

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 7 年 6 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 三 輪 充 子

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 7 年 6 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 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 7 年 7 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 月 6 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）
1, 2	2, 396, 000 1, 916, 800	一括	479, 200	47, 425	0
1	1, 323, 000				
2	1, 073, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 那須塩原市井口字西沢 |
| | 地 番 | 1 1 5 6 番 1 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市井口字西沢 1 1 5 6 番地 1 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 6 番 1 2 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0 . 6 1 平方メートル
2 階 1 0 0 . 6 1 平方メートル |

物件明細書

令和 7年 3月27日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 川 島 崇 之

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2】

貸借権

範 用 202号室

賃借人 C

期 限 令和8年7月16日まで

賃料 月額2万3000円

敷 金 なし

特約等 前記賃料のほか、敷地外駐車料金月額2000円あり

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】

下記のとおり賃借人らが占有している。同賃借人らの賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

記

101号室及び201号室 A

103号室 B

203号室 株式会社インフィニティ（入居者D）

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 | 那須塩原市井口字西沢 |
| | 地 番 | 1 1 5 6 番 1 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市井口字西沢 1 1 5 6 番地 1 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 6 番 1 2 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 0 . 6 1 平方メートル
2階 1 0 0 . 6 1 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 37号
物件番号1、2
令和 7年 1月23日受理
令和 7年 3月 6日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗 田 照 三

(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 | 那須塩原市井口字西沢 |
| | 地 番 | 1 1 5 6 番 1 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9. 6 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市井口字西沢 1 1 5 6 番地 1 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 6 番 1 2 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 0. 6 1平方メートル
2階 1 0 0. 6 1平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	栃木県那須塩原市井口1156番地121			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日			
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〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・17	☐ 所 ☐ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	自R4・12・17 至期間の定め なし		☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 空室	
	建物所有者 自 ・ ・ 至 ・ ・		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4年12月	☐ 所 ☐ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	自R4年12月 至期間の定め なし		☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・17	☐ 所 ☐ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	自R4・12・17 至期間の定め なし		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・7・17	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 23,000円	☒ ほかに敷地外の駐車 料金月額2,000円	
	自R6・7・17 至R8・7・16		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 0円				
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・28	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 25,000円	☒ 社宅として使用 ☒ 入居者D	
	株式会社インフィニ ティ 自R6・3・28 至R8・3・27		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 0円				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ E (101号室、201号室占有者の母)	(1) 物件2の101号室と201号室は私の娘Aが令和4年12月ころ以降居住し、居宅として使用しています。私と建物所有者は知合いです。 (2) 物件2の建物所有者とAの間で建物賃貸借契約はありません。Aは無償で期間の定めなしに101号室と201号室を居宅として使用しています。
■ B (103号室占有者)	(1) 物件2の103号室は私が令和4年12月ころ以降、居宅として使用しています。令和6年11月ころまで居住していましたが、それ以降は荷物置場として使用しています。私と建物所有者は知合いです。 (2) 物件2の建物所有者と私の間で建物賃貸借契約はありません。私は無償で期間の定めなしに103号室を使用しています。 (3) 従前、203号室の浴室から水漏れが一度あり、そのときにこの部屋の天井から水が滴り落ちましたが、その後はありません。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ C (202号室占有者)	(1) 私は物件2の202号室を賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。ほかに敷地外の駐車場を月額2,000円で賃借しています。 (2) この部屋の脱衣所の扉に一部傷がありますし、このアパートの雨樋は壊れています。
■ D (203号室占有補助者)	(1) 物件2の203号室は私が勤務している株式会社インフィニティが賃借し、社宅として使用しています。現在、この部屋に居住しているのは私です。 (2) 私はこの部屋で猫1匹を飼っています。 (3) この部屋のトイレのドアの一部が破損しています。

(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により物件1、2の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- (2) 物件1は土地所有者が物件2の敷地として使用し、物件2は建物所有者と第三者が共同住宅として使用している。
- (3) 物件2は「丸山荘」という名称の共同住宅であり、部屋は101～103、201～203の6室が存在するが、101号室と201号室は内部を移動式梯子で行き来できる状況にリフォームしており、201号室に浴室とトイレが存在しないことから居宅として使用できるのは5室である。建物を見分したところ、外壁は全体的に劣化しているが、101、103、201の各部屋はリフォームしており、102号室はリフォーム工事が途中で止まっている状況である。
- (4) 物件1の北東側に幅員約6mの舗装市道井口921号線が接面しており、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
7年1月27日(月) 14:40-15:20	那須塩原市役所 西那須野支所 固定資産税課	間取図及び地番図各入手
7年1月27日(月) 15:35-16:00 16:20-16:40	物件1～4所在地 物件5～7所在地	物件調査 外観写真撮影
7年1月28日(火) 14:55-15:10 15:15-15:30	株式会社三和住宅大 田原店事務所 宇都宮地方法務局 大田原支局	担当者に面談して建物賃貸借契約書交付依頼 土地登記事項調査
7年1月28日(火) 15:50-16:00 16:10-16:20	物件5～7所在地 物件1～4所在地	在宅者に面談 全部屋に事務連絡文書投函
7年1月31日(金) 11:00-11:20 11:30-11:50	物件1～4所在地	物件4の205号室占有補助者に面談調査、屋内写真撮影 物件2の202号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年1月31日(金) 13:15-13:40	那須塩原市役所本庁 建築指導課 保全管理課	道路関係調査
7年2月5日(水) 9:00-9:10	宇都宮地方法務局	物件2の203号室の占有者の商業登記調査
7年2月5日(水) 12:40-13:10 13:30-14:00 14:05-14:25	物件5～7所在地 物件1～4所在地 物件1～4所在地	物件7の201号室占有者に面談調査、屋内写真撮影 物件4の101号室占有者に面談調査、屋内写真撮影 物件2の203号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年2月7日(金) 14:00-14:45	物件1～4所在地	物件4の203号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年2月8日(土) 9:00-9:20	物件1～4所在地	物件4の202号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年2月10日(月) 9:40-9:55	物件1～4所在地	物件4の102号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年2月12日(水) 13:00-14:20	物件5～7所在地	物件7の102号室占有者に面談調査、屋内写真撮影 立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて物件7の202号室を解錠して屋内立入調査、屋内写真撮影

(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2月19日(水) 10:00-10:15	物件1～4所在地	物件2の103号室占有者に面談調査、屋内写真撮影 物件2の103号室占有者立会のうえ、物件2の101、 201号室の各屋内写真撮影(物件2の103号室占有者 と101、201号室占有者は知合いということである)
7年2月20日(木) 13:00-13:15	物件1～4所在地	物件4の103号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年2月25日(火) 14:00-14:15	物件5～7所在地	管理会社(株式会社三和住宅大田原店)担当者立会 のうえ物件7の101号室に立入調査、屋内写真撮影 評価人同行
7年2月25日(火) 14:40-15:30	物件1～4所在地	管理会社担当者立会のうえ物件2の102号室、物件4 の105、201号室に立入調査、屋内写真撮影、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7年2月12日 物件7の202号室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。 ☐ 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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	那須塩原市井口字西沢					地番	1156番121		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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。

(宇都宮地方法律局大田原支局管轄)

令和6年12月16日

宇都宮地方法律局

整理番号：H32425-1

登記官

(1/2)

8 枚目

登記年月日：昭和57年2月3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。
(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)
令和6年12月16日 宇都宮地方方法務局

登記簿

9 枚目

2022664

前 1156-9

地 番 1156-7 ~ 1156-15

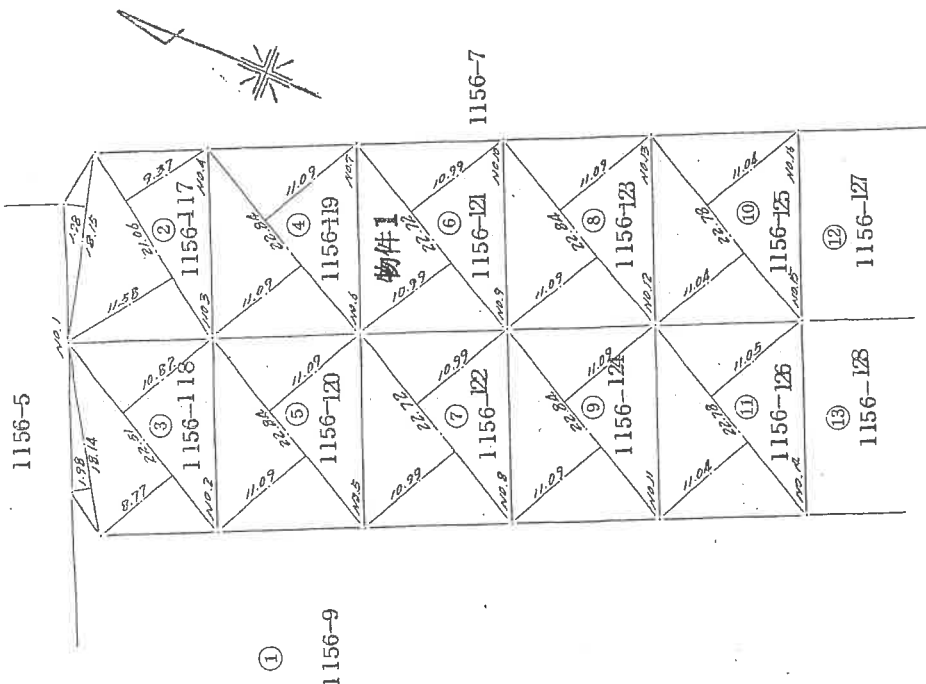
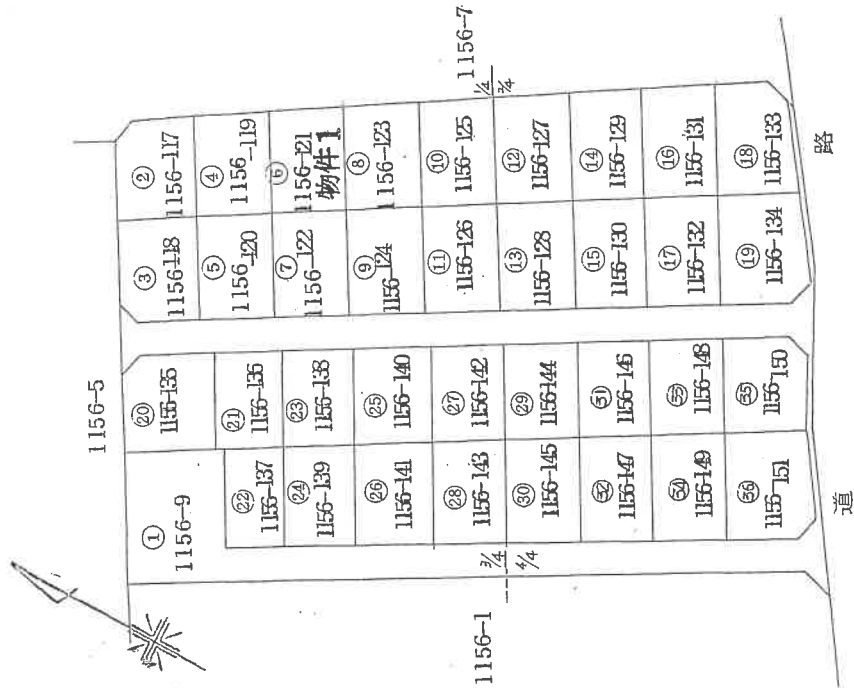
地積測量図 1/4

平成17年1月1日那須塩原市

那須郡西那須野町大字井口字西沢

土地の所在

全 図



1/1000

1/500

(日調延9)

年1月26日(作製)

1156-16...コンクリートぐい

SH57年2月3日登記

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

整理番号：H32425-6

(1/5)

地積測量図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(筆算検)

登記年月日：昭和57年2月3日

2022665

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。
(宇都宮地方公務局大田原支局管轄)
令和6年12月16日 宇都宮地方公務局

登記簿

10 枚目

整理番号：H32425-6 (2/5)

2022665 地積測量図

地 番 1156-117 1156-126

土地の所在 那須郡那須野町大字井口字西沢 平成17年1月1日那須塩原市に

② 1156-117 地積計算

$21.06 \times (11.58 + 9.37) = 441.2070$
 $18.15 \times 1.98 = 35.9370$
計 477.1440
1/2 238.5720 地積 238.57 m²

③ 1156-118 地積計算

$22.51 \times (10.82 + 8.77) = 440.9709$
 $18.14 \times 1.98 = 35.9172$
計 476.8881
1/2 238.4441 地積 238.44 m²

④ 1156-119 地積計算

$22.84 \times (11.09 + 11.09) = 506.5912$
1/2 253.2956 地積 253.29 m²

⑤ 1156-120 地積計算

$22.84 \times (11.09 + 11.09) = 506.5912$
1/2 253.2956 地積 253.29 m²

⑥ 1156-121 地積計算

$22.72 \times (10.99 + 10.99) = 499.3856$
1/2 249.6928 地積 249.69 m²

⑦ 1156-122 地積計算

$22.72 \times (10.99 + 10.99) = 499.3856$
1/2 249.6928 地積 249.69 m²

⑧ 1156-123 地積計算

$22.84 \times (11.09 + 11.09) = 506.5912$
1/2 253.2956 地積 253.29 m²

⑨ 1156-124 地積計算

$22.84 \times (11.09 + 11.09) = 506.5912$
1/2 253.2956 地積 253.29 m²

⑩ 1156-125 地積計算

$22.78 \times (11.04 + 11.04) = 502.9824$
1/2 251.4912 地積 251.49 m²

⑪ 1156-126 地積計算

$22.78 \times (11.04 + 11.05) = 503.2102$
1/2 251.6051 地積 251.60 m²

物件 1

(日調地号)

SH 尺 日 登記

作製者 土地家屋調査士

申請人 年 1 月 26 日 (作製)

縮尺 1/

地積測量図写し

(主簿地)

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。
(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)
令和6年12月16日 宇都宮地方方法務局

登記官

11枚目

4003949

各階平面図

平成17年1月1日那須塩原市に変更

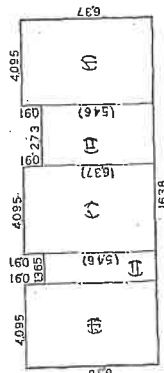
家屋番号 1156番121

建物の所在 那須郡西那須野町大字井口字西沢1156番地121

建物図面
各階平面図

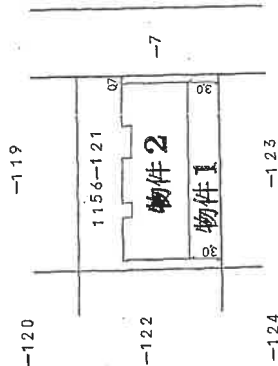
物件2

1階・2階同型



4095 x 1638 = 6688815
4095 x 273 = 1117935
4095 x 4095 = 16767025
4095 x 1365 = 5585175
4095 x 4095 = 16767025
計 = 33588115

床面積 = 100.61㎡



建物図面写し
各階平面図写し

昭和61年2月14日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

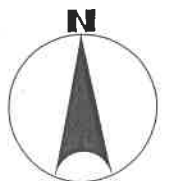
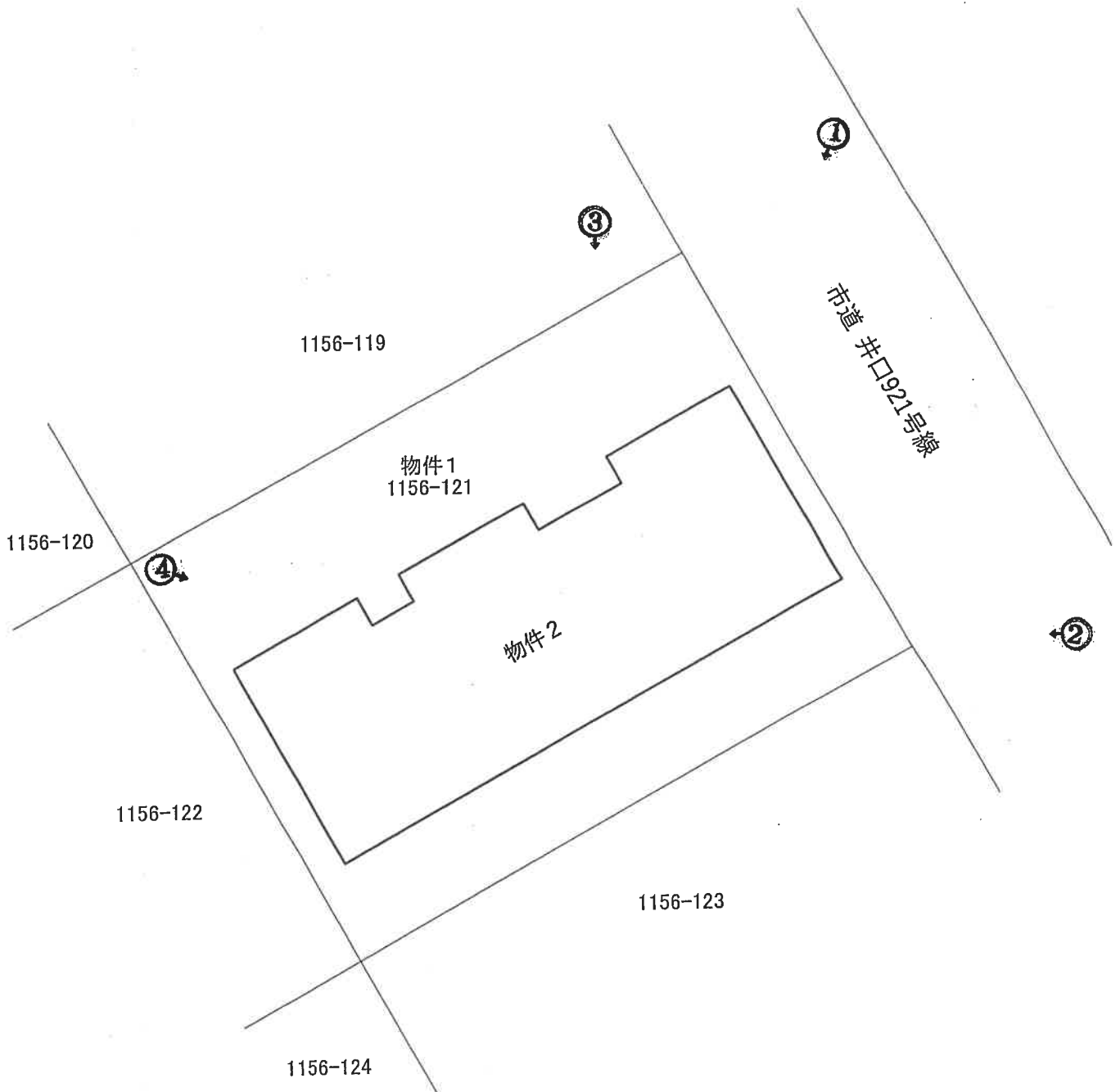
作製者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図

(物件1、2)

←○写真撮影位置・方向

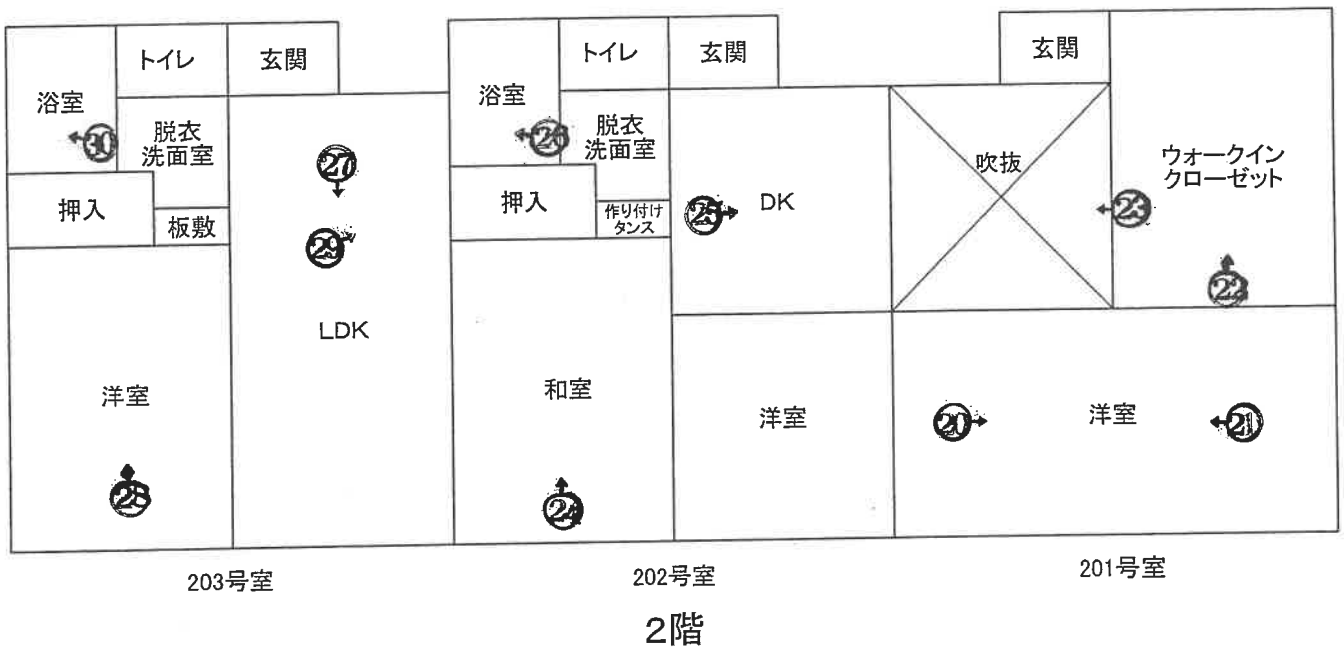
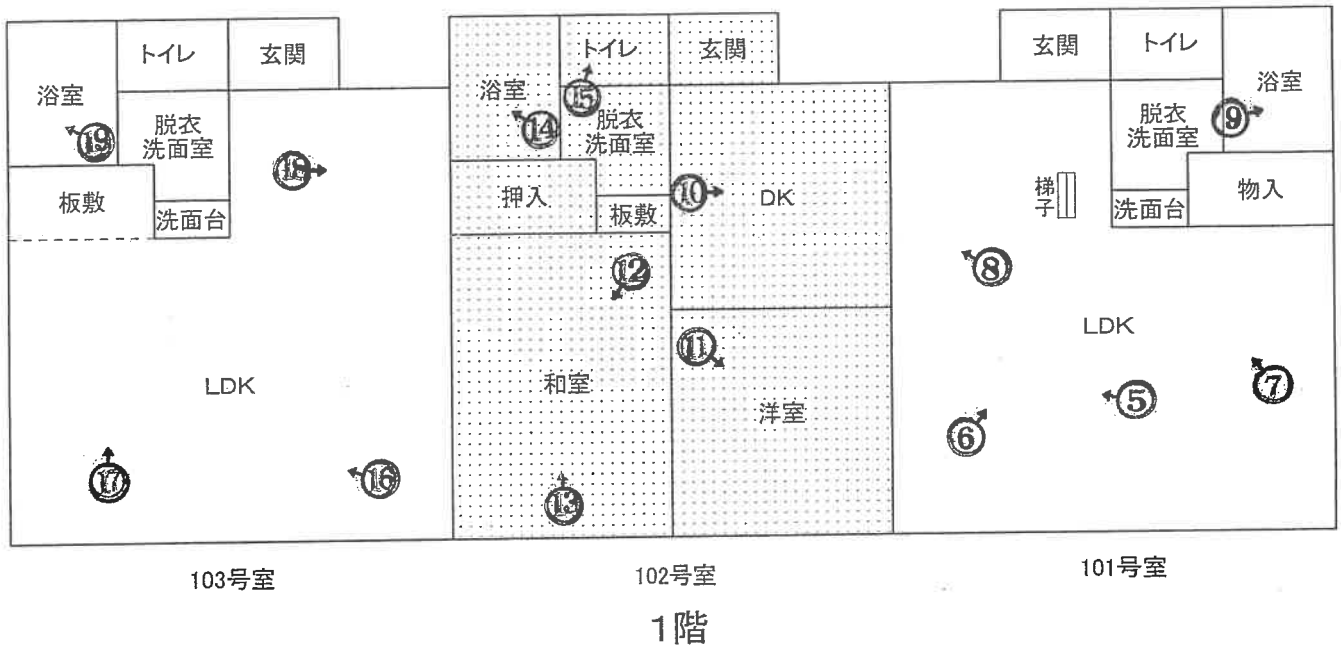


(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

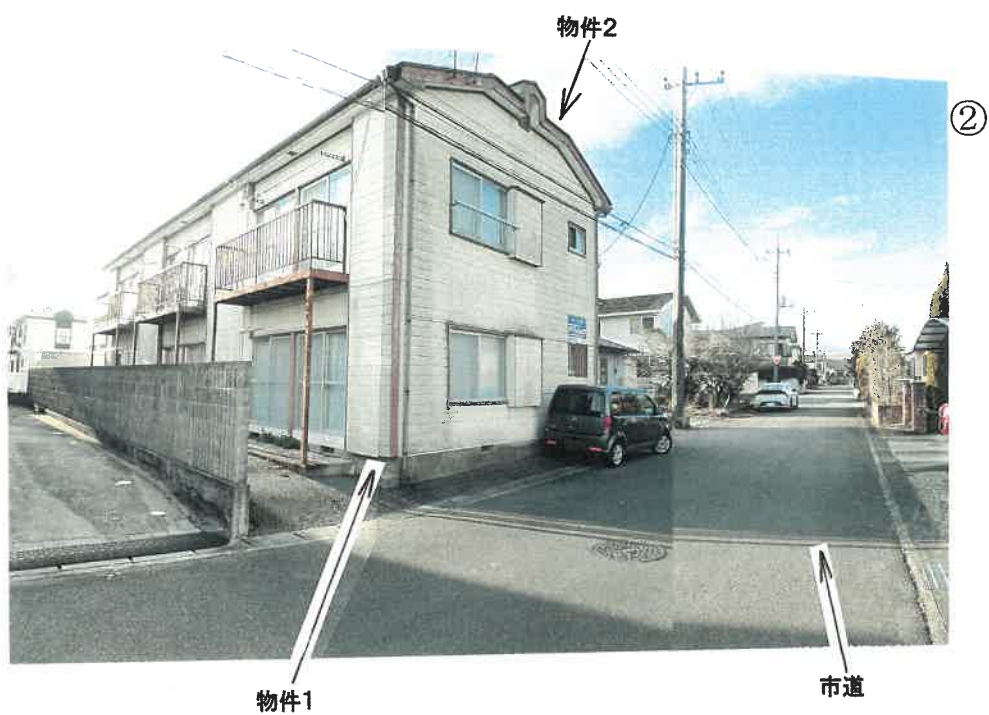
建物間取り図 物件2

←○写真撮影位置・方向

102号室はリフォーム途中で現状では賃貸できない。



(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。





物件2 1階 101号室 ダイニング・キッチンの状況



物件2 1階 101号室 リビングの状況



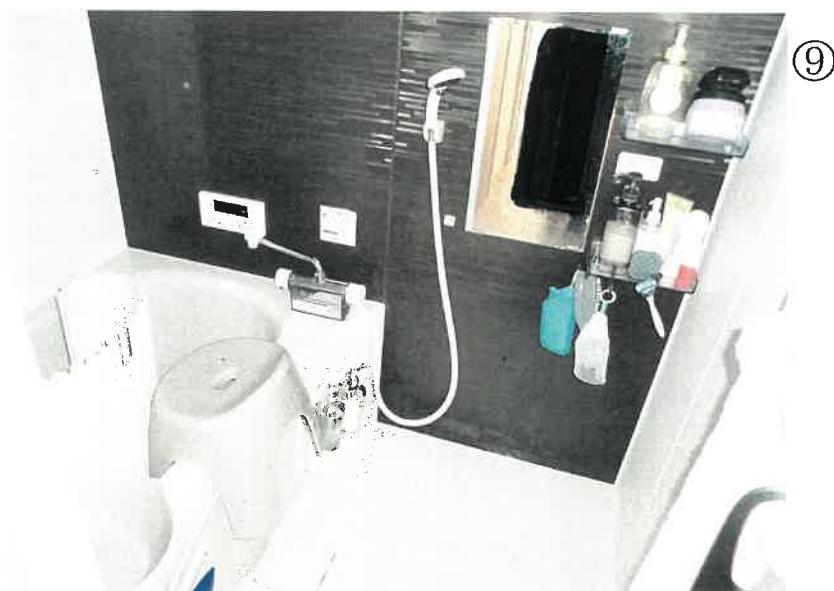
物件2 1階 101号室 リビング・キッチン⑦



物件2 1階 101号室 キッチン⑧



物件2 1階 101号室 浴室⑨



物件2 1階 102号室 洋室の状況 ⑪



物件2 1階 102号室 ダイニング・キッチンの状況 ⑩



物件2 1階 102号室 和室の状況 ⑬



物件2 1階 102号室 和室の状況 ⑫



物件2 1階 102号室 トイレの状況 ⑮



物件2 1階 102号室 浴室の状況 ⑭



物件2 1階 103号室 リビングの状況



①⑥

物件2 1階 103号室 リビングの状況



①⑦

物件2 1階 103号室 浴室の状況



①⑨

物件2 1階 103号室 キッチンの状況



①⑧

物件2 2階 201号室 洋室の状況



⑳

物件2 2階 201号室 洋室の状況



㉑

物件2 2階 201号室 吹抜の状況

㉒



物件2 2階 201号室 ウォークインクローゼットの状況

㉓



物件2 2階 202号室 和室の状況



物件2 2階 202号室 キッチンの状況



物件2 2階 202号室 浴室の状況



物件2 2階 203号室 洋室の状況 ②⑧



物件2 2階 203号室 リビング・ダイニングの状況 ②⑦



物件2 2階 203号室 浴室の状況 ③⑩



物件2 2階 203号室 キッチンの状況 ②⑨





令和 6年（ケ）第 37号
（物件1、2）

令和 7年 1月14日 受 命
令和 7年 2月25日 現地調査
令和 7年 3月12日 評 価
令和 7年 3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
阪 上 京 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 9 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 2 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 7 3, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

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 5 8 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。

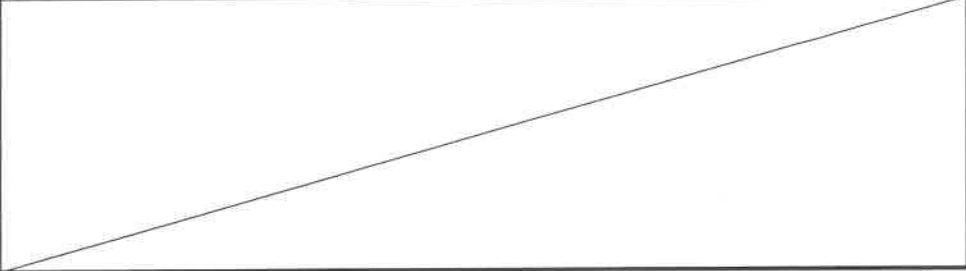
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	那須塩原市井口字西沢 1 1 5 6 番 1 2 1 宅地 249.69m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	那須塩原市井口字西沢 1 1 5 6 番地 1 2 1 1 1 5 6 番 1 2 1 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 100.61m ² 2階 100.61m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
特記事項			
物件2の建物は収益物件であるが、築後相当期間経過しており維持管理も非常に悪い状態にある。また、調査日現在、稼働している部屋は2室であり、将来的に新規入居者が入る可能性は低いと判断し、収益還元法の適用を断念した。			

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）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、JR宇都宮線「西那須野」駅の北西方直線距離約3.6kmに所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「一般県道折戸西那須野線」の北東側、一般住宅やアパート等が見られる「日興グリーンタウンあさひヶ丘」分譲地内の住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約13.5m、奥行約18m、形状は長方形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地である。	
接面道路の状況	物件1の土地は、北東側を幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、井口921号線）に等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地全体に建てられている。 物件1の土地及び物件2の建物は共に債務者兼所有者の所有で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。	
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1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	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	物件2の建物は、建物全部事項証明書上、昭和61年2月5日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を2%と査定した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ボード貼、クロス貼等 天 井 化粧ボード貼、クロス貼等 床 板貼、フローリング、畳等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 共同住宅（1階…3室、2階…3室） なお、101号室と201号室は内部を移動式梯子で移動可能な状態にあり、201号室にはバス、トイレがないため、実際に賃貸可能な部屋は5室である。
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	物件2の建物は、外壁や手すり等は劣化が進んでおり、維持管理が為されていない状態にある。よって、保守管理の状態は劣る。

建物の利用状況	物件2の建物の入居状況は、以下のとおりである。 [101号室] 賃借人…A 占有開始時期…令和4年12月17日 現在の契約期間…令和4年12月17日から期間の定めなし 賃料…無し 一時金等の有無…無し [102号室] 空室 [103号室] 賃借人…B 占有開始時期…令和4年12月 現在の契約期間…令和4年12月から期間の定めなし 賃料…無し 一時金等の有無…無し [201号室] 賃借人…A 占有開始時期…令和4年12月17日 現在の契約期間…令和4年12月17日から期間の定めなし 賃料…無し 一時金等の有無…無し [202号室] 賃借人…C 占有開始時期…平成24年7月17日 現在の契約期間…令和6年7月17日～令和8年7月16日まで 賃料…月額23,000円 一時金等の有無…無し その他…敷地外の駐車料月額2,000円 [203号室] 賃借人…株式会社インフィニティ 入居者…D 占有開始時期…令和2年3月28日 現在の契約期間…令和6年3月28日～令和8年3月27日まで 賃料…月額25,000円 一時金等の有無…無し その他…社宅として利用
特記事項	101号室、103号室、201号室は、調査日現在、各部屋の内部はリフォーム済みである。102号室は、調査日現在、リフォーム工事中である。 203号室では室内で猫1匹を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	13,700	1.00	249.69	0.85	1.00	2,908,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須塩原(県)-12

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 13,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+10

イ 個別格差：必要なし

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 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 市場性修正：1.00

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	128,000	201.22	0.02	1.00	515,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を128,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：201.22㎡

ウ 現 価 率：2%

エ 市場性修正率：1.00

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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÷ウ
1	2,908,000	0.35	法定地上権	1,018,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（10％）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	2,908,000	-1,018,000		1.00	0.700	1,323,000
2	515,000	+1,018,000	1.00	1.00	0.700	1,073,000
一括価格（合計）						2,396,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価調査価格 那須塩原(県)-12

所 在：那須塩原市埼玉字四方寺3番133

地 目：宅地

価 格：15,100円／m²

位 置：J R宇都宮線「黒磯」駅約3.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：412m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西4.5m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%）

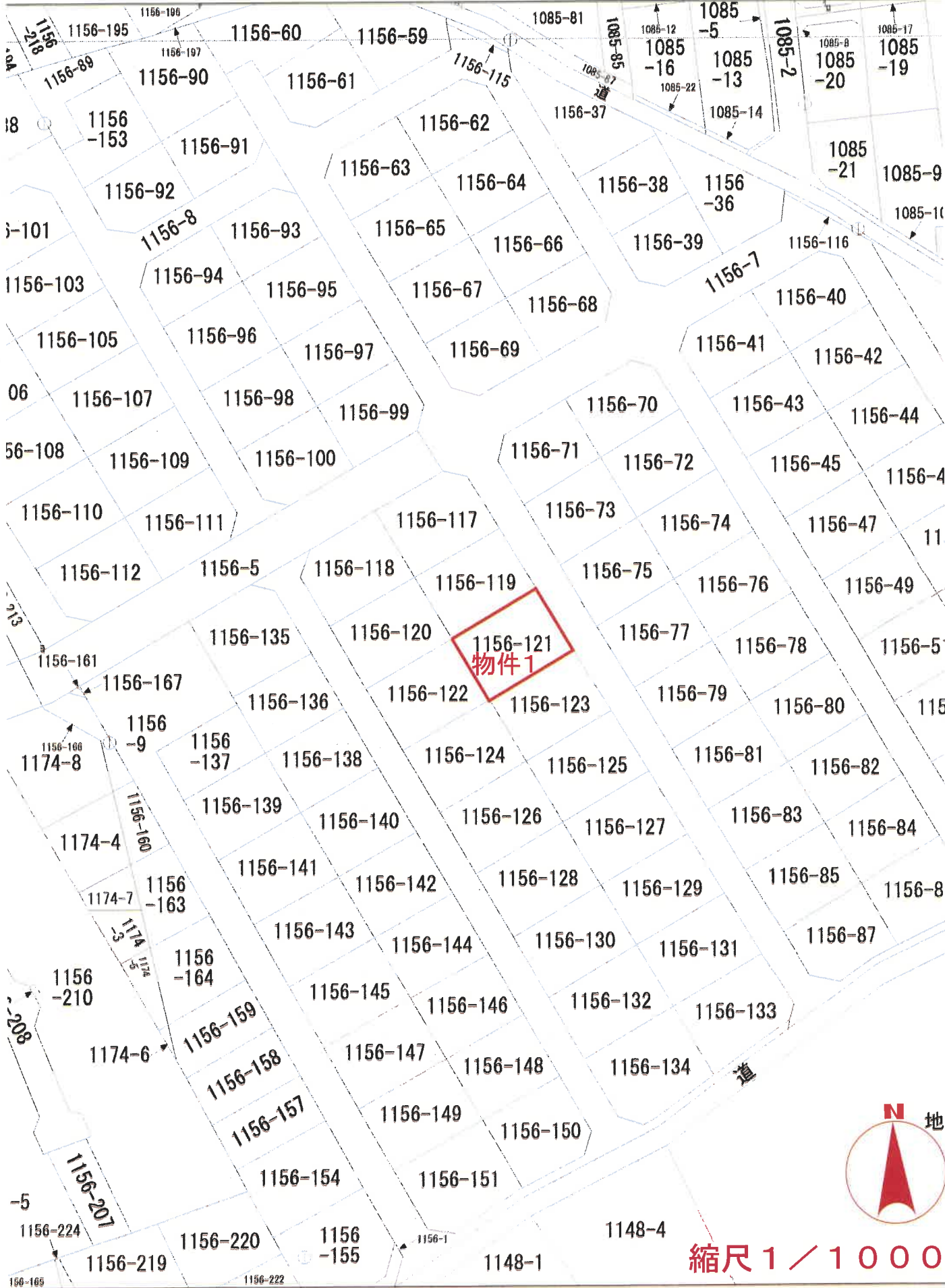
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

以 上





2022664

前

1156-9

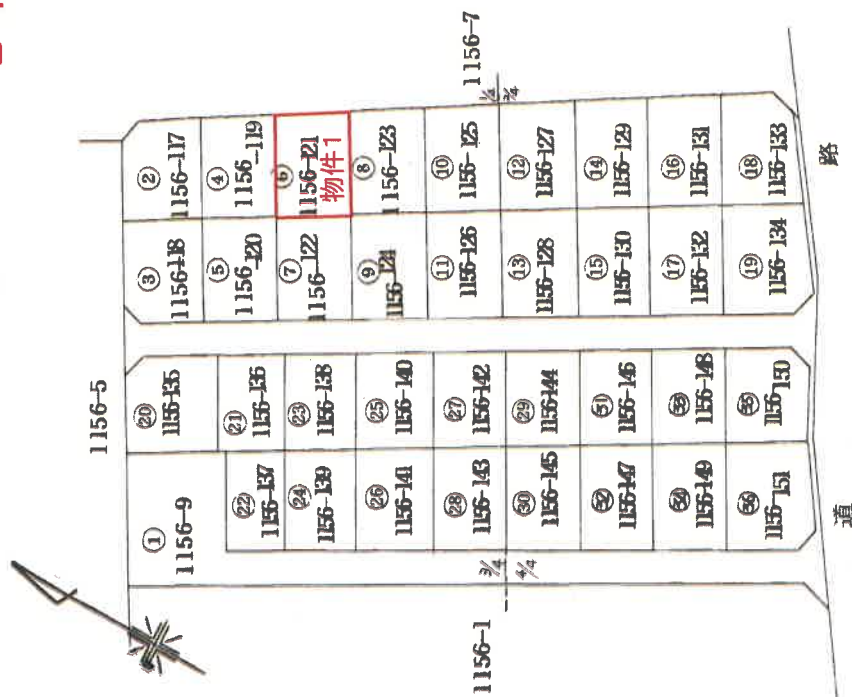
地番 1156-9 ~ 1156-15

地積測量図 1/4

土地の所在 那須郡西那須野町大字井口字西沢 平成17年1月1日那須郡原町

地積測量図

全図



1/1000

製作者

(日調第9)

第1~第16...コンタリートぐい

3H57年1月3日登記

申請人

縮尺 1/500

(長澤納)

2022665

238999
地積測量図

地番 1156-117 1156-126

土地の所在 那須郡西那須野町大字井口字西沢 平成17年1月1日那須塩原市

② 1156-117 地積計算			
21.06 X (11.58 + 9.37)		= 441.2070	
18.15 X 1.98		= 35.9370	
計		477.1440	
1/2		238.5720	地積 238.57 m ²
③ 1156-118 地積計算			
22.51 X (10.82 + 8.77)		= 440.9709	
18.14 X 1.98		= 35.9172	
計		476.8881	
1/2		238.4441	地積 238.44 m ²
④ 1156-119 地積計算			
22.84 X (11.09 + 11.09)		= 506.5912	
1/2		253.2956	地積 253.29 m ²
⑤ 1156-120 地積計算			
22.84 X (11.09 + 11.09)		= 506.5912	
1/2		253.2956	地積 253.29 m ²
⑥ 1156-121 地積計算			
22.72 X (10.99 + 10.99)		= 499.3856	
1/2		249.6928	地積 249.69 m ²
⑦ 1156-122 地積計算			
22.72 X (10.99 + 10.99)		= 499.3856	
1/2		249.6928	地積 249.69 m ²
⑧ 1156-123 地積計算			
22.84 X (11.09 + 11.09)		= 506.5912	
1/2		253.2956	地積 253.29 m ²
⑨ 1156-124 地積計算			
22.84 X (11.09 + 11.09)		= 506.5912	
1/2		253.2956	地積 253.29 m ²
⑩ 1156-125 地積計算			
22.78 X (11.04 + 11.04)		= 502.9824	
1/2		251.4912	地積 251.49 m ²
⑪ 1156-126 地積計算			
22.78 X (11.04 + 11.05)		= 503.2102	
1/2		251.6051	地積 251.60 m ²

(日調書9)

作製者

申請人

SH 年 月 日 登記

縮尺 1/

(長瀬剛)

4003949

各階平面圖

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

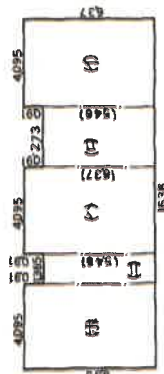
1156番121

那須郡西那須野町大字井口字西沢1156番地121

面 凶 物 建

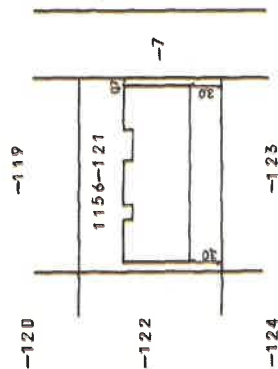
物件2

1階・2階同型



40	637	×	4.095	=	26.08515
41	546	×	2.73	=	1490580
42	637	×	4.095	=	26.08515
43	546	×	1.365	=	7.45290
44	637	×	4.095	=	26.08515
			計	=	100.61415

床面積 = 100.61 ㎡



SH 6/年 乙月 14日 登記

縮尺 $1/500$

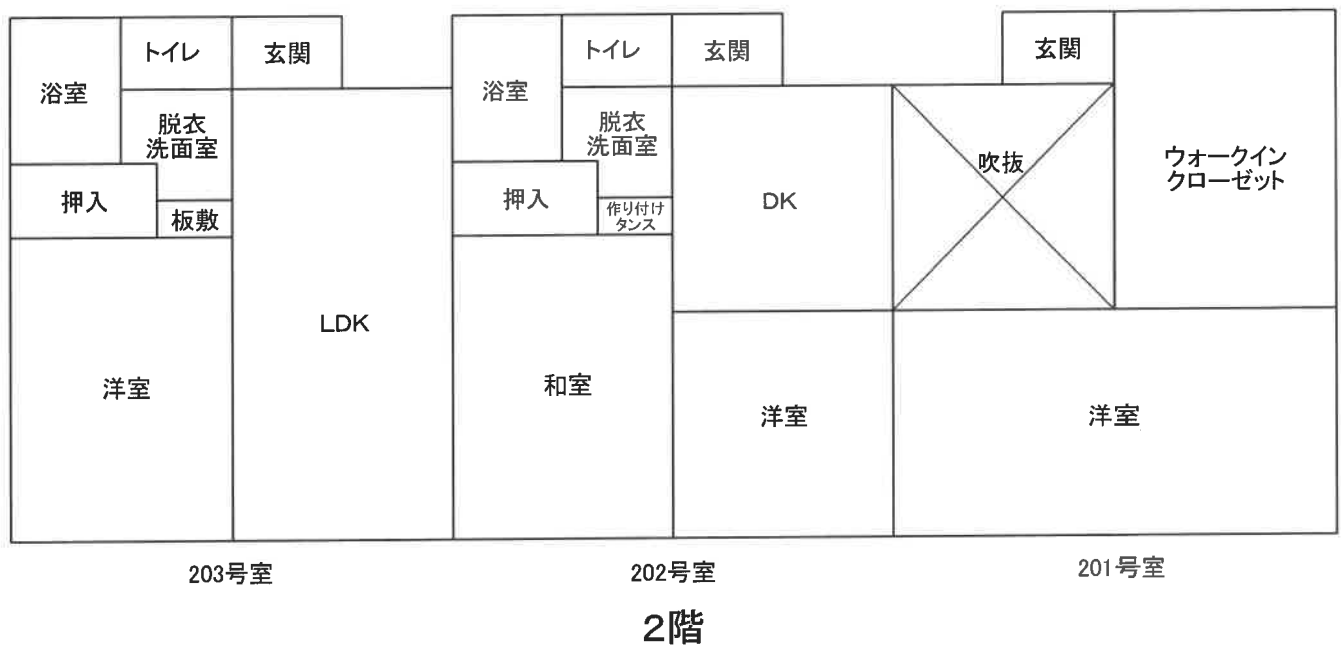
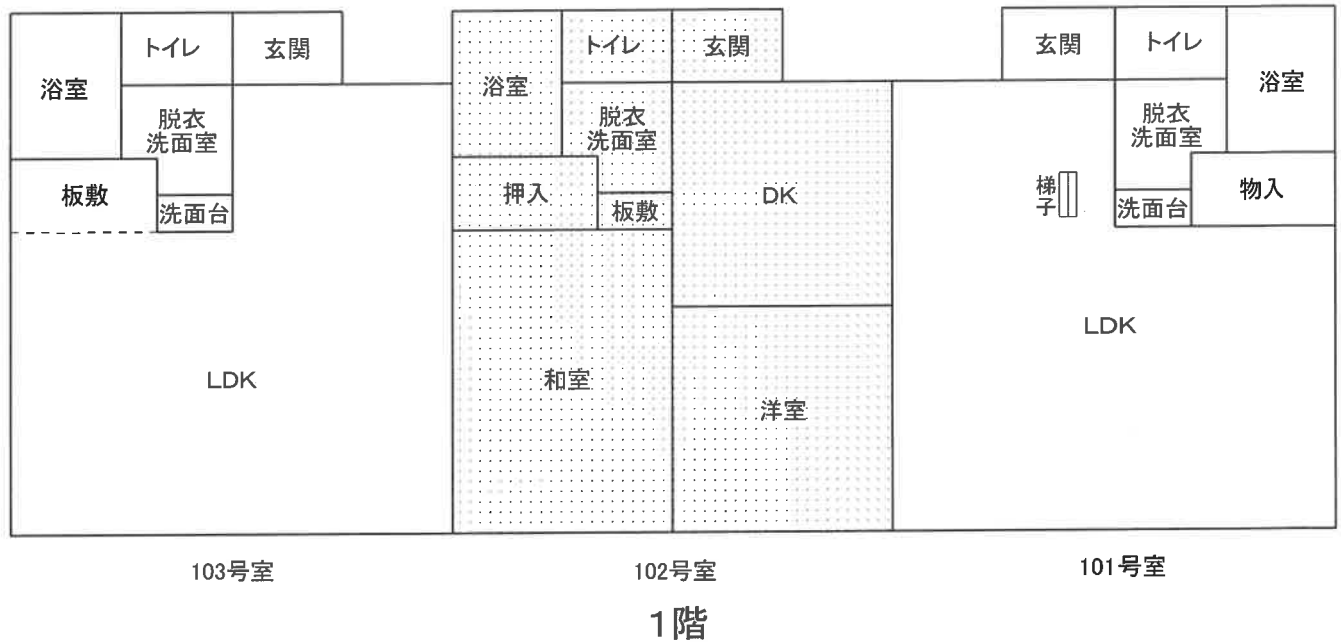
申請人

縮尺 1/250

作者

建物間取り図 物件2

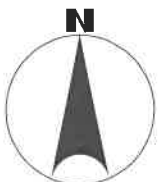
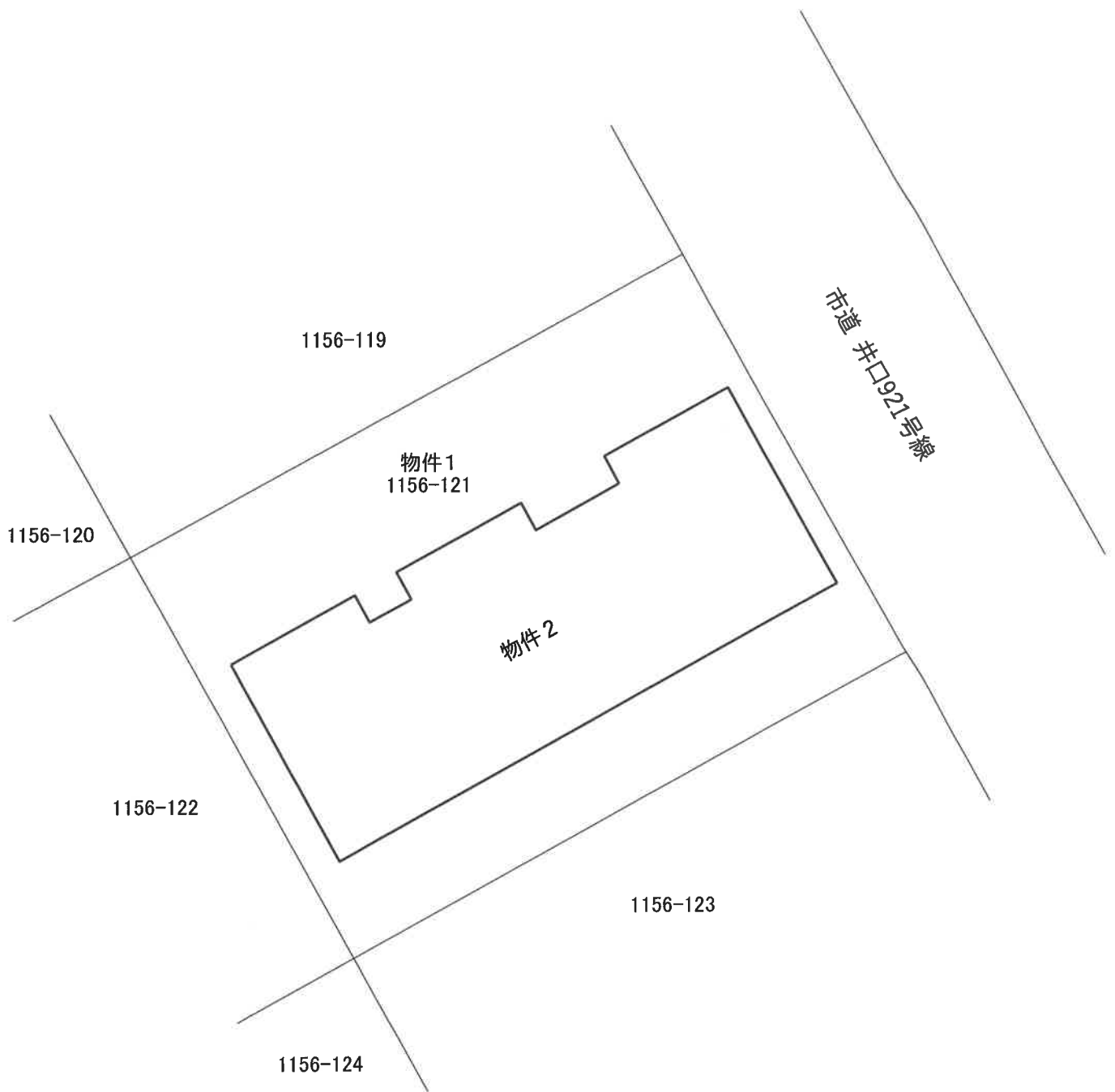
102号室はリフォーム途中で
現状では賃貸できない。



(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。

土地建物位置関係図

(物件1、2)



(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。