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、ＢＩＴ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。

令和　２年（ヌ）第　　７号

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　９年　２月１８日　午前　８時３０分から 令和　９年　２月２６日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　３月　４日　午前１１時００分 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　６月１６日　午前１０時００分 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　９年　３月　５日　午前１０時００分から 令和　９年　３月　９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２年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4☆	634,000 507,200		126,800	6,657	0
備考					

令和　2年（ヌ）第　　7号

物　件　目　録

☆4　所　　在　　矢板市沢字前田

　　地　　番　　４４６番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３３６８平方メートル

令和　２年（ヌ）第　　７号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１７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　　Ｂ
期　限　　令和３年１２月３１日
賃　料　　年額１０ａあたり１万２０００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４】

Ｂが田として耕作し，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。

令和　2年（ヌ）第　　7号

物　件　目　録

４　所　　在　　矢板市沢字前田

　　地　　番　　４４６番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３３６８平方メートル

令和２年(ヌ)第　　７号
（物件４）
令和２年８月１１日受理
令和３年６月24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

令和　2年（ヌ）第　　7号

物　件　目　録

４　所　　在　　矢板市沢字前田

　　地　　番　　４４６番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３３６８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４
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　■田（物件４） □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 ■上記の者が田として耕作し，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

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 ■田 □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		平成２４年２月１日
最初の契約等	契約日	平成２４年１月３１日
	期間	平成２４年２月１日から ■令和３年１２月３１日まで ９年１１月間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎年 10ａあたり金12,000円（毎 限り 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		
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 （債務者）	1　本物件は，田ですが，農業委員会を通じてＢに貸しています。 2　地代は，10ａあたり12,000円です。
■B （占有者）	1　本物件は，私が農業委員会を通じてＡから借りて，田として耕作しています。 2　地代は，10ａあたり12,000円です。

（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

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，Ｂが農業委員会を通じてＡから賃借し，田として耕作して使用しているものである。
3　本土地は，土地改良区により整備された土地であり，山田土地改良区によれば，令和２年度は，経常賦課金として10ａあたり1,300円及び特別賦課金として10ａあたり200円が各賦課されており，本土地の滞納はないとのことであった。
4　本土地の南西側に未舗装道路が水路を介して存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
2年8月14日（金） 12：00－12：10	宇都宮地方法務局大田原支局	登記事項要約書入手
2年8月14日（金） 14：30－15：00	物件所在地	債務者の母と面談，物件外観調査，写真撮影
2年8月14日（金） 15：10－16：00	矢板市役所税務課 建設課	地籍集成図写し入手，建物間取調査，家屋評価証明書入手 道路関係調査
2年8月14日（金） 16：30－16：50	宇都宮地方法務局大田原支局	公図写し，地積測量図写し，建物図面写し，全部事項証明書，履歴事項全部証明書各入手
2年8月21日（金） 13：10－16：00	物件所在地	債務者と面談，建物内立入調査，写真撮影（評価人同行）
2年8月24日（月） 10：00－14：00	物件所在地	物件調査，写真撮影（評価人同行） 占有者Ｂと面談 占有者Ｃと面談
2年8月24日（月） 14：10－14：20	山田土地改良区	土地改良事業調査

（特記事項）

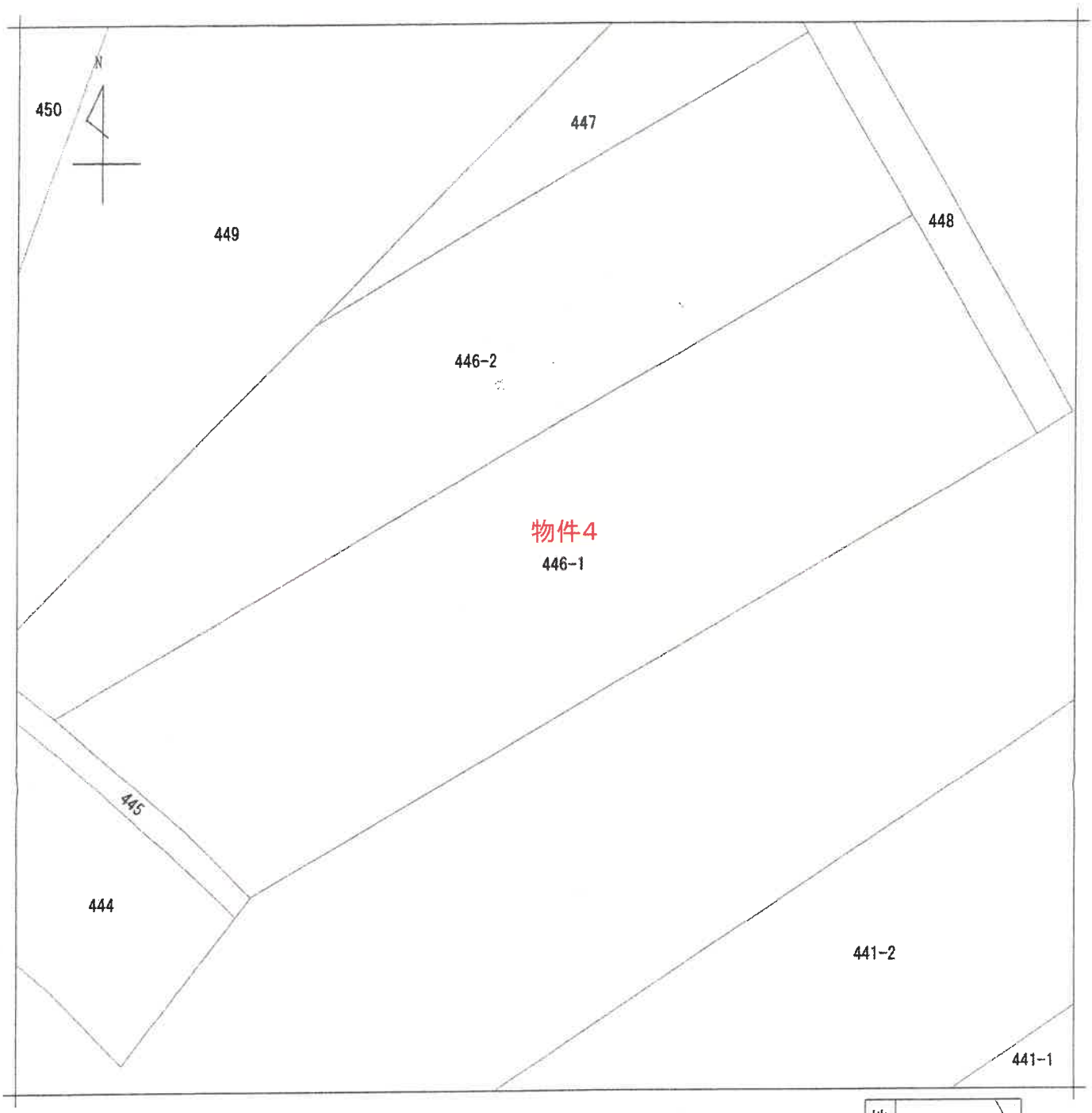
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和２年８月２１日
目的物件は施錠されていたので，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

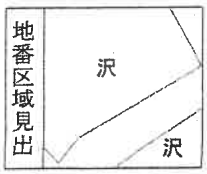
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



（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。



A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在	矢板市沢字前田				地番	446番1		
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年3月12日		備付年月日（原図）	昭和51年3月22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2年7月9日

宇都宮地方法務局

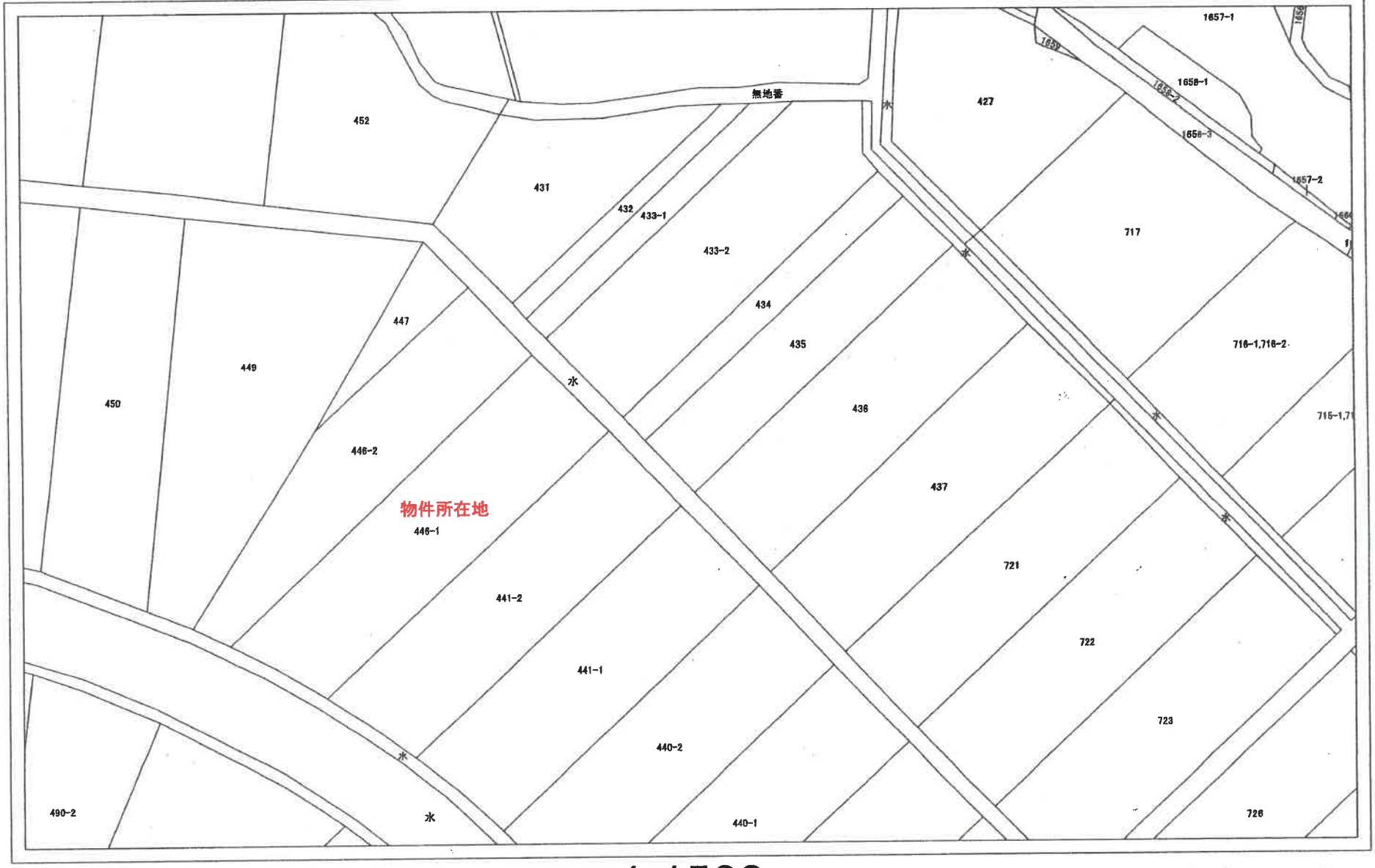
整理番号：H19503-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

公用

矢板市　地番図

矢板市沢 付近



1:1500

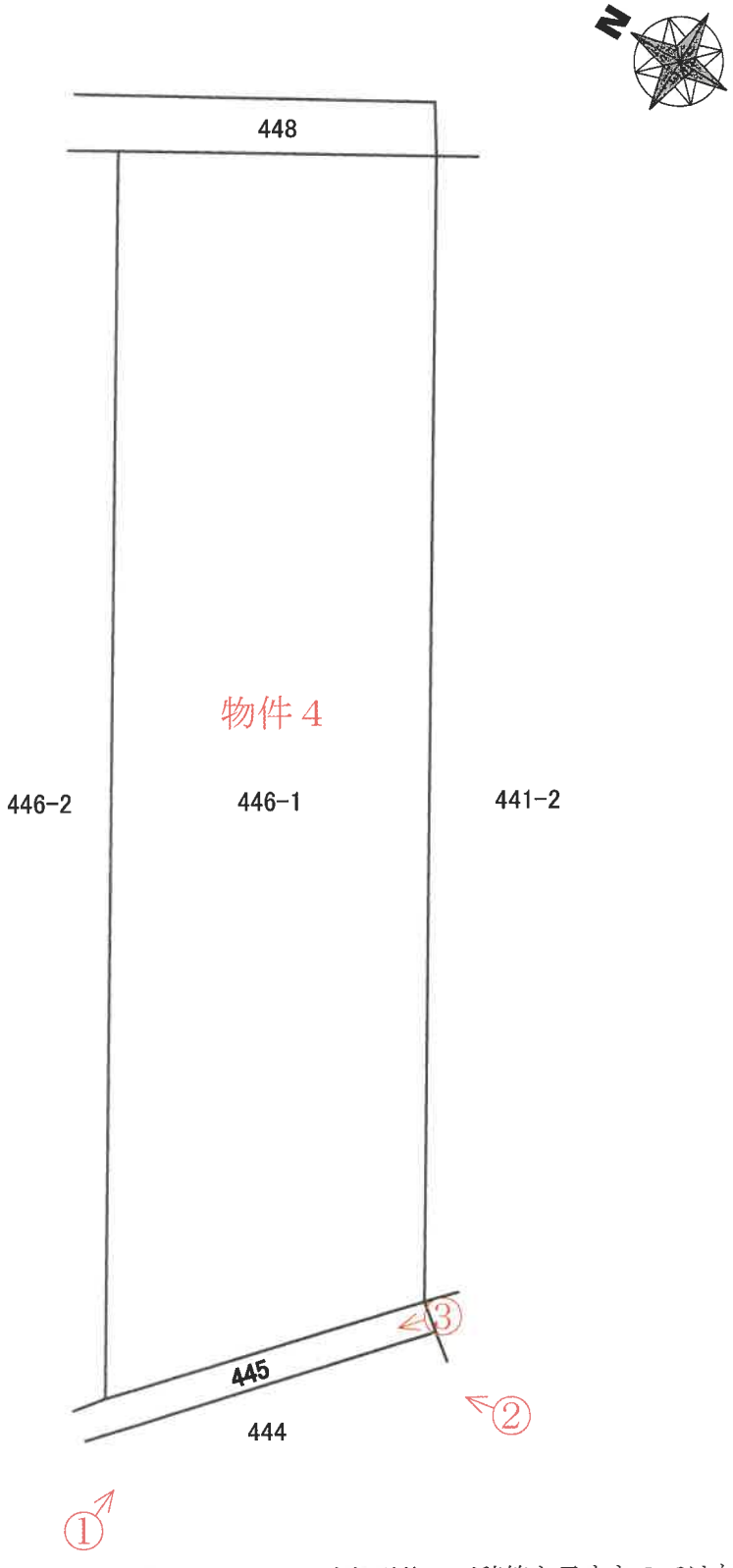
この図面は、課税状況の把握の目的で作成した付図のため、土地の境界確認および、権利関係の資料としては使用できません。また、許可なく複製を禁止します。
（栃木県矢板市税務課）

（８枚目）

参考

物件４

土地現況図



（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

水路の状況

令和 2年（ヌ）第　　7号
（物件４）
令和 8年 5月29日　受　　命
令和 8年 6月23日　現地調査
令和 8年 6月30日　評　　価
令和 8年 7月 6日　提　　出

宇都宮地方裁判所
大田原支部　御中

再　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　　６３４，０００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）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　番 地　目 地　積	矢板市沢字前田 ４４６番１ 田 3,368㎡	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	前回の調査時点と同じ	
付近の状況	前回の調査時点と同じ	
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	前回の調査時点と同じ 同上 同上 同上 同上
画地条件（規模，形状等）	前回の調査時点と同じ	
自然的条件	前回の調査時点と同じ	
接面道路	前回の調査時点と同じ	
土地の利用状況及び隣地の状況等	前回の調査時点と同じ	
特記事項	前回と同一の賃借人が継続して賃借し、耕作を行っている。（矢板市農業委員会にて聴取）	

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	更地価格 （円） ア×イ×ウ
4	480	1.00	3,368	1,617,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

宇都宮競売不動産評価事務研究会資料に基づき，さらに近隣地域の市場動向を分析し標準価格480円/㎡と決定した。

イ　個別格差：必要なし

ウ　地積：登記記載の地積。

2　評価額の判定

調整後の価格に，市場性修正及び競売市場性修正を施し評価額を求めた。

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
4	1,617,000		0.80	0.70	0.70	634,000
一括価格（合計）						634,000

ウ　占有減価修正：0.80

エ　市場性修正　　：0.70 農地（賃借人あり）による需要の減退▲30

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　地価公示価格等

近隣地域、同一需給圏内の類似地域において物件４と同種の地価公示地等の設定はない。

宇都宮競売不動産評価事務研究会資料に基づき，さらに近隣地域の市場動向を分析し標準価格480円/㎡と決定した。

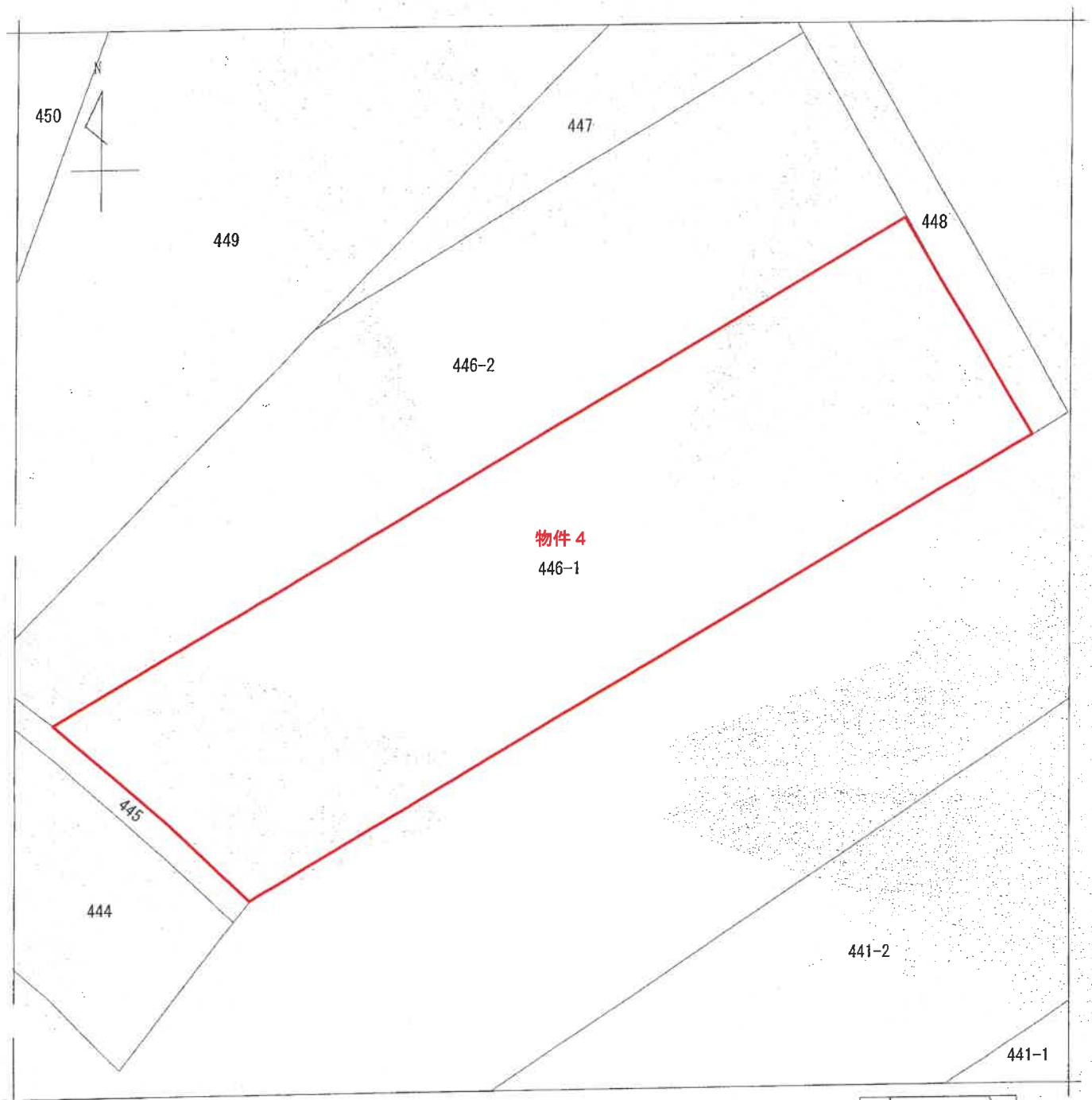
第７　附属資料

１　公図写し

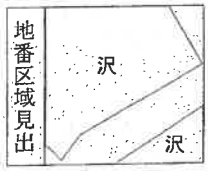
※上記を除き令和3年7月8日付評価書に添付したものに同じ。

以　上

公図写
物件4



(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。



請求部分	所在	矢板市沢字前田			地番	446番1			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年3月12日			備付年月日(原図)	昭和51年3月22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6月22日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：29-2

(1/1)

令和 2年（ヌ）第　　7号
（物件４）
令和 2年 8月12日　受　　命
令和 2年 8月24日　現地調査
令和 2年 9月30日　評　　価
令和 3年 7月 8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　　９０５，０００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）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　　番 地　　目 地　　積	矢板市沢字前田 ４４６番１ 田 3,368㎡	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	ＪＲ東北本線「矢板」駅　北東方約３．２㎞（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付近の状況	当地域は一級河川「江川」沿いに形成された農地地域である。 概ね平坦な地域（標高200～210m程度）に土地改良事業等により整備された農地（田）があり、周辺には農家集落、河川・農業用水路が存する。 当地域は水稲耕作地が主体である。 当分の間、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 農振法上の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% 農業振興地域農用地区域
画地条件（規模，形状等）	物件４ 地積　：3,368㎡ 間口　：約30m 奥行　：約100m～110m 形状　：ほぼ長方形 地勢　：概ね平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
自然的条件	地勢：概ね平坦 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４ 南西約３m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず) ※水田用水の水路介在	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件４ Ｂ（所有者以外の者～賃借人）が水稲を耕作（田）し、占有している。	
特記事項	賃貸借の概要 賃貸人：Ａ（所有者） 賃借人：Ｂ（耕作者） 賃料：12,000円／10a 契約の始期：平成24年2月1日 契約期間：平成24年2月1日～令和3年12月31日 農業委員会への届け出の有無：有り 物件４は買受適格証明書（農地法）が必要である。	

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	更地価格 （円） ア×イ×ウ
4	600	1.00	3,368	2,021,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）
宇都宮競売不動産評価事務研究会資料に基づき，さらに近隣地域の市場動向を分析し標準価格600円/㎡と決定した。

イ　個別格差：必要なし

ウ　地積：登記記載の地積。

2　評価額の判定

調整後の価格に，市場性修正及び競売市場性修正を施し評価額を求めた。

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
4	2,021,000		0.80	0.80	0.70	905,000
一括価格（合計）						905,000

ウ　占有減価修正：0.80
エ　市場性修正　：0.80 農地による市場性の減退（需要者の減少）を考慮した ▲20
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　地価公示価格等

近隣地域、同一需給圏内の類似地域において物件４と同種の地価公示地等の設定はない。

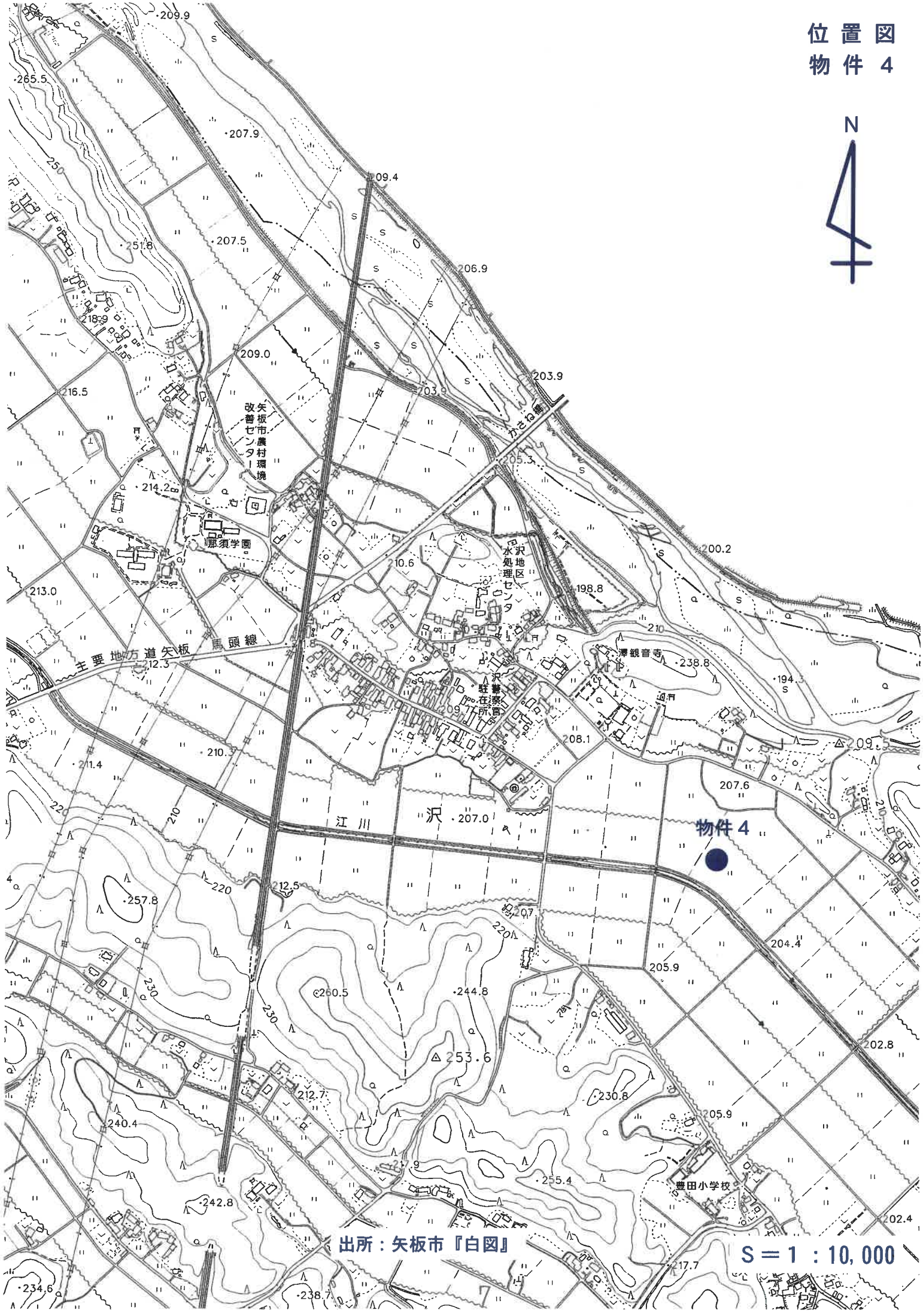
宇都宮競売不動産評価事務研究会資料に基づき，さらに近隣地域の市場動向を分析し標準価格600円/㎡と決定した。

第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写し

以　上

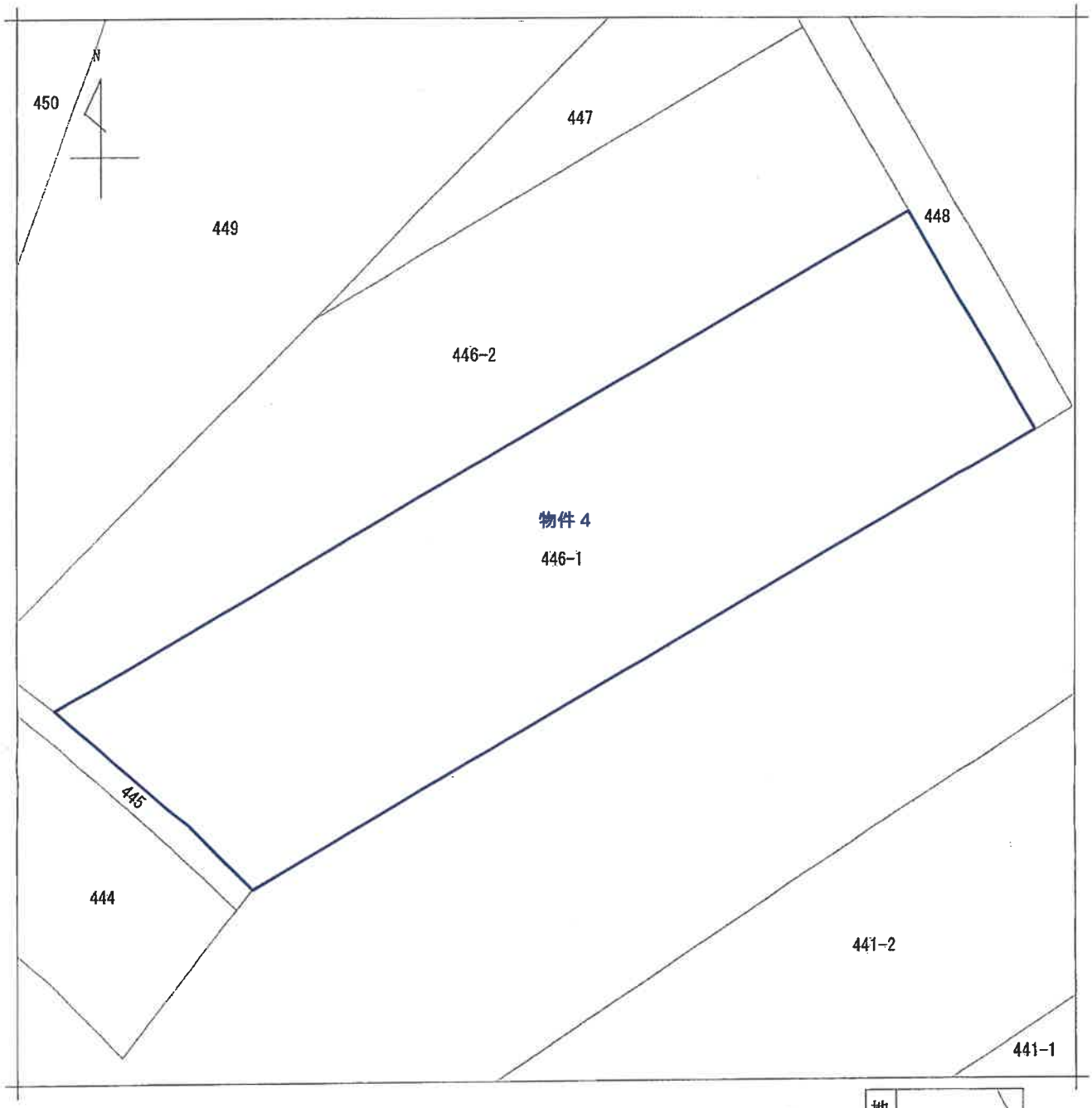
位置図
物件4



出所：矢板市『白図』

S＝1：10,000

公図写
物件4



（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。

A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在	矢板市沢字前田		地番	446番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年3月12日	備付年月日（原図）	昭和51年3月22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2年7月9日

宇都宮地方法務局

整理番号：H19503-1　　登記官

（1/1）