

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 4 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 14 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	11, 304, 000 9, 043, 200	一括	2, 260, 800	99, 669	15, 432
1	1, 622, 000				
2	9, 682, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 栃木市箱森町 |
| | 地 番 | 1 9 7 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市箱森町1 9 7 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 9 7 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0 . 0 3 平方メートル
2階 4 6 . 5 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 3 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 | 栃木市箱森町 |
| | 地 番 | 1 9 7 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市箱森町 1 9 7 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 9 7 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 0 3 平方メートル
2 階 4 6 . 5 8 平方メートル |

令和8年(ケ)第70号
令和8年7月15日受理
令和8年8月3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 | 栃木市箱森町 |
| | 地 番 | 1 9 7 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市箱森町 1 9 7 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 9 7 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 0 3 平方メートル
2 階 4 6 . 5 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県栃木市箱森町22番48-5号	
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	本土地上に、サイクルポートと簡易物置がある	
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 種類: ☐ ある 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空き家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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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
■所有者	1 本件建物には、令和7年5月下旬頃まで、私含めて家族3人で住んでいましたが、今は空き家になっています。ペットも、ネコ4匹と犬1匹を飼っていました。オール電化住宅です。 2 本件建物にあるソーラーパネルは、建物建築から4か月後位に設置しましたが、その費用は今もローンで支払中です。

(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土地は所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は所有者が空き家として管理占有している。
- 3 本件建物内のリビングと、2階の階段とホールの間の内壁部分に、それぞれネコの引っかき傷がある。また、2階中央の洋室の天井のクロスにひびが見られる。
- 4 物件1土地上に、サイクルポート（定着物）と簡易物置（動産）がある。
- 5 本件建物に設置されている太陽光パネルは、所有権留保の状態にあるものと思料される。
- 6 物件1土地の東側に幅員約4mの舗装市道（14280号線）が、南側に幅員約6mの舗装市道（14287号線）がそれぞれ接面しており、当該各道路は建築基準法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7月23日(木) 12:00-12:05	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在のため、催告書をポストに投函
R8年7月23日(木) 12:45-12:55	栃木市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R8年8月18日(火) 12:20-13:00	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者面談

(特記事項)

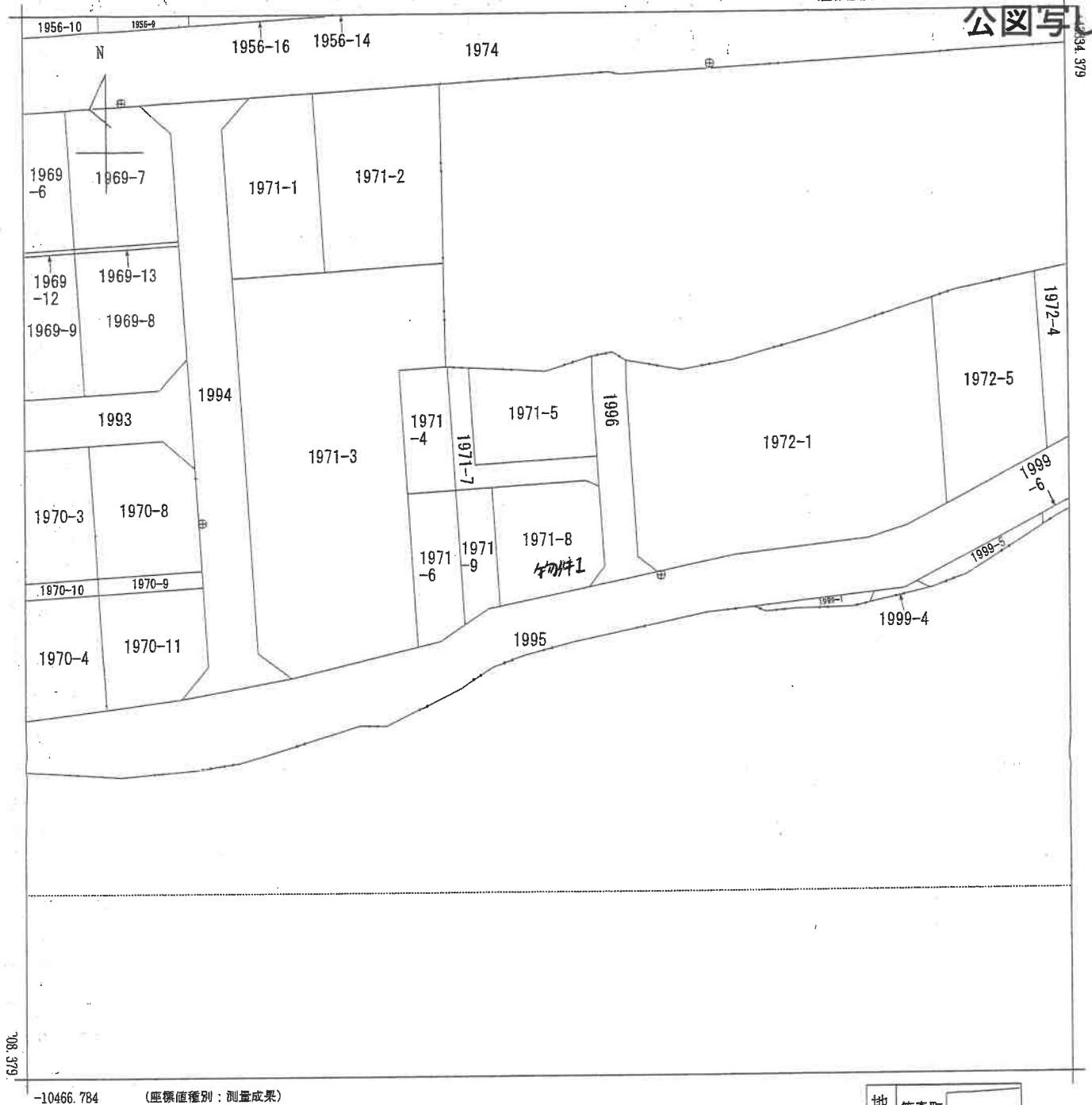
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

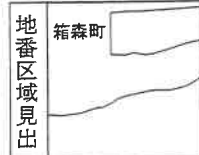
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-10466.784

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	栃木市箱森町				地番	1971番8			
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)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成27年7月14日			備付年月日(原図)	平成27年7月15日			補記事項		

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。

令和8年5月20日

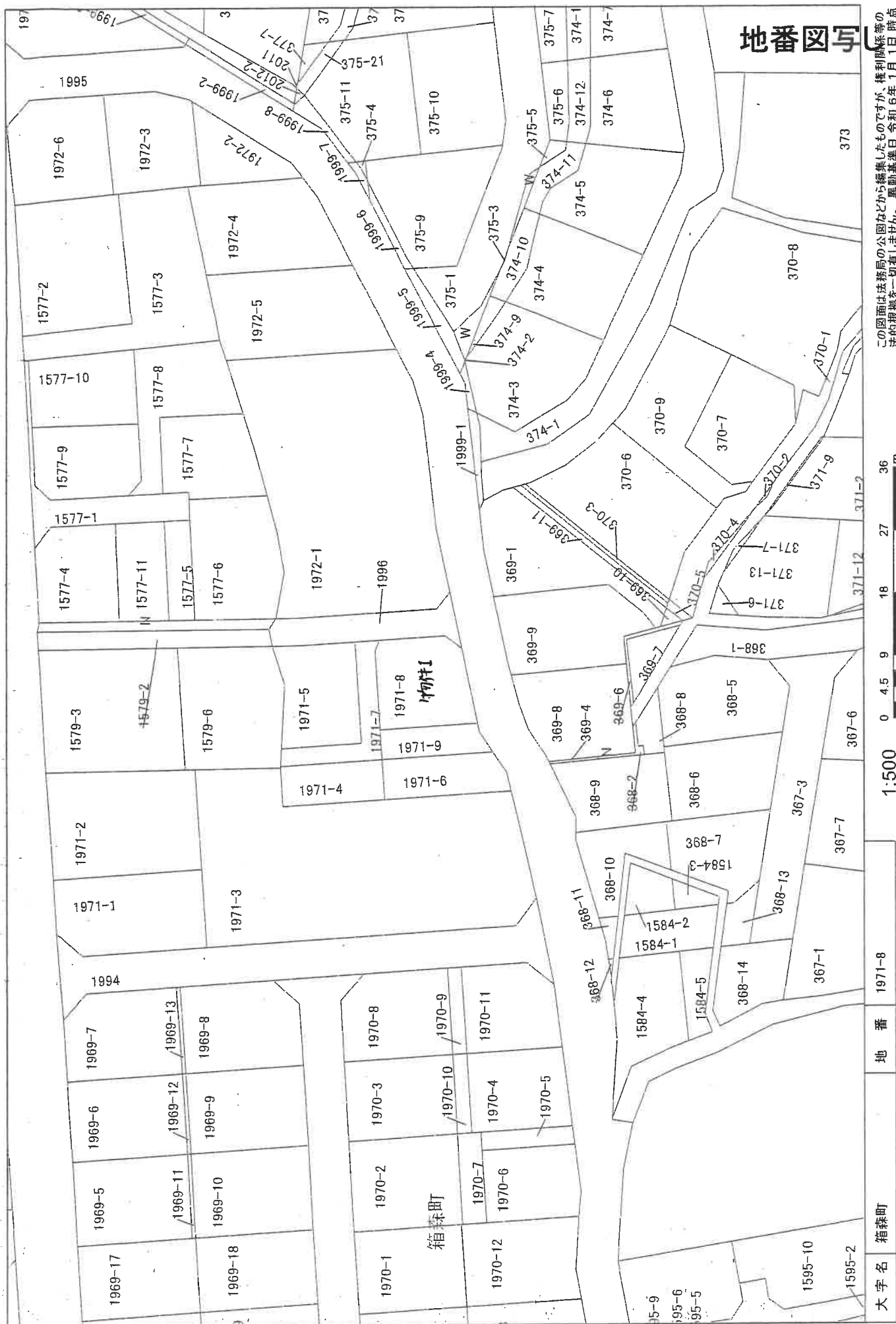
宇都宮地方法務局栃木支局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

(6枚目)



この図面は法務局の公図などから編集したものです。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

登記年月日：平成29年3月13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20日 宇都宮地方広務局栃木支局

登記簿

(8枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違
各階平面図・建物図面写し

建物図面図

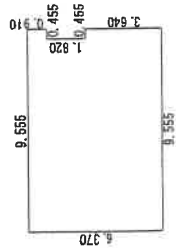
家屋番号 1971番8

建物の所在 栃木市箱森町1971番地8

各階平面図

物体乙

1階

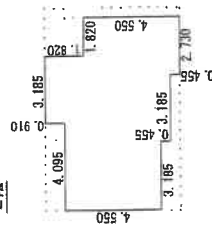


求積表

9.100 × 6.370	=	57.967000
0.466 × 0.910	=	0.414060
0.466 × 3.640	=	1.666200
計		60.037260

床面積 60.03 m²

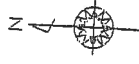
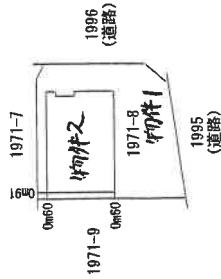
2階



求積表

7.280 × 0.910	=	6.624800
9.200 × 3.640	=	33.124000
8.916 × 0.466	=	2.601325
2.985 × 0.910	=	2.698350
2.730 × 0.455	=	1.242150
計		46.690625

床面積 46.69 m²



作成者

縮尺 1/260

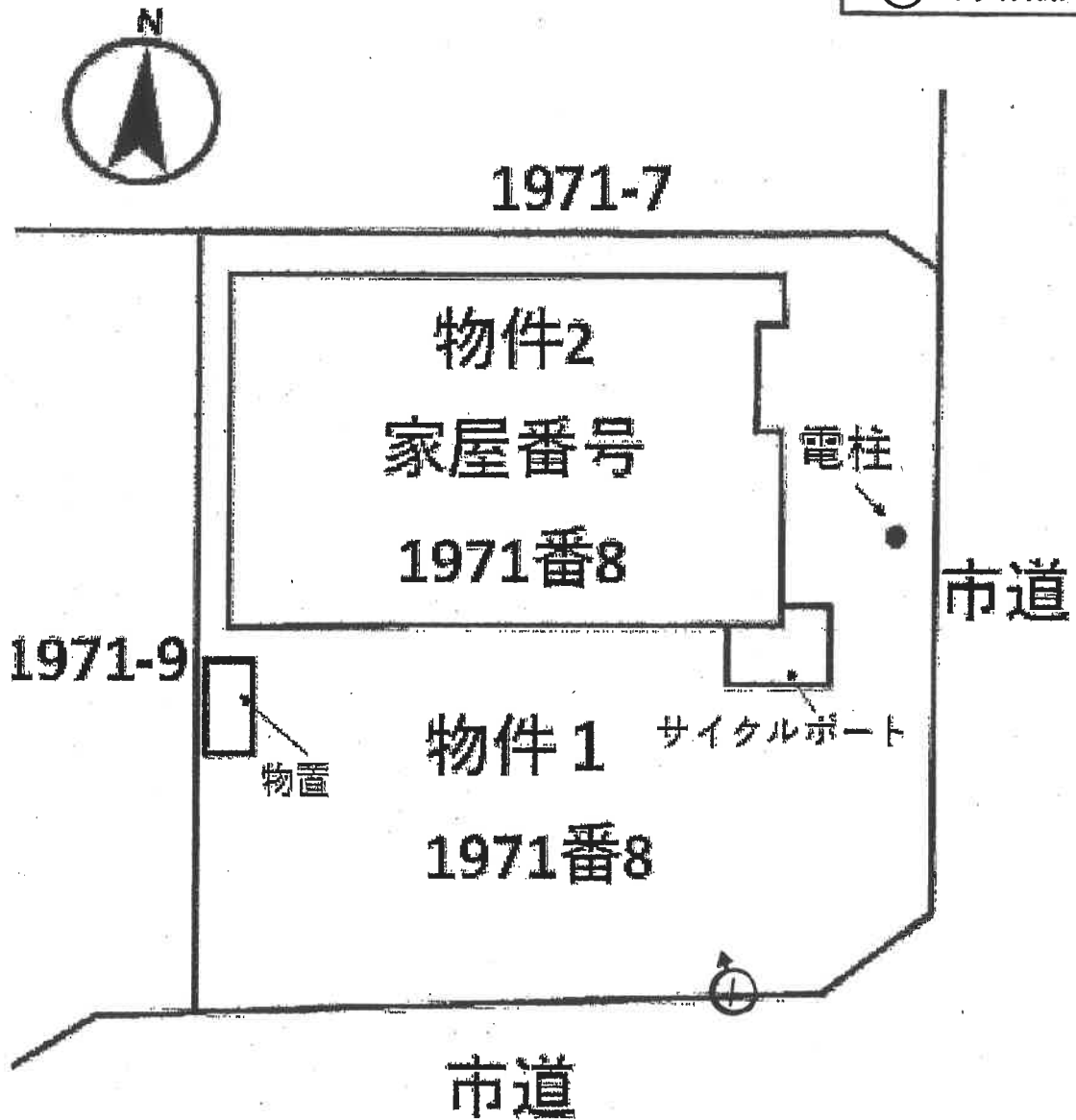
申請人

縮尺 1/500

請求番号：9-2

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



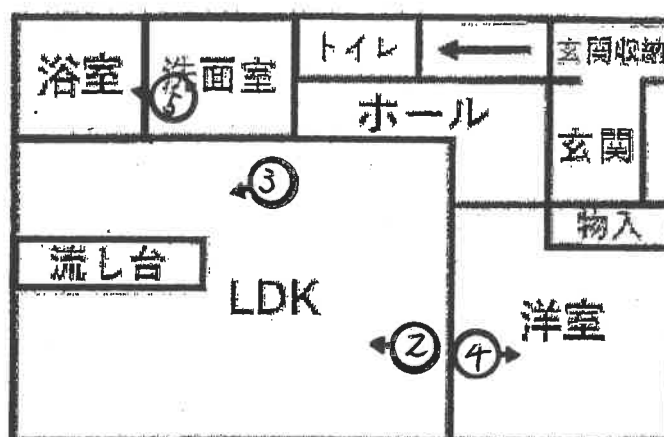
※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

建 物 間 取 図

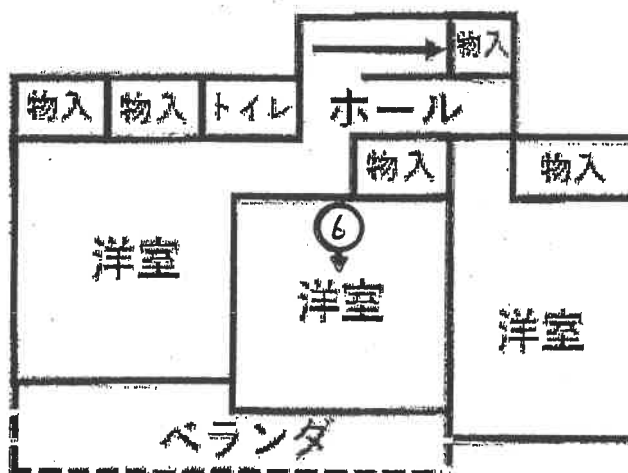


←○写真撮影位置・方向

1F



2F



※本図は概略図の参考図であり、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	70号
令和 8年 6月30日	受 命
令和 8年 8月18日	現地調査
令和 8年 8月18日	評 価
令和 8年 9月 1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
渡辺健太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,304,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,622,000円
物件2（建物）	金 9,682,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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の建物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原則として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	栃木市箱森町 1971番8 宅地 165.01m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	栃木市箱森町1971番地8 1971番8 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 60.03m ² 2階 46.58m ²	登記簿とほぼ同じ

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	J R・東武「栃木」駅の北西方、約2.3km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、栃木市のほぼ中央部、県道309号栃木環状線の西側背後に形成される住宅地域である。当地域は、土地区画整理事業施行済み地域であるため、比較的住環境に優れるほか、上記県道沿いには比較的規模の大きい商業施設等の立地も見られる。なお、周辺において宅地分譲等も行われており、今後は更に住宅地域としての熟成度は高まっていくものと考えられる。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 地区計画（箱森西部）あり
画 地 条 件	地積 : 165.01m ² 間口 : 東西 約13m 奥行 : 南北 約13m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	・南側約6m舗装市道（14287号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ・東側約4m舗装市道（14280号線、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の敷地として利用されている。	
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	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。	

特 記 事 項	・ 物件1上に簡易物置、サイクルポート及び電柱が存する。 ・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（泉川条里跡）内に存しており、文化財保護法等の規制を受ける。 ・ 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	
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28年 7月26日新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 約15年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 ルーフイング葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等
床面積（現況）	1階60.03㎡ 2階46.58㎡ 計 106.61㎡
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 後掲資料（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	建物所有者が空家として管理占有している。
特 記 事 項	・建物内において猫と犬を飼育していたとのことであり、内壁等の一部に損傷が認められる。 ・建物には太陽光パネルが設置されているが、所有権留保の状態にあるものと思われ、本件評価においては考慮していない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	30,900	1.01	165.01	0.90	4,635,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/100 = 30,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

イ 個別格差：角地+1

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）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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	180,000	106.61	0.60	11,514,000

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

経過年数約10年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約15年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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15年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)＝0.60

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	4,635,000	0.50	法定地上権	2,318,000

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50%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	4,635,000	-2,318,000		1.00	0.70	1,622,000
2	11,514,000	+2,318,000	1.00	1.00	0.70	9,682,000
一括価格（合計）						11,304,000

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 栃木(県)-7

所 在：栃木市箱森町1963番4
「箱森町24-39-4」

地 目：宅地

価 格：30,700円／㎡

位 置：栃木駅 3,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：234㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東6m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：戸建住宅が建ち並ぶ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・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

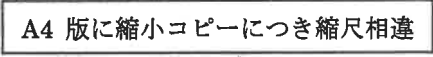
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



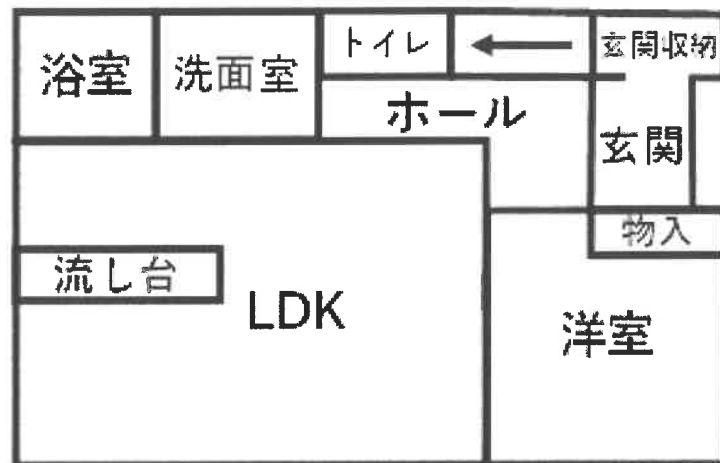
建物図面・各階平面図写



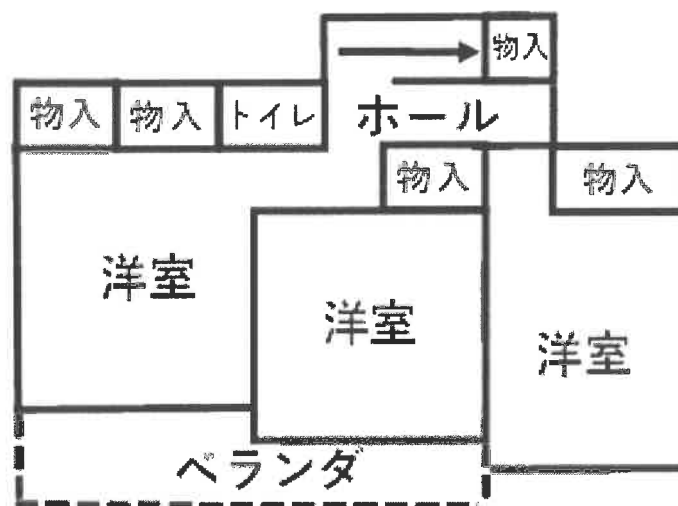
建 物 間 取 図



1F

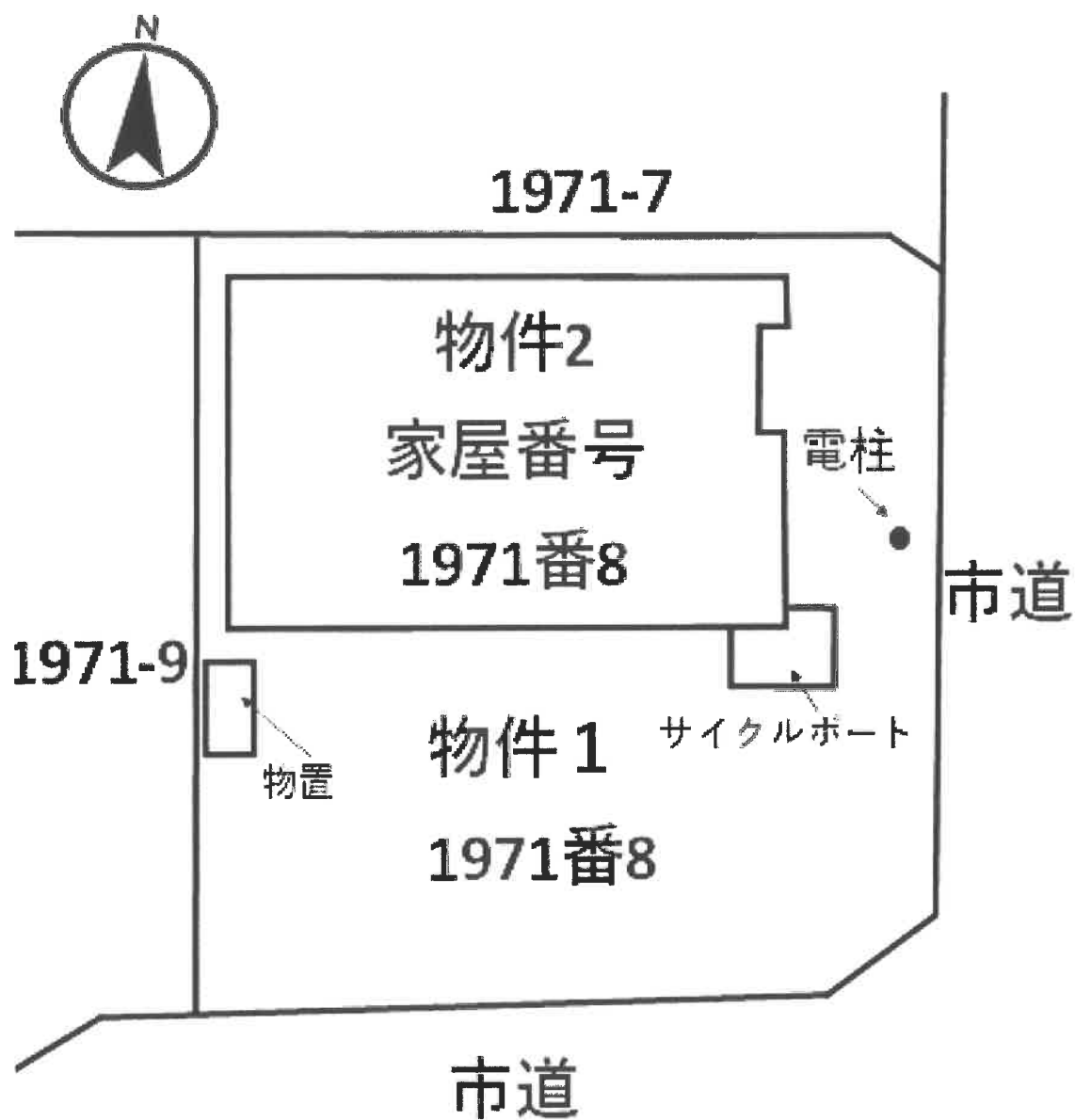


2F



本図は概略図の参考図であり、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



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。