

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月11日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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 7月 2日から 令和 7年 7月 9日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 15日 午前 10時00分 宇都宮地方裁判所売却場（1階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 1日 午前 10時00分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年 7月 16日 午前 10時00分から 令和 7年 7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 7年 6月11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 下都賀郡野木町大字友沼字南田
地 番 5219番
地 目 山林
地 積 995平方メートル
(現況)
地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7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。同人所有の売却対象外建物（未登記，種類：倉庫，構造：鉄骨造スレート葺平家建，床面積：約666.40平方メートル）が本件土地上に存在する。

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 下都賀郡野木町大字友沼字南田
地 番 5219番
地 目 山林
地 積 995平方メートル
(現況)
地 目 宅地

令和 6年(ケ)第 125号
令和 6年12月 5日受理
令和 6年12月 3日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗 田 照 三

(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	下都賀郡野木町大字友沼字南田
	地 番	5 2 1 9 番
	地 目	山林
	地 積	9 9 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県下都賀郡野木町大字友沼5219番地
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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	☒ 物件1の一部の土地上にコンクリートガラ（産業廃棄物）が存在する ☒ 物件1の四隅の境界と思われる部分に境界標を確認できなかった
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☐ 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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	下都賀郡野木町大字友沼字南田
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積（概略）	約666．40㎡
所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
建 築 時 期	■昭和51年9月ころ（家屋評価証明書の記載） □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項	

(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

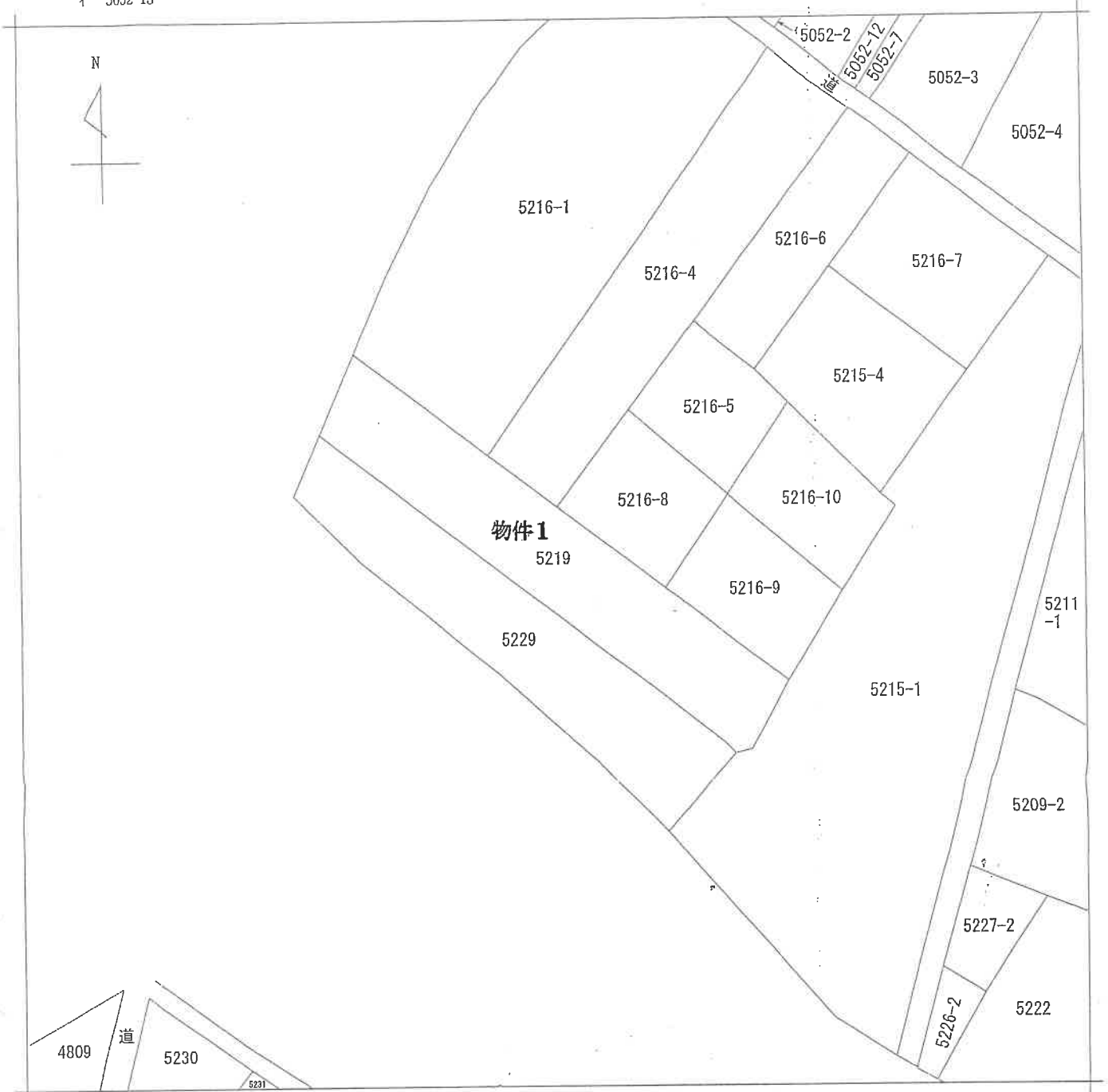
- (1) 本件土地は土地所有者が目的外建物の敷地として使用し、占有している。近隣者に目的外建物の使用状況を尋ねたところ、長期間、人の出入りはないという回答であった。
- (2) 本件土地の所有者神恵建設株式会社の代表者に電話及び書面で連絡を試みたが実現しなかった。
- (3) 本件土地の西側に幅員約2.7mの舗装町道松原14号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

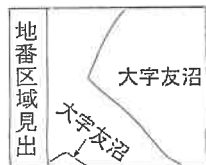
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年12月10日 (火) 14 : 15 - 14 : 45	野木町役場 税務課 都市整備課	地番図写し及び家屋評価証明書入手 道路関係調査
6 年12月10日 (火) 14 : 55 - 15 : 10	物件所在地	物件調査、写真撮影
6 年12月10日 (火) 16 : 15 - 16 : 25	宇都宮地方法務局 小山出張所	土地登記事項調査 物件1の地積測量図申請(該当なしとの回答) 物件1の土地上の建物登記調査(該当なしとの回答)
6 年12月11日 (水)	当庁	土地所有者神恵建設株式会社代表者に占有状況等について電話で連絡を試みたが電話に出なかった
6 年12月11日 (水)	当庁	土地所有者神恵建設株式会社に占有状況等について照会文書送付(回答及び連絡なし)
6 年12月19日 (木) 14 : 30 - 15 : 00	物件所在地	物件調査、写真撮影 近隣者に目的外建物の使用状況について面談調査
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

4 5052-13



(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	下都賀郡野木町大字友沼字南田				地番	5219番			
出力尺	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9年12月			備付年月日(原図)	昭和63年10月31日			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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和6年11月5日

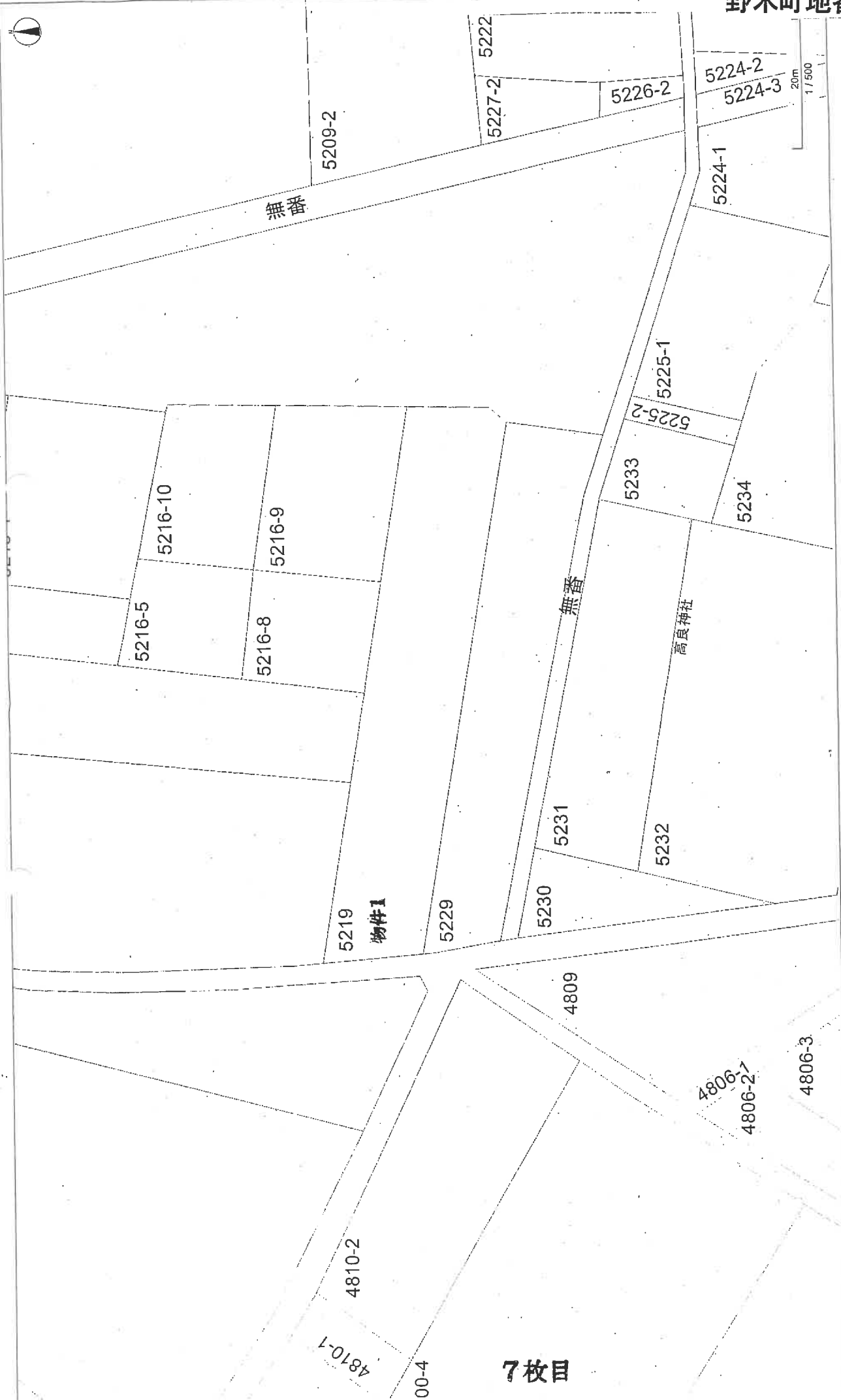
水戸地方法務局土浦支局

登記官

請求番号：31-1

(1/1)

野木町地番図写し



野木町役場

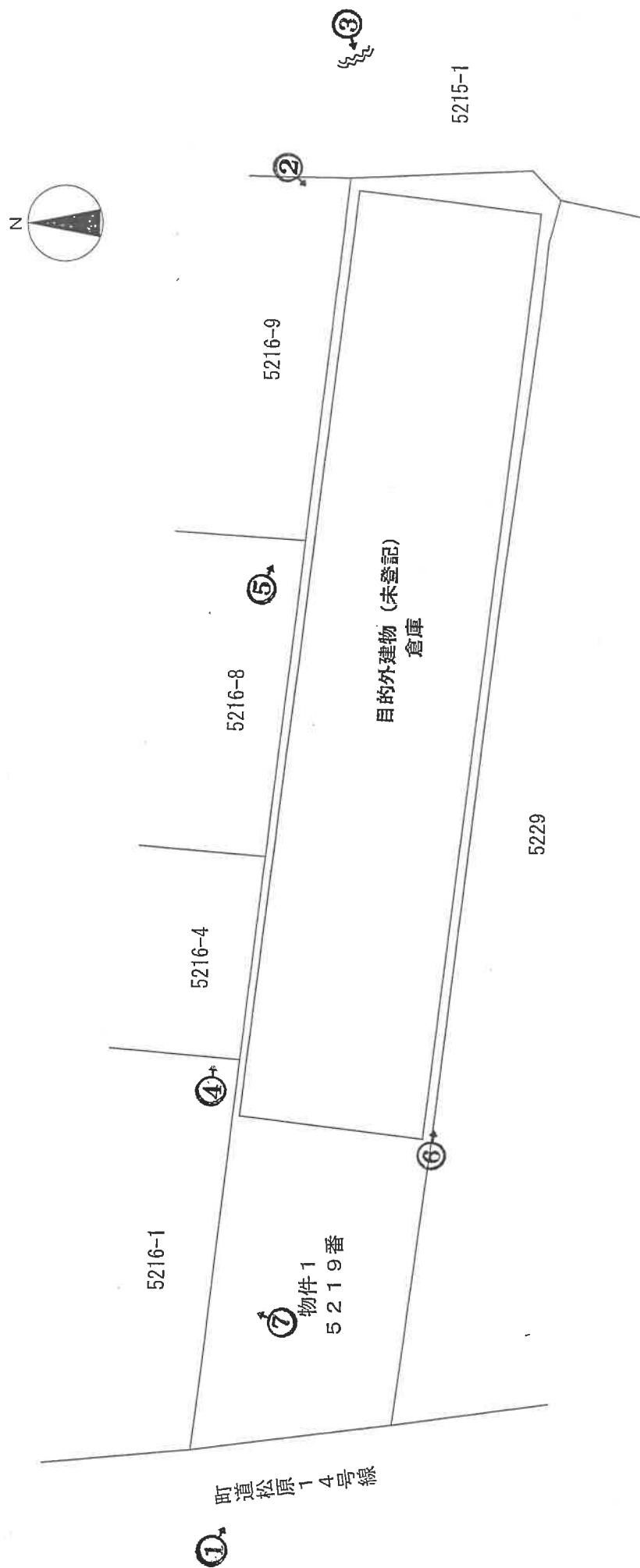
所在 野木町大字 友沼

地番 5219 付近

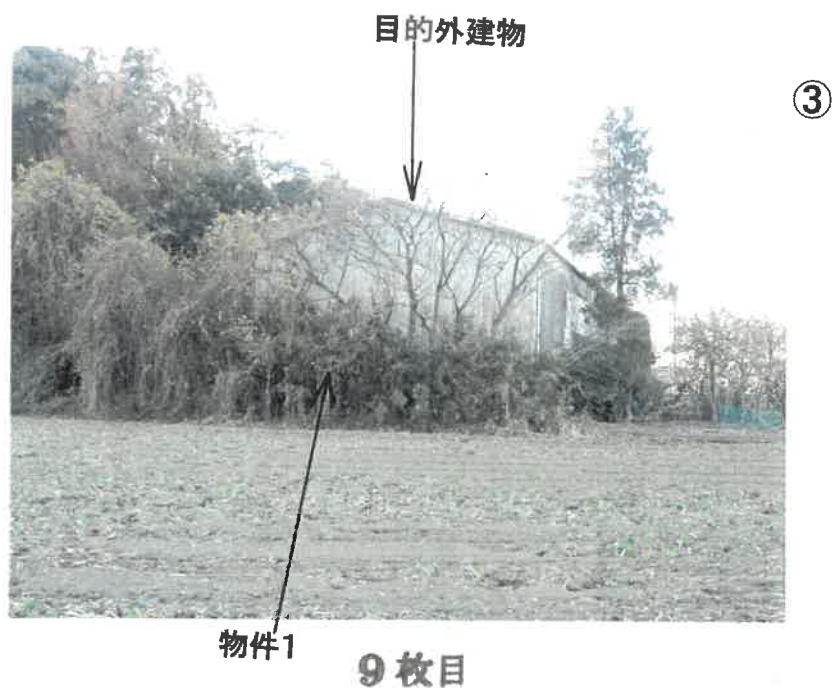
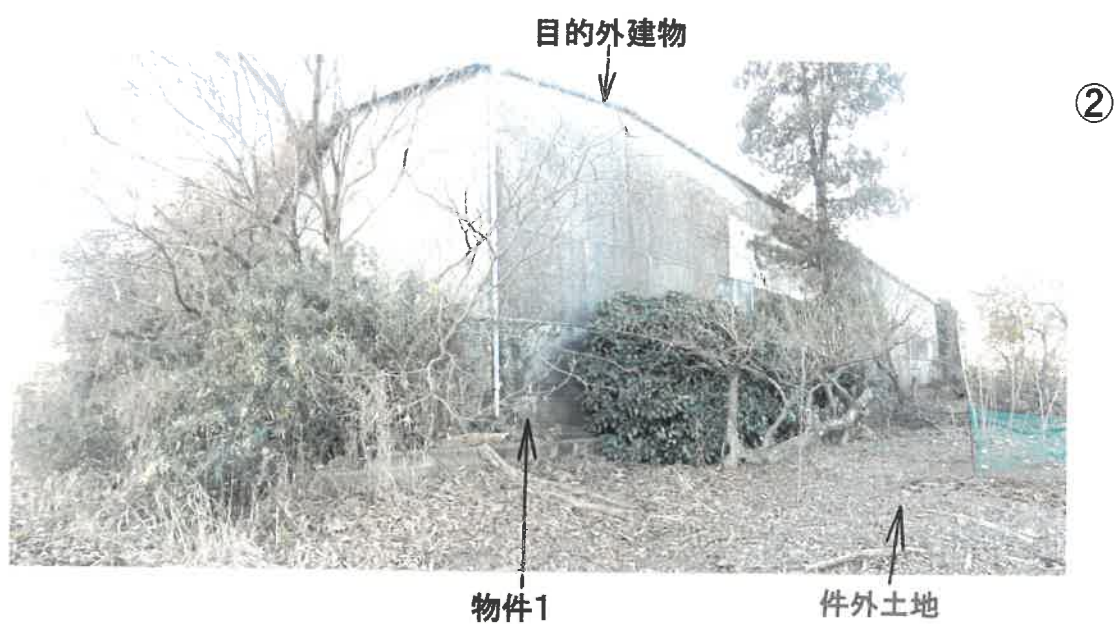
基準日 令和6年1月1日 (現年)

出力日 令和6年12月10日

この地図は、固定資産税等の課税資料の一部であり、土地測量図等のように、地積、境界線等の権利関係を正確に表しているものではありません。



※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。





令和 6年（ケ）第 125号
令和 6年11月28日 受 命
令和 6年12月19日 現地調査
令和 7年 1月14日 評 価
令和 7年 1月17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
市 村 明 洋

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 3, 3 7 6, 0 0 0円

物件1の価格は、土地上の目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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）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 番 地 目 地 積	下都賀郡野木町大字友沼字南 田 5 2 1 9 番 山林 995m ²	宅地

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	J R宇都宮線「野木」駅から西方へ直線で約900mに位置する。	
付 近 の 状 況	当地域は野木町の西部に位置する大字友沼地区のうち、国道4号南側背後の地域。市街地に近接するが、市街化調整区域に指定されており、農地の中に住宅等が点在している。	
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	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件	地 積：995㎡ 間 口：約12m(公図上) 奥 行：約75m～77m(同上) 形 状：ほぼ長方形 地 勢：平坦 高低差：接面道路と等高。周囲の土地より0.5m程度高い。 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	西側：幅員約2.7m舗装町道松原14号線(建築基準法第42条2項の道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、土地所有者が所有する未登記の目的外建物(倉庫。後記特記事項参照)の土地として利用されている。 敷地の東寄りに目的外建物が幅いっぱい建っており、建物の前面は資材置場となっている。	
供給処理施設	上 水 道：なし※ 都市ガス：なし 下 水 道：なし ※物件1の南方10m程度の位置に水道本管の埋設がある。 (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)が通っており、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、役場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	調査の履歴、並びに土壤汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壤汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はない。	

特 記 事 項	○物件1の土地上に存する目的外建物の概要は以下のとおり。 所 在：下都賀郡野木町大字友沼字南田5219番 家屋番号：なし(未登記) 種 類：倉庫 構 造：鉄骨造スレート葺平家建 床 面 積：約666.40㎡(固定資産課税台帳)※ 所 有 者：物件1土地所有者 建築時期：昭和51年9月頃(固定資産課税台帳) ※建築計画概要書における床面積は583.20㎡となっている。 実際の床面積はこれに近い可能性もあるが詳細は不明。 ○県都市政策課開発指導担当によれば、対象地については昭和50年6月12日付栃木県指令都計第4-5-93号にて予定建築物の用途を作業所・倉庫とする開発許可を得ており、これに基づいて目的外建物の建築確認がなされている(昭和50年11月18日付5250号)。同担当によれば、同一敷地内における同規模・同用途の建替え等については、開発許可が不要であるが、自己用の建物に限るとのことであった。また用途についても工場としての使用は出来ず、あくまで作業所及び倉庫としての利用に限られることに留意されたいとのこと。詳細については同担当への確認を要する。 ○建物前面の北側境界付近沿いにコンクリート擁壁製のストックヤードがあり、コンクリートガラが置かれている。その他敷地内には、資材や廃棄物が置かれている。 ○本件土地の境界を示すものはなかった。 ○建物北側の境界沿い付近に設置されたコンクリートブロック製の擁壁が北側隣接地側に傾いている。 ○建物は長年使用されていない様子である。内部には資材等が多数置かれている。 ○建物前面の南寄りに立水栓がある。井戸水を使用していた可能性があるが、詳細は不明であった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮して建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	22,900	0.70	995.00	0.70	11,165,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 野木-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 22,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率▲0.5%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲5%補正。

イ 個別格差：0.70 画地条件(間口と奥行との関係▲30%)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態について、建物の用途・築年数等を考慮した(▲30%)。

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格から土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を実施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,165,000	0.10	場所的価値	1,117,000

② 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	11,165,000	-1,117,000		0.48	0.70	3,376,000
一括価格（合計）						3,376,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性 修正：0.48（調区内物件の市場性▲20%、土地のみの市場性▲40%）相乗積

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 野木-6

所 在：下都賀郡野木町大字野木字御櫛内2566番2

地 目：宅地

価 格：21,900円／㎡

位 置：古河駅2.3km(道路距離)

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：323㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東6.0m町道

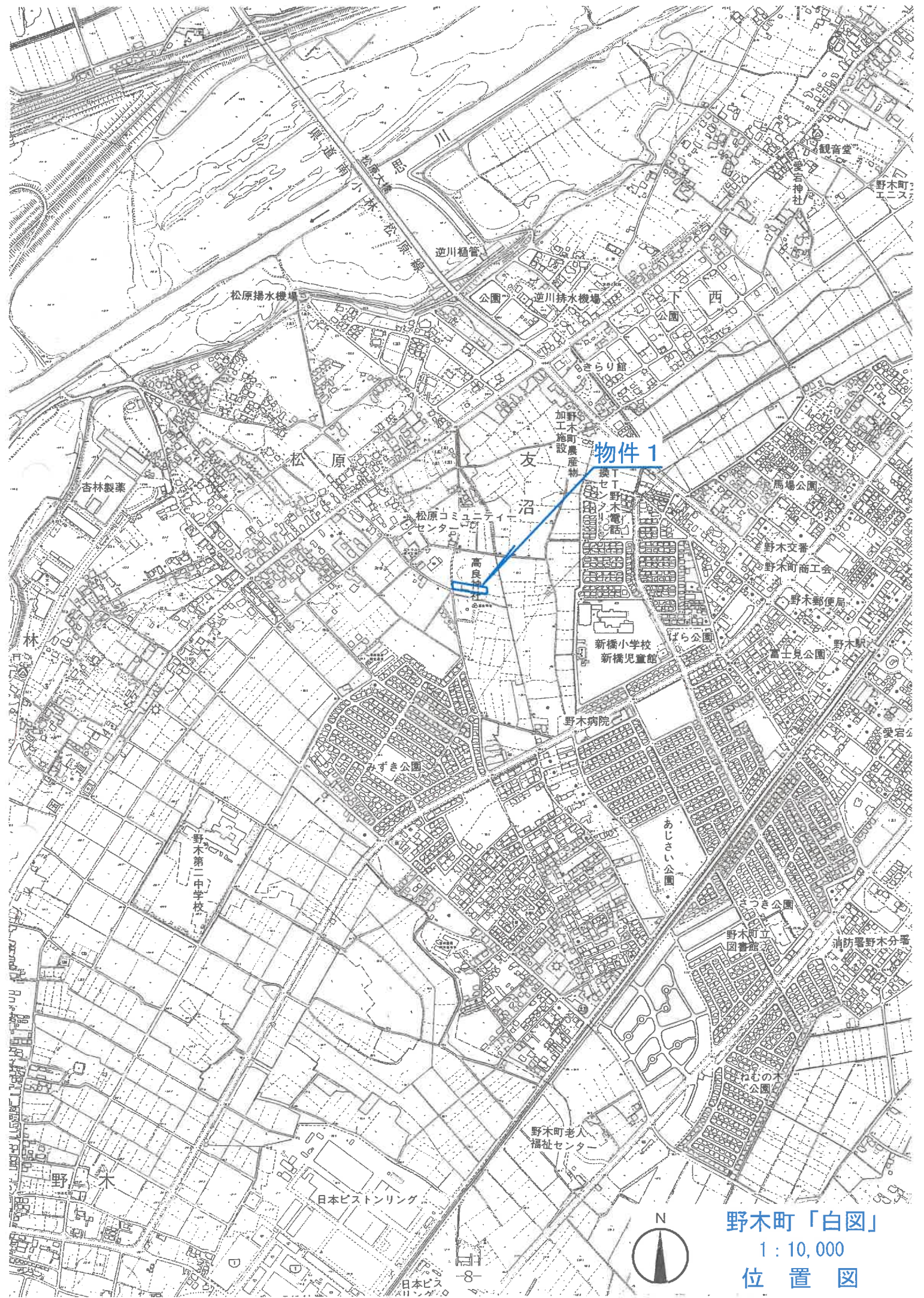
用途 指定 等：市街化調整区域、用途無指定（建ぺい率60%、容積率200%）

地域 の 概要：農家住宅と一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

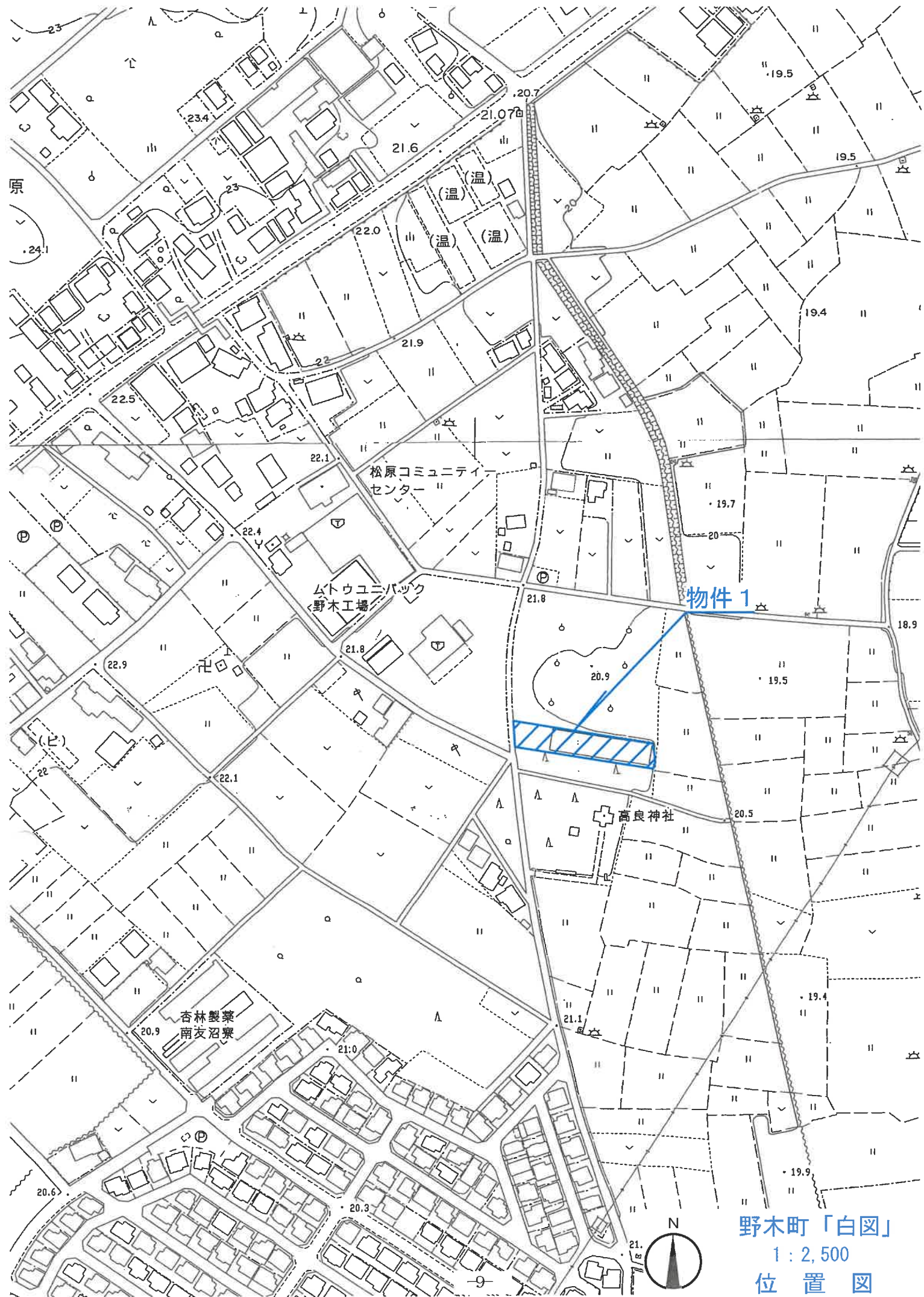
以 上

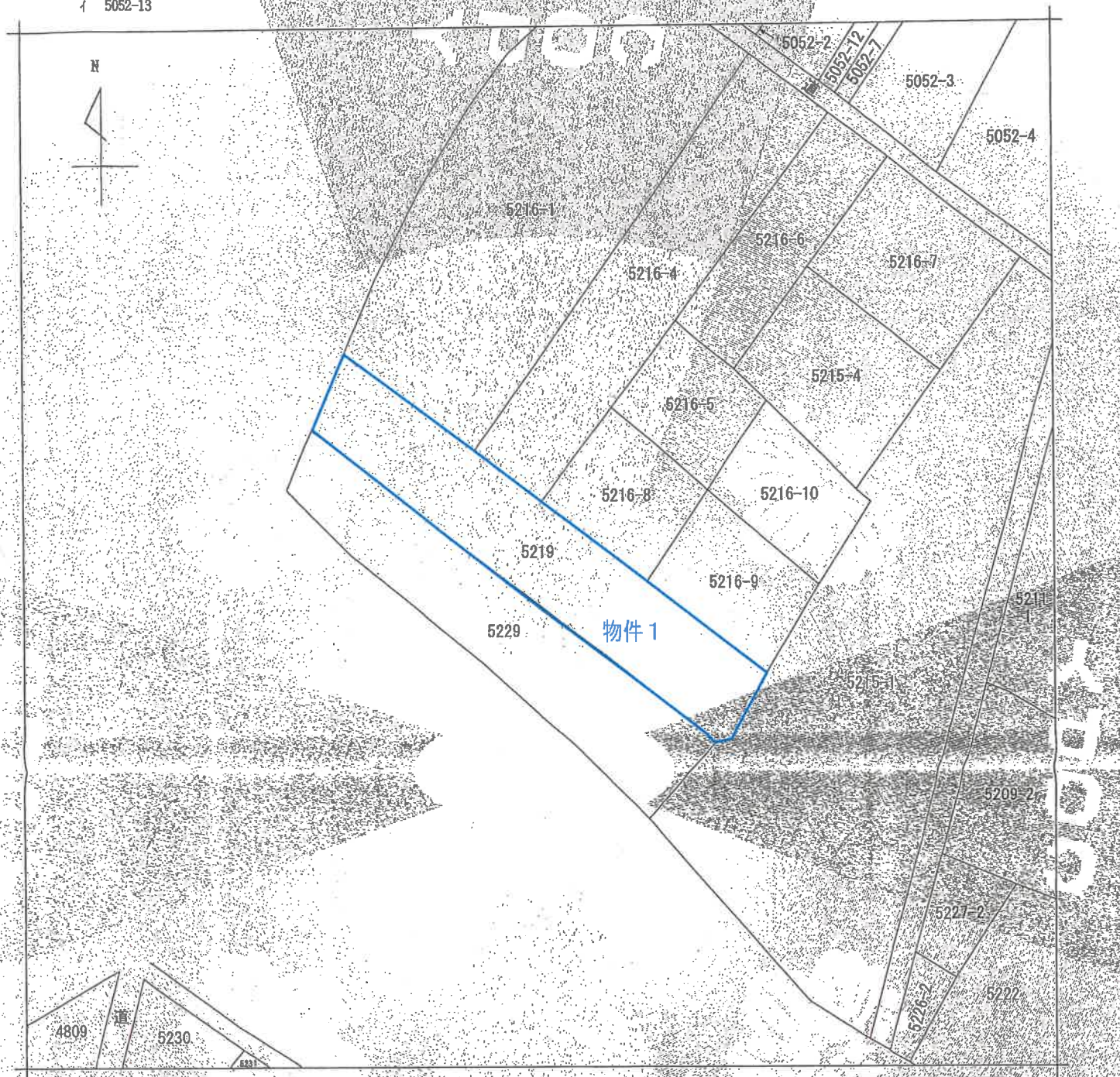


物件 1

野木町「白図」
1 : 10,000
位置図



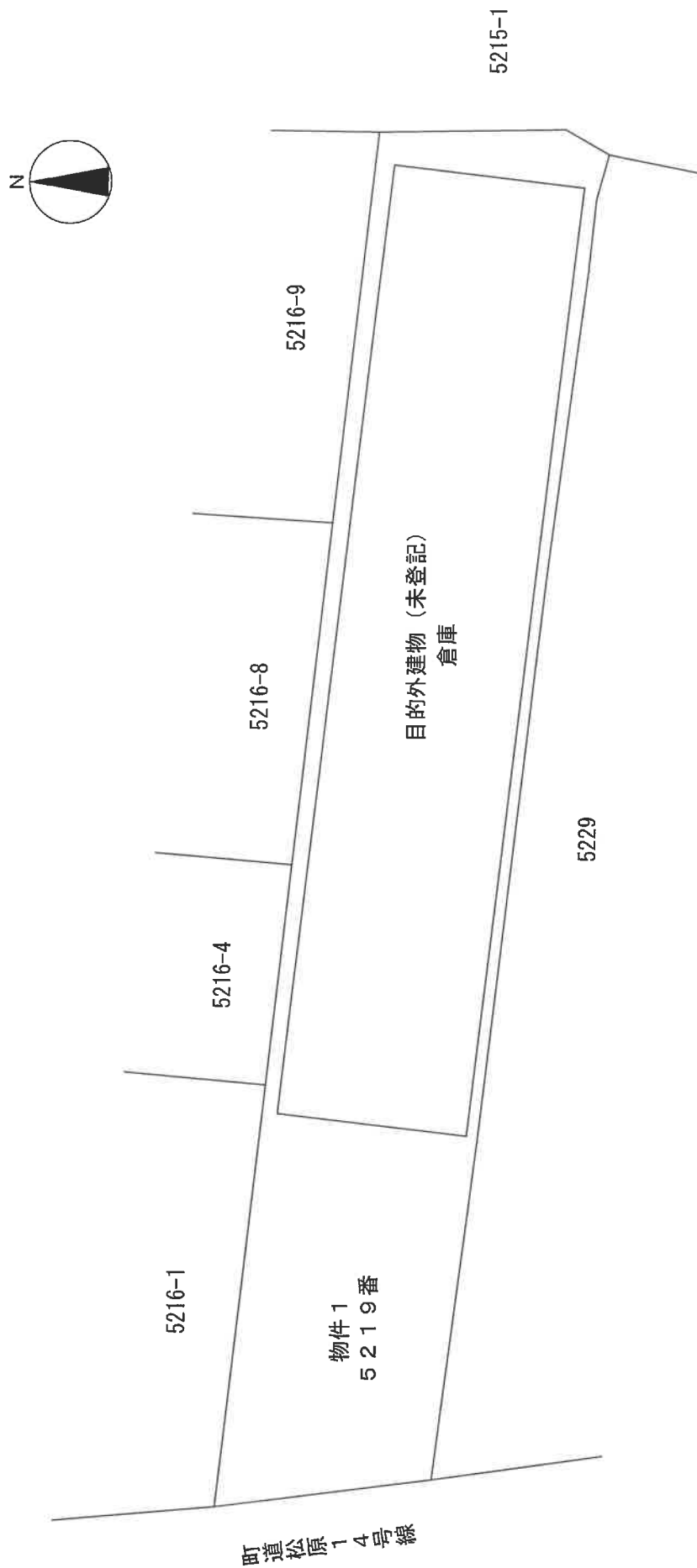




地番区域見出

請求部	所在	下都賀郡野木町大字友沼字南田				地番	5219番			
出力縮	1/600	精度区		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9年12月				縮小年月日 (原図)	昭和63年10月31日		備考 記項		

※A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



※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。