

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 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 8 月 26 日から<br>令和 8 年 9 月 2 日まで                                                                                            |
| 開札期日                             | 日 時 令和 8 年 9 月 8 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 宇都宮地方裁判所売却場 (1 階)                                                                         |
| 売却決定<br>期日                       | 日 時 令和 8 年 10 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 宇都宮地方裁判所                                                                                 |
| 特別売却<br>実施期間                     | 令和 8 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 11 日 午後 3 時 00 分まで                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8 月 5 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 10,493,000<br>8,394,400 | 一括       | 2,098,600  | 101,700  | 28,378   |
| 1    | 5,612,000               |          |            |          |          |
| 2    | 169,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 4,712,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 小山市美しが丘一丁目  
 地 番 10 番 17  
 地 目 宅地  
 地 積 365.70 平方メートル
  
- 2 所 在 小山市美しが丘一丁目  
 地 番 10 番 20  
 地 目 宅地  
 地 積 11.04 平方メートル
  
- 3 所 在 小山市美しが丘一丁目 10 番地 17  
 家屋 番号 10 番 17  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 69.97 平方メートル  
           2 階 51.34 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 10.58 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8 年 5 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 ～ 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 ～ 3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 小山市美しが丘一丁目  
 地 番 10 番 17  
 地 目 宅地  
 地 積 365.70 平方メートル
  
- 2 所 在 小山市美しが丘一丁目  
 地 番 10 番 20  
 地 目 宅地  
 地 積 11.04 平方メートル
  
- 3 所 在 小山市美しが丘一丁目 10 番地 17  
 家屋 番号 10 番 17  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 69.97 平方メートル  
           2 階 51.34 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 10.58 平方メートル

令和8年(ケ)第 31号  
令和8年4月10日受理  
令和8年5月22日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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 小山市美しが丘一丁目  
 地 番 10 番 17  
 地 目 宅地  
 地 積 365.70 平方メートル
  
- 2 所 在 小山市美しが丘一丁目  
 地 番 10 番 20  
 地 目 宅地  
 地 積 11.04 平方メートル
  
- 3 所 在 小山市美しが丘一丁目 10 番地 17  
 家屋 番号 10 番 17  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 69.97 平方メートル  
           2 階 51.34 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 10.58 平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 住居表示           | 栃木県小山市美しが丘一丁目10番地17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に土地の定着物たるカーポート及びサイクルポート各1基、動産たる物置1基がそれぞれ存在する                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 本建物はオール電化である                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部 令和    年（ ）第    号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日</span> <span>令和    年    月    日</span> </div> </div> </div> |  |  |
| 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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                    |
| ■所有者              | <p>1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。</p> <p>2 本建物はオール電化ですが、屋根にソーラーパネルは設置していません。</p> <p>3 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみといった不具合はありません。</p> <p>4 本建物内で犬1匹と猫3匹を飼っています。リビングには猫の爪研ぎ痕があります。</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

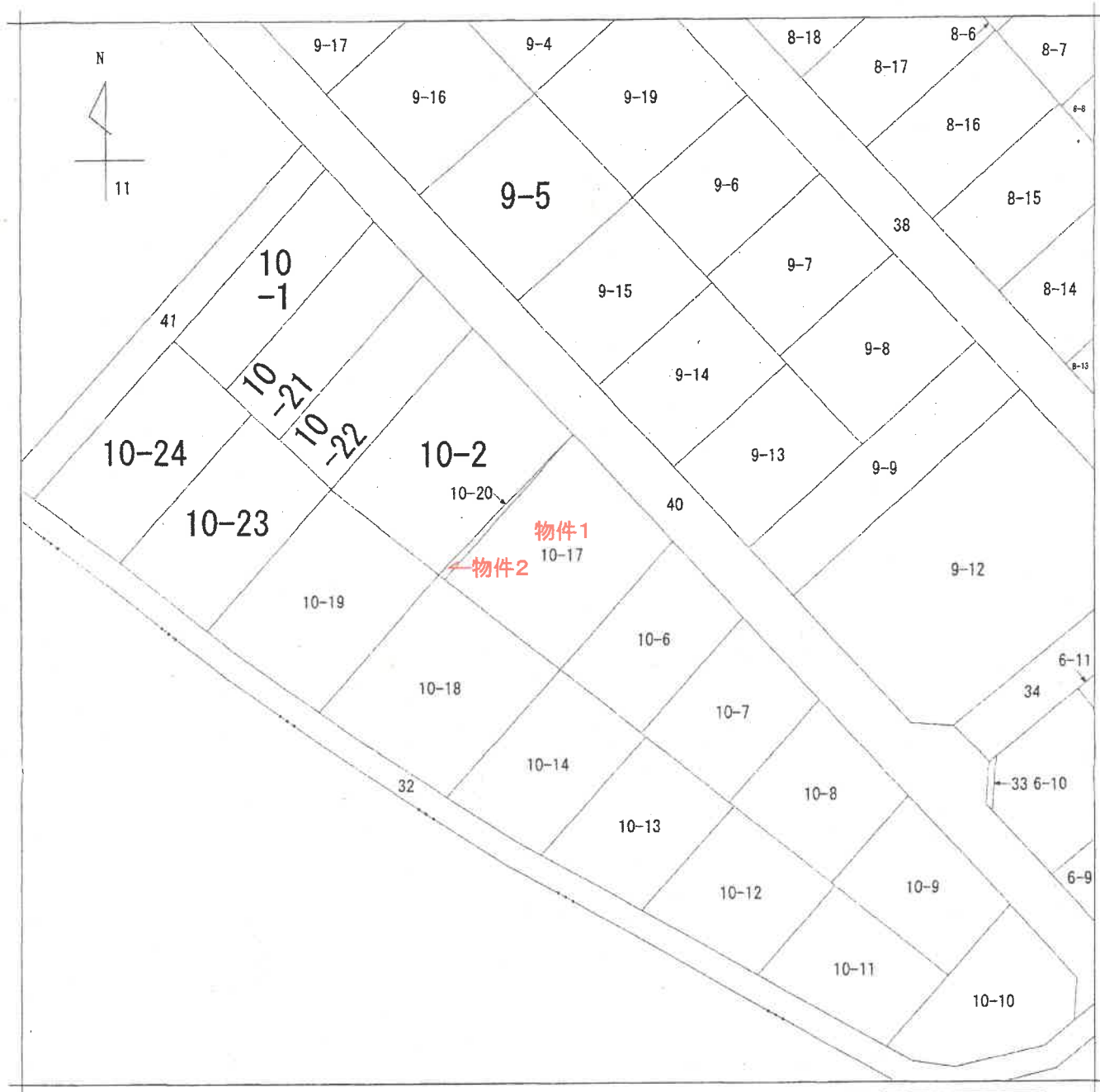
## 執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、一体として、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が家族と共に居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物はオール電化であるが、屋根に太陽光発電システムはない。
- 4 本建物のリビングには、猫による爪研ぎ痕が見受けられた。
- 5 本土地の北東側に幅員約6mの舗装された市道(3838号線)が接面している。

(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                 |
| 8年4月15日（水）<br>10：10－10：30                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地                     | 全戸不在（通知文書投函）<br>物件外観調査、写真撮影 |
| 8年4月15日（水）<br>11：50－12：00                                                                                                                                                                                                                                                            | 宇都宮地方法務局小山<br>出張所         | 地積測量図写し、登記事項要約書各入手          |
| 8年4月15日（水）<br>14：55－15：10                                                                                                                                                                                                                                                            | 小山市役所資産税課<br>建築指導課<br>道路課 | 地籍集成図写し入手、建物間取調査<br>道路関係調査  |
| 8年5月2日（土）<br>10：45－11：20                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地                     | 所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影（評価人同行）  |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                             |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                             |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                             |
| （特記事項）<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                           |                             |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出  
美しが丘  
1丁目

|       |             |            |    |           |             |    |                       |      |    |           |
|-------|-------------|------------|----|-----------|-------------|----|-----------------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在          | 小山市美しが丘一丁目 |    |           |             | 地番 | 10番17                 |      |    |           |
| 出力尺   | 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)国調法19-5指定 |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成12年10月14日 |            |    | 備付年月日(原図) | 平成12年10月16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。

(宇都宮地方務局小山出張所管轄)

令和8年3月2日

宇都宮地方務局

地図整理番号：M58751

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：平成13年5月30日

C010106

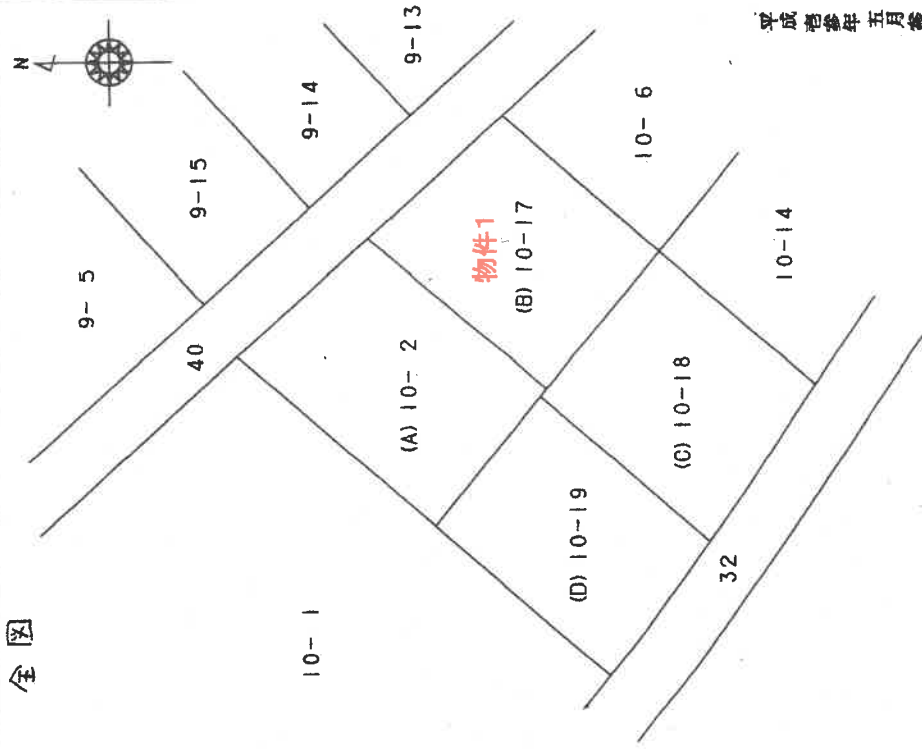
(前) 10-2

地番 10-17.10-18.10-19

土地所在図 (1/2)

土地の所在 小山市美しが丘一丁目

全図



平成13年5月30日登記

作製者

(平成13年5月25日作製)

申請者  
重氏 哲

縮尺

1/500

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成13年5月30日

0010107

10-17, 10-18, 10-19

|       |                     |     |
|-------|---------------------|-----|
| 地 番   | 10-17, 10-18, 10-19 | 積 地 |
| 土地の所在 | 小山市美しが丘一丁目          |     |

地積測量図 (2/2)

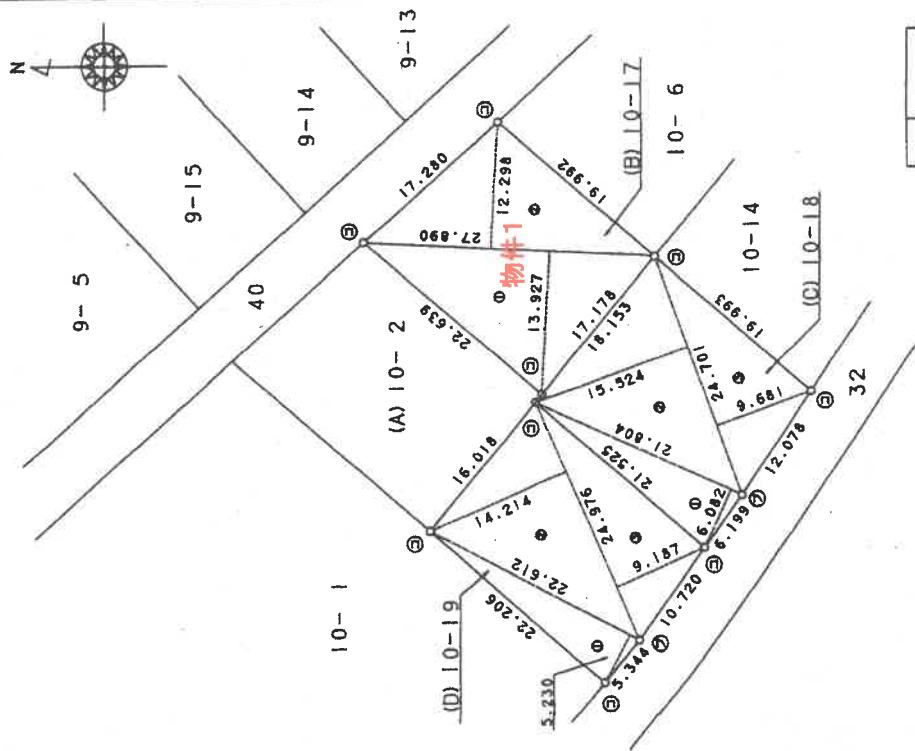
波瀾三疊

| 號數  | 由 10-17 |   |        |             |
|-----|---------|---|--------|-------------|
| NO. | 區       | 段 | 之      | 總           |
| 1   | 27.890  |   | 13.927 | 388.424030  |
| 2   | 27.890  |   | 12.298 | 342.991220  |
|     |         | 總 | 區      | 731.415250  |
|     |         | 總 | 段      | 365.7076250 |
|     |         | 總 | 之      | 365.70 m    |

| 號 | NO.    | 星期 | (2) 10-18 | 姓名     | 地址 | 電話          |
|---|--------|----|-----------|--------|----|-------------|
| 1 |        | 星  | 知         | 高      | 之  | 街           |
| 2 | 21,804 |    |           | 6,082  |    | 132,611928  |
| 3 | 24,701 |    |           | 15,524 |    | 333,453324  |
|   | 24,701 |    |           | 9,681  |    | 239,130381  |
|   |        |    |           |        |    | 755,200633  |
|   |        |    |           |        |    | 377,6003163 |
|   |        |    |           |        |    | 377,600     |

| NO. | 種別     | 10-19  | 種別          | 種別 | 種別 |
|-----|--------|--------|-------------|----|----|
| 1   | 22.612 | 5.230  | 118.260760  |    |    |
| 2   | 24.976 | 14.214 | 335.008664  |    |    |
| 3   | 24.976 | 9.187  | 228.454812  |    |    |
|     |        |        | 702.724136  |    |    |
|     |        |        | 351.3620680 |    |    |
|     |        |        | 351.36      |    |    |

|     |          |    |              |
|-----|----------|----|--------------|
| 製造商 | (A) 10-2 |    |              |
| 公稱  | 1500.941 | 總數 | 1094.6700095 |
|     |          | 預備 | 406.2709905  |
|     |          | 備用 | 406.27       |



|    |        |
|----|--------|
| 記号 | 図      |
| ⑤  | コンクリート |
| ⑤  | アール    |

作者

(平成13年5月25日作製)

車 牌 人

縮尺  $\frac{1}{500}$

## A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成23年2月16日

図 測量地積所在地図

地 番 10-2, 10-20

土地の所在 小山市美しが丘一丁目

恒久的地物の名称及び座標値

| 測点名 | 名称             | X座標       | Y座標       | (任意座標) |
|-----|----------------|-----------|-----------|--------|
| T1  | 河永マンホール蓋枠 (鋼み) | 29815.469 | -5013.297 |        |
| T2  | 河永マンホール蓋枠 (鋼み) | 29779.973 | -4981.006 |        |

引張点の名称及び座標値

| 測点名 | 名称  | X座標       | Y座標       | (任意座標) |
|-----|-----|-----------|-----------|--------|
| T3  | 金属杭 | 29793.433 | -4986.588 |        |

座標求値表

| 地番 | (A) 10-2 | Xn        | Yn        | $(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$ | 距離             |
|----|----------|-----------|-----------|---------------------------|----------------|
| C1 |          | 29797.860 | -5001.391 | -31907.8723878            | 17.104         |
| C5 |          | 29785.205 | -4989.885 | 145188.1743542            | 22.690         |
| C3 |          | 29768.764 | -5005.522 | 31934.2318075             | 16.018         |
| C2 |          | 29778.825 | -5017.986 | -146005.8354683           | 25.253         |
|    |          |           | 倍面積       | -791.3016044              |                |
|    |          |           | 面積        | 395.6508472               |                |
|    |          |           | 地積        | 395.65                    | m <sup>2</sup> |

| 地番 | (B) 10-20 | Xn        | Yn        | $(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$ | 距離             |
|----|-----------|-----------|-----------|---------------------------|----------------|
| C5 |           | 29785.205 | -4989.885 | 3060.2961638              | 22.631         |
| C4 |           | 29768.151 | -5004.762 | 82284.7885382             | 0.977          |
| C3 |           | 29768.764 | -5005.522 | -86367.1823230            | 22.690         |
|    |           |           | 倍面積       | -22.0976210               |                |
|    |           |           | 面積        | 11.0488105                |                |
|    |           |           | 地積        | 11.04                     | m <sup>2</sup> |

合 計 406.6996577

測量年月日 平成22年12月9日

| 番号 | 測量地の図面  |
|----|---------|
| ①  | コンクリート杭 |
| ②  | プラスチック杭 |
| ③  | 金属杭     |
| ④  | プレート    |
| ⑤  | 木杭      |

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成22年12月10日作成

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成31年2月15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。  
(宇都宮地方務局 小山出張所 管轄)  
令和8年3月2日 宇都宮地方務局

令和8年3月2日 宇都宮地方法務局

登記官

( 10 枚目)

地图整理番号: M58753

建 物 面 圖 面 圖

各階平面圖

10-17

家屋番号

小山市美しが丘一丁目10番地17

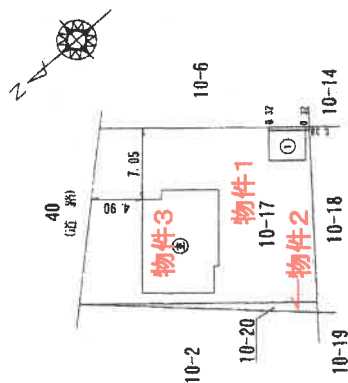
附属建物（符号1）



**求積表**

$$3.050 \times 3.470 = 10.583500$$

|     |       |                |
|-----|-------|----------------|
| 床面積 | 10.58 | m <sup>2</sup> |
|-----|-------|----------------|



(長源納)

作者

土地調查士

三 / 月 / 二 / 日 / 作 / 成

$$\frac{1}{250}$$

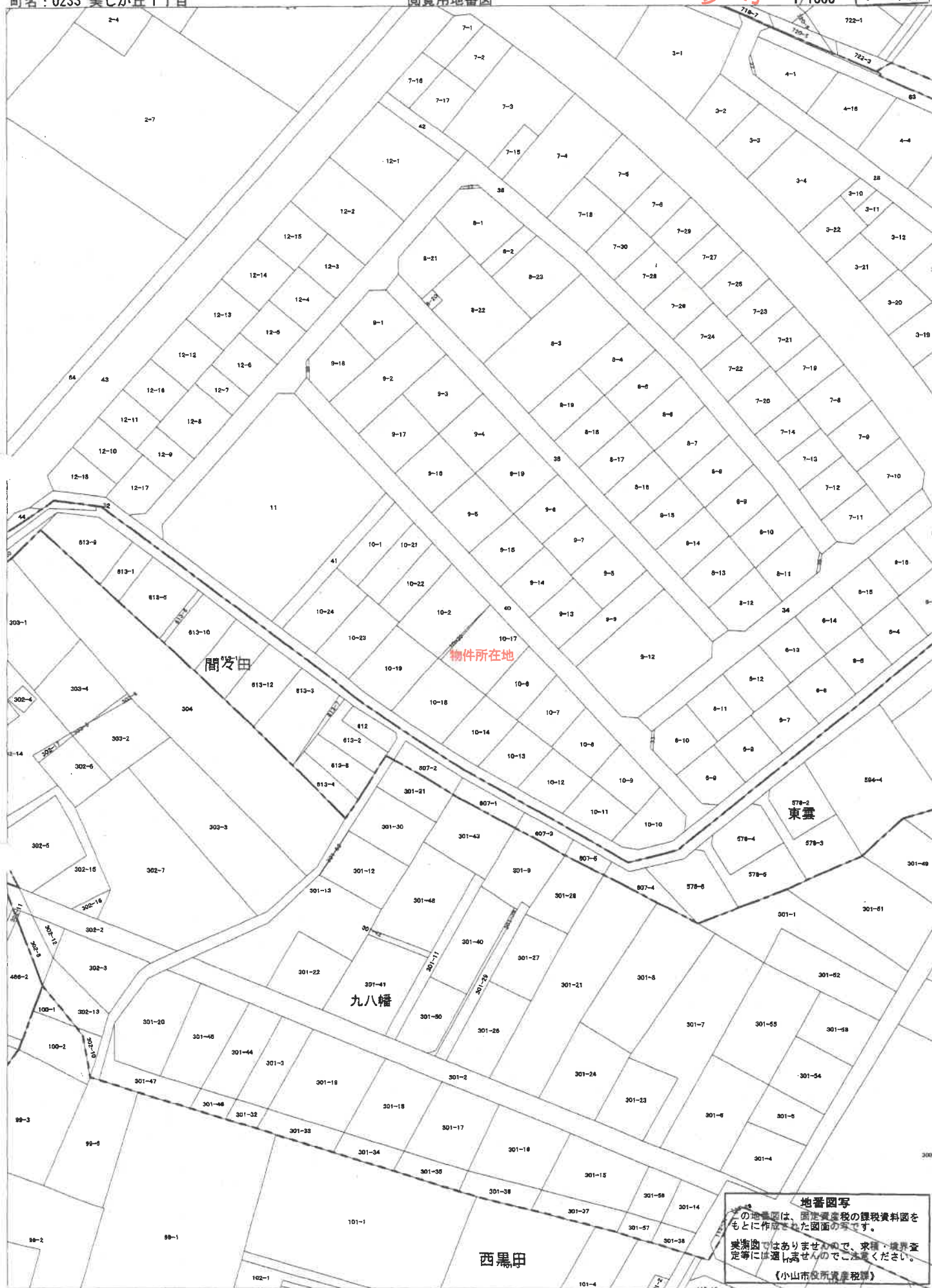
縮尺

人請申

$$\frac{1}{500} \text{ 英尺}$$

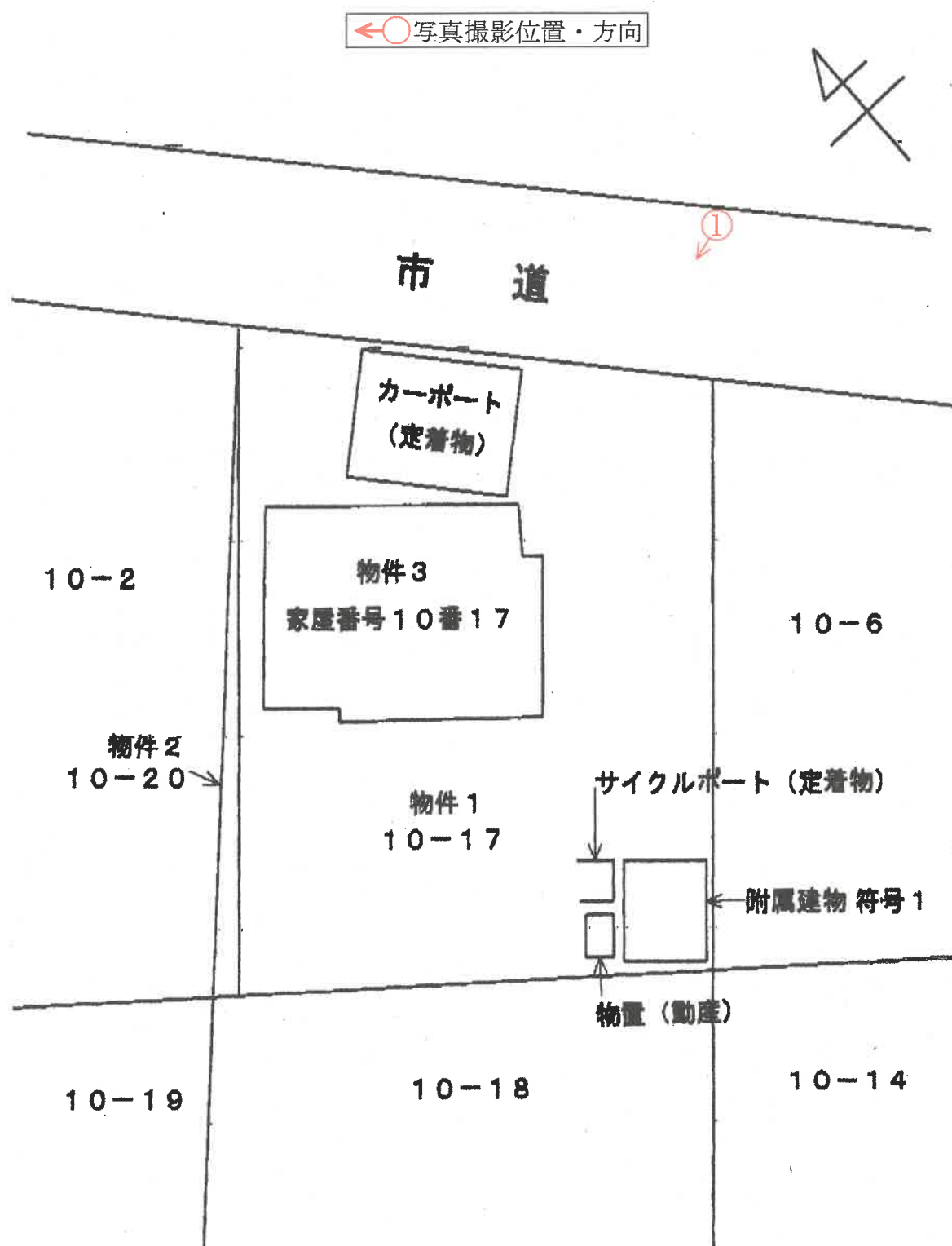
## A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地图整理番号: M58753



地番図写  
この地番図は、固定資産税の課税資料図を  
もとに作成された図面の写です。  
実測図ではありませんので、求積・境界査  
定等には適用されませんのでご注意ください。  
【小山市税務課】

土地建物位置関係図

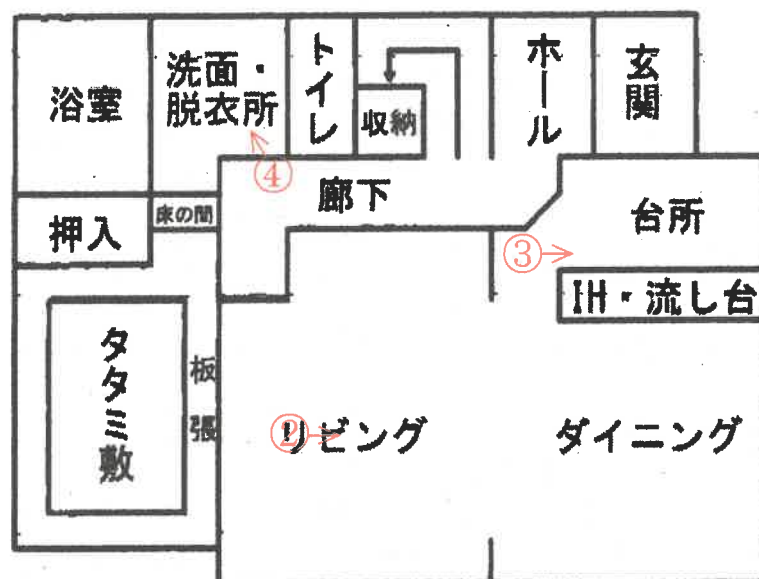


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

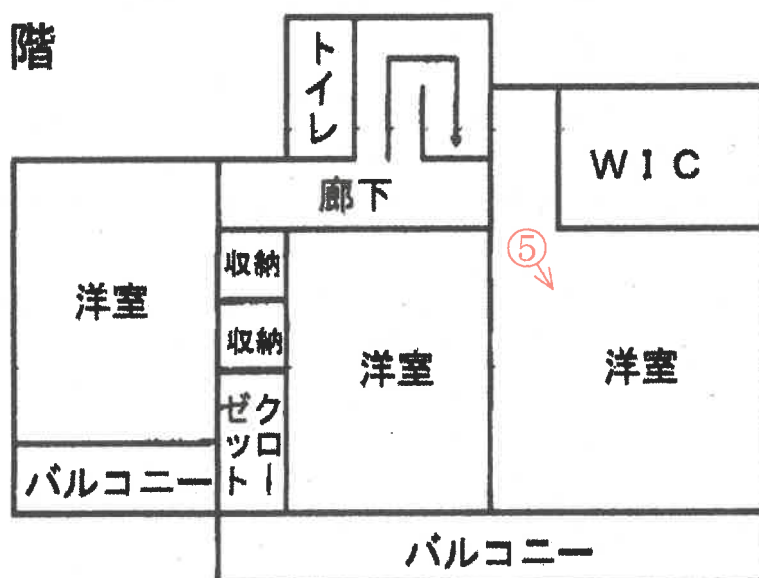
# 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

## 1 階



## 2 階



附属建物  
符号 1



(注) 本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。



外観



LDK



キッチン

④



洗面・脱衣所

⑤



洋室

⑥



附属建物符号1 物置

第 26017号  
令和 8年（ケ）第 3 1 号  
令和 8年 3月18日 受 命  
令和 8年 5月 2日 現地調査  
令和 8年 5月19日 評 価  
令和 8年 5月21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 10,493,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1（土地）       | 金 5,612,000円 |
| 物件2（土地）       | 金 169,000円   |
| 物件3（建物）       | 金 4,712,000円 |

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の土地価格は物件3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3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<br>地目<br>地積               | 小山市美しが丘一丁目<br>10番17<br>宅地<br>365.70m <sup>2</sup>                                                     |     |
| 2             | 所在地<br>地目<br>地積               | 小山市美しが丘一丁目<br>10番20<br>宅地<br>11.04m <sup>2</sup>                                                      |     |
| 3             | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 小山市美しが丘一丁目10番<br>地17<br>10番17<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 69.97m <sup>2</sup><br>2階 51.34m <sup>2</sup> |     |
|               | 符<br>種<br>構<br>床面積            | (附属建物)<br>1<br>物置<br>軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ<br>き平家建<br>10.58m <sup>2</sup>                                     |     |
| 特記事項          |                               |                                                                                                       |     |
| 物件1上にカーポートあり。 |                               |                                                                                                       |     |

#### 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                                                       | J R宇都宮線「間々田駅」北東方約1.9k m（直線距離）<br>（別添図面等参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                          |
| 付 近 の 状 況                                                       | 対象物件の存する地域は、間々田市街地北東部に位置する区画<br>整然とした住宅地域である。当該地域は、スーパー等店舗の配置<br>に恵まれ、中規模戸建住宅が建ち並ぶ熟成度の高い住宅地域を形<br>成している。                                                                                                                                                                                                                                             |                                                          |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>指定 60%<br>指定 200%<br>なし<br>地区計画 |
| 画 地 条 件                                                         | 物件1, 2<br>地積 : 376.74m <sup>2</sup><br>規模 : やや過大<br>間口 : 約18m<br>奥行 : 約21m<br>形状 : ほぼ整形<br>地勢 : 平坦<br>高低差: 接面道路と等高<br>接面道路との関係: 中間画地                                                                                                                                                                                                                 |                                                          |
| 接面道路の状況                                                         | 物件1, 2<br>北東約6m舗装市道(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3の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有<br>権。<br>隣接地は、東側戸建住宅、西側戸建住宅、南側戸建住宅、北側道<br>路を挟んで戸建住宅。                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 物件1, 2<br>上 水 道: あり<br>都市ガス: あり<br>下 水 道: あり<br>（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<br>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<br>（以下、施設管という）がとおっており、通常の費用で敷地内への引き込みが<br>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<br>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」<br>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<br>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<br>が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |                                                          |
| 土 壌 汚 染 の<br>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<br>定施設の届出はなく、宅地以前は農地であったと推定される。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                          |

|         |                                                                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>・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ついてのみ記載している。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。</p> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |                                                                                     |                              |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                    | 平成20年12月 8日新築<br>約17年<br>約8年 |
| 仕様              | 構造 木造<br>屋根 かわらぶき<br>外壁 サイディング 石貼り<br>内壁 クロス<br>天井 クロス<br>床 フローリング タタミ<br>その他 オール電化 |                              |
| 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<br>現況用途 居宅                                                                   |                              |
| 品等              | 普通                                                                                  |                              |
| 保守管理の状態         | 普通<br>室内でペットを飼育している。爪とぎ跡がある。                                                        |                              |
| 建物の利用状況         | 所有者が利用している。                                                                         |                              |
| 特記事項            |                                                                                     |                              |

(附属建物 1)

|                 |                                                   |                            |
|-----------------|---------------------------------------------------|----------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                  | 平成21年月日不詳新築<br>約17年<br>約5年 |
| 仕 様             | 構 造 軽量鉄骨造<br>屋 根 合金メッキ鋼板ぶき<br>外 壁 鋼板パネル<br>床 モルタル |                            |
| 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 1階<br>現況用途 物置                                 |                            |
| 品 等             | 普通                                                |                            |
| 保守管理の状態         | 普通                                                |                            |
| 建物の利用状況         | 所有者が利用している。                                       |                            |
| 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, 2 (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 市場性<br>修正<br>カ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|----------------|-------------------------------|
| 1  | 34,700               | 0.95          | 365.70         | 0.95      |                 | 1.00           | 11,453,000                    |
| 2  | 34,700               | 0.95          | 11.04          | 0.95      |                 | 1.00           | 346,000                       |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小山-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $37,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 34,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率0.15%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10

イ 個別格差：物件1 規模▲5 物件2 規模▲5

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：物件1 1.00 物件2 1.00

#### ② 物件3 (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 主たる建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ÷カ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|----------------|--------------------------------|
| 3  | 200,000             | 121.31             |                 | 0.13     | 1.00           | 3,154,000                      |

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17年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数8年、  
 観察減価及び中古建物の市場性減価60%、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8年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価60%) ÷ 0.13

オ 市場性修正：1.00

### 附属建物

| 符号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>キ | 現況延床<br>面積(㎡)<br>ク | 共有持分<br>割合<br>ケ | 現価率<br>コ | 市場性<br>修正<br>サ | 附属建物の価格<br>(円)<br>キ×ク×ケ×コ×サ÷シ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|----------------|-------------------------------|
| 1  | 40,000              | 10.58              |                 | 0.09     | 1.00           | 38,100                        |

キ 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。

ク 現況延床面積 : 登記数量による。

コ 現 価 率

経過年数17年、経済的全耐用年数22年、経済的残存耐用年数5年、観察減価及び中古建物の市場性減価60%、残価率1%、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5年 / 経済的全耐用年数22年)} × (1 - 観察減価60%) ÷ 0.09

サ 市場性修正 : 1.00

### 建物の合計

| 番号 | 主たる建物の価格<br>(円)<br>ス | 附属建物の価格<br>(円)<br>セ | 合計価格<br>(円)<br>ス+セ=ソ |
|----|----------------------|---------------------|----------------------|
| 3  | 3,154,000            | 38,100              | 3,192,100            |

## 2 評価額の判定

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イニウ |
|----|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 11,453,000        | 0.30          | 法定地上権 | 3,436,000                |
| 2  | 346,000           | 0.30          | 法定地上権 | 104,000                  |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①キ,1②ソ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 11,453,000                       | -3,436,000                           |                     | 1.00               | 0.70                | 5,612,000                 |
| 2        | 346,000                          | -104,000                             |                     | 1.00               | 0.70                | 169,000                   |
| 3        | 3,192,100                        | +3,540,000                           | 1.00                | 1.00               | 0.70                | 4,712,000                 |
| 一括価格（合計） |                                  |                                      |                     |                    |                     | 10,493,000                |

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-12

所 在：小山市暁1丁目3番13  
「暁1-3-20」

地 目：宅地

価 格：37,900円／㎡

位 置：間々田駅北東方750m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：237㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北西市道6m

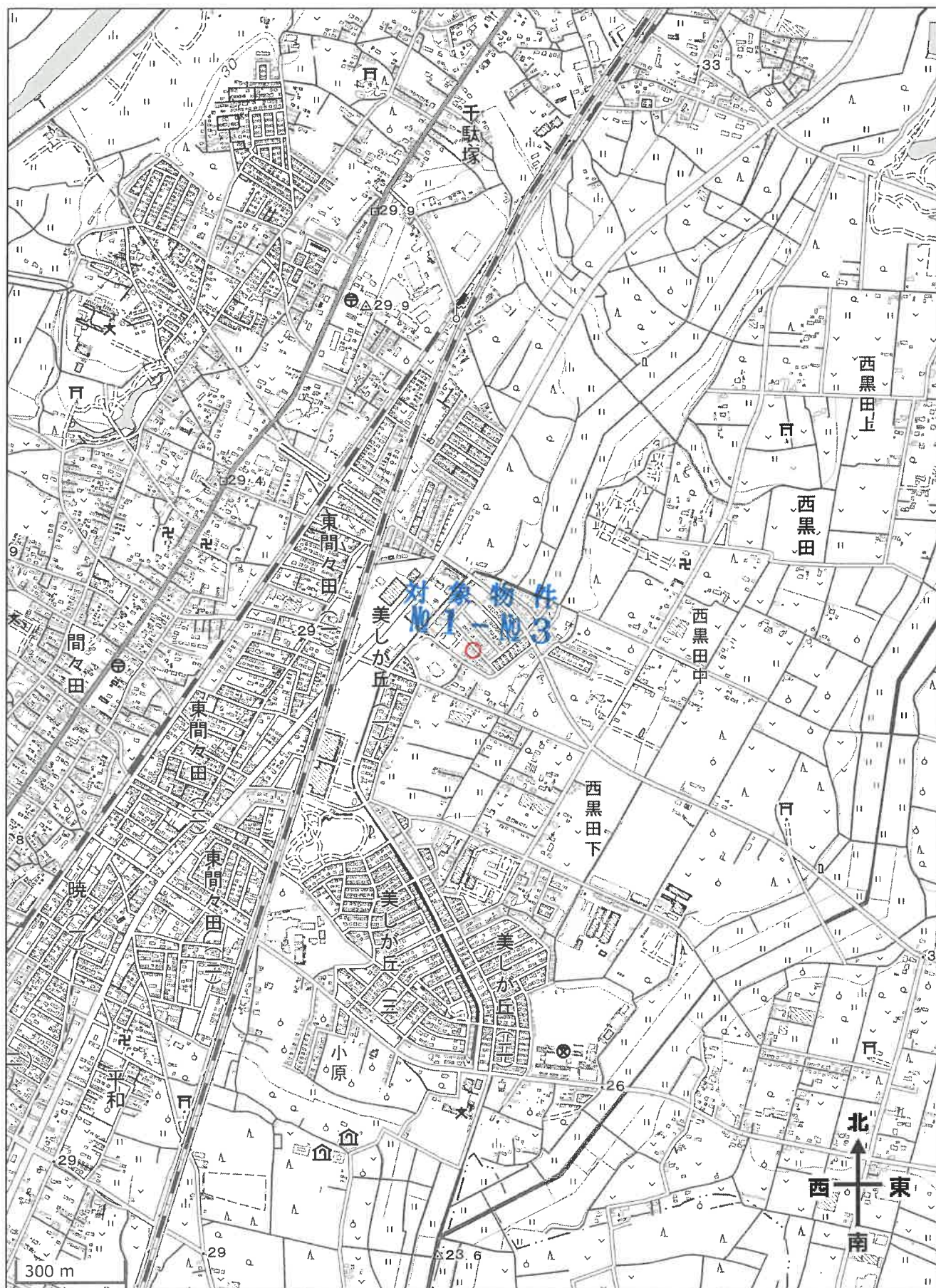
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

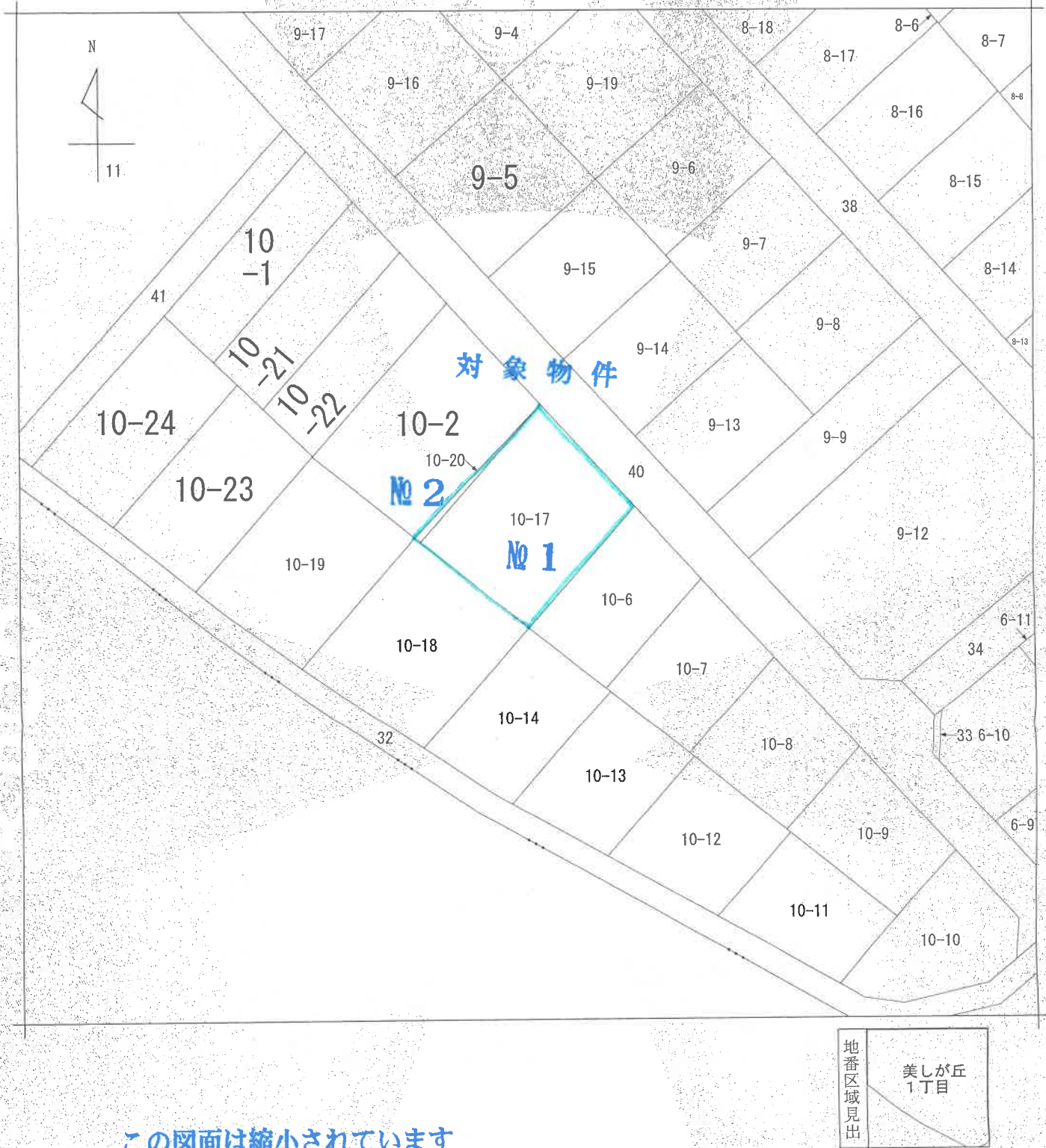
地域の概要：一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

## 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





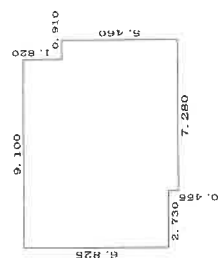
この図面は縮小されています

|       |             |            |    |           |             |    |                  |      |           |
|-------|-------------|------------|----|-----------|-------------|----|------------------|------|-----------|
| 請求部分  | 所在          | 小山市美しが丘一丁目 |    |           |             | 地番 | 10番17            |      |           |
| 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)国調法1 | 種類   | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成12年10月14日 |            |    | 備付年月日(原図) | 平成12年10月16日 |    |                  | 備考事項 |           |

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。

对象物件 No.3

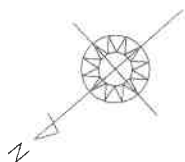
階



求積表

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| 6. 825 × 2. 730 = | 18. 632250            |
| 7. 280 × 6. 370 = | 46. 373600            |
| 5. 460 × 0. 910 = | 4. 968600             |
| 合計                | 69. 974450            |
| 床面積               | 69. 97 m <sup>2</sup> |

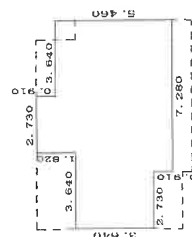
### 对象物件Ⅱ3



平成三〇年 税務月書 〇目登記

(長源納)

階  
2



求積表

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| 3. 640 × 2. 730 = | 9. 937200             |
| 4. 550 × 0. 910 = | 4. 140500             |
| 6. 370 × 2. 730 = | 17. 390100            |
| 5. 460 × 3. 640 = | 19. 874400            |
| 合 計               | 51. 342200            |
| 床面積               | 51. 34 m <sup>2</sup> |

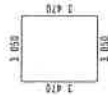
この図面は縮小されています

各階平面図

建物図面図

|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  | 10-17            |
| 建物の所在 | 小山市美しが丘一丁目10番地17 |

附属建物（符号1）



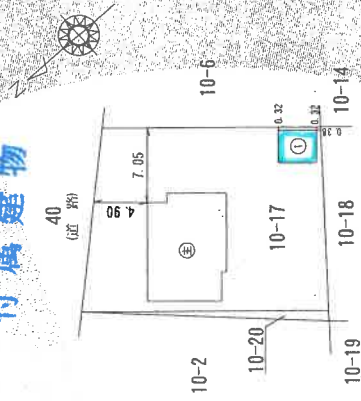
求積表

$$3.050 \times 3.470 = 10.583500$$

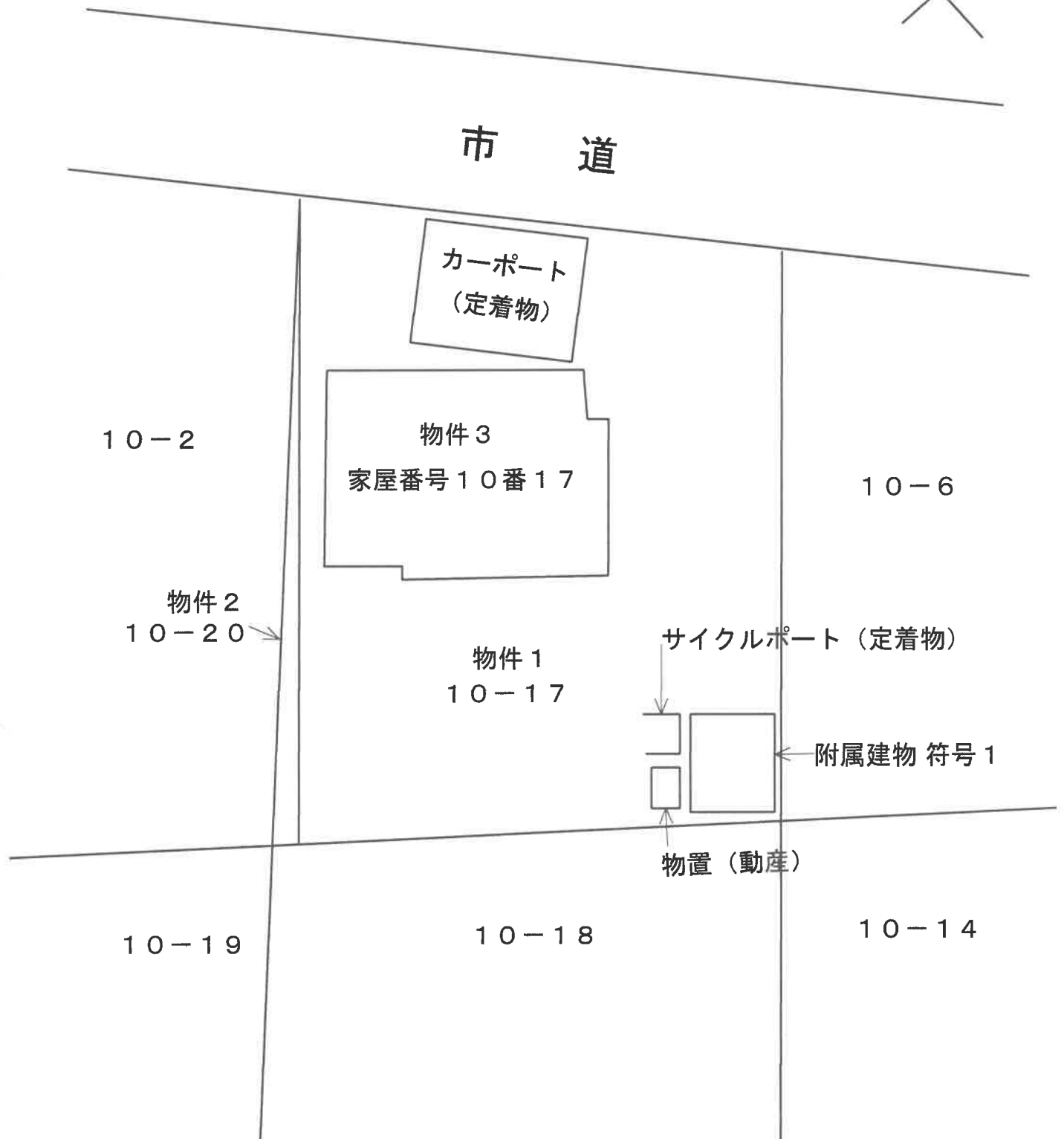
床面積 10.58 m<sup>2</sup>

この図面は縮小されています

対象物件No.3  
付属建物

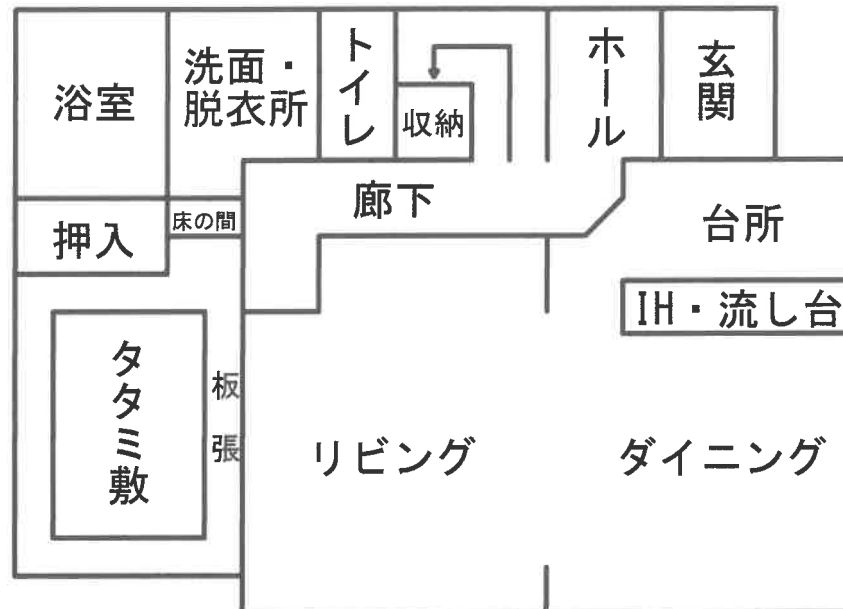


# 土地建物位置関係図

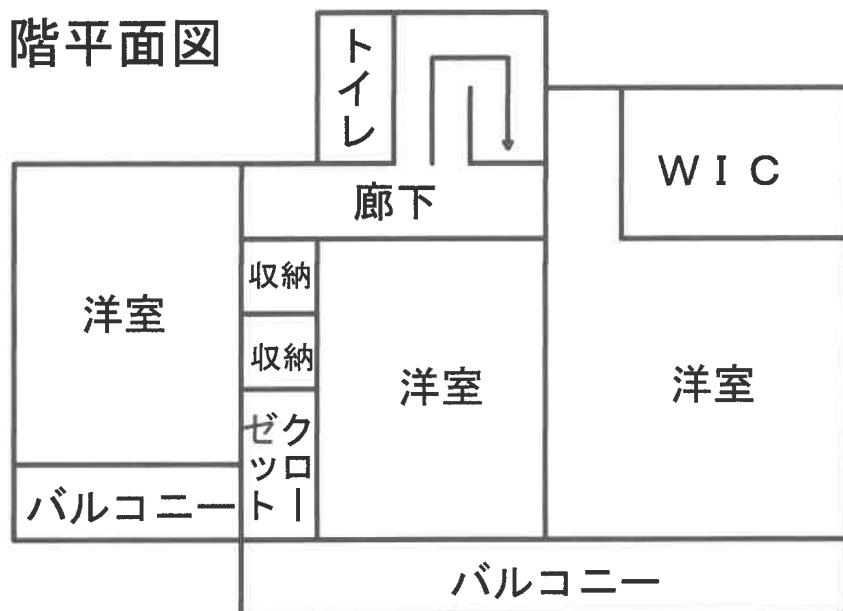


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

## 1 階平面図



## 2 階平面図



附属建物  
符号 1



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