

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 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 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 小山市大字梁字西田
地 番 943番
地 目 宅地
地 積 590.00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 小山市大字梁字西田
地 番 944番1
地 目 宅地
地 積 390.56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 小山市大字梁字西田
地 番 944番2
地 目 宅地
地 積 5.43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
- 4 所 在 小山市大字梁字西田
地 番 945番2
地 目 宅地
地 積 0.82平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 小山市大字梁字西田
地 番 946番1
地 目 宅地
地 積 398.54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

6 所 在 小山市大字梁字西田
地 番 946番2
地 目 宅地
地 積 41.45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

7 所 在 小山市大字梁字北田
地 番 579番3
地 目 宅地
地 積 81.06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

8 所 在 小山市大字梁字北田
地 番 579番1

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 491.93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

9 所 在 小山市大字梁字北田

地 番 578番3

地 目 宅地

地 積 252.37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

10 所 在 小山市大字梁字北田

地 番 578番1

地 目 宅地

地 積 306.02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

11 所 在 小山市大字梁字西田

地 番 945番1

地 目 宅地

地 積 101.17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

物 件 目 録

12 所 在 小山市大字梁字西田946番地1, 945番地1
小山市大字梁字北田578番地1, 579番地1

家屋 番号 946番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレートぶき2階建

床 面 積 1階 349.40平方メートル
2階 33.12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

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 関 怜 美

1 不動産の表示

【物件番号1～12】

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1～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

株式会社 Jack Trading が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～11】

売却対象外の土地(地番937番6)と一体として利用されている。同土地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 小山市大字梁字西田
地 番 943番
地 目 宅地
地 積 590.00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 小山市大字梁字西田
地 番 944番1
地 目 宅地
地 積 390.56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 小山市大字梁字西田
地 番 944番2
地 目 宅地
地 積 5.43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
- 4 所 在 小山市大字梁字西田
地 番 945番2
地 目 宅地
地 積 0.82平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 小山市大字梁字西田
地 番 946番1
地 目 宅地
地 積 398.54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

6 所 在 小山市大字梁字西田
地 番 946番2
地 目 宅地
地 積 41.45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

7 所 在 小山市大字梁字北田
地 番 579番3
地 目 宅地
地 積 81.06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

8 所 在 小山市大字梁字北田
地 番 579番1

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 491.93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

9. 所 在 小山市大字梁字北田

地 番 578番3

地 目 宅地

地 積 252.37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

10. 所 在 小山市大字梁字北田

地 番 578番1

地 目 宅地

地 積 306.02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

11. 所 在 小山市大字梁字西田

地 番 945番1

地 目 宅地

地 積 101.17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

物 件 目 録

12 所 在 小山市大字梁字西田946番地1, 945番地1
小山市大字梁字北田578番地1, 579番地1

家屋 番号 946番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレートぶき2階建

床 面 積 1階 349.40平方メートル
2階 33.12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

令和7年(ケ)第150号
令和8年1月16日受理
令和8年3月26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 小山市大字梁字西田
地 番 943番
地 目 宅地
地 積 590.00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 小山市大字梁字西田
地 番 944番1
地 目 宅地
地 積 390.56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 小山市大字梁字西田
地 番 944番2
地 目 宅地
地 積 5.43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
- 4 所 在 小山市大字梁字西田
地 番 945番2
地 目 宅地
地 積 0.82平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 小山市大字梁字西田
地 番 946番1
地 目 宅地
地 積 398.54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

6 所 在 小山市大字梁字西田
地 番 946番2
地 目 宅地
地 積 41.45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

7 所 在 小山市大字梁字北田
地 番 579番3
地 目 宅地
地 積 81.06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

8 所 在 小山市大字梁字北田
地 番 579番1

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 491.93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

9 所 在 小山市大字梁字北田

地 番 578番3

地 目 宅地

地 積 252.37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

10 所 在 小山市大字梁字北田

地 番 578番1

地 目 宅地

地 積 306.02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

11 所 在 小山市大字梁字西田

地 番 945番1

地 目 宅地

地 積 101.17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

物 件 目 録

12 所 在 小山市大字梁字西田946番地1, 945番地1
小山市大字梁字北田578番地1, 579番地1

家屋 番号 946番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレートぶき2階建

床 面 積 1階 349.40平方メートル
2階 33.12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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県小山市大字梁578番地1
土地	物件1～11
現況地目	■宅地(物件1～11) □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	■建物共有者A、B □その他の者 上記の者が本土地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	物件11土地に便所が、物件7、8土地に物置(浴槽)が、物件2、7土地に物置(事務室)がある
建物	物件12
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(□主である建物 □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倉庫、事務所及び作業場として使用している ■「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

占有者及び占有権原 (物件12関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社 Jack Trading
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■株式会社 Jack Trading (占有者)代表者C)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年3月15日
最初の契約日	令和4年3月15日
契約等期間	令和4年3月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月14日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和7年3月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和10年3月14日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら (契約書上は合同会社エヌエイチエス) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金26万円 (毎月27日限り翌月分支払) <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 checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金52万円 <input type="checkbox"/> 保証金) 円)
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 車両置場・修理場以外の目的での使用不可等、契約書頭書(9)に記載
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有者会社代表者)	<p>1 私の会社では、中古トラックの展示、修理を行っています。建物共有者のAやBと会ったことはありません。</p> <p>2 当社は令和4年3月から3年間、仲介不動産会社を通じて、本件建物を賃借しました。そして、現在は昨年3月に契約が更新され、令和10年3月14日まで賃借するという契約を結んでいます。この契約について、仲介不動産会社から転貸借契約であるという話を聞いたことはありませんし、当社は事業用賃貸借契約を結んだという認識です。</p>
■ D (賃貸借契約仲介不動産会社代表者)	<p>1 本件建物に関する「事業用賃貸借契約書(倉庫)」は、あくまで転貸借契約という認識です。令和4年3月の契約締結前に、物件12の共有者らと、今回の契約の貸主である合同会社エヌエイチエスとの間で、賃貸借契約を結ぶ予定であるということは当時の直接の担当者から口頭で聞いていたが、同人が昨年亡くなってしまったので、詳細は分かりません。契約書の有無も分かりません。</p> <p>2 占有者会社が裁判所に提出した契約書に、令和4年3月15日付け(貸主A)のものと、令和4年3月11日付け(貸主合同会社エヌエイチエス)のものがあるとお聞きしましたが、日付や時系列に大きな意味はなく、貸主が合同会社エヌエイチエスのものが正しいという認識です。当社も、賃料は合同会社エヌエイチエスに払い続けています。</p> <p>3 Aとは15年位の付き合いがありますが、合同会社エヌエイチエスという会社が具体的にどういう会社なのかは分かりません。Aは現在、日本にはおらず、いつ戻ってくるかなどは分かりません。</p>
■ E (債務者会社社員)	<p>執行官からの書面が会社のポストに入っていたので連絡しました。私は少し前にこの会社に入りました。常駐している訳ではありません。社長のAとは会ったこともないし、どこにいるのかも分かりません。Bについては日本にいるとは思いますが、日本語は理解できないと思います。</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

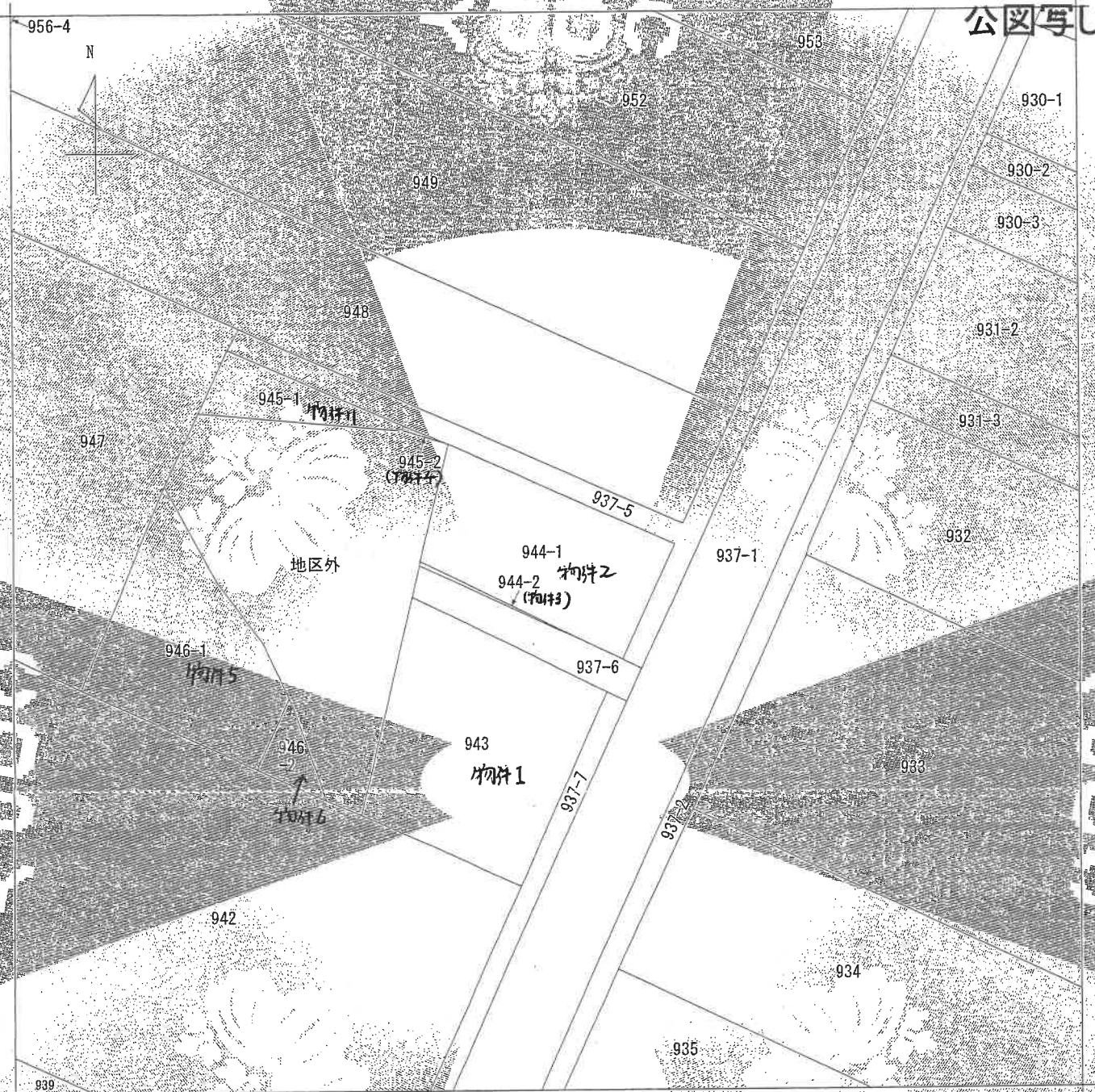
- 1 現況及び前記利害関係人の陳述により本件各物件の占有状況を5、6枚目のとおり認めた。
- 2 物件の共有者Aが代表を務める債務者会社を訪ねたところ、事務所はあったが、常駐の社員はいなかった。その後、同社の社員から連絡があったが、同会社代表者兼物件の共有者Aと物件共有者Bについては、どこにいるのか不明との回答だった。
- 3 物件所在地に臨んだところ、占有者会社が中古トラックの展示、修理業を営んでいた。令和4年から事業用賃貸借契約を結び、物件12を倉庫として事業を行っているが、当契約の仲介不動産会社によれば、物件共有者らと当契約の貸主(合同会社エヌエイチエス)との間に、詳細は不明だが、賃貸借契約を結ぶ予定だという話を聞いていたので、当契約は転貸借契約との認識であるとのことであった。しかし、当契約に関する重要事項説明書の貸主欄には物件12共有者らが記載されており、かつ、占有者会社代表者Cによれば、当契約が転貸借契約であるとの説明を一切受けていないし、そうした認識もないとのことであった。また、物件共有者Aが代表を務める合同会社エヌエイチエスの実体についても、不明瞭な部分が多い。よって、本件各土地は土地共有者らが本件建物の敷地として使用し、本件建物は占有者会社が賃貸借契約に基づいて事業を行い、管理占有しているものと考えられる。
- 4 物件11土地に便所が、物件7、8土地に物置(浴槽)が、物件2、7土地に物置(事務室)があるが、いずれも動産である。
- 5 物件1土地と物件2、3土地との間に、旧建設省所有の目的外土地(地番937番6)があり、境界は不明瞭である。
- 6 物件1、2土地の南東側に幅員約9.5mの舗装県道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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
R8年1月29日(木) 11:35-11:40	債務者会社	全戸不在のため、催告書を投函
R8年1月29日(木) 13:55-14:10	小山市役所	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R8年2月3日(火) 13:50-14:20	物件所在地	占有者会社担当者と面談
R8年2月10日(火)	当庁	債務者会社社員から電話 (物件共有者らの現況につき聴取)
R8年3月3日(火) 9:45-10:45	物件所在地	占有者会社代表者Cと面談 屋内写真撮影 評価人同行
R8年3月3日(火) 16:10-16:20	宇都宮地方法務局	目的外土地の全部事項証明書取得
R8年3月23日(月)	当庁	仲介不動産会社代表者Dと電話 (契約内容確認)
<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

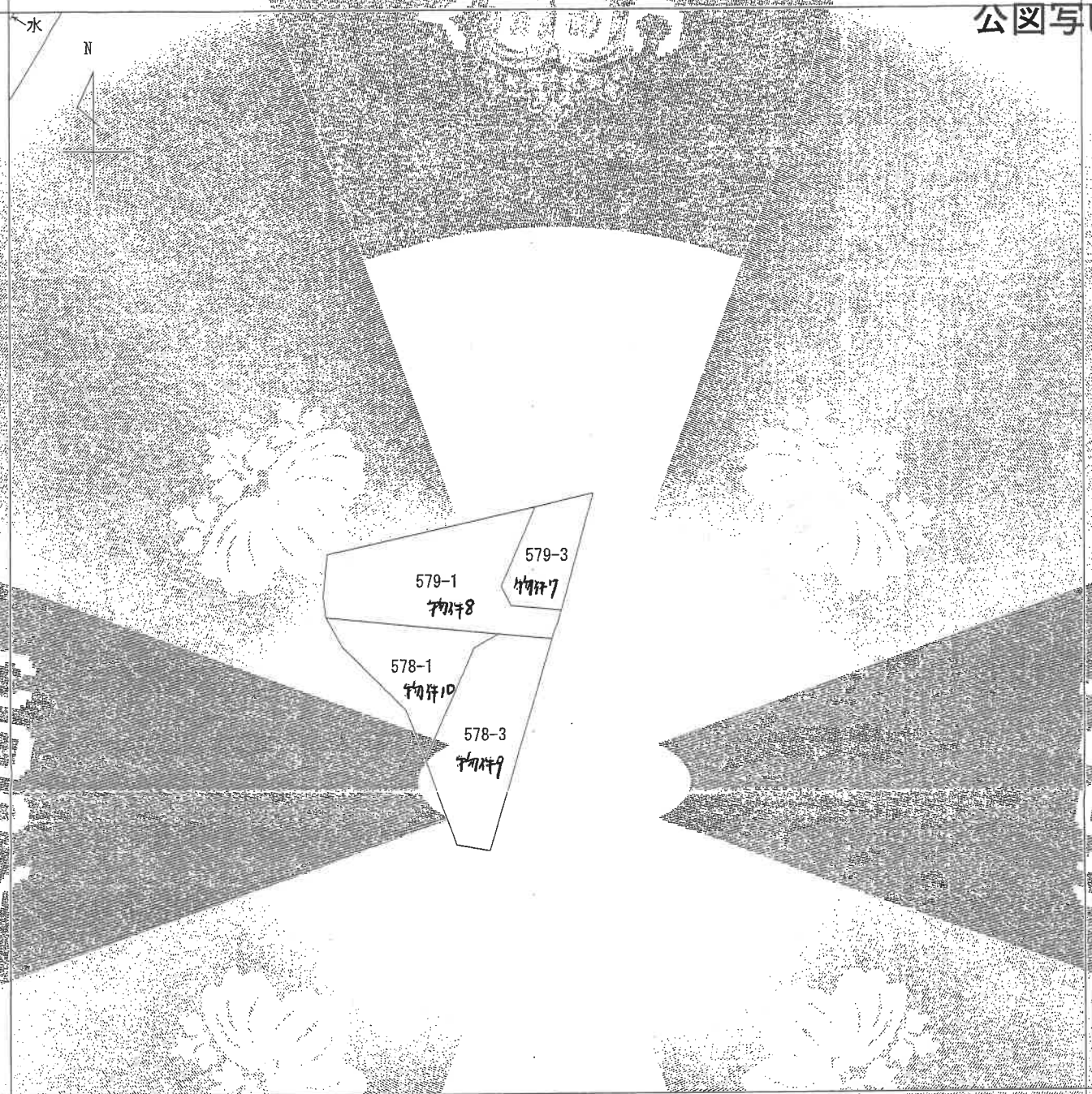
公図写し



地番区域見出し
大字梁

請求部	所在	小山市大字梁字西田				地番	944番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号 又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和59年7月10日		備付年月日 (原図)	昭和62年7月1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。
 (宇都宮地方務局小山出張所管轄)
 令和7年12月11日
 宇都宮地方務局
 登記官



(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。

大字梁
大字梁
地番区域見出し

請求部	所在	小山市大字梁字北田		地番	579番3
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号 記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日 (原図)	平成2年1月10日	補記事項	
				種類	旧土地台帳附属地図

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12月11日

宇都宮地方務局

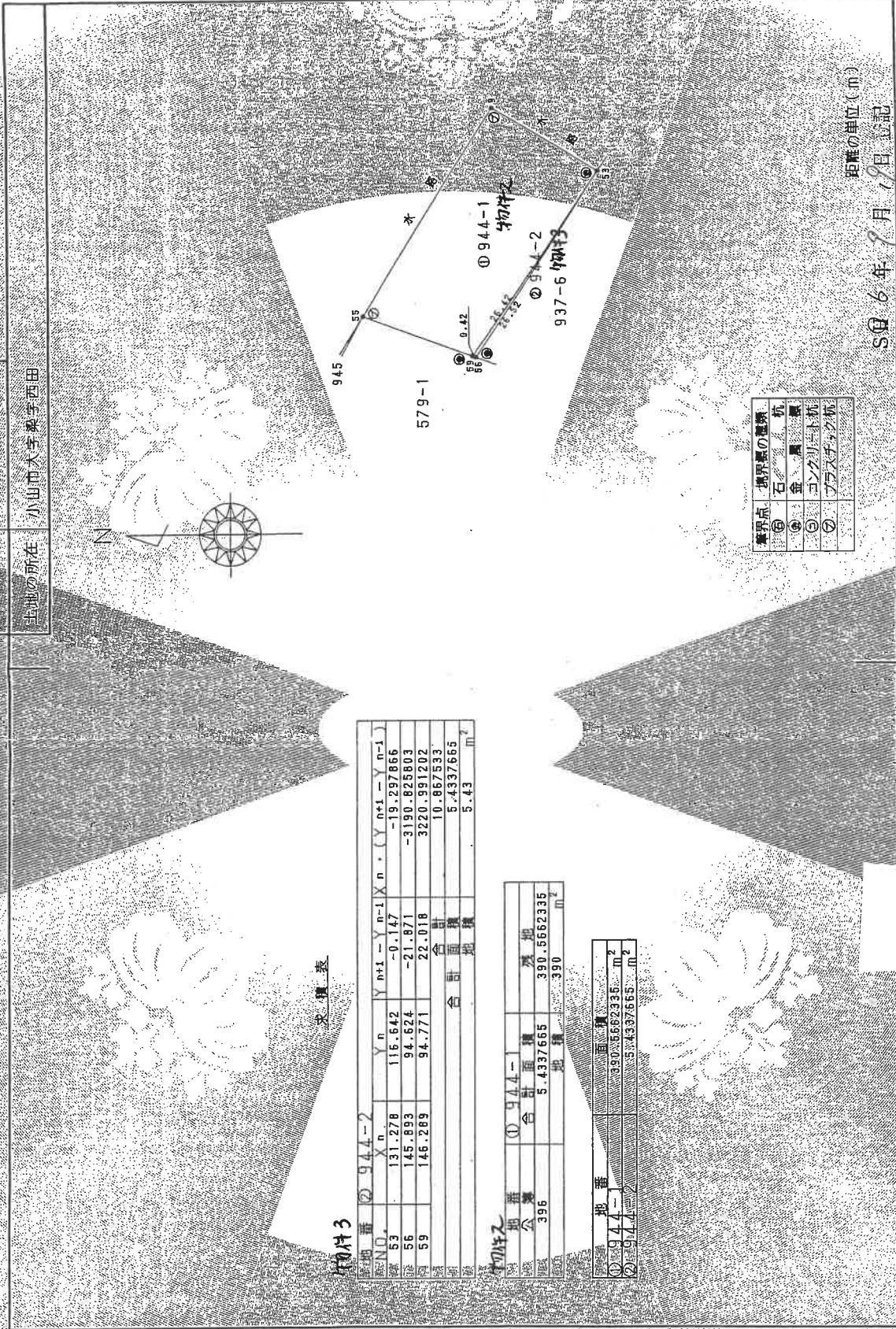
請求番号：7-9

登記官

地積測量図

地積測量図 944-1

所在地 小山市大字桑子西田



距離の単位 (m)

昭和66年9月19日登記

縮尺 1/500

境界点	境界線の種類
⑤	石
⑥	金
⑦	コンクリート
⑧	プラスチック

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _{n+1} - X_{n-1}}}	Y _{n+1} * X_{n-1}} - Y_{n-1} * X_{n+1}}}}
53	131.278	116.642	-0.147	-19.2978666	
55	145.893	94.624	-21.871	-3190.825803	
59	146.289	94.771	22.018	3220.991292	
合計				10.867593	
合計面積				5.4337665	m ²

地番	① 944-1
面積	396
合計面積	5.4337665
残地	390.5662335
面積	390

地番	② 944-2
面積	390.5662335
合計面積	5.4337665

製作者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成66年9月19日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である
 (宇都宮地方事務所 小山出張所 調査員)
 令和7年12月11日 宇都宮地方事務所 登記官

(2枚目)

地積測量図写し

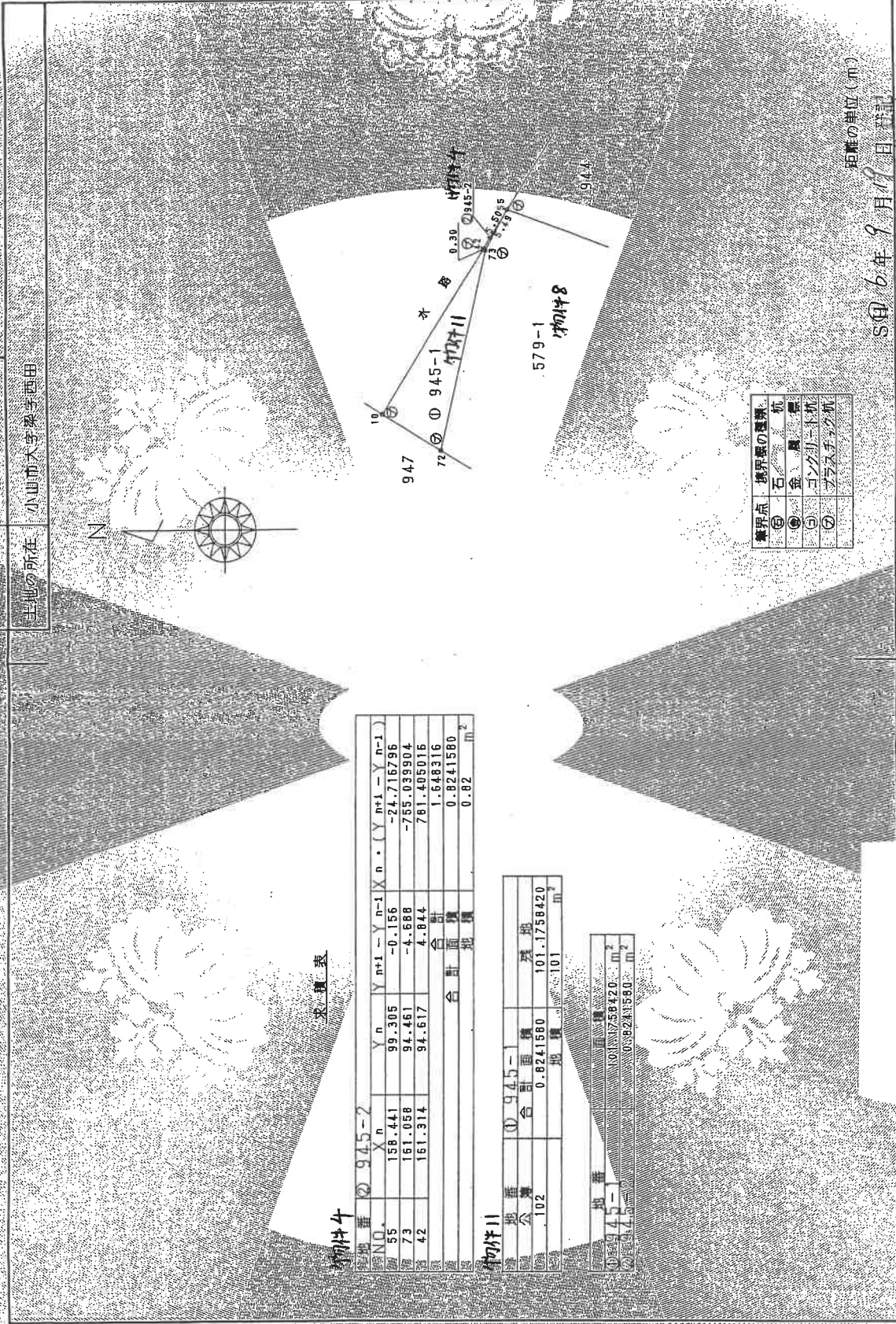
登記年月日：平成6年9月19日

地積測量図

0054350

前 945
地積簿 945-2 945-1

土地の所在 小山市大字桑手西田



境界点	境界線の種類
◎	石
○	金
○	木
○	コンクリート
○	プラスチック

距離の単位 (m)

S 6年 9月 19日 登記

縮尺 1/500

求積表

地積簿	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
945-2	158.441	99.305	-0.156	-24.716796
73	161.058	94.461	-4.688	-755.039904
42	161.314	94.617	4.844	781.405016
合計				1.648316
合計面積				0.8241580 m ²
合計地積				0.82

物件II

地積簿	945-1
面積	102
合計面積	0.8241580
地積	101

地積簿	面積
945-1	101.758420 m ²
945-2	0.8241580 m ²

申請人

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

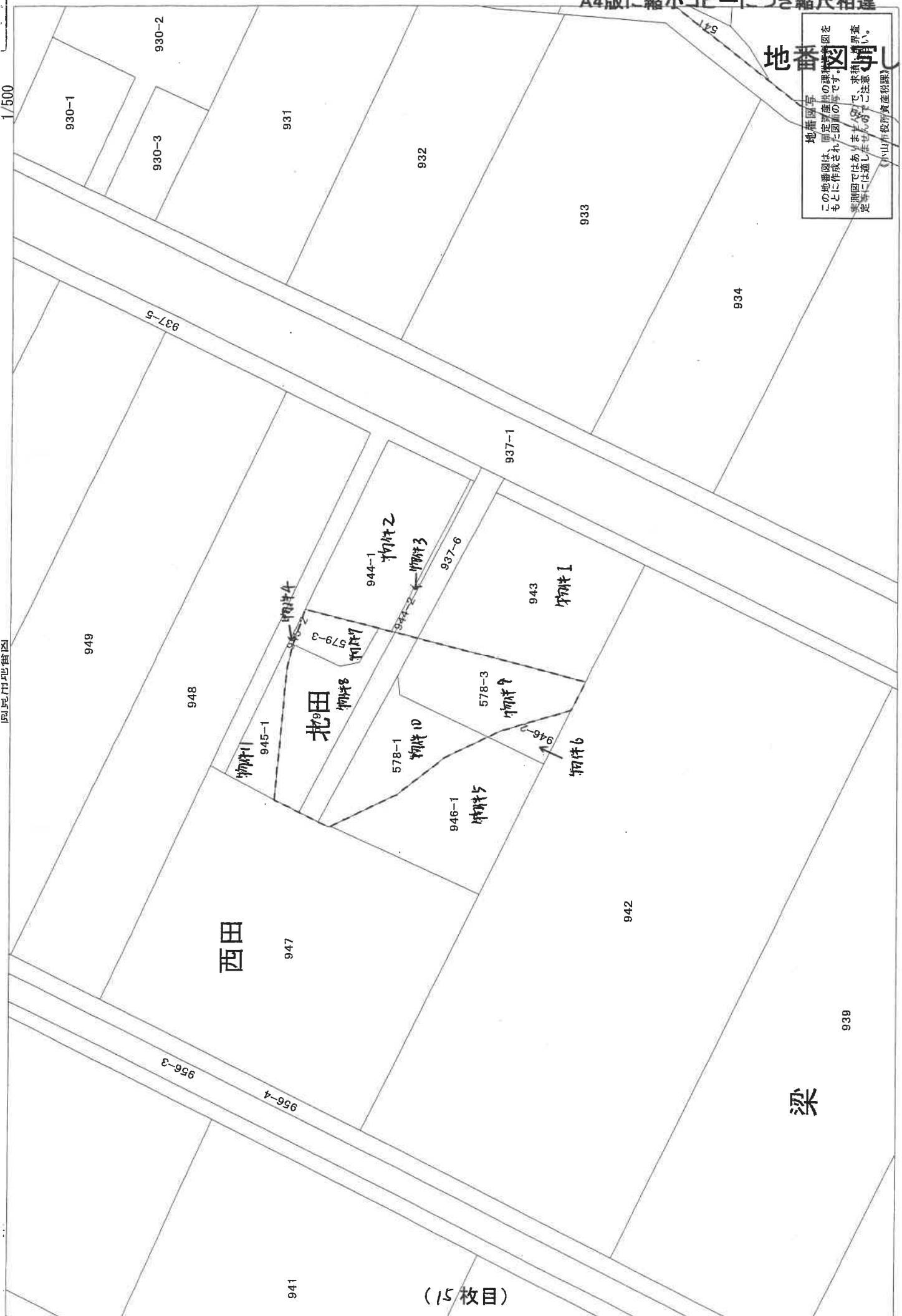
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (金 都 宮 地 方 法 務 局 小 山 出 発 所 直 轄)
 令和 7 年 12 月 11 日 宇 都 宮 地 方 法 務 局 登記官

(13枚目)

地籍図写

地籍図写
 この地籍図は、原簿（原簿の謄本）を
 もとに作成された図面の写です。
 測量図ではありませんが、求積し
 定算には適しませんが、注意
 岡山市役所（資産税課）

発行日：令和8年1月29日

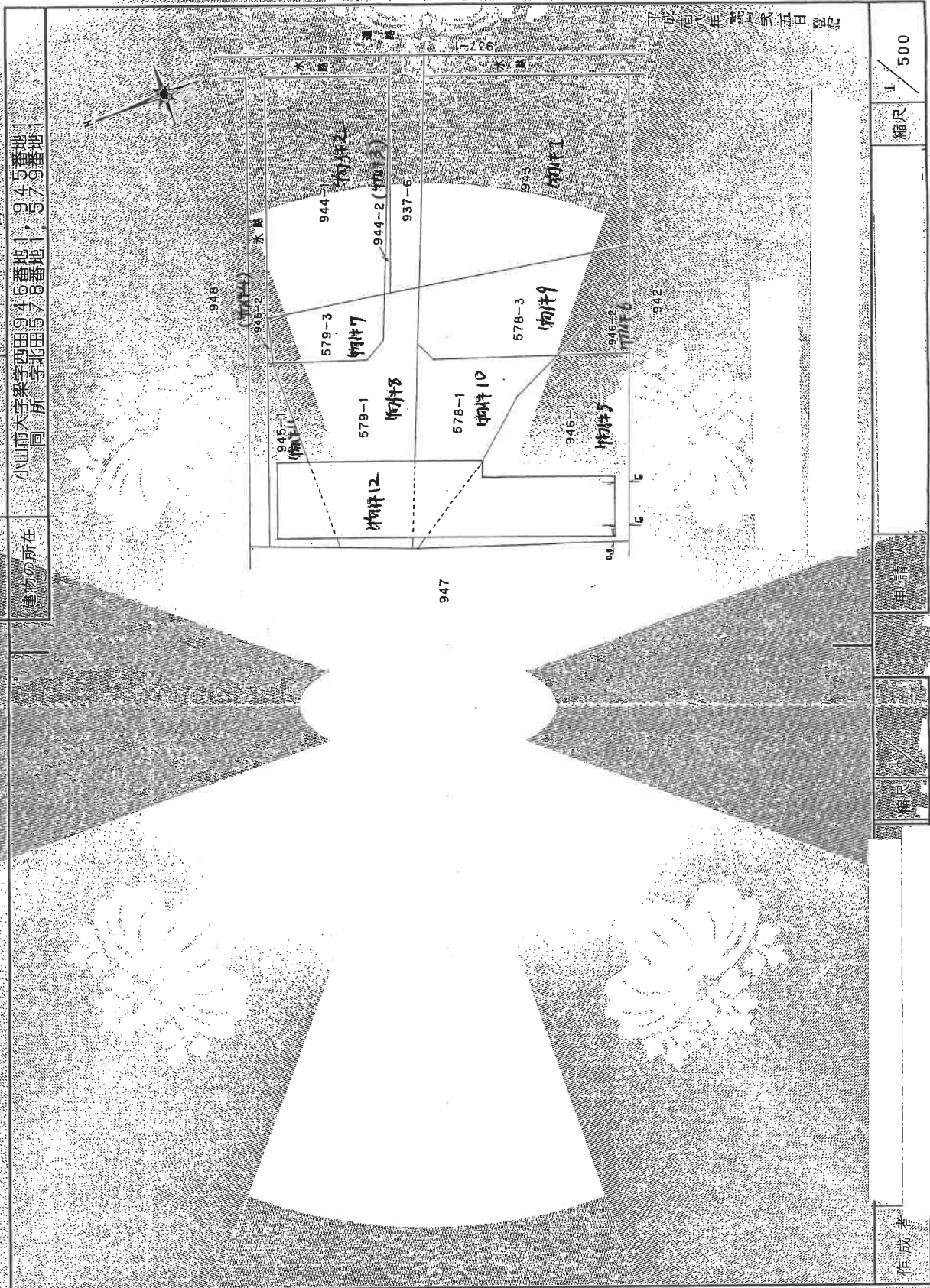


建物図面写し

平成18年12月25日登記

建物図面 各階平面図

家屋番号	946-1
建物の所在	小山町大字桑字西田946番地1、945番地1、 同所字北田578番地1、579番地1



縮尺 1/500

作成者

申請人

登記年月日：平成18年12月25日

1144642

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

(宇都宮地方方法務局 小山出張所 管轄)

令和7年12月11日

宇都宮地方方法務局

登記官

(15枚目)

建築物各階平面図

945-1

945-1

小山市大字梁字西田946番地1, 945番地
同所字北田578番地1, 579番地

家屋番号
建物の所在

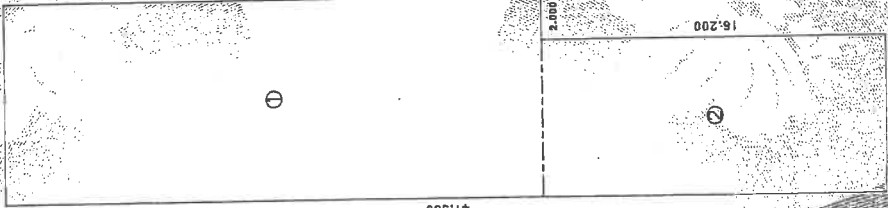
1144643

物件12

2階



1階



求積表
1) $3,600 \times 9,200 = 33,120,000$
床面積 $33,120,000$

求積表
1) $25,300 \times 9,200 = 232,760,000$
2) $16,200 \times 7,200 = 116,640,000$
合床面積 $349,400,000$

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

登記年月日 平成18年12月25日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

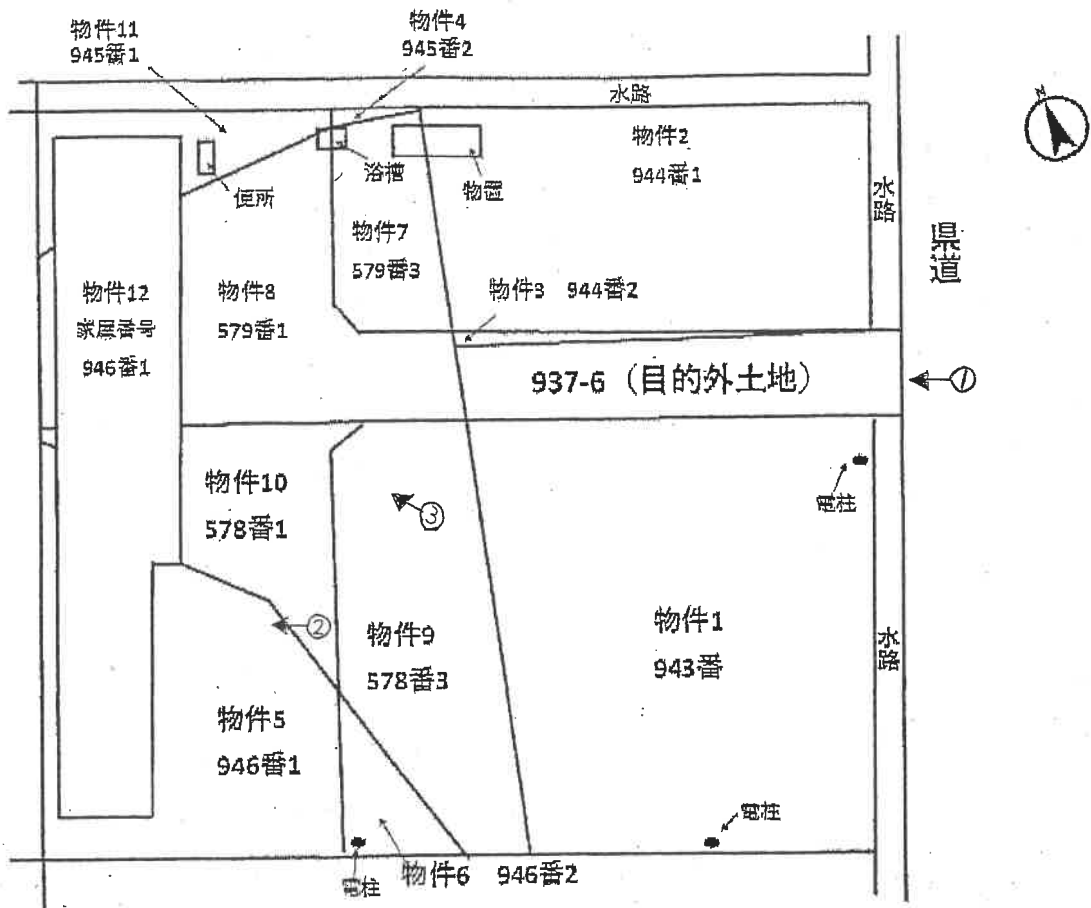
(宇都宮地方支務局 小山出張所管轄)

令和 7年 12月 11日

宇都宮地方支務局

登記官

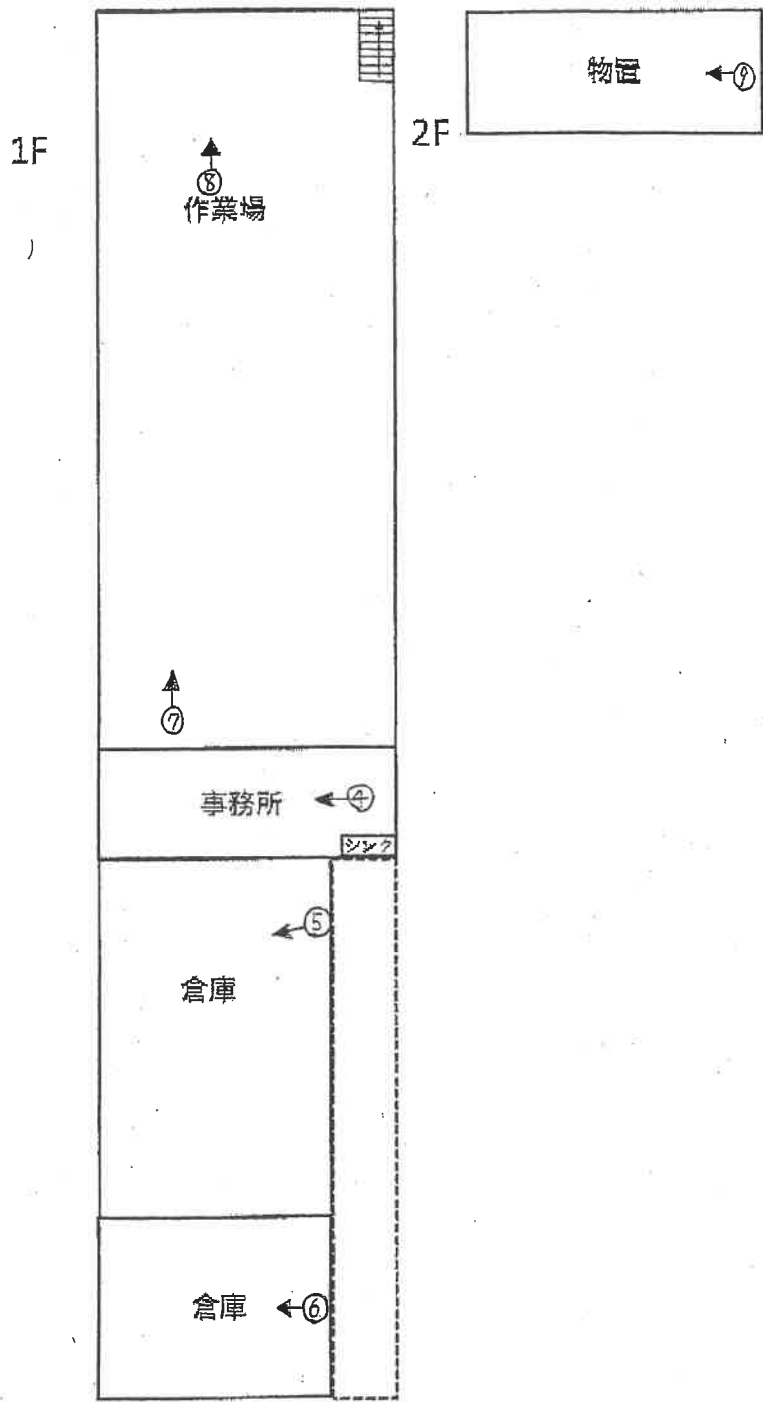
土地建物位置関係図



※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。

←○ 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 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。

←○ 写真撮影位置・方向

写真1



写真2

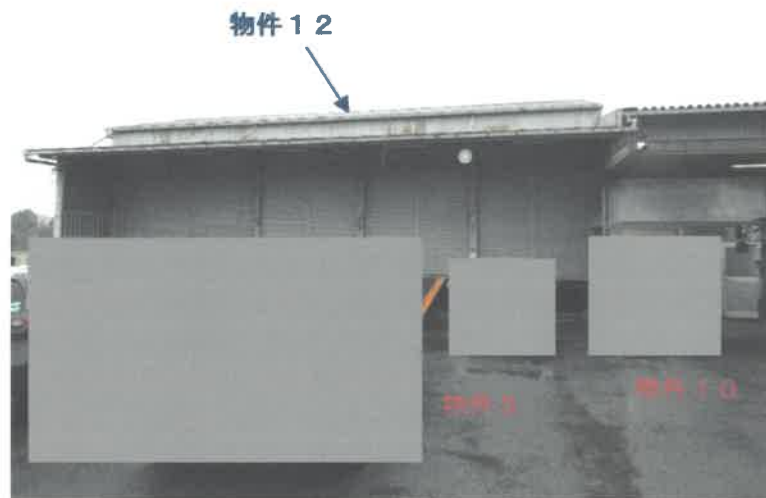


写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



令和 7年（ケ）第 150号
令和 7年12月24日 受 命
令和 8年 3月 3日 現地調査
令和 8年 3月 3日 評 価
令和 8年 4月22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 10,753,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,061,000円
物件2 (土地)	金 2,027,000円
物件3 (土地)	金 28,000円
物件4 (土地)	金 4,000円
物件5 (土地)	金 620,000円
物件6 (土地)	金 215,000円
物件7 (土地)	金 420,000円
物件8 (土地)	金 766,000円
物件9 (土地)	金 1,310,000円
物件10 (土地)	金 476,000円
物件11 (土地)	金 158,000円
物件12 (建物)	金 1,668,000円

1. 一括価格は、物件1から物件12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5、8、10、11の土地の内訳価格は物件12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12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	在小山市大字梁字西田 943番 宅地 590.00㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 地積	在小山市大字梁字西田 944番1 宅地 390.56㎡	登記簿とほぼ同じ
3	所在地 地積	在小山市大字梁字西田 944番2 宅地 5.43㎡	登記簿とほぼ同じ
4	所在地 地積	在小山市大字梁字西田 945番2 宅地 0.82㎡	登記簿とほぼ同じ
5	所在地 地積	在小山市大字梁字西田 946番1 宅地 398.54㎡	登記簿とほぼ同じ
6	所在地 地積	在小山市大字梁字西田 946番2 宅地 41.45㎡	登記簿とほぼ同じ
7	所在地 地積	在小山市大字梁字北田 579番3 宅地 81.06㎡	登記簿とほぼ同じ
8	所在地 地積	在小山市大字梁字北田 579番1 宅地 491.93㎡	登記簿とほぼ同じ
9	所在地 地積	在小山市大字梁字北田 578番3 宅地 252.37㎡	登記簿とほぼ同じ
10	所在地 地積	在小山市大字梁字北田 578番1 宅地 306.02㎡	登記簿とほぼ同じ

番号	所在等	登 記	現 況
11	所在地 地目 地積	小山市大字梁字西田 945番1 宅地 101.17㎡	登記簿とほぼ同じ
12	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字梁字西田946番地1、 945番地1 小山市大字梁字北 田578番地1、579番地1 946番1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレ トぶき2階建 1階 349.40㎡ 2階 33.12㎡	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, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11）

位置・交通	JR水戸線「結城」駅の北東方、約2.4km（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、主要地方道宇都宮結城線沿いに事業所や一般住宅等が散見されるほかは農地が多く残存する地域である。当地域は、結城市街地に比較的近いが、公法上市街化調整区域に指定されていることもあり、今後も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	（物件1～11） 地積：2,659.35㎡ 間口：約43m 奥行：約57m 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：中間画地	
接面道路の状況	南東約9.5m舗装県道（宇都宮結城線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	（物件1～11） 物件12の敷地として利用されている。	
供給処理施設	（物件1～11） 上水道：なし 都市ガス：なし 下水道：あり（農業集落排水） （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	物件12の現況用途が作業場（自動車修理等）であることから土壌汚染を完全に否定することはできないが、土壌汚染対策法による指定（要措置区域及び形質変更時要届出区域）等がないことを確認した。また、周辺地域の土地の地歴（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。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1～11は、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1～11は開発許可を取得しておらず、物件12は違反建築物の可能性が高いとの回答である。本件土地については要件を満たせば都市計画法第34条第9号（沿道サービス施設）等の土地利用が認められる可能性はあるが、現況用途のまま利用を続けた場合、是正命令等が出される可能性があるとのことであり、詳細については小山市建築指導課にて確認のこと。 ・物件1と物件3の間に目的外土地（所在：小山市大字梁字西田937番6、地目：公衆用道路、地積：112㎡、所有者：建設省）が介在するが、現況、物件1～11とともに一体利用されている。なお、当該目的外土地の道路管理者である小山市で確認したところ、当該土地について占用許可を取得している事実は認められなかった。 ・物件1及び物件2と南東側県道との間には水路（所在：小山市大字梁字西田937番5、地目：用悪水路、地積：691㎡、所有者：建設省、所在：小山市大字梁字西田937番7、地目：用悪水路、地積：425㎡、所有者：建設省）が介在しており、本件土地において接道要件を満たすためには水路またぎの協議等が必要となる（詳細については小山市建築指導課にて確認のこと）。 ・本件土地上にはいずれも基礎のない便所、浴槽、物置のほか、電柱2本が存する。 ・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12）

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) 昭和50年月日不詳新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 約1年
仕 様	構 造 鉄骨造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 外 壁 金属板等 内 壁 金属板等 床 コンクリート等
床面積（現況）	1階349.40㎡ 2階33.12㎡ 計 382.52㎡
現況用途等	階 層 地上2階建 現況用途 作業場、倉庫等
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	賃借人が賃借権に基づき使用している。なお、当該賃借権は抵当権設定後に設定されたものであり、抵当権に劣後する賃借権である。
特 記 事 項	・物件12について、1階は作業場、事務所、倉庫から構成され、事務所には簡易な給湯室（シンクあり）が設置されている。また、2階は物置として使用されている。 ・登記上昭和51年に増築とあるが、増築箇所等詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (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	14,200	0.87	590.00		7,289,000
2	14,200	0.87	390.56		4,825,000
3	14,200	0.87	5.43		67,000
4	14,200	0.87	0.82		10,000
5	14,200	0.87	398.54	0.50	2,462,000
6	14,200	0.87	41.45		512,000
7	14,200	0.87	81.06		1,001,000
8	14,200	0.87	491.93	0.50	3,039,000
9	14,200	0.87	252.37		3,118,000
10	14,200	0.87	306.02	0.50	1,890,000
11	14,200	0.87	101.17	0.50	625,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（県）-26

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 15,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.7/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & = & 14,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：物件1～物件11 規模▲10% 土地の一部に公衆用道路▲3%

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（物件5、8、10、11）。

② 物件12 (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
12	100,000	382.52	0.02	765,000

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51年、経済的全耐用年数52年、経済的残存耐用年数約1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1年 / 経済的全耐用年数52年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.02

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
5	2,462,000	0.40	法定地上権	985,000
8	3,039,000	0.40	法定地上権	1,216,000
10	1,890,000	0.40	法定地上権	756,000
11	625,000	0.40	法定地上権	250,000

イ 土地利用権等割合：物件5、8、10、11 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	7,289,000			0.60	0.70	3,061,000
2	4,825,000			0.60	0.70	2,027,000
3	67,000			0.60	0.70	28,000
4	10,000			0.60	0.70	4,000
5	2,462,000	-985,000		0.60	0.70	620,000
6	512,000			0.60	0.70	215,000
7	1,001,000			0.60	0.70	420,000
8	3,039,000	-1,216,000		0.60	0.70	766,000
9	3,118,000			0.60	0.70	1,310,000
10	1,890,000	-756,000		0.60	0.70	476,000
11	625,000	-250,000		0.60	0.70	158,000
12	765,000	+3,207,000	1.00	0.60	0.70	1,668,000

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
一括価格 (合計)						10,753,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内の物件であること、違反建築物の可能性が
あること等による市場性の減退（△40%）

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 (県)-26

所 在：小山市大字鉢形字芋内道上477番3
地 目：宅地
価 格：15,000円／m²
位 置：小金井駅 4,900m(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：997m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西10m 県道
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：農家住宅の周囲に農地も多い県道沿いの住宅地域

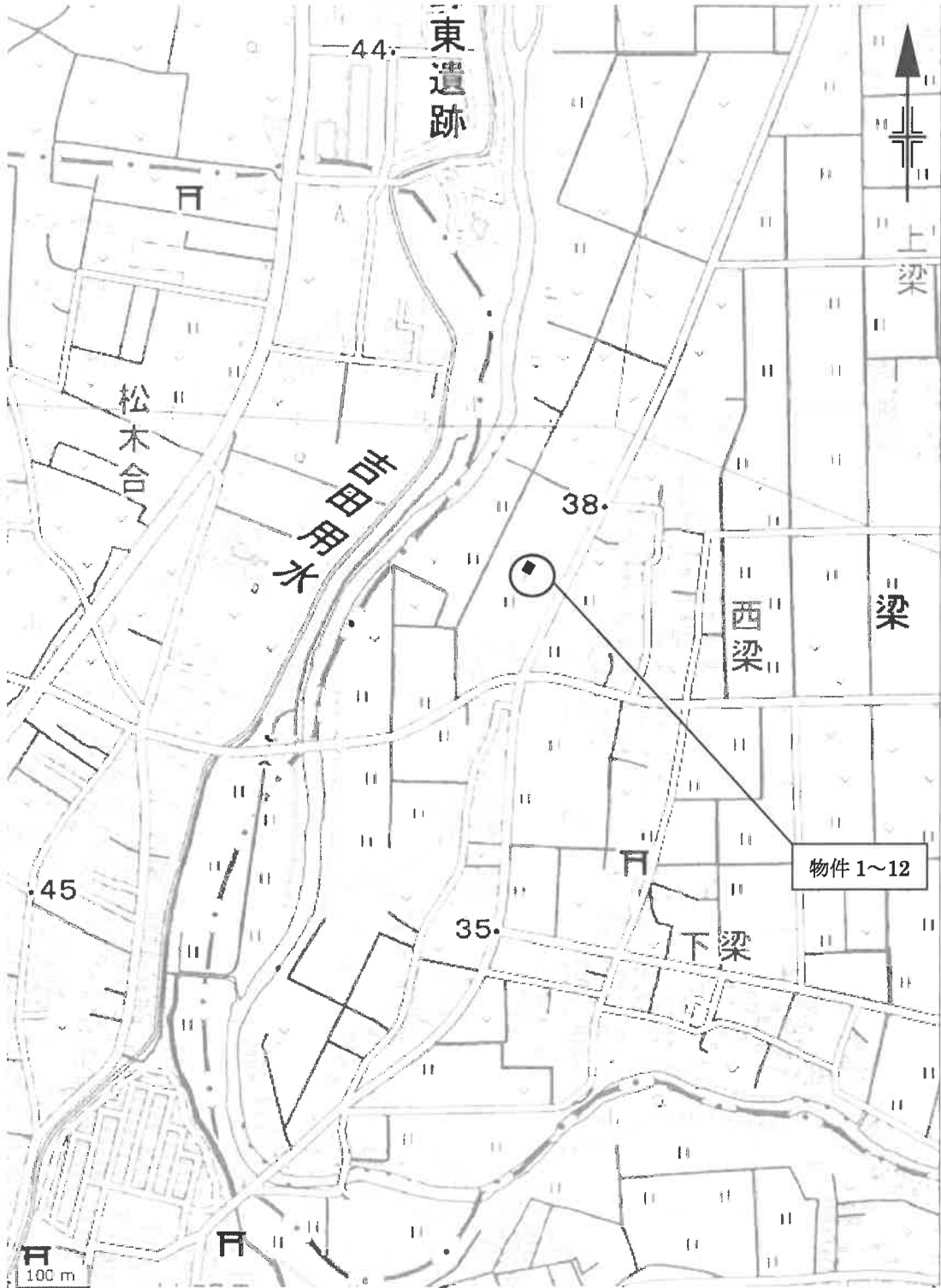
第7 附属資料

- 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

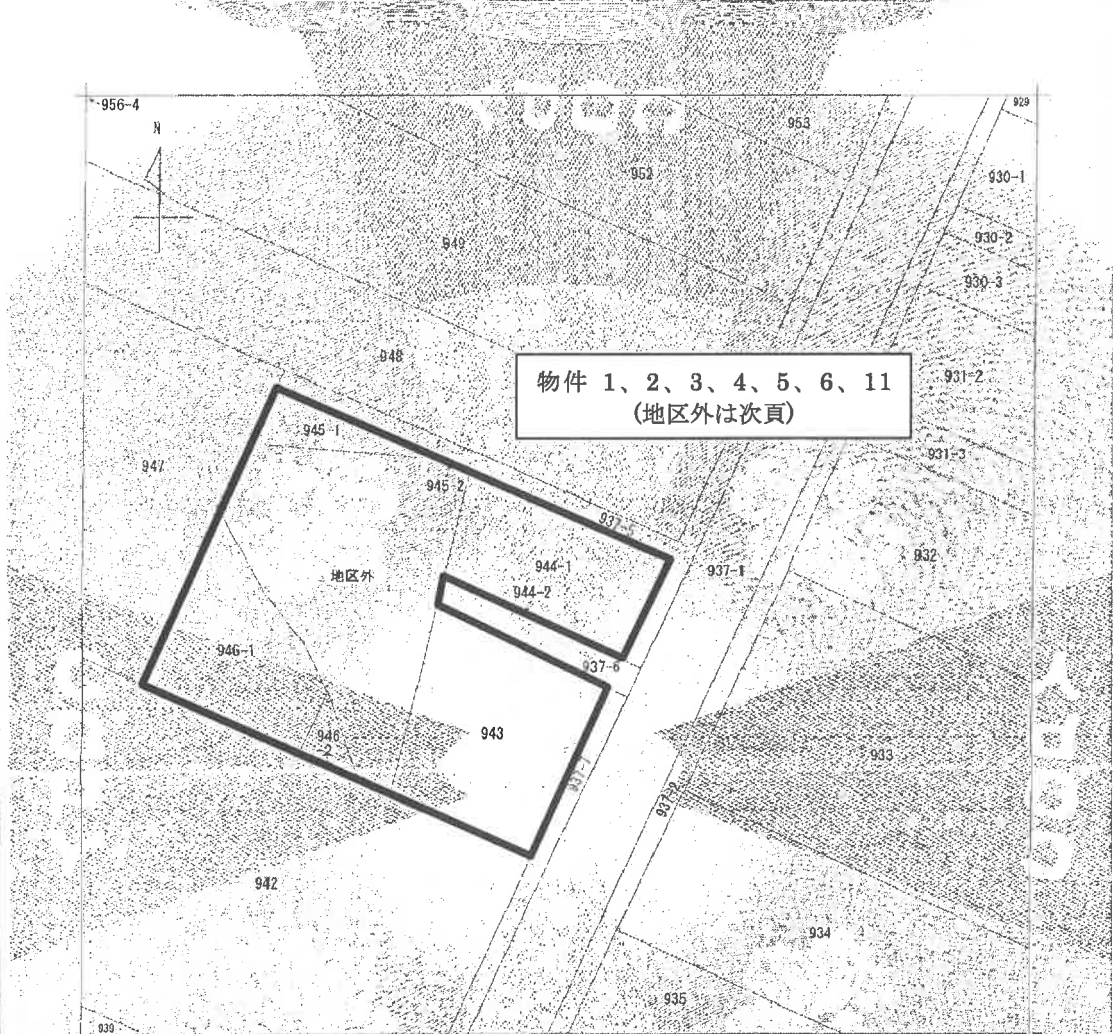
以 上

位 置 図

地理院地図
GSI Maps



公 図 写



物件 1、2、3、4、5、6、11
(地区外は次頁)

地区外
大字堂

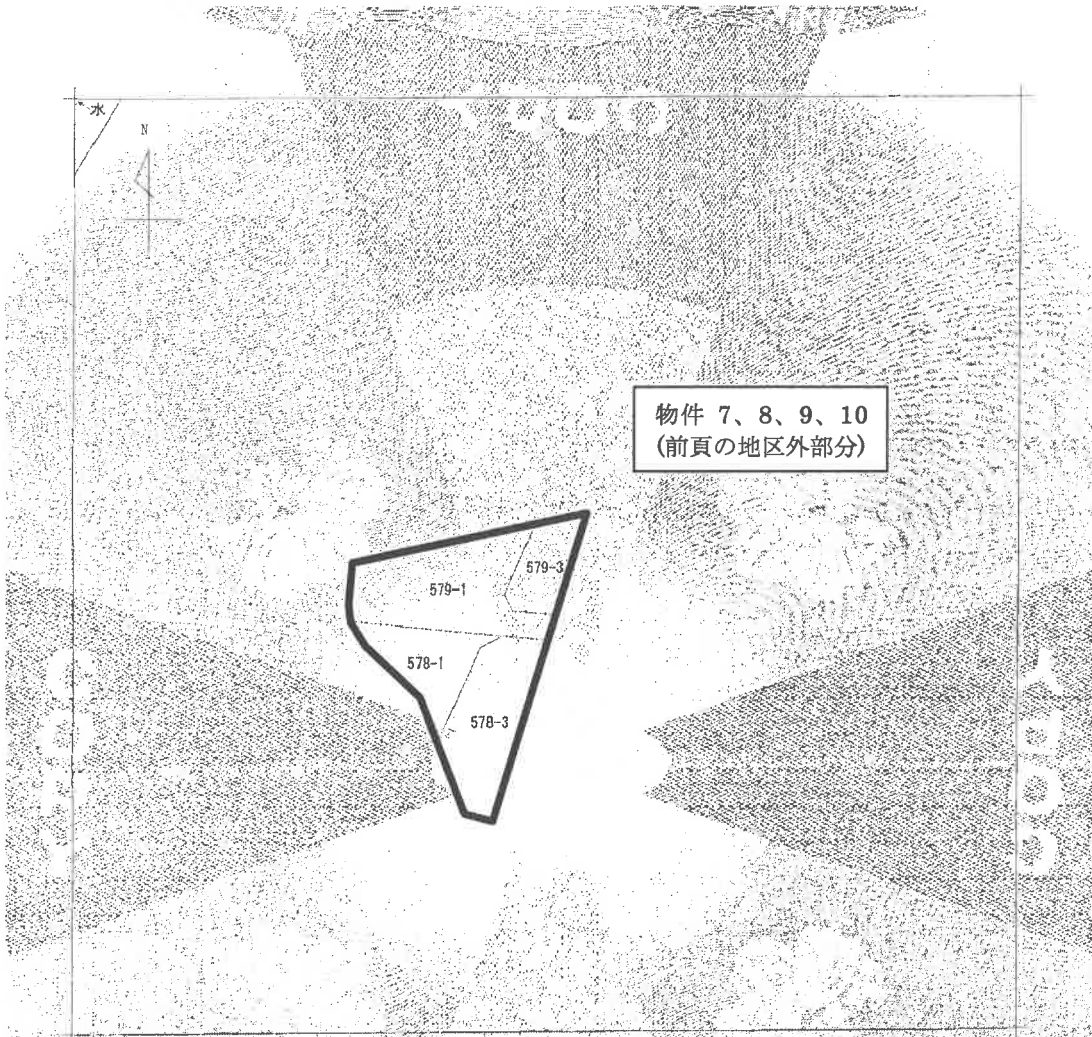
請求 区分	所在地	小山市大字堂字西田	地番	944番1
出力 縮尺	1/500	精度 区分	分類	地区(法第14条第1項)
作成 年月日	昭和59年7月10日	編付 年月日 (原図)	編付 年月日 (縮図)	抽 写 項
		種類		土地改良所在図

これは地図に記録されている内容を証明した真面である。
(宇都宮地方務局小山出張所管轄)
令和7年12月11日

請求番号: 7-1
(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写



(注) 地図に準ずる部分は、上記の図面を期滿に、本不動産登記所直轄の地図が描き分けられるまでの間、これに代わるものとして提出が行われていた例面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

大字系
大字集
地区別見取

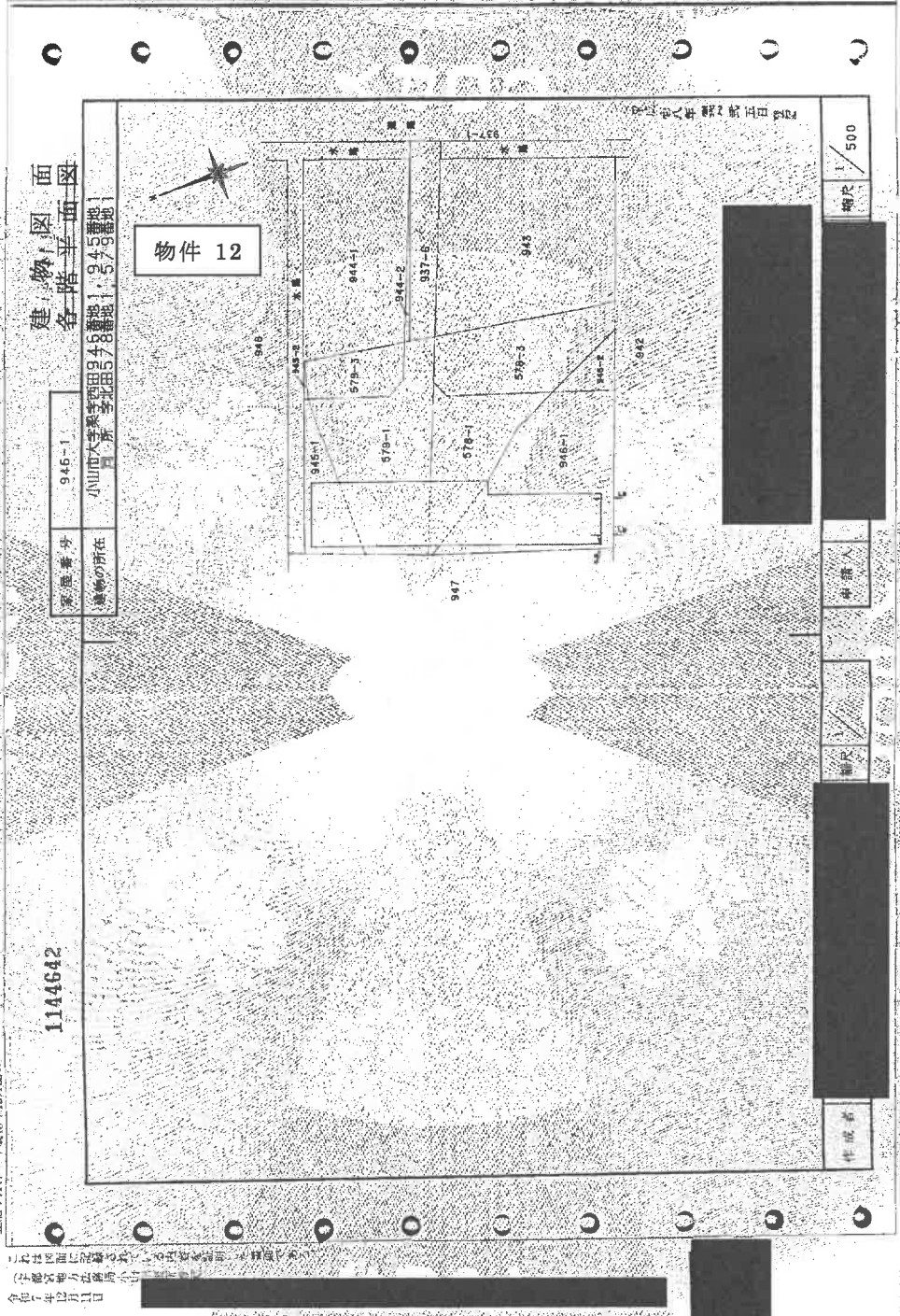
地区区分	所在 小田市大字塚字北目		地番	579番3	
出力縮尺	1/7000	行政区分	登録簿又は行記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			提出年月日(原簿)	平成29年1月10日	抽写項

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。
(学都宮地方務局小田出張所発給)
令和7年12月11日

請求番号: 7-9
(1/1)

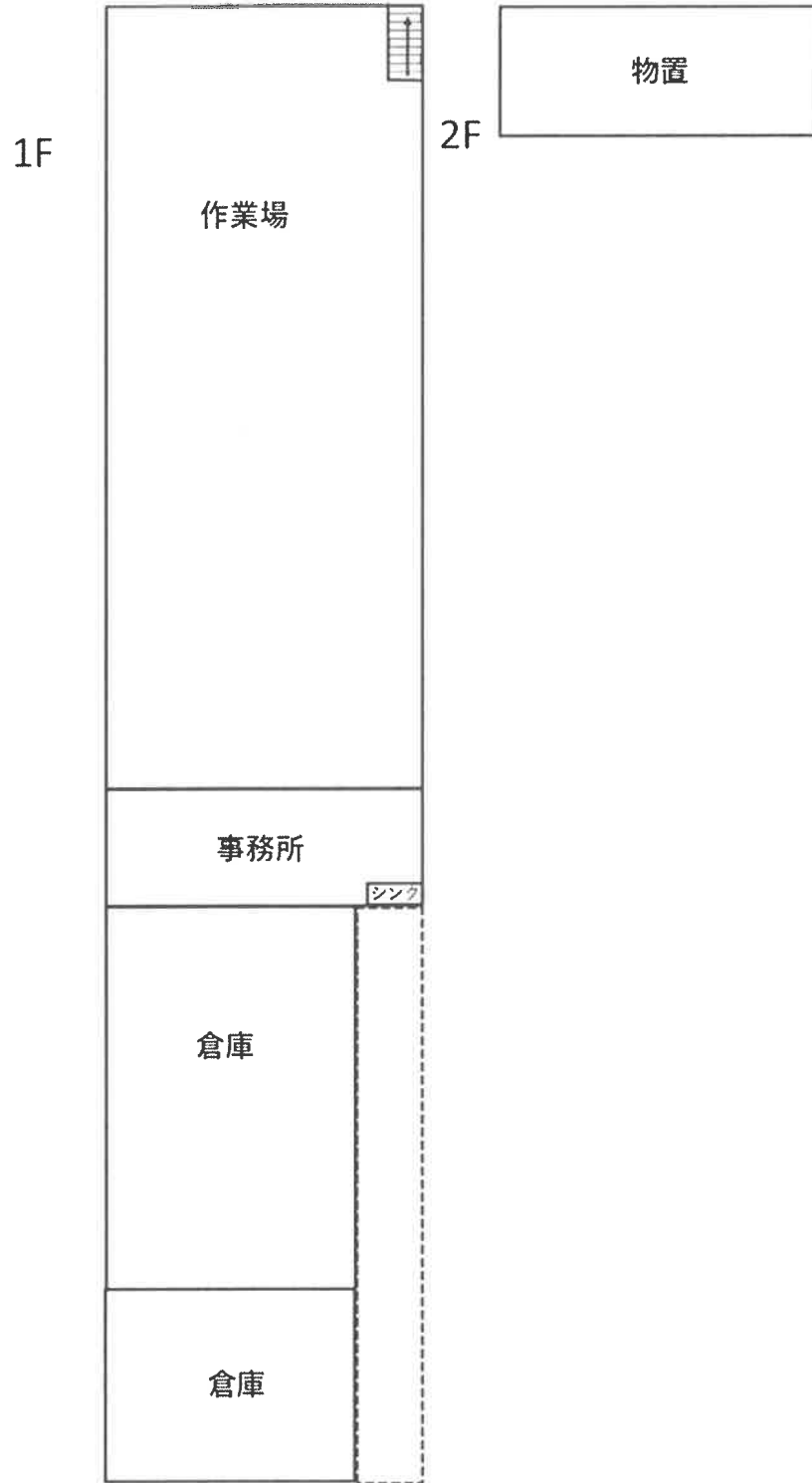
A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建 物 図 面



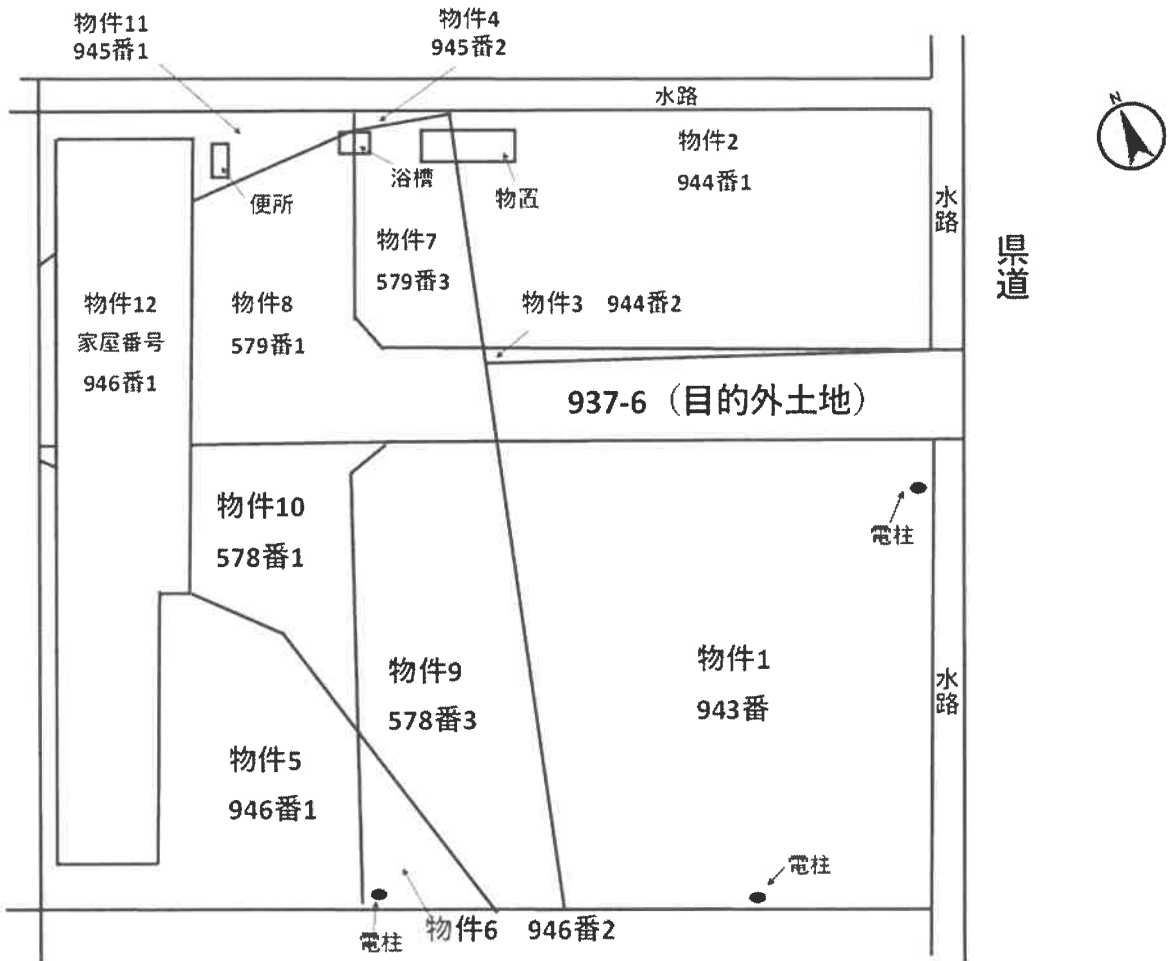
A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建 物 間 取 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。

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。