令和　7年（ケ）第　　109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）
4, 5	1, 625, 000 1, 300, 000	一括	325, 000	50, 529	0
4	515, 500				
5	1, 109, 500				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１０９号

物　件　目　録

４　所　　在　　那須烏山市小倉字六月久保

　　地　　番　　９６４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５４．６０平方メートル

５　所　　在　　那須烏山市小倉字六月久保９６４番地１

　　家屋　番号　　９６４番１

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１３２．２０平方メートル

令和　７年　（ケ）　　第１０９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１７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）
4，5	3,250,000	50／100	1,625,000	325,000	1,300,000
4	1,031,000	50／100	515,500		
5	2,219,000	50／100	1,109,500		

令和　7年（ケ）第　　109号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月　3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4，5】
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4，5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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　7年（ケ）第　　１０９号

物　件　目　録

４　所　　在　　那須烏山市小倉字六月久保

　　地　　番　　９６４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５４．６０平方メートル

５　所　　在　　那須烏山市小倉字六月久保９６４番地１

　　家屋　番号　　９６４番１

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１３２．２０平方メートル

令和７年(ケ)第１０９号
令和７年１０月３１日受理
令和８年１月 14 日提出

現況調査報告書（物件４、５）

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

令和　7年（ケ）第　　１０９号

物　件　目　録

４　所　　在　　那須烏山市小倉字六月久保

　　地　　番　　９６４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５４．６０平方メートル

５　所　　在　　那須烏山市小倉字六月久保９６４番地１

　　家屋　番号　　９６４番１

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１３２．２０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県那須烏山市小倉９６４番地１
土地	物件４
現況地目	■宅地（物件４）　□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	本件土地上にカーポート及び駐輪場がある
建物	物件５
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空き店舗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　本件建物は、長男の嫁が人形教室を開いたり、日本人形を作って売ったりして使用していましたが、令和６年１０月頃に閉めました。雨漏りはないし、ソーラーパネルはありません。 2　隣接地（９６４－３土地）には、長男家族が家を建てて住んでおり、浄化槽は同地にあって、共同使用しています。また、市の水道を利用していますが、水道管も水道メーターも長男と共用しています。

（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各物件の占有状況を２枚目のとおり認めた。

２　物件４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空き店舗として使用している。

３　物件４土地上にカーポート（定着物）及び駐輪場（動産）がある。

４　物件４土地の南西側に、幅員約８ｍの舗装市道（２０２３号線）が接面しており、当該道路は建築基準法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
R７年11月12日（水） 10：45－10：55	物件所在地	物件調査、外観写真撮影
R７年11月12日（水） 11：30－11：35	那須烏山市南那須庁舎	道路関係調査
R７年11月12日（水） 12：00－12：10	那須烏山市烏山庁舎	地番図取得（間取図無し）
R７年12月3日（水） 12：40－13：05	物件所在地	屋内写真撮影、所有者面談 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。

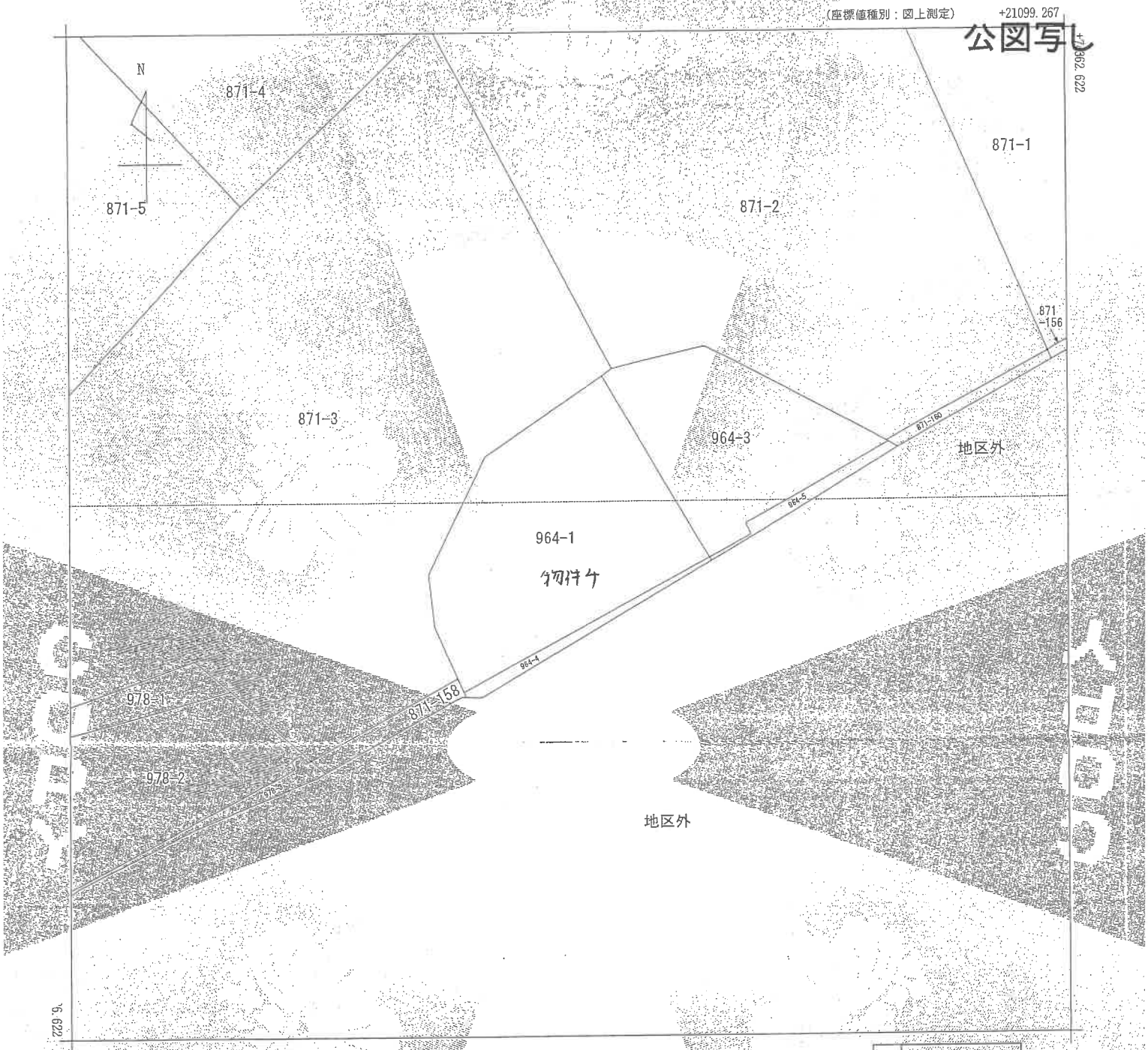
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

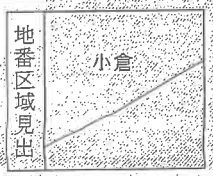
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公図写し



(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。



請求部分	所在	那須烏山市小倉字六月久保				地番	964番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年6月			備付年月日(原図)	昭和63年10月7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7年10月3日
宇都宮地方法務局
登記官

請求番号：41-4
(1/1)

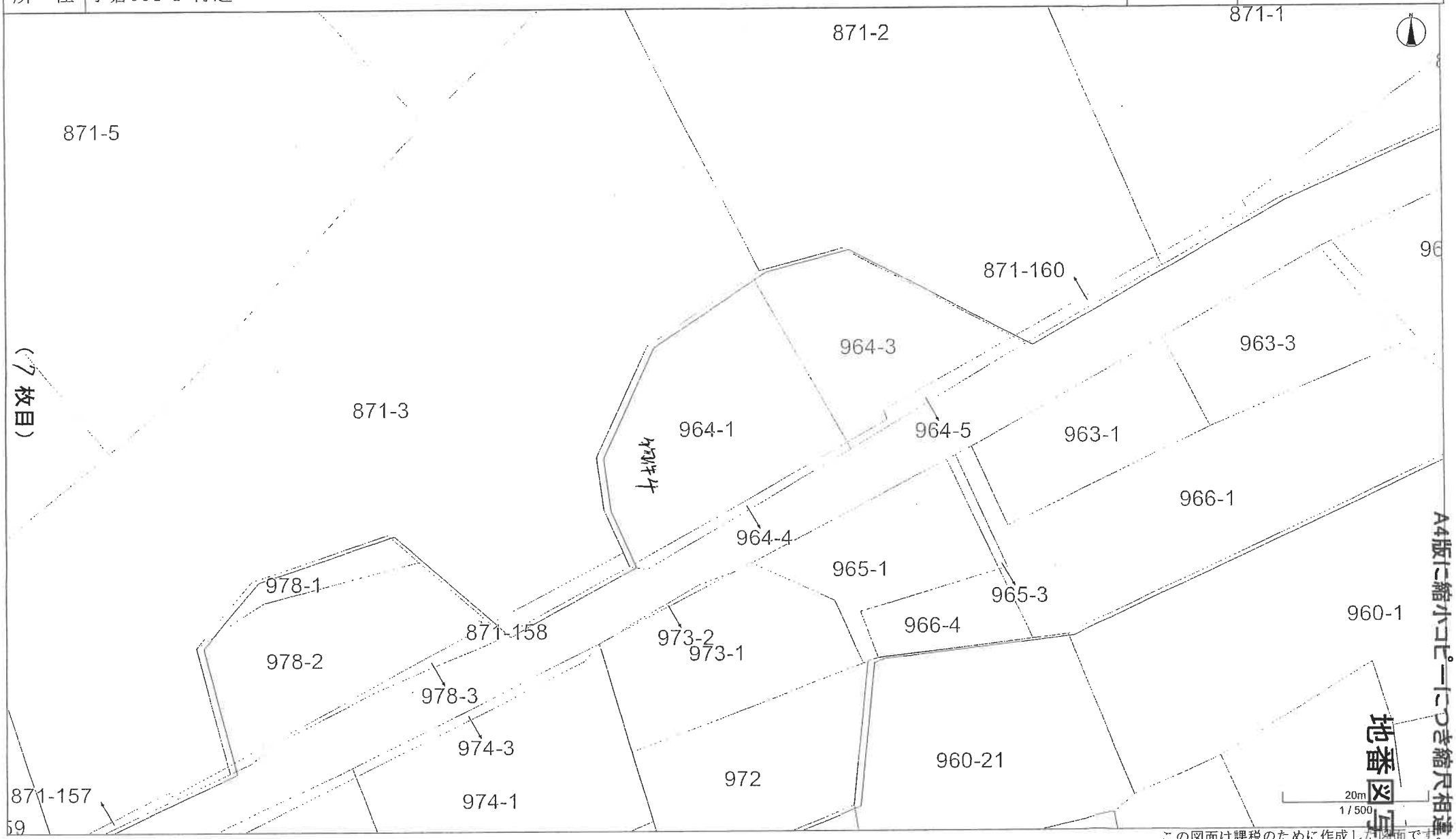
(6 枚目)

MINISTRY OF JUSTICE, JAPAN

公用

閲覧用

所　在	小倉964-1 付近	発行年月日	



（7枚目）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違。

地番図写し

この図面は課税のために作成した図面です。
地番の配置を示したもので権利関係の確認には使用できません。

那須烏山市役所

登記年月日：平成11年12月15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7年10月3日
宇都宮地方法務局
登記官

1/2枚目

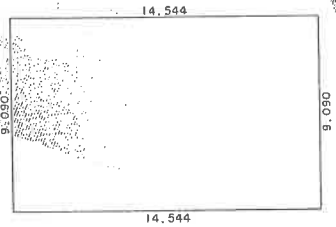
2001553

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	964-1
建物の所在	那須郡南那須町大字小倉字六月久保964番地1 平成17年10月1日「那須烏山市」に変更

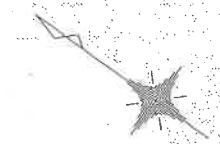
物件5



求積

14.544 × 9.090 = 132.204960

床面積 132.20 ㎡





作製者		1/250	申請人		縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

S(H)11年12月15日 登記

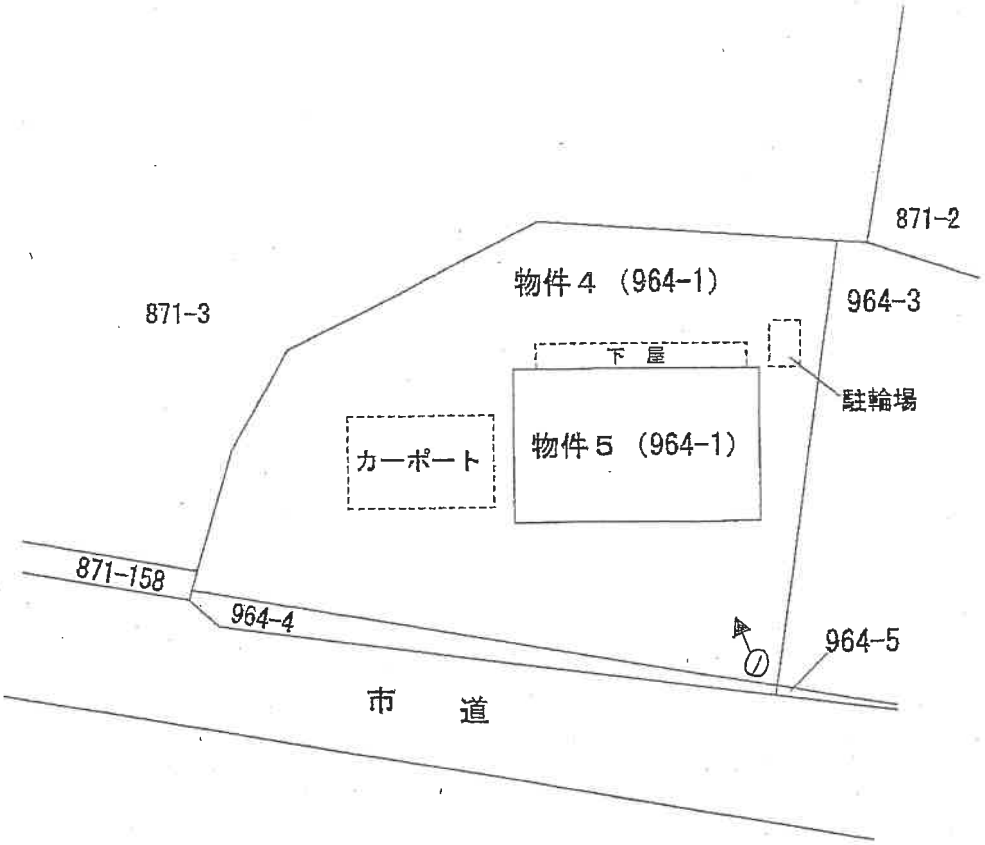
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

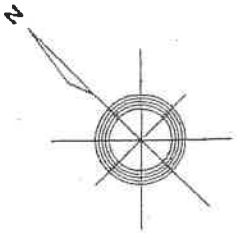
各階平面図・建物図面写し

請求番号：41-3

土地建物位置関係図
（物件４・５）

写真撮影位置・方向

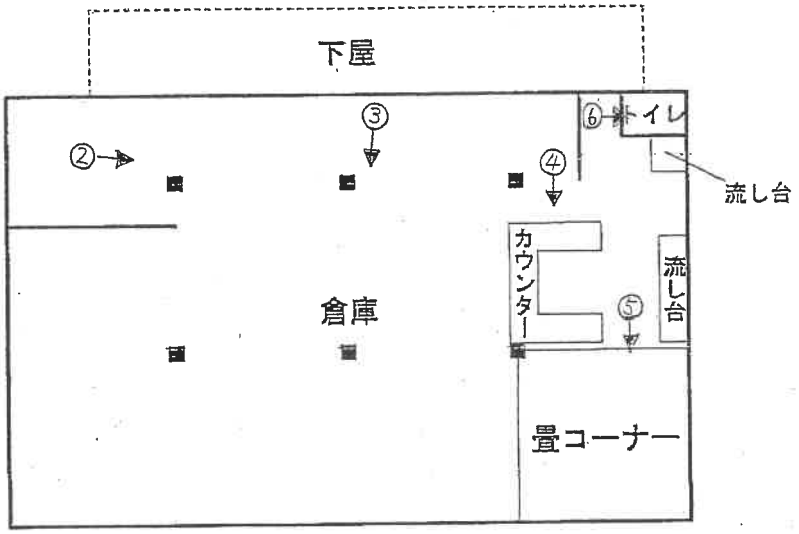


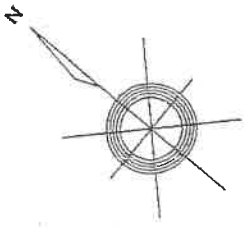


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図
（物件５）

写真撮影位置・方向





※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。

写真１



写真２



写真３



写真4



写真5



写真6



令和 7年（ケ）第　１０９号２
令和 7年10月23日　受　　命
令和 7年12月 3日　現地調査
令和 8年 2月12日　評　　価
令和 8年 2月13日　提　　出

宇都宮地方裁判所　御中

評　　価　　書

物件４、５

評価人　不動産鑑定士
高　橋　順　一

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ３，２５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件４（土地）	金　１，０３１，０００円
物件５（建物）	金　２，２１９，０００円

１　一括価格は、物件４、５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４の土地価格は物件５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５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

番号	所在等	登　記	現　況
４	所在 地番 地目 地積	那須烏山市小倉字六月久保 ９６４番１ 宅地 754.60㎡	登記簿記載とほぼ同じ
５	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那須烏山市小倉字六月久保９ ６４番地１ ９６４番１ 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 132.20㎡	登記簿記載とほぼ同じ

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４）

位置・交通	受命物件は、ＪＲ烏山線「鴻野山」駅北東方約1.5ｋｍ（直線距離）付近に所在している（別添位置図参照）。	
付近の状況	受命物件が存する近隣地域は、戸建住宅、事業所、作業所等が散在する集落地域で、周辺には山林が介在している。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	なし
	建ぺい率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
画地条件	地積　：754.60㎡ 規模　：ほぼ標準的 間口　：約35m 奥行　：約27m 形状　：台形 地勢　：南西方に緩傾斜 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	南西約8m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４の土地上に物件５の建物が建てられ、店舗の敷地として利用されている。敷地内には当該建物の外にカーポート、駐輪場が各一基設置されている。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：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	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。	

特　記　事　項	○本件土地の北西側から北東側隣接地は本件土地より2～3m前後高い崖地であり、当該隣接地の境界に沿ってコンクリート擁壁が設置されている。 ○敷地内に埋設されている水道管及び水道メーターは南東側隣接地964番3の所有者と共同使用している。 ○下水処理は上記隣接地の敷地内に埋設されている浄化槽を介して側溝に放流されている。なお、当該浄化槽は当該隣接地所有者と共同使用されている。 ○敷地内に存在する駐輪場は上記隣接地所有者の所有物である。 ○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５）

区　　分	物件５
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11年11月27日新築 経過年数　　約26年 経済的残存耐用年数　　約 9年
仕　　様	構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　サイディングボード 内　壁　ビニールクロス 天　井　ビニールクロス 床　　土間コンクリート、畳 設　備　電気、水道
床面積（現況）	132.20㎡
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　店舗 間取り　　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	本件所有者が空家の状態で占有の上、店舗として利用されている。
特記事項	○本件建物は経年相応の汚れ、クロスの亀裂等が見られる。 ○屋根裏に梯子が架けられ、その一部が物置として利用されている。 ○本件建物の北東側に隣接して下屋が設置されている。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件４（土地）

物件４の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
4	5,030	0.77	754.60	0.90	2,630,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　那須烏山（県）-2

基準価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
5,320円／㎡ ×	99.2／100×	100／100×	100／105 ≒	5,030円／㎡

◇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：+5%

イ　個別格差：0.77　画地条件（形状▲5 崖地隣接▲10 ）

その他条件（供給処理施設共同使用▲10 ）

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５（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。

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
5	160,000	132.20	0.15	3,173,000

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26年，経済的全耐用年数35年，経済的残存耐用年数9年，

観察減価及び中古建物の市場性減価40%，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9年／経済的全耐用年数35年)}×(1－観察減価40%)≒0.15

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
4	2,630,000	0.30	法定地上権	789,000

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30%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
4	2,630,000	−789,000		0.80	0.70	1,031,000
5	3,173,000	＋789,000	1.00	0.80	0.70	2,219,000
一括価格（合計）						3,250,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性修正　　：物件４、５　0.80（事業用途の市場性▲20）
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　那須烏山（県）-2

所　　在：那須烏山市上川井字上町８２４番１
地　　目：宅地
価　　格：5,320円／㎡
位　　置：大金駅10ｋｍ
価格時点：令和 7年 7月 1日
地　　積：1,290㎡
供給処理施設：水道
接面街路：南西側10.7m県道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域　（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：農家住宅等が比較的建ち並ぶ農村集落地域

ここに掲げた参考価格は、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　受命物件の位置図
２　公図写し
３　建物図面写し・各階平面図
４　建物間取図
５　土地建物位置関係図

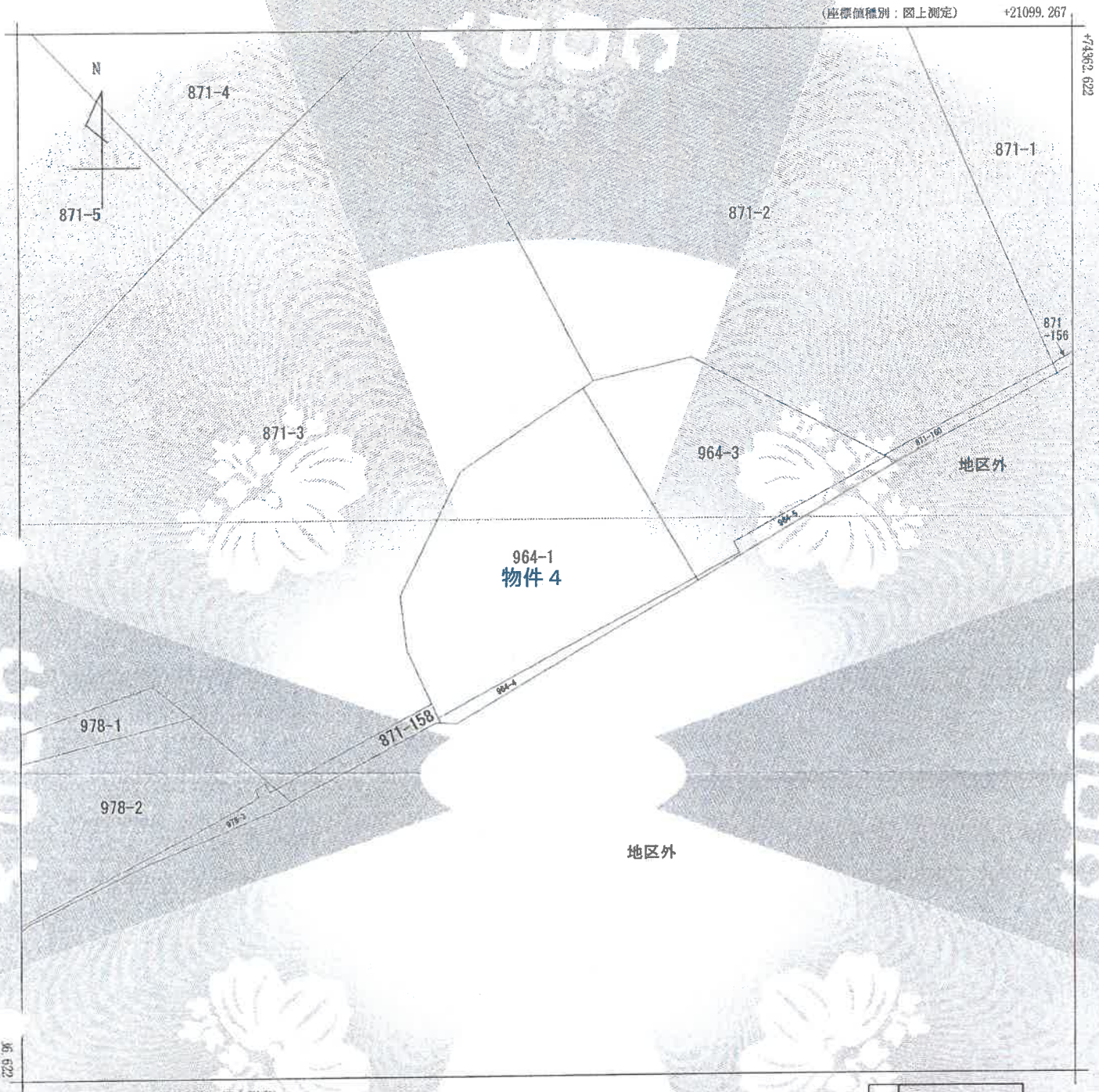
以　上

位 置 図

地理院地図
GSI Maps



公図写



(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	小倉

請求部分	所在	那須烏山市小倉字六月久保				地番	964番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年6月			備付年月日(原図)	昭和63年10月7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。

※縮小（７０%）につき縮尺相違

令和7年10月3日
宇都宮地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：41-4
(1/1)

登記年月日：平成11年12月15日

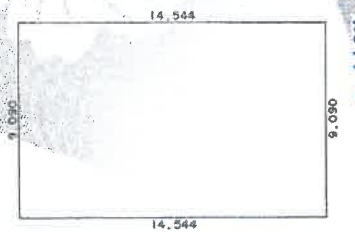
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月3日　宇都宮地方法務局　登記官

2001553

各階平面図

家屋番号	964-1
建物の所在	那須郡南那須町大字小倉字六月久保964番地1 平成17年10月1日「那須烏山市」に変更

建物図面
~~各階平面図~~

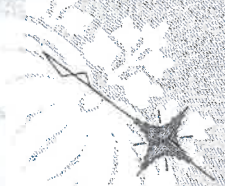


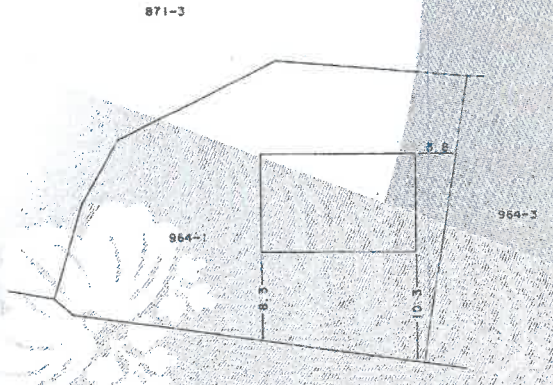
物件5

求積

14.544 × 9.090 = 132.204960

床面積　132.20 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

S(H)11年12月15日 登記

建物図面写

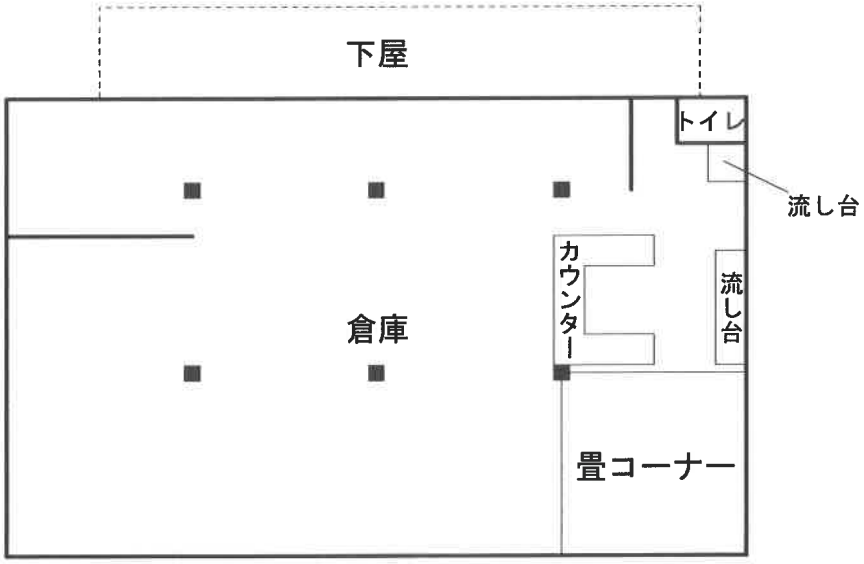
※縮小（70%）につき縮尺相違

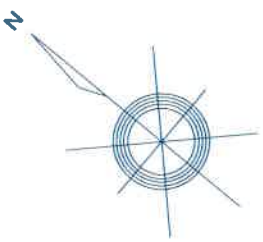
[redacted]

[redacted]

請求番号：41-3

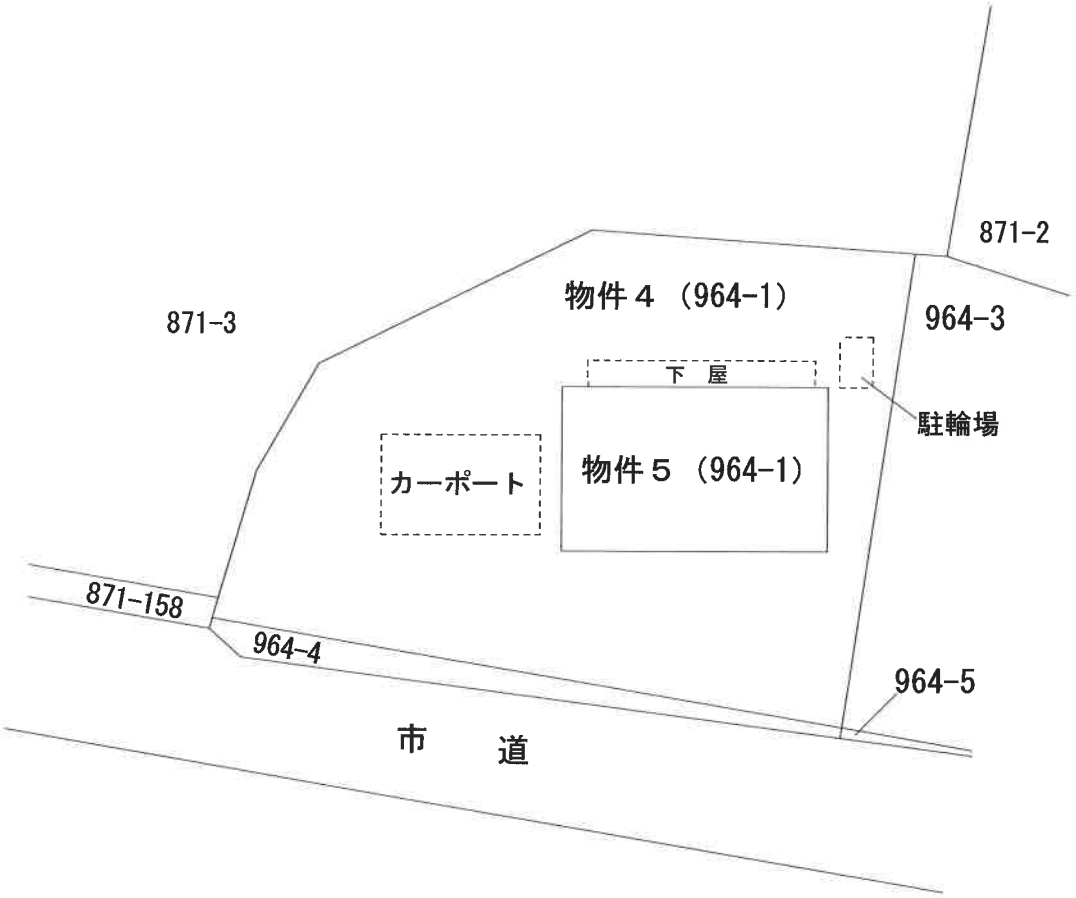
建 物 間 取 図
（物件５）

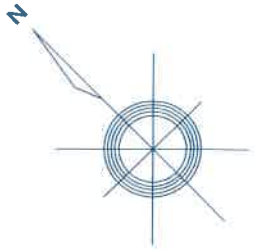




※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図
（物件４・５）





※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。