

入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていますので、必ず下記をお読みください。

入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記 1 及び 2 の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ 入札書及び上記 1 の書面の書式は、B I T サイトのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当庁の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙も添付してください。

◆ その他入札に関してご不明な点は、当庁の執行官室にお問合せください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 6 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 福 田 栄 司

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 7 年 6 月 2 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 0 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 5 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 6 月 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,619,000 1,295,200		323,800	不明	不明
備考					

物 件 目 録

1	所 在	大田原市蜂巢字西ノ林
	地 番	6 0 3 番 1
	地 目	宅地
	地 積	9 0 0 . 0 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 福 田 栄 司

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

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。
- 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大田原市蜂巢字西ノ林 |
| | 地 番 | 6 0 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0 0 . 0 3 平方メートル |

令和 7年(ヌ)第 2号
令和 7年 2月20日受理
令和 7年 3月 / 日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所大田原支部

執行官 栗 田 照 三

(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 | 大田原市蜂巢字西ノ林 |
| | 地 | 番 | 603番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 900.03平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県大田原市蜂巢603番地1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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 ☒ 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 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	☒ 本土地上に電柱1本と支線1本が存在する		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

目的外建物の概況 (物件 1 関係)

①	所在地	大田原市蜂巢字西ノ林603番地1
	家屋番号	■ない（未登記） □
	種類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約95.59㎡
	所有者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建築時期	■昭和60年12月ころ □不明
	建築者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
その他の事項		
②	所在地	大田原市蜂巢字西ノ林603番地1
	家屋番号	■ない（未登記） □
	種類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
	床面積（概略）	約32.41㎡
	所有者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建築時期	■平成6年12月ころ □不明
	建築者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
③	所 在	大田原市蜂巢字西ノ林603番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約6.61㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和60年12月ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(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
■物件所有者	(1) 本件土地は私が所有し、私が所有する建物3棟の敷地として使用しています。建物3棟は居宅2棟と物置1棟です。 (2) 本件土地の東側隣接地の603番3は私が所有する宅地、232.96㎡ですが、本件土地と603番3の境界は分かります。 (3) 本件土地の西端部分に置いてある石は私の所有物です。

(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

- (1) 現況及び前記関係人の陳述により本件物件の占有状況を2～4枚目のとおり認めた。
- (2) 本件土地は土地所有者が目的外建物3棟の敷地として使用している。第三者の占有はない。
- (3) 本件土地上に電柱1本と支線1本が存在する。
- (4) 本件土地の北東側に幅員約10mの舗装県道(東小屋黒羽線)が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

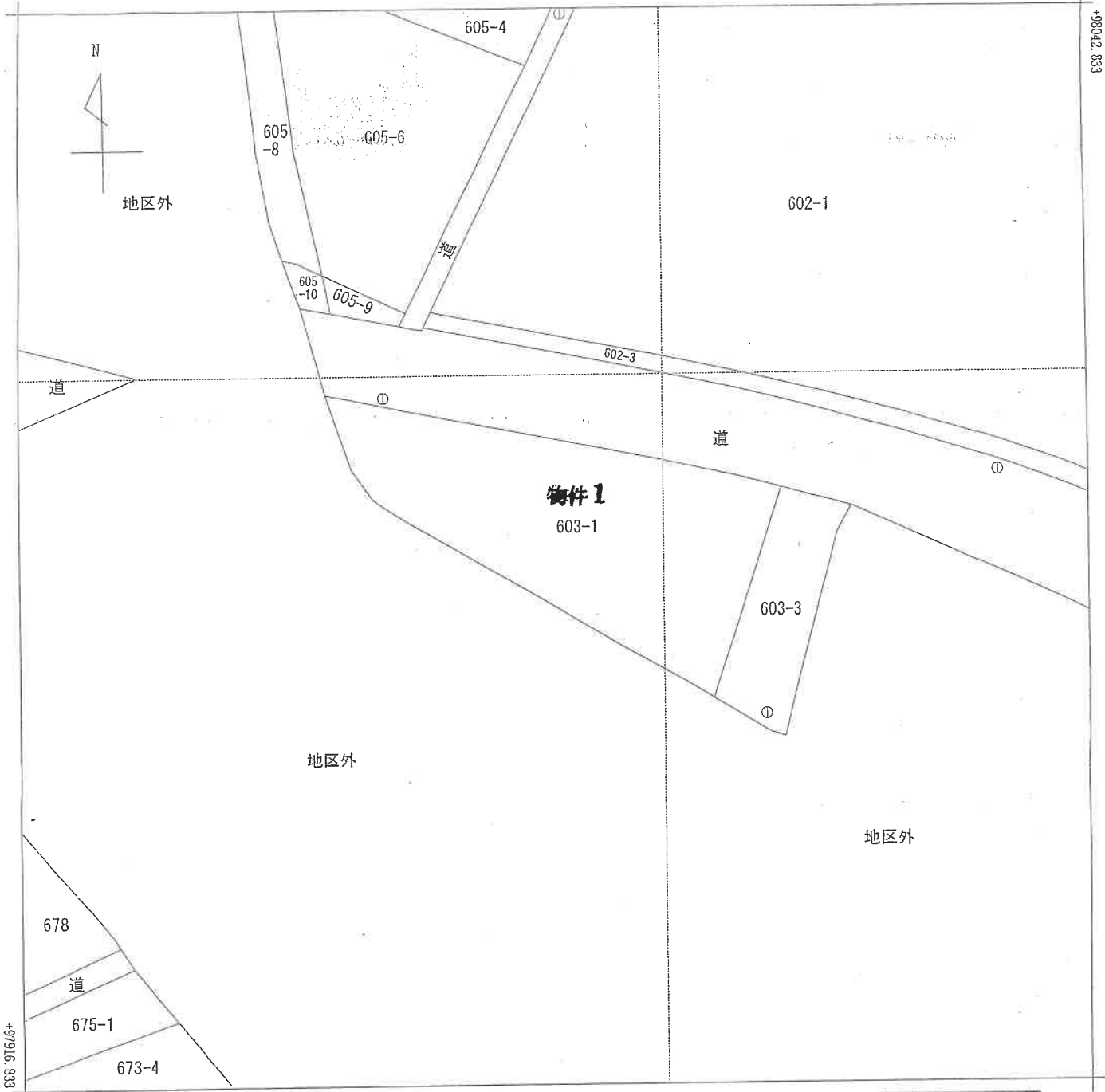
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月25日(火) 12:40-13:00	物件所在地	物件調査、写真撮影 事務連絡文書投函
7年2月25日(火) 13:20-13:40	宇都宮地方法務局 大田原支局	土地登記事項調査 本件土地上の建物登記調査(該当なしとの回答)
7年2月25日(火) 15:50-16:10	大田原市役所税務課	地番図入手、本件土地上の家屋課税登録状況調査
7年2月26日(水) 9:35-9:45	宇都宮地方法務局	東側隣接地の登記事項調査
7年3月3日(月) 14:30-15:00	物件所在地	物件所有者に面談調査、写真撮影、評価人同行
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

(座標値種別：測量成果)

+23500.793



(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。

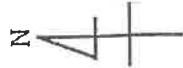
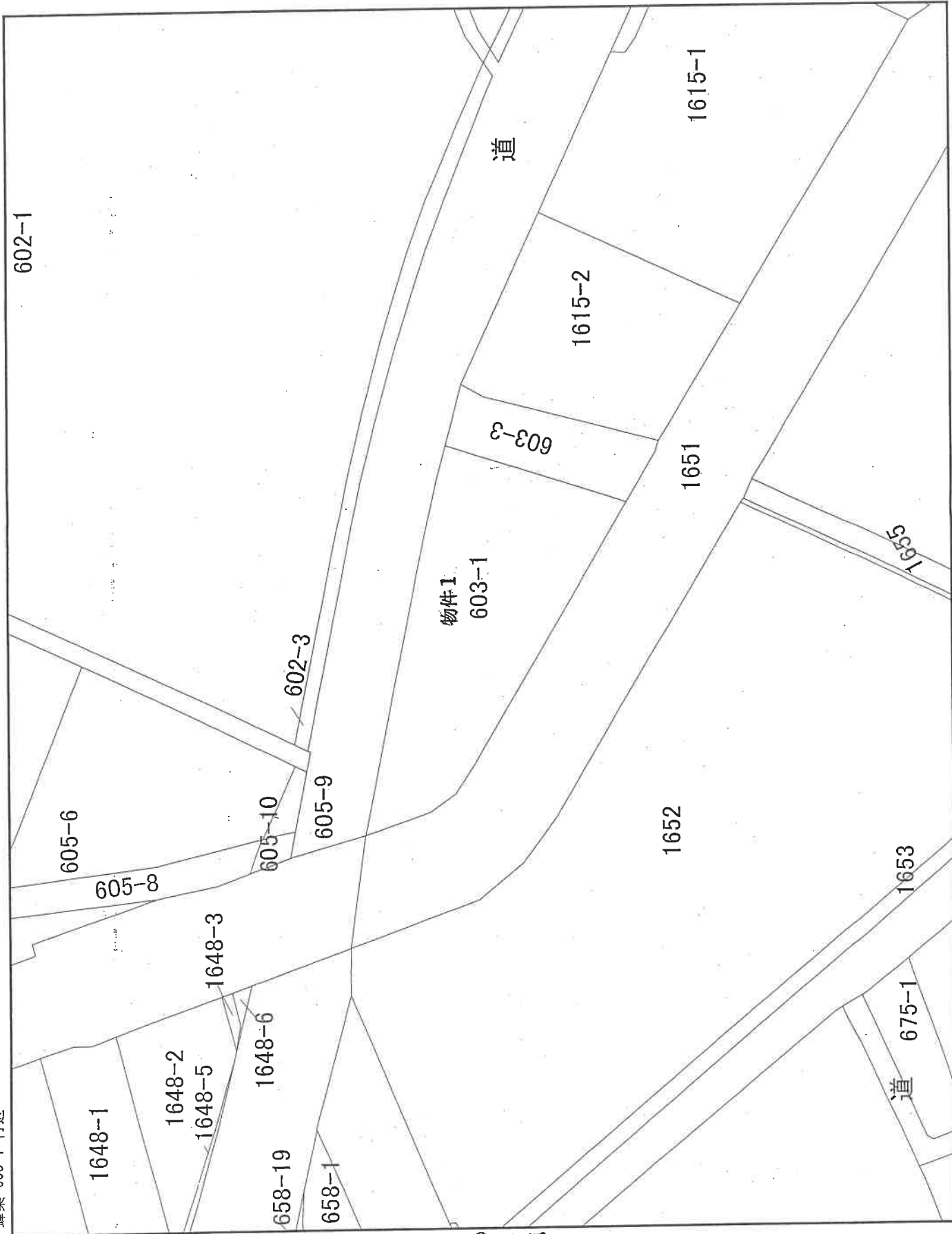


請 求 部 分	所 在	大田原市蜂巢字西ノ林					地 番	603番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成18年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成19年3月22日		補 記 事 項		

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。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和7年1月9日
東京法務局



この図面は、課税の付図
として作成されたもので
あり土地等の権利関係等
には使用できません。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

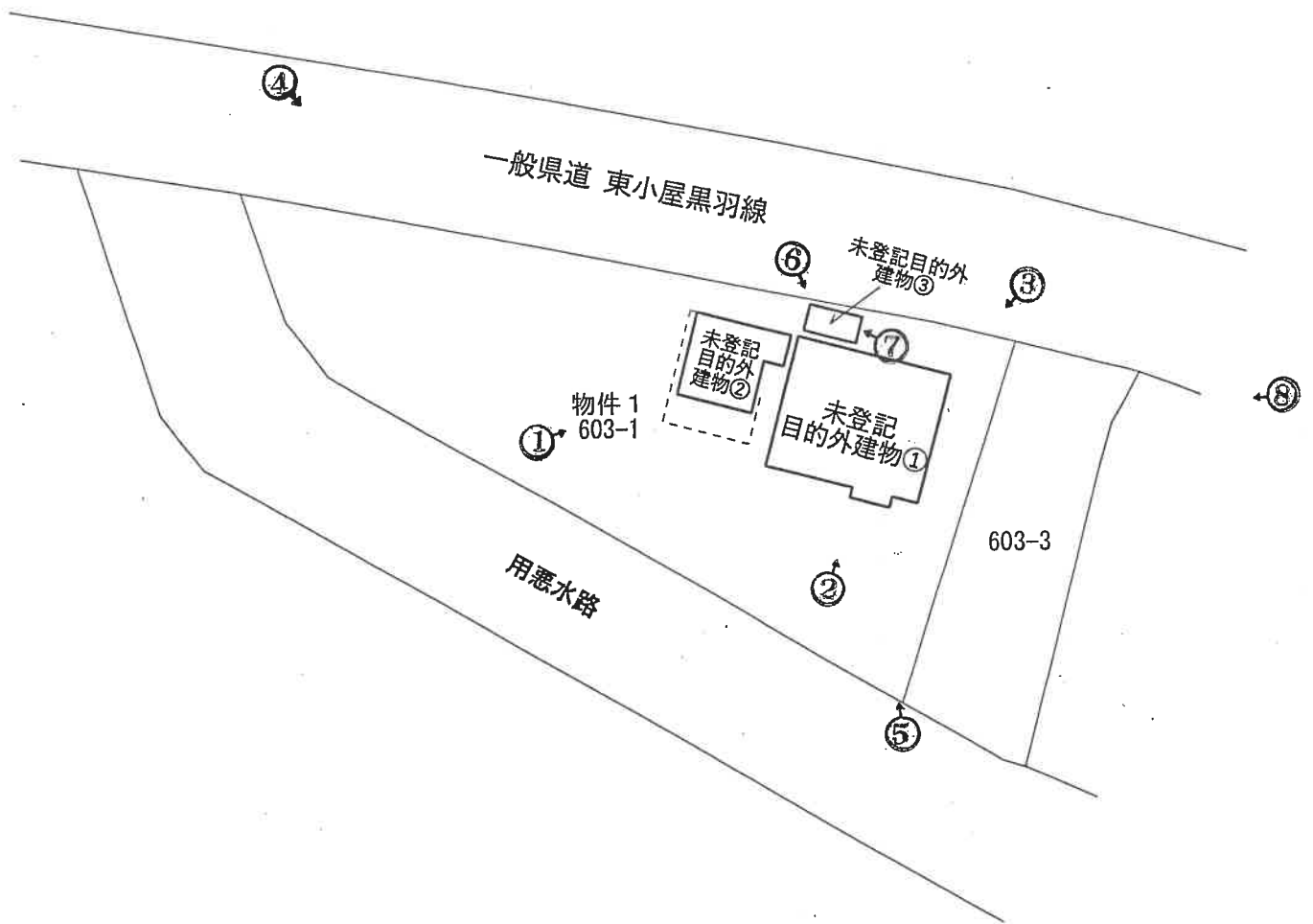
大田原市役所
税務課

大田原市地籍集成図写し

公
用

土地建物位置関係図

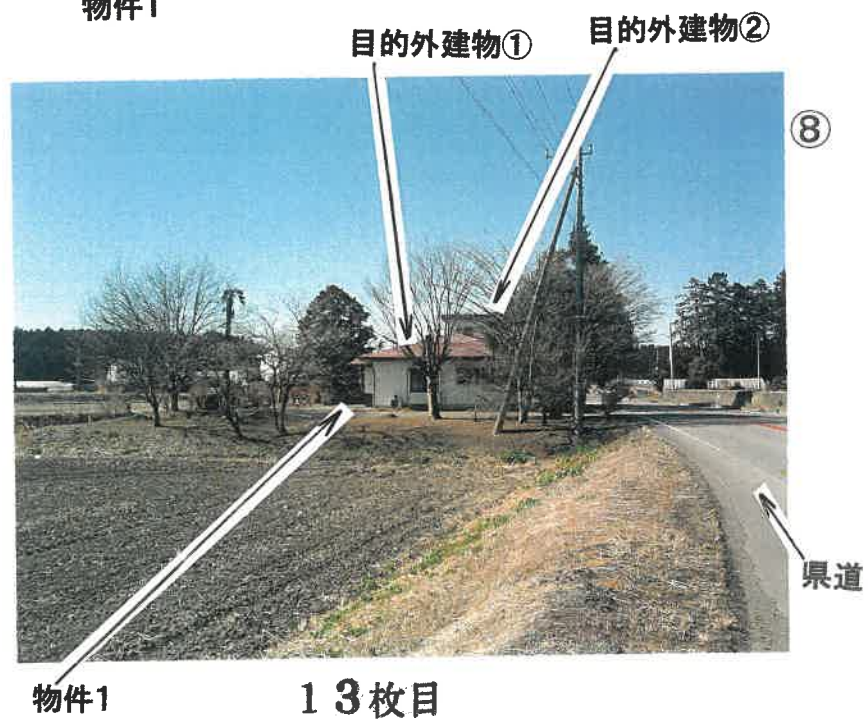
←○写真撮影位置・方向



(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。









令和 7年 (ヌ) 第 2 号
令和 7年 2月13日 受 命
令和 7年 3月 3日 現地調査
令和 7年 3月21日 評 価
令和 7年 3月26日 提 出

宇都宮地方裁判所大田原支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阪 上 京 子

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 1, 6 1 9, 0 0 0 円

- ① 物件 1 の価格は未登記目的外建物 3 棟のための土地利用権価格を控除した価格である。

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、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原則として考慮していない。
- 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。

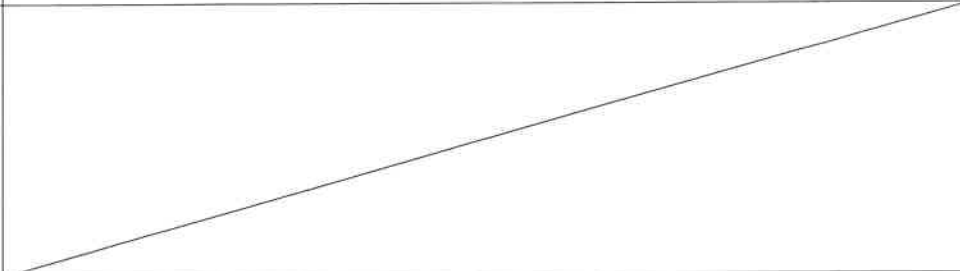
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	大田原市蜂巢字西ノ林 6 0 3 番 1 宅地 900.03m ²	ほぼ登記簿記載と同じ

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	受命物件は、ＪＲ宇都宮線「西那須野」駅の東方直線距離約9.9kmに所在している。バス便としては、一般県道東小屋黒羽線沿いに存するバス停「多賀神社前」よりほぼ西方直線距離約150mに所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「一般県道東小屋黒羽線」沿いに農地や林地がひろがる中に農家住宅等が点在する地域である。	
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	都市計画区域外
画 地 条 件	物件1の土地は、現況、目的外土地（所在：大田原市蜂巢字西ノ林、地番：603番3、地目：宅地、地積：232.96㎡、所有者：債務者）と共に2筆一体で宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約54m、奥行約11～26m、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、形状と水路に隣接していることが劣る。	
接面道路の状況	物件1の土地は、北側を幅員約10mの舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路、一般県道東小屋黒羽線）に等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、未登記目的外建物3棟（①…種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約95.59㎡、建築時期：昭和60年12月頃、所有者：債務者、②…種類：居宅、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建、床面積：約32.41㎡、建築時期：平成6年12月頃、所有者：債務者、③…種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約6.61㎡、建築時期：昭和60年12月頃、所有者：債務者）の敷地として利用されており、未登記目的外建物3棟は敷地の北東側に建てられている。また、敷地の中央部分から西側にかけては庭として利用されている。 物件1の土地及び未登記目的外建物3棟はすべて同一所有者で、強制競売の差押え時には既に建物が存していたことから、強制競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：農業集落排水あり (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）がとおっており、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	物件1の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	6,840	0.85	900.03	0.85	1.00	4,448,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大田原(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,490\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/80 \div 6,840\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲20

イ 個別格差：形状▲10 水路に隣接している。▲5

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項
 証明書上の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 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、土地については土地利用権価格を控除し、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 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	4,448,000	0.35	法定地上権	1,557,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（10％）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	4,448,000	-1,557,000		0.80	0.700	1,619,000
一括価格（合計）						1,619,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1の土地には未登記目的外建物3棟が建てられている現状を考慮し、市場性修正率を0.80と査定した。

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 大田原(県)-5

所 在：大田原市蛭田字台ノ下1981番37

地 目：宅地

価 格：5,490円／m²

位 置：JR宇都宮線「西那須野」駅約1.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：727m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西9.5m国道

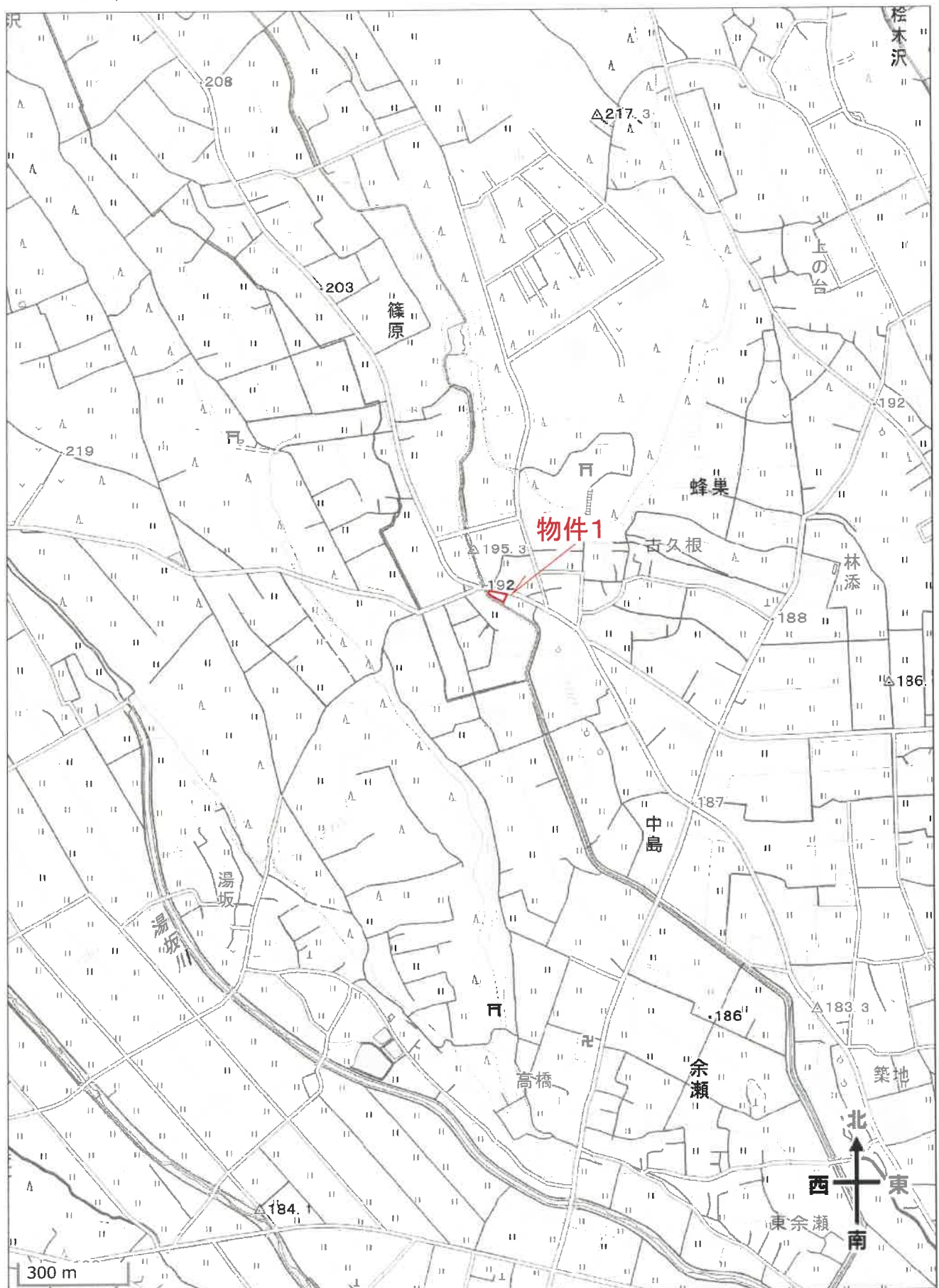
用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：国道沿いに農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上



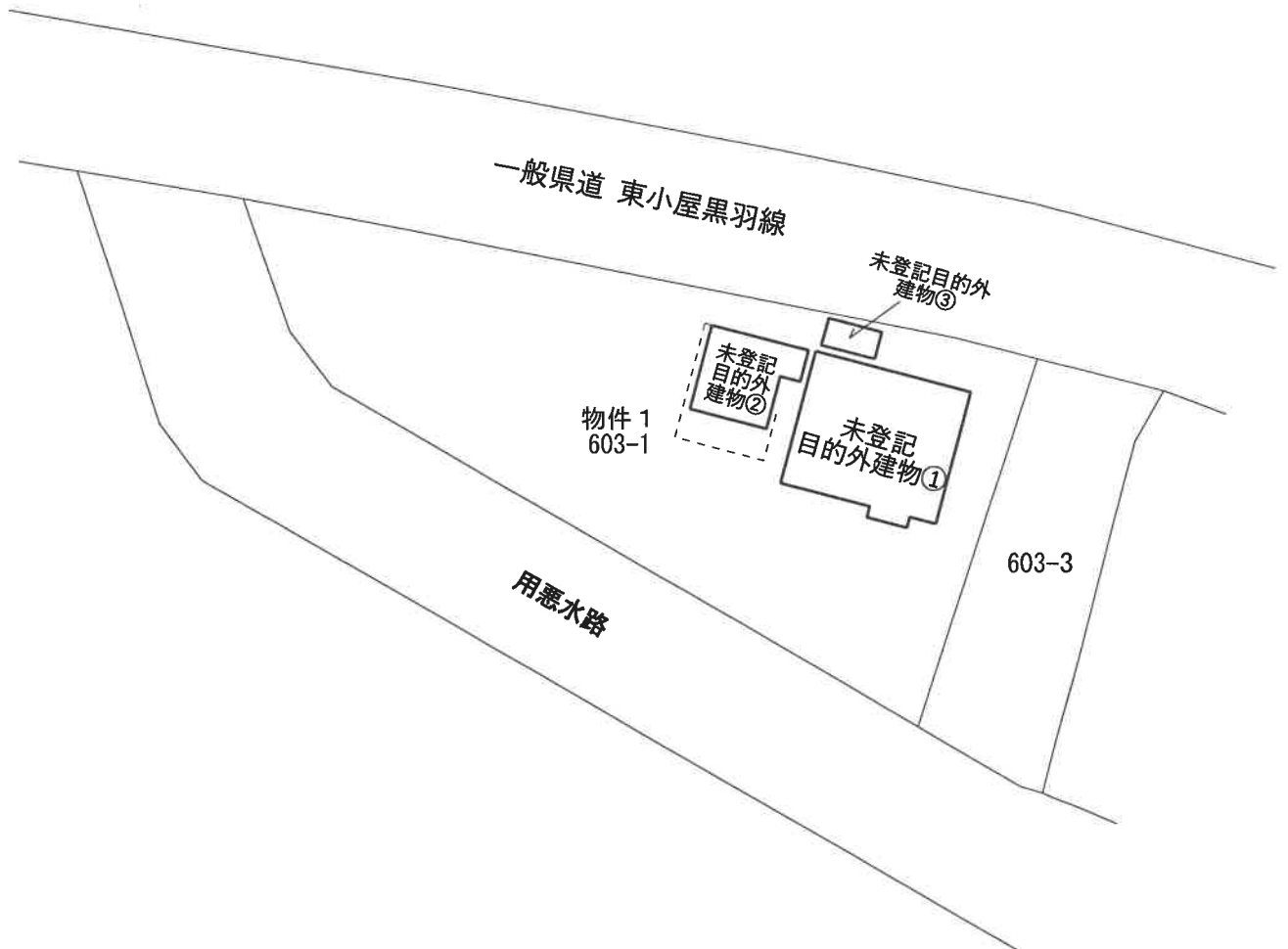
出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写

(座標値種別：測量成果)



土地建物位置関係図



(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。