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）
2, 3	810, 000 648, 000	一括	162, 000	27, 356	0
2	688, 000				
3	122, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　９８号

物　件　目　録

２　所　　在　　宇都宮市大谷町字坂本

　　地　　番　　９８４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６６．１９平方メートル

（現況）

　　地　　目　　雑種地

３　所　　在　　宇都宮市大谷町字坂本

　　地　　番　　９８４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３．６３平方メートル

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２，３】

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２，３】

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。

【物件番号３】

本件土地上に所有者不明の売却対象外の未登記建物（居宅，木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，約４３．３８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。

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

２　所　　在　　宇都宮市大谷町字坂本

　　地　　番　　９８４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６６．１９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

３　所　　在　　宇都宮市大谷町字坂本

　　地　　番　　９８４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３．６３平方メートル

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２、３）

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

２　所　　在　　宇都宮市大谷町字坂本

　　地　　番　　９８４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６６．１９平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　宇都宮市大谷町字坂本

　　地　　番　　９８４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３．６３平方メートル

　　所有者　Ａ

（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９８４番地１付近
土地	物件２、３
現況地目	■宅地（物件３）　□公衆用道路（物件　）□農地（物件　） ■雑種地（物件２）　□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Ａ　■その他の者（所有者不明） ■上記の（所有者不明）者が物件３土地上に、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Ａが物件２土地を、草木の繁茂した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	■本件各土地は一体利用されているが、草木が繁茂しており、土地に立ち入れる状態ではない
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３関係）

占有範囲	■全部 □
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） □ （ ））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５８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		

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３関係）	
所在	宇都宮市大谷町９８４番地７
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	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約４３．３８㎡
所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
建築時期	■昭和５８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Ａでもなく、Ａに確認しても納税していないとのことで、所有者については不明とした ■Ａによれば、妹が今から４５年位前に建てて住んでいたものの、３０年位前には出て行ったのではないかとのこと

（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）	1　物件２土地は、今から３５年位前に、運送屋の敷地（事業用駐車スペース）として使っていました。この土地で採石が行われていたかは不明です。 2　物件３土地上の未登記件外建物について、自分が納税しているということはありません。妹が今から４５年位前に建てて住んでいたものの、３０年位前には出て行ったものと思われます。母がこの建物について、妹のために色々やっていたという記憶はあります。

（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物件の占有状況を２～４枚目のとおり認めた。

2　本件各土地は、Aが草木の繁茂した状態で管理占有しているが、各土地内に立ち入れる状態ではなかった。

3　物件３土地上に、所有者不明の未登記目的外建物があるが、敷地利用権は不明である。

4　本件各土地は、Aによれば採石していないとのことであるが、栃木県総合評価結果によると、陥没の危険性の高い区域に指定されている。

5　本件各土地の北側に、幅員約４メートルの舗装市道（６４３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。また、同土地の南東端部分に、幅員約３．２メートルの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） ９：00－９：10	物件所在地	物件調査、外観写真撮影
R８年８月13日（木） 10：30－10：35	宇都宮市役所	地番図取得 道路関係調査
R８年８月31日（月） ９：50－10：15	物件所在地	Ａと面談 写真撮影、評価人同行

（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。

□

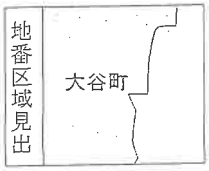
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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録した図面です。



請求部分	所在	宇都宮市大谷町字坂本				地番	984番1		
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：15-2
(1/1)

（8 枚目）

登記年月日：昭和63年3月10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

（9枚目）

137707

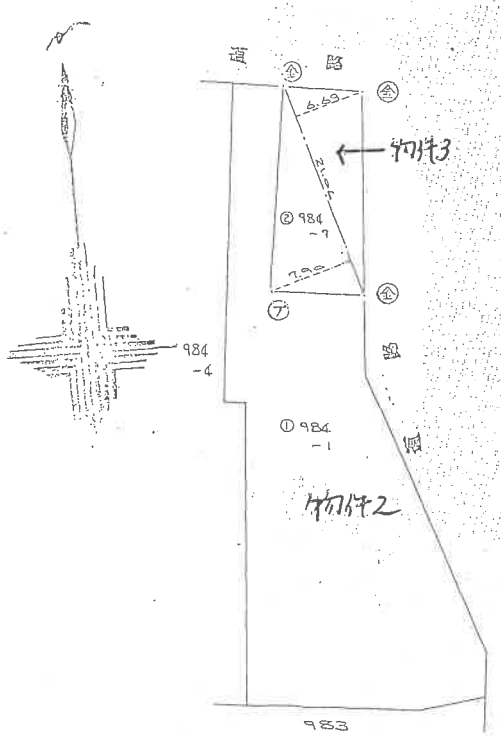
地積測量図

地番	984番7・一	前
土地の所在	宇都宮市大谷町字坂本	

単位（m）

境界線の種類	筆界点
石　　杭	
プラスチック杭	㋐
コンクリート杭	
金　属　鋲	㋓

求積表				
番地	大斜	小斜	倍面積	面積 ㎡
② 984-7	21.06	6.69＋7.90	307.2654	153.6327



S63年3月10日登記

単位（m）

作製者		申請人		縮尺	1/500

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

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：15-4



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984-1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2、3）



（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。

（ 11 枚目）

写真１



写真２



写真３（物件２）



（12 枚目）

副

令和 8年（ケ）第　　９８号
（物件２、３）
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

一　括　価　格	
金　８１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件２（土地）	金　６８８，０００円
物件３（土地）	金　１２２，０００円

①　一括価格は、物件２、３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。
③　物件３の内訳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
2	所在 地番 地目 地積 所有者	宇都宮市大谷町字坂本 ９８４番１ 宅地 666.19㎡ A	雑種地
3	所在 地番 地目 地積 所有者	宇都宮市大谷町字坂本 ９８４番７ 宅地 153.63㎡ A	ほぼ登記簿記載と同じ

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２，３）

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５．７㎞に所在している。バス便としては、大谷街道沿いのバス停「ＪＡ城山支所」より北方直線距離約３５０ｍ地点に所在している。 （別添位置図参照）	
付近の状況	当該地域は、「市立城山東小学校」の北西側、農地や林地がひろがる中に農家住宅や一般住宅等が見られる地域である。	
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２、３の土地は、現況、２筆一体で利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件２、３の土地については、２筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約１２．５ｍ、奥行約５８ｍ、形状は不整形である。また当該一体画地の地勢は、ほぼ平坦である。 また、物件２、３の土地から成る一体画地は、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２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２、３の土地は雑種地として評価することとした。 物件２、３の土地から成る一体画地は、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やや優るが、不整形であることと、大谷石採取場跡地でかつ過去の陥没箇所に近接しているため陥没の可能性が比較的大きいことが劣る。	
接面道路の状況	物件２、３の土地から成る一体画地は、北側を幅員約４ｍの舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路、６４３号線）に、南東側を幅員約３．２ｍ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２、３の土地から成る一体画地は、未登記目的外建物（所在：宇都宮市大谷町９８４番地７、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約４３．３８㎡、建築時期：昭和５８年頃、所有者：不明、建築者：不明）の建物の敷地として利用されており、当該未登記目的外建物は当該一体敷地の北東端に建てられている。それ以外の部分は、人の出入り等がされていない状況が相当期間継続し、現在、放置された状態にある。したがって、雑草等が全体的に繁茂した雑種地となっている。 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：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２、３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２、３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、以前陥没した坂本地区に近接していることもあるため陥没する可能性は比較的大きいと思料する。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件２，３（土地）

物件２、３の土地から成る一体画地の未登記目的外建物の敷地部分は、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。また、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
2	4,500	0.41	666.19		1.00	1,229,000
3	4,500	0.41	153.63	0.85	1.00	241,000

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４，５００円と決定した。

イ　個別格差：物件２、３　二方路＋3　形状▲12　大谷石採取場跡地でかつ過去の陥没箇所に近接しているため、陥没の可能性が比較的大きい。▲50

ウ　地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

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２　1.00　物件３　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
3	241,000	0.10	場所的利益	24,000

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
2	1,229,000			0.80	0.700	688,000
3	241,000	−24,000		0.80	0.700	122,000
一括価格（合計）						810,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　：受命物件には、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0.80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

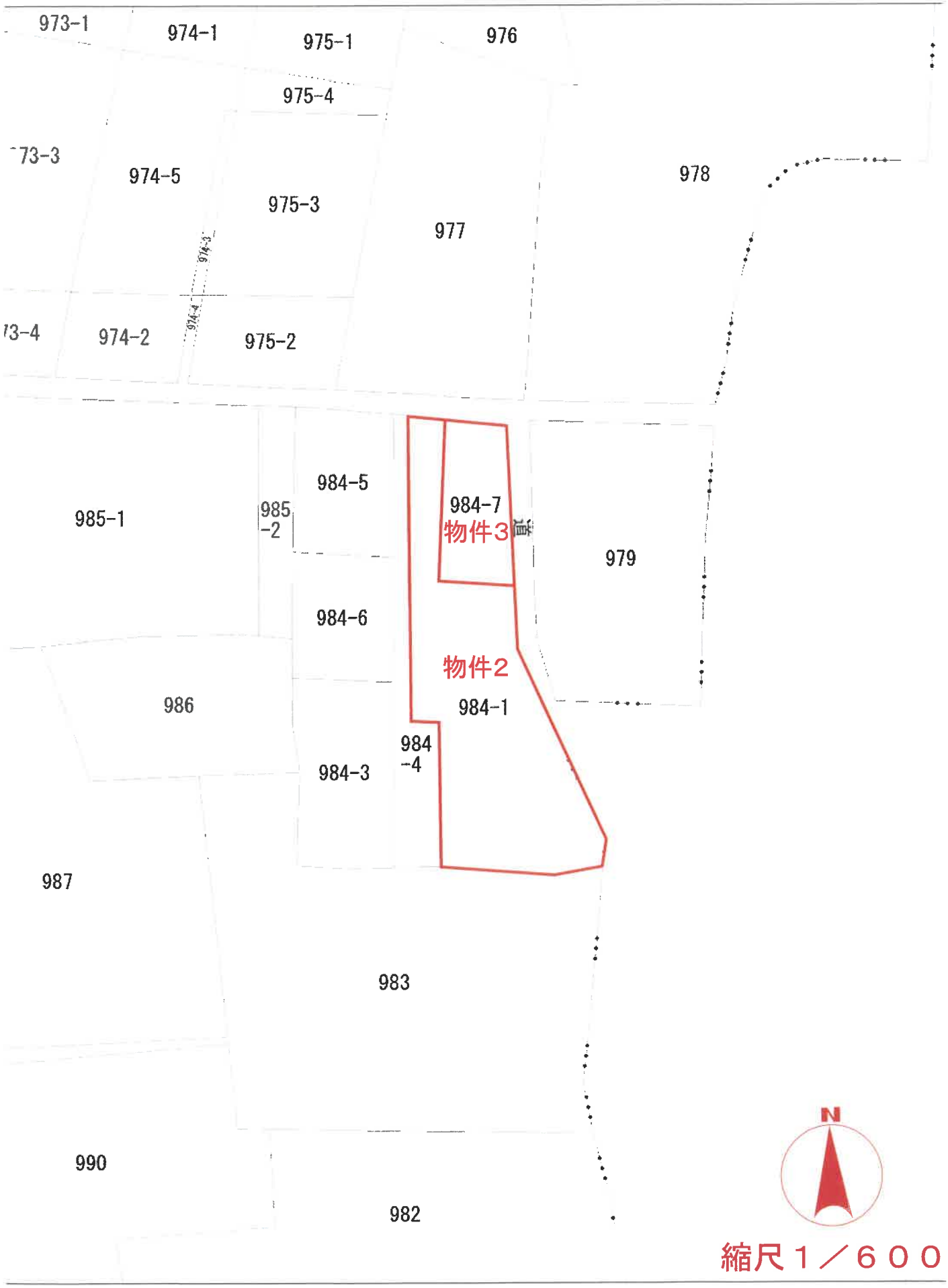
地理院地図
GSI Maps

位　置　図



出典：国土地理院ウェブサイト

公　図　写


973-1
974-1
975-1
976
975-4
973-3
974-5
975-3
978
977
974-3
974-4
973-4
974-2
975-2
984-5
985-1
985-2
984-7
物件3
979
984-6
物件2
986
984-1
984-4
984-3
987
983
990
982
N

縮尺１／６００

登記年月日：昭和63年3月10日

137707

地番	984番7 -八 前
土地の所在	宇都宮市大谷町字坂本

地積測量図

地積測量図

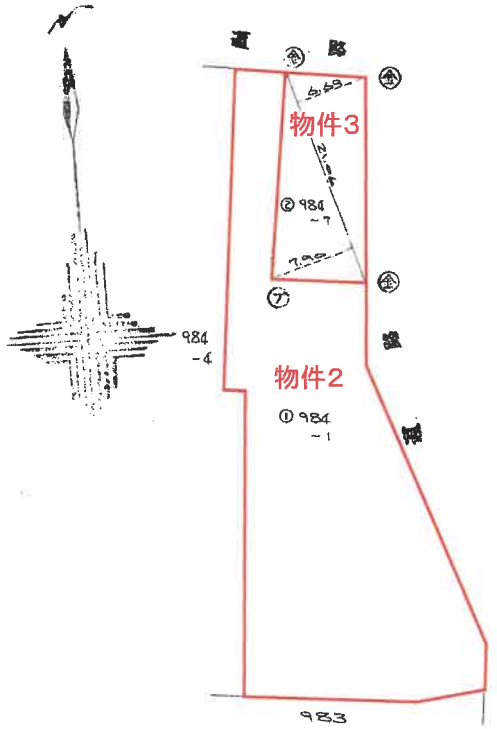
単位 (m)

地積測量の符号	境界点
ら 抗	
プラスチック杭	⑦
コンクリート杭	
金属鋲	㋩

物件3

求積表

番地	大斜	小斜	倍面積	面積 ㎡
② 984-7	21.06	6.69 + 7.90	307.2654	153.6327



S63年3月10日登記

単位 (m)

縮尺	1/500

作製者

申請人

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2、3）



（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。