

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 田 中 邦 久

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月12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 8年 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 4月22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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 下野市薬師寺字薬師北 |
| | 地 | 番 | 1871番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 499.88平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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】

B所有の売却対象外建物(家屋番号1871番2)が本件土地上に存在する。
同人の敷地利用権は使用借権と認められる。

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 | 下野市薬師寺字薬師北 |
| | 地 | 番 | 1871番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 499.88平方メートル |

令和7年(ヌ)第50号
令和7年12月3日受理
令和8年2月6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 | 下野市薬師寺字薬師北 |
| | 地 | 番 | 1871番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 499.88平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県下野市薬師寺1871番地2
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（B） <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本件土地上にカーポート2基及び簡易物置がある
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	下野市薬師寺字薬師北1871番地2
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1871番2
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造かわらぶき2階建
床面積 (概略)	1階 98.50㎡ 2階 49.00㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成19年9月26日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (物件1所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成19年9月26日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成19年9月26日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A	本件土地上にある建物は私の夫（B）名義の居宅です。その居宅に私ども家族と一緒に住んでおり、本件土地を使うにあたり、特にお金のやりとりはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「

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 本件土地は、Bが目的外建物の敷地として使用している。AとBは夫婦であり、Bの陳述からも、敷地利用権については使用借権と思料される。
- 3 本件土地上にカーポート2基（定着物）及び簡易物置（動産）がある。
- 4 本件土地の南東側に幅員約5mの市道（4131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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月18日(木) 9:15-9:20	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 本件土地上の目的外建物は全戸不在、催告書を同建物 ポストに投函
R7年12月18日(木) 9:40-9:55	下野市役所	地番図入手 道路関係調査
R7年12月26日(金)	当庁	所有者と電話 目的外建物の敷地利用権について聴取
R8年1月20日(火) 13:50-14:05	物件所在地	評価人同行 所有者と面談 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建 物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

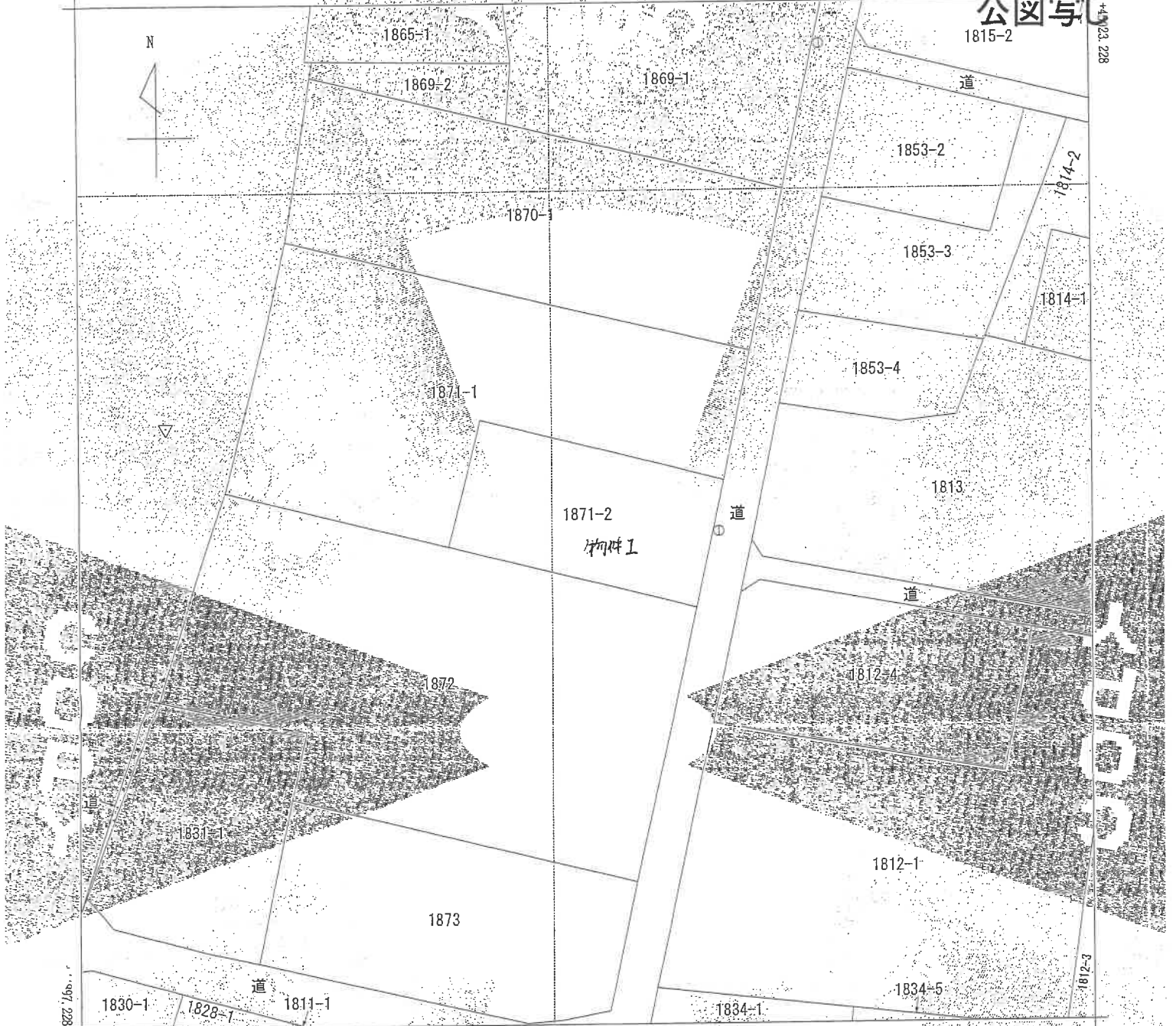
イ 1815-1
ロ 1811-2

(座標値種別：測量成果)

+4091.665

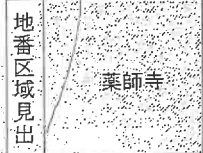
公図写
1815-2

+4.23.228



+3966.665 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokufatheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	下野市薬師寺字薬師北				地番	1871番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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20年3月		備付年月日(原図)	平成29年12月27日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月6日
宇都宮地方方法務局小山出張所
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(8枚目)

地番図写し



(9枚目)

栃木県下野市長

令和07年12月18日

この地番図は、課税用の参考資料ですので、権利関係の証明資料や求積の資料として証明するものではありません。

建物図面・各階平面図写し

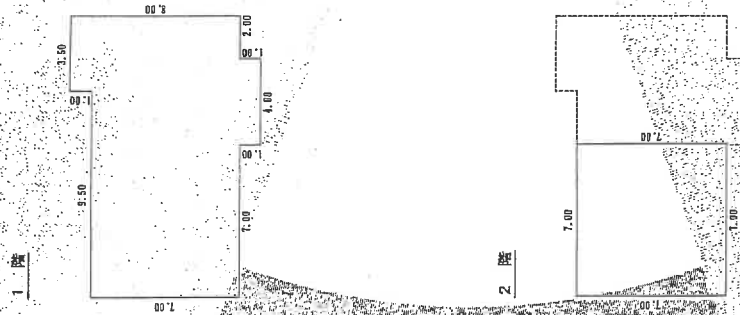
建物図面
各階平面図

家屋番号 1371番2

建物の所在 下野市薬師寺字薬師北1871番地2

各階平面図 1317022

目的外建物



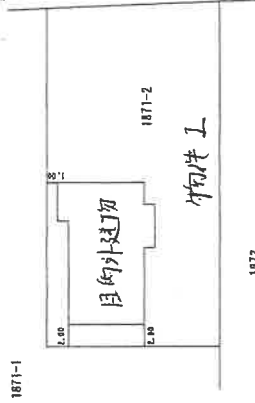
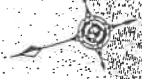
1階

求積表	
13.00 × 7.00	= 91.00000
4.00 × 1.00	= 4.00000
3.50 × 1.00	= 3.50000
計	98.50000

床面積 98.50 ㎡

2階

求積表	
7.00 × 7.00	= 49.00000
床面積	49.00 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

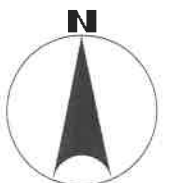
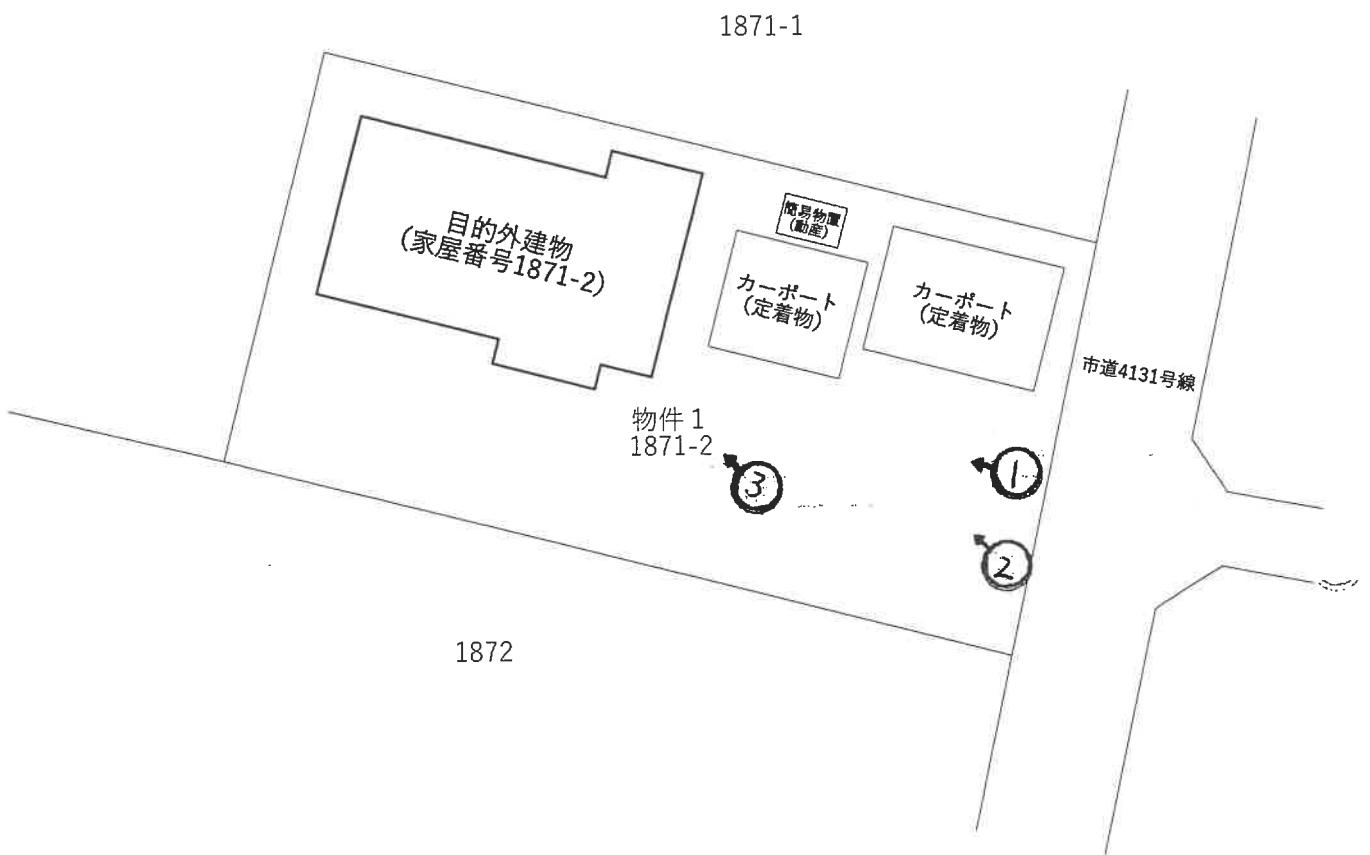
登記年月日：平成19年10月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年10月6日 宇都宮地方検察庁小山出張所

登記官

(印 枚田)

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。

(11 枚目)

写真1



写真2



写真3





令和 7年 (又) 第 50号
令和 7年11月13日 受 命
令和 8年 1月20日 現地調査
令和 8年 1月27日 評 価
令和 8年 1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
阪 上 京 子

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 2, 281, 000円

① 物件1の価格は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 地積 所有者	所在 番目 積者	
		下野市薬師寺字薬師北 1871番2 宅地 499.88㎡ 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1）

位置・交通	<p>受命物件は、JR宇都宮線「自治医大」駅の北東方直線距離約2.4kmに所在している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、「一般県道結城石橋線」の東側、農地がひろがる中に農家住宅が点在する地域である。</p>	
<p>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)</p>	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>市街化調整区域 なし 指定60% 指定200% 埋蔵文化財包蔵地(北原遺跡)</p>
画地条件	<p>物件1の土地は、現況、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、下野市都市政策課において開発許可を調査した結果、分家住宅として開発許可を得て建築されていることを確認した。したがって、属人性許可であることから、競落後、第三者が取得した場合は都市計画法第34条の用途変更の許可が必要となる。</p> <p>当該画地は、間口約16m、奥行約31m、形状は長方形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。</p> <p>物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、埋蔵文化財包蔵地に指定されていることが劣る。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1の土地は、東側を幅員約5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路、4131号線)に等高に接面する中間画地である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1の土地は、目的外建物(所在:下野市薬師寺字薬師北1871番地2、家屋番号:1871番2、種類:居宅、構造:木造かわらぶき2階建、床面積:1階98.50㎡、2階49.00㎡、所有者:B)の敷地として利用されており、当該建物は敷地の西側部分に建てられている。敷地の中央部分から東側にかけてはカーポート(土地の定着物)が2基、簡易物置(動産)が1個存している。また、敷地の南側は庭として利用されている。</p> <p>物件1の土地はAの所有で、目的外建物はBの所有である。AとBは夫婦関係にあり、調査日現在、当事者間において、土地賃貸借契約等は締結されておらず、無償で利用していることから、目的外建物の存立権原を使用借権と判断した。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり</p> <p>(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、通常のコスト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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p>
特記事項	<p>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。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の土地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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	12,200	0.97	499.88	0.85	1.00	5,028,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 下野-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/165 \approx 12,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+65

イ 個別格差：埋蔵文化財包蔵地に指定されている。▲3

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 : 1.00

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。

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	5,028,000	0.10	使用借権	503,000

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	5,028,000	-503,000		0.72	0.700	2,281,000
一括価格 (合計)						2,281,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件は都市計画法上、分家住宅で開発許可を受けていることを考慮した市場性修正率を0.90、目的外建物が建てられていることを考慮した市場性修正率を0.80と査定した。

$$0.90 \times 0.80 = 0.72$$

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 参考価格資料

1 地価公示価格 下野-13

所在地：下野市薬師寺字五丁目1539番1
地目：宅地
価格：20,300円/㎡
位置：JR宇都宮線「自治医大」駅約2.4km
価格時点：令和7年1月1日
地積：371㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：南12m県道、背面道
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：農家住宅等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

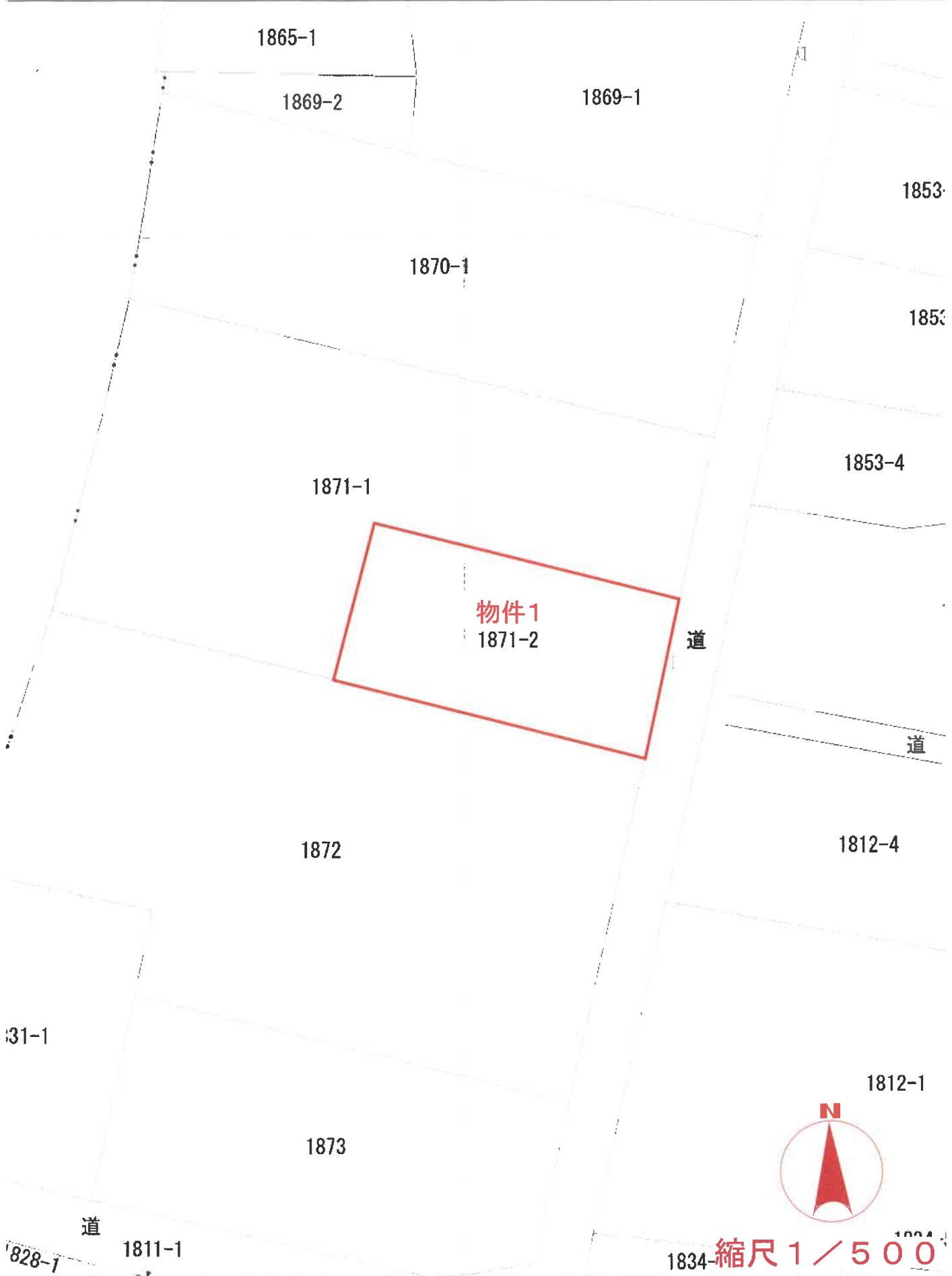
以上

位置図

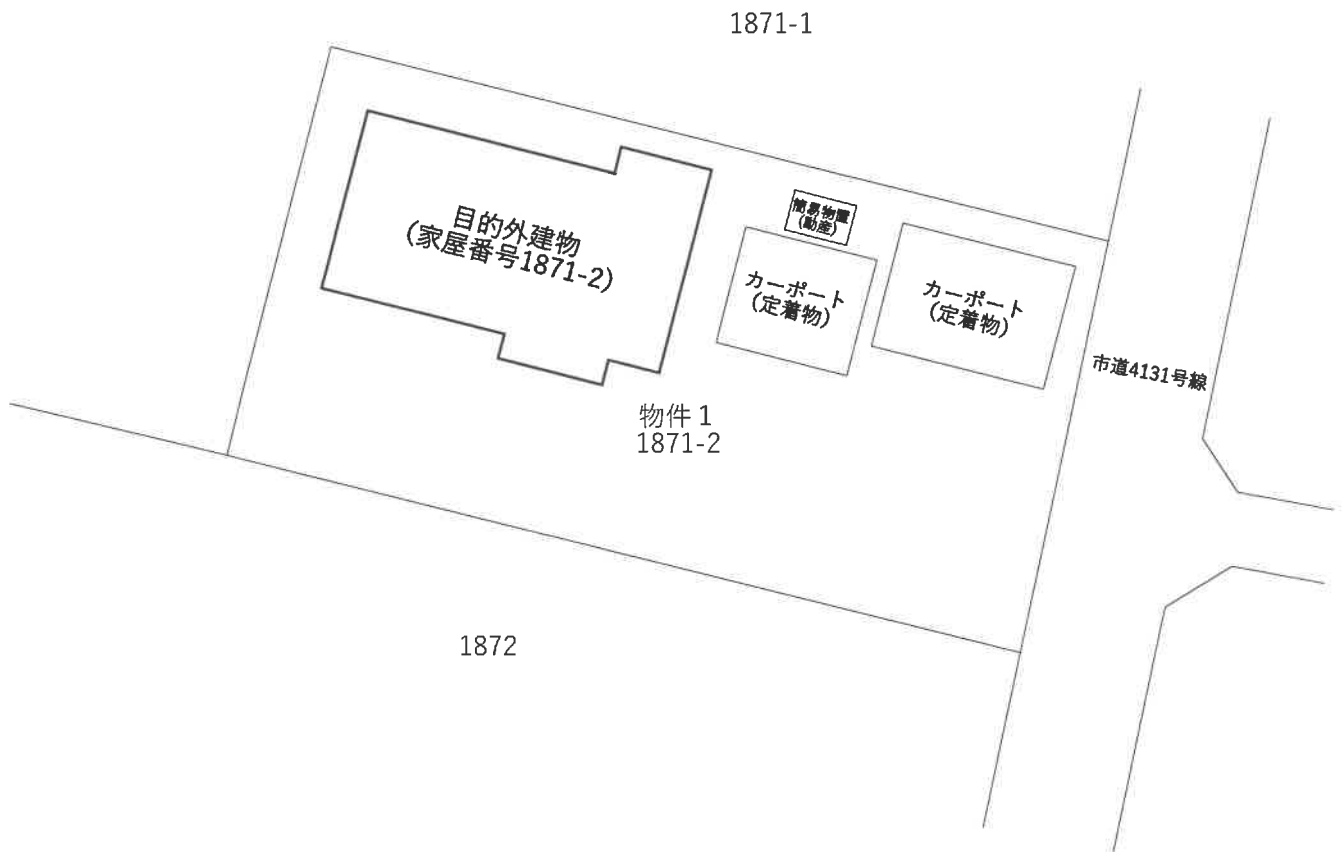


出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



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。