

入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていきますので、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 10 月 30 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 8 年 12 月 23 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 10 月 30 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	5,834,000 4,667,200		1,166,800	106,279	15,182
</					

物 件 目 録

4	所	在	大田原市末広三丁目
	地	番	2 8 7 8 番 6
	地	目	宅地
	地	積	5 4 4 . 4 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 9 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社相互企画

期 限 令和 10 年 2 月 28 日

賃 料 月額 2 万 5 0 0 0 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。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号 2878 番 6）が存在する。

転借人が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

4	所 在	大田原市末広三丁目
	地 番	2878番6
	地 目	宅地
	地 積	544.42平方メートル

令和7年(ケ)第27号
令和8年2月12日受理
令和8年3月10日提出

現況調査報告書

(物件4)

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

4	所	在	大田原市末広三丁目
	地	番	2878番6
	地	目	宅地
	地	積	544.42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	栃木県大田原市末広三丁目２８７８番地６ 付近					
土地	物件４					
現況地目	☒ 宅地（物件４） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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（株式会社相互企画） ☒ 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社相互企画	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者顧問) ☐ ())の陳述／■提示文書(土地貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 8年 3月 1日	
最初の	契約日	平成 8年 3月 1日	
契約等	期間	平成 8年 3月 1日から ■平成10年 2月 28日まで2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	令和 8年 3月 1日から ■令和10年 2月 28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者(株式会社相互企画) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金25,000円(毎月末日限り翌月分支払) ■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		提出された契約書の所在地は合筆前の地番4筆となっている。一方地積は本件土地より若干小さい527.098㎡となっている。	
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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１～３関係）	
所 在	栃木県大田原市末広三丁目２８７８番地６
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ２８７８番６
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	１０８．８９㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社相互企画） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成８年２月２３日ころ（登記簿上） ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者株式会社相互 企画顧問)	当社は物件4を賃借し、一体土地上に目的外建物(事務所)を所有し、敷地等として使用しています。契約書の写しを提出します。地代に未納はありません。現在、目的外建物及び敷地等を第三者に賃貸しています。
■ 物件所有者 A	私は物件4を目的外建物の敷地等として株式会社相互企画に賃貸しています。地代に未納はありません。

(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土地の占有状況等を2、3枚目のとおり認めた。
- 2 物件4は株式会社相互企画が目的外建物の敷地等として使用し占有している。
- 3 本件土地の南西側に沈み込み箇所が見られた。
- 4 物件4の南東側に幅員約24mの両側歩道付き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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月17日 (火) 12:15-12:20	占有者事務所	占有者顧問と面談調査、契約書写し入手
R8年2月17日 (火) 13:00-13:15	大田原市役所	地番図、目的外建物間取図取得 道路関係調査
R8年2月17日 (火) 13:45-13:50	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R8年3月6日 (金) 13:45-14:10	物件所在地	物件調査、目的外土地建物等概測、写真撮影、評価人同行
R8年3月6日 (金)	当庁 (電話)	物件所有者に電話。占有関係等調査。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>☐ 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>☐ 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>☐</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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



+16486.361 (座標補正種別: 測量成果)
 (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(touhokutaineiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 末広3丁目

請求部	所在	大田原市末広三丁目				地番	2878番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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11月17日
 宇都宮地方法務局大田原支局

請求番号: 13-2
 (1/1)

登記官

(8 枚目)



(9 枚目)

縮尺 1 : 500
10 5 0 10 20



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。

大田原市役所
税務課

公 用

登記年月日：平成8年3月14日

4018342

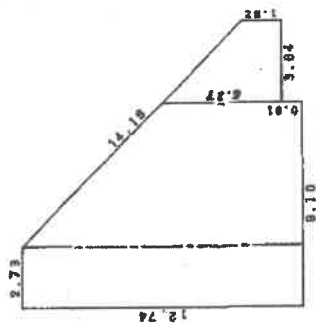
各階平面図

4018342

各階平面図

家屋番号 2878番6

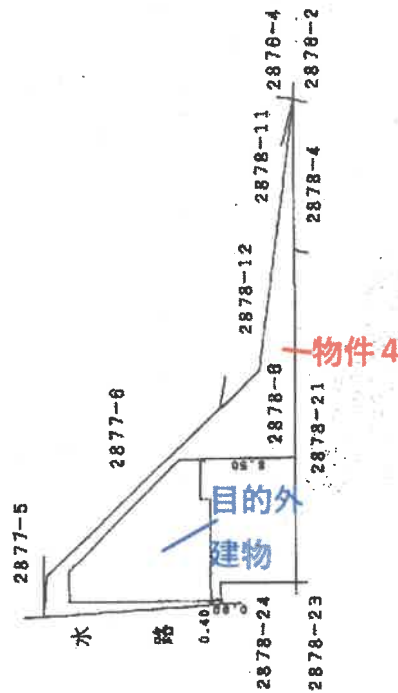
建物の所在 大田原市末広3丁目2878番地6



面積表

2.73 × 12.74	=	34.7802
(12.74 + 8.37) × 8.37 / 2	=	60.86535
(5.46 + 1.82) × 3.64 / 2	=	13.24860
計		108.89515

床面積 108.89 m²



(日図第12)

平成8年3月14日登記

作製者 土家

月12日作製

縮尺 1/250

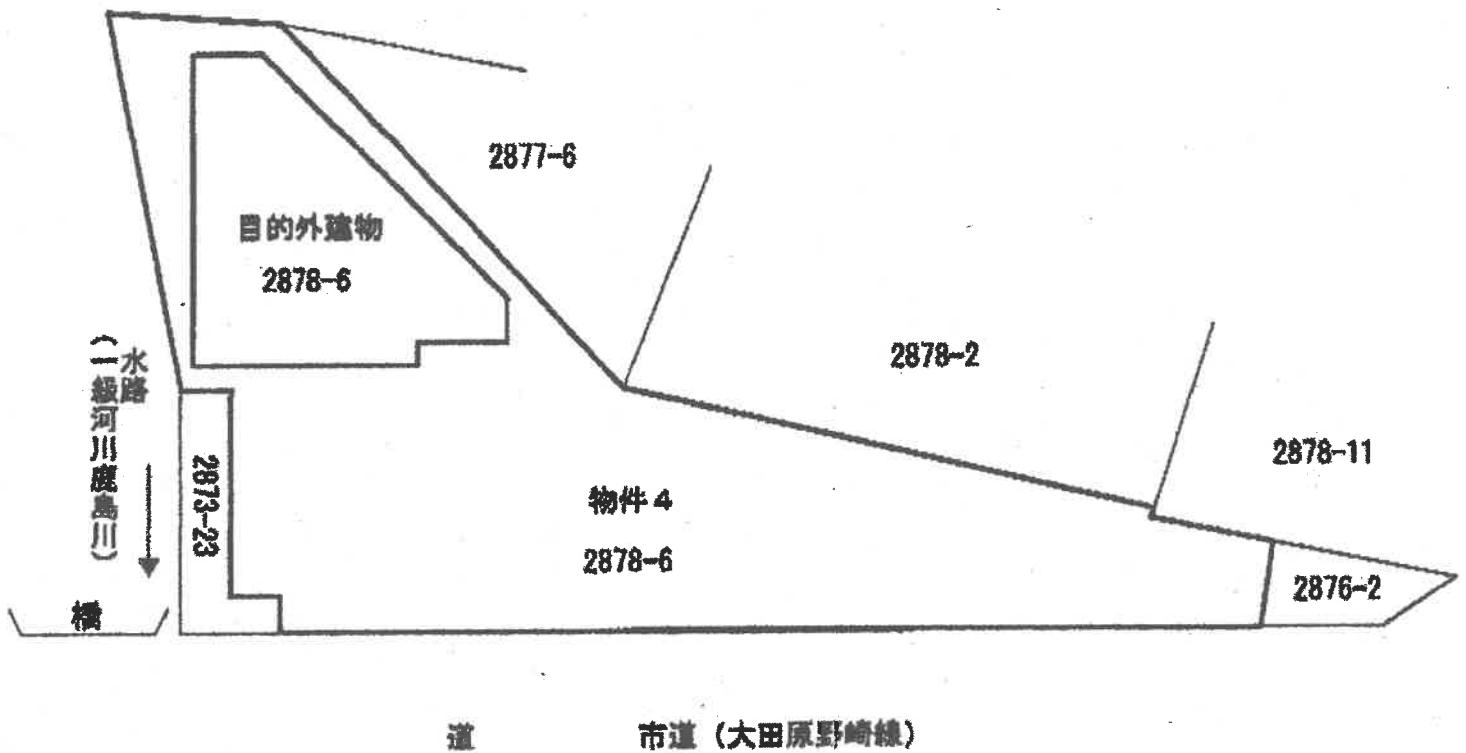
申請人 藤

縮尺 1/500

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12月8日 京都府地方総務局大田原支局

土地建物位置関係図

※ 土地建物の形状・位置関係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



令和 7年（又）第 27号
（物件4）

令和 8年 2月12日 受 命

令和 8年 3月 6日 現地調査

令和 8年 3月11日 評 価

令和 8年 3月30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

番号	評 価 額
物件4	金 5, 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、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
4	所在地 地目 地積	大田原市末広三丁目 2878番6 宅地 544.42㎡	概ね同じ

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	J R 東北本線（宇都宮線）「西那須野」駅の南東方約 3.4 km（直線距離）に位置する。 （末尾添付「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	<p>当地域は低中層の共同住宅、低層の店舗・事業所等が混在する準幹線道路沿いの商住混在地域である。</p> <p>共同住宅の外、店舗・事業所等も存し、用途の多様性が見られる。</p> <p>地域内の主要道路は都市計画事業により整備された道路であり国道 461 号とほぼ平行し、市街地中心部から郊外部（野崎方面）へ向けた道路である。</p> <p>空閑地は少なく、宅地利用度は比較的高い。</p> <p>当分の間、商住混在態としての現状を維持して推移するものと予測する。</p>	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 立地適正化計画（居住誘導区域） 都市計画道路3.3.2大田原野崎線（接面部分～事業済）
画 地 条 件	<p>物件4</p> <p>地積 : 544.42m²</p> <p>間口 : 約39.5m</p> <p>奥行 : 約4.5m～25m</p> <p>※間口・奥行は公図による</p> <p>形状 : 不整形</p> <p>地勢 : 概ね平坦</p> <p>高低差: 接面道路とほぼ等高</p> <p>接面道路との関係: 中間画地</p>	
接面道路の状況	<p>物件4</p> <p>南東側幅員約 24 m舗装市道(大田原野崎線、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当)</p>	
土地の利用状況等	土地所有者以外の者（株式会社相互企画）が目的外建物の敷地（賃借権～土地賃貸借契約）として占有している。	
供 給 処 理 施 設	<p>物件4</p> <p>上水道: あり</p> <p>都市ガス: なし</p> <p>下水道: あり</p> <p>（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。</p>	

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	<p>平成13年1月の国土調査の際に4筆（2876番6、2874番4、2874番12、2878番21）を合筆して物件4（2876番6）となるが、借地契約上の面積は登記上の面積をやや下回る数量となっている。</p> <p>を合筆</p> <p>目的外建物の概要及び当該建物のための土地利用関係（地代等借地契約の内容）については執行官作成の現況調査報告書記載のとおりである。</p> <p>対象物件周辺は公表資料によると浸水想定区域0.5m未満の区域にある。なお、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。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（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	建付減価 エ	底地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	35,000	0.90	544.42	0.90	15,434,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大田原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
 $31,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/89 = 35,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲11補正

イ 個別格差：形状▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、さら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 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
4	15,434,000	0.40	賃借権	6,174,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を賃借権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 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
4	15,434,000	-6,174,000		0.90	0.70	5,834,000
一括価格（合計）						5,834,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90 目的外建物の存在（借地権の存する土地所有権）▲10

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た。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 大田原5-1

所 在：大田原市新富町2丁目1859番1外
「新富町2-3-32」

地 目：宅地

価 格：31,200円／m²

位 置：JR東北本線西那須野駅約4.5km

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：507m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西11m国道

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

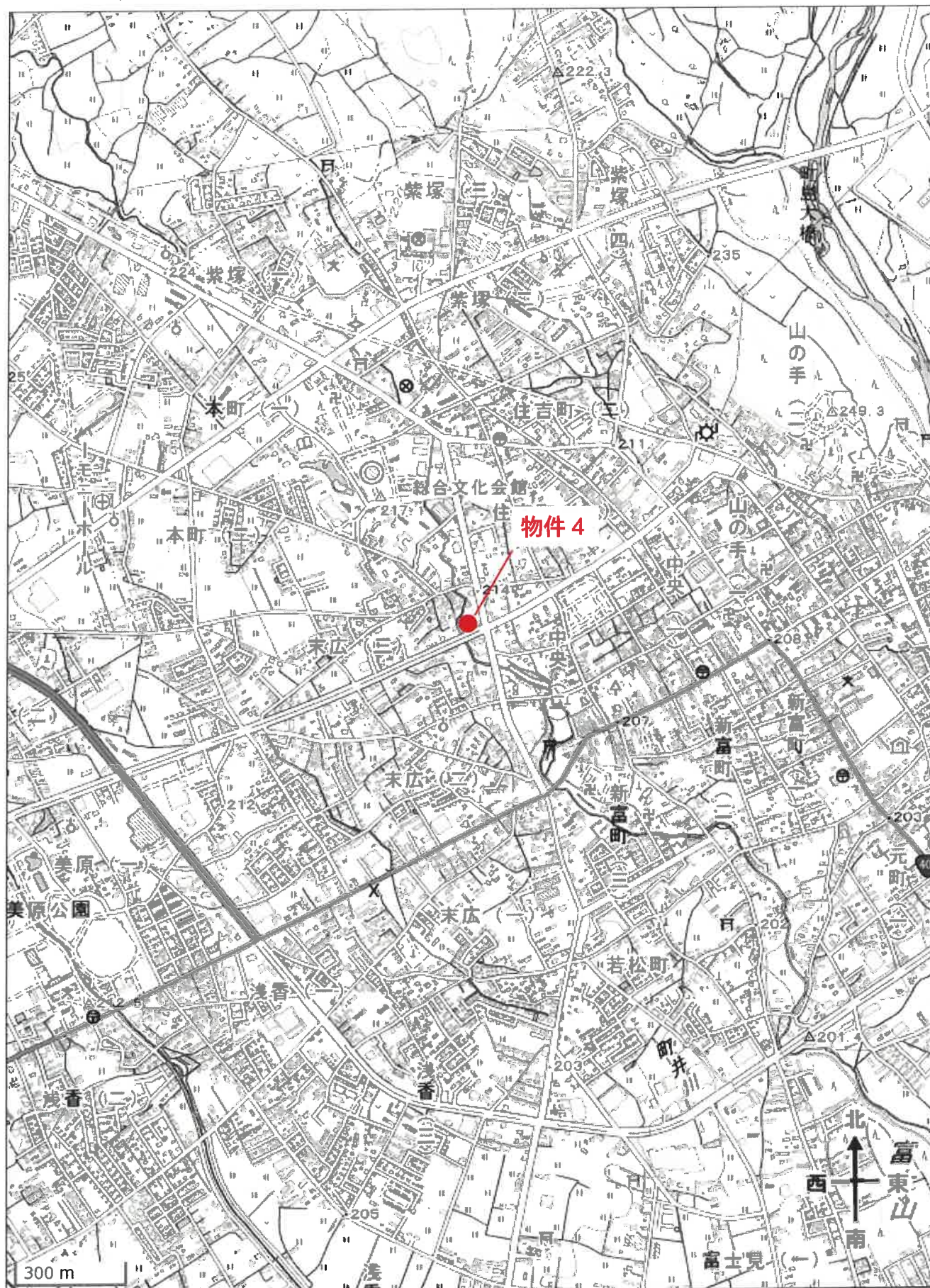
地域の概要：小売店舗が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

地理院地図
GSI Maps



出所：地理院地図GSI Maps

(座標値種別：測量成果)

+16611.361

+96296.593



+16486.361 (座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出
末広3丁目

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

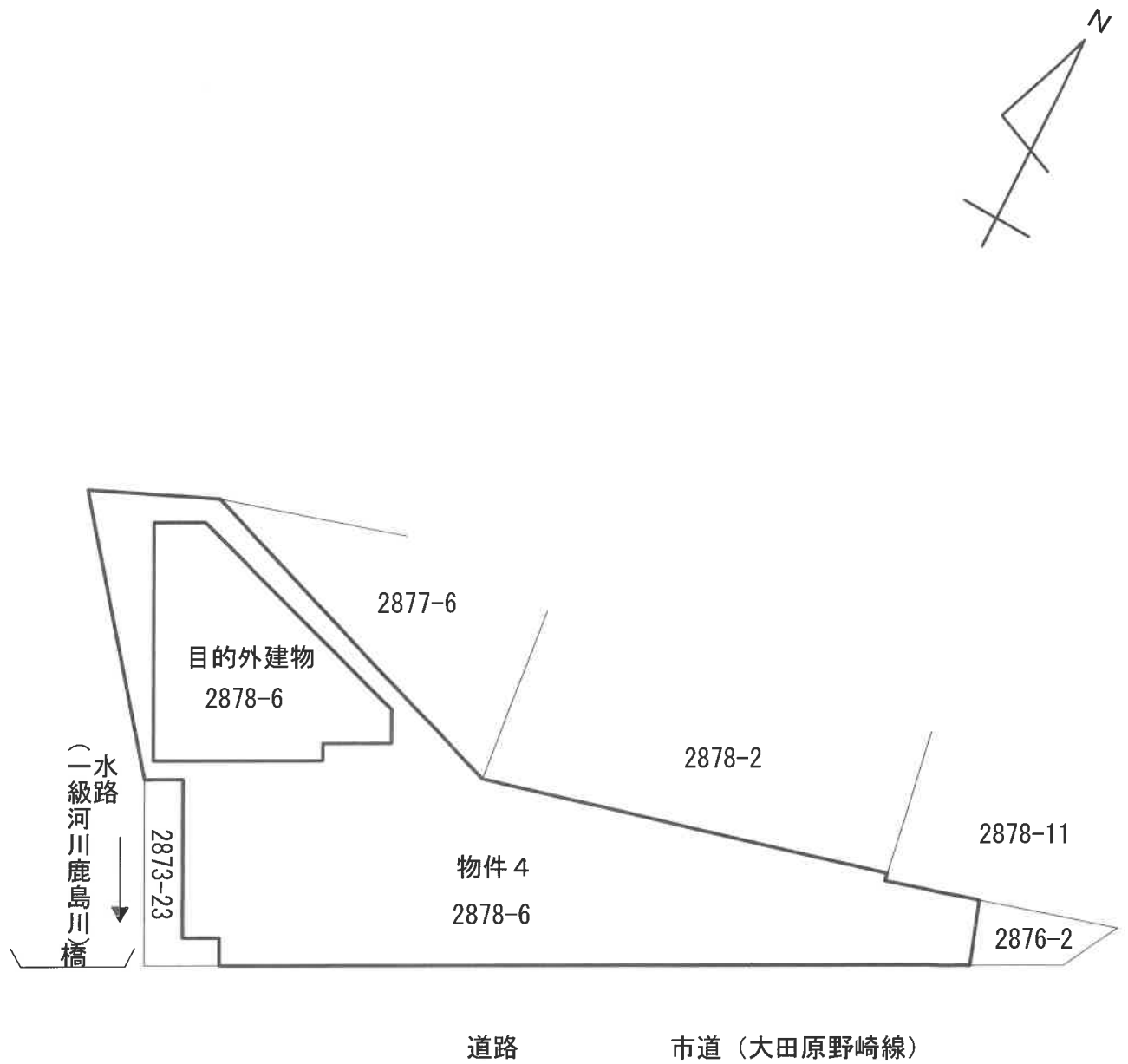
請求部	所在	大田原市末広三丁目				地番	2878番6			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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11月17日
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

請求番号：13-2
(1/1)

土地・建物位置関係図



※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。