

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 5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11月 4日から 令和 8年11月11日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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 9年 2月 5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11月18日 午前10時00分から 令和 8年11月20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 8月 5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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1 ☆	7,052,000 5,641,600		1,410,400	28,325	8,093

物 件 目 録

☆1	所	在	芳賀郡芳賀町芳賀台
	地	番	169番
	地	目	畑
	地	積	979平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番168番）との境界が不明確である。

《 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 | 芳賀郡芳賀町芳賀台 |
| | 地 | 番 | 169番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 979平方メートル |

令和7年(ケ)第141号
令和8年4月20日受理
令和8年5月27日提出

現況調査報告書(物件1)

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(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 芳賀郡芳賀町芳賀台
地 番 169番
地 目 畑
地 積 979平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県芳賀郡芳賀町東水沼2860番地2付近		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（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	☒ 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 ☒ 上記の者が耕作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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (隣接地168番所有者)	私は物件1土地の西側の土地(168番)の所有者です。所有者A宅は親戚なので、ただで草を刈ったりしています。今はこの土地で何も作っていません。

(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

- 1 現況及び前記利害関係人の陳述により本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は、所有者Aが耕作地として管理占有している。
- 3 物件1土地は、隣接地（168番）と一体利用されており、境界は不明瞭である。
- 4 物件1土地の南西側に、幅員約5mの舗装町道（2116号線）が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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
R8年4月27日(月) 12:15-12:20	物件所在地	物件調査、外観写真撮影
R8年5月20日(水) 11:30-11:40	物件所在地	写真撮影、評価人同行 E(隣接地168番所有者)と面談
(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



166-1

168

地区外

169

物件1

170

地区外

地区外

+16072.384 (座標値種別：図上測定)

(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(rouhoukutaheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 芳賀郡芳賀町芳賀台					地 番 169番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 是 記 号	IX	分 類	地区(法第14条第1項)	種 類	土地地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成1年2月21日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年2月22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。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

令和7年11月20日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

(6枚目)



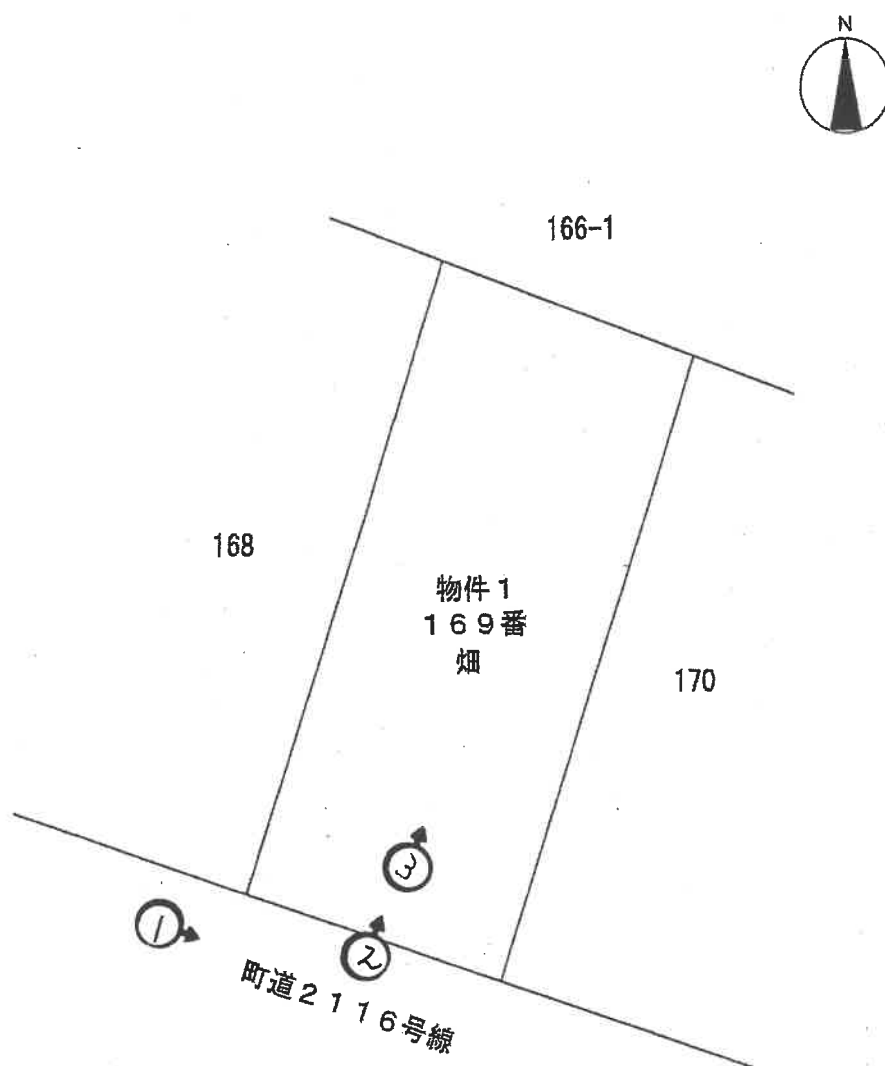
(7 枚図)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し

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。

芳賀町 税務課



※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。

←○ 写真撮影位置・方向

配置図

(8 枚目)

写真1



写真2



写真3



令和 7年（ケ）第 1 4 1 号
【物件 1】

令和 8年 4月13日 受 命

令和 8年 5月20日 現地調査

令和 8年 6月 8日 評 価

令和 8年 6月16日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書（1）

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 7, 0 5 2, 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、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 地目 地積 所有者	芳賀郡芳賀町芳賀台 169番 畑 979m ² A	登記簿とほぼ同じ
特記事項			
本件土地は市街化区域内(用途地域：工業専用地域)に存するが、農地法上の農地に該当することから、買受人は買受適格証明書が必要となる。			

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）

位 置 ・ 交 通	ライトレール「芳賀町工業団地管理センター前」停留場から南方へ直線で約1,200mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。 ・ J R 宇都宮駅 約 10,000m ・ 芳賀町役場 約 4,100m ・ 北関東道真岡IC 約 12,500m	
付 近 の 状 況	当地域は、芳賀町の西部に位置する芳賀台地区のうち、芳賀工業団地に隣接して農地が見られる地域。本件土地は工業団地外の畑地であるが、市街化区域内にある。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 工業専用地域 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件	地 積：979㎡ 間 口：約20.5m 奥 行：約48m 形 状：長方形 地 勢：平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南西側：幅員約5.0m舗装町道2116号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当)	
土地の利用状況等	所有者が畑として占有している。隣接168番の土地と一体として管理がなされている模様であるが、本件土地には何も作付されていない。168番の所有者が草刈りをしている旨陳述している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし※ 都市ガス：なし 下 水 道：前面道路に本管あり(農業集落排水) ※東方約70mの県道下高根沢氷室線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く、土地の履歴からも土壤汚染が存する端緒は見受けられない。
特 記 事 項	○現況では、本件土地と周辺土地との境界は判然としない。 ○災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

標準画地価格に個別格差を考慮し、物件1の更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	14,700	0.70	979	10,074,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 芳賀(県)9-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,500\text{円}/\text{㎡} \times 105.0/100 \times 100/100 \times 100/125 \div 14,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率+5.4%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+25%補正。

イ 個別格差：0.70（現況畑地▲30%）

ウ 地積：登記数量による。

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	10,074,000			1.00	0.70	7,052,000
一括価格（合計）						7,052,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

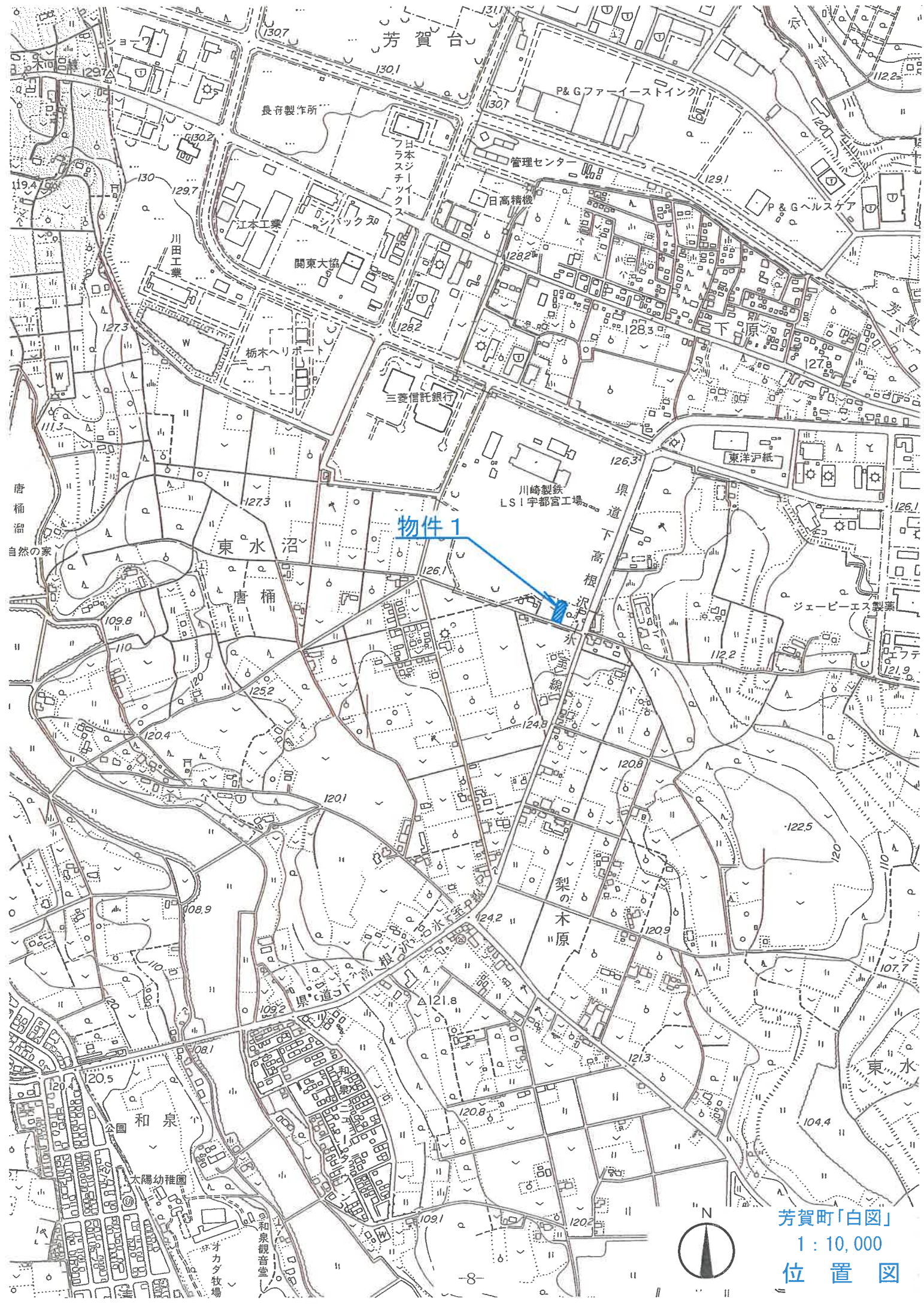
エ 市場性修正：必要なし。

オ 競売市場修正：0.70

第 6 附属資料

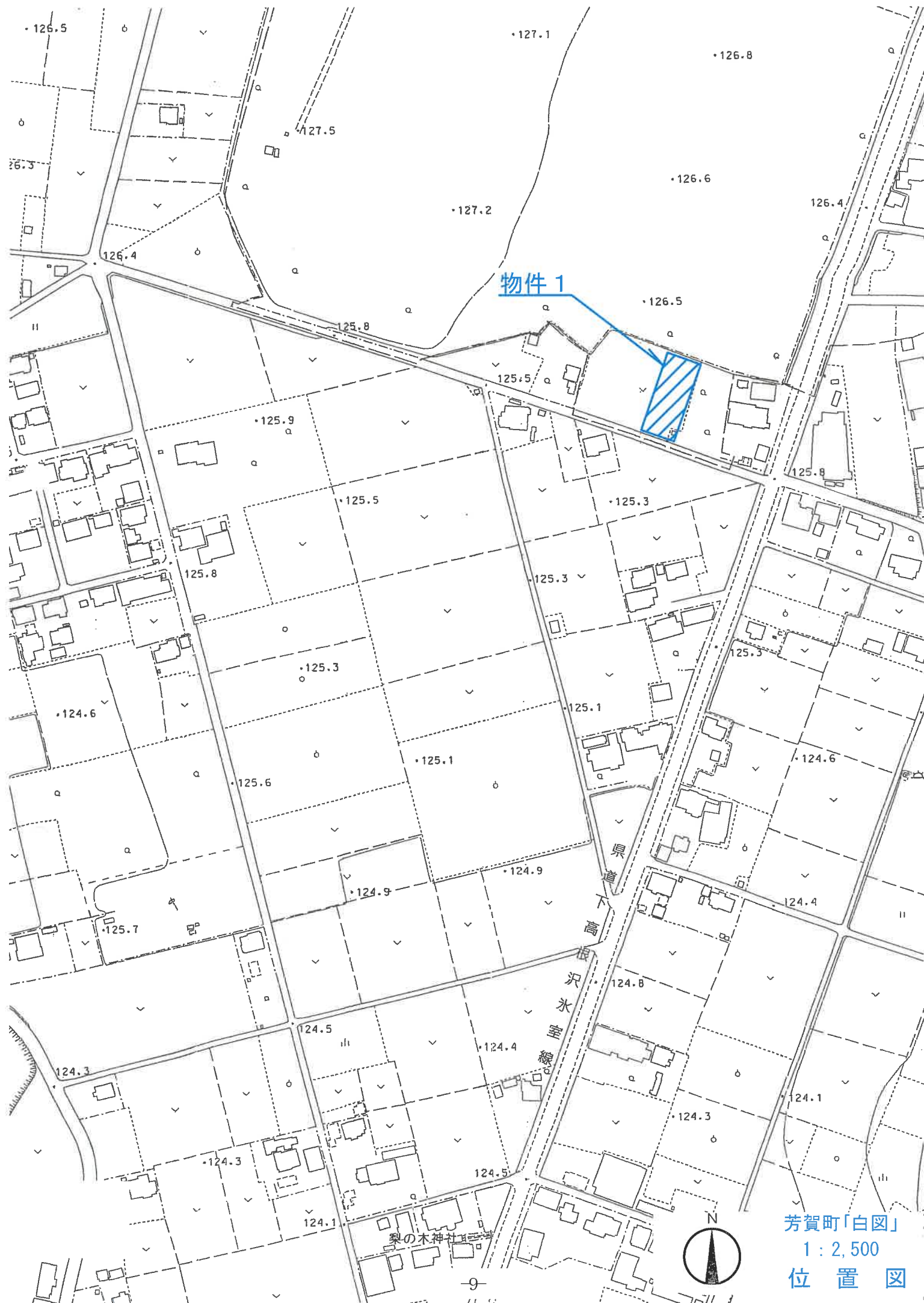
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 配置図

以 上

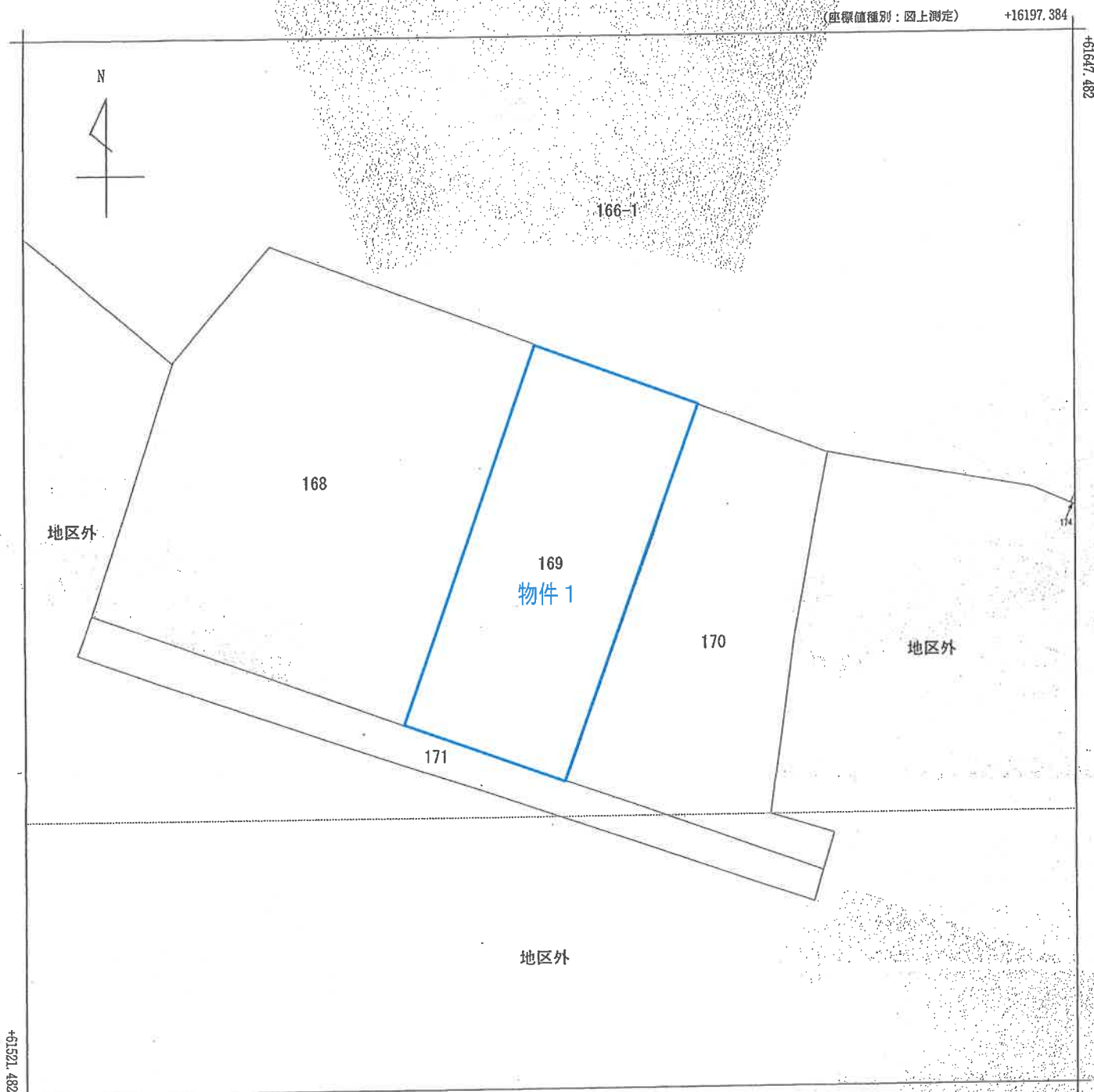


物件1

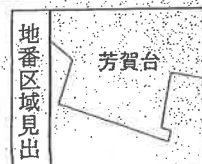
芳賀町「白図」
1 : 10,000
位置図



芳賀町「白図」
1 : 2,500
位置図



(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	所在	芳賀郡芳賀町芳賀台					地番	169番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	士地区画整理所在図
作成年月日	平成1年2月21日				備付年月日(原図)	平成1年2月22日			備記事項	

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。

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(宇都宮地方務局真岡支局管轄)

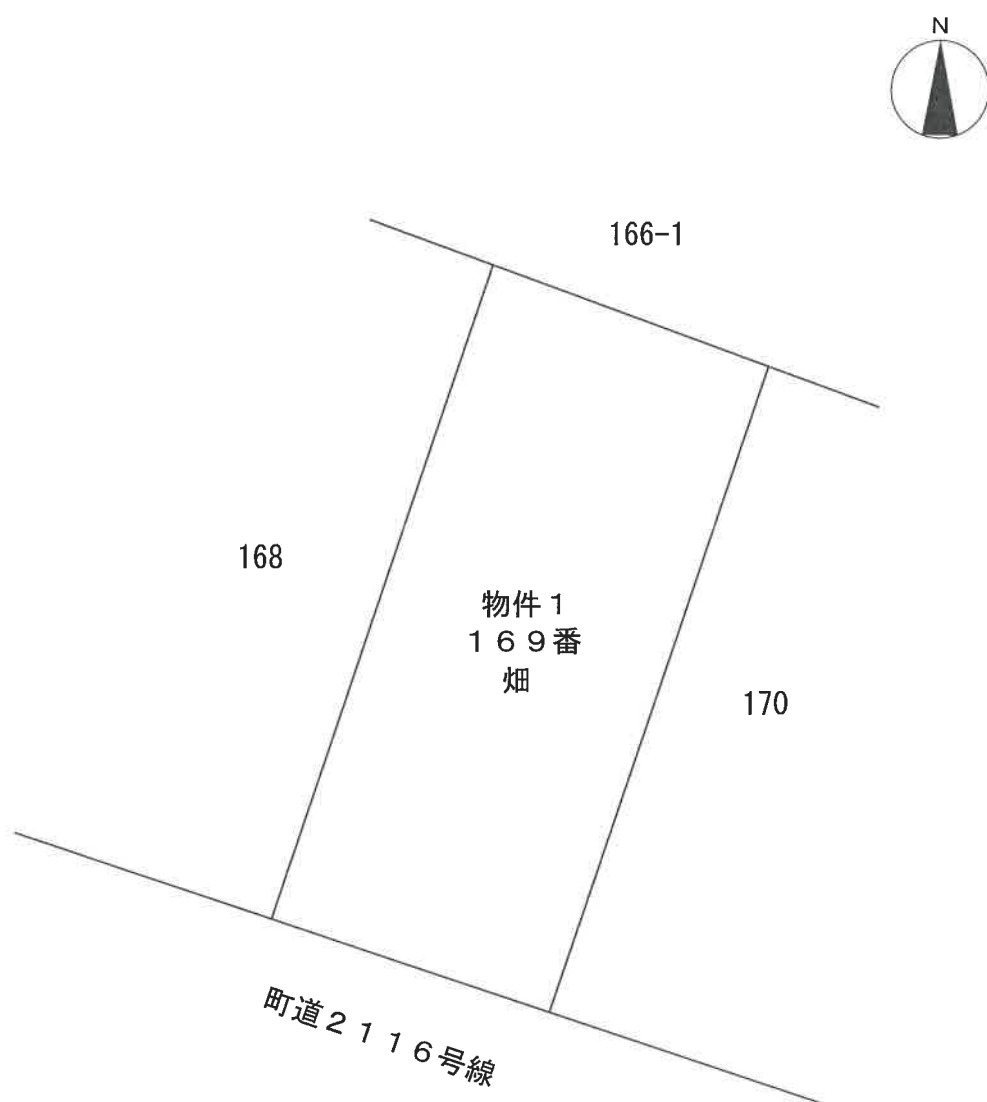
令和7年11月20日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：21-1

(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。