

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へ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。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 大田原市藤沢字上藤沢向 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田原市藤沢字上藤沢向 1 4 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9 . 3 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 | 大田原市藤沢字上藤沢向 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田原市藤沢字上藤沢向 1 4 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9 . 3 7 平方メートル |

令和7年(ケ)第2号
令和7年2月28日受理
令和7年3月13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 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

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 大田原市藤沢字上藤沢向 |
| | 地 番 | 142番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2058.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田原市藤沢字上藤沢向142番地7 |
| | 家屋 番号 | 142番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 99.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県大田原市藤沢142番地1		
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	1 本件土地にはカーポート(定着物)及び小屋(定着物)が存在する。 2 本件土地の北側には竹藪や複数本の大きな樹木が存在する。		
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)の状態で管理占有している ☐ 「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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■太田原市役所職員	本件土地には、物件2以外に課税建物は存在しません。
■相続財産管理人弁護士	1 私は亡Aの相続財産清算人です。本件建物は当職が空き家の状態で管理しています。 2 本件土地建物における不審死等の情報は把握していません。 3 当職は本件建物の鍵を持っておらず調査期日に立ち会えないため、解錠のうえ調査してください。

(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物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者（相続財産清算人）が居宅（空き家）の状態で管理占有している。第三者の占有は見受けられない。
- 3 本件建物の屋内を見分したところ、虫の死骸が散見されたものの、その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 4 本件土地の北西側は幅員約3.0mの未舗装道（認定外道路）が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項3号に該当する。また、本件土地の北東側は幅員約2.0mの未舗装道（建築基準法42条2項に該当）が存在するが、水路が介在しており直接出入りできない。

(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
R7年3月3日 (月) 11:00-11:05	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得申請 (本件土地の地積測量図取得、本件土地上に本件建物以外の建物登記は存在しないことを確認)
R7年3月6日 (木) 14:30-14:50	大田原市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年3月6日 (木) 15:15-15:30	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R7年3月7日 (金)	当庁 (電話)	相続財産清算人弁護士に占有関係調査 物件所有者に電話するも出ず
R7年3月12日 (水) 11:40-12:35	物件所在地	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立入調査。評価人同行。
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 3月12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。 ☐ 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。



請求部	所在	大田原市藤沢字上藤沢向				地番	142番7			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			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7年1月6日
宇都宮地方法務局

登記年月日：昭和57年10月15日

公用

2061839

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審判)
令和7年3月3日 宇都宮地方方法務局

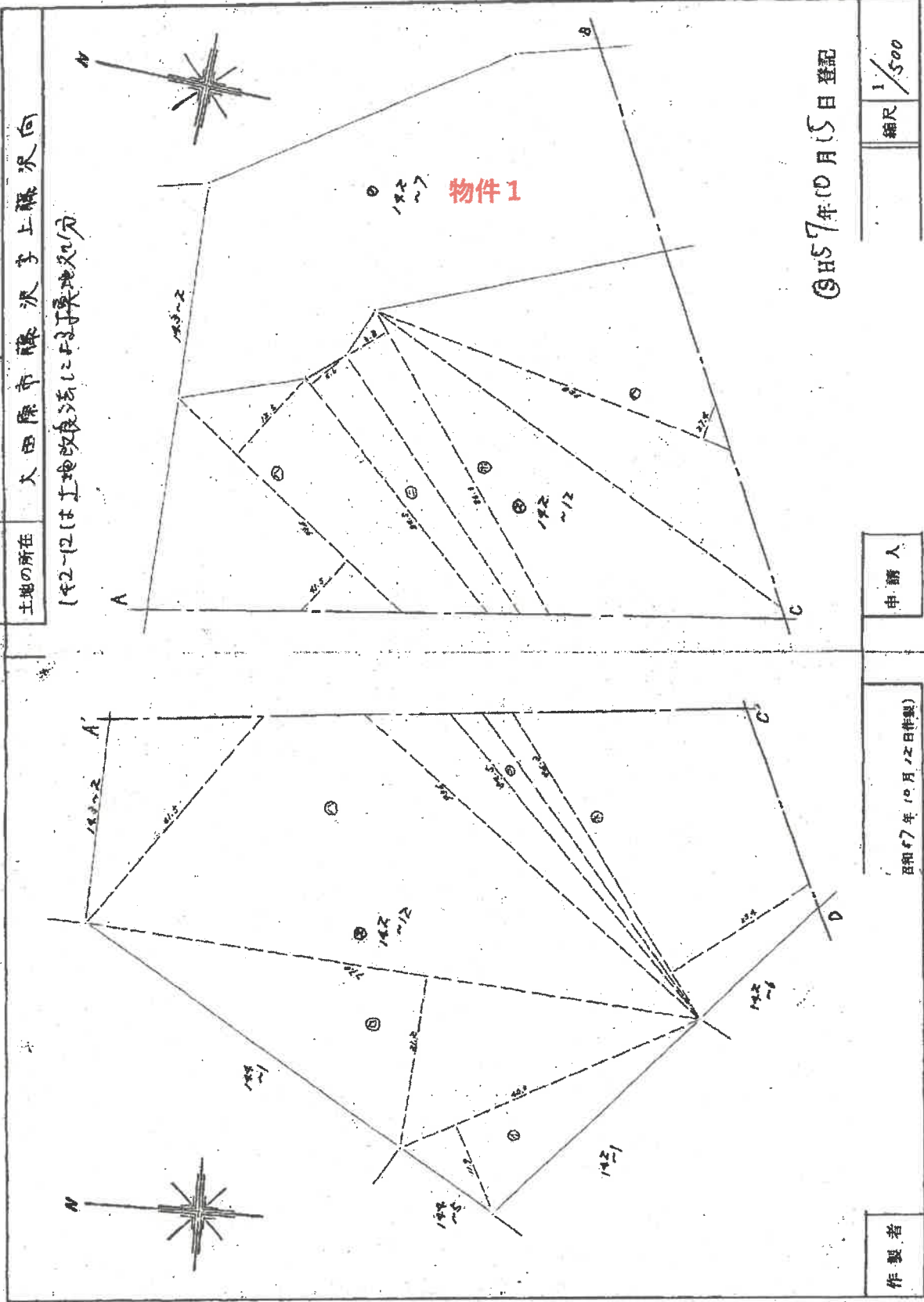
登記簿

(7 枚目)

前(142-7)新(142-7)地積測量図(1/2)

土地の所在 大田原市藤沢字上藤沢向

(142-12)は土地改良法による標準地(元)



昭和57年10月15日登記

縮尺 1/500

申請人

昭和57年10月12日作製

作製者

(1/2)

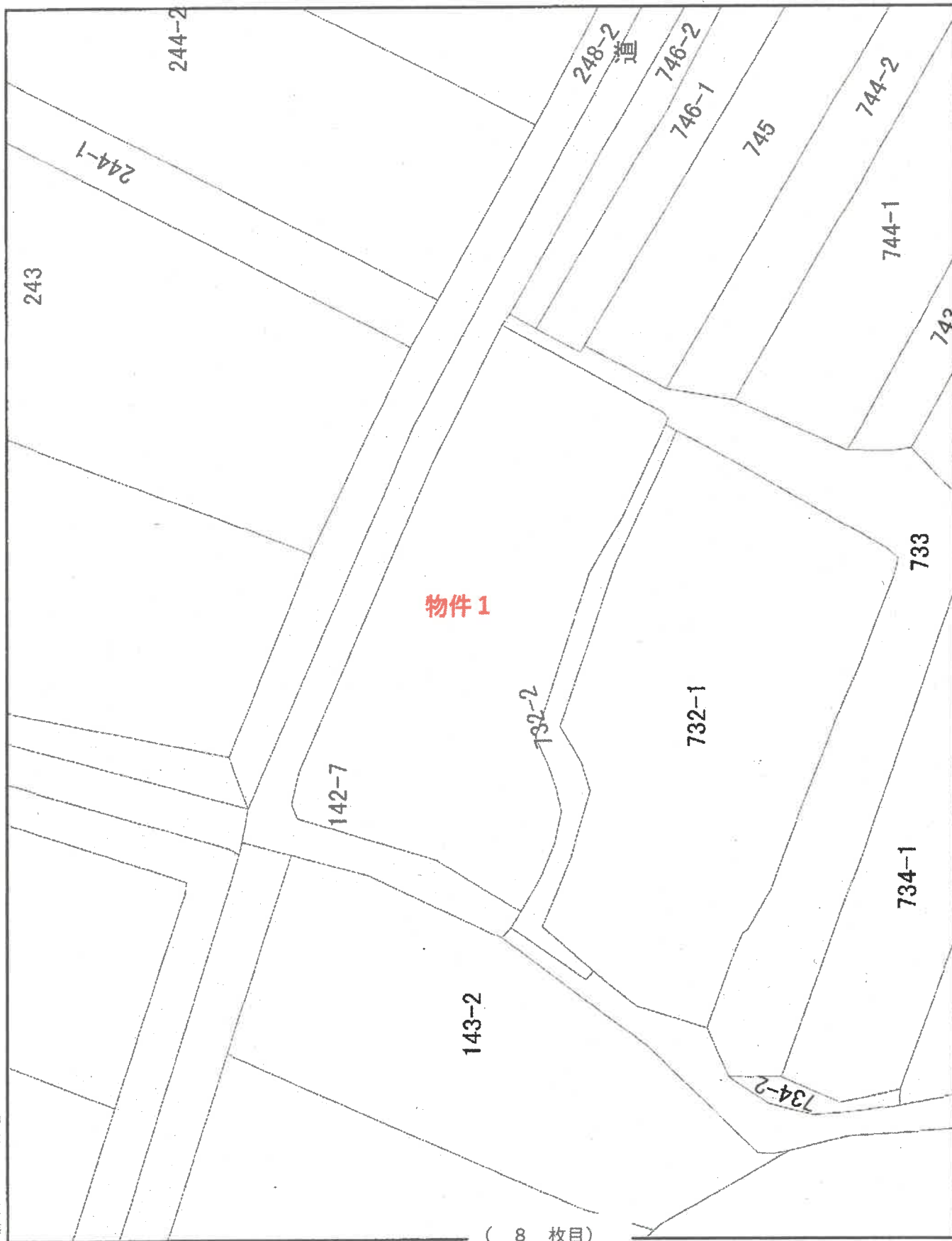
請求番号：12-3



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

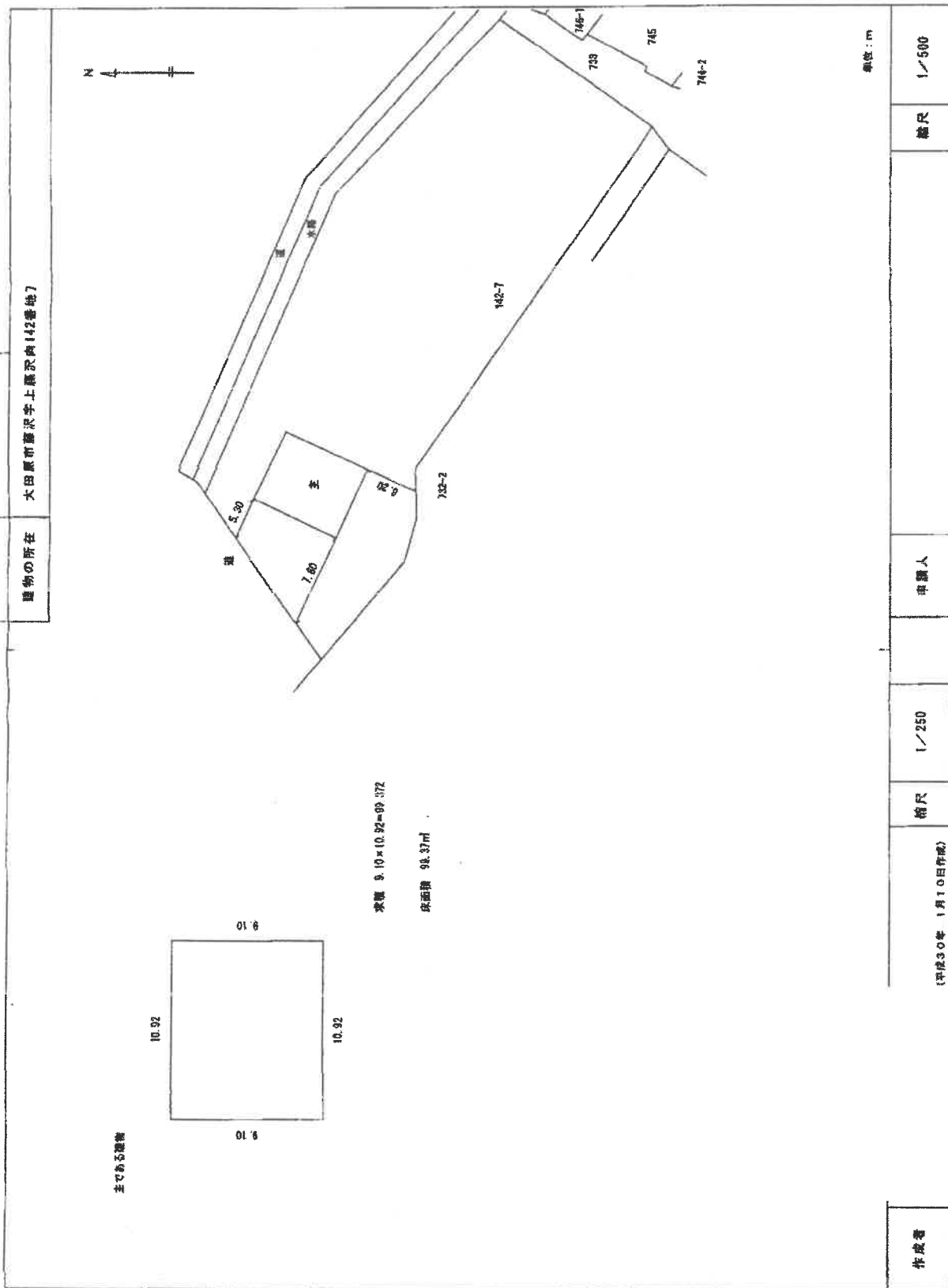
公 用



建物図面

案内番号	142番7
建物の所在	大田原市藤沢字上藤沢向142番地7

各階平面図



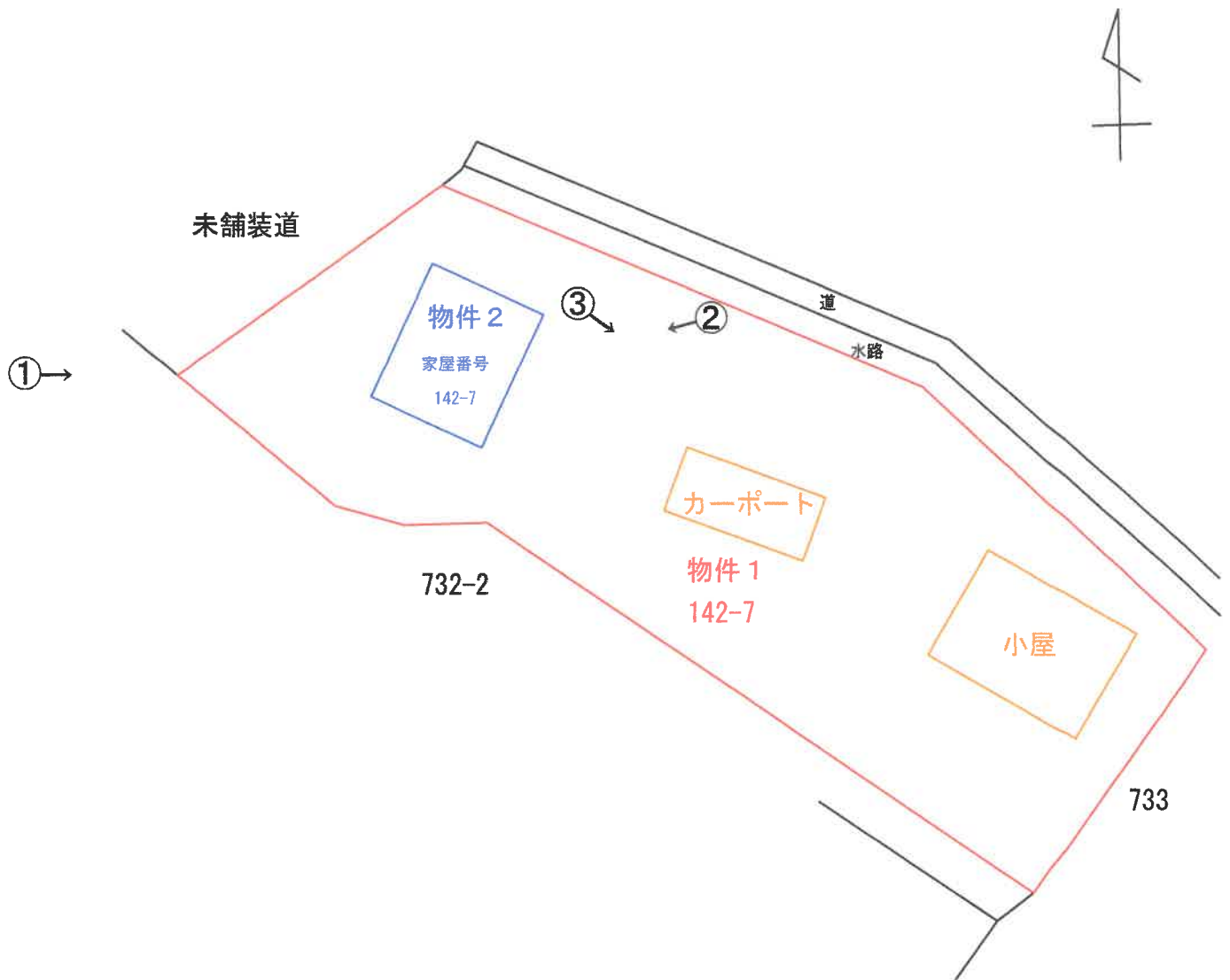
登記年月日：平成30年1月11日

これは国庫に記録されている内容の証明と趣意である。
(宇都宮地方裁判所大田原支部審判部)
令和7年1月6日 宇都宮地方裁判所

登記官

土地建物位置関係図

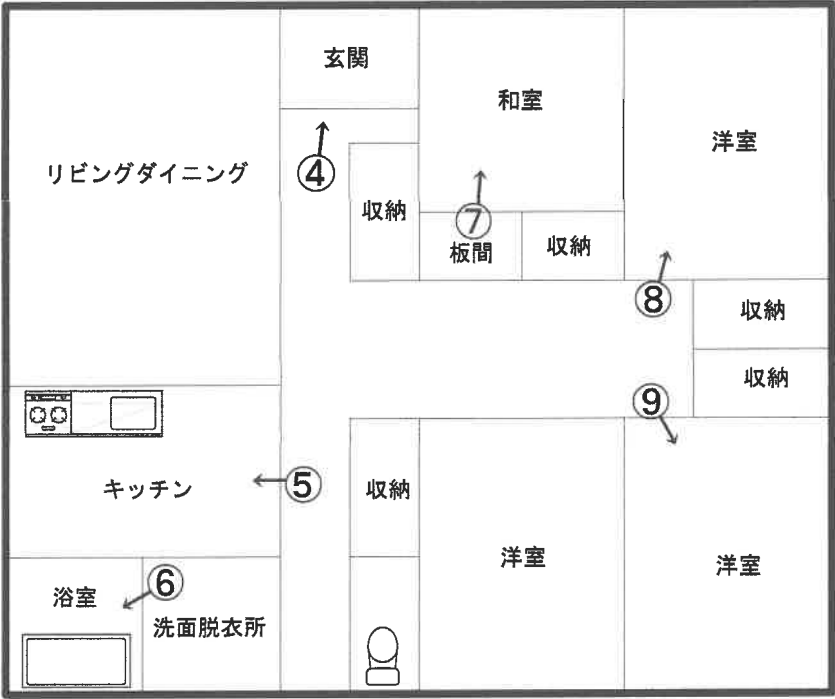
※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



←○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。

建物間取図(物件2)

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。



←○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。

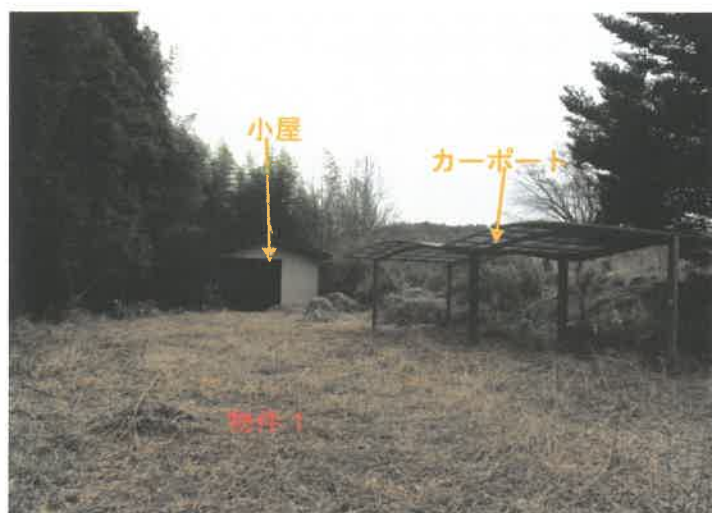
写 真 1



写 真 2



写 真 3



写 真 4 (玄関)



写 真 5 (キッチン)



写 真 6 (浴室)



写 真 7 (和室)



写 真 8 (南東側洋室)



写 真 9 (南西側洋室)



第A2503002号

令和 7年（ケ）第 2号

令和 7年 2月18日 受 命

令和 7年 3月12日 現地調査

令和 7年 3月17日 評 価

令和 7年 3月18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

刀 祢 平 薫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,379,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,335,000円
物件2（建物）	金 8,044,000円

- ① 一括価格は物件1及び2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の土地内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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、目的物の種類また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

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
1	所在地 地目 地積	大田原市藤沢字上藤沢向 1 4 2 番 7 宅地 2,058.00㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大田原市藤沢字上藤沢向 1 4 2 番地 7 1 4 2 番 7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家 建 99.37㎡	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	受命物件は、J R宇都宮線「矢板」駅の東方約8.4km(直線距離)に位置する。「宇都宮」駅から「矢板」駅までJ R宇都宮線で約30分である。 [添付「位置図」参照]	
付近の状況	「大田原地区」郊外に位置し、農地や山林が広がる中、農家住宅が散在する農村集落地域である。 周辺にはゴルフ場が多く存在し、すぐ南側はさくら市である。	
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 指定なし 60% 200%
画地条件	規模：2,058.00㎡ 間口：約35m（西側） 奥行：約75m 形状：略長方形地 *各種図面の形状がまちまちで、正確には把握できなかった。 地勢：南方への上り傾斜地 高低差：南側は隣接地に向かって上り法面となっており、北側は水路に向かって下り法面となっている。 接面道路との関係：中間画地 その他：北側は水路(一部水流あり)に接面している。	
接面道路の状況	西側：約3.0m未舗装道路 (建築基準法第42条第1項3号道路に該当) *北側の水路を介して接面する道路は、約2.0mの未舗装市道「藤沢4号線」で、建築基準法第42条第2項道路に該当する。	
土地の利用状況等	西端部は物件2の建物(一般住宅)の敷地として利用されている。中央部にはスチール製のカーポート、また東端部に木製の小屋(ともに土地の定着物)がそれぞれ存在する。北側の水路沿いは、雑木林や竹林(防風林か?)となっている。	

供給処理施設	上水道：あり *北側市道下に本管が敷設されている。 都市ガス：なし 下水道：なし (注) 供給処理における「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）が通っており、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	土壌汚染が存在する可能性について調査したところ、現地調査によれば、その端緒は確認できなかった。また、周辺の土地の利用状況をも併せて勘案すれば、土壌汚染が存在する可能性は低い。
特 記 事 項	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	一
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日(登記簿記載) 平成30年1月10日 経過年数 約7年 躯体経済的残存耐用年数 約40年 設備経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	基 礎：コンクリート 構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り 床：フローリング・畳
床面積（現況）	99.37㎡
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：居宅 間 取 り：4(洋室3＋和室1)LDK
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	特に大きな損傷・亀裂箇所は見受けられない。
建物の利用状況	土地・建物所有者(相続財産清算人)が空家の状態で管理占有している。
特 記 事 項	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 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 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	4,210	0.55	2,058.00	1.00	1.00	4,765,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

【地価調査 大田原(県)-5】

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,490\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/130 = 4,210\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率▲0.5%を修正

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：+30%を修正

イ 個別格差：規模が大きい ▲20% 法地を含む ▲15%
 小屋(ほぼ朽廃)の除却処分費用を考量 ▲10%

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：補正の必要はない。

オ 市場性修正率：修正の必要はない。

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
 考量したうえ、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	166,000	99.37	0.61	1.00	10,062,000

ア 再調達原価 : 166,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 99.37㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数7年、躯体経済的全耐用年数47年、躯体経済的残存耐用年数40年、躯体割合85%、設備経済的全耐用年数17年、設備経済的残存耐用年数10年、設備割合15%、観察減価及び中古建物の市場性減価25%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (躯体経済的残存耐用年数40年 / 躯体経済的全耐用年数47年 × 躯体割合85% + 設備経済的残存耐用年数10年 / 設備経済的全耐用年数17年 × 設備割合15%)} × (1-観察減価25%)

≒0.61

エ 市場性修正率：修正の必要はない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場性修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) $ア \times イ = ウ$
1	4,765,000	0.30 法定地上権	1,430,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	4,765,000	-1,430,000	—	1.00	0.70	1.00	2,335,000
2	10,062,000	+1,430,000	—	1.00	0.70	1.00	8,044,000
一括価格（合計）							10,379,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

エ 市場性修正率 : 修正の必要はない。

オ 競売市場修正率 : 「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量 ▲30%

カ その他の控除減価率 : 減価の必要はない。

第6 参考価格資料

【地価調査価格 大田原(県)-5】

所 在：大田原市蛭田字台ノ下1981番37

地 目：宅地

価 格：5,490円／㎡（対前年変動率 ▲0.5%）

位 置：JR宇都宮線「西那須野」駅の南東方道路距離約13kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：727㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側9.5m国道に接面

用途指定等：都市計画区域外（用途指定なし）

地域の概要：国道沿いに農家住宅・一般住宅が散在する住宅地域

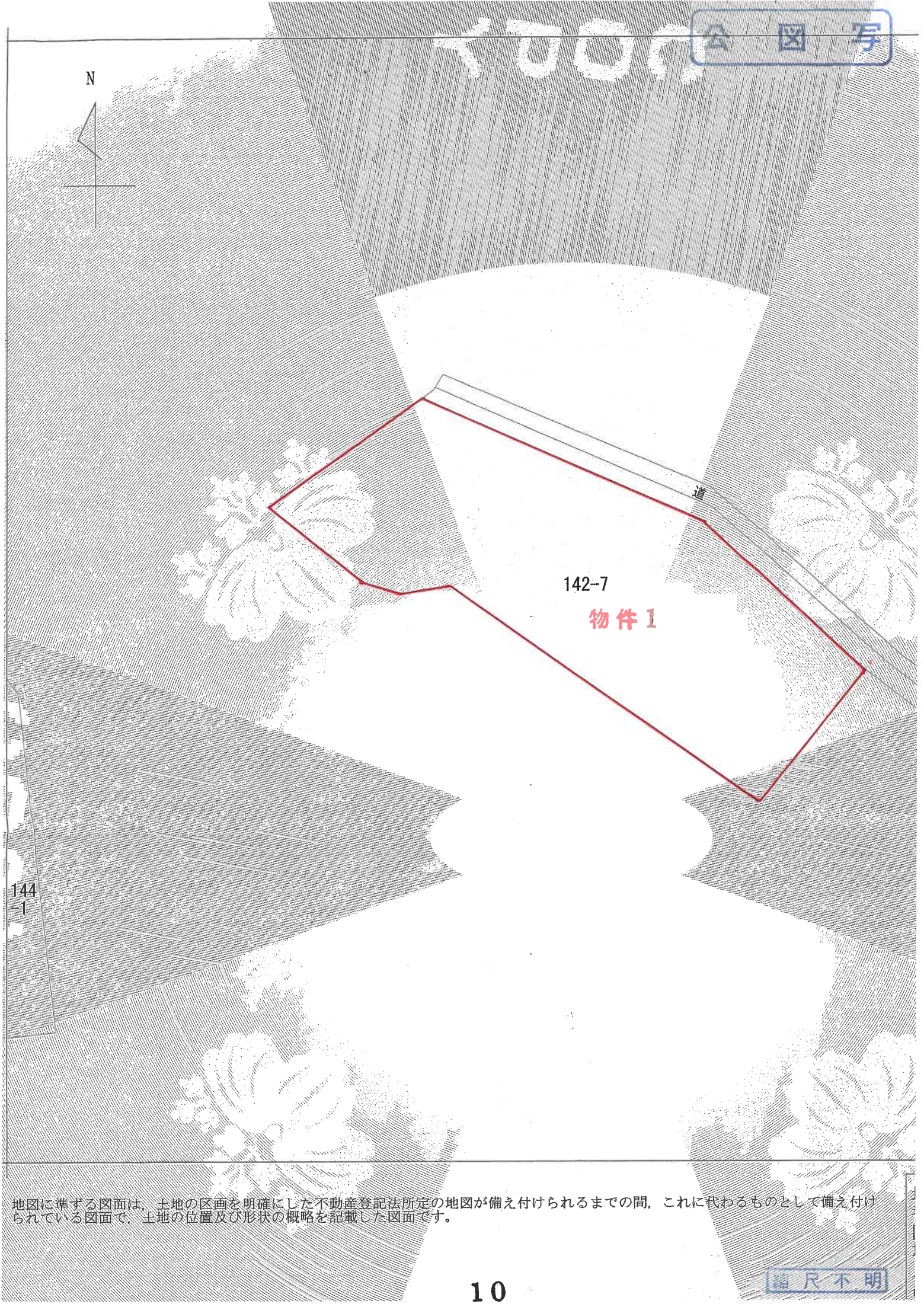
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地籍集成図写
- 4 道路台帳図写
- 5 上水道台帳図写
- 6 建物図面写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

以 上

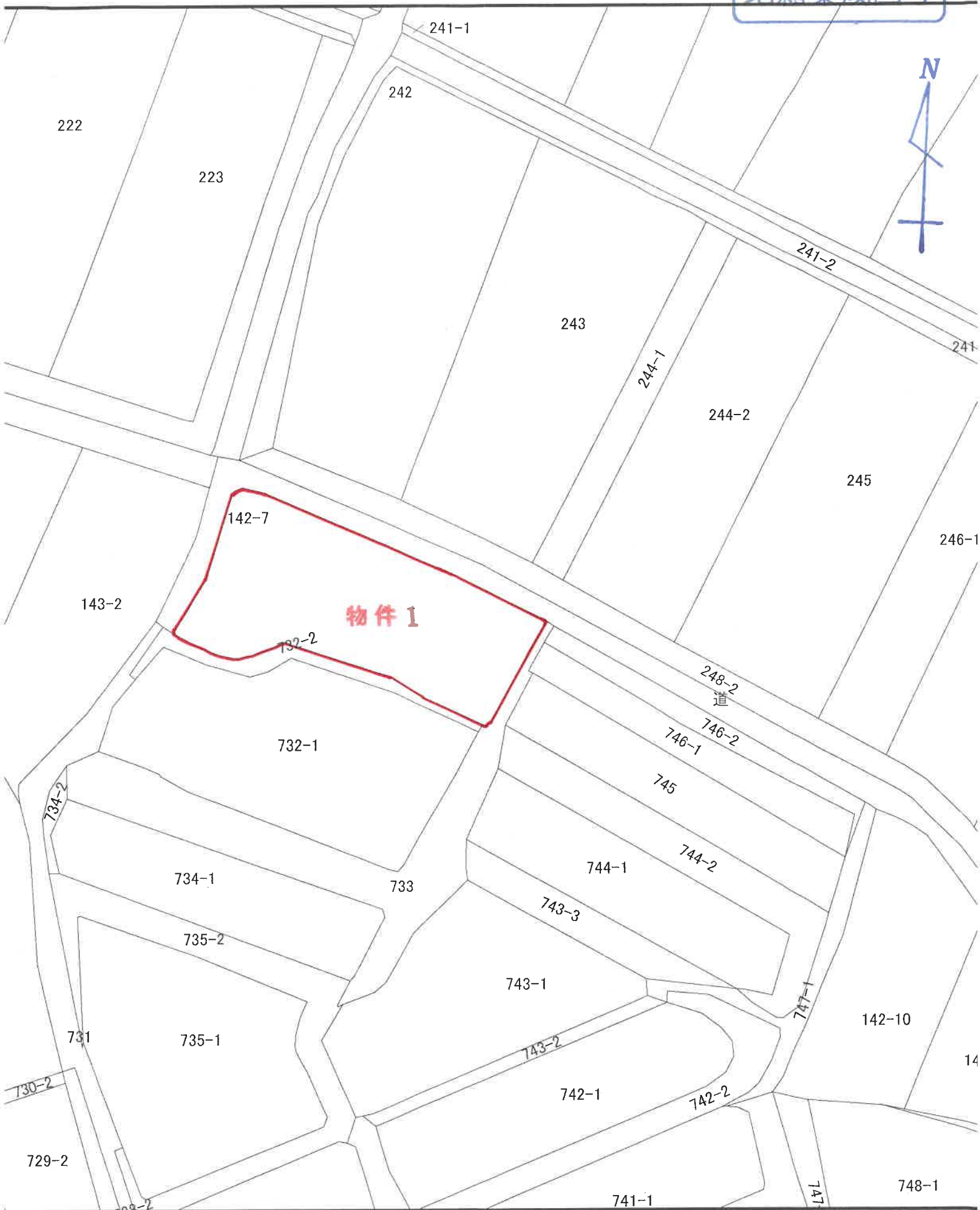
位置図



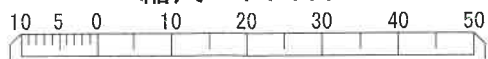


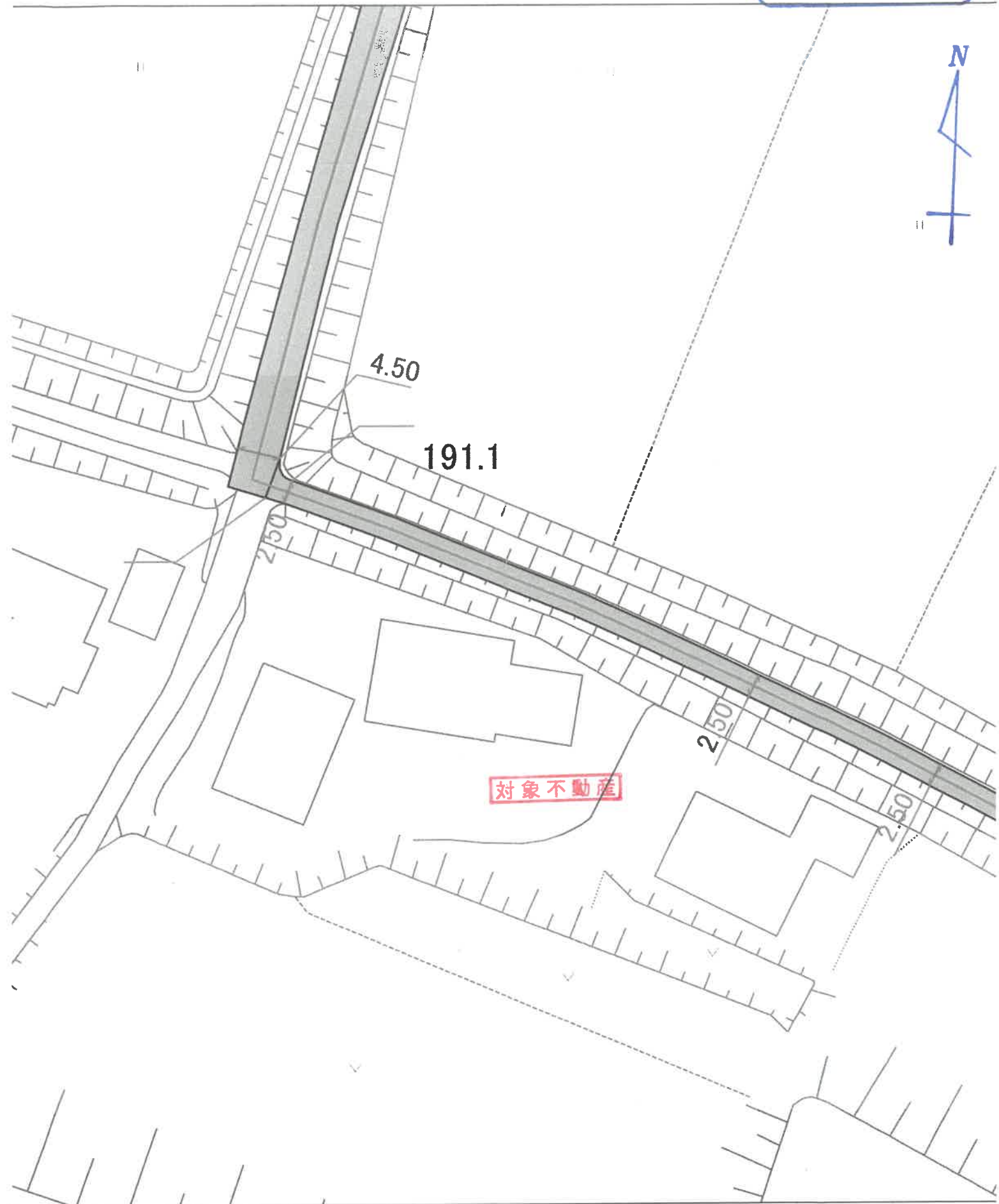
144
-1

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。



縮尺 1 : 1000

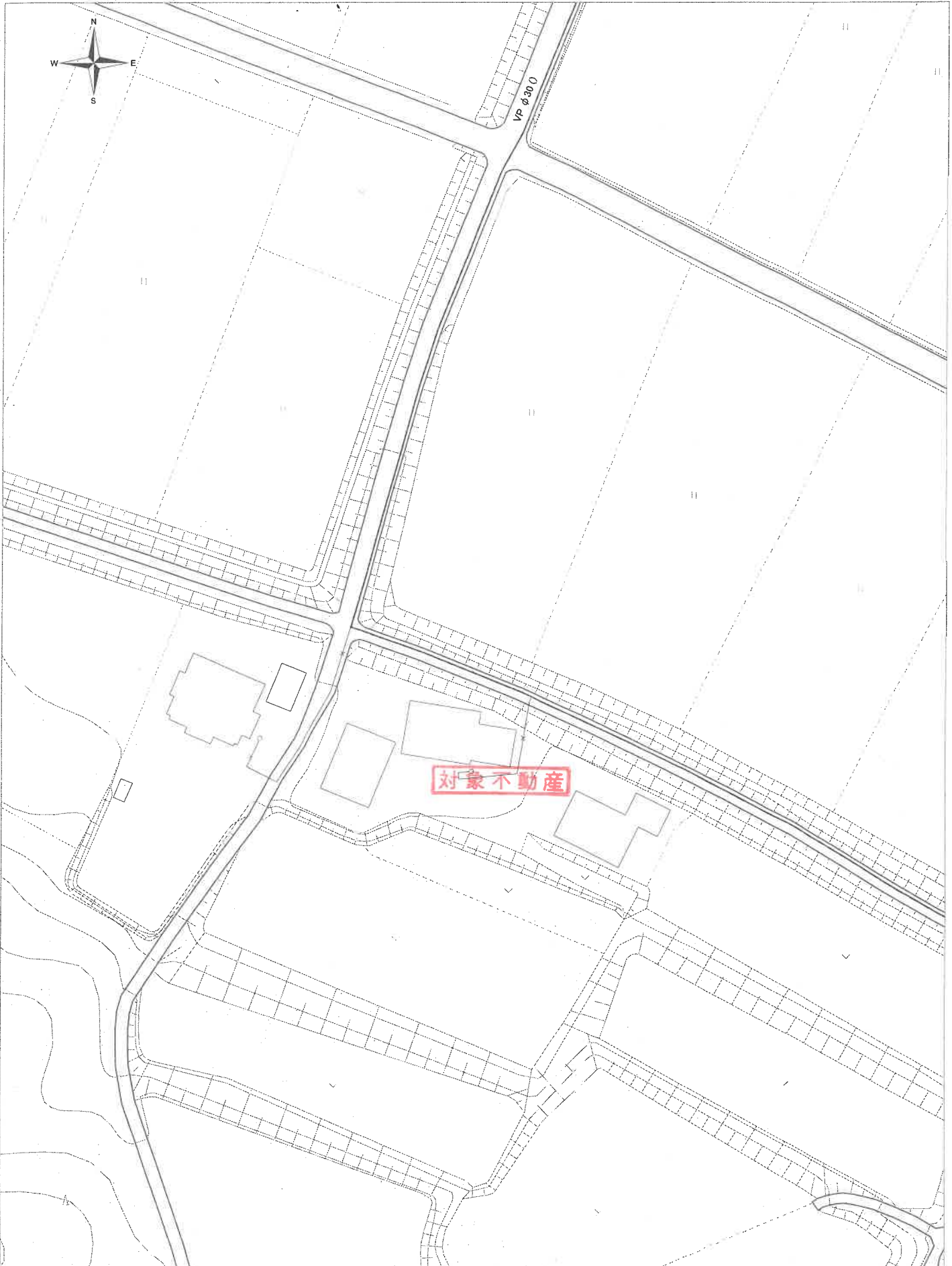




縮尺 1 : 500



大田原市水道事業



本図はあくまで参考図であり、本図に記載されている水道管網情報、道路地形図等の表示は現況と異なる場合があります。
利用にあたっては必ず現地確認等を行ってください。
図面に誤りがあったことによるトラブル等に関して、水道課ではその責任を負いません。

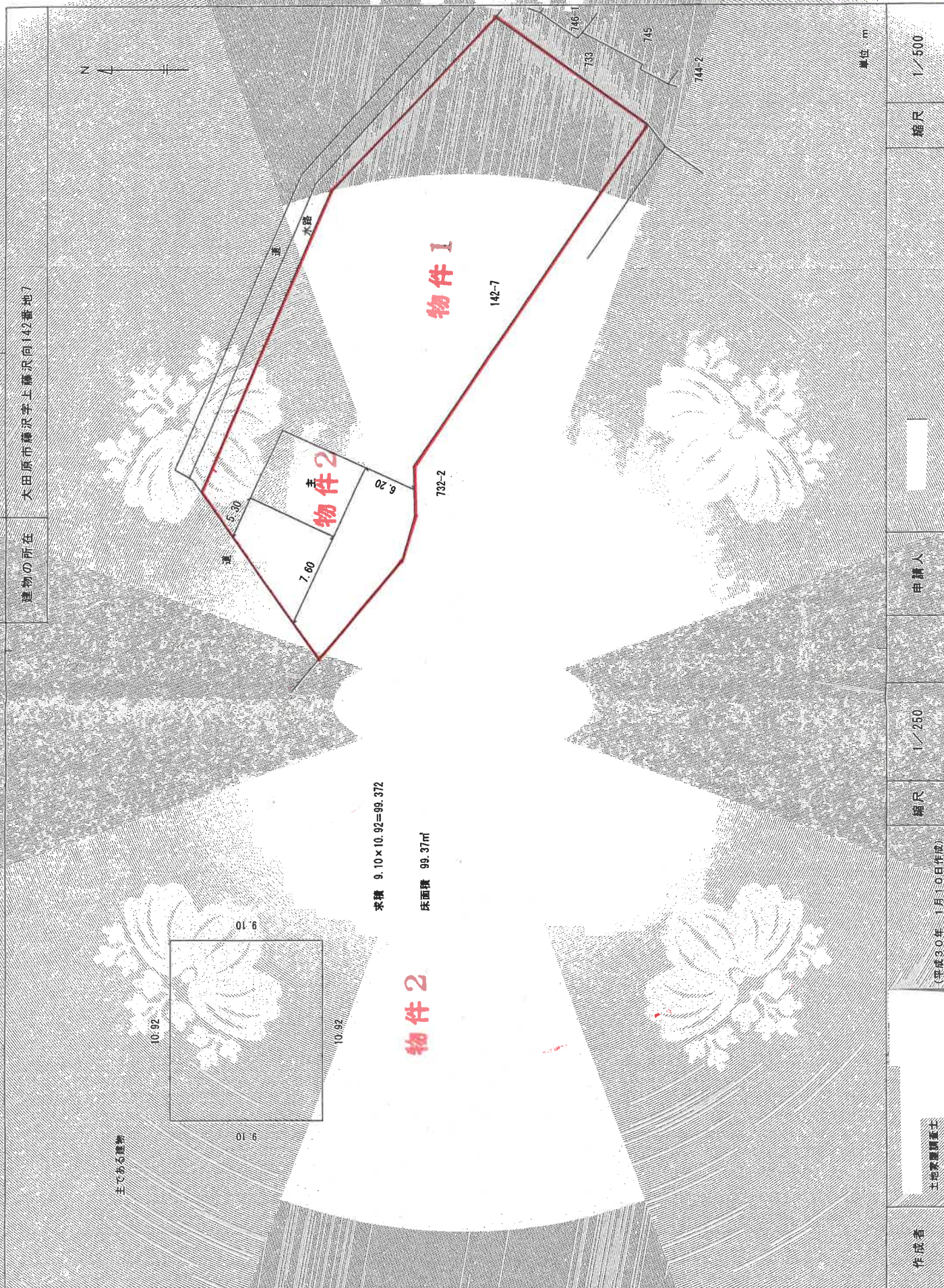
※図面情報：令和5年3月31日現在

2025年3月11日 出力 転載不可

各 階 平 面 図

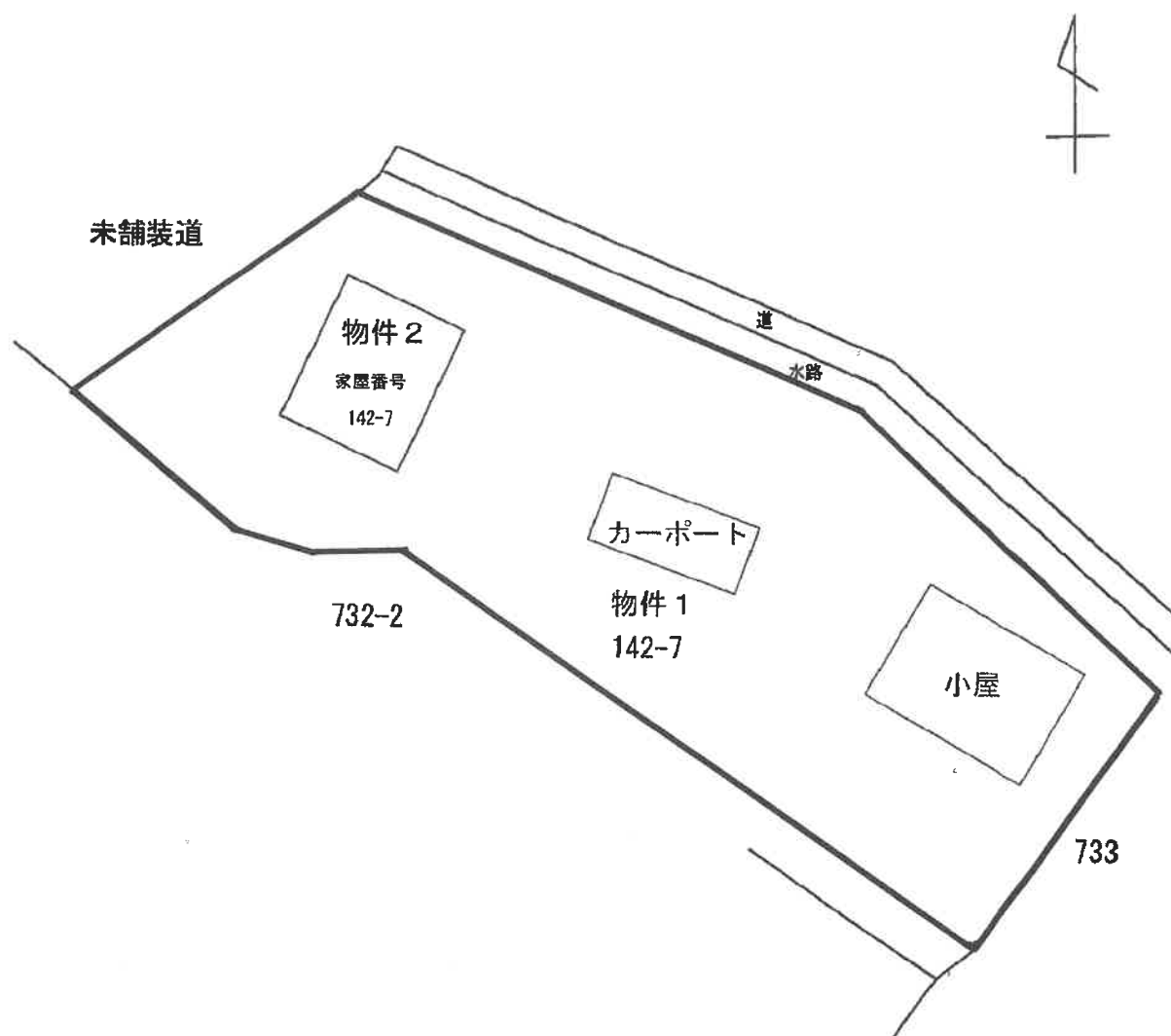
建 物 図 面

家屋番号	142番7
建物の所在	大田原市藤沢字上藤沢向142番地7



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。



建物間取図(物件2)

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。

