

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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 7年12月 3日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 9日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月19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 7年11月12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	14, 498, 000 11, 598, 400	一括	2, 899, 600	不明	不明
1	779, 000				
2	13, 719, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さくら市押上字中洗 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市押上字中洗 1 6 5 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 0 . 7 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月 7日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さくら市押上字中洗 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市押上字中洗 1 6 5 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 0 . 7 8 平方メートル |

令和7年(ケ)第84号
令和7年8月26日受理
令和7年10月3日提出

現況調査報告書

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さくら市押上字中洗 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市押上字中洗 1 6 5 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 0 . 7 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県さくら市押上165番地24	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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		
建物	物件2	
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 種類： ☐ ある 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家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

執行官の意見

- 1 物件所在地に臨んだところ、全戸不在であったので、事務連絡文書をポストに投函したが、回答がなかった。現況調査時にポストを確認したところ、前回投函した文書はなかったが、所有者からの連絡もなかった。そこで、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入って見分したところ、生活用品が少なく、日常的に居住している様子は見受けられなかった。よって、本件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家として管理占有しているものと認めた。
- 2 本件建物はオール電化住宅であると思われる。太陽光パネルは確認できなかった。
- 3 本件建物内で動物を飼っていた形跡はない。
- 4 本件土地の北西端及び南西端では地籍調査の金属標を確認できたが、北東端及び南東端では確認できなかった。また、地積測量図上の地積と建築計画概要書上の建物敷地面積が異なっている。
- 5 本件土地の北東側に、幅員約4 mの市道が接面しており、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月4日(木) 14:15-14:20	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在のため催告書をポストに投函
R7年9月4日(木) 14:35-14:50	さくら市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年9月25日(木) 10:00-10:40	物件所在地	物件に立入調査、 屋内写真撮影、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7年9月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人立会いのもと、解錠技術者により解錠し、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。

☐

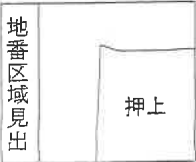
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 165-92

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 部 求 分	所 在	さくら市押上字中洗				地 番	165番24			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 番 は 記 号 系 又 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	明治9年11月				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。

(宇都宮地方方法務局管轄)
令和7年6月6日
東京法務局

地図整理番号：M88545
(1/1)

登記官

(5 枚目)

登記年月日：昭和45年3月16日

227526

土地積測量図

前

地番

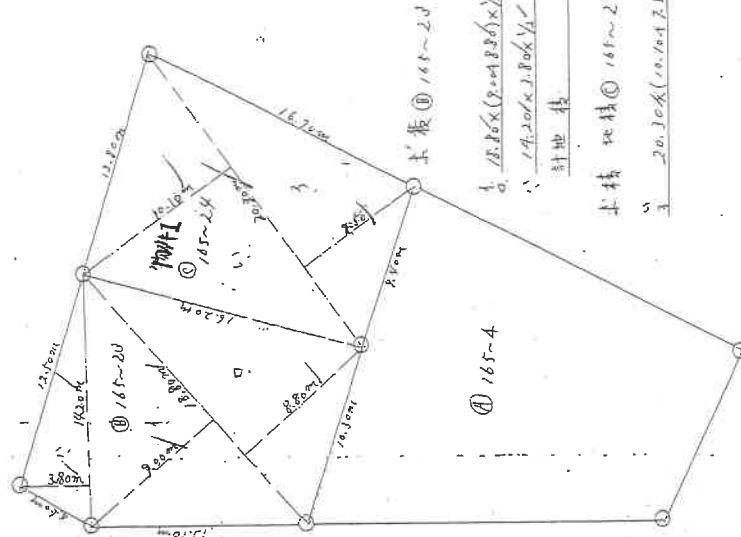
165~2d 165~24 ~4

土地の所在

堀谷郡氏家町大字坪上字中坑

平成17年3月28日「さくら市」に変更

作製年月日
昭和45年3月14日
作製者
申請人



付受
昭和45年3月16日
第五四一号

③ H 45年3月16日 登記

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/600 1/300

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。
(京都府地方事務局管轄)
令和7年6月6日 東京法務局

登記官

(6枚目)

地図整理番号：M8546

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し



登記年月日：令和4年3月24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。

(宇都宮地方裁判所管轄)

令和7年6月6日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

各階平面図

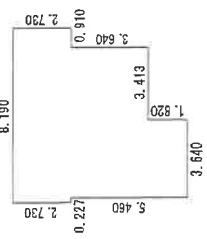
家屋番号 165番24

建物図面

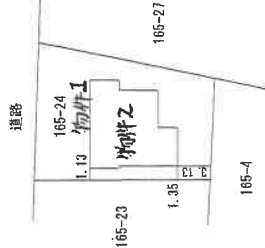
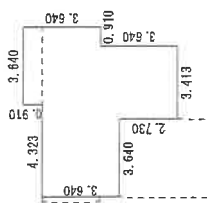
建物の所在 さくら市押上字中洗165番地24

物件又

1階



2階



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

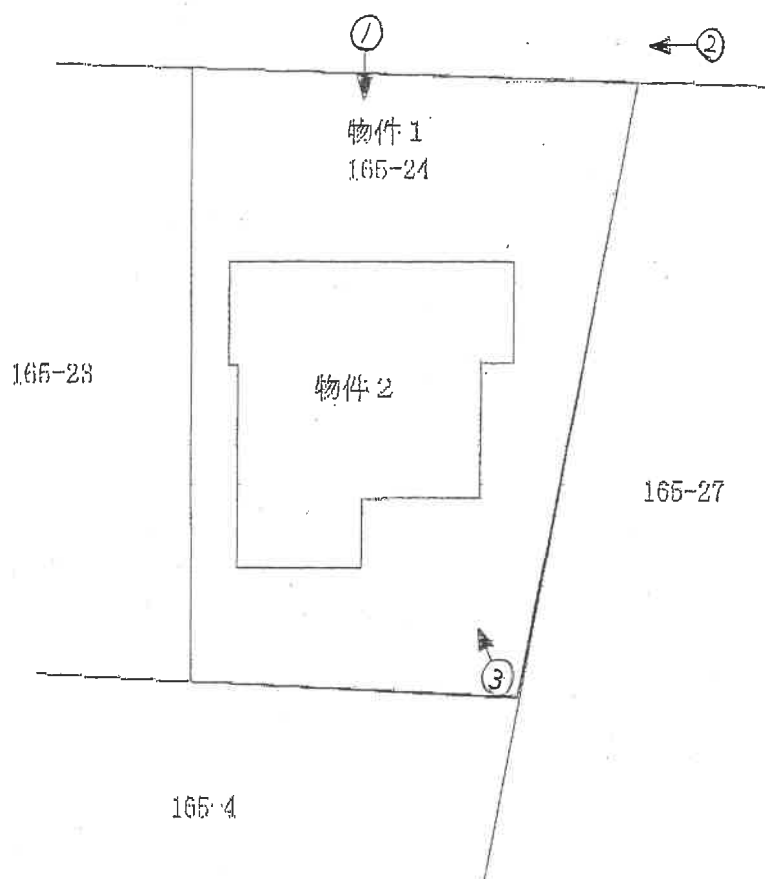
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

地図整理番号：M8547

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

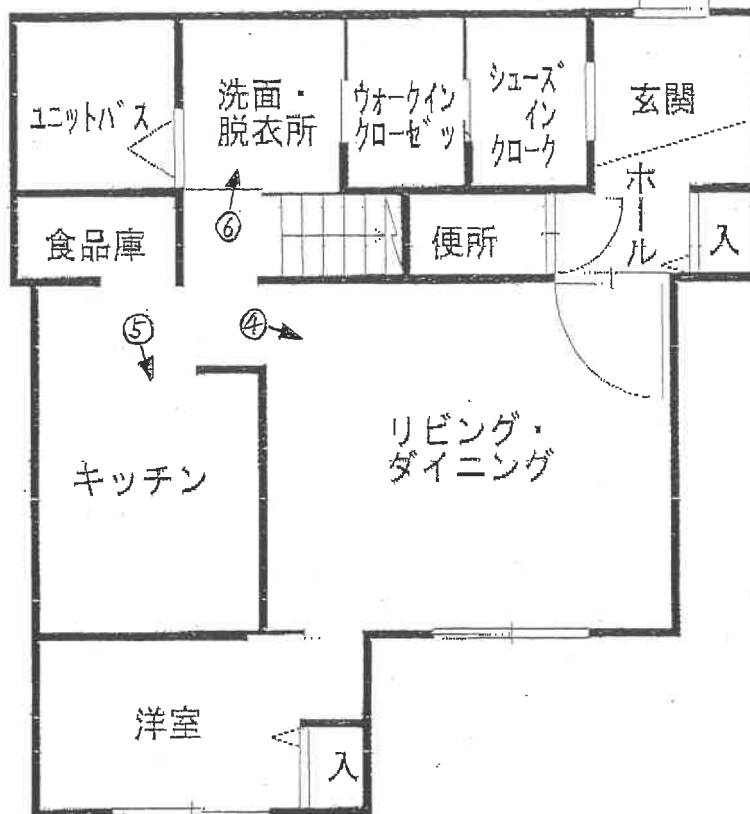


(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

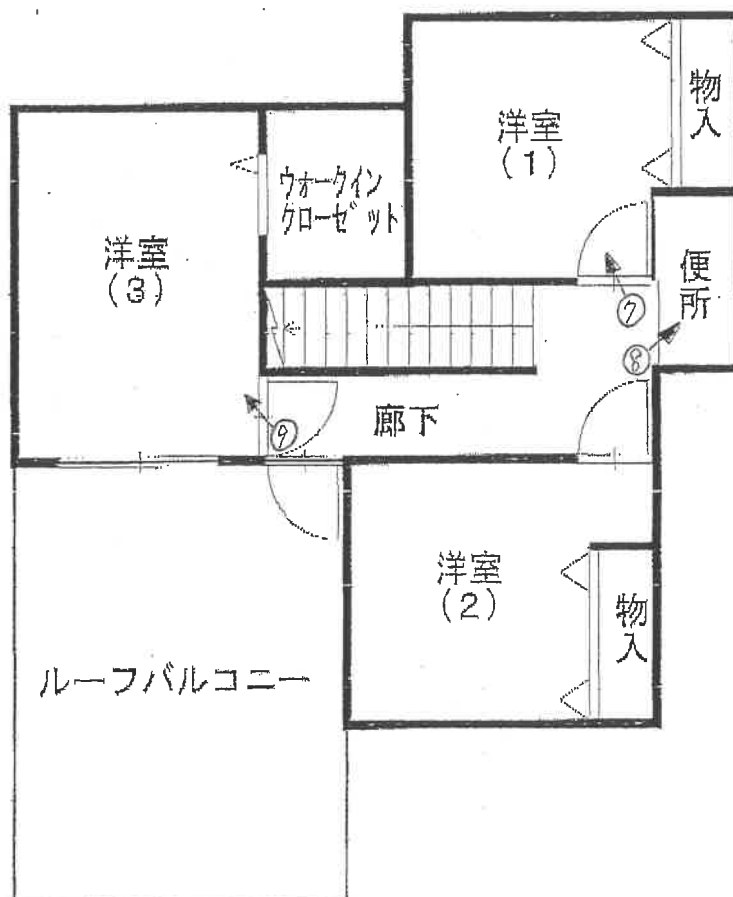
間取図

○ 写真撮影位置・方向

1 階部分



2 階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



令和 7年（ケ）第 84号
令和 7年 8月14日 受 命
令和 7年 9月25日 現地調査
令和 7年 9月26日 評 価
令和 7年 9月29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 14,498,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 779,000円
物件2（建物）	金 13,719,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等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
1	所在地 地目 地積	さくら市押上字中洗 1 6 5 番 2 4 宅地 178.64m ²	別紙物件目録記載のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	さくら市押上字中洗 1 6 5 番 地 2 4 1 6 5 番 2 4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 54.65m ² 2階 40.78m ² 延床面積 95.43m ²	同左
特記事項			
対象物件土地の公簿地積は、地積測量図と同じである。しかし、現況を概測したところ、地積測量図と一致したのは道路接面部だけであった。土地の北西端及び南西端には、地籍調査の金属標が確認できたが、北東端及び南東端では確認できなかった。登記された公図は、旧土地台帳附属地図のままで、精度は低い。 建築計画概要書によれば、建物の敷地面積は196.59m²と記載されており、外周の各辺の長さも概測と一致する。			

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	J R宇都宮線「蒲須坂」駅西方直線距離約1.1km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は、さくら市街地から離れ、農地が広がる中に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。対象物件の南側は分譲住宅地である。周囲の街路は狹隘で、自動車のすれ違いが困難である。周囲では、新築される家が散見される一方で、既に築30年以上経過しているとみられる建物も残っている。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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 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 地積 : 178.64㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12.8m 奥行 : 約17.4m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 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	北約4.0m舗装市道(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土地の中央やや西寄りに物件2建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。建築計画概要書上も同様である。 物件2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、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供給処理施設	上水道: あり (前面150m/m 引込20m/m) 都市ガス: なし (エコキュート使用) 下水道: なし (浄化槽-敷地外排水) (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	受命物件及び周辺に土壤汚染対策法・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、土地の履歴等からも土壤汚染の可能性があるとは判断できない。	

特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
---------	---------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 令和 4年 3月22日新築 経過年数 3.0年 経済的残存耐用年数 32.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 長尺ビニールシート等 設 備 電気設備、水道、電気温水器等
床面積（現況）	1階54.65㎡ 2階40.78㎡ 計 95.43㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 普通 施 工 普通 意 匠 やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が、空き家の状態で占有している模様。内部には家財等が残されている。
特 記 事 項	東京都に所在を置く業者が、設計、施工をしている。 築後約3年半であり、外部、内部とも特筆すべ損傷はほとんど見られない。オール電化住宅で、エコキュートやIHクッキングヒーターを備えている。太陽光発電パネルは目視できなかったが、モニターの設置は確認できなかった。

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）

物件1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
1	9,360	0.95	178.64	1.00	1,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 さくら-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,900\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/115 = 9,360\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+15補正

イ 個別格差：形状▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	233,000	95.43	0.86	19,122,000

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3.0年，経済的全耐用年数35.0年，経済的残存耐用年数32.0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価5%，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32.0年／経済的全耐用年数35.0年)}
 ×(1－観察減価5%)÷0.86

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
1	1,590,000	0.30	法定地上権	477,000

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
1	1,590,000	-477,000		1.00	0.70	779,000
2	19,122,000	+477,000	1.00	1.00	0.70	13,719,000
一括価格（合計）						14,498,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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。

なお、法定地上権不成立の場合は、建物の場所的価値（査定5%）を考慮することとなる。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 さくら-4

所 在：さくら市葛城字左門沢 2 2 0 6 番 3

地 目：宅地

価 格：10,900円／㎡

位 置：J R 宇都宮線「氏家」駅の北東方 道路距離約7,800m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：542㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6.0m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図

対象物件

押上新橋

180.9

国立きぬ川学院

180.2

押上小学校

天神社

JR 東北本線

長久保跨線橋

178.6

長久保

宮

JR 浦須坂

変電所

177.8

東京電力島山線(送電線)

175.5

176.8

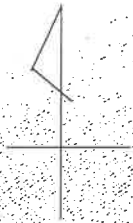
泉水橋

175.6

174.2

さくら市白図

N



水

対象物件 1

64-2

165-23

165-24

165-4

165-27

165-3

165-2

165-22

165-48

165-47

165-1

165-65

165-64

165-57

165-62

165-12

165-69

165-63

165-42

165-70

165-71

165-88

165-89

165-32

165-30

165-58

登記年月日：昭和45年3月16日

227526

前

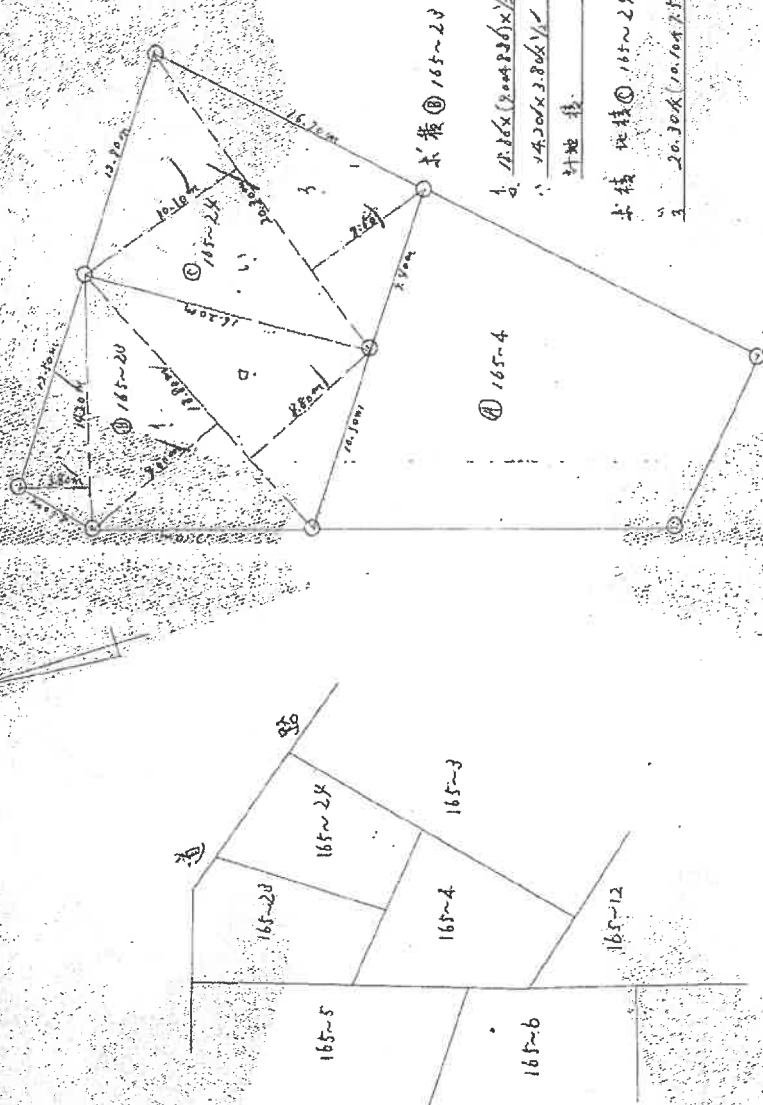
附錄

165~22 165~24

土地の所在

対象物件1

对象物件 1


$$\begin{aligned} 1. & 16.86 \times (204836) \times \frac{1}{2} = 167.32 \\ \therefore & 14.206 \times 3.806 \times \frac{1}{2} = 26.98 \\ \text{土地费} & = 194.30 \end{aligned}$$

求積 地積① 165~24

$$3 \quad 20.30 \times (10.10 + 7.50) / 2 = 178.8$$

發付

第五四一號

⑤ H 45 年 3 月 16 日 登記

(全國土地家屋調查士用紙)

縮尺 $\frac{1}{600} = \frac{1}{300}$

地図整理番号：W88546
A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和4年3月24日

これは図面に記録されている内容を証明する旨の書面である。

(宇都宮地方裁判所書記)

令和7年6月6日

東京法務局

登記官

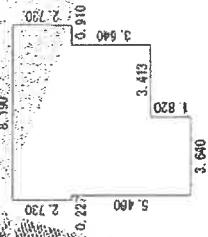
各階平面図 建築物図面

対象物件2

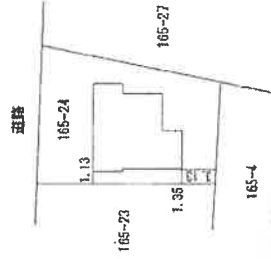
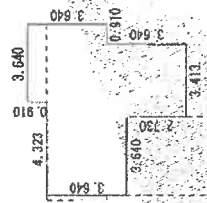
家屋番号 165番24

建築物の所在 さくら市押上字中荒165番地24

1階



2階



作成者

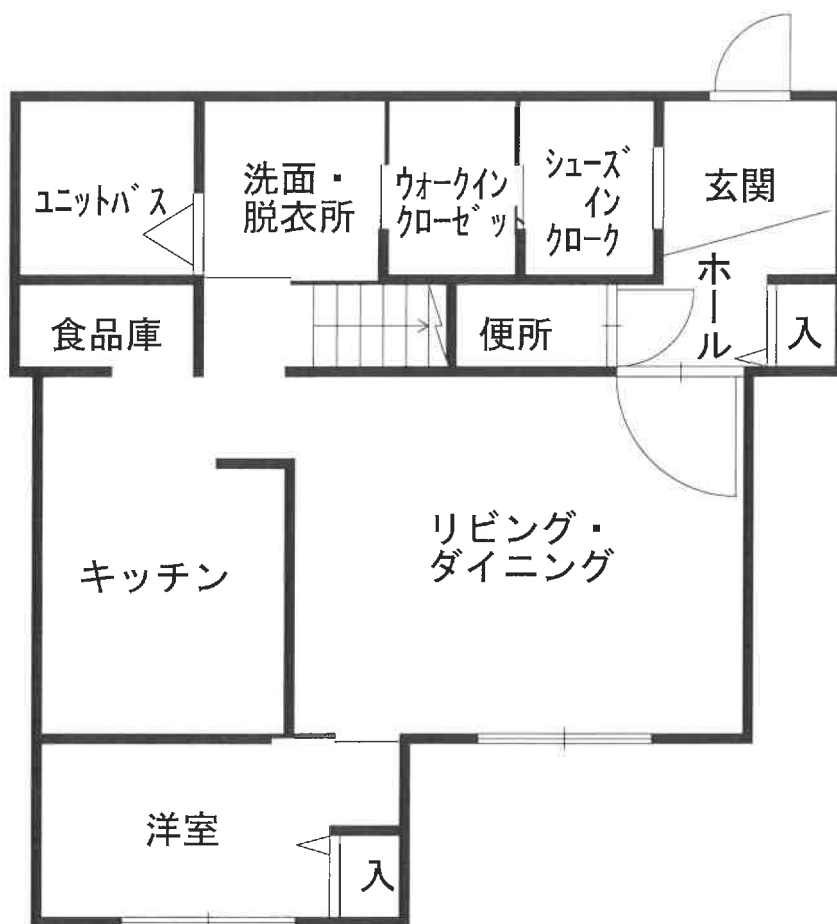
縮尺 1/250

申請人

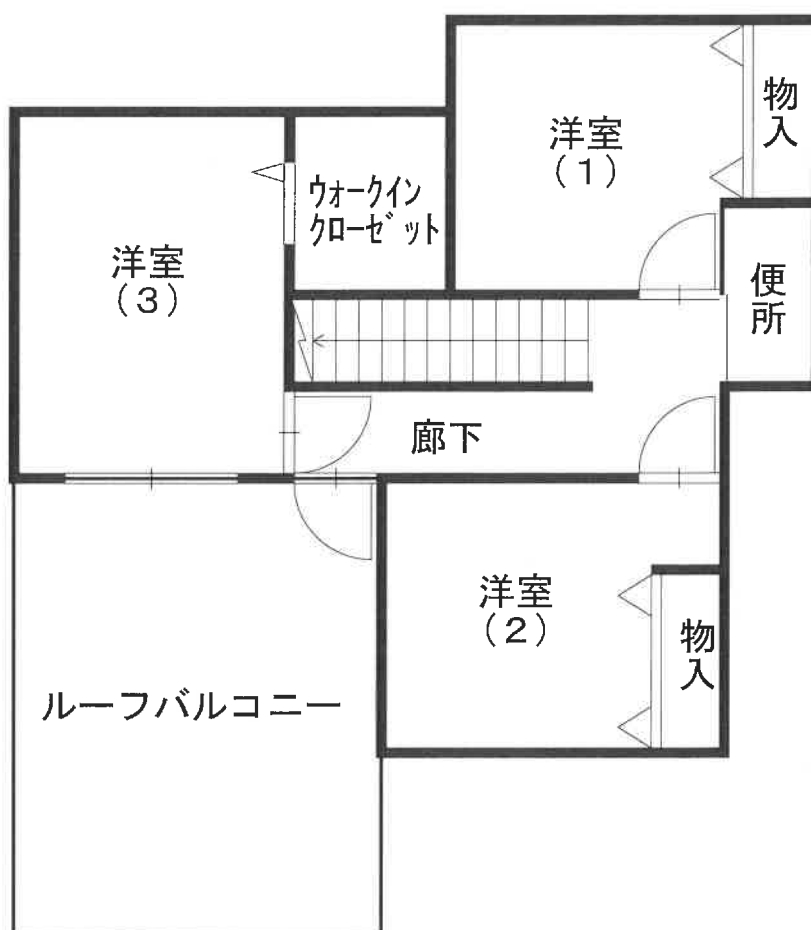
縮尺 1/500

間取図

1 階部分



2 階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

