

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、BIT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。	

[illegible]

物 件 目 録

1	所 在	さくら市鹿子畑字上原
	地 番	1 2 1 1 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	7 7 4 平方メートル

壳 却 基 準 価 額 等 決 定

令和 7年 5月 1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

[illegible]

物 件 目 録

1	所 在	さくら市鹿子畑字上原
	地 番	1 2 1 1 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	7 7 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月31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

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】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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

1	所	在	さくら市鹿子畑字上原
	地	番	1 2 1 1 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	7 7 4 平方メートル

令和 6年(ヌ)第 18号
令和 6年10月 8日受理
令和 6年 12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 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	さくら市鹿子畑字上原
	地	番	1 2 1 1 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	7 7 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県さくら市鹿子畑1207番地	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。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	☒ 西側道路は市道K3307線である。住宅地図では県道と表示されている。元は県道であったが、近くにバイパス（県道）が開通したため、さくら市に移管された（矢板土木事務所。さくら市建設課。）。 本件土地は当該市道より約0.3～0.7m高くなっている。 南側隣地よりも約0.7m高くなっている。 東側隣地よりも約0.5m高くなっている。 北側隣地とは等高である。 ☒ 一時期、選挙ポスター掲示板が設置されていた（既に撤去済み）が、これは所定の手続きを経て、設置された（無償）とのことである（さくら市選挙管理委員会事務局）。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■さくら市	
占有状況		□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■さくら市(賃借人・転使用貸人)) ■文書(■土地賃貸借契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成30年10月1日	
最初の契約等	契約日	平成30年5月15日	
	期間	平成30年10月1日から ■令和5年9月30日まで 5年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年10月1日から ■令和10年9月30日まで 5年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
当事者	借主	■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎年金204,000円 (毎年5月ころ当年分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	
特約等		□譲渡転貸可 ■あり	
その他		旧金鹿小学校の利用者、金鹿体育館での事業者は使用できる	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者株式会社なごみの杜役員)	当社は7, 8年前から本件土地北東側の金鹿小学校であったところを工場としてさくら市から賃借しています。ですが、敷地内の駐車場が不足するので、本件土地をさくら市から附属の駐車場として借りて、従業員用駐車場として利用しています。 さくら市との間では特段、契約書は作成していません。さくら市との間では草刈り等の管理をしてくれれば、無償でよいとの約束になっています。期間の定めありません。
■ さくら市 総務課危機管理係 財政課財産管理係	閉校となった金鹿小学校は地域の緊急時の避難所に指定されています。 ですが、駐車スペースが少ないことから、本件土地を避難所用の駐車場用地としてAから賃借しました。 契約内容は平成30年5月15日付け土地賃貸借契約書のとおりです。 賃料額は204,000円で、契約期間は平成30年10月1日から5年間でしたが、自動更新となっています。賃料はAの請求により支払うことになっていますが、今迄は毎年5月頃に請求があり、支払ってきました。 そして、旧金鹿小学校を賃借している株式会社なごみの杜に使用を許しています。この点については、契約書の第3条(使用目的)第2項に「さくら市金鹿体育館の利用者および旧金鹿小学校を利用する事業者が使用するものとする。」とありますし、Aも株式会社なごみの杜が駐車場として使用することを承知しています。使用料については、株式会社なごみの杜の言うとおり、草刈り等をしてもらえれば無償でよいということになっています。旧金鹿小学校の附属施設のようなものですから、契約書はありません。 Aが去年から行方不明となって、同人とは連絡が付きにくく、困っています。そのため、本件土地賃貸借契約を解除するかもしれません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

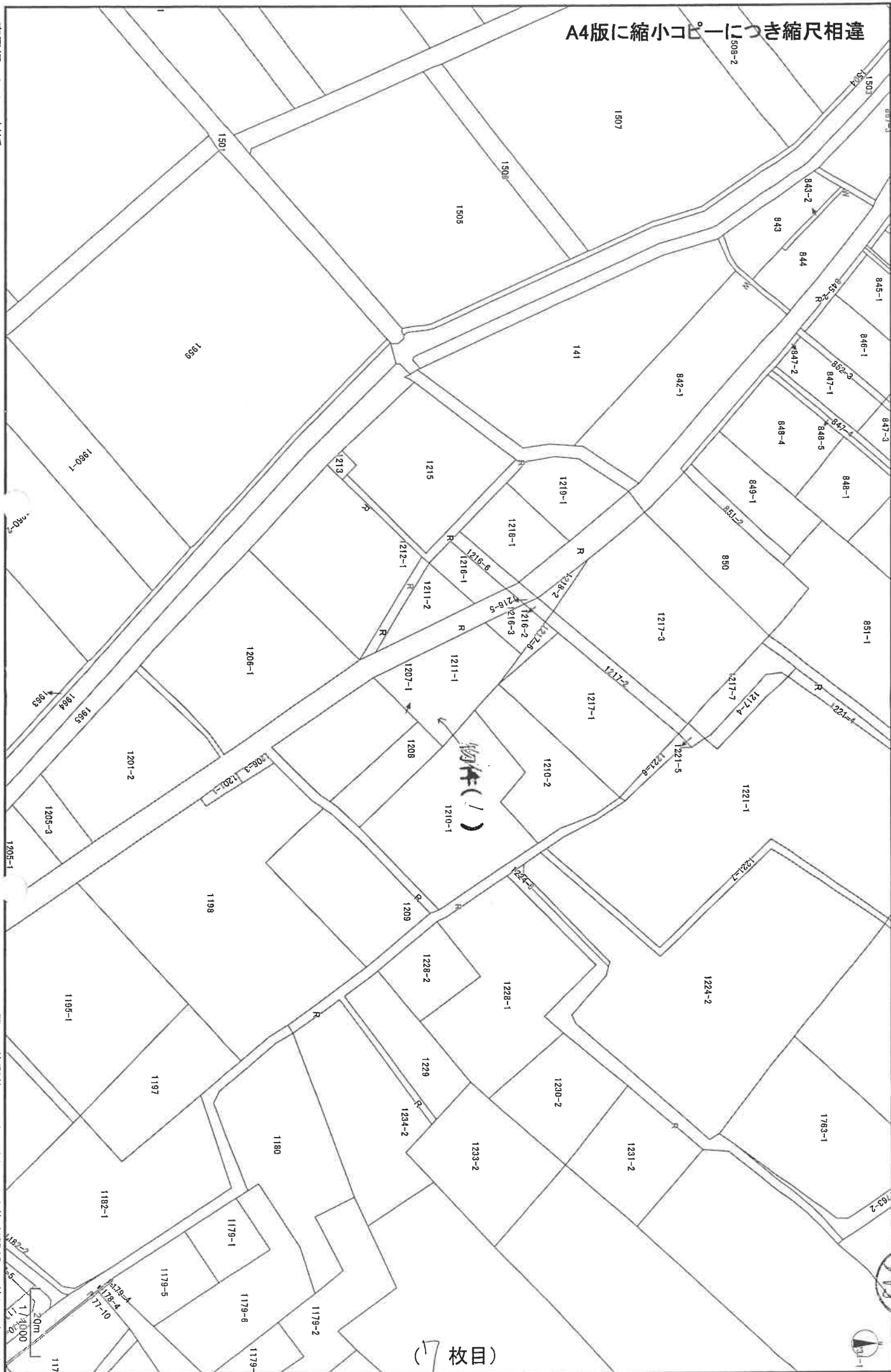
執 行 官 の 意 見

- 物件調査の結果及び関係者の陳述等から前記のとおり認めた。
- Aは行方不明であるため、同人から事情聴取できていない。

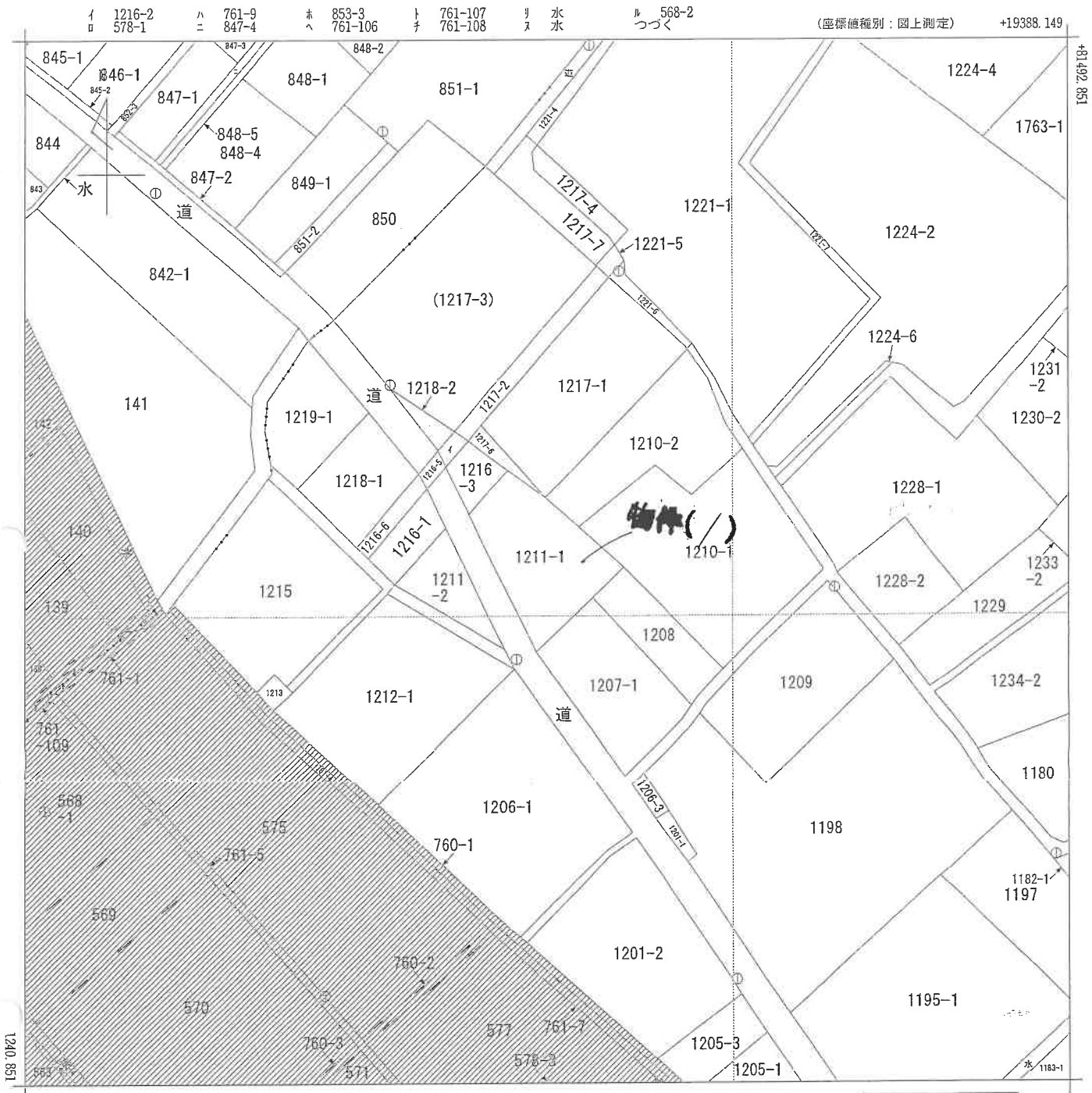
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月24日 (木) 15:00-15:10	さくら市役所	税務課 地番図調査
6年10月24日 (木) 16:10-16:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年10月31日 (木) 15:45-16:00	栃木運輸支局	本件土地に駐車していた乗用車の登録事項調査
6年11月 7日 (木) 14:00-14:10	矢板土木事務所	保全課 接面道路調査
6年11月11日 (月)	執行官室	駐車していた乗用車の使用者に照会書発送
6年11月12日 (火) 14:20-14:35	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
6年11月12日 (火) 15:40-15:55	さくら市役所	選挙管理委員会事務局 ポスター掲示板占有権限調査 建設課 接面道路調査
6年11月14日 (木)	執行官室	Bから電話聴取
6年11月15日 (金) 09:05-09:10	宇都宮地方法務局	株式会社なごみの杜登録事項調査
6年11月20日 (水) 15:30-16:15	さくら市役所	総務課危機管理係・財政課財産管理係 占有権原調査
(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。 ☐		

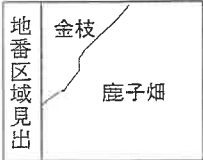
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(17 枚目)



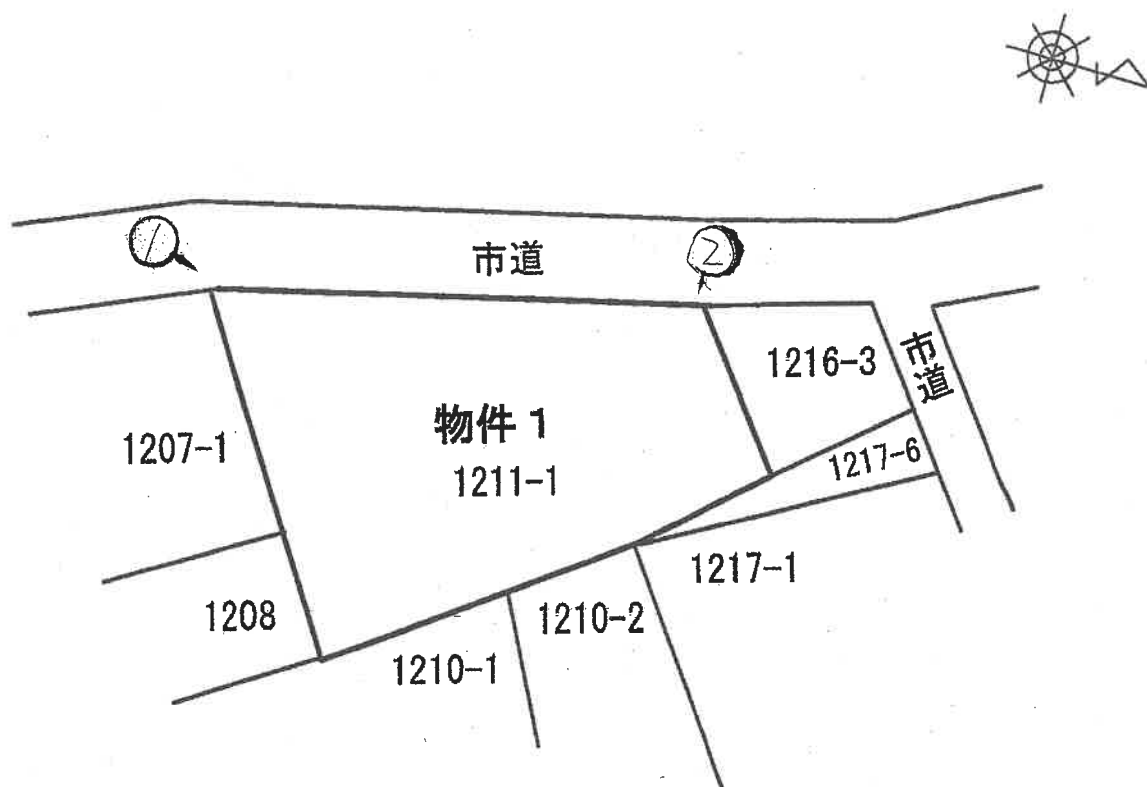
+19138.149 (座標値種別：図上測定)
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 さくら市鹿子畑字上原					地 番	1211番1				
出 力 縮 尺	1/1000		精 度 区 分	乙二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原 図)			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。

土地現況図



※ ♂ 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。

(1/0枚目)



1

物件 1



2

物件 1

令和 6年（又）第 18号
令和 6年 9月25日 受 命
令和 6年11月12日 現地調査
令和 6年12月17日 評 価
令和 6年12月18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
相 馬 明 利

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 2, 6 9 0, 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	在 番 目 積 さくら市鹿子畑字上原 1 2 1 1 番 1 雑種他 774m ²	

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宇都宮線「氏家」駅北西方直線距離約9.6km	
付 近 の 状 況	付近は喜連川地区中心部の北東方にやや離れた旧県道沿線の農村地域に位置している。周辺地域にある主な施設としては、南方に喜連川社会復帰促進センターが、北西方にフィオーレ喜連川別荘住宅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	非線引都市計画区域 無指定地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 774m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約37.0m 奥行 : 約14.0m～29.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路より高い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件1 南西約5.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	占有者が、駐車場として使用している。 周辺は東側が住宅であるが、北側は畑、西側は雑種地となっている。	
供給処理施設	上水道: 前面道路に本管あり 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、通常の費用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	土壤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、宅地以前は農地であったと推定される。	

特 記 事 項	※本件土地は、埋蔵文化財包蔵地(上原Ⅱ遺跡)に指定されているが、調査履歴はない。
---------	--

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	7,420	0.67	774	3,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 さくら-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,100\text{円}/\text{m}^2 \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/147 = 7,420\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+47

イ 個別格差：形状▲3 雑種地状態▲30

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	3,850,000			1.00	0.70	2,690,000
一括価格 (合計)						2,690,000

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。

※ 本件賃貸借は自動車の保管を目的とするものであり、土地の利用そのものを目的とする契約ではないため、基礎となる価格から土地利用権等価格の控除はしない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 さくら-4

所 在：さくら市葛城字左門沢2206番3
地 目：宅地
価 格：11,100円／㎡（対前年変動率 -1.80%）
位 置：JR氏家駅の北西方約7.8km（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：542㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北6m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

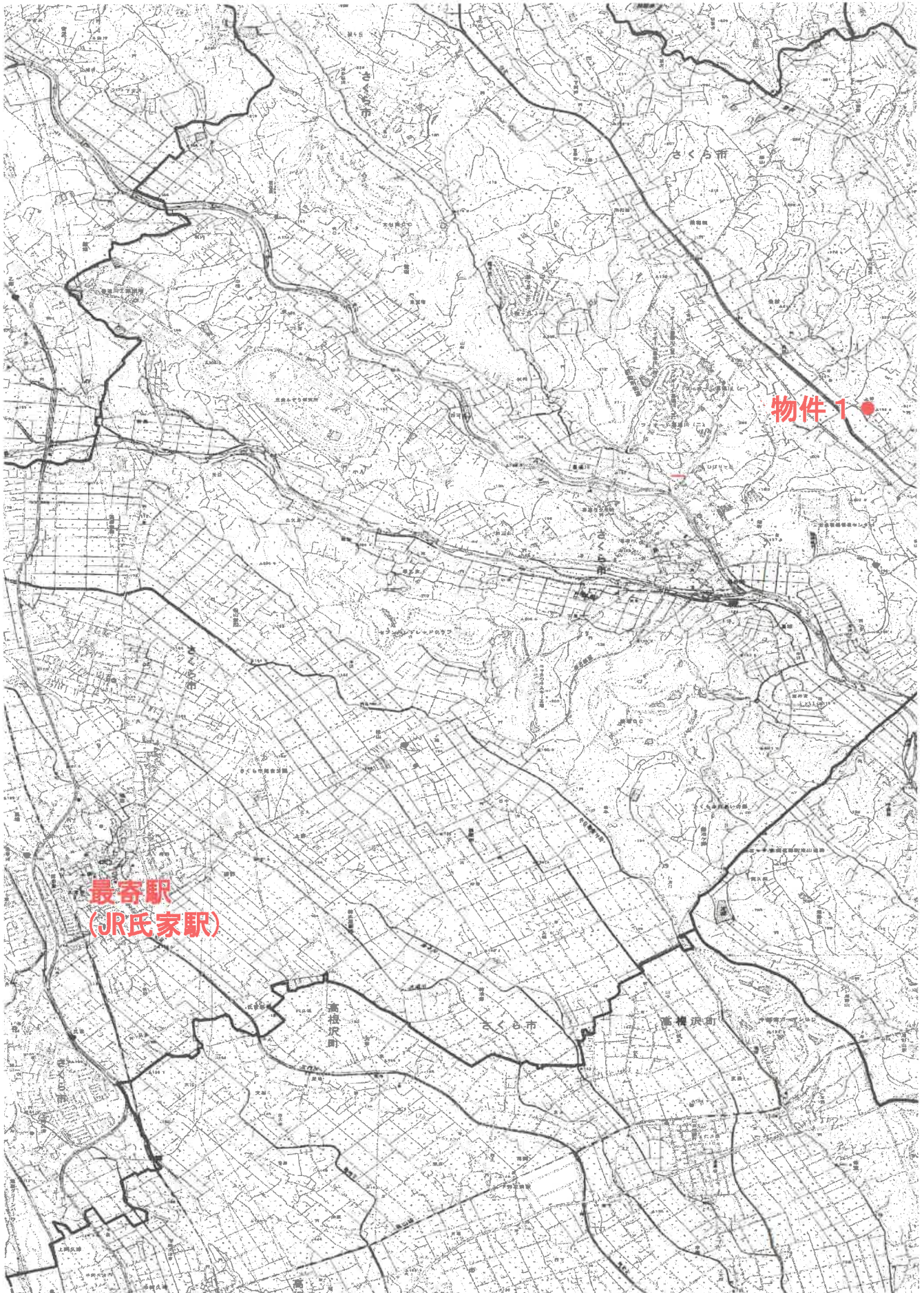
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに揚げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地現況図

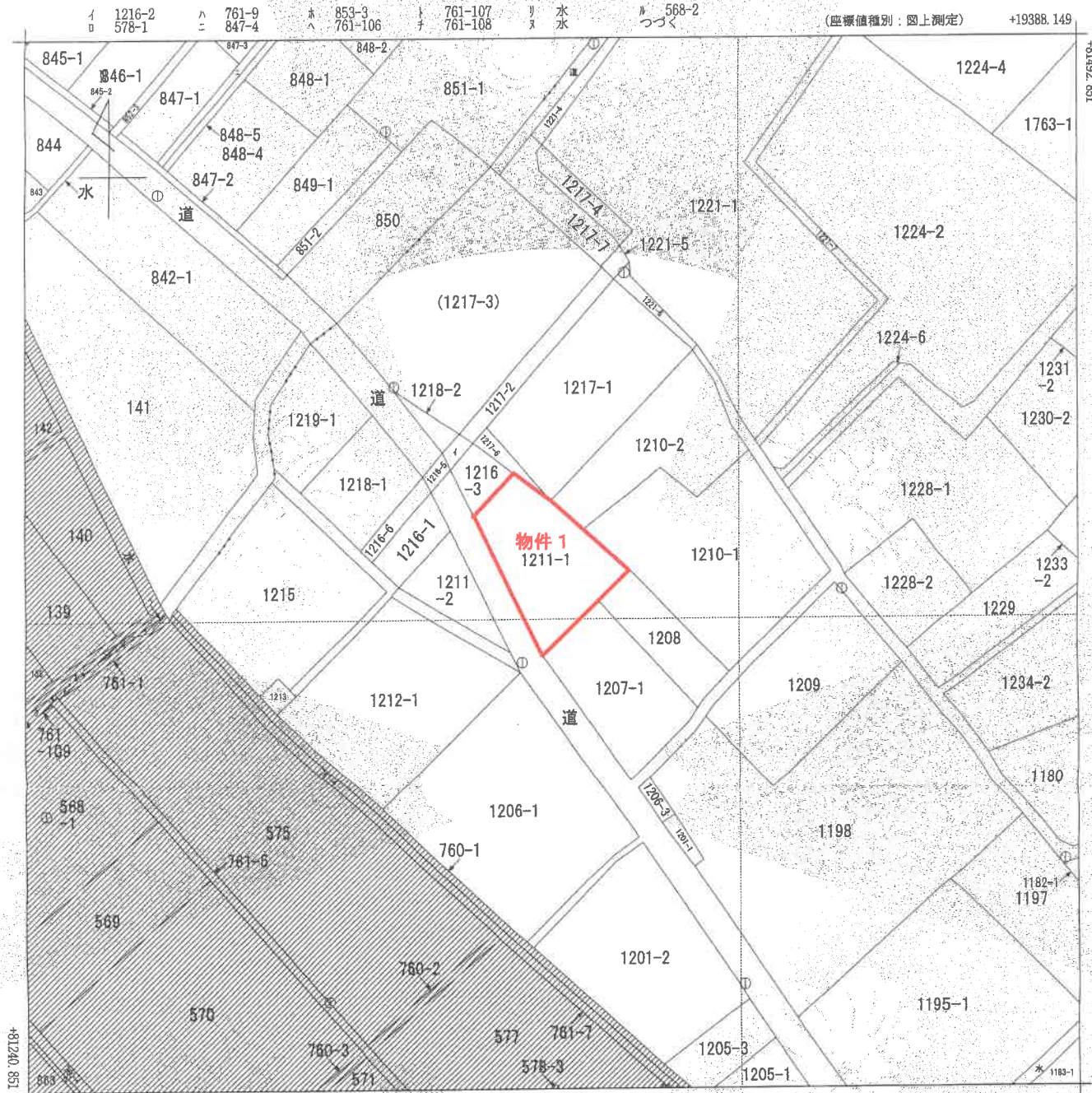
以 上

位置図



出典：国土地理院発行地形図

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
金枝
鹿子畑

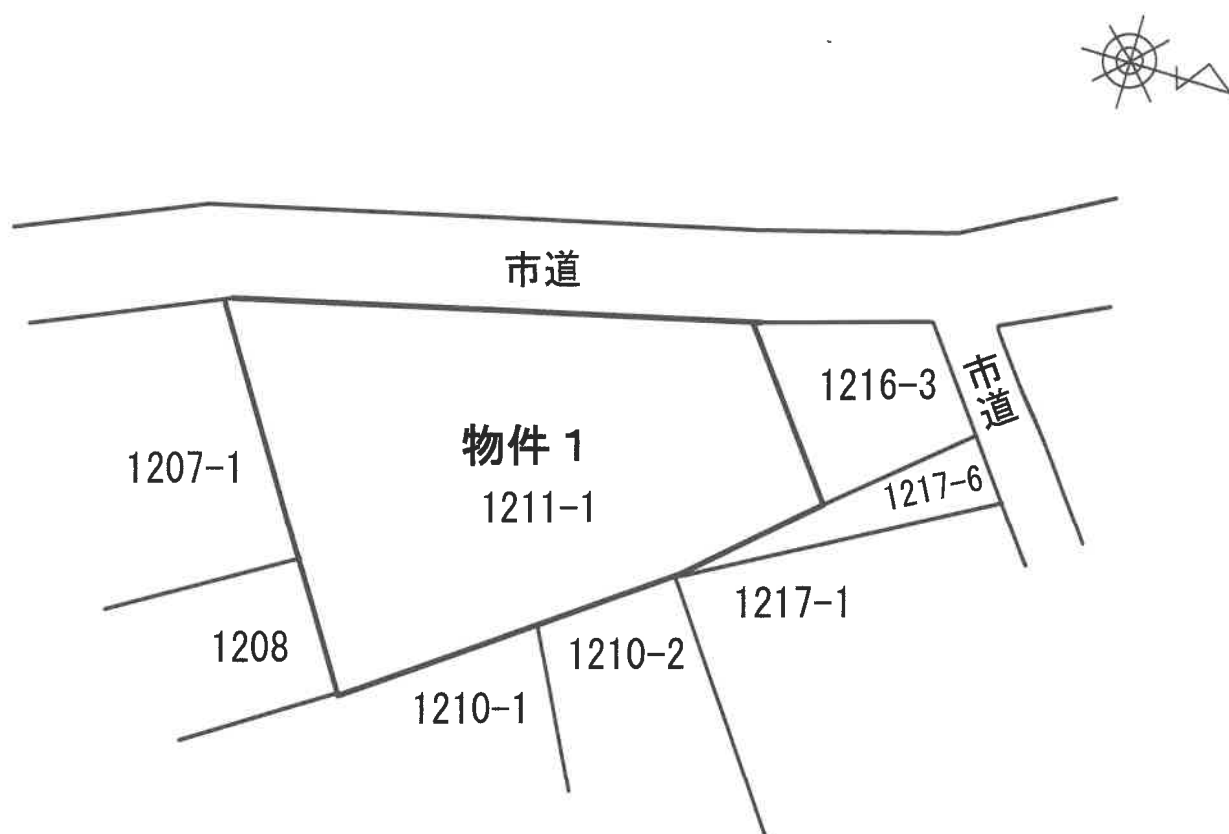
請求部	所在	さくら市鹿子畑字上原				地番	1211番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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6年8月20日
宇都宮地方法務局

地図整理番号: M52863
(1/2)
登記官

土地現況図



※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。