

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6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 8月 27日から 令和 7年 9月 3日まで	
開札期日	日 時	令和 7年 9月 9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 9月 26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 9月 10日 午前10時00分から 令和 7年 9月 12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 8月 6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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 091, 000 6, 472, 800	一括	1, 618, 200	71, 037	17, 701
1	2, 532, 000				
2	5, 559, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小山市犬塚七丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市犬塚七丁目 2 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 11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 | 小山市犬塚七丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市犬塚七丁目 2 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |

令和7年(ケ)第29号
令和7年5月8日受理
令和7年6月9日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 小堀 尊久

(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 小山市犬塚七丁目
 - 地 番 2番14
 - 地 目 宅地
 - 地 積 150.25平方メートル

- 2 所 在 小山市犬塚七丁目2番地14
 - 家屋 番号 2番14
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造かわらぶき2階建
 - 床 面 積
 - 1階 61.27平方メートル
 - 2階 44.71平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	栃木県小山市犬塚7丁目2番地14			
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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	本件土地上にカーポートが1基存在する。			
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（ ☐ 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 ☐ 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（空き家）として占有している ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	1 本件土地建物には10年以上前から誰も住んでいないと思います。 2 過去において、本件土地に繁茂した雑草が適切に管理されず、隣接土地や市道に越境してきたことがあり、小山市役所に連絡して対応してもらったことがあります。

(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 本件物件所在地に臨んだところ、本件建物は人が居住している気配はなかった。次に、申立債権者に本件物件所有者に連絡することができる電話番号を尋ねたが不明との回答であった。さらに、物件所有者に対して郵便で事務連絡文書を送付したが回答がなかった。そこで立会人を立ち会わせ技術者に解錠させて屋内に立ち入って見分したところ、物件所有者宛ての文書が存在した。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動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 2 本件建物の屋内を見分したところ、全体的に築年相当に劣化している状況が見受けられた。
- 3 本件土地の南側に幅員約6.0mの舗装市道が接面しており、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
R7年5月12日 (月) 12:10-12:25	小山市役所	地番図、間取図各取得 道路関係調査
R7年5月12日 (月) 12:55-13:05	物件所在地	外観調査、外観写真撮影、事務連絡文書差し置き
R7年5月12日 (月)	当庁 (郵便)	物件所有者宛て事務連絡文書送付 (回答無し)
R7年5月30日 (金) 9:45-10:15	物件所在地	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立ち入り調査。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 7年 5月30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



±2.073 (座標値補正: 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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

大塚5丁目
 大塚7丁目
 地番区域見出し

請 求 部 分	所 在	小山市犬塚七丁目					地 番	2番14		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成25年2月16日				備 付 年 月 日 (原図)	平成25年2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。

(宇都宮地方裁判所小山出張所管轄)

令和7年2月7日

さいたま地方裁判所川口出張所

(6 枚目)

地図整理番号: M20055

登記官



(7 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図号
この地番図は、国土地院の図録資料
をもとに作成された図面の写です。
実地とは若干の相違があるものと
見做すにお願いします。
【小山市役所資産課図】

1104134
各階平面図

2-14

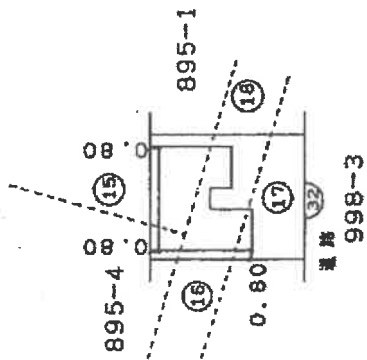
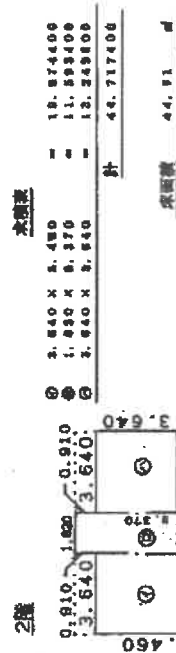
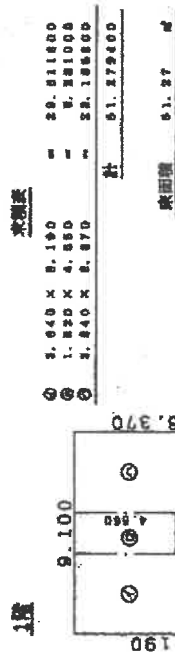
建築物平面図

895-1

建築番

建築物の所在
小山市大塚平分095番地1・095番地2・095番地3・095番地4
(敷地) 同州32街区17番地

小山市大塚七丁目2番地14



平成28年05月01日調製

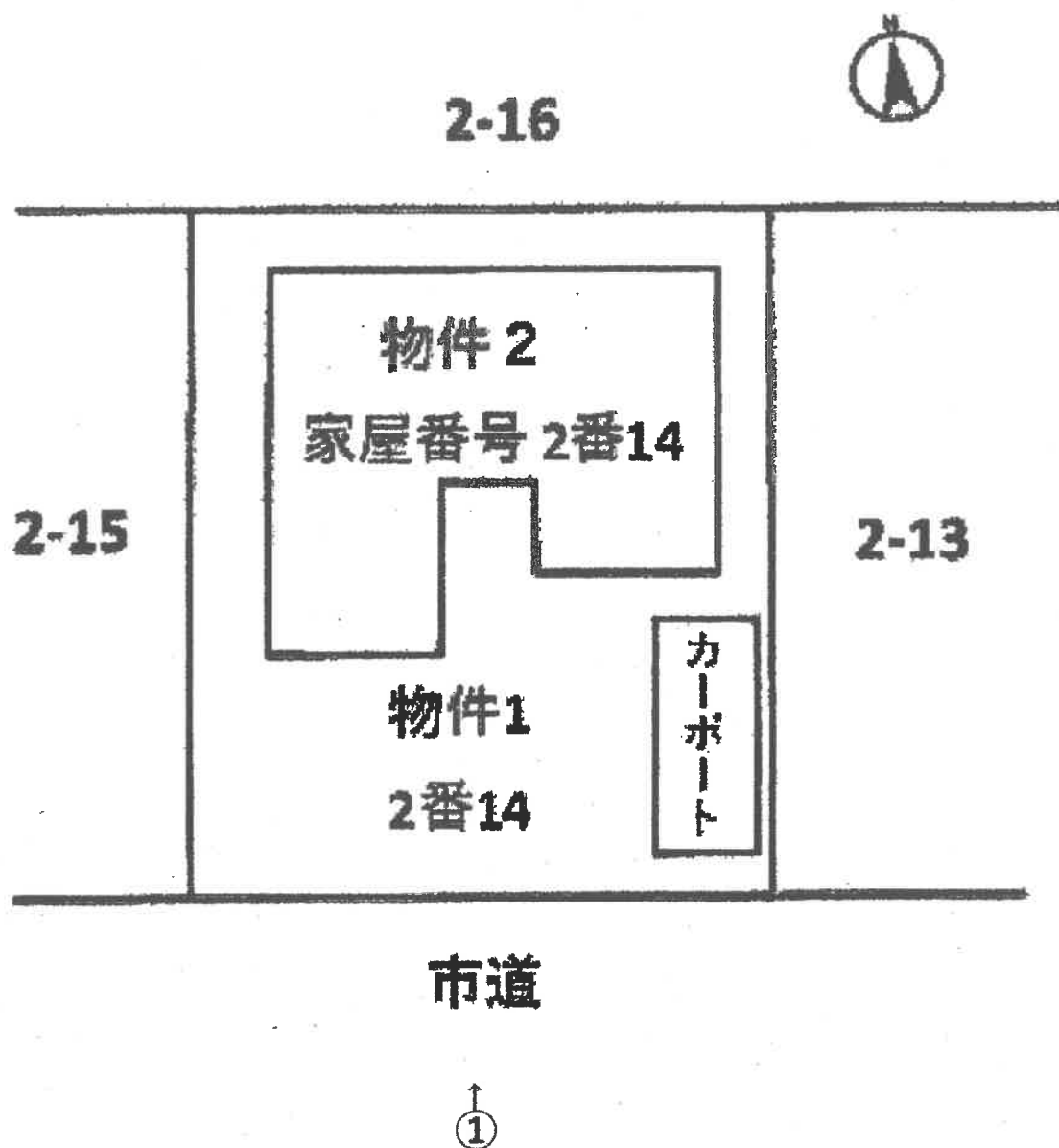
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



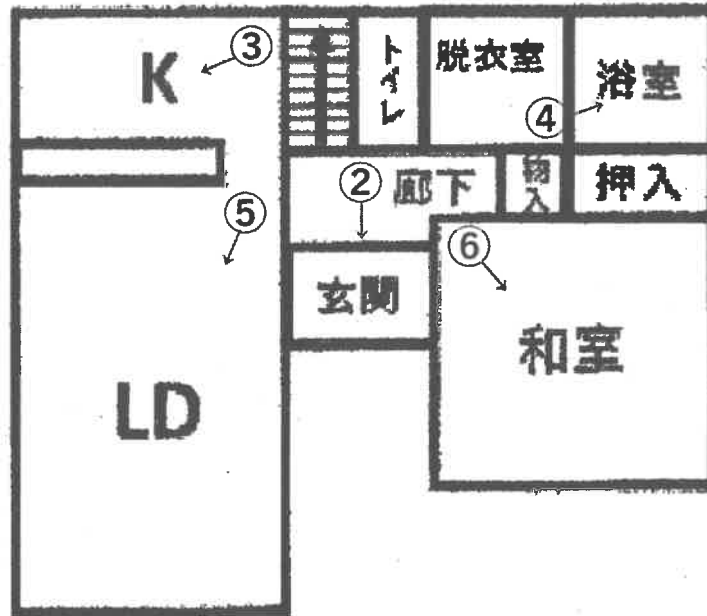
※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

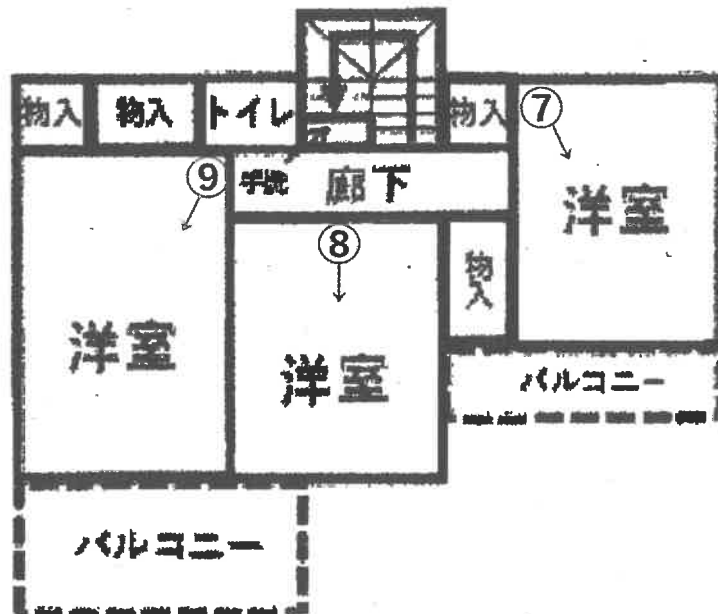
建 物 間 取 図



1F



2F



※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1

物件2



写真2 (玄関)



写真3 (キッチン)



写真4 (浴室)



写真5 (リビングダイニング)



写真6 (1階和室)



写真7（2階東側洋室）



写真8（2階中央洋室）



写真9（2階西側洋室）



令和 7年（ケ）第 29号
令和 7年 4月23日 受 命
令和 7年 5月30日 現地調査
令和 7年 5月30日 評 価
令和 7年 6月 5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
渡辺健太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 0 9 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 5 3 2, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5, 5 5 9, 0 0 0 円

1. 一括価格は、物件1及び物件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の土地の内訳価格は物件2の建物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の建物の内訳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原則として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 積	小山市犬塚七丁目 2番14 宅地 150.25m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所 家 種 構 床 面 積 屋 番 号 類 造 積	小山市犬塚七丁目2番地14 2番14 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 61.27m ² 2階 44.71m ²	登記簿とほぼ同じ

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	J R宇都宮線「小山」駅の南東方約2.8km（直線距離）に位置する。 （別紙位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、国道50号の北側背後に形成される住宅地域である。当地域は、戸建住宅のほか低層アパート等も存する土地区画整理済みの地域であり、市内においても比較的選好性の高い地域である。なお、住宅地域としての熟成度は比較的高く、今後についても暫くは現況土地利用のまま推移するものと思料する。	
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	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 150.25m ² 間口 : 約11m 奥行 : 約14m （間口奥行は公図に基づく） 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南約6m舗装市道（5450号線、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の敷地として利用されている。	
供給処理施設	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	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。しかしながら、本件土地の存する地域の周辺においては工業系土地利用も見られることから、土壌汚染の可能性を否定することはできず、詳細については別途専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	物件1の南東にカーポート（1基）が存する。
---------	-----------------------

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成18年 4月 7日新築 約19年 約6年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 木造2階建 瓦葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等
床面積（現況）	1階61.27㎡ 2階44.71㎡ 計 105.98㎡
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空家
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	53,500	1.00	150.25	0.90	7,235,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小山(県)-14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.8/100 \times 100/100 \times 100/97 = 53,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲3%補正

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。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	105.98	0.24	4,324,000

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

経過年数約19年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約6年、

観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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6年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)＝0.24

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	7,235,000	0.50	法定地上権	3,618,000

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50%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	7,235,000	-3,618,000		1.00	0.70	2,532,000
2	4,324,000	+3,618,000	1.00	1.00	0.70	5,559,000
一括価格（合計）						8,091,000

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小山(県)-14

所 在：小山市犬塚5丁目17番17

地 目：宅地

価 格：51,000円／㎡

位 置：小山駅 3,200m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：戸建住宅、アパートが見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写し

3 建物図面・各階平面図写

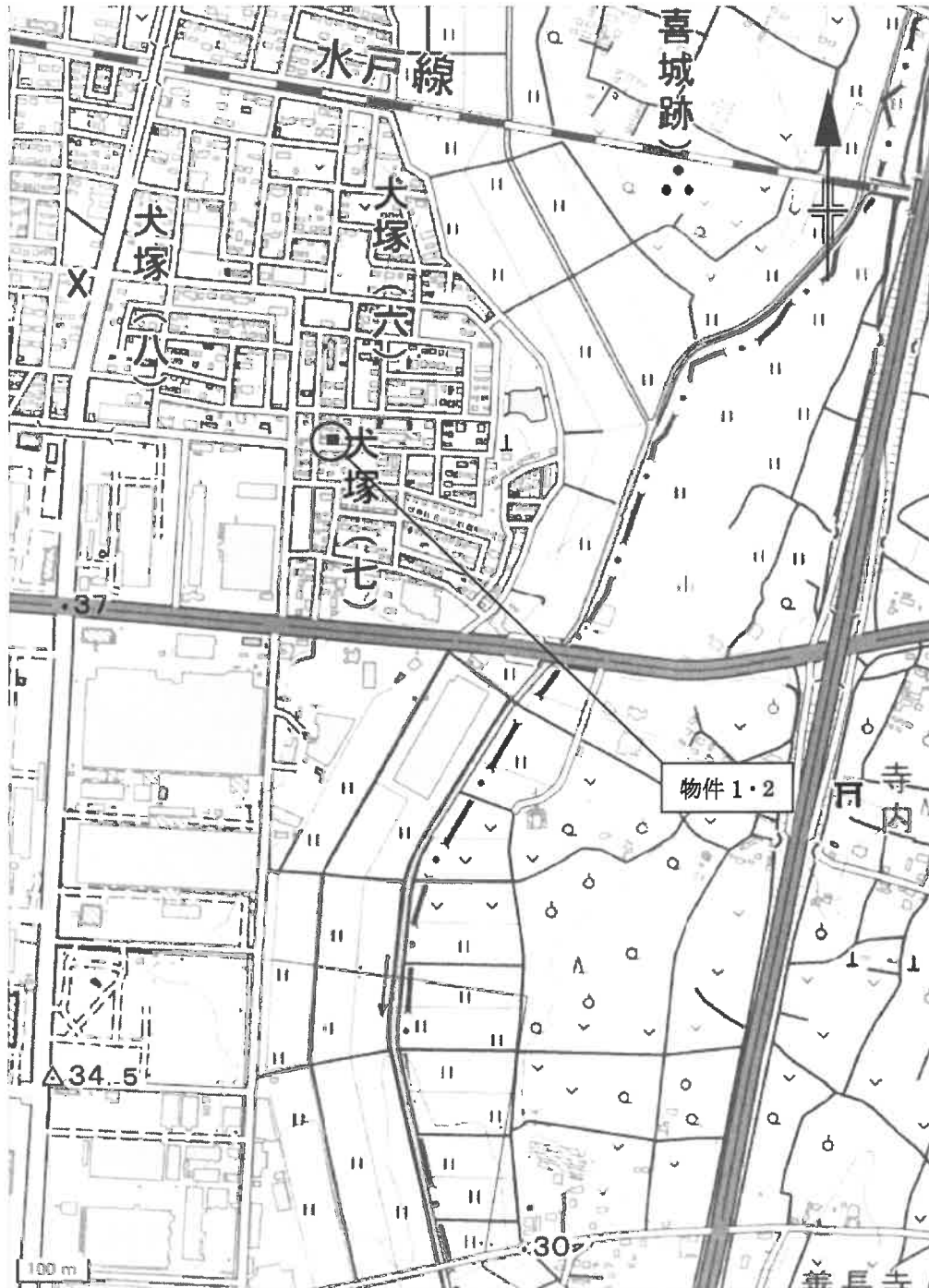
4 建物間取図

5 土地建物位置関係図

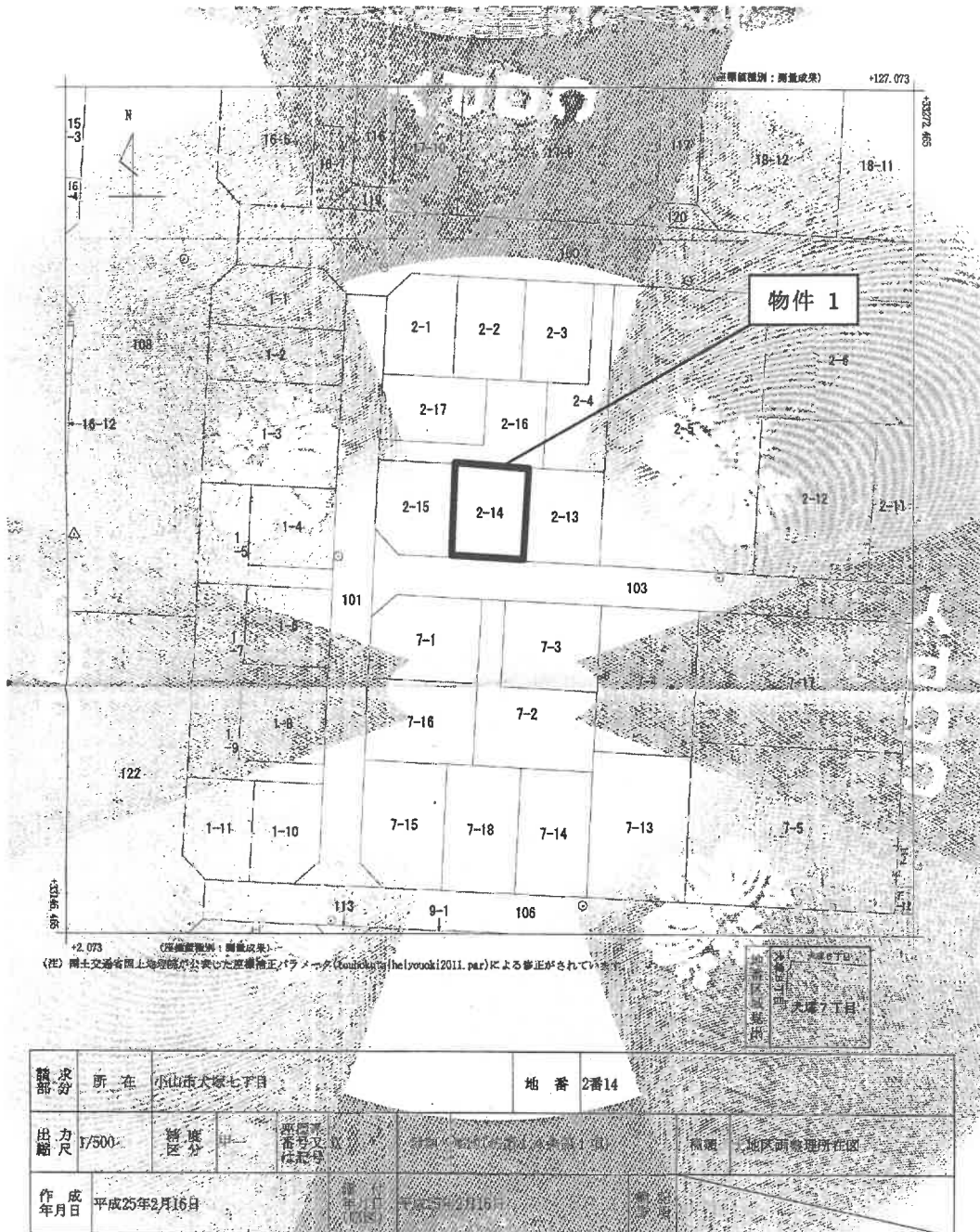
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



公 図 写

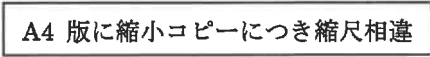


これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (宇都宮地方方法務局小山出張所)
 令和7年2月7日

地図整理番号: M20055
 (1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

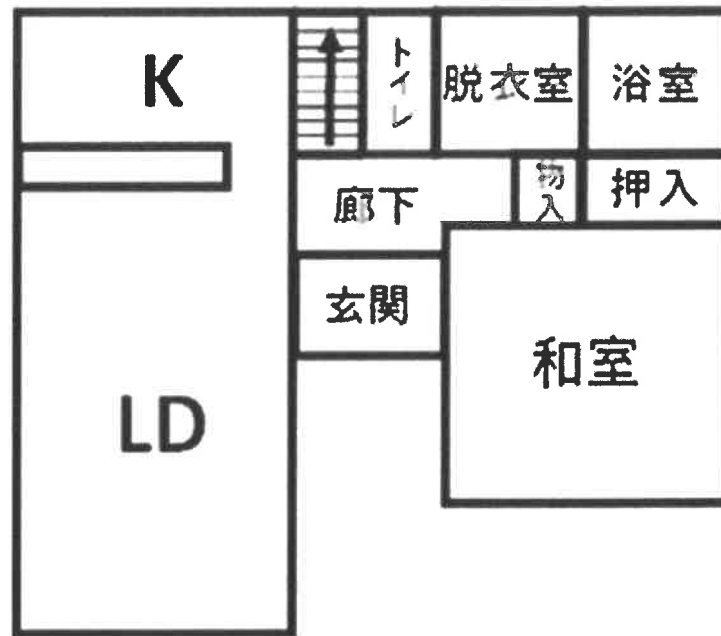
建物図面・各階平面図写



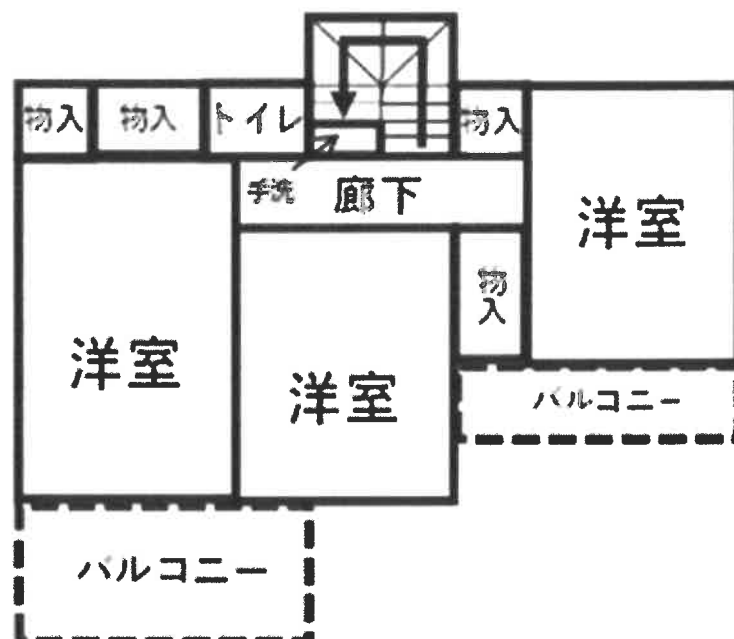
建 物 間 取 図



1F

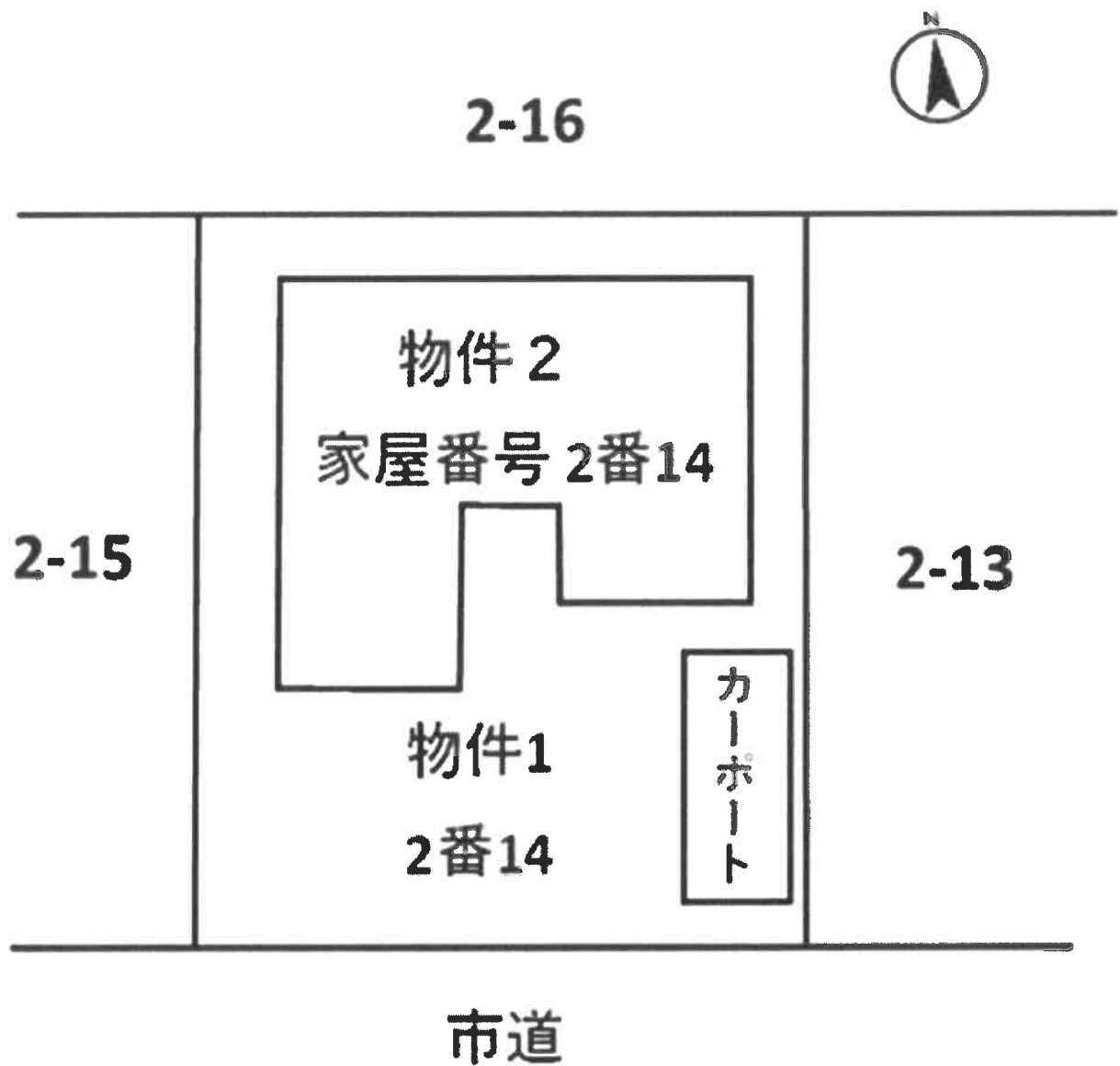


2F



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。