

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。

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,080,000 864,000		216,000	12,744	0

物 件 目 録

1 所 在 那須郡那須町大字高久乙字遅山

地 番 3 3 7 5 番 1 2 5 6

地 目 山林

地 積 7 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 山林一部公衆用道路

物 件 目 録

1 所 在 那須郡那須町大字高久乙字遅山

地 番 3 3 7 5 番 1 2 5 6

地 目 山林

地 積 7 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 山林一部公衆用道路

物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 13 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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

【物件番号 1】

申立債権者は、買受人に対し、滞納共益費の支払いを求める可能性がある

《 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 那須郡那須町大字高久乙字遅山
- 地 番 3 3 7 5 番 1 2 5 6
- 地 目 山林
- 地 積 7 6 5 平方メートル
- (現況)
- 地 目 山林一部公衆用道路

令和 6年(ヌ)第 7号
令和 6年 6月26日受理
令和 6年 9月27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 | 那須郡那須町大字高久乙字遅山 |
| | 地 | 番 | 3 3 7 5 番 1 2 5 6 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 6 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須郡那須町大字高久乙字遅山3375-746 付近		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件1 ） ☐ ☐		
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（山林）の状態で占有している。 ☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 公衆用道路の一部として一般の通行に供されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	☒ 「遅山平No.61-2」と表示されたプレートが設置されている。 ☒ 物件1の南側接面道路は幅員約5.5m（開放側溝部分を含む）の建築基準法42条1項5号（位置指定道路）である。 上記道路の北側半分は物件1に含まれると思われる（土地現況図参照。道路負担部分は約52.75㎡。）。 ☒ 上記道路部分を除く山林部分は、緩やかに北側に上がっていく、概ね平らな土地である。 ☒ 物件の調査は上記道路部分からの観察によった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■藤和那須リゾート株式会社（債権者・管理会社）担当者	物件1は当社が管理している「那須ハイランド」の「遅山平」という分譲別荘地の中にあり、当社が管理しています。 買受人には別荘地の管理規約を遵守していただき、管理事務所において諸手続をしていただく必要があります。 買受人に負担していただく共益費用は基本料年額25,300円に面積の応じた地積料21,010円を合算した46,310円（税込み）です。令和5年8月1日から令和6年7月末日までの共益費を令和5年4月に請求しています。 共益費用は道路や街灯等の維持、管理等に使っています。道路は約120kmあります。その内約30kmは町道の指定を受けていますが、その町道部分も含めて別荘側で維持管理費を負担するという協定が那須町と結ばれています。 本件土地には建物が築造されていないため、水道料金の請求はありません。 新規に給水装置の工事を行う場合は工事申込時に別途給水負担金及び分水工事金を支払う必要があります。 また、水道料金については家事用の場合、基本料金2500円（税別）にメーターの使用料月額240円（口径20mmの場合、税別。）を加算した金額になります。水量は15㎡まで基本料金に含まれており、超過すると1㎡当たり180円（税別）加算されます。毎年5月と11月の2回、メーターの検針をしています。 本件所有者の滞納額（元金）は1,539,122円です（調査時）。 共益費等は別荘地を維持、管理していくために必要なものですから、買受人には滞納されている共益費等を負担して貰いたいと考えています。 管理規約では共益費、水道料金の滞納分に対しては遅延損害金が発生することとなっていますが、現在のところは請求していません。 買受人に負担を求める滞納額等は管理事務所に確認していただきたいと思います。 物件1の南側の接面道路は位置指定道路です。 位置指定道路については、道路に面する土地に道路敷地を半分ずつ負担してもらっています。 プレートは原則として、土地の凡そ中央に設置されています。

(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

- 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。
- 物件調査は南側道路からの観察によった。
- 境界の位置は明確にならなかったが、地積測量図もあることから、概ね公図のとおりと認めた。
- 写真の撮影位置、方向は凡そのものである。

(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
6年 6月27日 (木) 14:20-14:25	管理会社管理事務所	担当者から事情聴取
6年 6月27日 (木) 15:45-16:05	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
6年 7月18日 (水) 13:55-14:30	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
6年 8月 9日 (金) 11:45-11:50	大田原土木事務所	建築指導担当 接面道路調査
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

那須ハイランド

図面(1)

地番3375-1256

区画図 NO.7
所在地:栃木県那須郡那須町大字高久乙字遅山3375番地

那須ハイランド全体図

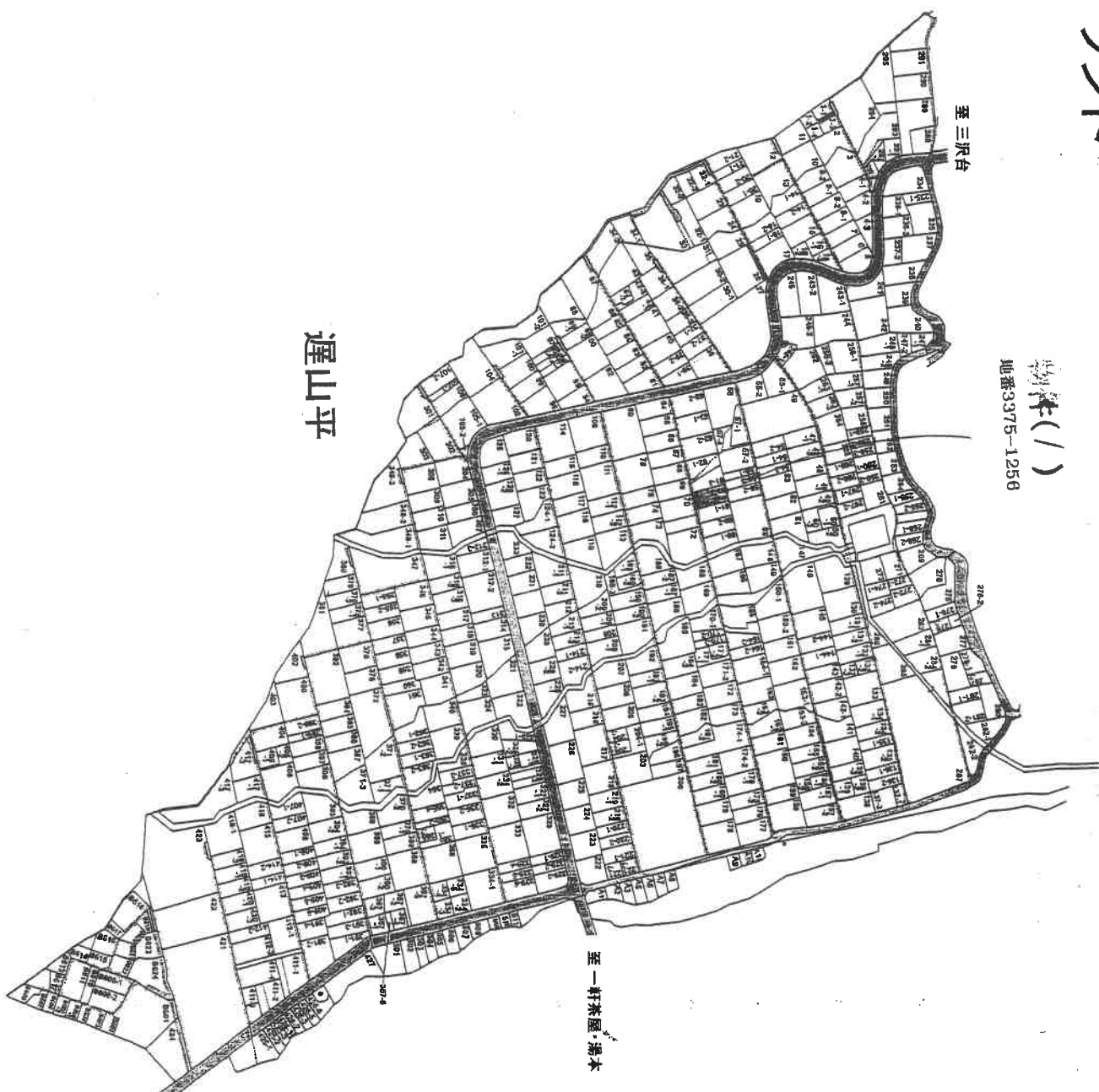


K 遅山平

至三沢台

至一村茶屋・湯本

遅山平



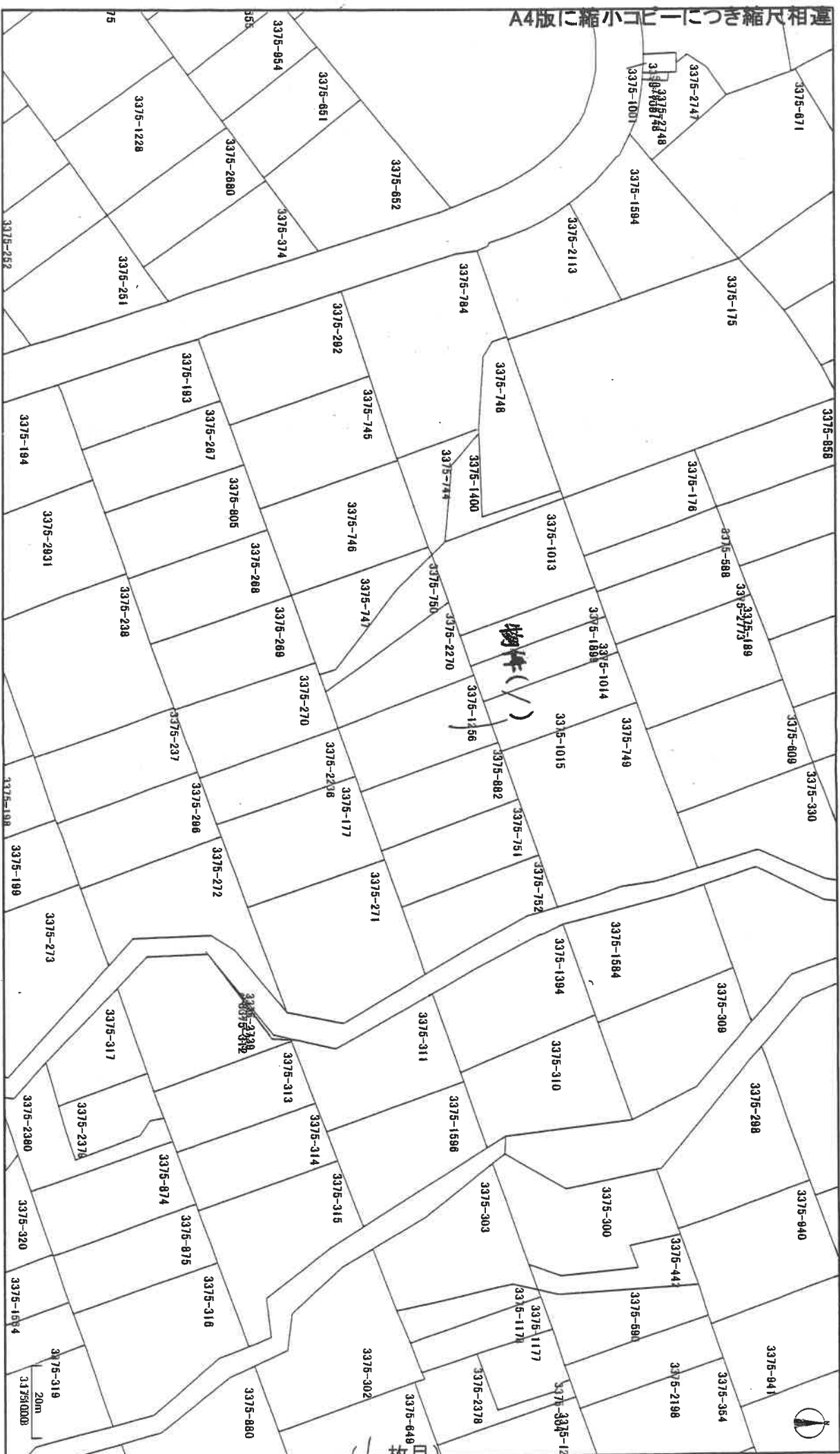
縮尺 1/4000

※詳細は実測図面等でご確認ください。

●水道施設 ●温泉施設

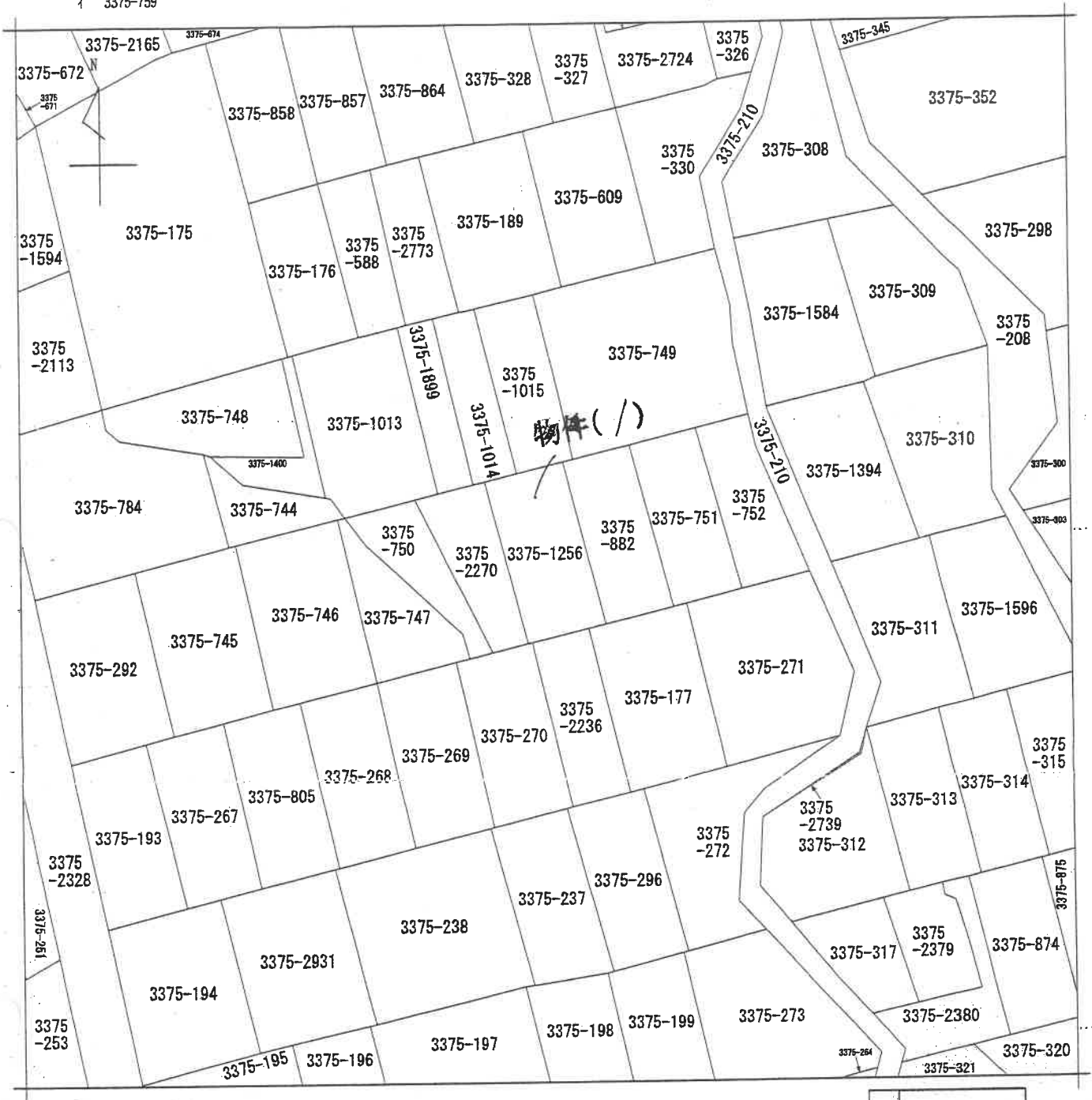
平成30年11月作成

1-1256



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

3375-759



(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。

地番区域見出
大字高久乙

請求部	所在	那須郡那須町大字高久乙字遅山				地番	3375番1256			
出力縮尺	1/1000	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	その他		
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和47年1月10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。

令和6年3月25日
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

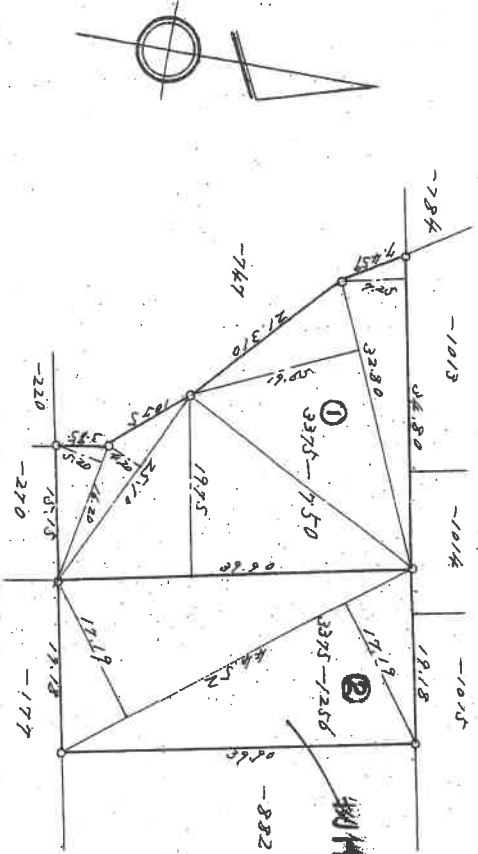
登記年月日：昭和46年7月9日

前 1170474
3375-750

全 地 積 測 量 図

商

地 番 3375-750, -1256
土地の所在 那須郡那須町大字高久乙字廻山



求 積 表				
地 番	符 号	底 面	高 さ	倍 率
3375-750	①	34.80	7.25	252.3000
	②	32.80	19.65	644.5200
	③	39.90	18.75	738.0250
	④	25.10	4.20	105.4200
	⑤	16.20	5.20	84.2400
	⑥	44.52	17.19 + 17.19	1874.5050
	⑦			1530.5926
	⑧			765.2988

(日 測 述 9)

縮 尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

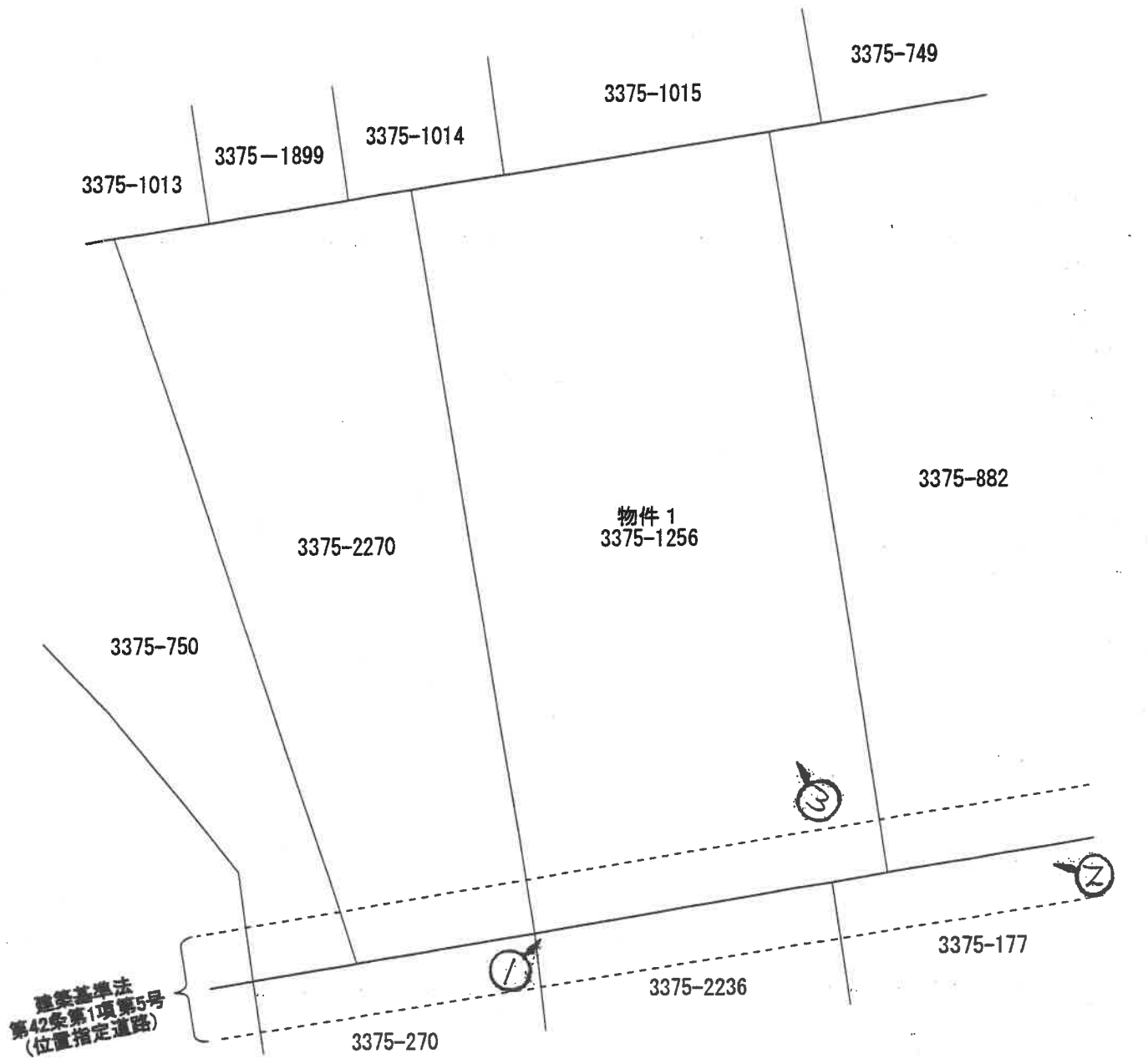
昭和46年7月9日登記

作 製 年 月 日
昭和46年7月9日

作 製 者
土地家屋調査士

申 入 人

土地現況図



↑ 北方向を示す



(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。

枚目



1

物件1
(プレート)

位置指定
道路負担
部分



2



3

(10 枚目)



令和 6年（又）第 7 号
令和 6年 6月17日 受 命
令和 6年 7月14日 現地調査
令和 6年 8月 5日 評 価
令和 6年 8月 9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

番号	評 価 額
物件 1	金 2, 1 6 0, 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、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	那須郡那須町大字高久乙字遅山 3 3 7 5 番 1 2 5 6 山林 765m ²	山林一部公衆用道路

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「黒磯」駅の北西方直線距離約14.7kmに所在している。バス便としては、北西方直線距離約120m、町道沿いにバス停「遅山10号通り」がある。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、那須高原中腹の西部に大規模開発された「那須ハイランド」内の戸建別荘や保養所等が見られる分譲別荘地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% 日光国立公園普通地域
画 地 条 件	物件1の土地は、ほぼ南側に私道負担部分約52.75㎡を有している。したがって、有効宅地部分は、間口約19.18m、奥行約37.15m、形状は長方形である。また、当該画地の地勢は、南方へ若干下り傾斜している。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地であるが、私道負担部分を有していることから、その減価を考慮することとなる。	
接面道路の状況	物件1の土地は、ほぼ南側を幅員約5.5m〔車道部分約4.9m、両側側溝部分（開渠）各約0.3m〕の舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路、許可日…昭和47年8月12日、許可番号…第73162号）に接面する中間画地である。なお、車道の舗装部分は約4.1mである。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、建物等は存しておらず、雑木等が生育している山林状の更地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：専用水道 都市ガス：なし 下 水 道：なし (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	物件1の土地は、共益費用は年額46,310円(税込み)である。調査日現在、共益費用の滞納額は1,539,122円である。

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	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	4,290	0.94	765	1.00	3,085,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,040\text{円}/\text{m}^2 \times 97.8/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 4,290\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+15

イ 個別格差：（注）私道負担部分を含む。▲6

（注）私道負担部分の現状及び維持管理の状態等を総合的に勘案して、経済価値を宅地の標準価格の10%と査定した。

私道負担部分の面積の算定（詳しくは実測を要する。）

$$5.5\text{m} \times 1/2 \times 19.18\text{m} \div 52.75\text{m}^2$$

私道負担減価率の算定

$$(1-0.1) \times 52.75\text{m}^2 \div 765\text{m}^2 \div 0.06$$

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 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、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) (1①オ) 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	3,085,000			1.00	0.700	2,160,000
一括価格 (合計)						2,160,000

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

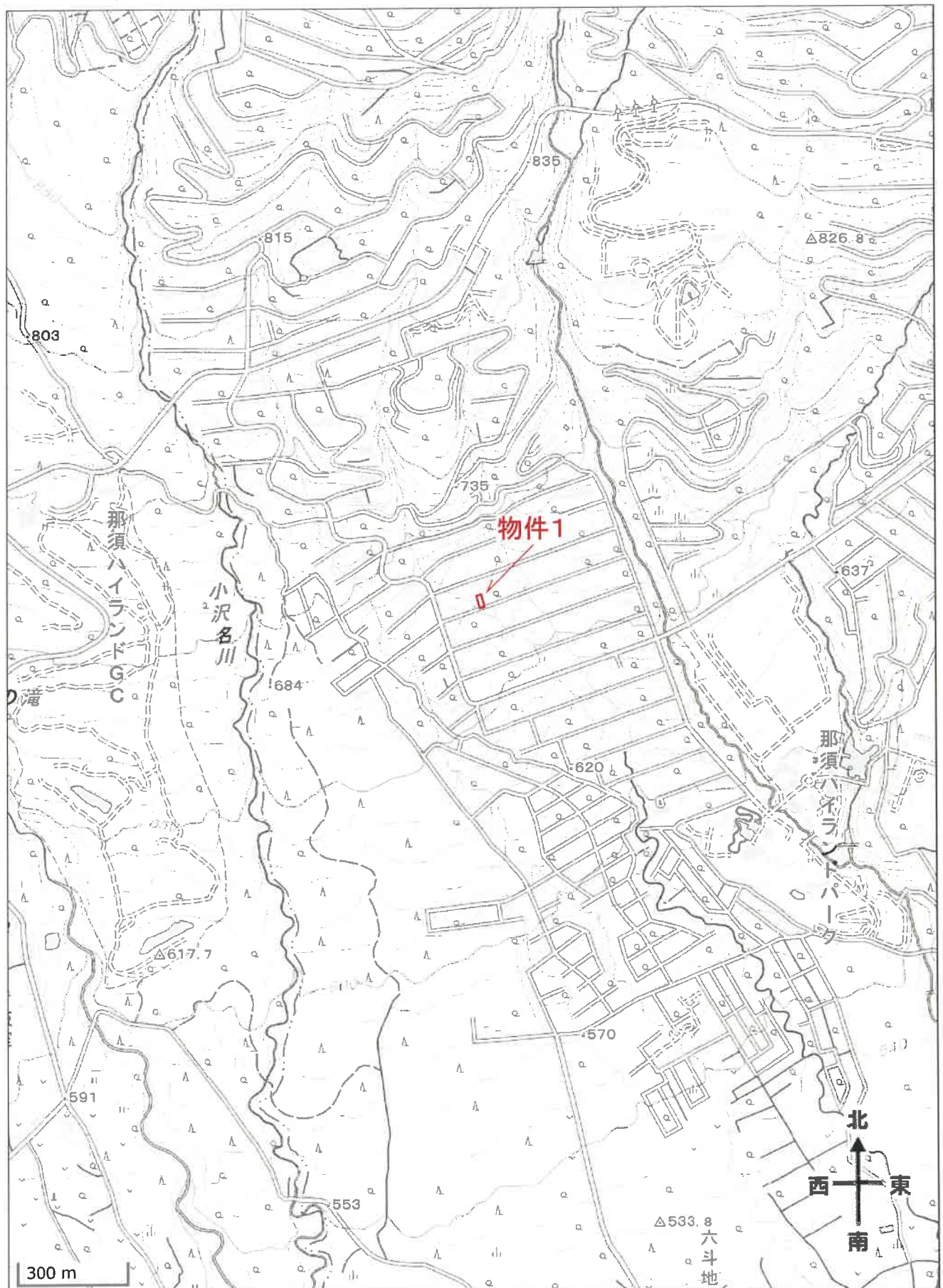
1 地価調査価格 那須(県)-3

所 在：那須郡那須町大字高久乙字遅山 3 3 7 0 番 4 2
地 目：宅地
価 格：5,040円／㎡
位 置：J R宇都宮線「黒磯」駅約 1.7 km
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
地 積：749㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西 6 m私道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：別荘、ペンションが点在している別荘地域

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 土地現況図

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



登記年月日：昭和46年7月9日

1170474

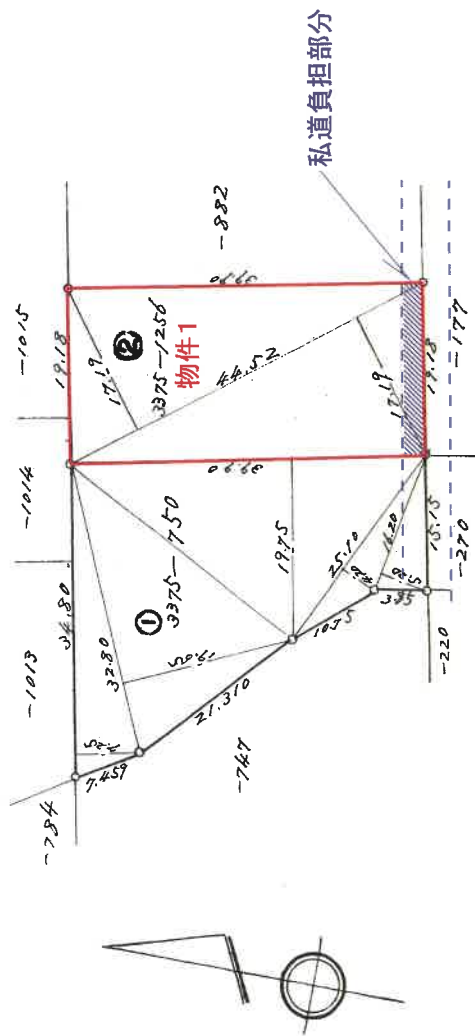
3375-750

3375-750, -1256

那須郡那須町大字高久乙字遅山

全地積測量図

地積測量図



申請人

求積表					平方木
地番	符号	底辺	高さ	倍積	
3375-750	①	34.80	7.25	252.3000	
	②	32.80	19.65	644.5200	
	③	39.90	19.75	788.0250	
	④	25.10	4.20	105.4200	
	⑤	16.20	5.20	84.2400	
	⑥	44.52	17.19 + 17.19	1530.5976	
	⑦			1874.5050	937.2525
	⑧			1530.5976	765.2988

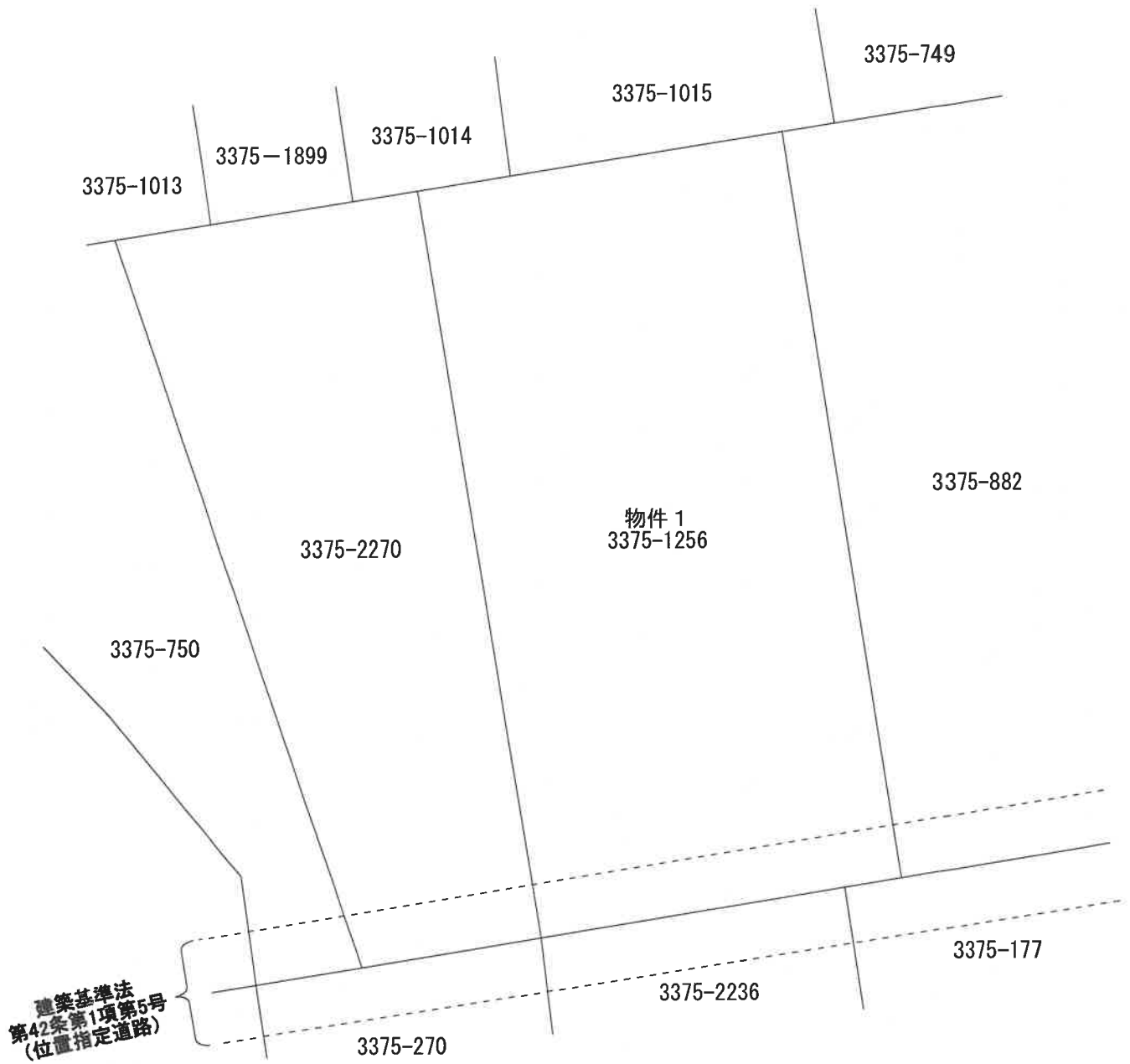
(目測連9)

昭和46年7月9日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/600

土地現況図



(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。