

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 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	10,814,000 8,651,200	一括	2,162,800	61,275	26,260
1	1,428,000				
2	9,386,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小山市若木町三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 0 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市若木町三丁目 1 3 0 6 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 6 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 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 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 | 小山市若木町三丁目 |
| | 地 番 | 1306番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市若木町三丁目1306番地10 |
| | 家屋 番号 | 1306番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 44.09平方メートル |

令和 7年(ケ)第 16号
令和 7年 3月24日受理
令和 7年 8月 7日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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 | 小山市若木町三丁目 |
| | 地 番 | 1306番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市若木町三丁目1306番地10 |
| | 家屋 番号 | 1306番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 44.09平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市若木町3丁目9番15号		
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			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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（空家）として管理、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

その他の事項

■南側接面道路（1306番1公衆用道路。小山市所有。認定外道路。）は位置指定道路（昭和54年2月22日付け第7546号。幅員4m。）である。

■令和7年4月3日に本件不動産に臨場したところ、本件建物に入居者がいることは確認したが、その入居者が所有者か、第三者か等、それ以外の事項は判然としなかった。また、同月18日に債権者から電話聴取したところ、所有者と全く連絡がとれないため、本件不動産の状況は分からないとのことであった。

同年5月22日本件不動産入居者から電話連絡があり、賃借しているが、令和7年6月末をもって退去するとのことであった。

その後、同年7月4日臨場したところ、本件不動産には入居者が存在せず、空家となっていた。

また、所有者に書面を送付したが、応答はない。

よって、本件建物は所有者が空家の状態で管理、占有していると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 3日 (木) 14:40-15:00	小山市役所	税務課 地番図、間取図調査 道路課 接面道路調査 建築指導課 接面道路調査
7年 4月 3日 (木) 15:15-15:25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年 4月18日 (金)	執行官室	債権者から電話聴取 所有者に書面発送
7年 5月20日 (火) 16:00-16:05	宇都宮地方法務局	南側道路登記事項調査
7年 5月22日 (木)	執行官室	入居者(当時)から電話聴取
7年 7月4日 (金) 10:00-10:30	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、評価人同行
7年 7月4日 (金)	執行官室	所有者に書面発送
(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7月4日 目的物件は不在で未施錠であったので、立会人を立ち会わせ、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

若木町3丁目

丁巳仲夏

(6枚目)

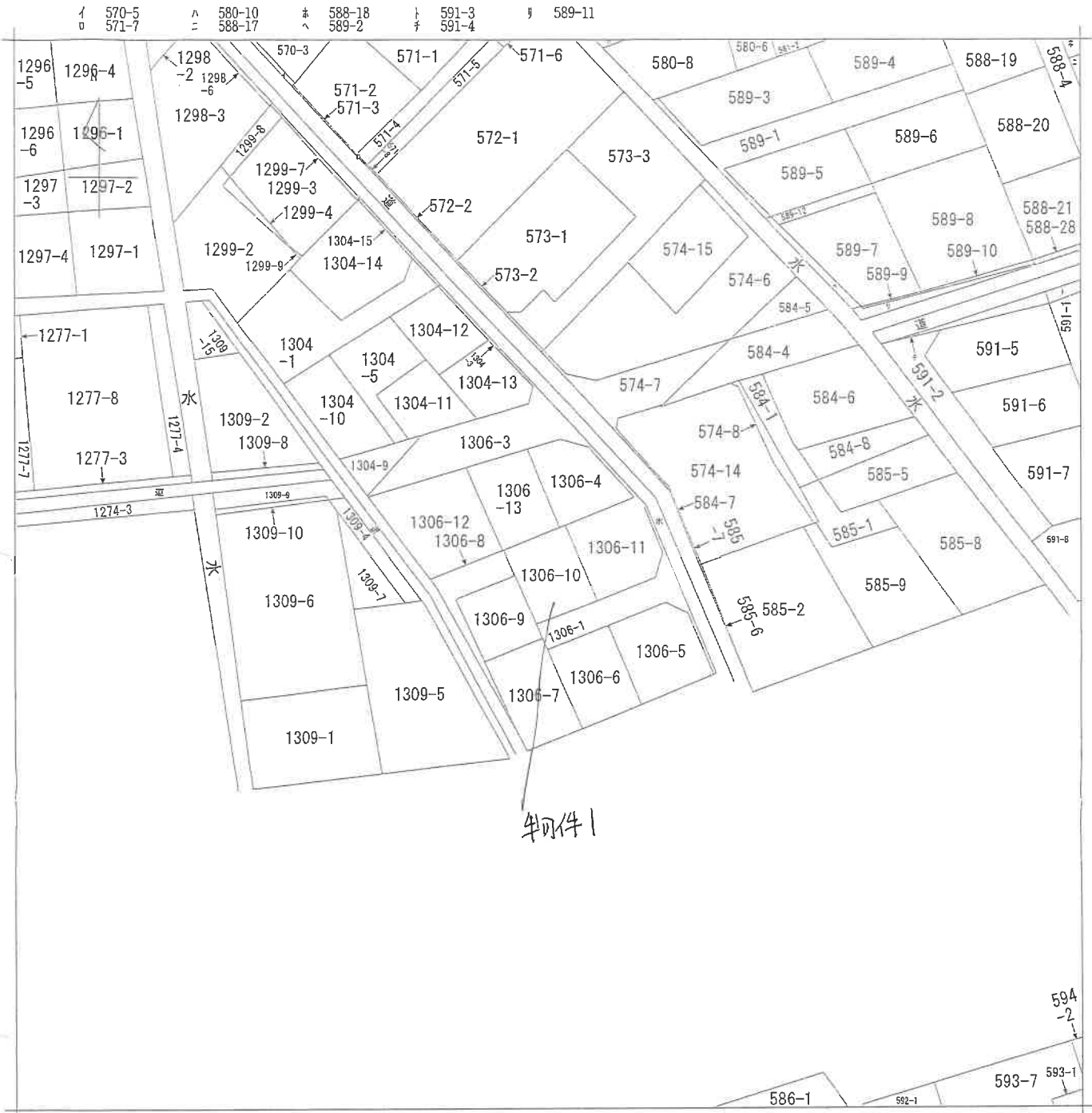
この地図は、重定資産税の課税資料図としてとくに作成された図面の写です。

栗駒区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。

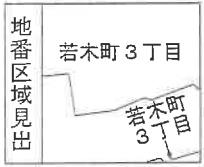
山形市役所資産税課

913-4

発行日：令和7年4月3日



(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。



請求部分	所在	小山市若木町三丁目				地番	1306番10			
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			
作成年月日	昭和7年10月25日				備付年月日(原図)	昭和48年12月11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。

(宇都宮地方務局小山出張所管轄)

令和7年2月6日
福岡法務局

地図整理番号：M68379
(1/1)

登記官

(7枚目)



登記年月日：昭和54年2月27日

0059234

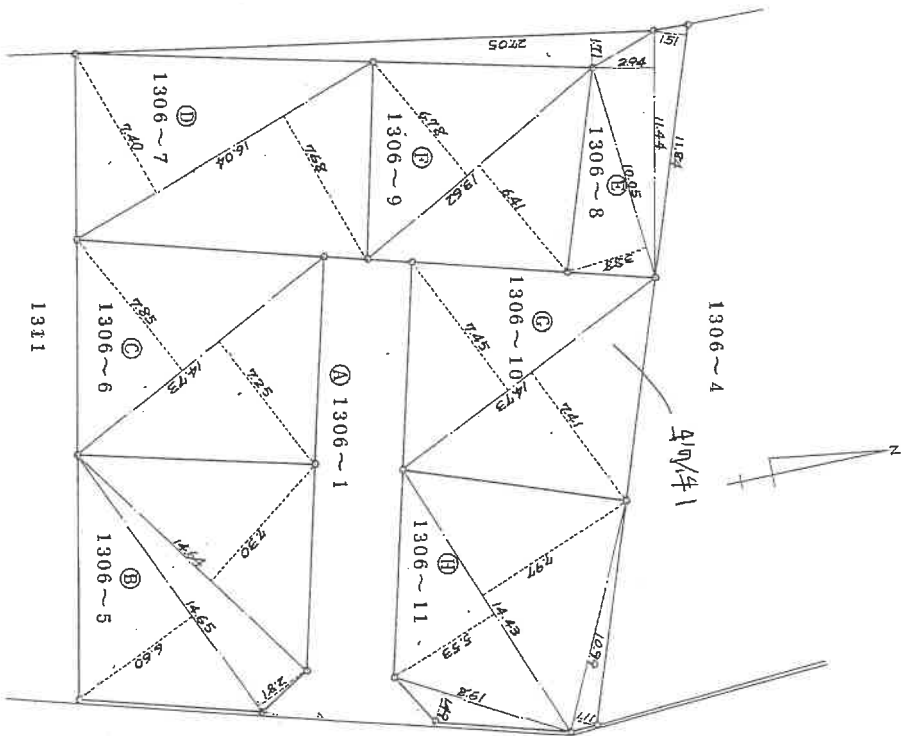
前

1306-1

地番 1306-5,6,7,8
1306-1,9,10,11

地積測量図

土地の所在 小山市若木町3丁目



求積

③ $14.65 \times (2.81 + 6.60) = 137.8565$
 $14.64 \times 7.30 = 106.8720$
計 = 244.7285
 $\frac{1}{2} = 122.36425$

④ $14.73 \times (7.25 + 7.85) = 222.4230$
 $\frac{1}{2} = 111.2115$

⑤ $16.04 \times (7.68 + 7.40) = 241.8832$
 $\frac{1}{2} = 120.9416$

⑥ $27.05 \times 1.71 = 46.2555$
 $11.84 \times 1.51 = 17.8784$
 $11.44 \times 2.94 = 33.6336$
 $10.05 \times 3.88 = 38.9940$
計 = 136.7615
 $\frac{1}{2} = 68.38075$

⑦ $13.62 \times (6.41 + 6.78) = 179.6478$
 $\frac{1}{2} = 89.8239$

⑧ $14.73 \times (7.41 + 7.45) = 218.8878$
 $\frac{1}{2} = 109.4439$

⑨ $10.99 \times 1.11 = 12.1989$
 $14.43 \times (7.97 + 5.53) = 194.8050$
 $8.61 \times 1.49 = 12.8289$
計 = 219.8328
 $\frac{1}{2} = 109.9164$

⑩ $887 - (③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨) = 154.9177$

地積

- ① 15.4㎡
② 12.2㎡
③ 11.1㎡
④ 12.0㎡
⑤ 6.8㎡
⑥ 8.9㎡
⑦ 10.9㎡
⑧ 10.9㎡

製作者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会)

昭和54年2月15日作製

申請人

縮尺

1/250

昭和54年2月27日登記

登記年月日：令和5年6月16日

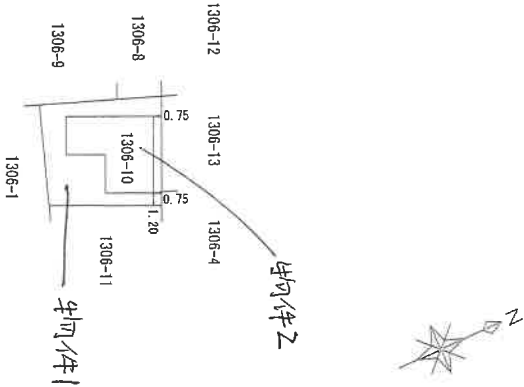
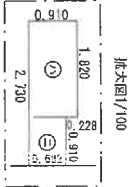
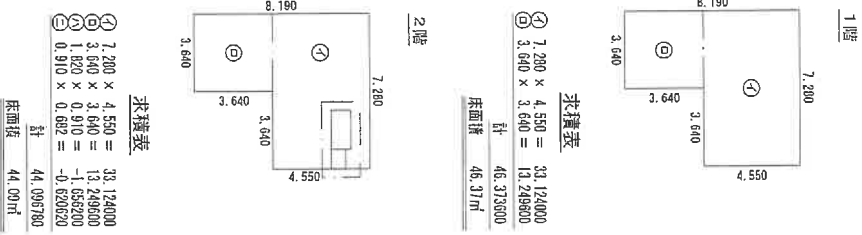
各階平面図

建物番号	1306-10
建物の所在	小山市若木町三丁目1306番地10

建物図面
各階平面図

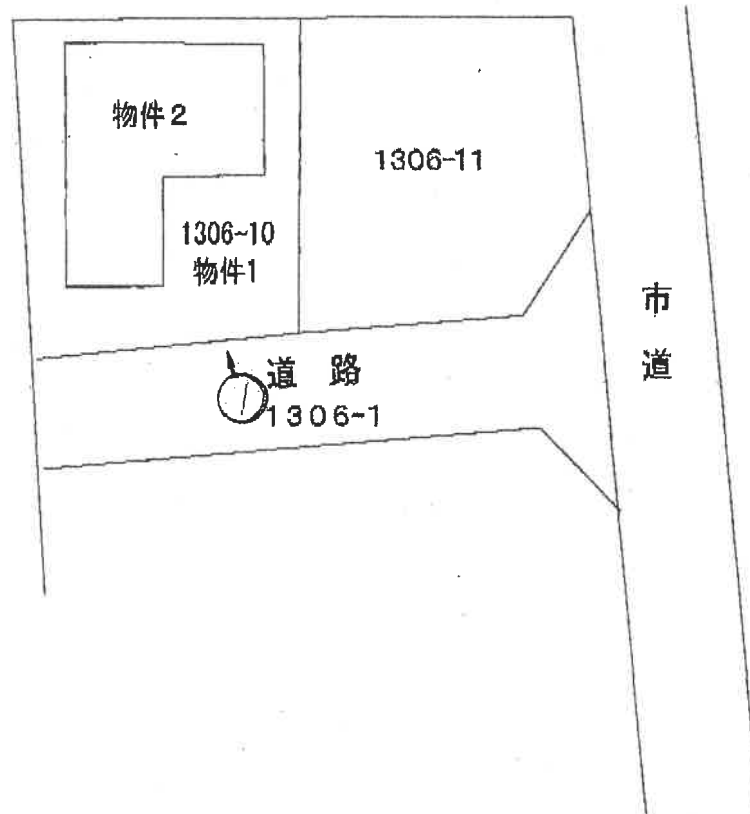
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)
福岡法務局
令和7年2月6日

登記官





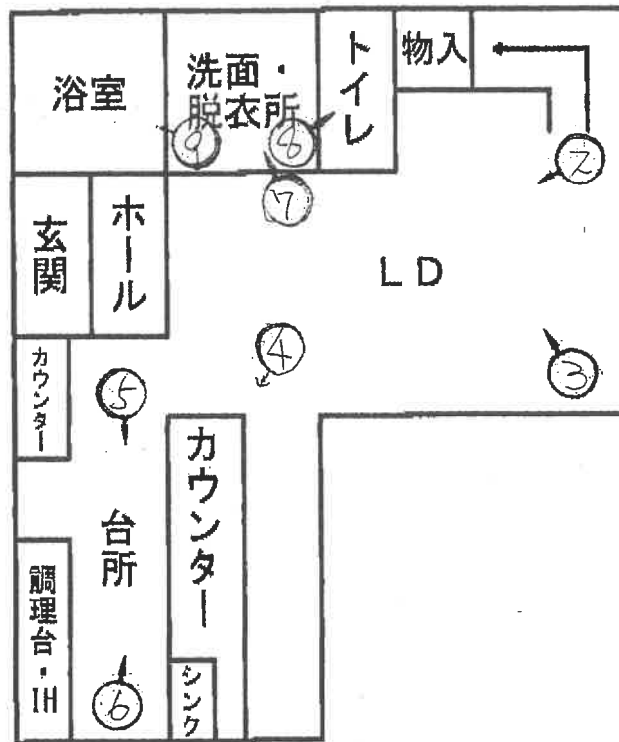
土地建物位置関係図



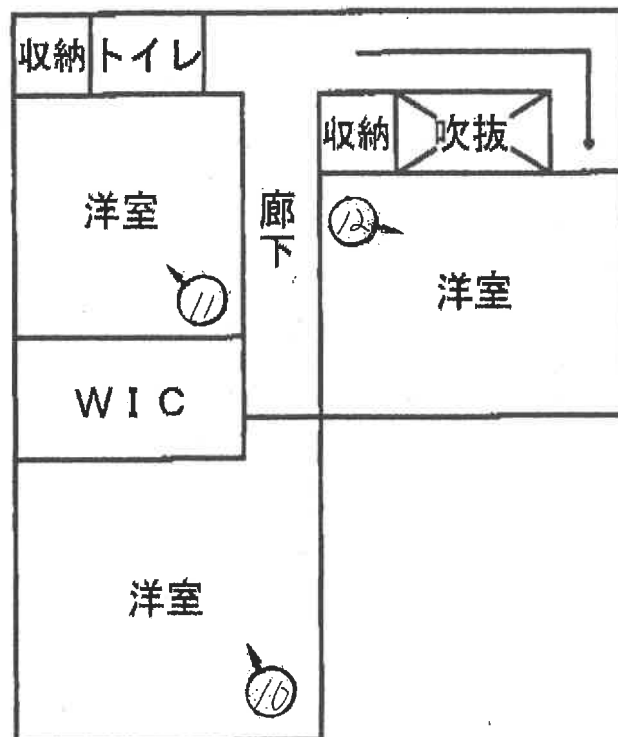
↑
写真撮影位置
および
方向を示す

本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状等を表すものではない。

1 階平面図



2 階平面図



↑
写真撮影位置
および方向を示す

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





4



5



6

(1 3 枚目)



7



8



9

(14枚目)



1 0



1 1



1 2

(1 5 枚目)

第 25015号
令和 7年 (ケ) 第 1 6 号
令和 7年 3月12日 受 命
令和 7年 7月 4日 現地調査
令和 7年 7月15日 評 価
令和 7年 7月16日 提 出

宇都宮地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,814,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,428,000円
物件2（建物）	金 9,386,000円

- ① 一括価格は、物件1、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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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	小山市若木町三丁目 1 3 0 6 番 1 0 宅地 109.44㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市若木町三丁目 1 3 0 6 番地 1 0 1 3 0 6 番 1 0 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建 1階 46.37㎡ 2階 44.09㎡	

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」北方約1.5 k m（直線距離） （別添図面等参照）	
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、J R 両毛線と宇都宮線との間に小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域である。当該地域は、街路幅員がやや狭く、また、上記軌道に挟まれていることから、街路の連続性が劣る状況にある。	
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 : 109.44m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10m 奥行 : 約11m 形状 : ほぼ整形 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	物件1 南西約4m舗装道路(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。 隣接地は、東側戸建住宅（民泊施設として利用されている）、西側戸建住宅、南側道路を挟んで戸建住宅、北側戸建住宅。	
供 給 処 理 施 設	物件1 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	土壌汚染の可能性について調査したところ、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。	

特 記 事 項	
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	令和 5年 6月14日新築 2年 23年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 モルタル 内 壁 クロス 天 井 クロス 床 フローリング	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層 2階 現況用途 居宅	
品 等	やや優る	
保守管理の状態	優る	
建物の利用状況	特に利用されていない。	
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）

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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
1	32,700	1.00	109.44	0.95		1.00	3,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 32,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10

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。

カ 市場性修正：1.00

② 物件2（建物）

当該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上、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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
2	180,000	90.46		0.74	1.00	12,049,000

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。

エ 現 価 率

経過年数2年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数23年、

観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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23年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価20%) ÷ 0.74

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÷ウ
1	3,400,000	0.40	法定地上権	1,360,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ,1②カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	3,400,000	-1,360,000		1.00	0.70	1,428,000
2	12,049,000	+1,360,000	1.00	1.00	0.70	9,386,000
一括価格（合計）						10,814,000

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 地価公示価格 小山-2

所 在：小山市若木町3丁目590番8
「若木町3-6-13」

地 目：宅地

価 格：35,900円／㎡

位 置：小山駅北方2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北市道6m

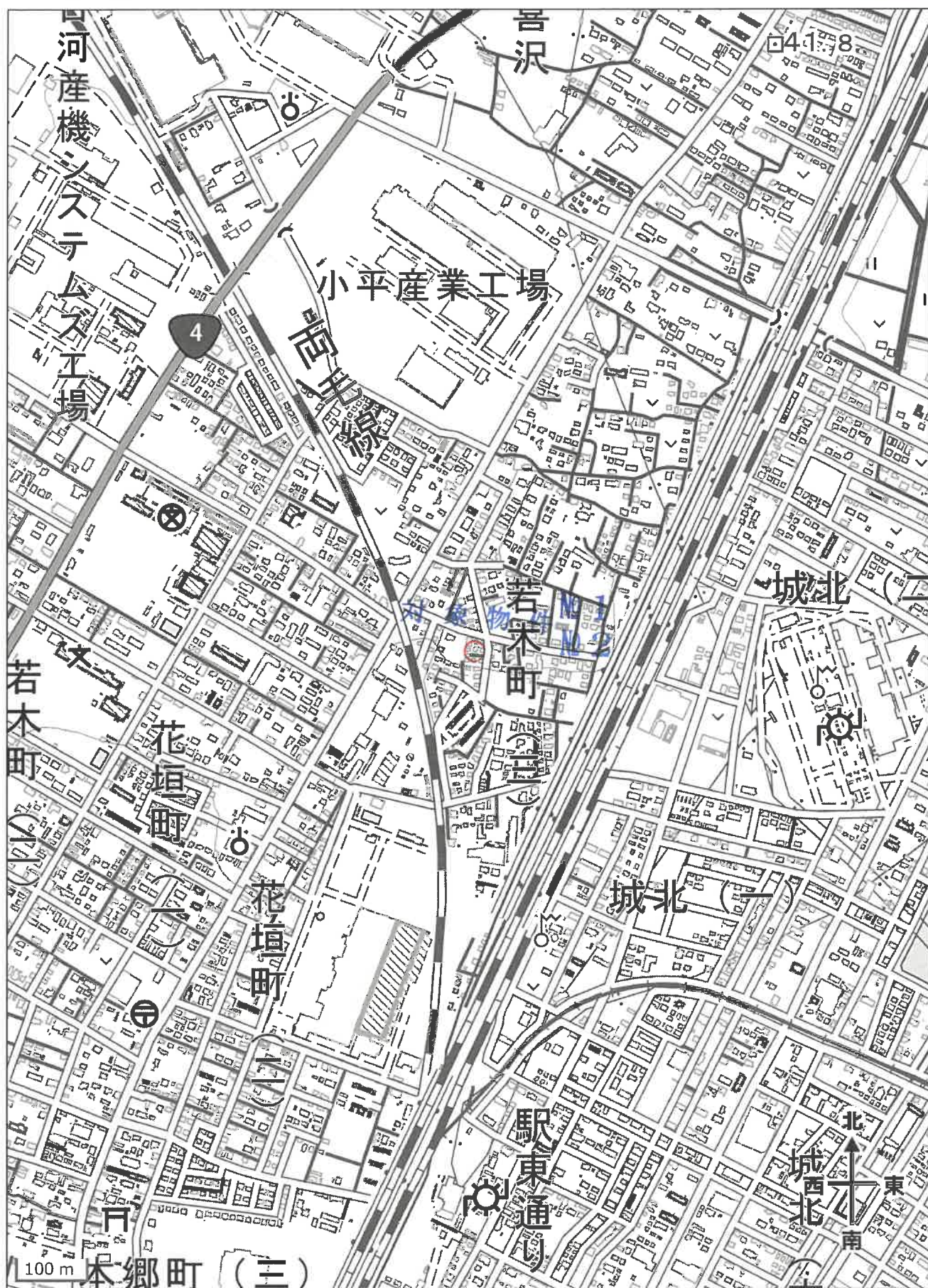
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

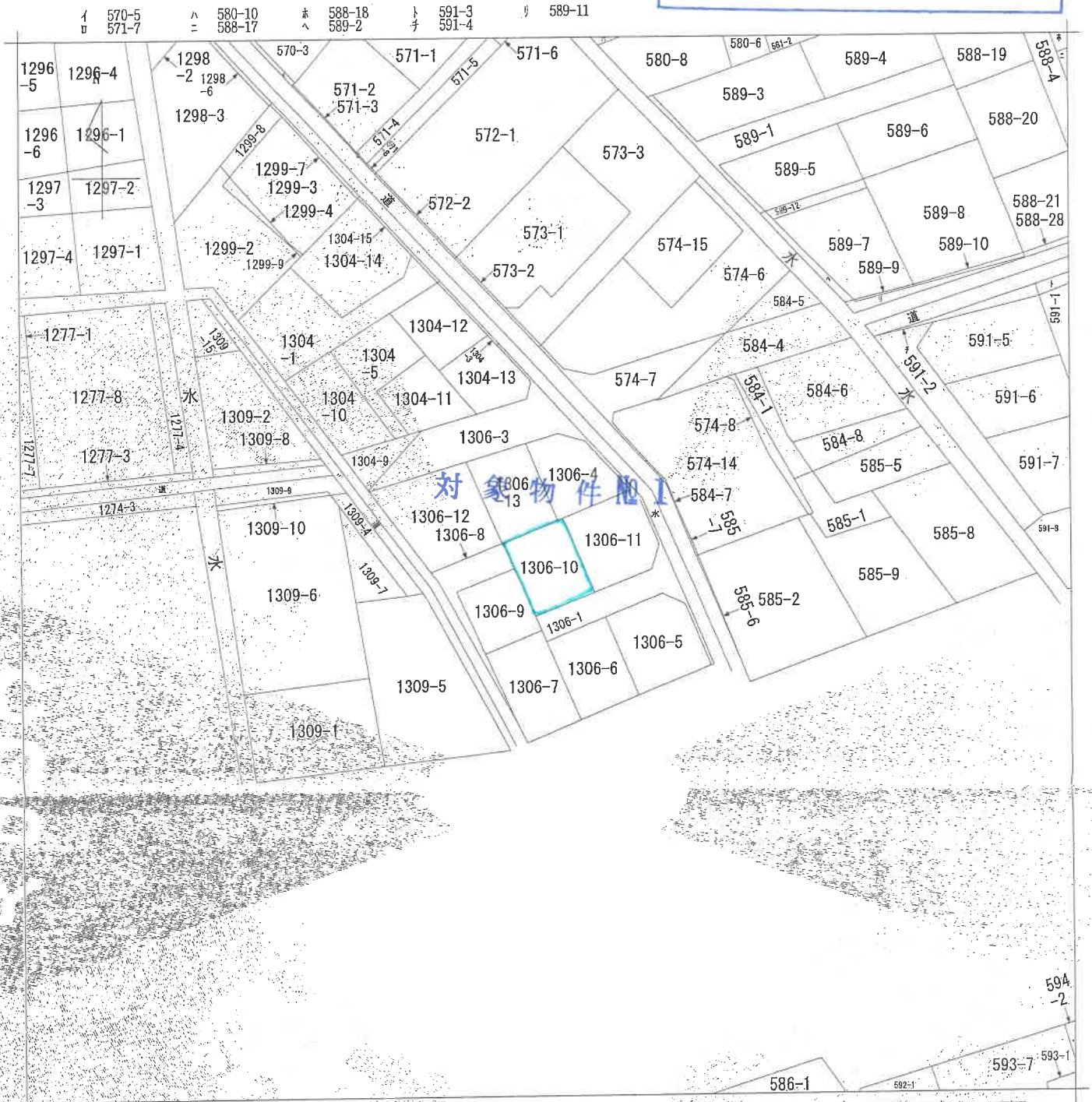
第7 附属資料

- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



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。



この図面は縮小されています

この図面は縮小されています										
請求 部 分	所 在 小山市若木町三丁目					地 番		1306番10		
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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和7年10月25日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和48年12月11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。

各階平面図

建物図面

1306-10

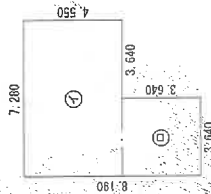
家屋番号

小山市若木町三丁目1306番地10

建物の所在

対象物件№2

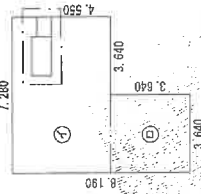
1階



求積表

①	$7.280 \times 4.550 =$	33.124000
②	$3.640 \times 3.640 =$	13.249600
計		46.373600
床面積		46.37㎡

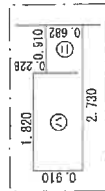
2階



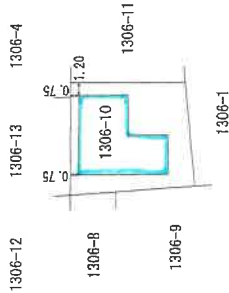
求積表

①	$7.280 \times 4.550 =$	33.124000
②	$3.640 \times 3.640 =$	13.249600
③	$1.820 \times 0.910 =$	-1.856200
④	$0.910 \times 0.682 =$	-0.620620
計		44.096780
床面積		44.09㎡

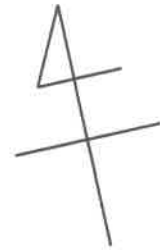
拡大図1/100



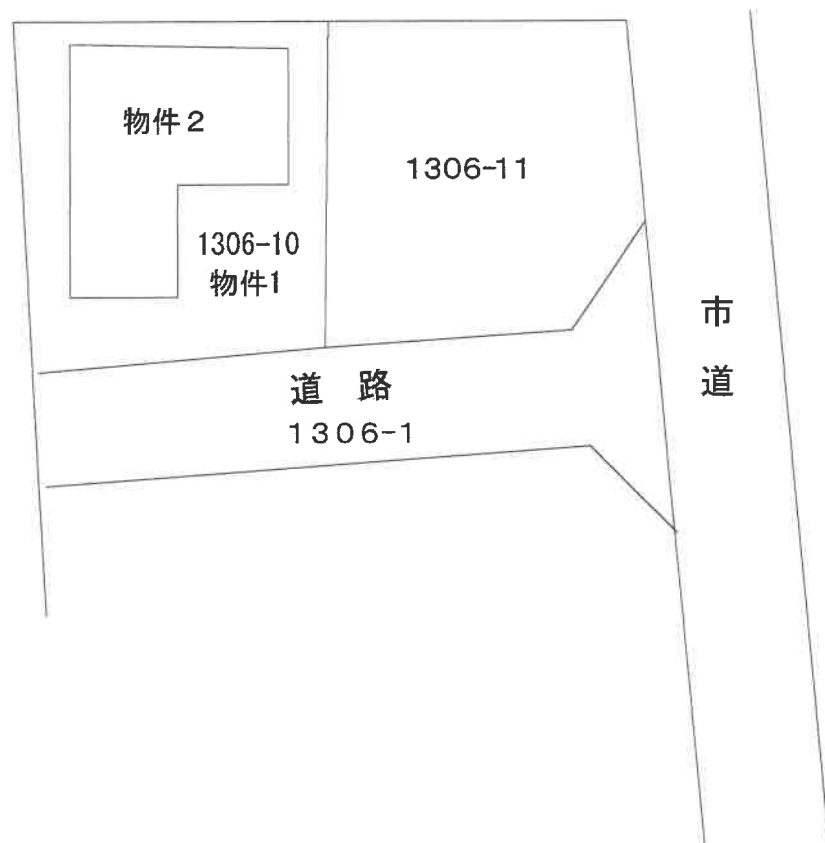
対象物件№2



この図面は縮小されています

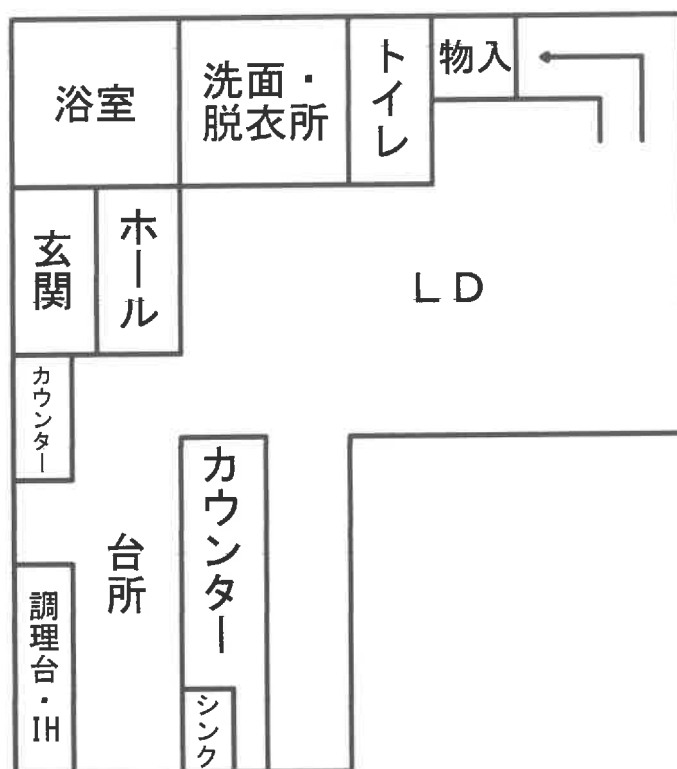


土地建物位置関係図

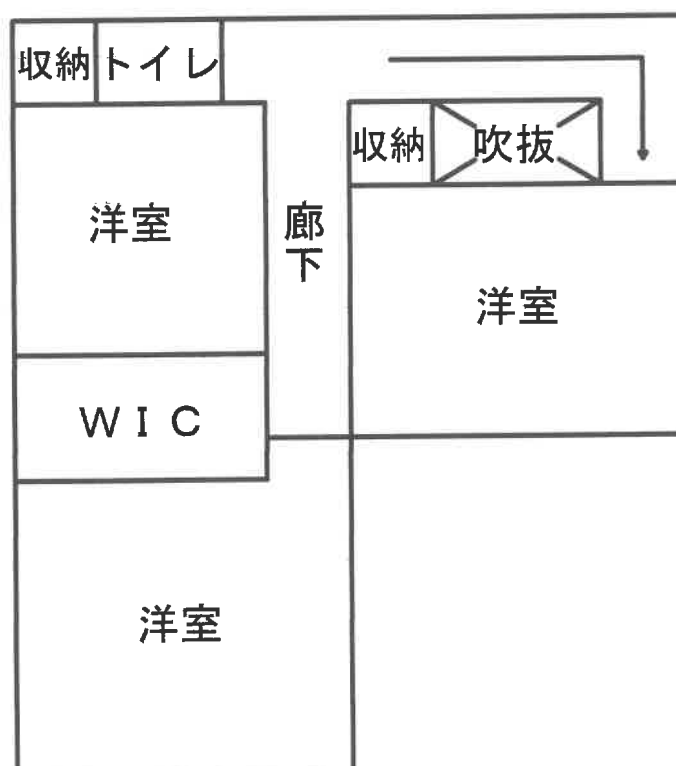


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状等を表すものではない。

1 階平面図



2 階平面図



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