

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 山 口 智佳子

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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 7年 5月 2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 4月16日 午前10時00分から 令和 7年 4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 7年 3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 目 録

- 1 所 在 小山市美しが丘三丁目
地 番 21番10
地 目 宅地
地 積 215.05平方メートル
- 2 所 在 小山市美しが丘三丁目21番地10
家屋 番号 21番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 69.56平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約74.90平方メートル
2階 69.56平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8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, 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 | 小山市美しが丘三丁目 |
| | 地 番 | 21番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市美しが丘三丁目21番地10 |
| | 家屋 番号 | 21番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.90平方メートル
2階 69.56平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約74.90平方メートル
2階 69.56平方メートル |

令和 6年(ケ)第 103号
令和 6年10月25日受理
令和 6年11月22日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗田 照三

(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 | 小山市美しが丘三丁目 |
| | 地 番 | 21番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市美しが丘三丁目21番地10 |
| | 家屋 番号 | 21番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.90平方メートル
2階 69.56平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県小山市美しが丘三丁目21番地10
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	■調査時点で本土地上に土地所有者が所有する車検切れの軽自動車が1台駐まっていた
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が異なる □種類: □構造: ■床面積:1階部分 約74.90㎡(約7㎡を未登記増築)
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 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居宅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	■本件建物の屋根に太陽光発電パネルが存在するが、それは後付けでローンが残っているということである
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
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	<p>(1) 本件土地建物はいずれも私が所有しています。本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居住し居宅として使用しています。本件土地上に駐車している車検切れの軽自動車1台は私の所有物です。</p> <p>(2) 本件建物はオール電化住宅です。本件建物の屋根に後付けの太陽光発電パネルが載っていますが、そのローンは残っています。パネルが所有権留保になっているかどうか不明です。</p> <p>(3) 本件建物の屋内で令和5年10月まで5～6年間、中型犬1匹を飼っていました。それによる引っかき傷は若干あると思いますが、尿染みはないと思います。</p> <p>(4) 本件建物1階のトイレはドアノブが壊れているほか、水漏れがありますので使用していません。また建具の開閉が若干緩んでいるところがあります。ほかに不具合箇所はありません。</p> <p>(5) 本件建物の屋内に動産がかなり存在しますが、それは私が個人で行っているプリント業の材料です。</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

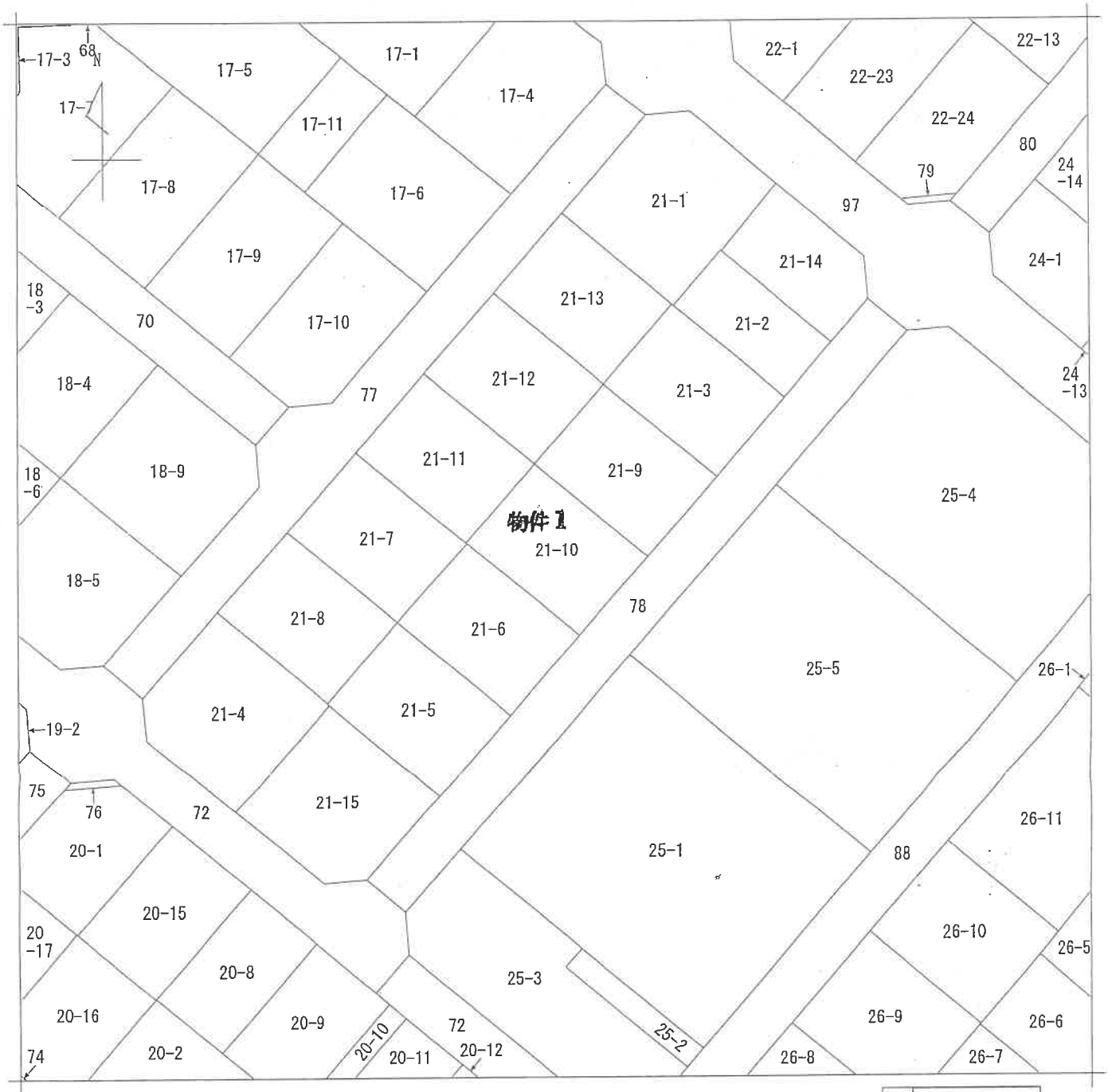
執行官の意見

- (1) 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- (2) 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居住し居宅として使用している。第三者の占有はない。本件土地上に駐車している車検切れの軽自動車1台は土地所有者が所有しているということである。
- (3) 本件建物の屋根に後付けの太陽光発電パネルが存在し、そのローンが残っているということである。
- (4) 本件建物を見分したところ、1階和室南東側に約7㎡の未登記増築部分が認められサンルームとして使用されていた。内壁クロス等に動物の引っかき傷は認められず、外見上、建物に重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- (5) 本件土地の南東側に幅員約6mの舗装市道3810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
6年10月29日(火) 9:00-9:05	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査
6年10月29日(火) 12:25-12:45	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 事務連絡文書投函
6年10月29日(火) 13:20-13:45	小山市役所 資産税課 道路課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
6年11月13日(水) 14:45-16:00	物件所在地	立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて屋内に立ち入ったところ物件所有者が在宅していた 物件所有者に面談調査、屋内写真撮影 評価人同行
6年11月14日(木) 13:00-13:10	宇都宮地方法務局	本件土地上の本件建物以外の建物登記調査(該当なしとの回答)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月13日 目的物件は施錠されていた。数度呼びかけたが応答がなかっ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ところ、物件所有者が在宅していた。</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



地番区域見出
美しが丘3丁目

請求部分	所在 小山市美しが丘3丁目				地番	21番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成12年10月14日			備付年月日(原図)	平成12年10月16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。
(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和6年9月12日
宇都宮地方法務局

請求番号：27-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成16年3月19日

各階平面図 1107087

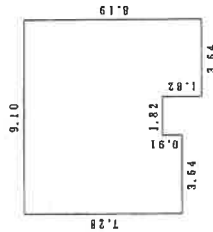
建物図面 各階平面図

家屋番号 21-1-10

建物の所在 小山市美しが丘三丁目21番地1.0

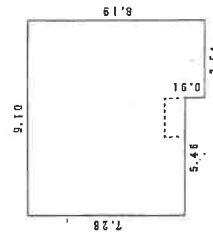
物件2

1階

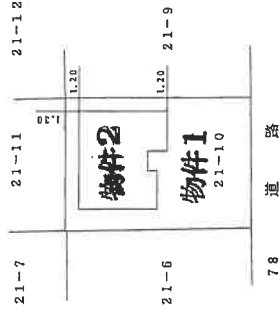


求積表			
3.64 x 7.98 =	26.4992		
1.82 x 6.57 =	11.9934		
3.64 x 8.19 =	29.8116		
合計	67.9042		
床面積	67.90㎡		

2階



求積表			
5.46 x 7.98 =	39.7488		
3.64 x 8.19 =	29.8116		
合計	69.5604		
床面積	69.56㎡		



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

平成16年3月16日登記

縮尺 1/500

申請人

250

平成16年3月16日

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

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。
(宇都宮地方務局 小山出張所管轄)
令和6年9月12日 宇都宮地方務局

登記番

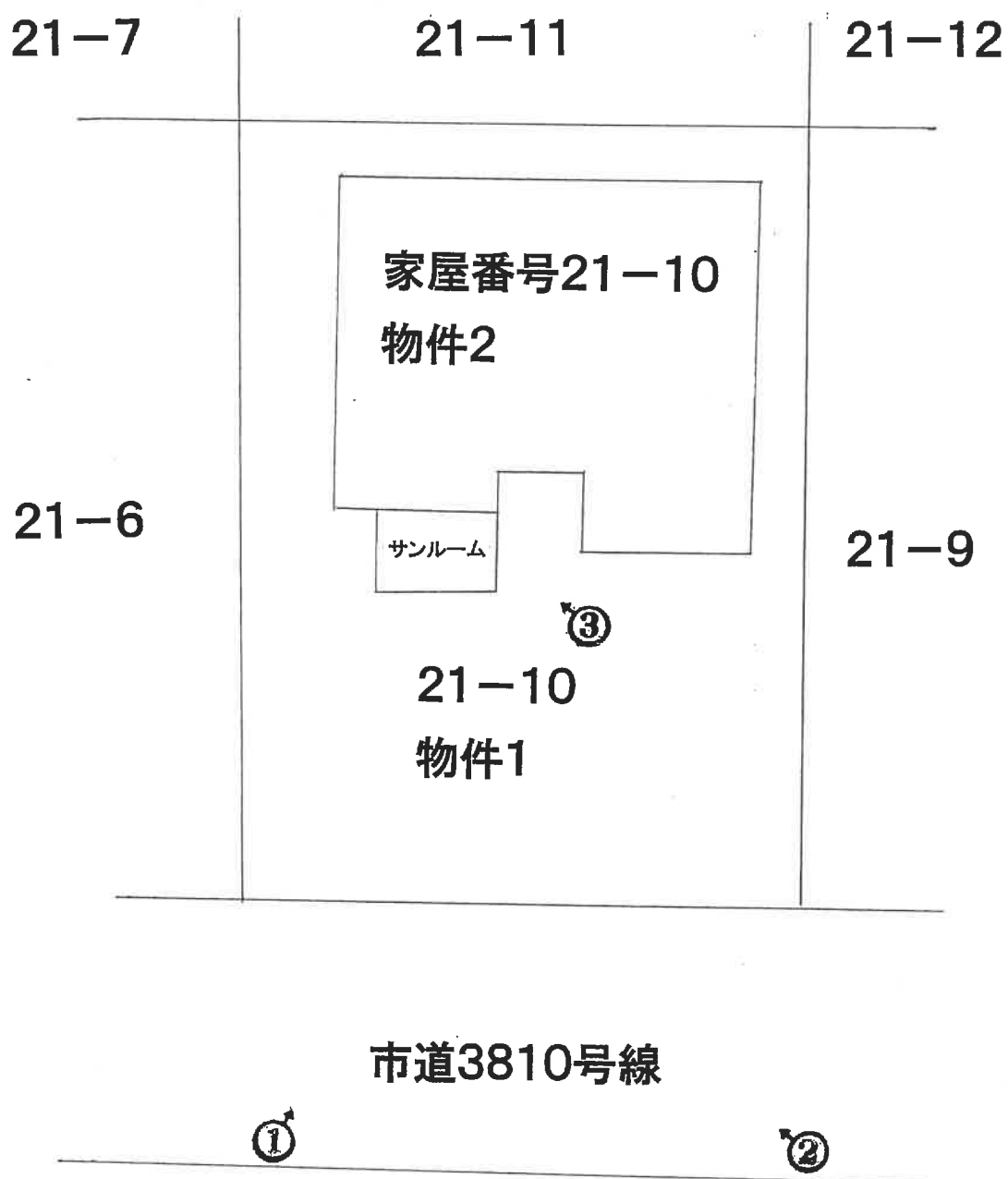
7枚目

請求番号：27-2

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

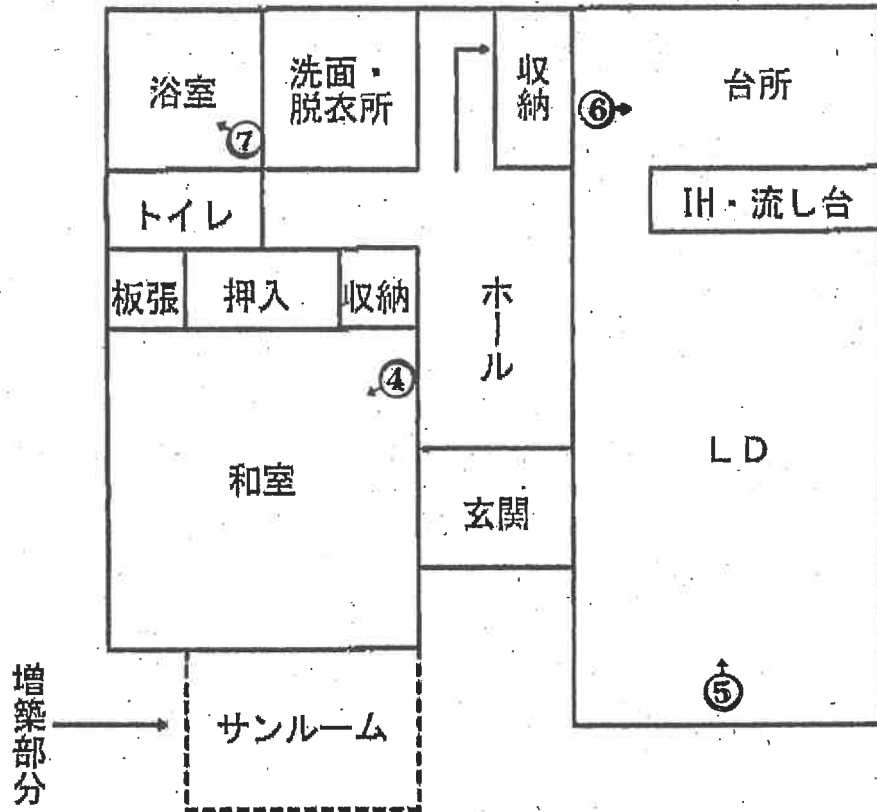
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



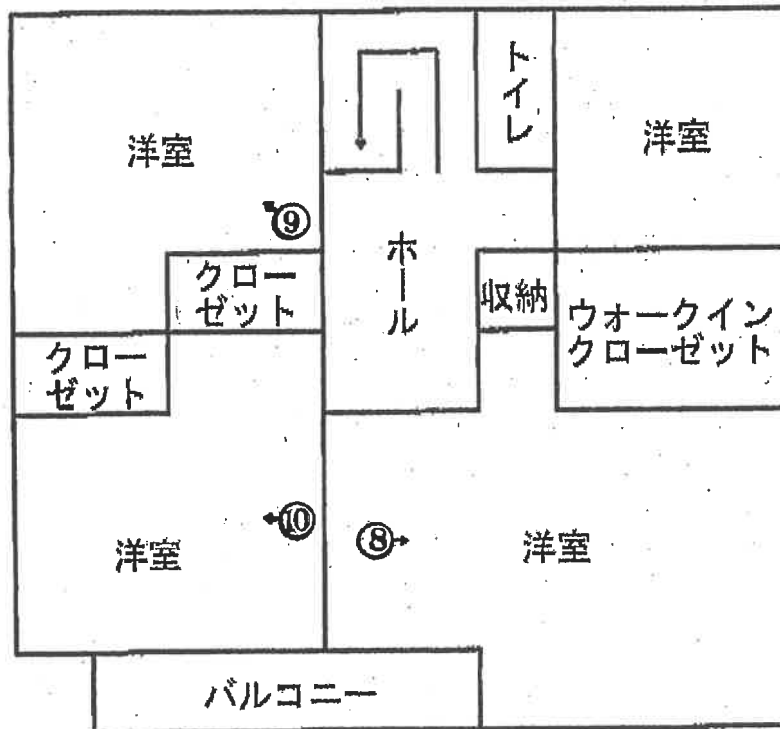
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

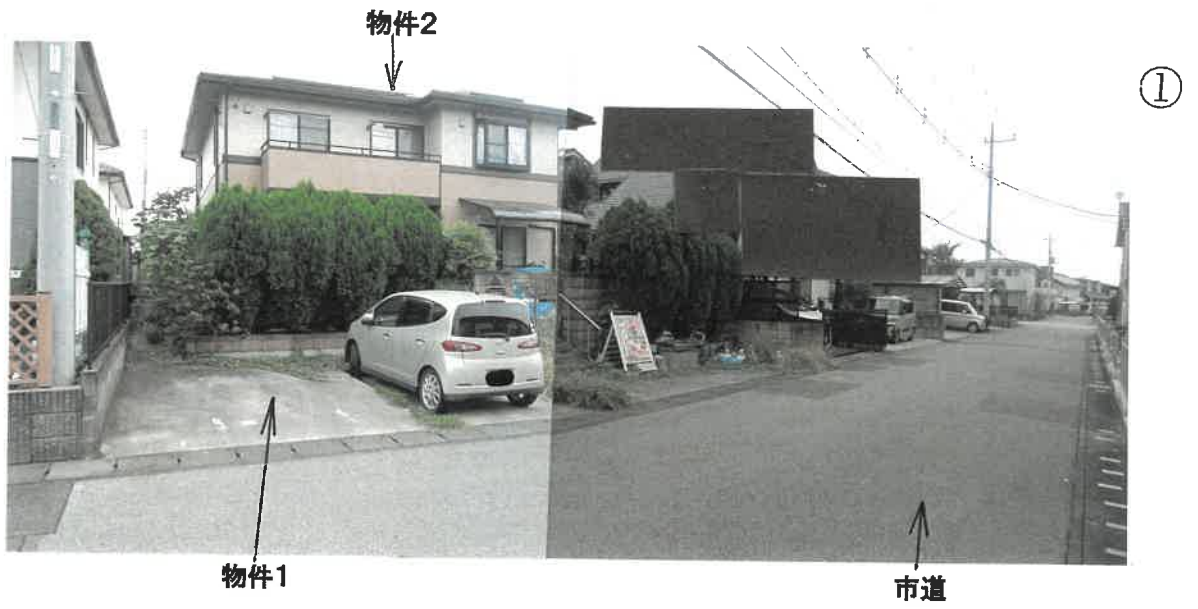
1階



2階



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



物件2 1階 和室の状況



④

物件2 1階 リビング・ダイニングの状況



⑤

物件2 1階 キッチンの状況



⑥

物件2 2階 洋室の状況 ⑧



物件2 1階 浴室の状況 ⑦



物件2 2階 洋室の状況



⑨

物件2 2階 洋室の状況



⑩

第 24031号
令和 6年(ケ)第 103号
令和 6年10月18日 受 命
令和 6年11月13日 現地調査
令和 6年11月22日 評 価
令和 6年11月26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
坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 7 1 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 4 6 2, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 2 5 4, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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、法定の手続き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き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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地目積	小山市美しが丘三丁目 21番10 宅地 215.05㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市美しが丘三丁目21番 地10 21番10 居宅 木造スレート葺2階建 1階 67.90㎡ 2階 69.56㎡	1階 約74.90㎡ 2階 69.56㎡
特記事項			
・物件2の1階南側部分がサンルームとして増築されている。			

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	JR宇都宮線「間々田駅」北東方約1.3km（直線距離） （別添図面等参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、野木町との境界付近に位置する区画整然とした住宅地域である。当該地域は、都市基盤が整備され、店舗及び文教施設の配置に恵まれた、人気の高い住宅地域である。	
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 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 地区計画
画地条件	物件1 地積：215.05㎡ 規模：ほぼ標準的 間口：約12.5m 奥行：約17m 形状：長方形 地勢：平坦 高低差：接面道路より約0.5m高い 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	物件1 南東約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。 隣接地は、東側道路を挟んで戸建住宅、西側戸建住宅、南側戸建住宅、北側戸建住宅。	
供給処理施設	物件1 上水道：あり 都市ガス：あり 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	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害特定物質使用特定施設の届出はなく、宅地以前は山林であったと推定される。	

特 記 事 項	
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成16年 3月15日新築 約21年 約5年
仕様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 クロス 天井 クロス 床 フローリング タタミ 設備 太陽光発電 その他 オール電化	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 2階 現況用途 居宅	
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 1階トイレに不具合あり。	
建物の利用状況	所有者が利用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・過去に室内で犬を飼育していた。 ・太陽光発電システムのローン残があり、所有権があるかどうか不明。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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	36,500	1.00	215.05	0.90	1.00	7,064,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小山-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 36,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：月率0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：必要なし

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。

オ 市場性修正 : 1.00

② 物件2 (建物)

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	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	160,000	約144.46	0.12	1.00	2,774,000

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：現況数量による。

ウ 現 価 率

経過年数21年、経済的全耐用年数26年、経済的残存耐用年数5年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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5年 / 経済的全耐用年数26年)} × (1-観察減価40%) ÷ 0.12

エ 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=ウ
1	7,064,000	0.30	法定地上権	2,119,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格(円) (1①カ, 1②オ ア)	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2①ウ)イ	共有持 分割合 ウ	占有 減価 修正 エ	市場 性修 正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,064,000	-2,119,000			1.00	0.70	3,462,000
2	2,774,000	+2,119,000		1.00	0.95	0.70	3,254,000
一括価格(合計)							6,716,000

エ 占有減価修正：必要なし

オ 市場性修正：物件2 0.95 物件2 太陽光発電システムのローン残▲5

カ 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。

第6 参考価格資料

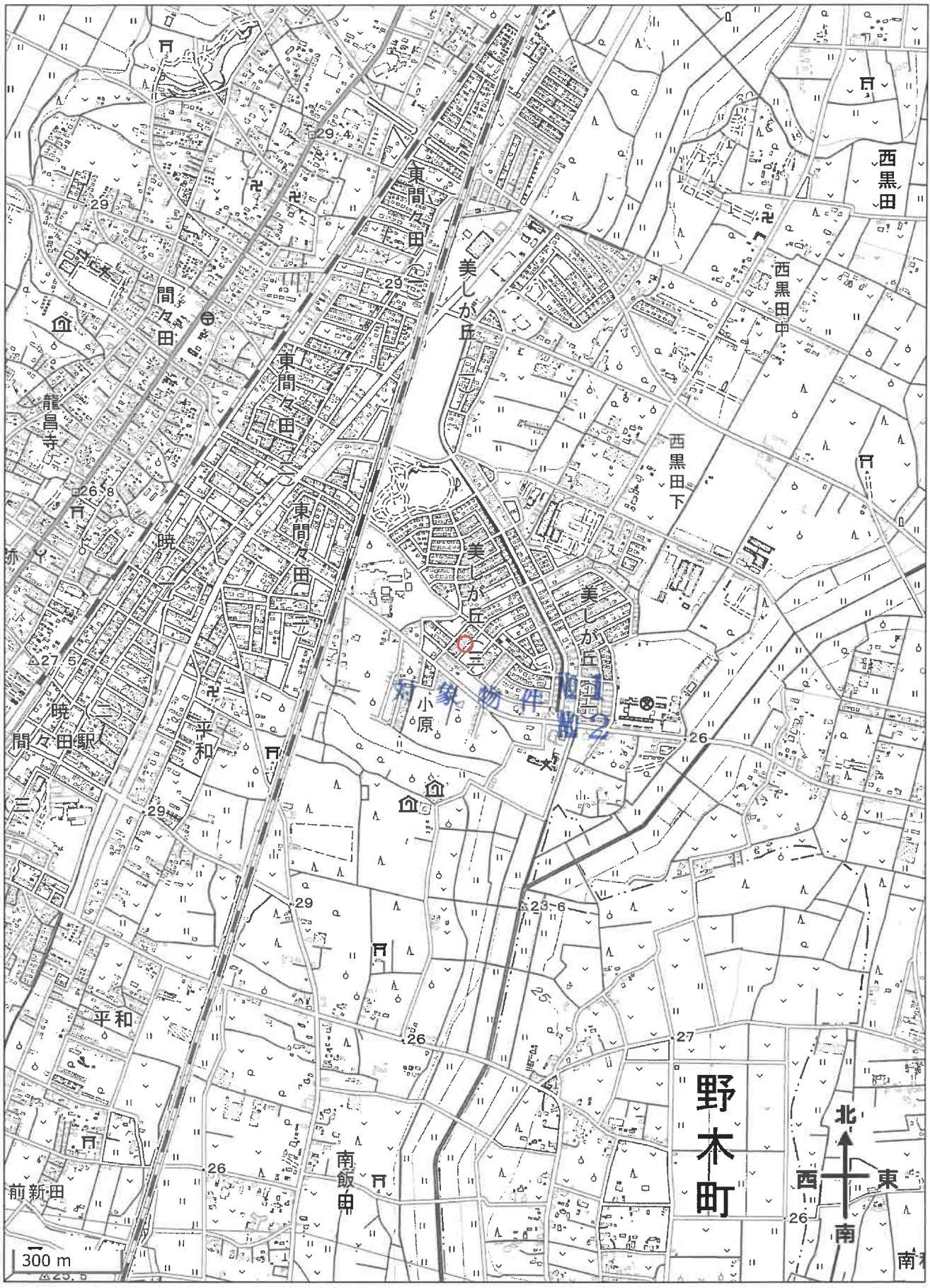
1 地価公示価格 小山-13

所 在：小山市美しが丘3丁目12番7
地 目：宅地
価 格：36,300円/㎡
位 置：間々田駅北東方2km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：200㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：北西市道6m
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

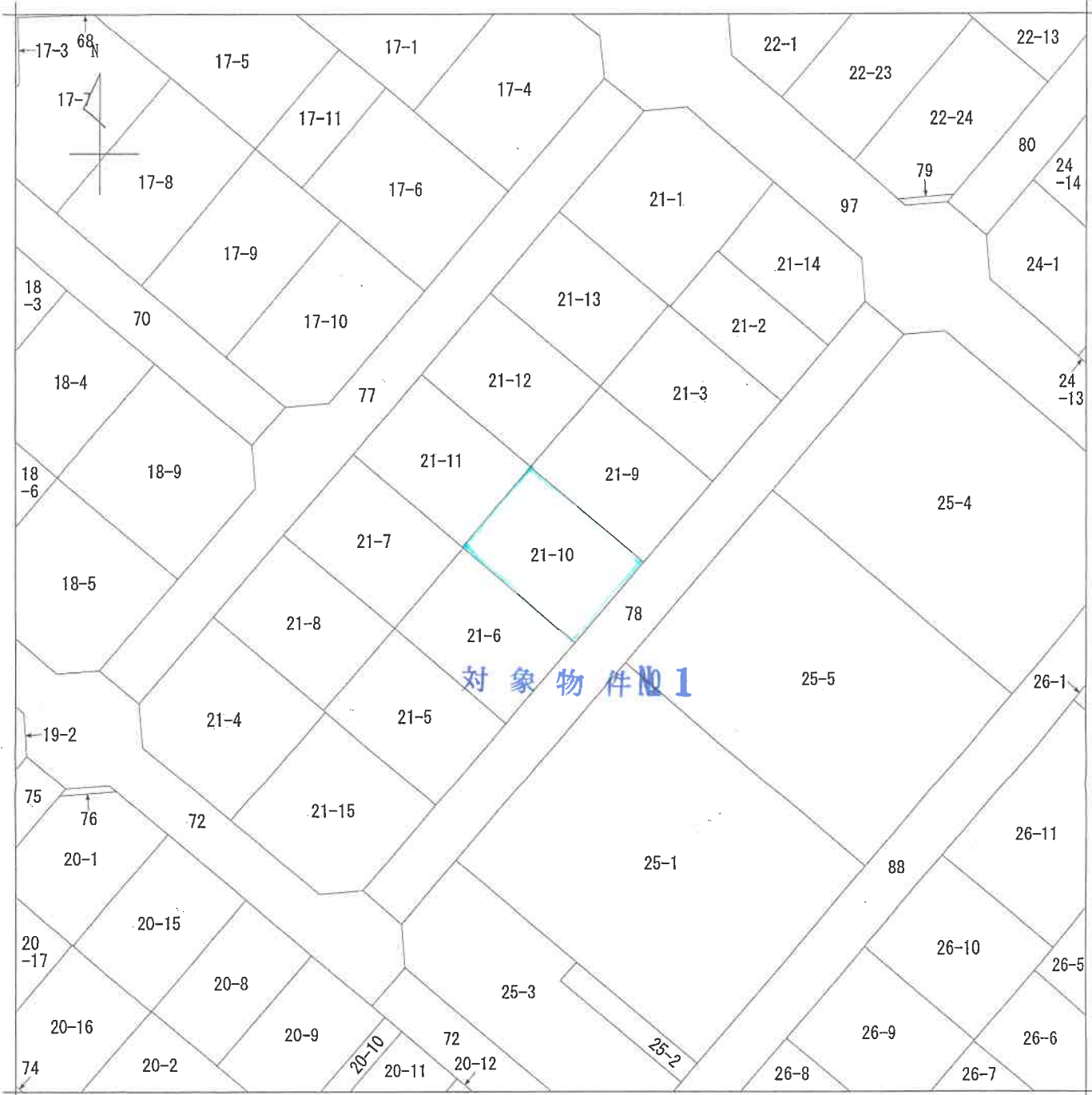
第7 附属資料

- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物間取図

以 上



公 図 写



対象物件No.1

地番区域見出	美しが丘3丁目
--------	---------

この図面は縮小されています

請求部分	所在 小山市美しが丘三丁目	地番	21番10						
出縮力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成12年10月14日			備付年月日(原図)	平成12年10月16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。
(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

各階平面図 1107087

建物図面
各階平面図

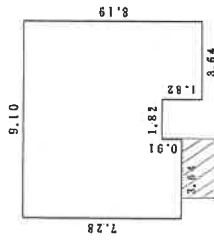
家屋番号 21-10

建物の所在

小山市美しが丘3丁目21番地10

対象物件№2

1階

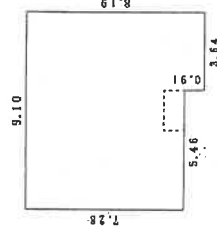


増築部分

求積表

3.64 x 7.28 =	26.4892
1.82 x 6.37 =	11.5924
3.64 x 8.19 =	29.8116
合計	67.9042
床面積	67.90㎡

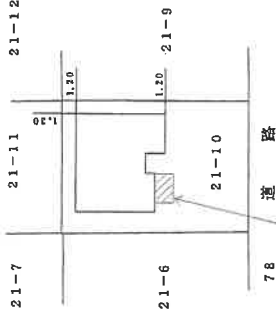
2階



求積表

5.46 x 7.28 =	39.7488
3.64 x 8.19 =	29.8116
合計	69.5604
床面積	69.56㎡

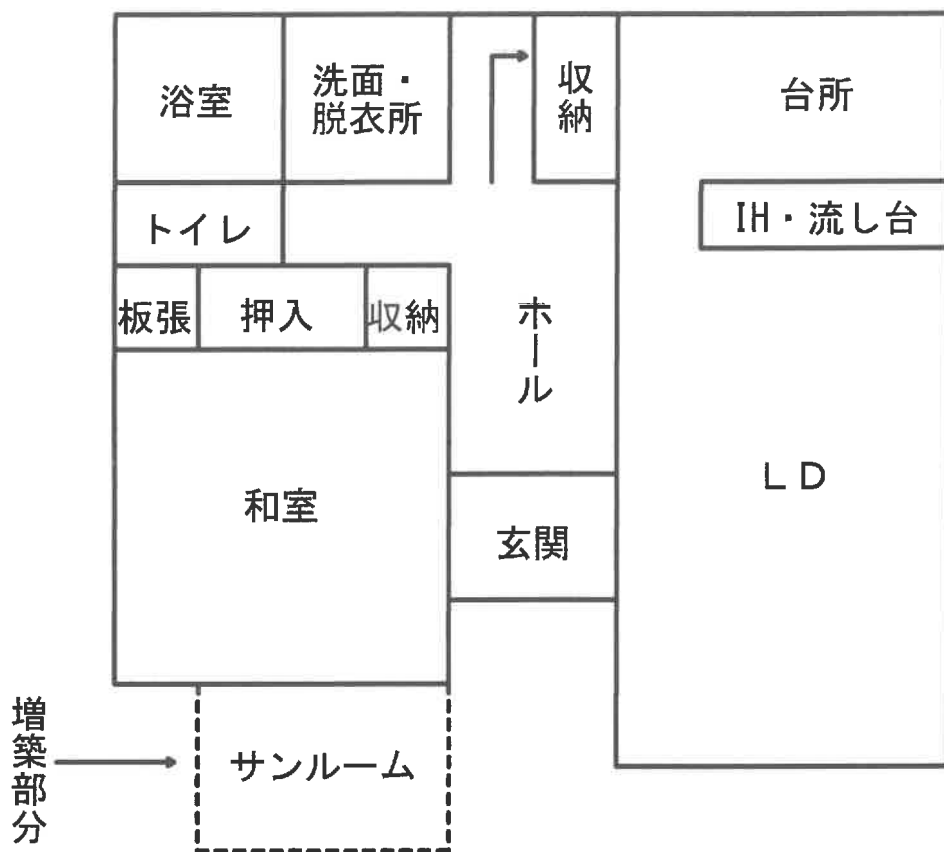
対象物件№2



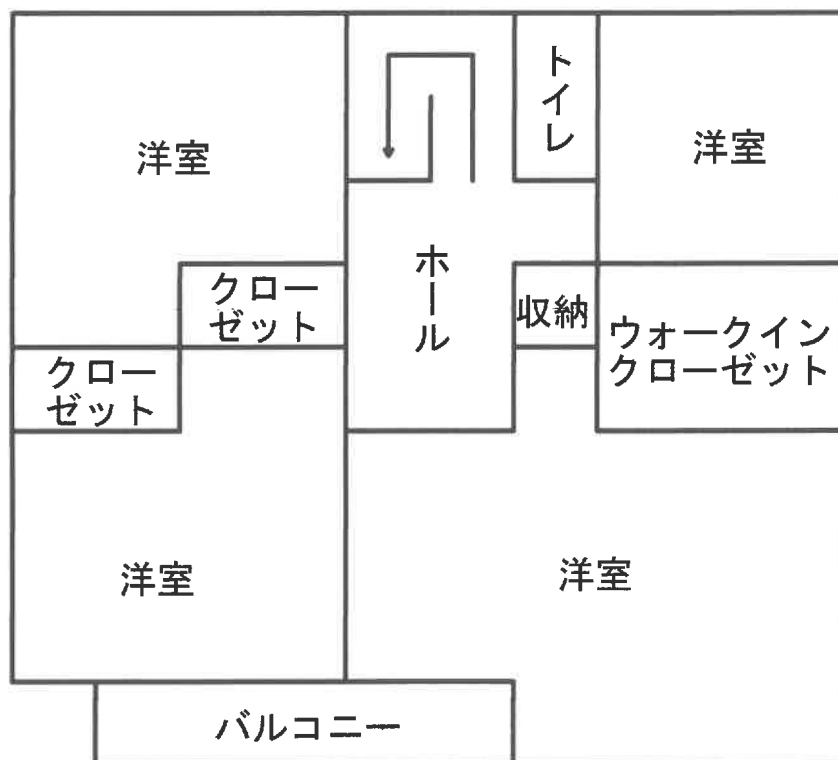
増築部分

この図面は縮小されています

1階平面図



2階平面図



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