

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 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 6 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 10 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 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	940, 000 752, 000	一括	188, 000	28, 390	0
1	626, 000				
2	314, 000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 日光市猪倉字立沢原
地 番 3 4 9 9 番 5
地 目 宅地
地 積 3 6 6 . 3 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 日光市猪倉字立沢原 3 4 9 9 番地 5
家屋 番号 3 4 9 9 番 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 9 . 4 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 8月17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及び売却対象外の共有持分を有するB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, 2】

本件土地建物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 日光市猪倉字立沢原
地 番 3 4 9 9 番 5
地 目 宅地
地 積 3 6 6 . 3 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

- 2 所 在 日光市猪倉字立沢原 3 4 9 9 番地 5
家屋 番号 3 4 9 9 番 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 9 . 4 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

令和8年(ヌ)第 36号
令和8年7月10日受理
令和8年8月10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

- 1 所 在 日光市猪倉字立沢原
地 番 3499番5
地 目 宅地
地 積 366.32平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 日光市猪倉字立沢原3499番地5
家屋 番号 3499番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 79.49平方メートル
共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県日光市猪倉3499番地5		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 本件は共有者A持分のみが対象である ☒ 本土地上に土地の定着物たるカーポート1基及び動産たる物置1基が存在する		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居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	☒ 本件は共有者A持分のみが対象である		
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 }		
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 (債務者)	1 共有者Bは、私の母です。 2 本建物は、私とBが居住して、住居として使用しています。 3 本建物に雨漏りなどの不具合はありませんが、床の間のある和室にたわみがあります。 4 建物の北西側に物置がありますが、これは、私が入居したときには既にあったものです。

(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 現況及び前記関係人の陳述等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、共有者らが本建物の敷地として使用し、本建物に共有者らが居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。本件は、共有者のうち債務者であるAの持分のみが対象である。
- 3 本建物の床の間のある和室にややたわみがある。
- 4 本建物の北西側にある物置は、基礎の構築が認められなかったことから動産とした。
- 5 本土地の南東側に幅員約9mの舗装された市道(46347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
8年7月21日 (火) 10:45-11:00	物件所在地	共有者Bと面談、物件外観調査、写真撮影
8年7月21日 (火) 11:20-11:30	日光市役所税務課 維持管理課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
8年7月21日 (火) 12:40-12:45	宇都宮地方法務局日光 支局	登記事項要約書入手
8年7月29日 (水) 10:00-10:30	物件所在地	債務者と面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
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

登記年月日：昭和48年12月14日

平成18年3月20日「日光市」に変更前 499

地番 3499-1 ~ 3499-112

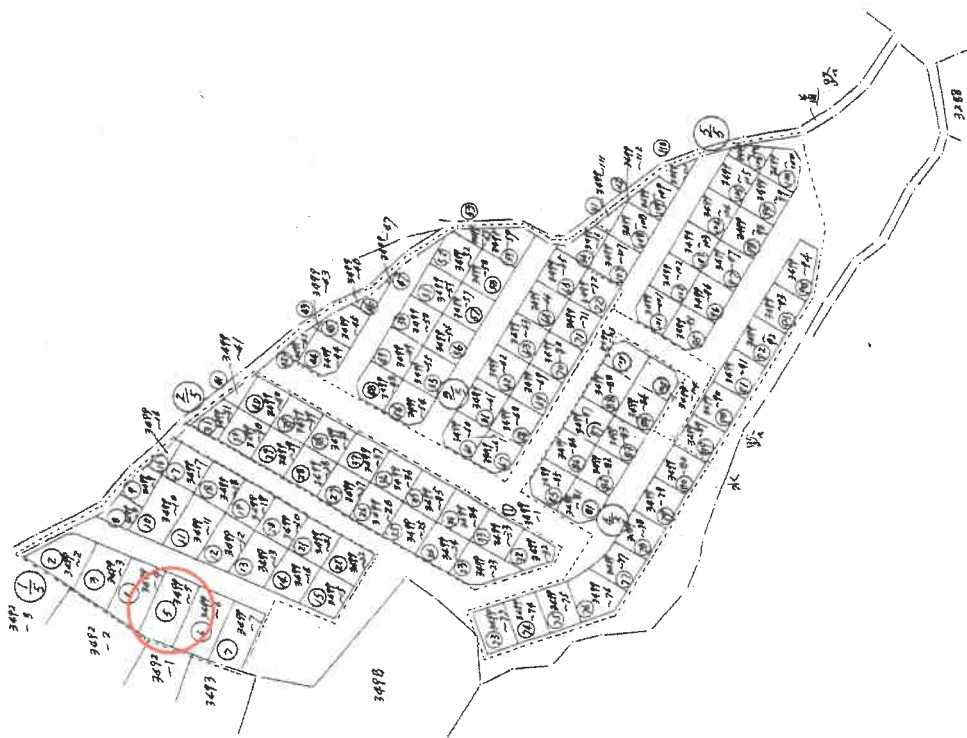
土地の所在 今市猪倉字立澤泉

主地積 2044008

在量図

1/10

昭和四十八年十月四日	製作年月日	製作者	申請人
------------	-------	-----	-----



昭和48年12月14日登記

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/2,000

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
(東京都地方事務局日光支局管轄)
令和8年5月21日 東京法務局准出張所

登記官

登記年月日：昭和48年12月14日

平成18年3月20日「日光市」に寄贈

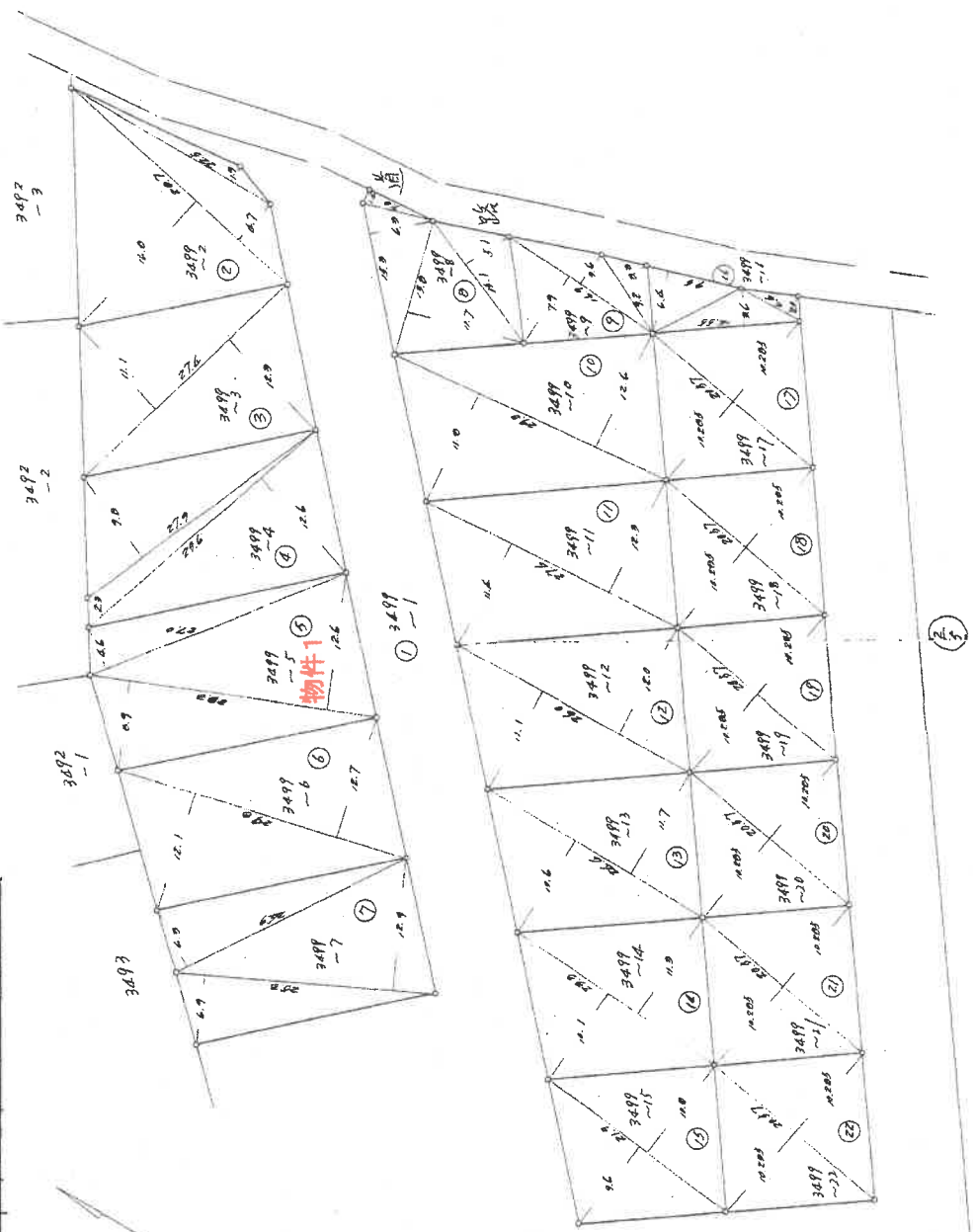
2044009

地積測量図 () 1/10

地番	3499-3 3499-4 3499-5	3499-18 3499-19 3499-20 3499-21 3499-22
----	----------------------------	---

土地の所在	今市市議会字立沢
-------	----------

昭和四十八年四月四日	作製年月日	土地家屋調査士	申請人
------------	-------	---------	-----



(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
(宇都宮地方法律局日光支局管轄)
令和8年5月21日 東京法律局提出書所

登記年月日：昭和63年2月3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。

宇都宮地方法院日光支部(管轄)

令和8年5月21日

東京法務局港出張所

登記店

(10 枚目)

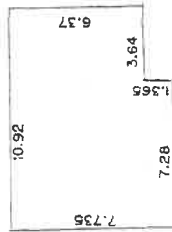
建物図面

平成18年3月20日「日光市」に変更

家屋番号 3499-5

建物の所在 今市市猪倉字立沢原 3499-5

7022813 各階平面図



床面積計算

$$7.735 \times 7.28 = 56.3108$$

$$6.37 \times 3.64 = 23.1868$$

$$79.4976$$

床面積 79.49 M2

3499-1

3499-2

物件2

3499-6

3499-5

物件1

3499-4

道路

昭和63年2月3日登記

製作者 土地家屋調査士

(昭和62年12月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(栃木県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M57281



大字名 猪倉

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺 1/1000



公用

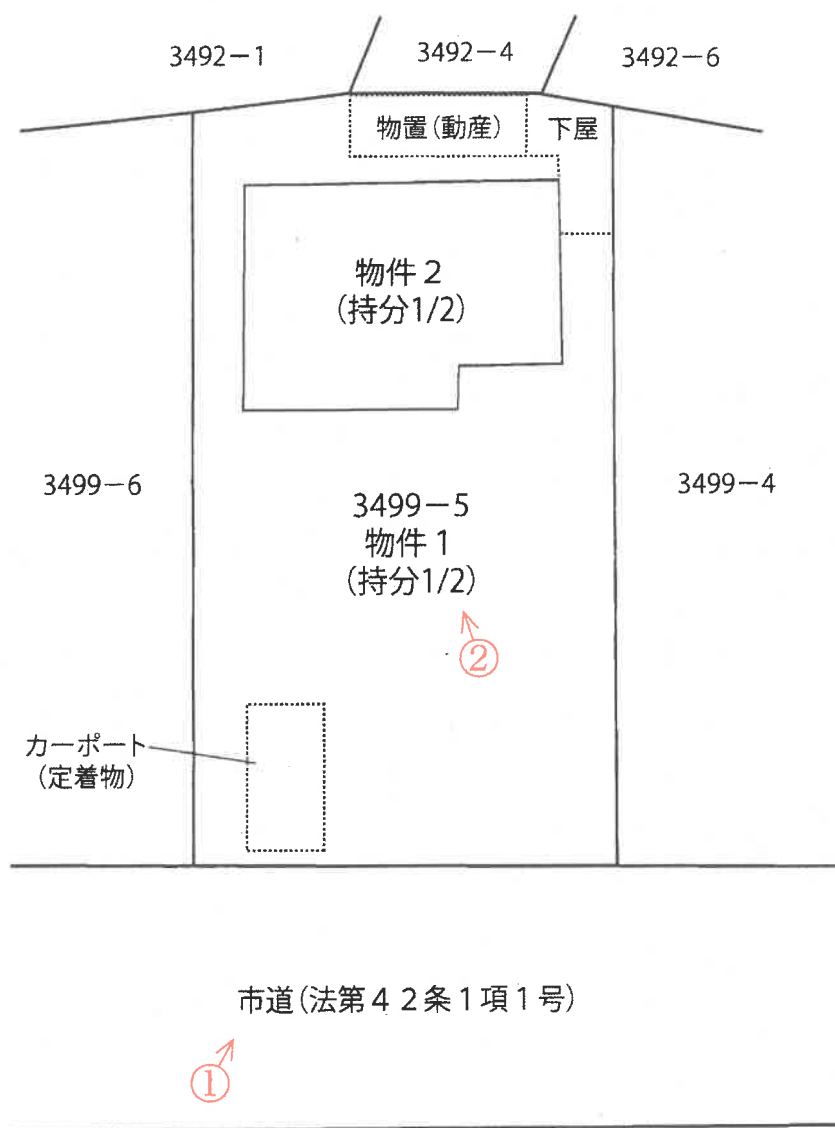
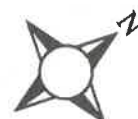
参考

日光市税務課備付課税参考図

この図面は参考図であり
境界や権利関係等を示したものではありません。

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。

①



外観

②



本件建物外観

③



ダイニング・キッチン

④



浴室

⑤



和室

⑥



和室

令和 8年（ヌ）第 3 6 号
令和 8年 6月29日 受 命
令和 8年 7月29日 現地調査
令和 8年 8月 5日 評 価
令和 8年 8月 6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
大 山 賢

第1 評価額

一 括 価 格		
金 940,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	626,000円
物件2（建物）	金	314,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地目積 共有持分	日光市猪倉字立沢原 3 4 9 9 番 5 宅地 366.32㎡ 2分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	日光市猪倉字立沢原 3 4 9 9 番地 5 3 4 9 9 番 5 居宅 木造瓦葺平家建 79.49㎡ 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	J R日光線「下野大沢」駅の南東方・道路距離約5.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、主要地方道大沢宇都宮線の東側背後地に形成された大規模分譲住宅地域内にある。 当該地域は、かなり以前に開発造成された住宅団地であり、小学校との接近性に優れるものの、市の中心部からかなり離れた位置にあり、最寄店舗等の生活利便施設の配置はさほど良好とはいえない状況にある。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 60% 指定 200% 22条区域
画 地 条 件	地積 : 366.32㎡ 間口 : 約14m 奥行 : 約26m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南東側幅員約9m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。 法定地上権は成立しないことから、場所的利益を考慮する。なお、場所的利益の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、当該敷地全体に及ぶものと判断した。	
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)が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来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敷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	かなり以前に開発造成され、住宅の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、専門機関における土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。	

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。 ・ 本件土地には、カーポート（定着物）、物置（動産）が存在する。 ・ ガスは、L P ガスの集中供給である。 問い合わせ先：株式会社ガスワン北関東日光営業所 ・ 下水道は、団地内の自治会運営である。 管理費1,000円、下水道料金1,000円＋従量課金制（月額） その他一時金等あり 問い合わせ先：猪倉新町下水道等管理委員会
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和62年12月16日新築 経過年数 39年 経済的残存耐用年数 3年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦 外壁 リシン吹付 内壁 クロス貼、ボード、京壁等 天井 クロス貼、合板等 床 畳、フローリング、CFシート等
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が家族とともに居住している。
特記事項	・ 床の軋み、撓み、外壁にひび割れが見受けられた。 ・ 日光市建築住宅課建築指導係への聴取によると、建築確認は受けているが、検査済証は交付されていないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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÷カ
1	9,690	1.00	366.32	0.70	$\frac{1}{2}$	1,242,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日光（県）-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$10,500\text{円}/\text{㎡} \times 95.1/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 9,690\text{円}/\text{㎡}$

◇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：3%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：1/2

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	220,000	79.49	$\frac{1}{2}$	0.05	437,000

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 共有持分割合：1/2

エ 現 価 率

経過年数39年、経済的全耐用年数42.0年、経済的残存耐用年数3.0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3.0年／経済的全耐用年数42.0年))×(1－観察減価30%)÷0.05

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÷ウ
1	1,242,000	0.10	場所的利益	124,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%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) (1①カ, 1②オ) 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
1	1,242,000	-124,000		0.80	0.70	626,000
2	437,000	+124,000	1.00	0.80	0.70	314,000
一括価格（合計）						940,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：共有持分▲20

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 日光（県）-5

所 在：日光市猪倉字立沢原3507番220
地 目：宅地
価 格：10,500円／㎡
位 置：下野大沢駅から南東方約5.3km
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：211㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側9m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅のまとまった分譲住宅地域

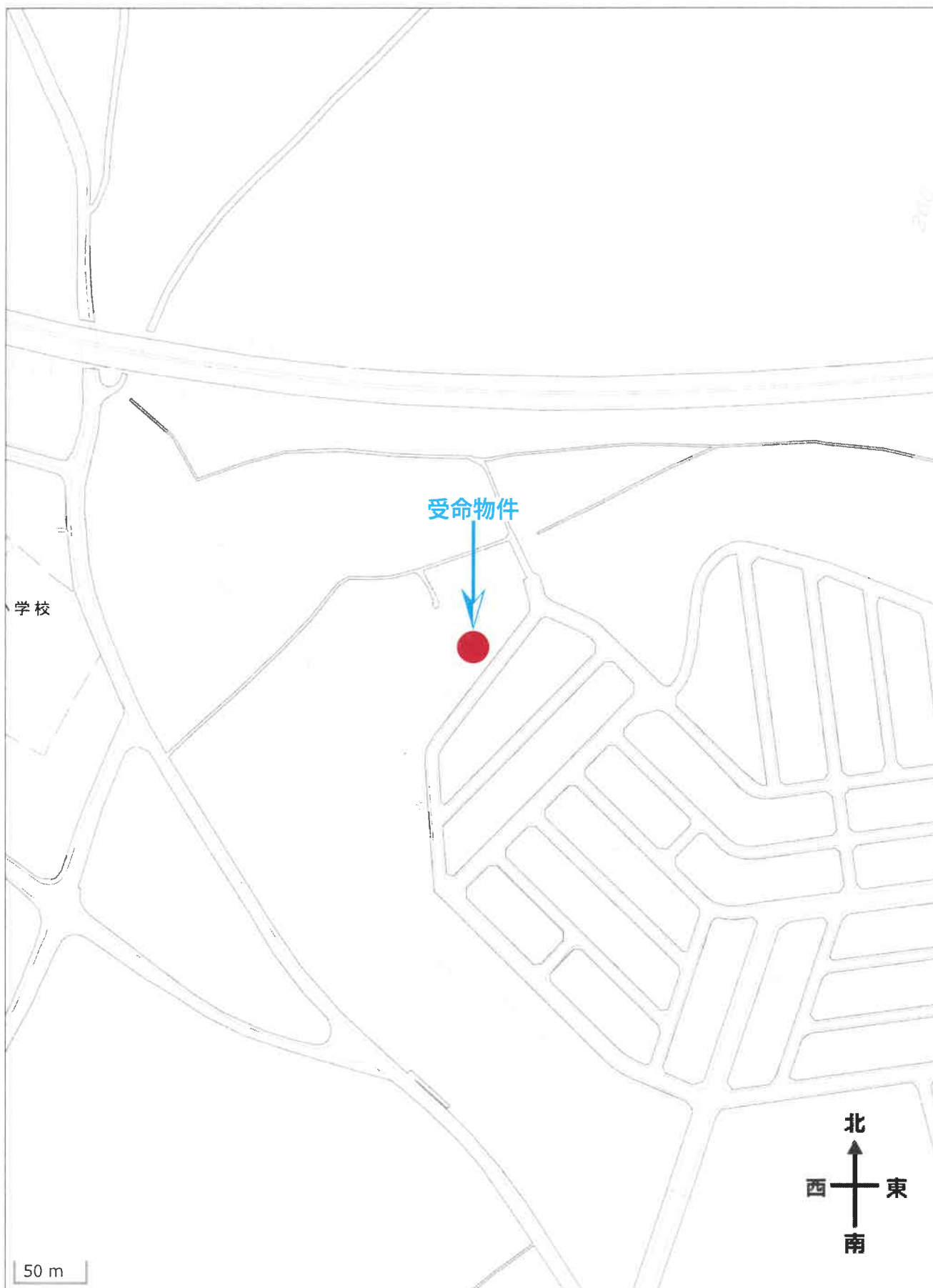
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

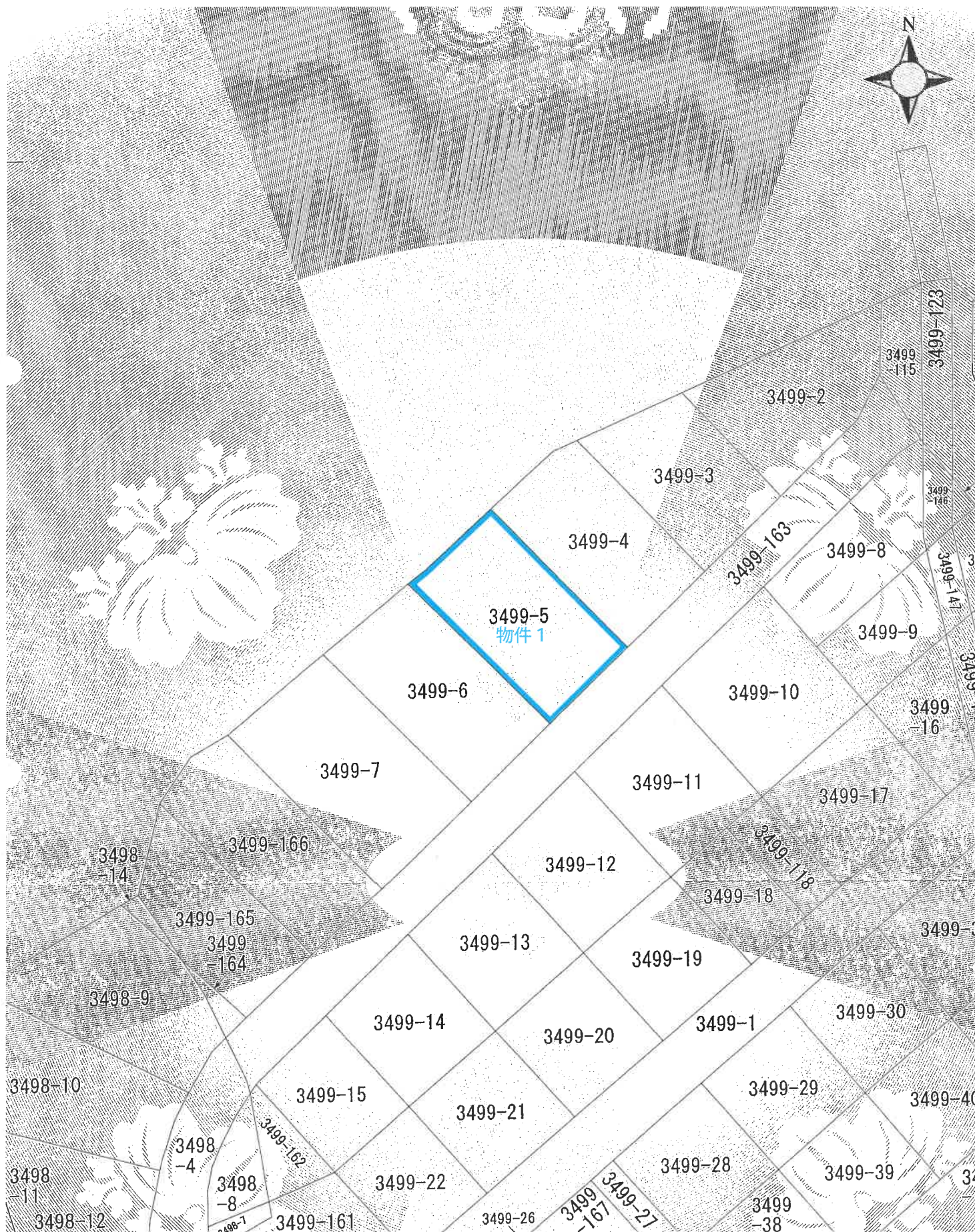
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 図 写



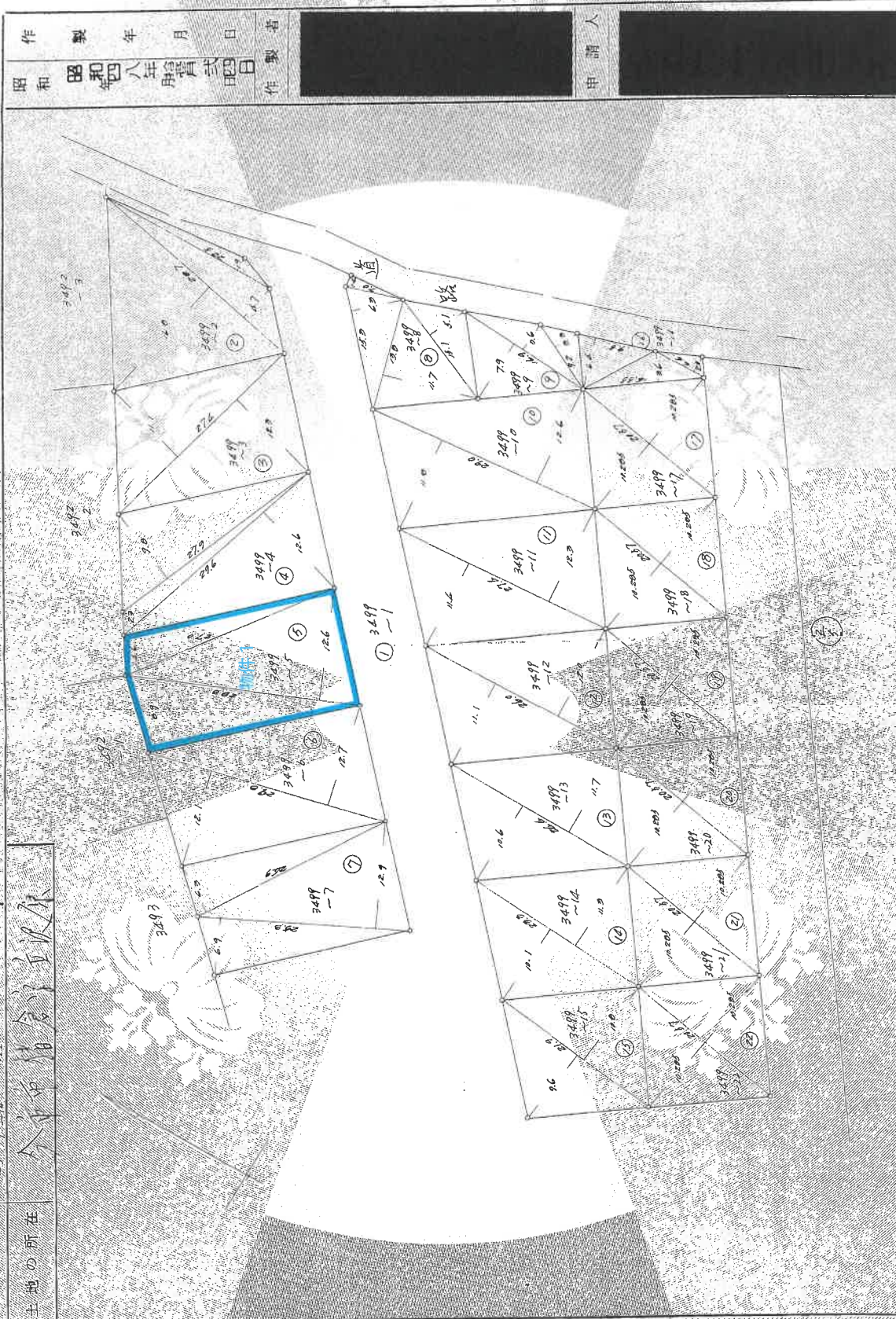
縮尺:1/600

登記年月日：昭和48年12月14日

平成18年3月20日「日」に「町」

地番	3499-1-1
土地の所在	今市町三丁目

2044009 地積測量図 () %



(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1000

地図整理番号：M57280

(2/10)

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
(宇都宮地方法務局日光支局管轄)
令和8年5月21日 東京地方法務局推定

登記年月日：昭和63年2月3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。
(京都府地方支務局日光支局管轄)
令和8年5月21日 東京法務局提出書

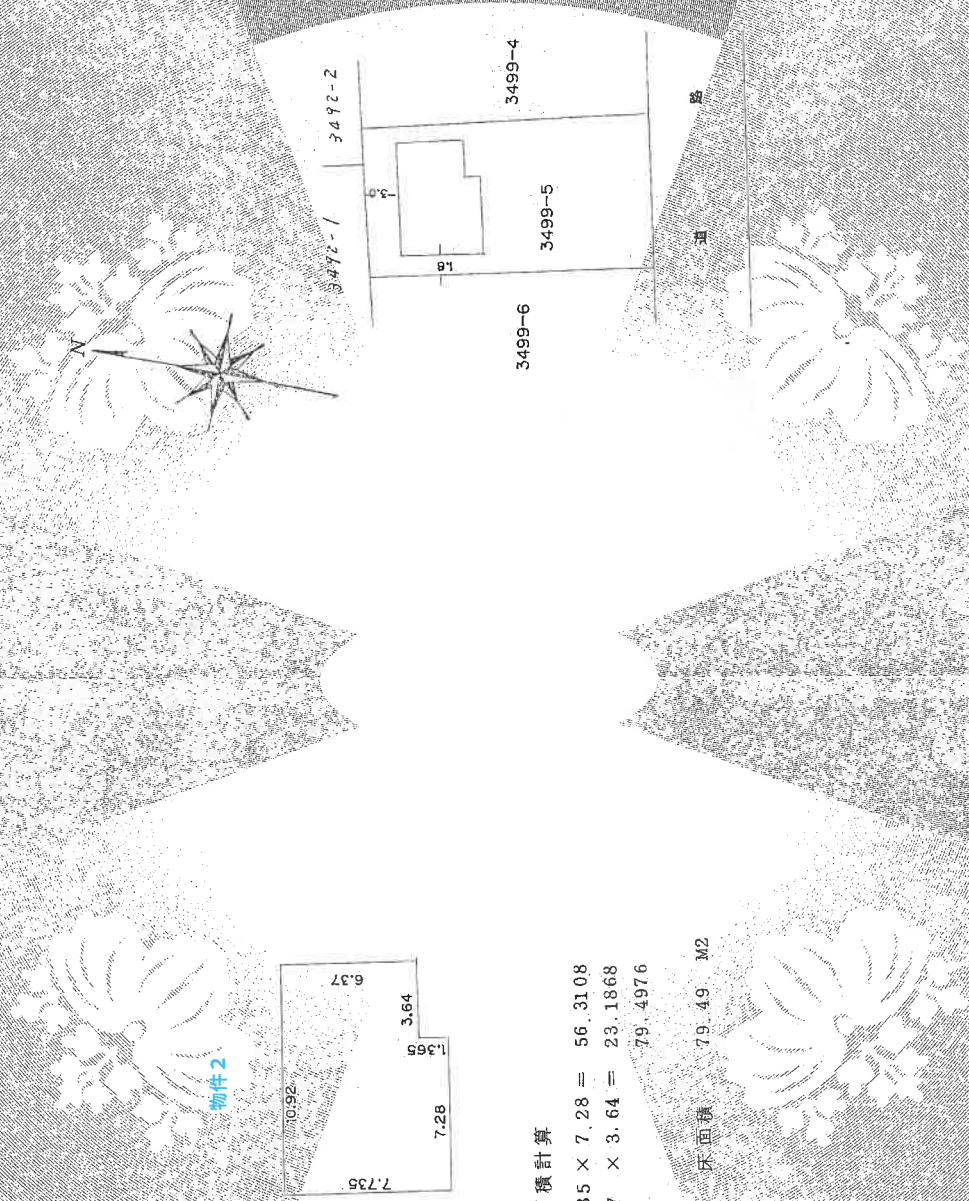
建物図面
各階平面図

平成18年3月20日「日光市」に変更

家屋番号 3499-5

建物の所在 今市市猪倉字立沢原 3499-5

7022813 各階平面図



SH63年2月3日登記

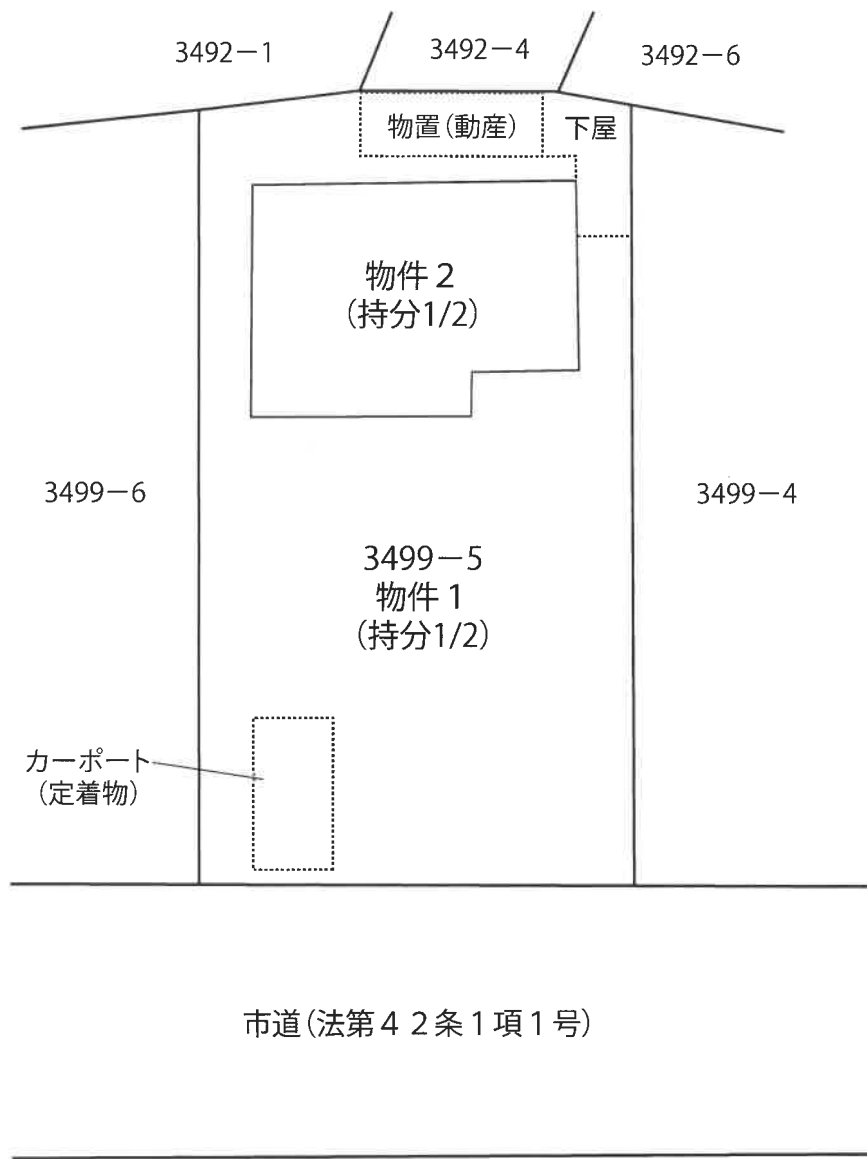
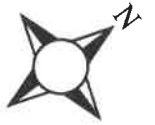
製作者 土地家屋調査士	縮尺 250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	-----------	-------------------	-------------

(新・木質土地家屋調査士会用紙)

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地図整理番号：M57281

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

建物間取図

【物件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