

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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 8年 2月25日から 令和 8年 3月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月10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 8年 6月12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 8年 3月11日 午前10時00分から 令和 8年 3月13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11月12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☆	1,239,000 991,200		247,800	9,186	0

物 件 目 録

☆1	所	在	栃木市藤岡町石川字殿割
	地	番	6 8 番
	地	目	田
	地	積	5 8 4 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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】

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】

本件所有者との農作業等受委託契約によりBが耕作し、占有している。Bには独立の占有権原は認められない。

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 | 栃木市藤岡町石川字殿割 |
| | 地 | 番 | 68番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 5843平方メートル |

令和 7年(ヌ)第 8号
(物件1)

令和 7年 3月18日受理

令和 7年 9月19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 | 栃木市藤岡町石川字殿割 |
| | 地 | 番 | 68番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 5843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	栃木県栃木市藤岡町部屋2360番地		付近
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 田（物件1 ） ☐ 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（B） ☐ 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。 ☒ 上記の者が水田として耕作し、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	☒ 北東側市道（34074号線）の有効幅員は約2.5m、北西側市道（34072号線）の有効幅員は約3.5mである。 ☒ 農業委員会では自作農地として登録されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 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

(占有関係用〈単独〉)

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 ■B		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■水田		
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者兼債務者)の陳述／■提示文書(農作業等受委託契約書・賦課金通知書)の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■農作業等受委託契約		
占有開始時期	令和4年4月1日		
最初の契約日	令和4年4月1日		
契約等	期間	令和4年4月1日 から ■令和5年3月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	令和7年4月1日 から ■令和8年3月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎年金1反当り1万円 (毎年末限り 当年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
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
■ A (債務者兼所有者)	本件土地はBと耕作の委託契約をしています。 令和4年から毎年更新しています。 藤岡土地改良区に支払う賦課金は1反当り年額7000円なので、1反当り年額1万円を毎年末に当年分払いで貰っていたと思います。
■ B (耕作者)	事情は所有者の陳述のとおりです。

(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。
- 農地の耕作権原は農作業等受委託契約であるから、形式的には所有者が占有する自作農地となるが、現実に耕作しているのは受託者であるから、Bが占有していると報告する。

(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
7年 3月25日 (火) 16:05-16:15	栃木市役所	税務課 地番図調査 農業委員会事務局 用益権等調査
7年 3月25日 (火) 17:00-17:50	物件所在地	物件確認、写真撮影、Aから聴取
7年 7月 1日 (火) 12:30-13:50	所有者宅・物件所在地	物件調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人同行
7年 8月21日 (木)	執行官室	Bから電話聴取
7年 9月 5日 (金) 15:35-15:45	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
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

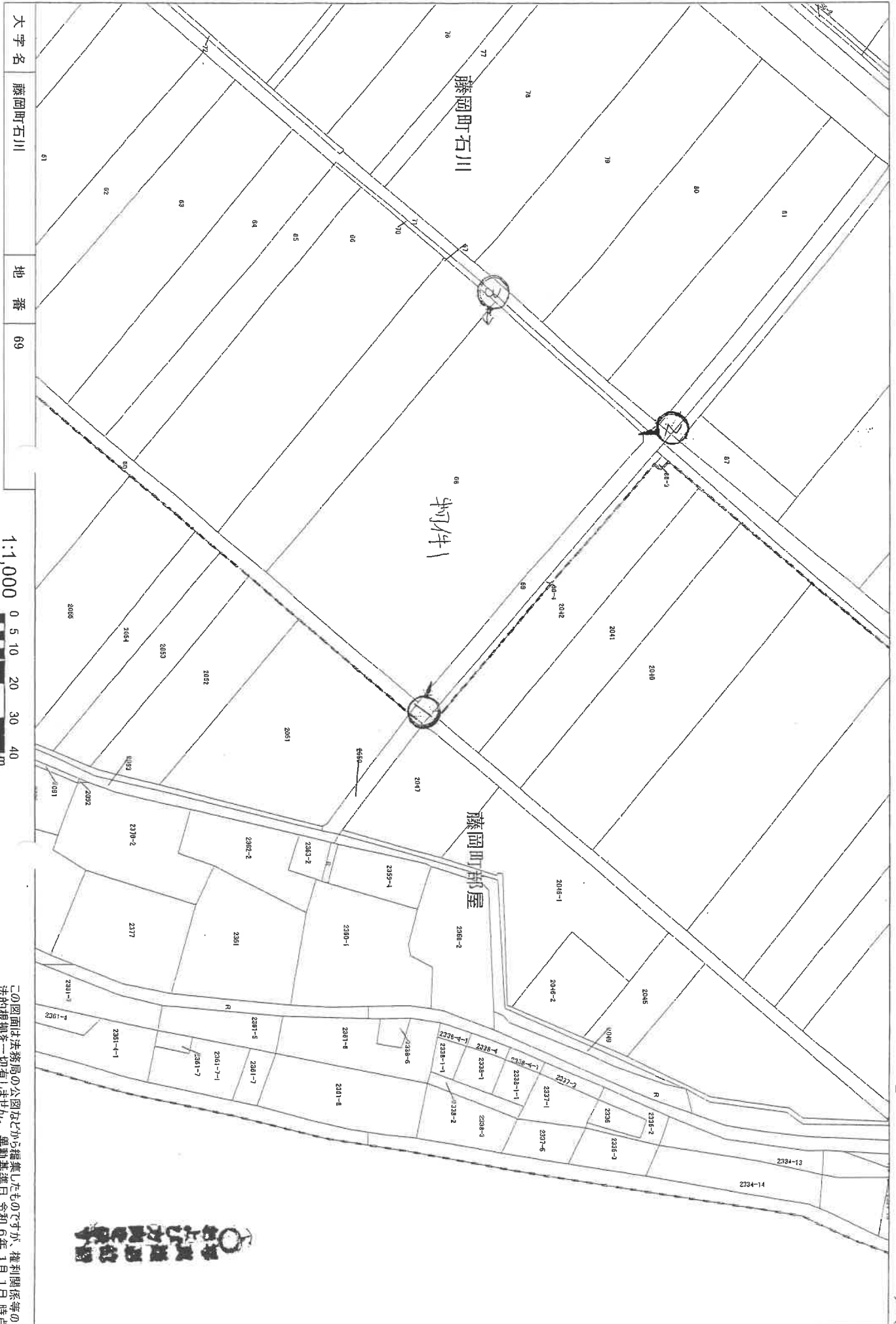
栃木市地籍集成編纂図

写

令和7年3月26日

N

(1/枚目)



大字名 藤岡町石川

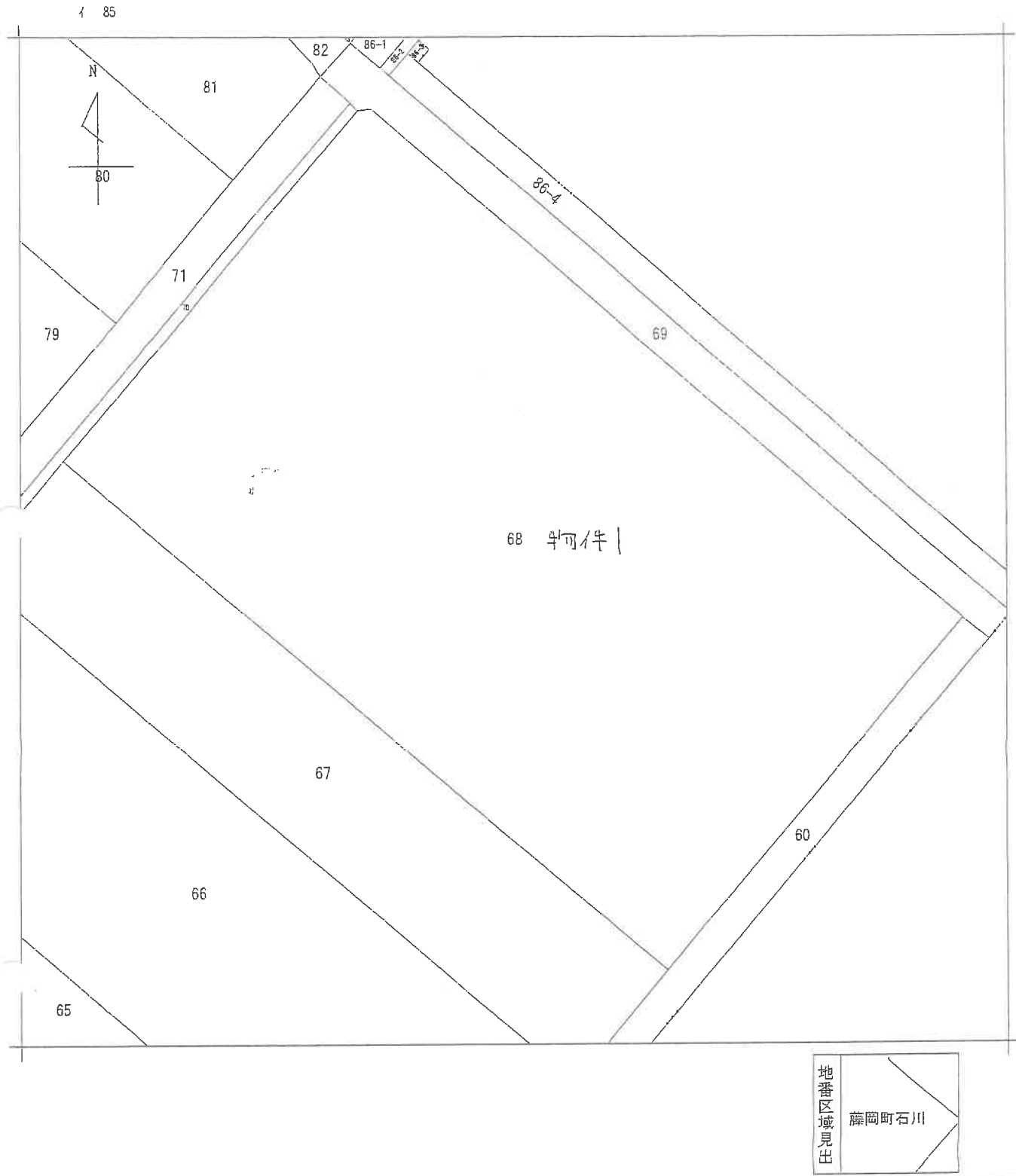
地番 69

1:1,000

0 5 10 20 30 40 m

この図面は法務局の公図などから編集したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しませんが、異動基準日 令和6年1月1日時点





請求部	所在	栃木市藤岡町石川字殿割				地番	68番			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図		
作成年月日	昭和57年3月12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。

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

令和7年2月21日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M54801

登記官

(1/1)

(8枚目)

1



2



3



(9 枚目)

令和 7年（又）第 8号
令和 7年 3月11日 受 命
令和 7年 7月 1日 現地調査
令和 7年 7月 1日 評 価
令和 7年 9月15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
渡辺健太郎

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1, 2 3 9, 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）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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法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 地 地 地	在 番 目 積	栃木市藤岡町石川字殿割 68番 田 5843m ²	登記簿とほぼ同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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」駅の北西方、約4.3km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	物件1の存する地域は、栃木市の南部、小山市との市境付近に位置し、農家住宅等が散見されるほかは農地が広がる地域である。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% 農業振興地域内の農用地区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	地積 : 5,843㎡ 間口 : 約100m 奥行 : 約57m 形状 : 整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路よりやや低い 接面道路との関係: 角地	
自 然 的 条 件	地勢 : ほぼ平坦 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度: 普通 耕作の難易: 普通	
接 面 道 路	北東側舗装市道（34074号線、有効幅員約2.5m） 北西側舗装市道（34072号線、有効幅員約3.5m）	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	水田として耕作中	
特 記 事 項	・ 物件1は農業委員会では自作農地として登録されている。 ・ 物件1は農業振興地域内の農用地区域に該当し、買受にあたって買受適格証明書を必要とする。 ・ 物件1について農作業等受委託契約（占有開始：令和4年4月1日、契約期間：1年間、更新の種別：合意更新、現在の契約：令和7年4月1日から令和8年3月31日、賃料：毎年1反あたり1万円）が締結されており、現況は所有者以外の者が水田として耕作している。	

第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

栃木市の農地価格水準を分析し、標準価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	300	1.01	—	5,843	1.00	0.70	1,239,000

ア 標準画地価格

300円/㎡ （近隣の農地取引事例等に基づく）

イ 個別格差：角地＋1%

ウ 占有減価修正：0.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：1.00

カ 競売市場性修正：0.70 （不動産競売市場の特殊性を考慮）

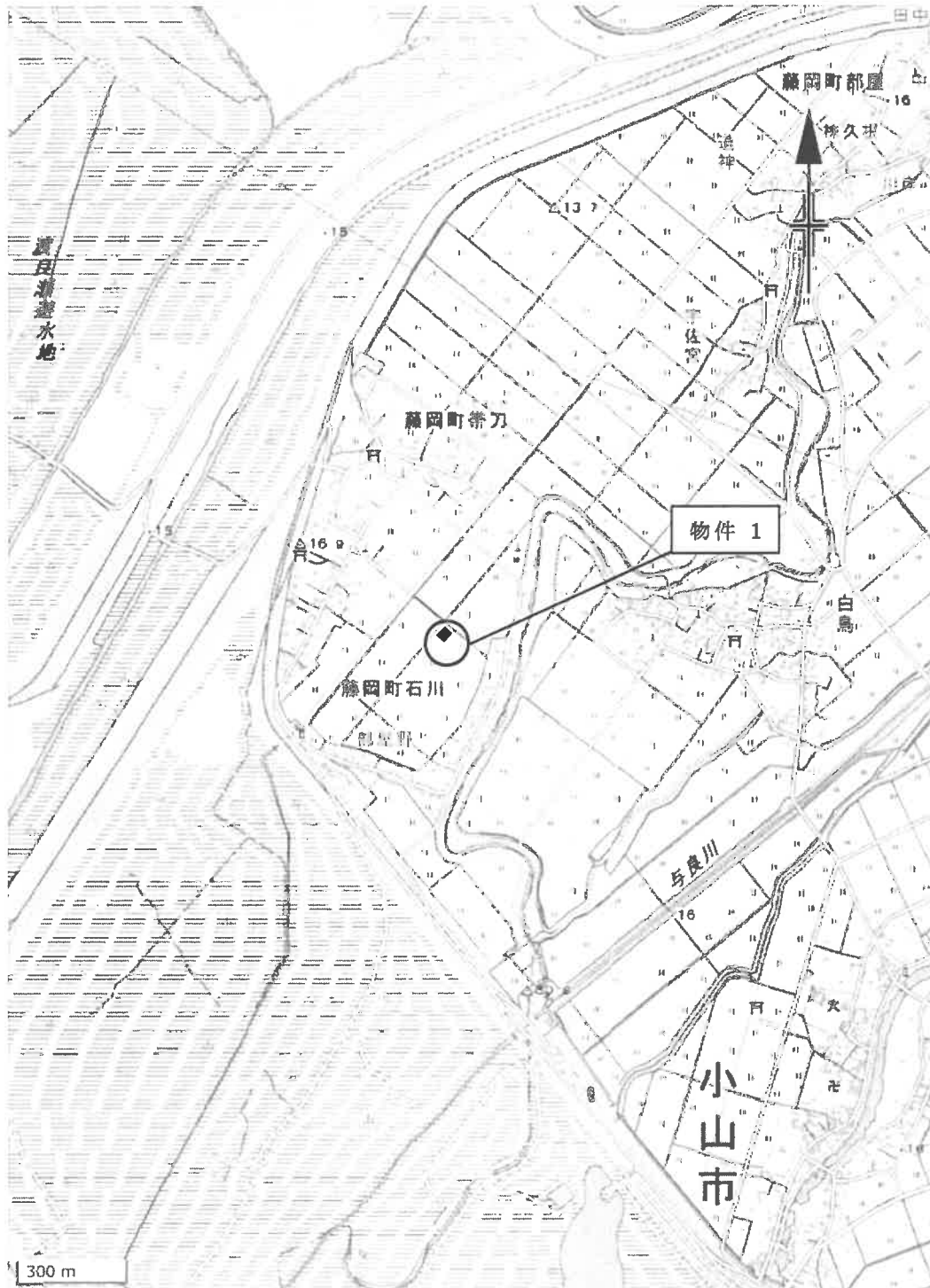
第 6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し

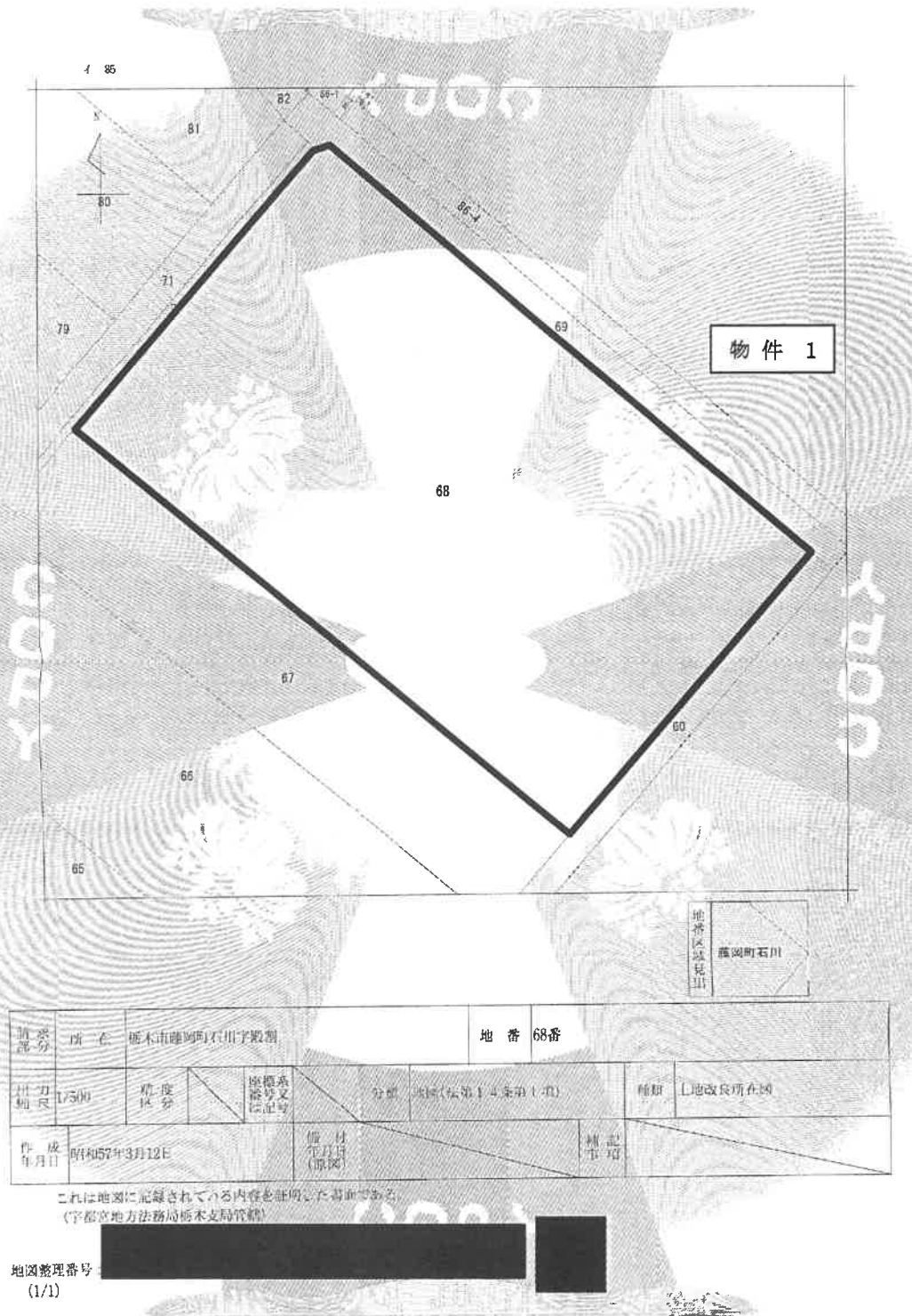
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



公 図 写



A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違