

入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていますので、必ず下記をお読みください。

入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆上記 1 及び 2 の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆入札書及び上記 1 の書面の書式は、B・I・Tサイトのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当庁の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。
チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙も添付してください。

◆その他入札に関してご不明な点は、当庁の執行官室にお問合せください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 6日

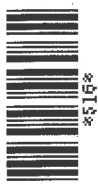
宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 福 田 栄 司

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 6月26日 午前 8時30分から 令和 7年 7月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月10日 午前11時00分 場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月30日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 7月11日 午前10時00分から 令和 7年 7月15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 6月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

5 所 在 大田原市前田字郭内
地 番 1 0 5 1 番
地 目 山林
地 積 4 9 7 8 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 大田原市前田字郭内
地 番 1 0 5 2 番
地 目 山林
地 積 1 9 9 0 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地





売 却 基 準 価 額 等 決 定

令和 7 年 3 月 2 7 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁 判 官 山 下 華 穂

別紙物件目録記載の不動産につき、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。

記

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 売却	買受けの申出 の保証 (円)	備考 (買受 可能価額 (円))
5, 8	579, 500	一括	115, 900	(463, 600)
5	414, 000			
8	165, 500			
18	73, 000		14, 600	(58, 400)
備考				



物 件 目 録

5 所 在 大田原市前田字郭内
地 番 1 0 5 1 番
地 目 山林
地 積 4 9 7 8 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 大田原市前田字郭内
地 番 1 0 5 2 番
地 目 山林
地 積 1 9 9 0 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

1 8 所 在 大田原市前田字八幡前
地 番 1 0 6 4 番 3
地 目 山林
地 積 4 0 9 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 6年 7月 1日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 川 島 崇 之

1 不動産の表示

【物件番号5, 8】

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5, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 8】

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。
- 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。



物 件 目 録

5 所 在 大田原市前田字郭内
地 番 1051番
地 目 山林
地 積 4978平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 大田原市前田字郭内
地 番 1052番
地 目 山林
地 積 1990平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和5年(ケ)第 2号
(物件5、8)
令和5年3月 7日受理
令和6年6月 20日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所大田原支部

執行官 上 野 一 志

(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

5 所 在 大田原市前田字郭内
地 番 1051番
地 目 山林
地 積 4978平方メートル

8 所 在 大田原市前田字郭内
地 番 1052番
地 目 山林
地 積 1990平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施) 栃木県大田原市前田1056番地付近
土地	物件5、8
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件5、8) ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が資材置場として使用し、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	
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
☒ B (所有者)	1 本土地は元々は山林でしたが、私が山を削って更地にして、資材置場として使用しています。 2 本土地には中央付近に産業廃棄物が堆積していますが、これは、以前、本土地を貸していた時期があり、そのとき残されたものです。現在は、第三者に貸しているということはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

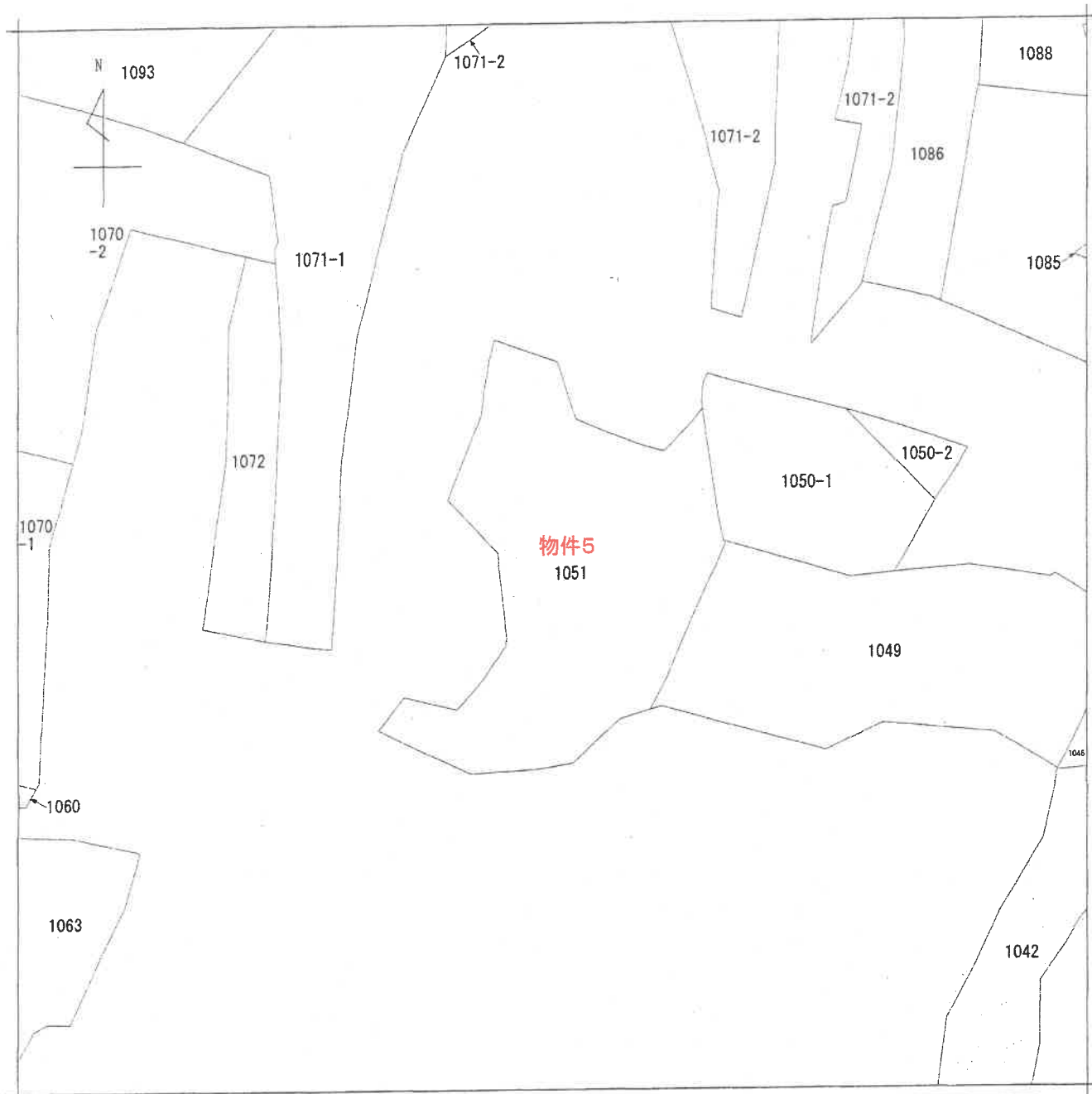
執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、一体として、所有者が資材置場として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 物件8の北西角付近にプラスチック杭が存在する。
- 4 本土地上には、中央付近に産業廃棄物が堆積されている。
- 5 物件5の西側に幅員約2.4mの舗装された道路が接している。また、物件8の北側に3.4～3.6mの未舗装道路が接面しているが、高低差があつて出入りしておらず、道路も使用頻度が少なく雑草等で覆われて枝などが散乱している状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年3月10日 (金) 16:10-17:00	大田原市役所税務課 道路課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
5年3月15日 (水) 14:30-15:50	物件所在地	所有者Bと面談、物件外観調査、写真撮影
5年3月15日 (水) 16:10-16:55	宇都宮地方法務局大田 原支局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手 建物全部事項証明書申請 (本件建物以外該当なし)
5年3月30日 (木) 9:50-13:00	物件所在地	所有者Bと面談、物件調査、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
5年4月3日 (月) 13:10-13:15	宇都宮地方法務局	履歴事項全部証明書入手 (物件5、8~10、13~17関係)
5年4月6日 (木) 11:10-11:20	大田原市農業委員会	農地調査 (物件18関係)
5年4月6日 (木) 15:05-15:10	宇都宮地方法務局大田 原支局	登記事項要約書入手
5年4月27日 (木) 13:30-14:50	物件所在地	所有者Cと面談、物件調査、写真撮影
5年5月18日 (木) 14:50-15:50	物件所在地	所有者Cと面談、物件調査、写真撮影 (評価人同行)
(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



(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。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	大田原市前田字郭内				地番	1051番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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		

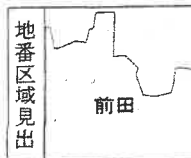
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和4年12月21日
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

請求番号: 18-1.
(1/1)



(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。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	大田原市前田字郭内				地番	1052番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 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	明治21年7月20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。

令和4年12月21日
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

請求番号：18-3
(1/1)

(7 枚目)

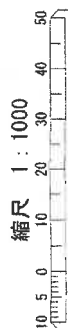
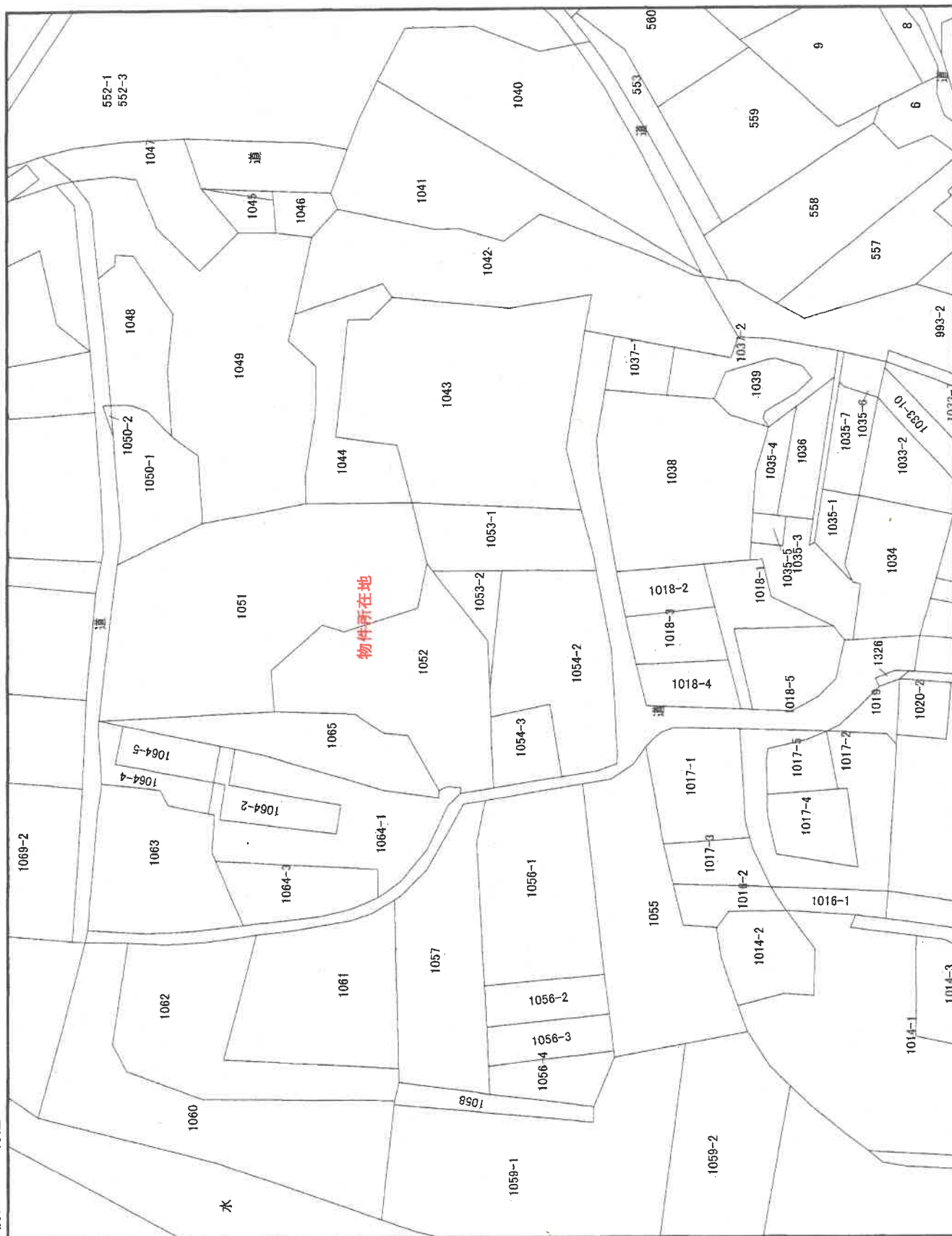


この図面は、課税の付図として作成されたものであり土地等の権利関係等には使用できません。

大田原市役所
税務課

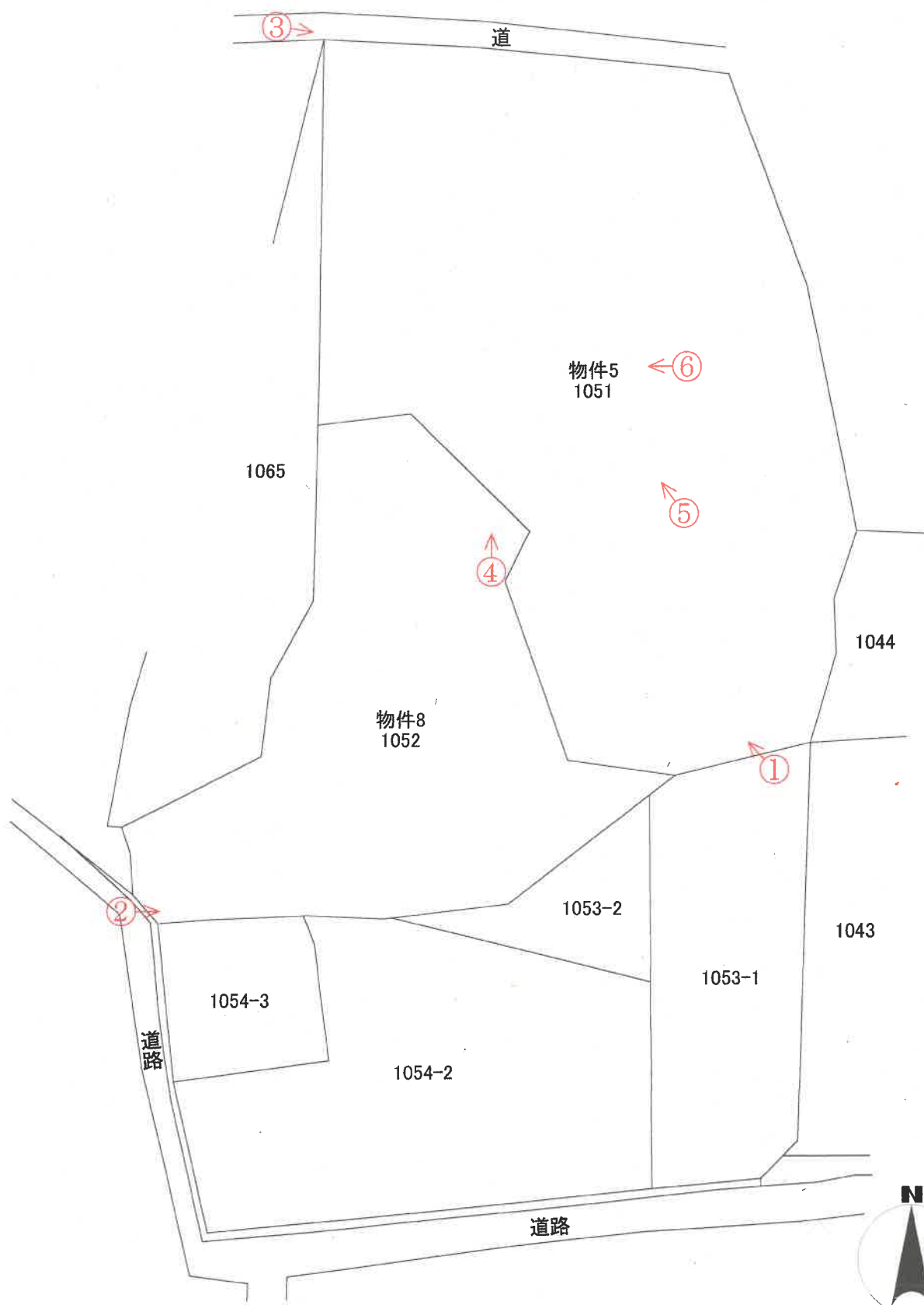
参考
公 用

前田 1052 付近



土地現況図

←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、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。

(9 枚目)

①



外観

②



道路

③



プラスチック杭

道路

北側接道からの状況

④



放置された産業廃棄物の状況

⑤



放置された産業廃棄物の状況

⑥



放置された産業廃棄物の状況



令和 5年（ケ）第 2号
（物件 5、8）

令和 5年 2月21日	受 命
令和 5年 3月30日	現地調査
令和 5年 5月12日	現地調査
令和 5年 5月19日	現地調査
令和 5年 6月 9日	評 価
令和 5年 6月30日	提 出

宇都宮地方裁判所大田原支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阪 上 京 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 1 5 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 5 (土地)	金 8 2 8, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 3 3 1, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 5、8 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。

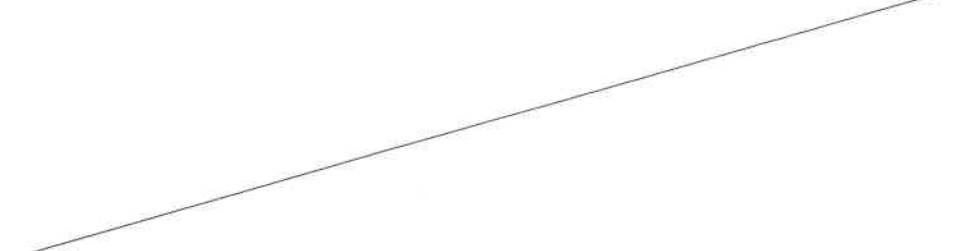
第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
5	所在地 地目 積有者	大田原市前田字郭内 1051番 山林 4,978m ² B	雑種地
8	所在地 地目 積有者	大田原市前田字郭内 1052番 山林 1,990m ² B	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5, 8）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、JR宇都宮線「西那須野」駅の東方直線距離約12.4kmに所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「黒羽城址公園」の北側、林地がひろがる中に農家住宅や公共施設等が見られる地域である。	
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 その他の規制	都市計画区域外 埋蔵文化財宝蔵地（八幡城跡、八幡館遺跡）
画 地 条 件	物件5、8の土地は、現況、2筆一体で利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件5、8の土地については、2筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約9m、奥行約80m、形状は不整形である。また、当該一体画地の地勢は、ほぼ平坦である。 物件5、8の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地と比べ、二方路であることから利便性がやや優るが、不整形であることと規模が過大であること、埋蔵文化財宝蔵地に指定されていることが劣る。	
接面道路の状況	物件5、8の土地から成る一体画地は、西側を幅員約2.4mの舗装道路に約2～3m高く、北側を幅員約3.4m～3.6mの未舗装道路に約1.5～2.5m高く接面する二方路地である。	
土地の利用状況等	物件5、8の土地から成る一体画地は、調査日現在、債務者兼所有者のBが資材置場として利用している。西端部分から北端部分にかけては竹等の雑木が生育している。なお、当該一体画地の中央部分にはコンテナハウス等の建設廃材を中心とした産業廃棄物が堆積している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件5、8の土地については、過去に土壤汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壤汚染の可能性は低いと判断した。
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5, 8 (土地)

物件5、8の土地から成る一体画地は、個別的要因を考慮し、土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
5	600	0.44	4,978	1.00	1,314,000
8	600	0.44	1,990	1.00	525,000

ア 標準画地価格

近隣の同種土地取引における価格水準を参考に、標準画地価格を㎡当り600円と決定した。

イ 個別格差：物件5、8 二方路+2 形状▲15 規模過大▲40 埋蔵文化財包蔵地に指定されている。▲3

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 市場性修正：物件5 1.00 物件8 1.00

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) (1①オ) 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
5	1,314,000			0.90	0.700	828,000
8	525,000			0.90	0.700	331,000
一括価格（合計）						1,159,000

ウ 占有減価修正：必要なし

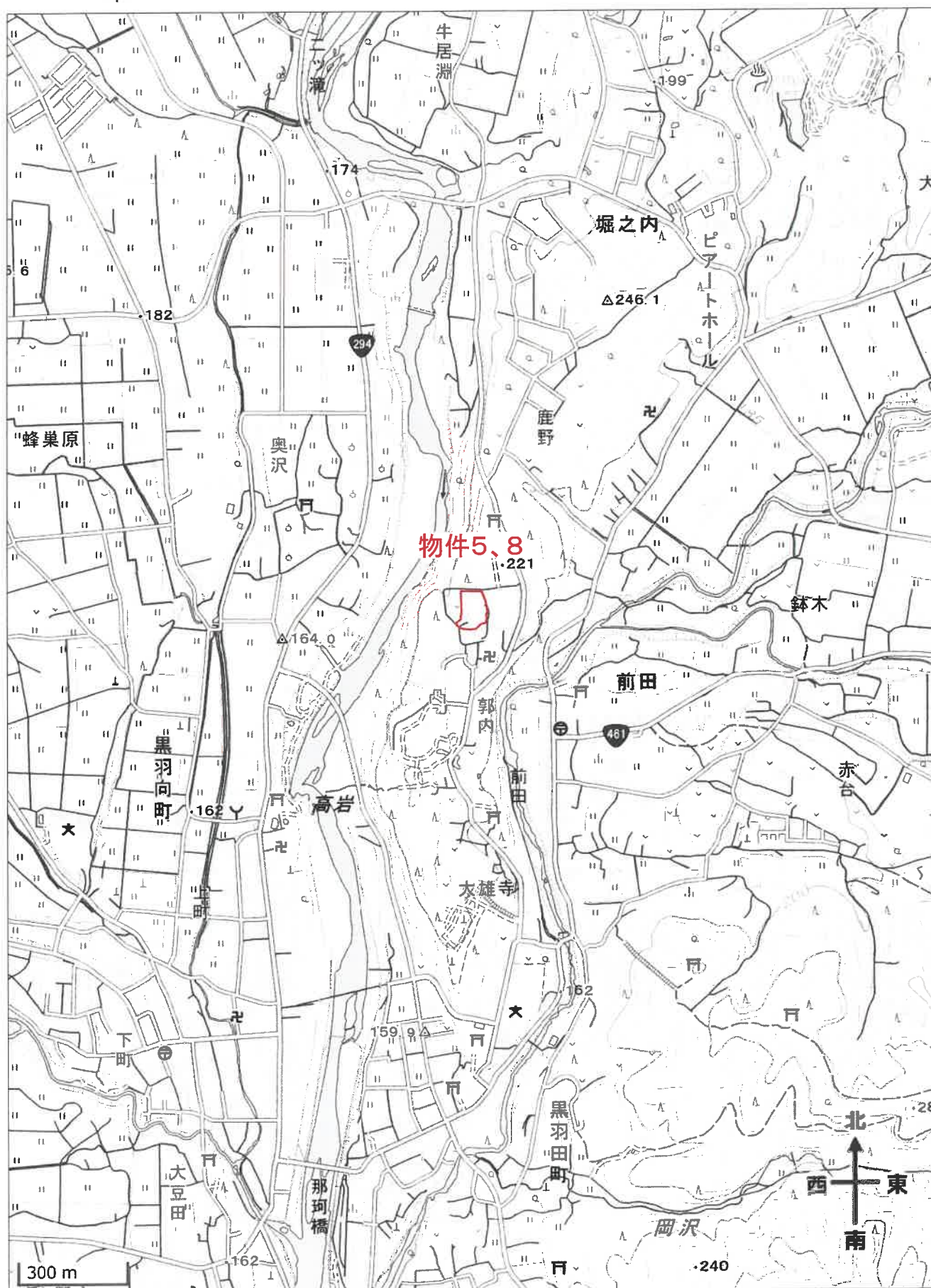
エ 市場性修正：建設廃材等の産業廃棄物が存在していることを考慮し、市場性修正率を0.90と査定した。

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 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



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



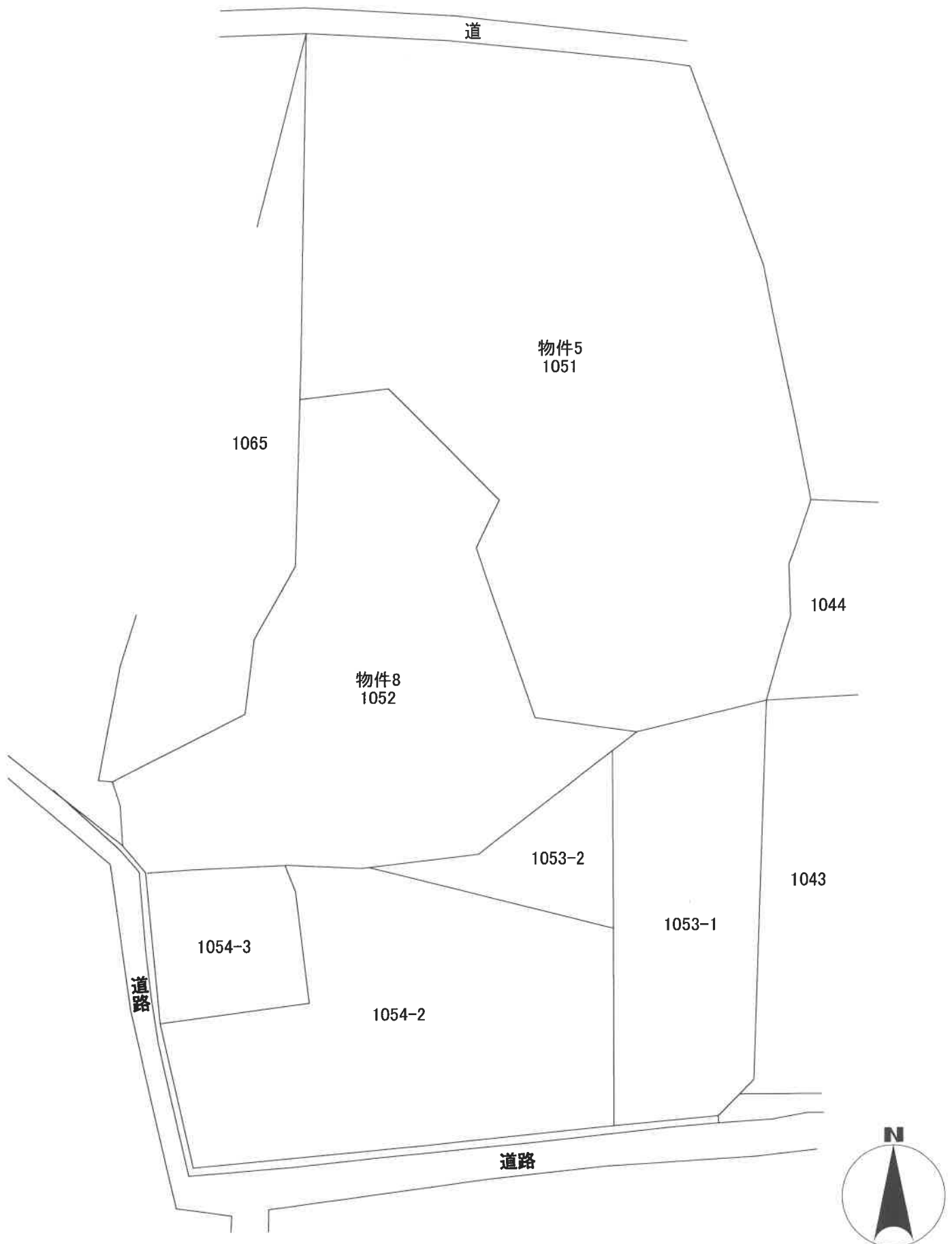
縮尺 1 / 600

公 図 写



土地現況図

(物件5、8)



(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。