

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 8月26日から 令和 8年 9月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 8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12月 4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 9月 9日 午前10時00分から 令和 8年 9月11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 5月20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

☆18 所 在 鹿沼市北半田字下半田

地 番 495番1

地 目 田

地 積 5914平方メートル

(現況)

地 目 田, 一部雑種地

A 持分6分の1

B 持分3分の1

C 持分3分の1

D 持分6分の1

(不動産登記記録上の共有者)

A 持分10分の1

B 持分10分の2

C 持分10分の2

D 持分10分の1

E 持分10分の2

F 持分10分の2

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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18】

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18】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号18】

Hが田として耕作して占有している。農地法3条の許可を受けていない。

---

---

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

☆18 所 在 鹿沼市北半田字下半田

地 番 495番1

地 目 田

地 積 5914平方メートル

(現況)

地 目 田, 一部雑種地

A 持分6分の1

B 持分3分の1

C 持分3分の1

D 持分6分の1

(不動産登記記録上の共有者)

A 持分10分の1

B 持分10分の2

C 持分10分の2

D 持分10分の1

E 持分10分の2

F 持分10分の2

令和6年(ケ)第 138号

(物件18)

令和7年 2月20日受理

令和7年12月17日提出

# 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

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

18 所 在 鹿沼市北半田字下半田  
地 番 495番1  
地 目 田  
地 積 5914平方メートル

- A 持分6分の1
- B 持分3分の1
- C 持分3分の1
- D 持分6分の1

(不動産登記記録上の共有者)

- A 持分10分の1
- B 持分10分の2
- C 持分10分の2
- D 持分10分の1
- E 持分10分の2
- F 持分10分の2

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)
土地	物件18
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 田 (物件18) <input checked="" type="checkbox"/> 一部雑種地 (物件18) <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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"/> 上記の者が田として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 一部雑種地部分 (課税上8.96㎡) には、防火水槽の一部が掛かっている
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件18関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> H
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■H(占有者) ■C(共有者))の陳述/■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年3月26日
最初の契約日	平成20年12月1日ころ
契約等期間	平成21年3月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成31年3月25日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年5月7日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎年 金59,140円 (毎年 年未限り 当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 賃料は、10a当たり10,000円である
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■C (共有者)	1 本土地は、平成21年からHに賃貸しています。 2 当時、農業委員会へ提出した契約書があり、令和6年に切れていますが、そのままの条件でHが耕作しています。
■H (占有者)	1 本土地は、私が賃借して田として耕作しています。 2 地代は、10aあたり1万円ということで、本件の物件3及び物件18を借りています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

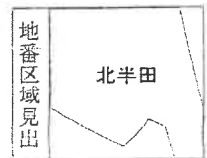
## 執行官の意見

- 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、1枚田となって、Hが賃借して田として耕作している。農地法3条の許可はない。契約は令和6年5月6日に切れており、その後も同一条件で貸しているとのことから、令和6年5月7日から法定更新とした。
- 3 本土地は、鹿沼市土地改良区により整備された土地であるが、償還金については完了している。田畑にかかわらず10a当たり3000円の賦課金を負担することになる。
- 4 本土地の一部に防火水槽の一部がかかっており、課税上は8.96㎡が雑種地となっている。
- 5 本土地の西側から南西側にかけて舗装幅員約5mの市道が、南東側に未舗装幅員約3mの道路がそれぞれ水路を介して存在する。

(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2月28日(金) 16:25-17:00	鹿沼市役所税務課	地籍集成図写し入手
7年3月3日(月) 14:05-14:20	鹿沼市農業委員会	農地調査
7年3月12日(水) 11:00-11:50	鹿沼市役所農政課 鹿沼市農業委員会	農地調査
7年3月12日(水) 13:10-16:30	物件所在地	共有者Cと面談、物件調査、写真撮影(評価人同行)
7年3月26日(水) 9:50-10:45	物件所在地 (物件1、11)	物件調査、写真撮影(評価人同行)
7年3月26日(水) 10:50-15:00	共有者C宅 各占有者、耕作者宅	共有者Cと面談 各占有者、耕作者と面談
7年3月26日(水) 16:00-16:25	鹿沼市土地改良区	土地改良事業調査
7年3月26日(水)	当庁	占有者Kから電話聴取 占有者Oから電話聴取
7年4月11日(金) 11:00-11:15	鹿沼市農業委員会	農地調査
7年5月29日(木)	当庁	占有者Nから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	鹿沼市北半田字下半田				地番	495番1		
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63年2月5日			備付年月日(原図)	昭和63年3月30日		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11月13日  
 宇都宮地方務局  
 地図整理番号：M53763  
 (1/1)



(7 枚目)



物件18

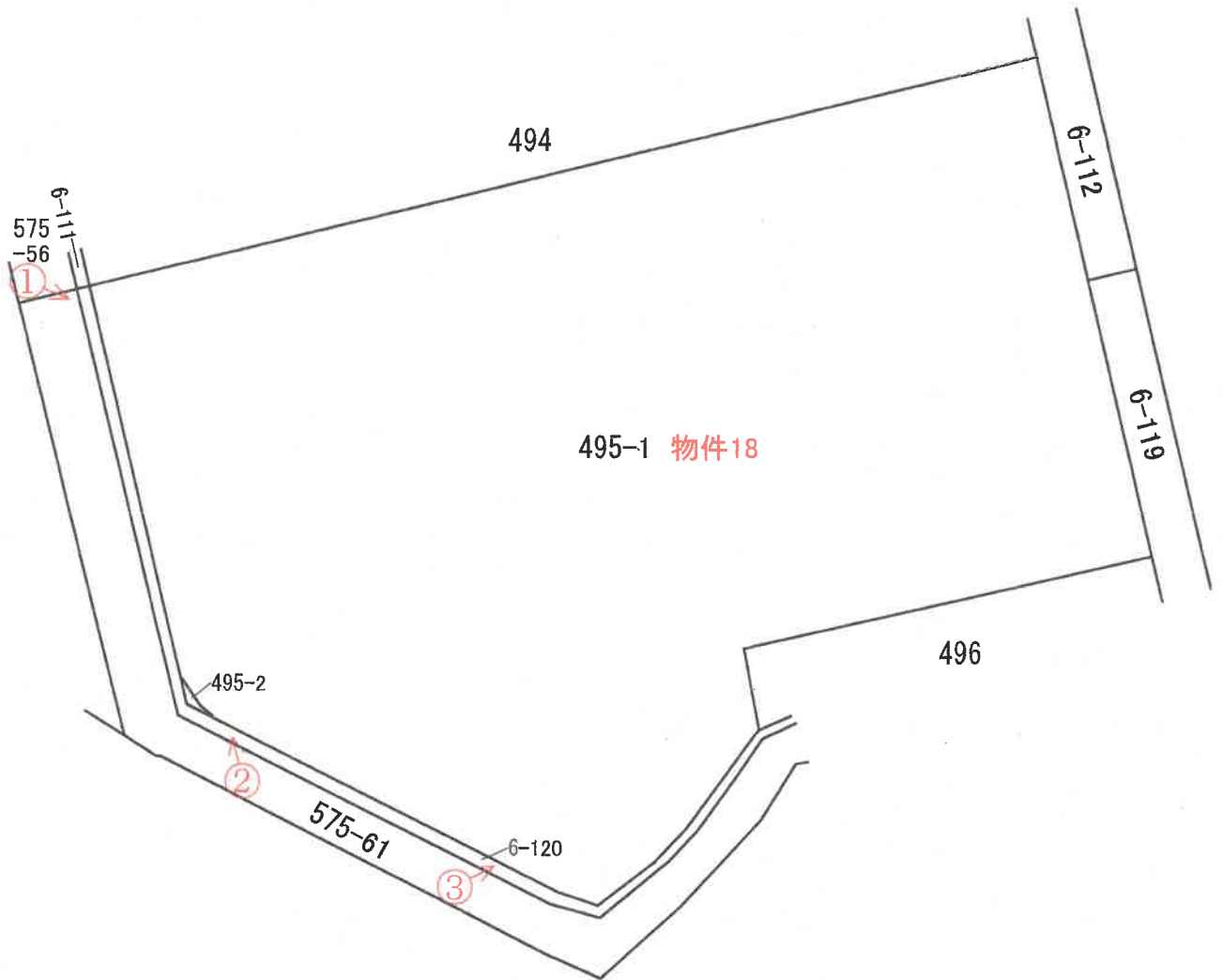
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

鹿沼市 税務課

# 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。

①



外観

②



外観

③



外観(防火水槽)

令和 6年（ケ）第 138号  
物件18  
令和 7年 2月13日 受 命  
令和 7年 3月12日 現地調査  
令和 7年12月23日 評 価  
令和 7年12月26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  
伊矢野忠寿

## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件18	金 984,000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、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
18	所在地目地積	鹿沼市北半田字下半田 495番1 田 5,914m <sup>2</sup>	田一部雑種地
特記事項			
<p>対象物件の南西端の一部（課税地積8.96m<sup>2</sup>）に防火水槽が設置されており、雑種地となっている。</p> <p>対象物件は土地改良事業地内にあつて、備え付けられた地図は不動産登記法第14条第1項地図であり、現況と概ね一致するものと思料される。</p> <p>対象物件の公簿地積は、地目が農地であるため、小数点以下が切り捨てられている。</p> <p>現地調査においては、境界を示す標識は確認できなかった。公図には平面直角座標の表示が無く、再度測量をした場合には、公簿地積と若干の差が発生する可能性がある。</p>			

#### 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18）

位置・交通	東武日光線「楡木」駅南西方直線距離約2.4km (別添位置図参照)	
付近の状況	対象地付近は鹿沼市街地南東方の、土地改良事業が完了し、区画整然とした農地が広がる農地地域である。農業振興地域内であり、宅地化の影響はほとんどない。灌漑施設が整備され、ほとんどが水稻を耕作している。地域要因に変動は無く、当面は現状を維持するものと思料される。	
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 農振法上の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% 農業振興地域内農用地区域内
画地条件 (規模, 形状等)	地積 : 5,914㎡ 規模 : やや小さい 間口 : 約40.0m 奥行 : 約97.0m 形状 : 不整形 地勢 : 南緩傾斜 接面道路との関係 : 準角地	
自然的条件	地勢 : 南緩傾斜 日照 : 良好 水量 : 良好 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 容易	
接面道路	西約5.0m舗装市道 南東約3.0m未舗装農道 但し水路介在	
土地の利用状況及び隣地の状況等	第三者が田として耕作している。農地法第3条の許可は無い。賃料の授受があるが、無権限と同等である。  南西端付近には防火水槽が設置されている。面積を概測したところ、課税地積で雑種地となっている部分が8.96㎡とほぼ一致したため、当該地積とした。なお、全体に占める割合は約0.15%に過ぎない。	
特記事項	所有者によれば、賃貸借契約書は作成しており、農業委員会に提出してあるとのことだが、鹿沼市農政課への聴取では受委託の届出は無いという回答であった。	

## 第5 評価額算出の過程

### 物件18 (土地)

栃木県及び鹿沼市における農地価格水準を分析考慮して、標準価格を算出し、これに個別格差修正を行って更地価格を求めた。

番号	標準画地 価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (m <sup>2</sup> ) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
18	300	0.99	1.00	5,914	0.80	0.70	984,000

#### ア 標準画地価格

300円/m<sup>2</sup>

- ◇時点修正：必要なし。
- ◇標準化補正：必要なし。
- ◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：画地条件(準角地+5 形状▲5)その他条件(雑種地(防火水槽部分▲1))

ウ 占有減価修正：1.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：農地の市場性▲20

カ 競売市場性修正：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。

## 第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地現況図

以 上

# 位置図



対象物件18



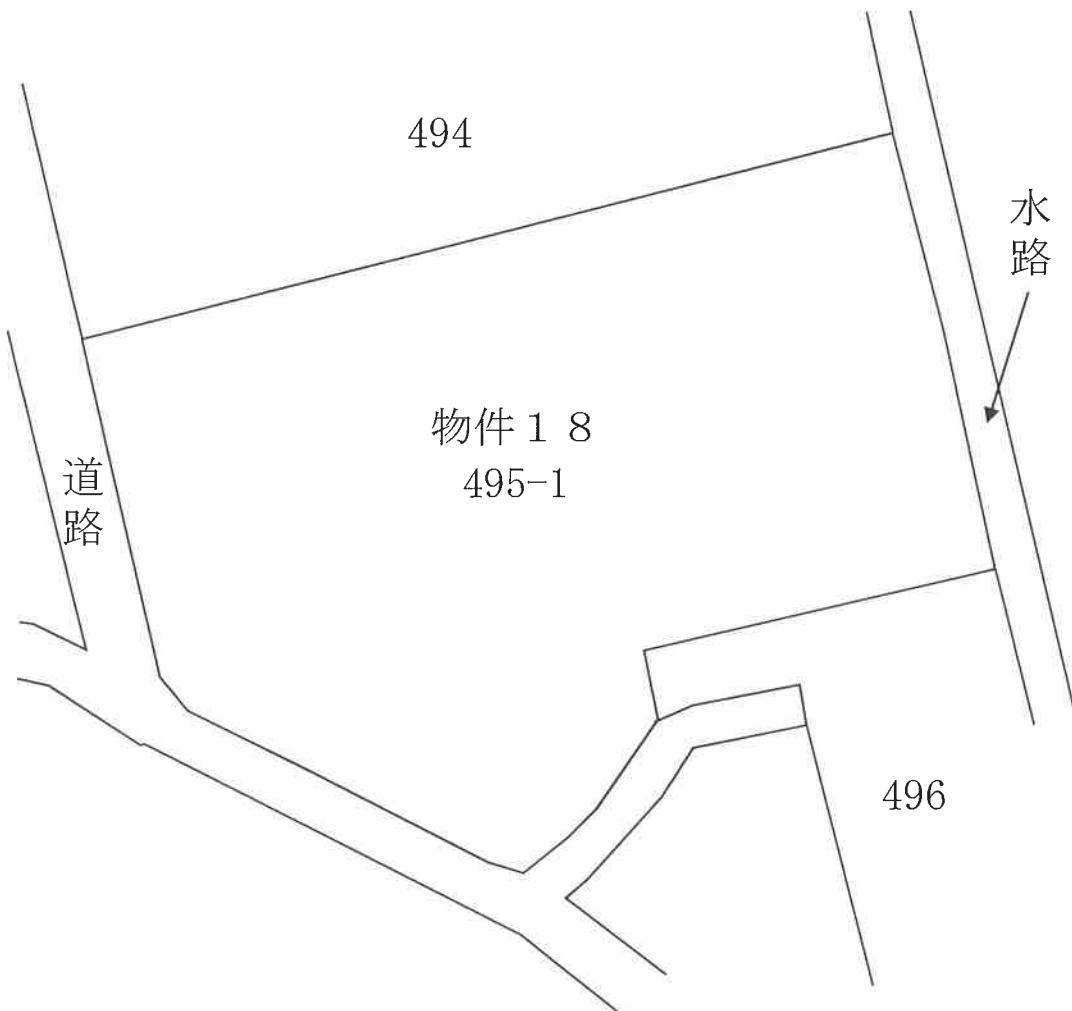
請求部分	所在	鹿沼市北半田字下半田				地番	495番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和63年2月5日			確付年月日(原図)	昭和63年3月30日		補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A 3→A 4に縮小コピーにつき縮尺相違

令和6年11月13日  
 宇都宮地方法務局  
 地図整理番号：M53763  
 (1/1) 登記官

土地現況図



(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。