

## 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 7月24日から 令和 6年 7月31日まで
開札期日	日 時 令和 6年 8月 6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11月 8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 8月 7日 午前10時00分から 令和 6年 8月 9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。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1☆	637,000 509,600		127,400	7,341	0
備考					

## 物 件 目 録

☆1 所 在 小山市大字迫間田字内田  
地 番 171番  
地 目 田  
地 積 4003平方メートル

## 物件明細書

令和 5年 5月30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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

土地改良事業で賦課金等の滞納あり。

### 《 注 意 書 》

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

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

## 物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 小山市大字迫間田字内田 |
|   | 地 | 番 | 171番        |
|   | 地 | 目 | 田           |
|   | 地 | 積 | 4003平方メートル  |

令和 5年(ケ)第 26号  
令和 5年 4月13日受理  
令和 5年 5月29日提出

# 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 手塚 則之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 小山市大字迫間田字内田 |
|   | 地 | 番 | 171番        |
|   | 地 | 目 | 田           |
|   | 地 | 積 | 4003平方メートル  |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	小山市大字迫間田171番地
<b>土 地</b>	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 田（物件1） <input type="checkbox"/> 雑種地（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 <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 亡A特別代理人B <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田として占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 公図は、法第14条第1項の地図である。物件1の形状を見分した。南東及び北西に水路がある。南東水路沿いは舗装道路である。 <input checked="" type="checkbox"/> 経常賦課金 令和4年 6,404円 維持管理賦課金 令和4年 16,812円 <input checked="" type="checkbox"/> 平成24年から令和4年の経常賦課金、維持管理賦課金及び過怠金の未納額は、金437,889円である。 平成27年から令和1年の水路使用料の未納金は10,000円である。 令和3年度以降の水路使用料はない。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件は、除草等されている。農業委員会の指導により遊休地の解消、虫害防止及び除草等を近隣者が実施している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 〔 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建 物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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 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

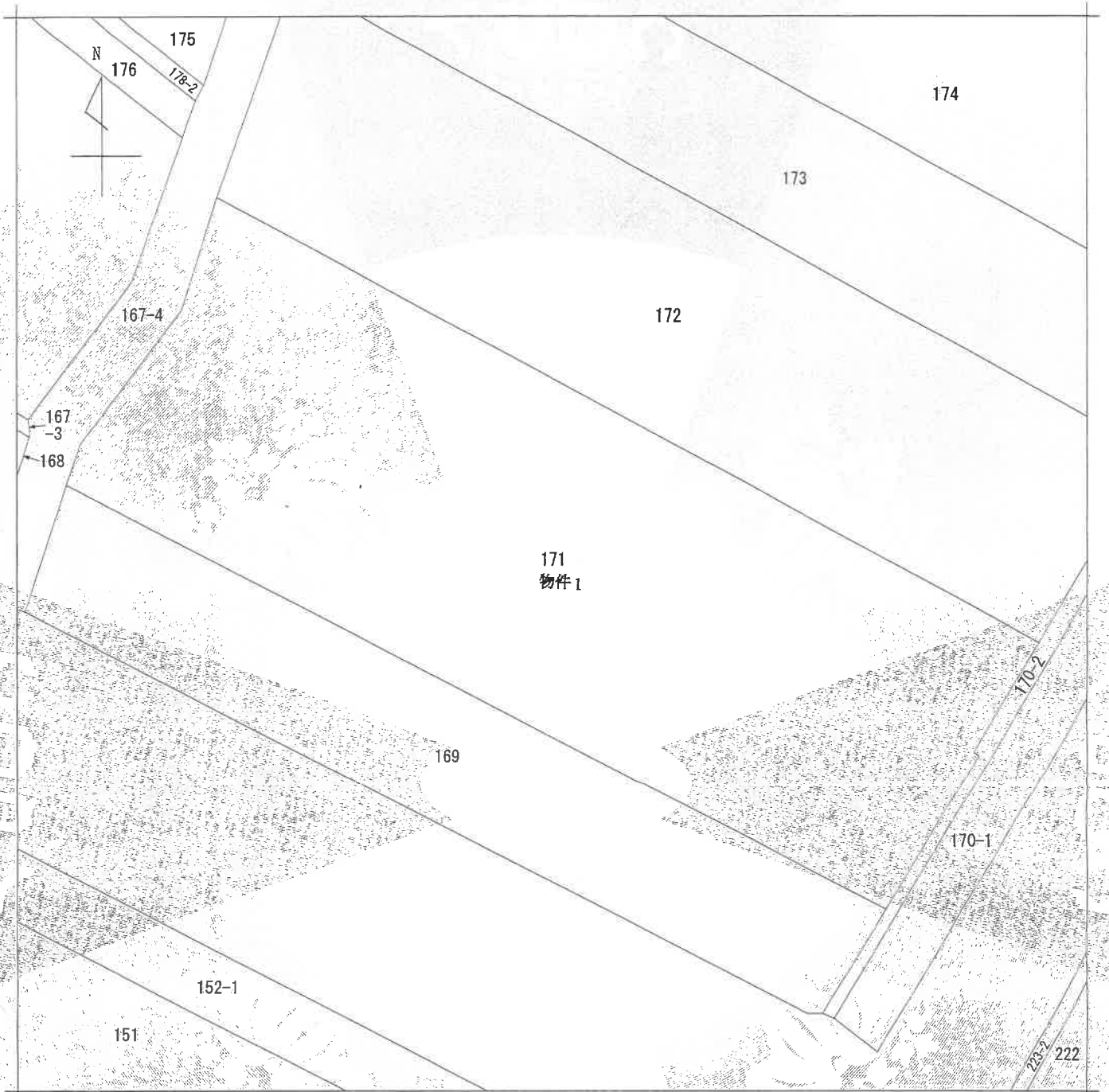
## 執行官の意見

- 物件の占有関係は、臨場時の現況から認めた。  
物件の状況は写真のとおりである。  
臨場時、除草されている状況にあった。近隣のCが農業委員会の指導により遊休地の解消推進、虫害防止、除草等をして管理しているが、所有者からの依頼ではなくボランティアとして行っている旨述べた。  
亡A特別代理人Bは、占有関係について異なるところはない旨述べた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年4月19日(水) 12:50-13:00	物件所在地	物件確認、見分、写真撮影
5年4月28日(金) 13:15-13:25	小山市大字中里	思川西部土地改良区で賦課金調査
5年5月17日(水) 16:55-17:15	小山市大字迫間田	C面談、事情聴取
5年5月19日(金) 11:40-12:10	物件所在地	見分、物件1の概測、水路等見分、写真撮影 評価人同行
5年5月19日(金)	当庁	Bに占有関係聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input 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



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	小山市大字迫間田字内田			地番	171番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地区(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和63年9月10日			備付年月日(原図)	平成1年10月3日		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

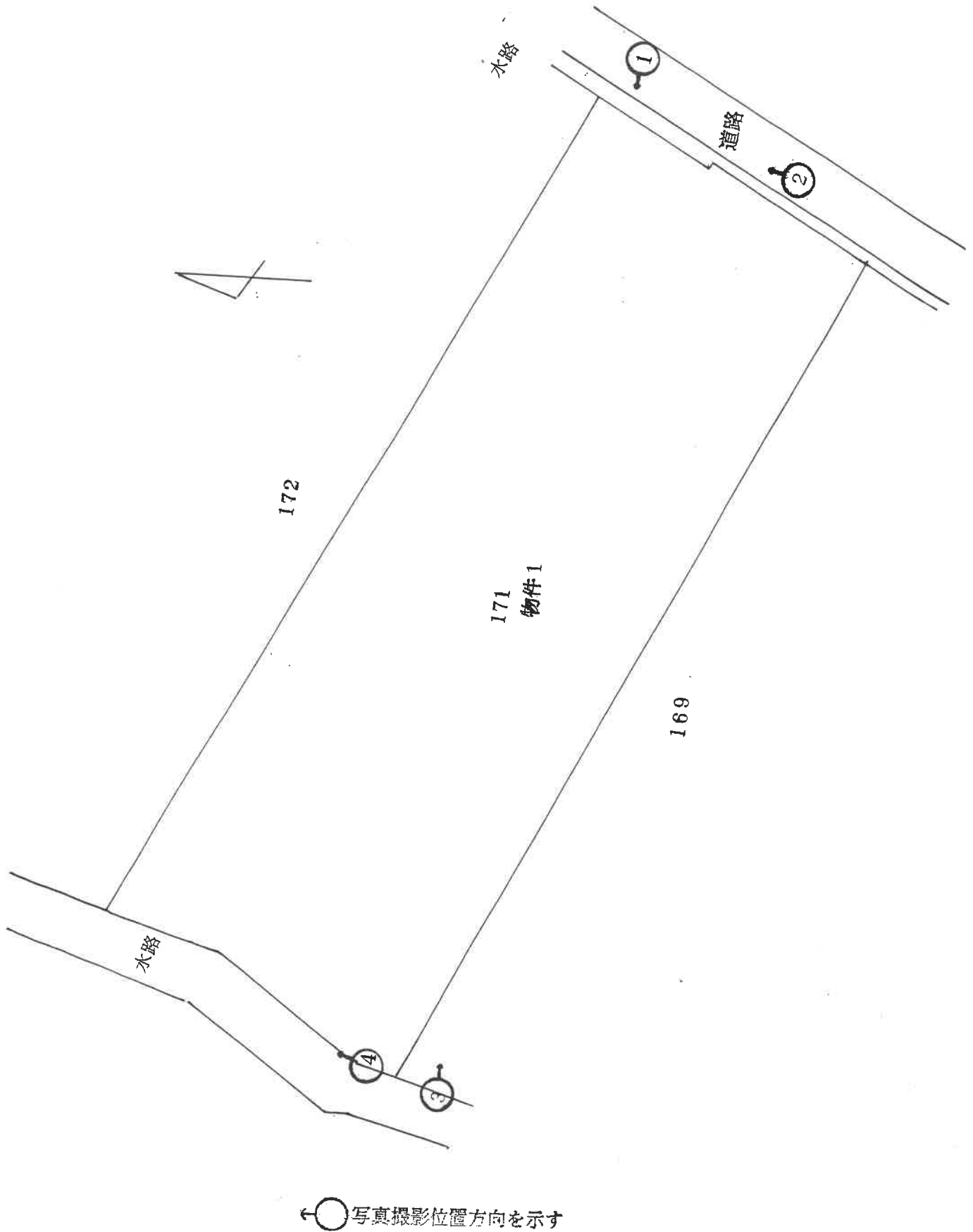
令和5年3月2日  
 宇都宮地方法務局小山出張所  
 登記官

請求番号：26-1  
 (1/1)

(5枚同)

# 見取図

本図は、概略参考図であり、正確な形状及び面積を示すものではない。



( 6 枚目)

物件 1

1



水路

2

物件 1

道路



物件 1

3



水路

物件 1

4



第 23019号  
令和 5年 (ケ) 第 26号  
令和 5年 4月 3日 受 命  
令和 5年 5月19日 現地調査  
令和 5年 5月22日 評 価  
令和 5年 5月24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  
坂 本 嘉 男



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 637,000円

## 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 地目 地積	小山市大字迫間田字内田 171番 田 4,003m <sup>2</sup>	
特記事項			
物件1は、農地であるため、買受にあたっては、買受適格証明書が必要である。			

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象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」北西方約3.5km (直線距離) (別添図面等参照)	
付近の状況	対象物件の存する地域は、小山市の南西部、栃木市との境界付近に広がる耕区の整然とした農地地域である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 農振法上の規制	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% 農用地区域
画地条件 (規模、形状等)	物件1 地積 : 4,003㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約37m 奥行 : 約106m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路より約0.3m低い 接面道路との関係 : 中間画地	
自然的条件	物件1 地勢 : 平坦 日照 : 良好 水量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 容易	
接面道路	物件1 南東約7m (舗装部分は幅員約4.5mである。) 市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	特に、利用されていない。付近の人が、雑草が生えない程度に耕耘している。	
特記事項	・令和5年3月24日現在、賦課金、水路使用料等の未納金が447,889円ある。(思川西部土地改良区調べ)	

## 第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

小山市の農地価格水準を分析し、標準価格を決定した。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	350	1.00	—	4,003	0.65	0.70	637,000

ア 標準画地価格

350円/㎡

イ 個別格差：必要なし

ウ 占有減価修正：0.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：賦課金等未納▲35

カ 競売市場性修正：評価の条件記載欄の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

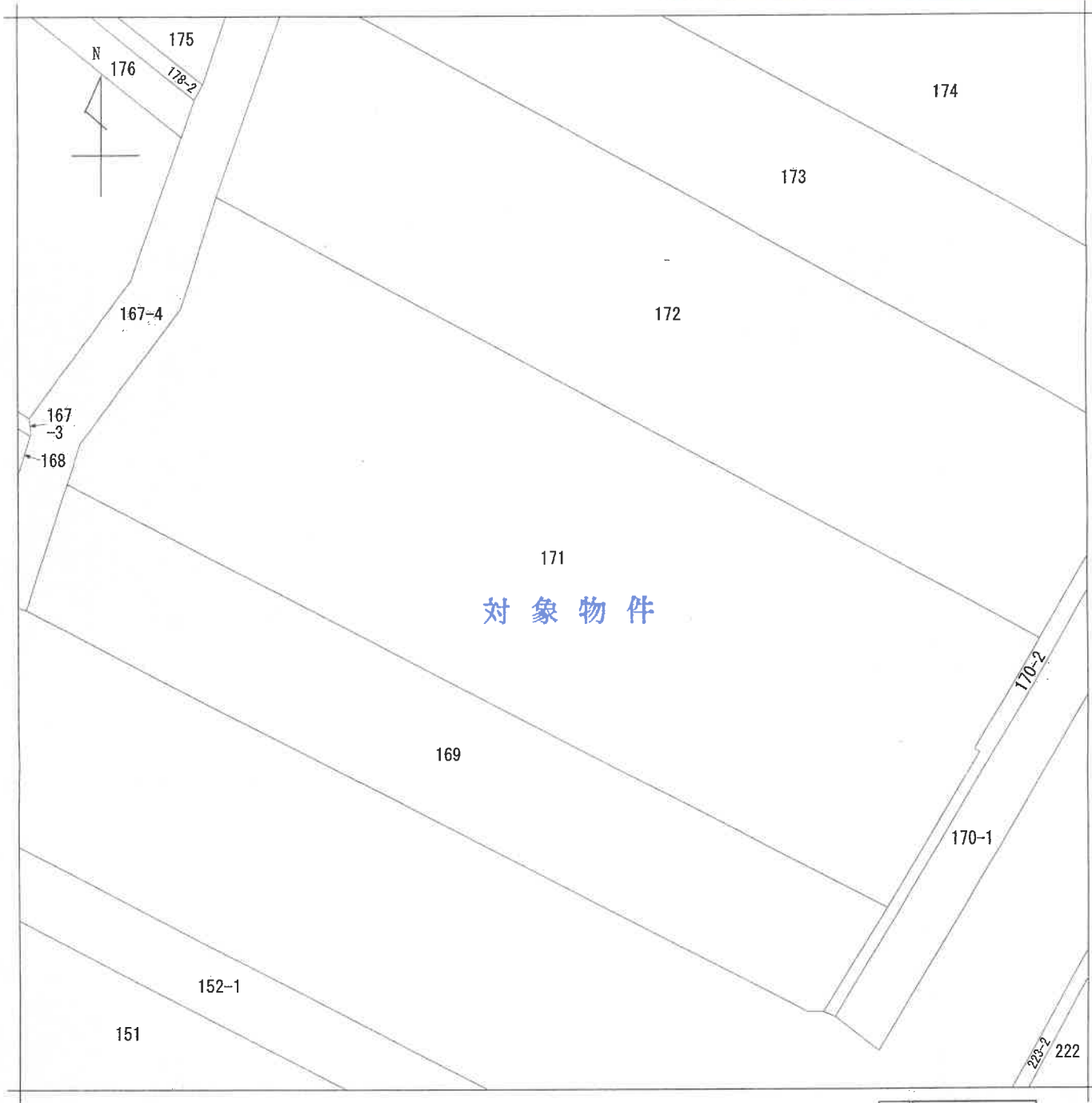
## 第6 附属資料

- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写

以 上



公 図 写



この図面は縮小されています

請 求 分	所 在 小山市大字迫間田字内田	地 番	171番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 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63年9月10日	備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年10月3日	補 記 項 事			

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。