

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月30日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青 田 美 佐

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25日から 令和 8年12月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 9日 午前11時00分 場 所 宇都宮地方裁判所足利支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年12月22日 午前11時00分 場 所 宇都宮地方裁判所足利支部
特別売却 実施期間	令和 8年12月10日 午前10時00分から 令和 8年12月14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) 銀行又は損害保険会社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10月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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	4,116,000 3,292,800		823,200	71,911	15,409
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 佐野市小中町字中道
地 番 1244番
地 目 畑
地 積 595.00平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 8年 6月30日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青 田 美 佐

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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 佐野市小中町字中道
地 番 1244番
地 目 畑
地 積 595.00平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和7年(ケ)第 24号
(物件1)
令和7年8月19日受理
令和8年5月27日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所足利支部

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

1	所	在	佐野市小中町字中道
	地	番	1 2 4 4 番
	地	目	畑
	地	積	5 9 5 . 0 0 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	(住居表示未実施) 佐野市小中町1243番地付近
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1) ☐ 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 ☒ 上記の者が本土地を資材置場として使用し、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	<p>■本土地の登記簿上の地目は畑であるが、所有者が平成2年11月30日付けで農地法5条の資材置場への転用許可を受けており、佐野市農業委員会は本土地の現況地目を非農地と回答し、買受適格証明書を不要としている</p> <p>■本土地上に所有者が所有する基礎のないプレハブ(動産)1基及びコンテナ(動産)1基と残土が存在する</p>
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
■ A (所有者代表者)	1 本土地は、株式会社建好が資材置き場として使用してきました。 2 本土地上にあるプレハブ1基とコンテナ1基はいずれも株式会社建好の所有物です。基礎の構築はありません。 3 本土地上に残土が置いてありますが、その中には産業廃棄物は混入していません。 4 本土地の境界に争いはありません。

(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、所有者が資材置場として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本土地は雑草で覆われて灌木が生えた状況で、解体工事で出たと思われる大谷石やコンクリートガラ等が一部残置されている。
- 4 本土地上にはプレハブ1基及びコンテナ1基が存在するが、いずれも基礎の構築が認められないことから動産とした。
- 5 本土地の北西側に幅員約5.5～6.3mの舗装された市道（旗川15号線）が、北東側に幅員約1.2mの未舗装道路（認定外道路）が各接面している。

(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8月27日 (水) 14:20-14:40	佐野市役所資産税課 建築指導課 道路河川課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年8月27日 (水) 14:45-15:20 16:20-16:30	物件所在地 (物件2～5) (物件1)	所有者B、Dと面談 物件外観調査、写真撮影
7年9月3日 (水) 13:15-13:25	宇都宮地方法務局足利支局	公図写し、建物全部事項証明書、登記事項要約書各入手
7年10月24日 (金) 9:20-10:45 11:00-11:15	物件所在地 (物件2～5) (物件1)	所有者A、Dと面談 建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行) 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) ☐ 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



(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 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	佐野市小中町字中道				地番	1244番			
出力縮尺	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				備付年月日(原図)				補記事項		

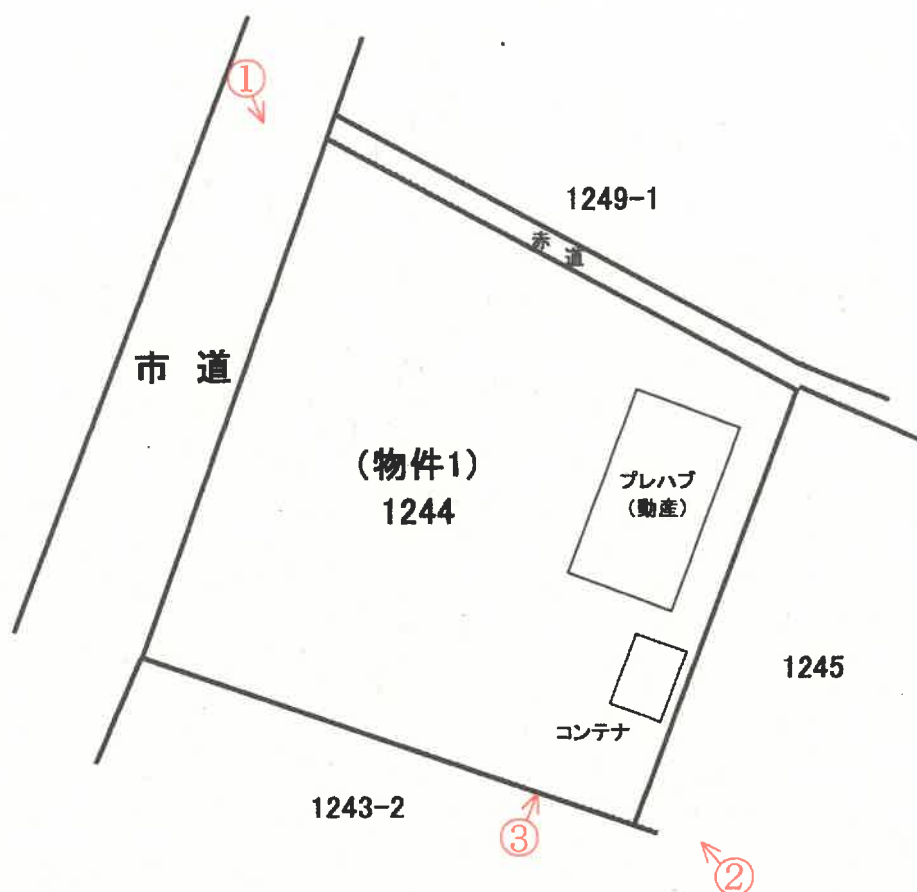
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月26日
宇都宮地方法務局足利支局
登記官

請求番号：12-3
(1/1)

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。



外観



コンテナ(動産)



残置されている大谷石等

令和 7年（ケ）第 24号1
令和 7年 7月31日 受 命
令和 7年10月24日 現地調査
令和 8年 6月 3日 評 価
令和 8年 6月 4日 提 出

宇都宮地方裁判所足利支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
柴 崎 博 之

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 4, 1 1 6, 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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番目積所有者	佐野市小中町字中道 1 2 4 4 番 畑 595.00㎡ 株式会社建好	雑種地

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	佐野市内旧佐野市の北西部、東武佐野線「吉水」駅の南西方、約1.8km（直線距離）に所在する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	受命物件は佐野市北方郊外部に位置する。物件の近隣地域は佐野市中心部からやや遠く、生活の利便性にやや劣る。物件の付近は一般住宅、共同住宅、介護施設及び農地等が混在している。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定60% 指定200%
画 地 条 件	地積：595.00㎡ 間口：約26.0m 奥行：約25.5m 形状：ほぼ整形 地勢：残土が積み上がり、高くなっている箇所がある。 高低差：接面道路より約0～0.5m高い 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	物件1 北西約5.5～6.3m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ＊北東側には、建築基準法外の幅約1.2m未舗装赤道がある。	
土地の利用状況等	資材置場として利用されており、解体工事により発生したと思われる大谷石やコンクリートガラ等が一部残置されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし 下水道：前面道路に本管あり（＊） （＊）役所調査では図面上は汚水桝が設置されているが、その付近は盛り土されており、汚水桝の確認は出来なかった。 （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、役所等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	土壌汚染について調査したところ有害物質使用特定施設の届出は無かった。
特 記 事 項	<p>(埋蔵文化財について) 受命物件は埋蔵文化財包蔵地「大諏訪遺跡」内であり、文化財保護法等の規制を受ける。</p> <p>(農地法の取り扱いについて) 物件1は登記地目が畑であることから佐野市農業委員会に問い合わせたところ、平成2年に農地法5条の届出が出されており、買受適格証明書は不要とのことであった。</p> <p>(その他) 物件内には残土が積み上げられている箇所がある。関係人の陳述では産業廃棄物等は混入していないとのことだが、確証が無いため、土壌汚染有無の確定には専門家による調査を要する。</p> <p>物件内にはプレハブ1基、コンテナ1基が存在するが、構造等から動産と判断した。</p> <p>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。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格を算出した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,300	0.60	595.00	1.00	6,533,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐野-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/110 = 18,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：10%補正

イ 個別格差：規模▲20 残土▲25

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 市場性修正 : 1.00

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	6,533,000			0.90	0.70	4,116,000
一括価格（合計）						4,116,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90 土壌汚染又は地下埋設物の可能性▲10

オ 競売市場修正：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 参考価格資料

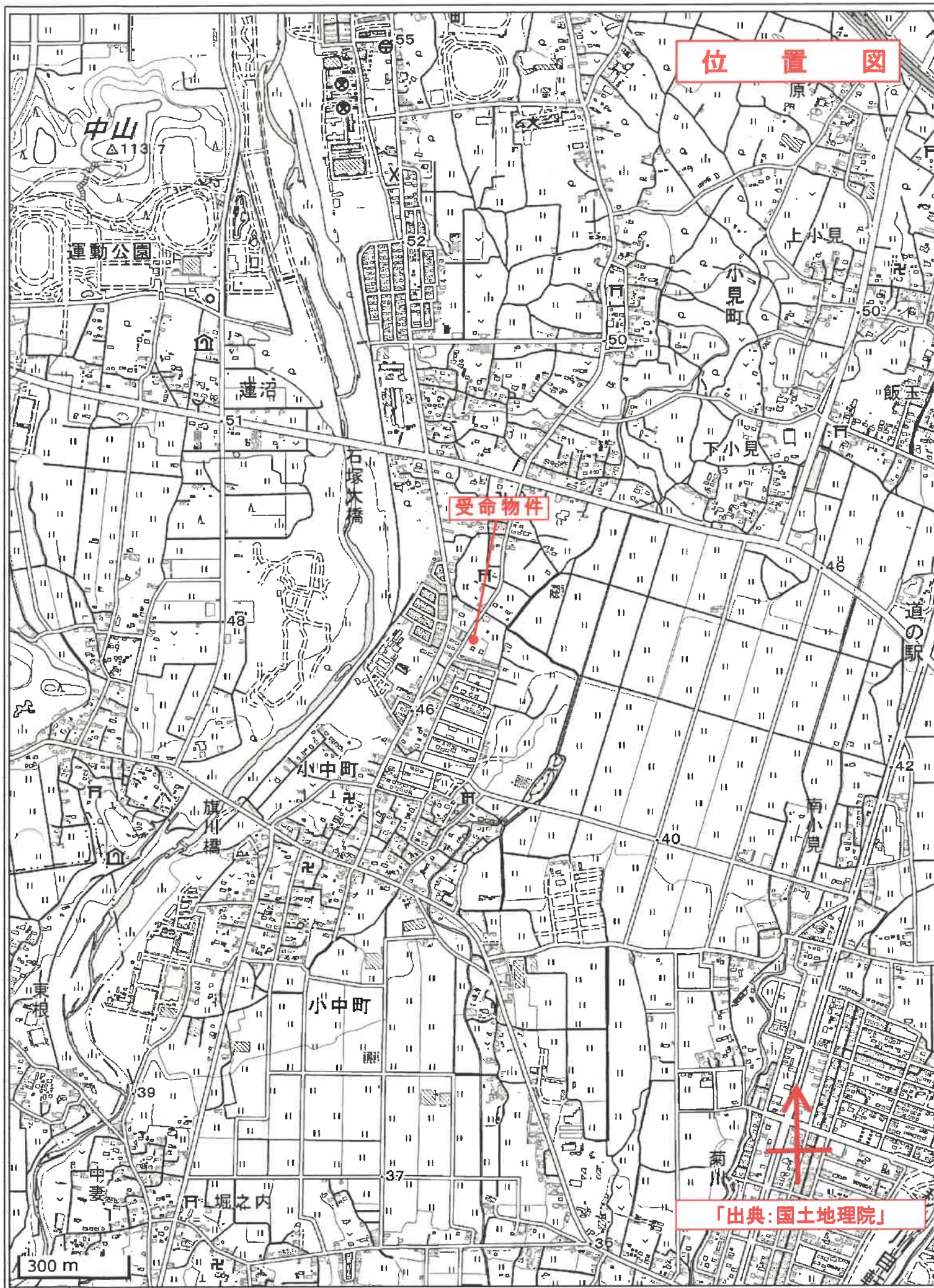
1 地価公示価格 佐野-20

所 在：佐野市石塚町字西原 2 4 1 6 番 9
地 目：宅地
価 格：20,300円／㎡
位 置：東武佐野線「田沼」駅 南西方 約3.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：256㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：西4m私道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%, 容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が見られる郊外の閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 配置図

以 上





(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 分	所 在	佐野市小中町字中道				地 番	1244番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

配置図

* 本図は概略の参考図であり物件の正確な位置、形状、面積等を示すものではない

