

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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11月 7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10月22日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17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	10,818,000 8,654,400	一括	2,163,600	87,528	0
1	2,389,000				
2	8,429,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 小山市大字中久喜字陣場
 地 番 1 1 1 0 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 2 3 2 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 小山市大字中久喜字陣場 1 1 1 0 番地 1 5
 家屋 番号 1 1 1 0 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 9 . 2 0 平方メートル
 2 階 5 5 . 4 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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 | 小山市大字中久喜字陣場 |
| | 地 番 | 1 1 1 0 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字中久喜字陣場 1 1 1 0 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 0 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 2 0 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 平方メートル |

令和7年(ケ)第41号
令和7年5月13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 小山市大字中久喜字陣場
 地 番 1110番15
 地 目 宅地
 地 積 232.41平方メートル

- 2 所 在 小山市大字中久喜字陣場1110番地15
 家屋 番号 1110番15
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 59.20平方メートル
 2階 55.48平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県小山市大字中久喜1110番地15	
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	本件土地には土地定着性がないプレハブ物置が存在する。	
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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
■債権者社員	抵当権設定時の資料を調査したところ、太陽光パネル設備関係に代金は本競売事件申立債権に含まれていないことが確認されました。 また、同資料によれば、本件建物はオール電化住宅であると認識されます。

執行官の意見

- 1 本件物件所在地に臨んだところ、郵便物が滞留し人が居住している気配がなかった。このため、申立債権者に対し、当該物件所有者と連絡を取るための電話番号を照会したが、「不明である」との回答を得た。そこで、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て見分したところ、物件所有者宛の郵便物が存在した。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大量の動産類を残置した居宅（空き家）の状態で管理占有しているものと認めた。なお、本件建物外壁には「株式会社GENELAL SERVICE JAPAN」の看板が掲示されているが、屋内の状況からは当該法人による事業活動の実態は確認されなかった。よって、本件建物について物件所有者個人の占有に係るものと認めた。ただし、本件土地には事業活動を行っていた際に生じたと思われる廃材等が残置されている状況である。
- 2 本件建物を見分したところ、壁紙等に汚損箇所が見受けられたものの、その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 本件建物屋根には太陽光パネルが存在する。債権者社員からは、パネル関係の代金は本競売申立債権に含まれていない旨の報告がなされている。そのため当該パネル関係について、売主等による所有権留保の有無を含めた所有関係が現時点において明らかではない状況である。また、債権者社員からは、本件建物はオール電化住宅であるとの情報が提供された。
- 3 本件土地の北側に幅員約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。

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19日 (月) 9 : 55 - 10 : 15	小山市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年5月19日 (月) 10 : 35 - 10 : 40	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19日 (月) 14 : 00 - 14 : 05	宇都宮地方法務局	本件土地の地積測量図取得
R7年5月20日 (火)	当庁 (電話)	債権者に物件所有者の連絡先について尋ねるも不明との回答
R7年5月30日 (金) 10 : 30 - 11 : 15	物件所在地	目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、立入調査。評価人同行。
R7年5月30日 (金)	当庁 (電話)	太陽光パネル設備に係る代金は本競売申立債権に含まれていないことを確認。
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、立会人を立ち合わせ、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

イ 1104-16 △ 1104-31
ロ 1121-2 ニ 1106-2

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



1179-1

1179-3

1179-5

1109-2

1109-1

1109-3

1109-4

物件 1
1110-15

(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。

地番
区域見出

大字中久喜

請求部	所在	小山市大字中久喜字陣場					地番	1110番15		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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					備付年月日(原図)	昭和56年8月25日		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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和7年3月17日

宇都宮地方法務局

登記官

(6 枚目)

請求番号: 29-1

(1/1)

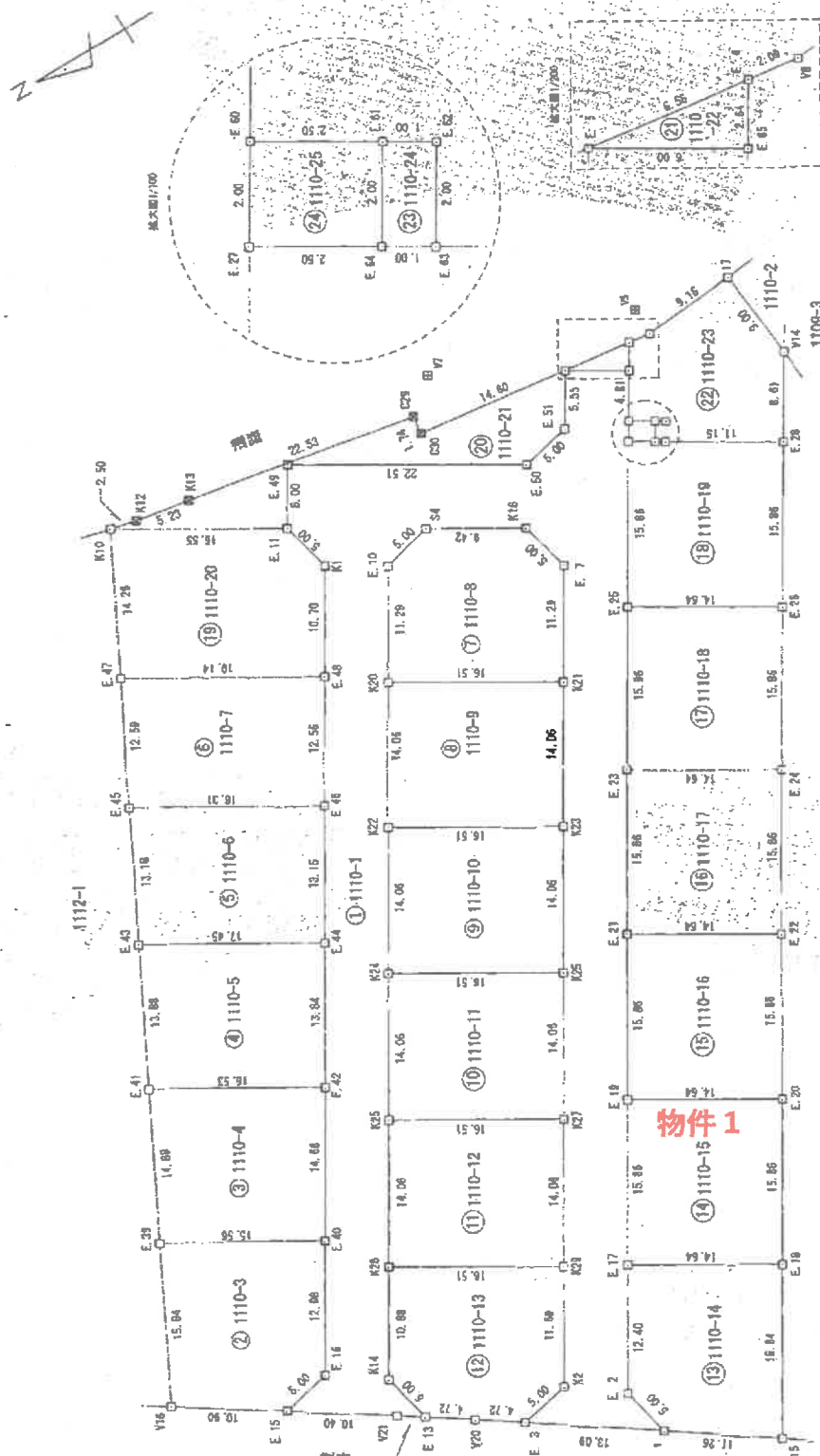
令和7年5月19日

京都官地方法務局

(7 枚目)

請求番号: 6-1

土地の所在



境界点	田	×	□	⊕	+
境界線の種類	コンクリート杭	ブラスチック杭	金 属	金 属	点

測 地 系	任 慧 庭 城
測 標 系	
測 量 年 月 日	平 咸 24 年 8 月 19 日
測 尺 標 數	
測 量 水 位	ト ラ シ ャ ッ ト 測 量

恒久的地物

品名	数量	単価	金額	備考
V5	923.488	1085.101		コンクリート板
V7	343.802	1081.077		コンクリート板

作者

(平成 24 年 8 月 23 日作成)

人 附 申

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
(宇都宮地方方法務局 小山出張所 蔵書)
令和7年5月19日 宇都宮地方方法務局

(8 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 1110-1、
1110-3～1110-25
土地の所在 小山市大字中久喜字陣場

地番		① 1110-15				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
E.17	972,530	1008,272	21,210	-2087,38300		
E.18	960,693	1000,537	5,739	5509,97327		
E.20	951,712	1014,011	21,210	20185,81520		
E.19	964,149	1021,717	-5,739	-5553,25111		
		合計		-464,827154		
		合計面積		232,41.82		

② 1110-16

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
E.18	964,149	1021,717	-21,210	-20449.60020	
E.20	951,712	1014,011	5,737	5459.971744	
E.22	943,330	1027,454	21,210	20038.025300	
E.21	955,768	1035,221	-5,737	-5463.81015	
合計				-464.81262	
合計面積				232.4201310	
合計面積				232.42.82	

地番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
E.21		955,768	1035,221	-21,211	-20272.795048
E.22		943,350	1027,494	5,737	5411.894210
E.24		934,048	1040,568	21,211	19831.182028
E.23		947,387	1048,695	-5,737	-5435.183219
				合計	-484.885029
				合計面積	232.4140715
				合計面積	232.41.82

④ 1110-18

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
E.23		947,387	1048,696	-21,210	-20094.076270
E.24		934,048	1040,958	5,735	5382.881728
E.26		920,567	1054,431	21,210	19652.460770
E.25		939,007	1062,169	-5,735	-5388.144102
				合計	-484.876624
				合計面積	232.4373120
				合計地積	232.43.82

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
E.25	929,007	1062,169	-21,211	-19917.77477	
E.26	925,567	1054,431	5,735	5314.786312	
E.28	918,186	1067,904	19,983	17778.85518	
E.53	927,634	1073,794	6,416	5953.88372	
E.44	928,594	1074,322	1,848	1715.97392	
E.27	930,620	1075,642	-12,154	-11310.92804	
			合計	-464.92287	
			合計面積	232.4616435	
			面積	232.46.82	

地番	⑥ 1110-20																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
----	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
E.10	975,270	1094,287	-4,138		-4044,985280
E.11	942,213	1085,543	-3,649		-3511,15217
E.49	959,044	1090,638	-6,196		-5917,63024
E.50	930,925	1078,747	-10,767		-10110,77225
E.51	935,058	1079,581	5,848		5468,307489
E.5	932,124	1084,595	6,794		6312,100456
E.52	946,780	1089,675	3,808		3665,739210
E.9	945,576	1088,483	6,027		5705,915542
E.13	908,698	1092,702	5,278		4804,168044
E.12	973,843	1093,581	1,585		1554,54115
合計					-316.697811
合計面積					168.449065
合計面積					168.44.82

⑧ 1110-22

地番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \circ (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
E.5		932,124	1084,585	-2,249	-2095,414732
E.45		927,029	1081,425	-0,921	-854,761700
E.6		925,531	1083,574	3,162	2931,324659
			合計		-16,838822
			合計面積		7,941910
					7,94.82

作成者

申請人

(平成24年8月20日作成)

縮尺 1/

(2/5)

4/5

小山市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図等
この地番図は、固定資産税の課税に
もとに作成された図面のもので、図面
と実地とは必ずしも一致しないので、図面
と実地とが異なる場合は、図面と実地と
の差を調整する必要があります。

（小山市税務所蔵）

発行日：令和7年5月19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。
(宇都宮地方方法務局小山出張所管轄)
令和7年3月17日 宇都宮地方方法務局

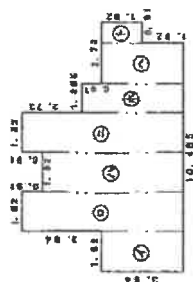
(10 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面
各階平面図

家屋番号	1110-15
建物の所在	小山市大字中久喜字降場1110番地15

1階



床面積

①	1.820 x 3.640	=	6.624800
②	1.820 x 7.280	=	13.249600
③	1.820 x 6.370	=	11.598400
④	1.820 x 7.280	=	13.249600
⑤	1.820 x 4.550	=	8.291000
⑥	1.820 x 3.640	=	6.624800
⑦	0.910 x 1.820	=	1.658200
計			59.20180

床面積 59.20 m²

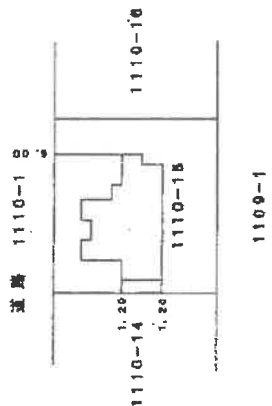
2階



床面積

①	1.820 x 3.640	=	6.624800
②	1.820 x 6.370	=	11.598400
③	1.820 x 6.370	=	11.598400
④	0.458 x 3.640	=	1.668200
⑤	0.910 x 4.550	=	4.140500
⑥	2.730 x 3.640	=	9.937200
計			55.483700

床面積 55.48 m²



No. 1110-15

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

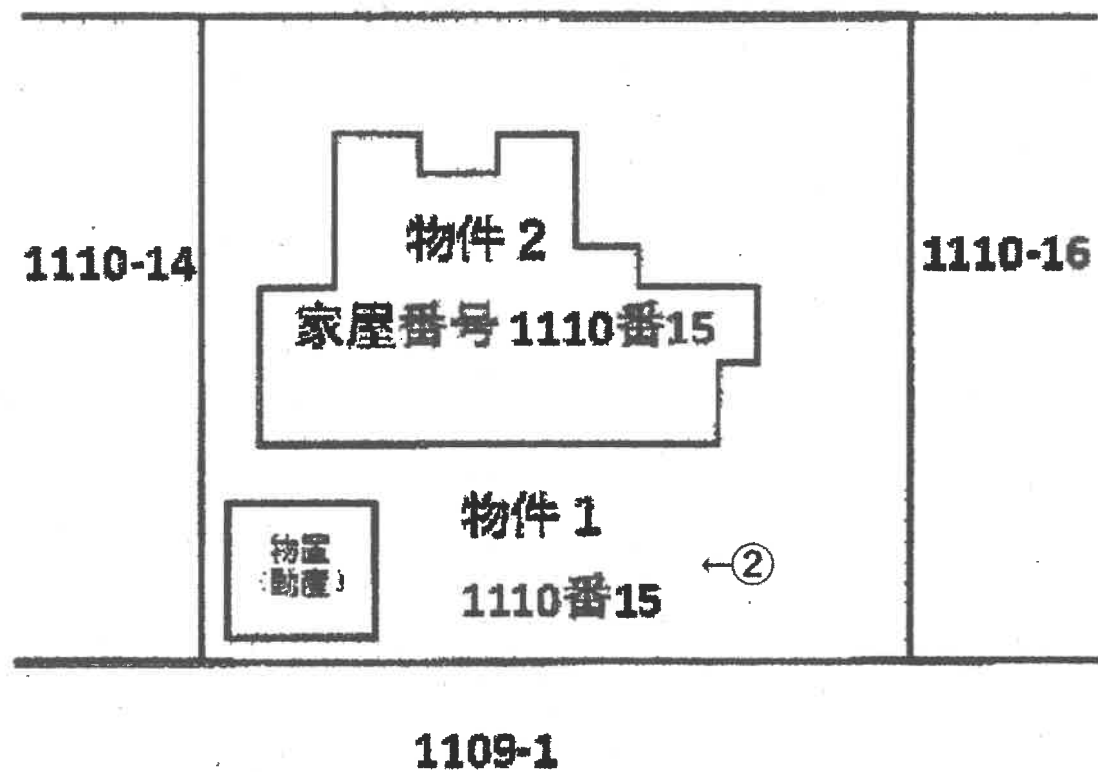
宇都宮地方方法務局 1110-15

土地建物位置関係図



①

市道



※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



写真2



写真3 (玄関)



写真4 (キッチン)



写真5 (浴室)



写真6 (リビングダイニング)



写真7 (1階東側洋室)



写真8 (2階西側洋室)



写真9 (2階東側洋室)



令和 7年（ケ）第 41号
令和 7年 4月25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 10,818,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,389,000円
物件2（建物）	金 8,429,000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 地積	小山市大字中久喜字陣場 1110番15 宅地 232.41m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字中久喜字陣場1110 番地15 1110番15 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.20m ² 2階 55.48m 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」駅の北東方約3.7km（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、新4号バイパス西側背後に形成される戸建住宅のほか雑種地、駐車場等も見受けられる地域である。当地域は、公法上市街化調整区域に指定されるが、市街地に近く、周辺には大規模商業施設等も立地しており、生活利便性は比較的良好である。なお、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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 232.41㎡ 間口 : 約15.9m 奥行 : 約14.6m （間口奥行は地積測量図に基づく） 形状 : ほぼ正方形 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	北約6m舗装市道（8068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：なし 下 水 道：なし （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。	

特 記 事 項	・ 本件土地には基礎のない物置（1棟）が存する。 ・ 物件1は、公法上市街化調整区域に指定されている。小山市建築指導課にて調査したところ、物件1は平成24年7月4日に都市計画法第34条第11号に基づく専用住宅での開発許可を取得しており（小山市指令建指第1201-018号）、専用住宅の建替については開発許可不要である（詳細については、小山市建築指導課にて確認のこと）。
---------	---

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24年12月27日新築 約12年 約13年

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	27,200	1.00	232.41	0.90	5,689,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/100 = 27,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇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。

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	114.68	0.52	10,138,000

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12年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約13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13年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)＝0.52

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	5,689,000	0.40	法定地上権	2,276,000

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40%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	5,689,000	-2,276,000		1.00	0.70	2,389,000
2	10,138,000	+2,276,000	1.00	0.97	0.70	8,429,000
一括価格（合計）						10,818,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 太陽光発電システムに係る権利関係不明を考慮した。

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-24

所 在：小山市大字塚崎字大シベ1482番24
地 目：宅地
価 格：27,000円／m²
位 置：小山駅 4,000m(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：301m²
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：北6m 市道
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：一般住宅の建ち並ぶ郊外の新興住宅地域

第7 附属資料

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

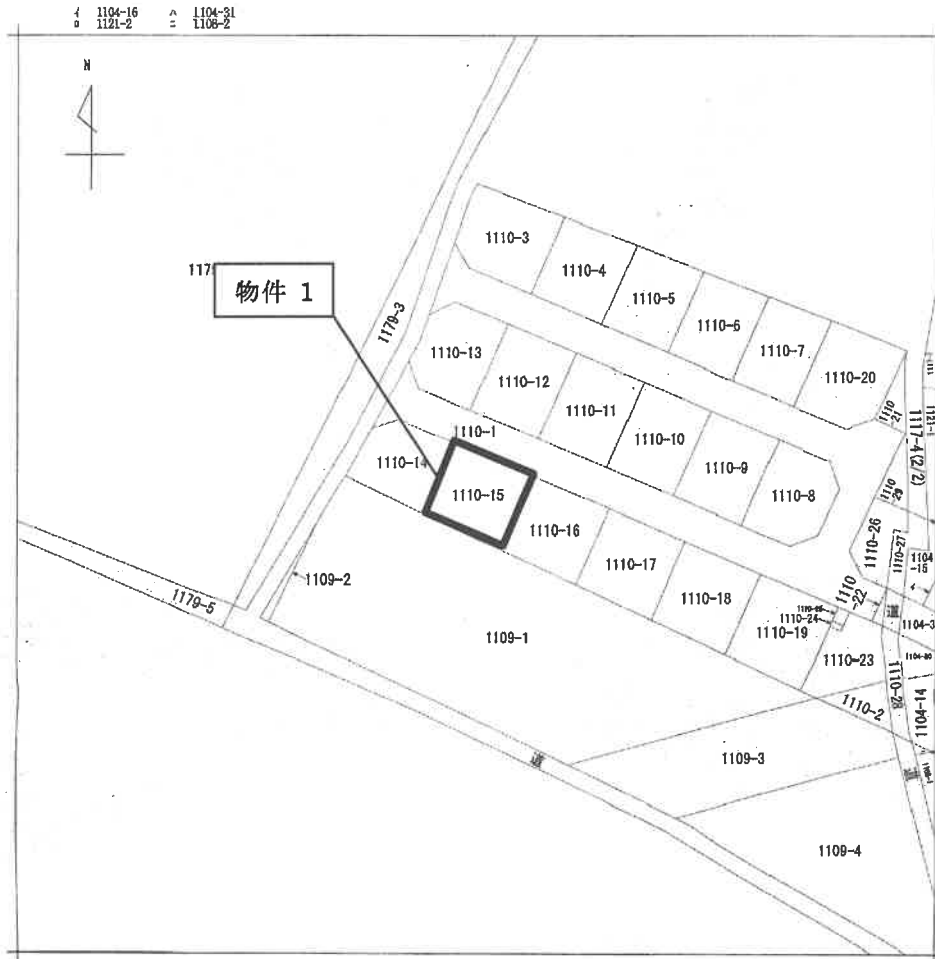
以 上

位置図

地理院地図
GS Maps



公 図 写



(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。

地番区域見出
大字中久喜

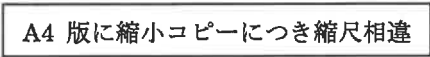
請求部	所在	小山市大字中久喜陣場				地番	1110番15			
出力 力尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	昭和56年8月25日				備考 記項	

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小山出張所管轄)
令和7年3月17日

請求番号: 29-1
(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地 積 測 量 図 写



建物図面・各階平面図写

建築年月日：平成25年2月13日

建物図面 各階平面図

縮尺 1/500

家屋番号 1110-15

建物の所在 小山市大字中久喜字神場1110番地15

縮尺 1/250

作成者

No. 1300337

申請人

建築主

(株) 土木建築調査士会(用紙)

縮尺 1/250

1階

縮尺 1/250

2階

縮尺 1/250

物件 2

縮尺 1/500

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

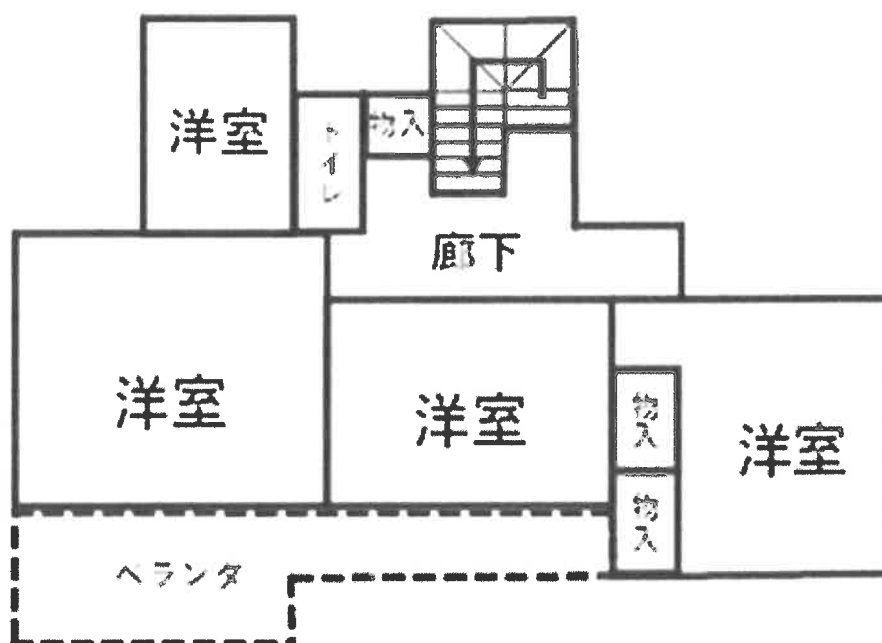
建 物 間 取 図



1F

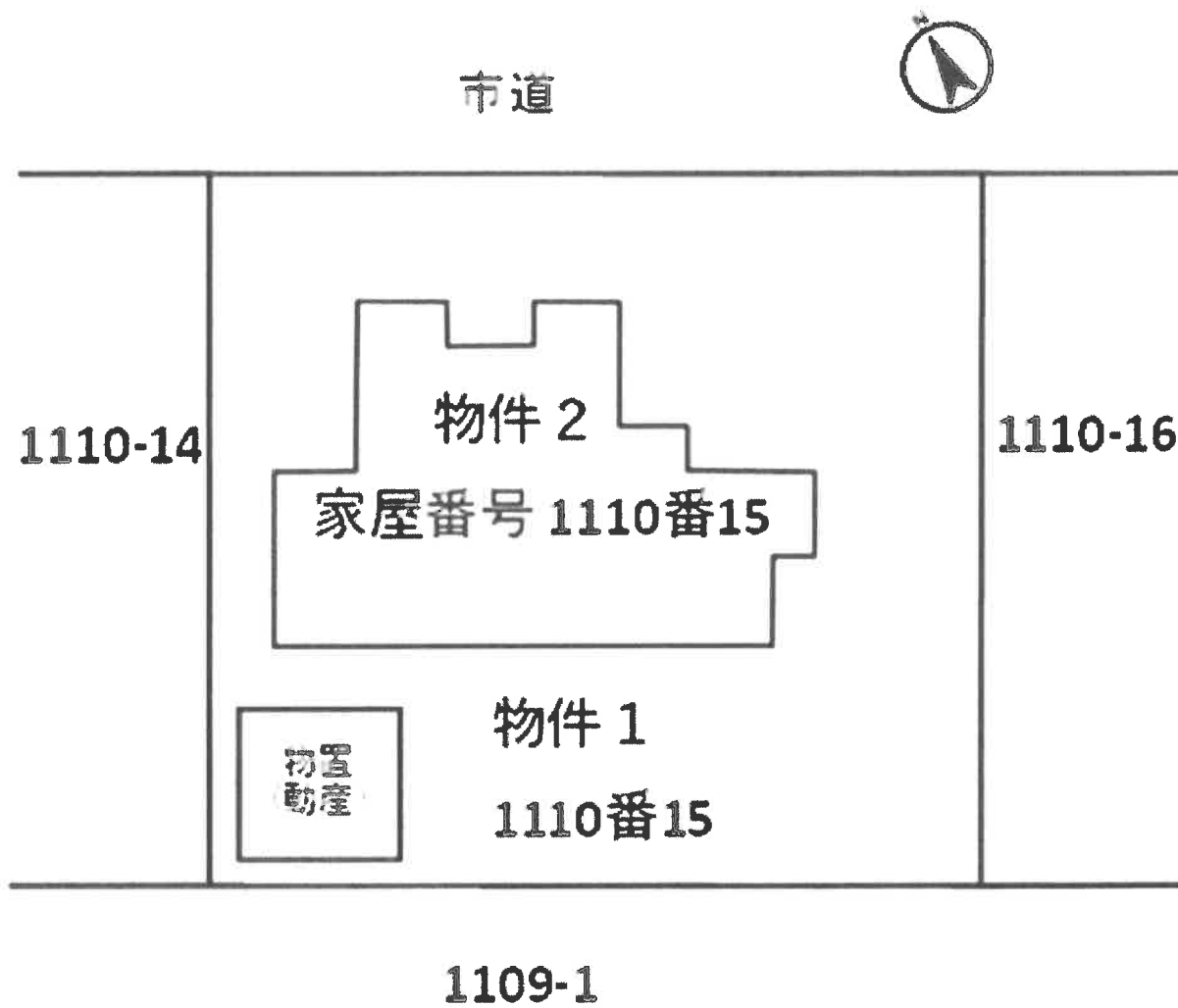


2F



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。