

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 11 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 3 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 9 年 2 月 17 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 12 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2,3☆	408,000 326,400	一括	81,600	10,076	0
2	216,000				
3	192,000				

物 件 目 録

☆2 所 在 さくら市鹿子畑字切上
地 番 1 0 8 1 番
地 目 田
地 積 3 0 8 7 平方メートル
(現況)

地 目 畑

☆3 所 在 さくら市鹿子畑字切上
地 番 1 0 8 4 番 1
地 目 田
地 積 2 6 9 9 平方メートル
(現況)

地 目 畑

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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 吉 成 孝 道

1 不動産の表示

【物件番号 2, 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 2, 3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 11 年 5 月 30 日

賃 料 年額 6 万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

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

2 所 在 さくら市鹿子畑字切上
地 番 1 0 8 1 番
地 目 田
地 積 3 0 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 畑

3 所 在 さくら市鹿子畑字切上
地 番 1 0 8 4 番 1
地 目 田
地 積 2 6 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 畑

令和7年(ヌ)第 4号
(物件2)
令和7年 3月18日受理
令和7年12月22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 上 野 一 志

(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

2	所	在	さくら市鹿子畑字切上
	地	番	1081番
	地	目	田
	地	積	3087平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件2) ☐ 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 ☒ 上記の者が畑として使用し、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	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■畑 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和元年5月31日	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	令和元年5月31日から ■令和11年5月30日まで 10年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年 金60,000円 (毎年 年末限り 当年分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		■賃料は、本件の物件2及び物件3の地代合計金額である	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
■ A (所有者)	1 本土地は、Bに対して、物件3の土地を含めて年額6万円で賃貸しています。
■ B (占有者)	1 本土地は、Aから、物件3の土地を含めて年額6万円で賃借しています。 2 本土地は、畑として耕作して使用しています。

(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

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、登記簿上の地目は田であるが、占有者Bが所有者Aから賃借して畑として使用している。占有者Bが農業委員会へ許可申請し、さくら市農業委員会から許可を得ている。
- 3 本土地の北側に幅員約4mの舗装された市道（K2013号）が、東側に幅員約2mの未舗装道路（認定外道路）が各接面している。

(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3月24日 (月) 11:15-11:45	さくら市役所税務課 建設課	地籍集成図写し、家屋評価証明書各入手、建物間取調査 道路関係調査
7年3月24日 (月) 12:15-12:40	物件所在地	全戸不在 (通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
7年3月27日 (木) 9:00-9:10	宇都宮地方法務局	登記事項要約書入手 建物全部事項証明書申請 (本件建物以外該当なし)
7年4月23日 (水) 9:50-11:25	物件所在地	所有者及び物件2、物件3占有者と面談、建物内立入 調査、物件調査、写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
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

イ 1079
水

(座標値種別：図上測定)

+20260.944

+8157.217



地区外

地区外

1562-1

1269-1

道

1269-2

1270-4

1270-3

水

1270-2

1270-1

1271

1276

1288

1288-1

1288-2

1300

1078-1

1078-2

1078-3

1080-2

1080-1

1067

1066

1065

1064-2

1081

物件2

地区外

地区外

(1095-1+1095-2)

1084-2

1084-1

1084-3

1085-1

1086-1

1086-2

1090-1

1090-2

1090-3

1090-4

1090-5

1090-6

1090-7

1090-8

1090-9

1090-10

1090-11

1090-12

1090-13

1090-14

1090-15

1090-16

1090-17

1090-18

1090-19

1090-20

1090-21

1090-22

1090-23

1090-24

1090-25

1090-26

1090-27

1090-28

1090-29

1090-30

1090-31

1090-32

1090-33

1090-34

1090-35

1090-36

1090-37

1090-38

1090-39

1090-40

1090-41

1090-42

1090-43

1090-44

1090-45

1090-46

1090-47

1090-48

1090-49

1090-50

1090-51

1090-52

1090-53

1090-54

1090-55

1090-56

1090-57

1090-58

1090-59

1090-60

1090-61

1090-62

1090-63

1090-64

1090-65

1090-66

1090-67

1090-68

1090-69

1090-70

1090-71

1090-72

1090-73

1090-74

1090-75

1090-76

1090-77

1090-78

1090-79

1090-80

1090-81

1090-82

1090-83

1090-84

1090-85

1090-86

1090-87

1090-88

1090-89

1090-90

1090-91

1090-92

1090-93

1090-94

1090-95

1090-96

1090-97

1090-98

1090-99

1090-100

1090-101

1090-102

1090-103

1090-104

1090-105

1090-106

1090-107

1090-108

1090-109

1090-110

1090-111

1090-112

1090-113

1090-114

1090-115

1090-116

1090-117

1090-118

1090-119

1090-120

1090-121

1090-122

1090-123

1090-124

1090-125

1090-126

1090-127

1090-128

1090-129

1090-130

1090-131

1090-132

1090-133

1090-134

1090-135

1090-136

1090-137

1090-138

1090-139

1090-140

1090-141

1090-142

1090-143

1090-144

1090-145

1090-146

1090-147

1090-148

1090-149

1090-150

1090-151

1090-152

1090-153

1090-154

1090-155

1090-156

1090-157

1090-158

1090-159

1090-160

1090-161

1090-162

1090-163

1090-164

1090-165

1090-166

1090-167

1090-168

1090-169

1090-170

1090-171

1090-172

1090-173

1090-174

1090-175

1090-176

1090-177

1090-178

1090-179

1090-180

1090-181

1090-182

1090-183

1090-184

1090-185

1090-186

1090-187

1090-188

1090-189

1090-190

1090-191

1090-192

1090-193

1090-194

1090-195

1090-196

1090-197

1090-198

1090-199

1090-200

1090-201

1090-202

1090-203

1090-204

1090-205

1090-206

1090-207

1090-208

1090-209

1090-210

1090-211

1090-212

1090-213

1090-214

1090-215

1090-216

1090-217

1090-218

1090-219

1090-220

1090-221

1090-222

1090-223

1090-224

1090-225

1090-226

1090-227

1090-228

1090-229

1090-230

1090-231

1090-232

1090-233

1090-234

1090-235

1090-236

1090-237

1090-238

1090-239

1090-240

1090-241

1090-242

1090-243

1090-244

1090-245

1090-246

1090-247

1090-248

1090-249

1090-250

1090-251

1090-252

1090-253

1090-254

109

登記年月日：昭和57年9月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月29日 宇都宮地方裁判所

登記官

(8枚目)

243611

地積測量図

地番 1081番

土地の所在 塩谷郡喜連川町大字鹿子畑字切上

平成17年3月28日「さくら市」に変更

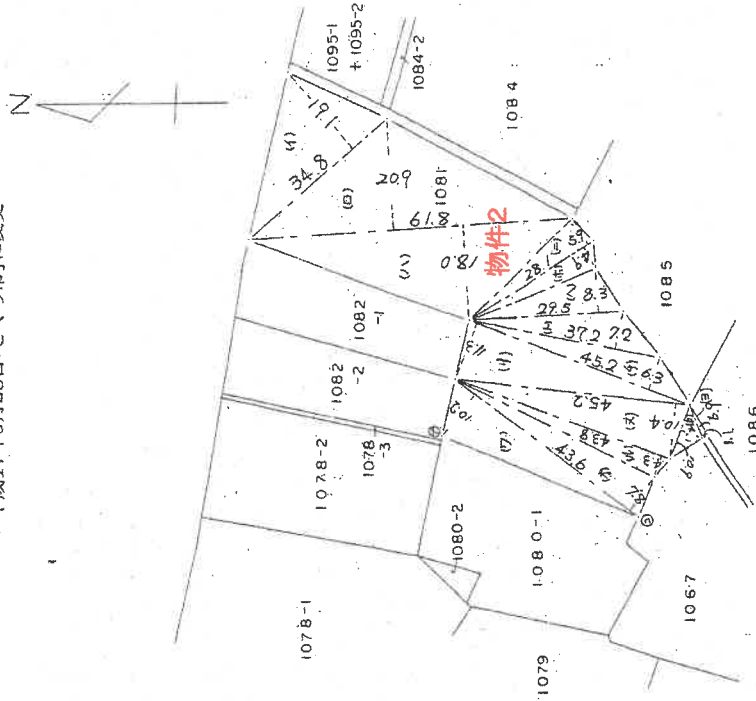
1081番地積計算

- (1) $34.8 \times 19.1 = 664.68$
- (2) $61.8 \times (20.9 + 18.0) = 2404.02$
- (3) $28.1 \times (5.9 + 4.9) = 303.48$
- (4) $29.5 \times 8.3 = 244.85$
- (5) $37.2 \times 7.2 = 267.84$
- (6) $45.2 \times (11.3 + 6.3) = 795.52$
- (7) $45.2 \times 10.4 = 470.08$
- (8) $43.8 \times 4.3 = 188.34$
- (9) $43.6 \times (10.2 + 7.8) = 784.80$
- (10) $10.9 \times 4.1 = 44.69$
- (11) $6.9 \times 1.1 = 7.59$

計 6175.89

1/2 3087.94

3087 m²



②はプラスチック境界標
③はコンクリート境界標

昭和57年9月30日登記

作製者

(57年9月22日 作製)

申請人

縮尺 1/1000

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



さくら市地番図



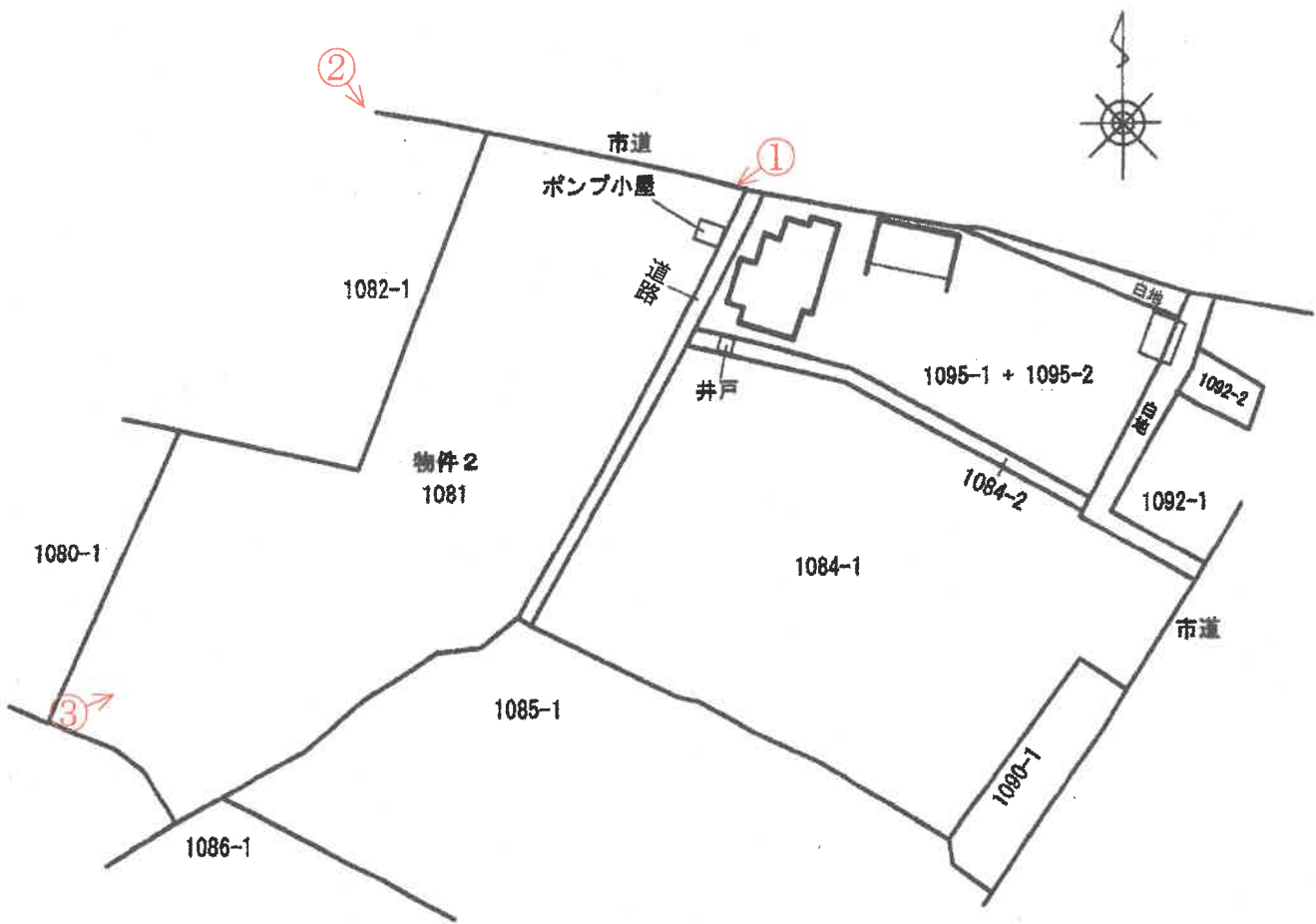
A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

鹿子畑 1084-1 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

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



(注) 本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

①



外観

②



外観

③



外観

令和7年(ヌ)第 4号
(物件3)
令和7年 3月18日受理
令和7年12月22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 上 野 一 志

(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	さくら市鹿子畑字切上
地	番	1 0 8 4 番 1
地	目	田
地	積	2 6 9 9 平方メートル

(土地用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		(住居表示未実施)					
土地		物件3					
現況地目		☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件3) ☐ 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 ☒ 上記の者が畑として使用し、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							
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年5月31日	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	令和元年5月31日から ■令和11年5月30日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎年 金60,000円(毎年 年末限り 当年分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■賃料は、本件の物件2及び物件3の地代合計金額である	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3枚目)

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)	1 本土地は、Bに対して、物件2の土地を含めて年額6万円で賃貸しています。
■ B (占有者)	1 本土地は、Aから、物件2の土地を含めて年額6万円で賃借しています。 2 本土地は、畑として耕作して使用しています。

(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

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、登記簿上の地目は田であるが、占有者Bが所有者Aから賃借して畑として使用している。占有者Bが農業委員会へ許可申請し、さくら市農業委員会から許可を得ている。
- 3 本土地の東側に幅員約8mの舗装された市道（K3074号）が接しており、西側に幅員約2mの未舗装道路（認定外道路）が接面している。

(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3月24日 (月) 11:15-11:45	さくら市役所税務課 建設課	地籍集成図写し、家屋評価証明書各入手、建物間取調査 道路関係調査
7年3月24日 (月) 12:15-12:40	物件所在地	全戸不在 (通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
7年3月27日 (木) 9:00-9:10	宇都宮地方法務局	登記事項要約書入手 建物全部事項証明書申請 (本件建物以外該当なし)
7年4月23日 (水) 9:50-11:25	物件所在地	所有者及び物件2、物件3占有者と面談、建物内立入 調査、物件調査、写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
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

1079
水

(座標値種別：図上測定)

+20260.944

+81157.217

N

地区外

地区外

1562-1

1269-1

1269-2

道

1270-4

1270-3

水

1270-2

1270-1

1271

1276

1288

1288-1

1288-2

1300

1091

1091-2

1277

地区外

(1095-1+1095-2)

1084-2

1092-2

1092-1

1084-3

1090-1

1084-1
物件3

1085-1

1086-1

1086-2

1066

1067

1080-1

1080-2

1078-3

1078-2

1078-1

1065

1064-2

+20010.944

(座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

(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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

鹿子畑

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	さくら市鹿子畑字切上				地番	1095番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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					備付年月日(原図)			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。

令和7年1月29日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M54588

登記官

(1/1)

(7枚目)

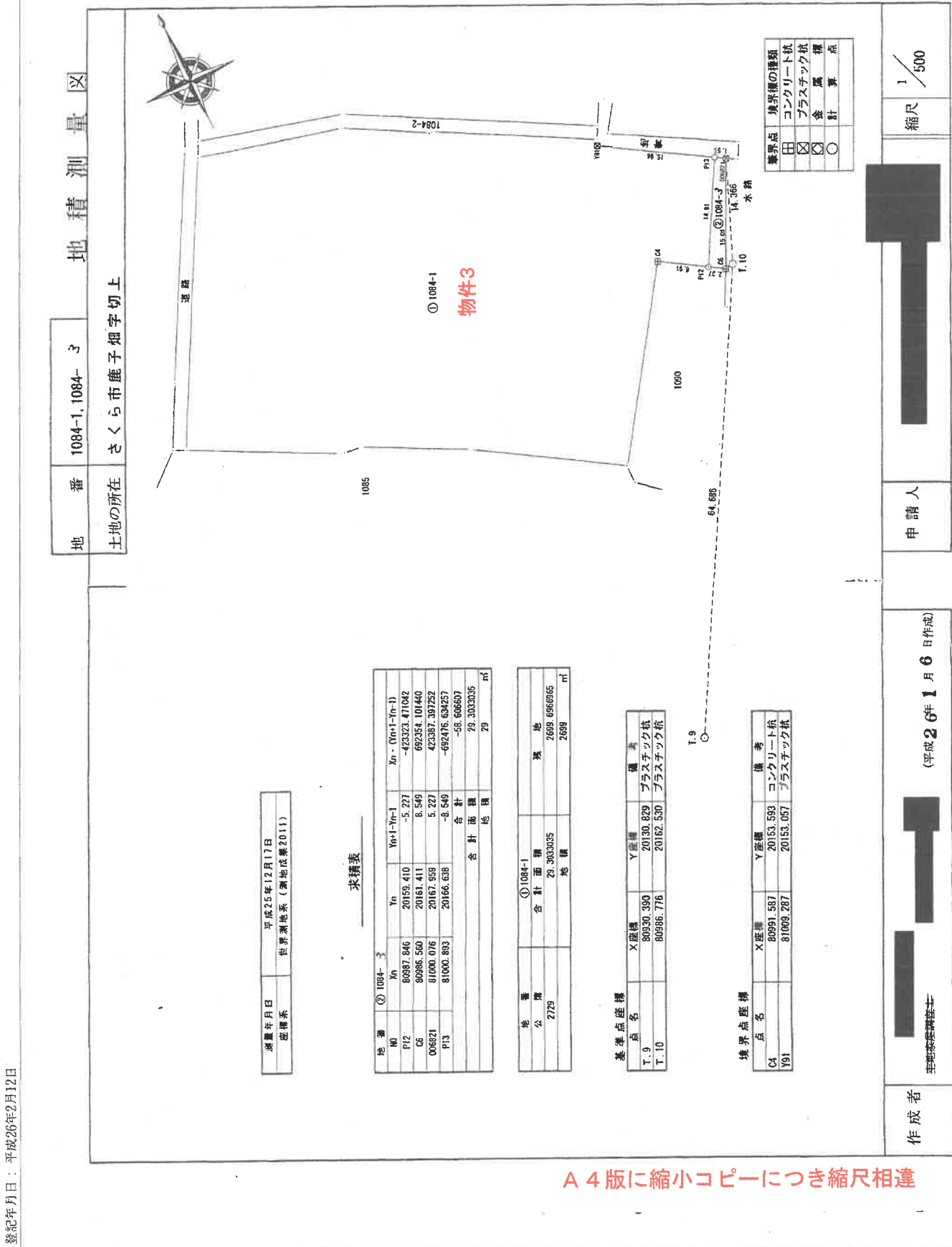
登記年月日：平成26年2月12日

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。
令和7年1月29日 宇都宮地方裁判所

(8 枚目)

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



地図整理番号：H54590



さくら市地番図



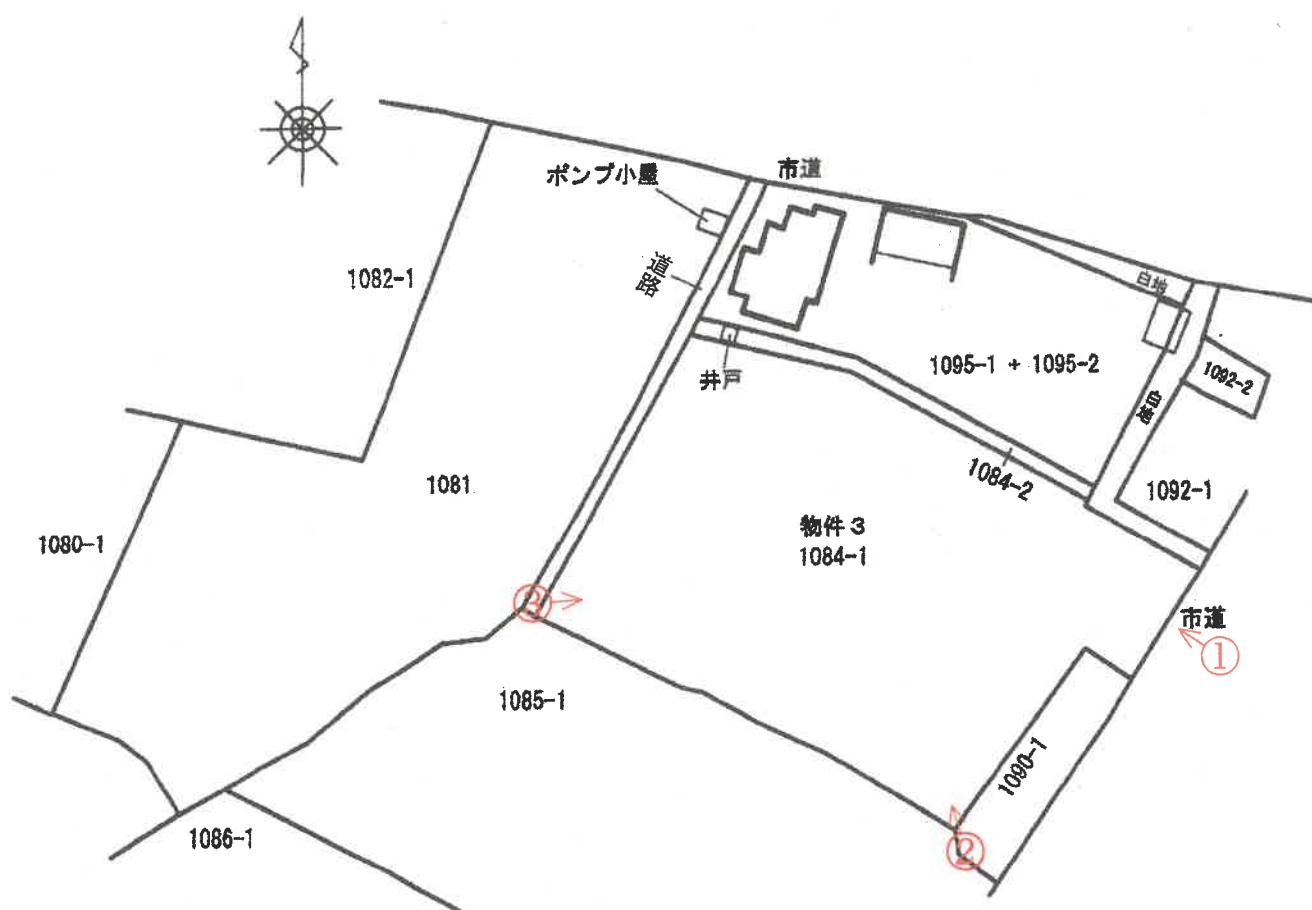
A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

鹿子畑 1084-1 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

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

①



物件3

市道

外観

②



物件3

外観

③



物件3

外観

(11 枚目)

令和 7年（又）第 4号
令和 7年 2月28日 受 命
令和 7年 4月23日 現地調査
令和 7年 6月27日 評 価
令和 7年10月 6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

番号	評 価 額
物件2	金 216,000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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	さくら市鹿子畑字切上 1 0 8 1 番 田 3,087㎡	畑
特記事項			
さくら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)			
1. 現況 物件2 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。(非農地部分については非農地 証明書交付可但し分筆を要する) 3. さくら市からの指示事項 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 有 許可年日 R1.5.31(1081,1084-1) 権利内容 賃貸借権 終期 R11.5.30(1081,1084-1) 許可申請者 現況調査報告書参照 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2）

位 置 ・ 交 通	物件2 JR宇都宮線「氏家」駅北東方直線距離約10km	
付 近 の 状 況	付近はさくら市喜連川地区の東部、国道293号線の北側背後に広がる農家集落地域に位置している。北側から東側にかけてゴルフ場が近接し、南西方には喜連川社会復帰促進センターが所在している。	
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
面 地 条 件 (規模、形状等)	物件2 地積 : 3,087.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約32.0m 奥行 : 98.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路より低い 接面道路との関係: 角地	
自 然 的 条 件	物件2 地勢 : 平坦 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度: 普通 耕作の難易: 普通	
接 面 道 路	物件2 北約4.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	賃借人により畑地として耕作されている。	

特 記 事 項	1. 賃貸借の内容(詳細は現況調査報告書参照) 賃 借 人 現況調査報告書参照 契約期間 令和元年5月31日から令和11年5月30日(10年間) 賃 料 現況調査報告書参照 農地法3条許可の有無 有 (農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権) 2. 東側に未舗装農道が介在するが、建築基準法上の道路ではない。 3. 埋蔵文化財包蔵地の指定なし。
---------	---

第5 評価額算出の過程

物件2（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。

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
2	300	0.95	0.70	3,087	0.50	0.70	216,000

ア 標準画地価格(幅員約4m舗装市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：形状▲5角地±0.0

ウ 占有減価修正：0.70 土地賃借権割合を30%と査定

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：▲50 買受適格証明書を要すること及び担い手不足等農地市場の動向を考慮

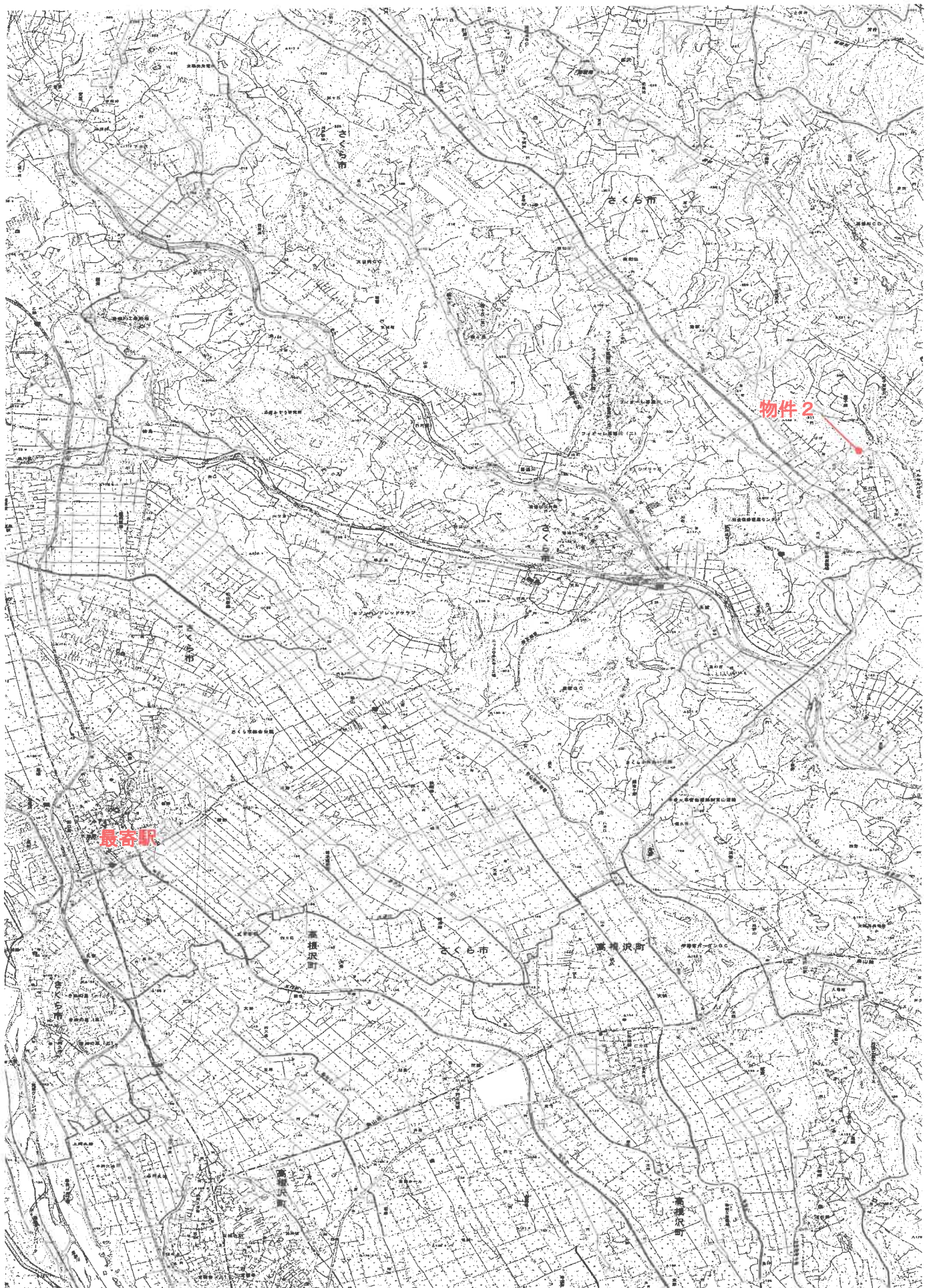
カ 競売市場性修正：0.70

第 6 附属資料

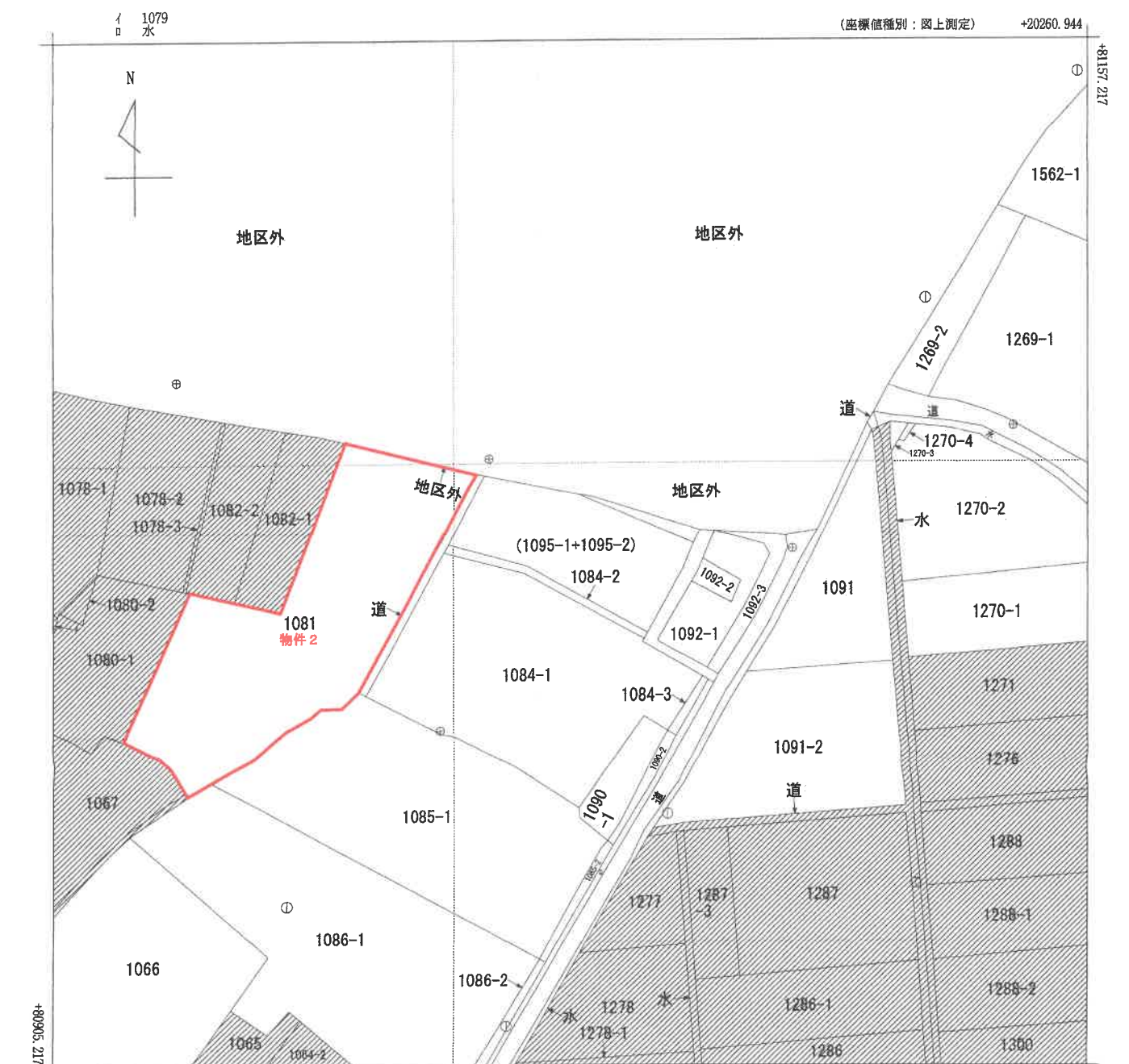
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地番図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地現況図

以 上

位置図



出典：国土地理院発行地形図



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
(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	さくら市鹿子畑字切上				地番	1095番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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					備付年月日(原図)			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。

令和7年1月29日
宇都宮地方法務局

地図整理番号: M54588
(1/1)

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

さくら市地番図



鹿子畑 1084-1 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

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

附 録 第 八 号

地 積 測 量 図

地 番	1081番
土地の所在	塩谷郡喜連川町大字座子畑字切上

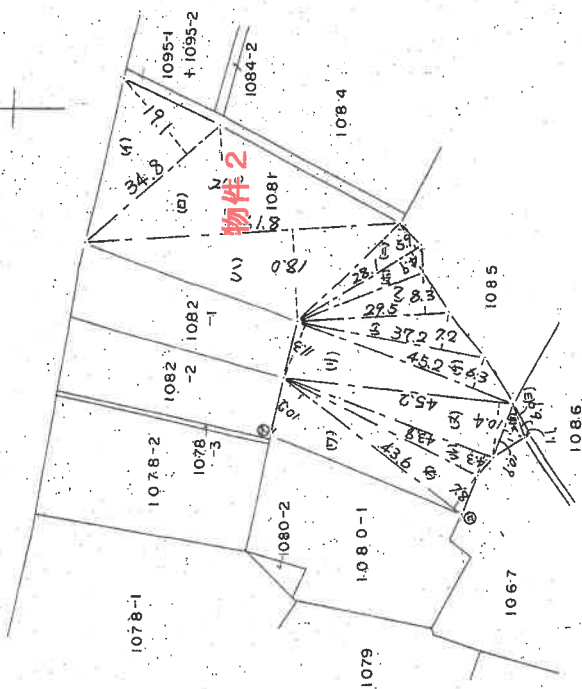
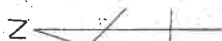
平成17年3月28日「さくら市」に変更

1081番地積計算

- (イ) $34.8 \times 19.1 = 664.68$
 (ロ) $61.8 \times (20.9 + 18.0) = 2404.02$
 (ハ) $28.1 \times (5.9 + 4.9) = 303.48$
 (ニ) $29.5 \times 8.3 = 244.85$
 (ホ) $37.2 \times 7.2 = 267.84$
 (ヘ) $45.2 \times (11.3 + 6.3) = 795.52$
 (コ) $45.2 \times 10.4 = 470.08$
 (カ) $43.8 \times 4.3 = 188.34$
 (キ) $43.6 \times (10.2 + 7.8) = 784.80$
 (ク) $10.9 \times 4.1 = 44.69$
 (ケ) $6.9 \times 1.1 = 7.59$

計 6175.89
 1/2 3087.94

3087 m²



②はプラスチック境界標
 ③はコンクリート境界標

⑨日 57年 9月 30日 登記

縮尺 1/1000

申請人

作製者

(57年 9月 22日 作製)

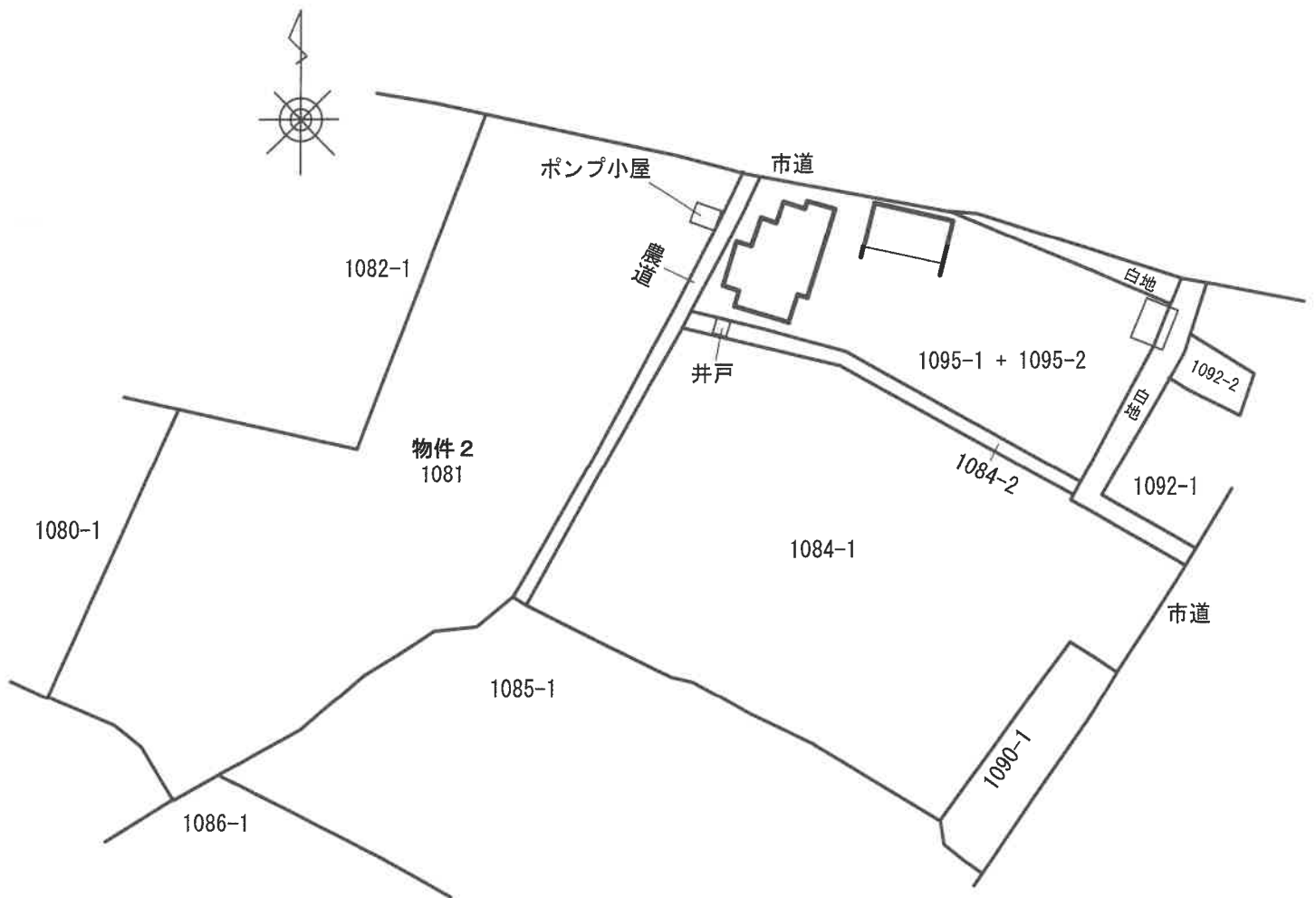
登記年月日：昭和57年9月30日

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。
 令和7年1月28日 宇都宮地方裁判所

登記官

土地現況図

物件 2



※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（又）第 4号
令和 7年 2月28日 受 命
令和 7年 4月23日 現地調査
令和 7年 6月27日 評 価
令和 7年10月 6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

番号	評 価 額
物件3	金 192,000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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	さくら市鹿子畑字切上 1 0 8 4 番 1 田 2, 699m ²	畑
特記事項			
さくら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)			
1. 現況 物件3 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。(非農地部分については非農地 証明書交付可但し分筆を要する) 3. さくら市からの指示事項 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 有 許可年日 R1 . 5. 31 (1081, 1084-1) 権利内容 賃貸借権 終期 R11. 5. 30 (1081, 1084-1) 許可申請者 現況調査報告書参照 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3）

位 置 ・ 交 通	物件3 JR宇都宮線「氏家」駅北東方直線距離約10km	
付 近 の 状 況	付近はさくら市喜連川地区の東部、国道293号線の北側背後に広がる農家集落地域に位置している。北側から東側にかけてゴルフ場が近接し、南西方には喜連川社会復帰促進センターが所在している。	
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3 地積 : 2,699.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約15.0m 奥行 : 約67.0m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 二方路	
自 然 的 条 件	物件3 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: 普通	
接 面 道 路	物件3 東約8.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	賃借人により畑地として耕作されている。	

特 記 事 項	1. 賃貸借の内容(詳細は現況調査報告書参照) 賃 借 人 現況調査報告書参照 契約期間 令和元年5月31日から令和11年5月30日(10年間) 賃 料 現況調査報告書参照 農地法3条許可の有無 有 (農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権) 2. 西側に未舗装農道が介在するが、建築基準法上の道路ではない。 3. 埋蔵文化財包蔵地の指定なし。
---------	---

第5 評価額算出の過程

物件3（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。

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
3	300	0.97	0.70	2,699	0.50	0.70	192,000

ア 標準画地価格(幅員約8m舗装市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：形状▲3 二方路±0.0

ウ 占有減価修正：0.70 土地賃借権割合を30%と査定

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：▲50 買受適格証明書を要すること及び担い手不足等農地市場の動向を考慮

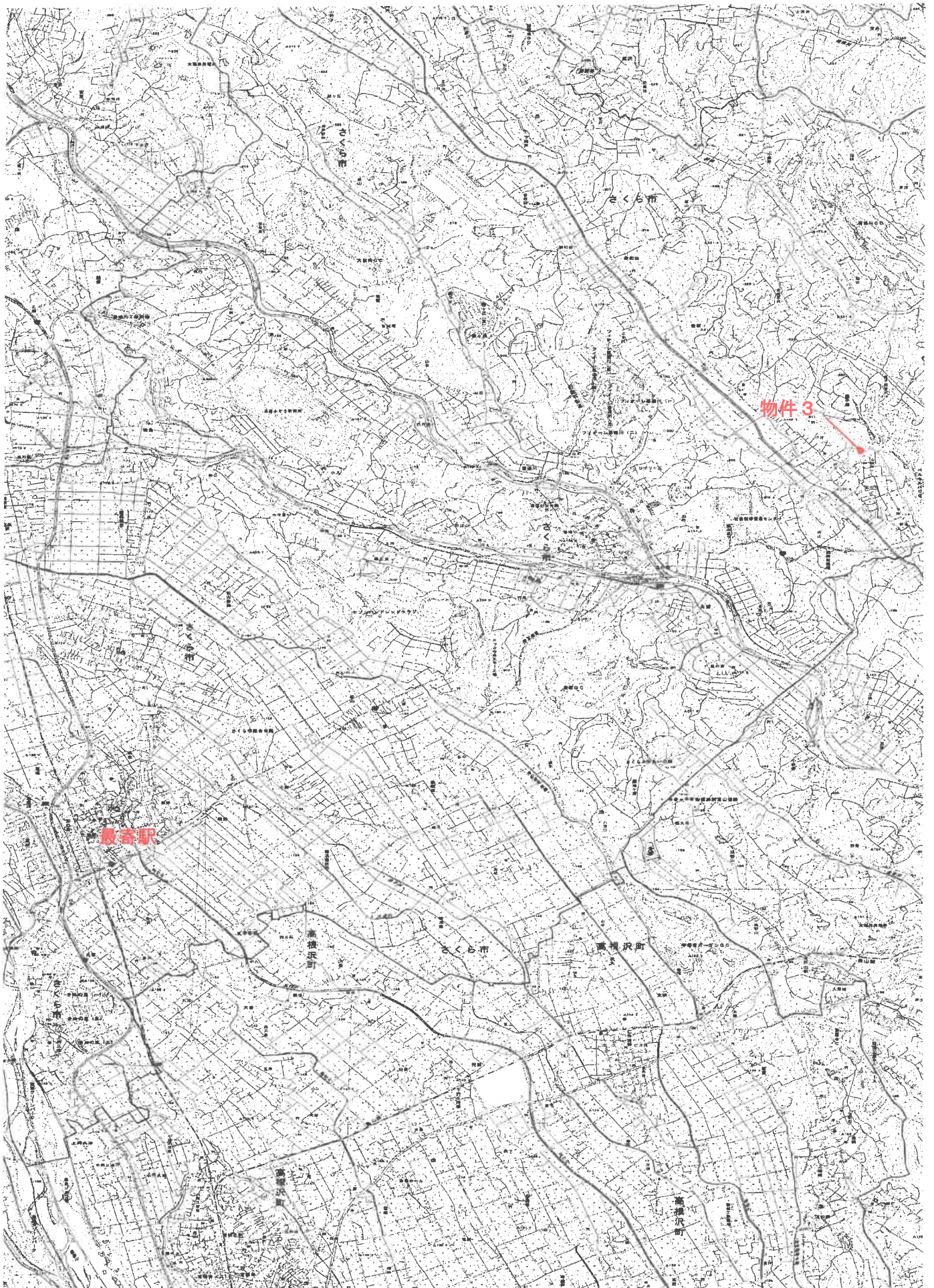
カ 競売市場性修正：0.70

第6 附属資料

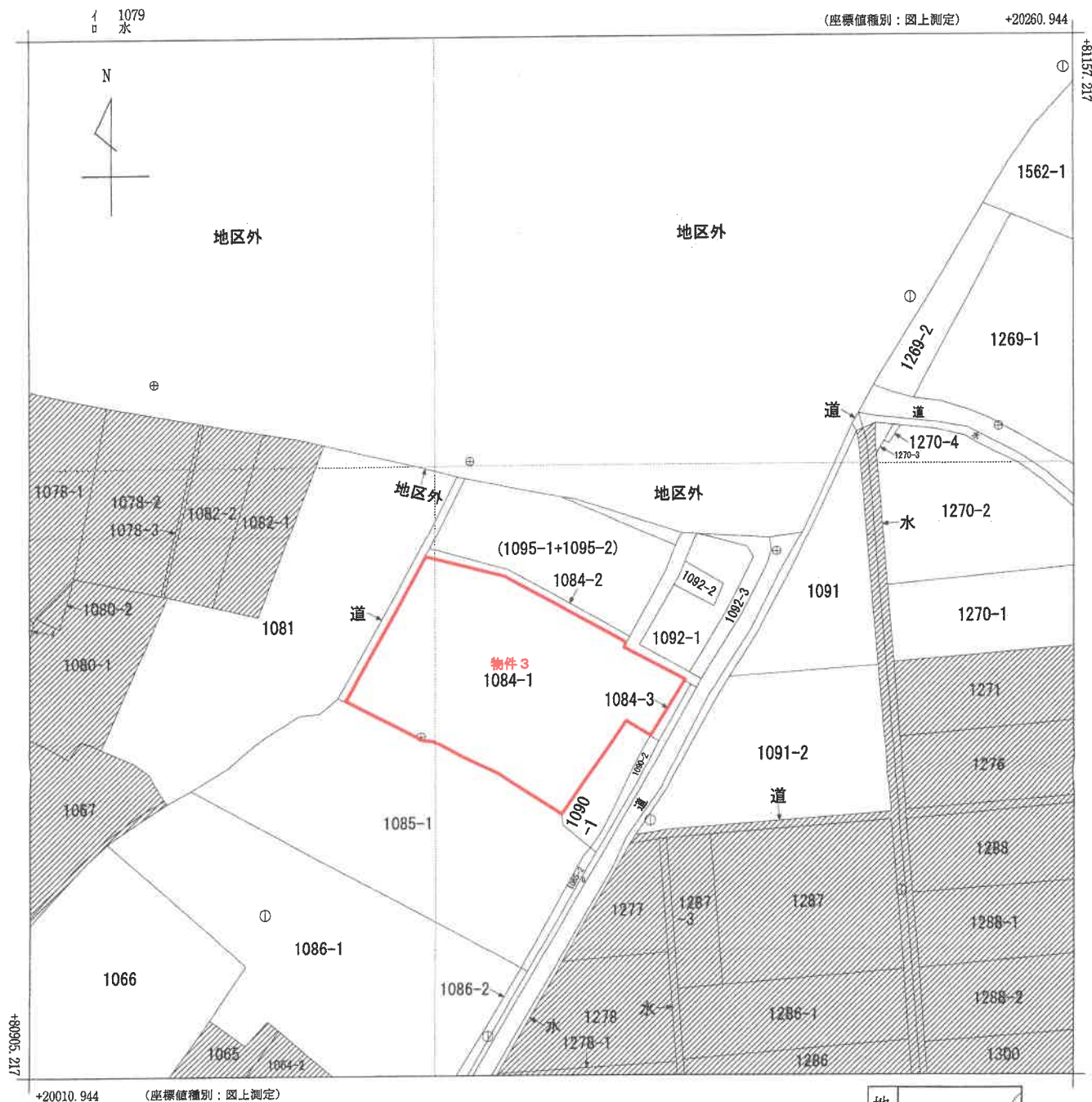
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地番図写
- 4 地積測量図写
- 5 地積測量図写
- 6 土地現況図

以 上

位置図



出典：国土地理院発行地形図



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (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	さくら市鹿子畑字切上				地番	1095番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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					備付年月日(原図)			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。

令和7年1月29日
 宇都宮地方法務局

地図整理番号: M54588
 (1/1)

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

さくら市地番図



鹿子畑 1084-1 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

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

地番	1081番
土地の所在	塩谷郡喜連川町大字藤子畑字切上

平成17年3月28日「さくら市」に変更

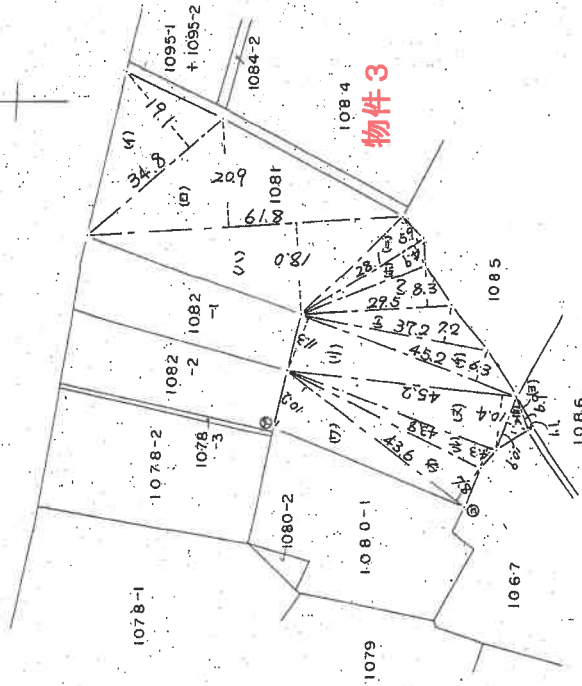
243611

1081番地積計算

- (イ) $34.8 \times 19.1 = 664.68$
- (ロ) $61.8 \times (20.9 + 18.0) = 2404.02$
- (ハ) $28.1 \times (5.9 + 4.9) = 303.48$
- (ニ) $29.5 \times 8.3 = 244.85$
- (ホ) $87.2 \times 7.2 = 267.84$
- (ヘ) $45.2 \times (11.3 + 6.3) = 795.52$
- (ロ) $45.2 \times 10.4 = 470.08$
- (ワ) $43.8 \times 4.3 = 188.34$
- (カ) $43.6 \times (10.2 + 7.8) = 784.80$
- (コ) $10.9 \times 4.1 = 44.69$
- (ク) $6.9 \times 1.1 = 7.59$

計 6175.89
1/2 3087.94

3087 m²



④はプラスチック境界標
⑤はコンクリート境界標

昭和57年9月30日登記

縮尺 1/1000

申請人

作製者

(昭和57年9月22日作成)

登記年月日：昭和57年9月30日

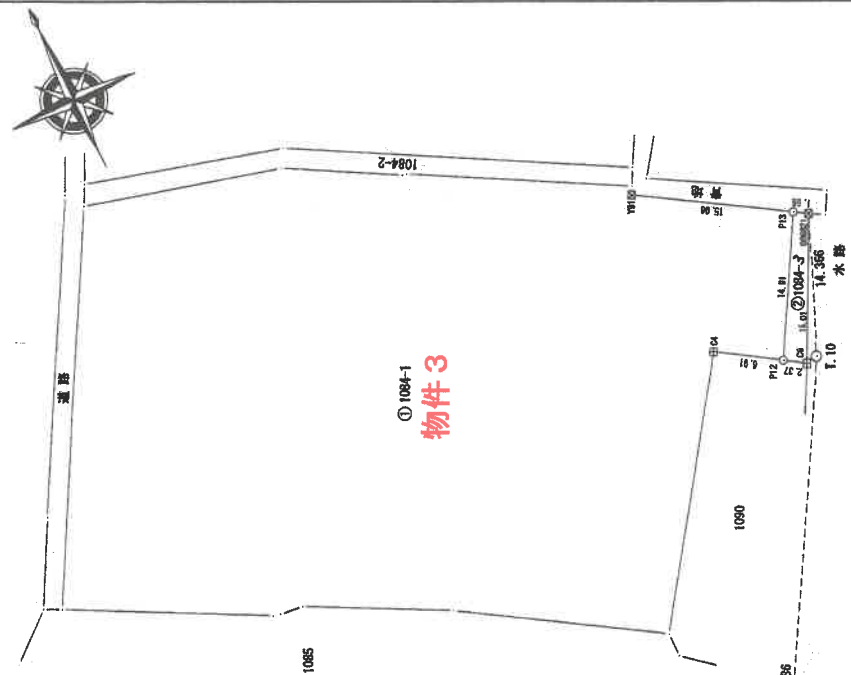
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月29日 宇都宮地方広務局

登記証

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地 積 測 量 図

地 番 1084-1, 1084-3
土地の所在 さくら市鹿子畑字切上



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属標
○	計算点

縮尺 1/500

申請人

(平成26年1月6日作成)

作成者

土地家屋調査士

測量年月日	平成25年12月17日
図書番号	世界測地系(測地成果2011)

求積表

地番	① 1084-3	② 1084-1	③ 1084-2
NO	10	11	12
Xn	80987.846	20159.410	-423323.471042
Yn	80986.560	20161.411	692354.101440
Xn+1-Yn-1	80986.560	20161.411	692354.101440
Yn+1-Xn-1	20161.411	8.549	423387.397252
合計	81000.953	20166.638	-48.606607
合計面積	29.3033035	29	29
単位	m ²	m ²	m ²

地番	① 1084-1	② 1084-2
公積	2729	2729
合計面積	29.3033035	29.3033035
単位	m ²	m ²

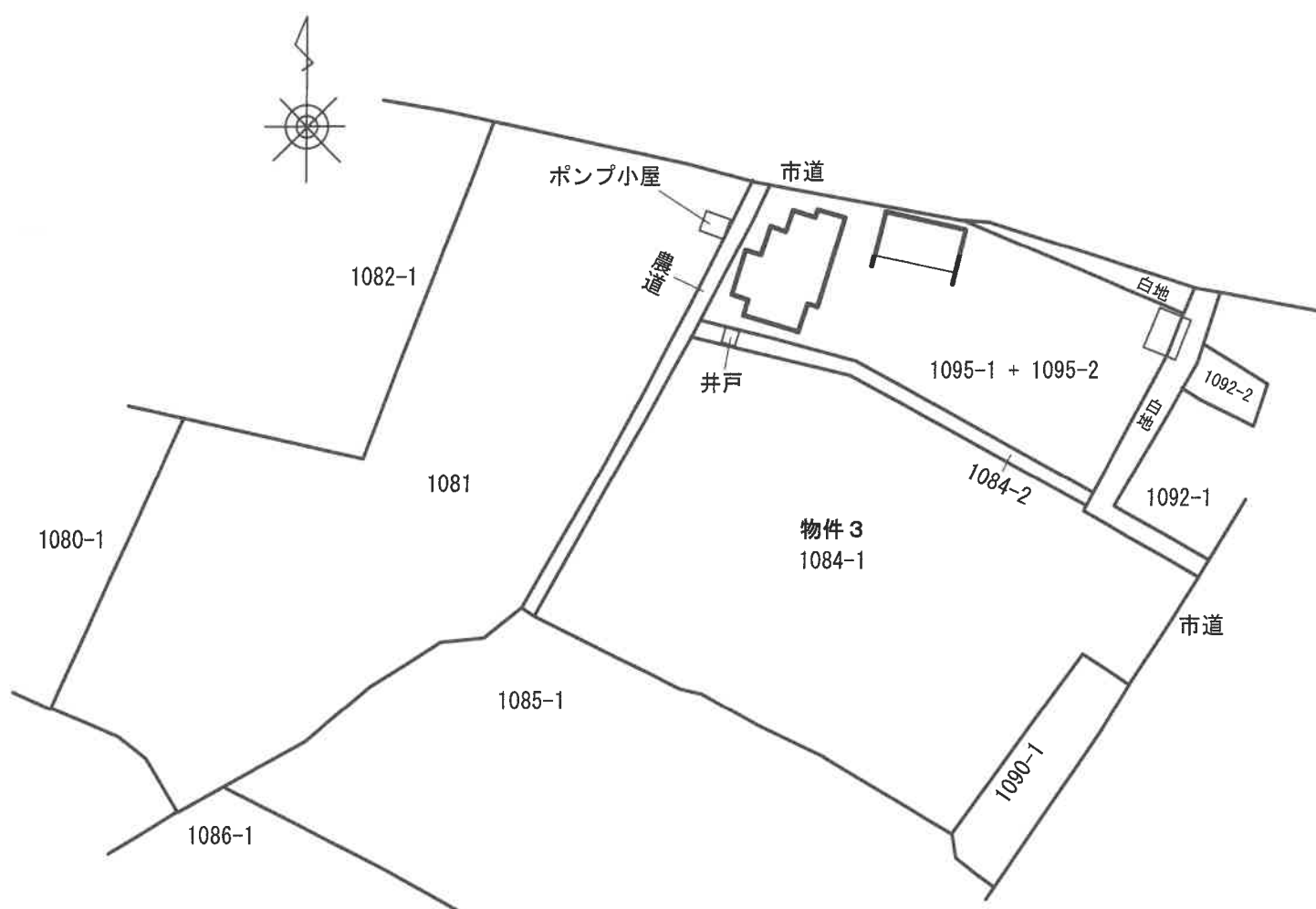
基準点座標	X座標	Y座標	備考
T.9	80930.390	20130.829	プラスチック杭
T.10	80986.776	20162.530	プラスチック杭

境界点座標	X座標	Y座標	備考
C4	80991.587	20153.593	コンクリート杭
Y91	81009.287	20153.057	プラスチック杭

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。
令和7年1月29日 宇都宮地方方法務局 登記官

土地現況図

物件 3



※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。