

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 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 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	7, 971, 000 6, 376, 800	一括	1, 594, 200	53, 125	16, 204
1	4, 201, 000				
2	3, 770, 000				

物 件 目 録

1 所 在 小山市西城南一丁目

地 番 3 3 番 9

地 目 宅地

地 積 2 3 1. 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3

2 所 在 小山市西城南一丁目 3 3 番地 9

家屋 番号 3 3 番 9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 2. 7 4 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3

物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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2】

本件共有者B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 小山市西城南一丁目

地 番 3 3 番 9

地 目 宅地

地 積 2 3 1 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3

2 所 在 小山市西城南一丁目 3 3 番地 9

家屋 番号 3 3 番 9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3

令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年 3月 6日受理
令和 7年 3月 14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 小山市西城南一丁目
地 番 3 3 番 9
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 3
- 2 所 在 小山市西城南一丁目 3 3 番地 9
家屋 番号 3 3 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市西城南一丁目33番地9		
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	☒ 土地共有者A、B ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 本土地上に土地共有者Bが所有するカーポート（土地の定着物）1基と基礎のない物置（動産）1基が存在する		
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異なる ☐ 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	☒ 建物共有者B ☐ 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			
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
■ B (物件共有者)	(1) 本件土地建物はいずれも私が持分4分の3、私の親族のAが持分4分の1の割合で共有しています。本件土地上のカーポート1基と基礎のない物置1基はいずれも私が単独で所有しています。 (2) 本件土地は私とA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。Aは別の住所地で暮らしており、本件建物内にA所有の動産は存在しません。 (3) 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。 (4) 本件建物の屋根に太陽光発電パネルはありません。 (5) 本件建物に東日本大震災の被害箇所はありません。 (6) 本件建物の1階リビングの天井に雨染みがありますが、それは2階のバルコニーの排水口が詰まって水が染みてきたものです。排水溝を掃除した後は染みてきません。 (7) 現時点で本件建物に不具合箇所はありません。 (8) 本件土地の境界に争いはありません。ただ西側の塀を造ったとき、西側隣地は空き地でしたが、私どもの塀を境界杭全部の上に載せる形で造りましたので、境界杭の幅の半分だけ、塀が西側隣地に越境しています。

(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

- (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) 本件土地は土地共有者A、Bが本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物共有者Bが居住し居宅として使用している。第三者の占有はない。本件土地上に土地共有者Bが所有するカーポート(土地の定着物)1基と基礎のない物置(動産)1基が存在する。
- (3) 本件建物を見分したところ、基礎コンクリートと外壁に亀裂が数箇所、1階リビング天井に雨染み箇所、階段室の内壁クロスに剥離箇所がそれぞれ認められたが、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- (4) 本件土地を見分したところ、西側の塀が境界杭全部を下にしているので、境界杭の半分の幅だけ西側隣地に越境している(東側の塀は境界部分で止まっているので越境していない。)ものと認められる。
- (5) 本件土地の南西側に幅員約6mの舗装市道3327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
7年3月7日(金) 11:20-11:40	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
7年3月7日(金) 11:55-12:10	物件所在地	物件調査 外観写真撮影 事務連絡文書投函
7年3月7日(金) 12:20-12:35	宇都宮地方法務局 小山出張所	公図及び建物図面各入手 土地登記事項調査
7年3月12日(水) 13:00-14:25	物件所在地	物件共有者Bに面談調査 屋内写真撮影 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。

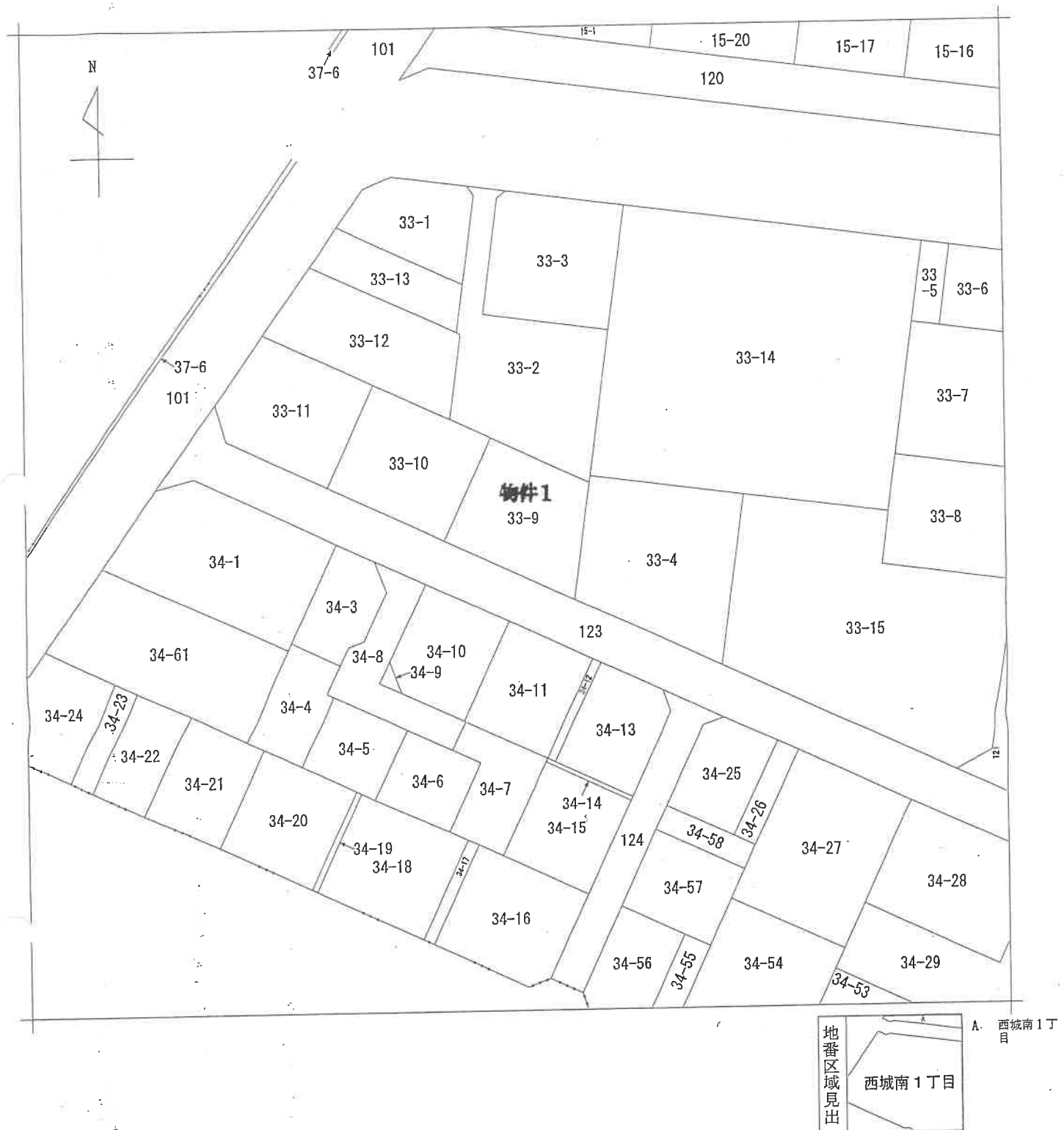
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



請求部分		所在 小山市西城南一丁目				地番 33番9	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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9年3月8日			備付年月日(原図)	平成9年3月10日		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7年3月7日
宇都宮地方方法務局小山出張所
登記官

請求番号: 17-2
(1/1)

6 枚目

公用

登記年月日：昭和56年10月12日

公用

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。
令和7年3月7日 宇都宮地方送務局 小山出張所

登記官

7 枚目

1129885

各階平面図

33-9

建物図面
各階平面図

家屋番号

1557-7

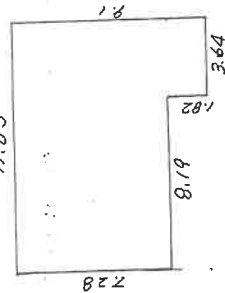
建物の所在

、小山市大平神島巻子行大塚1557-7

物件2

西城前一丁目33番地9

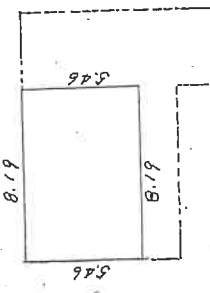
1 階



1 階求積表

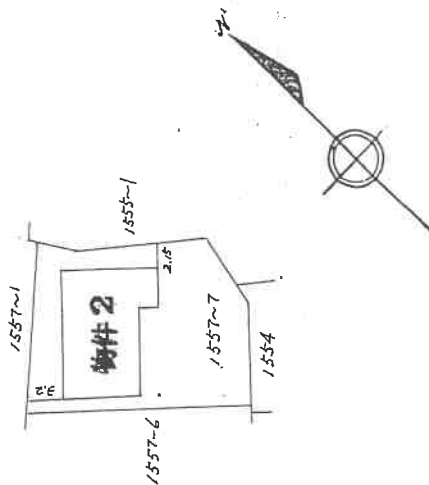
$$\begin{array}{r} 11.83 \times 7.28 = 86.1224 \\ 3.64 \times 1.82 = 6.6248 \\ \hline \text{計} 92.7472 \text{M}^2 \end{array}$$

2 階



2 階求積表

$$8.19 \times 5.46 = 44.7174 \text{M}^2$$



(日調連12)

建物図面写し
各階平面図写し

(取巻紙)

⑤H 56年10月12日 登記

作製者

土地調査士
家屋調査士

月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

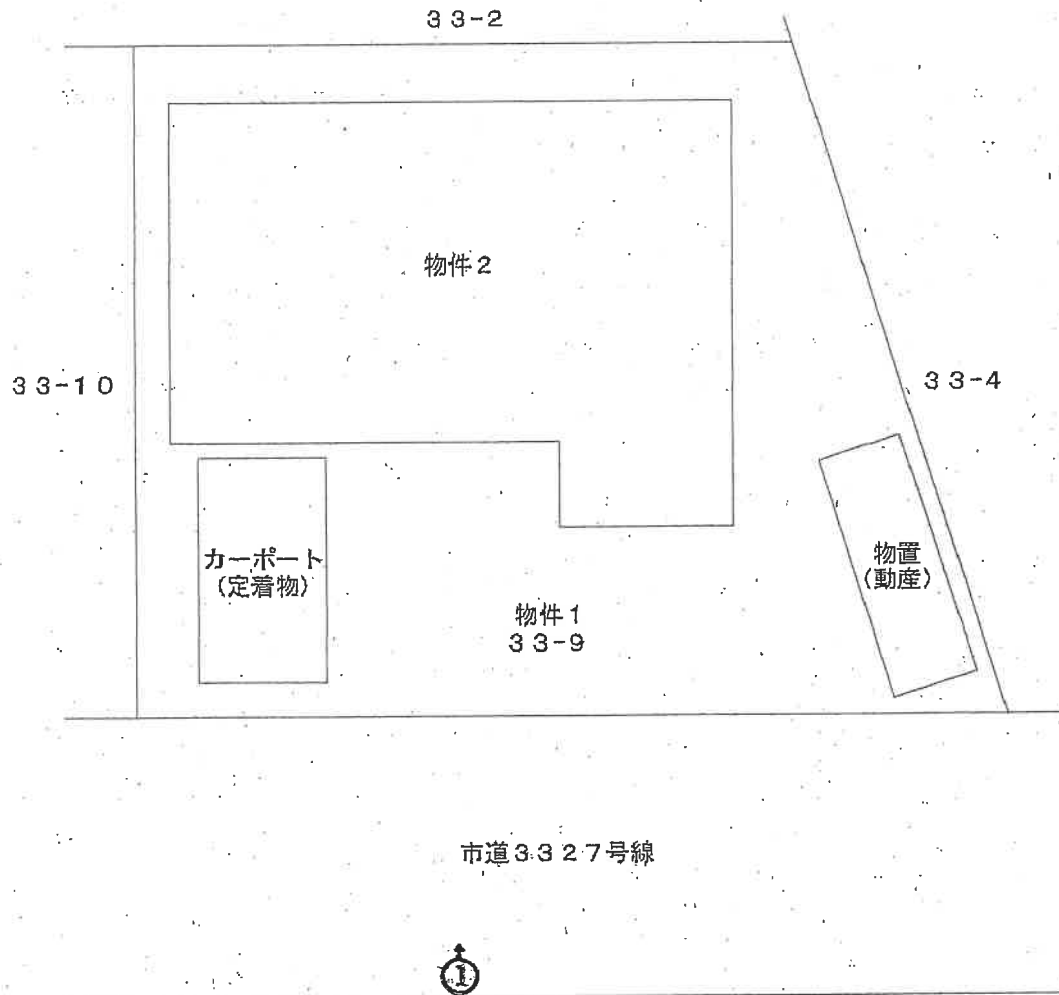
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：17-1

土地建物位置関係図

→○ 写真撮影位置・方向

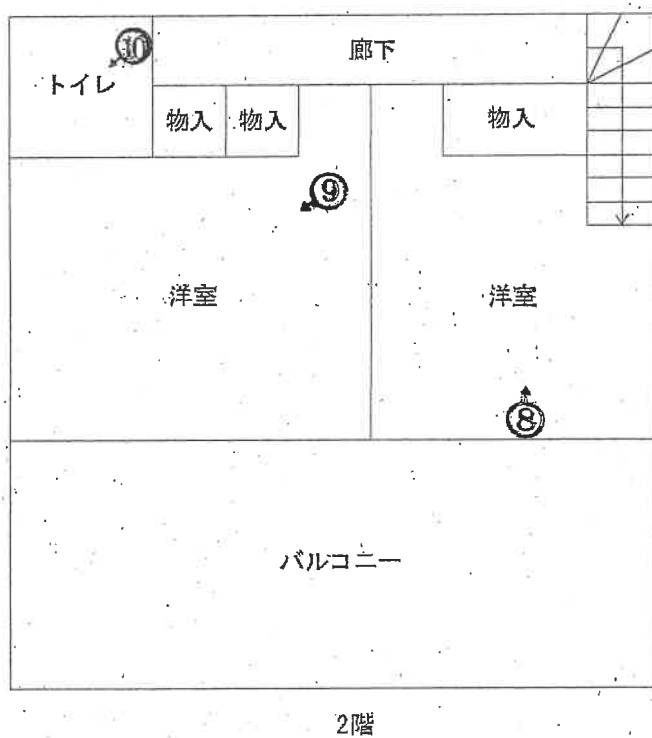
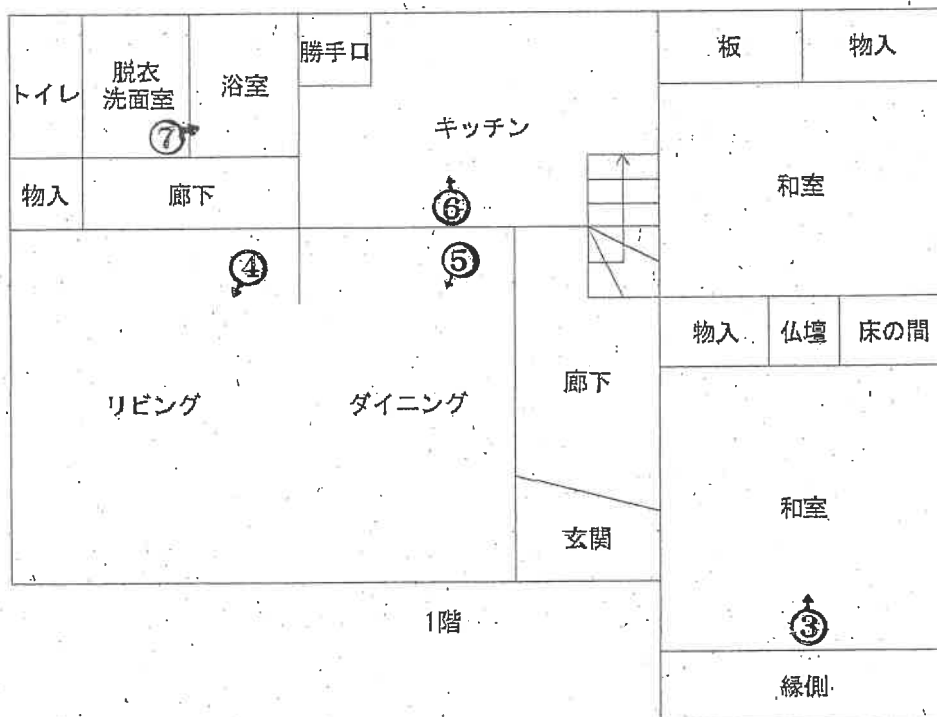


(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

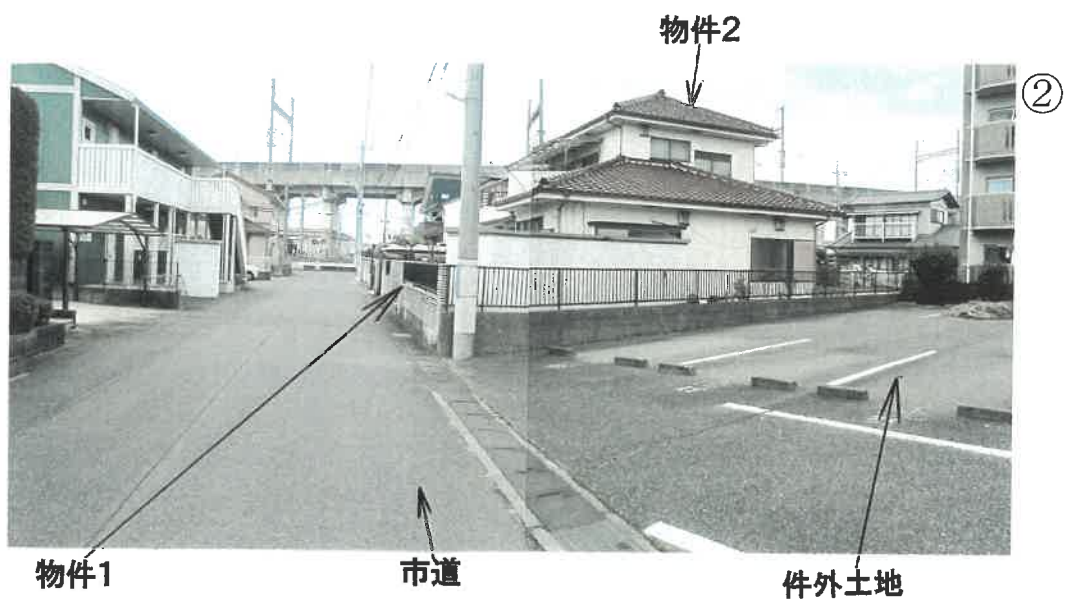
建物間取図

物件 2

→○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。



物件2 1階 和室の状況



物件2 1階 リビングの状況



物件2 1階 ダイニングの状況



物件2 1階 キッチンの状況



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 洗面所・トイレの状況

⑩



物件2 2階 洋室の状況

⑨



令和 7年（ケ）第 1号
令和 7年 2月26日 受 命
令和 7年 3月12日 現地調査
令和 7年 3月19日 評 価
令和 7年 3月21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
西 田 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 9 7 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 2 0 1, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 7 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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、法定の手續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續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 5 8 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	所在地番目積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	小山市西城南一丁目 3 3 番 9 宅地 231.21m ² A 4分の1 B 4分の3	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	小山市西城南一丁目 3 3 番地 9 3 3 番 9 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 92.74m ² 2階 44.71m ² A 4分の1 B 4分の3	登記簿記載とほぼ同じ

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」駅の南西方約1.9 k m (直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅が混在する土地区画整理済みの住宅地域。商業施設への接近性が良好な地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 231.21m ² 間口 : 約18.4m 奥行 : 約14.4m 形状 : 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	南西側: 幅員約6m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の本件土地は、物件2の本件建物の敷地として利用されている。土地建物位置関係図参照	
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	過去の住宅地図、官公署での聴取、本件土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壌汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。したがって、土壌汚染の可能性は低いと思料する。	

特 記 事 項	西側に設置されている塀の厚さ約半分程度が隣接件外土地に越境している。 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記簿記載） 経過年数 経済的残存耐用年数 昭和56年10月9日新築 43年 2年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦ぶき 外 壁：吹付、タイル等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、目透かし天井等 床：カーペット、畳等 設 備：電気、給排水等
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上2階 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 外壁や基礎コンクリートに亀裂が見られる。 内壁のビニールクロスが剥離している箇所や天井に雨染み箇所などが見られる。 関係人によれば、設備に不具合はないとのことである。
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
特 記 事 項	小山市役所建築指導課にて調査したところ、本件建物は建築確認は受けているが、完了検査は受けていないとの回答を得た。 建築時期からの推測によれば、アスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

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	55,200	1.00	231.21	0.90	11,487,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-21

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 55,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+9

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記簿記載の地積。

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）

本件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うえ、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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	182,000	137.45	0.02	500,000

ア 再調達原価：本件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：登記簿数量による。

ウ 現 価 率

経過年数43年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数2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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}2\text{年} / \text{経済的全耐用年数}45\text{年}) \} \times \\ &\quad (1 - \text{観察減価}40\%) \div 0.02 \end{aligned}$$

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	11,487,000	0.45	法定地上権	5,169,000

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45%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	11,487,000	-5,169,000		0.95	0.70	4,201,000
2	500,000	+5,169,000	1.00	0.95	0.70	3,770,000
一括価格（合計）						7,971,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：塀の越境▲5

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 地価公示価格 小山-21

所 在：小山市西城南1丁目22番9

地 目：宅地

価 格：59,700円／㎡

位 置：JR宇都宮線「小山」駅の南西方1.9km(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：中小規模一般住宅等が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 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





請求 部分	所在	小山市西城南一丁目			地番	33番9		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成9年3月8日			備付 年月日 (原図)	平成9年3月10日			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。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年3月7日
宇都宮地方方法務局小山出張所
登記官

登記年月日：昭和56年10月12日

公用

1129885

各階平面図

33-9

家屋番号

1557-7

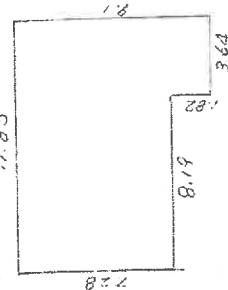
建物各階平面図

建物の所在

小山市大字神島巻字行大場1557-7

西城南一丁目33番地9

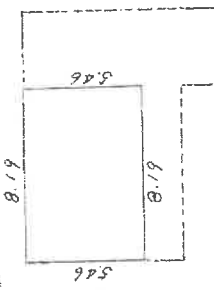
1階



1階求積表

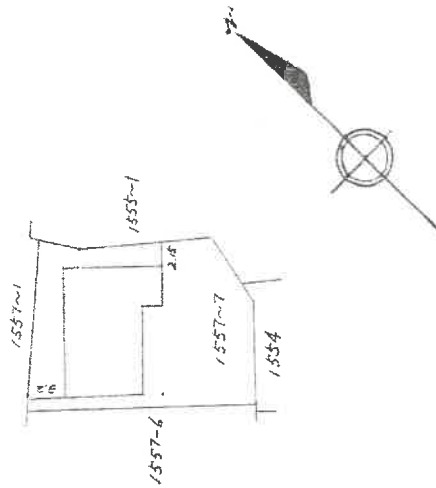
$$\begin{array}{r} 11.83 \times 7.26 = 86.1224 \\ 3.64 \times 1.82 = 6.6248 \\ \hline \text{計} 92.7472 \text{M}^2 \end{array}$$

2階



2階求積表

$$8.19 \times 5.46 = 44.7174 \text{M}^2$$



(日割連12)

作製者

1/250

申請人

昭和56年10月12日 登記

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写
物件2

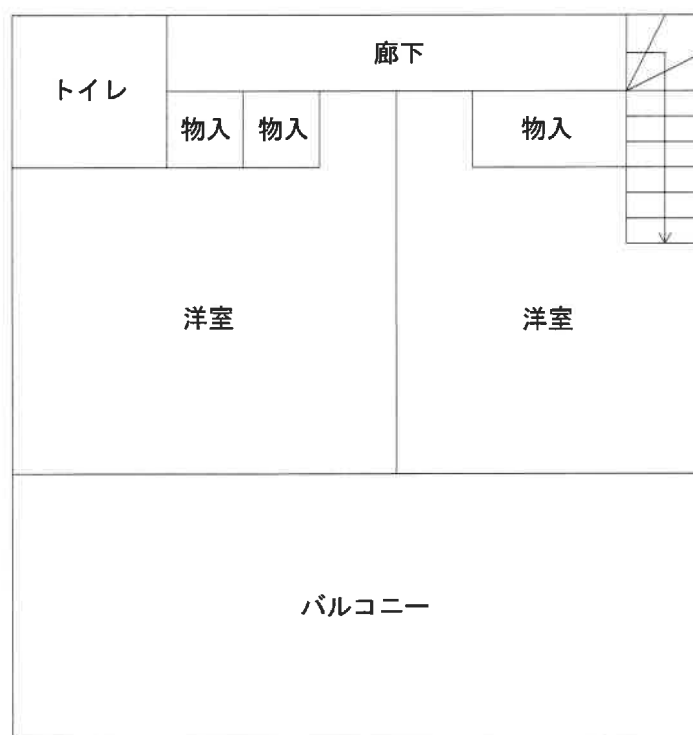
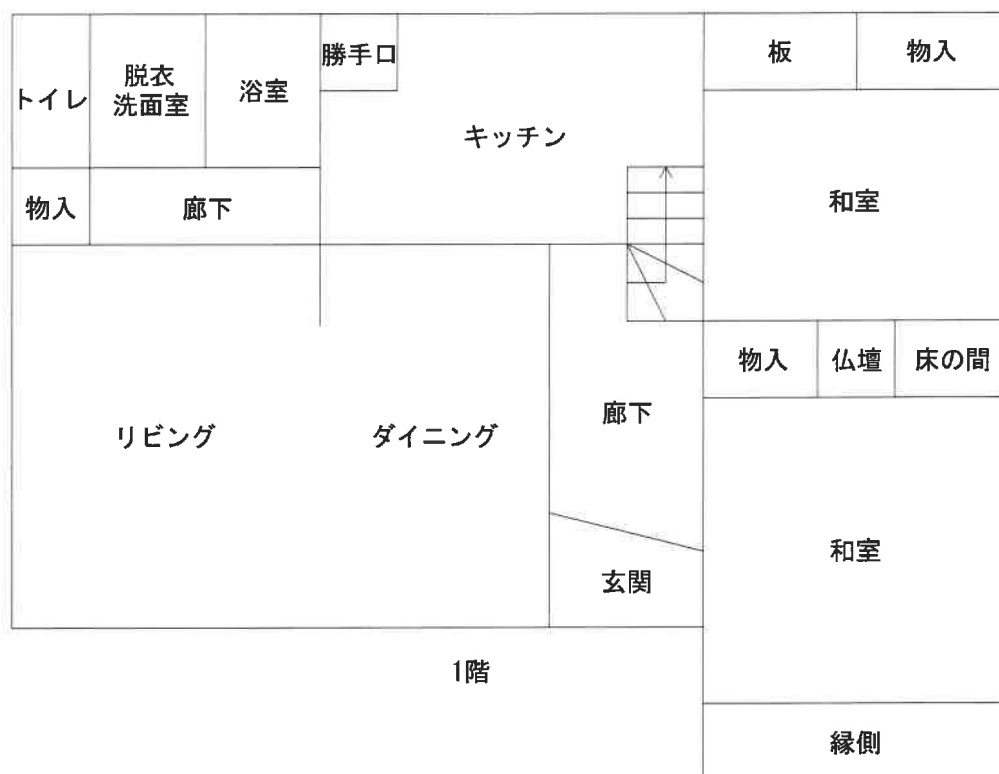
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した写画である。
令和7年3月7日 京都府地方広域局 小山出張所

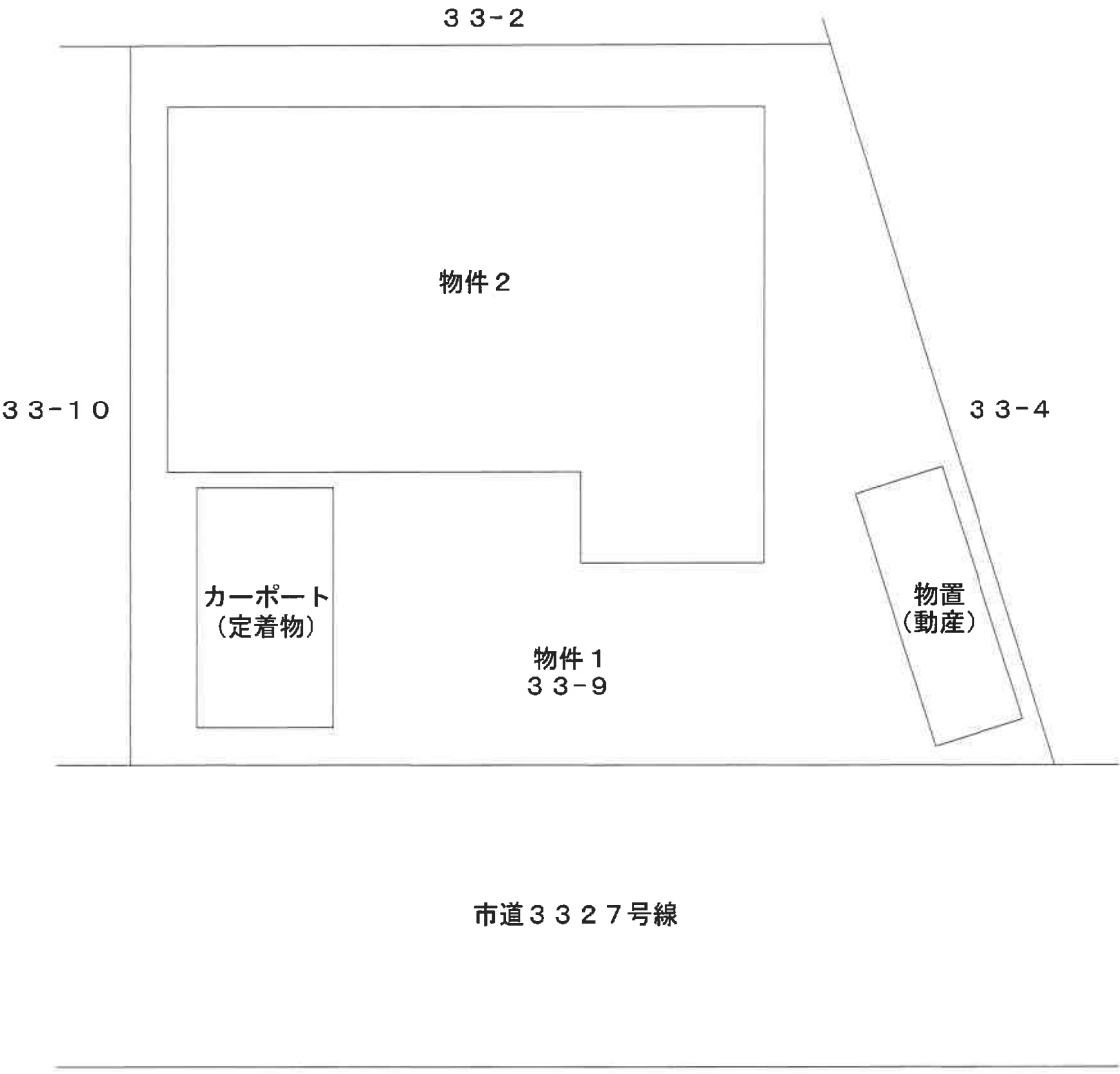
建物間取図

物件 2



(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。

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。