

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 8 月 7 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 吉 成 孝 道

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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 9 月 30 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 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 15 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 7 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）
3	7,834,000 6,267,200		1,566,800	91,471	0
備考					

物 件 目 録

3 所 在 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭
地 番 1 9 9 2 番 1
地 目 畑
地 積 8 4 5 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 8年 6月15日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 吉 成 孝 道

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

丸山工業株式会社が「（株）住まい館」と表示された看板を設置しているが、その占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

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

3 所 在 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭
地 番 1992番1
地 目 畑
地 積 845平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和 7年(ケ)第 28号
(物件3)
令和 7年11月26日受理
令和 8年 2月 17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

3	所 在	那須郡那珂川町馬頭字下馬頭
	地 番	1992番1
	地 目	畑
	地 積	845平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	栃木県那須郡那珂川町馬頭1993番地1			付近
土地	物件3			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件3 ） ☐ 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	（株）住まい館の看板が設置されている。 看板の設置者は丸山工業株式会社である。 同社が近くの不動産の管理等をするのと引き換えに、所有者の了解を得て、3年位前から期限の定めなく無償で設置している。 北側道路は町道下馬頭4号線（幅員6m）ある。南側道路は国道293・400号線（幅員16m）である。いずれも建築基準法42条1項1号に該当する。			
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
■所有者代表者	物件3は砂利敷きの更地になっています。 土壌汚染についての質問ですが、よく分かりません。以前は農地であり、土地改良された物を購入しました。土地は高さは特に変わっておらず、当社が砂利を入れたりしました。 「(株)住まい館」とある看板を丸山工業株式会社が設置しています。これは近くの建物の管理等を同社に依頼しているので、その代わりに無償で期限の定めなく設置されているのです。
■丸山工業株式会社担当者	所有者から依頼を受け、近くの建物の管理等を行っていますので、その代わりに3年位前から期限の定めなく無償で看板(「(株)住まい館」)を設置しています。「住まい館」は、いわば当社の屋号です。

(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

■ 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。

(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 4日 (木) 14 : 15 - 14 : 35	那珂川町役場	税務課 地番図調査 建設課 接面道路調査
7年12月 4日 (木) 15 : 00 - 15 : 20	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年12月 4日 (木)	執行官室	所有者に通知書発送
7年12月11日 (木)	執行官室	所有者代表者から電話聴取
8年 1月16日 (金) 11 : 40 - 11 : 55	丸山工業株式会社烏山支店	看板設置会社から事情聴取
8年 1月16日 (金) 13 : 20 - 14 : 30	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
8年 1月19日 (月) 11 : 15 - 11 : 25	宇都宮地方法務局	看板設置会社登記事項調査
(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、所有者側から借用した鍵で解錠し、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

(6 枚目)



馬頭

請 求 部 分	所 在	那須郡那珂川町馬頭字下馬頭				地 番	1992番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	平成3年1月10日				備 付 年 月 日 (原図)	平成3年4月23日		補 記 事 項	

(17枚目)

登記年月日：平成13年7月10日

0032166

前 1992

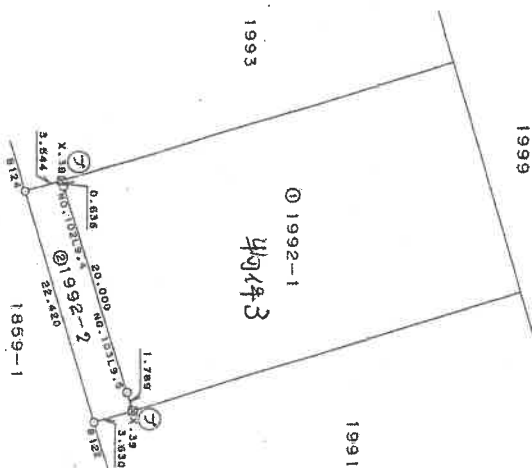
積測量図

地番 1992-1、1992-2
土地の所在 那須郡馬頭町大字馬頭字下馬頭
平成17年10月1日[那須郡馬頭町]に変更

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方支務局大田原支局管轄)
令和7年10月15日 宇都宮地方支務局 登記官

地番	② 1992-2	① 1992-1	距離
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn1 - Yn-1)
X.36	81109.603	29813.836	35282.677305
8124	81106.216	29814.890	182376.497296
8122	81112.700	29835.342	1654536.854600
X.39	81116.171	29835.278	-225259.606867
NO.1048.5	81115.655	29833.565	-1689882.440615
NO.1024.4	81109.787	29814.443	-1600214.987723
合計			-161.006004
合計面積		80.5030020	m ²

地番	① 1992-1	面積
全地	926	80.5030020
地積		845.45
地積		845.45



境界	境界標の種類
(一)	石
(二)	プラスチック板
(三)	コンクリート杭
(四)	金 属 標
(五)	刻み ()

平成13年7月10日登記

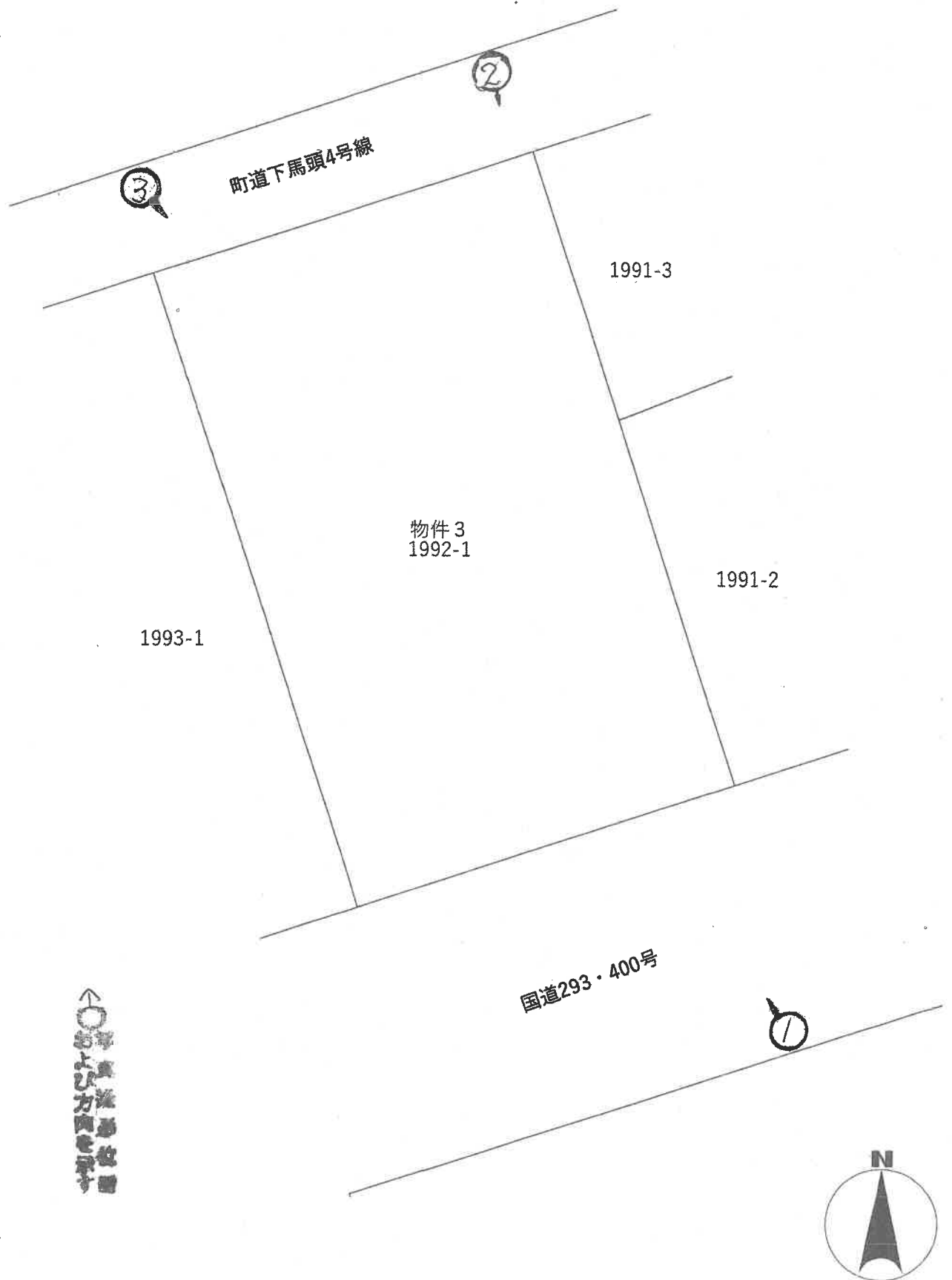
国土交通省所管不動産登記部指定職員

申請人

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士
(平成13年3月12日作製)
(栃木県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図
(物件3)



(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。 9 枚目



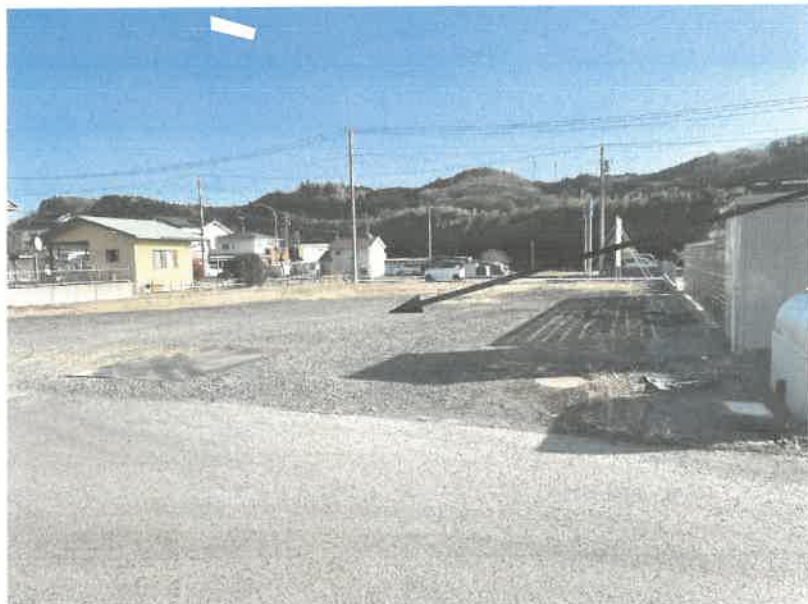
1

物件 3



2

物件 3



3

物件 3



令和 7年（ケ）第 28号
（物件3）

令和 7年10月30日 受 命
令和 8年 1月16日 現地調査
令和 8年 2月10日 評 価
令和 8年 2月17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 真 佐 彦

第1 評価額

番号	評 価 額
物件3	金 7, 8 3 4, 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
3	所在地 所有	在 番 目 積 者 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭 1 9 9 2 番 1 畑 845m ² 有限会社露久保商店	雜種地

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3）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R 烏山線「烏山」駅の北方直線距離約 9. 3 km に所在している。バス便としては、町道沿いのバス停「馬頭田町」より南西方直線距離約 3 4 0 m 地点に位置している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「国道 2 9 3 号、4 0 0 号」沿いに、大型店舗や事務所、飲食店のほか一般住宅等が見られる路線商業地域である。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 その他の規制	非線引都市計画区域 第 1 種住居地域 指定 60% 指定 200% 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	物件3の土地は、間口約 2 2. 5 m、奥行約 3 7. 5 m、形状は長方形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件3の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、二方路地であることから利便性が優るが、規模が過大であることが劣る。	
接面道路の状況	物件3の土地は、南側を幅員約 1 6 m の舗装国道（建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路、2 9 3 ・ 4 0 0 号）に、北側を幅員約 6 m の舗装町道（建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路、下馬頭 4 号線）にそれぞれ等高に接面する二方路地である。	
土地の利用状況等	物件3の土地は、建物等は存しておらず、雑種地状の更地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件3の土地については、過去に土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	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。 物件3の土地は、土地全部事項証明書上、地目が農地である。それを受けて、那珂川町農業委員会に照会を行った結果、農地法第5条の許可を受けて農地転用されていることが判明した。したがって、物件3の土地は非農地である。 許可年月日…平成20年11月14日 許可条件…農地法第5条 転用目的…駐車場・鋼材置場 許可等を受けた者…有限会社露久保商店

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（土地）

物件3の土地の個別的要因を考慮し、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	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	15,400	0.86	845	1.00	11,191,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 栃木那珂川5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,100\text{円}/\text{m}^2 \times 96.6/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 15,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：二方路+6 規模過大▲20

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 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) (1①オ) 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
3	11,191,000			1.00	0.700	7,834,000
一括価格（合計）						7,834,000

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：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 地価公示価格 栃木那珂川5-1

所 在：那須郡那珂川町馬頭字南町329番2

地 目：宅地

価 格：19,100円／㎡

位 置：JR烏山線「烏山」駅約1.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：246㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南1.2m町道

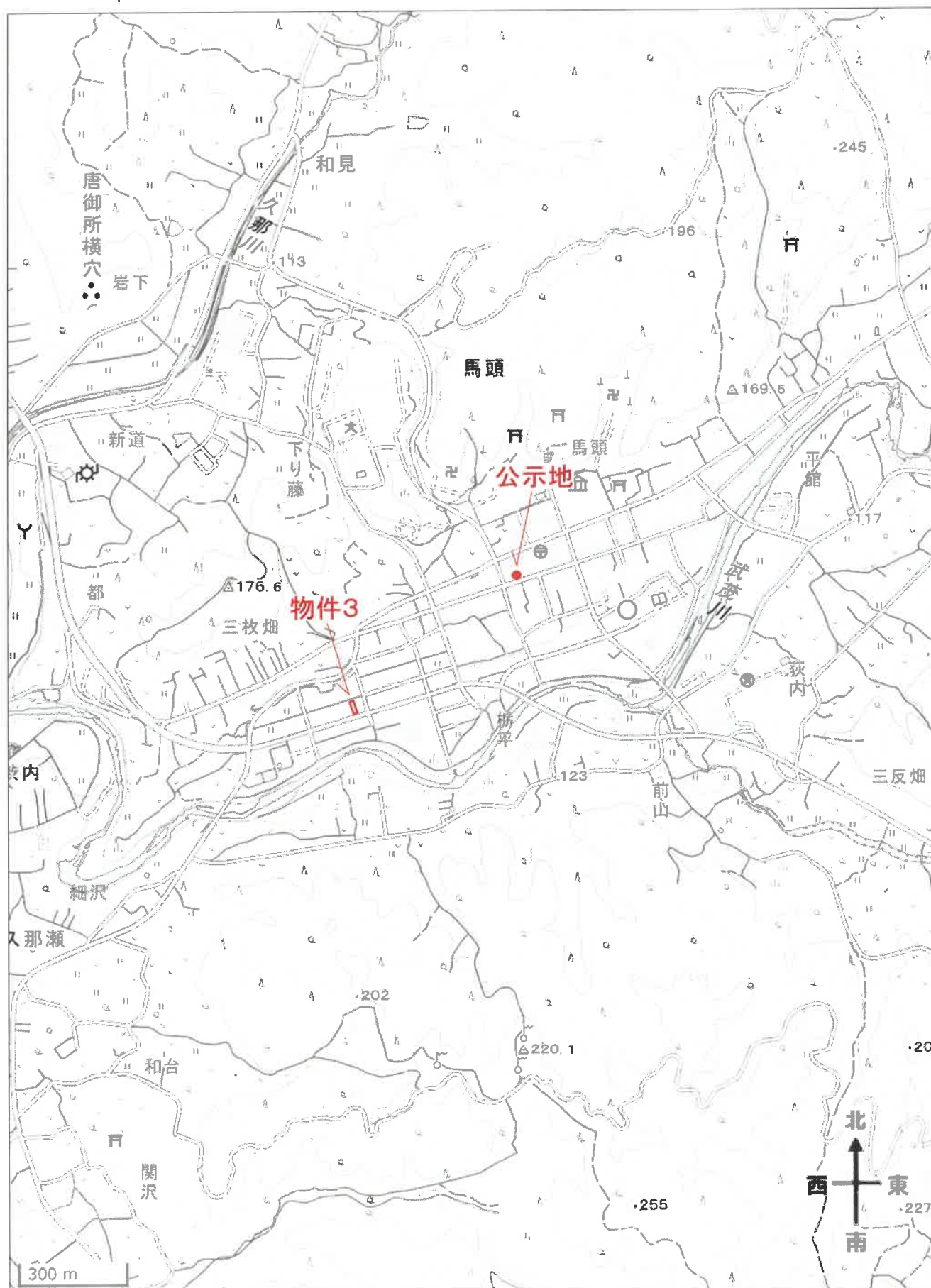
用途指定等：非線引都市計画区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：小売店舗等が多い旧国道沿いの商業地域

第7 附属資料

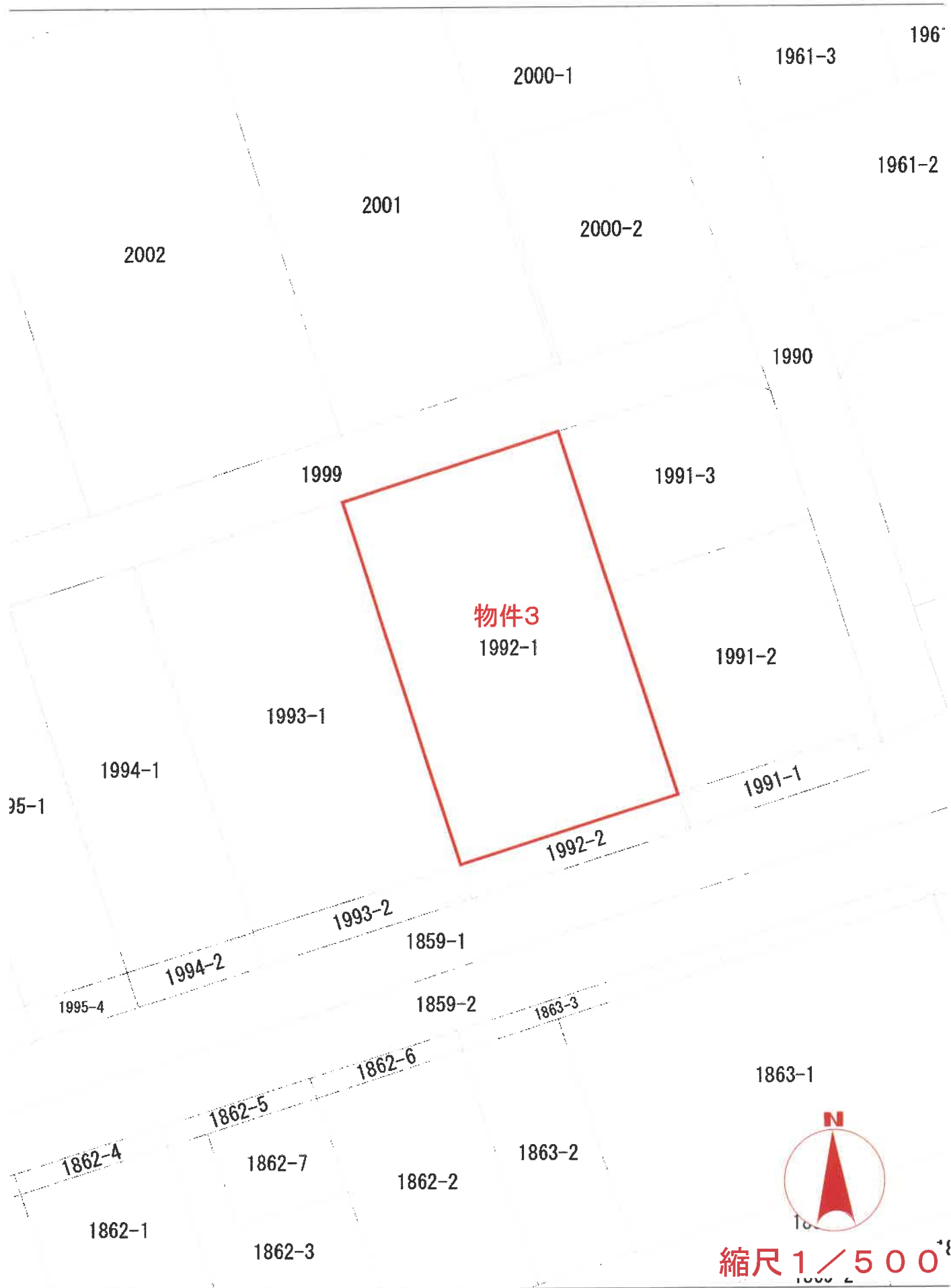
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 土地現況図

以 上

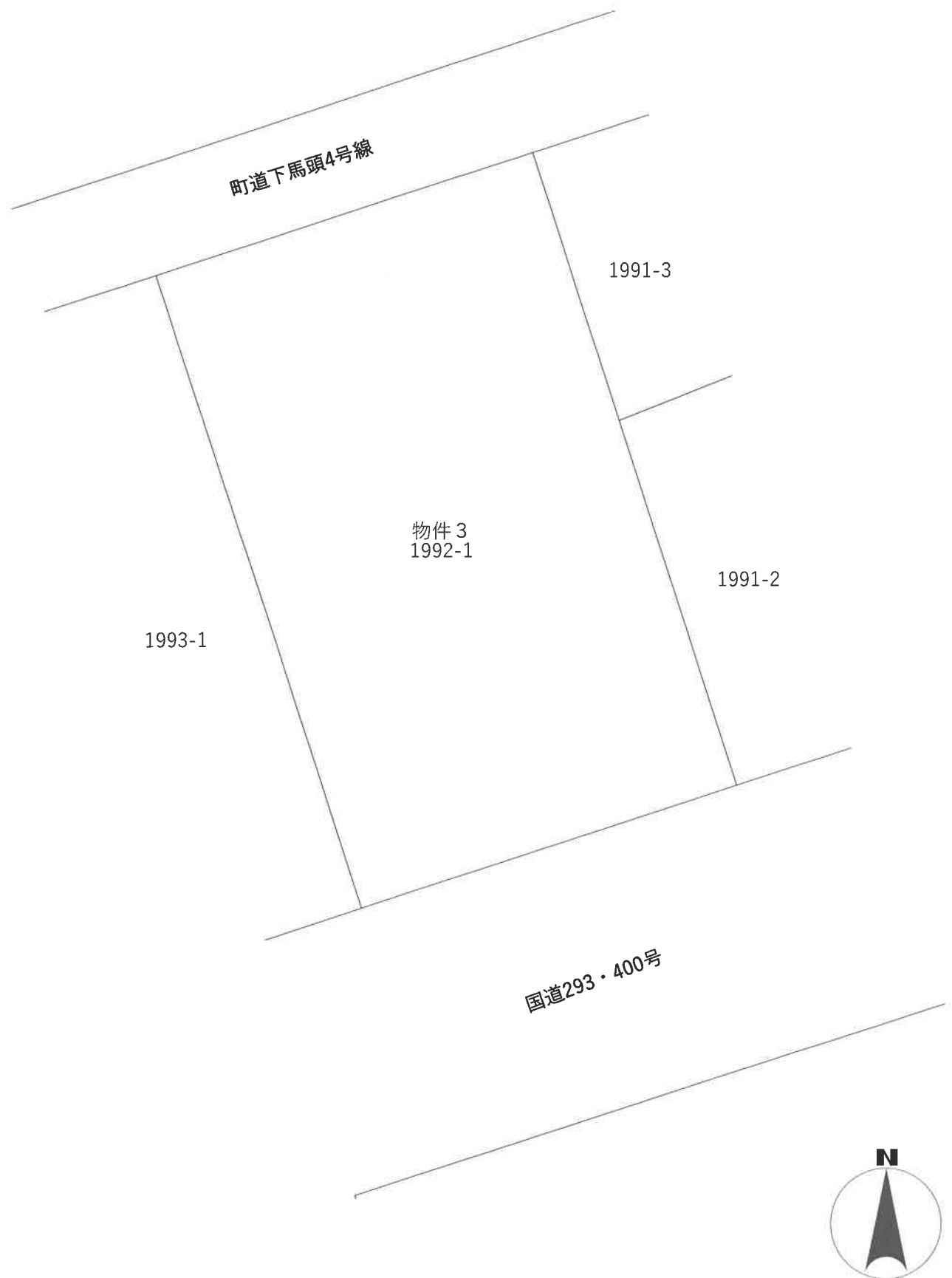


出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



土地現況図 (物件3)



(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。