

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）
4	5,700,000 4,560,000		1,140,000	74,897	0

物 件 目 録

4 所 在 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭

地 番 2001 番

地 目 畑

地 積 1093 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4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

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

4 所 在 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭
地 番 2001 番
地 目 畑
地 積 1093 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和 7年(ケ)第 28号
(物件4)

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

4	所	在	那須郡那珂川町馬頭字下馬頭
	地	番	2001番
	地	目	畑
	地	積	1093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2002番地			付近
土地	物件4			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件4 ） ☐ 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	所有者のヤードとして使用されている。 産業廃棄物等が一時保管されている。 南側道路は町道下馬頭4号線（幅員6m。建築基準法42条1項1号。）である。 北側道路は認定外道路である。 北側道路に比べて1.5m～2m低くなっている。			
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4は当社のヤードになっています。 産業廃棄物等を一時保管しています。 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、土地改良後の物を購入しました。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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

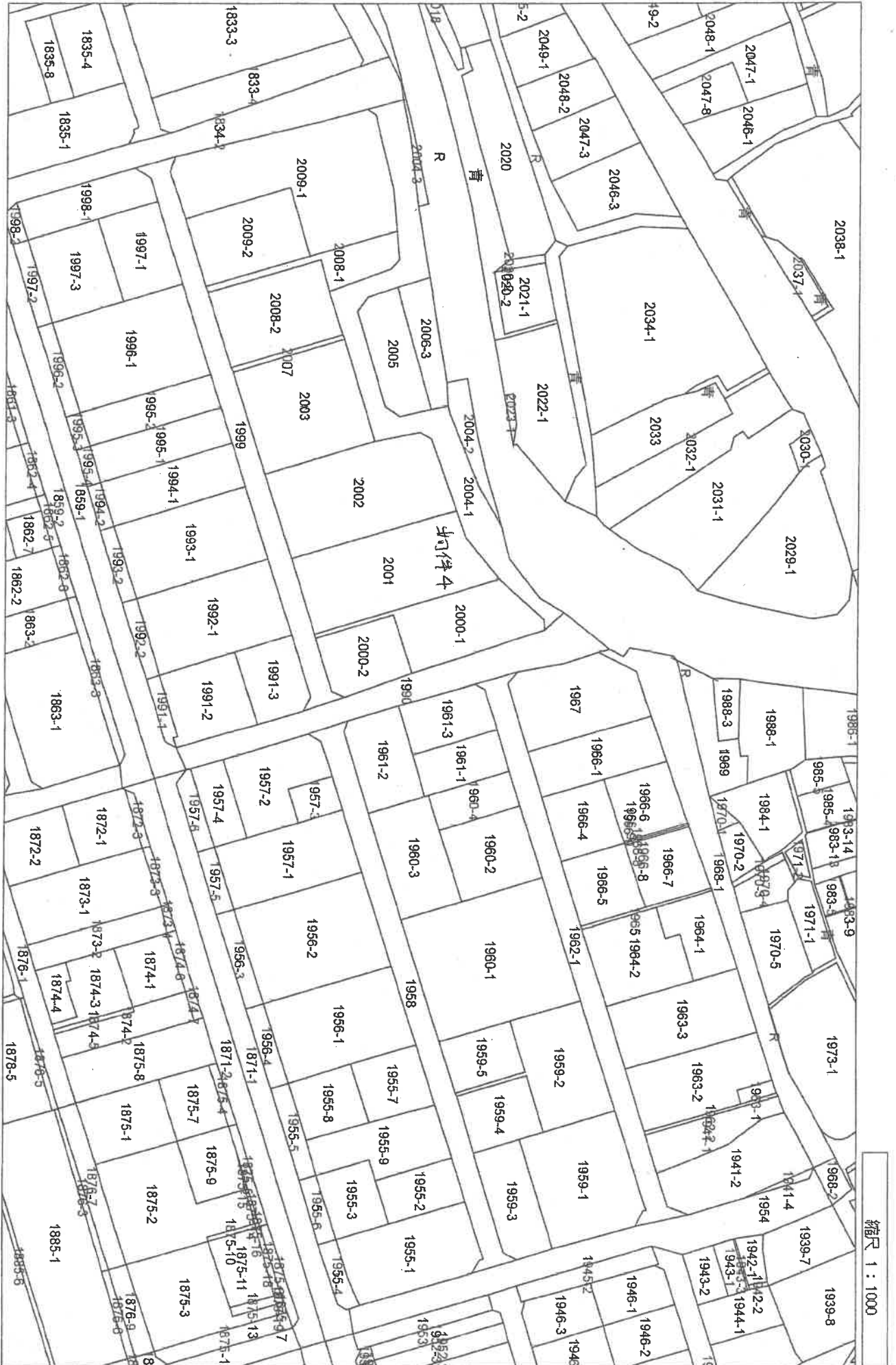
執行官の意見

■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) 13:20-14:30	物件所在地	物件調査、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



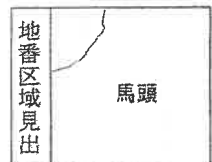
縮尺 1 : 1000



10 馬頭1990付近

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。
那珂川町 税務課





請求部	所在	那須郡那珂川町馬頭字下馬頭				地番	1961番3			
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14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		

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15日

宇都宮地方務局

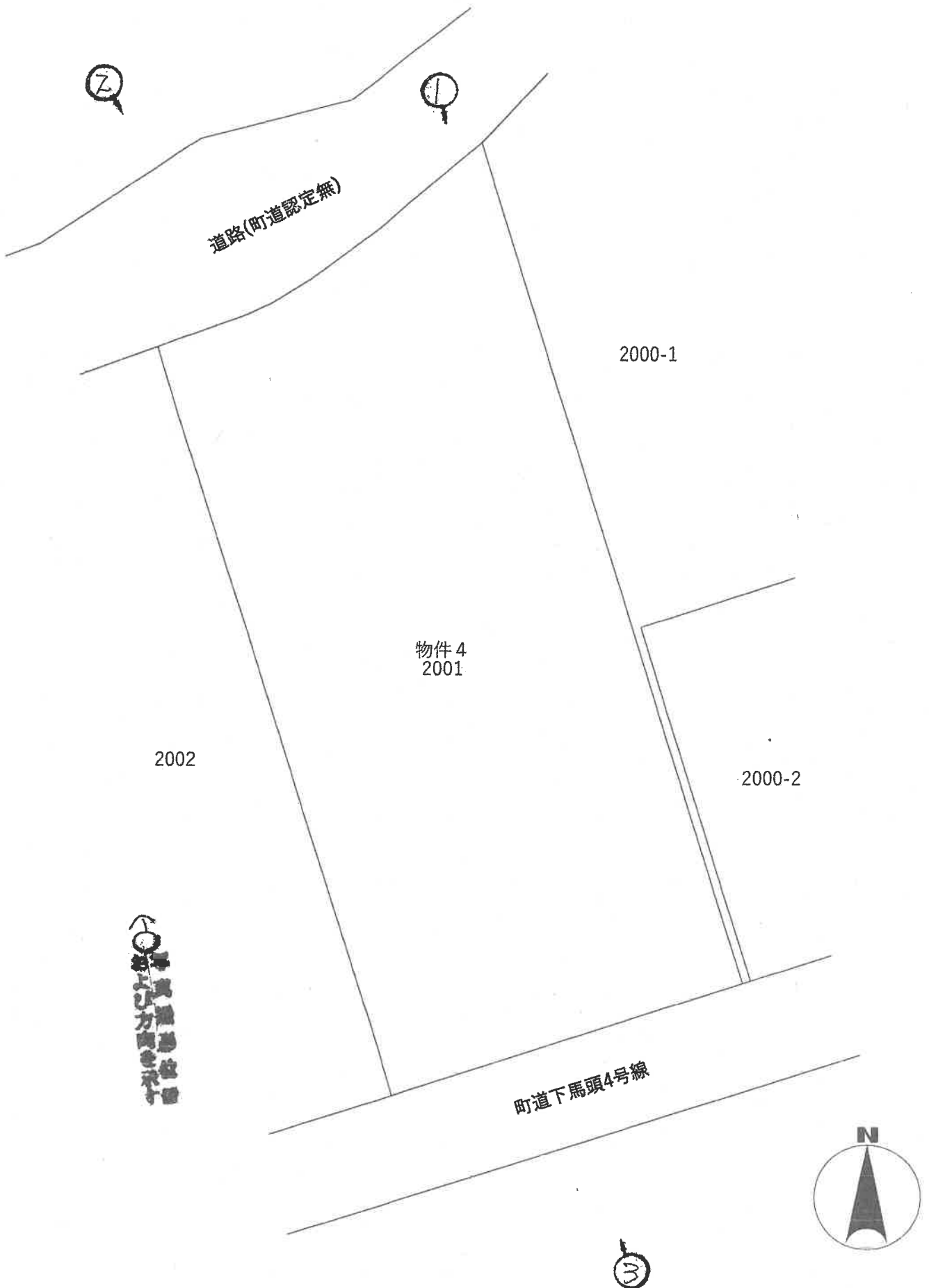
登記官

請求番号: 31-4

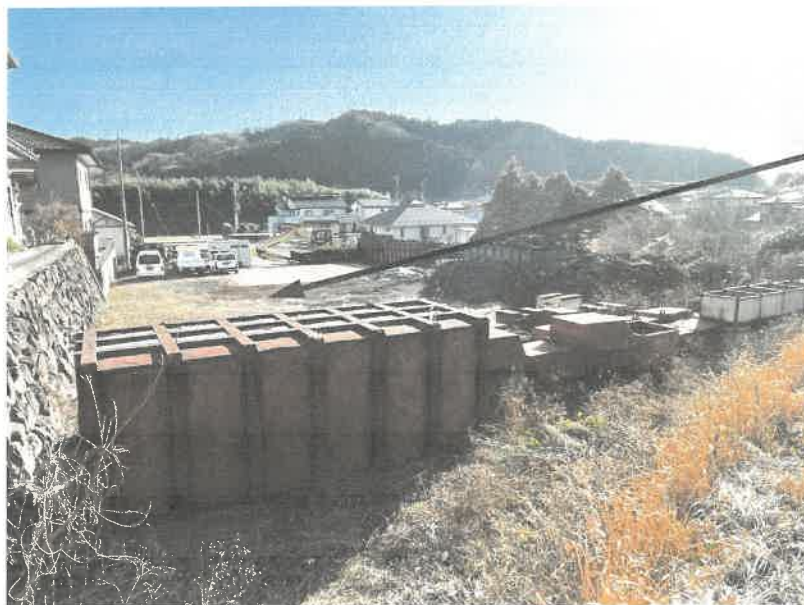
(1/1)

(7枚目)

土地建物位置関係図 (物件4)

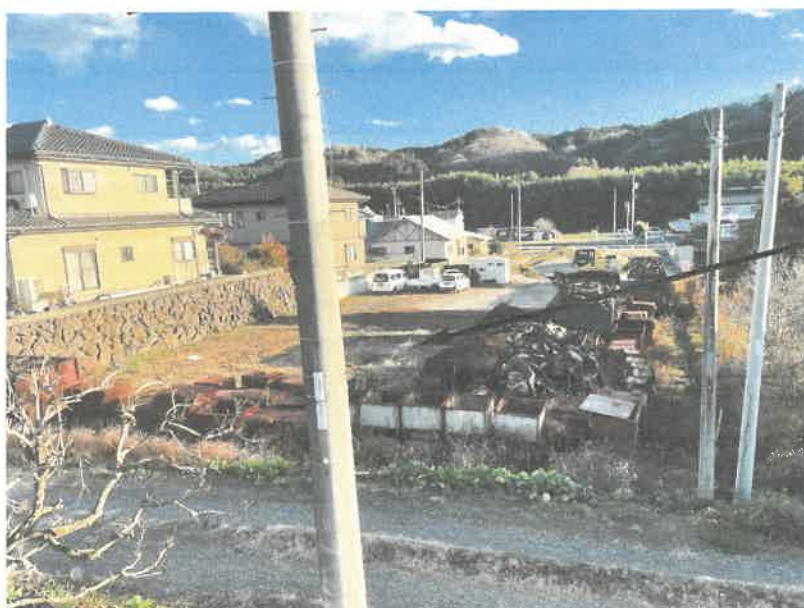


1



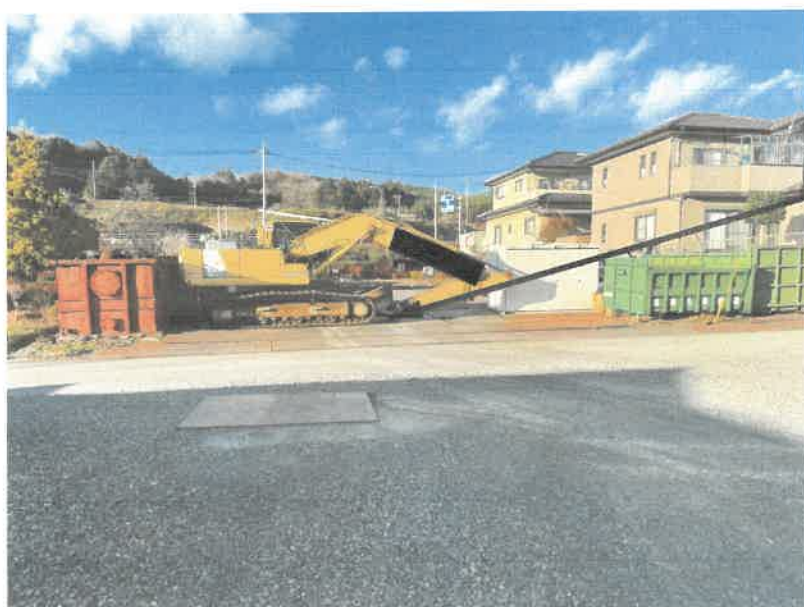
物件 4

2



物件 4

3



物件 4

(9 枚目)



令和 7年（ケ）第 28号
（物件4）

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4	金 5, 7 0 0, 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
4	所 地 地 地	在 番 目 積	
		那須郡那珂川町馬頭字下馬頭 2 0 0 1 番 畑 1, 093m ²	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4）

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 2 6 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」の北側、一般住宅やアパート等が見られる街区が整然とした住宅地域である。	
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 4 の土地は、間口約 2 2 m、奥行約 4 7 ～ 5 3 m、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 4 の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、規模過大であることと不整形であることが劣る。	
接面道路の状況	物件 4 の土地は、ほぼ南側を幅員約 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）に等高に、北側を幅員約 4. 5 m [車道部分約 4 m、片側側溝部分（開渠）約 0. 5 m] の未舗装道路（建築基準法上の道路ではない。）に約 1 ～ 2 m 低く接面する二方路地である。なお、北側接面道路との間には高低差があるため実際に入出りできる状況にはないことを考慮し、二方路地としての効用は無いと判断した。	
土地の利用状況等	建物等は存しておらず、所有者が資材置場として利用している。敷地内の何カ所かには、建設廃材等の産業廃棄物が堆積している。	
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4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4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4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4（土地）

物件4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
4	13,900	0.67	1,093	1.00	10,179,000

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-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,400\text{円}/\text{m}^2 \times 97.4/100 \times 100/100 \times 100/87 \div 13,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：▲13

イ 個別格差：規模過大▲30 形状▲3

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±イ)×ウ×エ×オ
4	10,179,000			0.80	0.700	5,700,000
一括価格（合計）						5,700,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：大量の産業廃棄物が残置されていることを考慮し、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 地価公示価格 栃木那珂川-2

所 在：那須郡那珂川町馬頭字町下546番2

地 目：宅地

価 格：12,400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：363㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西5m町道、南側道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に事業所が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写

3 土地現況図

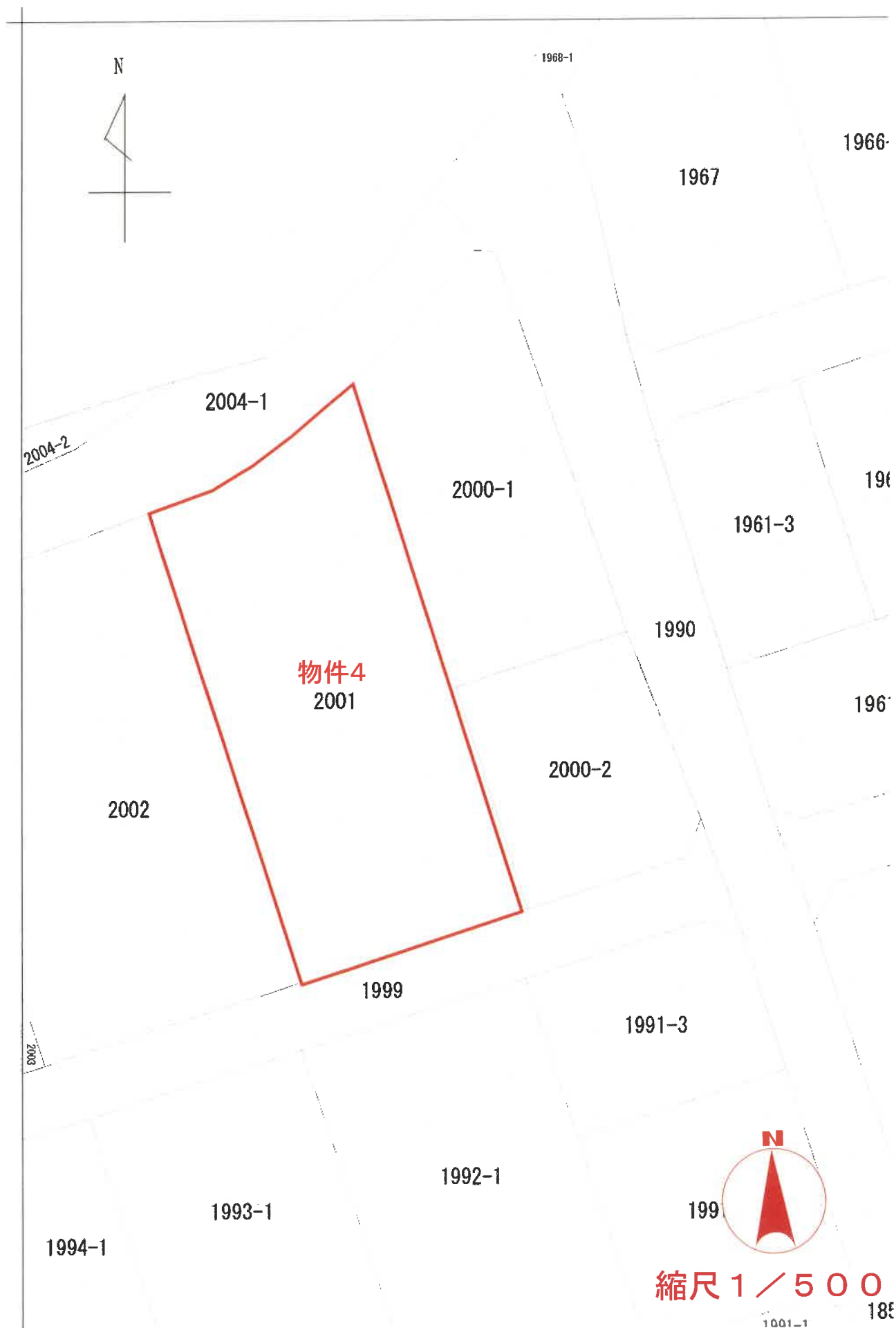
以 上



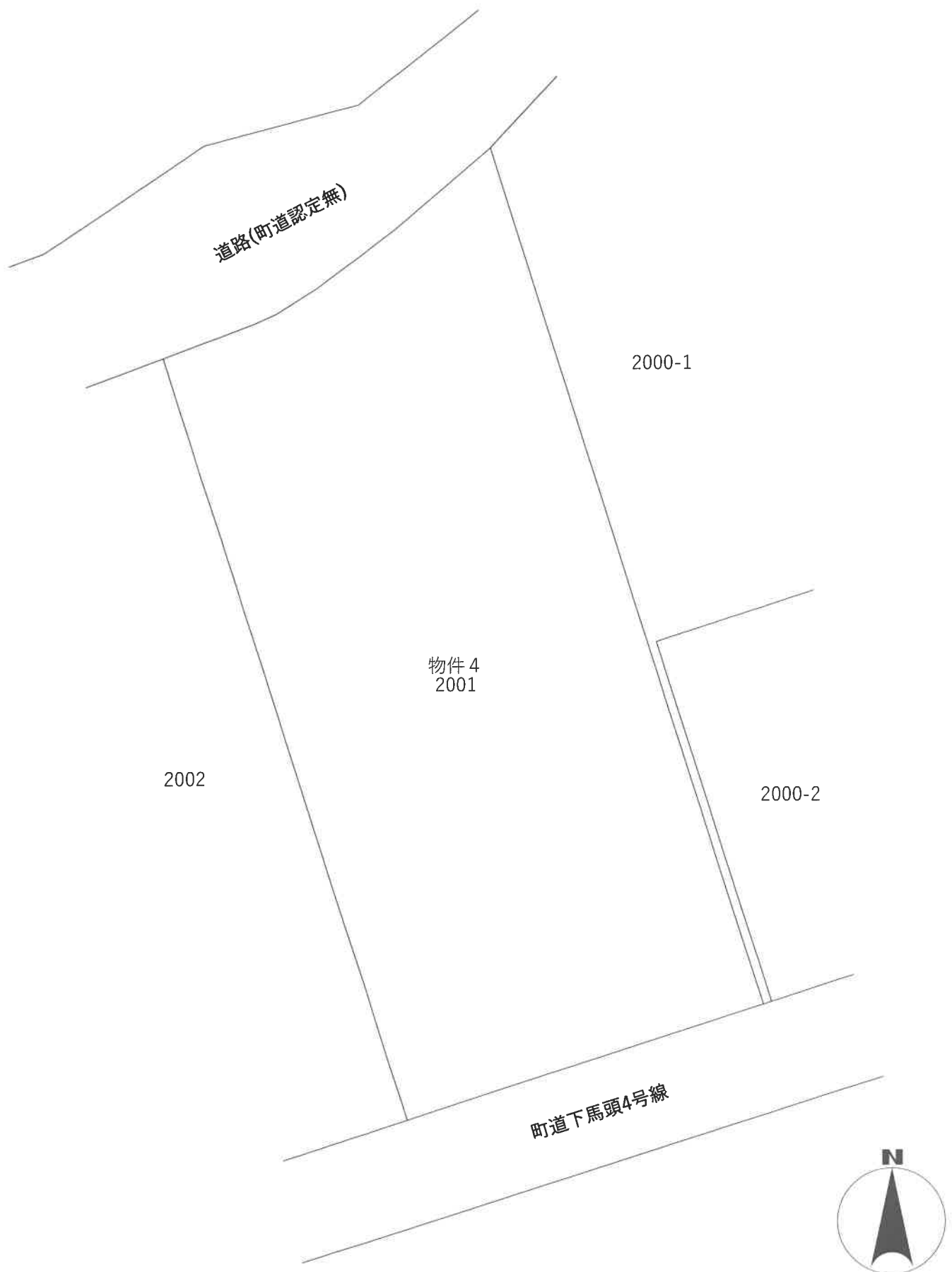
出典：国土地理院ウェブサイト

写図公

1873-1



土地現況図 (物件4)



(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。