

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 福 田 栄 司

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４年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	853,000 682,400	一括	170,600	26,652	0
1	406,500				
2	56,000				
3	390,500				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原
地 番 3967番8
地 目 原野
地 積 7046平方メートル

(現況)

地 目 原野, 一部宅地, 雑種地

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

- 2 所 在 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原
地 番 3967番129
地 目 宅地
地 積 83.65平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

- 3 所 在 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原
地 番 3967番245
地 目 宅地
地 積 585.58平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

売却基準価額等決定

令和 7 年 4 月 30 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判官 山下 華穂

別紙物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則 30 条の 3 により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

記

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 売却	買受けの申出 の保証 (円)	備考 (買受 可能価額 (円))
1～3	853,000	一括	170,600	(682,400)
1	406,500			
2	56,000			
3	390,500			
備考				

物 件 目 録

1 所 在 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原

地 番 3967番8

地 目 原野

地 積 7046平方メートル

(現況)

地 目 原野, 一部宅地, 雑種地

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原

地 番 3967番129

地 目 宅地

地 積 83.65平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

3 所 在 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原

地 番 3967番245

地 目 宅地

地 積 585.58平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 6年 9月26日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 福 田 栄 司

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

物件1の土地の一部をE、F及びGが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号1，3】

物件1，3の土地の一部を売却対象外の未登記建物（種類・居宅，構造・木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，床面積・1階約123平方メートル，2階約29平方メートル）の敷地として使用されている。同未登記建物の所有者は不明だが，同所有者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号1～3】

物件1，3の土地の一部及び物件2の土地を亡D相続財産が占有している。同土地上に亡D相続財産所有の売却対象外の建物（家屋番号3967番245）が存する。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原

地 番 3967番8

地 目 原野

地 積 7046平方メートル

(現 況)

地 目 原野, 一部宅地, 雑種地

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原

地 番 3967番129

地 目 宅地

地 積 83.65平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

3 所 在 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原

地 番 3967番245

地 目 宅地

地 積 585.58平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



令和 5年(ケ)第 17号
(物件1～3)
令和 5年 3月27日受理
令和 6年 1月12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 深 谷 昌 司

(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 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原
地 番 3967番8
地 目 原野
地 積 7046平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

- 2 所 在 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原
地 番 3967番129
地 目 宅地
地 積 83.65平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

- 3 所 在 那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原
地 番 3967番245
地 目 宅地
地 積 585.58平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	栃木県那須郡那須町大字寺子乙3967番地236				付近
土地	物件1～3				
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☒ 雑種地（物件1　） ☐ 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 ☒ その他の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ その他の者が自動車置場として使用し、占有している ☒ その他の者が家庭菜園、庭として使用、占有している ☒ 土地所有者が更地（原野）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	☒ 物件1～3は土地の持分である点に注意を要する。 ☒ 物件1上には簡易な物置（動産）が存在する。 ☒ 隣接する3967番238土地付近に存在する建物の軒等が物件1上に越境している可能性がある。 ☒ 物件1の地目については、目的外建物の増築部分の一部や下屋が越境していると思われるため、約130㎡が宅地部分になると判断した。				
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		☒ 物件2全部 ☒ 物件1, 3の内目的外 3967番245居宅・事務所敷地部分	
占有者		☒ 亡D相続財産	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 債権者代理人、B, H(共有者)、C(管財人)) ☒ 文書(☒ 回答書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期		不明	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	☒ 不明 ☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 不明	
現在の 契約等	期間	☒ 不明 ☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他() ☒ 不明	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ☒ 不明	
賃料・支払時期		☒ 不明(現時点では無い模様) 毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図参照	
占有者		☐ 債務者 ■F ☐ 債務者 ■G	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■雑種地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■F(占有者)の家族) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明 から ☐ 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	不明 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		家庭菜園	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)					
占有範囲		■土地建物位置関係図参照		■未利用部分(土地建物位置関係図参照)	
占有者		□債務者 ■E		■債務者 ■H	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■雑種地 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		□敷地 □駐車場 ■原野 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■E(占有者)B、H(共有者)) □文書(□)		■陳述(B、H(共有者)) □文書(□)	
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □		□賃借 □使用借 □転借 ■所有権	
占有開始時期		不明			
最初の契約等	契約日	不明			
	期間	不明 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		から □ 年 月 日まで 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		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	不明 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		不明 から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()		□所有者 □その他()	
当事者	借主	■占有者 □その他()		□占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円		□ない [□敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □		□譲渡転貸可 □	
その他		自動車置場		共有状態である	
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		■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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1～3関係)		
1	所 在	那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原3967番地245、3967番地129、3967番地8
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 3967番245
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
	構 造	コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板・銅板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 208.46㎡ (現況) 223.46 (未登記増築部分約15㎡) 2階 163.20㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D相続財産) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 不明 なお、登記によると昭和50年4月5日変更、増築、附属建物合棟、昭和54年12月10日変更、増築
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	登記上の所在は、那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原3967番地245、(物件3)3967番地129(物件2)であるが、建物図面や概則結果等から未登記増築部分が物件1上に若干、越境していると判断した。
2	所 在	那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原3967番地245 (物件2)
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約123㎡ 2階 約29㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	概則結果等から躯体は物件2内に存するが下屋部分は物件1上に越境していると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■目的外3967番245居宅・事務所の一番抵当権者に対し、土地利用権原について書面で照会したが、資料が見当たらず分からないとの回答であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (占有者)	私が個人で営業する北斗オートの自動車の置場所等として亡Aと物件1を共有していた亡I一から借りました。借地料や期限の定め等は無く、草刈り等をしてくれるならと言うことで借りたのです。Iが亡くなったあとは亡Aから許可を受けました。使用条件に変わりはありません。
■ 那須町農業委員会	物件1の一部が耕作されているとのことですが、物件1は農地として登録されていません。
■ B (占有者)	私は亡Aの亡くなった弟の嫁になります。 いろいろなことを亡Aはワンマンで行っていましたので、物件1～3の利用状況等は私には分かりません。
■ Fの家族 (占有者家族)	物件1の東の端を亡Iから許可を受けて何十年も前から家庭菜園として利用しています。借地料や期限の定め等は無く、放置しておくよりよいということでした。話があれば、利用している土地は引き渡しますが、作物の植え付けや収穫の兼ね合いがありますので、できるだけ早く話をして欲しいと思います。
■ G (占有者)	物件1のFの西隣の部分を10年以上前から亡Iから許可を受けて家庭菜園として利用しています。また、同様に物件1の中央付近の南側も庭や仕事用の自動車置場として利用しています。大きな木の枝にブランコを設置したのは私です。借地料や期限の定め等は無く、放置しておくよりよいということでした。
■ 債権者代理人	目的外3967番245居宅・事務所の土地利用権限については、融資時期が古く、資料が見たらないため不明です。その隣の未登記目的外建物の所有者についても、同様に資料が見当たらず分かりません。
■ H (物件1～3共有者)	亡Iから本件土地の持分権を相続しました。 亡Iが土地の利用許可をした件については私は分かりません。 目的外3967番245居宅・事務所の土地利用について金銭の授受の有無等は分かりません。 未登記目的外建物については、土地を貸している私たちの方で建てたということはありません。誰が建てたかは分かりません。 いずれにせよ、私の知る限りでは金銭の授受はありません。 当方で利用していないのに固定資産税を支払っていますので、何とかしたいと思います。
■ C (亡A相続財産管財人)	本件競売事件進行の関係で依頼されて亡A相続財産管理人に就任したのですが、本件不動産の利用状況等の事情は全く分かりません。
■ 那須町税務課	課税資料上、物件1～3上の建物の所有者となっているのは亡Dのみです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

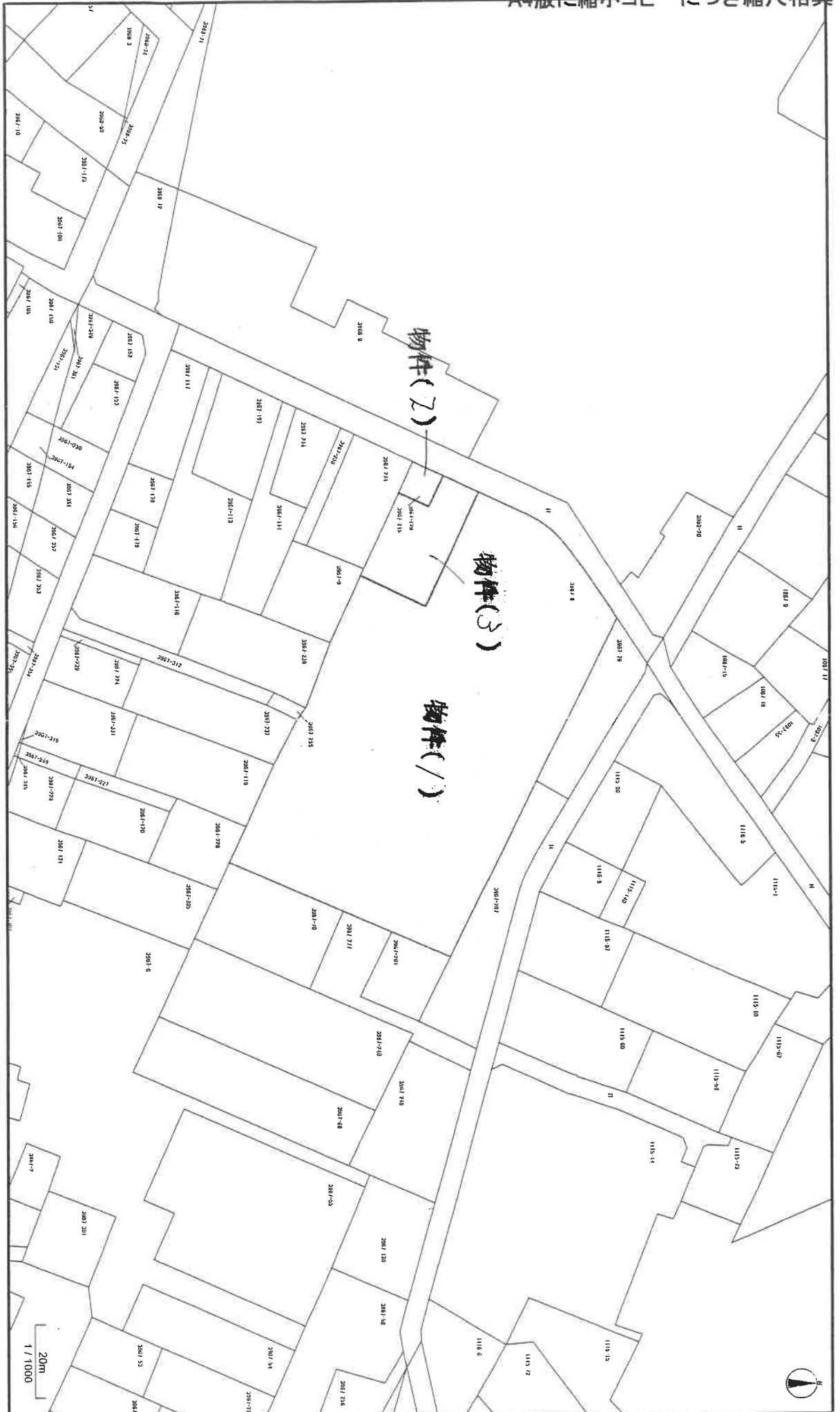
執行官の意見

- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 未登記目的外建物の所有者は建物の状況から亡D相続財産ではないかと推測されるが、決め手となるような客観的資料がないので、不明と報告する。

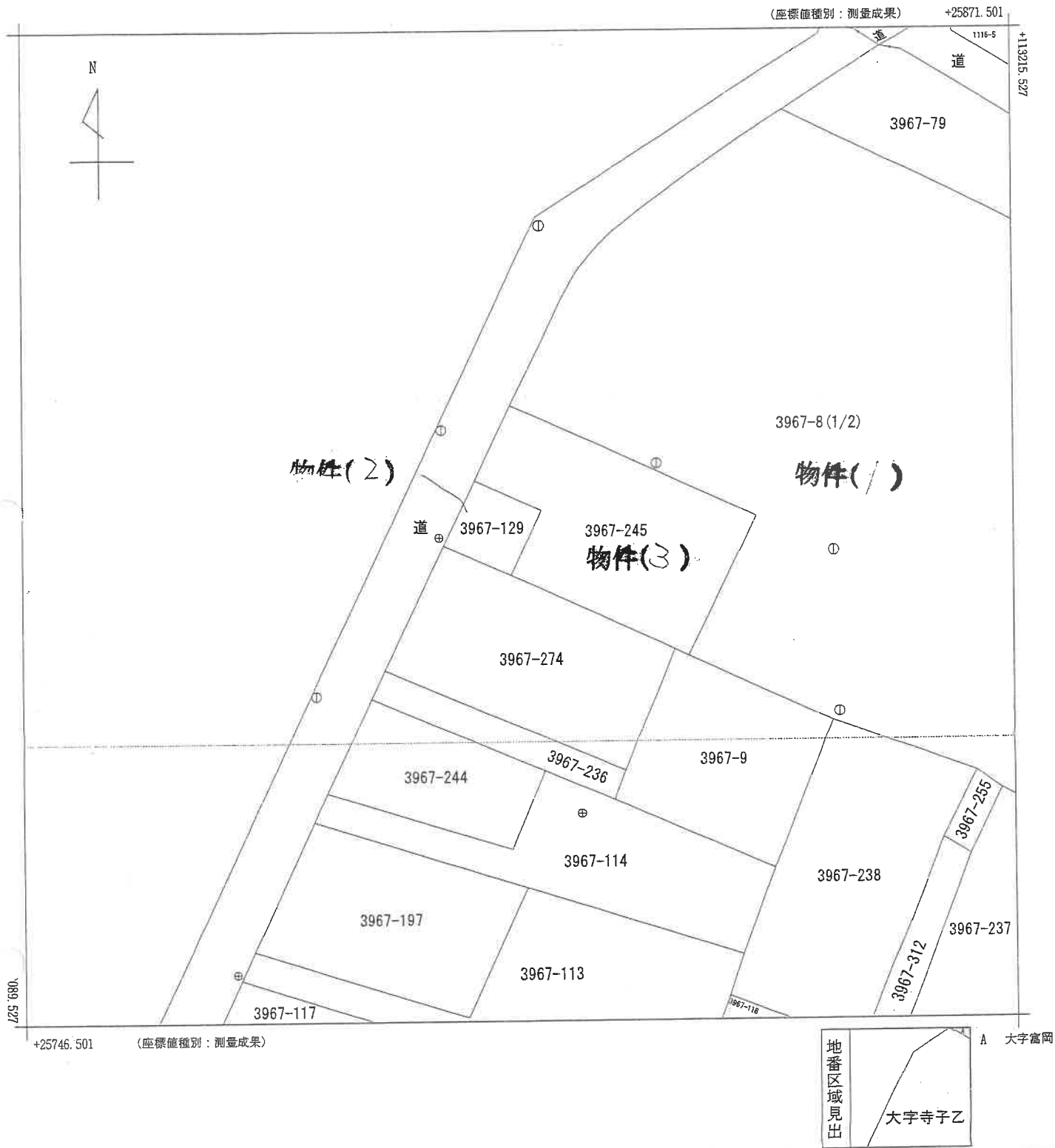
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 4月20日 (木) 14:10-14:30	那須町役場	税務課 地番図、地上建物間取図調査
5年 4月25日 (火) 16:00-16:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、Eから事情聴取
5年 4月25日 (火) 16:50-17:00	那須町役場	農村振興課 国土調査関係図面調査 農業委員会事務局 農地台帳調査
5年 5月26日 (金) 14:55-15:05	宇都宮地方法務局大田 原支局	目的外建物登記事項、近接地登記事項調査
5年 6月 1日 (木) 13:25-13:30	(株)那須プロパン (那須町寺子乙)	Bから事情聴取、評価人同行
5年 6月 1日 (木) 13:40-15:00	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
5年 6月14日 (水) 12:40-13:05	物件所在地付近	Fの家人、Gから占有権原等聴取
5年 6月16日 (金)	執行官室	債権者代理人から未登記目的外建物について電話聴取
5年 6月27日 (火)	執行官室	Hから本件土地利用状況、未登記目的外建物について 電話聴取
5年 6月29日 (木) 17:35-18:10	執行官室	Cから電話聴取
5年 7月13日 (木) 11:45-12:00	那須町役場	税務課 目的外建物の課税資料調査(再度)
5年 7月13日 (木)	執行官室	目的外建物の抵当権者から占有権原に関する回答書受 領
(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建 物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



この図面は、固定資産税の賦課資料として作成したものです。
 ＊実測して作成したものではありません。 那須町

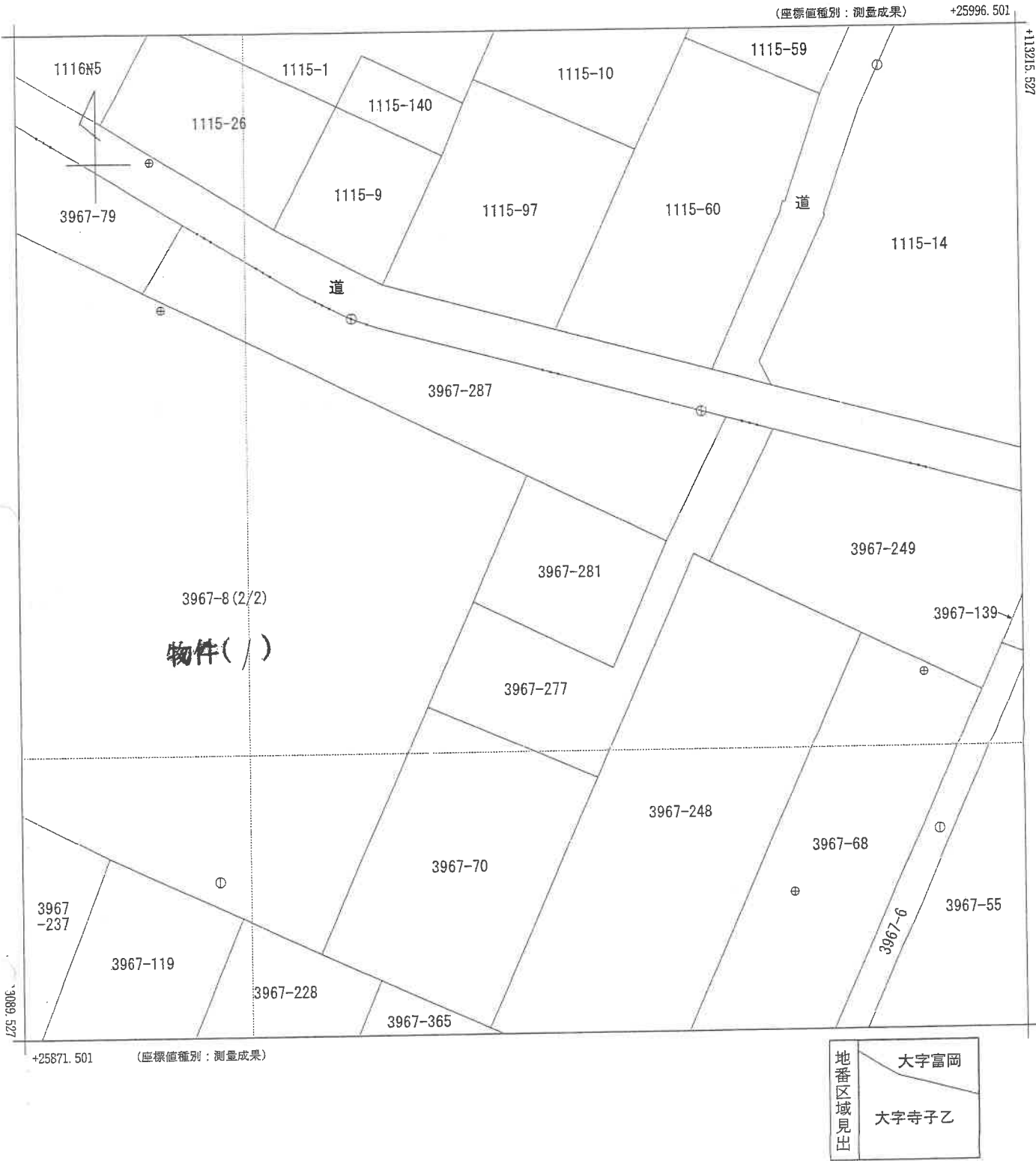


請求部	所在	那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原				地番	3967番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年1月				備付年月日(原図)	平成26年8月8日		補記事項		

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5年3月2日
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

(// 枚目) -2



請 求 部 分		所 在		那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原					地 番		3967番8								
出 力 縮 尺		1/500		精 度 区 分		甲 三		座 標 系 番 号 又 は 記 号		Ⅸ		分 類		地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類		地籍図	
作 成 年 月 日		平成25年1月							備 付 年 月 日 (原図)		平成26年8月8日					補 記 事 項			

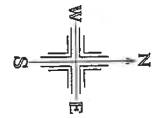
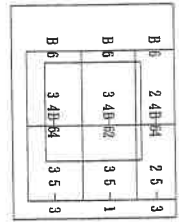
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年3月2日
宇都宮地方方法務局大田原支局
登記官

請求番号：48-1
(2/2)

(2)枚目





位置	大字子乙字上/原
地番	3967-8
登記地目	原野
登記面積	704.6㎡

No.	大字子乙字上/原 地番	X座標	Y座標
1	11D938	113205.179	25842.879
2	11A216	113183.007	25887.183
3	11D939	113175.851	25901.919
4	11D940	113159.639	25934.891
5	11D941	113143.870	25928.012
6	11A439	113130.746	25922.240
7	11D931	113099.875	25908.668
8	11D942	113104.441	25898.916
9	11D943	113112.072	25882.224
10	11A478	113118.511	25869.830
11	11D944	113120.817	25868.550
12	11D956	113127.492	25848.776
13	11A013	113135.875	25830.613
14	112003	113153.554	25839.214
15	11A373	113167.817	25808.110
16	11A004	113181.208	25814.561
17	11A005	113183.643	25815.887
18	11A006	113184.807	25816.611
19	11A007	113186.668	25818.042
20	11A008	113188.173	25819.388
21	11A009	113189.765	25821.105
22	11A010	113192.224	25824.203
23	11A011	113195.615	25828.760
24	11A012	113201.695	25837.462

位置	大字子乙字上/原
地番	3967-129
登記地目	宅地
登記面積	83.65㎡

No.	大字子乙字上/原 地番	X座標	Y座標
25	11A375	113146.257	25808.133
26	11D950	113150.056	25799.708
27	11A374	113158.318	25803.629
28	112004	113154.471	25811.931

位置	大字子乙字上/原
地番	3967-245
登記地目	宅地
登記面積	585.58㎡

位置	大字子乙字上/原 地番
No.	27
	11A374
	113158.318
	25803.629

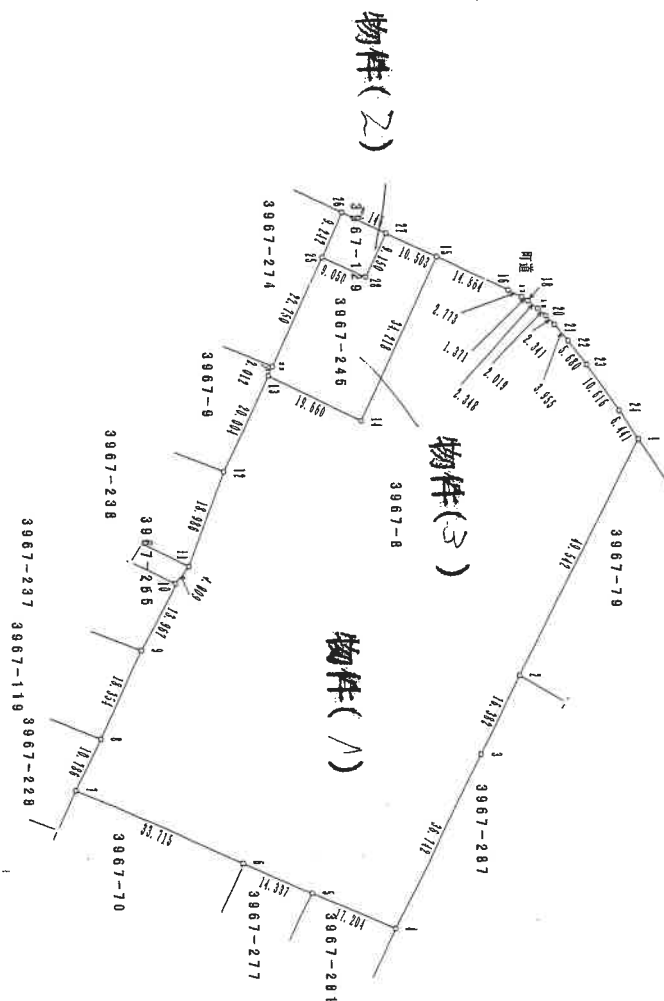
S=1:1000

一筆図形

令和5年4月25日

ページ1

世界測地系 (tonhokutai-heiyounoki2011.par Ver. 3.0.0)



所在 大子字子ノ原 緯緯 3967-245			
No.	点	X座標	Y座標
15	11A372	113167.817	25808.110
14	11Z003	113163.564	25839.214
13	11A013	113135.875	25830.613
29	11D951	113136.713	25828.784
25	11A375	113146.257	25808.133
28	11Z004	113154.471	25811.931

No.	基準点番号	X座標	Y座標
0	B6_13	113247.430	25909.388
0	B6B6132-4	113210.474	25979.215
0	B6B6133-1	113242.703	25943.397
0	B6B6133-2	113219.493	25933.211
0	B6B6133-3	113179.517	25913.336
0	B6B6133-3A	113180.853	25889.404
0	B6B6133-3B	113199.426	25886.178
0	B6B6133-1	113160.324	25826.529
0	B6B6137-2	113149.113	25819.025
0	B6B6137-3	113128.642	25849.588
0	B6B6137-4	113109.064	25856.110
0	B6B6137-5	113079.667	25870.415
0	B6B6137-5A	113076.750	25849.529
0	B6B6137-6	113068.988	25904.642
0	B6B6137-7	113088.466	25933.153
0	B6B6168-1	113190.626	25811.859
0	B6B6168-1A	113151.130	25799.192
0	B6B6169-1	113131.011	25783.519
0	B6B6169-1A	113115.863	25816.719
0	B6B6169-1B	113098.644	25773.122
0	B6B6181-1	113069.376	25794.141
0	B6B6181-1A	113219.220	25856.697
0	B6B6181-1B	113164.748	25799.498
0	B6B6181-1C	113062.303	25760.484
0	B6B6181-1D	113044.886	25857.042
0	B6B6181-1E	113062.020	25825.539
0	B6B6181-1F	113067.435	25811.661
0	B6B6181-1G	113167.403	25956.788
0	B6B6181-1H	113106.814	25967.724
0	B6B6181-1I	113072.363	25966.266

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。

昭和54年12月22日

各階平面図

家屋番号 3967 素 245

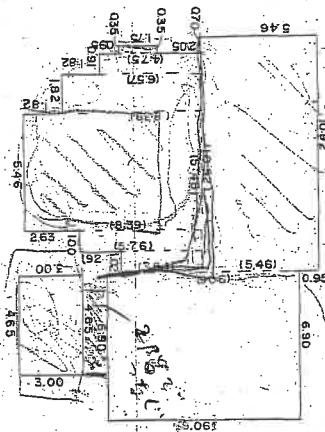
建物の所在

那須郡那須町大字 赤子乙字上ノ原 3967番地25 同番地12

[illegible]

昭和54.12.17

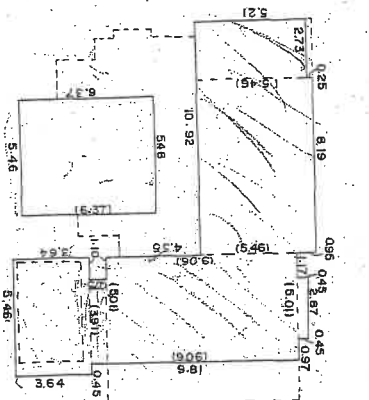
—階平面図 S-1/250



二階床面積計算

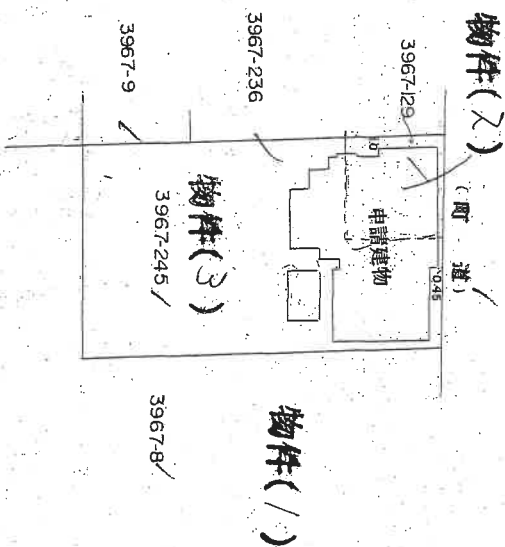
(1)	10.92	5.46	59.6232
(2)	1.75	0.35	0.6125
(3)	4.75	0.91	4.3215
(4)	6.57	1.82	1.9514
(5)	8.39	5.46	45.8034
(6)	5.76	1.00	5.76
(7)	3.84	1.02	3.9168
(8)	6.90	9.06	62.514
(9)	3.00	4.65	13.95
合 計			208.46
床面積			208.46 m ²

2階平面図 S-1/250



2階床面積計算

(1)	5.21	2.73	14.2233
(2)	8.19	5.46	44.7174
(3)	0.46	2.87	1.2915
(4)	9.05	5.01	45.3906
(5)	3.91	0.75	2.9325
(6)	3.64	5.46	19.8744
(7)	5.46	6.37	34.7802
合			163.2099
床面積		163.20	m ²



昭和54年(2月22日)登記

作者

土地家屋調査士
登録番号第310号

(昭和54)

(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

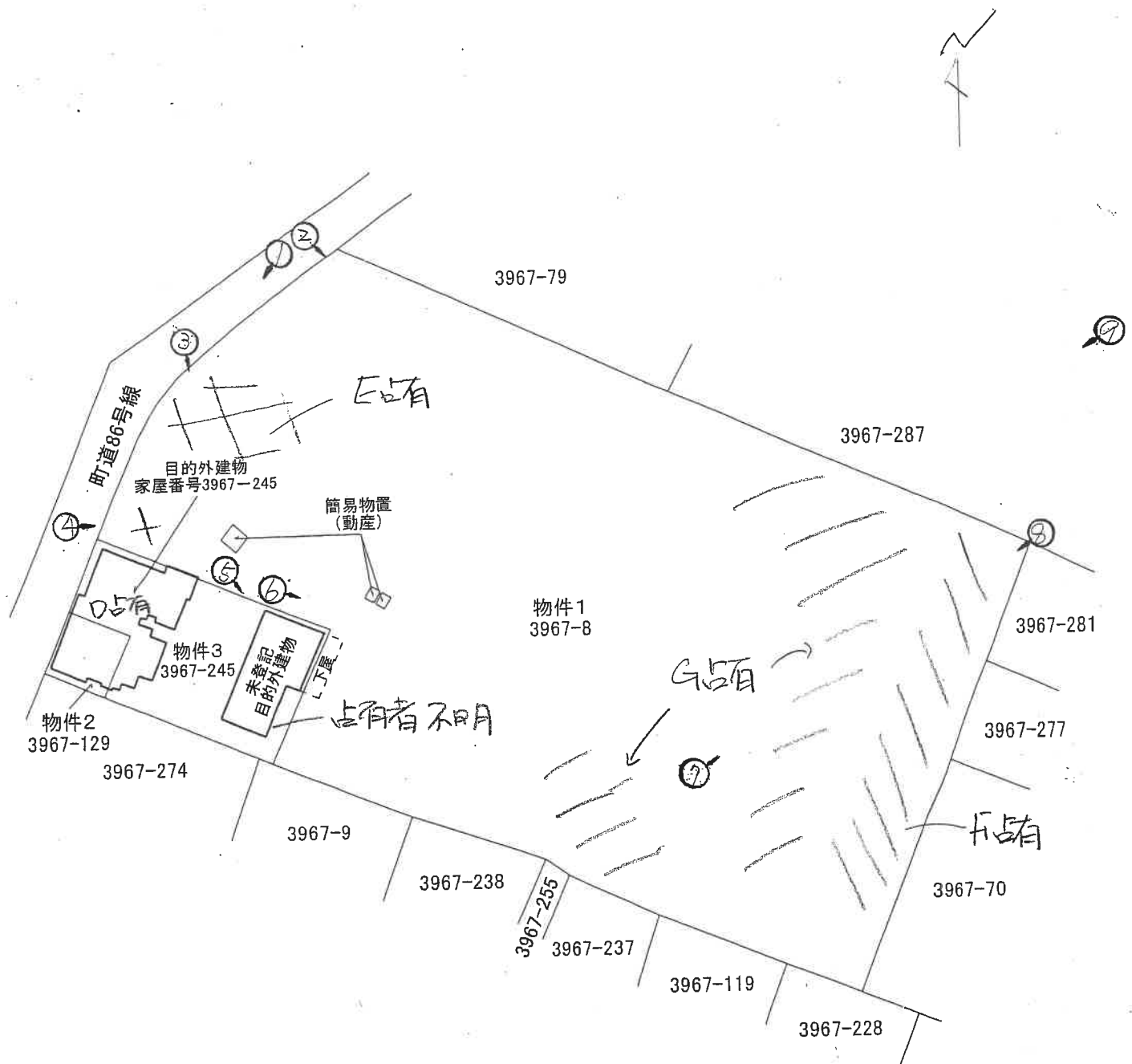
$$\frac{1}{250}$$

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

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。

※ めは凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 写真の撮影位置、占有範囲は凡のものである。





4

物置



5

目的外建物
未登記



6

物置

(18 枚目)

7



物件 1

8



物件 1

9

北西側から
遠景



物件 1 付近

件外土地



令和 5年（ケ）第 17号
（物件1～3）

令和 5年 3月14日	受 命
令和 5年 5月18日	現地調査
令和 5年 6月 1日	現地調査
令和 5年 9月 5日	評 価
令和 5年 9月20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 真 佐 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 0 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8 1 3, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 1 2, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 7 8 1, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61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の一部、2、3の内訳価格は目的外建物及び未登記目的外建物のための土地利用権価格を控除した価格である。

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。

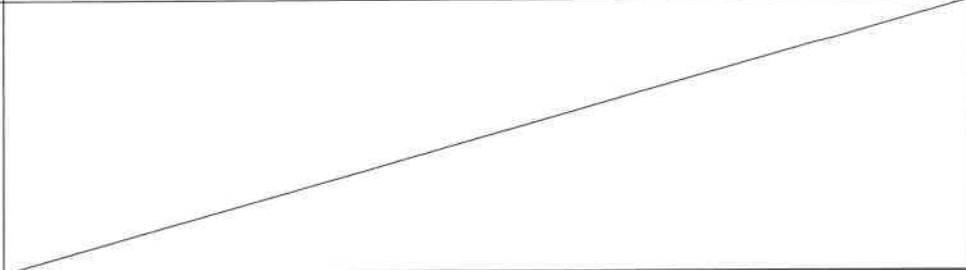
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 持 分	那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原 3 9 6 7 番 8 原野 7,046㎡ 亡A相続財産 2分の1	原野一部宅地、雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 持 分	那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原 3 9 6 7 番 1 2 9 宅地 83.65㎡ 亡A相続財産 2分の1	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 持 分	那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原 3 9 6 7 番 2 4 5 宅地 585.58㎡ 亡A相続財産 2分の1	ほぼ登記簿記載と同じ

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1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R 東北本線「黒田原」駅の南東方直線距離約 500m に所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「町立黒田原小学校」の東側、一般住宅や農家住宅等が見られる黒田原地区中心部の住宅地域である。	
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 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1～3の土地は、現況、3筆一体で利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件1～3の土地については、3筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約69m、奥行約103～118m、形状はほぼ長方形である。また、当該一体画地の地勢は若干東方へ下り傾斜している。 物件1～3の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地と比べ、規模が過大であることが劣る。	
接面道路の状況	物件1～3の土地から成る一体画地は、ほぼ西側を幅員約7mの舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号道路、86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1～3の土地から成る一体画地のうち南西端部分は、目的外建物〔所在：那須郡那須町大字寺子乙字上ノ原3967番地245、3967番地129、家屋番号：3967番245、種類：居宅・事務所、構造：コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板・銅板葺2階建、床面積：1階208.46㎡（未登記増築部分約15㎡）、2階163.20㎡、所有者：第三者〕と未登記目的外建物（種類：居宅、構造：木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、1階約123㎡、2階約29㎡、所有者：不明）の敷地として利用されている。未登記目的外建物の南東側には下屋が存している。目的外建物の北側に簡易物置（動産）が1個、未登記目的外建物の北東側に簡易物置（動産）が2個存している。また、それ以外の部分は雑草や雑木等が生い茂る原野となっている。なお、北東側の一部は、近隣の居住者2名が家庭菜園として無償で利用している。 抵当権設定当時、物件1～3の土地はAと外1名の共有で、目的外建物は第三者の所有であった。目的外建物は現在利用されておらず、土地賃貸借契約等の詳細については不明である。以上により、目的外建物については場所的利益を考慮することとした。また、未登記目的外建物についても、建築時期及び所有者は不明であることから、場所的利益を考慮することとした。
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1～3の土地については、過去に土壌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、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ、2、3（土地）

物件1～3の土地から成る一体画地のうち宅地として利用されている部分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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
1-イ	14,000	0.60	約130	0.80	$\frac{1}{2}$	1.00	437,000
2	14,000	0.60	83.65	0.80	$\frac{1}{2}$	1.00	281,000
3	14,000	0.60	585.58	0.80	$\frac{1}{2}$	1.00	1,968,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 那須-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/112 \approx 14,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+12

イ 個別格差：物件1-イ、2、3 規模過大▲40

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。なお、物件1の土地のうち宅地として利用されている部分の地積については、目的外建物と未登記目的外建物の配置の状態及び利用の状況等を総合的に勘案し、宇都宮地方法務局大田原支局備付の公図、建物図面等を基に以下のとおり概測した。（詳しくは実測を要する。）

物件1の土地のうち宅地として利用されている部分…約130㎡

物件1の土地のうち宅地として利用されている部分以外…約6,916㎡

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.80と査定した。

オ 共有持分割合：物件1-イ 1/2 物件2 1/2 物件3 1/2

カ 市場性修正：物件1-イ 1.00 物件2 1.00 物件3 1.00

② 物件1-ロ（土地）

物件1～3の土地から成る一体画地のうち宅地として利用されている部分以外は、個別的要因を考慮し、更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1-ロ	700	0.60	6,916	$\frac{1}{2}$	1.00	1,452,000

ア 標準画地価格

近隣の同種土地取引における価格水準を参考に、標準画地価格を㎡当り 7 0 0 円と決定した。

イ 個別格差：規模過大▲40

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。なお、物件 1 の土地のうち宅地として利用されている部分の地積については、目的外建物と未登記目的外建物の配置の状態及び利用の状況等を総合的に勘案し、宇都宮地方法務局大田原支局備付の公図、建物図面等を基に以下のとおり概測した。（詳しくは実測を要する。）

物件 1 の土地のうち宅地として利用されている部分…約130㎡

物件 1 の土地のうち宅地として利用されている部分以外…約6,916㎡

エ 共有持分割合：1/2

オ 市場性修正：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、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-イ	437,000	0.10	場所的利益	44,000
2	281,000	0.10	場所的利益	28,000
3	1,968,000	0.10	場所的利益	197,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①ギ,1②カ) 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-イ	437,000	-44,000		0.63	0.700	173,000
1-ロ	1,452,000			0.63	0.700	640,000
2	281,000	-28,000		0.63	0.700	112,000
3	1,968,000	-197,000		0.63	0.700	781,000
一括価格（合計）						1,706,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件上に目的外建物及び未登記目的外建物が建っていることを考慮した市場性修正率を0.90、競売対象が共有持分であることを考慮した市場性修正率を0.70と査定した。

$$0.90 \times 0.70 = 0.63$$

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 地価公示価格 那須-1

所 在：那須郡那須町大字寺子丙字前原3番161

地 目：宅地

価 格：15,800円／㎡

位 置：JR東北本線「黒田原」駅約350m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：214㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東5m町道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、
容積率200%）

地域の概要：一般住宅を中心とした既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写

(座標値種別：測量成果)

+25871.501

+113215.527

1116-5
道

3967-79

物件1
3967-8(1/2)

物件2
3967-129

物件3
3967-245

道

3967-274

3967-244

3967-236

3967-9

3967-114

3967-238

3967-197

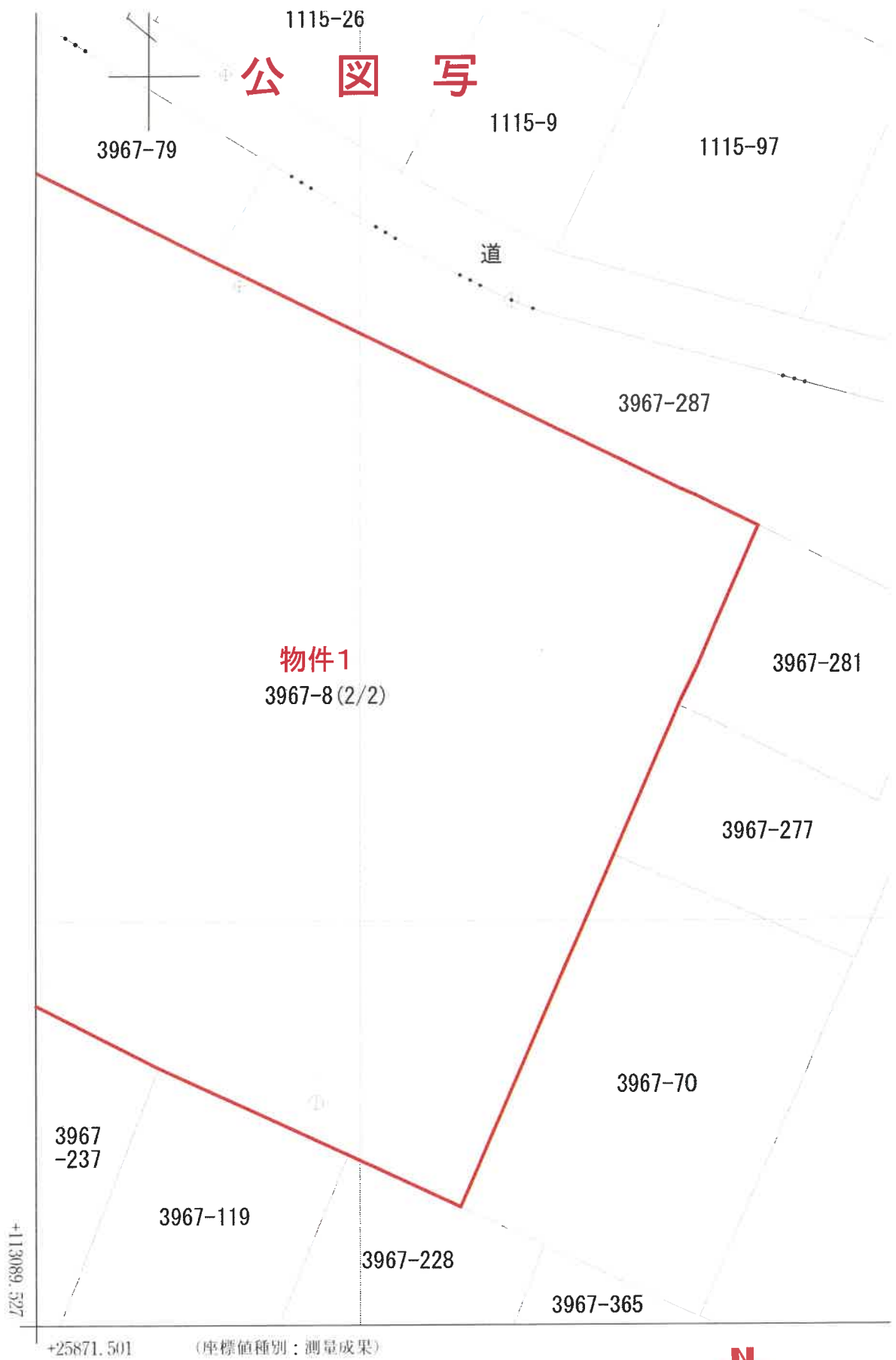
3967-113

3967-255

37

縮尺 1 / 500





縮尺 1 / 500

3035662

各階平面圖

家屋番号

3967番245

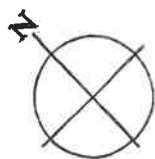
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

那須郡那須町大字・寺子乙字上・原・3967番地245・同番地129

昭和54.12.13

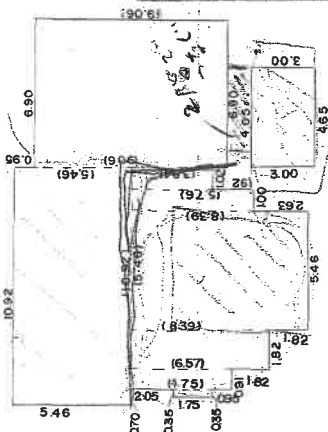
面
圖
物
建

目的外建物



階床面積計算

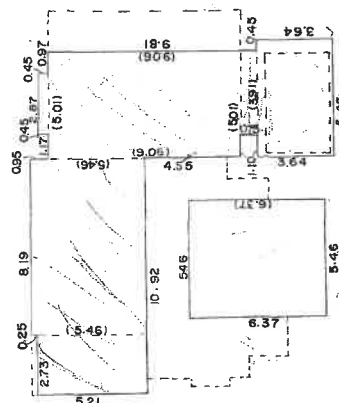
(1)	10.92	5.46	59.6232
(2)	1.75	0.35	0.6125
(3)	4.75	0.91	4.3225
(4)	6.57	1.82	1.19574
(5)	8.39	5.46	45.8094
(6)	5.76	1.00	5.76
(7)	3.84	1.02	3.9168
(8)	6.90	9.06	62.514
(9)	3.00	4.65	13.95
合 計			208.4658
床面積			208.46 m ²



2階平面図 S-1/250

2階床面積計算

(1)	5.21	2.73	14.2233
(2)	8.19	5.46	44.7174
(3)	0.45	2.87	1.2915
(4)	9.06	5.01	45.3906
(5)	3.91	0.75	2.9325
(6)	3.64	5.46	19.8744
(7)	5.46	6.37	34.7802
合計			163.2099
床面積			163.20 m ²



昭和54年12月22日登記

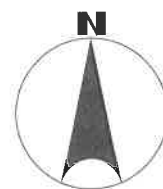
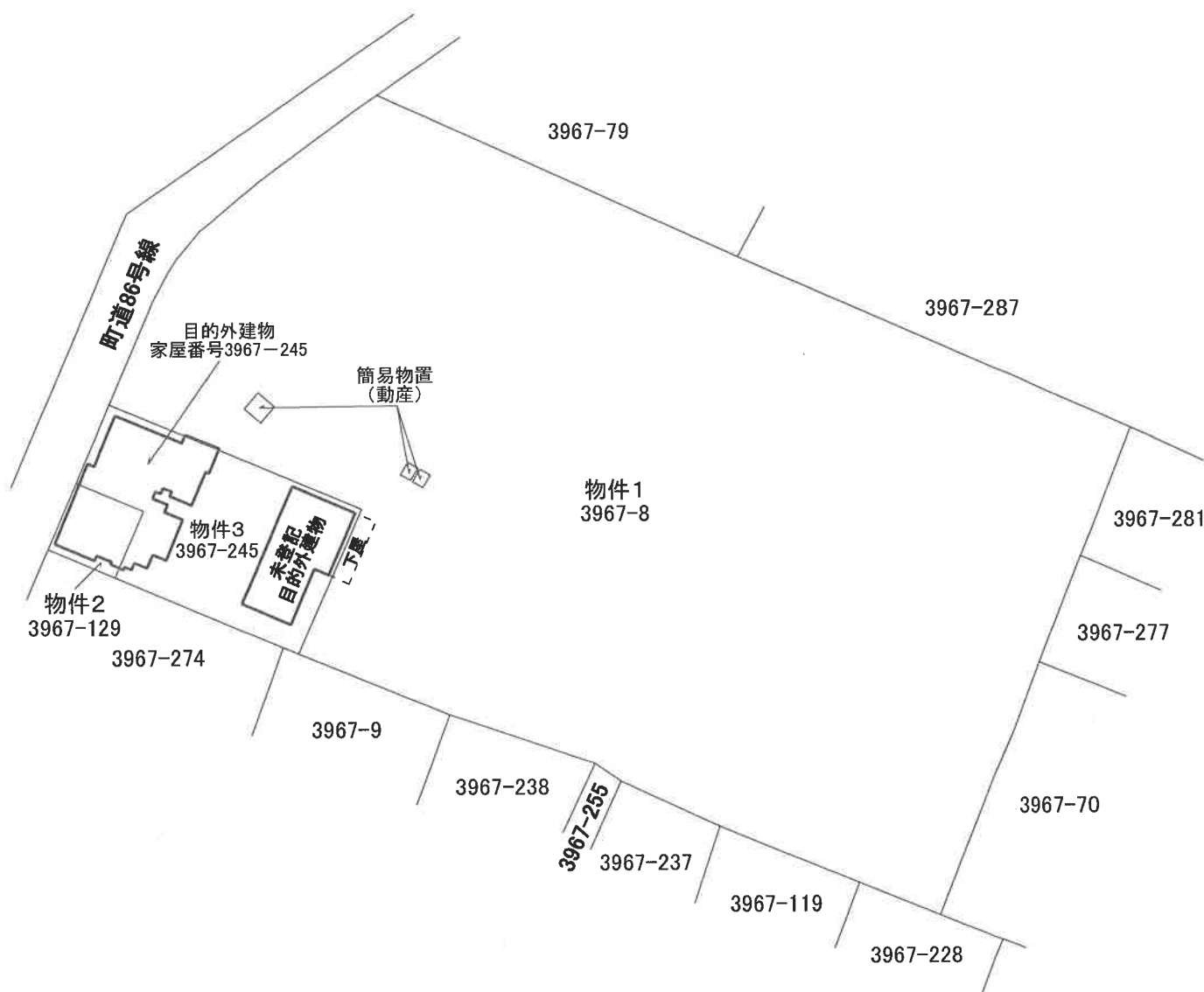
作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図 (物件1～3)



(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。