令和　８年（ケ）第　　１９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００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　９年　１月　８日　午前１０時００分 宇都宮地方裁判所
特別売却実施期間	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１１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	2,119,000 1,695,200		423,800	45,513	6,501
備考					

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　栃木市入舟町字鵜島

　　地　　番　　１３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．２６平方メートル

令和　８年　（ケ）　　第１９号

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき，前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから，競売市場における市場性等を考慮して，民事執行規則３０条の３により，下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和８年９月１５日

宇都宮地方裁判所

裁判官　　平野智大

記

物件番号	前回の売却基準価額（円）	減価割合	今回の売却基準価額（円）	買受けの申出の保証（円）	買受可能価額（円）
1	4,238,000	50／100	2,119,000	423,800	1,695,200

令和　8年（ケ）第　　19号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月11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】
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】
駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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。

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　栃木市入舟町字鶉島

　　地　　番　　１３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．２６平方メートル

令和８年(ケ)第　１９号
令和８年３月　５日受理
令和８年６月　９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

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　栃木市入舟町字鵜島

　　地　　番　　１３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．２６平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）栃木県栃木市入舟町３番２１号付近
土地	物件１
現況地目	□宅地　（物件　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１）　□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	■土地所有者（破産管財人）　　□その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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	
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
■所有者元代表者	1　本土地は、株式会社栃木北洋が駐車場として使用しています。以前は、北側隣接地である１３番１２の土地の一部を借地して一体で使用していましたが、現在は返却済みです。駐車場として借地もしていましたが、すべて解約済みです。今は。私や息子の自動車を駐車しています。 2　本土地の南東角付近及び北側１３番１２の土地との境界付近の東側接道から約１m程度西側に入った所にそれぞれコンクリート杭があります。
■所有者破産管財人	1　本物件については、破産財団からの財団放棄を破産裁判所へ申請中です。

（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、砂利敷きの駐車場であり、所有者の元役員が駐車場として使用しており、現在、第三者の占有はない。
3　本土地の西側に水路がある。
4　本土地の南東角付近及び北側１３番１２の土地との境界付近の東側接道から約１m程度西側に入った所にそれぞれコンクリート杭が存在する。
5　本土地の東側に幅員約3.5～4.9mの舗装された市道（11168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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月9日（月） 10：20－10：30	宇都宮地方法務局栃木支局	登記事項要約書入手 地積測量図写し交付申請（該当なし）
8年3月9日（月） 11：50－12：10	栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
8年3月9日（月） 12：35－13：00	物件所在地	物件調査、写真撮影
8年3月10日（火）	当庁	破産管財人から電話聴取
8年3月25日（水） 9：55－10：20	物件所在地	所有者元代表者と面談、物件調査、写真撮影（評価人同行）
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。

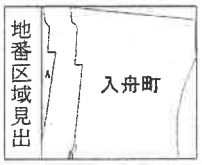
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



（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。



Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在	栃木市入舟町字鵜島				地番	13番11		
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	明治9年12月			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1月15日
宇都宮地方法務局栃木支局
登記官 [redacted]

請求番号：20-3
(1/1)

栃木市地籍集成編纂図

参考 写

令和８年３月９日

N



大字名	入舟町	地番	13-11

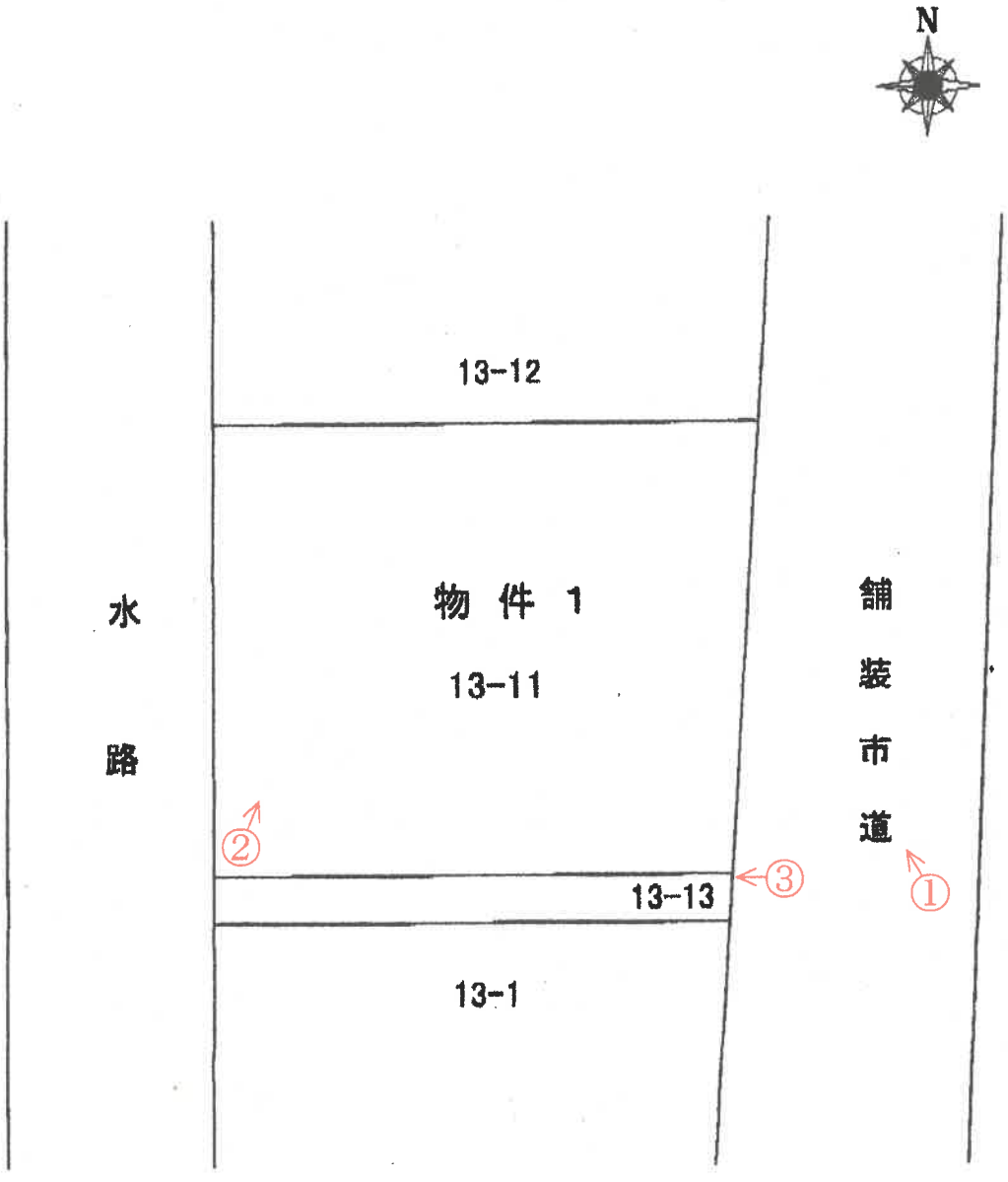
この図面は法務局の公図などから編集したものですが、権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和６年１月１日 時点

A４版に縮小コピーにつき縮尺相違 1:1,000 0 5 10 20 30 40 m

物件１

土地現況図

←○写真撮影位置・方向



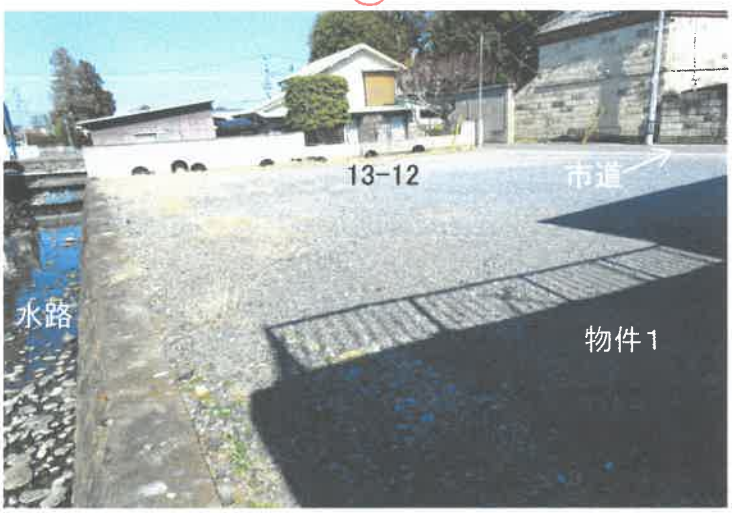
（注）本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

①



外観

②



外観

③



南東角付近のコンクリート杭

令和 8年（ケ）第　　１９号
令和 8年 2月24日　受　　命
令和 8年 3月25日　現地調査
令和 8年 5月 1日　評　　価
令和 8年 5月 7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
富　田　晃　司

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金　　４，２３８，０００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、法定の手続き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　　番 地　　目 地　　積	栃木市入舟町字鶉島 １３番１１ 宅地 208.26㎡	同左

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	ＪＲ両毛線「栃木」駅北方直線距離約1000ｍ 栃木市ふれあいバス「藤沼酒店前」停留所南方直線距離約70ｍ	
付近の状況	対象物件の近隣地域は、栃木駅の北方の一般住宅、店舗、事業所、駐車場等が混在する地域である。 当該近隣は、巴波川の西方、入舟橋や常盤橋の南西方に位置し、一般住宅、事業所、駐車場等が混在している地域で、周りには市立文学館や市立美術館、横山郷土館などの観光施設があり、栃木市くらのまち保育園、栃木市立栃木中央小学校、県立栃木高校などの教育施設にも近い地域である。	
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 地積　：208.26㎡ 規模　：ほぼ標準的 間口　：約12.0ｍ 奥行　：約15.0ｍ 形状　：ほぼ長方形 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	
接面道路の状況	東約3.5～4.9ｍ舗装市道（建築基準法第４２条第２項道路に該当）	
土地の利用状況等	南側で隣接する株式会社栃木北洋の駐車場として利用されている。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり（（注）のとおり） 都市ガス：前面道路に本管あり（（注）のとおり） 下水道：前面道路に本管あり（（注）のとおり） （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	・土壌汚染：土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地について、有害物質使用特定施設などの、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	・間口、奥行については、公図によった。 ・東側の市道は、部分的に4m未満の所もあることから、建築基準法第４２条第２項道路となっている。 　ただ、対象物件の東側は、境界確定図によると、約4.5mとのことなので、セットバックなどは必要ないとのことである。 ・西側の水路は、特に名称などはついておらず、法定外水路（河川法によらない水路）となっている。 ・本件土地の南側に株式会社栃木北洋の建物があり、この栃木北洋の駐車場として利用されている。 ・上水道は、東側市道に100ｍｍのＤＣＩＰ管の本管が入っており、引き込みは可能である。 ・下水道は、東側市道に200ｍｍのＶＵ管の本管が入っており、引き込みは可能である。 ・都市ガスは、東側市道に50ｍｍのＰＥ管の本管が入っており、引き込みは可能である。 ・栃木市は、平成27年（2015年）9月の関東・東北豪雨では、記録的な大雨となり、巴波川、赤津川が氾濫したほか、各地で土砂崩れ、床上・床下浸水など甚大な被害を受けた。 　栃木市危機管理課によるとこの大雨により、巴波川に隣接したところでは、約1m、大通り沿いでは約60cmの浸水となった。 ・さらに、この4年後の令和元年（2019年）10月の東日本台風（台風第19号）では、市内において、永野川の堤防決壊、巴波川の越水、その他の中小河川等による浸水被害や土砂崩れが発生し、8,000棟を超える住家が被害を受けた。 　巴波川周辺部は、このときの方が被害が大きかったとのことである。 ・本件土地は駐車場となっているが、上記の時には、床上浸水レベルの浸水被害があったとのことである。水害の被害にあった車は、エンジンや電気系統にダメージがあると修理が難しくなる。 ・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。

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	32,300	0.90	208.26	1.00	6,054,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　栃木-6

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
33,700円／㎡	×	99.6／100×		100／100×		100／104	＝	32,300円／㎡

◇時点修正：年率-1.20％を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：4％補正

イ　個別格差：巴波川に近接▲10

ウ　地積：登記記載の地積。

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、土地について、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

物件番号	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	6,054,000			1.00	0.70	4,238,000
一括価格（合計）						4,238,000

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　　：0.70

第６　参考価格資料

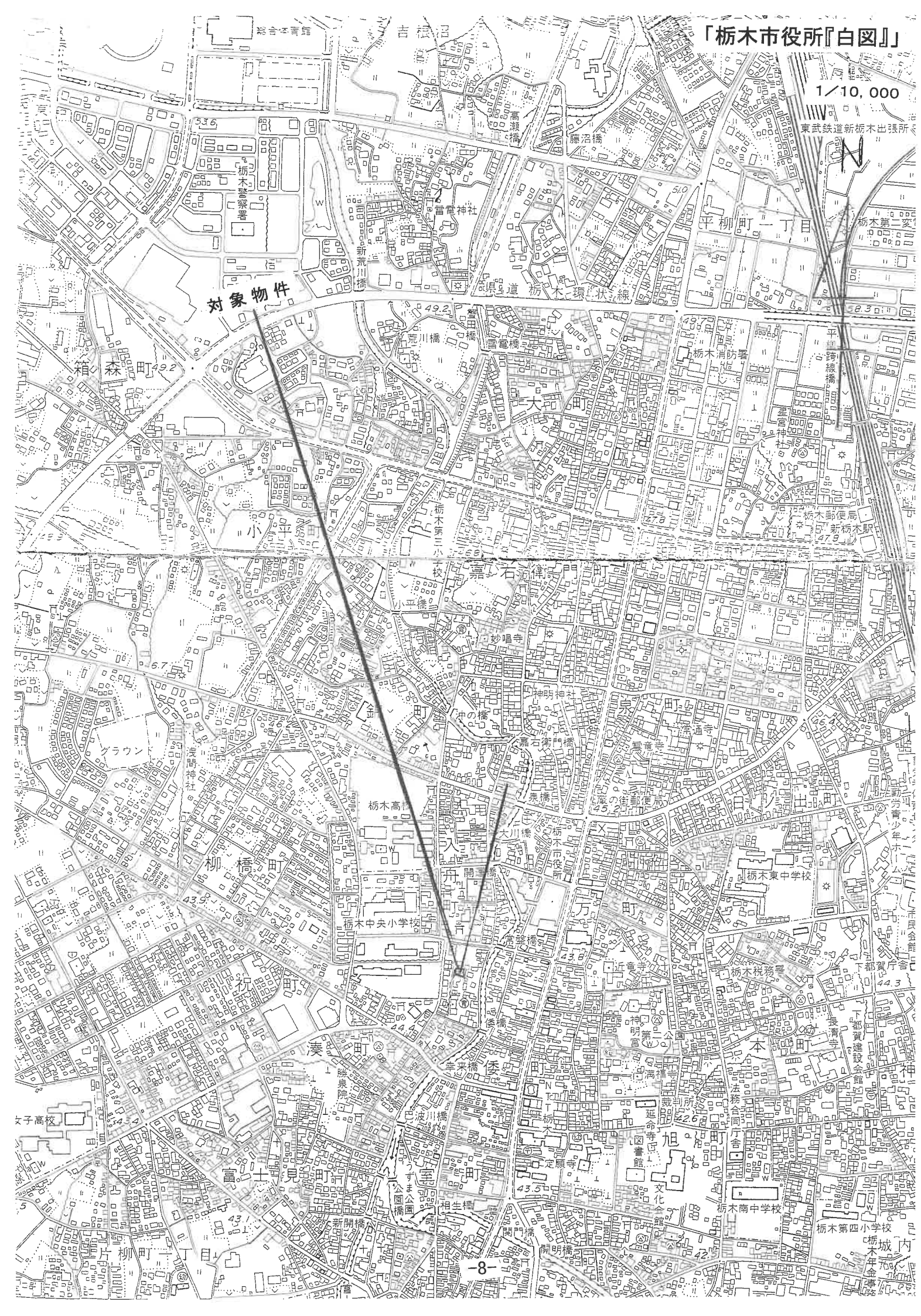
１　地価公示価格　栃木-6

所　　在：入舟町字鵜島４０番２１
　　「入舟町１９－７　　」
地　　目：宅地
価　　格：33,700円／㎡（対前年変動率 -1.20%）
位　　置：栃木駅　１４００ｍ（道路距離）
価格時点：令和 8年 1月 1日
地　　積：357㎡
供給処理施設：水道　下水道　ガス
接面街路：西５．２ｍ市道、北側道
用途指定等：市街化区域 第１種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

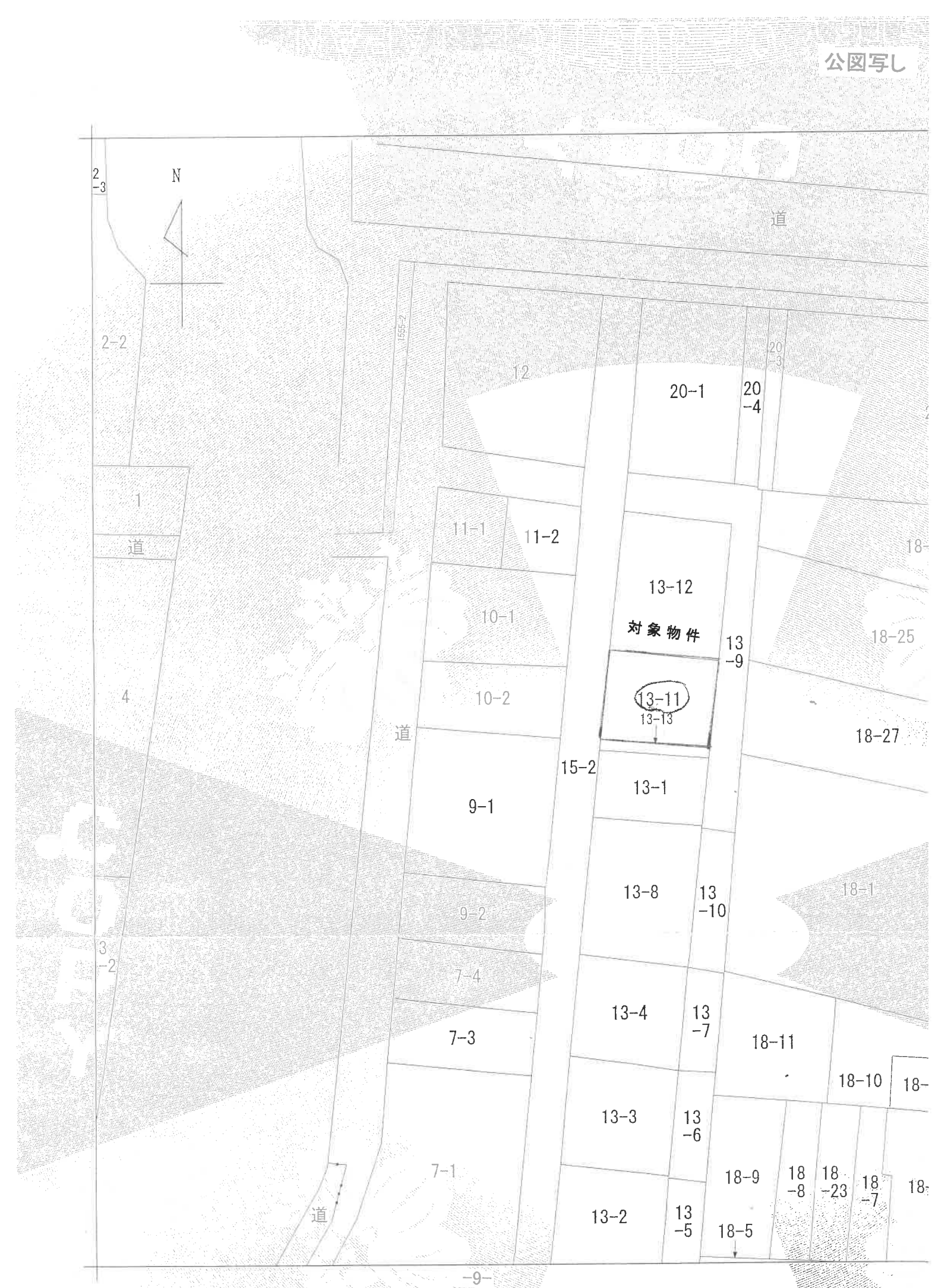
第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写し
３　隣接する建物の建物図面写し・各階平面図
４　土地現況図

以　上


「栃木市役所『白図』」
1／10，000
東武鉄道新栃木出張所
N
対象物件
栃木警察署
雷電神社
新荒川橋
藤沼橋
高瀬橋
県道 栃木環状線
平柳町一丁目
栃木第二高
栃木消防署
平跨線橋
箱森町
大町
荒川橋
雷電橋
鷲田橋
小平町
栃木第二小学校
新栃木駅
栃木郵便局
嘉右衛門町
妙唱寺
泉町
神明神社
浅間神社
グラウンド
栃木高校
栃木中央小学校
柳橋町
祝町
湊町
女子高校
富士見町
片柳町一丁目
新開橋
公園橋
相生橋
開門橋
開明橋
大川橋
常盤橋
幸来橋
倭橋
栃木市役所
栃木東中学校
栃木税務署
栃木南中学校
栃木第四小学校
栃木年金事務所
本町
旭町
城内
延命寺
定願寺
満禅寺
長清寺
栃木地方裁判所
栃木簡易裁判所
栃木合同庁舎
図書館
文化会館
神明第二公園
栃木労働基準監督署
栃木青少年ホーム
栃木県民会館
栃木県庁舎
下都賀建設会館
下都賀農業協同組合
栃木郵便局
栃木駅
栃木警察署
栃木市役所
栃木中央小学校
栃木高校
栃木東中学校
栃木南中学校
栃木第四小学校
栃木年金事務所
栃木地方裁判所
栃木簡易裁判所
栃木合同庁舎
栃木税務署
栃木消防署
栃木第二高
栃木第二小学校
栃木駅
栃木郵便局
栃木警察署
栃木市役所

公図写し

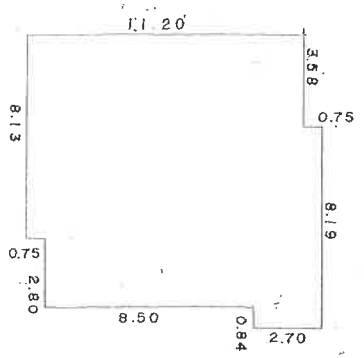


（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備

0201470

各階平面図

壱階

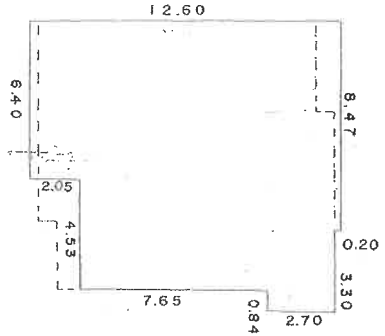


求積

8.13	X	0.75	=	6.0975
10.93	X	8.50	=	92.9050
11.77	X	1.95	=	22.9515
8.19	X	0.75	=	6.1425
合計				128.0965

床面積 128.09 m²

弐階



求積

6.40	X	2.05	=	13.1200
10.93	X	7.65	=	83.6145
11.77	X	2.70	=	31.7790
8.47	X	0.20	=	1.6940
合計				130.2075

床面積 130.20 m²

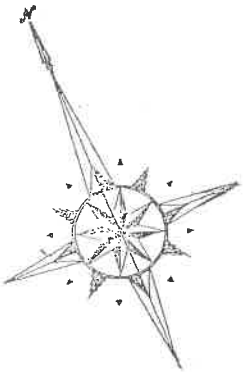
作製者

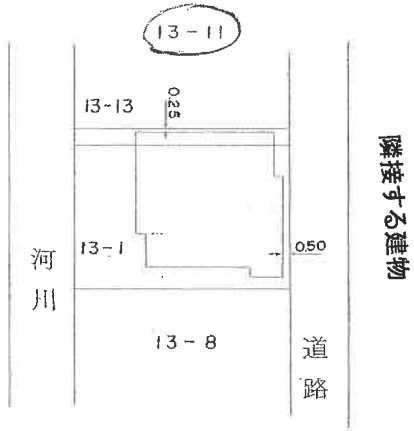
縮尺 1/250

2361050

建物図面 各階平面図

家屋番号	13－1
建物の所在	栃木市入舟町字鵜島13番地1





(S)H 56年 2月16日 登記

(長源納)

縮尺 1/500

申請人

縮小(82%)につき縮尺相違

土　地　現　況　図

N

土地の形状・位置関係は概ねの表示である

