

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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 11 月 4 日から<br>令和 8 年 11 月 11 日まで                                                                                   |
| 開札期日                                                                                                                       | 日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 4 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 20 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 10 月 14 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 8 年度  |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 11,692,000<br>9,353,600 | 一括       | 2,338,400  | 108,901  | 25,451   |
| 1    | 2,799,000               |          |            |          |          |
| 2    | 8,893,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 小山市美しが丘一丁目                           |
|   | 地 番   | 13 番 6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 198.52 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 小山市美しが丘一丁目 13 番地 6                   |
|   | 家屋 番号 | 13 番 6                               |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 55.08 平方メートル<br>2 階 48.60 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

---

### 1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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   | 13 番 6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 198.52 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 小山市美しが丘一丁目 13 番地 6                   |
|   | 家屋 番号 | 13 番 6                               |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 55.08 平方メートル<br>2 階 48.60 平方メートル |

令和8年(ケ)第73号  
令和8年7月23日受理  
令和8年8月10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   | 小山市美しが丘一丁目                           |
|   | 地 番   | 13 番 6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 198.52 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 小山市美しが丘一丁目 13 番地 6                   |
|   | 家屋 番号 | 13 番 6                               |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 55.08 平方メートル<br>2 階 48.60 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13番地6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<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"/> 建物所有者 <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         | 本土地上に簡易物置がある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 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異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <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;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類：<br/>構造：<br/>床面積：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </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空き家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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 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;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           令和 年 月 日 </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;">           支部 令和 年( )第 号 </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 本件建物には、令和8年6月頃までのおよそ1年間、私の両親が居住していましたが、7月に父が亡くなり、その後母も出て行ったので、今は空き家になっています。元々私は別の所に住んでいました。</p> <p>2 本件建物に特に不具合はありませんが、両親が小型犬を二匹飼っていました。また、太陽光パネルはありません。オール電化住宅です。</p> <p>3 本件土地の南西側にある柵の一部は、建物を購入したときに不動産屋さんがおまけで付けてくれたもので、適宜直してくださいと言われました。</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により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は建物所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は所有者が空き家として管理占有している。
- 3 物件1土地上に簡易物置（動産）がある。
- 4 物件1土地の北東側に幅員約6mの舗装市道（3834号線）が、南西側に幅員約15mの舗装市道（53号線）がそれぞれ接面しており、当該各道路は建築基準法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7月27日(月)<br>10:35-10:45 | 物件所在地       | 全戸不在により催告書をポストに投函<br>物件調査、外観写真撮影 |
| R8年7月27日(月)<br>11:05-11:25 | 小山市役所       | 間取図及び地番図入手<br>道路関係調査             |
| R8年8月5日(水)<br>12:55-13:25  | 物件所在地       | 屋内写真撮影、評価人同行<br>所有者面談            |
|                            |             |                                  |
|                            |             |                                  |
|                            |             |                                  |
|                            |             |                                  |

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 9-2  
0 10-19      ハ 12-16

公図写し



|           |                |         |    |                   |                 |             |                       |  |         |     |           |
|-----------|----------------|---------|----|-------------------|-----------------|-------------|-----------------------|--|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 小山市美しが丘一丁目 |         |    |                   |                 | 地 番         | 13番6                  |  |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/1000         | 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6月1日  
東京法務局立川出張所

地図整理番号：M62211      登記官  
(1/1)

登記年月日：令和2年6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。  
(宇都宮地方裁判所 小山出張所(重軽))  
令和8年6月1日 東京法務局 立川出張所

登記官

(7枚目)

地図整理番号：M62212

(1/2)

作成者

申請人

縮尺 1/500

# 地積測量図

地番 13-1ないし-8

土地の所在 小山市美しが丘一丁目

求積表

| 地番   | ④ 13-1    | ⑤ 13-2    | ⑥ 13-3         | ⑦ 13-4 |
|------|-----------|-----------|----------------|--------|
| NO   | Xn        | Yn        | Xn             | Yn     |
| 29   | 29408.148 | -4884.923 | -345281.065668 | 計 算 点  |
| D478 | 29402.245 | -4890.076 | 262336.332185  | 計 算 点  |
| D456 | 29389.957 | -4876.000 | 518570.424870  | 計 算 点  |
| 1    | 29397.942 | -4869.029 | 10259.881758   | 計 算 点  |
| 19   | 29406.275 | -4875.651 | -273654.785150 | 計 算 点  |
| 20   | 29408.501 | -4878.335 | -272676.548472 | 計 算 点  |
|      |           | 合 計       | -425.870418    | 計 算 点  |
|      |           | 合 計 面 積   | 212.9352000    | ㎡      |
|      |           |           | 212.93         | ㎡      |

| 地番   | ④ 13-2    | $Y_n$     | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$ | 備考  |
|------|-----------|-----------|---------------------------------|-----|
| NO   | $X_n$     |           |                                 | 計算点 |
| D449 | 29402.245 | -4890.076 | -634294.631385                  | 計算点 |
| D450 | 29393.656 | -4897.573 | 7083.871578                     | 計算点 |
| D457 | 29386.903 | -4889.835 | 413650.046628                   | 計算点 |
| D458 | 29381.569 | -4883.497 | 405491.240115                   | 計算点 |
| D456 | 29389.957 | -4876.000 | -183356.527103                  | 計算点 |
|      |           | 合計        | -426.000167                     |     |
|      |           | 合計面積      | 213.0000835                     | ㎡   |
|      |           |           | 213.00                          | ㎡   |

| 地番   | ④ 13-3    | Xn        | Yn             | Xn · (Yn+1-Yn-1) | 備考 |
|------|-----------|-----------|----------------|------------------|----|
| NO   |           |           |                |                  |    |
| D450 | 29393.658 | -4897.573 | -569013.634062 | 計算点              |    |
| 14   | 29380.313 | -4900.324 | -307935.060553 | 計算点              |    |
| 13   | 29375.450 | -4908.054 | 213358.893350  | 計算点              |    |
| D451 | 29373.014 | -4901.961 | 585146.942066  | 計算点              |    |
| D457 | 29386.903 | -4889.835 | 128840.730384  | 計算点              |    |
|      |           | 合計        | -398.129735    |                  |    |
|      |           | 合計面積      | 199.0648676    |                  |    |
|      |           | 地積        | 199.06         |                  | ㎡  |

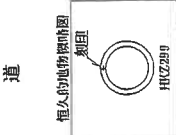
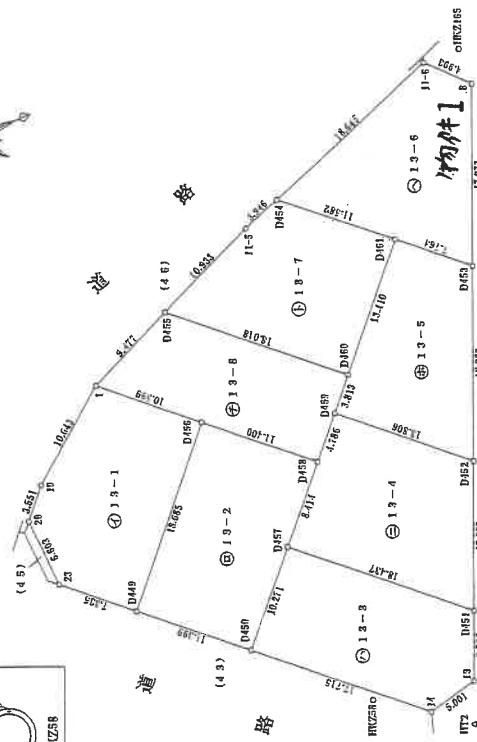
| 地番 | NO   | ④ 13-4    |           | Yn             | Xn. (Yn+1-Yn-1) | 備考 |
|----|------|-----------|-----------|----------------|-----------------|----|
|    |      | Xn        | Yn        |                |                 |    |
|    | D457 | 29386.903 | -4889.835 | -542590.776092 | 計算点             |    |
|    | D451 | 29373.014 | -4900.324 | 25378.284096   | 計算点             |    |
|    | D452 | 29367.820 | -4888.971 | 648147.787400  | 計算点             |    |
|    | D459 | 29378.221 | -4870.891 | 160816.381754  | 計算点             |    |
|    | D458 | 29381.569 | -4883.497 | -292168.393396 | 計算点             |    |
|    |      |           | 合計        | -425.657078    |                 |    |
|    |      |           | 合計面積      | 212.8265990    |                 |    |
|    |      |           |           | 212.82         |                 | ㎡  |

1/2



恒久的地物標識図

HU258



恒久的地物標識図

HU2299



恒久的地物標識図

HU2165

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和8年6月1日 東京法務局立川出張所

2019년 11월 15일

(8 枚目)

地区图整理番号: M62212

(7/7)

作者

人請申

縮尺

I

圖量測積地

13-1ないし-8

土地の所在

$$(2/2)$$

| 地 带 | NO   | Xn        | Yn        | Xn · (Yn+1-Yn-1) | 備 考   |
|-----|------|-----------|-----------|------------------|-------|
|     | D459 | 29878.221 | -4879.891 | -351187.876613   | 計 算 点 |
|     | D452 | 29867.820 | -4868.971 | 291098.375580    | 計 算 点 |
|     | D453 | 29861.840 | -4872.922 | 647557.892520    | 計 算 点 |
|     | D453 | 29865.893 | -4866.936 | -146716.937428   | 計 算 点 |
|     | D450 | 29876.719 | -4877.018 | -361149.876195   | 計 算 点 |
|     |      |           | 合 計       | -371.548216      |       |
|     |      | 合 計       | 面 積       | 185.77           |       |
|     |      |           | 面 積       | 185.77           |       |

附件1

| 地 址  | NO | ① 13-6    |           | Yn | Xn·(Yn+1-Yn-1) | 編 考     |       |
|------|----|-----------|-----------|----|----------------|---------|-------|
|      |    | Xn        | Yn        |    |                | 計 算 点   | 計 算 点 |
| D454 |    | 29875.618 | -4859.239 |    | -420159.464254 | 計 算 点   |       |
| D451 |    | 29866.893 | -4866.816 |    | -373634.979309 | 計 算 点   |       |
| D453 |    | 29861.044 | -4872.022 |    | 315631.223600  | 計 算 点   |       |
| 8    |    | 29854.704 | -4856.166 |    | 569745.449326  | 金 属 圈 点 |       |
| 11-6 |    | 29856.213 | -4852.613 |    | -91970.281329  | 計 算 点   |       |
|      |    |           | 合 計       |    | -967.052286    |         |       |
|      |    | 合 計       | 面 積       |    | 198.5261450    |         |       |
|      |    |           | 面 積       |    | 198.52         |         |       |

④ 13-7

| 地 番  | ① 13-7 | $\bar{X}_0$ | $Y_n$     | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$ | 權 考   |
|------|--------|-------------|-----------|---------------------------------|-------|
| NO   |        |             |           |                                 | 計算點   |
| D455 |        | 29389.287   | -4868.168 | -479162.985246                  | 計算點   |
| D460 |        | 29375.713   | -4877.018 | -51938.746324                   | 計算點   |
| D461 |        | 29386.893   | -4868.916 | -520531.971067                  | 計算點   |
| D464 |        | 29375.618   | -4868.299 | 162187.582836                   | 計算點   |
| 11-6 |        | 29379.902   | -4866.714 | -172127.129498                  | 金 風 標 |
|      |        |             | 合 計       | -598.245107                     |       |
|      |        |             | 合 計 面 積   | 199.6255506                     |       |
|      |        |             | 地 積       | 199.62                          |       |

④ 13-8

| 地 带  | ⑦ | 19-8      |           | Yn | Xn · (Yn+1-Yn-1) | 考 核   |
|------|---|-----------|-----------|----|------------------|-------|
|      |   | Xn        | Yn        |    |                  |       |
| NO   | 1 | 29337.942 | -4869.029 |    | -318436.507744   | 金 点   |
| D456 |   | 29389.357 | -4876.000 |    | -4255213.897876  | 距 算 点 |
| D458 |   | 29361.369 | -4883.487 |    | -1144922.906779  | 计 算 点 |
| D459 |   | 29378.321 | -4876.891 |    | 190341.4986859   | 计 算 点 |
| D460 |   | 29376.713 | -4877.018 |    | 432419.623499    | 计 算 点 |
| D455 |   | 29389.267 | -4865.168 |    | 234791.018643    | 计 算 点 |
|      |   |           | 合 计       |    | -344.182196      |       |
|      |   |           | 面 积       |    | 172.091009       |       |
|      |   |           | 地 带       |    | 172.09           |       |

|       |              |                |
|-------|--------------|----------------|
| 總合計而積 | 1599.8426025 | m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|----------------|

座標一覽表

| 点 名    | 又 座 標     | Y 座 標     | 備 考         |
|--------|-----------|-----------|-------------|
| HT1    | 29416.874 | -1879.265 | 金 風 班       |
| HT2    | 29376.932 | -4911.830 | 金 風 班       |
| HK258  | 29384.954 | -4905.182 | 仕 切 非 律 制 印 |
| HK2165 | 29354.647 | -4882.772 | 仕 切 非 律 制 印 |
| HK2299 | 29366.424 | -4886.536 | マンホーレ制印     |

|       |                |
|-------|----------------|
| 測地系   | 任意座標           |
| 測報年月日 | 令和 2 年 6 月 5 日 |

19-2

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

# 地番図

地番図写

《小山市役所資産税課》

発行日：令和8年7月27日

登記年月日：令和3年3月8日

（宇都宮地方公務局 小山出張所管理）  
令和8年6月1日 東京法務局立川出張所

登記官

(10 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写し

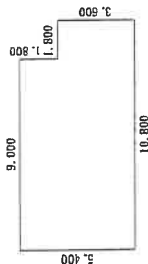
建物図面  
各階平面図

家屋番号 13番6

建物の所在 小山市美しが丘一丁目13番地6

物件

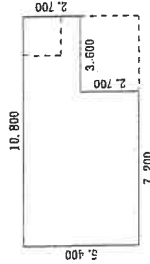
1階



求積表

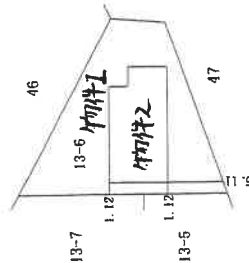
|                 |            |
|-----------------|------------|
| 9,000 x 5,400 = | 48,600,000 |
| 1,800 x 3,600 = | 6,480,000  |
| 計               | 55,080,000 |
| 床面積             | 55.08㎡     |

2階



求積表

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 7,200 x 5,400 = | 38,880,000 |
| 3,600 x 2,700 = | 9,720,000  |
| 計               | 48,600,000 |
| 床面積             | 48.60㎡     |



作成者

縮尺

1/250

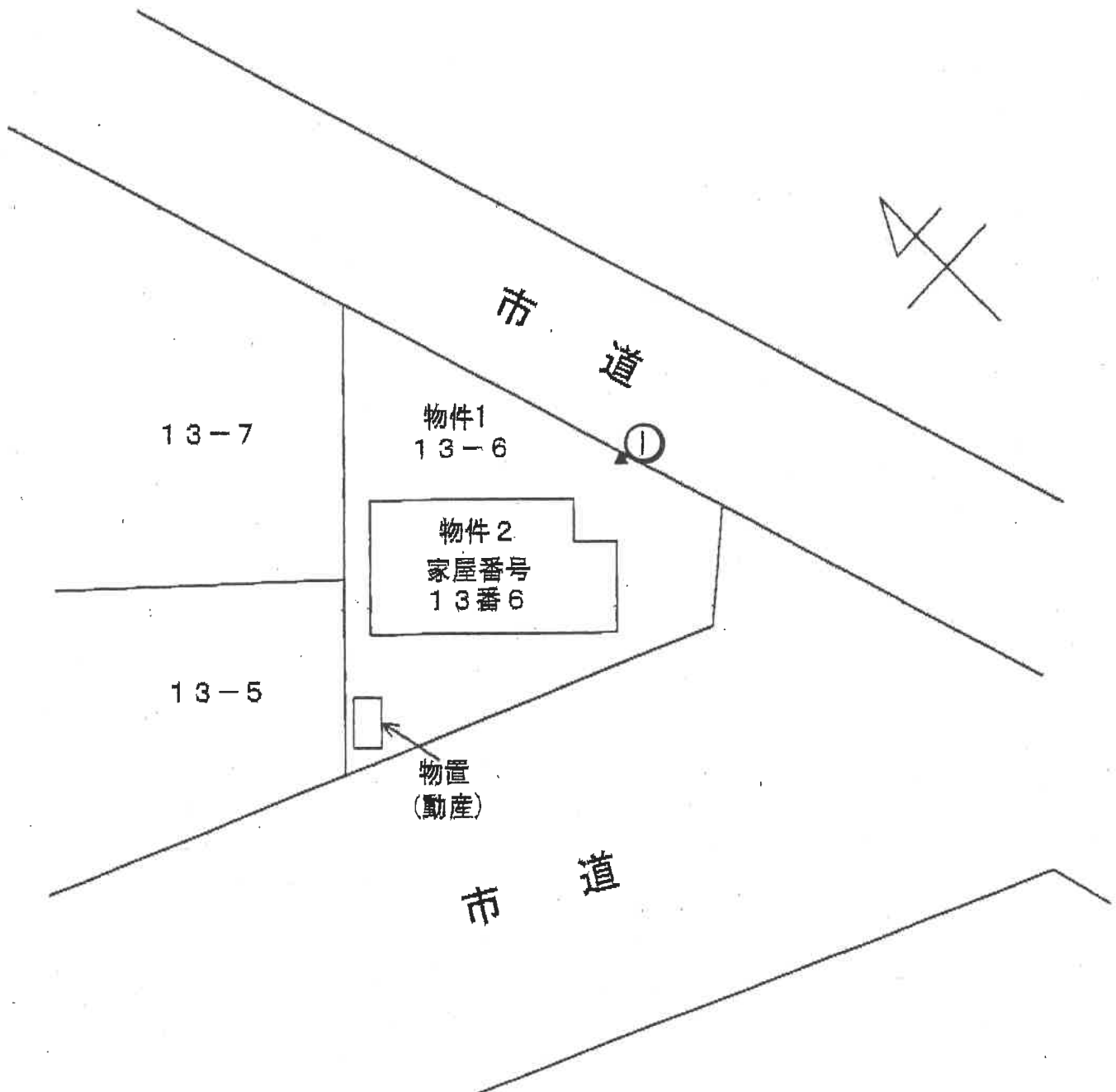
申請人

縮尺

1/500

# 土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

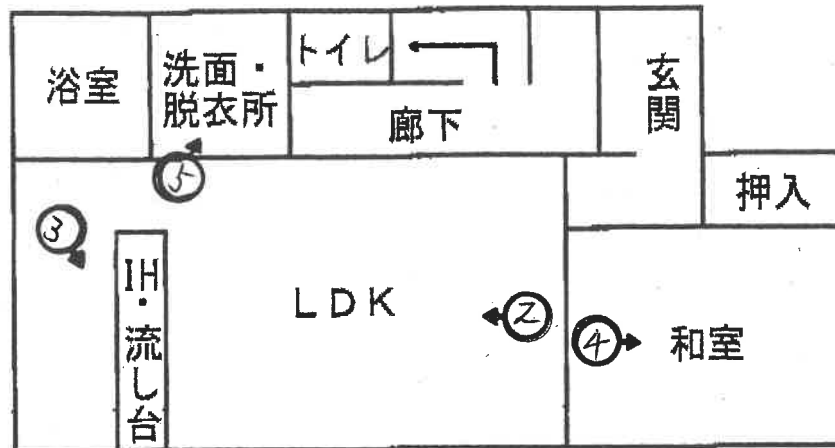


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

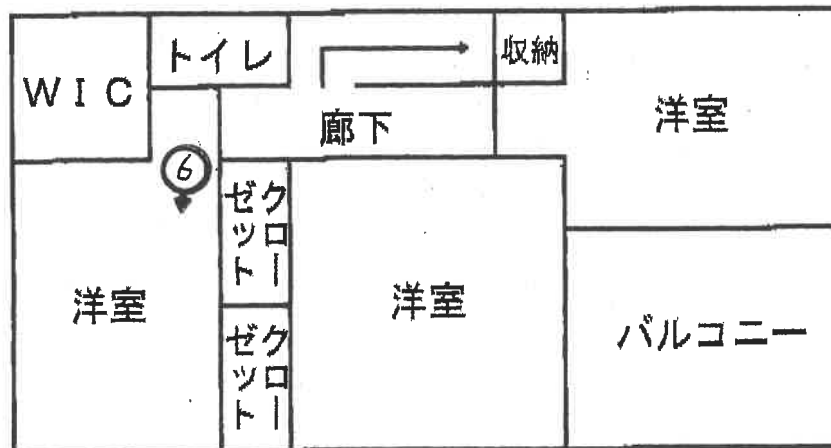
# 間 取 図

○ 写真撮影位置・方向

## 1 階平面図



## 2 階平面図



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

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



第 26030号  
令和 8年（ケ）第 7 3 号  
令和 8年 7月 8日 受 命  
令和 8年 8月 5日 現地調査  
令和 8年 8月26日 評 価  
令和 8年 9月 1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 11,692,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1（土地）       | 金 2,799,000円 |
| 物件2（建物）       | 金 8,893,000円 |

- ① 一括価格は、物件1、2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の土地価格は物件2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2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>1 3 番 6<br>宅地<br>198.52m <sup>2</sup>                                                             |     |
| 2  | 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 1 3 番<br>地 6<br>1 3 番 6<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき 2 階建<br>1階 55.08m <sup>2</sup><br>2階 48.60m <sup>2</sup> |     |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 宇都宮線「間々田駅」北東方約1.7 k 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店舗等も見られる住宅地域である。当該地域は街路条件に恵まれ、スーパー等店舗の配置も良好で、利便性に恵まれた住宅地域を形成している。                                                                                                                                                                                                                       |                                                     |
| 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種住居地域<br>指定 60%<br>指定 200%<br>なし<br>地区計画 |
| 画 地 条 件                                                         | 物件1<br>地積 : 198.52㎡<br>規模 : ほぼ標準的<br>間口 : 約17m<br>奥行 : 約19m～5m<br>形状 : 台形<br>地勢 : 段差あり。駐車場利用部分より建物敷地部分は、約0.5m高い地盤である。<br>高低差 : 南西側接面道路と等高<br>接面道路との関係 : 角地                                                                                                                                                        |                                                     |
| 接面道路の状況                                                         | 南西約15m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)<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2の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。<br>隣接地は、東側道路を挟んで店舗、西側戸建住宅、南側道路を挟んで戸建住宅、北側道路を挟んで空地。                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |
| 供給処理施設                                                          | 上水道 : あり<br>都市ガス : 前面道路に本管あり<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<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2）

|                 |                                                                                    |                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 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                                                   | 令和 2年11月 4日新築<br>約6年<br>約19年 |
| 仕様              | 構造 木造<br>屋根 ルーフィングぶき<br>外壁 サイディング<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た。                                                               |                              |
| 建物の利用状況         | 特に利用されていない。                                                                        |                              |
| 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（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  | 36,500               | 0.83          | 198.52         | 0.95      |                 | 1.00           | 5,713,000                     |

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  
 $37,900\text{円}/\text{㎡} \times 101.2/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 36,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率0.15%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+5

イ 個別格差：形状▲20 角地+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。

カ 市場性修正 : 1.00

#### ② 物件2（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 | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ÷カ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|----------------|-----------------------------|
| 2  | 200,000             | 103.68             |                 | 0.53     | 1.00           | 10,990,000                  |

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6年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数19年、  
 観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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19年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.53

オ 市場性修正 : 1.00

## 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＝ウ |
|----|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 5,713,000         | 0.30          | 法定地上権 | 1,714,000                |

### 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カ)<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        | 5,713,000                         | -1,714,000                           |                     | 1.00               | 0.70                | 2,799,000                 |
| 2        | 10,990,000                        | +1,714,000                           | 1.00                | 1.00               | 0.70                | 8,893,000                 |
| 一括価格（合計） |                                   |                                      |                     |                    |                     | 11,692,000                |

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／m<sup>2</sup>

位 置：間々田駅北東方750m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：237m<sup>2</sup>

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

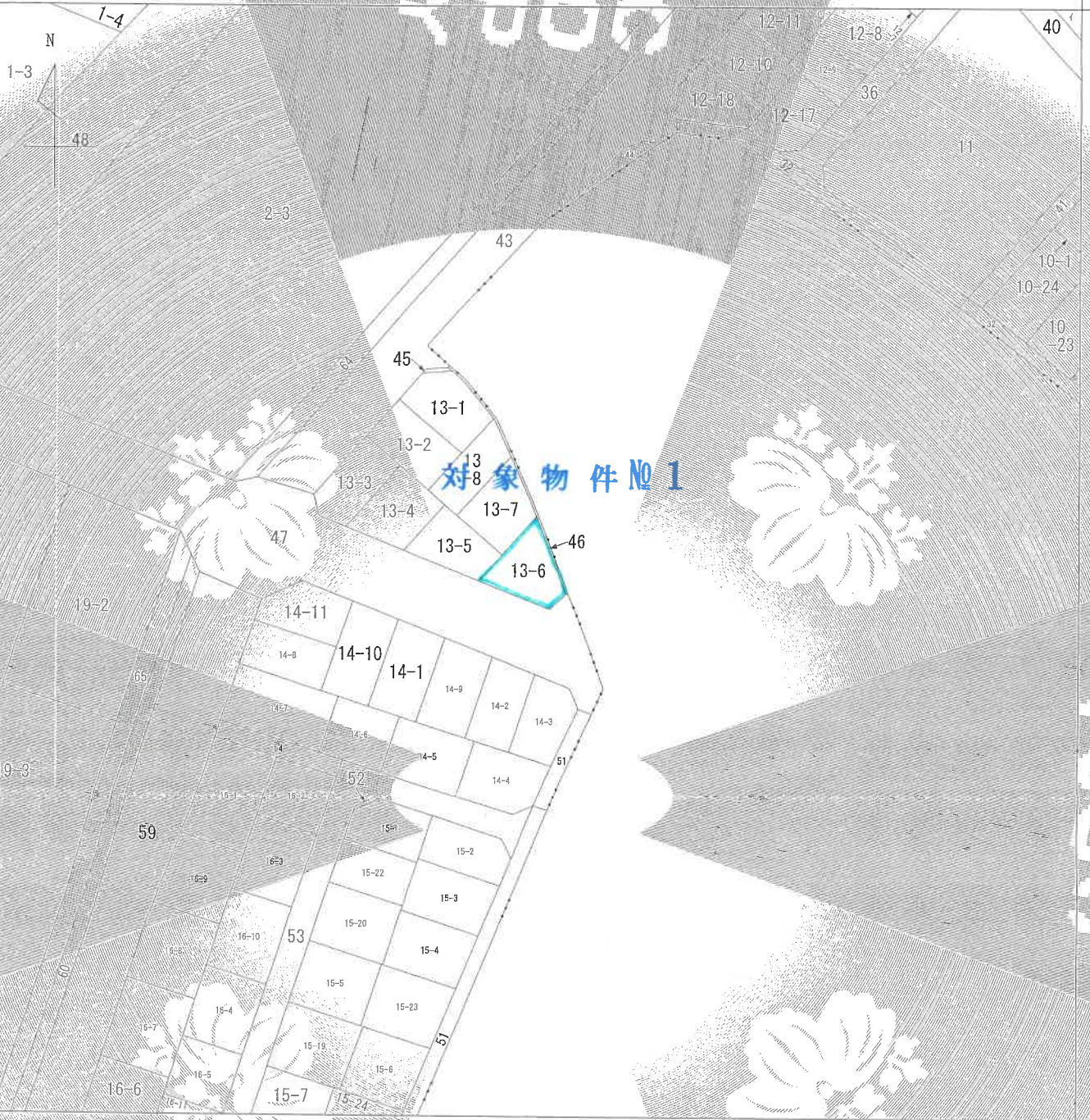
- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



イ 9-2  
D 10-19

ハ 12-16



この図面は縮小されています

地番区域見出し  
美しが丘1丁目

|           |             |            |    |                 |                   |                           |    |           |          |  |  |
|-----------|-------------|------------|----|-----------------|-------------------|---------------------------|----|-----------|----------|--|--|
| 請求<br>部分  | 所在          | 小山市美しが丘一丁目 |    |                 |                   |                           | 地番 | 13番6      |          |  |  |
| 出力<br>縮尺  | 1/1000      | 精度<br>区分   | 甲二 | 座標<br>番号<br>は記号 | 分類                | 地区(法第14条第1項)国調法1<br>9-5指定 | 種類 | 土地区画整理所在図 |          |  |  |
| 作成<br>年月日 | 平成12年10月14日 |            |    |                 | 備付<br>年月日<br>(原図) | 平成12年10月16日               |    |           | 補記<br>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。  
(宇都宮地方法務局小山出張所第3課)

登記年月日 令和3年3月8日

各階平面図

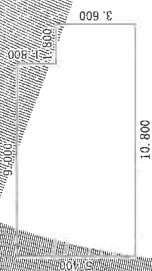
棟番号 13番6

建物図面図

住所の所在 小山市美しが丘一丁目13番地6

対象物件No.2

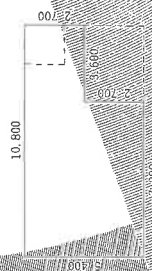
1階



求積表

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 9,000 x 5,400 = | 48,600,000 |
| 1,800 x 3,600 = | 6,480,000  |
| 計               | 55,080,000 |
| 床面積             | 55.08㎡     |

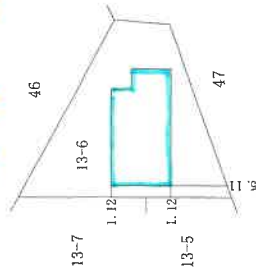
2階



求積表

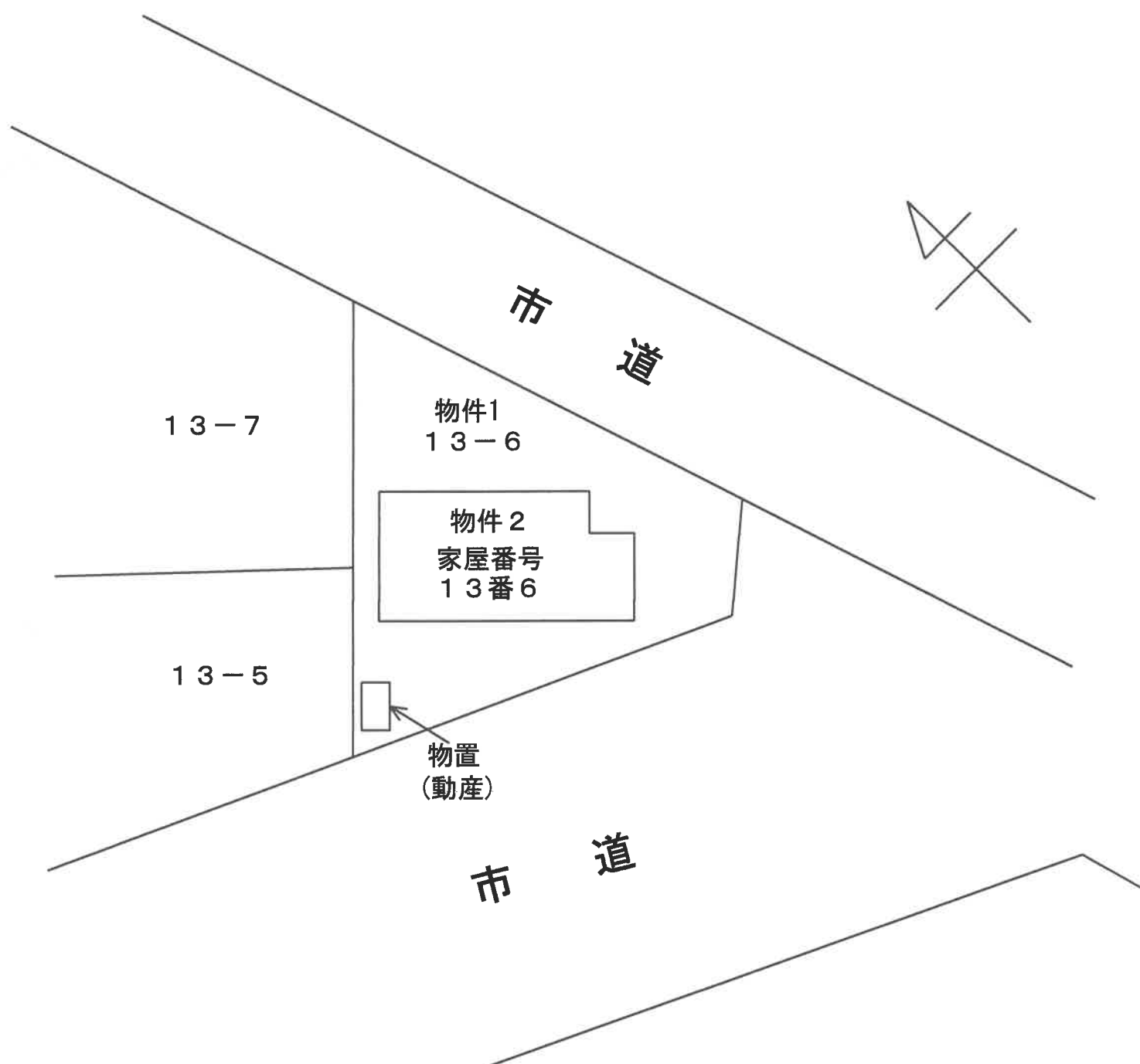
|                 |            |
|-----------------|------------|
| 7,200 x 5,400 = | 38,880,000 |
| 3,600 x 2,700 = | 9,720,000  |
| 計               | 48,600,000 |
| 床面積             | 48.60㎡     |

対象物件No.2



この図面は縮小されています

## 土地建物位置関係図

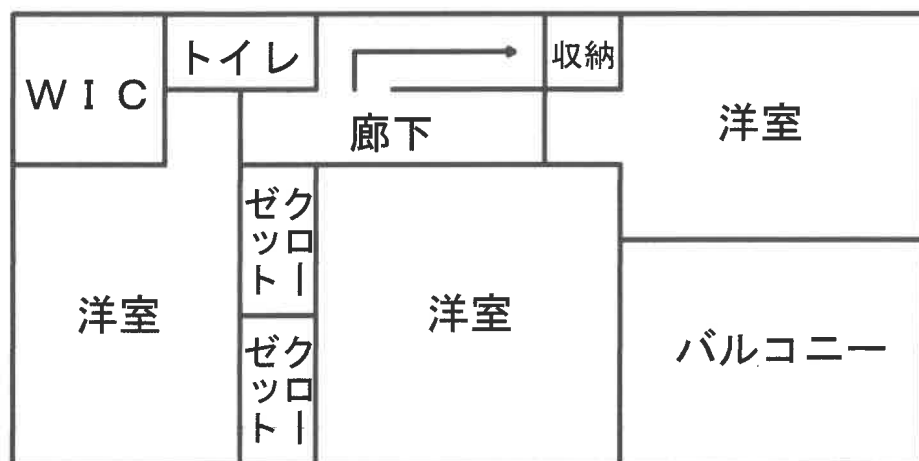


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

## 1 階平面図



## 2 階平面図



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