令和　８年（ケ）第　　３７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　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	1, 478, 500 1, 182, 800	一括	295, 700	13, 124	0
1	804, 500				
2	674, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　下都賀郡野木町大字丸林字都

　　地　　番　　６６０番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３４．３５平方メートル

２　所　　在　　下都賀郡野木町大字丸林字都６６０番地７

　　家屋　番号　　６６０番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　４３．０６平方メートル

令和　８年　（ケ）　　第３７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１４日

宇都宮地方裁判所

裁判官　　吉岡　あゆみ

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）
1～2	2,957,000	50／100	1,478,500	295,700	1,182,800
1	1,609,000	50／100	804,500		
2	1,348,000	50／100	674,000		

令和　８年（ケ）第　　３７号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月１０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。

令和　８年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　下都賀郡野木町大字丸林字都

　　地　　番　　６６０番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３４．３５平方メートル

２　所　　在　　下都賀郡野木町大字丸林字都６６０番地７

　　家屋　番号　　６６０番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　４３．０６平方メートル

令和８年(ケ)第３７号
令和８年４月１７日受理
令和８年５月 17 日提出

現況調査報告書

宇 都 宮 地 方 裁 判 所
執 行 官　小 堀 尊 久

（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　　37号

物　件　目　録

1　所　　在　　下都賀郡野木町大字丸林字都

　　地　　番　　660番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　134．35平方メートル

2　所　　在　　下都賀郡野木町大字丸林字都660番地7

　　家屋　番号　　660番7

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　43．06平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県下都賀郡野木町大字丸林６６０番地７
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	本件土地上には車検切れの軽自動車が放置してある。
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が異なる（□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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している □「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　┌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
■栃木県建築指導課職員	本件土地北西側について、建築基準法上の道路としての認定は存在しません。

（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　物件所在地に臨んだところ、本件建物に人が居住している気配はなかった。次に物件所有者宛に事務連絡文書を送付したが回答はなかった。そこで、立会人を立ち会わせ技術者に解錠させて屋内に立ち入り宅内を見分したところ、十数年前位までは所有者以外の第三者が本件建物を使用していた形跡が見受けられたが、宅内の諸状況から現在は占有を離脱しているものと認めた。よって、本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認めた。

2　本件建物を見分したところ、ドアの建付けが悪い箇所があるほか、床、壁及び天井が茶色に変色しており築年数相当以上に汚損している状況が見受けられたほか、宅内には鳥の死骸が複数存在した。なお、宅内には洗濯機置き場が存在せず、浴室洗い場に洗濯機が置いてある状況であった。

　また、本件土地上には車検切れの軽自動車が放置されている。

3　本件土地の北西側に幅員約６．０ｍの舗装町道が接面しており、当該道路は建築基準法４２条１項１号に該当する。なお、本件土地北西側は北東側隣接土地（６６０番８土地）と一体となって未舗装通路を形成しているが、栃木県建築指導課によれば当該未舗装通路部分について建築基準法上の道路としての認定は存在しないということである。

（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
R8年4月22日（水） 10：15－10：40	野木町役場	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年4月22日（水） 10：50－10：55	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R8年4月22日（水） 15：10－15：15	栃木県建築指導課	道路関係調査
R8年4月22日（水）	当庁（郵便）	物件の使用状況等に関する照会書送付（回答無し）
R8年5月15日（金） 13：40－14：00	物件所在地	立会人を立ち会わせ技術者に解錠させて屋内立入調査、屋内写真撮影、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　8年　5月15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。

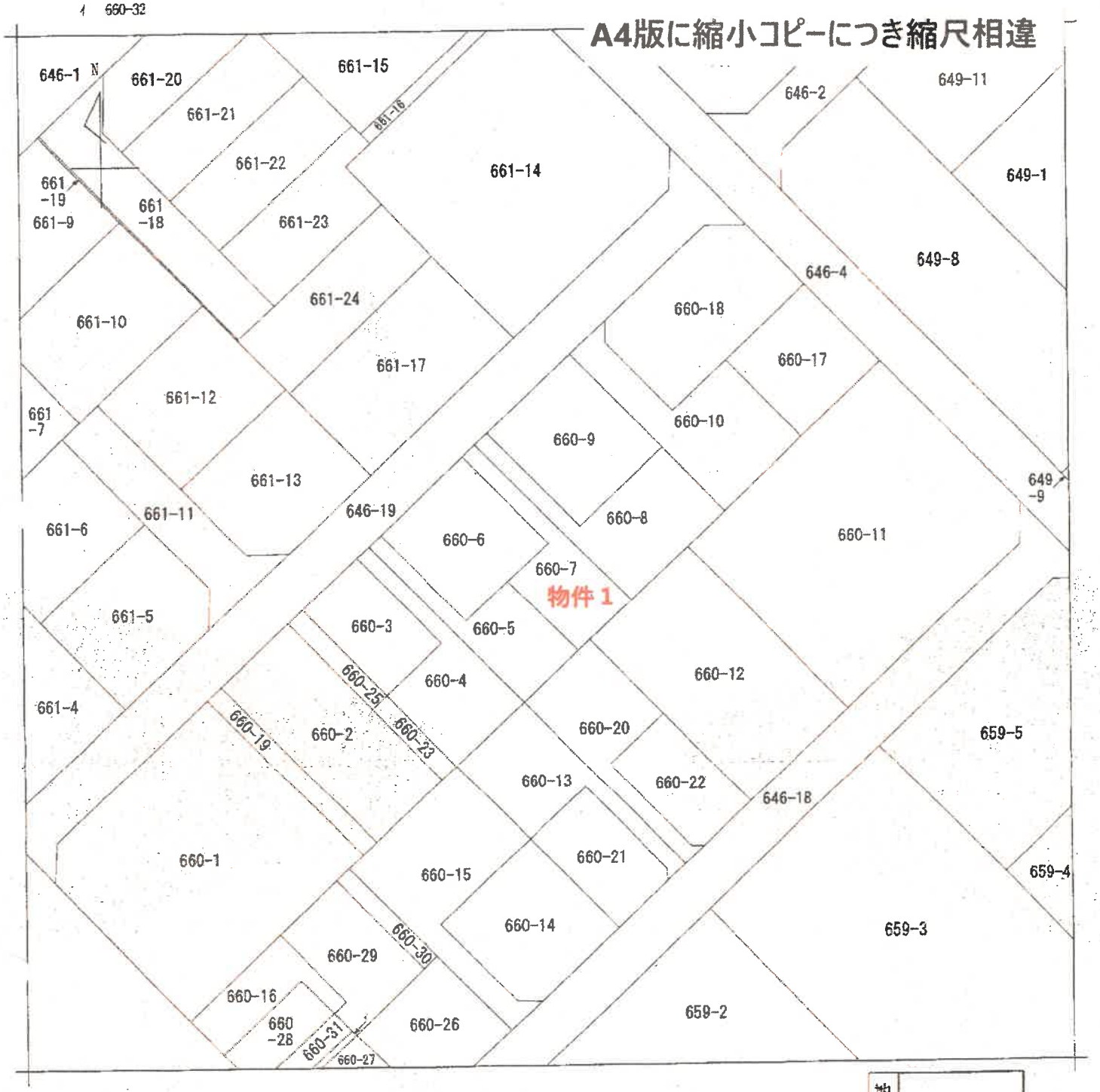
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 660-32

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



地番区域見出	大字丸林

請求部分	所在	下都賀郡野木町大字丸林字都			地番	660番7			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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	昭和62年5月2日			備付年月日(原図)	昭和62年7月8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。

（宇都宮地方法務局小山出張所管轄）

令和8年3月6日

宇都宮地方法務局

登記官

（ 6 枚目）

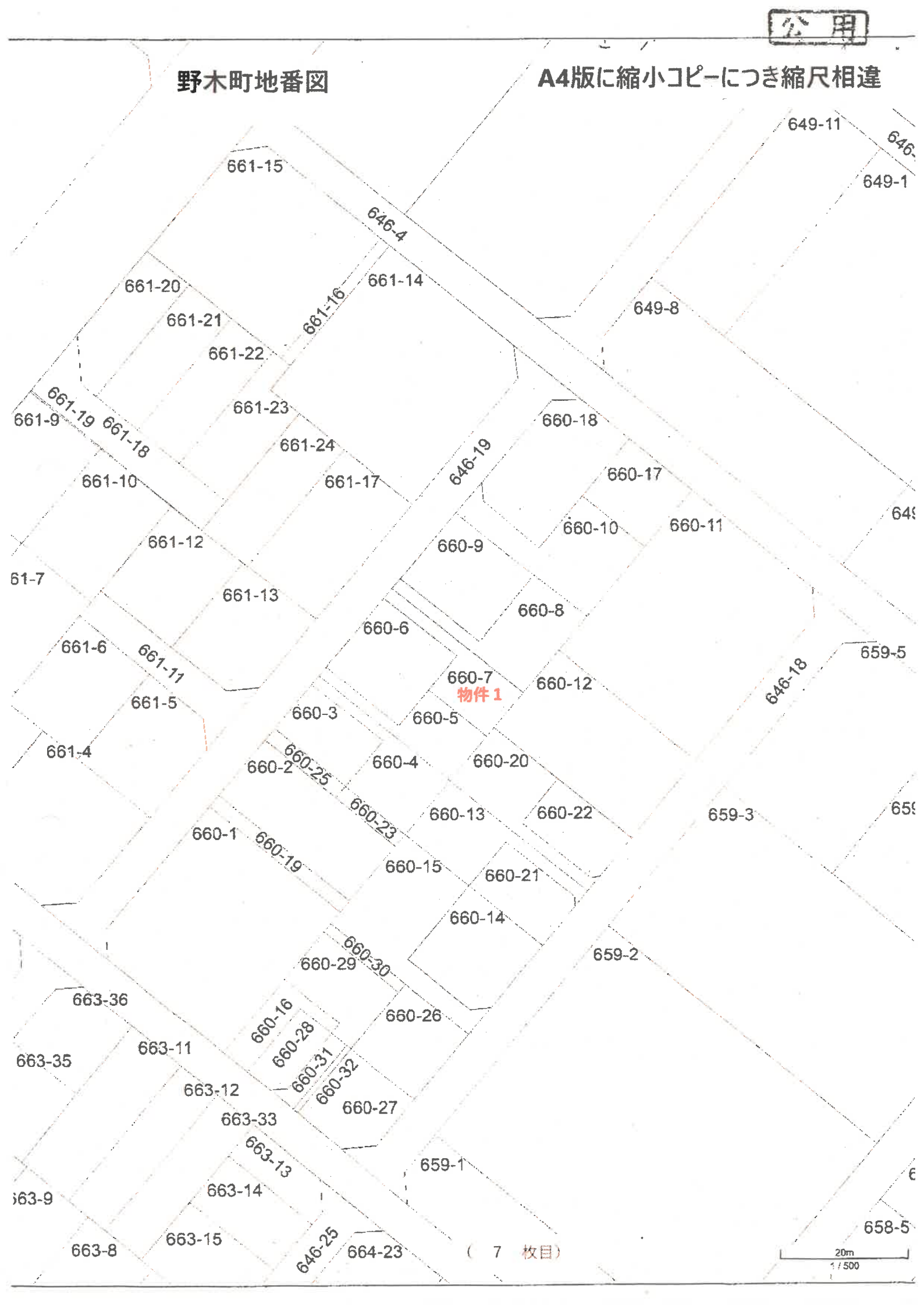
請求番号：24-1

(1/1)

公用

野木町地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



登記年月日：平成6年4月20日

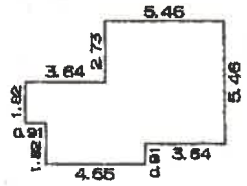
1207229

各階平面図

家屋番号	660-7
建物の所在	下都賀郡野木町大字丸林字都660番地7

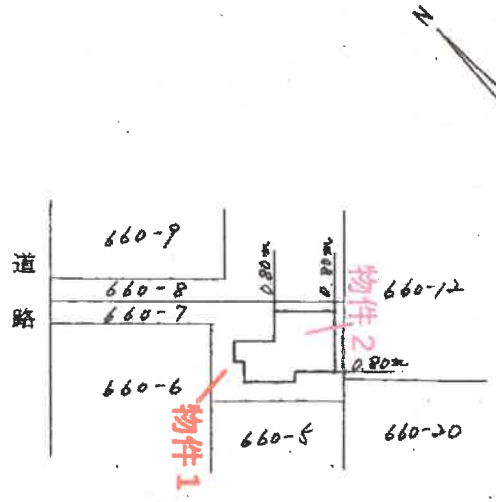
建物図面

~~各階平面図~~



求積表

0.91	× 1.82	=	1.6562
2.73	× 3.64	=	9.9372
1.82	× 6.37	=	11.5934
3.64	× 5.46	=	19.8744
合計			43.0612
床面積			43.06㎡



H6.4.20

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

（平成6年4月5日作成）

（栃木県土地[illegible]会用紙）

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。

（宇都宮地方法務局小山出張所管轄）

令和8年3月6日　宇都宮地方法務局

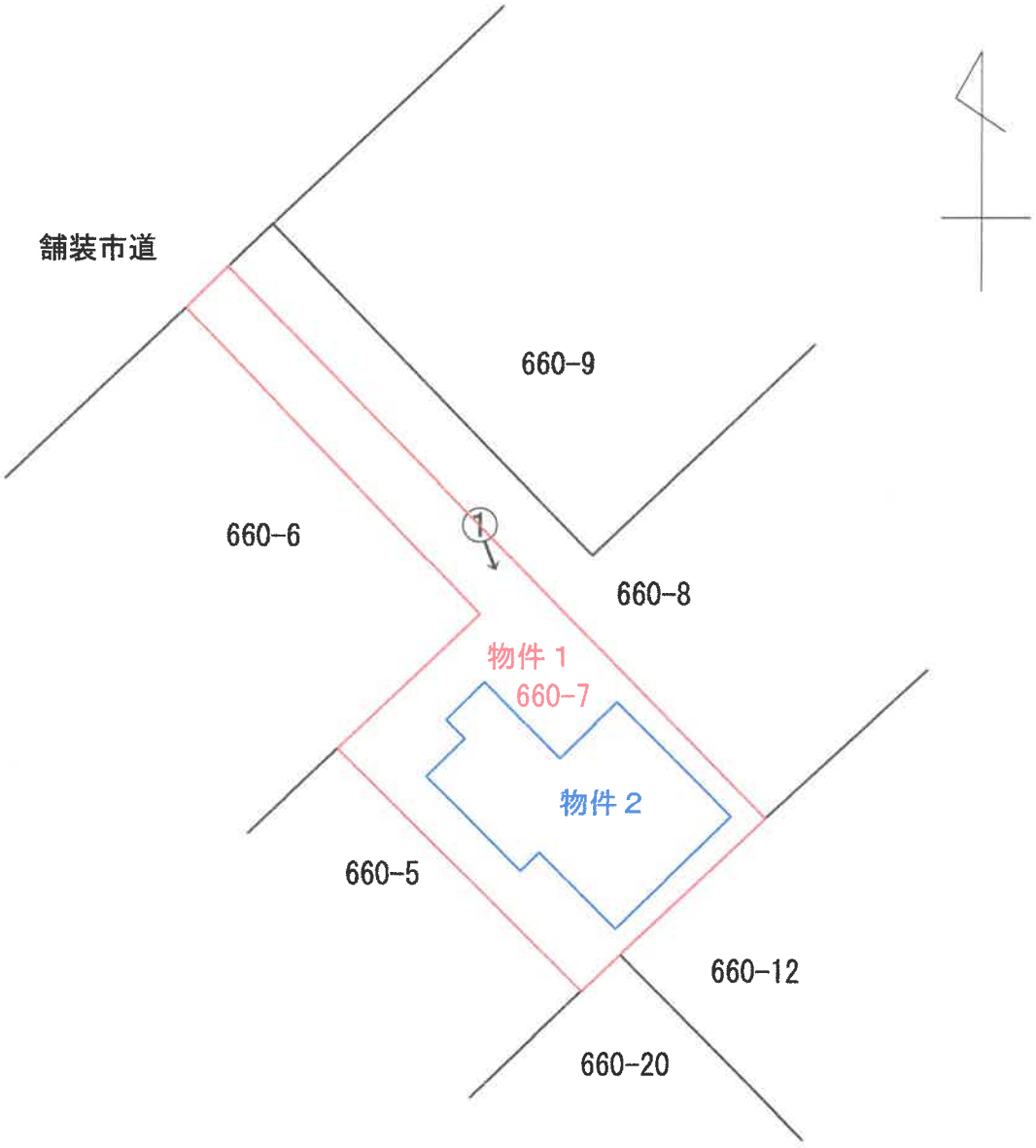
（8枚目）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：24-2

土地建物位置関係図

※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。

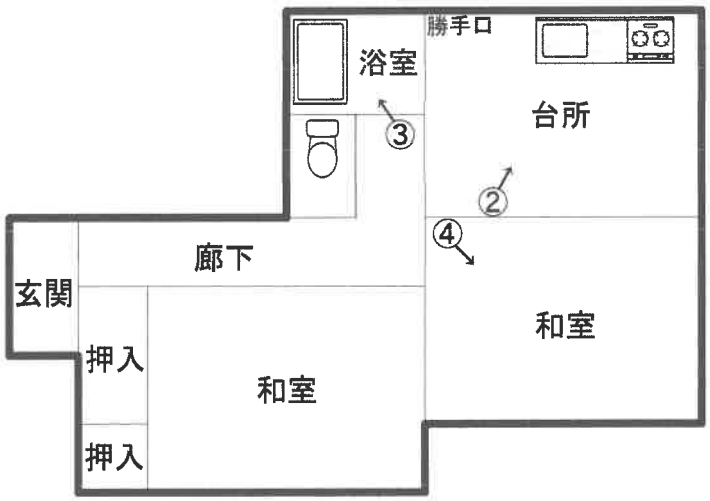


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

（　９　枚目）

建物間取図（物件２）

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真１



写真２（台所）



写真３（浴室）



写真４（南東側和室）



令和 8年（ケ）第　　３７号
令和 8年 3月25日　受　　命
令和 8年 5月15日　現地調査
令和 8年 6月 5日　評　　価
令和 8年 6月 8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

一　括　価　格	
金 ２，９５７，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，６０９，０００円
物件２（建物）	金　１，３４８，０００円

①　一括価格は、物件１、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、配当の割付と超過売却（民事執行法７３条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
③　物件１の土地価格は物件２の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件２の価格は当該敷地利用権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	下都賀郡野木町大字丸林字都 ６６０番７ 宅地 134.35㎡	同左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	下都賀郡野木町大字丸林字都 ６６０番地７ ６６０番７ 居宅 木造セメント瓦葺平家建 1階43.06㎡	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宇都宮線「野木」駅南東方直線距離約430m おーバス渡良瀬ライン「寒沢」停留所南西方直線距離約2300m	
付近の状況	対象物件の近隣地域は、ＪＲ宇都宮線野木駅の南東方の区画整然とした住宅地域である。 当該近隣は、都公園近くの区画整理の行われた住宅地域であり、オータニ野木店やドラッグストアコスモス野木店、クスリのアオキ丸林店などの店舗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 防火規制	市街化区域 第１種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし
画地条件	物件１ 地積　：約134.35㎡ 規模　：ほぼ標準的 間口　：約2.0m 奥行　：約26.5m 形状　：不整形 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	北西約6.0m舗装町道(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。	
供給処理施設	上水道：あり（（注）のとおり） 都市ガス：なし 下水道：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。 ・対象物件の周辺の地域は、野木駅周辺土地区画整理事業が行われた地域である。この土地区画整理事業は、換地処分は昭和62年4月15日、施行面積は、約106.9ha、減歩率は、約22.9％（公共約16.2％、保留約6.7％）であった。 ・上水道は、北西側市道に100ｍｍＶＰ管の本管が入っており、そこから、30ｍｍのＶＰ管で取り出しており、さらにそこから分岐して13ｍｍのＶＰ管で引き込みをしており、メーターは13ｍｍを使用している。 ・下水道は、北西側市道に200ｍｍＶＵ管の本管が入っており、そこから、150ｍｍで取り出して、敷地内に公共マスの引き込みをしている。 ・小山遺跡に該当しており、建物の建替え等をする場合には、文化財保護法による届出を要する。 ・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	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59年 4月日不詳新築 経過年数　　42年 経済的残存耐用年数　　8年
仕　　様	構　造　木造セメント瓦葺平家建 屋　根　セメント瓦葺 外　壁　サイディング　タイル　その他 内　壁　ビニールクロス　合板　ボード　その他 天　井　ビニールクロス　合板　ボード　その他 床　　フローリング　畳　その他
床面積（現況）	1階43.06㎡ 計 43.06㎡
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　居宅
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。
特記事項	・野木町水道課によると、平成24年10月から、上水道は休止しているとのことである。 　新たに使用する場合、その使用者が開始届を出せばよいとのことであった。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ	地積（㎡）ウ	建付減価エ	市場性修正オ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	41,700	0.80	134.35	0.90	1.00	4,034,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　野木-1

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
43,600円／㎡	× 100.4／100×	100／100×	100／105 ＝	41,700円／㎡

◇時点修正：年率0.90%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ　個別格差：間口・奥行の関係▲10 形状等▲10

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：0.90

オ　市場性修正　：1.00

②　物件２（建物）

当該建物の再調達原価を，現在の建物建築費の推移動向，消費税の課税等も考慮した上，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，建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率ウ	市場性修正エ	建物の価格（円）ア×イ×ウ×エ=オ
2	160,000	43.06	0.06	1.00	413,000

ア　再調達原価　：160,000円/㎡

イ　現況延床面積：43.06㎡

ウ　現　価　率

経過年数42年，経済的全耐用年数50年，経済的残存耐用年数8年，

観察減価及び中古建物の市場性減価60%，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8年／経済的全耐用年数50年)}×(1－観察減価60%)≒0.06

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

物件番号	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	4,034,000	0.40	法定地上権	1,614,000

法定地上権不成立の場合には、場所的価値10％を考慮する。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	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	4,034,000	−1,614,000		0.95	0.70	1,609,000
2	413,000	＋1,614,000	1.00	0.95	0.70	1,348,000
一括価格（合計）						2,957,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：物件１　0.95　物件２　0.95　埋蔵文化財包蔵地▲5
オ　競売市場修正　　：物件１　0.70　物件２　0.70

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　野木-1

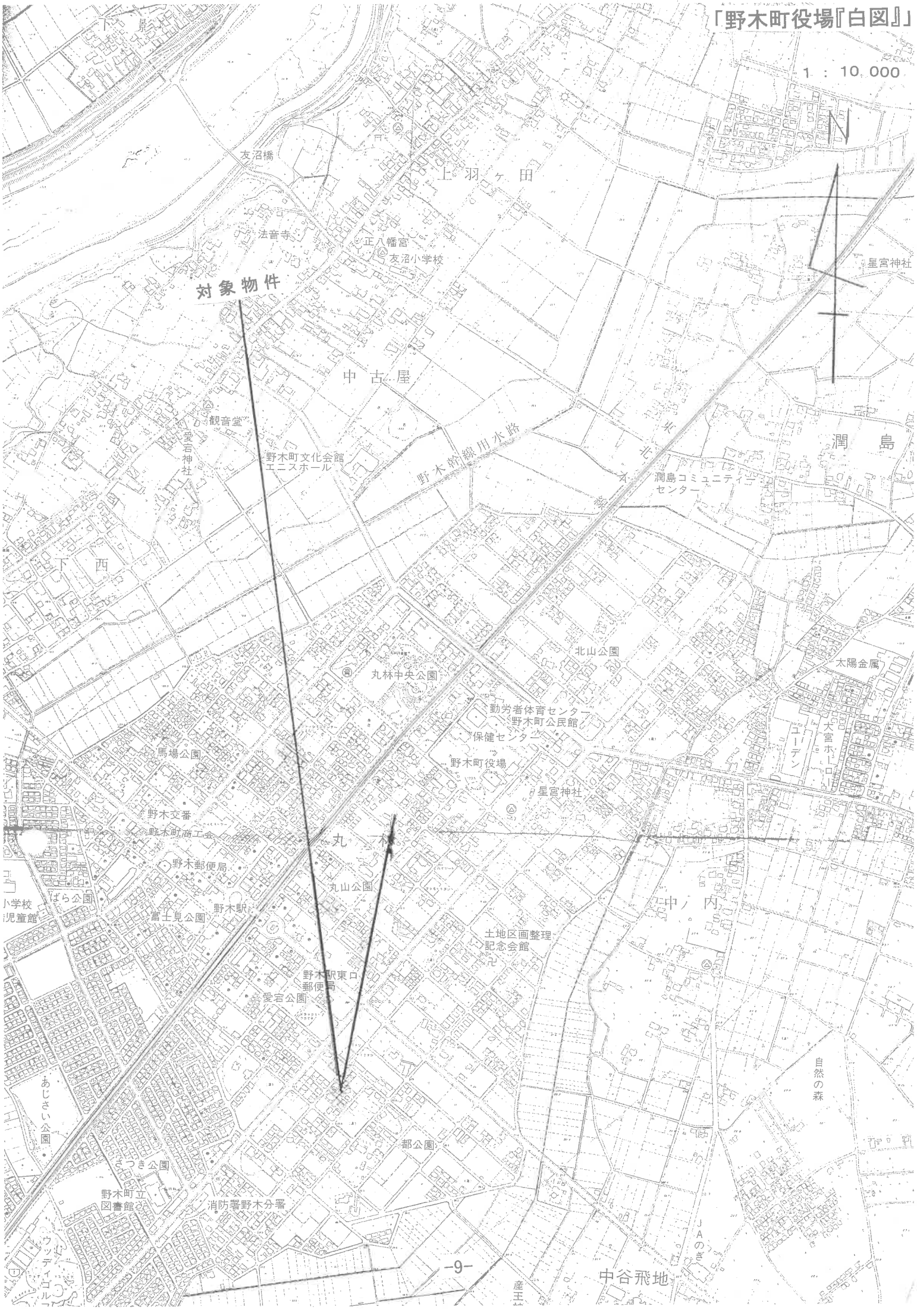
所　　在：下都賀郡野木町大字丸林字愛宕５５１番３
地　　目：宅地
価　　格：43,600円／㎡（対前年変動率 0.90%）
位　　置：野木駅　１８０ｍ（道路距離）
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：298㎡
供給処理施設：水道　下水道　ガス
接 面 街 路：南西　６ｍ　町道
用途指定等　：市街化区域 第１種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要　：野木駅周辺の区画整然とした住宅地域

第７　附属資料

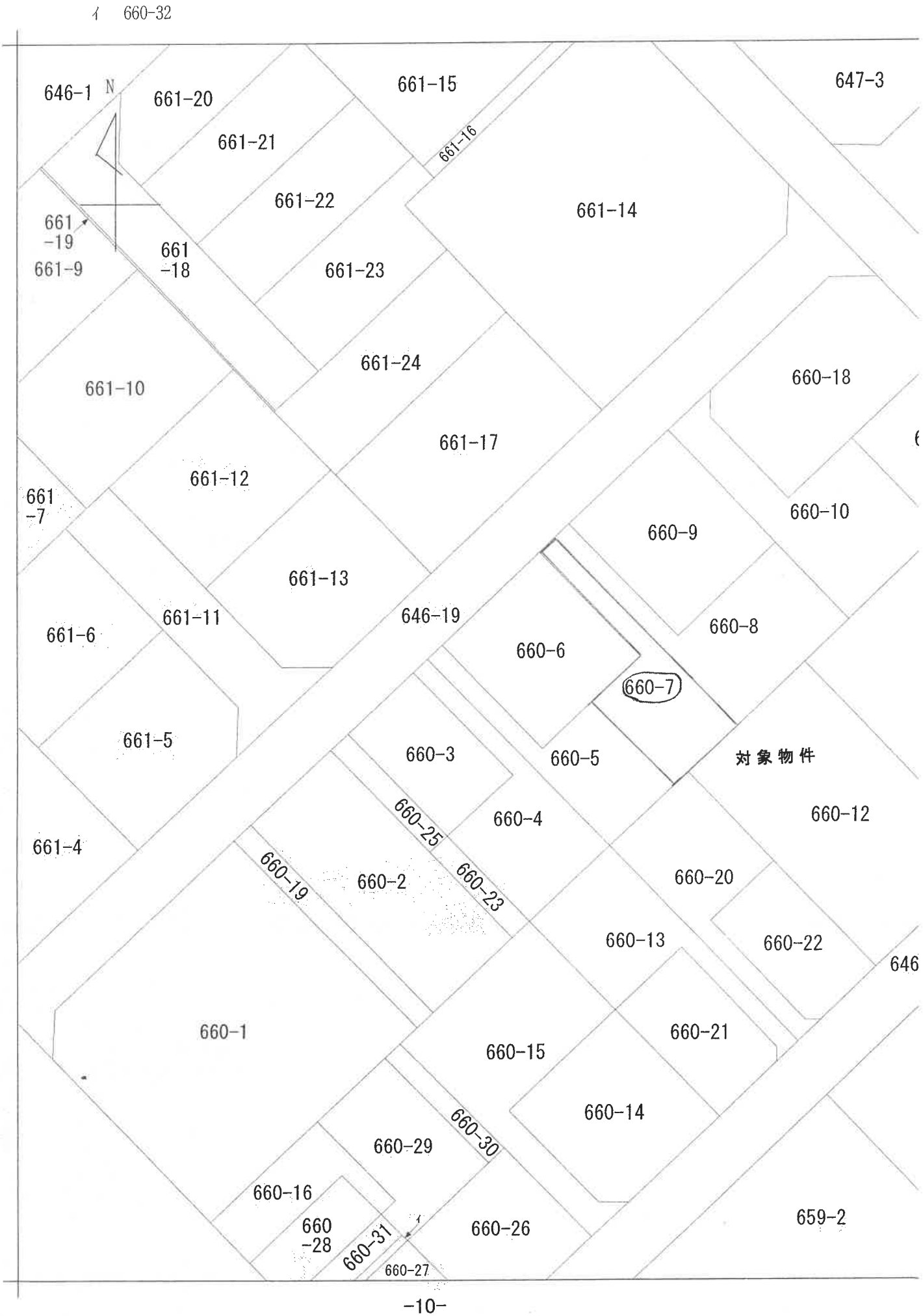
１　受命物件の位置図
２　公図写し
３　建物図面写し・各階平面図
４　土地建物位置関係図
５　建物間取図

以　上

「野木町役場『白図』」


1 : 10,000
N
対象物件
友沼橋
上羽ヶ田
法音寺
正八幡宮
友沼小学校
星宮神社
中古屋
観音堂
愛宕神社
野木町文化会館
エニスホール
野木幹線用水路
潤島
潤島コミュニティーセンター
下西
北山公園
丸林中央公園
太陽金属
勤労者体育センター
野木町公民館
保健センター
大宮ホーユーデン
馬場公園
野木町役場
星宮神社
野木交番
野木町商工会
丸林
野木郵便局
丸山公園
ばら公園
野木駅
富士見公園
中ノ内
土地区画整理記念会館
野木駅東口郵便局
愛宕公園
自然の森
あじさい公園
都公園
さつき公園
野木町立図書館
消防署野木分署
JAのぎ
中谷飛地
産王

公図写し

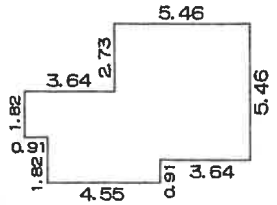

660-32
646-1
N
661-20
661-15
647-3
661-21
661-16
661-22
661-14
661
-19
661-9
661
-18
661-23
661-24
660-18
661-10
661-17
661-12
661
-7
660-10
660-9
661-13
661-11
646-19
660-8
661-6
660-6
660-7
661-5
660-3
660-5
対象物件
660-12
660-4
661-4
660-25
660-19
660-2
660-23
660-20
660-13
660-22
646
660-1
660-21
660-15
660-14
660-30
660-29
660-16
660
-28
660-31
660-26
659-2
660-27

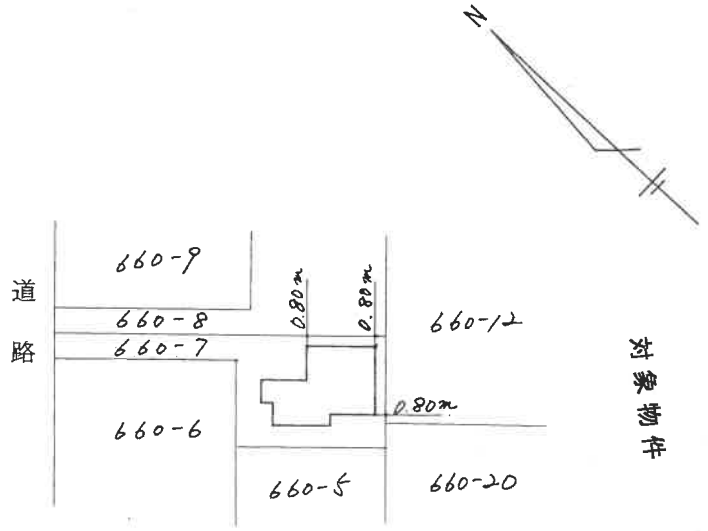
1207229

各階平面図

建物図面 ~~各階平面図~~

家屋番号	660－7
建物の所在	下都賀郡野木町大字丸林字都６６０番地７





求積表

0.91	× 1.82	=	1.6562
2.73	× 3.64	=	9.9372
1.82	× 6.37	=	11.5934
3.64	× 5.46	=	19.8744
合　計			43.0612
床面積			43.06㎡

作製者

縮尺 1/250

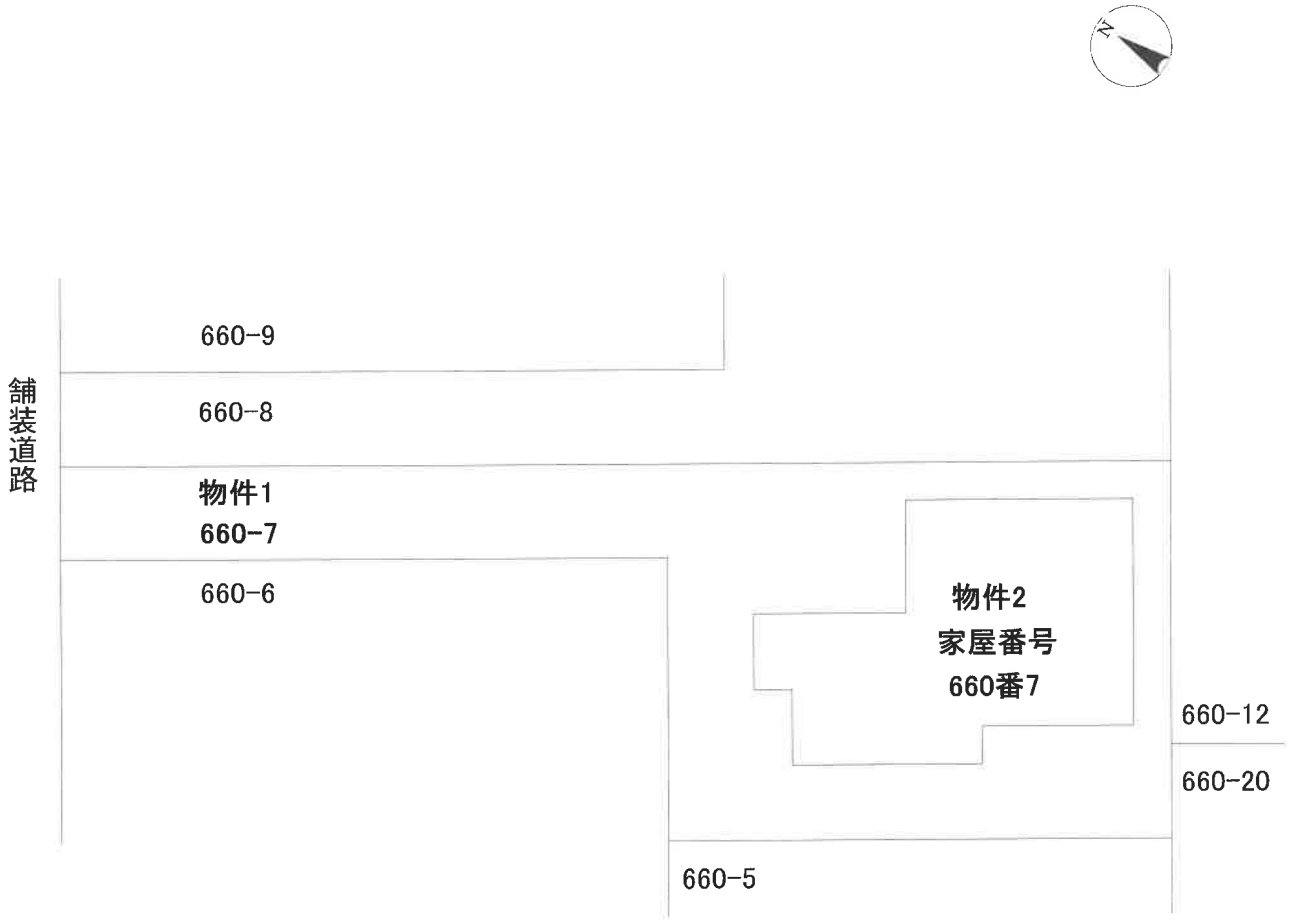
申請人

縮尺 1/500

縮小（82%）につき縮尺相違

土地建物位置関係図

＊土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である



建 物 間 取 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。

