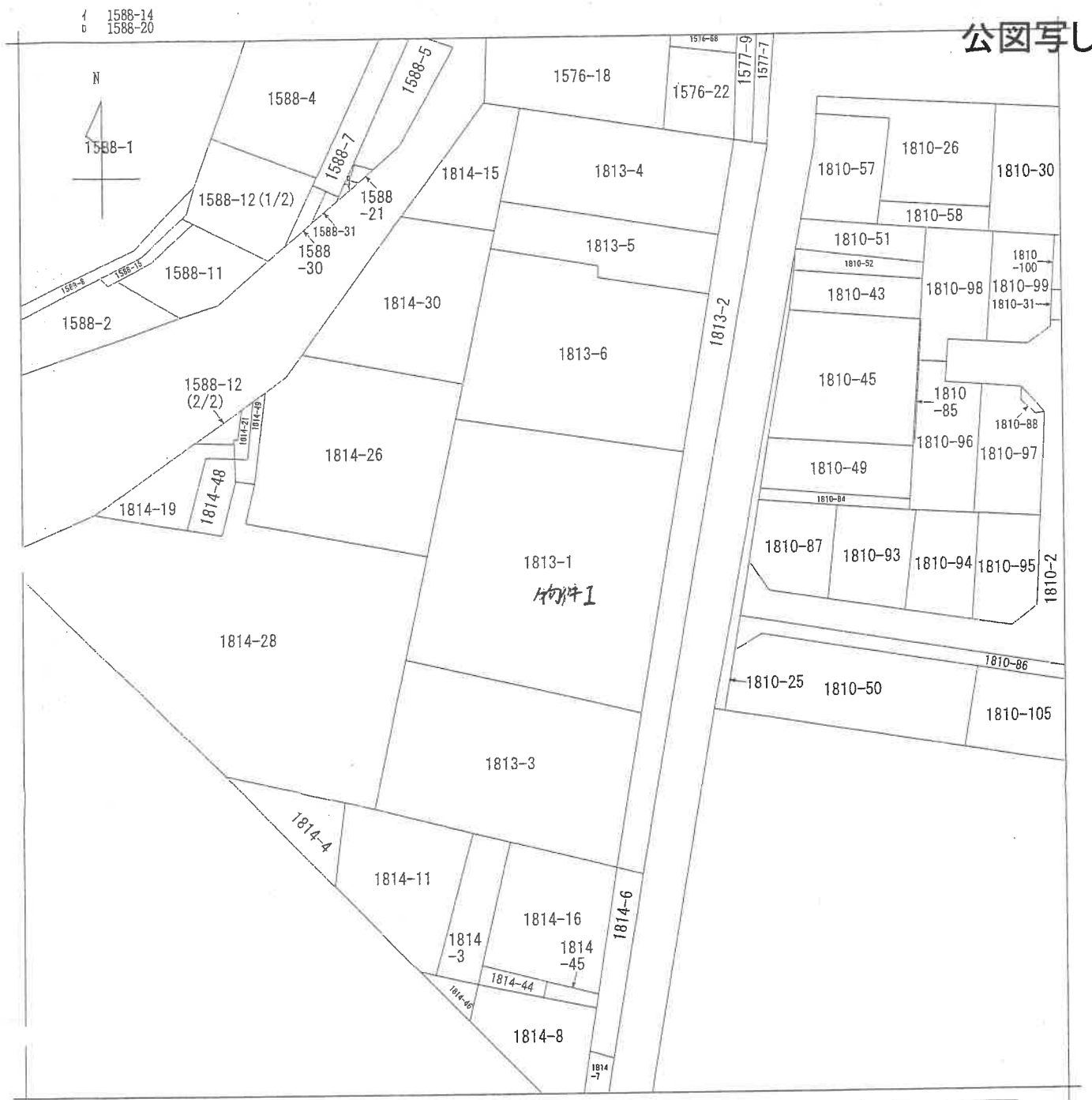
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、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



公図写し

(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。



請求部	所在	宇都宮市西川田六丁目				地番	1813番1			
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					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4月30日
宇都宮地方法務局
登記官

登記年月日：平成16年10月5日

公用

050345

地積測量図

物件1

地番

1813-6の、-1

土地の所在

宇都宮市西川田六丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1813-6の、-1	②	18.38 X	7.84 =	144.0992	
		18.38 X	1.52 =	27.9376	
		32.54 X	7.26 =	236.2404	
		18.03 X	6.81 =	122.7843	
		合計	531.0615		265.53 m ²
1813-7	③	26.58 X	12.80 =	340.2240	
		28.58 X	1.38 =	39.4404	
		34.24 X	23.69 =	811.1456	
		29.91 X	4.43 =	132.5013	
		23.96 X	12.54 =	300.4584	
		17.00 X	1.73 =	29.4100	
		合計	1653.1797		826.58 m ²
1813-1	①	面積	826.58985 m ²		
		公積	1754.00000 m ²		
		総計	1092.12060 m ²		
		残地	661.87940 m ²		661.87 m ²

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6月26日 宇都宮地方裁判所

(7 枚目)

登記簿

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

平成16年地積測量図

境界線の種類	境界点
石	杭
プラスチック杭	図
コンクリート杭	田
金属杭	口
金属杭	紙

作製者

申請人

縮尺

1/

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：48-1

1:500

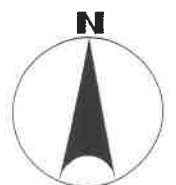
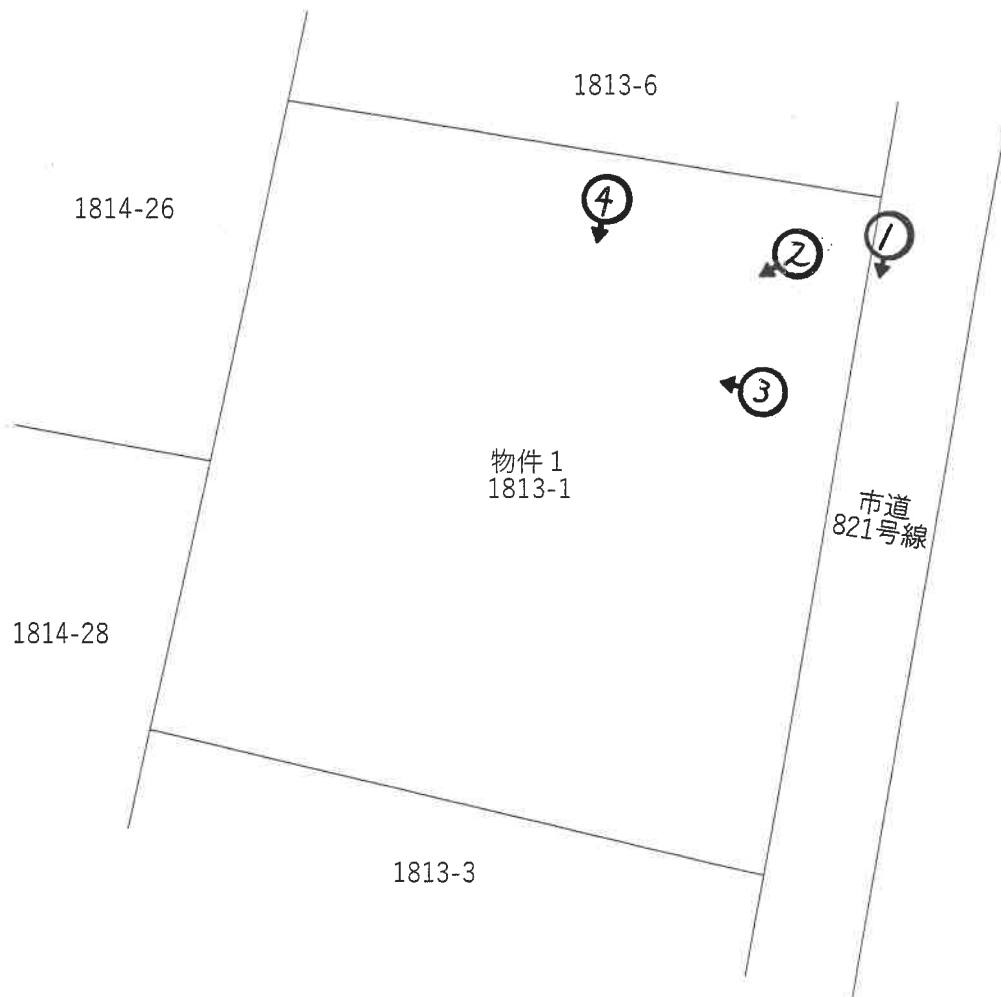


中心位置は西川図6丁目1813-1付近です。この図面は昭和0年1月1日時点のものです。この図面は課税の参考図として地籍図や航空写真等を基に作成したものであり、実測図ではありません。また、実地と相違している場合があります。求積、境界査定等の資料に用いることは適いません。

令和8年6月26日
宇船宮市理財部東庭税課
交付年月日

土地現況図

←○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。

(9 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4





令和 8年（ケ）第 56号
令和 8年 6月 2日 受 命
令和 8年 7月 9日 現地調査
令和 8年 7月15日 評 価
令和 8年 7月16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

番号	評 価 額
物件 1	金 40,614,000円

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 地積 所有者	宇都宮市西川田六丁目 1813番1 畑 661m ² 株式会社アクティチャレンジ	宅地 約1,330m ²
特記事項			
物件1の土地は、土地全部事項証明書上、地積が661m²と記載されている。しかしながら、現地調査において物的確認を行った結果、公簿地積より相当縄延びしている可能性があると判断した。これを受けて、宇都宮地方法務局備付の地積測量図を確認したところ、隣接する目的外土地である地番：1813番5と地番：1813番6の残地部分として記載されている図面は存在したが、物件1の土地そのものを測量した図面は入手することができなかった。以上の状況から、実際に巻尺やウォーキングメジャー等で物件1の土地を概測した結果、約1,330m²程度であった。 また、債務者兼所有者の株式会社アクティチャレンジの代表者によると、物件1の土地の購入時に現況測量を行ったが、すべての隣接所有者の立ち会いを得て境界確定をすることが出来なかったため、地積測量図として法務局に備えることが出来なかった旨の説明を受けた。物件1の土地の現況測量図記載の地積と概測した数値である約1,330m²とは近似していることから、本評価においては、概測値である約1,330m²を採用して評価することとした。 したがって、競落人においては、実測を必要とする。			

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	受命物件は、東武宇都宮線「西川田」駅の南東方直線距離約850mに所在している。バス便としては、宇都宮環状線沿いのバス停「兵庫塚入口」より東方直線距離約120m地点に所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「宇都宮環状線」の北東側、一般住宅やマンションのほか事務所等も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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1の土地は、間口約40m、奥行約34m、形状は長方形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、規模が過大であることが劣る。	
接面道路の状況	物件1の土地は、東側を幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、821号線）に等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、債務者兼所有社の株式会社アクティチャレンジが業務用駐車場として利用している。なお、調査日現在、株式会社アクティチャレンジが株式会社リアライズコーポレーションから賃貸借しているトラック30数台が放置されている。	
供 給 処 理 施 設	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、通常の費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。	

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。 物件1の土地は、南西側の一部が準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）に指定されている。

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の土地の個別的要因を考慮し、更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	65,600	0.70	1,330	1.00	61,074,000

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
 $72,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 65,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10

イ 個別格差：規模過大▲30

ウ 地積：概測した結果、現況地積は土地事項証明書記載の地積と大きく相違すると判断したことから、本評価にあたっては概測値の地積を採用した。（詳しくは実測を要する。）

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、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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	61,074,000			0.95	0.700	40,614,000
一括価格（合計）						40,614,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1の土地は、縄延びの可能性が極めて高く実測を要することを考慮し、市場性修正率を0.95と査定した。

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、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 地価公示価格 宇都宮5-3

所 在：宇都宮市西川田5丁目1310番126
「西川田5-4-5」

地 目：宅地

価 格：72,200円／㎡

位 置：東武宇都宮線「西川田」駅約100m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：248㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東10m市道

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%） 準防

地域の概要：小売店舗等が建ち並ぶ駅周辺の商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地現況図

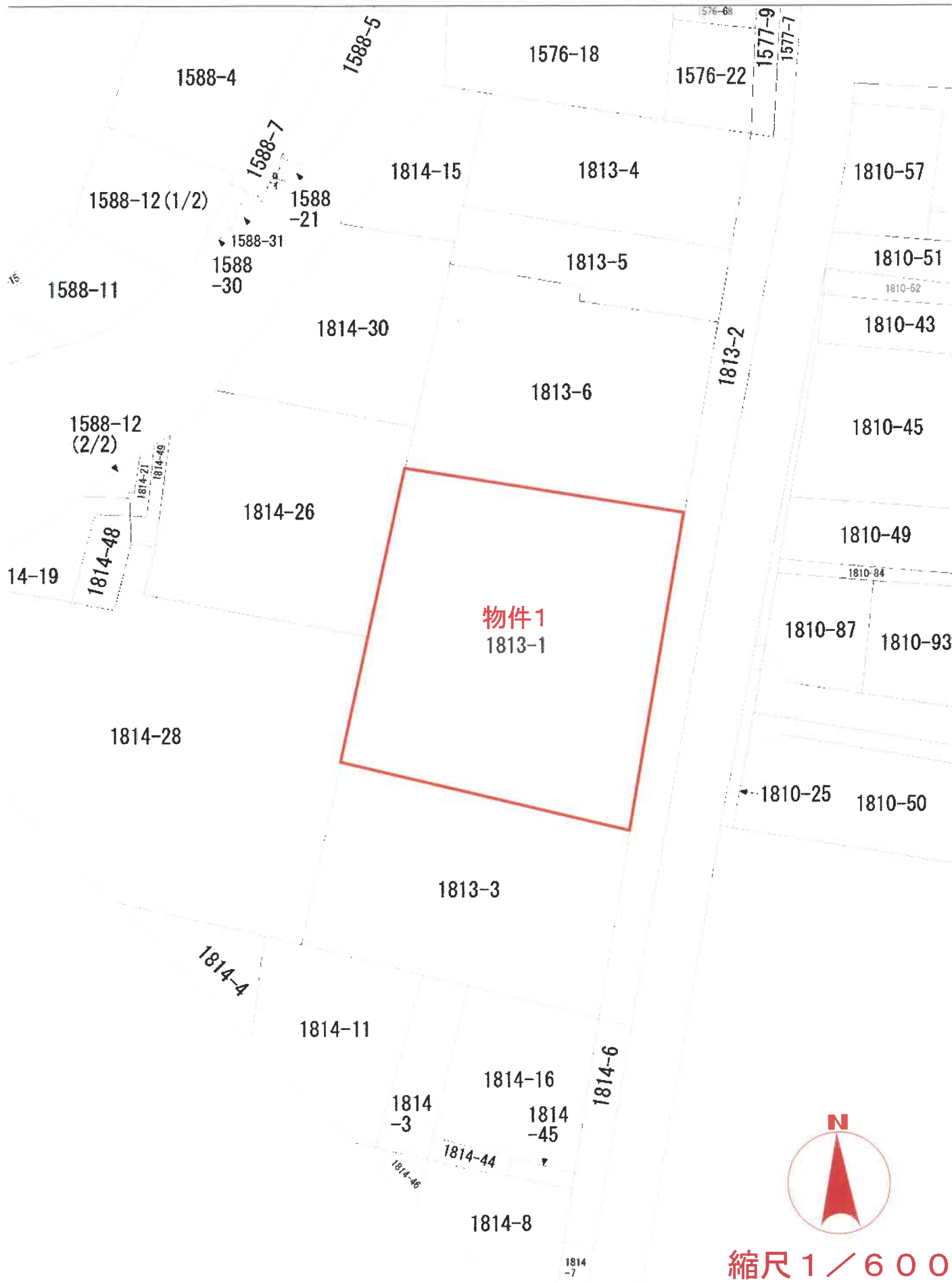
以 上



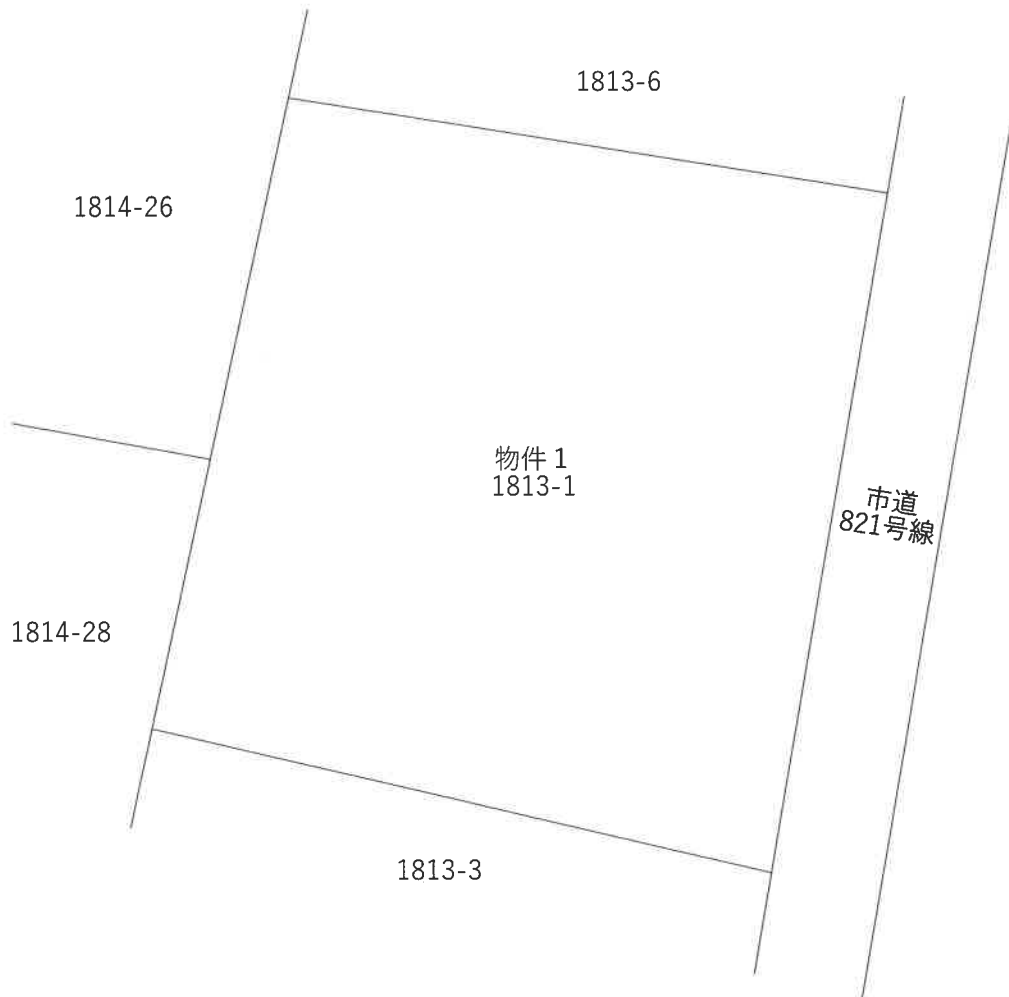
出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写

3-14
3-20



土地現況図



(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。