

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 1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 7月22日から 令和 8年 7月29日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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 8月21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 8月 5日 午前10時00分から 令和 8年 8月 7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 7月 1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 小山市大字栗宮字東道上
地 番 1219番8
地 目 宅地
地 積 281.64平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 小山市大字栗宮字東道上
地 番 1219番10
地 目 公衆用道路
地 積 7.51平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 小山市大字栗宮字東道上1219番地8
家屋 番号 1219番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 77.84平方メートル
共有者 A 持分6分の5
共有者 B 持分6分の1

物件明細書

令和 8年 4月28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1～3】

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】

本件共有者A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 小山市大字栗宮字東道上
地 番 1 2 1 9 番 8
地 目 宅地
地 積 2 8 1 . 6 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 2 所 在 小山市大字栗宮字東道上
地 番 1 2 1 9 番 1 0
地 目 公衆用道路
地 積 7 . 5 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 3 所 在 小山市大字栗宮字東道上 1 2 1 9 番地 8
家屋 番号 1 2 1 9 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 7 7 . 8 4 平方メートル
共有者 A 持分 6 分 の 5
共有者 B 持分 6 分 の 1

令和 7年(ケ)第 119号
令和 8年 1月16日受理
令和 8年 3月 27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 小山市大字栗宮字東道上
地 番 1219番8
地 目 宅地
地 積 281.64平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 小山市大字栗宮字東道上
地 番 1219番10
地 目 公衆用道路
地 積 7.51平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 小山市大字栗宮字東道上1219番地8
家屋 番号 1219番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 77.84平方メートル
共有者 A 持分6分の5
共有者 B 持分6分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県小山市大字粟宮1219番地8
土地	物件1, 2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □ (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	(物件1) ■土地共有者 (物件2) ■その他の者 土地共有者らが物件1上に下記建物を共有し、占有している 物件2は公衆用道路の一部として一般の通行に共されている
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3
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	■建物共有者A □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している AのB持分に対する利用権原は使用借権と認めた。
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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

■本件土地南西側道路は市道3105号線（認定幅員は約3m）は1323番16公衆用道路（小山市所有）と一体となって、現況幅員約5mの道路（一部未舗装）となっている。なお、上記市道の幅員は令和8年度に5mに拡幅される予定である。

なお、物件2はセットバック部分であり、公衆用道路の一部となっていると認めた。

南東側の1219番1公衆用道路、同番2公衆用道路、同番5公衆用道路は赤道としても認定されていない。建築基準法上の道路ではない。

■本件建物内はゴミ等も多く、非常に荒れている。

■物件1の庭も雑草や植木が繁茂し、近隣から苦情が出ている。

■本件建物1階LDKの南東側にはウッドデッキが設置されていたが、朽廃している。

■本件建物2階に小屋裏収納がある。収納部分を開けるための棒が見当たらず、内部は確認していない。

■軽自動車が放置されている。

■令和8年2月7日の調査にはBの外、近くに住んでいるDの兄弟も立ち会った。同兄弟の話によると、ときどき様子を見に来ている、Aとは会っていないが、郵便物が無くなったりしているとのことであった。

■本件建物内の位牌等はBが引き取る意向がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (共有者)</p>	<p>Aは私の兄です。 Cは私たちの亡父です。 本件建物はAとCが建てました。C没後は私とAと亡母DがCを相続しましたが、Dも他界し、私とAが相続したので、本件建物は現在、私とAの共有となっています。 本件建物はCが他界した後、Aが一人で住んでいました。Dは施設に入所していました。 私はAとは3年位前に連絡を取ったことがある程度で、現在、Aがどこで何をしているのか分かりません。私が持っていた鍵は見当たらなくなってしまいましたので、本件建物を外から見るだけでした。外から見るとAが本件建物に居住している様子もない模様なので、警察に捜索願いを出しました。 本件建物内には両親である亡C、亡Dの物も残っています。 雨漏り、水漏れはないのではないかと思います。 本件建物2階の屋根裏に収納があります。 物件1, 2はDが所有していましたが、他界したので、私とAが相続しました。 本件建物建築時の土地所有者はD、建物所有者はAとCでしたが、家族間のことなので、借地料等の金銭等の授受等はないと思います。現在も土地や建物の利用については家族間のことなので、特段の約束事はなく、金銭の授受もありません。 本件建物内には仏壇や位牌などがあります。買受人がAと連絡が付かなかつたり、Aが引取りを拒んだりした場合は私が位牌等を引き取りたいと思っています。</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。
- Aとはコンタクトが取れなかった。
関係人の陳述、郵便物、建物内の状況等から本件建物はAが居宅として占有していると認めた。
なお、Aが本件建物で現在も毎日、寝泊りしているか否かは判然としなかったが、令和8年1月22日臨場時、郵便受けが空っぽであったこと、同日臨場時、玄関ドアに挟んだ当職の通知書が無くなっていること、便器に汚水が溜まっていること等も合わせて考えると、少なくともAが何らかの形で出入りしており、建物を管理していると認めた。
- 同居する家族間の関係であること、関係人の陳述等に鑑みて、本件建物の最先の抵当権設定時の本件土地利用権原は使用借権と推測した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

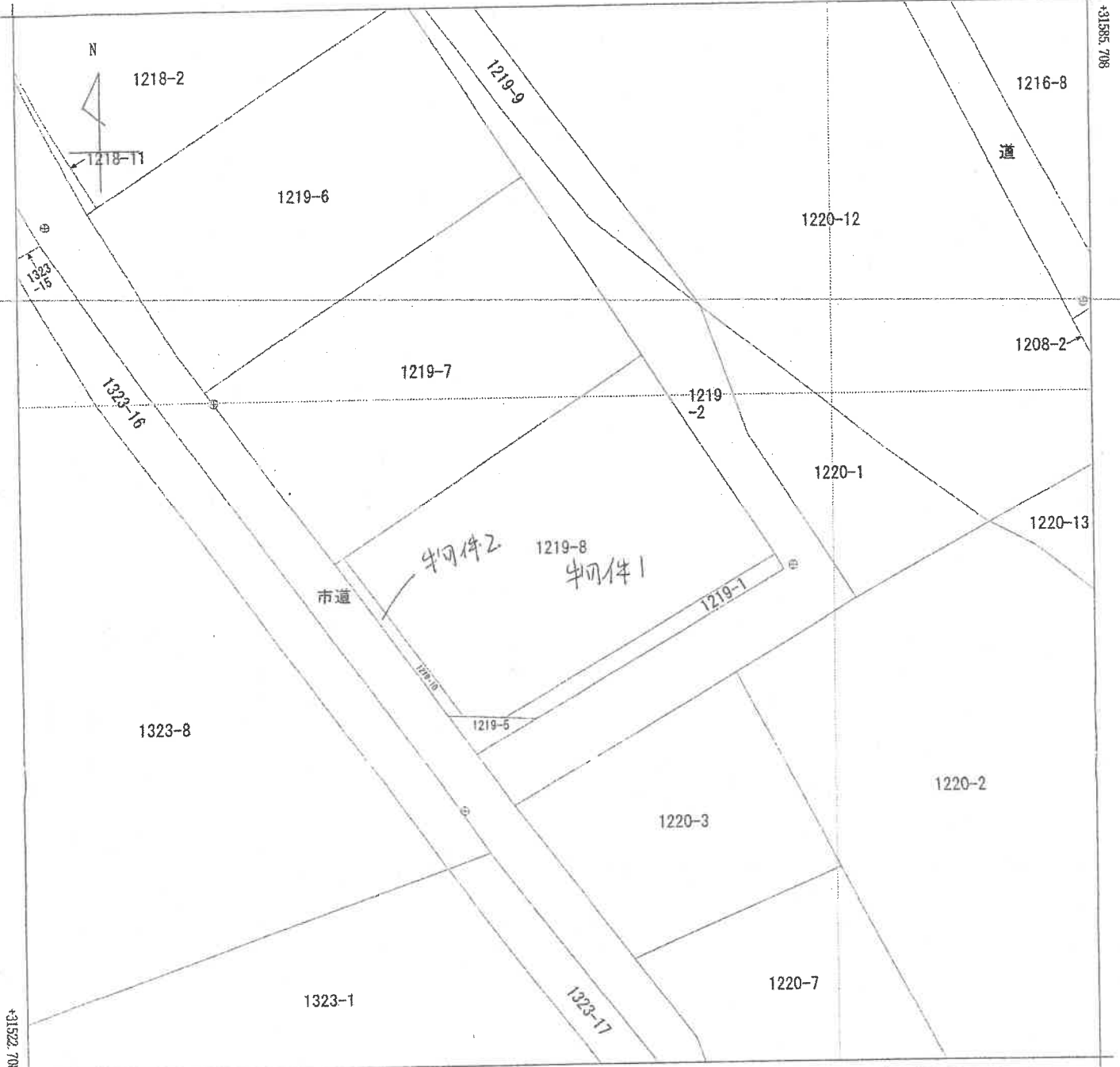
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月22日 (木) 11:20-11:40	小山市役所	資産税課 地番図、間取図調査 道路課 接面道路調査
8年 1月22日 (木) 12:05-12:25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、近隣者から聴取
8年 1月22日 (木) 12:45-12:50	宇都宮地方法務局小山出張所	近接地登記事項調査
8年 2月 7日 (土) 14:00-15:00	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、関係人から事情聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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8年2月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、B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

(座標値種別：測量成果)

-4709.821



-4772.321

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	大字栗宮
--------	------

請求部	所在	小山市大字栗宮字東道上			地番	1219番8			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和2年2月1日			備付年月日(原図)	令和4年10月4日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月3日
宇都宮地方務局小山出張所
登記官

請求番号：16-2
(1/1)

(8枚目)

登記年月日：平成12年2月7日

此は図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年10月3日 宇都宮地方法律事務所 小山出雲所

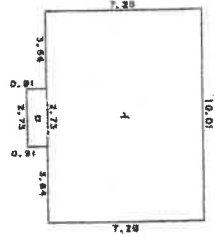
登記官

1105997
 各階平面図

家屋番号 1219-8
 建物の所在 小山市大字栗宮字東道上1219番地8

建築物各階平面図

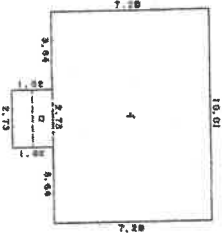
1 階



求積表

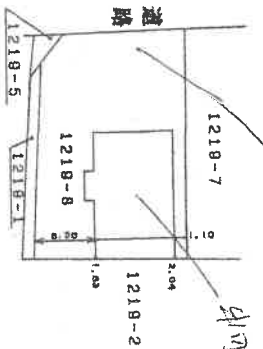
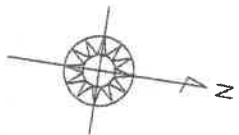
4	7.28 X 10.01	72.8728
□	0.91 X 2.73	2.4843
合		75.3571
床面積		75.35 m ²

2 階



求積表

4	7.28 X 10.01	72.8728
□	1.82 X 2.73	4.9686
合		77.8414
床面積		77.84 m ²



引付2/分筆前
 引付1/本3

(9枚目)

作製者

(栗宮土地改良事業士会所属)

1日作図

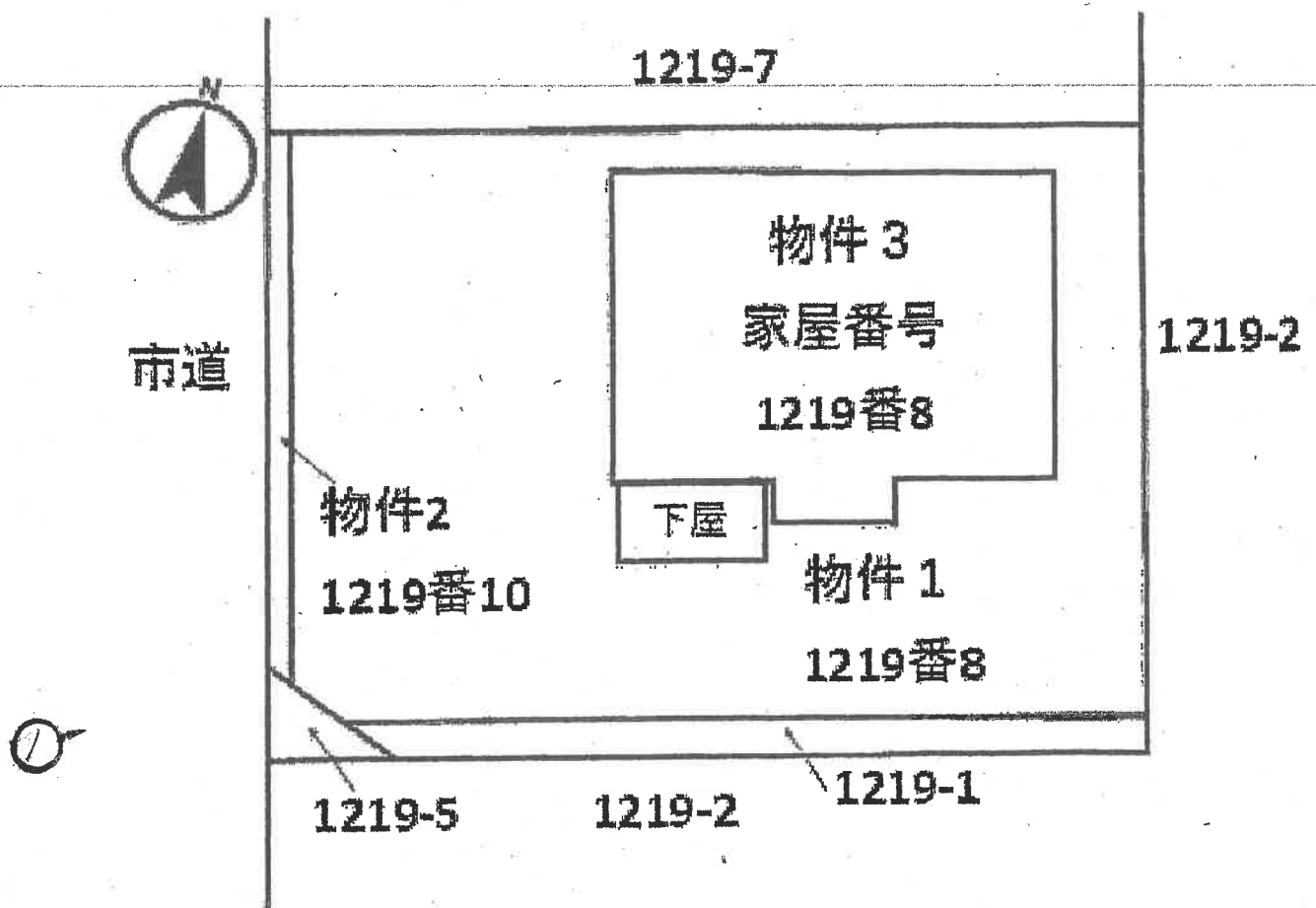
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

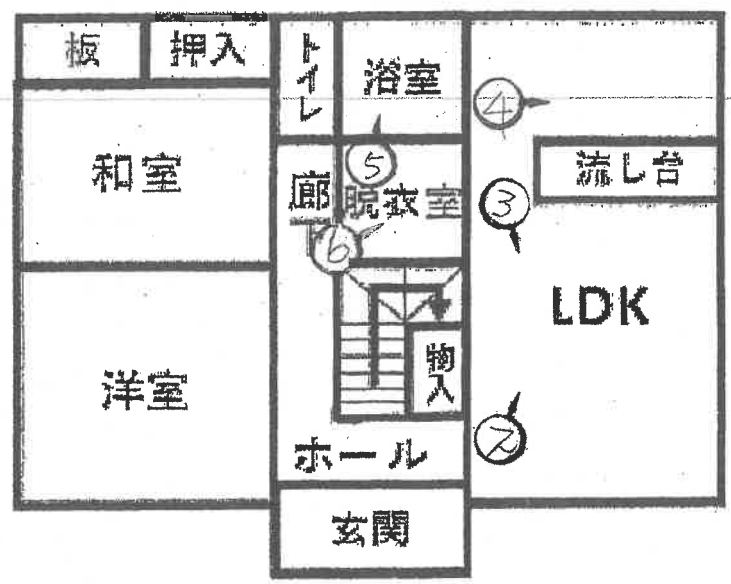
昭和12年2月7日登記

土地建物位置関係図

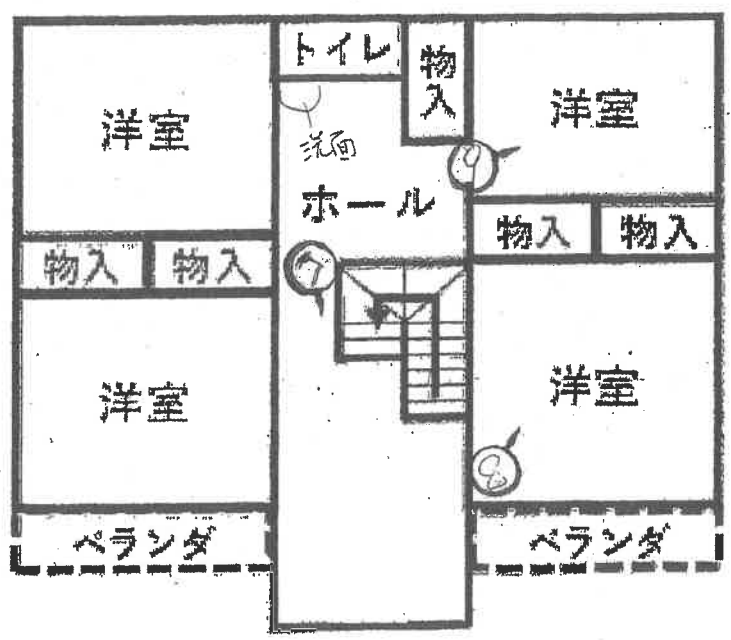


※ 〇は大凡の写真撮影位置、方向を示す
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建 物 間 取 図



2F



※ ①は大凡の写真撮影位置、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。



(12 枚目)



4



5



6

(1/3 枚目)



7



8



9

(14 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 119号
令和 7年12月24日 受 命
令和 8年 2月 7日 現地調査
令和 8年 2月 7日 評 価
令和 8年 3月31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 6, 3 6 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4, 0 8 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 7, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 2 7 6, 0 0 0 円

1. 一括価格は、物件1、物件2及び物件3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3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3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	在小山市大字栗宮字東道上 1219番8 宅地 281.64㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 地積	在小山市大字栗宮字東道上 1219番10 公衆用道路 7.51㎡	登記簿とほぼ同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在小山市大字栗宮字東道上1219番地8 1219番8 居宅 木造スレート葺2階建 1階 75.35㎡ 2階 77.84㎡	登記簿とほぼ同じ

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）

位置・交通	JR宇都宮線「間々田」駅の北東方、約3.4km（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、小山市南部、国道4号背後に形成される中小規模の戸建住宅を主体とする住宅地域である。当地域は、郊外に位置し生活利便性にやや劣るが、周辺では街路整備等も行われており、地域の発展性が期待される。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 289.15m ² 間口 : 約13m（南西側） 奥行 : 約21m 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	・南西市道（3105号線、建築基準法第42条第2項道路に該当、市道認定された舗装部分の幅員は約3mであるが、令和8年度に拡幅工事予定の未舗装部分を含めると現況幅員は約5.3m） ・南東約4.5m未舗装道路（建築基準法道路に該当せず）	
土地の利用状況等	物件1は物件3の敷地として、物件2は公衆用道路の一部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 : 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	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は周知の埋蔵文化財包蔵地（粟宮宮内遺跡）内に存しており、文化財保護法等の規制を受ける。・物件1の庭は荒廃し、またウッドデッキの残骸等も放置されている状態である。・災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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12年 1月24日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約3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75.35㎡ 2階77.84㎡ 計 153.19㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者Aが住居として使用している。
特 記 事 項	室内には物やゴミ等が散乱している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,300	1.01	281.64	0.90	6,477,000
2	25,300	0.05	7.51		10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小山 (県) -5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/110 = 25,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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：物件1 角地+1% 物件2 公衆用道路▲95%

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3 (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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	170,000	153.19	0.10	2,604,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数約26年、経済的全耐用年数29年、経済的残存耐用年数約3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及び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3年 / 経済的全耐用年数29年)} × (1-観察減価0%) = 0.10

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	6,477,000	0.10	場所的価値	648,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的価値と判定し、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	6,477,000	-648,000	/	1.00	0.70	4,080,000
2	10,000	/	/	1.00	0.70	7,000
3	2,604,000	+648,000	1.00	1.00	0.70	2,276,000
一括価格(合計)						6,363,000

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 地価調査価格 小山（県）-5

所 在：小山市大字粟宮字東道上1134番36

地 目：宅地

価 格：27,800円／㎡

位 置：間々田駅 4,300m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：175㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

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：一般住宅のほかアパート、倉庫、作業所等が散在する住宅地域

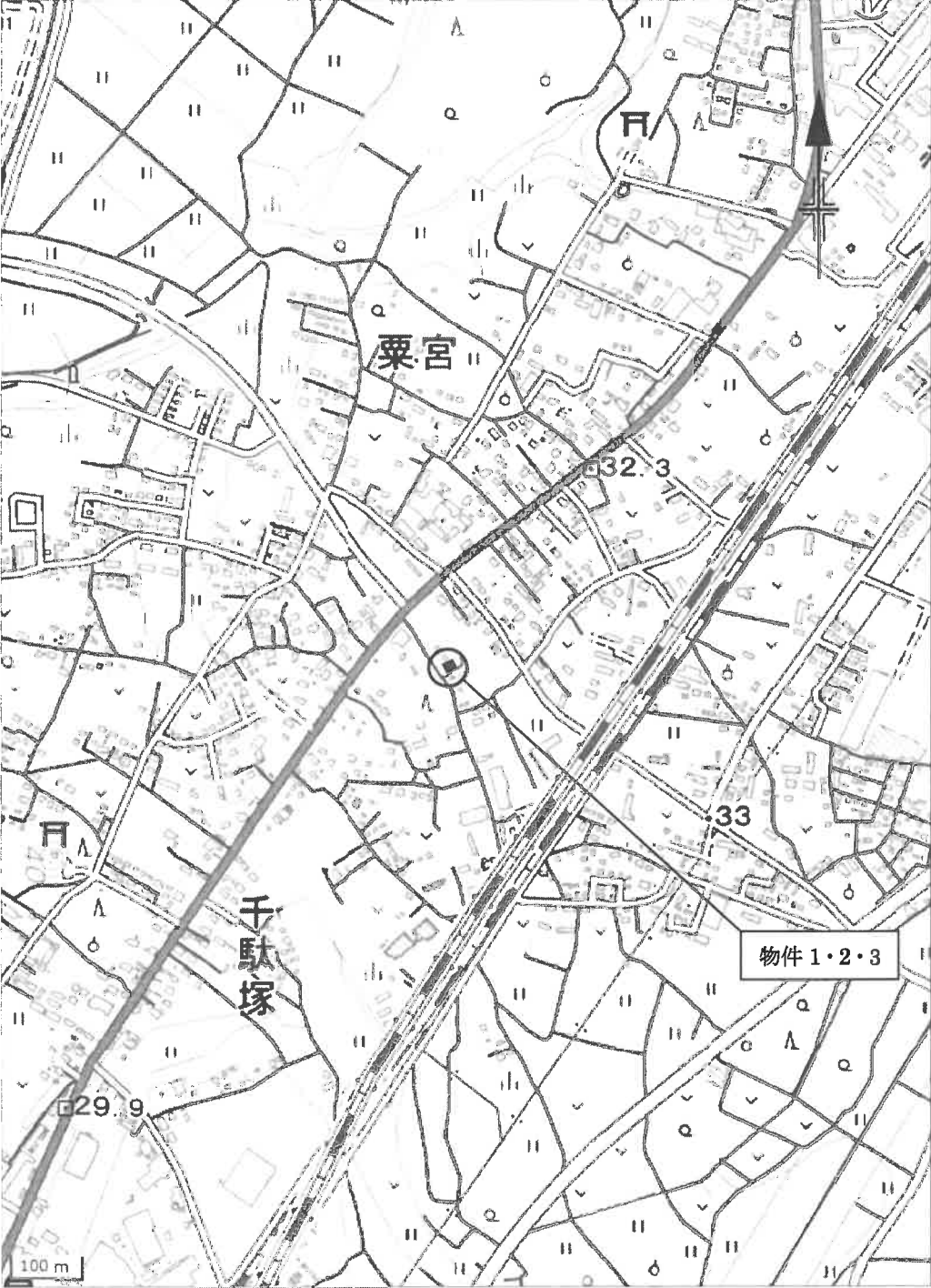
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 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

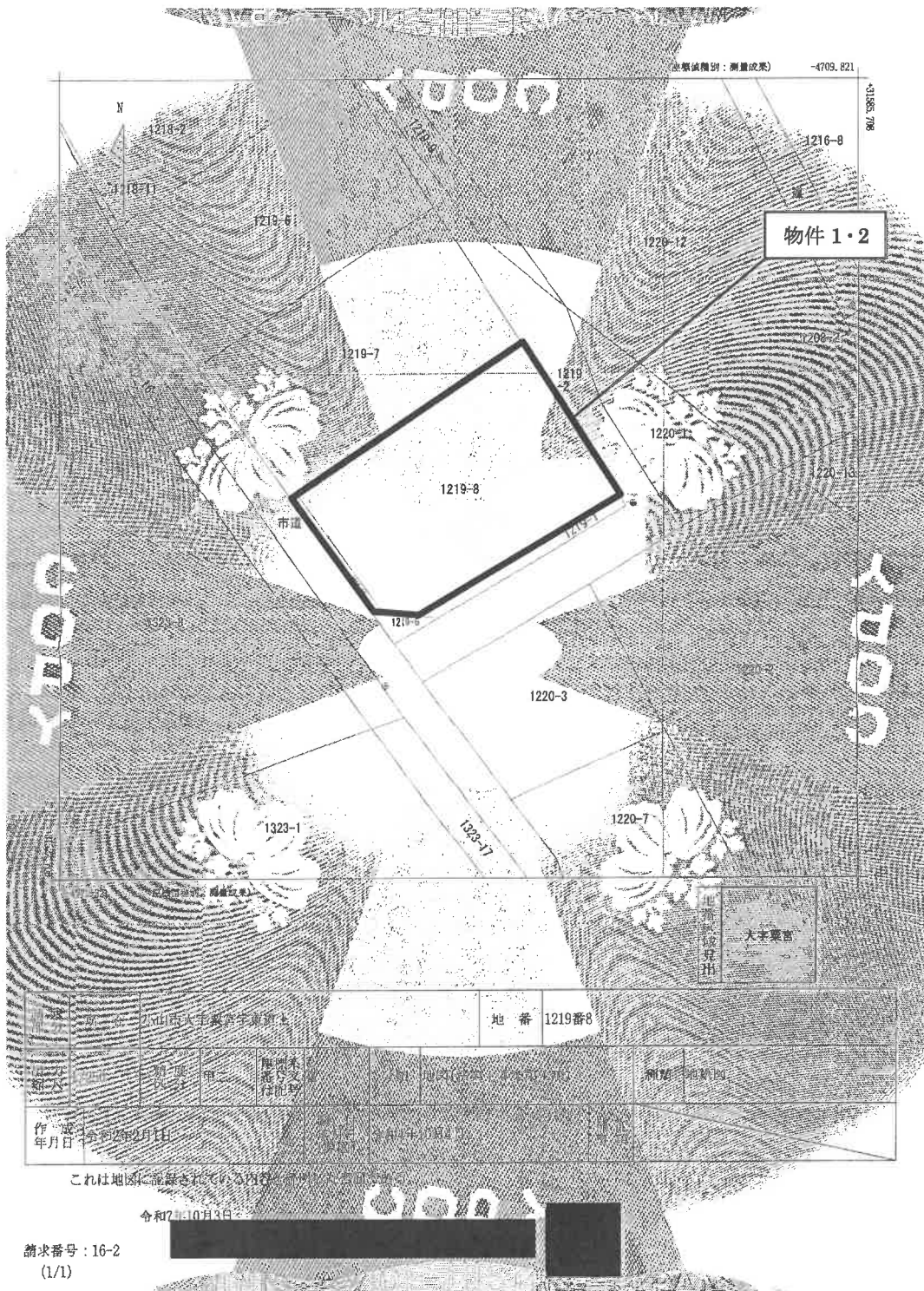
以 上

位 置 図

地理院地図
GS Maps



公 図 写



宗 氏	山田大守殿の字新田上			地 番	1219番8
出 典	測 量	市 道	隣地不 能分文 件記号	入 地 積(坪数)	面積(坪数)
作 成 年月日	令和2年2月11日			令和2年10月27日	

これは地図に添付されている内容の写しです。

令和7年10月3日

請求番号：16-2
(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

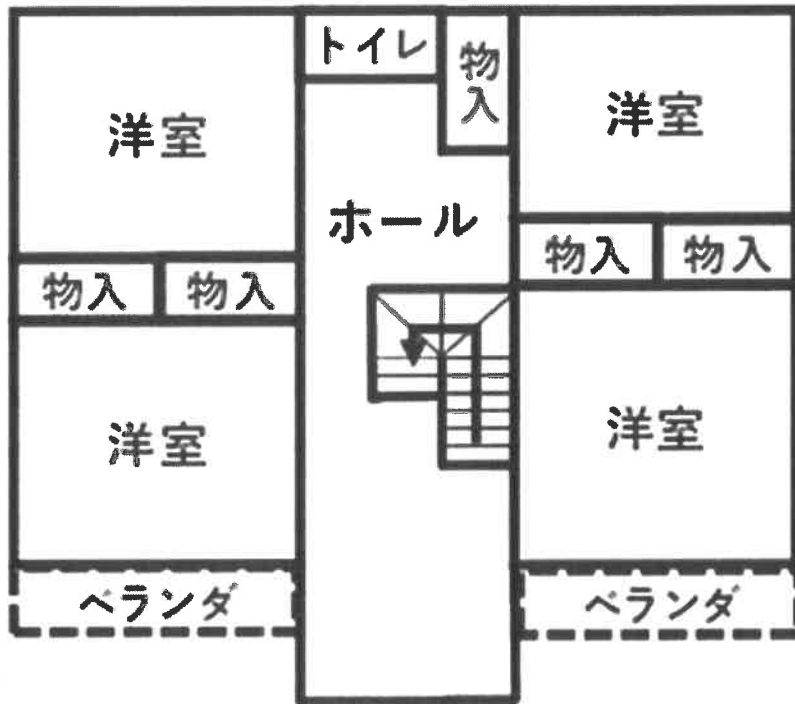
建 物 間 取 図



1F

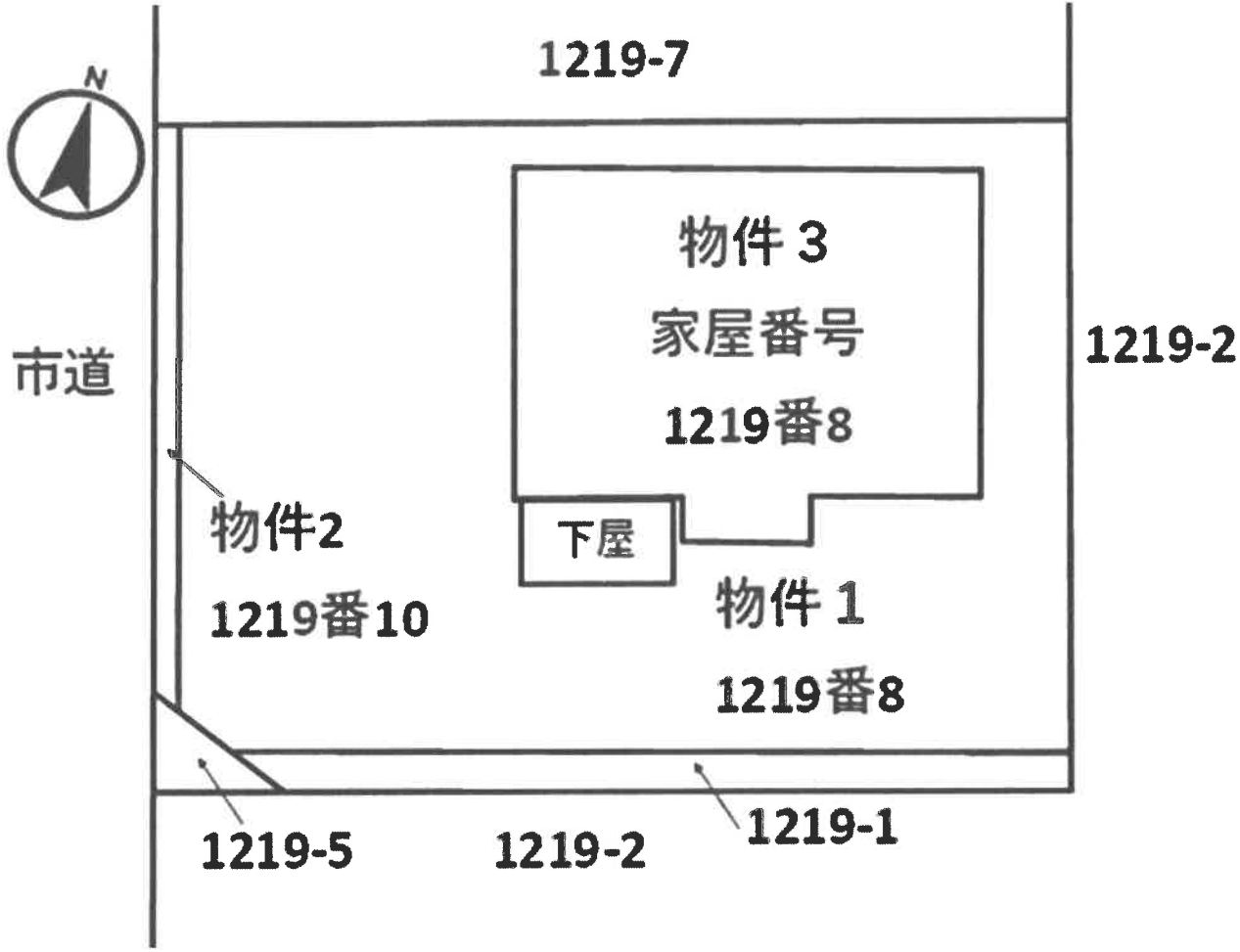


2F



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。