

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年12月18日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 山 口 智佳子

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 7年 7月 4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 7年 4月16日 午前10時00分から 令和 7年 4月18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12月18日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお, 当庁栃木支部, 真岡支部管轄の事件については, 各支部にも, それぞれ写しを備え置きます。	

物 件 目 録

☆ 1 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1 7 2 4 番 2
地 目 畑
地 積 5 5 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

☆ 2 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1 7 2 5 番 1
地 目 畑
地 積 5 2 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

☆ 3 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1 7 2 6 番 1
地 目 畑
地 積 2 5 7 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 目 録

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

☆ 4 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1727番
地 目 畑
地 積 876平方メートル

所有者 B

☆ 5 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1728番1
地 目 畑
地 積 320平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

☆ 6 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1728番2
地 目 宅地
地 積 289.72平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

物 件 目 録

☆ 7 所 在 小山市大字間々田字八幡前

地 番 1730番

地 目 畑

地 積 925平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 6年10月17日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3, 5, 6】

本件所有者が占有している。

【物件番号4, 7】

Fが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

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 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1 7 2 4 番 2
地 目 畑
地 積 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

2 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1 7 2 5 番 1
地 目 畑
地 積 5 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

3 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1 7 2 6 番 1
地 目 畑
地 積 2 5 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 目 録

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

4 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1727番
地 目 畑
地 積 876平方メートル

所有者 B

5 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1728番1
地 目 畑
地 積 320平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

6 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1728番2
地 目 宅地
地 積 289.72平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

物 件 目 録

7 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1730番
地 目 畑
地 積 925平方メートル
所有者 B

令和 6年(ケ)第 69号
令和 6年 8月21日受理
令和 6年10月 9日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1724番2
地 目 畑
地 積 55平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

2 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1725番1
地 目 畑
地 積 524平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

3 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1726番1
地 目 畑
地 積 257平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

4 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1727番
地 目 畑
地 積 876平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1728番1
地 目 畑
地 積 320平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

6 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1728番2
地 目 宅地
地 積 289.72平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

7 所 在 小山市大字間々田字八幡前
地 番 1730番
地 目 畑
地 積 925平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市大字間々田1731番地		付近
土地	物件1～7		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件6） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 農地（物件4, 7） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1, 2, 3, 5） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
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	（物件1～3, 5, 6） <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（破産管財人A） <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を更地の状態で占有している。 （物件4, 7） <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者F <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を畑として耕作し、占有、使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
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="margin-left: 20px;"> [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4, 7関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■F
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■畑
■関係人 (■F(占有者) ■B(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28, 9年頃
最初の契約日	平成28, 9年頃 年 月 日
契約等期間	平成28, 9年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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
現在の契約等期間	平成28, 9年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	■所有者B <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	■占有者F <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	■ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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 type="checkbox"/> 上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
Fの占有権限については、用益権設定について農業委員会の許可を受けていないため無権原と認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 物件 2 にコンクリートブロック造陸屋根の井戸小屋（ポンプ室）がある。井戸は枯れている模様である。同井戸小屋は定着物と認めた。
- 物件 4 にビニールハウスがあるが、その構造から動産と認めた。
- 物件 7 北側接面道路は、いわゆる赤道で、建築基準法 4 2 条 2 項の道路である。
- 物件 2, 6 の東側接面道路は市道 4 2 4 8 号線（幅員約 4 m）である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■小山市農業委員会事務局</p> <p>■ B</p> <p>■ 亡 E 家族</p> <p>■ F</p>	<p>データ上、亡 E の賃借権が登録されていますが、詳しい情報は不明です。</p> <p>C は私の母です。</p> <p>物件 2 にあるコンクリートブロック造のポンプ小屋であった構築物の所には古井戸があるのではないかと、との執行官の質問ですが、そのとおり井戸があります。井戸の付近には昔、私達の貸家が何件もあり、その生活用水のための井戸でした。井戸自体は枯れていると思います。</p> <p>物件 4, 7 を亡 E に貸していましたが、返してもらいました。時期は、覚えていません。</p> <p>物件 4, 7 は現在は私の亡父 D が F に無償で貸しました。</p> <p>期間等の状況は分かりません。</p> <p>物件 4, 7 以外は第三者の占有はありません。</p> <p>物件 4, 7 を亡 E が借りて、耕作していました。ですが、同人が亡くなって 2, 3 年位経った頃に、家族で話し合っって所有者に返却しました。ですから、現在は全く関係ありません。</p> <p>物件 4, 7 を亡 D から、7, 8 年位前に期限の定め無く、無償で借りました。現在は菜園のような形ですが、畑として耕作しています。</p> <p>ビニールハウスは私のものです。</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

- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 本件土地全体の範囲は不明瞭な部分もあるが（特に件外1729番1畑との境界）、おおよそは確認できる。
しかし、各筆の筆界は境界標識等は見当たらず、不明である。
- 物件1, 2, 3, 5の現況地目については、その現状に鑑みて農地とは言い難く、雑種地と報告する。なお、物件1～5, 7は農地台帳に農地として登録されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 9月 3日 (火) 13:50-14:45	物件所在地	物件確認、物件調査、概測、写真撮影
6年 9月 3日 (火) 15:20-15:50	小山市役所	資産税課 地番図調査、 道路課、建築指導課 接面道路調査 農業委員会事務局 農地台帳調査
6年 9月 9日 (月)	執行官室	A, B, Fから電話聴取
6年 9月10日 (火) 15:30-16:30	物件所在地	物件調査、概測、写真撮影、亡E家族から事情聴取、 評価人同行
6年 9月17日 (金) 09:05-09:25	宇都宮地方法務局小山 出張所	地積測量図、近接地登記事項調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <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

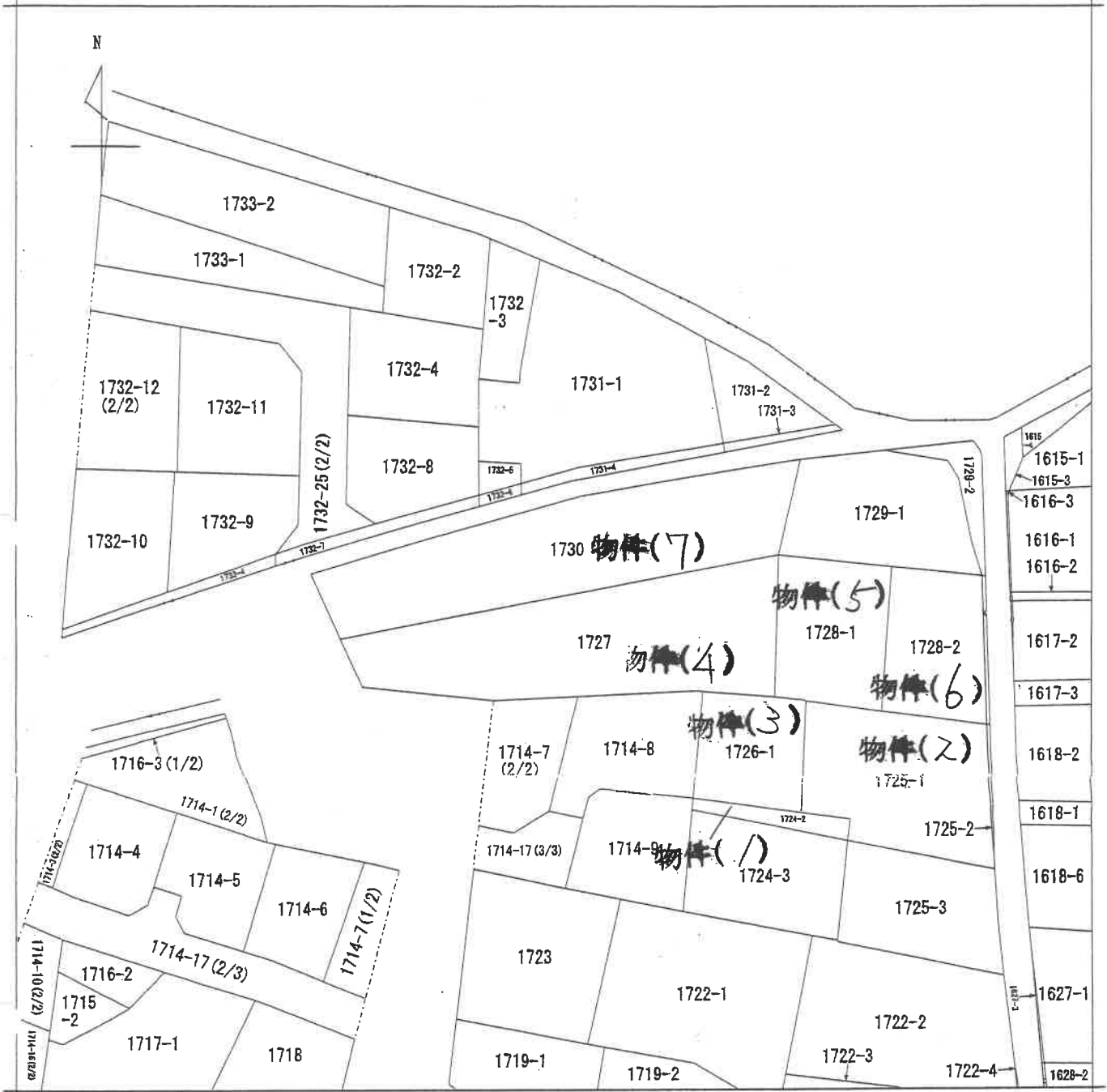
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(面) 9枚

この地番図は、国定資産指の図説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・境界測定等には適しませんのでご注意ください。
 (山形市役所資産部)

1728-3 1617-5
1616-4 1628-6



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在	小山市大字間々田字八幡前		地番	1730番	
出力尺	1/600	精度分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和47年3月1日		補記事項	
					種類	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)
令和6年8月5日
宇都宮地方法務局



登記年月日：平成7年1月18日

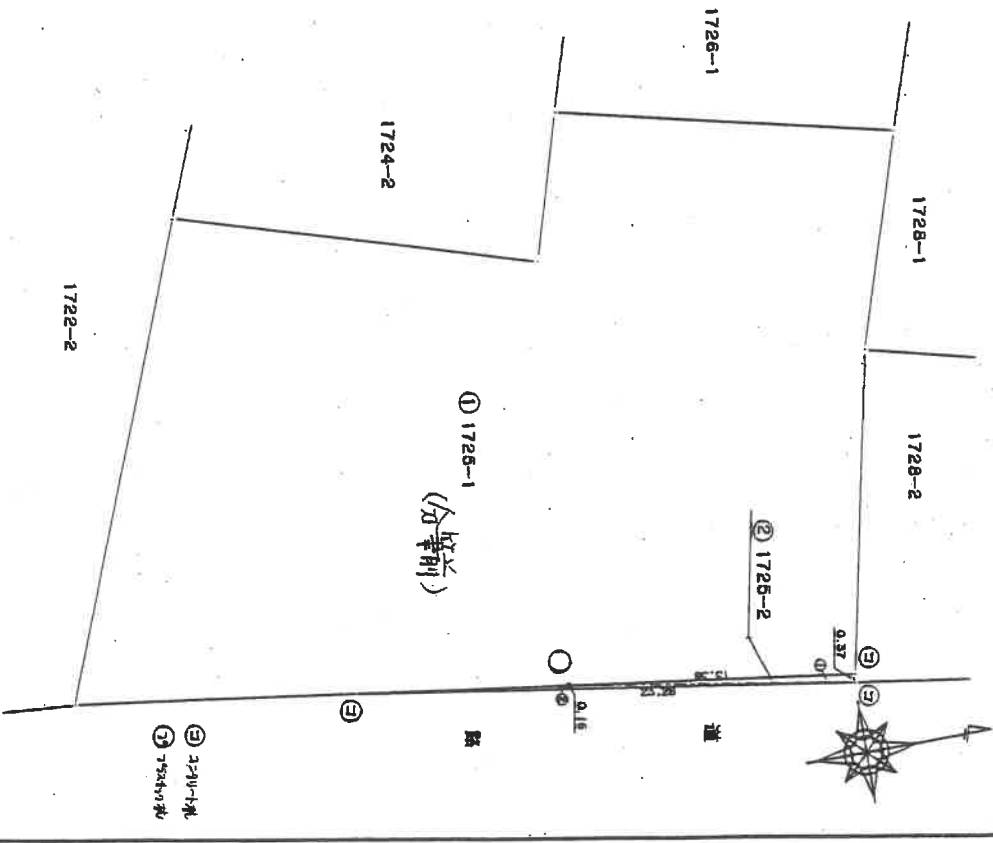
0048839

前 1725
 地番 1725-2
 土地の所在 小山市大字間々田字八幡前

地積測量

地番	1725-2	高さ	積
1	13.38	0.37	4.9506
2	23.28	0.16	3.7248
		合計	8.6754
		面積	4.3377
		地積	4.33 m ²

地番	1725-1	積
面積	859	
合計面積	4.3377	
積地	854.6623	
地積	854.66	m ²



昭和7年1月18日登記

製作者 土地家屋調査士
 (平成 3年 6月30日作製)

申請人 栃木県小山市長

1 / 250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成7年1月18日

0048841

前
1728-3
1728-2
土地の所在 小山市大字間々田字八幡前

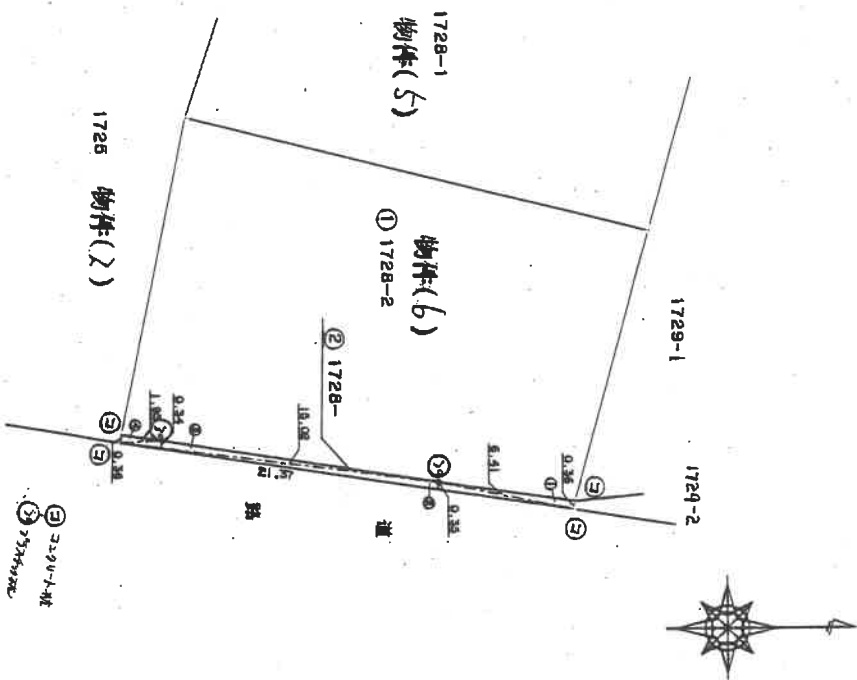
地積測量

②

地番	1728-3	高さ	積
1	6.41	0.36	2.3076
2	21.37	0.35	7.4795
3	15.02	0.34	5.1068
4	1.95	0.36	0.7020
		合計	15.5959
		面積	7.79795
		増積	7.79 m ²

①

地番	1728-2	積
合計面積	297.52	
積地	7.79795	
積地	289.72	m ²



9(1)7年ノ月ノ8日 登記

作製者 土地家屋調査士 [Redacted] 平成 3年 6 月 30日 作製

申請人 栃木県小山市長 [Redacted]

尺 1 / 250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：令和3年7月15日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

地番 1716-1-3
土地の所在 小山市大宇間々田字八幡前

求積表 (任意座標)

地番	Xa	Ya	Xn-(Yn+1-Yn-1)	備考
① 1716-1				
IP-AL	1014.836	910.800	38817.602704	計算点
K14	986.506	912.483	17006.014375	
K15	986.323	928.476	7472.860668	
K20	984.332	930.056	-13353.726008	
K21	988.143	914.731	-13985.869000	
K22	972.801	807.050	-19076.830338	
K23	-970.718	894.302	-31816.380424	
K04	884.769	894.787	-13288.187882	
K03	880.382	881.844	-18452.738844	計算点
K18	894.732	884.846	-9205.372318	
K11	1008.582	848.431	-19833.868728	
IP-AL	1011.048	848.281	14033.808732	
IP-7L	1011.988	868.806	13201.088888	
IP-AL	1012.119	861.198	17043.071841	
IP-AL	1012.180	873.744	60008.198180	
		合計	4058.359375	
		合計面積	2029.87	㎡

地番	Xa	Ya	Xn-(Yn+1-Yn-1)	備考
② 1716-3				
K10	1010.882	840.424	8180.518888	
K17	1012.778	848.555	16817.388402	
K35	1013.780	858.739	24788.800720	
K38	1013.860	873.018	84818.038700	
K13	1016.888	810.488	38881.018248	
IP-AL	1014.898	810.800	-37303.972880	計算点
IP-5L	1012.100	873.744	-50003.188180	
IP-6L	1012.119	881.198	-17043.071841	
IP-7L	1011.888	858.806	-13201.088888	
IP-AL	1011.048	848.281	-14033.808732	
K11	1008.582	848.431	-9205.372318	
		合計面積	109.14	㎡

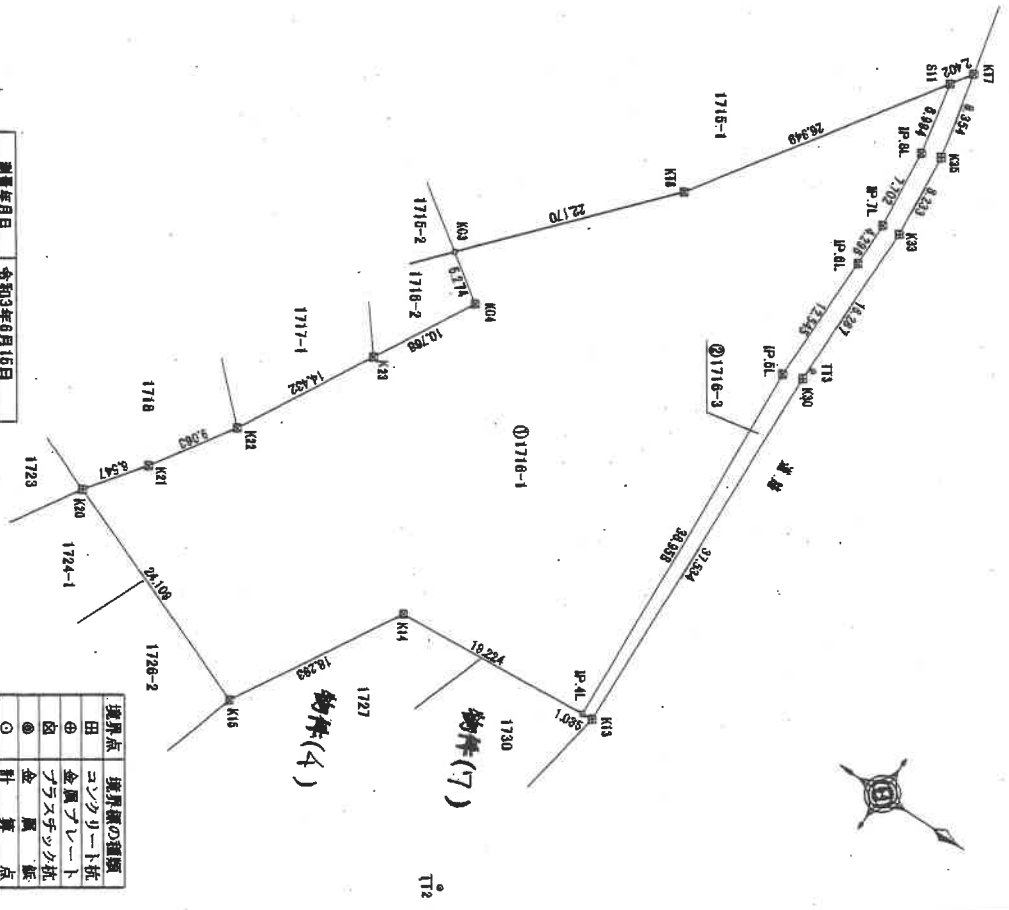
積算計算式 2138.8383230 ㎡

① 1716-1	面積	4058.359375	㎡
② 1716-3	面積	109.1484855	㎡

点名	X座標	Y座標	備考
T12	1013.284	931.810	コンクリート柱に埋め
T18	1014.887	871.880	コンクリート柱に埋め

測量年月日 令和3年8月15日
測量方法 トランジット測量

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
◎	金属プレート
⊙	プラスチック杭
○	金属角鋼
◎	計算点



(印)枚

作成者 土地家屋調査士
(令和3年8月15日作成)

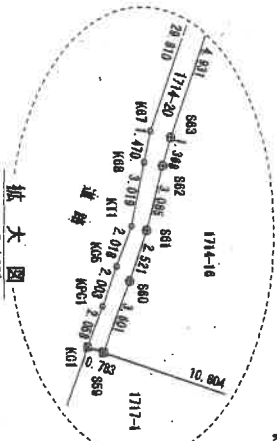
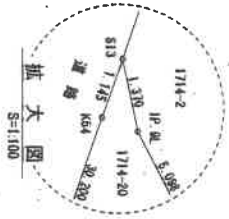
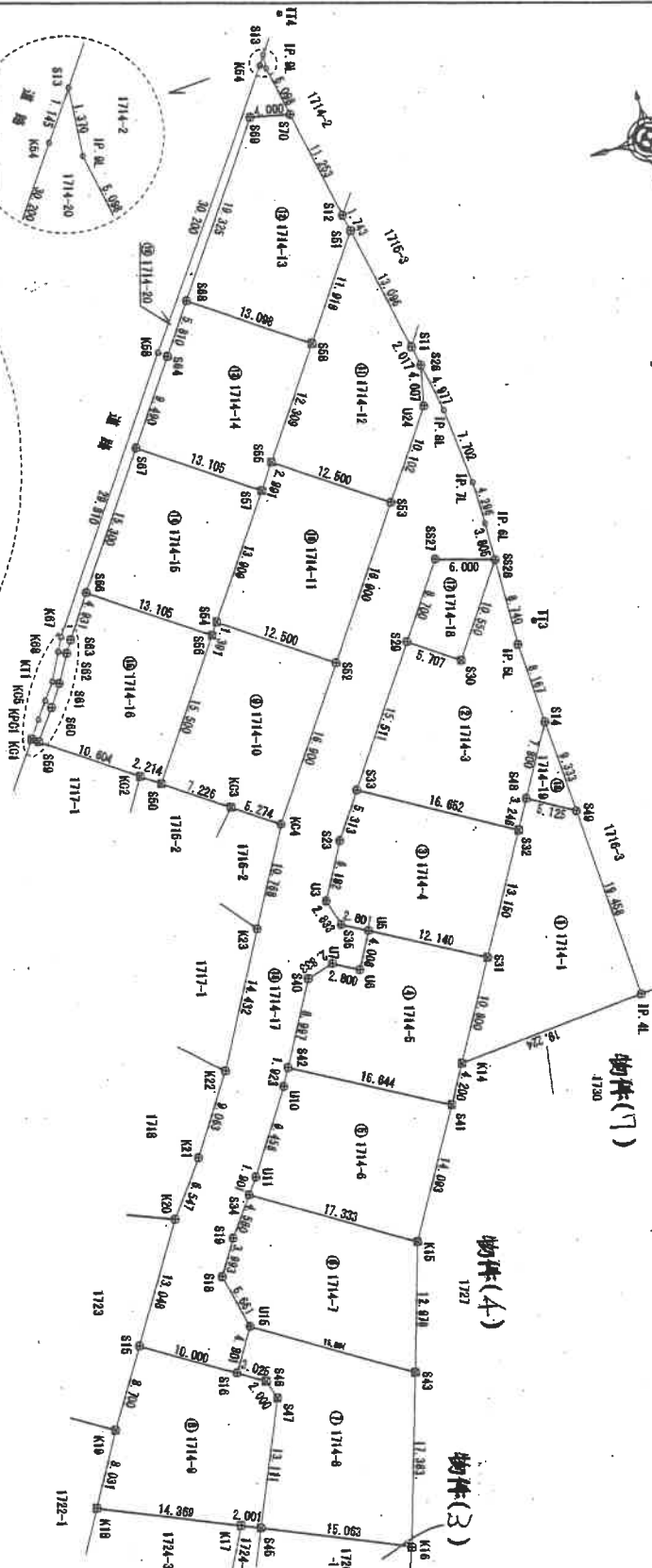
申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和4年10月17日

地番	1714-1 1714-3 乃至 1714-20
土地の所在	小山市大字間々田字八幡前
地積測量図	(1/5)

(抜粋)



地番	X座標	Y座標	備考
1712	1013.284	831.510	マンホール枠に埋み
1713	1014.287	871.880	マンホール枠に埋み
1714	1006.527	807.001	マンホール枠に埋み

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
◎	金属プレート杭
○	プラスチック杭
△	金
□	針
◇	算
◇	点

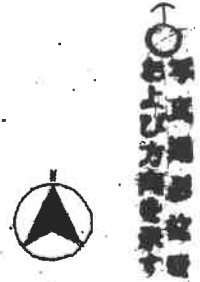
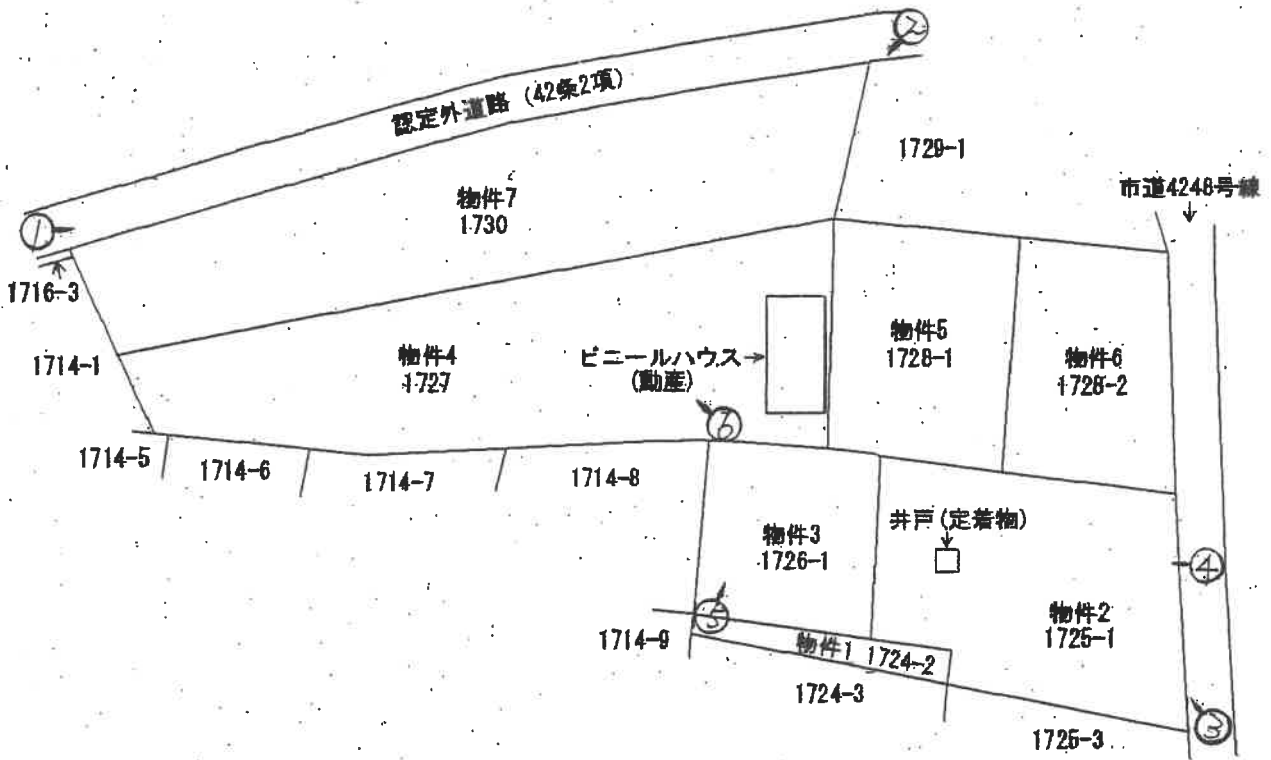
作成者 土橋重雄調査士 (令和4年9月26日作成) 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(1) 令和4年10月6日
1716-1は1714-1に合筆。

5枚目

土地現況図

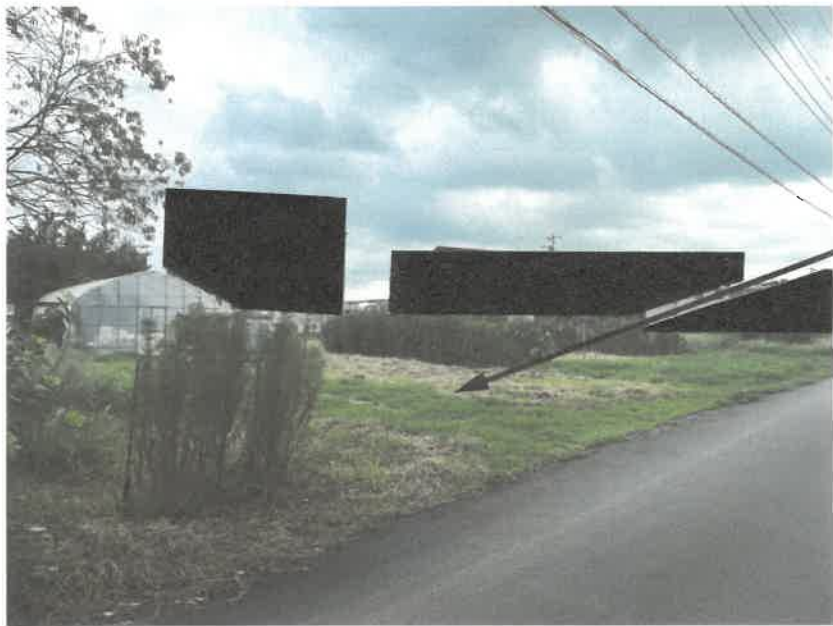


(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



1

物件 7



2

物件 7



3

物件 6

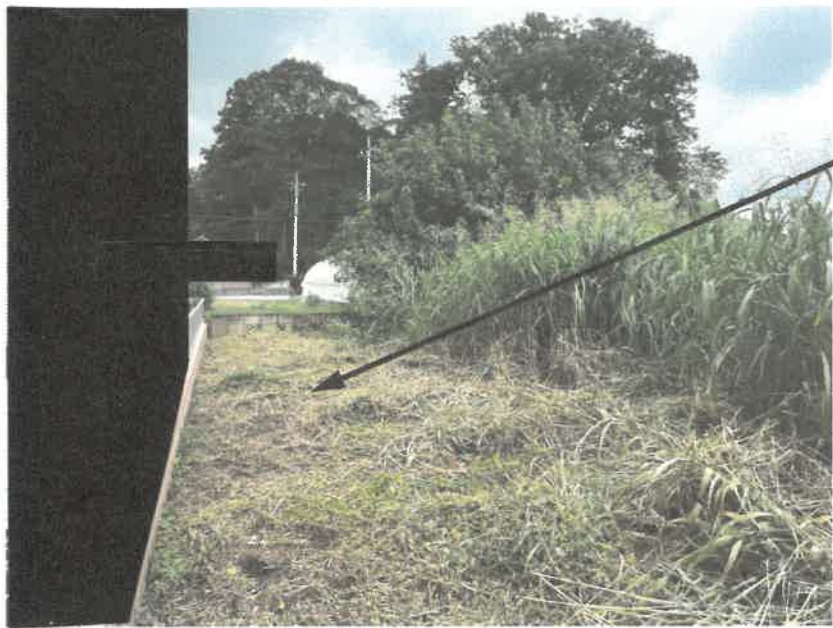
物件 2

(17 枚目)



4

物件 2



5

物件 3



6

物件 4

(18 枚目)

令和 6年 (ケ) 第 69号
令和 6年 8月15日 受 命
令和 6年 9月10日 現地調査
令和 6年 9月30日 評 価
令和 6年10月 2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
西 田 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 314,000円
物件2 (土地)	金 2,989,000円
物件3 (土地)	金 1,466,000円
物件4 (土地)	金 4,997,000円
物件5 (土地)	金 1,825,000円
物件6 (土地)	金 1,653,000円
物件7 (土地)	金 5,276,000円

- ① 一括価格は、物件1から物件7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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、法定の手續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續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
1	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在小山市大字間々田字八幡前 1724番2 畑 55m ² B 2分の1 C 2分の1	特記事項記載のとおり 雑種地
2	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在小山市大字間々田字八幡前 1725番1 畑 524m ² B 2分の1 C 2分の1	特記事項記載のとおり 雑種地
3	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在小山市大字間々田字八幡前 1726番1 畑 257m ² B 2分の1 C 2分の1	特記事項記載のとおり 雑種地
4	所在地 地目 地積 所有者	在小山市大字間々田字八幡前 1727番 畑 876m ² B	特記事項記載のとおり
5	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在小山市大字間々田字八幡前 1728番1 畑 320m ² B 2分の1 C 2分の1	特記事項記載のとおり 雑種地
6	所在地 地目 地積	在小山市大字間々田字八幡前 1728番2 宅地 289.72m ²	特記事項記載のとおり

番号	所在等	登記	現況
	共有者 共有持分 共有者 共有持分	B 2分の1 C 2分の1	
7	所在地 地目 地積 所有者	小山市大字間々田字八幡前 1730番 畑 925m ² B	特記事項記載のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・小山市農業委員会に照会したところ、買受適格証明書が必要との回答である。 ・本件の物件が記載されている公図の精度は不明であり、地積測量図も存在しないため、専門家による測量を行った場合には地積が異なる可能性がある。 			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7）

位置・交通	JR宇都宮線「間々田」駅の北方約1.7km(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、空地、農地等が混在する地域。周辺地域では新規の宅地分譲が行なわれている。	
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 その他	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定40% 指定60% なし 農業振興地域外
画地条件	物件1から物件7の現況の状況、接面道路との関係、画地条件等を勘案した結果、本件評価に当たっては、一体の画地として評価することが経済合理性に合致するものと思料する。 地積 : 物件1から物件7 登記簿合計3,246.72㎡ 間口・奥行等 : 東側市道に約43m(概測)、北側認定外道路に約70m(概測)接面する。 形状 : 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 : 二方路	
接面道路の状況	東側：幅員約4m舗装市道 (小山市役所建築指導課に確認したところ、現況4m以上あれば建築基準法第42条第1項第1号道路であり、現況4m未満の部分があれば当該部分については建築基準法第42条第2項道路に該当するとの回答である。) 北側：幅員約4m舗装認定外道路(建築基準法第42条第2項道路) 北側の認定外道路については、本件土地との境界が不明確であり、舗装されている部分を複数箇所を概測したところ、幅員はいずれの箇所も約4mであった。	
土地の利用状況等	物件1、2、3、5、6については更地である。物件4、7は畑として利用されている。 本件土地には定着物である井戸小屋、動産であるビニールハウスが存在している。(土地現況図参照)	

供給処理施設	<p>上水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし 下水道：前面道路に本管あり 小山市役所上下水道お客様センターにて調査したところ、物件2と物件6付近に上水道の引き込みがあり、水道メーターも存在するとの回答であった。しかしながら、現地において引き込みを確認することはできなかった。 小山市役所上下水道お客様センターにて調査したところ、物件4、物件5、物件7については下水道受益者負担金は支払われていないとの回答を得た。</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）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役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>
土壌汚染の可能性の調査	<p>官公署での聴取、過去の住宅地図、本件土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壌汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。したがって、土壌汚染の可能性は低いと史料する。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公図の精度が不明であり、地積測量図も存在しないため、物件1から物件7の本件土地について現地での境界、地積の確認は困難であった。 航空写真により本件土地一体の地積を概測したところ、物件1から物件7の登記簿の地積を合計した数量に近いものとなったが、正確な境界や地積については専門家による測量が必要である。 ・小山市農業委員会にて調査したところ、農地の転用については必要な要件を満たせば可能であり、詳細については相談をして欲しいとの回答を得た。 ・小山市役所都市計画課にて調査したところ、市街化区域内で1,000㎡以上の開発行為をする場合は開発許可を受ける必要があり、詳細については相談をして欲しいとの回答を得た。 ・北側の認定外道路は建築基準法第42条第2項道路に該当しており、幅員4m未満の部分は道路後退が必要となるほか、本件土地を開発する場合には潰れ地等が生じるため、当該要因については開発・造成等の要因において勘案する。 ・小山市役所文化財係にて調査したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地「間々田八幡前遺跡」内に所在するとの回答を得た。土木工事等を行う際には事前に届出が必要であり、詳細については当該係にて確認が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (土地)

標準画地価格を算出し、これに個別格差を考慮して更地価格を求めた。

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
1	29,100	0.28	55.00	448,000
2	29,100	0.28	524.00	4,270,000
3	29,100	0.28	257.00	2,094,000
4	29,100	0.28	876.00	7,138,000
5	29,100	0.28	320.00	2,607,000
6	29,100	0.28	289.72	2,361,000
7	29,100	0.28	925.00	7,537,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小山-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/106 \approx 29,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+6

イ 個別格差：物件1から物件7の本件土地一体

二方路+3 形状▲10 規模▲25 境界・地積不明確▲5 開発・造成等▲30 埋蔵文化財▲5

ウ 地積：登記簿記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	448,000			1.00	0.70	314,000
2	4,270,000			1.00	0.70	2,989,000
3	2,094,000			1.00	0.70	1,466,000
4	7,138,000			1.00	0.70	4,997,000
5	2,607,000			1.00	0.70	1,825,000
6	2,361,000			1.00	0.70	1,653,000
7	7,537,000			1.00	0.70	5,276,000
一括価格 (合計)						18,520,000

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-4

所 在：小山市大字間々田字八幡前1660番1

地 目：宅地

価 格：30,800円/㎡

位 置：JR宇都宮線「間々田」駅の北方1.9km（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：287㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西7.5m市道

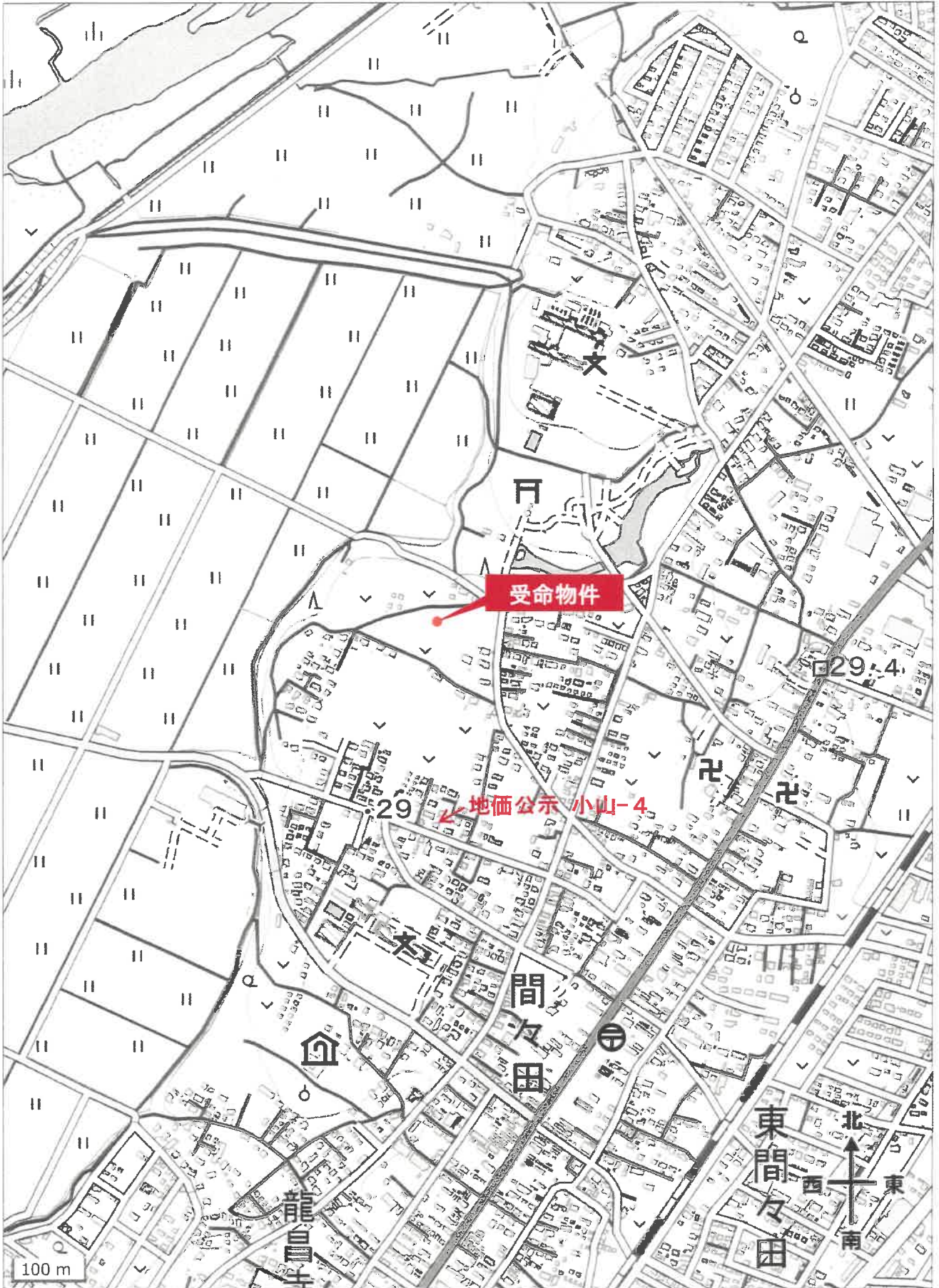
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）

地域の概要：中小規模の低層一般住宅が多い既成住宅地域

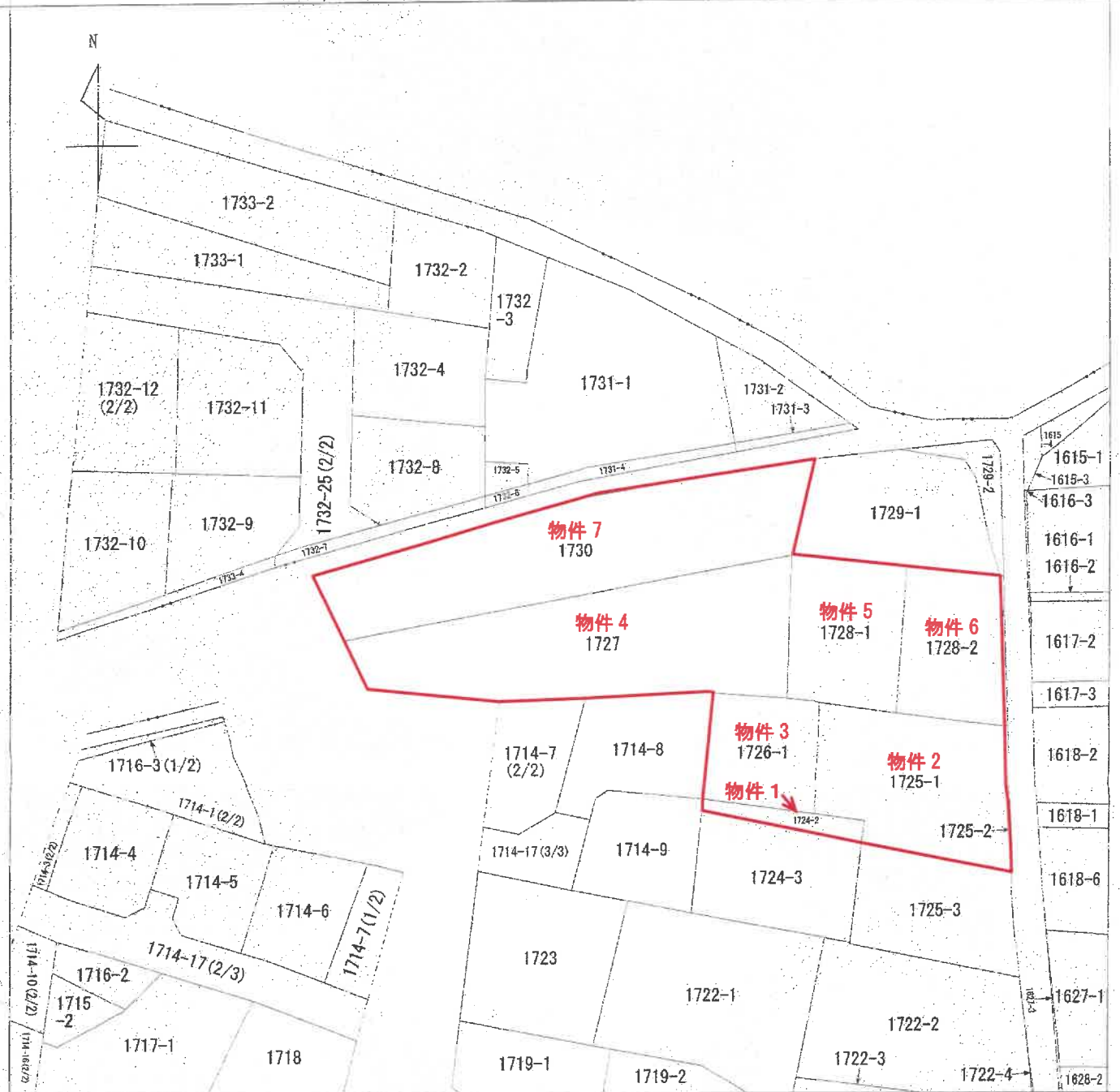
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地現況図

以 上



1 1616-4 2 1737-5
3 1628-6



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



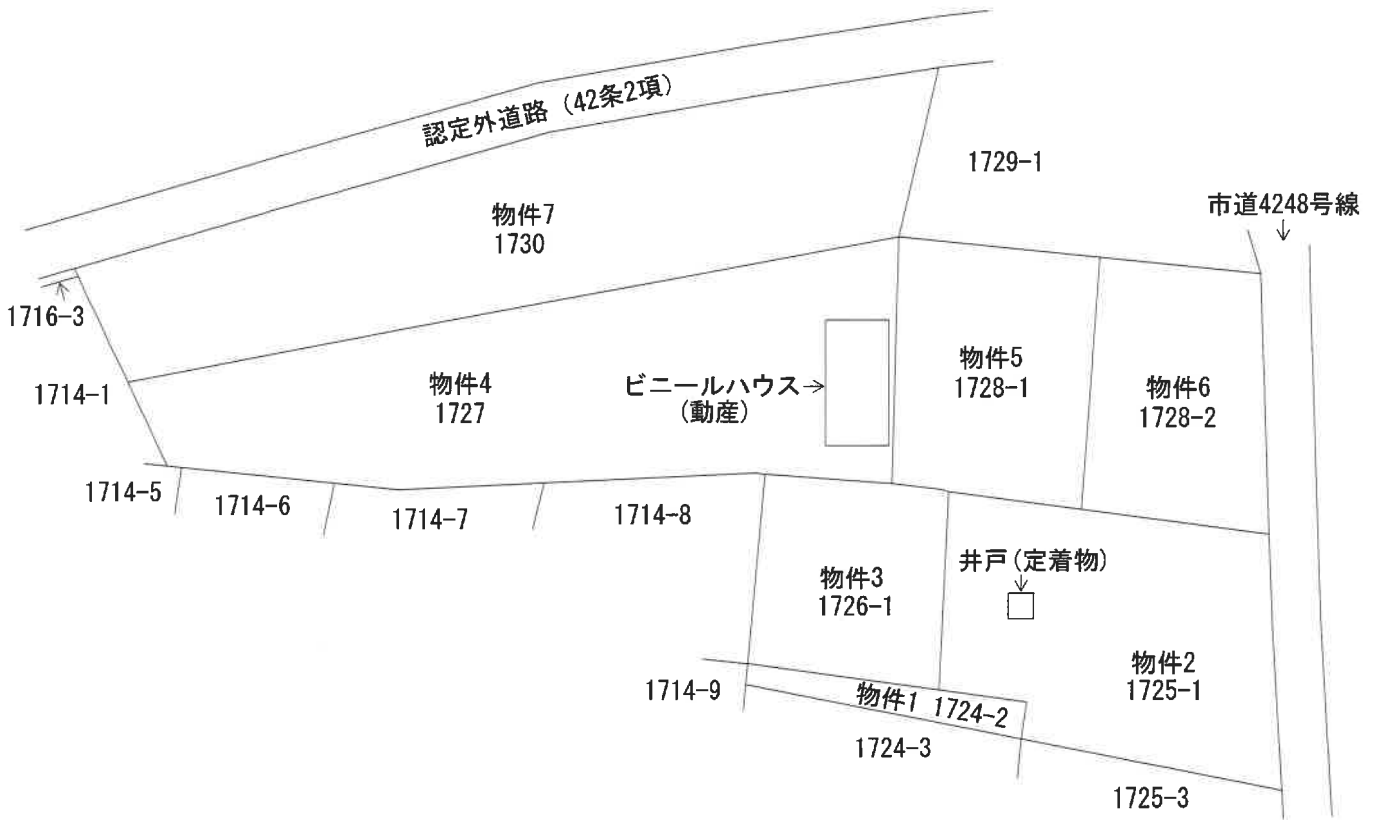
請求部	所在	小山市大字間々田字八幡前		地番	1730番	
出方縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和47年3月1日		補記事項	
					種類	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)
令和6年8月5日
宇都宮地方法務局

土地現況図



(注) 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。