

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 8年 6月10日から 令和 8年 6月17日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月23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 7月10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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20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 小山市神鳥谷二丁目
地 番 120番11
地 目 宅地
地 積 224.00平方メートル
共有者 A 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 1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】

本件所有者を含む本件土地の共有者らが占有している。同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号120番11，居宅，木造瓦葺2階建，1階81.96平方メートル（現況約98平方メートル），2階39.74平方メートル，不動産登記記録上の所有者はC）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 小山市神鳥谷二丁目
地 番 120番11
地 目 宅地
地 積 224.00平方メートル
共有者 A 持分3分の1

令和 7年(又)第 58号
令和 7年12月16日受理
令和 8年 1月 2/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 小山市神鳥谷二丁目
地 番 120番11
地 目 宅地
地 積 224.00平方メートル
共有者 A 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	栃木県小山市神鳥谷2丁目20番18号										
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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 土地共有者亡C相続人ら（A、B、Aの妹） <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが本土地上に、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 type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
その他の事項	<p>物件1は土地の持分である。</p> <p>北西側隣地外120番15宅地108.23㎡（登記上A、B、C所有）と一体地として目的外建物の敷地となっている。</p> <p>目的外建物は120番15宅地に増築部分が越境している。</p> <p>120番15宅地上には目的外建物の附属建物である木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建物置（約10㎡）及びカーポート（定着物）が存在している。</p> <p>南西側道路は指導3020号線（幅員6m。建築基準法42条1項1号。）である。</p>										
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">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							
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者A <input checked="" type="checkbox"/> Aを除く亡C相続人ら (B、Aの妹)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(債務者・共有者) ■B(共有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 共有持分権
占有開始時期	C他界日
最初の契約日	
契約等期間	から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	小山市神鳥谷二丁目120番地11 (物件1)
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 120番11
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 81.96㎡ (現況約98㎡) 2階 39.74㎡
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者亡C相続人ら (A, B, Aの妹) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和59年4月30日 (新築登記) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡C) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	増築部分の屋根は亜鉛メッキ鋼板葺であるが、全体としては瓦葺と報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (土地共有者)	<p>土地共有者・建物所有者の登記名義人となっている亡Cは私の亡夫で、債務者・土地共有者Aは私と亡Cの息子です</p> <p>家族間のことですし、A、B、Cは目的外建物に居住している関係から、CとA、Bとの間には土地利用に関する約束事や金銭の授受はありません。Cは他界しました。</p> <p>目的外建物は北西側部分を15、6年前に増築しました。目的外建物の北西側の物置は7、8年前に建てました。</p>
■ A (債務者・土地共有者)	<p>Cは亡父、Bは母です。</p> <p>Cは3、4年前に亡くなりました。</p> <p>Cの相続人はBと子供である私と妹の3名で、遺産分割協議等はありません。</p> <p>事情はBの述べたとおりです。</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

執行官の意見

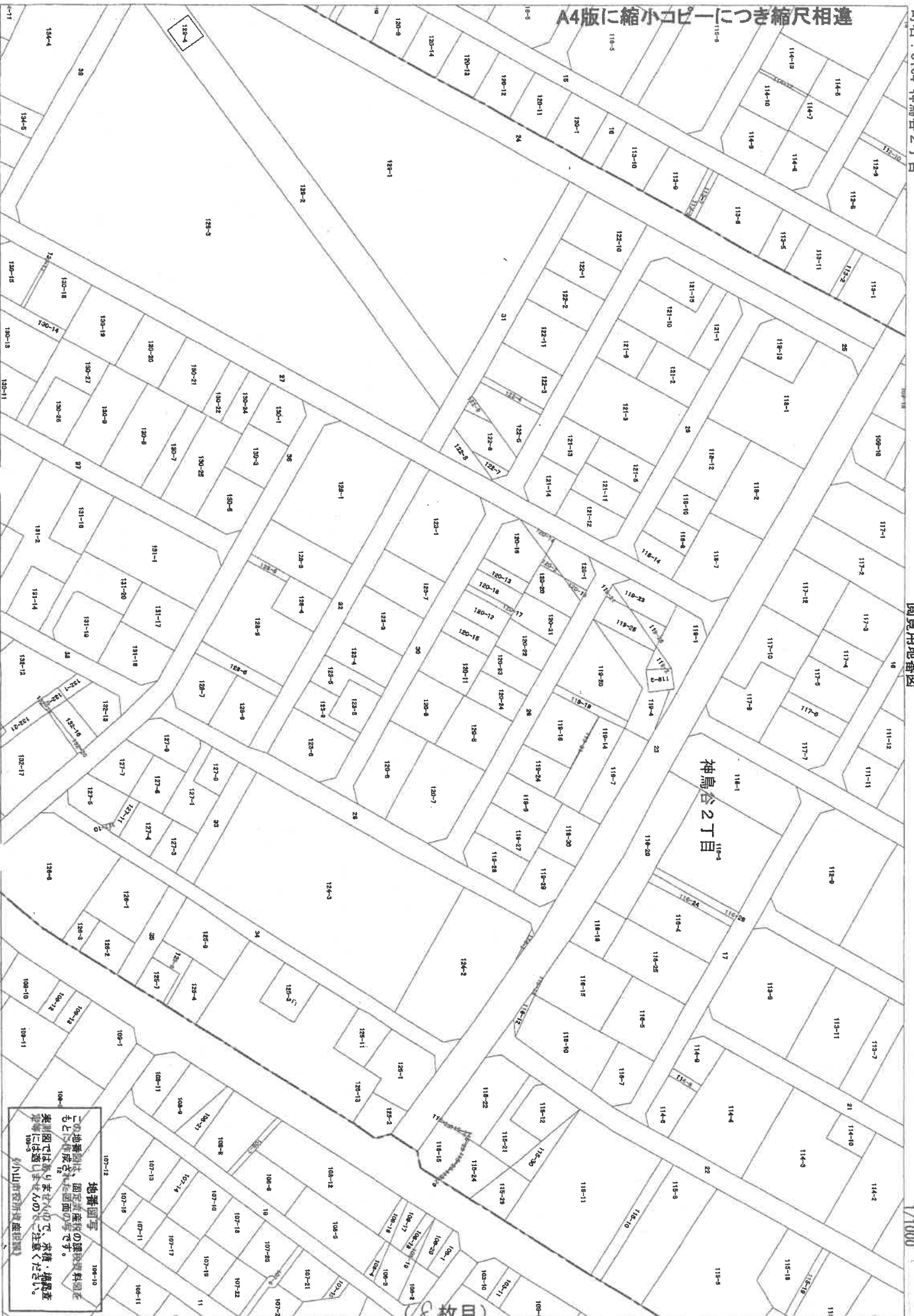
- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 目的外建物の存立権原は物件1の持分権による。

(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12月18日(木) 08:50-09:00	小山市役所	資産税課 地番図調査 道路課 接面道路調査
7年12月18日(木) 09:15-09:35	物件所在地	物件確認、概測、写真撮影、Bから事情聴取
7年12月22日(月)	執行官室	Aから電話聴取
7年12月22日(月) 14:20-14:30	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
7年12月23日(火) 14:20-14:40	物件所在地	物件調査、概測、写真撮影、評価人同行
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 type="checkbox"/> 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。</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

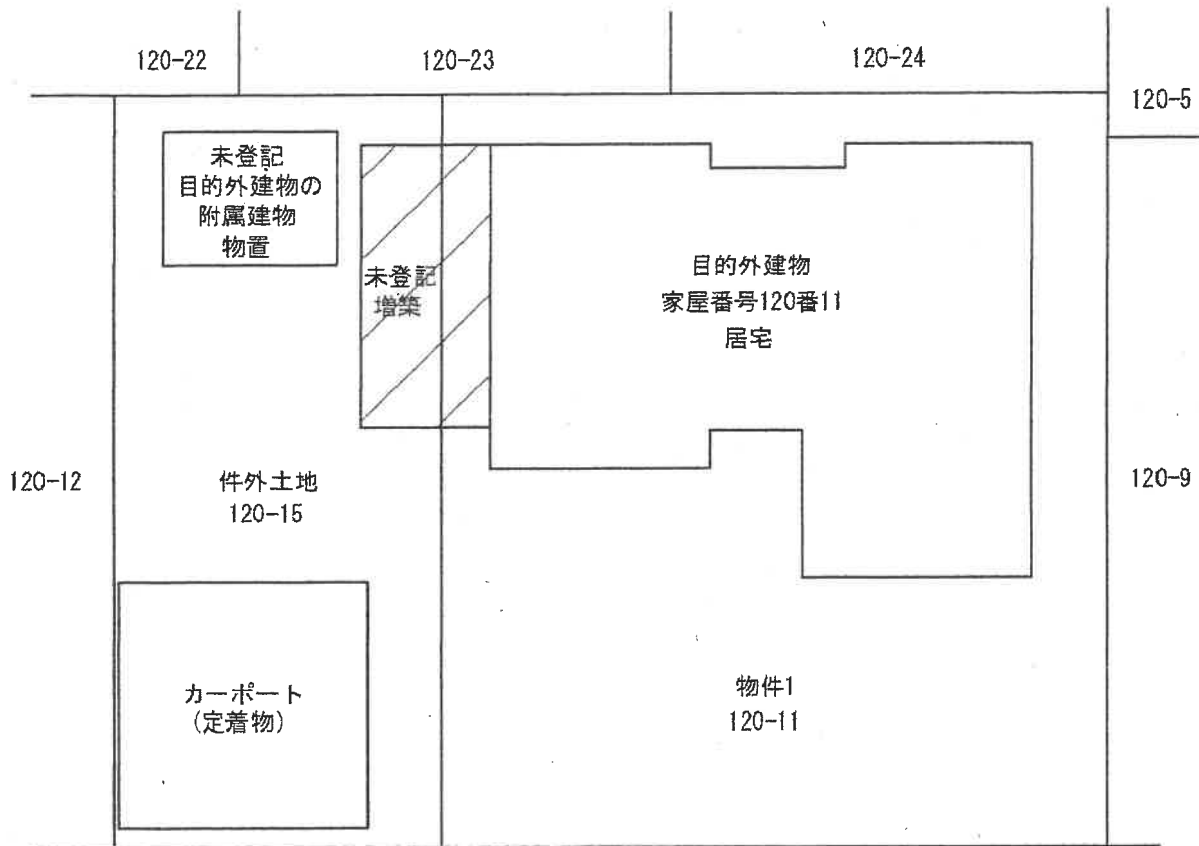


神鳥谷2丁目

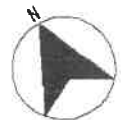
この地図は、固定資産税の課税料額を
 もとに作成された図面です。
 地図ではありまじゆで、求積・地積表
 等に添付してありますので、ご確認ください。
 106-3
 外山建設株式会社

発行日：令和7年12月18日

土地建物位置関係図



市道3020号線



↑ 北
↑ 東
↑ 南
↑ 西
↑ 方位を示す

(注) 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。



1

目的外建物

物件1



2

増築部分

件外土地



3

件外土地

物件1

境界プレート

(1 2 枚目)

令和 7年（又）第 58号
令和 7年11月26日 受 命
令和 7年12月23日 現地調査
令和 7年12月25日 評 価
令和 7年12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
西 田 直 樹

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1 (土地)	金 759,000円

物件1の価格は、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、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は、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積共有者共有持分	小山市神鳥谷二丁目 120番11 宅地 224.00㎡ A 3分の1	登記簿記載とほぼ同じ
特記事項			
<p>物件1には下記の目的外建物が存在している。 なお、未登記の増築部分の床面積については、専門家による測量を行なった場合には床面積が異なる場合がある。</p> <p>目的外建物 所在：小山市神鳥谷二丁目120番地11 家屋番号：120番11 種類：居宅 構造：木造瓦葺2階建（増築部分の屋根は亜鉛メッキ鋼板葺であるが、全体としては瓦葺） 床面積：1階 81.96㎡（現況 約98㎡） 2階 39.74㎡ 所有者：登記簿上C</p>			

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	JR宇都宮線「小山」駅の南西方約1.9km(直線距離)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅が見られる区画整然とした住宅地域である。国道4号、国道50号等の幹線道路へのアクセスが良好な地域である。	
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	地積 : 224.00m ² 間口 : 約14m 奥行 : 約16m 形状 : 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 : 中間画地	
接面道路の状況	南西側 : 幅員約6m舗装市道(建築基準法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	本件土地に目的外建物が存在している。 また、本件土地は北西側に隣接する件外土地120番15(宅地、108.23m ² 、登記簿上A、B、C共有)と一体で利用している。 目的外建物は、件外土地120番15に増築部分が越境している。	
供給処理施設	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、役所等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	過去の住宅地図等、官公署での聴取、本件土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壌汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。	

特 記 事 項	小山市役所文化財課にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとの回答を得た。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	54,200	1.00	224.00	0.85	$\frac{1}{3}$	3,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 102.4/100 & \times 100/100 & \times 100/102 & \asymp & 54,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+2

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：3分の1

2 評価額の判定

前記により求めた建付地価格から目的外建物の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	3,440,000	0.10	場所的利益	344,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%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	3,440,000	-344,000		0.35	0.70	759,000
一括価格(合計)						759,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：共有持分の売却▲50 目的外建物の存在▲30
 $0.50 \times 0.70 = 0.35$

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

地価公示価格 小山-15

所 在：小山市神鳥谷2丁目111番12
「神鳥谷2-11-17」

地 目：宅地

価 格：54,000円/㎡

位 置：「小山」駅 2.2km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：180㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西6m市道

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%）

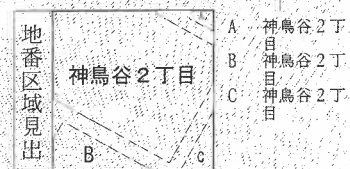
地域の概要：一般住宅を中心とする区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写(目的外建物)
- 4 土地建物位置関係図

以 上





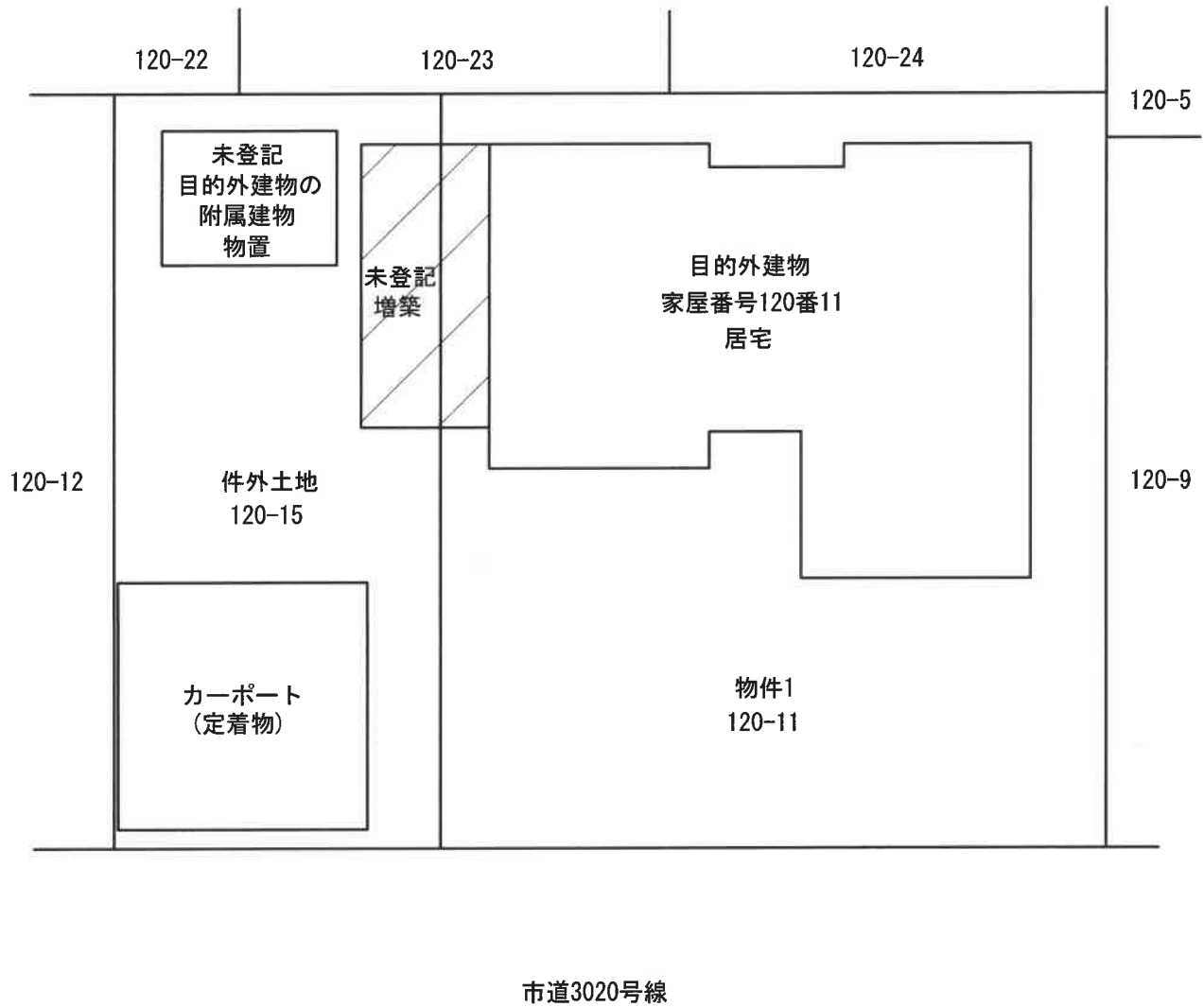
請求部	所在	小山市神鳥谷二丁目		地番	120番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年3月1日		備付年月日(原図)	昭和62年3月3日		補記事項		

これは地図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)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年10月23日
東京法務局港出張所
登記官

土地建物位置関係図



(注) 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。