

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月15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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4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 8年 3月18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。	



(別紙)

物件番号2の売却基準価額の内訳

土地の価額 1,025,000 円

機械器具等の価額 1,078,000 円

物件番号3の売却基準価額の内訳

土地の価額 244,000 円

機械器具等の価額 257,000 円

物件番号4の売却基準価額の内訳

土地の価額 1,328,000 円

機械器具等の価額 1,396,000 円

物件番号5の売却基準価額の内訳

土地の価額 6,000 円

機械器具等の価額 6,000 円

## 物 件 目 録

- |   |     |                  |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏 |
|   | 地 番 | 773番4            |
|   | 地 目 | 雑種地              |
|   | 地 積 | 68平方メートル         |
| 2 | 所 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏 |
|   | 地 番 | 775番             |
|   | 地 目 | 雑種地              |
|   | 地 積 | 581平方メートル        |
| 3 | 所 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏 |
|   | 地 番 | 776番1            |
|   | 地 目 | 雑種地              |
|   | 地 積 | 138平方メートル        |
| 4 | 所 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生甲字愛宕裏 |
|   | 地 番 | 2110番1           |
|   | 地 目 | 雑種地              |
|   | 地 積 | 753平方メートル        |
| 5 | 所 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生甲字愛宕裏 |
|   | 地 番 | 2110番2           |
|   | 地 目 | 雑種地              |
|   | 地 積 | 3.30平方メートル       |

機械器具等の目録

物件 2～5

所在 下都賀郡壬生町大字壬生甲字愛宕裏

地番 775番、776番1、2110番1、2110番2

工場抵当法第3条目録に記載なしの機械器具等の目録  
(上記地上備付)

(機械器具等の区分 供用物件1)

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
太陽光 モジュール		288枚	ウエスト ホールディングス		WEST60P -2704	合計出力77.7kw (270w×288枚)
架台		9台				
ソーラーパワー コンディショナ		9台	オムロン株式会社	2018年4月	KP55M2 -J4	
交流集電箱 (9回路)		1基				
制御盤		1基				
現況	稼働中の太陽光発電設備である。					

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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 | 下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏 |
|   | 地 | 番 | 773番4            |
|   | 地 | 目 | 雑種地              |
|   | 地 | 積 | 68平方メートル         |
| 2 | 所 | 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏 |
|   | 地 | 番 | 775番             |
|   | 地 | 目 | 雑種地              |
|   | 地 | 積 | 581平方メートル        |
| 3 | 所 | 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏 |
|   | 地 | 番 | 776番1            |
|   | 地 | 目 | 雑種地              |
|   | 地 | 積 | 138平方メートル        |
| 4 | 所 | 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生甲字愛宕裏 |
|   | 地 | 番 | 2110番1           |
|   | 地 | 目 | 雑種地              |
|   | 地 | 積 | 753平方メートル        |
| 5 | 所 | 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生甲字愛宕裏 |
|   | 地 | 番 | 2110番2           |
|   | 地 | 目 | 雑種地              |
|   | 地 | 積 | 3.30平方メートル       |

工場抵当法第3条目録に記載のない機械器具等は機械器具等の目録のとおり

機械器具等の目録

物件 2～5

所在 下都賀郡壬生町大字壬生甲字愛宕裏

地番 775番、776番1、2110番1、2110番2

工場抵当法第3条目録に記載なしの機械器具等の目録  
(上記地上備付)

(機械器具等の区分 供用物件1)

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
太陽光 モジュール		288枚	ウエスト ホールディングス		WEST60P -2704	合計出力77.7kw (270w×288枚)
架台		9台				
ソーラーパワー コンディショナ		9台	オムロン株式会社	2018年4月	KP55M2 -J4	
交流集電箱 (9回路)		1基				
制御盤		1基				
現況	稼働中の太陽光発電設備である。					

令和 7年(ケ)第 76号  
令和 7年 7月25日受理  
令和 7年 12月 8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 | 下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏 |
|   | 地 番 | 773番4            |
|   | 地 目 | 雑種地              |
|   | 地 積 | 68平方メートル         |
| 2 | 所 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏 |
|   | 地 番 | 775番             |
|   | 地 目 | 雑種地              |
|   | 地 積 | 581平方メートル        |
| 3 | 所 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏 |
|   | 地 番 | 776番1            |
|   | 地 目 | 雑種地              |
|   | 地 積 | 138平方メートル        |
| 4 | 所 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生甲字愛宕裏 |
|   | 地 番 | 2110番1           |
|   | 地 目 | 雑種地              |
|   | 地 積 | 753平方メートル        |
| 5 | 所 在 | 下都賀郡壬生町大字壬生甲字愛宕裏 |
|   | 地 番 | 2110番2           |
|   | 地 目 | 雑種地              |
|   | 地 積 | 3.30平方メートル       |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県下都賀郡壬生町大字壬生乙2110番地3		付近
土地	物件1～5		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1～5） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（破産管財人） <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が太陽光発電所として占有、使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■本件土地は以下のとおり再生可能エネルギー発電事業の関東経済産業局の認定発電設備として稼働している。

認定日 平成30年6月18日  
発電事業者 所有者(債務者)  
発電設備区分 太陽光10kw以上50kw未満  
設備ID AI71308C09  
名称 壬生町遊休地太陽光発電所  
発電出力 49.5kw  
太陽電池の合計出力 77.7kw

■令和6年10月分から令和7年9月分までの売電実績は181万5401円である。

■太陽発電設備一式を構成する機械器具等は別紙機械器具等の目録のとおりである。

■太陽光発電モジュール等の設置状況は配置図参照。

■雑草、雑木が繁茂している。

■西側道路は幅員約2.2mの認定外道路である。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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者 (債務者) 破産 管財人)	本件土地上の発電設備について、破産者本人から当職への買電代金の支払い口座変更手続きをしましたので、発電はされていると思います。 また、売電料金が幾らかとの質問ですが、資料を送ります。

(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（債権者から提供を受けた資料を含む）及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 本件土地は太陽光発電所であるため、工場抵当法が適用され、本件土地上の太陽光発電設備一式も本件土地とともに売却されると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月29日 (火) 14:40-15:00	壬生町役場	税務課 地番図調査、機械器具等調査 (資料無)
7年 8月15日 (金) 15:15-15:30	物件所在地	物件確認、写真撮影、物件概観調査
7年 9月 1日 (月)	執行官室	破産管財人から電話聴取、債権者に資料提供依頼
7年 9月30日 (火) 10:00-10:40	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

別紙

機械器具等の目録

- 1 太陽光モジュール WEST60P-2704 (ウエストホールディングス製) 288枚
- 2 架台 9台
- 3 ソーラーパワーコンディショナ KP55M2-J4 (オムロン株式会社製) 9台

2018年4月製造

製造番号 (西側から順次)

18438099VB

18438097VB

18438095VB

18438098VB

18438096VB

18438094VB

18438114VB

18438113VB

18438112VB

- 4 交流集電箱 (9回路) 1基
- 5 制御盤 (と思われるもの) 1基

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



大字名 壬生乙

縮尺 1/1000



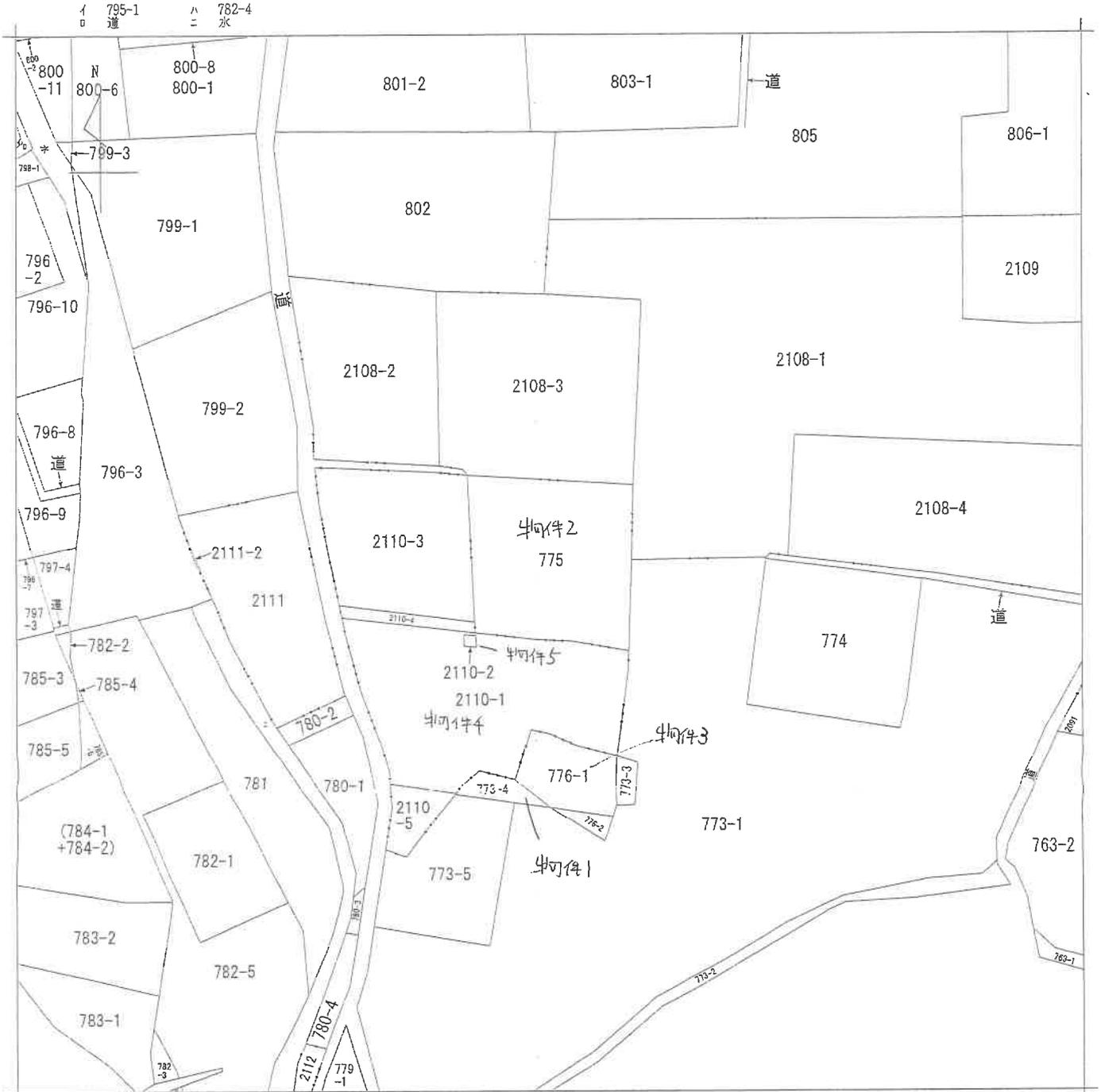
この写しは、町所有図面の原本と相違ないことを証明する。

2025年07月29日

栃木県下都賀郡壬生町長

(8枚目)

※この図面は、地番の配置を示すために合成図したものであり、道路幅員や境界位置等を示すものではありません。参考図としてご利用ください。



(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 大字壬生甲  
B 大字壬生甲  
C 大字壬生甲  
D 大字壬生甲

請求部	所在	下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏		地番	775番	
出縮力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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。

(宇都宮地方方法務局栃木支局管轄)

令和7年6月6日

宇都宮地方方法務局

請求番号: 6-1

登記官

(1/1)

(9枚目)

登記年月日：平成7年6月7日

0180884

前 773  
 地番 773-1、-2、-3、-4、-5  
 土地の所在 下都賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏  
 地積測量図

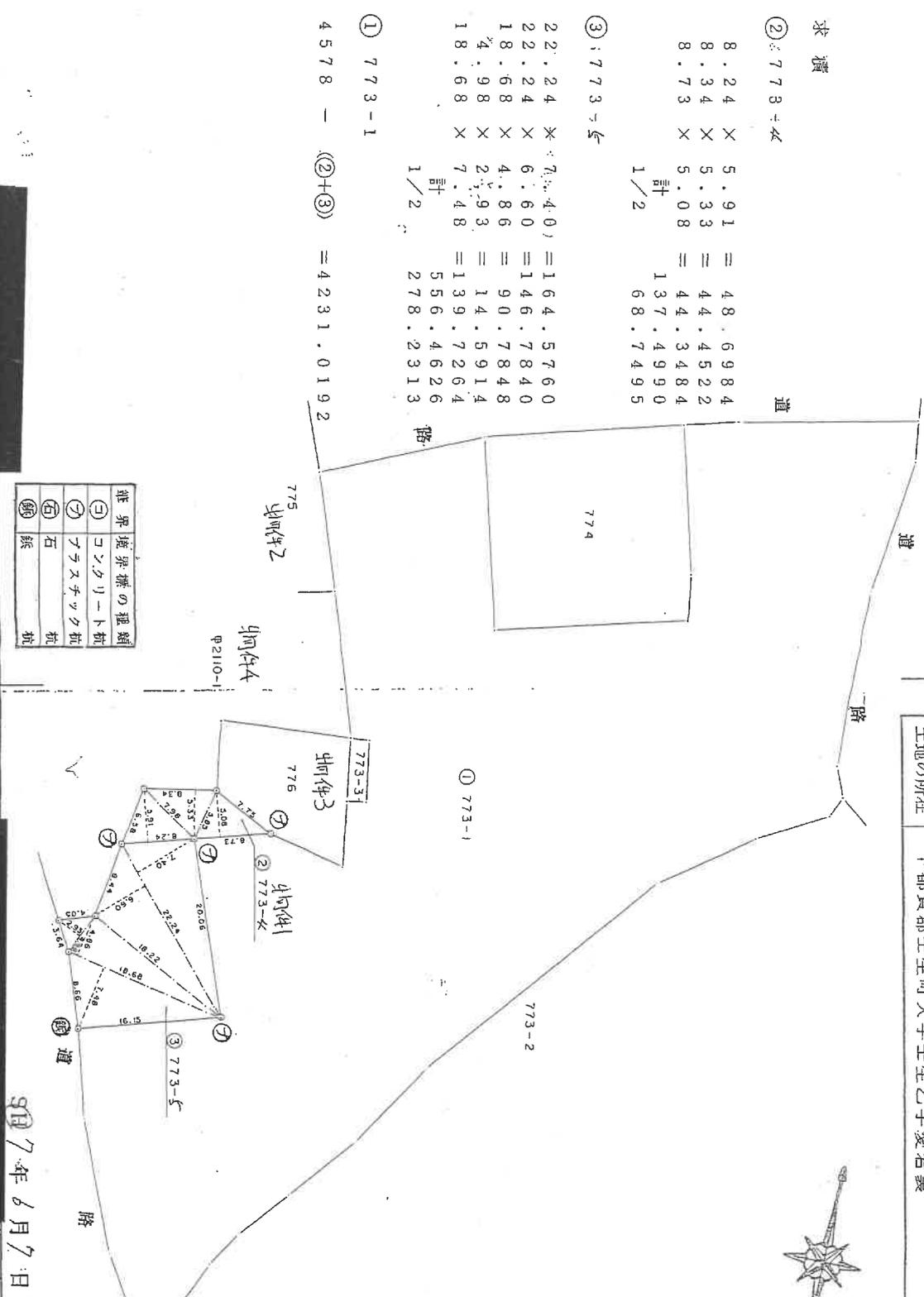
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (宇都宮地方事務所栃木支局管轄)  
 令和7年6月6日  
 宇都宮地方事務所  
 登記官

求積

②: 773-4	8.24	×	5.91	=	48.6984
	8.34	×	5.33	=	44.4522
	8.73	×	5.08	=	44.3484
		計		=	137.4990
		1/2		=	68.7495

③: 773-5	22.24	×	7.40	=	164.5760
	22.24	×	6.60	=	146.7840
	18.68	×	4.86	=	90.7848
	4.98	×	2.93	=	14.5914
	18.68	×	7.48	=	139.7264
		計		=	556.4626
		1/2		=	278.2313

① 773-1  
 4578 - (②+③) = 4231.0192



境界標の種類	①	②	③	④	⑤
境界標の種類	コンクリート杭	フランスチップ杭	石杭	鉄杭	鉄杭

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]  
 7年6月26日作製

申請人 [Redacted]  
 7年6月7日登記  
 縮尺 1/500

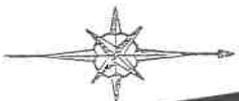
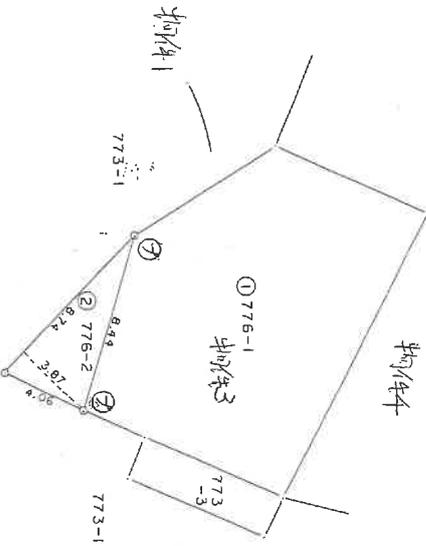
0180885

地番	776-1, -2, 〓	積測量図
土地の所在	下部賀郡壬生町大字壬生乙字愛宕裏	

求積

② 776-2  
 $8.74 \times 3.87 = 33.8238$   
 $1 \div 2 = 16.9119$

① 776-1  
 $155 - ② = 138.0881$



境界標の種類	境界標の位置
① コンクリート杭	
② プラスチック杭	
③ 石杭	
④ 鉄杭	

昭和7年6月7日登記

製作者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1/250
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]	

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

年 月 日 (作成)

登記年月日：平成7年6月7日

0179157

地番	2110-1-1	地積測量図
土地の所在	下都賀郡壬生町大字壬生甲字愛宕裏	

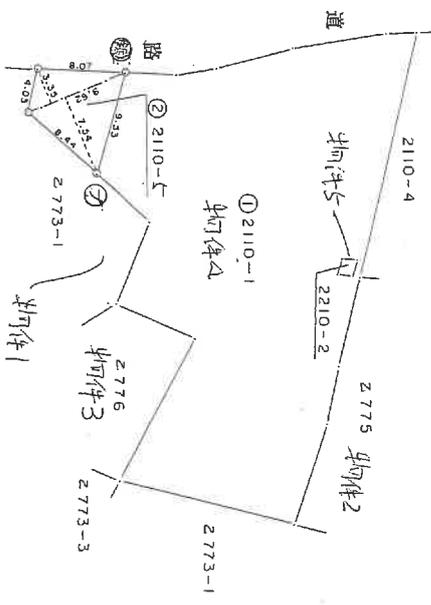
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (宇都宮地方支務局坂本支局管轄)  
 令和7年6月6日 宇都宮地方支務局 登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

求 積

②. 2110 -  
 9.62 × 7.54 = 72,534.8  
 9.62 × 3.35 = 32,227.0  
 計 104,761.8  
 1/2 52,380.9

① 2110-1  
 806 - ② = 753,619.1



①	境界標の種類
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	石杭
⑤	鉄杭

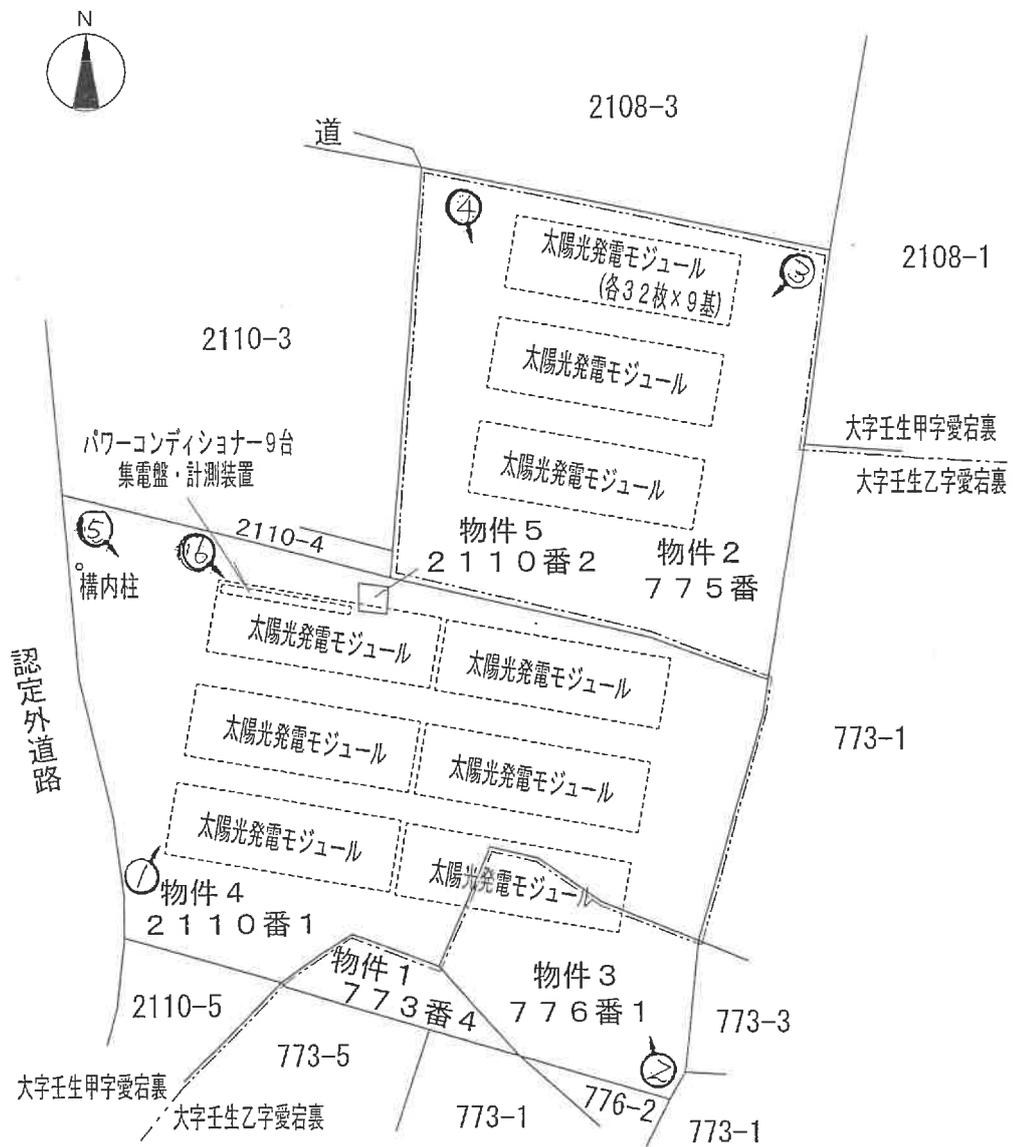
2027年6月7日 登記

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]  
 年 5 月 25 日作製)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(橋本県土地家屋調査士会印)

請求番号：6-4



↑ 現場写真参照  
地上に方向を示す  
方位図

※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。



1



2



3

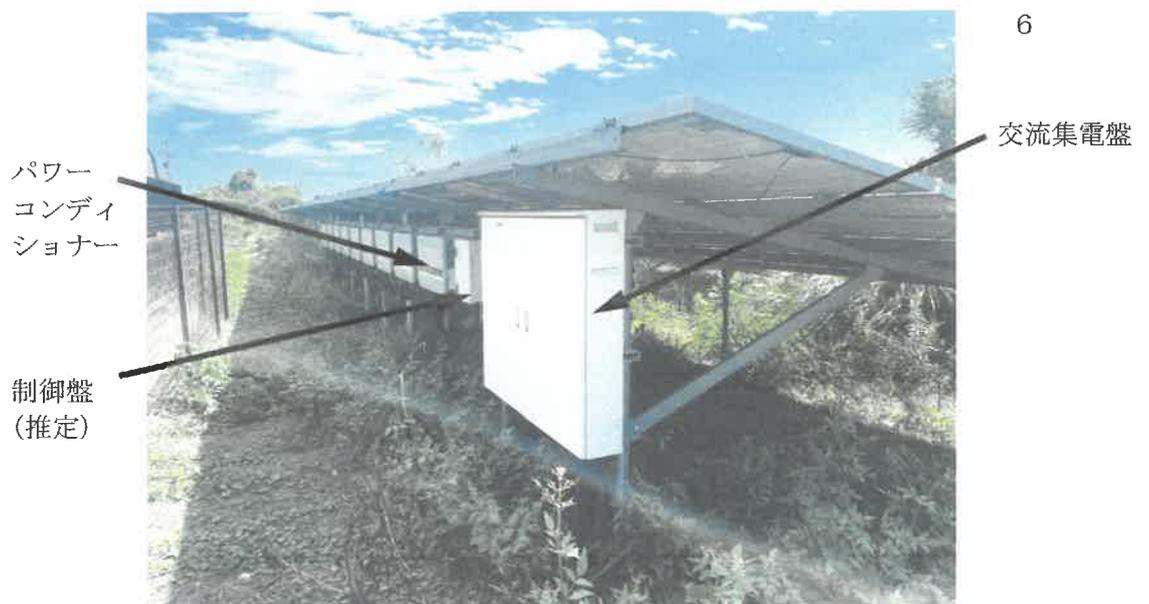
(14枚目)



4



5



6

(15枚目)

令和 7年 (ケ) 第 76号  
令和 7年 7月18日 受 命  
令和 7年 9月30日 現地調査  
令和 7年11月14日 評 価  
令和 7年11月18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

一 括 価 格		
金 5, 460, 000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	120, 000円
物件2 (土地)	金	2, 103, 000円
	うち工場供用物件(3条目録に記載なし)金	1, 078, 000円
物件3 (土地)	金	501, 000円
	うち工場供用物件(3条目録に記載なし)金	257, 000円
物件4 (土地)	金	2, 724, 000円
	うち工場供用物件(3条目録に記載なし)金	1, 396, 000円
物件5 (土地)	金	12, 000円
	うち工場供用物件(3条目録に記載なし)金	6, 000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各土地及び土地上に存する機械器具について、一括売却（民事執行法61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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 工場供用物件は、物件2～5の土地上に設置されている一式の太陽光発電施設である。

## 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	下都賀郡壬生町大字壬生乙字 愛宕裏 773番4 雑種地 68㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所在地	下都賀郡壬生町大字壬生乙字 愛宕裏 775番 雑種地 581㎡	登記簿とほぼ同じ
3	所在地	下都賀郡壬生町大字壬生乙字 愛宕裏 776番1 雑種地 138㎡	登記簿とほぼ同じ
4	所在地	下都賀郡壬生町大字壬生甲字 愛宕裏 2110番1 雑種地 753㎡	登記簿とほぼ同じ
5	所在地	下都賀郡壬生町大字壬生甲字 愛宕裏 2110番2 雑種地 3.30㎡	登記簿とほぼ同じ
特記事項			
<p>本件土地には太陽光発電に係る設備が備え付けられており、土地所有者と設備の所有者が同一であることから、工場抵当法が適用されるものとして、後記目録記載の機械器具等も売却対象として評価を行う。当該機械器具は、物件2～5の土地に跨って存する一式の設備であるが、評価上その価格を物件2～5の土地の面積割合で按分して記載している。</p>			

機械器具等の目録

物件 2～5

所在 下都賀郡壬生町大字壬生甲字愛宕裏

地番 775番、776番1、2110番1、2110番2

工場抵当法第3条目録に記載なしの機械器具等の目録  
(上記地上備付)

(機械器具等の区分 供用物件1)

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
太陽光 モジュール		288枚	ウエスト ホールディングス		WEST60P -2704	合計出力77.7kw (270w×288枚)
架台		9台				
ソーラーパワー コンディショナ		9台	オムロン株式会社	2018年4月	KP55M2 -J4	
交流集電箱 (9回路)		1基				
制御盤		1基				
現況	稼働中の太陽光発電設備である。					

#### 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, 2, 3, 4, 5）

位置・交通	東武宇都宮線「壬生」駅から南西方へ直線で約1,000mに、壬生町役場から南西方へ同じく約3,000mに位置する。	
付近の状況	当地域は壬生町の南部に位置する農業集落地域。栃木街道東側背後の畑を中心とする農地の中に住宅、太陽光発電所等が見られる。	
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	物件1～5 地積：1,543.30㎡ 間口：約28m(現地概測) 奥行：約43m(同) 形状：不整形 地勢：ほぼ平坦。ただし物件2と物件4との間に段差があり、物件2側が物件4側よりも0.8m程度高い。 高低差：接面道路より0.5～0.8m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2.2m舗装認定外道路(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1～5の土地は一体として太陽光発電所の敷地となっている。物件2側に太陽光発電モジュールが3基(各32枚)、物件3～5側に6基(同)があり、物件4の北西端のモジュールの架台に機器類(パワーコンディショナー、集電盤等)が設置されている。 敷地内は一部が砂利敷になっている程度の粗造成の状態であり、雑草が繁茂し、一部は周辺土地に及んでいる。敷地の周囲はネットフェンスで囲われている。 なお物件1もフェンス内にあるが、土地上に設備の設置はないものと推察される。	
供給処理施設	上水道：引込可 都市ガス：なし 下水道：引込可  (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。	

<p>土 壤 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>調査の履歴、並びに土壌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壌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く、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>○本件に係る再生可能エネルギー発電事業計画の認定については以下のとおり。</p> <p>認 定 局：関東経済産業局      認 定 日：平成30年6月18日      番 号：20180612関東第101号      事 業 者：所有者(債務者)      設備区分：太陽光10kw以上50kw未満      設備ID：AI71308C09      設備名称：壬生町遊休地太陽光発電所      発電出力：49.5kw      合計出力：77.7kw</p> <p>○機械器具等の詳細については現況調査報告書記載のとおり。</p> <p>○本件は土地及び地上の設備の売却であり、発電事業・売電事業の承継については、買受人において関係当局への事前の確認及び、買受後の手続きが必要である。</p> <p>○物件1～5はもともと農地であったが、平成30年6月20日に太陽光発電施設用地への転用を目的とした農地法第5条の転用許可を受けている。</p>

### 3 機械器具等の概要及び利用状況

#### (物件2)

機械器具等の区分	供用物件1
製造・設置時期及び 経済的残存耐用年数 等	設置年月 平成30年 7月 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 10年  設置年月は、固定資産税課税台帳における取得年月によった。
管理及び利用状況等	令和6年10月～令和7年9月までの1年間に売電実績1,815,401円があり、現在稼働中であるが、機械器具等の保守点検状況は不詳である。パネルに汚れが見られるほか、周囲に雑草が繁茂している。

#### (物件3)

機械器具等の区分	供用物件1
製造・設置時期及び 経済的残存耐用年数 等	同上
管理及び利用状況等	同上

#### (物件4)

機械器具等の区分	供用物件1
製造・設置時期及び 経済的残存耐用年数 等	同上
管理及び利用状況等	同上

(物件5)

機械器具等の区分	供用物件1
製造・設置時期及び 経済的残存耐用年数 等	同上
管理及び利用状況等	同上

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～5（土地）

物件1～5の更地価を以下のとおり求めた。

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	3,500	0.90	68.00	214,000
2	3,500	0.90	581.00	1,830,000
3	3,500	0.90	138.00	435,000
4	3,500	0.90	753.00	2,372,000
5	3,500	0.90	3.30	10,000

#### ア 標準画地価格

町内市街化調整区域における雑種地の取引事例等を参考に、近隣地域の標準画地価格を3,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：物件1～5 0.90補正・画地条件(形状▲10%)

ウ 地積：登記記載の地積。

#### ② 物件2～5（機械器具等）

物件2～5の土地上に存する機械器具等の価格を以下のとおり求めた。

番号	3条目録 記載の 有無	機械器具 等の区分	取得価格等 (円) ア	現 価 率 イ	按分割合 ウ	機械器具等 の価格(円) ア×イ×ウ
2	無	供用物件1	16,848,000	0.29	0.39	1,925,000

ア 取得価格等：16,848,000円

イ 現 価 率：経過年数7年、経済的全耐用年数17年、経済的残存耐用年数10年、観察減価50%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}0\% + (1-0\%) \times \{(\text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / \text{経済的全耐用年数}17\text{年})\}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}50\%) \\ &\approx 0.29 \end{aligned}$$

ウ 按分割合：物件2～5の土地における物件2の面積割合 0.394

番号	3条目録記載の有無	機械器具等の区分	取得価格等 (円) ア	現 価 率 イ	按分割合 ウ	機械器具等の価格(円) ア×イ×ウ
3	無	供用物件 1	16,848,000	0.29	0.09	459,000

ア 取得価格等：16,848,000円

イ 現 価 率：経過年数7年、経済的全耐用年数17年、経済的残存耐用年数10年、  
観察減価50%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現  
価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}0\% + (1-0\%) \times \{(\text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / \text{経済的全耐用年数}17\text{年})\}] \\ &\quad \times (1-\text{観察減価}50\%) \\ &\quad \approx 0.29 \end{aligned}$$

ウ 按分割合：物件2～5の土地における物件3の面積割合 0.094

番号	3条目録記載の有無	機械器具等の区分	取得価格等 (円) ア	現 価 率 イ	按分割合 ウ	機械器具等の価格(円) ア×イ×ウ
4	無	供用物件 1	16,848,000	0.29	0.51	2,492,000

ア 取得価格等：16,848,000円

イ 現 価 率：経過年数7年、経済的全耐用年数17年、経済的残存耐用年数10年、  
観察減価50%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現  
価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}0\% + (1-0\%) \times \{(\text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / \text{経済的全耐用年数}17\text{年})\}] \\ &\quad \times (1-\text{観察減価}50\%) \\ &\quad \approx 0.29 \end{aligned}$$

ウ 按分割合：物件2～5の土地における物件4の面積割合 0.510

番号	3条目録記載の有無	機械器具等の区分	取得価格等 (円) ア	現 価 率 イ	按分割合 ウ	機械器具等の価格(円) ア×イ×ウ
5	無	供用物件 1	16,848,000	0.29	0.002	10,000

ア 取得価格等：16,848,000円

イ 現 価 率：経過年数7年、経済的全耐用年数17年、経済的残存耐用年数10年、  
観察減価50%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現  
価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}0\% + (1-0\%) \times \{(\text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / \text{経済的全耐用年数}17\text{年})\}] \\ &\quad \times (1-\text{観察減価}50\%) \\ &\quad \approx 0.29 \end{aligned}$$

ウ 按分割合：物件2～5の土地における物件5の面積割合 0.002

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 不動産の内訳価格

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	内訳価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	214,000			0.80	0.70	120,000
2	1,830,000			0.80	0.70	1,025,000
3	435,000			0.80	0.70	244,000
4	2,372,000			0.80	0.70	1,328,000
5	10,000			0.80	0.70	6,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1～5 0.80(稼働済発電所の市場性▲20%)

オ 競売市場修正：物件1～5 0.70

### ② 機械器具等の内訳価格

番号	3条目録 記載の 有無	機械器具 等の区分	基礎となる 価 格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売 市場 修正 ウ	占有 減価率 エ	その他の 控除減価 オ	内訳価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	無	供用物件1	1,925,000	0.80	0.70	1.00	1.00	1,078,000
3	無	供用物件1	459,000	0.80	0.70	1.00	1.00	257,000
4	無	供用物件1	2,492,000	0.80	0.70	1.00	1.00	1,396,000
5	無	供用物件1	10,000	0.80	0.70	1.00	1.00	6,000

イ 市場性修正：0.80(稼働済発電所の市場性▲20%)

ウ 競売市場修正：0.70

エ 占有減価修正：必要なし。

オ その他の控除減価：必要なし。

③ 不動産及び機械器具等の一括価格

番号	不動産の内訳価格(円) ア	機械器具等の内訳価格 イ		評価額 (円) ア+イ=ウ
		3条目録 記載あり	3条目録 記載なし	
1	120,000			120,000
2	1,025,000		1,078,000	2,103,000
3	244,000		257,000	501,000
4	1,328,000		1,396,000	2,724,000
5	6,000		6,000	12,000
一括価格(合計)				5,460,000

第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 配置図

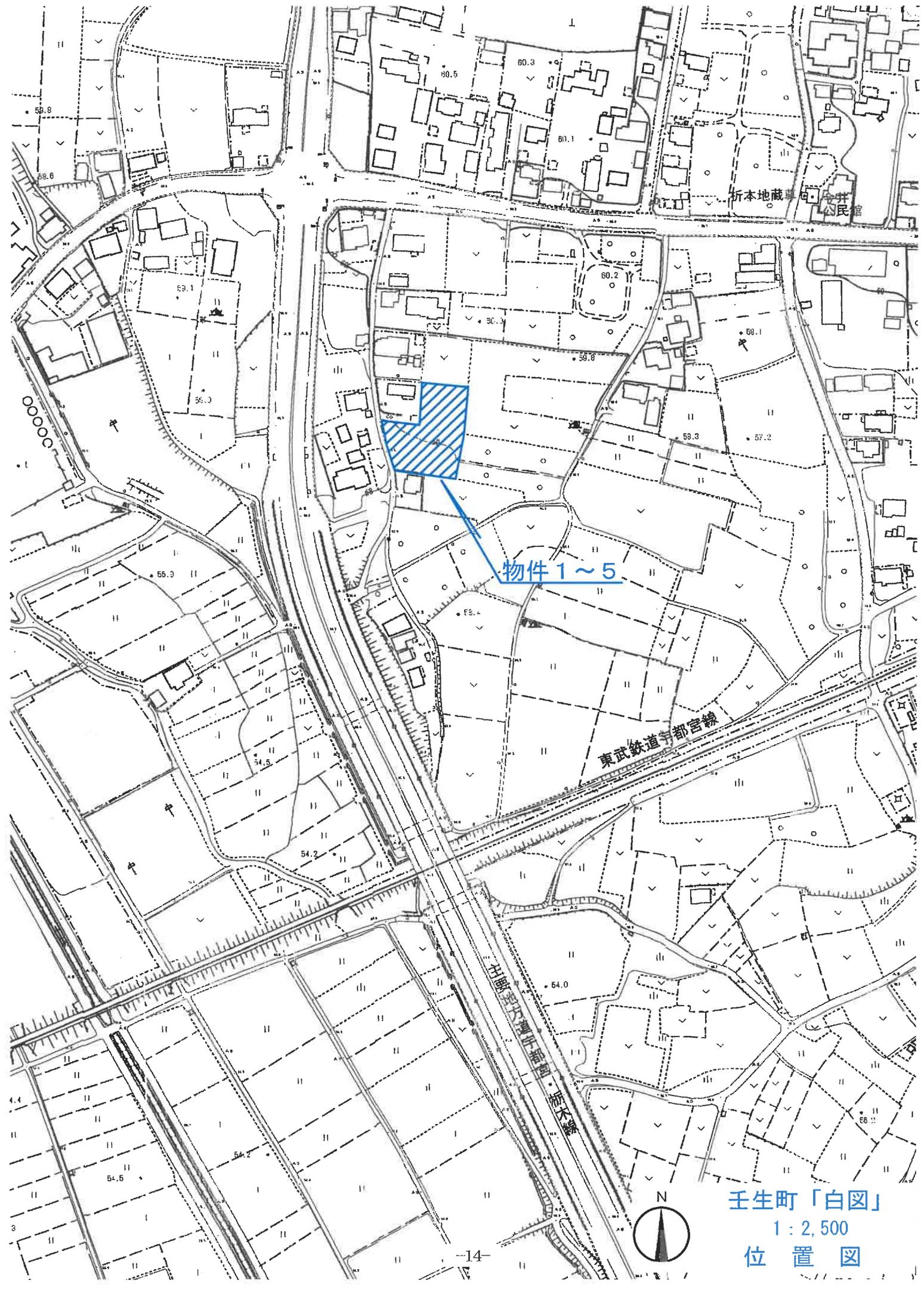
以 上



物件 1~5



壬生町「白図」  
1 : 10,000  
位置図



物件 1~5

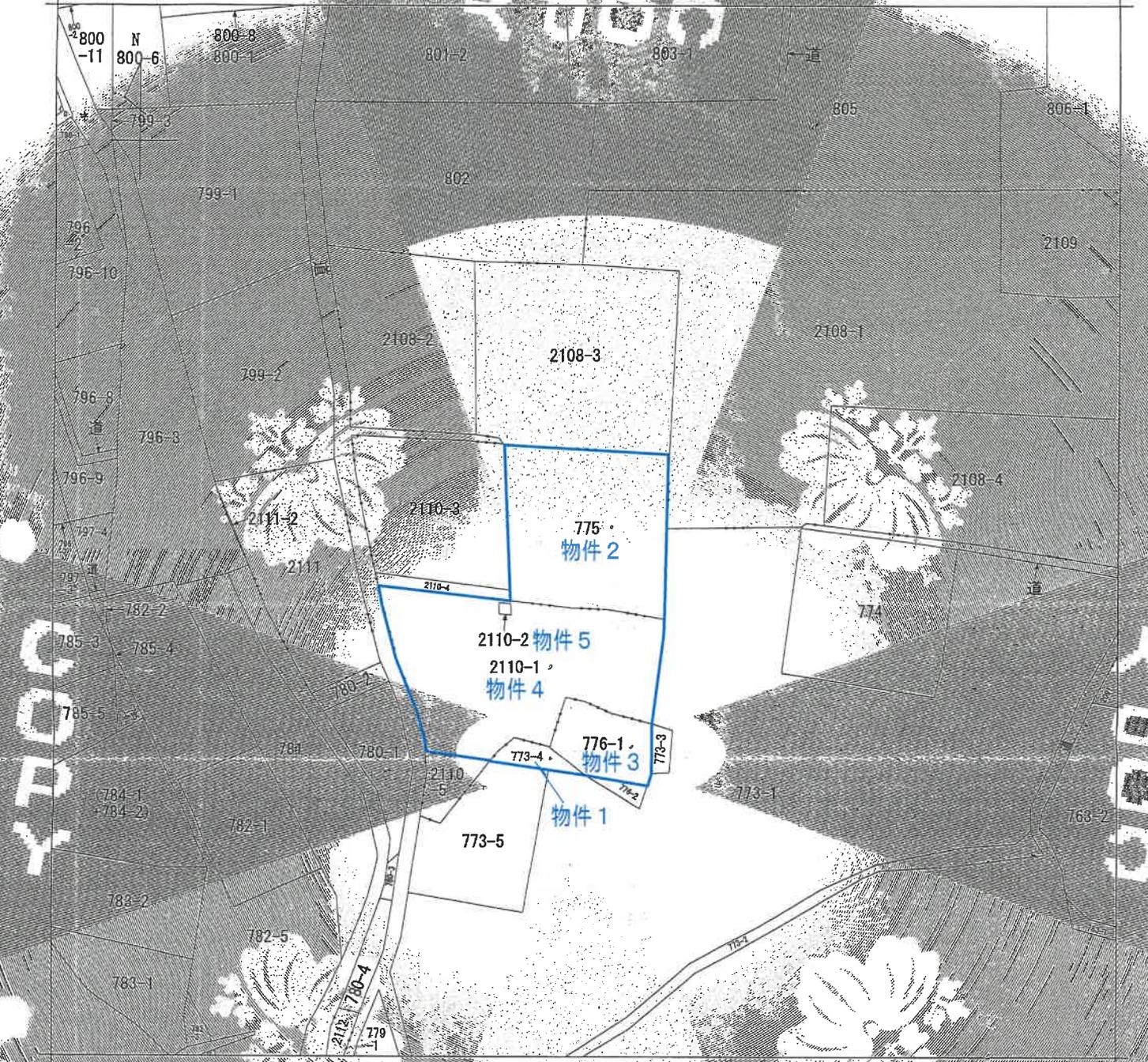
東武鉄道宇都宮線

宇都宮線  
折本地藏  
公民館

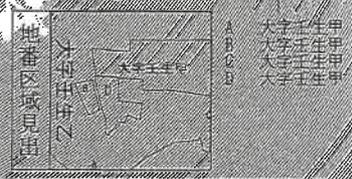
壬生町「白図」  
1 : 2,500  
位置図



イ 795-1    △ 782-4  
 道            水



(注) 地区に準ずる図面は、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簡略を記載した図面です。



請求部	所在	下都賀郡壬生町大字壬生乙字受右裏		地番	775番	
出縮力尺	1/600	精度区		登録系番号又は記号	分類	地区に準ずる区画
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地区

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。

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

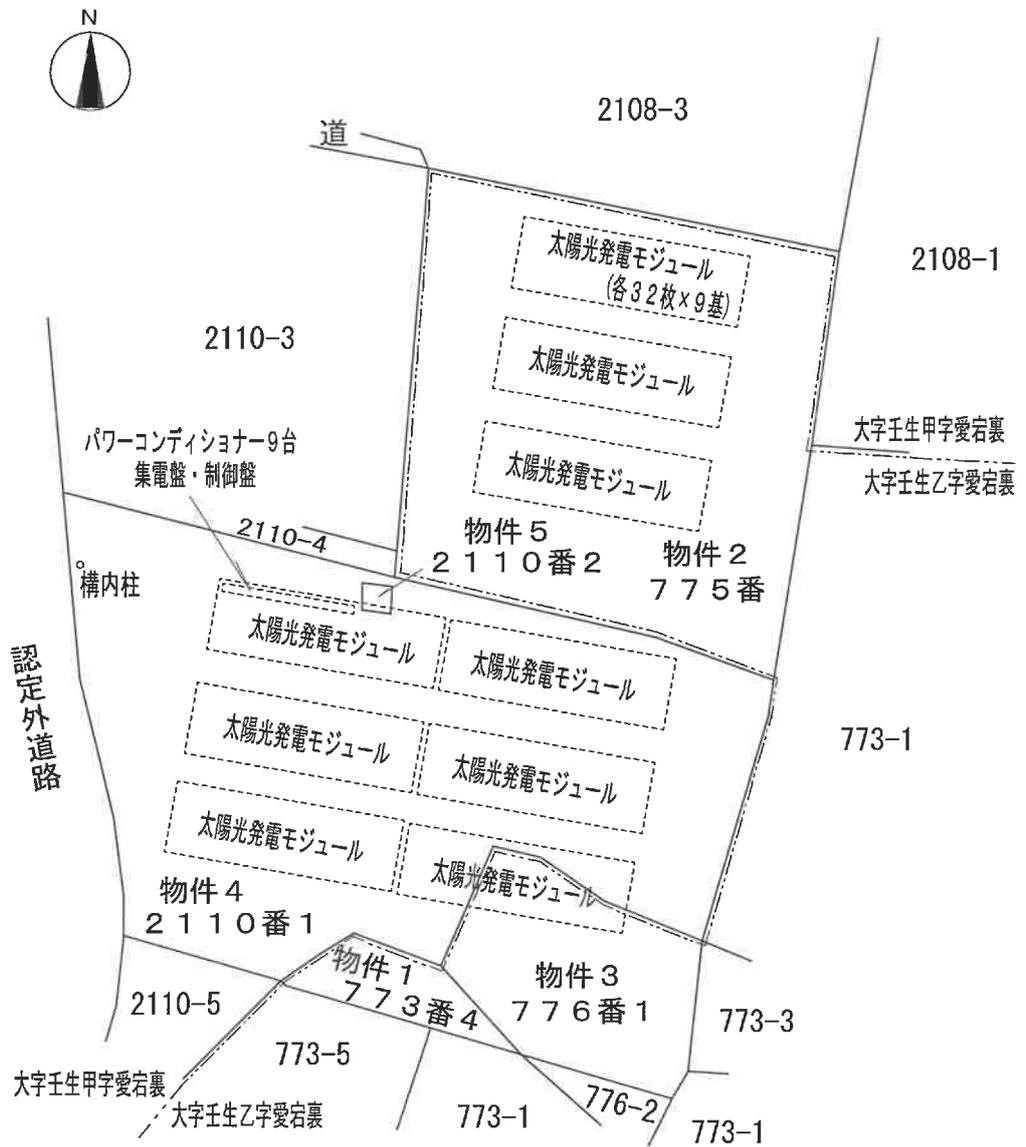
令和7年6月6日

宇都宮地方法務局

登記官

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：6-1  
 (1/1)



※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。