

令和3年(又)第1号

(注 意)

- 現況調査報告書及び評価書記載の物件番号6については売却対象外です。

売却対象は、物件番号4及び5です。

評価額については、再評価書をご確認ください。

- 物件番号4及び5については、農業委員会からの回答書の訂正により、買受適格証明書が不要となりました。

現況調査報告書及び評価書における記載から変更となっていますので、ご注意ください。

## 期間入札の公告

令和 6年 4月17日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 葉 狩 勇 太

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場 (1階)
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 7日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月17日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお, 当庁栃木支部, 真岡支部管轄の事件については, 各支部にも, それぞれ写しを備え置きます。



## 物 件 目 録

- 4 所 在 下都賀郡野木町大字野渡字御櫛内  
地 番 1 1 5 8 番 1  
地 目 畑  
地 積 2 4 9 2 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 5 所 在 下都賀郡野木町大字野渡字御櫛内  
地 番 1 1 5 9 番 1  
地 目 畑  
地 積 1 2 1 3 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月22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4, 5】

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4, 5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

神恵建設株式会社が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4, 5】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

## 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

- 4 所 在 下都賀郡野木町大字野渡字御櫛内  
地 番 1 1 5 8 番 1  
地 目 畑  
地 積 2 4 9 2 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 5 所 在 下都賀郡野木町大字野渡字御櫛内  
地 番 1 1 5 9 番 1  
地 目 畑  
地 積 1 2 1 3 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

令和 3年(ヌ)第 1号  
物件番号4～6  
令和 3年 2月 5日受理  
令和 3年 2月 1日提出

# 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗田 照三

(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

4 所 在 下都賀郡野木町大字野渡字御櫛内  
地 番 1 1 5 8 番 1  
地 目 畑  
地 積 2 4 9 2 平方メートル

所有者 A

5 所 在 下都賀郡野木町大字野渡字御櫛内  
地 番 1 1 5 9 番 1  
地 目 畑  
地 積 1 2 1 3 平方メートル

所有者 A

6 所 在 下都賀郡野木町大字野渡字御櫛内  
地 番 1 1 7 5 番 3  
地 目 畑  
地 積 1 0 2 平方メートル

所有者 A







占有者及び占有権原 (物件 4, 5 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 神恵建設株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 残土置場・重機置場 (物件4) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置場・残土置場 (物件5)
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不詳
最初の契約日	年 月 日
契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者 借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<input checked="" type="checkbox"/> 物件4, 5の占有会社代表者が物件4, 5の土地所有者本人であるという身分関係から占有権原を使用借権と認めた	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (神恵建設株式会社元従業員)	(1) 私は平成10年ころから平成26年ころまで神恵建設株式会社に勤めていました。  (2) 神恵建設株式会社は、物件4を残土置場及び重機置場として、物件5を資材置場及び残土置場としてそれぞれ使用しています。物件6は使用していません。  (3) 物件4、5に存在する残土に産業廃棄物が入っていません。神恵建設株式会社は産業廃棄物を扱っていません。

(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

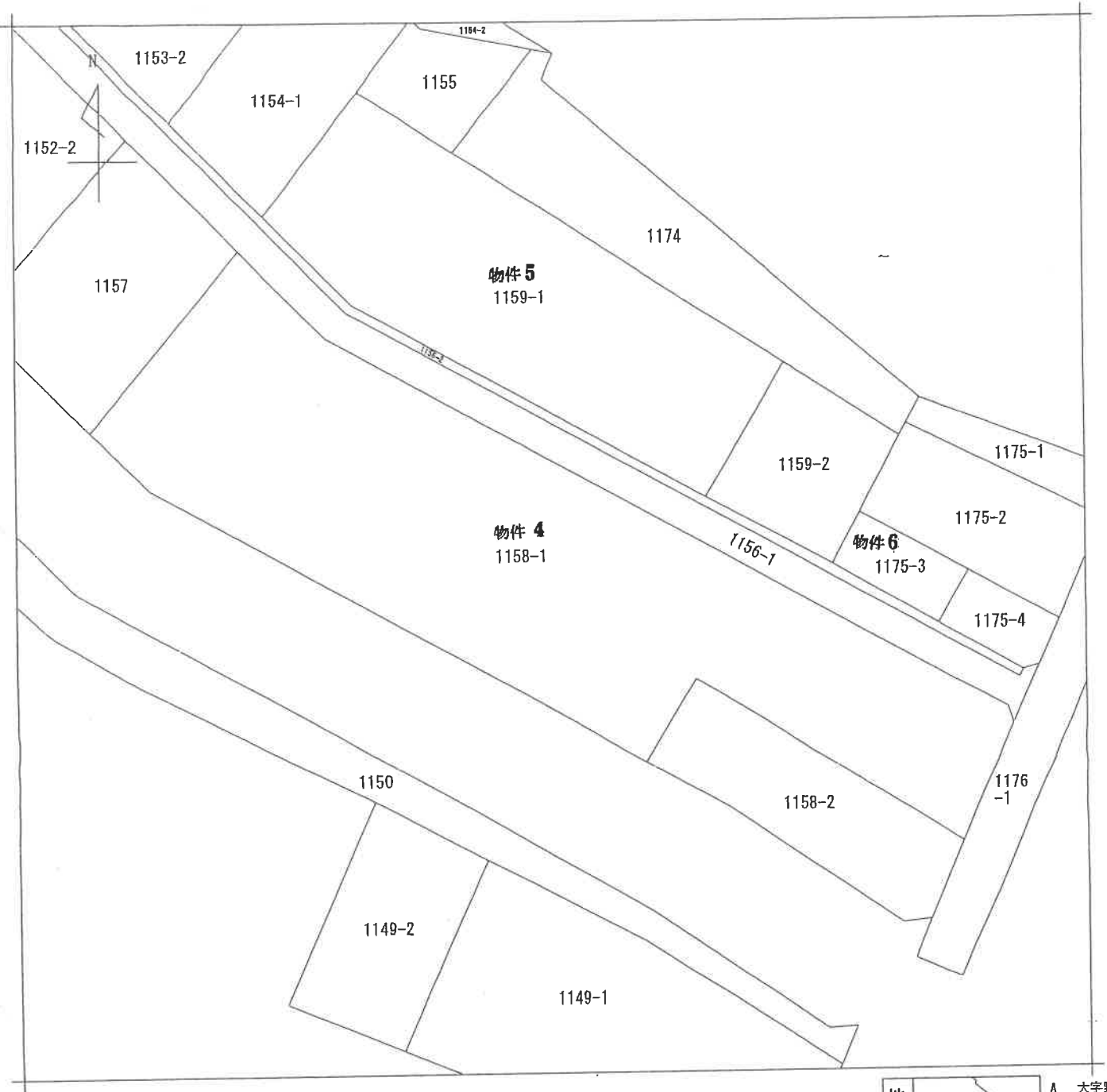
- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件4～6の占有状況を2～5枚目のとおり認めた。
- (2) 物件4は神恵建設株式会社が残土置場及び重機置場として使用し、占有している。占有権原については、占有者神恵建設株式会社の代表者が物件4の土地所有者本人であるという身分関係から使用借権と認めた。現況地目については、かなりの量の残土が存在するので雑種地と認めたが、野木町農業委員会は農地と扱い、買受適格証明書を要する旨回答している。
- (3) 物件5は神恵建設株式会社が資材置場及び残土置場として使用し、占有している。占有権原については、占有者神恵建設株式会社の代表者が物件5の土地所有者本人であるという身分関係から使用借権と認めた。現況地目については、残土とコンクリートガラ・砂利・プレホール・鉄パイプ組立式物置(動産)・横倒しになった簡易トイレ・古タイヤ等が存在するので雑種地と認めたが、野木町農業委員会は農地と扱い、買受適格証明書を要する旨回答している。
- (4) 物件6は土地所有者が未利用の畑の状態に占有しており、買受適格証明書を要する。
- (5) 物件4の南東側に幅員約6mの舗装町道(野木野渡5号線)が、北東側に幅員約4mの舗装町道(野渡48号線)がそれぞれ接面しており、当該両道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。また、物件5、6の南西側にいずれも幅約0.6mの水路を介して幅員約4mの舗装町道(野渡48号線)がそれぞれ存在している。

(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
3年2月8日(月) 14:10-14:45	野木町役場 税務課 都市整備課	地番図入手, 間取図申請(該当なしとの回答) 物件2以外の家屋課税登録状況調査 町道関係調査
3年2月8日(月) 14:55-15:20	物件1~3所在地	物件調査, 外観写真撮影 事務連絡文書投函
3年2月8日(月) 15:30-15:45	物件4~6所在地	物件調査, 写真撮影
3年2月9日(火) 13:00-13:45	宇都宮地方法務局 小山出張所	土地登記事項調査, 本件各土地の地積測量図申請(すべて該当なしとの回答), 物件1, 3の周囲の公図写し入手, 物件1の土地上の物件2以外の建物登記調査(該当なしとの回答)
3年2月9日(火) 14:15-14:25 14:35-14:40 15:10-15:35	野木町役場 農業委員会事務局 債務者神恵建設株式会社代表者の自宅 栃木土木事務所 建築指導担当	現況地目及び転用の有無調査(物件4~6はいずれも農地であり, 転用はない旨の回答)  不在, 事務連絡文書投函  道路関係調査
3年2月13日(土) 9:50-11:15	物件1~3所在地	物件2の占有者Bに面談調査, 屋内写真撮影 評価人同行
3年2月13日(土) 11:25-12:55	物件4~6所在地	物件調査, 写真撮影, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり





請求部	所在	下都賀郡野木町大字野渡字御櫛内			地番	1158番1		
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年3月25日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方務局小山出張所管轄)

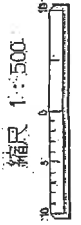
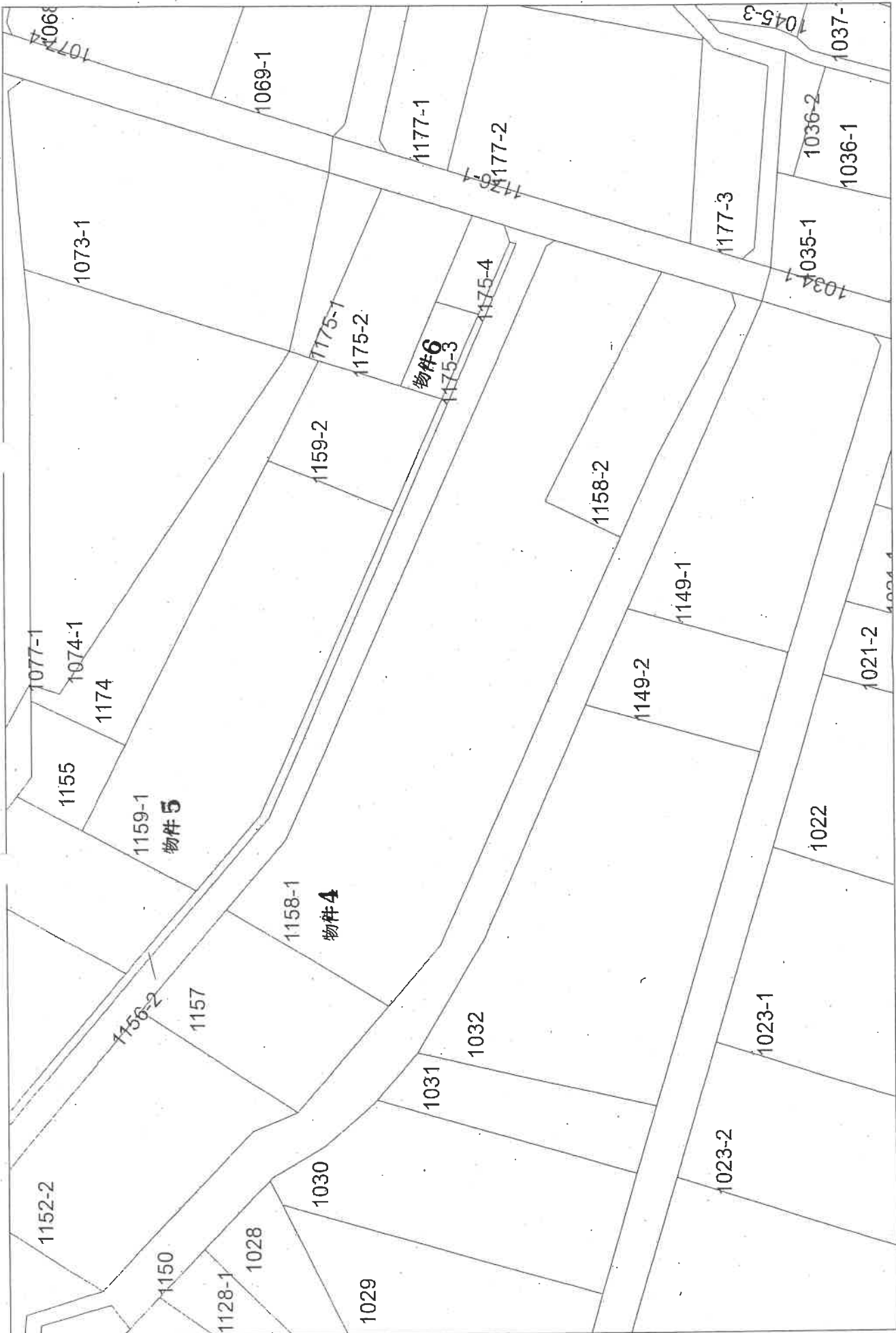
令和2年12月24日

水戸地方務局下妻支局

登記官

請求番号: 16-3

(1/1)

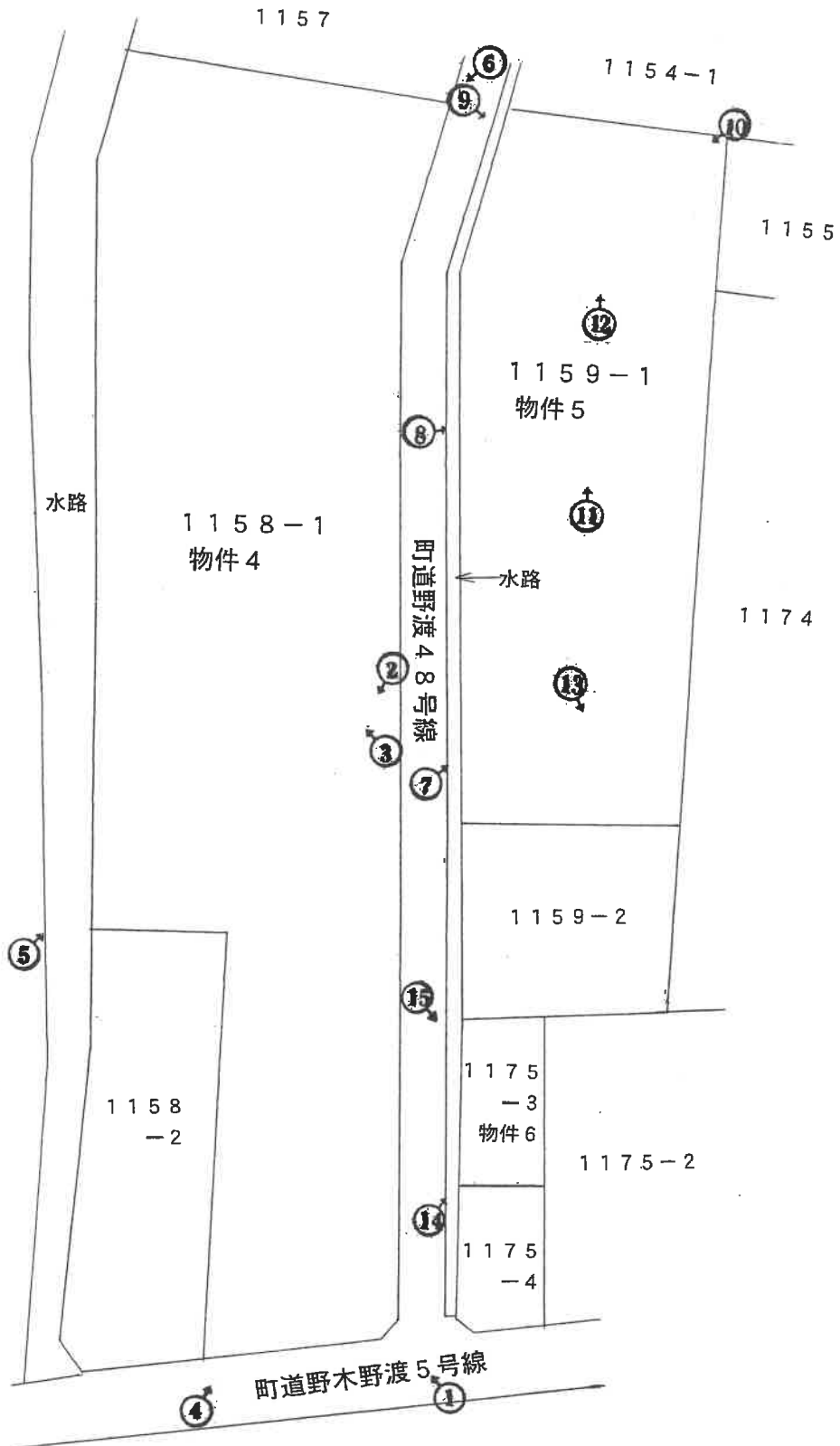


# 土地現況図



←○写真撮影位置・方向

(注) 本図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。





①



②



③







④

物件4

町道



⑤

物件4



⑥

町道

1 3 枚目

物件4



⑦



町道

物件5

⑧



物件5

⑨



物件5

1 4 枚目

町道



10



物件5

11



物件5

12



物件5

15枚目





物件5



町道

物件6



物件6

町道



令和3年（ヌ）第1号

【物件4、5】

提出日 令和5年11月20日

宇都宮地方裁判所 御中

## 補 充 書

評価人 不動産鑑定士

市 村 明 洋

令和5年7月18日に提出しました上記競売事件の再評価書につき、次のとおり補充いたします。

### 記

再評価書 P5、特記事項の欄に下記の文章を追加する。

○本件各土地の残土の積み置きについて野木町生活環境課での聴聞によれば、町の土砂等の埋め立てに関する規制(野木町うるおいのあるまちづくり条例第2章第4節に定める規制)の施行前から現状の土地利用がなされていたとのことであり、施行以前の事業に関しては条例適用外であるため、これに基づく勧告等を行うことはできないとのことであった。

なお、本件各土地内での土砂の移動及び本件各土地外への土砂の搬出については町条例の適用外となる(搬出先では町条例の対象となり得る)が、買受人において外部から土砂を搬入する場合には同条例の許可を要することから注意が必要である。詳しくは同課に問い合わせされたい。

なお、評価額に変更はない。

以 上

令和 3年（又）第 1号  
令和 5年 6月15日 受 命  
令和 5年 6月30日 現地調査  
令和 5年 7月14日 評 価  
令和 5年 7月18日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

## 再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
市 村 明 洋

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 995,000円		
内 訳 価 格		
物件4 (土地)	金	659,000円
物件5 (土地)	金	336,000円

- 1 一括価格は、物件4及び物件5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。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
4	所在地	下都賀郡野木町大字野渡字御 櫛内 1 1 5 8 番 1 畑 2,492㎡	雑種地
5	所在地	下都賀郡野木町大字野渡字御 櫛内 1 1 5 9 番 1 畑 1,213㎡	雑種地
特記事項			
物件4、5の登記簿上の地目はいずれも畑であるが、農地法上の農地に該当しない。			

#### 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4, 5）

位置・交通	JR宇都宮線「古河」駅から北西方へ直線で約2,000mに位置する。	
付近の状況	当地域は、野木町の南西端部に位置する大字野渡地区のうち、県道野木古河線と渡良瀬川の間農業集落地域。畑を中心とする農地の中に住宅等が散在している。 このうち本件物件は水路沿いであって周辺よりやや低い地勢にある。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化調整区域 指定なし 指定60% 指定200% 指定なし
画地条件	<p>(物件4) 地積：2,492㎡ 間口：約108m 奥行：約15m～28m 形状：不整形 地勢：平坦※ 高低差：接面道路より高い 接面道路との関係：角地</p> <p>(物件5) 地積：1,213㎡ 間口：約61m 奥行：約18m～21m 形状：ほぼ長方形 地勢：平坦※ 高低差：接面道路より高い 接面道路との関係：中間画地</p> <p>※元々は平坦な地勢であったものと推察されるが、残土等が高く積まれており、現況の高低差は一樣ではない。</p>	
接面道路の状況	<p>(物件4) 北東側：幅員約4.0m舗装町道野渡48号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当) 南東側：幅員約6.0m舗装町道野木野渡5号線(同上の道路に該当)</p> <p>(物件5) 南西側：幅員約4.0m舗装町道野渡48号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当、幅約0.6mの水路(U字溝。開渠)を介す)</p>	

土地の利用状況等	<p>(物件4)</p> <p>原評価書及び前回再評価における調査では、神恵建設株式会社が残土置場として使用、占有していた。現在も当該土地利用が続いているものと推察されるが、一面雑草が覆っており、詳しい状況は不明である。当該土地利用については、当該会社の代表者が本件土地所有者本人であることから、占有権原は使用借権と認められる。</p> <p>(物件5)</p> <p>原評価書及び前回再調査における調査では、神恵建設株式会社が残土及び資材置場して使用、占有していた。現在も当該土地利用が続いているものと推察されるが、一面雑草が覆っており、一部にコンクリートガラ等が存するのが見えるのを除き、詳しい状況は不明である。当該土地利用については、当該会社の代表者が本件土地所有者本人であることから、占有権原は使用借権と認められる。</p>
供給処理施設	<p>(物件4、5)</p> <p>上水道：なし※</p> <p>都市ガス：なし</p> <p>下水道：なし</p> <p>※周辺は古河市水道の供給を受けているが、本件物件周辺に引込可能な水道本管はない。</p> <p>(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)が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、また従前は農地であったものと推察されるが、大量の残土が積まれており、これによる土壌汚染については不明である。なお、原評価書の調査時における本件土地占有会社の関係者の陳述によれば、当該残土に産業廃棄物は入っていないとのこと。</p>

特 記 事 項	<p>○物件4、5の土地はいずれも残土が高く積まれており、雑草や灌木が繁茂している。雑草も含めた高さは最大で5～6m程になっている箇所もある。</p> <p>○物件4の南西側は幅3m程度の水路(U字溝部分約1m。開渠)が存する。</p> <p>○物件4の土地の雑草のつるが前記水路を超えて南側の土地まで伸びている。また物件5の土地の雑草のつるが北側隣接地に及んでいる。さらに、物件4、5の土地及び隣接地の雑草が町道にも伸びており、特に町道野渡48号線は雑草により通行が困難になっている。</p> <p>○野木町生涯学習課での聴聞によれば、物件4、5の土地はその一部が文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「総善台遺跡」に指定されており、当該部分において土木工事等を行う場合には同法の届け出を要する。</p>
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件4 (土地)

物件4の更地価格を以下のとおり算出した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
4	2,500	0.42	2,492.00	2,617,000

#### ア 標準画地価格

野木町の雑種地の価格水準を分析し、地域における標準画地価格を2,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：0.42 画地条件(形状▲5%、角地+1%)、行政的條件(埋蔵文化財包蔵地▲3%)、  
その他の条件(残土の存在▲50%、雑草繁茂▲10%)

ウ 地積：登記数量による。

#### ② 物件5 (土地)

物件5の更地価格を以下のとおり算出した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
5	2,500	0.44	1,213.00	1,334,000

#### ア 標準画地価格

野木町の雑種地の価格水準を分析し、地域における標準画地価格を2,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：0.44 行政的條件(埋蔵文化財包蔵地▲3%)、  
その他の条件(残土の存在▲50%、雑草繁茂▲10%)

ウ 地積：登記数量による。



## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
4	2,617,000			0.36	0.70	659,000
5	1,334,000			0.36	0.70	336,000
一括価格(合計)						995,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

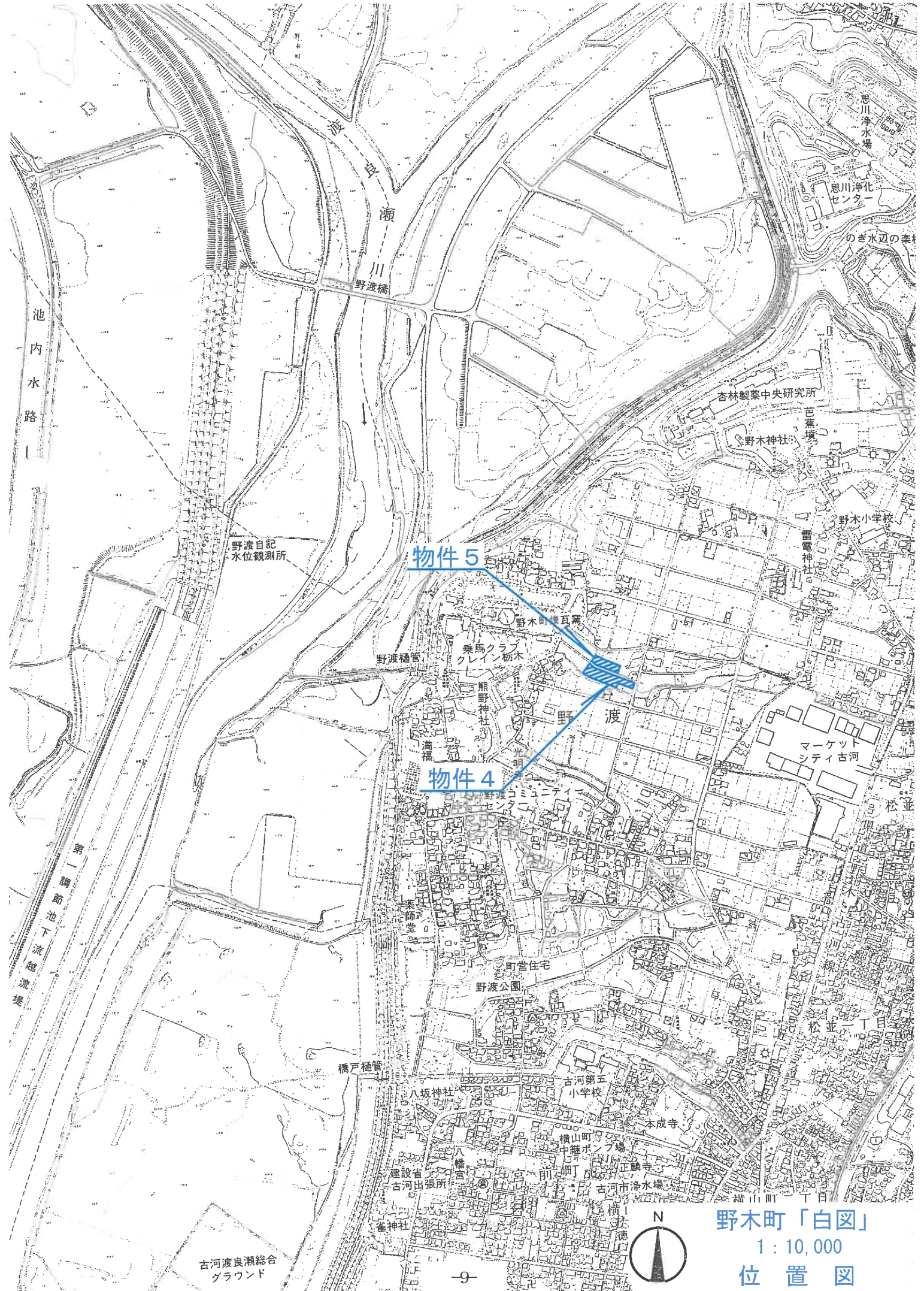
エ 市場性修正：物件4、5 0.36(調区内物件の市場性▲20%、  
複合不動産(一体でない土地)▲10%、  
利用困難な土地▲50%)

オ 競売市場修正：物件4、5 0.70

## 第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地形図
- 4 現況写真

以 上



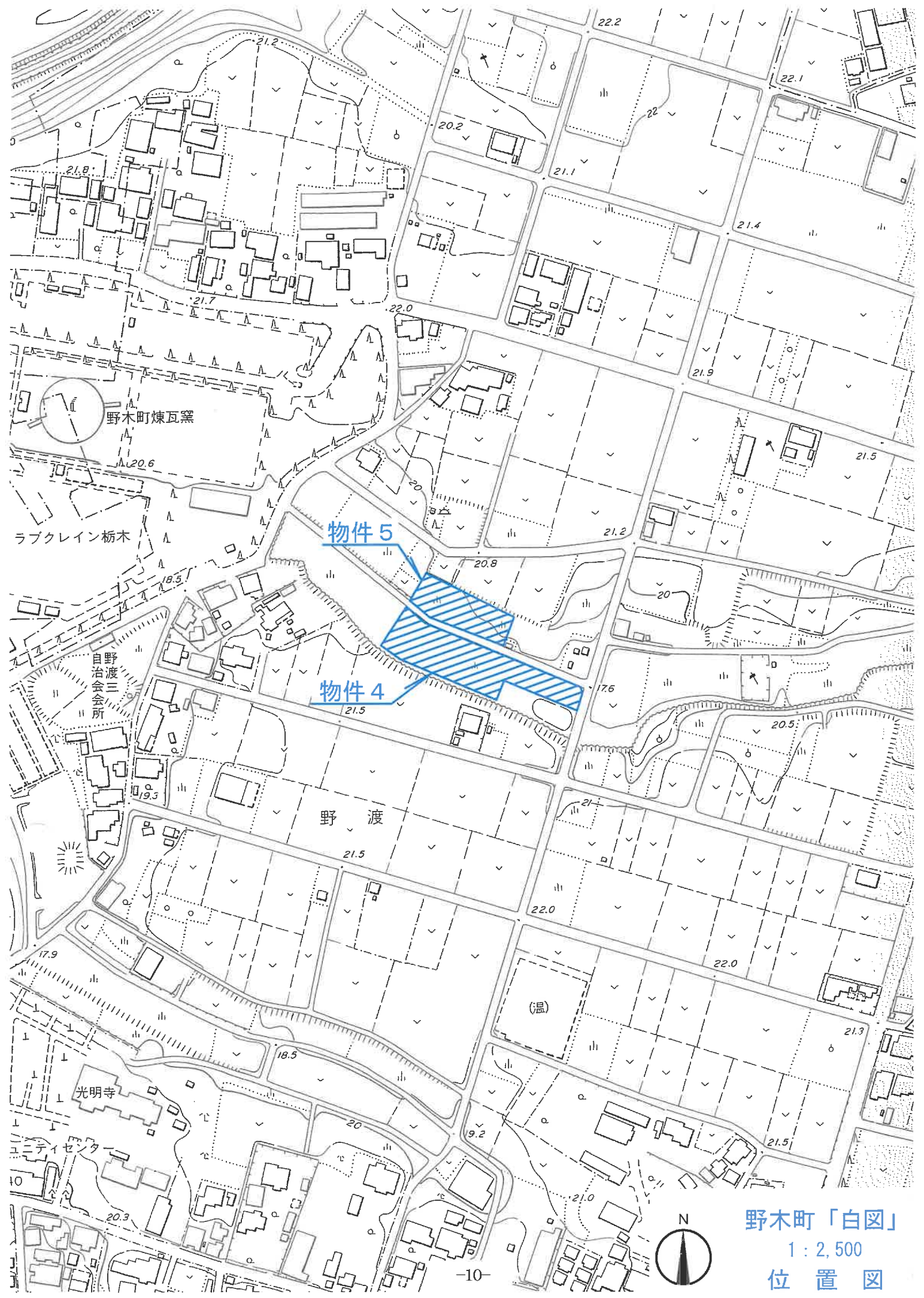
物件 5

物件 4

野木町「白図」  
1 : 10,000  
位置図







野木町煉瓦窯

ラブクレイン栃木

野渡三自治会会所

物件5

物件4

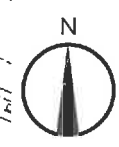
野渡

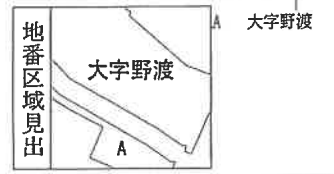
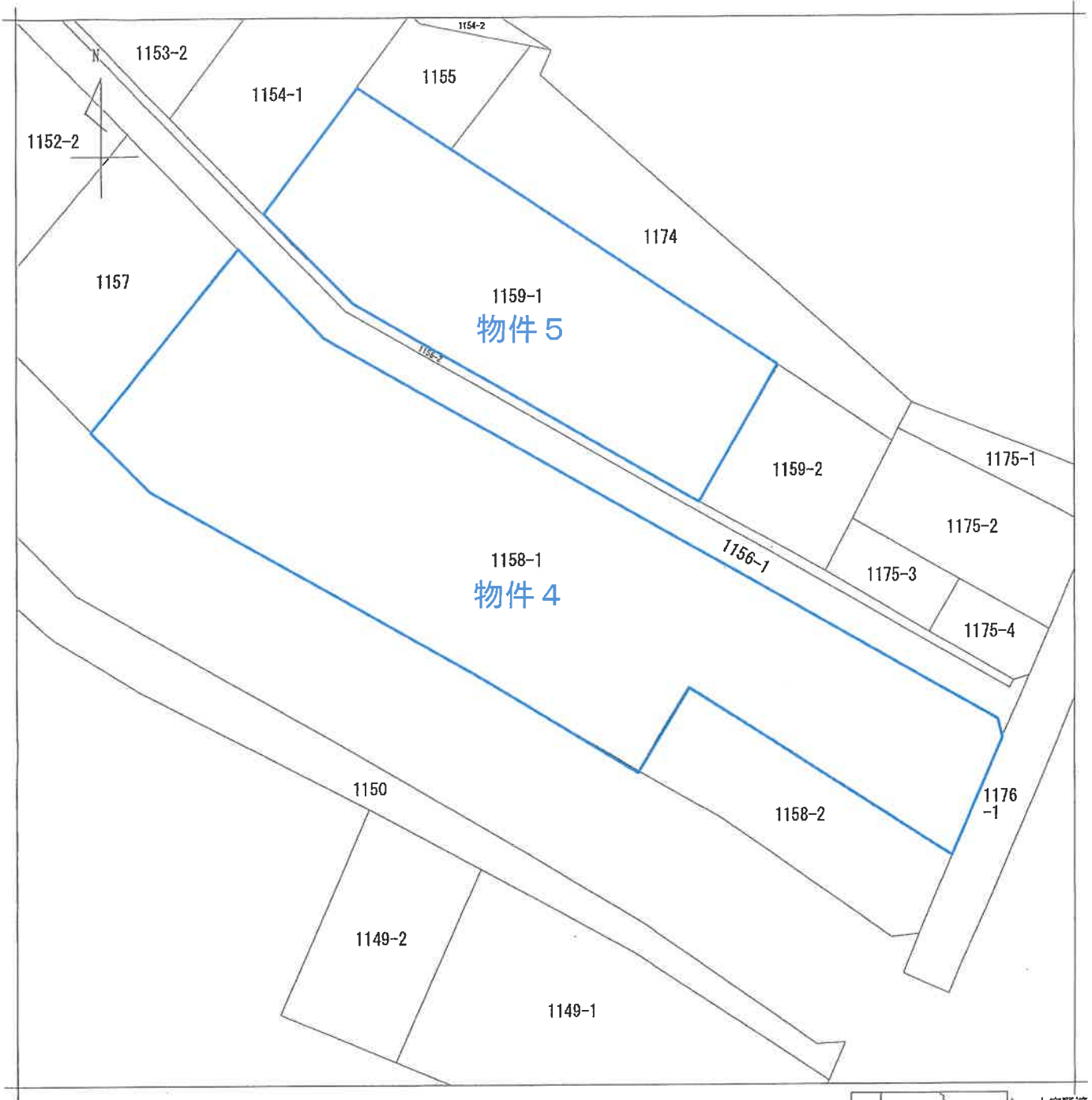
光明寺

野木町「白図」

1 : 2,500

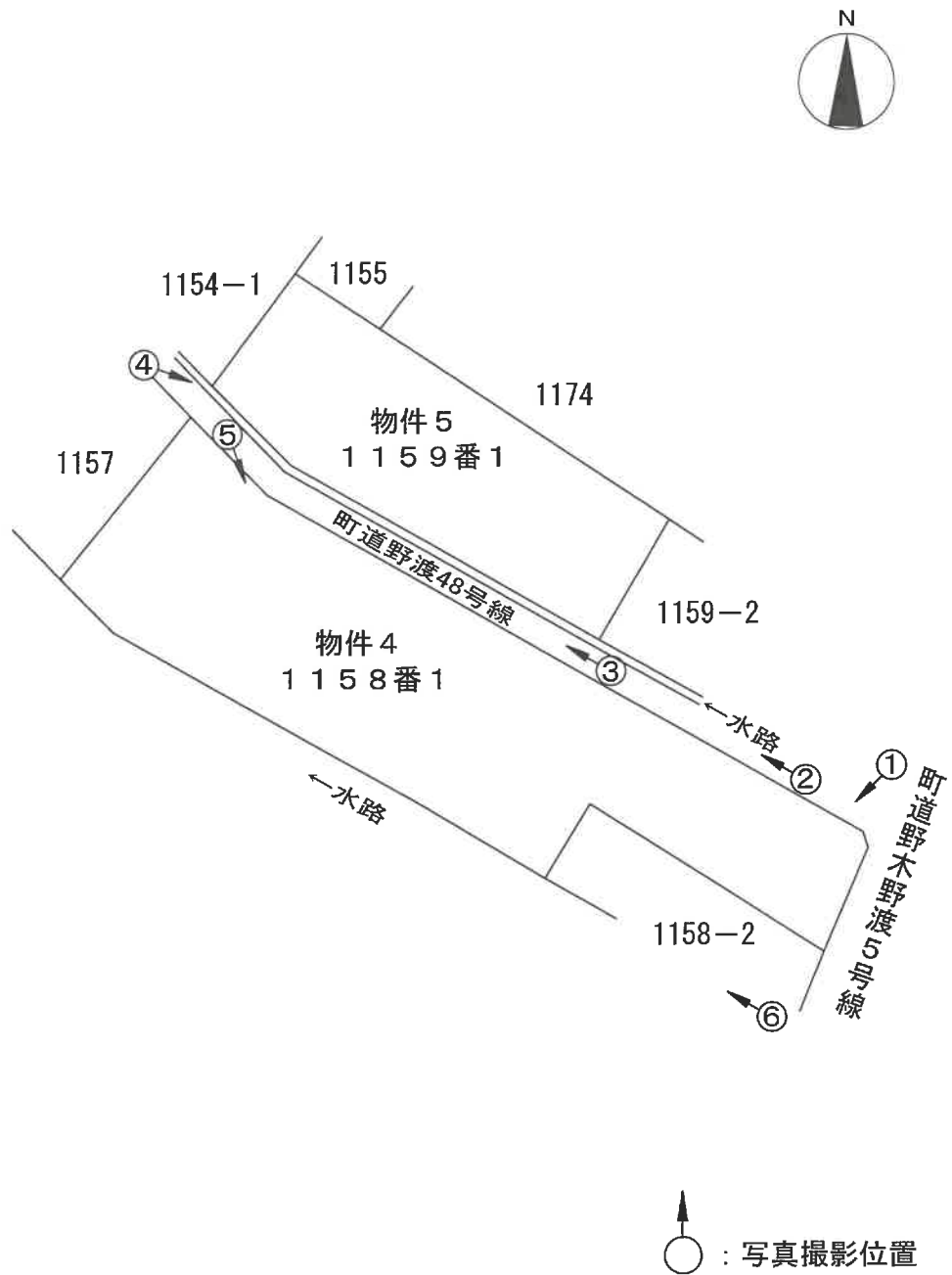
位置図





請求部	所在	下都賀郡野木町大字野渡字御楯内				地番	1158番1		
出力縮	1/500	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図		
			備付年月日(原図)			補記事項			

※A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違



※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。





①



②



③





令和 3年（又）第 1号  
（物件4乃至物件6）  
令和 3年 1月27日 受 命  
令和 3年 2月13日 現地調査  
令和 3年 6月17日 評 価  
令和 3年 6月23日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
大 竹 正 巳

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 2 2 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 3, 4 3 3, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1, 7 7 3, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 4 乃至物件 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

## 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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

番号	所在等	登記	現況
4	所在地 地目 積地 所有者	下都賀郡野木町大字野渡字御 櫛内 1 1 5 8 番 1 畑 2,492m <sup>2</sup> A	同左、左記の土地の現況地目 は雑種地である。
5	所在地 地目 積地 所有者	下都賀郡野木町大字野渡字御 櫛内 1 1 5 9 番 1 畑 1,213m <sup>2</sup> A	同左、左記の土地の現況地目 は雑種地である。
6	所在地 地目 積地 所有者	下都賀郡野木町大字野渡字御 櫛内 1 1 7 5 番 3 畑 102m <sup>2</sup> A	同左

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4, 5, 6）

位置・交通	物件4乃至物件6 JR宇都宮線古河駅の北西方約2km（直線距離）の地点に位置する。	
付近の状況	物件4乃至物件6 一般県道野木・古河線と渡良瀬川に挟まれたところで、周辺に一般住宅及び農家住宅等が散在する中に農地が広がるやや低地状の地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 建ぺい率 容積率 農振法上の規制	物件4乃至物件6 市街化調整区域 60% 200% 農業振興地域内 農用地区域内
画地条件	<p>物件4 規模：2,492㎡ 間口：約108m 奥行：約15m～約26m 形状：不整形 地勢：平坦 高低差：南東側道路より約0.6m高い 接面道路との関係：角地</p> <p>物件5 規模：1,213㎡ 間口：約60m 奥行：約20m 形状：やや不整形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地</p> <p>物件6 規模：102㎡ 間口：約14m 奥行：約7m 形状：長方形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地</p>	

<p>接面道路の状況</p>	<p>物件 4 北東側約4m舗装町道（外に対面側幅員約0.6m水路あり、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南東側約6m舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南西側約3m水路（開渠）</p> <p>物件 5 南西側約4m舗装町道（外に幅員約0.6m水路介在、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）</p> <p>物件 6 南西側約4m舗装町道（外に幅員約0.6m水路介在、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件 4 占有者の神恵建設株式会社が使用借権（占有開始時期：不詳）に基づき、残土置場及び重機置場として利用している。隣接地は農地に利用されている。</p> <p>物件 5 占有者の神恵建設株式会社が使用借権（占有開始時期：不詳）に基づき、資材置場（砂利・コンクリートガラ等）及び残土置場として利用している。隣接地は農地、住宅等に利用されている。</p> <p>物件 6 土地所有者 A が未利用の畑の状態に占有している。隣接地は農地等に利用されている。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>物件 4 乃至物件 6 上水道：上水道なし（北西方本管から私設管経由で引込可） 都市ガス：都市ガスなし、個別LPガス不使用 下水道：公共下水道・農業集落排水なし （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）がおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
<p>土壌汚染の可能性の調査</p>	<p>物件 4 乃至物件 6 土壌汚染の調査を行っていないため土壌汚染の有無及びその程度は不明であるが、周辺に土壌汚染対策法等に基づく特定有害物質使用特定施設に該当する事業場はなく、現地調査及び土地の履歴（登記簿等）では旧来は農地等であったと推定され、土壌汚染の発生要因は見い出せなかった。</p>

特 記 事 項	<p>物件4乃至物件6の土地に開発許可取得の履歴はみあたらず、建物の建築等については栃木県県土整備部都市計画課開発指導担当と協議・確認を要する。</p> <p>物件4乃至物件6の土地は、不動産登記上の地目は畑で、農業振興地域内の農用地区域内の農地であり、買受適格証明書を要するとの事である。</p> <p>物件4及び物件5の土地上の残土に産業廃棄物が入っていないとの事である。</p> <p>物件4乃至物件6の土地は、野木町遺跡地図によると、埋蔵文化財「総善台遺跡（県遺跡番号：7099、遺跡の種類：集落跡）」の包蔵地内にある。</p>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件4 (土地)

物件4の土地の更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
4	3,000	0.82	2,492	6,130,000

#### ア 標準画地価格

野木町の雑種地の価格水準を分析し、標準画地価格を 3,000円/㎡と決定した。

イ 個別格差：物件4 画地条件（形状-0.10、角地+0.02）、  
行政的條件（埋蔵文化財包蔵地-0.10）

ウ 地積：物件4 2,492㎡

#### ② 物件5 (土地)

物件5の土地の更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
5	3,000	0.87	1,213	3,166,000

#### ア 標準画地価格

野木町の雑種地の価格水準を分析し、標準画地価格を 3,000円/㎡と決定した。

イ 個別格差：物件5 画地条件（形状-0.03）、行政的條件（埋蔵文化財包蔵地-0.10）

ウ 地積：物件5 1,213㎡

#### ③ 物件6 (土地)

物件6の土地の更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
6	300	0.90	102	28,000

#### ア 標準画地価格

野木町の農地の価格水準を分析し、標準画地価格を 300円/㎡と決定した。

イ 個別格差：物件6 行政的條件（埋蔵文化財包蔵地-0.10）

ウ 地積：物件6 102㎡

## 2 評価額の判定

前記により求めた物件4乃至物件6の各更地価格に、市場性修正及び競売市場修正を行って評価額を求めた。

### ① 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
4	6,130,000			0.80	0.70	3,433,000
5	3,166,000			0.80	0.70	1,773,000
6	28,000			1.00	0.70	20,000
一括価格(合計)						5,226,000

エ 市場性修正 : 物件4及び物件5 残土等の撤去費用程度-0.20

オ 競売市場修正 : 物件4乃至物件6 -0.30

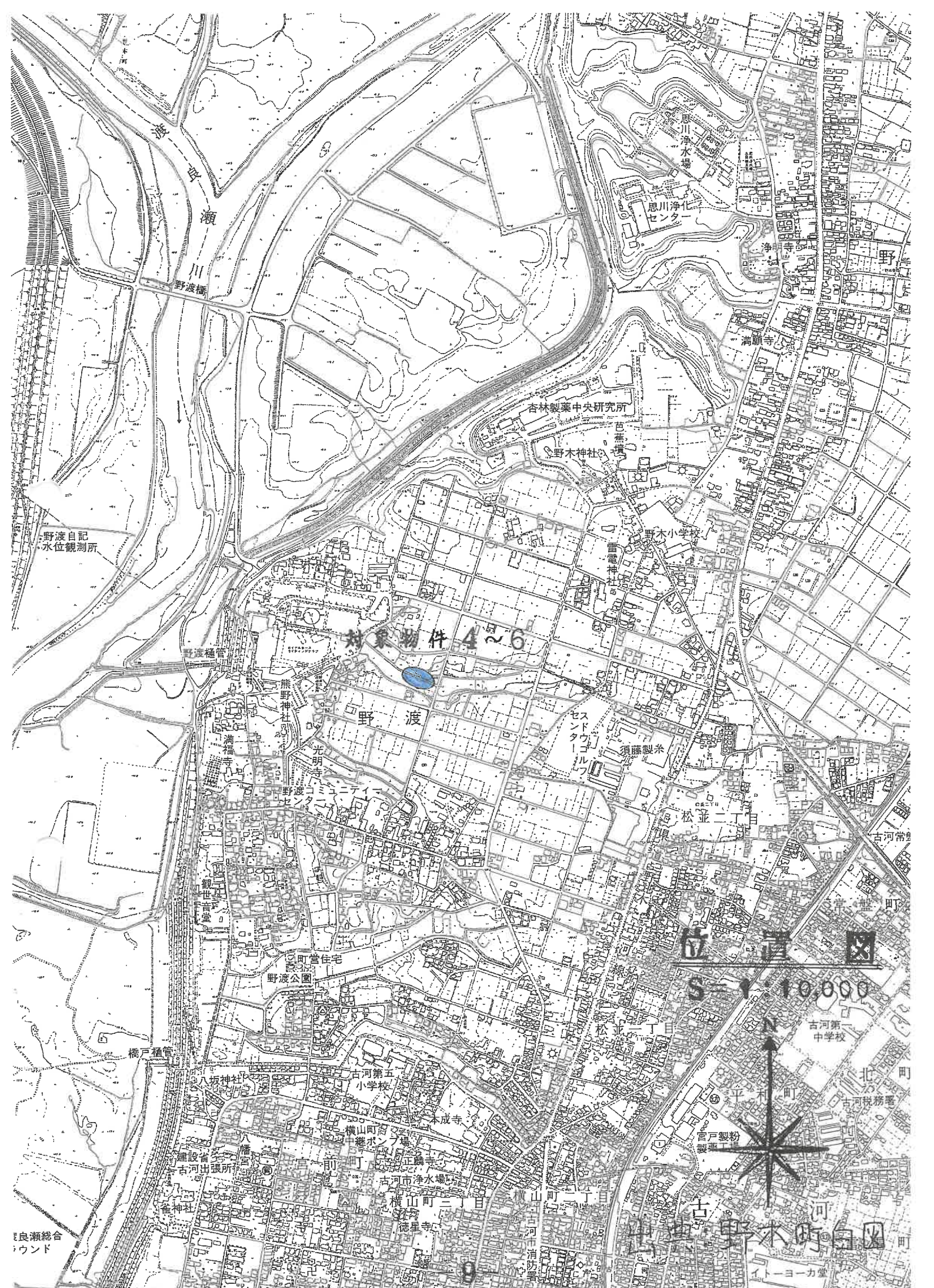


## 第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

以 上





対象物件 4~6

位置図

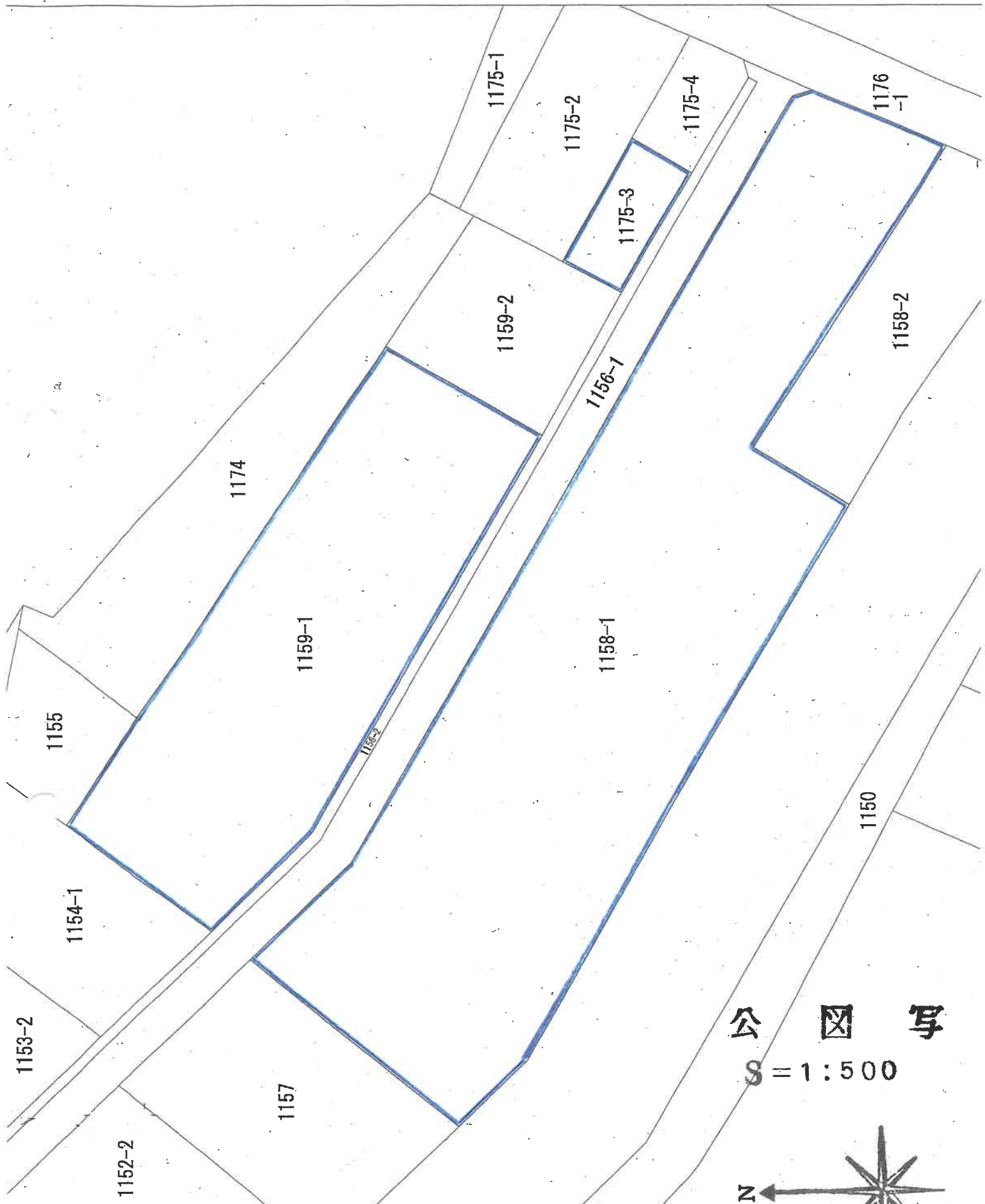
1:10,000

古河第一  
中学校  
北門  
古河税務署  
古河  
野木町  
白園町

野渡自記  
水位観測所

良瀬総合  
ビル





寫 圖 公

S = 1 : 500

