

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 12 月 5 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 11 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 15 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	小山市大字南和泉字八ノ割
	地	番	1052番2
	地	目	宅地
	地	積	1238.85平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 4 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

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の下記建物（いずれも未登記）のために法定地上権が成立する。

①種類：居宅，構造：木造瓦葺地上 2 階建，床面積：208.92㎡

②種類：納屋，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺地上 1 階建，床面積：11㎡

③種類：納屋，構造：木造 2 階建，床面積：1 階 97.5㎡，2 階は不明

④種類：洗い場，構造：木造瓦葺地上 1 階建，床面積：6.61㎡

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】

隣地（地番 1054 番地，1052 番 1 及び 1051 番 2）との境界が不明確である。

《 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	小山市大字南和泉字八ノ割
	地	番	1052番2
	地	目	宅地
	地	積	1238.85平方メートル

令和7年(ヌ)第23号
令和7年6月24日受理
令和7年8月13日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官 森 公彦

(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	小山市大字南和泉字八ノ割
	地	番	1052番2
	地	目	宅地
	地	積	1238.85平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市大字南和泉1077番地1付近		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☒ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]		
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	栃木県小山市大字南和泉1077番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺 地上2階建
	床面積 (概略)	208.92㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和47年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (債務者の亡父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本件建物の納税義務者は、固定資産評価証明書上、土地所有者の亡父	
2	所 在	栃木県小山市大字南和泉1077番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 納屋 (物置)
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 地上1階建
	床面積 (概略)	11㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 明治40年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	本件建物の納税義務者は、固定資産評価証明書上、土地所有者の亡祖父

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	栃木県小山市大字南和泉1077番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 納屋
	構 造	木造2階建
	床面積 (概略)	97.5㎡ (2階部分は不明)
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	固定資産評価証明書上も特定不可 (不明)	
4	所 在	栃木県小山市大字南和泉1077番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 洗い場
	構 造	木造瓦葺 地上1階建
	床面積 (概略)	6.61㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和16年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	本件建物の納税義務者は、固定資産評価証明書上、土地所有者の亡祖父

(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
■債務者兼所有者	1 本件土地上にある各目的外建物については、建てた時から未登記ですが、本件土地についての所有権の流れと同じく、亡祖父の相続手続をやっていない段階で父が亡くなり、亡父の遺産分割協議を行った結果、全て私の所有となりました。遺産分割協議はしたものの、それらの建物の登記手続をやっていないだけです。ですので、所有者は私です。 2 特に、目的外建物の敷地利用について、誰かから金銭をもらっているという事実はありません。 3 目的外建物1（居宅）には、現在、私と母が居住しています。

(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 現況及び前記利害関係人の陳述により本件物件の占有状況を2～4枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は、所有者が目的外建物の敷地として使用しているが、各目的外建物は未登記で、評価証明書上の納税義務者は所有者の亡祖父及び亡父となっている。しかし、所有者の陳述から、各目的外建物についても、本件土地の所有権移転登記手続の経緯と同様に、所有者所有と考えるのが順当である。よって、各敷地利用権については、所有権と思料する。
- 3 本件土地は、隣地（1054番地、1052番1及び1051番2）との境界が判然としない。
- 4 本件土地の北東側に幅員約3mの舗装道路（建築基準法外道路）が接面している。また、北西側には幅員約3～5mの認定外道路（未舗装）が接面しており、建築基準法42条2項道路に該当する。

(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7月3日(木) 0:30-0:40	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在だったので、催告書をポストに投函
R7年7月3日(木) 13:50-14:20	小山市役所	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R7年7月23日(水) 9:45-10:25	物件所在地	本件所有者に面談調査 屋内写真撮影、評価人同行
R7年7月25日(金) 9:25-9:35	宇都宮地方法務局	隣地所有者及び件外登記建物の有無の確認
R7年8月12日(火)	当庁	本件所有者と電話

(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。

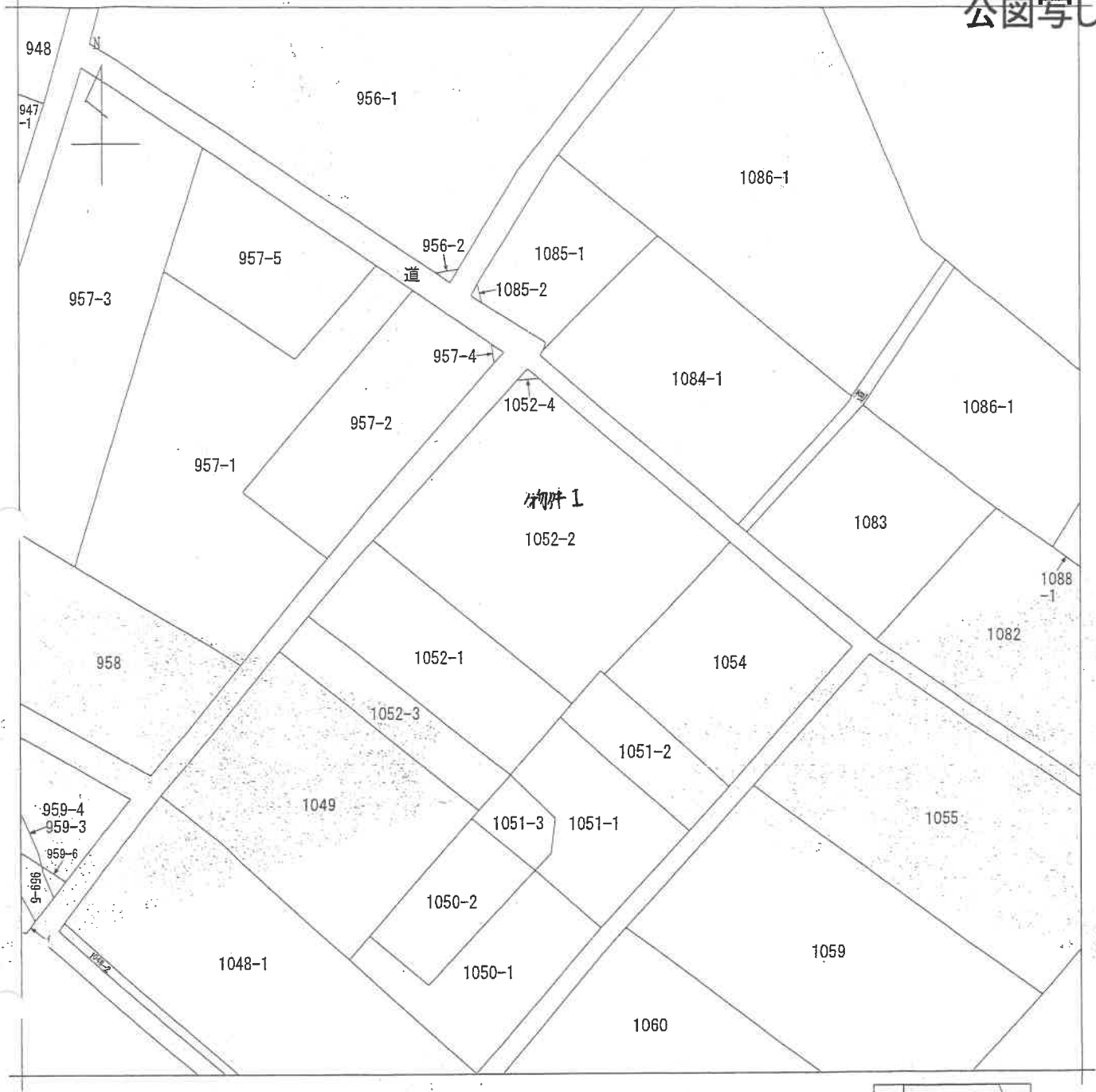
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 959-2

公図写し



(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
大字南和泉

請求部	所在	小山市大字南和泉字八ノ割				地番	1052番2			
出力尺	1/600	精度分		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	明治9年12月				備付年月日(原図)	平成6年2月15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)

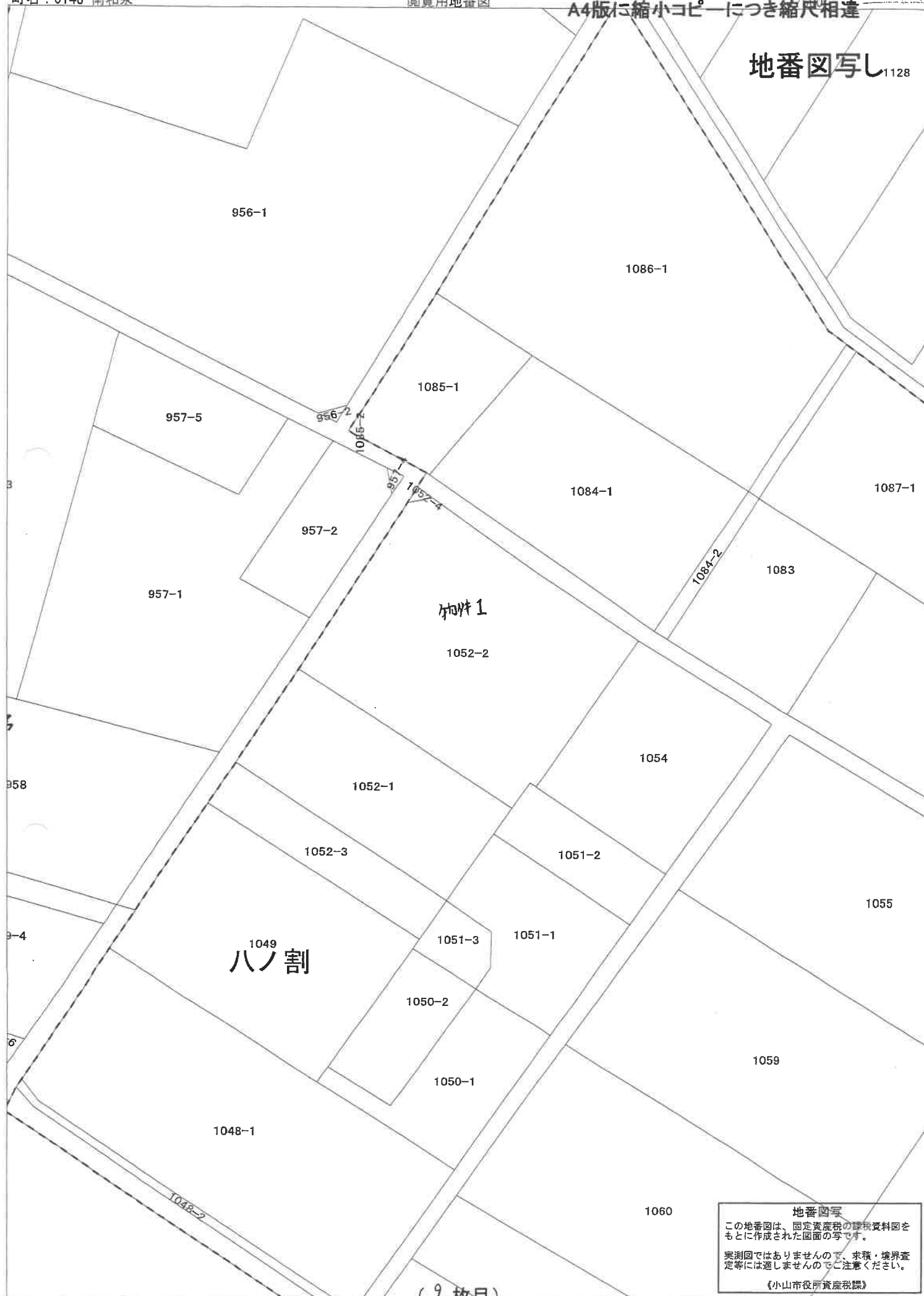
令和7年5月26日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M55698

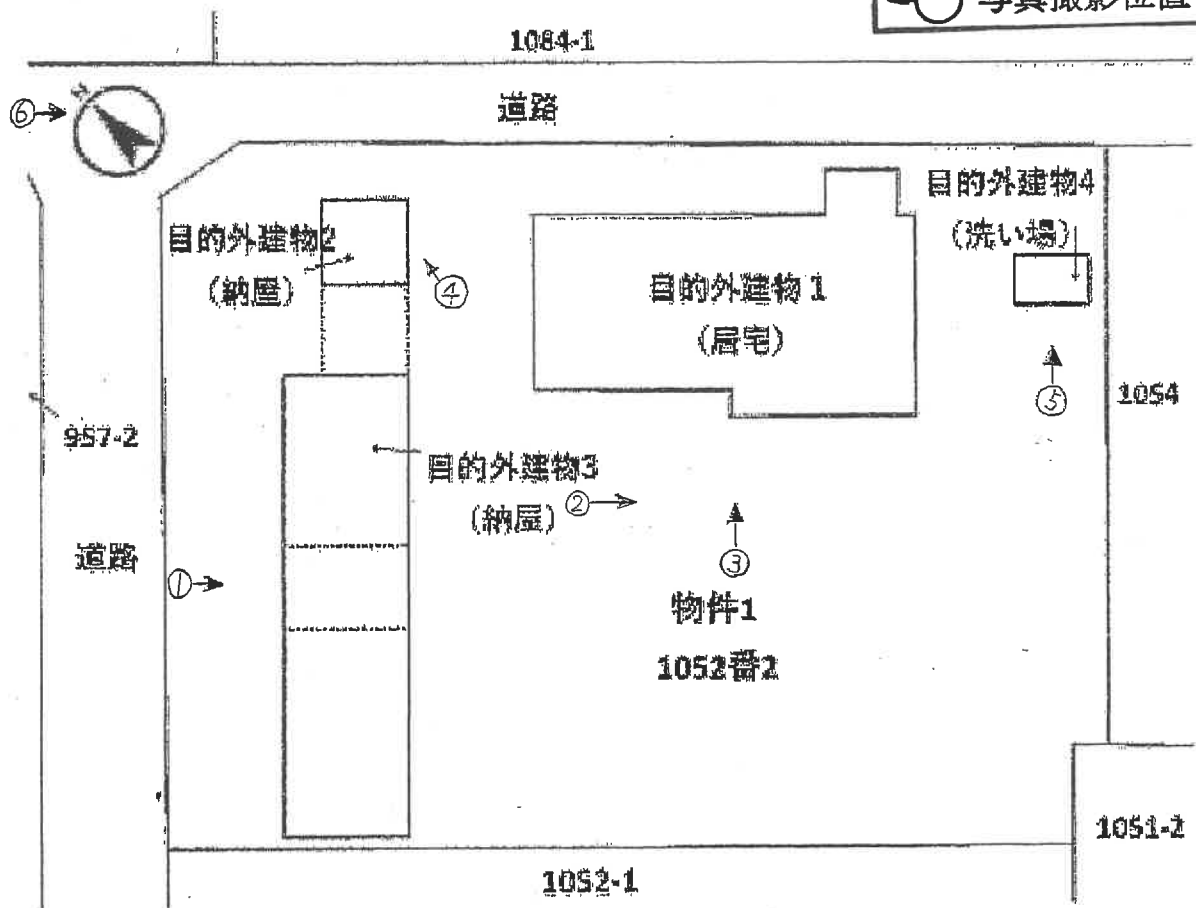
登記官

地番図写し¹¹²⁸



土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



※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。

写真1



写真2



写真3



写真4 (目的外建物2)



写真5 (目的外建物4)



写真6



令和 7年（ヌ）第 23号
令和 7年 6月13日 受 命
令和 7年 7月23日 現地調査
令和 7年 7月23日 評 価
令和 7年 8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
渡辺健太郎

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 1, 9 6 1, 0 0 0 円

上記価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	所在地目積	小山市大字南和泉字八ノ割 1052番2 宅地 1238.85㎡	登記簿とほぼ同じ
特記事項			
物件1上に以下の目的外建物が4棟存する。なお、各目的外建物は未登記であり、構造・床面積・建築年月日は固定資産評価証明書等を参考とする。 (目的外建物1) 種類：居宅 構造：木造瓦葺 地上2階建 床面積：208.92㎡ 建築年月日：昭和47年ころ (目的外建物2) 種類：納屋 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 地上1階建 床面積：11㎡ 建築年月日：明治40年ころ (目的外建物3) 種類：納屋 構造：木造2階建 床面積：97.5㎡ (2階床面積は不明) 建築年月日：不明 (目的外建物4) 種類：洗い場 構造：木造瓦葺 地上1階建 床面積：6.61㎡ 建築年月日：昭和16年ころ			

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」駅の南東方、約3.8km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	小山市郊外に位置し、周辺は農家住宅、作業場、資材置き場などが見られるほかは農地等も多く残存する地域である。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化調整区域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 1,238.85㎡ 間口 : 約32m（北西側） 奥行 : 約37m（北東側） 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：角地	
接面道路の状況	北西約3～5m未舗装道路（建築基準法第42条第2項道路に該当） 北東約3m舗装道路（建築基準法外道路）	
土地の利用状況等	目的外建物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	・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（八ノ割遺跡）内に存しており、文化財保護法等の規制を受ける。 ・ 現況は隣接地と一体的に利用しており、南東側及び南西側の境界が不明確である。 ・ 小山市建築指導課にて確認したところ、物件1上に存する目的外建物は線引前住宅の可能性があるとのことであるが、詳細については、小山市建築指導課にて確認のこと。
---------	--

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	9,350	0.64	1,238.85	0.70	5,189,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（県）-25

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,500\text{円}/\text{㎡} \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/110 = 9,350\text{円}/\text{㎡}$

◇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：10%補正

イ 個別格差：画地条件(角地+1、規模大▲30)、その他条件(境界不明確▲10)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.7

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	5,189,000	0.40	法定地上権	2,076,000

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	5,189,000	-2,076,000		0.90	0.70	1,961,000
一括価格（合計）						1,961,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市街化調整区域における市場性及び土地利用状況等を考慮した。

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 地価調査価格 小山(県)-25

所 在：小山市大字東野田字東1327番2外

地 目：宅地

価 格：10,500円／㎡

位 置：間々田駅 5,600m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：1,595㎡

供給処理施設：下水

接 面 街 路：南4m 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：畑が広がる中に農家住宅等が散在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図

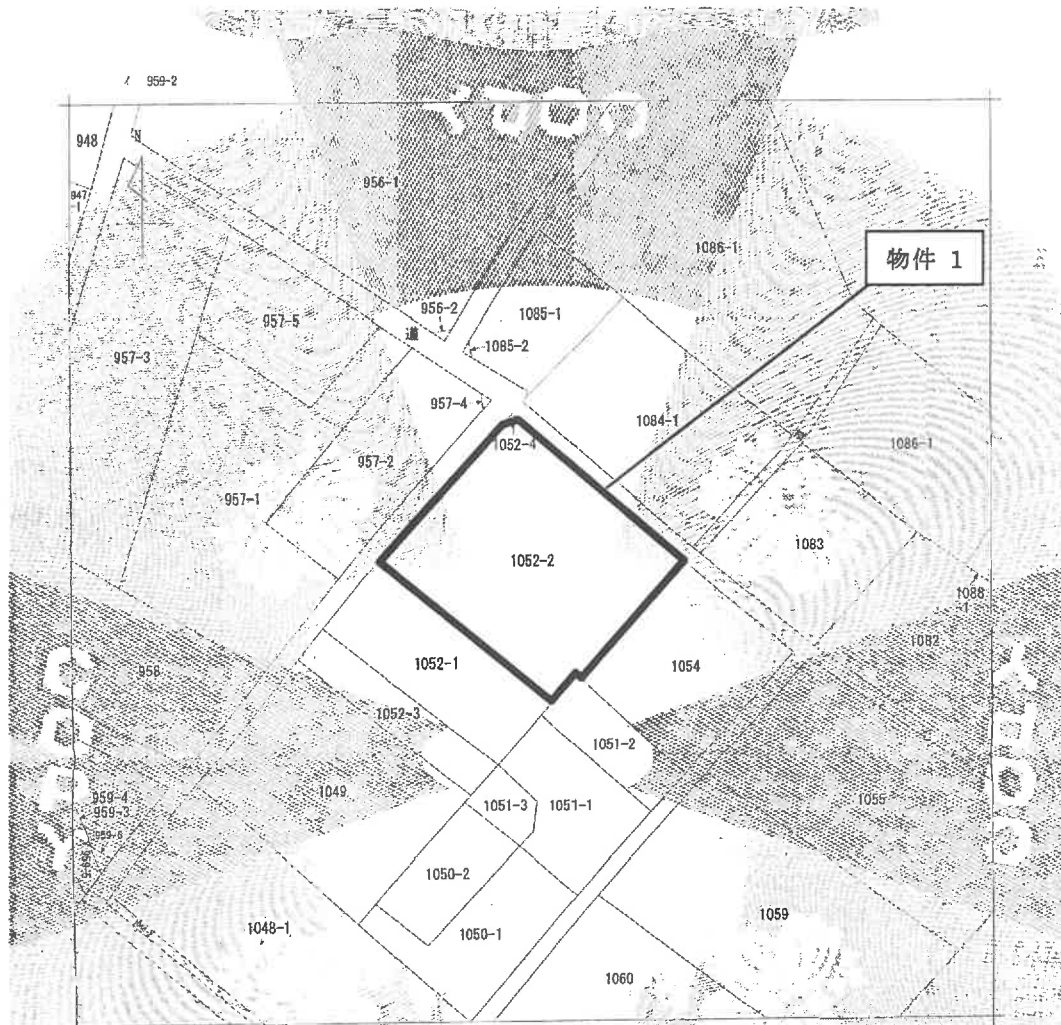
以 上

位 置 図

地理院地図
GS Maps



公 図 写



(注) 地内に所有権関係、土地の区画を明確にした不動産登記簿の地籍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に、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地籍区成見出
大字南和泉

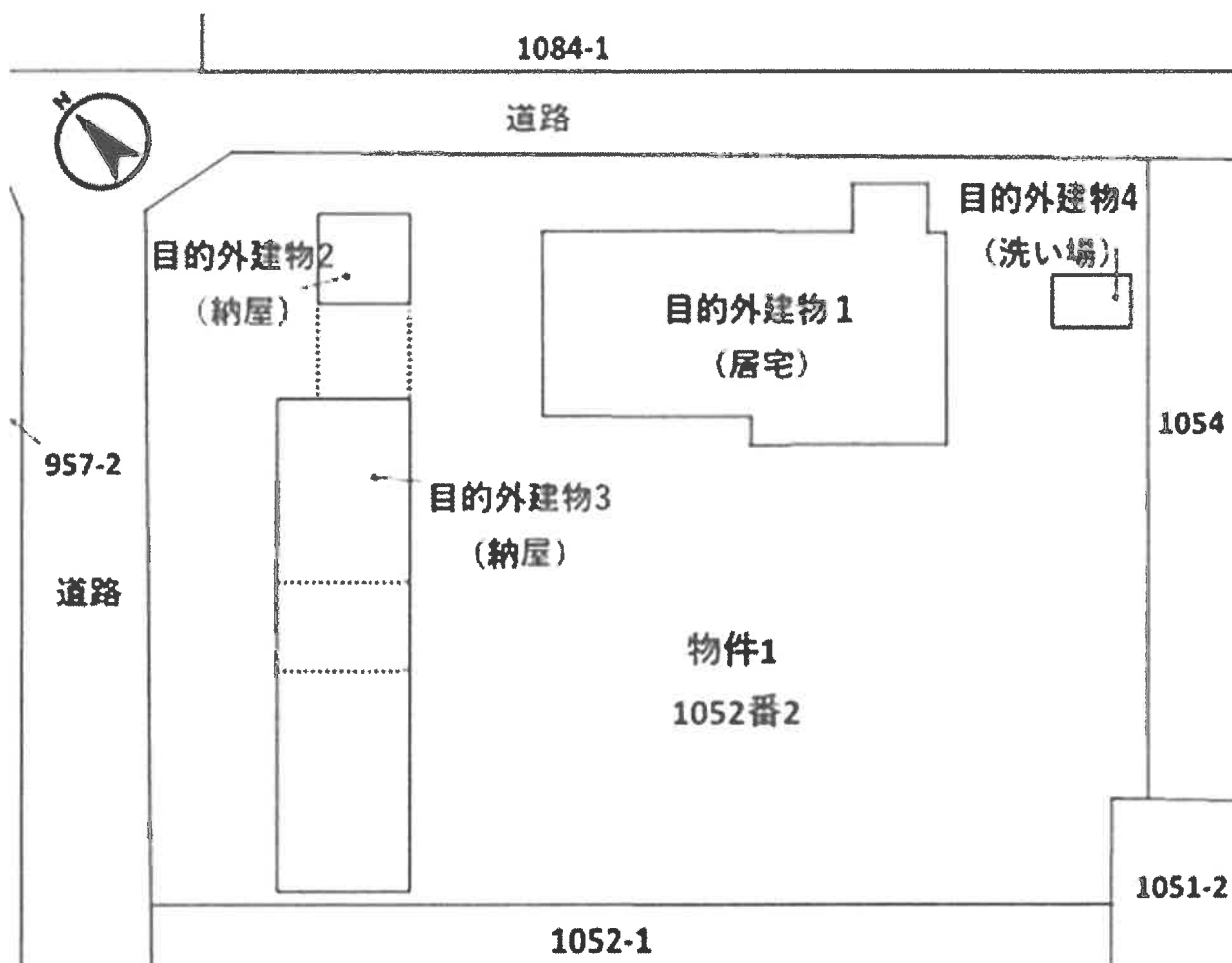
部 署	所 在	地 番	1052番2
出 方	縮 尺	座 標 系 番号又は記号	公 積 地 区 界 界 図 面
1/1000			種 別
作 成 年 月 日	明 治 9 年 12 月	縮 尺 半 月 日 (版 数)	1/1000 2/1/13
		縮 尺 半 月 日 (版 数)	1/1000 2/1/13

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)
令和7年5月26日

地図整理番号：M55698
(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。