

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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 10 月 8 日から 令和 7 年 10 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 11 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 7 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,858,500 3,086,800		771,700	100,136	21,457

物 件 目 録

1 所 在 鹿沼市千渡字南原
地 番 1605番37
地 目 畑
地 積 634平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則30条の3により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和7年6月27日

宇都宮地方裁判所

裁 判 官 吉 岡 あゆみ

記

[illegible]

物 件 明 細 書

令和 7年 3月27日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 岡 嶋 幸 夫

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】

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 鹿沼市千渡字南原
地 番 1605番37
地 目 畑
地 積 634平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和6年(ケ)第127号
令和7年1月30日受理
令和7年2月7日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 小堀 尊久

(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	鹿沼市千渡字南原
	地	番	1605番37
	地	目	畑
	地	積	634平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県鹿沼市千渡1605番地197 付近
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	本件土地には井戸、埋設物、電柱及び支線が存在する。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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
 (2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	普段本件土地に出入りしている人は見かけません。

(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本件土地の占有状況等を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が更地の状態で占有している。現地見分の結果、枯れた雑草が積み重なり地表が覆われている状態で、手入れがされていない様子うかがえた。
また、登記事項の調査により本件土地には閉鎖された建物の登記があることが判明したため、過去に建物が存在していたと推測される。
- 3 本件土地は北西側で幅員約3.5m舗装県道（鹿沼環状線、側道約5.5m）が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。
また、本件土地南東側には幅員約3.9mの舗装市道が存在している。この市道は建築基準法42条2項に該当し、本件土地に直接接面してはいないが、セットバックを行う際は協議が必要になるとのことである。（評価人調査）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月3日 (月) 14 : 25 - 14 : 30	鹿沼市役所	地番図取得
R7年2月3日 (月) 14 : 50 - 15 : 00	物件所在地	物件調査、写真撮影、近隣住人に聞き取り調査
R7年2月3日 (月) 16 : 00 - 16 : 05	宇都宮地方法務局	本件土地の地積測量図を取得、本件土地上に建物登記が存在しないことを確認 (閉鎖された建物登記は存在)
R7年2月5日 (水) 9 : 35 - 10 : 00	物件所在地	物件調査、物件概測、写真撮影、評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

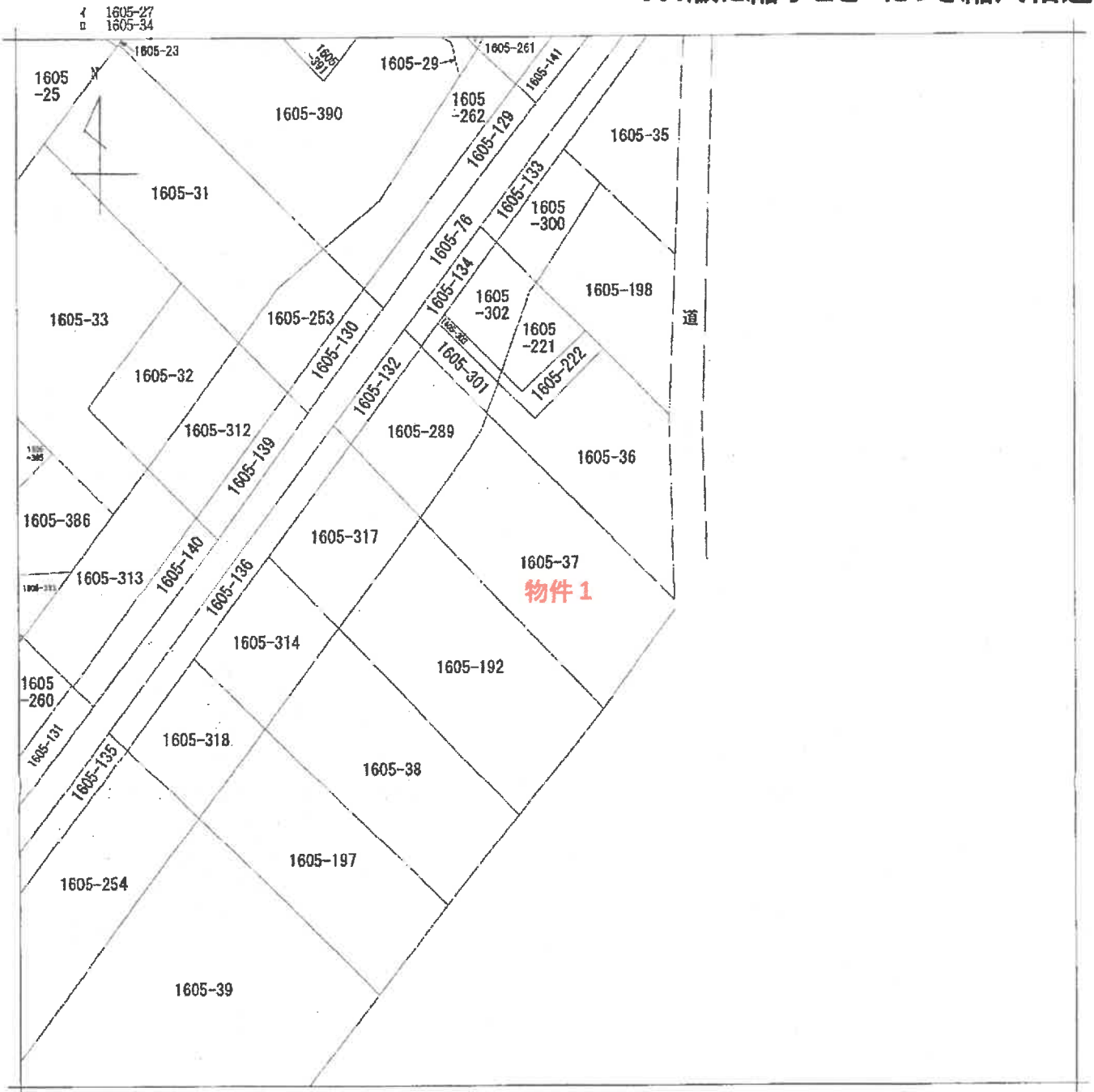
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(注) 地籍に準ずる図面は、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	鹿沼市千渡字南原				地番	1605番37			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和6年11月15日

水戸地方法務局つくば出張所

登記官

(6 枚目)

請求番号：33-1

(1/1)

登記年月日：平成6年9月29日

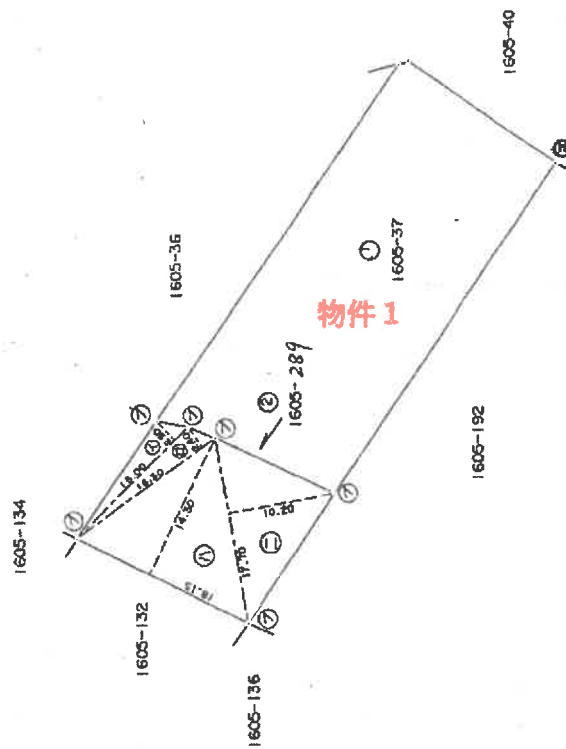
0072845

地積測量図

前 1605-37

地 番 1605-289, -37

土地の所在 鹿沼市千波宇南原



求積表

② 1605-289

符号	底辺	高さ	積面積
イ	15.00	2.50	37.5000
ロ	16.30	2.40	39.1200
ハ	18.15	14.30	259.5450
ニ	17.70	10.20	180.5400
合計			516.7080
一除			258.35230

残地

① 1605-37

893 - 258.3525 = 634.6475 m²

凡 例

② ... プラスサイン付
⑤ ... マイナス付

平成6年9月29日 登記

作製者

(平成2年12月14日作製)

申請人

縮尺 1/500

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。

(宇都宮地方裁判所管轄)

令和6年11月15日

水戸地方裁判所つくば出張所

登記官

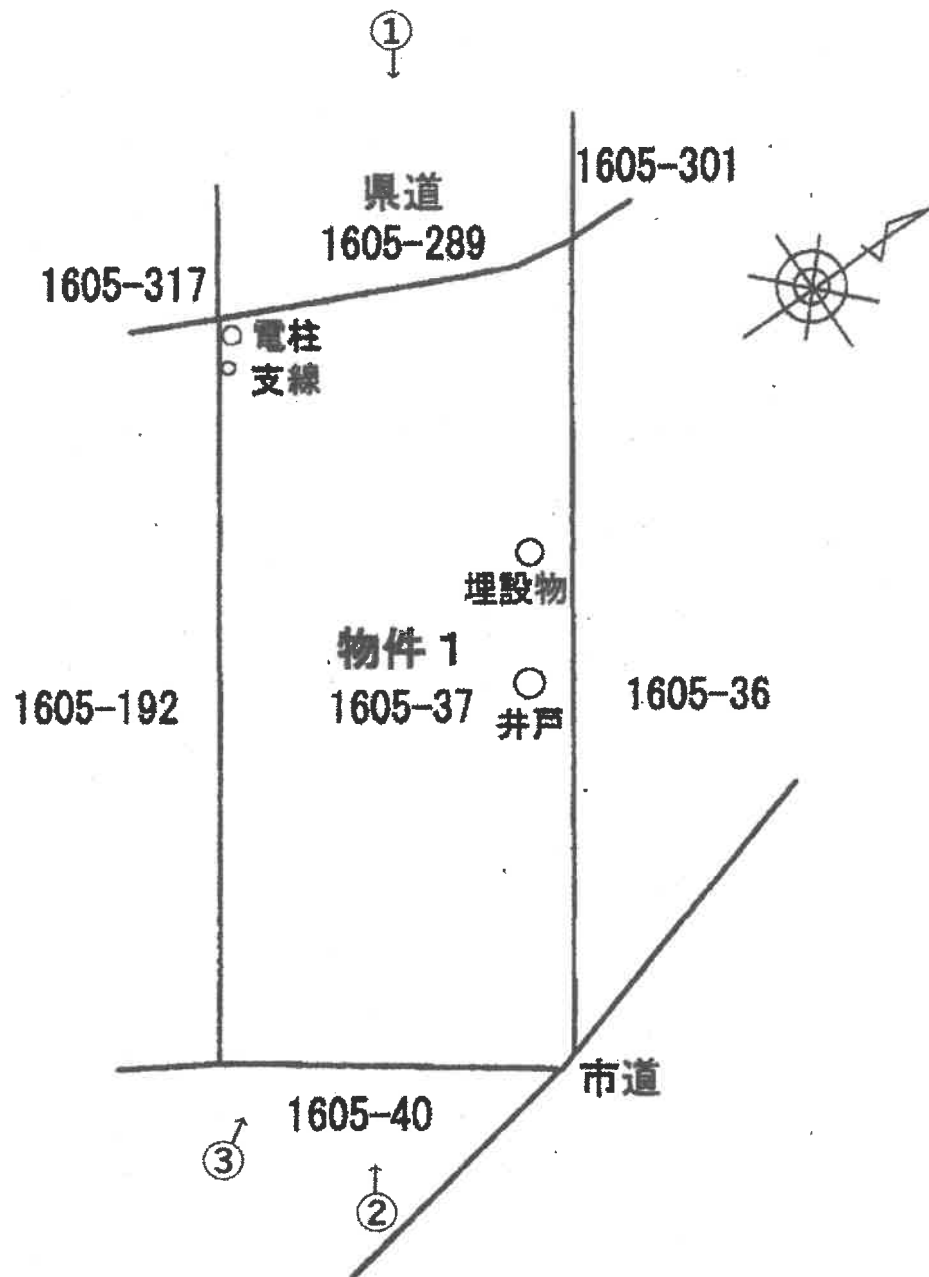
(7 枚目)

請求番号：33-2

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地現況図

物件 1



※ ① は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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



令和 6年（ケ）第 1 2 7 号
令和 7年 1月10日 受 命
令和 7年 2月 6日 現地調査
令和 7年 2月18日 評 価
令和 7年 2月19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
相 馬 明 利

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 7, 7 1 7, 0 0 0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

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	鹿沼市千渡字南原 1605番37 畑 634m ²	雑種地

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	物件1 JR日光線「鹿沼」駅南東方直線距離約2.3km	
付 近 の 状 況	付近は鹿沼市中心市街地の東方にやや離れた鹿沼環状線沿線に事業所、雑種地、農地、住宅等が見られる地域で、南側にはJR日光線を挟んで鹿沼木工団地が所在している。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 634㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約18.0m 奥行 : 約37.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件1 北西約35.0m(片側側道約5.5m)舗装県道 (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	土地所有者が、更地の状態で占有している。 北側は空地で、南側は事業所及び住宅となっている。	
供給処理施設	物件1 上水道: 前面道路に本管あり※特記事項4. 参照 都市ガス: 東側市道に本管あり 下水道: 前面道路及び東側市道に本管あり (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。	
土 壌 汚 染 の 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、有害物質使用特定施設の届出は無く、以前は農地であったと推定される。	

特 記 事 項	1. 用途地域の大半は第1種住居地域であるが、東側一部が第1種中高層住居専用地域に含まれる。 2. 北西側県道鹿沼環状線(都市計画道路3.4.203鹿沼環状線：計画幅員25m)は、整備済である。 3. 鹿沼市建築指導課で聴取したところ、東側市道幅員約3.9mには接道しないが、2項道路のため、セットバックの際には協議が必要になるとのことである。 4. 鹿沼市水道課で聴取したところ、以前は建物の敷地として利用されていて、水道管の引込があるとのことであったが、当時の所有者名が不詳で、現地でも量水器の確認が出来ず、井戸も残存していたことから本管ありとした。 5. 中央北側付近に井戸及び埋設物が残存し、地表にコンクリートブロック等廃棄物も見受けられた。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	27,600	0.63	634	11,024,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼5-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/138 = 27,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+38

イ 個別格差：雑種地状態▲30 間口・奥行の関係▲7

（東側市道のセットバック面積は狭小のため考慮しない）

ウ 地積：登記記載の地積。

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	11,024,000			1.00	0.70	7,717,000
一括価格（合計）						7,717,000

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 鹿沼5-4

所 在：鹿沼市東町3丁目197番
「東町3-4-12」

地 目：宅地

価 格：38,400円／㎡（対前年変動率 -0.80%）

位 置：JR鹿沼駅の南東方約1.4km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：892㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北約11m市道

用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

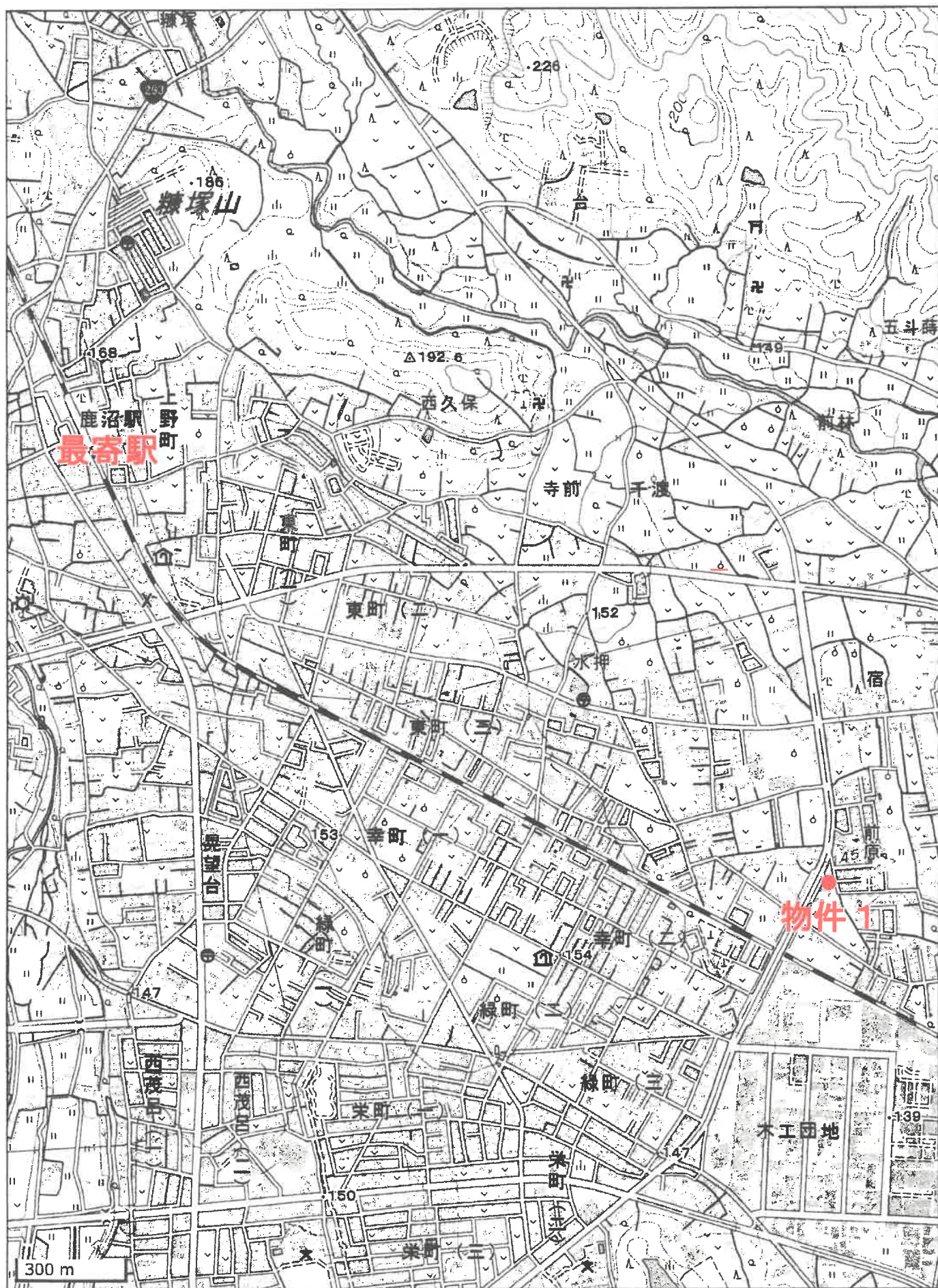
地域の概要：中規模店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域

ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに揚げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地番図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地現況図

以 上



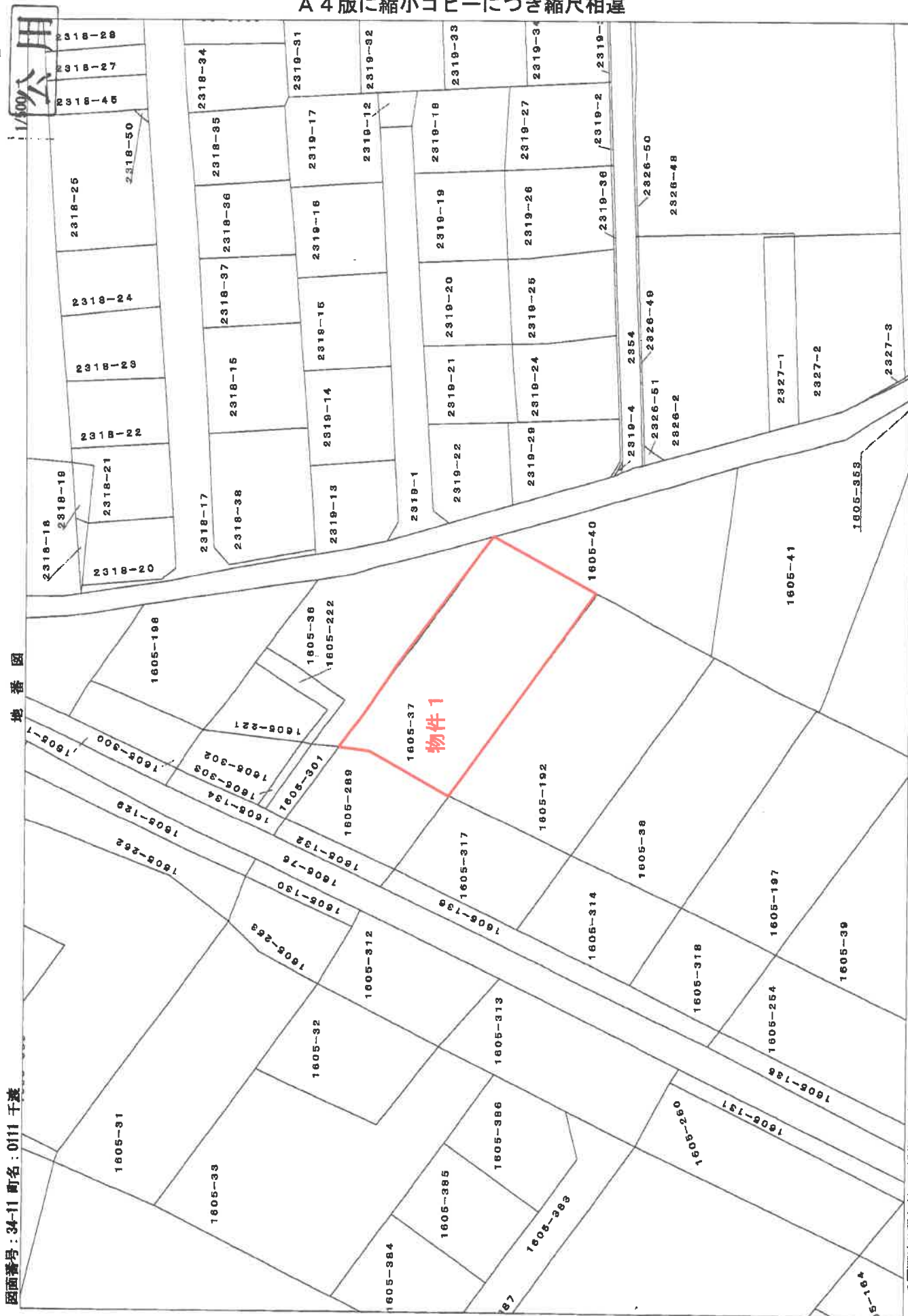
出典：国土地理院発行地形図



登記官

19

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



鹿沼市 税務課

この図面は公図などから転写したもので、権利などの法的根拠を有しません。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成6年9月29日

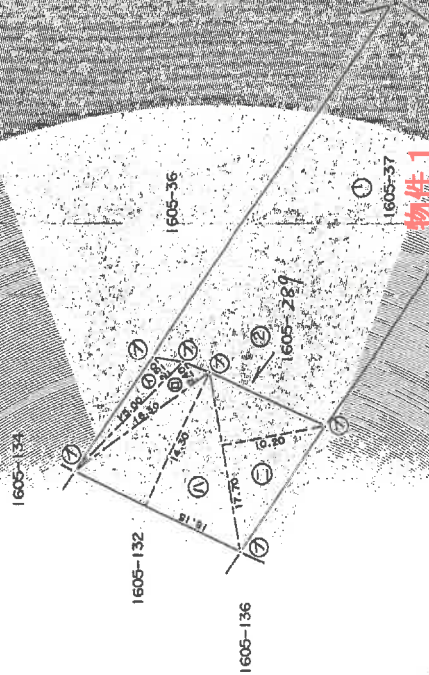
0072845

地積測量図

所在地 鹿沼市千歳字南原

前 1605-37

番 1605-289-37



求積表
② 1605-289

符号	底辺	高さ	積面積
イ	15.00	2.50	37.5000
ロ	16.30	2.40	39.1200
ハ	18.15	14.30	259.5450
ニ	17.70	10.20	180.5400
合計			516.7050
二俣			238.36250

残地

① 1605-37
893 - 238.3625 = 654.6475 m²

凡 例
⑦ 7224.72電
⑧ 7224.72電
SD6年9月29日登記

縮尺 1/500

作製者

(平成2年5月(後)登録)

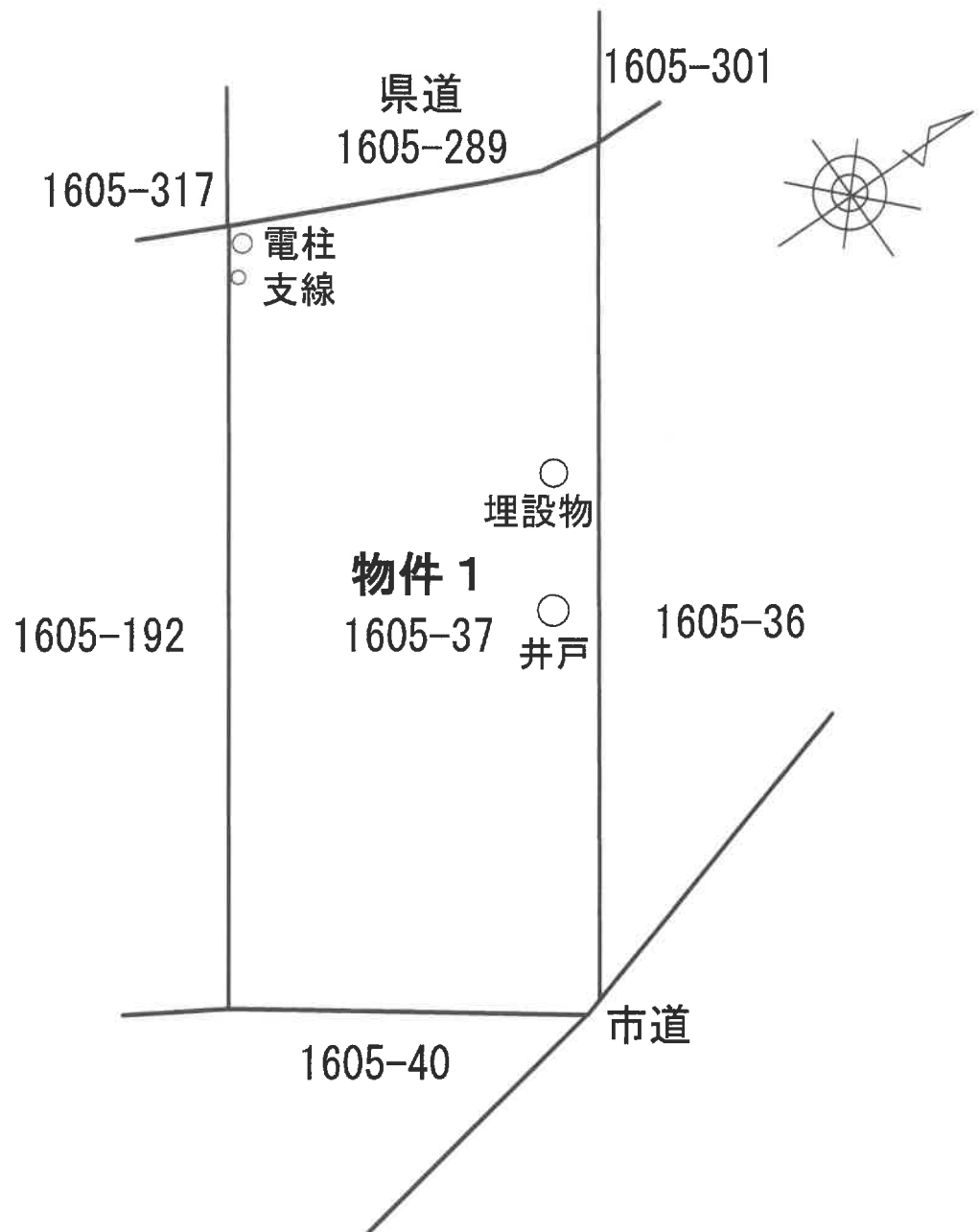
申請人

これは図面に記載されている内容を証明する旨のものである。
(宇都宮地方支庁管理局 管轄)
令和6年11月15日 水戸地方支庁管理局 提出表

登記官

土地現況図

物件 1



※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。