令和　８年（ヌ）第　　７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　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	3, 303, 500 2, 642, 800	一括	660, 700	36, 372	0
1	1, 667, 500				
2	1, 636, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　栃木市岩舟町曲ケ島字新田

　　地　　番　１７８８番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３４０．９６平方メートル

２　所　　在　栃木市岩舟町曲ケ島字新田

　　地　　番　１７８８番２

　　地　　目　山林

　　地　　積　６１４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　雑種地

令和　８年　（ヌ）　　第７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１６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	6,607,000	50／100	3,303,500	660,700	2,642,800
1	3,335,000	50／100	1,667,500		
2	3,272,000	50／100	1,636,000		

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　明　細　書

令和　８年　６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１，２】

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

【物件番号１】

本件土地につき，売却対象外の下記建物のために法定地上権が成立する。

記

１　家屋番号４４番の附属建物符号１又は同２のいずれか

２　未登記建物　種類：居宅，構造：木造瓦葺平家建，床面積：約１３０．５平方メートル

３　未登記建物　種類：納屋，構造：木造亜鉛メッキ瓦棒葺平家建，床面積：約４５平方メートル（上記２の未登記建物の附属建物）

４　未登記建物　種類：物置，構造：木造瓦葺２階建，床面積：１階　約４９．８平方メートル　２階　約３６平方メートル（上記２の未登記建物の附属建物）

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１，２】

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

【物件番号１，２】

本件土地上に現存しない建物（①家屋番号４４番②家屋番号４４番の附属建物

符号１又は同２のいずれか）の登記が存在する。

《 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。

令和　8年（ヌ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　栃木市岩舟町曲ケ島字新田

　　地　　番　１７８８番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３４０．９６平方メートル

2　所　　在　栃木市岩舟町曲ケ島字新田

　　地　　番　１７８８番２

　　地　　目　山林

　　地　　積　６１４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　雑種地

令和８年(ヌ)第７号
令和８年３月２６日受理
令和８年４月 27 日提出

現況調査報告書

（物件１、２）

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（ヌ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　栃木市岩舟町曲ケ島字新田

　　地　　番　１７８８番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３４０．９６平方メートル

2　所　　在　栃木市岩舟町曲ケ島字新田

　　地　　番　１７８８番２

　　地　　目　山林

　　地　　積　６１４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	栃木県栃木市岩舟町曲ケ島１７８８番地　付近
土地	物件１、２
現況地目	■宅地　（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件２）　□山林　　（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 ■土地所有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	1　本件一体土地の西側は竹藪となっており、北東側には簡易物置（動産）が存在する。 2　本件土地上には井戸跡が存在する。
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

（目的外建物用〈複数〉）

目的外建物の概況（物件１、２関係）		
１	所在	栃木市岩舟町曲ケ島１７８８番地
	家屋番号	□ない（未登記）　■４４番
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■納屋（附属建物符号１又は２）
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約５９．５㎡（現地概測による）
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
	建築者	□現所有者　■その他の者（ＢＣＤら）　□不明
	その他の事項	登記簿上家屋番号４４番は居宅及び附属建物符号１、２（それぞれ納屋）が存在することになっているが、居宅及び附属建物の内一棟は滅失しており現況存在しない。
２	所在	栃木市岩舟町曲ケ島１７８８番地
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約１３０．５㎡（現地概測による）
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	■昭和５５年１２月ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	本目的外未登記建物には以下の目的外未登記附属建物が存在する。 【目的外未登記附属建物１】 種　類：納屋 構　造：木造亜鉛メッキ瓦棒葺平家建 床面積：約４５㎡（現地概測による） 【目的外未登記附属建物２】 種　類：物置 構　造：木造瓦葺２階建 床面積：１階　約４９．８㎡、２階　約３６㎡（現地概測による）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （物件１、２土地所有者）	1　私は、物件１、２土地はいずれも私が所有しています。 2　物件１、２土地上には、私が所有する建物が４棟存在します。内一棟は家屋番号４４番附属建物の納屋です。その納屋が符号１なのか２なのかは分かりません。残りの３棟は全て未登記の建物であり内１棟は居宅として使用しています。残りの２棟は居宅に附属する納屋、物置として、それぞれ使用しています。 3　また、家屋番号４４番主である建物及び附属建物の内の一つは現在の居宅及び目的外未登記附属建物１を建築する以前物件１、２上に存在していた建物ですが現在は滅失しており存在しません。 4　本件土地と隣地との境界について特に争いはないと思います。

（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土地の占有状況などを２、３枚目のとおり認めた。

2　物件１、２土地上には登記簿上家屋番号４４番附属建物１又は２の納屋が存在する。関係人の陳述によれば、家屋番号４４番居宅及び附属建物の内一棟は、以前物件１、２土地上に存在していた建物であるが、現在はいずれも滅失しており存在しない建物であるということである。

　また、上記登記建物のほか、物件１、２土地上には未登記の建物が３棟（居宅、納屋、物置）存在するが、関係人の陳述から、居宅を目的外未登記主である建物、納屋を目的外未登記附属建物１、物置を目的外未登記附属建物２として、それぞれ認めた。

3　物件１、２土地は、物件所有者が所有する目的外建物４棟（家屋番号４４番附属建物符号１又は２、未登記目的外主である建物及びその附属建物１、２）の敷地として使用されている。

4　本件土地の東側には幅員約３．３ｍの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法４２条２項に該当する。

（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3月30日（月） 8：30－9：00	栃木市役所	地番図、間取図、公課証明書等取得 道路関係調査
R8年3月30日（月） 9：30－10：00	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 物件所有者と面談調査、調査期日調整
R8年3月30日（月） 15：30－15：40	宇都宮地方法務局	登記関係資料申請（周辺土地登記事項調査、本件土地の地積測量図が存在しないことを確認、本件土地上に存在する家屋番号４４番の登記事項証明書取得）
R8年4月14日（火） 9：15－10：00	物件所在地	物件所有者立ち会いのうえ、物件に立入調査。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。

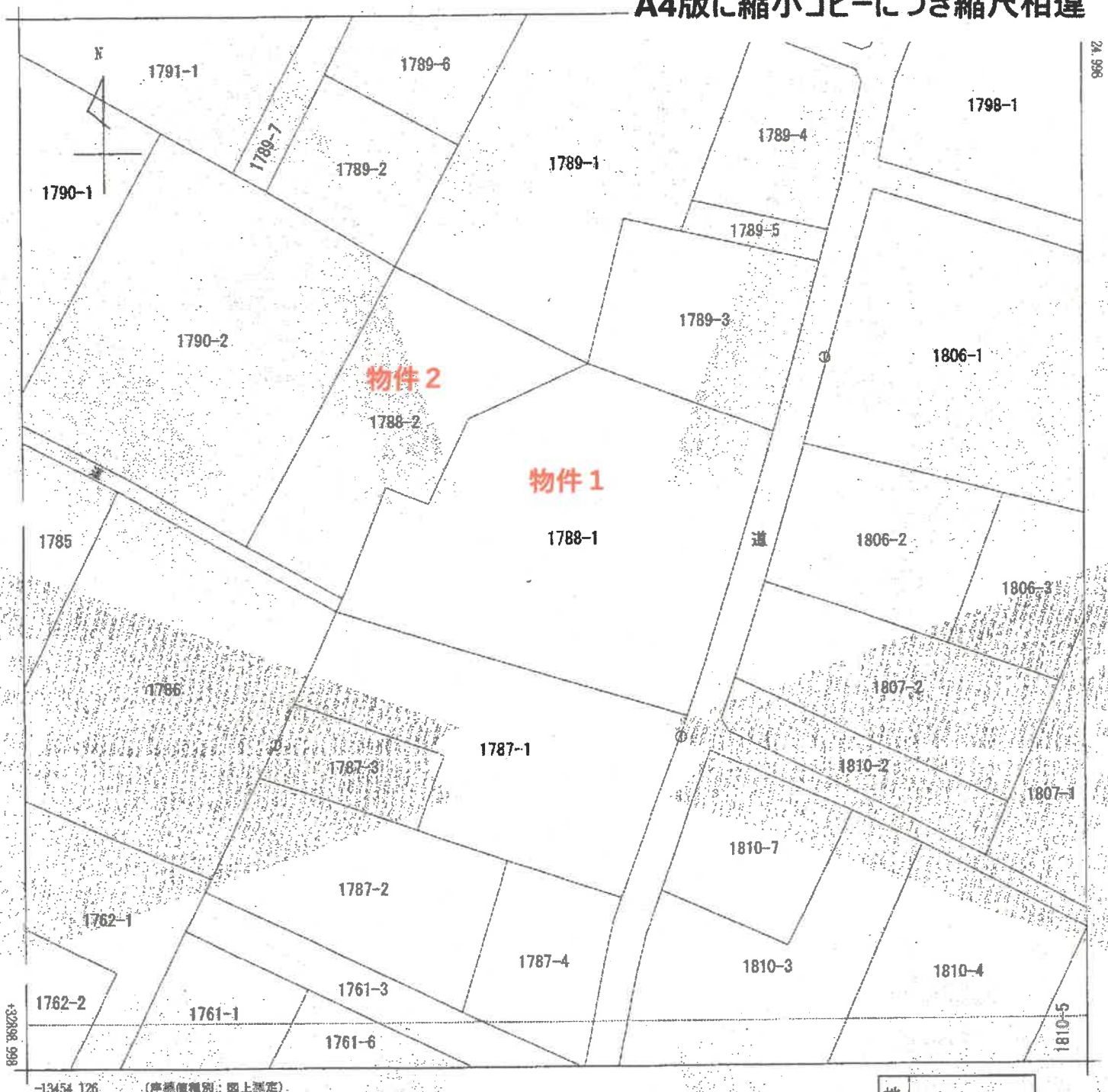
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



（座標値種別：図上測定）

（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。

（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	岩舟町曲ケ島

請求部分	所在	栃木市岩舟町曲ケ島字新田		地番	1788番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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。

（字都宮地方法務局栃木支局管轄）

令和8年2月6日

東京法務局港出張所

登記官

（　7　枚目）

地図整理番号：M55674

（1/1）

栃木市地籍集成編纂図

写　令和８年３月３０日

N

栃木市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



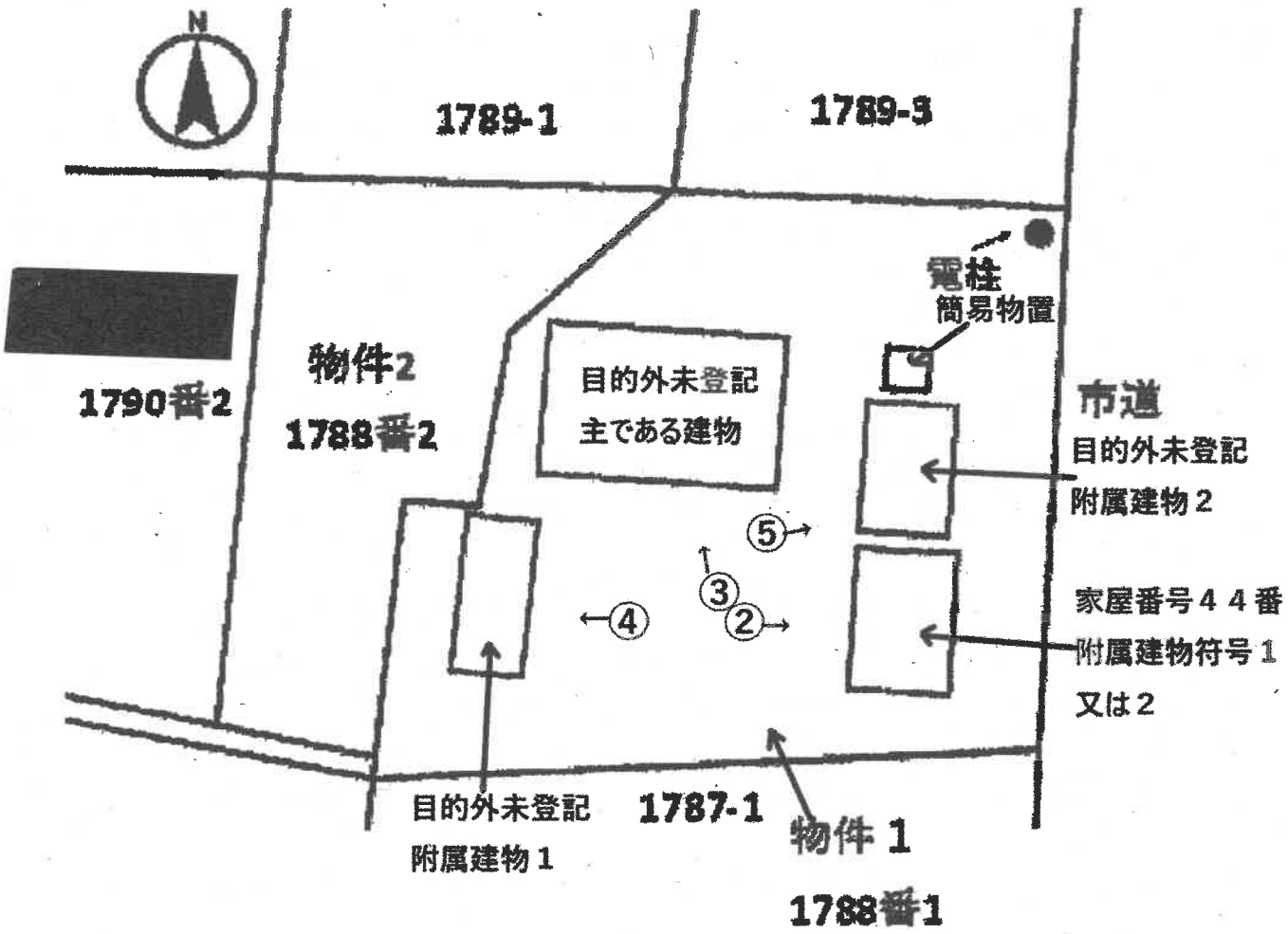
大字名	岩舟町曲ケ島	地番	1790-1

1:1,000　0 5 10 20 30 40 m

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

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。



←○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。 ①

写真１



写真２（家屋番号４４番附属建物符号１又は２）



写真３（目的外未登記主である建物）



写真４（目的外未登記附属建物１）



写真５（目的外未登記附属建物２）



令和 8年（ヌ）第　　7号
令和 8年 3月16日　受　　命
令和 8年 4月14日　現地調査
令和 8年 4月14日　評　　価
令和 8年 4月30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 ６，６０７，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　３，３３５，０００円
物件２（土地）	金　３，２７２，０００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。なお、上記価格のうち物件１価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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い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 地番 地目 地積	栃木市岩舟町曲ケ島字新田 1788番1 宅地 1340.96㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所在 地番 地目 地積	栃木市岩舟町曲ケ島字新田 1788番2 山林 614㎡	雑種地

特記事項

物件1上に以下の目的外建物が4棟存する。

（家屋番号44番附属建物符号1又は2）
種類：納屋
構造等：木造亜鉛メッキ鋼板葺　平家建
床面積：約59.5㎡（概測）
建築年月日：不明

（目的外未登記　主である建物）
種類：居宅
構造等：木造瓦葺　平家建
床面積：約130.5㎡（概測）
建築年月日：昭和55年12月頃

（目的外未登記　附属建物1）
種類：納屋
構造等：木造亜鉛メッキ瓦棒葺　平家建
床面積：約45㎡（概測）
建築年月日：平成25年6月頃

（目的外未登記　附属建物2）
種類：物置
構造等：木造瓦葺　2階建
床面積：1階49.8㎡、2階約36㎡（概測）
建築年月日：不明

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１，２）

位置・交通	東武日光線「静和」駅の南方、約2.2km（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、旧岩舟町内に位置する農家住宅や事業所等が散見されるほかは雑種地や農地なども多く見られる地域である。当地域は、郊外に存することから利便性にやや劣り、公法上市街化調整区域に指定されていることから、今後についても現況のまま静態的に推移するものと考えられる。	
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 建ぺい率 容積率	市街化調整区域 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積　：1,954.96㎡ 間口　：約35m 奥行　：約52m 形状　：ほぼ長方形 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：中間画地	
接面道路の状況	東約3.3m舗装市道（2125号線、建築基準法第42条第2項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1は目的外建物の敷地として利用されており、物件2は篠竹などの生育が見られる。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし （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	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	・栃木市都市計画課で確認したところ、物件1、2は、都市計画法第34条第11号に基づく指定区域内に位置しており、一部の土地（土砂災害警戒区域や農用地区域など）を除き、原則として住宅等の建築は可能である（詳細については、栃木市都市計画課にて確認のこと）。 ・物件1の敷地内に簡易物置（動産）及び電柱1本が存する。 ・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。。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１，２（土地）

番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ	地積（㎡）ウ	建付減価エ	更地・建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	9,400	1.00	1,340.96	0.70	8,824,000
2	9,400	0.90	614.00		5,194,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　栃木-39

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
9,400円／㎡ ×	100.0／100×	100／100×	100／100 ＝	9,400円／㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ　個別格差：（物件2）篠竹等の状態▲10

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：（物件1）建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2　評価額の判定

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	8,824,000	0.40	法定地上権	3,530,000

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40%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	8,824,000	−3,530,000		0.90	0.70	3,335,000
2	5,194,000			0.90	0.70	3,272,000
一括価格（合計）						6,607,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：（物件１、２）市街化調整区域内における需要の減退を考慮
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　地価公示価格　栃木-39

所　　在：栃木市岩舟町曲ケ島字上サ1151番
地　　目：宅地
価　　格：9,400円／㎡
位　　置：静和駅　1,800ｍ(道路距離)
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：822㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東7m　市道
用途指定等　：市街化調整区域　(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要　：農家住宅、工場等が散在する住宅地域

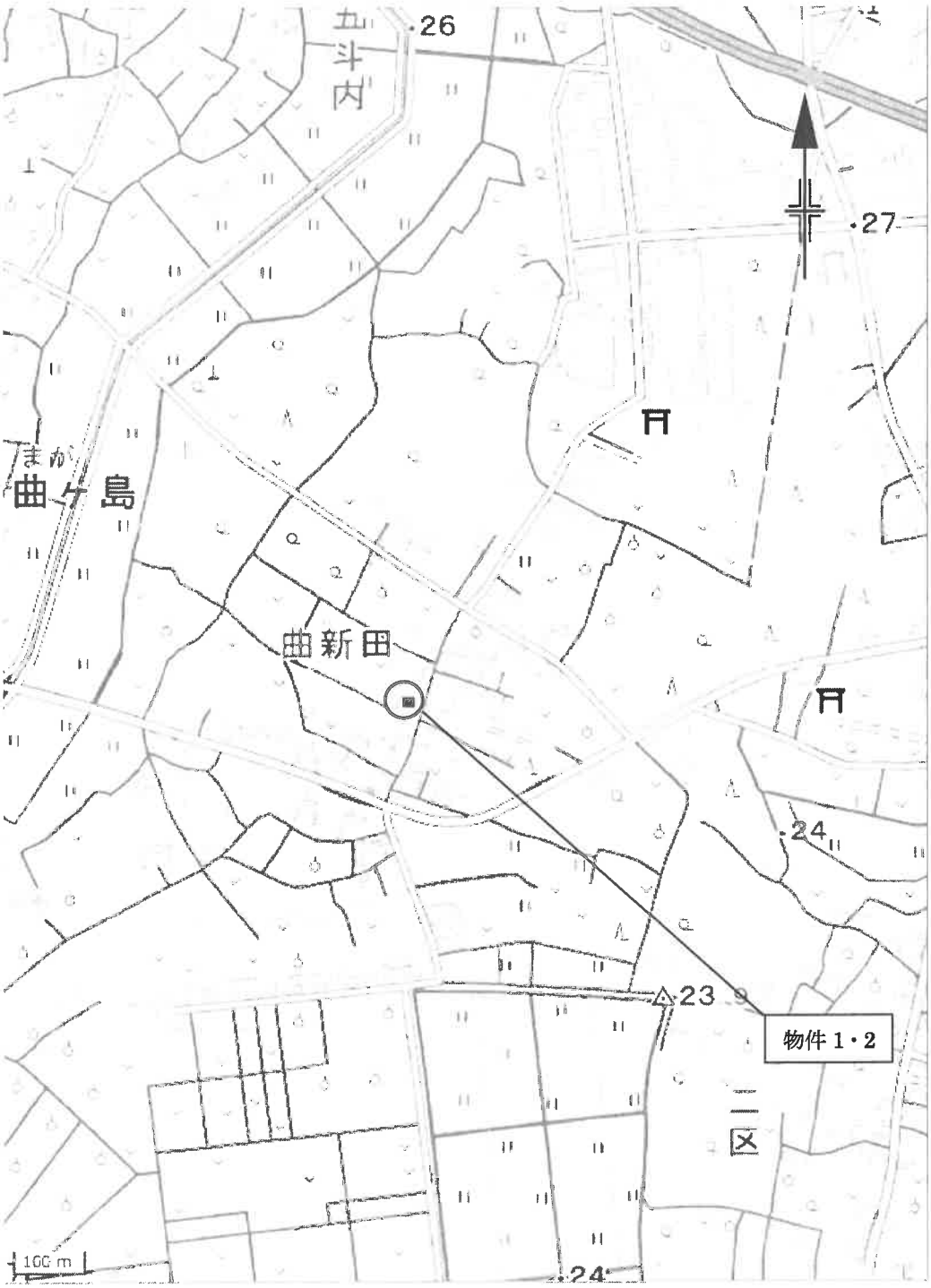
第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写し
３　土地建物位置関係図

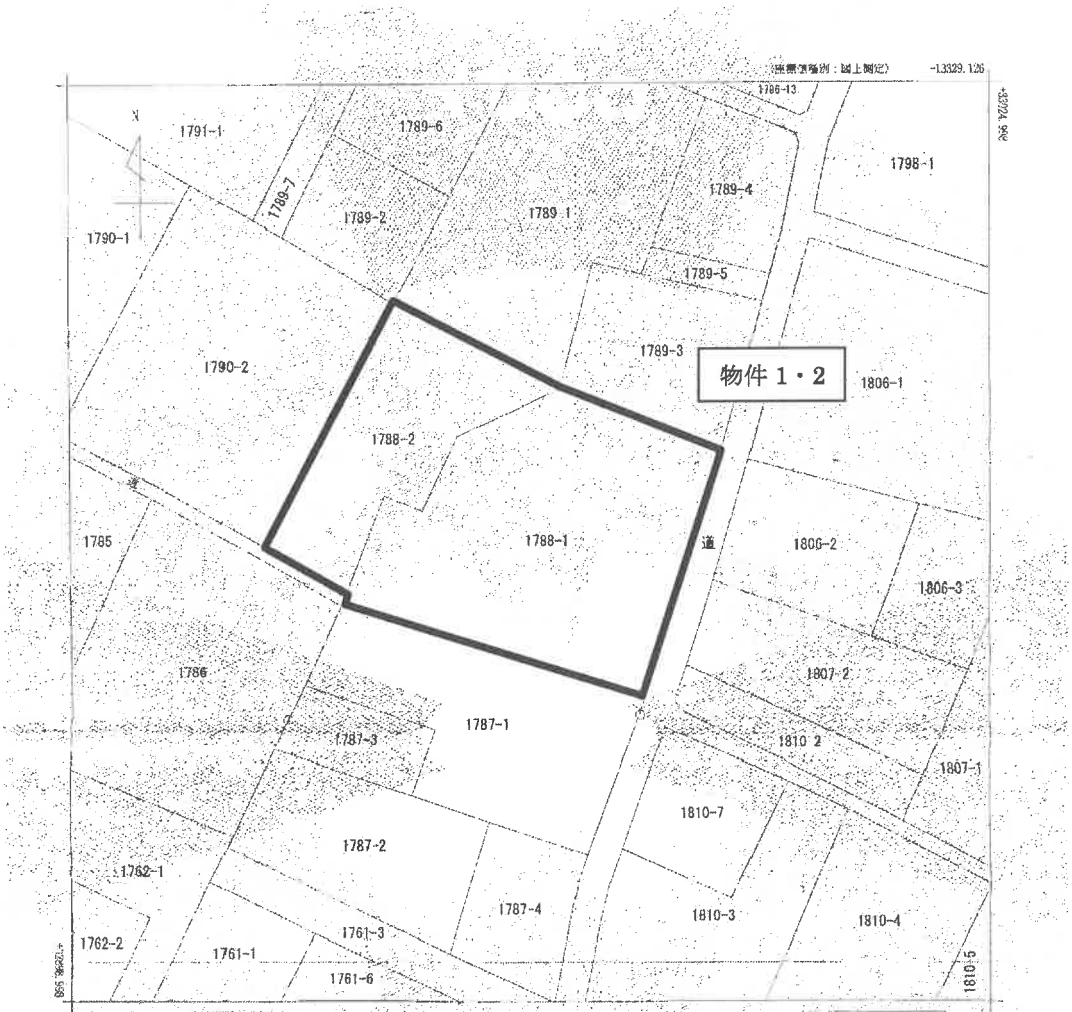
以　上

位　　置　　図

地理院地図



公　　図　　写



(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。
(注) 出力に当たり地理院が公表した座標値補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による補正がされています。

地番区域見出	岩舟町曲ケ島

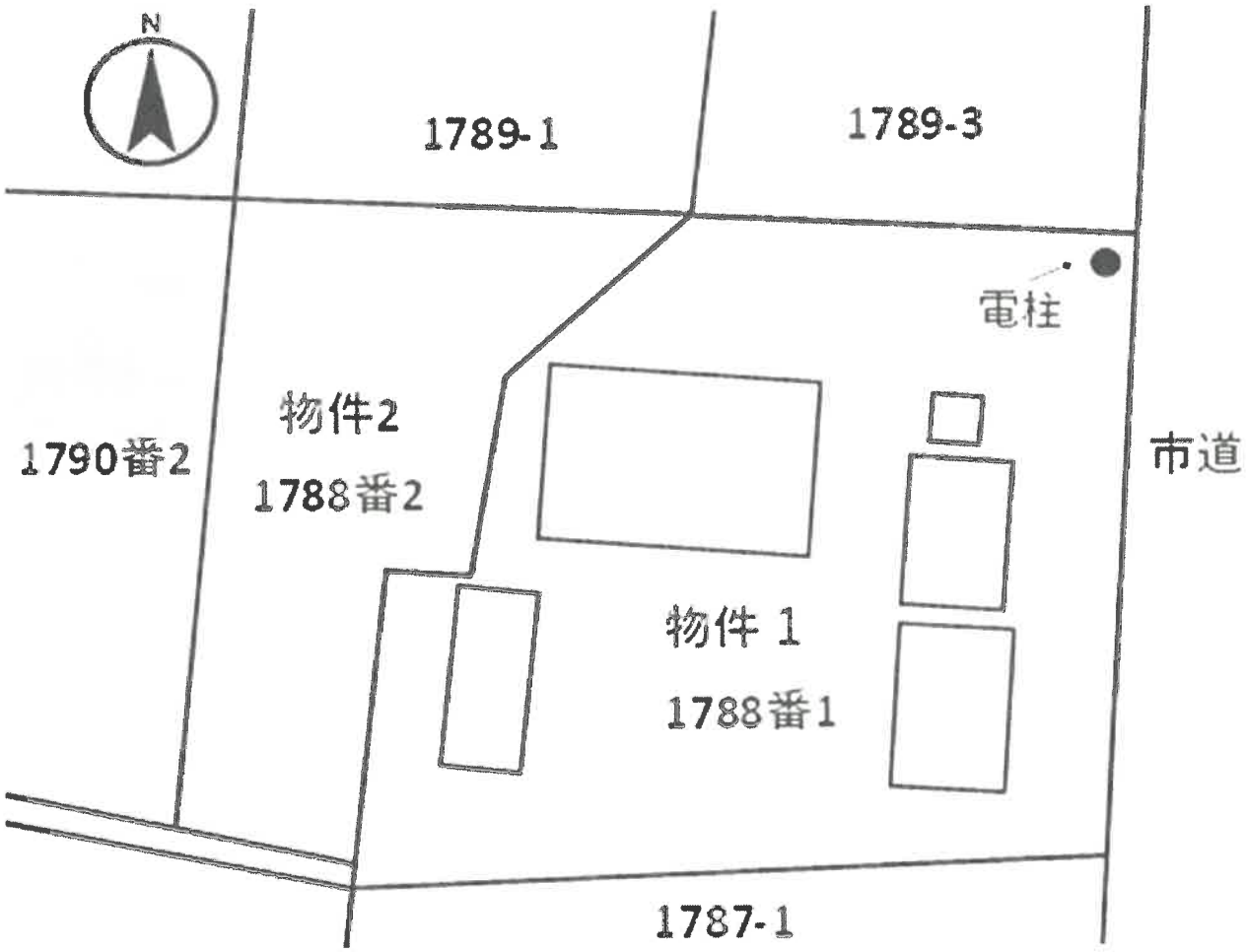
表題部	所在	栃木市岩舟町曲ケ島字新田		地番	1788番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分割	地図に準ずる図面	種類 地籍図
作成年月日			備付年月日(原図)			備考	

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。
(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)
令和[redacted]

地図整理番号：M55674
(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。