

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 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 6月25日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 2日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月 9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11月11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 7月10日 午前10時00分から 令和 8年 7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, 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 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 大田原市南金丸字馬場
地 番 1890番
地 目 畑
地 積 11896平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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】

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 大田原市南金丸字馬場
地 番 1890番
地 目 畑
地 積 11896平方メートル

令和 7年(ケ)第 27号
(物件1)

令和 7年11月20日受理

令和 8年 1月 16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 大田原市南金丸字馬場
地 番 1890番
地 目 畑
地 積 11896平方メートル



23

その他の事項

■物件1 南東側道路は市道南金丸3号線であり、幅員は約3m（建築基準法42条2項）である。
南西側道路は認定外道路（幅員約3.3m）であり、北西側道路も認定外道路（約2.5m）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 |
| ■所有者 | <p>3年前の春まで物件1のビニールハウスでアスパラガスを栽培していました。</p> <p>同時にビニールハウスが建っていない部分では葉物野菜を栽培し、出荷していました。</p> <p>ビニールハウスの骨組みは約50cmの深さまで地面に埋まっています。コンクリートの基礎等は埋設されていません。</p> <p>現在は耕作していません。</p> <p>西側の電柱の脇に井戸があり、ポンプで水を汲み上げて使用していました。</p> |
| ■株式会社日本政策金融公庫(債権者) | <p>物件1上に設置されているビニールハウスの内当社が譲渡担保を設定しているのは北側から同じ大きさのもの24棟です。</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

執行官の意見

■ 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

■ 物件1は耕作放棄地となっており、荒れている。

■ 物件1にはアスパラガス栽培に使用していたビニールハウスが建っているが、それらは骨組みだけが残されているような状態である。

■ 債権者は物件1上のビニールハウスの29棟の内24棟（北側から同じ大きさのもの24棟。長いもの4棟と南側の小さいもの1棟は除く。）は債権者の譲渡担保に入っており、物件1と一括して売却されたい旨を上申している。

この点、本件におけるビニールハウスの骨組みの状況等から本件においてはビニールハウス（骨組み）は物件1の定着物として報告する。

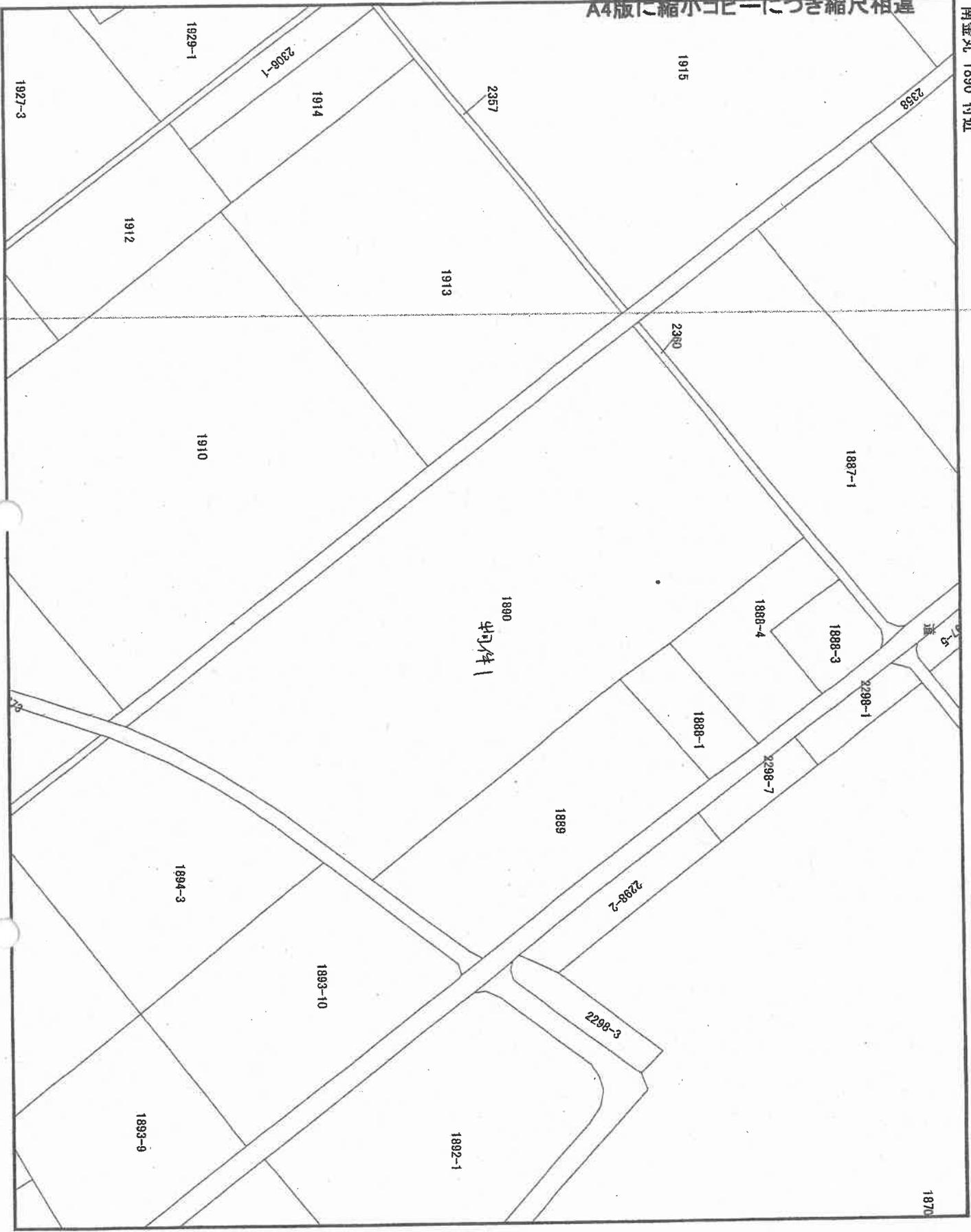
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|----------|----------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年12月 1日 (月) 11:00-11:05 | 大田原市役所 | 税務課 地番図調査 |
| 7年12月 1日 (月) 11:40-13:00 | 物件所在地 | 物件確認、物件調査、写真撮影、通知書投函 |
| 7年12月 1日 (月) | 執行官室 | 所有者から架電、電話聴取 |
| 7年12月 3日 (水) 12:40-12:50 | 宇都宮地方法務局 | 近接地登記事項調査 |
| 7年12月11日 (木) 10:25-10:50 | 物件所在地 | 物件調査、写真撮影、評価人同行 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <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 目的物件は全戸不在であり、かつ、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠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

南金丸 1890 付近

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



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。



公 用

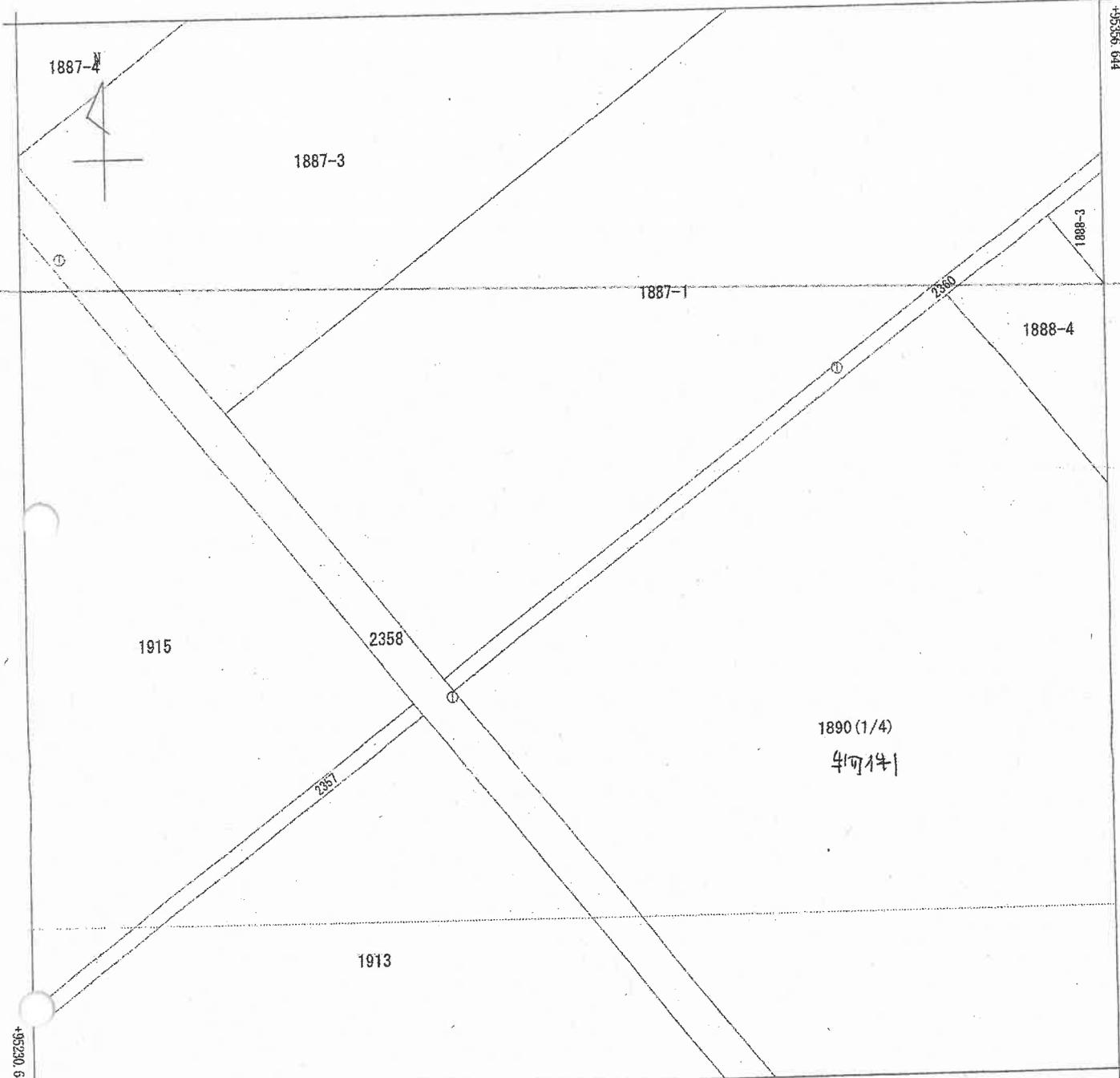
(7枚目)

大田原市役所
税務課

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(座標値種別：測量成果)

+22381.516



地番区域見出
南金丸

| | | | | | | | |
|-------|------------|------------|----|-----------|-------------|-------|--------------|
| 請求部 | 所在 | 大田原市南金丸字馬場 | | | 地番 | 1890番 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) |
| 作成年月日 | 平成23年1月23日 | | | 備付年月日(原図) | 平成25年10月29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10月9日
東京法務局

請求番号：3-1
(1/4)

登記官

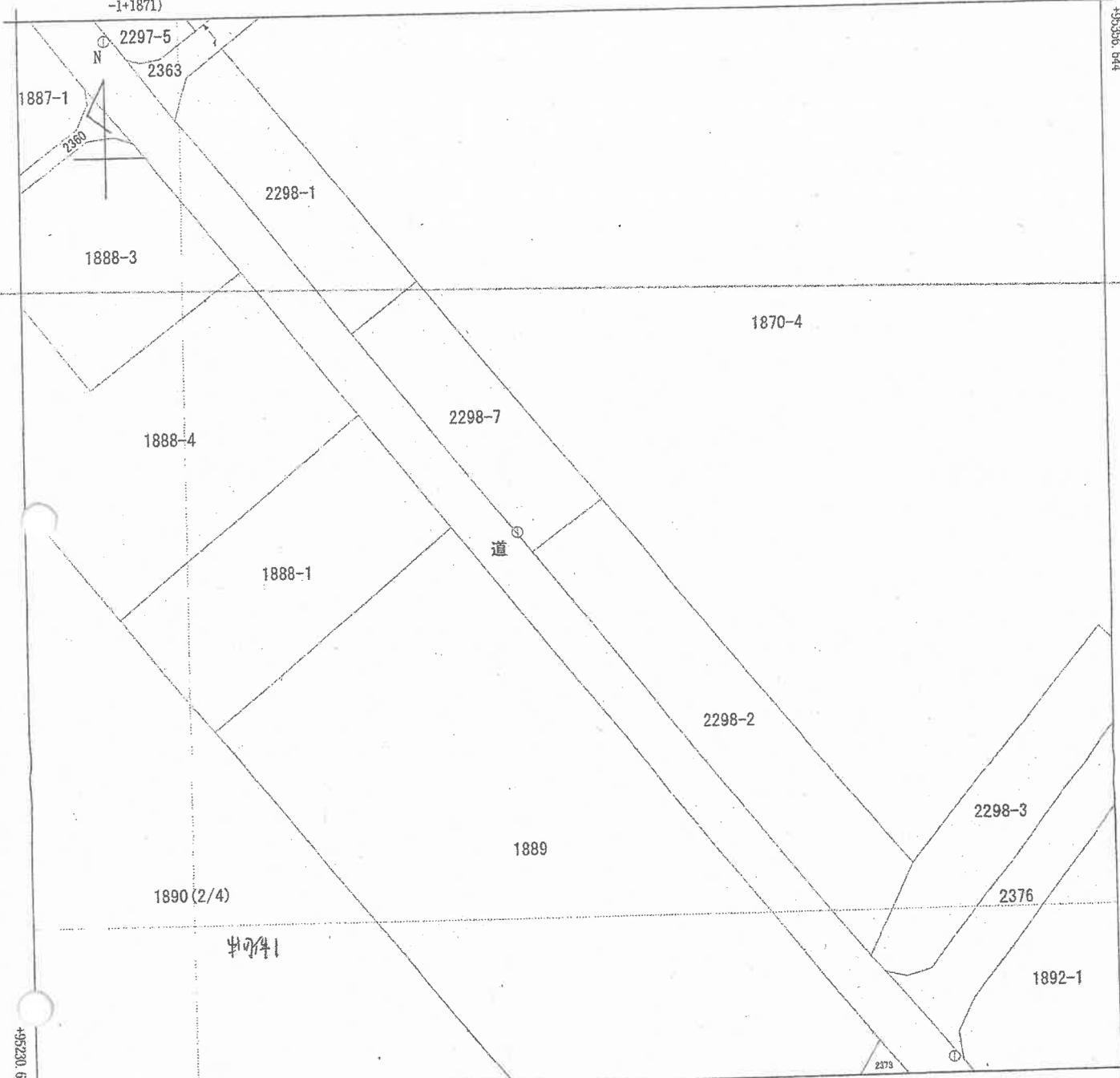
(8枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

イ (1867+1868
-1+1871)

(座標値種別：測量成果)

+22506.516



+95336.644

+95230.644

+22381.516

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南金丸

| | | | | | | | | | |
|-------|------------|------------|----|-----------|-------------|-------|--------------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 | 大田原市南金丸字馬場 | | | 地番 | 1890番 | | | |
| 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23年1月23日 | | | 備付年月日(原図) | 平成25年10月29日 | | 補記事項 | | |

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。

(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)

令和7年10月9日
東京法務局

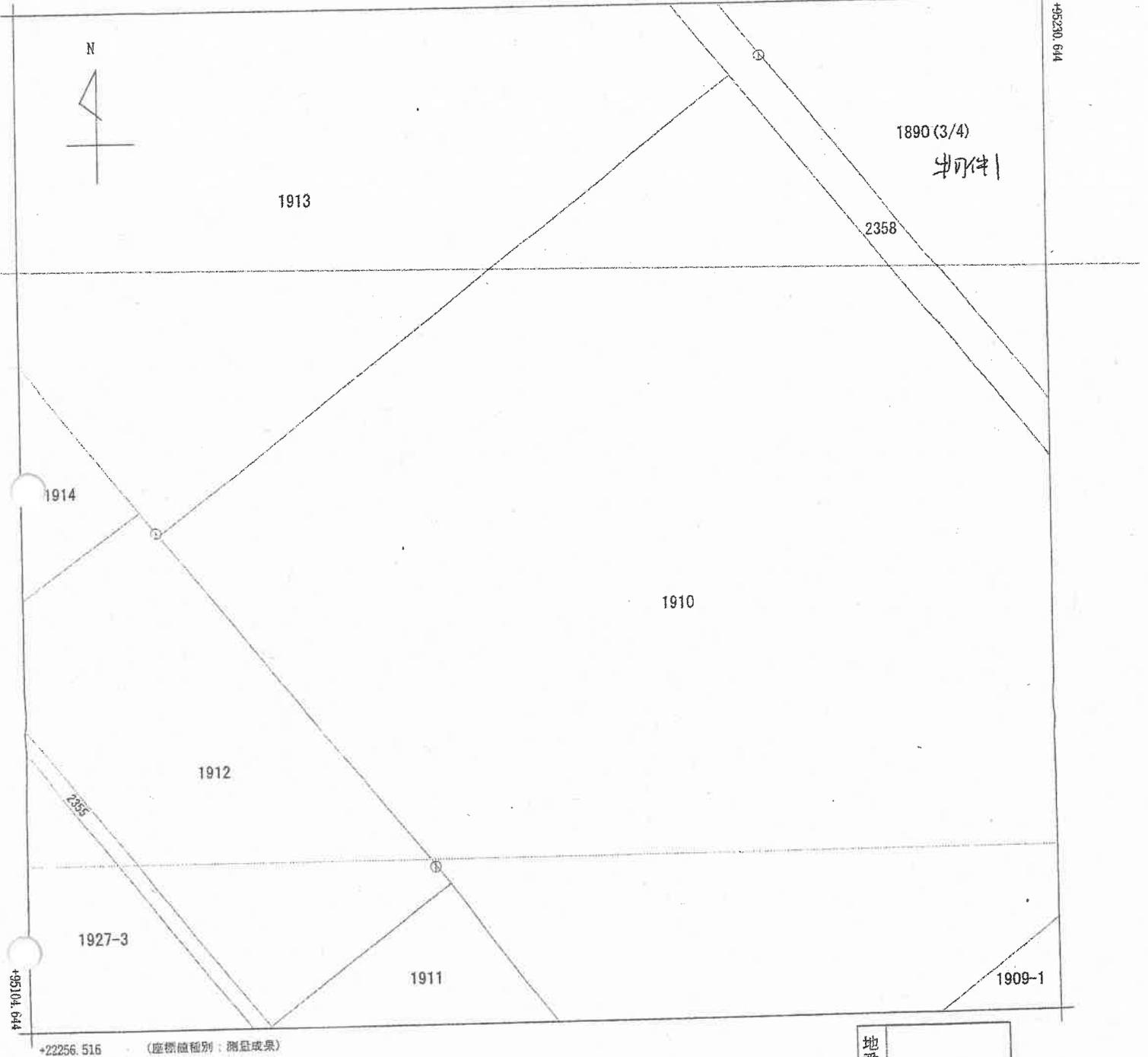
登記官

請求番号：3-1
(2/4)

(9枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(座標値種別：測量成果) +22381.516



地番区域見出
南金丸

| | | | | | | | |
|-------|------------|------------|----|-----------|-------------|-------|--------------|
| 請求部 | 所在 | 大田原市南金丸字馬場 | | | 地番 | 1890番 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) |
| 作成年月日 | 平成23年1月23日 | | | 備付年月日(原図) | 平成25年10月29日 | | 補記事項 |
| | | | | | | | |

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。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和7年10月9日
東京法務局

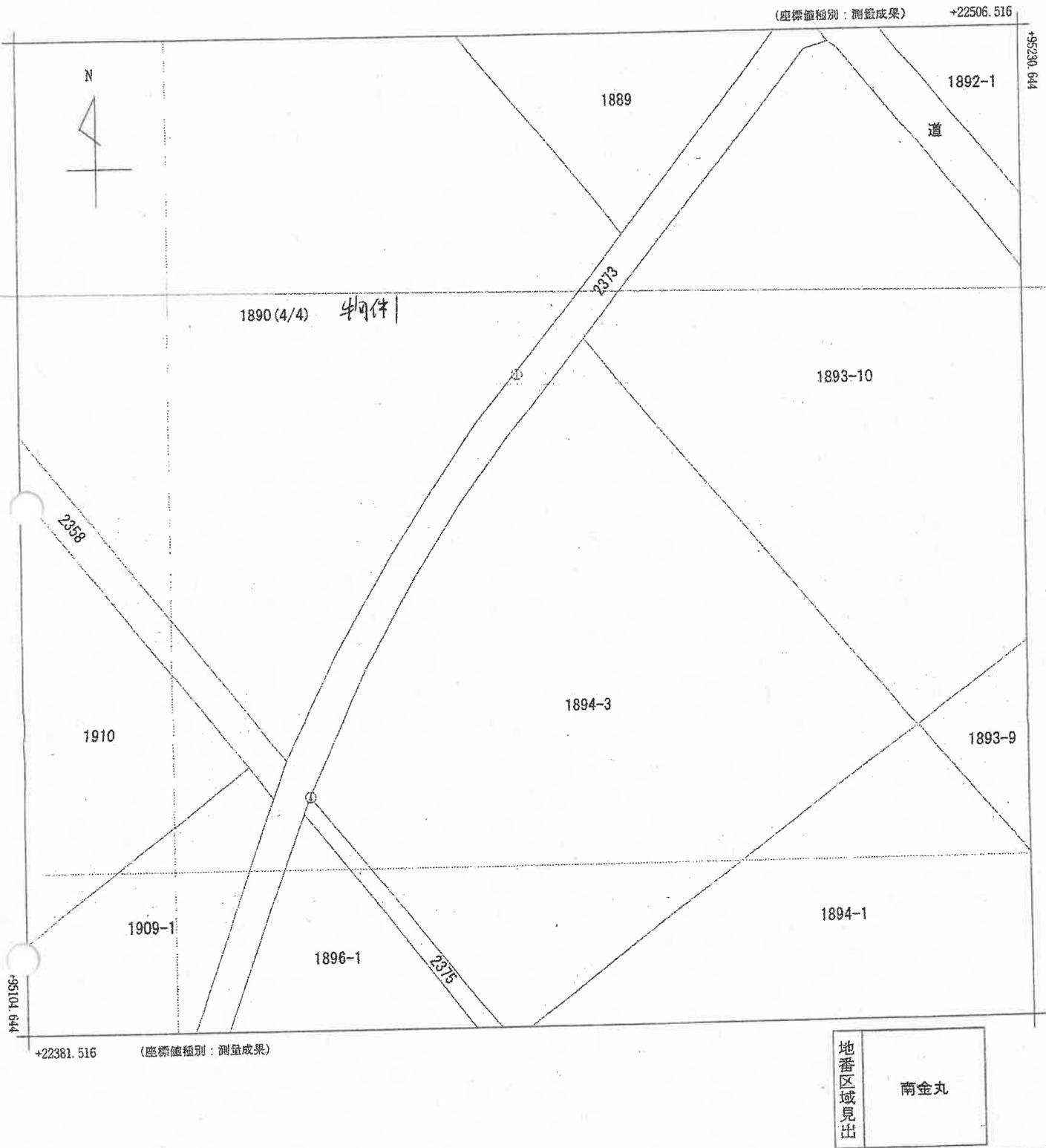
登記官

請求番号：3-1
(3/4)

10枚目



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



| | | | | | | | | | |
|-------|---------------|------|-----------|-------------|----|------|--------------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 大田原市南金丸字馬場 | | 地番 1890番 | | | | | | |
| 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23年1月23日 | | 備付年月日(原図) | 平成25年10月29日 | | 補記事項 | | | |

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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和7年10月9日
東京法務局

請求番号: 3-1
(4/4)

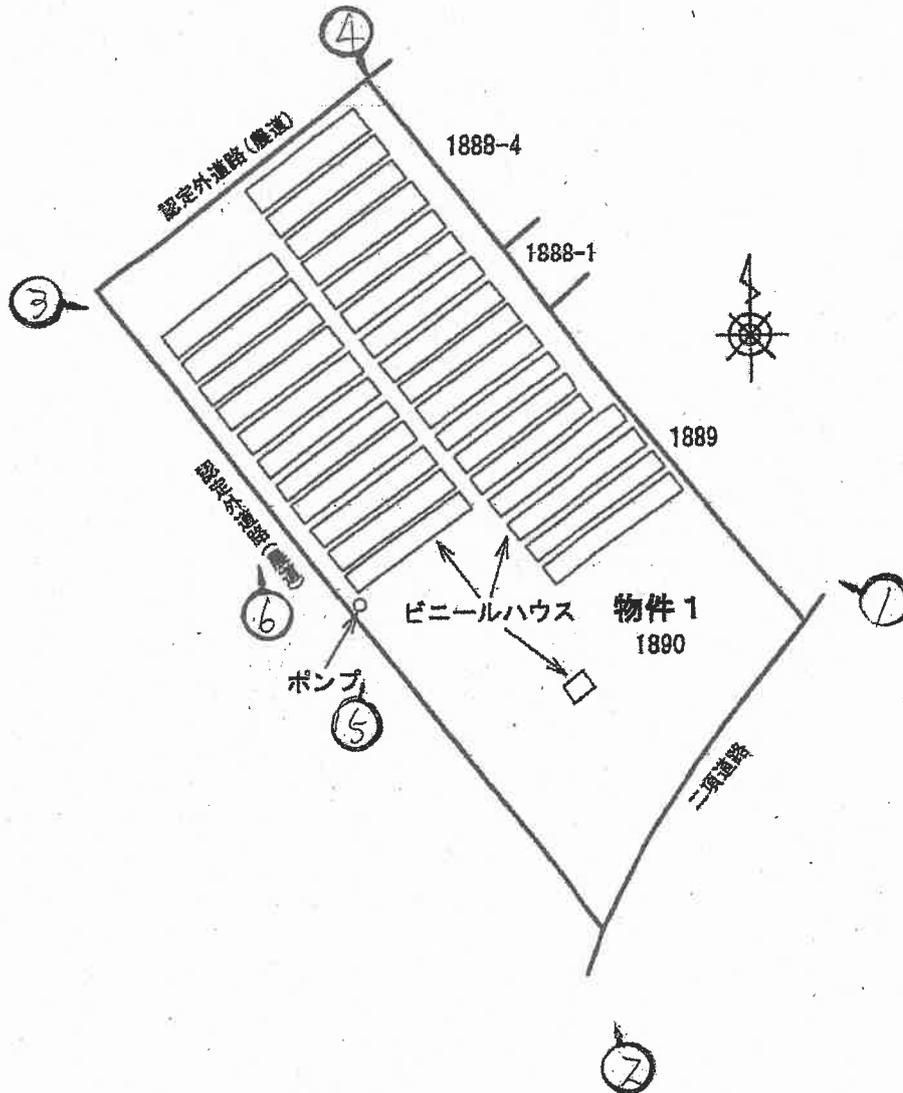
登記官

(// 枚目



土地現況図

物件 1



※ ♂ は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。



1

物件 1



2

物件 1



3

物件 1



4

物件1



5

井戸



6

(14枚目)

令和 7年（ケ）第 27号
令和 7年11月 4日 受 命
令和 7年12月11日 現地調査
令和 7年12月22日 評 価
令和 7年12月24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
相 馬 明 利

第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額 |
|------|------------|
| 物件1 | 金 525,000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、ほぼ登記記載と同じ

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|----|--|-------------------------------------|----|
| 1 | 所在地 地目 地積 | 大田原市南金丸字馬場 1890番 畑 11,896㎡ | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1 | 物件1に残存するビニール(パイプ)ハウスについては、土地の定着物のため土地価格に含まれるものとする。 | | |

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1）

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | 物件1 JR宇都宮線「西那須野」駅南東方直線距離約9.1km | |
| 付近の状況 | 付近は大田原市中心市街地の東方に離れた国道背後の農地が広がる中に住宅等が点在する郊外地域に位置し、北方に道の駅那須与一の郷、北東側に市立金田南中学校が所在している。 | |
| 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 農振法上の規制 | 非線引都市計画区域 無指定地域 指定60% 指定200% 農振農用地区域 |
| 画地条件 (規模、形状等) | 物件1 地積 : 11,896㎡ 規模 : 過大 間口 : 約173.0m 奥行 : 約75.0m 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路より低い 接面道路との関係 : 三方路 | |
| 自然的条件 | 物件1 地勢 : ほぼ平坦 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 劣る | |
| 接面道路 | 物件1 南西約3.3m未舗装農道(建築基準法上の道路に該当せず) 南東約3.0m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) 北西約2.5m未舗装農道(建築基準法上の道路に該当せず) | |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | 南西側未舗装農道よりやや低い地盤で、従前は畑として耕作され、土地の北西側約2/3にビニールハウス(パイプ)が建てられているが、全体的に雑草・灌木等に覆われた耕作放棄地の状態となっている。 | |

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | <p>大田原市農業委員会による農地等の現況に係る照会に対する回答 (要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現況 物件 1 農地 2. 転用許可等の有無とその内容 無 許可を得ることが必要でない案件である。 3. 大田原市からの指示事項 原状回復命令を行わない。 4. 地上権、永小作権、質権、使用借権その他の使用及び収益を 目的とする権利に関する許可 無 5. その他参考事項 農用地区域内 6. 買受適格証明書の要否 要(農地法第3・5条)全物件 |
|---------|---|

第5 評価額算出の過程

物件1 (土地)

周辺類似地域に存する畑地の価格水準から標準画地価格を算定し、これに個別的要因を考慮して土地価格を求め、市場性修正・競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 物件 番号 | 標準画地 価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | 占有 減価 修正 ウ | 地積 (㎡) エ | 市場性 修正 オ | 競売市 場修正 カ | 評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ |
|----------|--------------------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1 | 300 | 0.30 | — | 11,896 | 0.70 | 0.70 | 525,000 |

ア 標準画地価格(幅員約3.3m未舗装農道に接面する規模約3,000㎡の畑地の標準価格を300円/㎡と算定)

イ 個別格差：耕作地への改良費▲50 規模▲20 ※三方路効用 0

ウ 占有減価修正：0.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正 : 0.70 耕作放棄地の市場性及び買受適格証明書を要すること等考慮

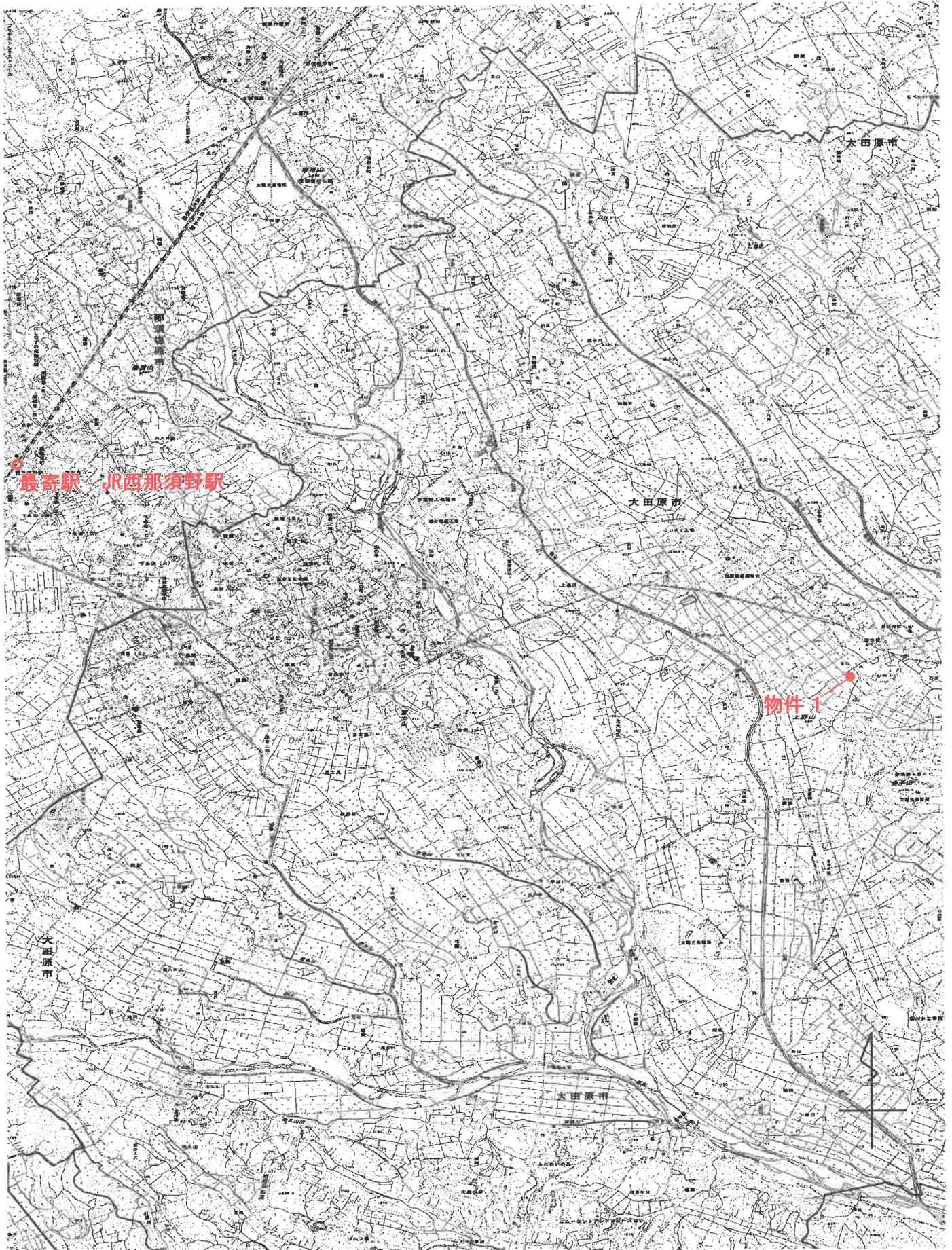
カ 競売市場性修正 : 0.70 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 公図写
- 4 公図写
- 5 公図写
- 6 地番図写
- 7 土地現況図

以 上

位置図

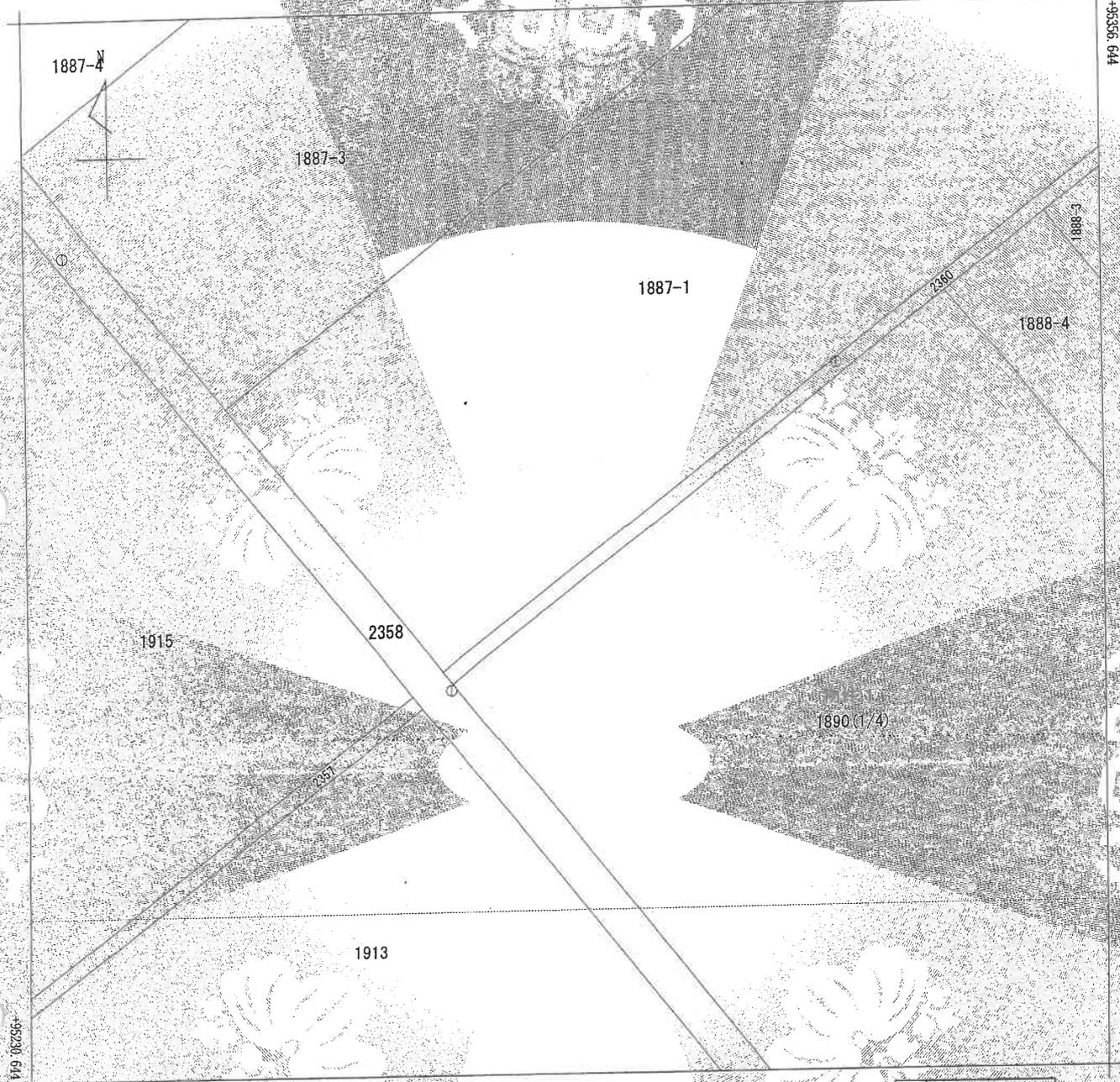


出典：国土地理院発行地形図

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(座標値種別：測量成果)

+22381.516



+22256.516

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南金丸

| | | | | | | | |
|-------|------------|------------|-----------|-------------|----|-------|--------------|
| 請求部 | 所在 | 大田原市南金丸字馬場 | | | 地番 | 1890番 | |
| 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) |
| 作成年月日 | 平成23年1月23日 | | 備付年月日(原図) | 平成25年10月29日 | | 補記事項 | |
| | | | | | | 種類 | 地籍図 |

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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和7年10月9日
東京法務局

登記官

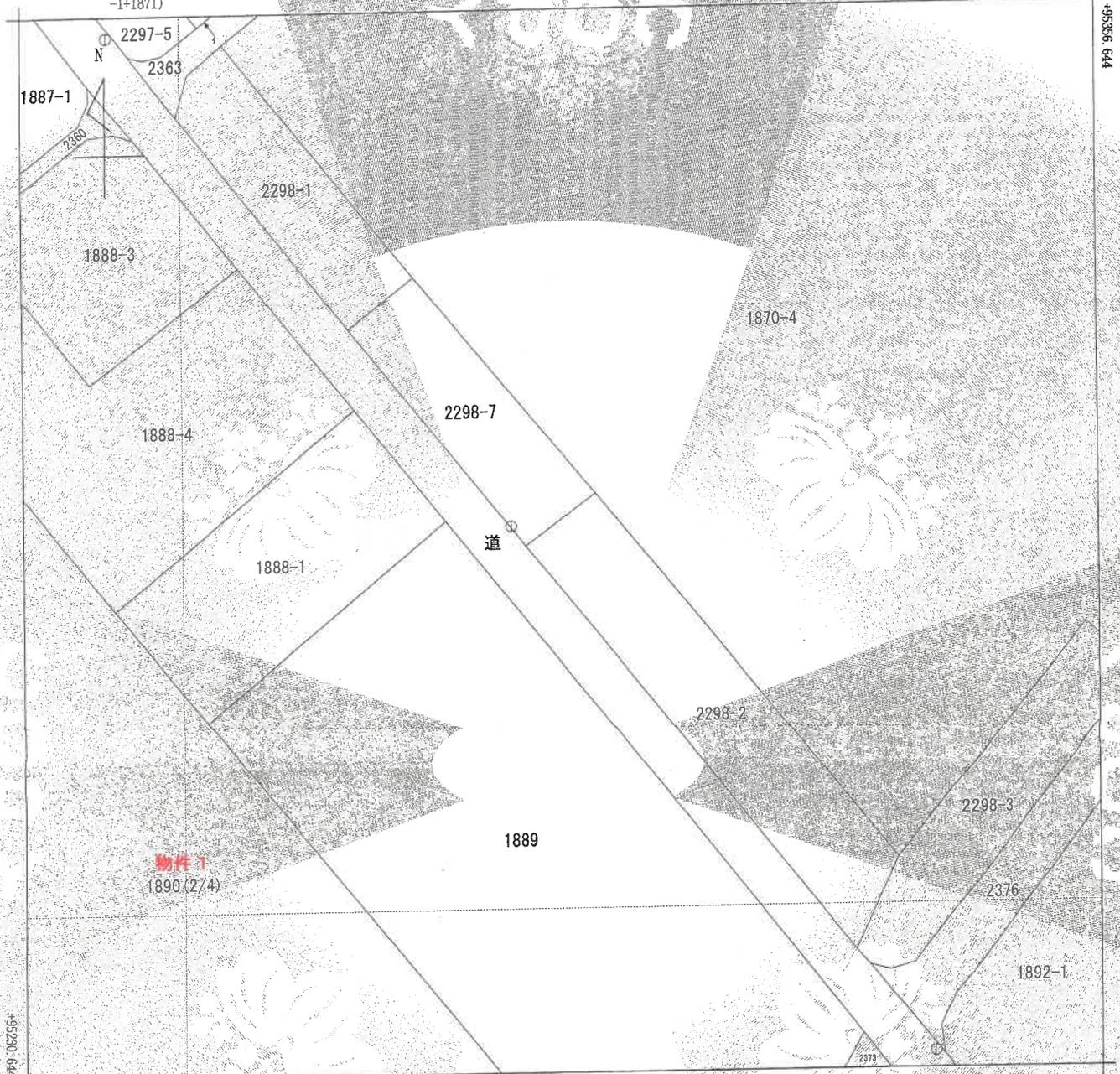
請求番号：3-1
(1/4)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(座標値種別：測量成果)

+22506.516

4 (1867+1868
-1+1871)



+22381.516

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南金丸

| | | | | | | | | | |
|-------|------------|------------|----|-----------|-------------|----|--------------|----|-----|
| 請求分 | 所在 | 大田原市南金丸字馬場 | | | | 地番 | 1890番 | | |
| 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23年1月23日 | | | 備付年月日(原図) | 平成25年10月29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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和7年10月9日

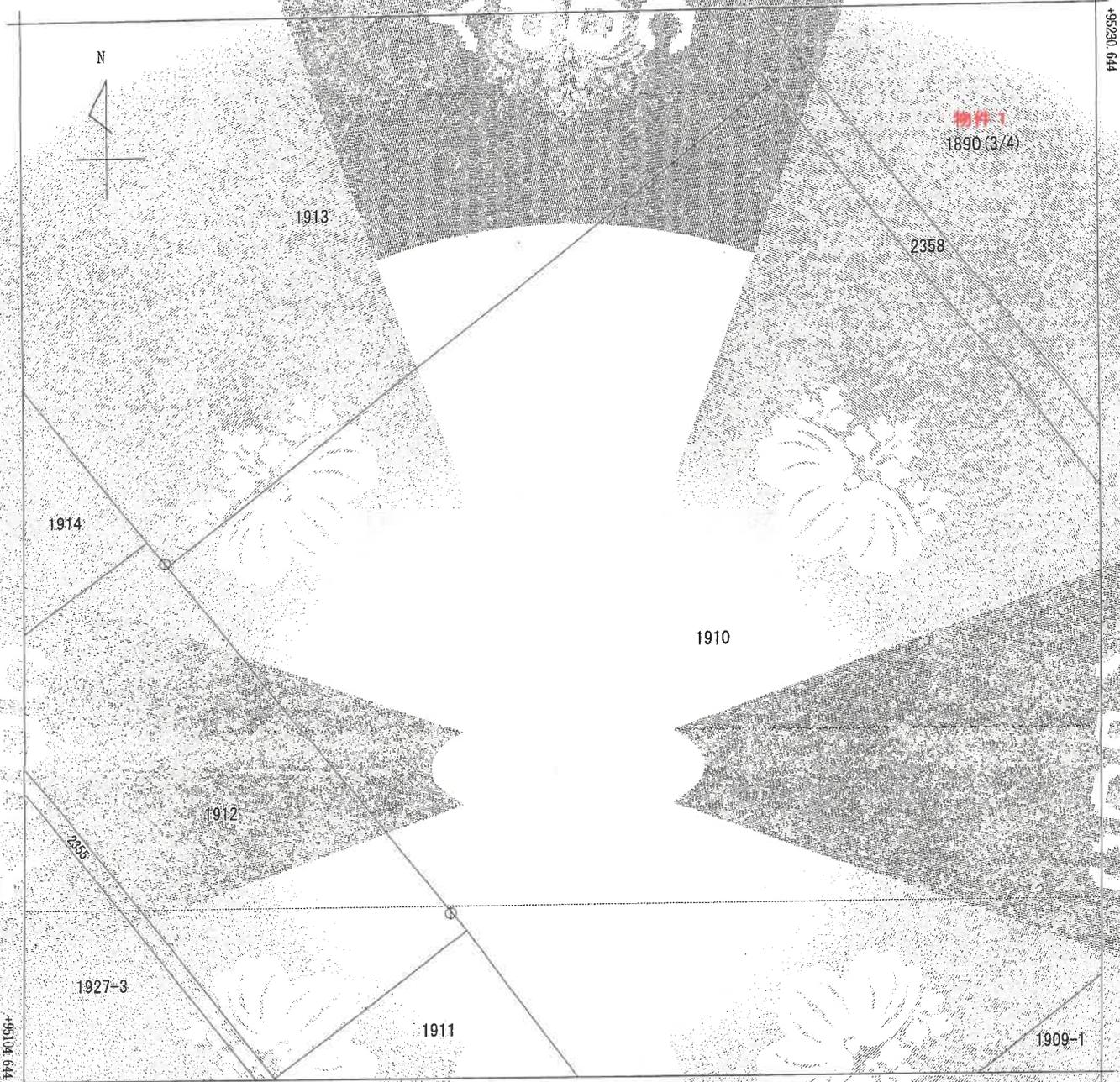
東京法務局

請求番号：3-1
(2/4)

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(座標値種別：測量成果) +22381.516



+22256.516 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南金丸

| | | | | | | | | | |
|-------|------------|------------|-----------|-------------|-------|------|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 大田原市南金丸字馬場 | | 地番 | 1890番 | | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地区(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成23年1月23日 | | 備付年月日(原図) | 平成25年10月29日 | | 補記事項 | | | |

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。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)
令和7年10月9日
東京法務局

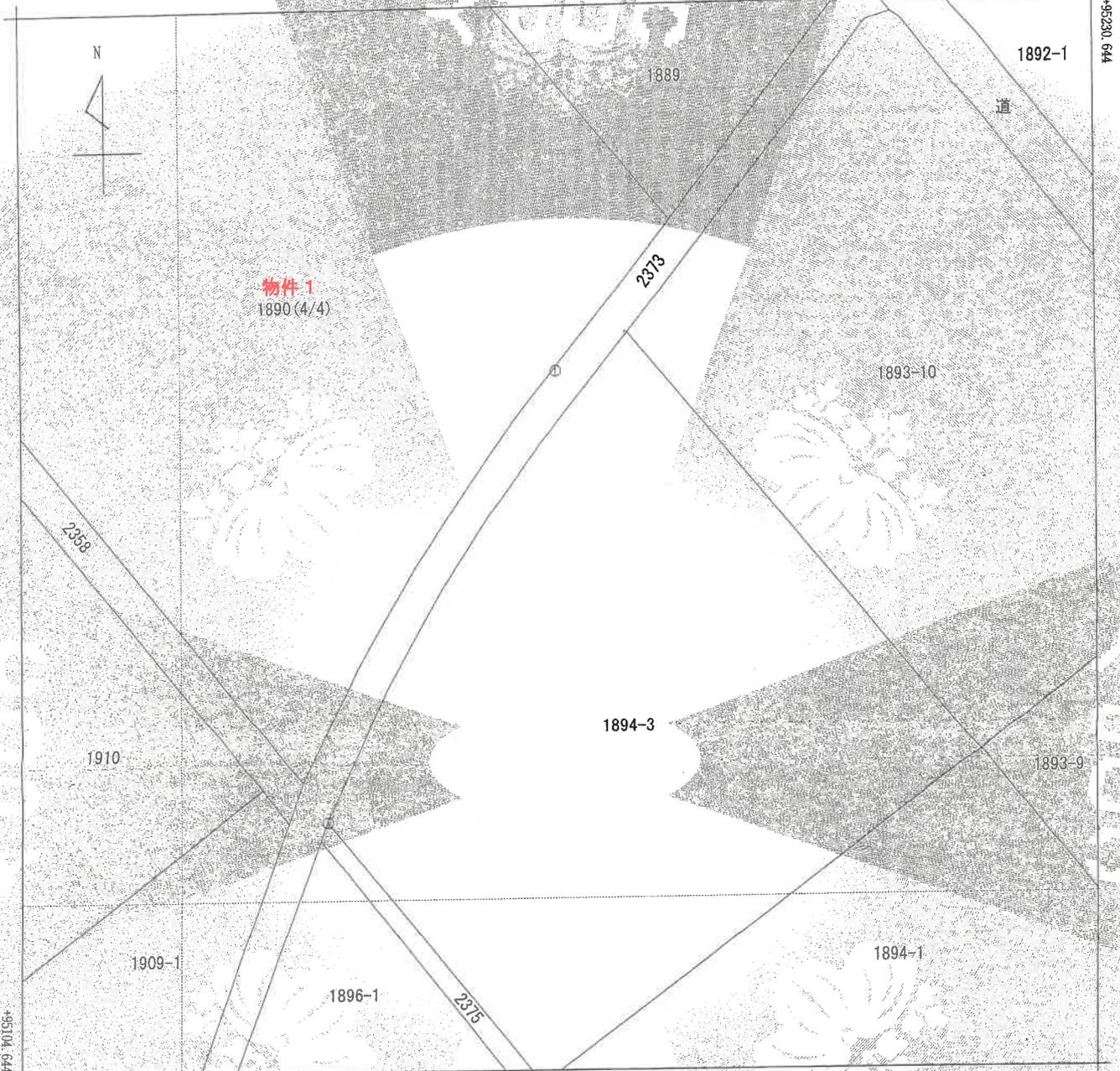
請求番号：3-1
(3/4)

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(座標値種別：測量成果)

+22506.516



地番区域見出し
南金丸

| | | | | | | | | | |
|-------|------------|------------|-----------|-------------|-------|------|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 大田原市南金丸字馬場 | | 地番 | 1890番 | | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地区(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成23年1月23日 | | 備付年月日(原図) | 平成25年10月29日 | | 補記事項 | | | |

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。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和7年10月9日

東京法務局

請求番号：3-1
(4/4)

登記官

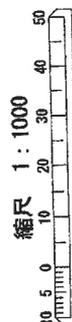
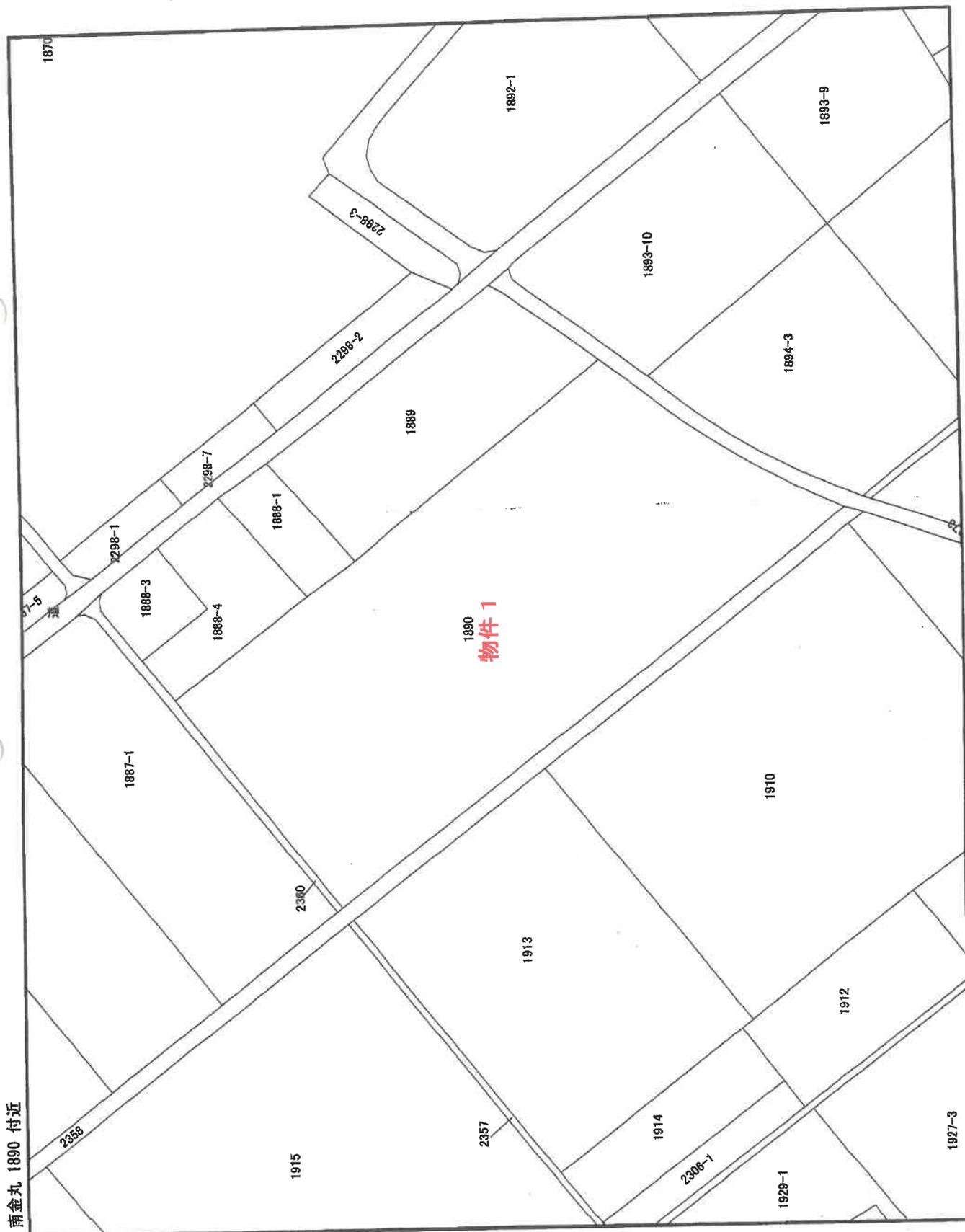
地番図写

A4版に縮小コピーにつき謝辞を相願

大田原市役所
税務課

公
用

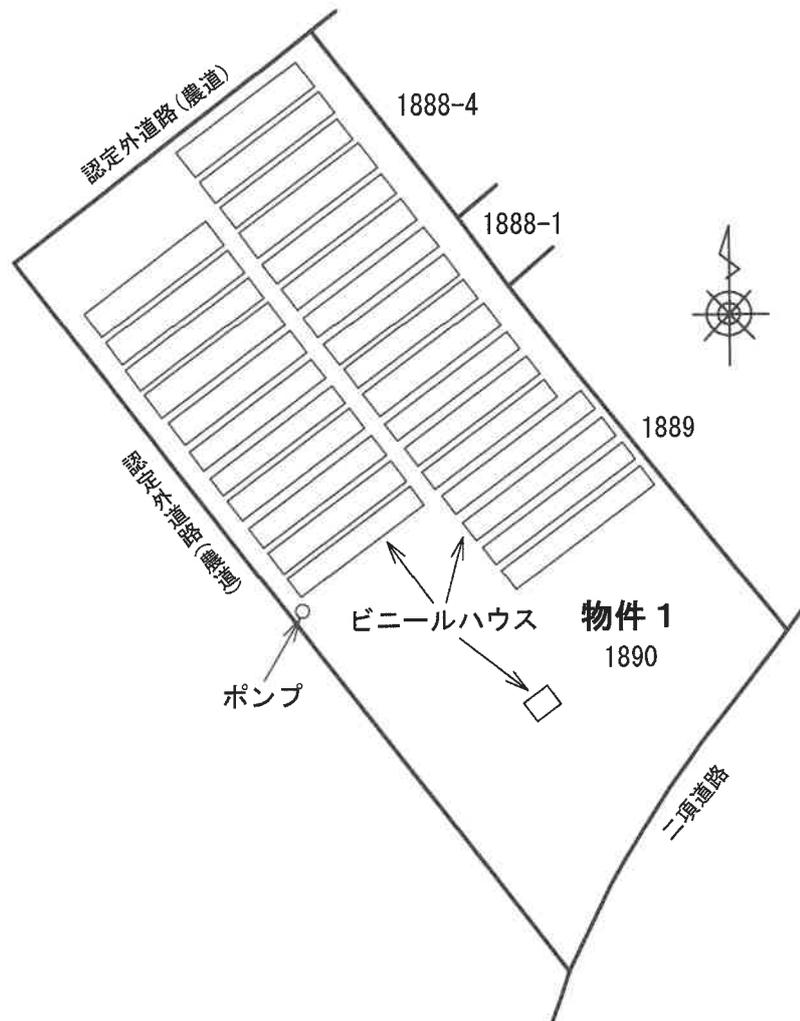
この図面は、課税の付図
として作成されたもので
あり土地等の権利関係等
には使用できません。



南金丸 1890 付近

土地現況図

物件 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。