令和　８年（ケ）第　　９６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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 570, 000 2, 856, 000	一括	714, 000	24, 170	0
1	3, 030, 000				
2	540, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　96号

物　件　目　録

1　所　　在　　宇都宮市鐺山町字西山

　　地　　番　　４１７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６３．８２平方メートル

2　所　　在　　宇都宮市鐺山町字西山

　　地　　番　　４１７番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５．０４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　９６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　１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

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１，２】

本件所有者が占有している。同人が所有する売却対象外未登記建物（種類：事務所・物置，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建，床面積：１階　約８９．４平方メートル　２階　約６９．６平方メートル）が本件土地上に存在する。

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（家屋番号４１７番９）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（ケ）第　　９６号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市鐺山町字西山

　　地　　番　　４１７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６３．８２平方メートル

２　所　　在　　宇都宮市鐺山町字西山

　　地　　番　　４１７番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５．０４平方メートル

令和　８年(ケ)第　　９６号
令和　８年　８月１３日受理
令和　８年　９月２９日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官　　深　　谷　　昌　　司

（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　　９６号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市鐺山町字西山

　　地　　番　　４１７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６３．８２平方メートル

２　所　　在　　宇都宮市鐺山町字西山

　　地　　番　　４１７番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５．０４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	宇都宮市鐺山町４１７番地８
土地	物件１，２
現況地目	■宅地　（物件１，２）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□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	■土地所有者　　□その他の者 ■上記の者が本土地上に，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	屋外トイレ（動産）あり 北東側接面道路は幅員約２２ｍの国道である
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　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

目的外建物の概況（物件１関係）

所在	宇都宮市鐺山町字西山４１７番地８（物件１）
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・物置
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積（概略）	１階　約８９．４㎡ ２階　約６９．６㎡
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■平成元年ころ（本件土地購入後） □不明
建築者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	１階の一部は犬小屋となっている。

（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）	私は本件土地の所有者です。 本件土地南寄り２階建てプレハブは、私が中古品を購入して本件土地購入後に設置しました。開発許可が取れないため、プレハブは建物ではありません。あくまで仮設のものです。ですが、湿気が上がってくるのを防止するために床下部分には土間コンクリートを打設してあります。また、雨水等が床下に流れ込まないようにコンクリートで立上げ部分を作り、その上に設置してあります。 水道と電気は入っています。 プレハブは地震で歪んでいます。 プレハブは事務所兼物置として使用していますが、利用しているのは私個人です。居住はしていません。 １階の南東の張り出した部分を犬小屋として使用していました。現在は犬はいません。 本件土地の北西角付近に便所が設置してあります。元々はガードマンハウスであったものの周囲に外壁等を張り、内部をトイレに造り替えました。基礎はありません。大分、大きな浸透式の汲取り槽を埋設してあります。 本件土地には件外４１７番９居宅の登記が残っているとのことですが、当該件外居宅はありません。本件土地の購入に当たっては前所有者は更地にするという約束でしたし、現に、更地になっていました（当時の写真を示す。）。　登記が残っている理由は分かりません。 本件土地の北側のシャッターは電動シャッターです。鍵などは買受人に渡すつもりはありますが、電気の契約は解除していきますので、買受人において通電する必要があります。 また、できるだけ、きれいにして行きますが、プレハブ等を撤去する費用はありませんので、買受人において、処分して欲しいと思います。

（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

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
■本件土地上のプレハブについては、所有者Aは仮設のものであって、建物ではない旨陳述しているが、その基礎部分の状況、構造、規模等に鑑みて建物と報告する。
　本件土地購入と同時に抵当権が設定されていること、プレハブの設置はその後になると考えられることから、法定地上権は成立しないと判断した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
8年 8月17日（月） 15：30－15：45	宇都宮市役所	資産税課　　地籍図調査、地上建物の資料なし
8年 8月18日（火） 12：30－12：45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
8年 8月18日（火） 13：15－13：20	宇都宮地方法務局	地上プレハブ登記事項調査（未登記）
8年 8月31日（月） 10：00－11：10	物件所在地	物件調査、地上建物等概測、写真撮影、所有者から事情聴取、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。

□

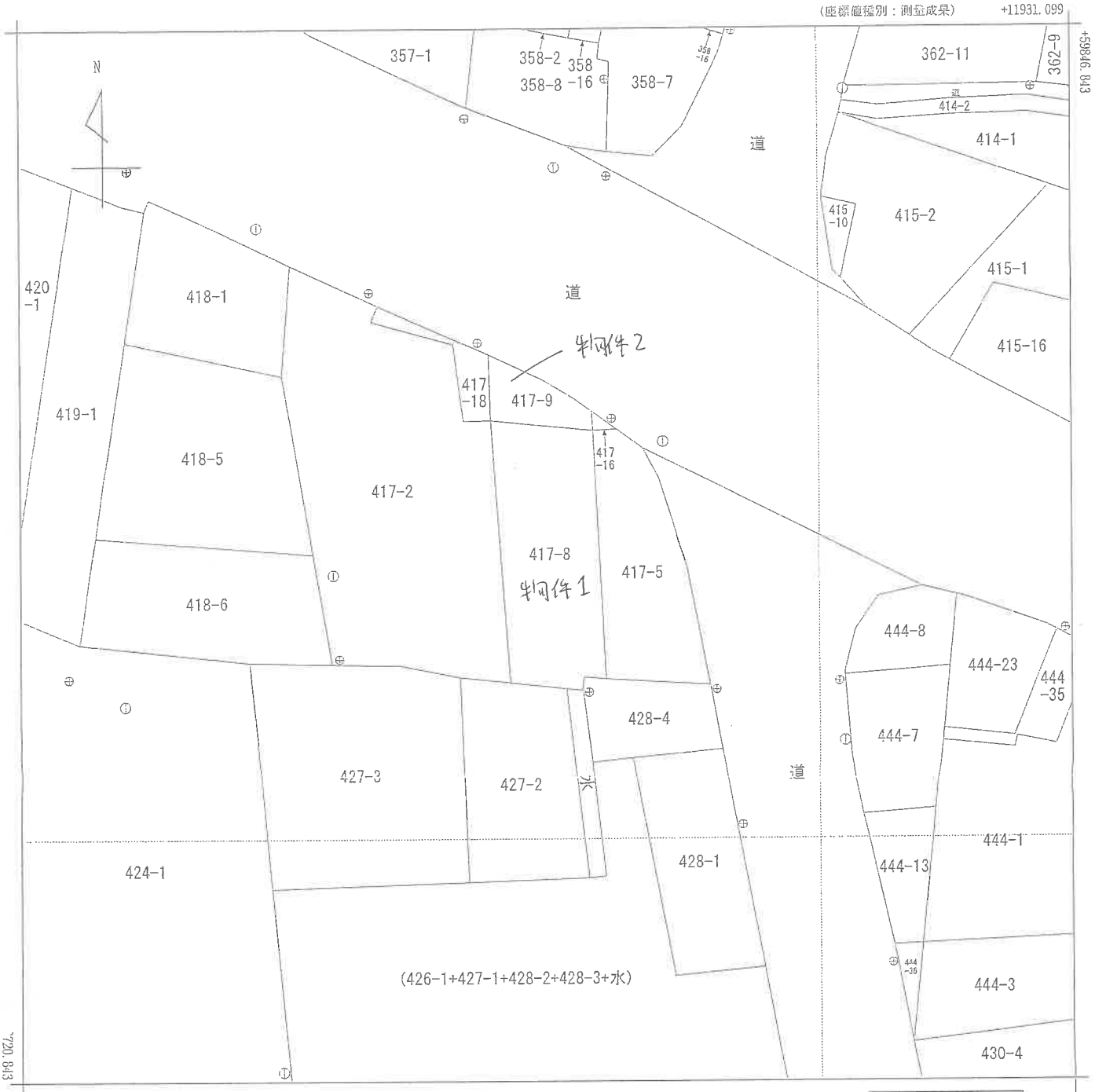
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



（7枚目）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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	鐺山町

請求部分	所在	宇都宮市鐺山町字西山			地番	417番8		
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				備付年月日(原図)		補記事項			

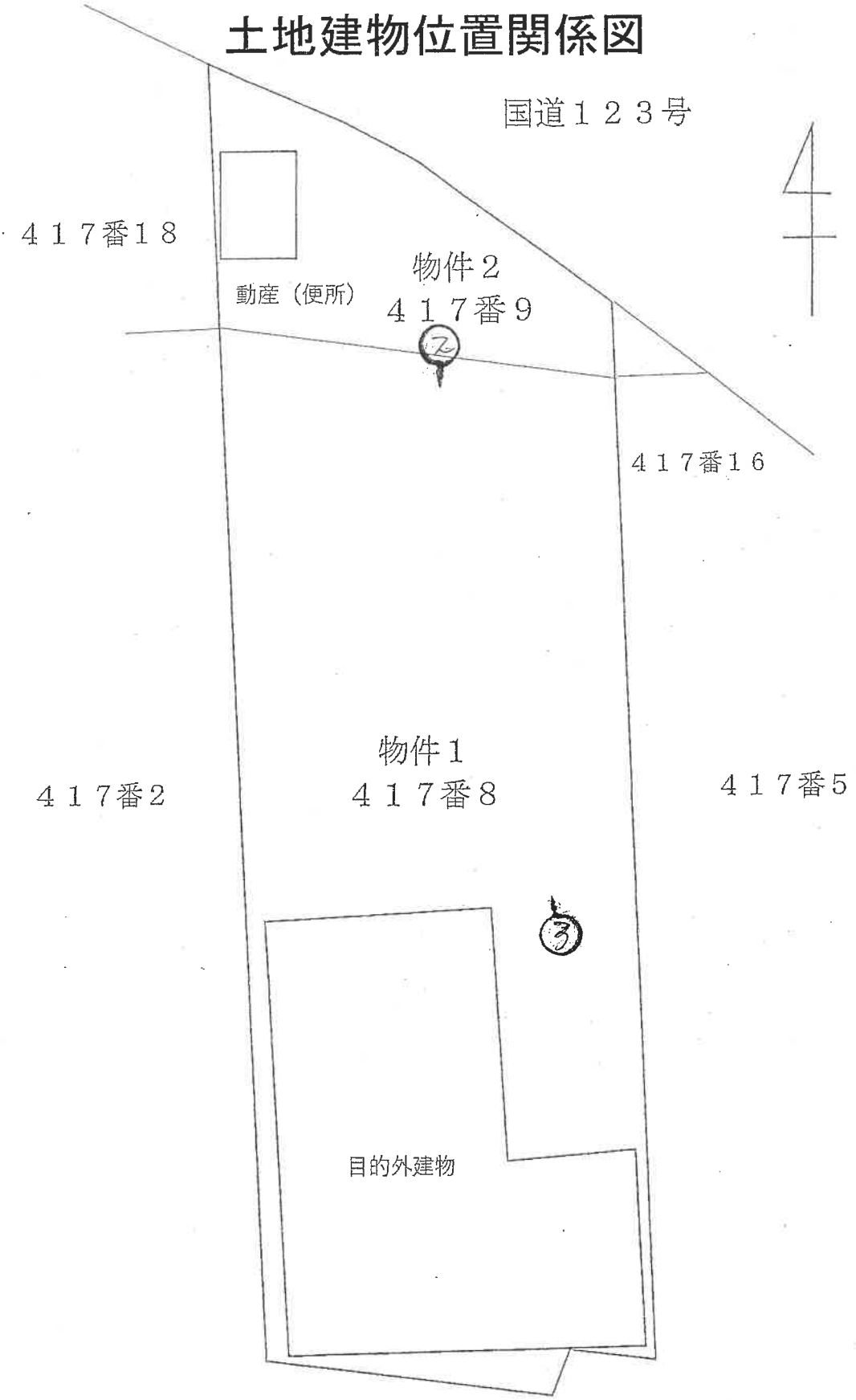
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年7月7日
宇都宮地方法務局
登記官

地図整理番号：M60259
(1/1)

(8枚目)

土地建物位置関係図



※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す
※ 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。

1



本件土地

2



目的外建物

物件１

3

便所
（動産）



物件２付近

物件１

令和 8年（ケ）第　　９６号
令和 8年 7月31日　受　　命
令和 8年 8月31日　現地調査
令和 8年 9月 1日　評　　価
令和 8年 9月 9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
伊矢野忠寿

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ３，５７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　３，０３０，０００円
物件２（土地）	金　５４０，０００円

物件１及び２の評価額は対象地上の目的外建物の土地利用権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
1	所在 地番 地目 地積	宇都宮市鐺山町字西山 ４１７番８ 宅地 363.82㎡	特記事項記載のとおり
2	所在 地番 地目 地積	宇都宮市鐺山町字西山 ４１７番９ 宅地 65.04㎡	特記事項記載のとおり

特記事項

対象物件土地は、地積測量図は登記されていないが、国土調査が行われており、現況と公簿面積はほぼ一致する。現地調査においては、境界を示す標識は確認できなかった。

対象物件土地上には、下記の目的外建物が存する。所有者によれば、都市計画法上の開発許可が取れないため、仮設のプレハブ建物を簡易に設置したということであるが、湿気防止のために建物の下に土間コンクリートを打設し、更にコンクリートで立ち上がり部分を設置したということであり、構造・規模も鑑みて、物理的に建物と認めた。

家屋番号：未登記
種　類：事務所・物置（但し1階の一部は犬小屋として使用されていた）
構　造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積：1階約89.4㎡　2階約69.6㎡　延べ約158.8㎡
新築年月：平成元年頃（土地購入直後）
所有者：土地所有者と同じ

対象物件土地上には、簡易トイレ1基が存するが、基礎が無いため動産と判断した。

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１，２）

位置・交通	ＪＲ宇都宮線「宇都宮」駅東方直線距離約6.4km （別添位置図参照）	
付近の状況	対象地付近は、郊外の幹線道路沿いに事業所、一般住宅が建ち並ぶ中に農地が介在する地域である。旧来からの街道が交通量の増大により拡幅された地域であり、画地規模が小さく、また市街化調整区域内であるため繁華性が無く、路線商業地にはなっていない。近接する国道４０８号は、東方にバイパスが整備されたため、交通量は減少しているが、前面の国道１２３号は相変わらず主要幹線道路である。地域要因に変動は無く、当面は現状を維持するものと思料される。	
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 防火規制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% なし-但し建築基準法第22条区域
画地条件	物件１，２ 地積　：428.86㎡ 規模　：ほぼ標準的 間口　：約12.0m 奥行　：約32.0m～40.0m 形状　：ほぼ台形 地勢　：北緩傾斜 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	北東約22.0m舗装国道（建築基準法第４２条第１項第１号道路）	
土地の利用状況等	物件１土地の南寄りに目的外建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件１及び物件２土地全部が一体として目的外建物の敷地となっている。 目的外建物の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物新築が抵当権に遅れると見られるため、場所的価値と思料される。	
供給処理施設	上水道：あり（前面100m/m　引込20m/m） 都市ガス：なし（ＬＰガス使用） 下水道：前面道路に本管あり（特記事項参照） （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	受命物件及び周辺に土壌汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地・建物の使用履歴等からも土壌汚染の可能性があるとは判断できない。
特記事項	都市計画法の開発許可については、昭和50年12月10日付0350-0004B番にて、店舗併用住宅として許可を得ているが、これは以前の所有者のものであり、建物を解体して更地化し、現在の所有者が買い受けたことから、現況の建物には適用されない。 このため、建物と認定されないような対策が施されている。例として、下水は敷地外に排水せず、現況の便所は基礎の無い簡易トイレを設置して汲取り式とし、事務所の汚水は、手洗い程度で量が少ないため、浄化槽を通さず、直接浸透させているとのことであった。一方、電気と上水道はやむなく引き込んでいるということであった。 宇都宮市教育委員会文化課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 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　建付地価格（物件１，２）

一体とした更地価格を算出し、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
1	24,900	0.80	363.82	0.90	6,530,000
2	24,900	0.80	65.04	0.90	1,170,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　宇都宮（県）-68

基準価格		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
23,700円／㎡	×	100.0／100×	100／100×	100／95	＝	24,900円／㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲5補正

イ　個別格差：物件１及び物件２一体として 形状▲5 間口・奥行の関係▲15

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　評価額の判定

前記により求めた価格について、土地利用権等価格を控除し、競売市場性修正を施して、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
1	6,530,000	0.05	場所的価値	327,000
2	1,170,000	0.05	場所的価値	59,000

イ　土地利用権等割合：物件１及び物件２　土地利用権を場所的価値と判定し、その割合を5%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	6,530,000	−327,000	1.00	0.70	0.70	3,030,000
2	1,170,000	−59,000	1.00	0.70	0.70	540,000
一括価格（合計）						3,570,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：物件１及び物件２　土地のみの市場性▲30
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。

法定地上権割合は査定30%である。

第６　参考価格資料

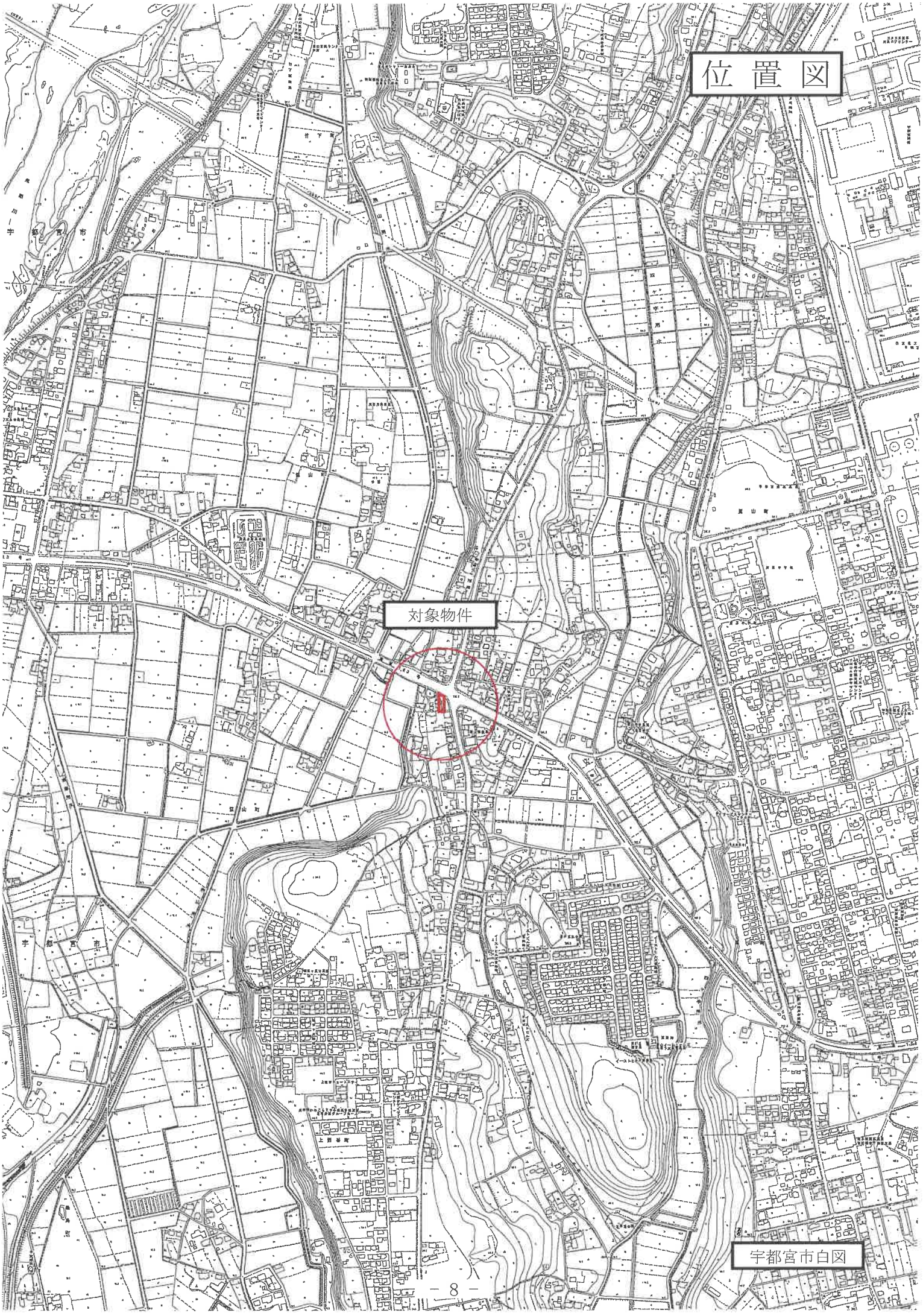
１　地価調査価格　宇都宮（県）-68

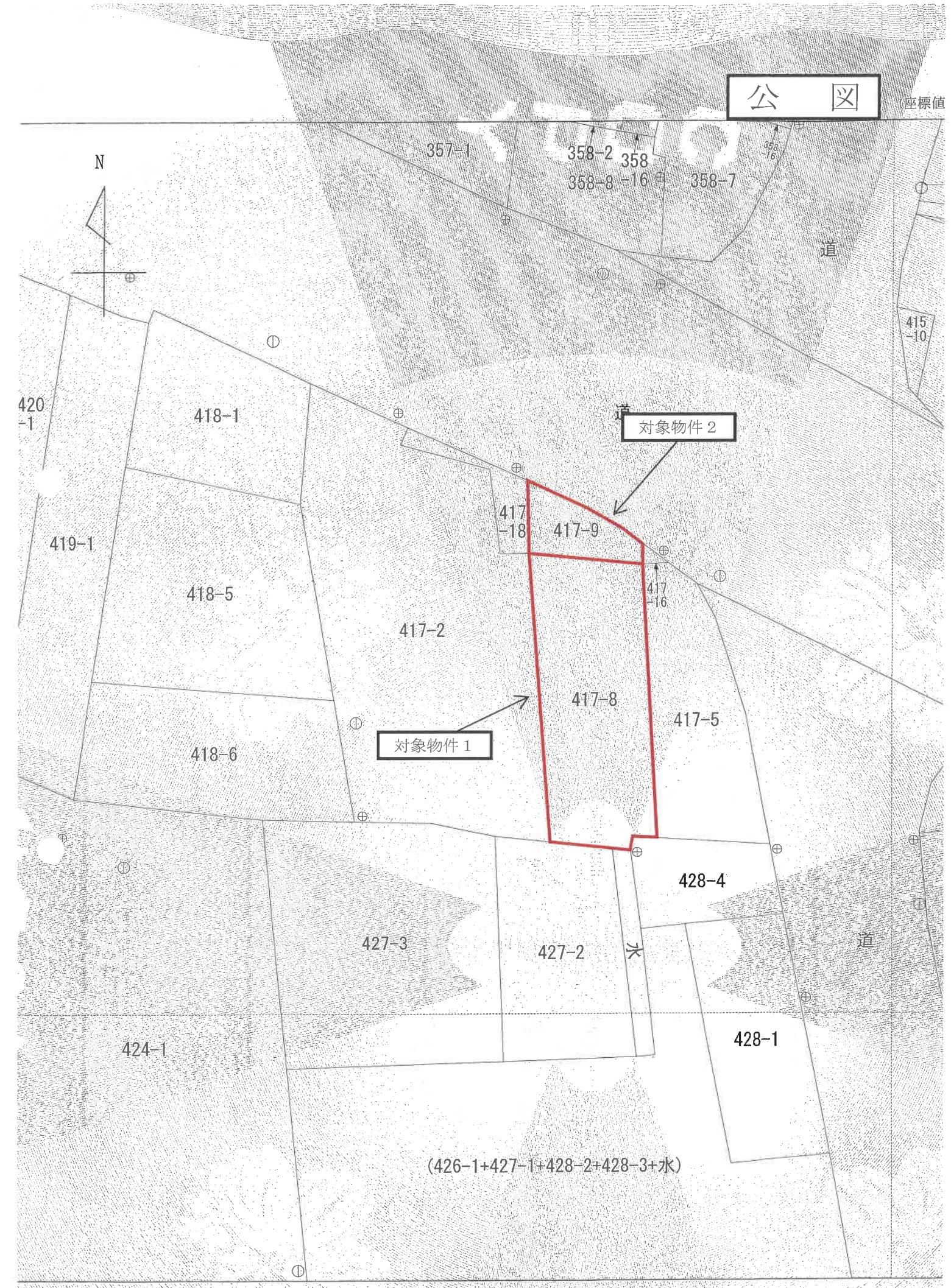
所　　在：宇都宮市上籠谷町字七百野３５５１番５外
地　　目：宅地
価　　格：23,700円／㎡
位　　置：ＪＲ宇都宮線「宇都宮」駅の南東方　道路距離約8.5ｋｍ
価格時点：令和 7年 7月 1日
地　　積：506㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：東側10.5m国道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：国道沿いに住宅、店舗等が散在する地域

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

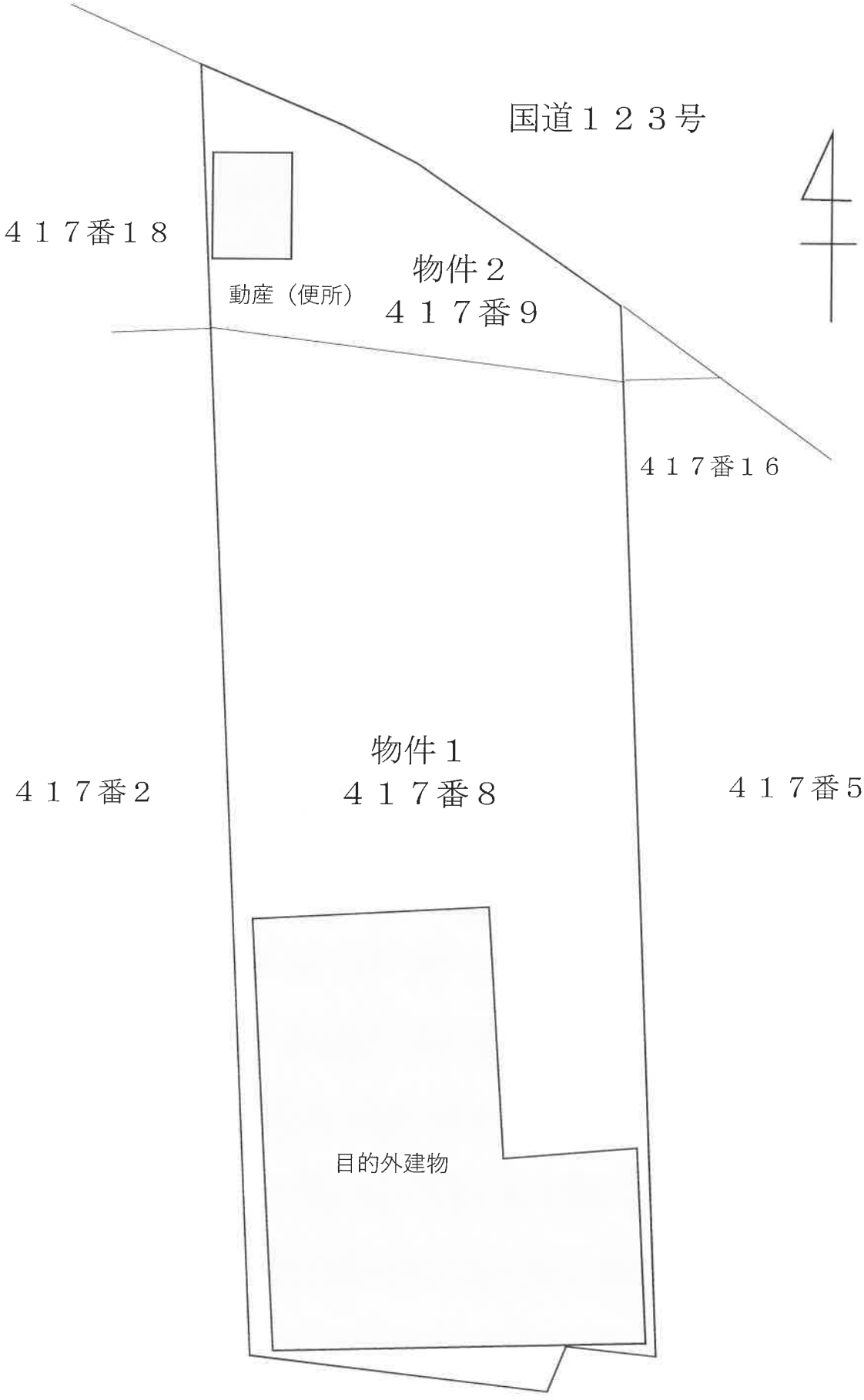

位置図
対象物件
宇都宮市白図



+11806.099　　(座標値種別：測量成果)

国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihorouki2011.par)による修正がされています

土地建物位置関係図



（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。