

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 9 月 18 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 10 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 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 9 月 18 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 564, 000 2, 851, 200	一括	712, 800	29, 372	4, 196
1	1, 782, 000				
2	1, 782, 000				

物 件 目 録

1 所 在 那須塩原市松浦町
地 番 1 1 8 番 8 1 3
地 目 山林
地 積 2 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 那須塩原市松浦町
地 番 1 1 8 番 8 1 4
地 目 山林
地 積 2 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 明 細 書

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

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】

118 番 254 土地所有者の父（氏名不詳）が本件各土地の一部を家庭菜園として占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

その余の部分を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 | 那須塩原市松浦町 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 番 8 1 3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 3 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
-
- | | | | |
|---|------|---|---------------|
| 2 | 所 | 在 | 那須塩原市松浦町 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 番 8 1 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 3 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |

令和8年(ケ)第14号
令和8年7月 9日受理
令和8年7月21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 小堀 尊久

(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 | 那須塩原市松浦町 |
| | 地 | 番 | 118番813 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 236平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 那須塩原市松浦町 |
| | 地 | 番 | 118番814 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 236平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	栃木県那須塩原市松浦町118番地254 付近
土 地	物件1、2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件1、2) ☐ 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 ☐ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☒ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 物件所有者	1 私は、本件一体土地を更地の状態で管理しており、誰かに賃貸していません。また、隣地所有者との間に境界争いは存在しません。 2 本件一体土地西側の一部については本件一体土地西側に隣接している118番254土地所有者の家族が家庭菜園をして使用していますが、特に土地の賃貸借契約や地代の授受はありません。私は、3、4年前から無償で使用させている認識でいます。ただし、当該使用者に対して本競売で買受人が決定した場合には、家庭菜園をしている部分を明け渡す必要がある旨伝えてあります。
■ 118番254土地所有者	本件一体土地西側の家庭菜園は118番253土地に居住する私の父がやっているものです。本件一体土地所有者に無償で使用して良いと言われていると聞いています。

(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により本件一体土地の占有状況等を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件一体土地は土地所有者が更地の状態で占有している。ただし、本件一体土地の西側の一部は家庭菜園として利用されていると見受けられる。
- 3 本件一体土地の北東側に幅員約10.0mの片側歩道付舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

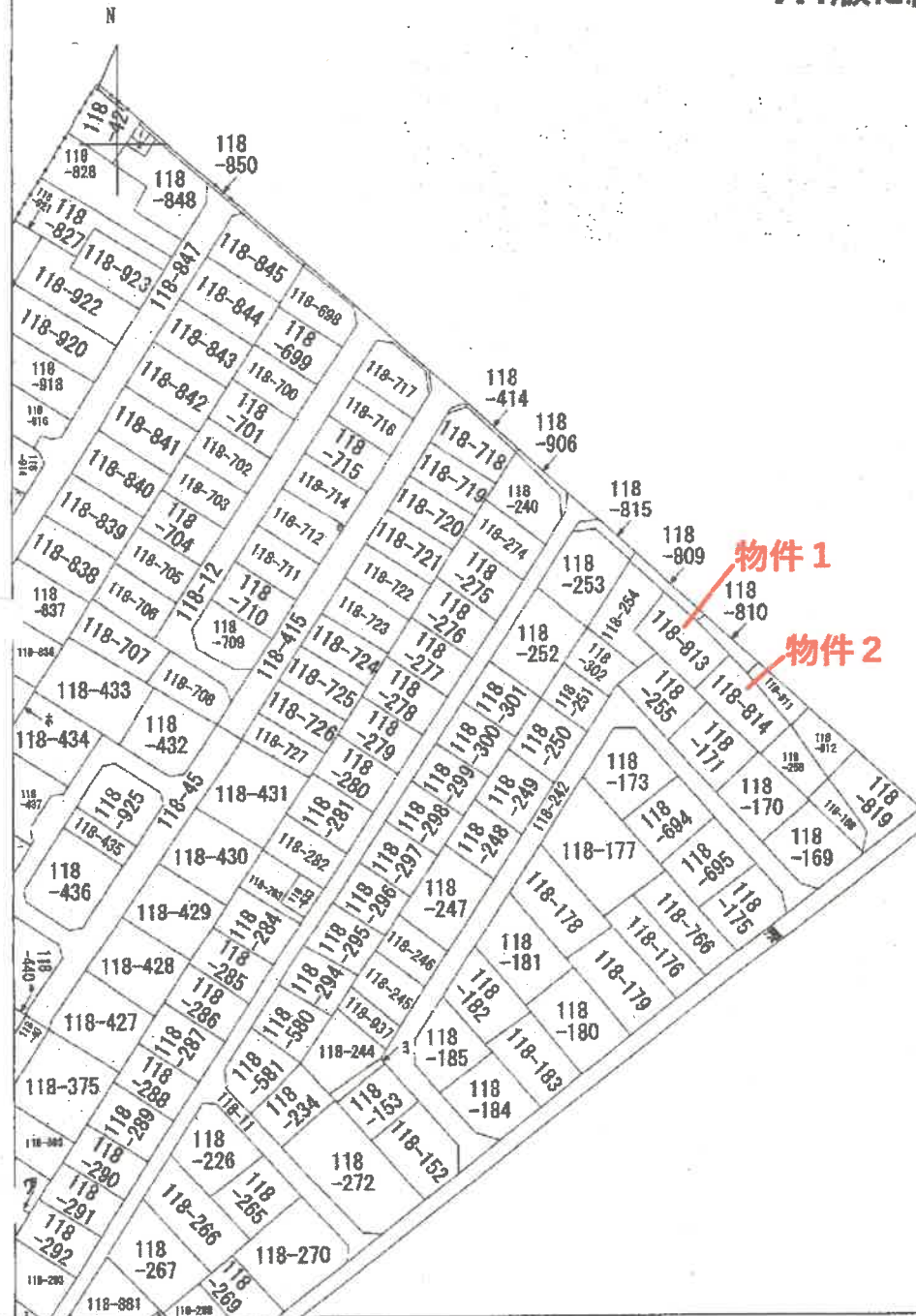
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

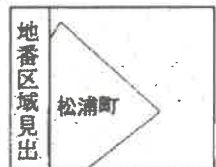
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年7月16日 (木) 9:55-10:00	那須塩原市役所西那須野支所	地番図取得 道路関係調査
R8年7月16日 (木) 12:45-13:30	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
R8年7月16日 (木) 15:30-15:35	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得
R8年7月16日 (木)	当庁 (電話)	物件所有者に電話。占有関係調査。 118番254土地所有者に家庭菜園の使用状況等について照会。
年 月 日 () : -		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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
(5 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在地	那須塩原市松浦町				地番	118番813			
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)	昭和51年8月17日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)

令和8年3月13日

東京法務局北出張所

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成9年6月18日

公用

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。
(宇都宮地方方法務局 大田直幸(調書係))
令和8年7月10日 宇都宮地方方法務局 登記官

1078891

前 118-254

地積測量図

地番 118-254-313-304

土地の所在 栃木県那須郡那須町

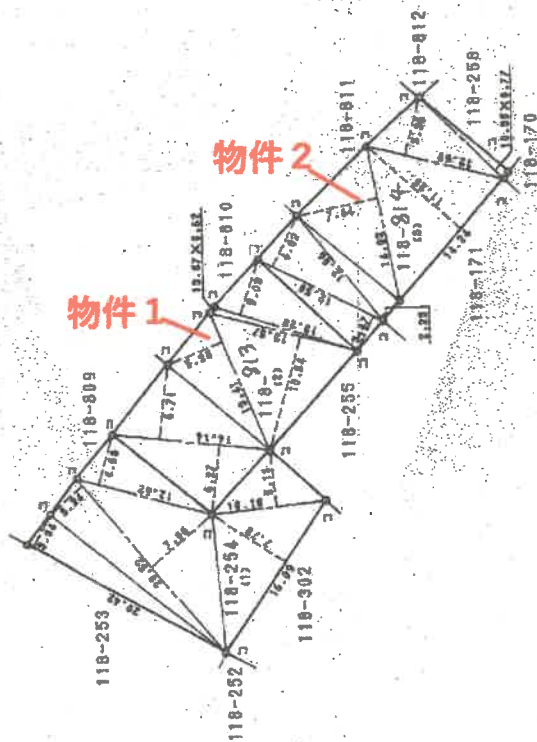
平成17年1月1日那須郡那須町に変更

三斜求積表

測 量 点	118-254 (1)	測 量 点	
1	30.22	3.34	58.2026
2	20.52	3.94	80.3400
3	20.52	7.06	144.8712
4	12.32	4.58	59.0516
5	15.04	7.78	125.1802
6	10.18	5.13	52.2234
計 算 値			530.3060
測量値			266.1940
差 異 値			266.19

測 量 点	118-254 (2)	測 量 点	
1	15.28	5.08	67.4824
2	13.57	0.52	6.4734
3	13.57	10.54	143.0278
4	13.41	5.25	70.4025
5	14.14	6.71	94.8244
6	14.14	6.27	89.6578
計 算 値			472.8493
測量値			236.6216
差 異 値			236.42

測 定 点	118-914 (3)	測 定 点	値
1	12.58	3.47	43.3780
2	12.50	4.92	61.5900
3	12.06	2.26	27.1450
4	14.02	7.44	104.9088
5	14.24	11.25	160.2900
6	12.69	5.85	59.9184
7	10.55	0.77	8.1235
計 算 値			472.6607
測量値			236.3595
差 異 値			236.33



境界線の種類	境界点
石	
プラスチック杭	
コンクリート杭	
金属杭	
測量杭	

平成9年6月18日 登記

作製者

土地家屋調査士

(平成9年6月18日作成)

申請人

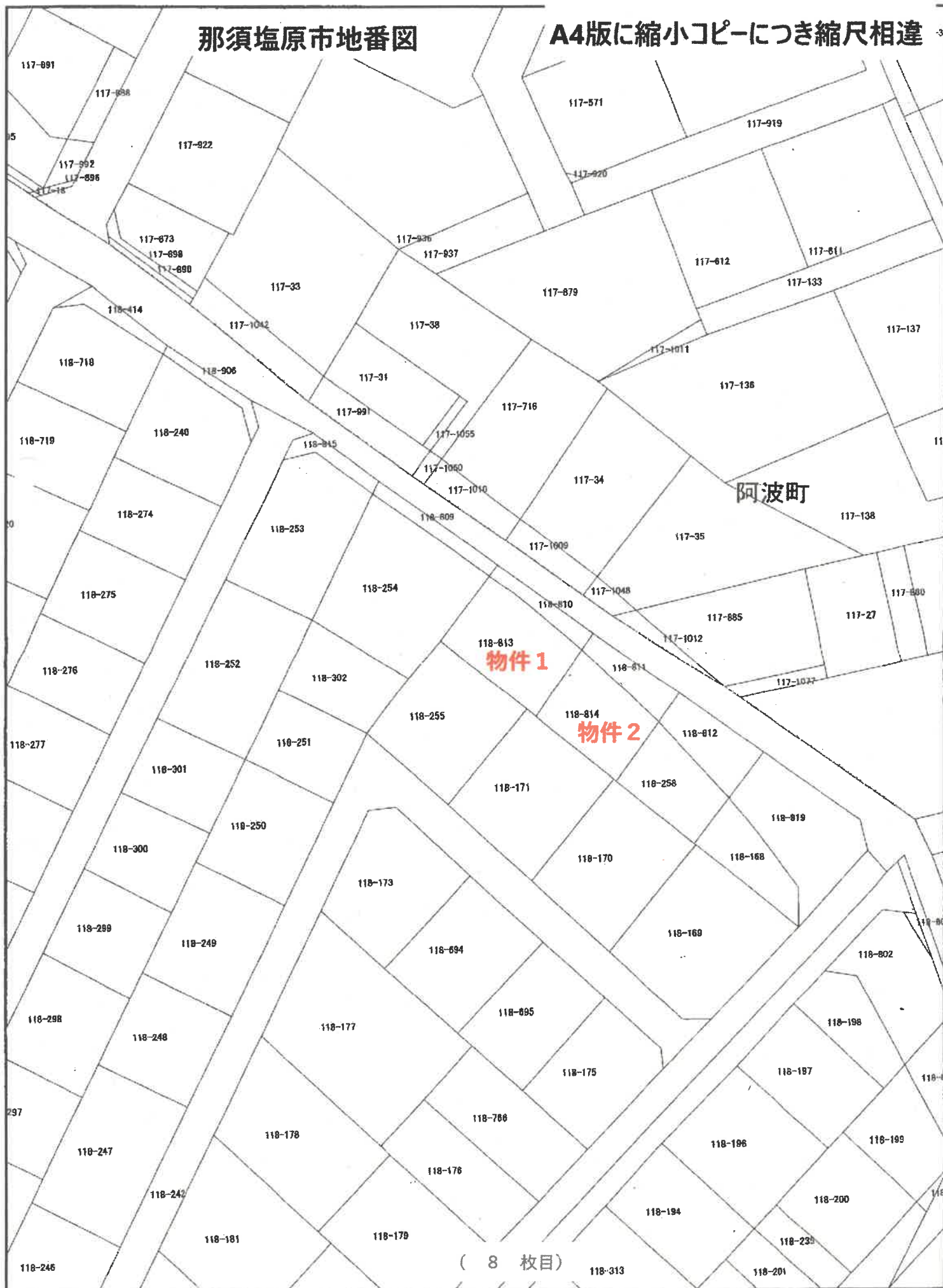
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品)



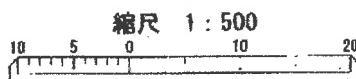
那須塩原市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(8 枚目)

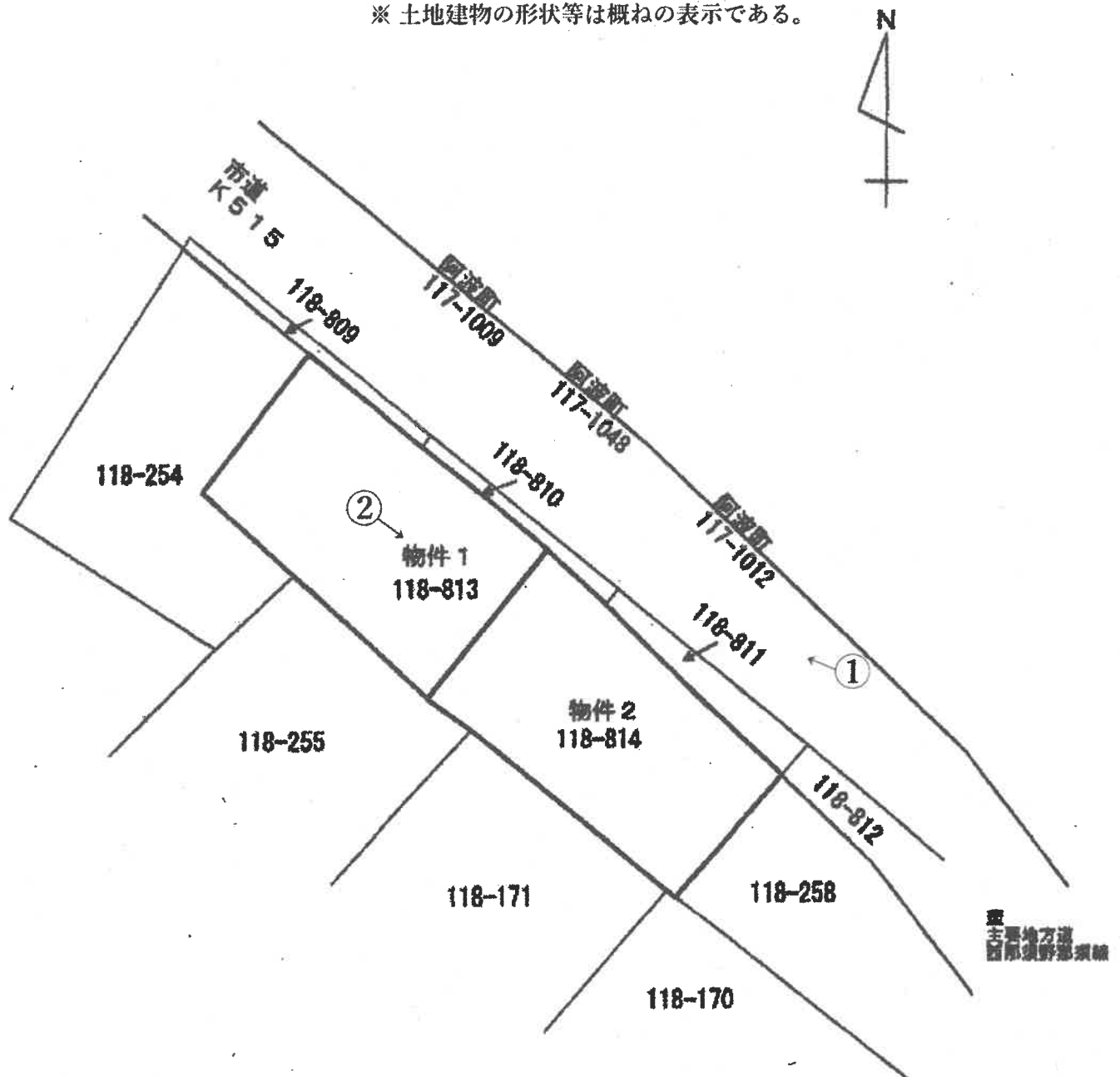
この図面は実測して
作成したものではありません。



那須塩原市
蔵録資料

土地現況図

※ 土地建物の形状等は概ねの表示である。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2



令和 8年（ケ）第 14号
令和 8年 7月10日 受 命
令和 8年 7月16日 現地調査
令和 8年 7月17日 評 価
令和 8年 7月21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 3, 5 6 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 7 8 2, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 7 8 2, 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、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）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 那須塩原市松浦町 1 1 8 番 8 1 3 山林 236m ²	雑種地
2	所在地 地目 地積	在番 目積 那須塩原市松浦町 1 1 8 番 8 1 4 山林 236m ²	雑種地

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1, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「黒磯」駅の西方約2.1km（直線距離）に位置する。 （末尾添付「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	当地域は空地が残る中、低層住宅等が存する住宅地域である。 当地域は幹線道路（県道～都市計画道路）の背後に位置する住宅地域である。当該幹線道路沿いにはスーパー・家電量販店・日用品店舗等の出店が見られ、生活の利便性等が向上している。 地域内は低層住宅等が存し、宅地利用度は比較的高い状況にある。 当地域は住宅地域として現状を維持して推移するものと予測する。	
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 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし 高さ制限10mまで 立地適正化計画（居住誘導区域）
画 地 条 件	物件1, 2で一体画地を形成している 地積 : 472㎡ 間口 : 約41m 奥行 : 約10.5m～12m ※間口・奥行は現地概測による 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 南側隣接地より約0.5m高い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件1, 2 北東側幅員約10m片側歩道付舗装市道(K515、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	所有者が更地の状態で占有している。 なお、一部（西部）を周辺の者が家庭菜園として無償で使用している。	
供 給 処 理 施 設	物件1, 2 上 水 道: 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） 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、通常の費用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	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。
特 記 事 項	上水道について 前面道路に本管（道路北寄り）があるが、対象物件内への引き込 み管等はないため、上水道を使うためには本管からの引き込み工 事を行う必要がある。 下水道については本件物件の宅地内に汚水枡（2箇所）が存在し ており下水道への排水は可能である。 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 望者者において判断する必要がある。

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)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

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	18,600	0.58	236	2,546,000
2	18,600	0.58	236	2,546,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 那須塩原-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,700\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & = & 18,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：▲5補正

イ 個別格差：物件1 画地条件(規模▲10 間口・奥行の関係▲15 高低差▲5) 環境条件(供給処理施設の状態～上水道本管からの引き込み工事を要する▲20)

物件2 画地条件(規模▲10 間口・奥行の関係▲15 高低差▲5) 環境条件(供給処理施設の状態～上水道本管からの引き込み工事を要する▲20)

ウ 地積：登記記載の地積。

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) 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
1	2,546,000			1.00	0.70	1,782,000
2	2,546,000			1.00	0.70	1,782,000
一括価格（合計）						3,564,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 那須塩原-2

所 在：那須塩原市並木町116番171

地 目：宅地

価 格：17,700円／ m^2

位 置：JR東北本線黒磯駅約2.9km

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：331 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域
(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

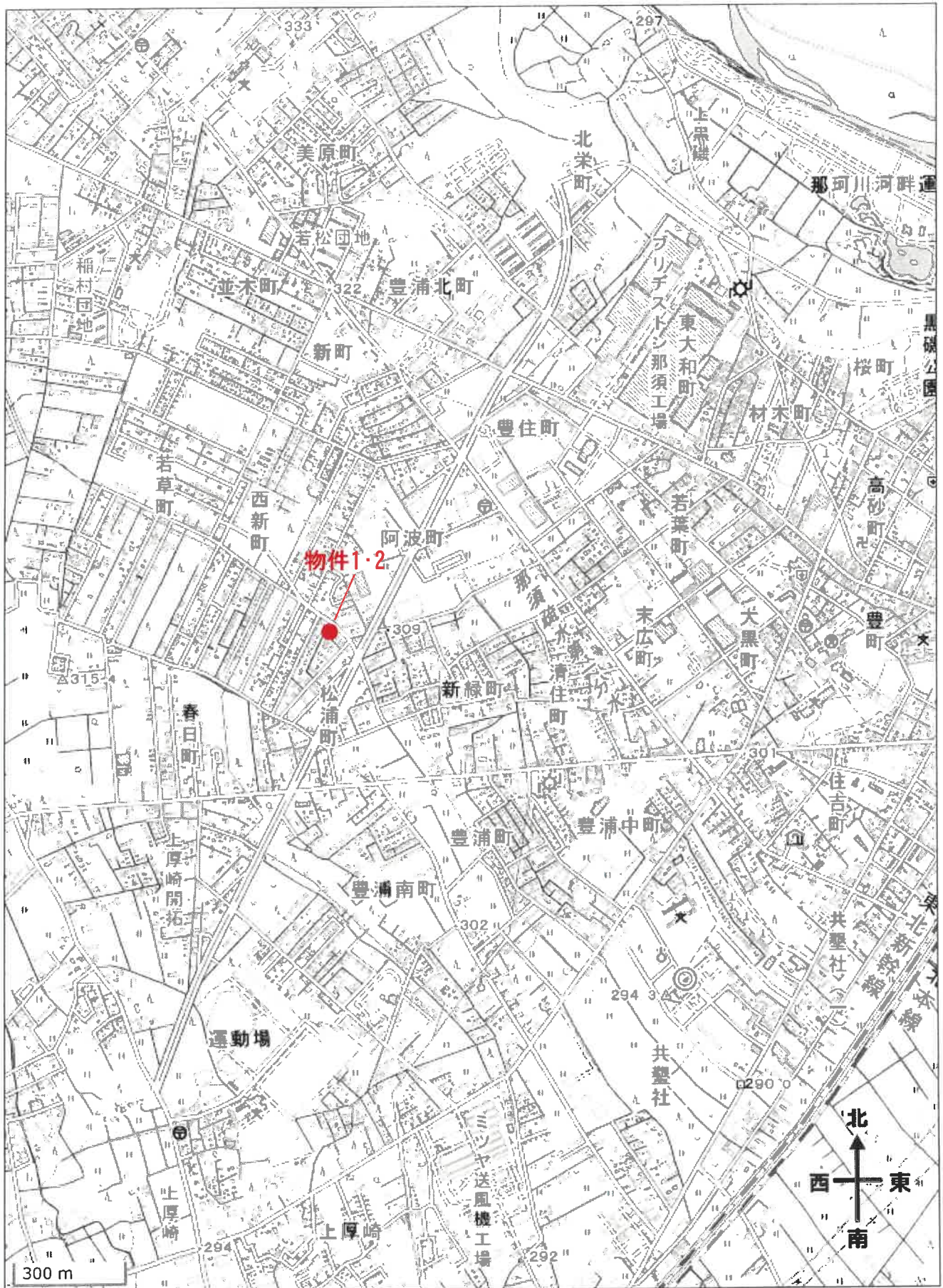
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写し
- 4 土地現況図

以 上

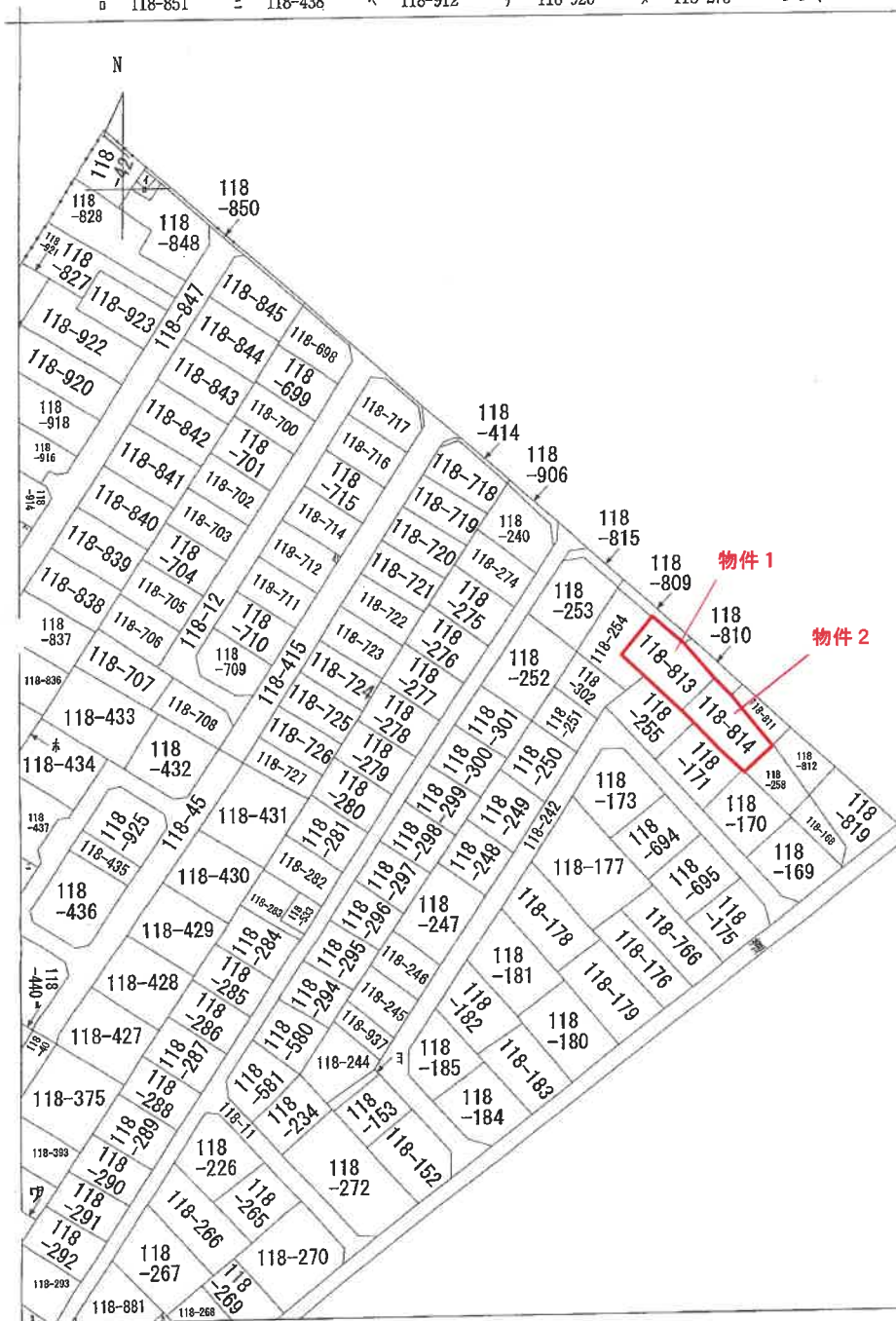
地理院地図

GSI Maps



出所：地理院地図GSI Maps

イ	118-849	ハ	118-713	ホ	118-835	ト	118-915	リ	118-2	ル	118-729
ロ	118-851	ニ	118-438	ヘ	118-912	チ	118-926	ヌ	118-273	ツ	ツ



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番区域見出

松浦町

請 求 部 分	所 在	那須塩原市松浦町					地 番	118番813		
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和51年8月17日		補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和8年3月13日

東京法務局北出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/2)

登記年月日：平成9年6月18日

1078391

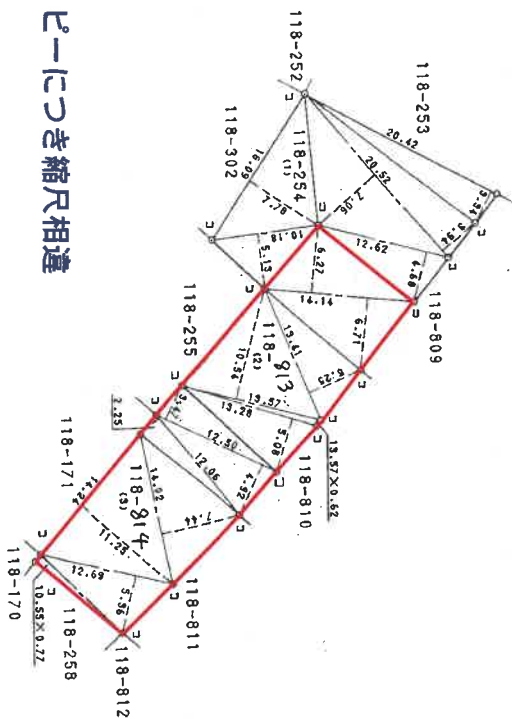
三斜求積表

地番	118-254	(1)	積
号	20.42	3.34	68.2028
底	20.52	3.94	80.8488
高	20.52	7.06	144.8712
積	12.62	4.68	59.0616
面	16.09	7.78	125.1802
積	10.18	5.13	52.2234
密			530.3880
積			265.19400
地			255.19

地番	118-813	(2)	積
号	13.28	5.08	67.4624
底	13.57	0.62	8.4134
高	13.57	10.54	143.0278
積	13.41	5.25	70.4025
面	14.14	6.71	94.8794
積		6.27	88.6578
密			472.8433
積			236.42165
地			236.42

地番	118-814	(3)	積
号	12.50	3.47	43.3750
底	12.50	4.92	61.5000
高	12.06	2.25	27.1350
積	14.02	7.44	104.3088
面	14.24	11.25	160.2000
積	12.68	5.36	68.0184
密	10.55	0.77	8.1235
積			472.6607
密			236.33035
地			236.33

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



境界線の種類	境界点
石	杭
アスチック杭	コ
コンクリート杭	コ
金網	杭
測量	杭

S99年6月18日 登記

作製者

土地家屋調査

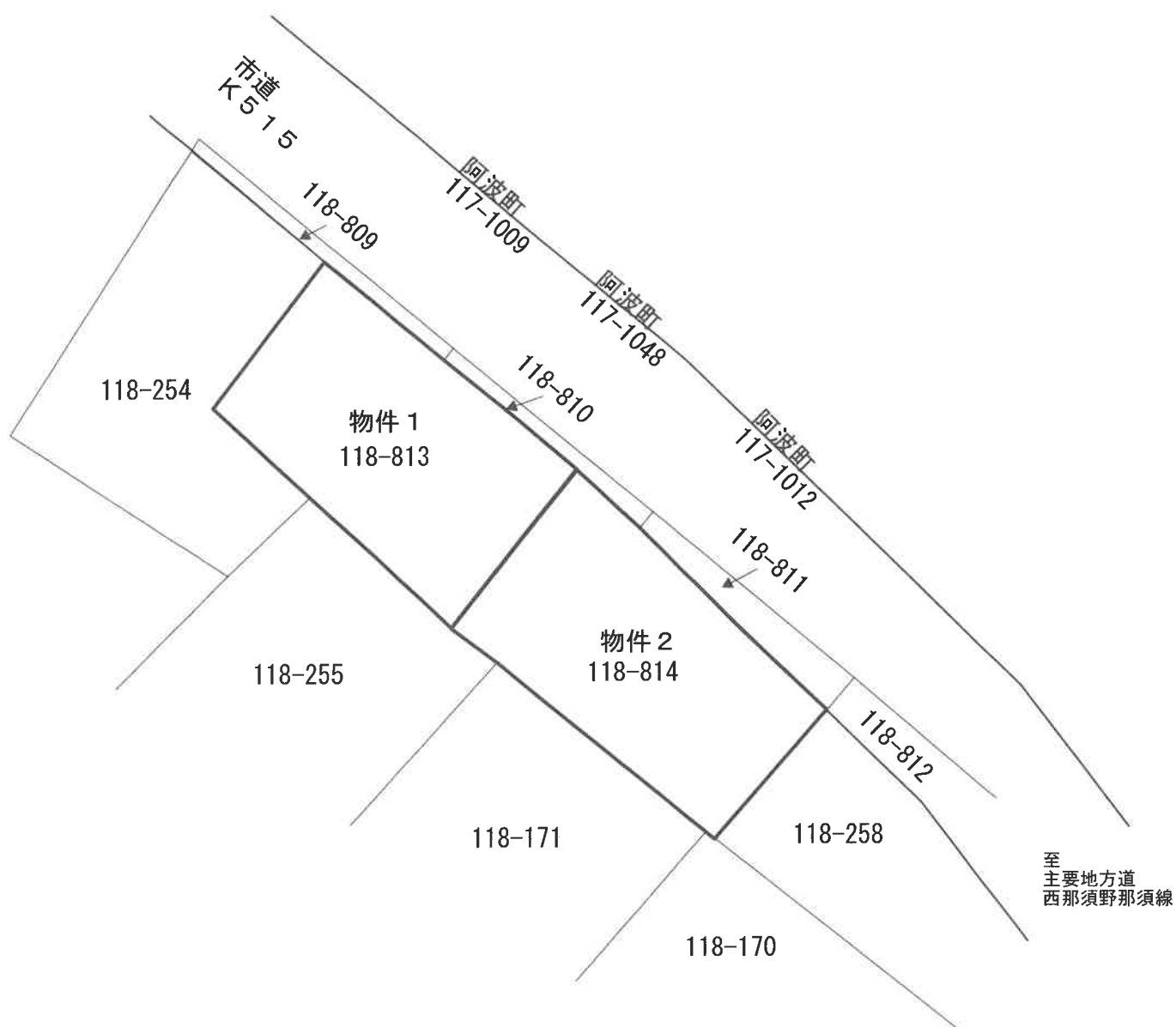
(栃木県土地家屋調査士会利用)

平成9年6月16日作製

申請人

縮尺

1/500



※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。