令和　８年（ケ）第　　９８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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,131,000 904,800		226,200	18,118	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　９８号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市大谷町字坂本

　　地　　番　　１０４６番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２７５平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地，一部宅地

令和　８年（ケ）第　　９８号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２４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】

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】

本件土地の北西部分の一部につき，所有者不明の売却対象外の未登記建物（事務所，木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，約３３．０８平方メートル）が存在する。同建物については占有権原の存在は認められない。

上記建物の敷地以外の部分につき，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　　９８号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市大谷町字坂本

　　地　　番　　１０４６番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２７５平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地，一部宅地

令和８年(ケ)第９８号
令和８年８月１２日受理
令和８年９月 10 日提出

現況調査報告書（物件１）

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　8年（ケ）第　　９８号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市大谷町字坂本

　　地　　番　　１０４６番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２７５平方メートル

　　所有者　株式会社ニチボ

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市大谷町１０４６番地４付近
土地	物件１
現況地目	■雑種地・一部宅地　（物件１）　□公衆用道路（物件　）□農地（物件　） □雑種地（　　）　□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	■所有者会社破産管財人Ｂ　■その他の者（所有者不明） ■上記の（所有者不明）者が本土地上の北西部分の一部に、下記目的外建物を所有して占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記のＢが下記目的外建物の敷地以外の部分を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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	□全部 ■北西側の一部
占有者	□債務者 ■不明
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（所有者会社代表者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明
占有開始時期		昭和４６年ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 ■その他の者（不明）
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		Aによれば、自分、もしくは所有者会社が納税しているということはないし、誰がどのように使っていたかなど、詳細は分からないとのこと

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	宇都宮市大谷町１０４６番地４、同番地６
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■事務所
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約３３．０８㎡
所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
建築時期	■昭和４６年ころ □不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	■目的外建物は、本土地所有者会社代表者Ａ所有の北西側隣地（１０４６－６）に跨って建てられており、本土地上の建物（事務所）部分については増築された可能性がある ■目的外建物の固定資産評価証明書を確認したところ、同建物の納税義務者は所有者会社でもＡでもなく、またＡに確認しても不明とのことで、所有者については不明である

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（所有者会社代表者）	1　本土地上の未登記件外建物について、自分、もしくは会社が納税しているということはありません。誰が占有していて、どのように使っていたかなど、もう昔の話なので分かりません。 2　公図上、本土地の南東から北西部分に、南西側の接面道路に沿った形で土地があるとのご指摘ですが、当初からそうした土地部分はないという認識でした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■１　現況及び前記関係人の陳述により本件物件の占有状況を２～４枚目のとおり認めた。

２　本件土地の北西側部分に、所有者不明の未登記目的外建物があり、敷地利用権は不明である。また、前記敷地以外の部分については、所有者会社破産管財人Ｂが更地の状態で占有している。

３　本件土地は、実際には公簿上の地積より１．５倍程度大きい可能性が高く、また、形状も公図と異なる（南西側の大谷街道に沿った部分がない）可能性があるため、専門家による調査を要する。

４　栃木県総合評価結果によると、本件土地は陥没の可能性のある区域に指定されている。

５　本件土地の南西側に、幅員約９．３メートルの県道（主要地方道宇都宮今市線・大谷街道）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。また、同土地の北東側に幅員約２．４ｍの舗装道路が接面しており、当該道路は建築基準法４２条２項道路に該当する。

（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
R８年８月13日（木） 9：20－9：30	物件所在地	物件調査、外観写真撮影
R８年８月13日（木） 10：35－10：40	宇都宮市役所	地番図取得 道路関係調査
R８年８月31日（月） 10：20－10：55	物件所在地	Ａと面談 写真撮影、評価人同行
R８年８月31日（月） 14：40－15：00	宇都宮地方法務局	隣地の全部事項証明書・建物図面取得

（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) 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。



請求部分	所在	宇都宮市大谷町字坂本				地番	1046番4		
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			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7月22日
宇都宮地方法務局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和50年12月3日

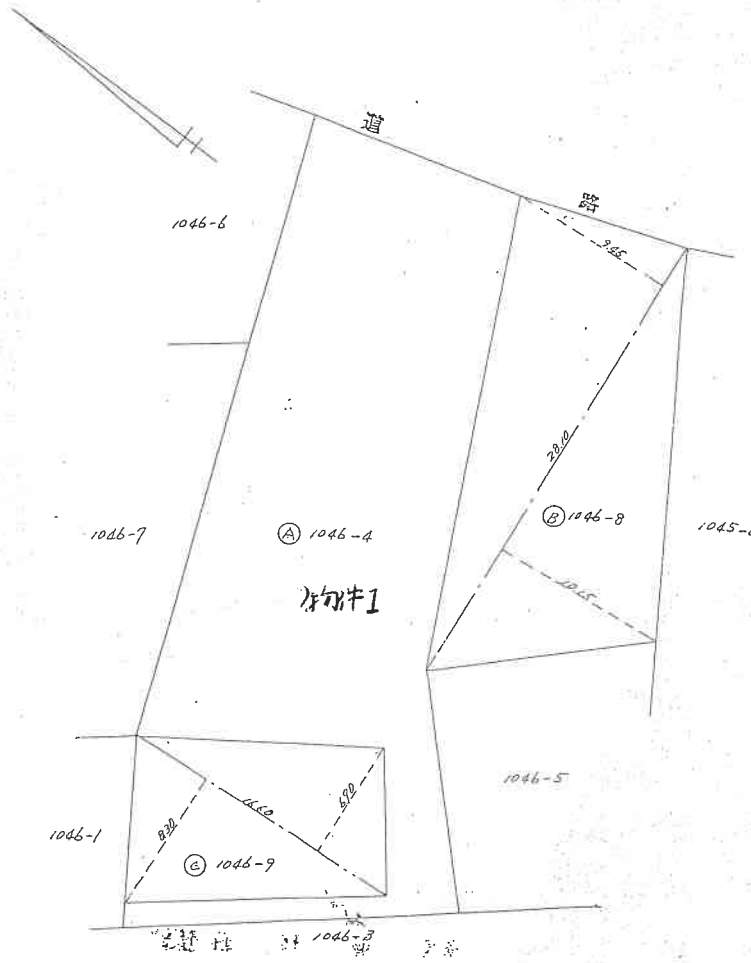
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月22日　宇都宮地方法務局　登記官

（1枚目）

137722

土地所在図
地積測量図

地番	1046-8,9 -4 (前)
土地の所在	宇都宮市大谷町字坂本



求積

Ⓑ 1046-8
28.10 × 9.45 ＝ 265.5450
28.10 × 10.15 ＝ 285.2150
計 550.7600
½ 275.3800
地積 275 ㎡

Ⓒ 1046-9
16.60 × 6.90 ＝ 114.5400
16.60 × 8.30 ＝ 137.7800
計 252.3200
½ 126.1600
地積 126 ㎡

Ⓐ 1046-4
677 − (275.3800 + 126.1600) ＝ 275.4600
地積 275 ㎡

昭和50年12月2日	作製年月日
作製者	土
申請人	

SH50年12月3日 登記

縮尺	1/300	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連10）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

請求番号：15-3



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し

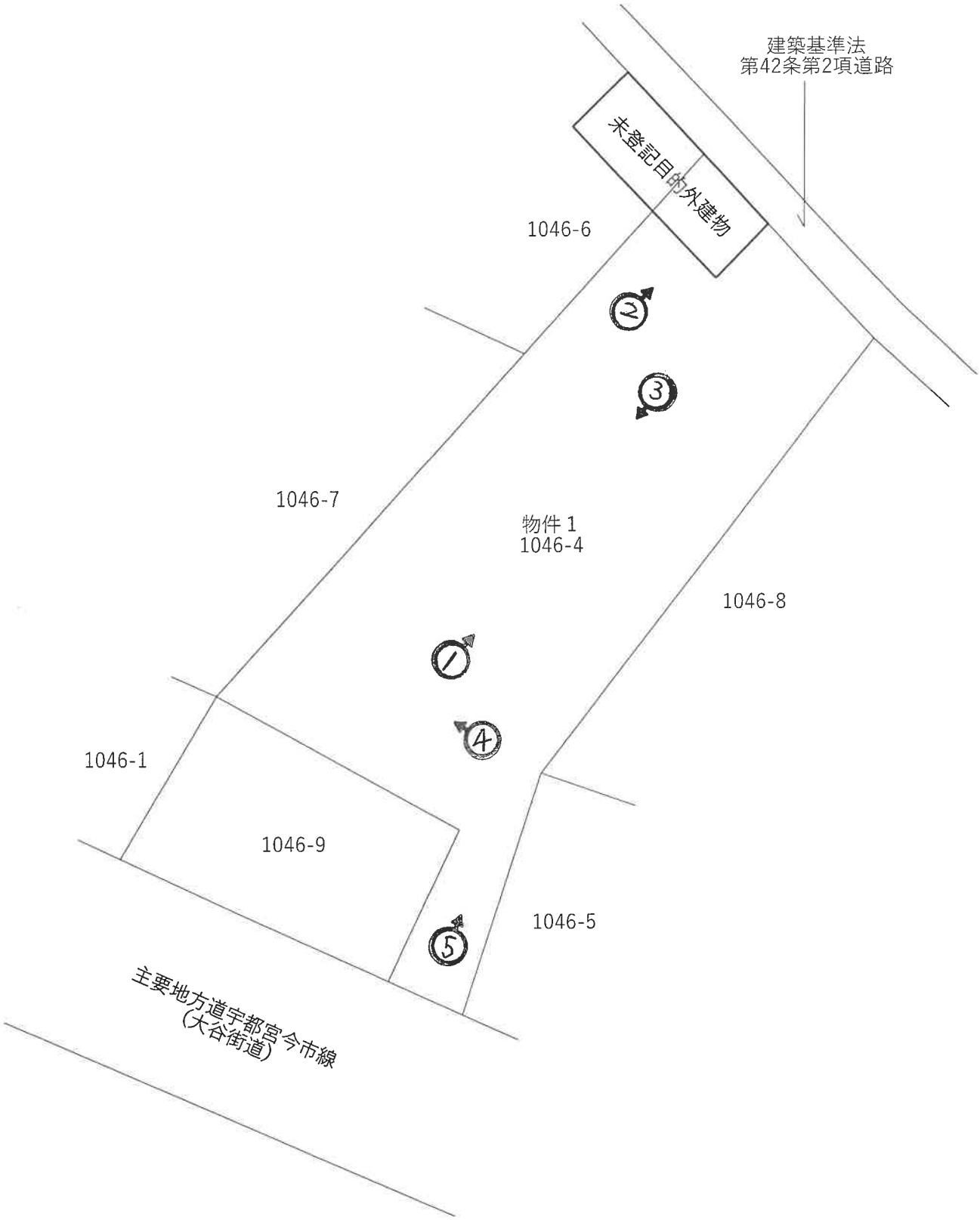
中心位置は大谷町1046-4付近です

この図面は令和8年1月1日時点のものです。この図面は課税の参考図として地籍図や航空写真等を基に作成したものであり，実測図ではありません。また，実地と相違している場合があり，求積，境界査定等の資料に用いることには適しません。

1:500

交付年月日： 令和8年8月13日　　宇都宮市理財部資産税課

土地建物位置関係図
（物件1）



（注）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（未登記目的外建物）



写真３



写真４



写真５



副

令和 8年（ケ）第　　９８号
（物件１）
令和 8年 7月30日　受　　命
令和 8年 8月31日　現地調査
令和 8年 9月14日　評　　価
令和 8年 9月16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
阪　上　真　佐　彦

第１　評価額

番号	評　　価　　額
物件１（土地）	金　　１，１３１，０００円

①　物件１の価格は未登記目的外建物のための土地利用権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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。

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
１	所在 地番 地目 地積 所有者	宇都宮市大谷町字坂本 １０４６番４ 雑種地 275㎡ 株式会社ニチボ	雑種地一部宅地
特記事項			
物件１の土地は、土地全部事項証明書上、地積は２７５㎡と記載されている。また、宇都宮地方法務局備付の地番１０４６番８、９に関する地積測量図では、物件１の土地は残地として記載されているだけである。当該画地そのものを測量した地積測量図ではない。それ以外に当該画地の地積数量を確認する資料等を入手することは出来なかった。 宇都宮地方法務局備付の公図及び地積測量図を基に現地調査で物的確認を行った結果、物件１の土地の現況地積は、公簿数量よりかなり大きい可能性が高いと判断した。概測によると約１．５倍程度は面大な可能性がある。（詳しくは実測を要する。） また、物件１の土地の形状は、実際には宇都宮地方法務局備付の公図とは形状が相違している。株式会社ニチボの代表者Ａによると、公図上、南西側接面道路である大谷街道沿いに細長く存在する部分は元々なかったとの説明を受けた。これを受けて、南西側の目的外土地（所在：宇都宮市大谷町字坂本１０４６番９）上に建てられている建物（家屋番号：１０４６番９）の建物図面を入手したところ、当該図面には当該画地の大谷街道沿いの細長い部分は記載されていなかった。以上により、物件１の土地の形状は、大谷街道沿いの細長い部分は存在しないと判断し、本評価においては、土地建物位置関係図の形状を基に評価することとした。		

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	受命物件は、東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の北西方直線距離約５．９㎞に所在している。バス便としては、大谷街道沿いのバス停「城山地区市民センター」至近に位置している。 （別添位置図参照）	
付近の状況	当該地域は、「大谷街道」沿いに、店舗や飲食店、事務所、金融機関のほか一般住宅等が見られる「大谷城山」地区中心部の住商混在地域である。	
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	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200%
画地条件	物件１の土地は、現況、一部宅地として利用されている画地である。当該画地は、市街化調整区域に存していることから、都市計画法上の開発許可等について宇都宮市都市整備部都市計画課で調査したが、当該画地に関する開発許可を確認することは出来なかった。したがって、本評価にあたっては、物件１の土地は雑種地として評価することとした。当該画地は、間口約４ｍ、奥行約４３ｍ、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は、ほぼ平坦である。 物件１の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、二方路地であることから利便性が優るが、不整形であることと間口狭小であること、さらに、大谷石採取場跡地であるため陥没の可能性があることが劣る。	
接面道路の状況	物件１の土地は、南西側を幅員約９．３ｍの舗装県道（建築基準法第４２条第１項第１号道路、主要地方道宇都宮今市線）に、北東側を幅員約２．４ｍの舗装道路（建築基準法第４２条第２項道路）にそれぞれ等高に接面する二方路地である。	
土地の利用状況等	物件１の土地は、未登記目的外建物（所在：宇都宮市大谷町１０４６番地４、同所１０４６番地６、種類：事務所、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約３３．０８㎡、建築時期：昭和４６年頃、所有者：不明、建築者：不明）の敷地として利用されており、当該建物は北西側隣接地から敷地の北端部分にかけて建てられている。また、未登記目的外建物の敷地部分以外は建物等は存しておらず、舗装が施された更地の状態にある。 以上により、未登記目的外建物については、建築者及び所有者の詳細が不明であることから、建物の存立権原を場所的利益と判断した。	

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、役所等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	物件１の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
特記事項	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。 物件１の土地は、栃木県産業労働観光部工業振興課で調査した結果、大谷石採取場跡地であるため、地下が空洞化となっていることから陥没の可能性は否定できない。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１-イ，１-ロ（土地）

物件１の土地の未登記目的外建物の敷地部分については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。それ以外の部分は、個別的要因を考慮し、更地価格を求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	市場性修正 オ	更地・建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1-イ	12,000	0.55	12.52	0.85	1.00	70,000
1-ロ	12,000	0.55	262.48		1.00	1,732,000

ア　標準画地価格

近隣の同種土地取引における価格水準を参考に、標準画地価格を㎡当り１２，０００円と決定した。

イ　個別格差：物件１　二方路＋5　形状▲10　間口狭小▲10　大谷石採取場跡地であることから陥没の可能性がある。▲30

ウ　地積：特記事項に記載のとおり、現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とは相違している可能性が高いが、それを証明する資料を入手することが出来なかったことから、本評価においては土地全部事項証明書上の地積を採用した。
なお、物件１の土地には、未登記目的外建物が建てられていることから、当該未登記目的外建物の敷地とそれ以外の更地部分については、当該建物の配置の状況及び利用の状態等を総合的に勘案し、宇都宮地方法務局備付の公図、地積測量図等を基に以下のとおり概測した。（詳しくは実測を要する。）

未登記目的外建物の敷地部分…12.52㎡
それ以外の更地部分…262.48㎡

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ　市場性修正　：物件１-イ　1.00　物件１-ロ　1.00

2　評価額の判定

未登記目的外建物の敷地部分については、前記により求めた価格に、土地利用権価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。更地部分については、前記により求めた価格に、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≒ウ
1-イ	70,000	0.10	場所的利益	7,000

②　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) 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-イ	70,000	−7,000		0.90	0.700	40,000
1-ロ	1,732,000			0.90	0.700	1,091,000
一括価格（合計）						1,131,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正　：物件１の土地には未登記目的外建物が建てられていることを考慮し、市場性修正率を0.90と査定した。

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

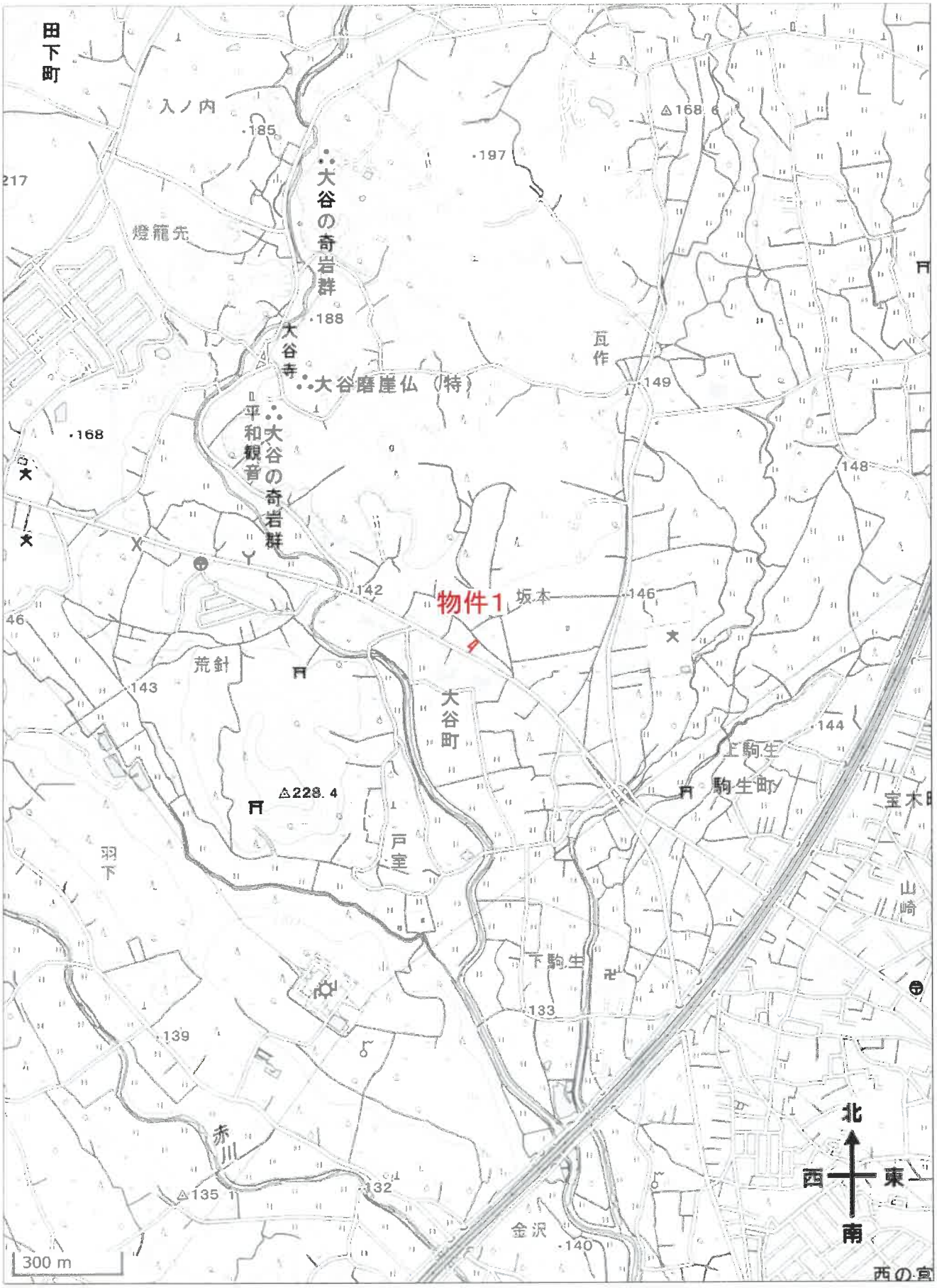
第６　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写
３　地積測量図
４　土地建物位置関係図

以　上

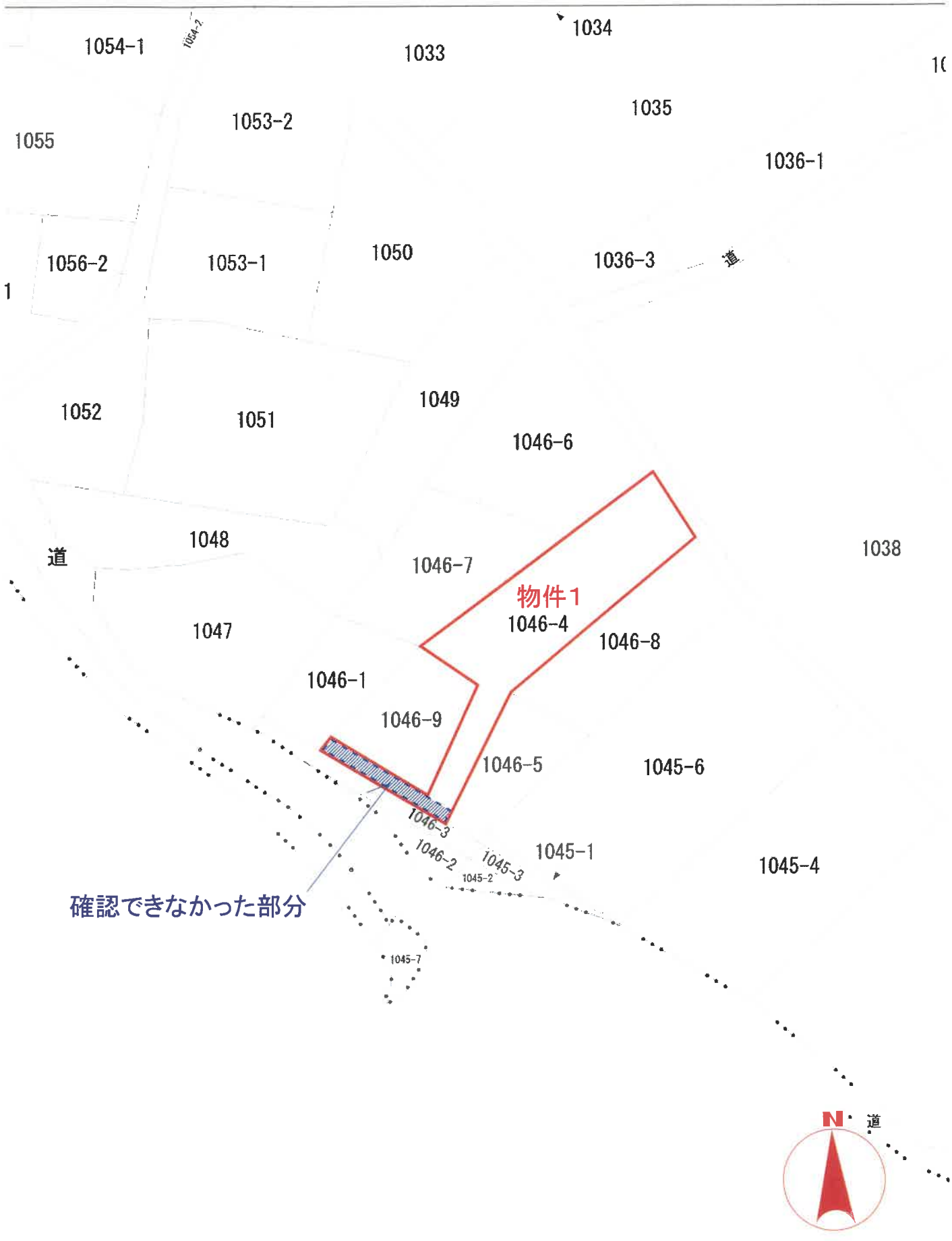
地理院地図
GSI Maps

位　置　図



出典：国土地理院ウェブサイト

公　図　写


1054-1
1033
1034
1035
1055
1053-2
1036-1
1056-2
1053-1
1050
1036-3
道
1052
1051
1049
1046-6
1048
道
1046-7
1038
物件1
1047
1046-4
1046-8
1046-1
1046-9
1046-5
1045-6
1046-3
1046-2
1045-3
1045-1
1045-4
1045-2
確認できなかった部分
1045-7
N
道

縮尺１／６００

登記年月日：昭和50年12月3日

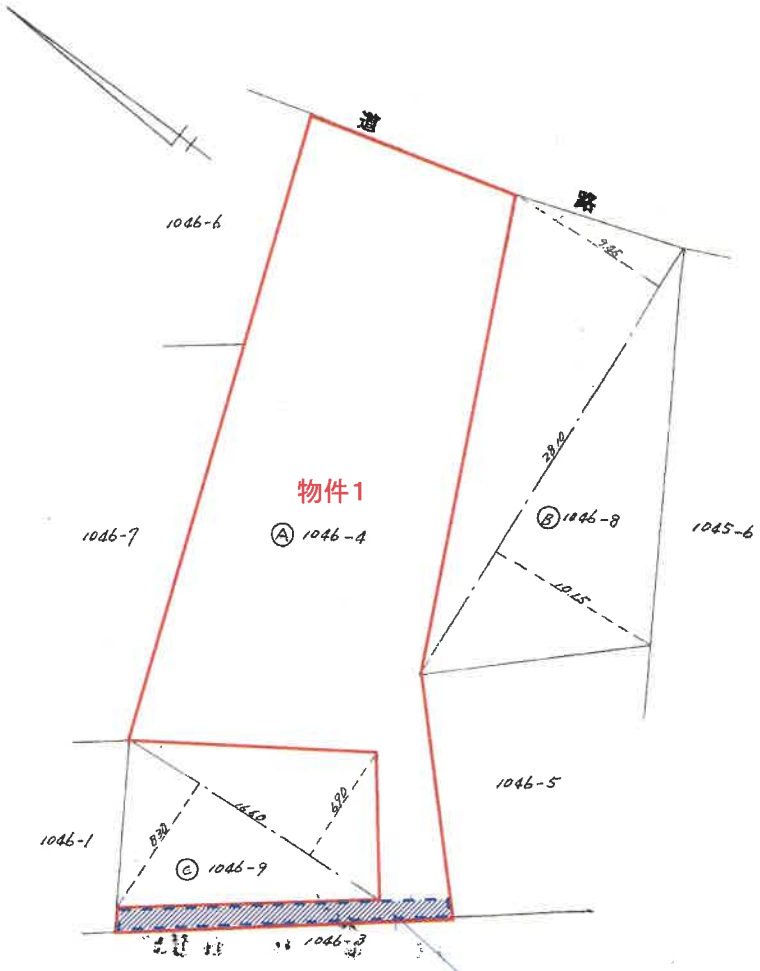
137722

~~土地所在図~~
地積測量図

地番	1046-8,9 -4前
土地の所在	宇都宮市大谷町字坂本

地積測量図

昭和50年12月2日	作製年月日
作製者	



求積

Ⓑ 1046-8
28.10 × 9.45 ＝ 265.5450
28.10 × 10.15 ＝ 285.2150
計 550.7600
½ 275.3800
地積 275 ㎡

Ⓒ 1046-9
16.60 × 6.90 ＝ 114.5400
16.60 × 8.30 ＝ 137.7800
計 252.3200
½ 126.1600
地積 126 ㎡

Ⓐ 1046-4
677 − (275.3800 + 126.1600) ＝ 275.4600
地積 275 ㎡

申請人

確認できなかった部分

縮尺 1/300 1/

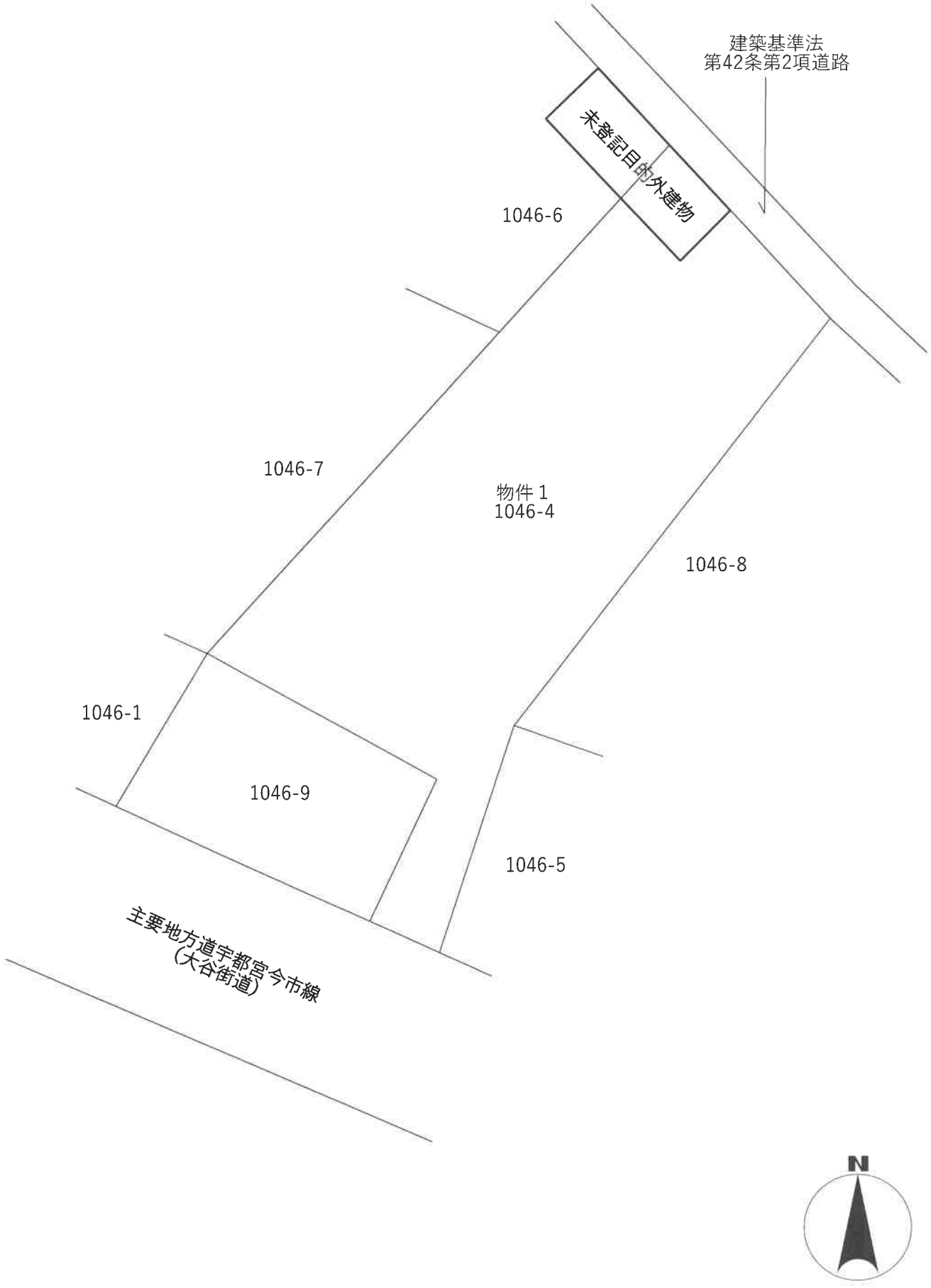
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連10)

SH50年12月3日登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図
（物件1）



（注）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。