

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 3日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1月 9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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20,538,000 16,430,400		4,107,600	276,813	59,317

物 件 目 録

- 1 所 在 小山市暁一丁目
地 番 2番4,
地 目 畑
地 積 1630平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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】

本件土地は駐車場として使用されており、区画番号1～8については有限会社夢玄社が、区画番号9については有限会社アカツキツールが、区画番号17についてはBが、区画番号21についてはCが、それぞれ使用している。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

上記以外については、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

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 小山市暁一丁目
地 番 2番4
地 目 畑
地 積 1630平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和7年(ケ)第44号
令和7年5月23日受理
令和7年6月12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	小山市暁一丁目
	地	番	2番4
	地	目	畑
	地	積	1630平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	栃木県小山市暁一丁目2番24号 付近		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件1) ☐ 山林 (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 (有限会社夢玄社、有限会社アカツキツール、 B、C) ☐ 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 ☐ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 土地所有者が北東側部分を雑草が繁茂した駐車場の状態で占有しているほ か、その他の者らが南西側部分を月極駐車場として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	本件土地上に電柱が3本存在する。		
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		
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)		
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

(2 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
1	☐ 全部 ☒ 区画番号1～8 有限会社夢玄社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H20・3・1 自 R7・3・1 至 R8・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ☒ 敷 ☐ 保 24,000円	左記占有範囲は砂利敷きの駐車場区画となっている
1	☐ 全部 ☒ 区画番号9 有限会社アカツキツール	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H17・6・11 自 R6・6・11 至 R7・7・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☒ 敷 ☐ 保 3,000円	左記占有範囲は砂利敷きの駐車場区画となっている
1	☐ 全部 ☒ 区画番号17 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・4・1 自 R7・3・1 至 R8・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☒ 敷 ☐ 保 3,000円	左記占有範囲は砂利敷きの駐車場区画となっている
1	☐ 全部 ☒ 区画番号21 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H22・3・1 自 R7・3・1 至 R8・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☒ 敷 ☐ 保 3,000円	左記占有範囲は砂利敷きの駐車場区画となっている
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■近隣者	本件土地は雑草が生えた更地部分と月極駐車場になっていると思います。
■債権者代理人	本件土地南西側は月極駐車場として使用されています。契約書も提出します。
■A (株式会社ヴェルデ代表者)	1 私は、債務者結城ショッピングセンターから本件土地全体の運営管理業務を受託している、株式会社ヴェルデの代表者です。 2 本件土地南西側部分は、砂利敷きの月極駐車場として管理されており、有限会社夢玄社が駐車区画1～8を、有限会社アカツキツールが駐車区画9を、Bさんが駐車区画17を、Cさんが駐車区画21をそれぞれ使用しています。これらの使用に関する契約関係書類及び駐車場の配置図も併せて提出します。 また、本件土地の北東側は一見すると草地のように見えますが、実際にこちらの部分も駐車場として管理されており、地表に動産類の設置はなく、地下にも埋設物も存在しません。なお、当該部分については、過去に工事車両の集中駐車場として賃貸した経緯があります。

(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 現況及び前記関係人の陳述により本件土地の占有状況等を2、3枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は、北東側部分を土地所有者が雑草の繁茂した駐車場の状態で占有しているほか、南西側部を有限会社夢玄社、有限会社アカツキツール、B、Cが、月極駐車場としてそれぞれ使用している。
また、本件土地の登記地目は「畑」であるが、小山市農業委員会からの調査結果によれば、現況地目は「雑種地・駐車場」である旨、転用許可がある旨（転用目的：店舗敷地）、原状回復命令を行わない旨、使用収益を目的とする権利に関する許可がない旨、買受適格証明書は不要である旨の回答があった。
- 3 本件土地の南東側及び南西側には幅員約6.0mの舗装市道が、北西側には幅員約9.0mの舗装市道がそれぞれ接面しており、当該道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。

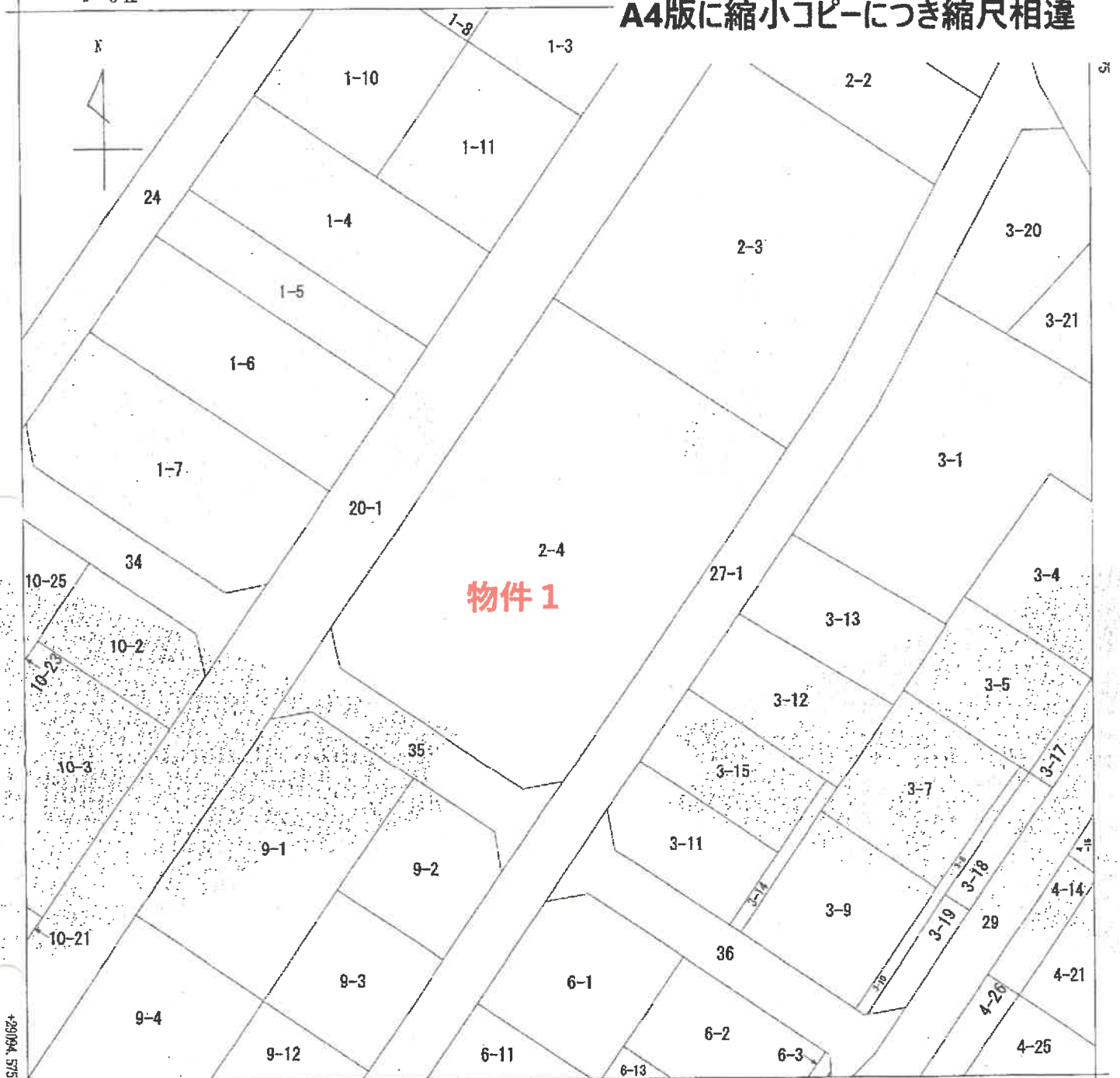
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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26日 (月) 9:00-9:05	宇都宮地方法務局	登記関係資料申請 (本件土地の地積測量図が存在しないことを確認。本土地上に建物登記がないことを確認。)
R7年5月26日 (月) 11:30-11:40	小山市役所	地番図取得 道路関係調査
R7年5月26日 (月) 12:00-12:10	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 近隣者聞き取り
R7年5月27日 (火)	当庁 (電話)	債権者代理人に電話。
R7年6月2日 (月) 13:45-14:15	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
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

3-16 9-11
6-12

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



物件 1

-5089.964 (座標値種別：図上測定)

(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。
(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(touhokutaiheiyounoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
暁1丁目

請求部分	所在地	小山市暁一丁目				地番	2番4				
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図	
作成年月日	平成23年3月				備付年月日（原図）			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3日

水戸地方法務局筑西出張所

(7 枚目)

請求番号：24-1

登記官

(1/1)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

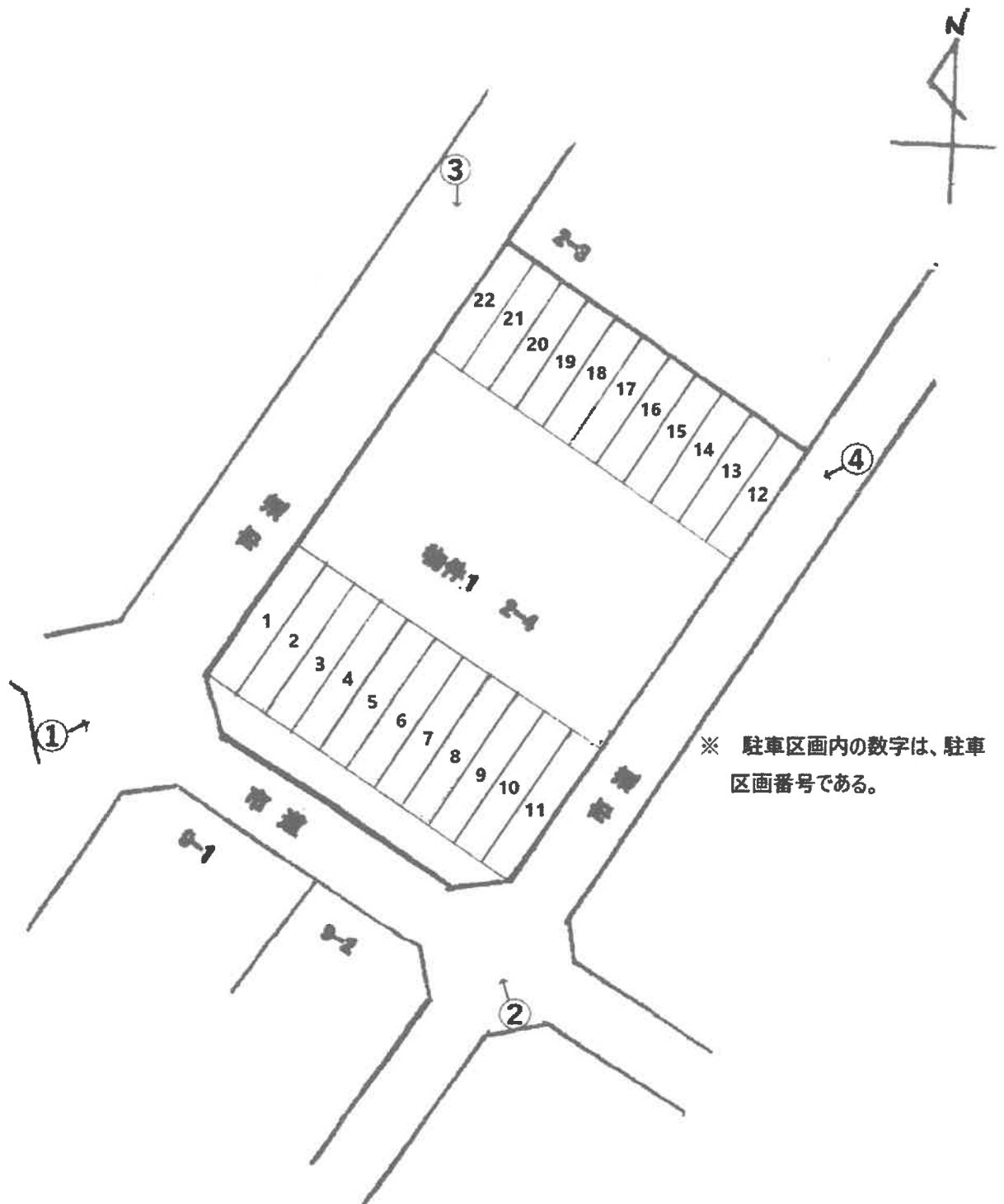
物件 1

(8 枚目)

地番図
この地番図は、固定資産税の課税資料を
もとに作成された図面の写です。
実測図ではありませんので、求積・境界査
定等には適しませんのでご注意ください。
《小田原市税務課発行》

土地所在図

※ 土地の形状・位置関係等は概ねの表示である



←○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



写真4



令和 7年（ケ）第 44号
令和 7年 5月 9日 受 命
令和 7年 6月 2日 現地調査
令和 7年 6月13日 評 価
令和 7年 6月16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
富 田 晃 司

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 20,538,000円

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、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

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 地目 地積	小山市曙一丁目 2番4 畑 1,630.00㎡	雑種地

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「間々田」駅北東方直線距離約750m おーバス間々田東西線「富士見公園北」停留所北西方直線距離約160m	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、間々田駅の北東方の区画整然とした住宅地域で、一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ地域である。 当該近隣は、間々田駅近くの区画整理済みの住宅地域であり、中小規模の一般住宅や共同住宅の他に、事業所、駐車場なども見られる地域である。	
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	物件1 地積 : 約1,630.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約50.0m 奥行 : 約32.5m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 三方路	
接面道路の状況	北西約9.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南西約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南東約6.0m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	・北側部分は、土地所有者により、駐車場の状態で占有されているが、雑草などの繁茂した状態となっている。 ・南側部分は、有限会社夢玄社、有限会社アカツキツール、個人2名の人による月極駐車場となっている。 ・賃料などは、有限会社夢玄社は、8区画分で月額24,000円、敷金24,000円、有限会社アカツキツールは1区画分で月額3,000円、敷金3,000円、個人の人は各1区画分で月額3,000円、敷金3,000円となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 前面道路に本管あり ((注) のとおり) 都市ガス : なし 下 水 道 : 前面道路に本管あり ((注) のとおり) (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、通常の費用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：土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地について、有害物質使用特定施設などの、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	・間口、奥行については、公図によった。 ・対象物件の周辺の地域は、間々田駅東土地区画整理事業が行われた地域であり、この土地区画整理事業は、昭和45年から昭和51年にかけて施行されたもので、施行区域面積は、約29.12ha、換地処分は昭和50年3月31日、公共減歩率は、約25.15%であった。 ・上水道は、北西側市道に100mmDCIP管が入っており、そこから、引き込み可能である。 ・下水道は、北西側市道に、200mmの陶管の本管が入っており、そこから、引き込み可能である。 ・小山市農業委員会によると、公簿上の地目は畑であるが、転用許可を受けており、原状回復命令などは行わない旨及び買受適格証明書は不要である旨の回答があったとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

小山市暁の市街化区域内の雑種地等の価格水準を分析し、当該地域の雑種地の標準価格を、20,000円/㎡と決定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	20,000	0.90	1,630.00		1.00	29,340,000

ア 標準画地価格

20,000円/㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：画地条件(規模▲10 三方路+5)その他条件(北側が雑草等の生い茂った状態▲5)

ウ 地積：登記記載の地積。

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、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㉠カ) 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	29,340,000			1.00	0.70	20,538,000
一括価格（合計）						20,538,000

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：0.70

第 6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地所在図

以 上

間々田四丁目

間々田(小)

間々田

間々田三丁目

東間々田二丁目

東間々田三丁目

16.9

間々田二丁目

間々田一丁目

27.5

乙女(中)

博物館

乙女一丁目

乙女二丁目

乙女三丁目

小原

ままだ

暁

27.6

乙女下町

乙女

楓山

平和

南飯田

前新田

対象物件

イ 3-16
Ⅵ 6-12

ハ 9-11



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

土地所在図

土地の形状・位置関係は概ねの表示である

