

入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていきますので、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、BIT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 8年 3月13日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

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 9日 午前 8時30分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23日 午前11時00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 8年 5月13日 午前10時00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 8年 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月28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 8年 3月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 さくら市喜連川字河原町東
地 番 3735番1
地 目 雑種地
地 積 912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別紙のとおり)

- 2 所 在 さくら市喜連川字河原町東
地 番 3736番
地 目 雑種地
地 積 190平方メートル

機械器具等の目録

物件 1

所在 さくら市喜連川字河原町東

地番 3735番1

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 太陽光発電施設)

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
太陽光発電設備		一式	ウエストホール ディングス		A155353C 09	発電出力44.0kw
現況	稼働状況を確認し得た(令和6年10月分~令和7年9月分までの売電実績:1,322,424円)が、機械器具等の保守点検状況は不明瞭である。					

物 件 明 細 書

令和 8年 1月23日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1, 2】
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 さくら市喜連川字河原町東
地 番 3735番1
地 目 雑種地
地 積 912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別紙のとおり)

- 2 所 在 さくら市喜連川字河原町東
地 番 3736番
地 目 雑種地
地 積 190平方メートル

機械器具等の目録

物件 1

所在 さくら市喜連川字河原町東

地番 3735番1

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 太陽光発電施設)

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
太陽光発電設備		一式	ウエストホールディングス		A155353C09	発電出力44.0kw
現況	稼働状況を確認し得た(令和6年10月分~令和7年9月分までの売電実績:1,322,424円)が、機械器具等の保守点検状況は不明瞭である。					

令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年 7月31日受理
令和 7年 12月8日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所大田原支部

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 | さくら市喜連川字河原町東 |
| | 地 | 番 | 3735番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 912平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | さくら市喜連川字河原町東 |
| | 地 | 番 | 3736番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 190平方メートル |



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2月26日

発電事業者 所有者(債務者)

発電設備区分 太陽光

設備ID A155353C09

発電出力 44.0Kw

太陽電池の合計出力 56.7Kw

■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。

■令和6年10月分から令和7年9月分までの売電実績は132万2424円である。

■太陽光発電モジュール等の設備等の設置状況は土地現況図参照。

■本件土地東角の電柱は本件土地内に存するのではないかと推測した。しかし、付近の境界は現地において明確にはならなかったため、明確ではない。

■雑草、雑木が繁茂しており、モジュールに覆いかぶさっている箇所もある。

■近くに「内川洪水時想定浸水深4m」とのプレートが掲示してある電柱と「内川洪水時想定浸水深3.5m」と掲示してある電柱がある。

■南東側道路は市道K3161号線(幅員約4.1~4.2m)である。北東側は未舗装道路である。

(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。
 - 本件土地には雑草、雑木が繁茂している。
- また、8月15日調査時には、北側の水田から水が漏れ出して、北側の小屋付近には水溜まりができていた。

(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 8月15日 (金) 16:15-16:25	さくら市役所	税務課 地番図調査
7年 8月15日 (金) 16:55-17:25	物件所在地	物件確認、写真撮影、物件調査
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11日 (木) 13:50-14:50	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
7年 9月12日 (金) 15:00-15:10	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
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) 210枚
- 2 架台 15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) 8台

2018年2月製造

製造番号 (北東側から順次)

18232851VB

18232855VB

18232730VB

18232853VB

18232854VB

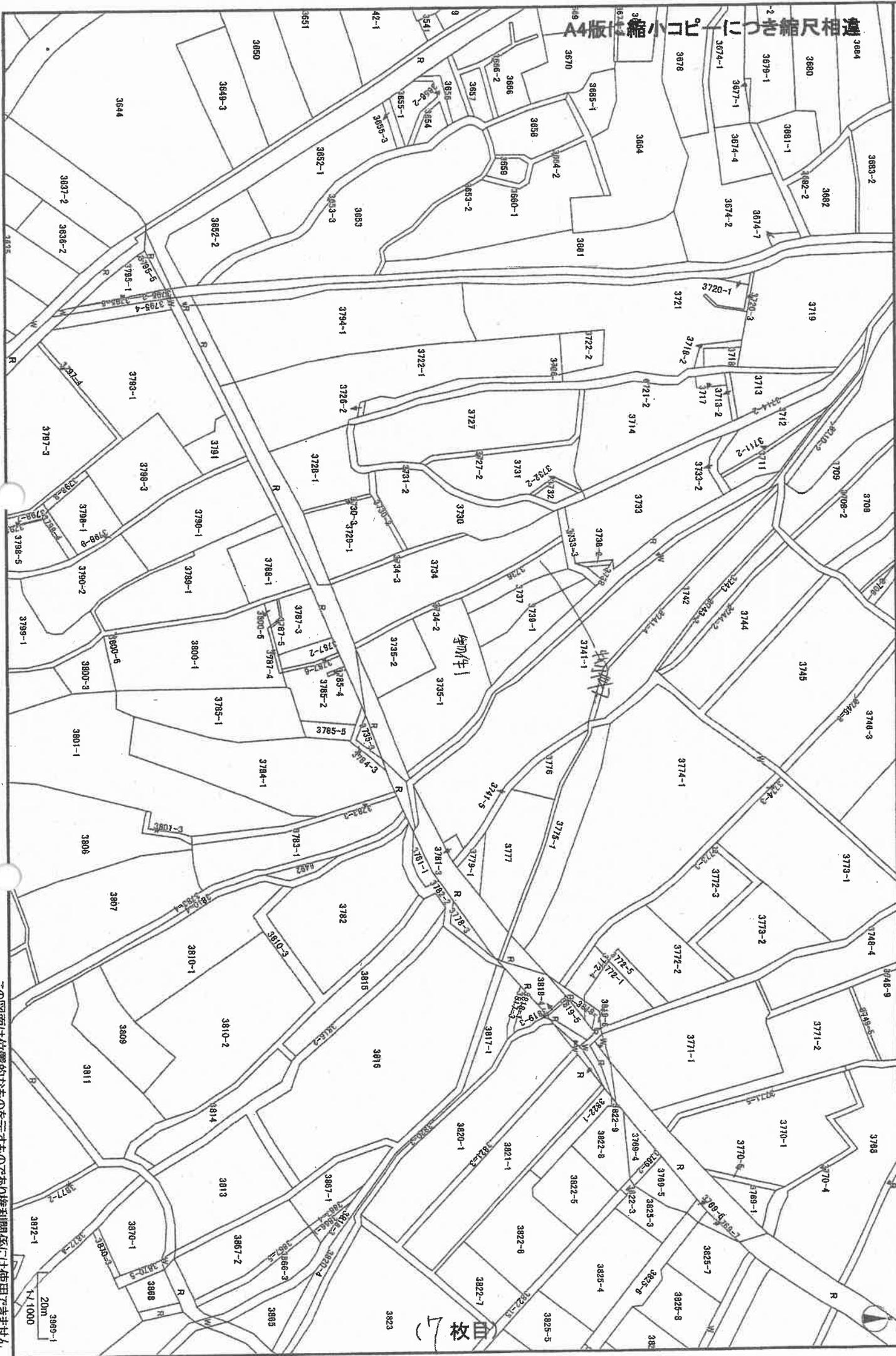
18232852VB

18232731VB

18232850VB

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

縮尺 1:1000
A4版 縮小コピー



17枚目

この図面は位置的なものを示すものであり権利関係には使用できません

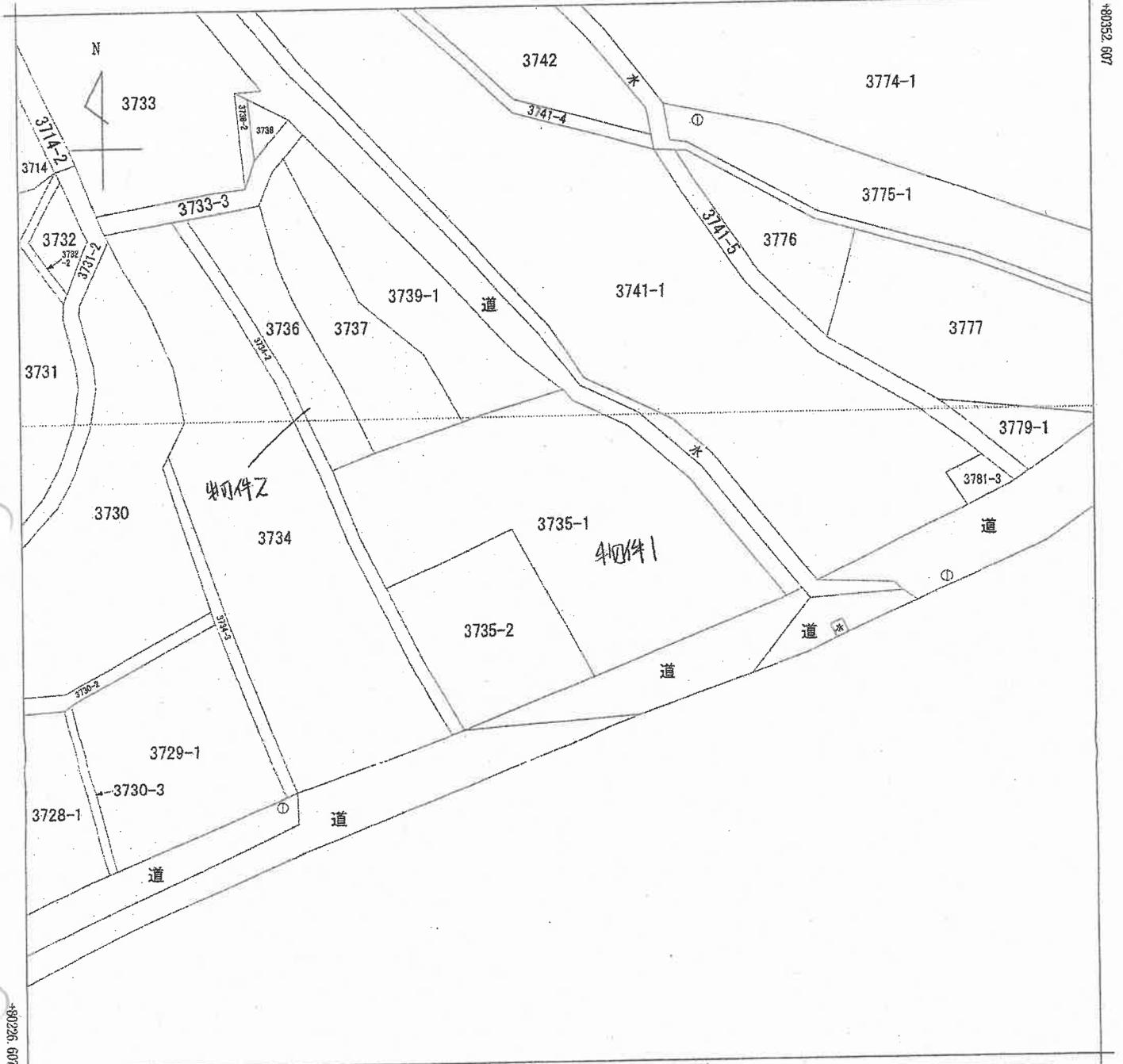
豊運川 3735-1 付近



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

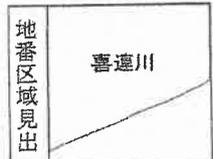
(座標値種別：測量成果)

+17056.719



+16931.719 (座標値種別：測量成果)

(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	さくら市喜連川字河原町東			地番	3735番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成17年12月			備付年月日(原図)	平成18年12月21日		補事項		

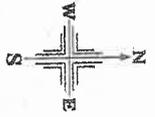
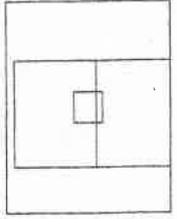
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月6日
宇都宮地方法務局

請求番号：45-1
(1/1)

登記官

(8枚目)

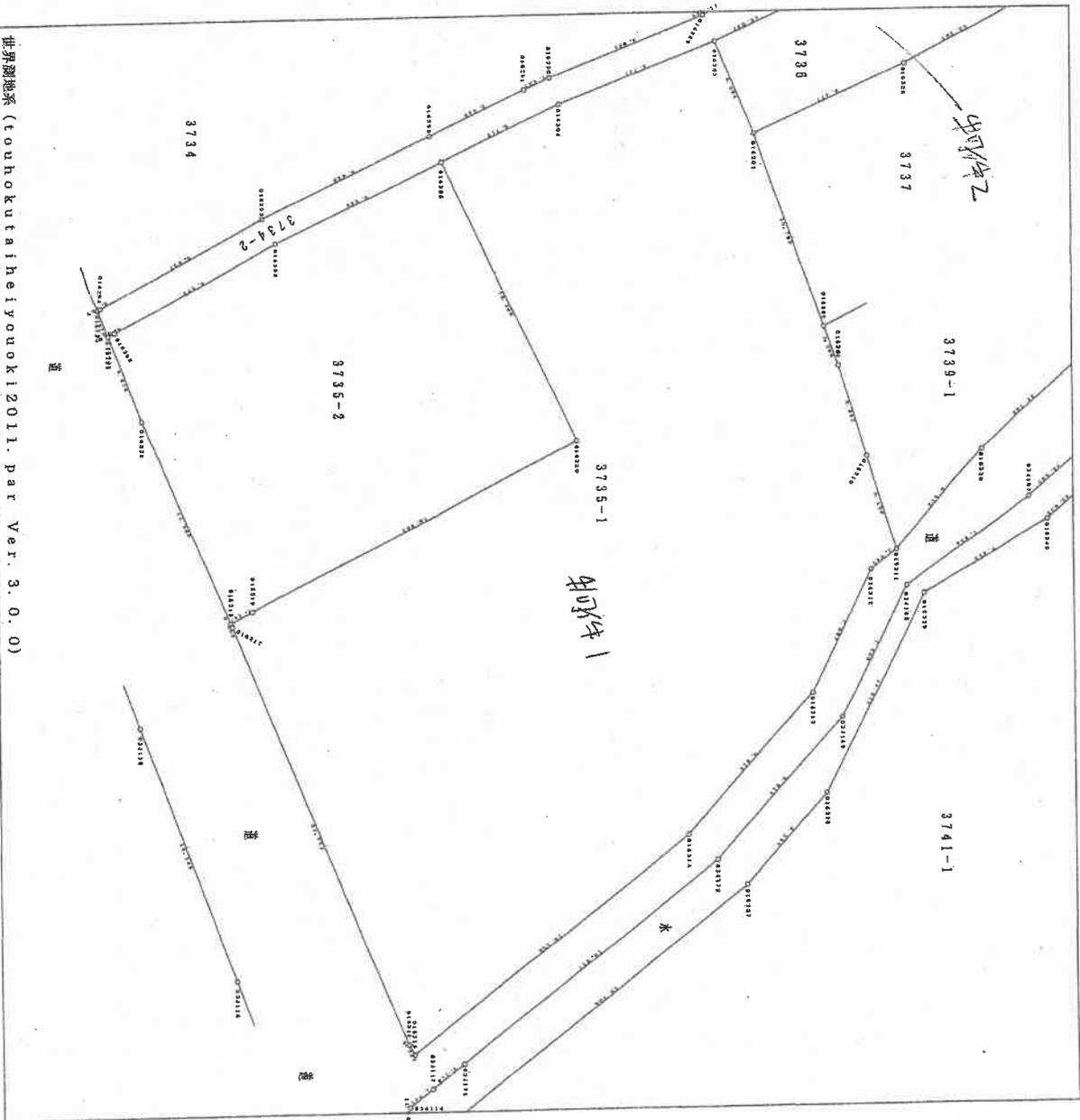


所在地	盛岡市河原町東
地番	3734-2
登記簿地番	公称田部路
地積	104㎡
地積率	104.650%

点番	X座標	Y座標	距離(m)
016336	80261.738	16982.523	9.394
016339	80266.419	16982.699	0.364
016395	80265.884	16981.767	1.529
016394	80268.023	16981.190	0.159
016393	80274.295	16976.648	9.437
016392	80282.823	16972.490	9.488
016391	80281.793	16970.149	5.458
016290	80289.091	16969.533	1.437
016289	80297.092	16968.375	8.602
016303	80297.647	16967.744	-
016304	80289.509	16970.950	8.747
016305	80283.454	16972.851	6.714
016306	80274.957	16972.973	9.444

所在地	盛岡市河原町東
地番	3735-1
登記簿地番	限
地積	912.411㎡

点番	X座標	Y座標	距離(m)
016307	80289.615	16972.859	5.304
016308	80303.104	16987.851	10.783
016309	80303.820	16984.940	2.208
016310	80305.215	16985.723	4.992
016311	80306.679	16994.548	5.136
016312	80305.391	16995.678	1.649
016313	80302.351	17002.078	7.087
016314	80295.903	17009.478	9.815
016315	80281.633	17020.693	18.150
016316	80281.367	17020.164	0.592
016317	80272.014	16998.115	23.723
016318	80272.535	16997.923	0.208
016319	80273.540	16997.346	1.247
016320	80290.309	16988.648	18.802
016305	80283.454	16973.851	16.308
016304	80283.309	16970.950	6.714
016303	80297.647	16967.744	8.747



S=1:250

一筆図形

令和7年8月21日

ページ1

(9枚目)

この図面は参考図です。公図が必要な方は法務局で提供を受けてください。 作成者：さくら市農政課地籍調査係

①

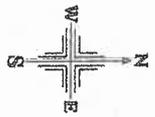
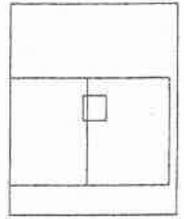
所在 岩瀬田字河原町東 地番 3735-1			
点番	X座標	Y座標	測量(m)
016307	80289.615	16972.669	5.304
016308	80303.104	16987.681	10.783
016309	80303.820	16984.940	2.208
016303	80297.617	16987.744	-

所在 岩瀬田字河原町東 地番 3736			
点番	X座標	Y座標	測量(m)
016282	80328.308	16954.034	3.113
016281	80289.302	16959.506	5.513
016280	80319.470	16959.574	0.180
016322	80327.295	16961.633	2.253
016328	80322.242	16961.530	5.235
016324	80318.015	16963.339	4.598
016325	80307.295	16969.031	12.161
016307	80289.615	16972.669	8.477
016303	80297.617	16987.744	5.304
016302	80308.659	16962.737	12.097
016301	80317.052	16957.918	9.678
016300	80325.907	16952.216	10.532
016283	80327.768	16951.018	2.213

所在 岩瀬田字河原町東 地番 3736			
点番	X座標	Y座標	測量(m)
016282	80328.308	16954.034	3.113
016281	80289.302	16959.506	5.513
016280	80319.470	16959.574	0.180
016322	80327.295	16961.633	2.253
016328	80322.242	16961.530	5.235
016324	80318.015	16963.339	4.598
016325	80307.295	16969.031	12.161
016307	80289.615	16972.669	8.477
016303	80297.617	16987.744	5.304
016302	80308.659	16962.737	12.097
016301	80317.052	16957.918	9.678
016300	80325.907	16952.216	10.532
016283	80327.768	16951.018	2.213

所在 岩瀬田字河原町東 地番 3736			
点番	X座標	Y座標	測量(m)
016329	80336.549	16985.793	-
016370	80337.617	16984.803	1.456
016375	80339.498	16983.059	2.565

10/20



所在地	岩手県下閉伊郡
地番	3733-3
地目	公有地
面積	66㎡
取得年月	66.652日

所在地	岩手県下閉伊郡	地番	3733-3			
点番						
016273	X	8334.618	Y	16959.020	距離(m)	3.457
016274	X	80337.828	Y	16961.677		4.167
016275	X	80339.498	Y	16963.056		2.168
016276	X	80337.617	Y	16964.803		2.585
016277	X	80338.051	Y	16963.471		2.056
016278	X	80334.847	Y	16962.447		1.581
016279	X	80333.324	Y	16961.151		2.000
016280	X	80329.470	Y	16959.574		4.164
016281	X	80328.803	Y	16959.506		0.180
016282	X	80328.303	Y	16954.084		5.513
016283	X	80327.768	Y	16951.018		3.113
016284	X	80327.468	Y	16949.314		1.730
016285	X	80327.081	Y	16947.117		2.231
016286	X	80326.123	Y	16941.680		5.521
016287	X	80325.823	Y	16941.337		0.780
016288	X	80325.446	Y	16946.688		-
016289	X	80330.767	Y	16952.704		7.139
016292	X	80331.326	Y	16957.966		4.299

所在地	岩手県下閉伊郡
地番	3734-2
地目	公有地
面積	104㎡
取得年月	104.650日

所在地	岩手県下閉伊郡	地番	3734-2			
点番						
016289	X	80297.052	Y	16966.375	距離(m)	-
016288	X	80307.888	Y	16961.372		11.944
016287	X	80316.340	Y	16956.674		9.686
016286	X	80325.242	Y	16950.776		10.681
016284	X	80327.468	Y	16949.314		2.683
016283	X	80327.768	Y	16951.018		1.730
016280	X	80325.807	Y	16952.216		3.213
016281	X	80317.652	Y	16957.918		10.352
016282	X	80308.659	Y	16962.797		9.678
016283	X	80297.647	Y	16957.744		12.097

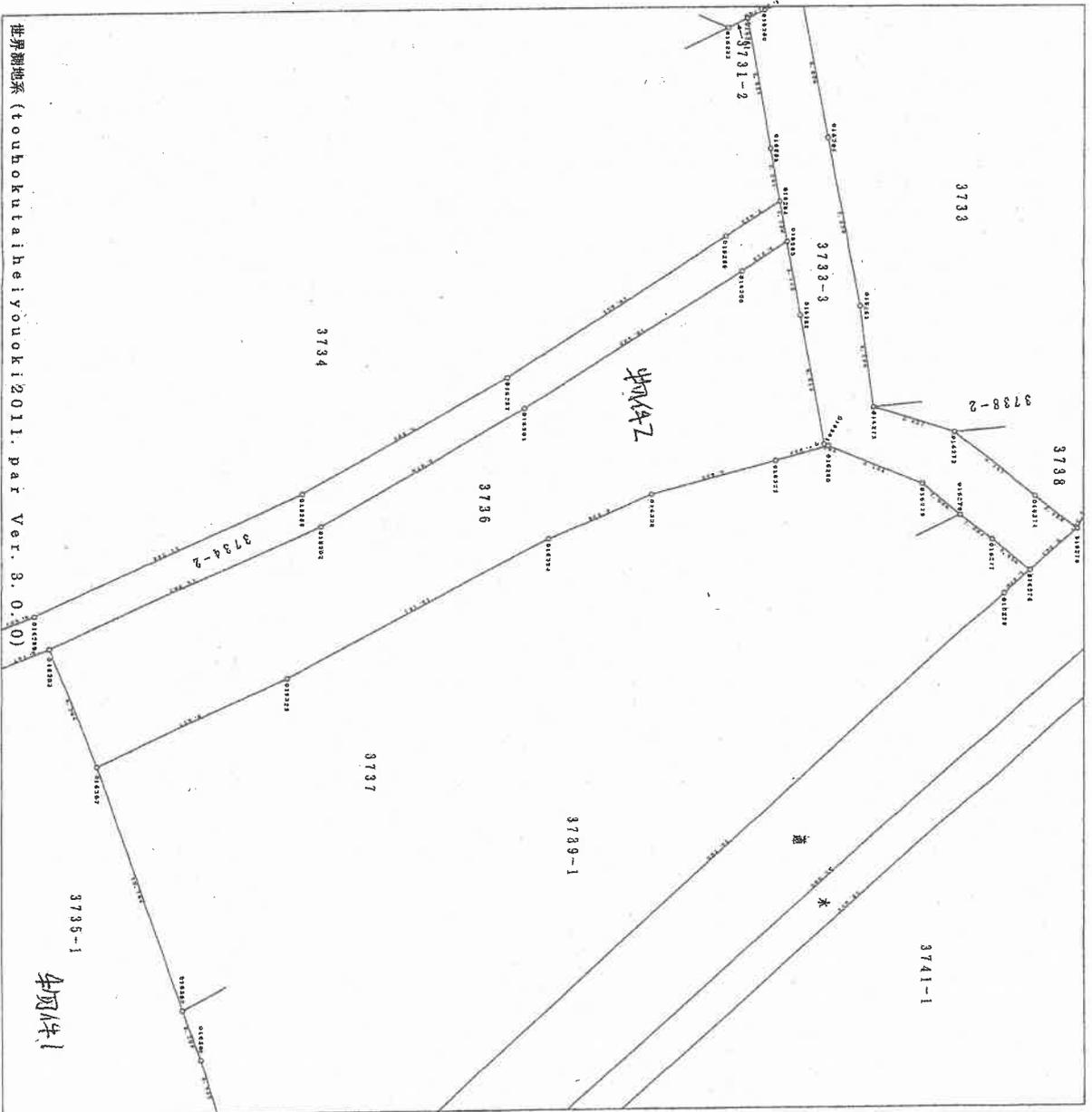
所在地	岩手県下閉伊郡
地番	3735-1
地目	田
面積	912㎡
取得年月	912.411日

S=1:200

筆図形

令和7年8月21日

ページ1



世界測地系 (touchkuraiheiyouuki2011.par Ver. 3.0.0)

(1枚目)

この図面は参考図です。公図が必要な方は法務局で提供を受けてください。

作成者：さくら市農政課地籍調査係

(2)

第一号
 所在 喜連川町御東 地番 3736
 地番 3736
 地目 田
 地積 190㎡
 地積換算積 190.573㎡
 計測日

所在 喜連川町御東 地番 3736
 点番
 016325 X座標値 80307.295 Y座標値 16966.081 辺長 (m) -
 016307 X座標値 80299.515 Y座標値 16972.669 1.477
 016303 X座標値 80297.647 Y座標値 16967.744 5.304

所在 喜連川町御東 地番 水
 点番
 034117 X座標値 80282.553 Y座標値 17022.519 辺長 (m) 1.501
 034171 X座標値 80284.211 Y座標値 17021.211 2.112
 034170 X座標値 80297.411 Y座標値 17010.792 16.817
 034169 X座標値 80303.859 Y座標値 17005.392 9.815
 034168 X座標値 80307.189 Y座標値 16996.551 7.608
 034167 X座標値 80313.530 Y座標値 16991.943 7.838
 016340 X座標値 80314.430 Y座標値 16993.151 -
 016339 X座標値 80308.086 Y座標値 16996.989 7.413
 016338 X座標値 80303.021 Y座標値 17007.398 11.577
 016337 X座標値 80298.919 Y座標値 17012.106 6.244

第一号
 所在 喜連川町御東
 地番 田
 地積換算積 453.299㎡
 計測日

所在 喜連川町御東 地番 水
 点番
 034167 X座標値 80313.530 Y座標値 16991.943 辺長 (m) -
 034168 X座標値 80307.189 Y座標値 16996.551 7.838
 034169 X座標値 80303.859 Y座標値 17003.392 7.608
 034170 X座標値 80297.411 Y座標値 17010.792 9.815
 034171 X座標値 80284.211 Y座標値 17021.211 16.817
 034117 X座標値 80282.553 Y座標値 17022.519 2.112
 016315 X座標値 80281.638 Y座標値 17020.693 2.045
 016314 X座標値 80285.903 Y座標値 17009.478 18.180
 016313 X座標値 80302.351 Y座標値 17002.078 9.815
 016312 X座標値 80305.391 Y座標値 16995.676 7.087
 016311 X座標値 80306.679 Y座標値 16994.646 1.649
 016310 X座標値 80311.055 Y座標値 16989.424 6.813

第一号
 所在 喜連川町御東
 地番 田
 地積換算積 191.90㎡
 計測日

所在 喜連川町御東 地番 水
 点番
 034114 X座標値 80281.374 Y座標値 17023.448 辺長 (m) -
 034115 X座標値 80272.685 Y座標値 17016.649 11.033
 034116 X座標値 80267.902 Y座標値 17003.377 14.145
 016399 X座標値 80266.419 Y座標値 16982.659 20.691
 016321 X座標値 80268.111 Y座標値 16987.221 4.828
 016318 X座標値 80277.535 Y座標値 16997.923 11.580
 016317 X座標値 80272.614 Y座標値 16996.115 0.708
 016316 X座標値 80281.367 Y座標値 17020.164 23.723
 016315 X座標値 80281.633 Y座標値 17020.693 0.592
 034117 X座標値 80282.553 Y座標値 17022.519 2.045

第一号
 所在 喜連川町御東
 地番 水
 地積換算積 326.58㎡
 計測日

所在 喜連川町御東 地番 水
 点番
 034114 X座標値 80281.374 Y座標値 17023.448 辺長 (m) -

12枚

物件1



1



2

パワー
コンディショナー

制御盤と推定

交流
集電盤



3

パワーコン
ディショナー

制御盤と推定

交流
集電盤

(14 枚目)



4



5



6

(15 枚目)



7



8

物件 2



9

小屋 (定着物)

物件 2

(16 枚目)

令和 7年（ケ）第 19号
令和 7年 8月 4日 受 命
令和 7年 9月11日 現地調査
令和 7年10月30日 評 価
令和 7年11月10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
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 3 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 9 0 4, 0 0 0 円
	うち工場供用物件(3条目録に記載なし)金 8 0 6, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 2 9, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産及び物件1に属する機械器具その他工場の用に供する物（以下、「工場供用物件」という。）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、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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、法定の手續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續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 地目 地積	在番 目積 さくら市喜連川字河原町東 3735番1 雑種地 912m ²	概ね同じ
2	所在地 地目 地積	在番 目積 さくら市喜連川字河原町東 3736番 雑種地 190m ²	概ね同じ

機械器具等の目録

物件 1

所在 さくら市喜連川字河原町東

地番 3735番1

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 太陽光発電施設)

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
太陽光発電設備		一式	ウエストホールディングス		AI55353C09	発電出力44.0kw
現況	稼働状況を確認し得た(令和6年10月分~令和7年9月分までの売電実績:1,322,424円)が、機械器具等の保守点検状況は不明瞭である。					

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）

位置・交通	<p>J R東北本線「氏家」駅の北東方約7.2km（直線距離）に位置する。</p> <p>（別添位置図参照）</p>	
付近の状況	<p>当地域は水田等の農地が残る中、低層一般住宅が散在する地域である。</p> <p>当地域は一級河川「内川」の右岸、喜連川地区の市街地に隣接した概ね平坦な地域である。</p> <p>農地等の一部には雑種地に転用後に太陽光発電施設としての利用も見られる。</p> <p>当地域は現状を維持して推移するものと予測する。</p>	
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 その他	<p>非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 宅地造成工事等規制区域 さくら市景観条例</p>
画地条件	<p>物件1, 2 地積 : 1,102㎡ 間口 : 約24.5m 奥行 : 約34m～68m ※間口・奥行は公図による 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 角地（南東側、北東側）</p>	
接面道路の状況	<p>物件1, 2 南東側幅員約4.1～4.2m舗装市道（K3161、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北東側幅員約2m未舗装道路（建築基準法上の道路に該当せず）</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1は雑草が繁茂している中に、太陽光発電システムのパネル、機器類（パワーコンディショナー、集電盤、制御盤等）を設置している。</p> <p>物件2は物件1と一体的利用がなされており、雑草が繁茂している状態にある。</p>	
供給処理施設	<p>物件1, 2 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 （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、通常のコスト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。</p>	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において 土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見 受けられない。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>現状は物件1の土地に太陽光発電施設が存するが、発電事業 計画（再生可能エネルギー発電事業計画）は物件1及び物件2の 2筆が太陽光発電施設の所在地として認定（通知）している。 洪水浸水想定区域（内川）：想定浸水深3.5m（最大深） 平成18年12月に国土調査が実施され、地籍図は存在するが、雑 草が繁茂しており境界標が確認できない箇所がある。 太陽光発電施設に関連する電柱（連系）の位置については物件 1の敷地内に存在するかが判然としない。 物件2の北端に定着物が存在する。 物件1及び物件2は太陽光発電敷地（一体の事業）を目的とし て農地転用許可（第5条）を平成30年5月に受けている。 機械器具等の詳細（製造番号、設置台数等）については執行官 作成の現況調査報告書記載のとおりである。</p>

2 機械器具等の概要及び利用状況

(物件1)

機械器具等の区分	太陽光発電施設
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 2月 経過年数 8年 経済的残存耐用年数 5年 設置年月は経済産業省（担当：関東経済産業局）による再生可能エネルギー発電事業計画の認定通知書の日付によった。（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法第9条第3項）
管理及び利用状況等	防草シートは設置されているが、管理状態が不良で雑草が繁茂している。発電関連機器の定期的な保守点検については不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

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	2,500	0.86	912	1,961,000
2	2,500	0.86	190	409,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

周辺の取引価格等を参考に近隣地域の市場動向を分析し標準価格2,500円/㎡と決定した。

イ 個別格差：物件1 規模▲10 形状▲5 物件2 規模▲10 形状▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

② 物件1 (機械器具等)

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	機械器具等 の価格(円) ア×イ
1	無	太陽光発電施設	12,000,000	0.12	1,440,000

ア 取得価格等 : 12,000,000円

イ 現 価 率 :

経過年数8年, 経済的全耐用年数13年, 経済的残存耐用年数5年,

観察減価70%, 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。

・ 現価率 = [残価率0% + (1-0%) × {(経済的残存耐用年数5年 / 経済的全耐用年数13年)}] × (1 - 観察減価70%) ÷ 0.12

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し評価額を求めた。

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	1,961,000			0.80	0.70	1,098,000
2	409,000			0.80	0.70	229,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1 0.80 物件2 0.80 物件1 事業用物件▲20 物件2 事業用物件▲20

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。

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 (敷金等) オ	内訳価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	無	太陽光発電施設	1,440,000	0.80	0.70	1.00	1.00	806,000

イ 市場性修正 : 0.80 不動産と一体とした市場流通性の低下 ▲20

ウ 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。

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	1,098,000		806,000	1,904,000
2	229,000			229,000
一括価格 (合計)				2,133,000

第6 参考価格資料

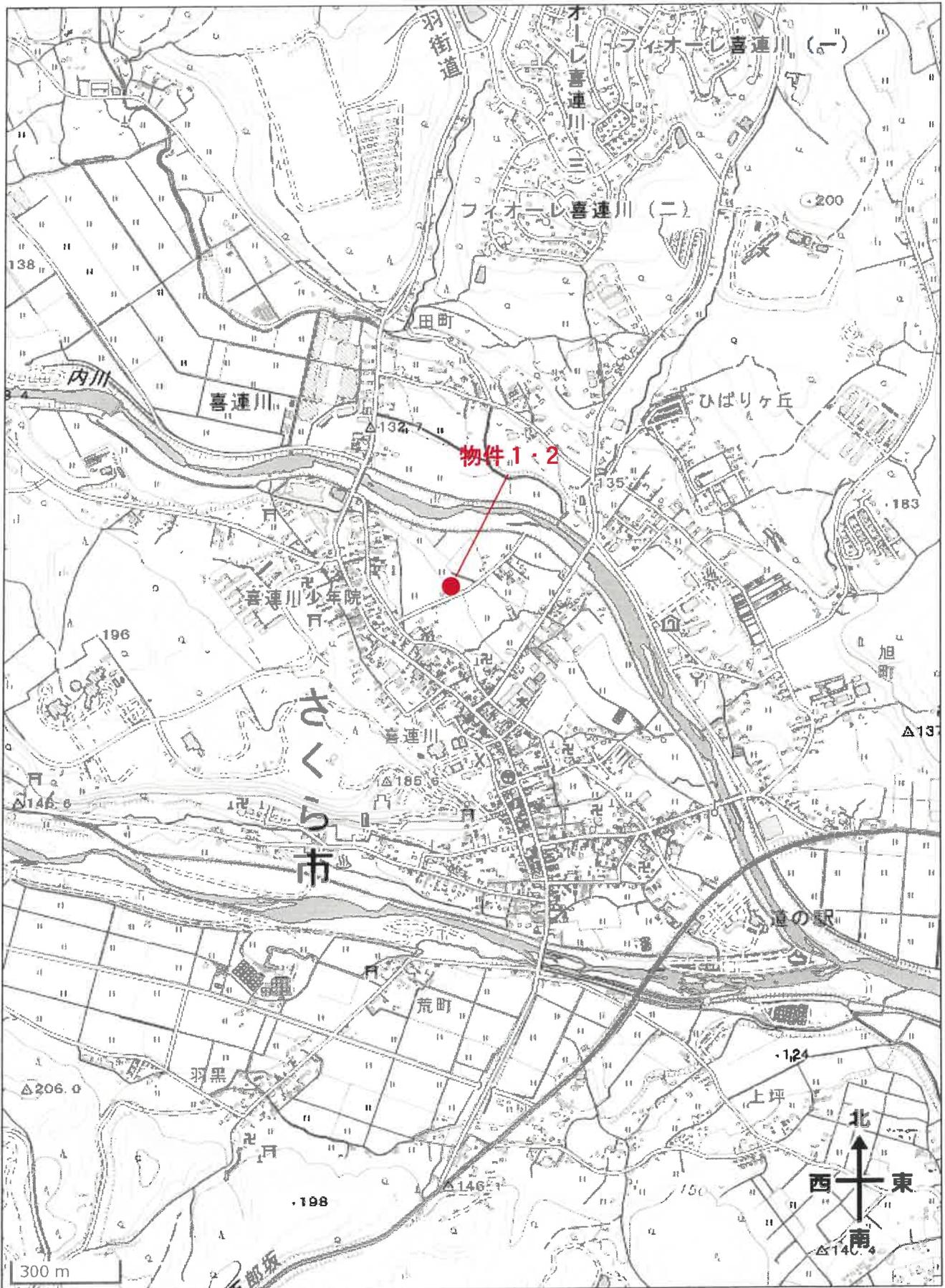
1 地価公示価格

対象物件と同種の地価公示地の設定がないため、周辺の取引価格等を参考に近隣地域の市場動向を分析し標準価格2,500円/㎡と決定した。

第7 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



出所：地理院地図GSI Maps

土地現況図

