

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 田 中 邦 久

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 8年 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月12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 8年 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 8年 4月22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 小山市大字出井字臼打
地 番 2151番18
地 目 宅地
地 積 210.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 小山市大字出井字臼打
地 番 2151番41
地 目 雑種地
地 積 722平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分35分の1

3 所 在 小山市大字出井字臼打
地 番 2151番42
地 目 雑種地
地 積 636平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分35分の1

4 所 在 小山市大字出井字臼打

物 件 目 録

地 番 2151番43
地 目 雑種地
地 積 253平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分35分の1

5 所 在 小山市大字出井字臼打2151番地18

家屋 番号 2151番18

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 48.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約55.31平方メートル
2階 48.02平方メートル

共有者 A 持分8分の6

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

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 小山市大字出井字臼打
地 番 2 1 5 1 番 1 8
地 目 宅地
地 積 2 1 0 . 0 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小山市大字出井字臼打
地 番 2 1 5 1 番 4 1
地 目 雑種地
地 積 7 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 5 分の 1

3 所 在 小山市大字出井字臼打
地 番 2 1 5 1 番 4 2
地 目 雑種地
地 積 6 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 5 分の 1

4 所 在 小山市大字出井字臼打

物 件 目 録

地 番 2 1 5 1 番 4 3
地 目 雑種地
地 積 2 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 5 分の 1

5 所 在 小山市大字出井字臼打 2 1 5 1 番地 1 8

家屋 番号 2 1 5 1 番 1 8

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 5 . 3 1 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 6

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

令和 7年(ケ)第 17号
令和 7年 8月20日受理
令和 7年 9月26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 小山市大字出井字白打
地 番 2151番18
地 目 宅地
地 積 210.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 小山市大字出井字白打
地 番 2151番41
地 目 雑種地
地 積 722平方メートル

共有者 A 持分35分の1

3 所 在 小山市大字出井字白打
地 番 2151番42
地 目 雑種地
地 積 636平方メートル

共有者 A 持分35分の1

4 所 在 小山市大字出井字白打
地 番 2151番43
地 目 雑種地
地 積 253平方メートル

共有者 A 持分35分の1



物 件 目 録

5 所 在 小山市大字出井字臼打2151番地18

家屋 番号 2151番18

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 48.02平方メートル

共有者 A 持分8分の6

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県小山市大字出井2151番地18														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B, C) 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している B, Cの土地利用権原は不明														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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5														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約55.31㎡(約7.29㎡増築)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A, B, C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら本建物を空家状態の居宅として、管理、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県小山市大字出井2151番地18	付近
土地	物件2～4	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2～4） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路の持分であり、一般の通行に供されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項	建築基準法42条1項5号（位置指定道路。平成7年8月3日付け第15002号。）に該当する。市道ではない。 管理幅員5m。有効幅員4.8m。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

■物件1上にはカーポートを利用した下屋（定着物）、バーベキュー等に使用されていたと思われるカマド等（定着物）、小型の簡易物置（動産）がある（写真9参照）。

物件5には下屋（定着物）がある外、屋根には太陽光発電パネルが設置されている。

■抵当権設定時の物件1所有者はA、物件5の所有者はAと亡Dであり、A、B、CはDの相続人である。

AとDには身分関係があること、Dは物件5でAと同居していたと思われること（不動産登記）等から物件1に関するAとD間の土地利用権原は使用借権と推測され、現在は、Dの権原をA、B、Cが相続していると考えられる。

しかし、A、B、Cとは連絡がつかなくなったことから、AとB、C間の物件1に関する土地利用権原は不明である。

とはいえ、物件1には物件5のための法定地上権が成立する。

■物件5内で猫を複数、飼育していた模様である。

顕著な爪とぎ跡等、猫による大きな損傷は見受けられない。

(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。
- A, B, Cとは連絡がつかなかった。
- 物件5の建物内の状況、郵便物等から物件5はAとAの同居者であったDの相続人であるB, Cの共同占有と判断した。
同じく建物内の状況、水洗トイレの水が干上がっていること、郵便物、当職が玄関ドアに挟んだ通知書がそのままになっていたこと等から物件5は長期間、空家状態である(遺留品あり)と判断した。
- 太陽光発電パネル等に関する権利関係等は不明である。

(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 8月26日 (火) 08:55-09:30	小山市役所	資産税課 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 8月26日 (火) 10:00-10:35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年 9月18日 (木) 10:30-11:25	物件所在地	建物内外調査、間取調査、内外観写真撮影、評価人同行
7年 9月22日 (月) 09:30-09:45	宇都宮地方法務局	地積測量図、近接地登記事項調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月18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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(8枚目)

地番図
 この地番図は、国土交通省の地籍資料を
 基に作成された図面です。
 現況とは異なる場合があります。正確・境界
 等については、必ず現地調査をお願いします。
 【小山市地籍課】



(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。

地番区域見出し
大字出井

国土院
登記簿
閲覧
専用
印
シール

請求部	所在	小山市大字出井字白打		地番	2151番18	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類 その他
作成年月日		備付年月日(原図)	平成7年12月1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。

令和7年2月7日
宇都宮地方務局小山出張所
登記官



公用

登記年月日：平成7年9月19日

令和7年9月22日
宇都宮地方方法務局
宇都宮地方方法務局 宇都宮地方法務局
（宇都宮地方法務局 小山出張所管内）
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。

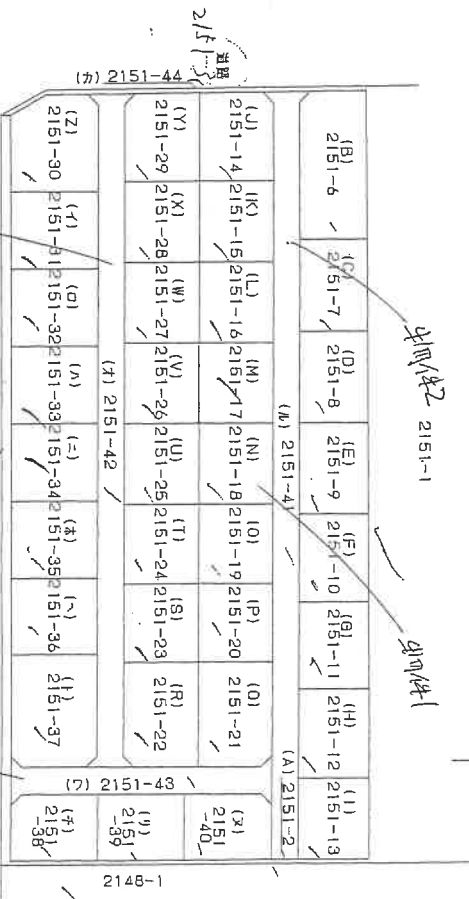
0008183

前 2151-2
2151-6から45
地積測量図 地図番号 104
土地の所在 小山市大字出井字日打

地番	面積
A) 2151-2	55,553.60 m ²
B) 2151-6	343,489.50 m ²
C) 2151-7	217,885.95 m ²
D) 2151-8	217,804.80 m ²
E) 2151-9	217,925.95 m ²
F) 2151-10	218,045.10 m ²
G) 2151-11	217,845.00 m ²
H) 2151-12	217,855.20 m ²
I) 2151-13	201,700.80 m ²
J) 2151-14	228,753.05 m ²
K) 2151-15	210,023.50 m ²
L) 2151-16	210,022.40 m ²
M) 2151-17	209,919.85 m ²
N) 2151-18	210,022.20 m ²
O) 2151-19	210,124.80 m ²
P) 2151-20	210,124.80 m ²
Q) 2151-21	272,337.85 m ²
R) 2151-22	271,983.00 m ²
S) 2151-23	210,022.40 m ²
T) 2151-24	210,124.80 m ²
U) 2151-25	210,227.20 m ²
V) 2151-26	210,022.40 m ²
W) 2151-27	210,022.40 m ²
X) 2151-28	210,022.40 m ²
Y) 2151-29	228,424.05 m ²
Z) 2151-30	228,405.55 m ²
1) 2151-31	228,411.80 m ²
2) 2151-32	228,542.50 m ²
3) 2151-33	228,442.55 m ²
4) 2151-34	228,165.70 m ²
5) 2151-35	228,335.50 m ²
6) 2151-36	228,444.55 m ²
7) 2151-37	325,211.10 m ²
8) 2151-38	200,870.20 m ²
9) 2151-39	200,749.00 m ²
10) 2151-40	202,152.20 m ²
11) 2151-41	722,659.85 m ²
12) 2151-42	636,861.20 m ²
13) 2151-43	253,261.70 m ²
14) 2151-44	56,537.95 m ²
15) 2151-45	258,243.85 m ²

地番 9994, 64530

9789, 1135



作製者 工心製図院 監製士
(平成7年8月3日作製)

申請者 縮尺 1/1000
縮尺 1/1000

8117年9月9日登記

公用

登記年月日：平成7年9月19日

これは図面に記録されてる内容を証明した書面である。
 (全部居地方務局 小山出張所管理)
 令和7年9月22日 宇都宮地方務局 登記官

請求番号：8-1

0008181

三斜水積表

地番	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
地番(B) 2151-6	1	26.40	12.13	344.2060	12.13	344.2060	
	2	26.40	11.33	321.7720	11.33	321.7720	
	3	12.65	1.66	20.9990	1.66	20.9990	
				686.9790		686.9790	
				343.46950		343.46950	

地番(C) 2151-7	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	21.33	10.26	218.9456	10.26	218.9456	
2	21.33	10.17	216.9261	10.17	216.9261		
				435.7719		435.7719	
				217.88595		217.88595	

地番(D) 2151-8	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	21.27	10.26	218.9556	10.26	218.9556	
2	21.27	10.20	216.4092	10.20	216.4092		
				435.36480		435.36480	
				217.90480		217.90480	

地番(E) 2151-9	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	20.29	9.76	198.0304	9.76	198.0304	
2	20.29	9.81	201.0149	9.81	201.0149		
3	20.04	10.07	201.8028	10.07	201.8028		
				400.8481		400.8481	
				210.05240		210.05240	
				259.442		259.442	

地番(F) 2151-29	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	20.61	7.75	159.7275	7.75	159.7275	
	2	10.03	1.54	15.6468	1.54	15.6468	
	3	21.92	7.24	158.7008	7.24	158.7008	
4	21.92	10.80	256.7360	10.80	256.7360		
				570.8111		570.8111	
				285.40555		285.40555	
				285.40		285.40	

地番(G) 2151-30	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	20.65	11.29	235.1890	11.29	235.1890	
2	20.65	10.11	212.0895	10.11	212.0895		
3	18.45	1.48	21.0850	1.48	21.0850		
				235.54		235.54	

地番(H) 2151-31	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	21.78	10.79	235.0062	10.79	235.0062	
2	21.78	10.53	235.8774	10.53	235.8774		
				470.8836		470.8836	
				235.44180		235.44180	

地番(I) 2151-32	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	20.65	11.29	235.1890	11.29	235.1890	
2	20.65	10.11	212.0895	10.11	212.0895		
3	18.45	1.48	21.0850	1.48	21.0850		
				235.54		235.54	

地番(J) 2151-33	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	21.77	10.79	234.8983	10.79	234.8983	
2	21.77	10.84	235.9868	10.84	235.9868		
				470.8851		470.8851	
				235.44255		235.44255	

地番(K) 2151-34	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	20.51	10.25	210.2275	10.25	210.2275	
2	20.51	10.23	209.8173	10.23	209.8173		
				420.0448		420.0448	
				210.02240		210.02240	

地番(L) 2151-16	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	20.49	10.26	210.2274	10.26	210.2274	
2	20.49	10.24	209.8176	10.24	209.8176		
				420.0450		420.0450	
				210.02		210.02	

地番(M) 2151-17	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	20.51	10.24	210.0224	10.24	210.0224	
2	20.51	10.23	209.8173	10.23	209.8173		
				419.8397		419.8397	
				209.91985		209.91985	

地番(N) 2151-26	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	20.50	10.26	210.3300	10.26	210.3300	
2	20.50	10.23	209.7150	10.23	209.7150		
				420.0450		420.0450	
				210.02250		210.02250	

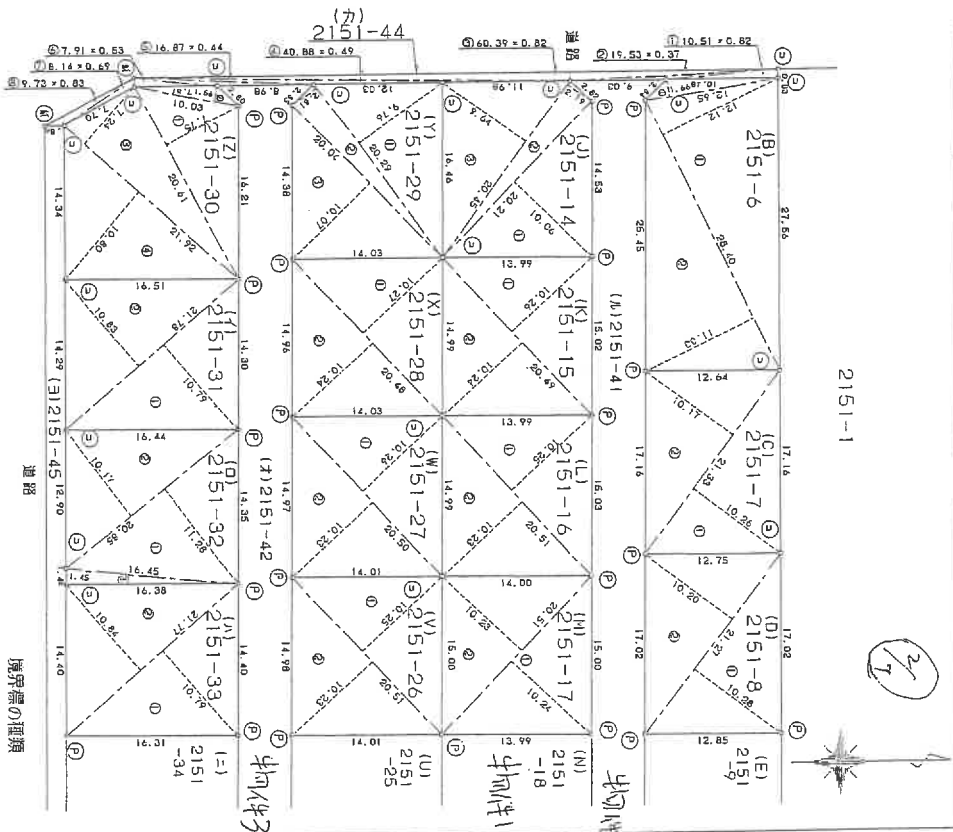
地番(O) 2151-27	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	20.50	10.26	210.3300	10.26	210.3300	
2	20.50	10.23	209.7150	10.23	209.7150		
				420.0450		420.0450	
				210.02250		210.02250	

地番(P) 2151-28	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	20.48	10.24	210.3296	10.24	210.3296	
2	20.48	10.24	209.7152	10.24	209.7152		
				420.0448		420.0448	
				210.05240		210.05240	

地番(Q) 2151-41	NO.	延	坪	延	坪	延	坪
	1	10.53	0.82	8.6182	0.82	8.6182	
2	19.53	0.37	7.2261	0.37	7.2261		
3	60.39	0.82	47.5198	0.82	47.5198		
4	40.89	0.49	20.0312	0.49	20.0312		
5	16.87	0.44	7.4228	0.44	7.4228		
6	7.91	0.63	5.5653	0.63	5.5653		
7	8.14	0.69	5.6166	0.69	5.6166		
8	9.73	0.83	6.0759	0.83	6.0759		
				113.0759		113.0759	
				56.53795		56.53795	

土地の所在
 小山市大字出井字白打

地積測量図



作製者

(平成7年8月3日作成)

申請者

縮尺 1/500

公用

昭和7年9月22日 宇都宮地方佐務局

(宇都宮地方佐務局小山出張所管轄)

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。

登記年月日：平成7年9月19日

0008183

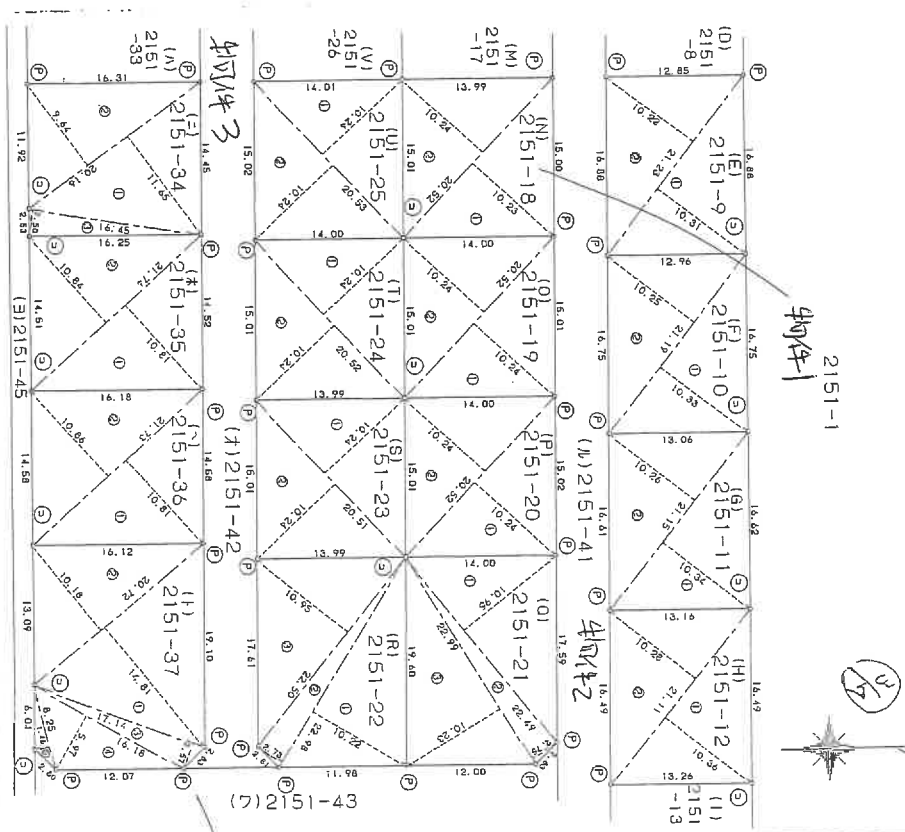
三割水測量

地積測量図 地図番号

土地の所在 小山市大字出井字白打

縮尺 1/500

地番 (E) 2151-9			
N.O.	座	延	積
1	座	10.31	延 積
2	座	21.23	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (F) 2151-10			
N.O.	座	延	積
1	座	10.33	延 積
2	座	21.19	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (G) 2151-11			
N.O.	座	延	積
1	座	10.34	延 積
2	座	21.15	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (H) 2151-12			
N.O.	座	延	積
1	座	10.36	延 積
2	座	21.11	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (I) 2151-19			
N.O.	座	延	積
1	座	10.24	延 積
2	座	20.52	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (J) 2151-20			
N.O.	座	延	積
1	座	10.24	延 積
2	座	20.52	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (K) 2151-22			
N.O.	座	延	積
1	座	10.28	延 積
2	座	20.51	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (L) 2151-24			
N.O.	座	延	積
1	座	10.24	延 積
2	座	20.52	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (M) 2151-25			
N.O.	座	延	積
1	座	10.24	延 積
2	座	20.53	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (N) 2151-34			
N.O.	座	延	積
1	座	11.65	延 積
2	座	20.16	延 積
3	座	16.45	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (O) 2151-35			
N.O.	座	延	積
1	座	10.81	延 積
2	座	21.74	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (P) 2151-36			
N.O.	座	延	積
1	座	10.81	延 積
2	座	21.73	延 積
地積			
地積			
地積			
地番 (Q) 2151-37			
N.O.	座	延	積
1	座	14.81	延 積
2	座	20.72	延 積
3	座	17.14	延 積
4	座	16.18	延 積
5	座	8.25	延 積
地積			
地積			
地積			



作製者 土地家屋調査士 (平成7年8月3日作製)

申請者 縮尺 1/500

公用

登記年月日：平成27年9月19日
 令和7年9月22日
 (宇都宮地方方法務局 小山出張所管轄)
 宇都宮地方方法務局
 登記官

請求番号：8-1

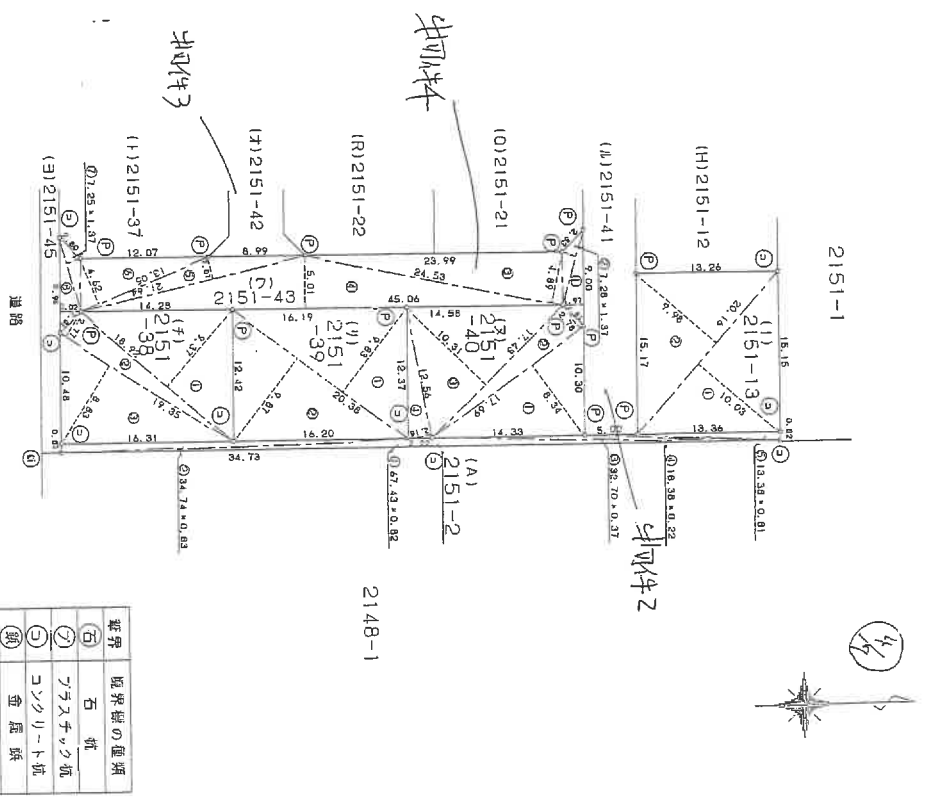
登記年月日：平成27年9月19日

000818

三別求積表

地番	NO.	延	辺	高	と	底	積
(A) 2151-2	1	67.43	0.82	55.2926			
	2	34.74	0.83	28.8342			
	3	32.70	0.97	12.0990			
	4	18.38	0.22	4.0436			
	5	13.38	0.81	10.8378			
							55.55560 m ³
(I) 2151-13	1	20.16	10.09	202.2048			
	2	20.16	9.98	201.948			
							403.4016 m ³
(F) 2151-38	1	18.92	9.37	177.2804			
	2	19.35	2.77	53.5995			
	3	19.35	8.83	170.8605			
							401.7404 m ³
							200.87020 m ³
							200.87 m ³
(Y) 2151-39	1	20.38	9.83	200.3354			
	2	20.38	9.87	201.1506			
							401.4860 m ³
							200.74300 m ³
							200.74 m ³
(Z) 2151-40	1	17.69	8.34	147.5346			
	2	17.69	2.78	49.1782			
	3	17.48	10.31	180.2188			
	4	12.56	2.18	27.3808			
							404.3124 m ³
							202.15620 m ³
							202.15 m ³
(O) 2151-43	1	9.00	1.97	17.7900			
	2	7.28	1.37	9.9786			
	3	24.53	4.89	119.9517			
	4	45.06	5.01	225.7506			
	5	21.64	2.07	44.7948			
	6	13.05	4.62	60.2910			
	7	7.25	1.37	9.9325			
	8	8.91	2.02	18.0992			
							506.5234 m ³
							283.26110 m ³
							253.26 m ³

地番 2151-2, -13, -38, -39, -40, -43
 地積測量図 地積番 2151-2, -13, -38, -39, -40, -43
 土地の所在 小山市大字出井字白打



境界線の種類	記号
境界線の種類	石
境界線の種類	コンクリート
境界線の種類	金鹿頭
境界線の種類	プレート
境界線の種類	木
境界線の種類	植

製作者 土地家屋調査士
 (平成27年8月3日作成)

申請者 中請記者
 縮尺 1/500

公用

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年9月22日
宇都宮地方公務局
（宇都宮地方公務局小山出張所管轄）
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。

登記官

登記年月日：平成7年9月19日

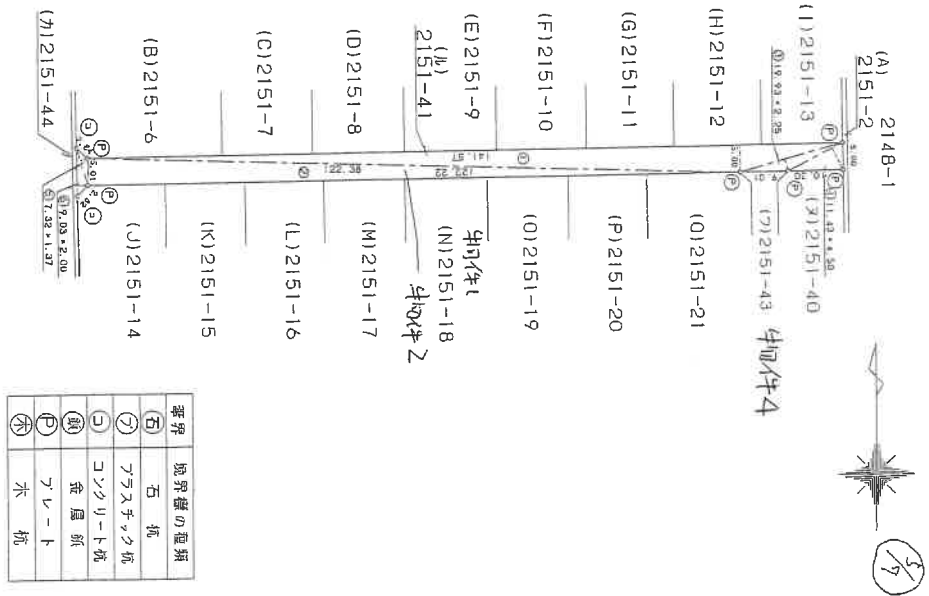
0008147

地番：2151-41
土地の所在：小山市大字出井字白打
地積測量図 地図番号：B44

(5/7)

地番NO.	幅	長さ	積
1	141.57	5.00	707.8500
2	122.38	5.01	613.1298
3	19.93	2.25	44.8425
4	11.43	4.50	51.4350
5	7.32	1.37	10.0284
6	9.03	2.00	18.0600
		総面積	1445.3997
		地積	722.66

三 創 求 積 図



境界の種別	記号
石	○
コンクリート杭	△
金属杭	◇
木杭	×

製作者：土田政隆 監修士
(平成7年8月3日作成)

申請者：[Redacted]
縮尺：1/1000

(4枚目)

公用

令和7年9月22日
宇都宮地方支務局
(宇都宮地方支務局小山出張所管轄)

登記官

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。

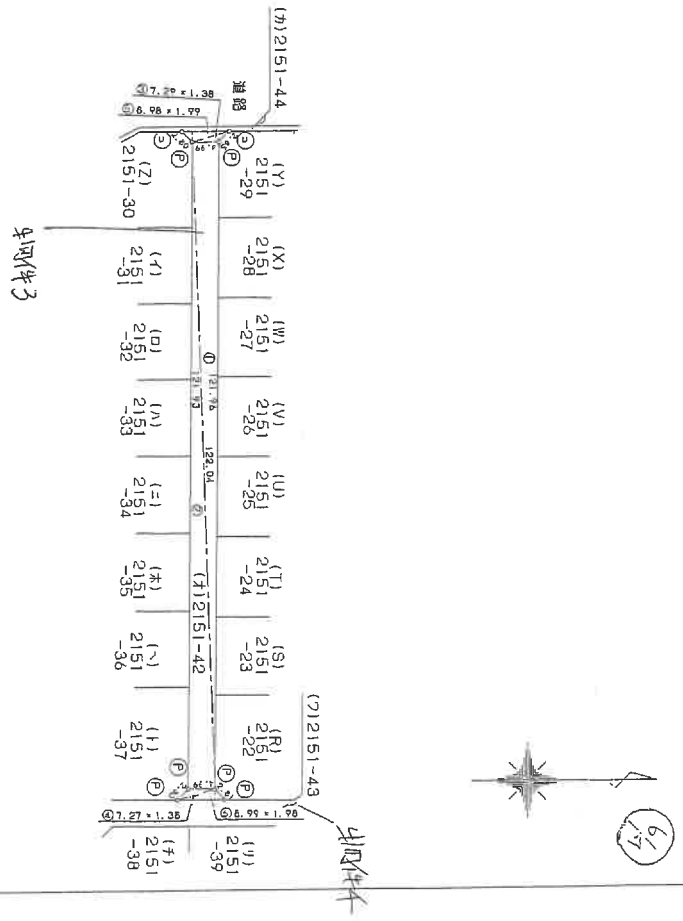
登記年月日：平成7年9月19日

000818

地番 2151-42
土地の所在 小山市大字出井字白打
地積測量図 地図番号 1044

三測求相表

地番	(方) 2151-42	幅	長さ	面積
NO.				
1	122.04	4.99	608.9796	
2	122.04	4.99	608.9796	
3	7.29	1.38	10.0602	
4	7.27	1.38	10.0326	
5	8.98	1.99	17.8702	
6	8.99	1.98	17.8002	
		通面積	1273.7224	
		地積	636.86 m ²	



境界	境界線の種類
(石)	石杭
(ラ)	プラスチック杭
(コ)	コンクリート杭
(鋼)	鉄釘
(木)	木杭

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] (平成7年9月3日作成)

出題者 [Redacted]

縮尺 1/1000

公用

登記年月日：平成7年9月19日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

（宇都宮地方公務局小山出井事務所）
令和7年9月22日
宇都宮地方公務局

登記官

000814

地番 2151-45 地積測量 地図番号

土地の所在 小山市大字出井字白打

縮尺 1/1000

三綱表

冊	面	積	冊	面	積
1	41.54	1.84	76	4336	76.4336
2	69.31	0.73	50	5943	50.5943
3	114.00	1.84	209	7600	209.7600
4	44.75	1.84	82	3400	82.3400
5	6.32	1.76	11	1282	11.1282
6	18.13	1.09	16	4917	16.4917
7	26.33	1.85	48	7105	48.7105
8	11.46	1.70	19	4820	19.4820
9	2.04	0.78	51	4855	51.4855
合計			220	4485	220.4485



(16枚目)

製作者 土地家屋調査士 (平成7年8月3日作成)

申請者

縮尺 1/1000

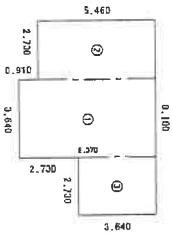
登記年月日：平成26年3月25日

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2月7日
 宇都宮地方延務局 小山出張所
 登記官

各階平面図

家屋番号	2151番 18	建物図面
建物の所在	小山市大字出井字白打 2151番地 18	

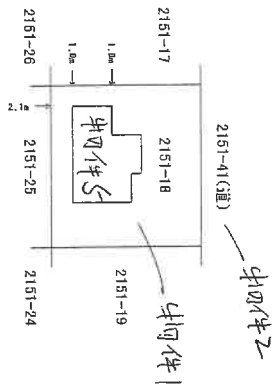
1階、2階
 (各階向型)



求積表

①	3.640	×	6.370	=	23.186800
②	2.730	×	5.460	=	14.905800
③	2.730	×	3.640	=	9.937200

合計 48.029800
 床面積 48.02 m²



(17枚目)

作成者

(平成26年3月20日作成)

縮尺

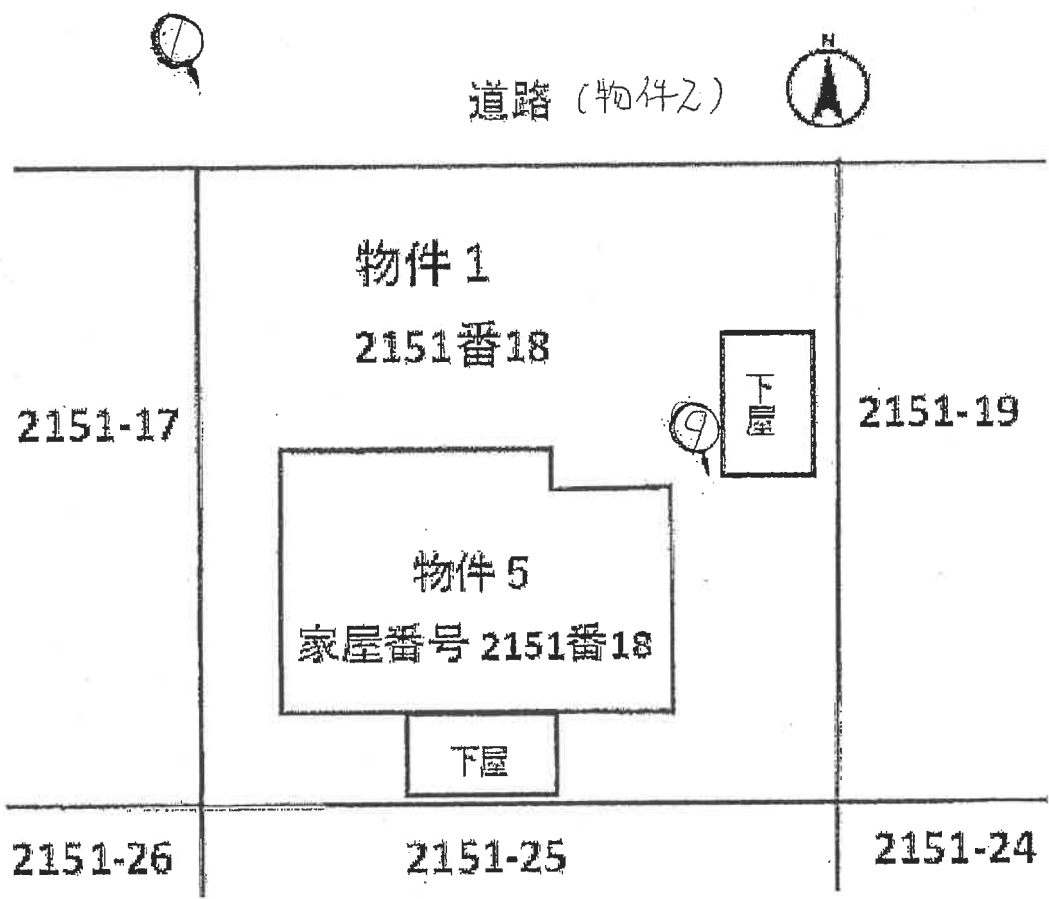
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

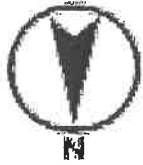


※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

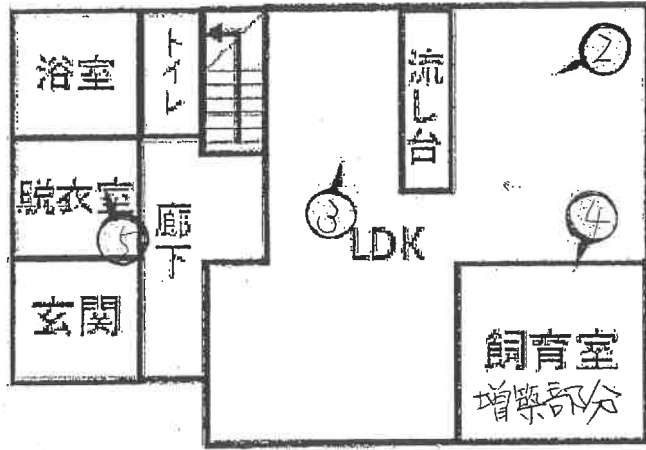
株式会社
国土調査院

(18枚組)

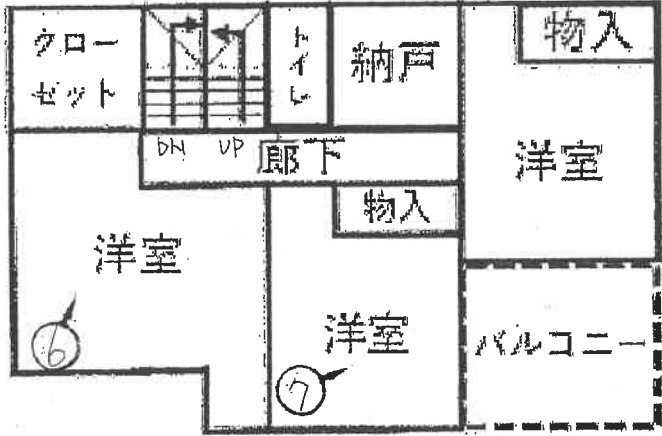
建 物 間 取 図



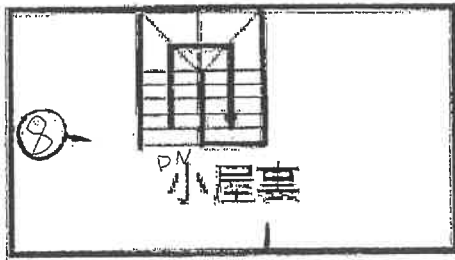
1F



2F



小屋裏



○ 建築士事務所

※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。

(1/9枚目)



1

物件 5

増築部分

物件 1

物件 2



2



3

(20 枚目)

4

増築部分



5



6



(24 枚目)



7



8



9

下屋
(定着物)

カマド等
(定着物)

(22 枚目)



令和 7年 (ケ) 第 17号
令和 7年 8月 7日 受 命
令和 7年 9月18日 現地調査
令和 7年 9月18日 評 価
令和 7年 9月25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 8, 8 3 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 4 2, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 5 1, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 4 5, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1 8, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 7, 0 8 3, 0 0 0 円

1. 一括価格は、物件1、2、3、4、5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5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5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 地積 地所 有者	小山市大字出井字臼打 2151番18 宅地 210.02m ² A	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 地積 地所 共有持分	小山市大字出井字臼打 2151番41 雑種地 722m ² A 35分の1	公衆用道路
3	所在地 地積 地所 共有持分	小山市大字出井字臼打 2151番42 雑種地 636m ² A 35分の1	公衆用道路
4	所在地 地積 地所 共有持分	小山市大字出井字臼打 2151番43 雑種地 253m ² A 35分の1	公衆用道路
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者 共有持分 所有者 共有持分 所有者 共有持分	小山市大字出井字臼打2151番 地18 2151番18 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 48.02m ² 2階 48.02m ² A 8分の6 B 8分の1 C 8分の1	1階 55.31m ² 2階 48.02m ²

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, 2, 3, 4）

位置・交通	JR宇都宮線「小山」駅の北東方、約3.7km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、小山市北部に位置する中規模戸建住宅を主体とする住宅地域であり、市街地郊外に存するため利便性にはやや劣る。なお、当地域は、公法上市街化調整区域に指定されていることもあり、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	市街化調整区域 指定 60% 指定 200%
画地条件	<p>（物件1） 地積：210.02㎡ 間口：約15m 奥行：約14m 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</p> <p>（物件2、3、4） 幅員約5mの舗装私道敷であり、当該道路に接面する各画地の所有者が持分に依りて共有している。</p>	
接面道路の状況	<p>（物件1） 北側舗装私道（管理幅員5m、有効幅員4.8m、建築基準法第42条第1項第5号道路に該当）</p>	
土地の利用状況等	<p>（物件1） 物件5の敷地として利用されている。</p> <p>（物件2、3、4） 私道として利用されており、固定資産税評価上は非課税扱いである。なお、私道に関する取り決め事項の有無等は不明である。</p>	
供給処理施設	<p>（物件1） 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし</p> <p>（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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1には下屋（定着物）、カマド等（定着物）、小型の簡易物置（動産）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は都市計画法第34条第11号に基づく開発許可を取得しており建物の建替等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5）

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) 平成26年 3月16日新築 経過年数 約11年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等
床面積（現況）	1階55.31㎡ 2階48.02㎡ 計 103.33㎡
現況用途等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空家
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件5には飼育室と思われる部屋もあり、動物を飼育していたものと思われるが、内壁等において動物のものと思われる大きな損傷などは特に見受けられない。 ・物件5には下屋（定着物）があり、また、屋根には太陽光パネルが設置されている。 ・1階部分が増築されている（約2.7m×約2.7m＝7.29㎡程度）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	19,700	1.00	210.02	0.90		3,724,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-22

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/105 = 19,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

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, 3, 4（土地）

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	19,700	0.20	722	$\frac{1}{35}$	81,000
3	19,700	0.20	636	$\frac{1}{35}$	72,000
4	19,700	0.20	253	$\frac{1}{35}$	28,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-22

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/105 = 19,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：物件2、3、4（共有私道▲80%）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：物件2 1/35 物件3 1/35 物件4 1/35

③ 物件5（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/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	175,000	103.33		0.56	10,126,000

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 : 現況数量による。

エ 現 価 率

経過年数約11年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約14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14年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.56

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	3,724,000	0.30	法定地上権	1,117,000

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30%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	3,724,000	-1,117,000	/	0.90	0.70	1,642,000
2	81,000	/	/	0.90	0.70	51,000
3	72,000	/	/	0.90	0.70	45,000
4	28,000	/	/	0.90	0.70	18,000
5	10,126,000	+1,117,000	1.00	0.90	0.70	7,083,000
一括価格 (合計)						8,839,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内における不動産市場の状況を考慮した。

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-22

所 在：小山市大字中久喜字神明根443番4外
地 目：宅地
価 格：20,700円／m²
位 置：小山駅 3,700m(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：347m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北7.2m 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：農家住宅や一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 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

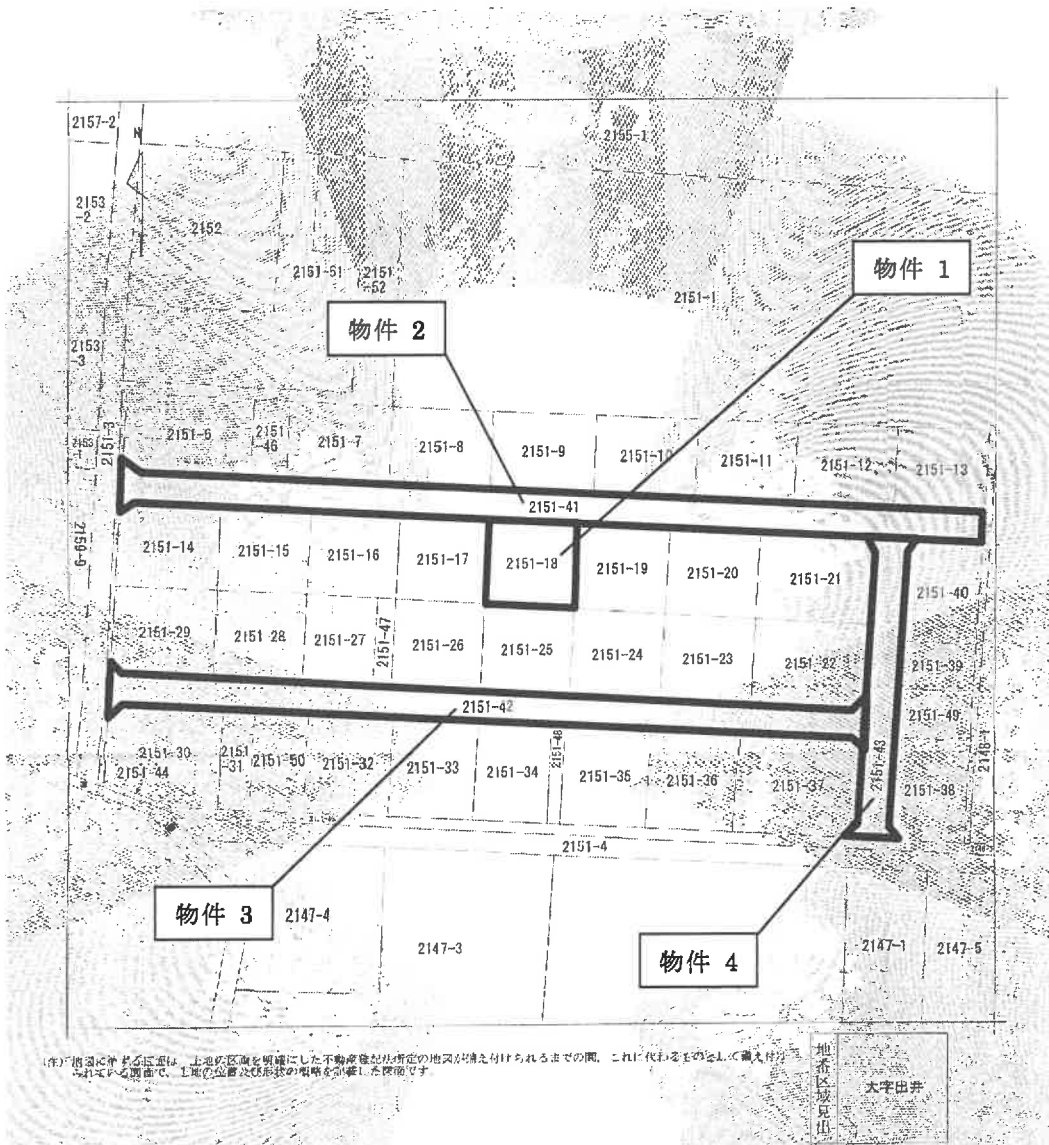
以 上

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提出されるまでの間、これに代わるものとして調尺付の写しを作成し、土地の位置及び形状の明瞭を確保した図面です。

請求	所在 小市町大字田井字F14	地番	2151番18		
調尺	精度	地番系又は配号	分画の地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日		調尺年月日 (原因)	平成27年12月1日	調尺地	

これは地図に準ずる図面に記録された内容を証明した書面である。

令和7年2月7日

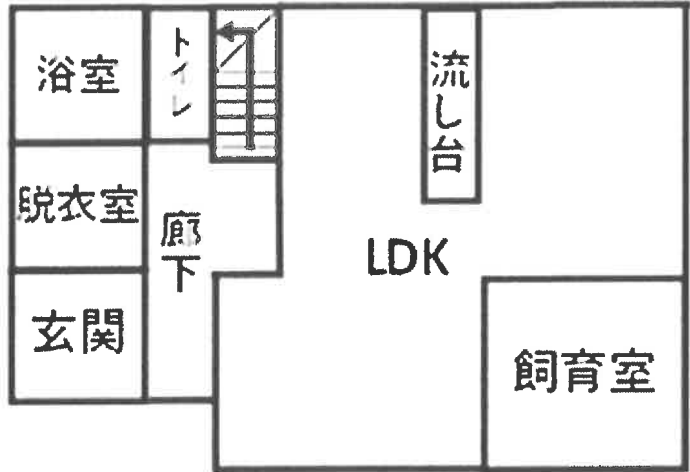
請求番号：25-1
(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

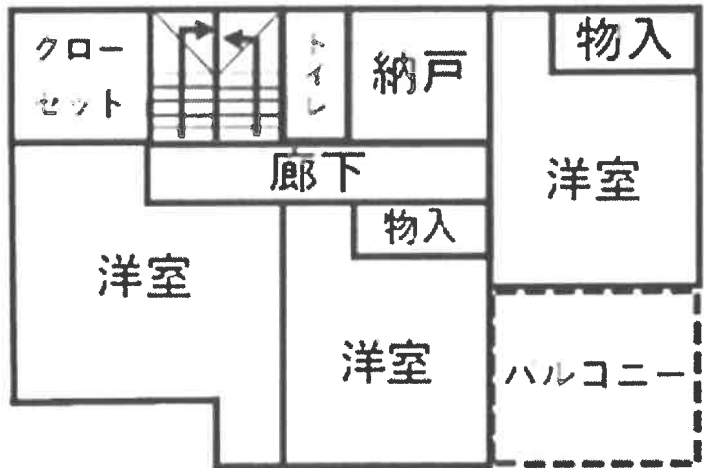
建 物 間 取 図



1F



2F

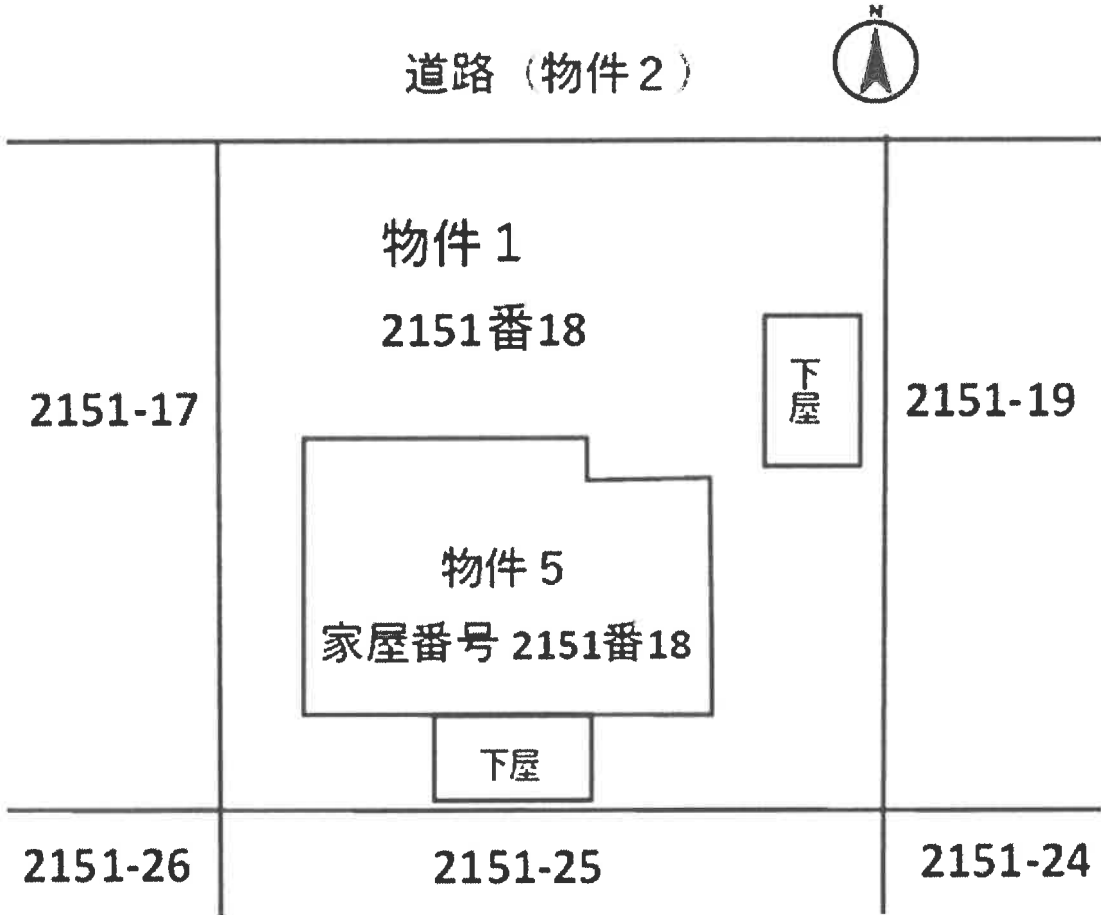


小屋裏



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。