

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 8月 8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 8月28日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月11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10月 1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 9月12日 午前10時00分から 令和 7年 9月17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 8月 8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）
1,9	177,000 141,600	一括	35,400	10,899	0
1	113,000				
9	64,000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 矢板市沢字生袋680番地3, 680番地1

家屋 番号 680番3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 159.84平方メートル

(現況)

床 面 積 約161.49平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.79平方メートル
2階 24.79平方メートル

9 所 在 矢板市沢字生袋

地 番 679番3

地 目 宅地

地 積 73.75平方メートル

物 件 明 細 書

令和 4年 7月29日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号1, 9】

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, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 9】

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】

本件建物のために、その敷地（地番680番3の一部及び地番680番1の一部、所有者株式会社レストランドクターJ）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 矢板市沢字生袋680番地3, 680番地1

家屋 番号 680番3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 159.84平方メートル

(現況)

床 面 積 約161.49平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.79平方メートル
2階 24.79平方メートル

9 所 在 矢板市沢字生袋

地 番 679番3

地 目 宅地

地 積 73.75平方メートル

令和2年(ヌ)第 7号
(物件1, 9)
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

物 件 目 録

1 所 在 矢板市沢字生袋680番地3, 680番地1

家屋 番号 680番3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 159.84平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.79平方メートル
2階 24.79平方メートル

9 所 在 矢板市沢字生袋

地 番 679番3

地 目 宅地

地 積 73.75平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県矢板市沢680番地		
土地	物件9		
現況地目	☒ 宅地（物件9） ☐ 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 上記の者が敷地延長の通路として使用し、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1		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約161.49㎡		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物の主である建物を住居（空き家の状態）として、附属建物符号3を倉庫（空き家の状態）として各占有している ☐ 「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	☒ 主である建物に増築が認められる		
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所 在	栃木県矢板市沢字生袋
	地 番	680番3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	633.87平方メートル (☐ 全部 ☒ 物件1主である建物敷地部分)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社レストランドクターJ)
	その他の事項	
2	所 在	栃木県矢板市沢字生袋
	地 番	680番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	729.66平方メートル (☐ 全部 ☒ 物件1附属建物符号3敷地部分)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社レストランドクターJ)
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)			
■関係人(■A(占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成25年5月23日	
最初の契約等	契約日	平成27年10月21日	
	期間	平成27年10月21日から □ 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	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払		□ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		■ない □ある ()	
訴訟提起等		■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ()	
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 本建物の敷地である目的外土地 1 及び 2 とその南側に接している 680 番 2 の土地は、私が代表取締役を務める株式会社レストランドクター J が所有する土地で、一体として同社所有の件外建物 2 棟と本建物の敷地となっています。 2 物件 9 の土地は、上記敷地の延長部分であり、南側市道への舗装通路として使用しています。 3 本建物の主である建物は居宅ですが、現在はだれも住んでいません。荷物は多少残った状態です。雨漏りがあり、床が抜け落ちています。 4 本建物の附属建物符号 3 は倉庫ですが、鍵がかかったままで開けることができませんから使ってません。

(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、目的外土地1及び2と680番2の土地の敷地延長部分であり、債務者において舗装通路として使用されている。本土地と件外土地との間に水路が存在するが、通路部分が暗きよとなっている。
- 3 目的外土地1及び2と680番2の土地は、一体として本建物及び件外建物2棟の敷地として利用されている。件外建物は、いずれも目的外土地所有者が所有するもので、債務者ら家族が居住する住宅（家屋番号680番3の2）と納屋（家屋番号680番1）である。
- 4 本建物は、主である建物及び附属建物符号3とも空き家の状態である。主である建物では動産が残置されており、雨漏りがあり、床が抜け落ちている状態である。また、附属建物符号3は施錠されており、鍵がないことから技術者に解錠させて立ち入った。
- 5 本土地の南側に幅員約3.5mの舗装された市道（土屋沢1号線）が接面している。

(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
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)

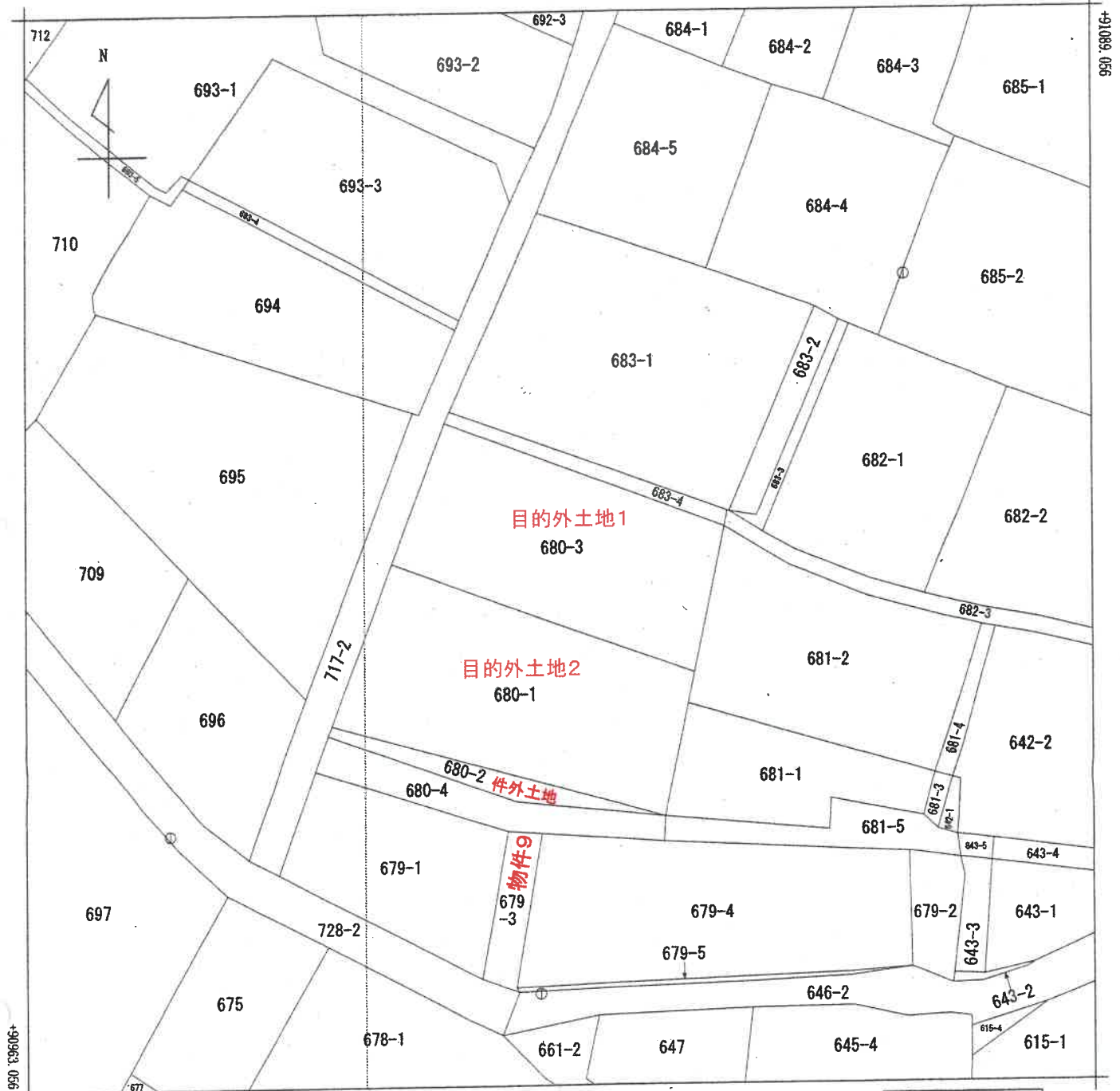
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 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



+11468.142 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

沢

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	矢板市沢字生袋					地番	680番3		
出力尺縮	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					備付年月日(原図)	平成10年11月13日			補記事項	

登記年月日：平成11年9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2年7月9日 宇都宮地方方法務局

（9 枚目）

登記官

整理番号：H19504-1

(1/2)

4051729

各 階 平 面 図

家 屋 番 号
680-3

建物の所在
矢板市沢字生袋680番地3. 680番地1

建築物の各階平面図



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

作 製 者

縮 尺
1/500

申 請 人

縮 尺
1/500

（宇都宮地方方法務局 大田原支局 管轄）

登記年月日：平成11年9月3日

登記年月日：平成11年9月3日

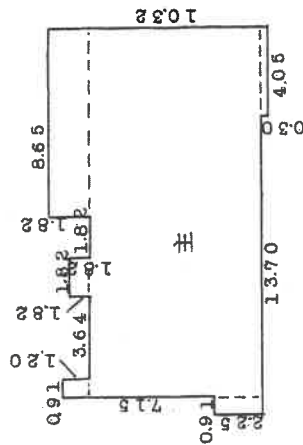
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)
令和2年7月9日 宇都宮地方方法務局

登記官

(10 枚目)

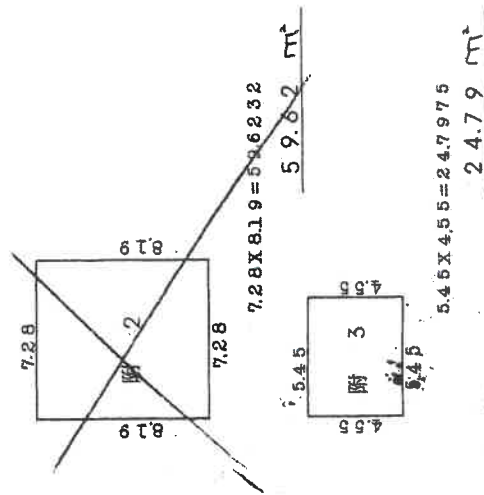
4051730

各階平面図



1 階 2 階 同型

1 階 2 階 同型



(日欄連 12)

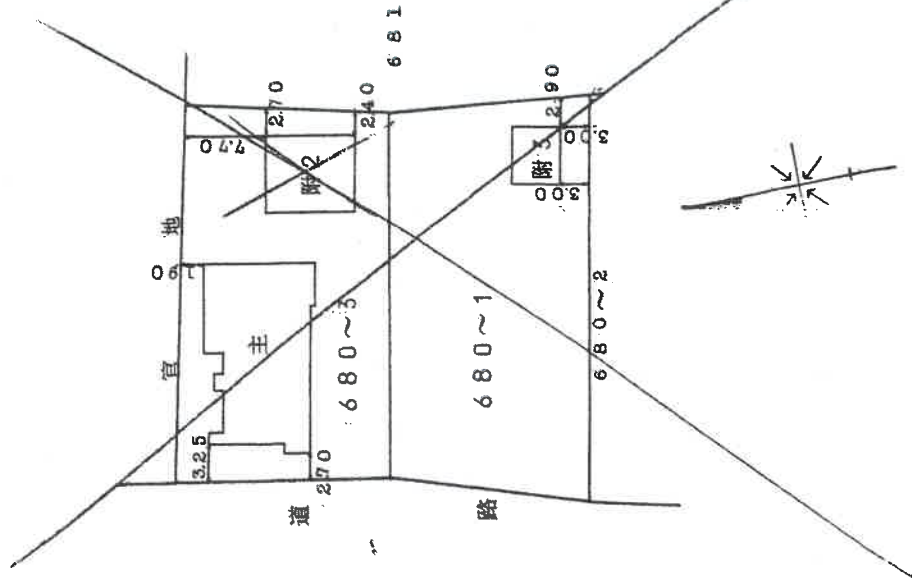
A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物平面図

家屋番号 680~3

建物の所在 矢板市沢字生袋 6 番 80~3, 680~1

削除者



(高層部)

単位 m

作製者 土地調査士 藤田 隆雄

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物士会連合会用紙)

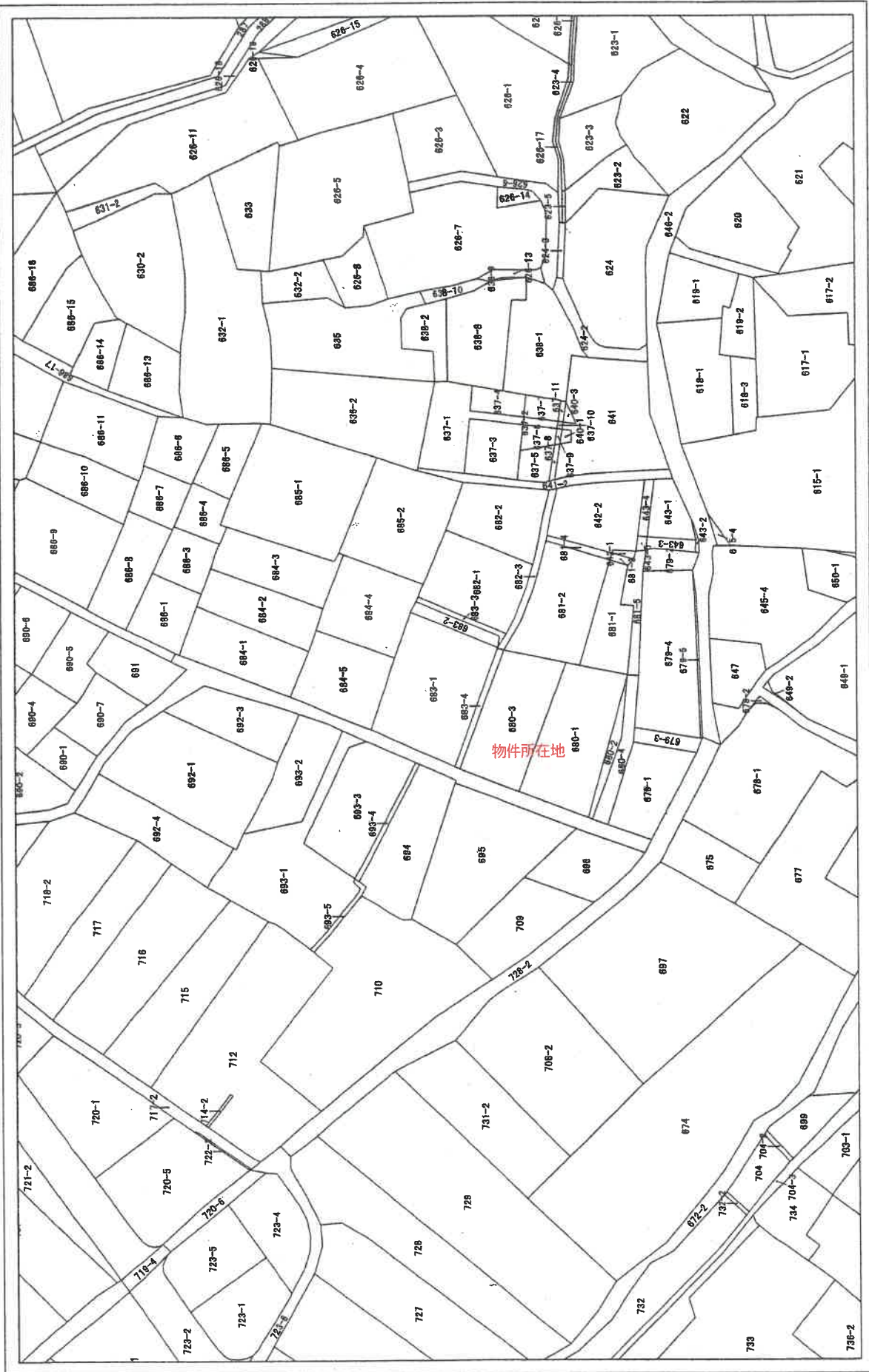
昭和 11 年 9 月 3 日 登記

(2/2)

整理番号：H19504-1

矢板市 地番図

矢板市沢付近



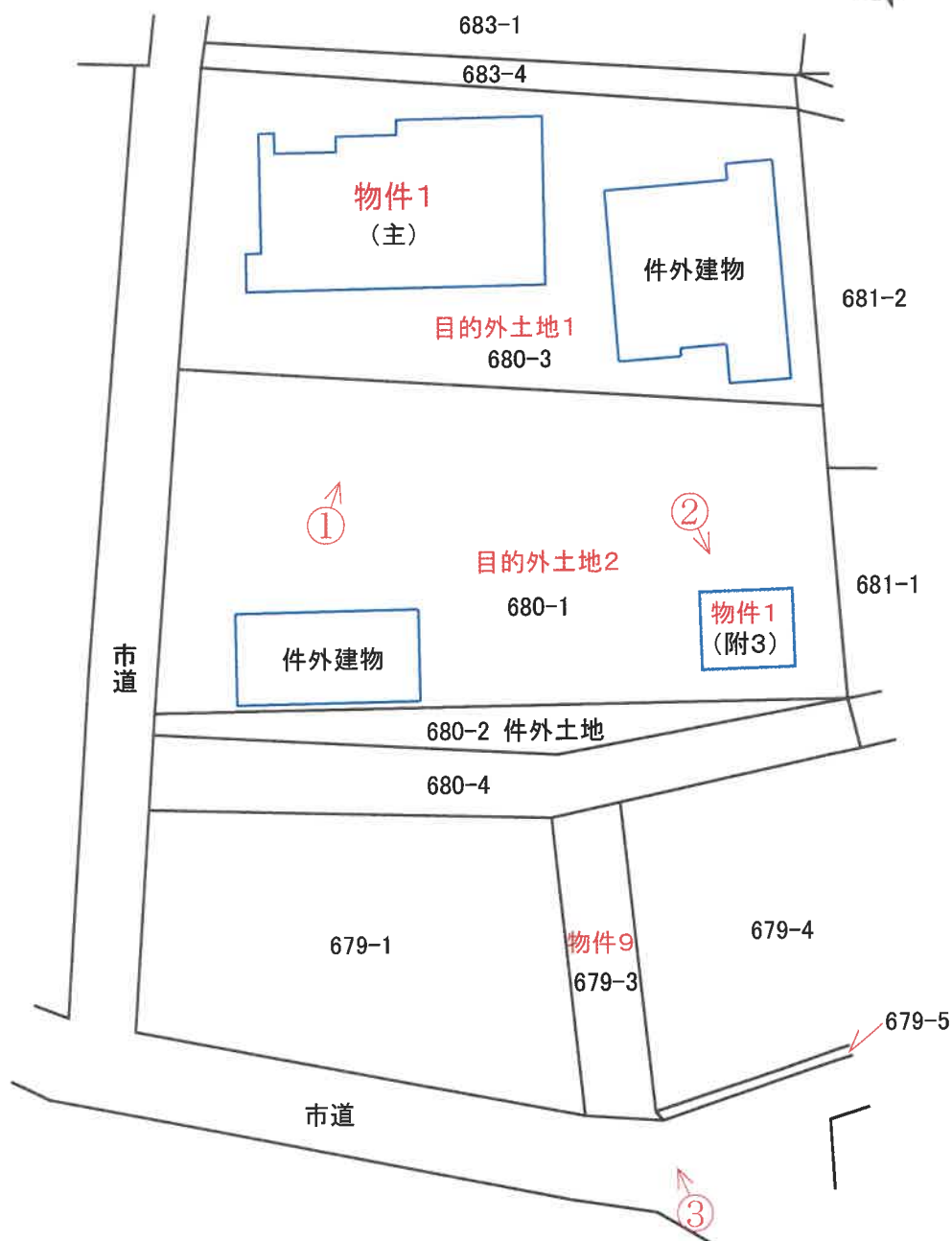
参考

この図面は、地籍状況の把握の目的で作成した図面のため、土地の境界線は、地籍簿の記載と一致しない場合があります。また、許可なく複製を禁止します。
(市役所 矢板市地籍課)

1:1500

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

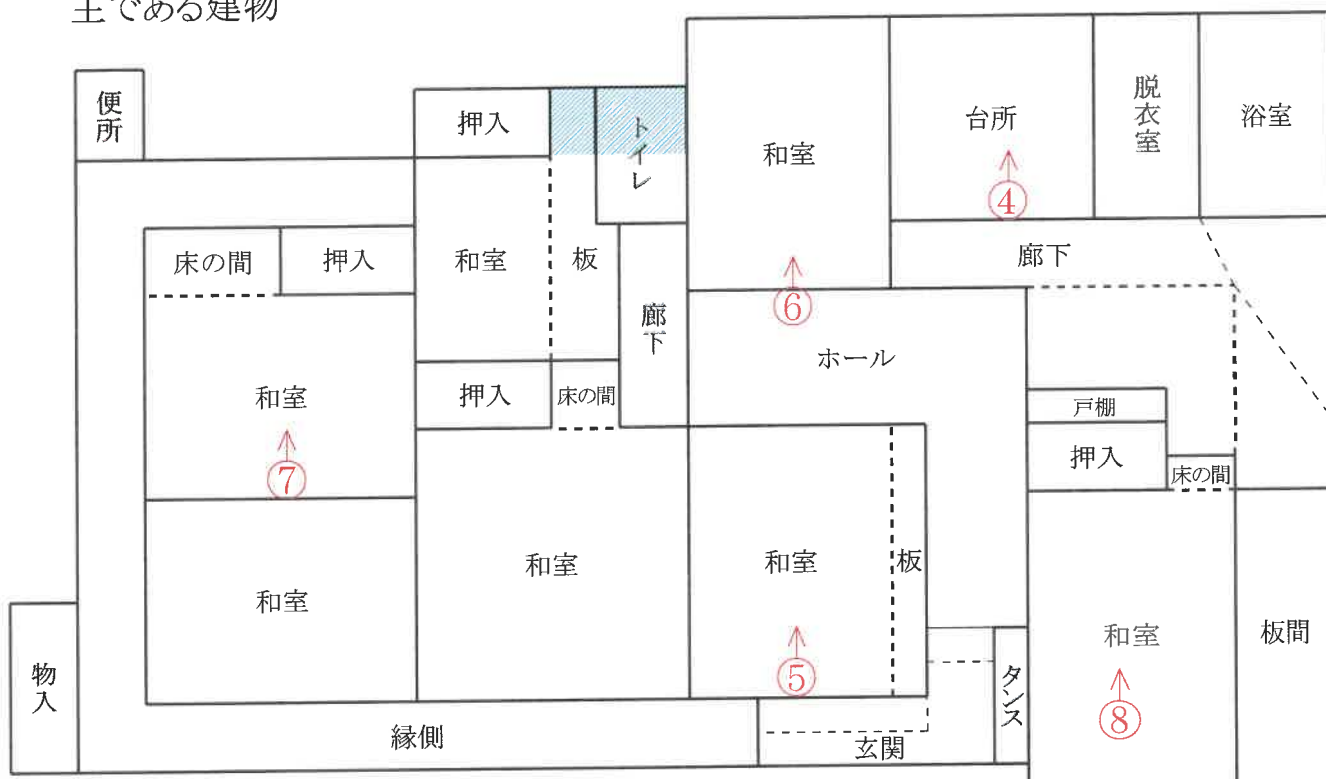


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

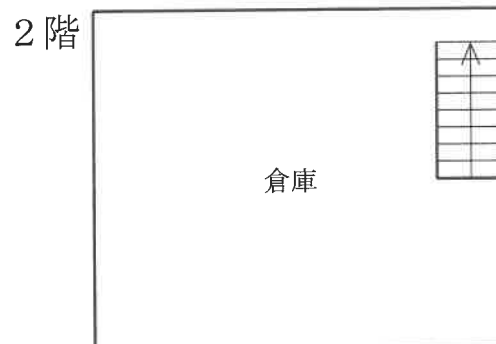
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

主である建物



附属建物 符号3



(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。

は、増築部分のおおよその範囲である。



外観



物件1 附属建物符号3



外観

④



台所

⑤



和室

⑥



和室

⑦



和室

⑧



和室

⑨



附属建物符号3 倉庫

令和 2年（又）第 7号
（物件1，9）

令和 5年 3月22日 受 命
令和 5年 3月29日 現地調査
令和 5年 4月20日 評 価
令和 5年 5月10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

一 括 価 格		
金 177,000円		
内 訳 価 格		
物件1（建物）	金	113,000円
物件9（土地）	金	64,000円

- ① 一括価格は、物件1，9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。

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
9	所在地 地目 地積	矢板市沢字生袋 6 7 9 番 3 宅地 73.75m ²	概ね同じ
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	矢板市沢字生袋 6 8 0 番地 3 , 6 8 0 番地 1 6 8 0 番 3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 159.84m ²	概ね同じ 概測 約161.49m ²
	符 種 構 造 床面積	(附属建物) 3 倉庫 土蔵造瓦葺 2 階建 1階 24.79m ² 2階 24.79m ²	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9、目的外土地1,2）

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	前回の調査時点と同じ 同上 同上 同上
画 地 条 件	前回の調査時点と同じ	
接面道路の状況	前回の調査時点と同じ	
土地の利用状況等	前回の調査時点と同じ	
供 給 処 理 施 設	前回の調査時点と同じ	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	前回の調査時点と同じ	
特 記 事 項	目的外土地1及び目的外土地2の所有者（公簿） 所有者：D 上記を除き前回の調査時点と同じ	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	年月日不詳新築 約52年 1年
仕 様	前回の調査時点と同じ	
床面積（現況）	前回の調査時点と同じ	
現 況 用 途 等	前回の調査時点と同じ	
品 等	前回の調査時点と同じ	
保守管理の状態	前回の調査時点と同じ	
建物の利用状況	前回の調査時点と同じ	
特 記 事 項	前回の調査時点と同じ	

(附属建物3)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 年月日不詳新築 52年 約1年
仕 様	前回の調査時点と同じ
床面積（現況）	前回の調査時点と同じ
現 況 用 途 等	前回の調査時点と同じ
品 等	前回の調査時点と同じ
保守管理の状態	前回の調査時点と同じ
建物の利用状況	前回の調査時点と同じ
特 記 事 項	前回の調査時点と同じ

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9（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
9	8,250	0.50	73.75	304,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 矢板(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,300\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/135 = 8,250\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+35補正

イ 個別格差：道路敷▲50

ウ 地積：登記記載の地積。

② 物件1（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	135,000	161.49	0.01	218,000

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採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数52年，経済的全耐用年数53年，経済的残存耐用年数1年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数1年／経済的全耐用年数53年)}×(1－観察減価50%)÷0.01

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
3	95,000	49.58	0.01	47,000

オ 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採用した。

カ 現況延床面積 : 登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数52年，経済的全耐用年数53年，経済的残存耐用年数1年，
観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率0% + (1 - 0%) × (経済的残存耐用年数1年 / 経済的全耐用年数53年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.01

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
1	218,000	47,000	265,000

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等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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 土地利用権等価格

オ 土地利用権等割合：物件1 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
物件2 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,250	0.85	316.93	0.85	使用借権 0.10	189,000
2	8,250	0.85	364.83	0.85	使用借権 0.10	217,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 矢板(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,300\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/135 = 8,250\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+35補正

イ 個別格差：符号1 画地条件(規模▲10)街路条件(道路の幅員▲6)

符号2 画地条件(規模▲10)街路条件(道路の幅員▲6)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 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
1	265,000	+406,000	1.00	0.24	0.70	113,000
9	304,000			0.30	0.70	64,000
一括価格(合計)						177,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.24 物件9 0.30

物件1 建物のみの市場性▲20 再評価(売却困難・需要の減退)▲70

物件 9 再評価（売却困難・需要の減退）▲70

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 地価調査価格 矢板(県)-4

所 在：矢板市川崎反町字拾石橋226番

地 目：宅地

価 格：11,300円／m²

位 置：JR東北本線矢板駅約2.6km

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：700m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西8.7m市道

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：農家住宅のほかに一般住宅等も見受けられる住宅地域

第7 附属資料

令和3年7月8日付評価書に添付したものに同じ。

以 上

令和 2年（ヌ）第 7 号
（物件 1， 9）

令和 2年 8月12日 受 命

令和 2年 8月21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

一 括 価 格		
金 933,000円		
内 訳 価 格		
物件1（建物）	金	710,000円
物件9（土地）	金	223,000円

- ① 一括価格は、物件1，9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。

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
9	所在地 地目 地積	矢板市沢字生袋 679番3 宅地 73.75m ²	概ね同じ
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	矢板市沢字生袋680番地3, 680番地1 680番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 159.84m ²	概ね同じ 概測 約161.49m ²
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 3 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 24.79m ² 2階 24.79m ²	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9、目的外土地1,2）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「矢板」駅 北東方約3km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当地域は農地が見られる中、低層戸建住宅、農家住宅等が存する住宅地域である。 旧来からの農家集落地域である。田・畑等の農地と住宅地が混在する地域であり、宅地利用度は低い状況にある。 地域内の宅地の画地は中規模画地が比較的多い地域である。 当地域は住宅地域として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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件9 地積 : 73.75㎡ 間口 : 約4m 奥行 : 約18m ※間口・奥行は公図による 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地 目的外土地1,2 地積 : 1,363.53㎡ 間口 : 約36.5m 奥行 : 約34m～39m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地※ ※目的外土地1、2は物件9、目的外土地680番2、目的外土地680番4の一部を介して南側の市道を利用（出入り）している。	
接面道路の状況	南約3.5m舗装市道(土屋・沢1号線, 建築基準法第42条第2項道路に該当) 西約2.5m未舗装市道(沢5号線, 建築基準法第42条第2項道路に該当)	

土地の利用状況等	物件 9 物件 1 及び目的外建物（居宅）への出入り用通路として利用している。 目的外土地 1 物件 1（主である建物）及び目的外建物の敷地として、占有している。 敷地利用権の範囲について 目的外土地 1－イ 当該土地のうち物件 1（主）の建物の敷地部分 建物の配置・建築面積・建ぺい率・利用状況などを勘案して物件 1 の建物の周囲316.93㎡と判断した。 目的外土地 1－ロ 当該土地のうち目的外建物の敷地部分 建物の配置・建築面積・建ぺい率・利用状況などを勘案して当該建物の周囲316.94㎡と判断した。 目的外土地 2 物件 1（附属建物符号 3）及び目的外建物の敷地として、占有している。 敷地利用権の範囲について 目的外土地 2－イ 当該土地のうち物件 1（附属符号 3）の建物の敷地部分 建物の配置・建築面積・建ぺい率・利用状況などを勘案して物件 1 の建物の周囲364.83㎡と判断した。 目的外土地 2－ロ 当該土地のうち目的外建物の敷地部分 建物の配置・建築面積・建ぺい率・利用状況などを勘案して当該建物の周囲364.83㎡と判断した。 但し、当該土地の評価においては一体的利用をしていることから、一団地として把握する。 相隣関係については、隣地上の建物・軒先等の侵入は認められない。
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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第 5 条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。

特 記 事 項	目的外土地の概要 目的外土地 1 地番：680番3、地目：宅地、地積：633.87㎡、所有者：株式会社 レストランドクター J 目的外土地 2 地番：680番1、地目：宅地、地積：729.66㎡、所有者：株式会社 レストランドクター J 目的外土地 1、2 の合計地積：1,363.53㎡ 目的外建物の概要 所在：矢板市沢字生袋680番地1、家屋番号：680番1、種類：納屋 構造：石造瓦葺平家建、床面積：59.51㎡、所有者：株式会社レ ストランドクター J 所在：矢板市沢字生袋680番地3、家屋番号：680番3の2、種類： 居宅、構造：軽量鉄骨造スレート葺2階建 床面積：1階112.02㎡、2階71.98㎡、延床面積184.00㎡ 所有者：株式会社レストランドクター J 物件 9 はアスファルト舗装の通路（目的外土地 1 ・ 目的外土地 2 ・ 680番2の土地の敷地延長）である。物件 9 と 680番2との 間に水路が存在するが物件 9 の通路幅と同程度の幅の通路として 暗渠となっている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 年月日不詳新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 3年
仕 様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 無垢材、一部亜鉛メッキ鋼板、大谷石積 内壁 無垢材 天井 合板 床 畳、板敷
床面積（現況）	約161.49㎡（概測） うち増築部分約1.65㎡
現況用途等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 末尾添付間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で居宅として占有している。
特 記 事 項	雨漏り等により廊下の床、和室の畳が破損している箇所がある。 雨漏りより天井に破損箇所がある。

(附属建物3)

区分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 年月日不詳新築 経過年数 50年 経済的残存耐用年数 約3年
仕様	構造 土蔵造瓦葺2階建 屋根 瓦葺 外壁 石積、吹付 内壁 杉板 天井 なし(屋根材、杉板) 床 板敷
床面積(現況)	1階24.79㎡ 2階24.79㎡ 延 49.58㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 倉庫 間取り 末尾添付間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が倉庫として使用・占有している。
特記事項	施錠されているが鍵がない旨を所有者が陳述している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9（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
9	8,630	0.50	73.75	318,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 矢板(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/135 = 8,630\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+35補正

イ 個別格差：道路敷▲50

ウ 地積：登記記載の地積。

② 物件1（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	135,000	161.49	0.03	654,000

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採用した。

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数50年，経済的全耐用年数53年，経済的残存耐用年数3年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数3年／経済的全耐用年数53年)}×(1－観察減価50%)≒0.03

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
3	95,000	49.58	0.04	188,000

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採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数50年，経済的全耐用年数53年，経済的残存耐用年数3年，
観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数3年／経済的全耐用年数53年)}×(1－観察減価30%)≒0.04

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ＋コ
1	654,000	188,000	842,000

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等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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 土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合：物件1 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
物件2 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,630	0.85	316.93	0.85	使用借権 0.10	198,000
2	8,630	0.85	364.83	0.85	使用借権 0.10	227,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 矢板(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/135 = 8,630\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+35補正

イ 個別格差：符号1 画地条件(規模▲10)街路条件(道路の幅員▲6)

符号2 画地条件(規模▲10)街路条件(道路の幅員▲6)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 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
1	842,000	+425,000	1.00	0.80	0.70	710,000
9	318,000			1.00	0.70	223,000
一括価格(合計)						933,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件1 建物のみの市場性▲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 地価調査価格 矢板(県)-4

所 在：矢板市川崎反町字拾石橋226番

地 目：宅地

価 格：11,700円／m²

位 置：JR東北本線矢板駅約2.6km

価 格 時 点：令和 2年 7月 1日

地 積：700m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西8.7m市道

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：農家住宅のほかに一般住宅等も見受けられる住宅地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写し

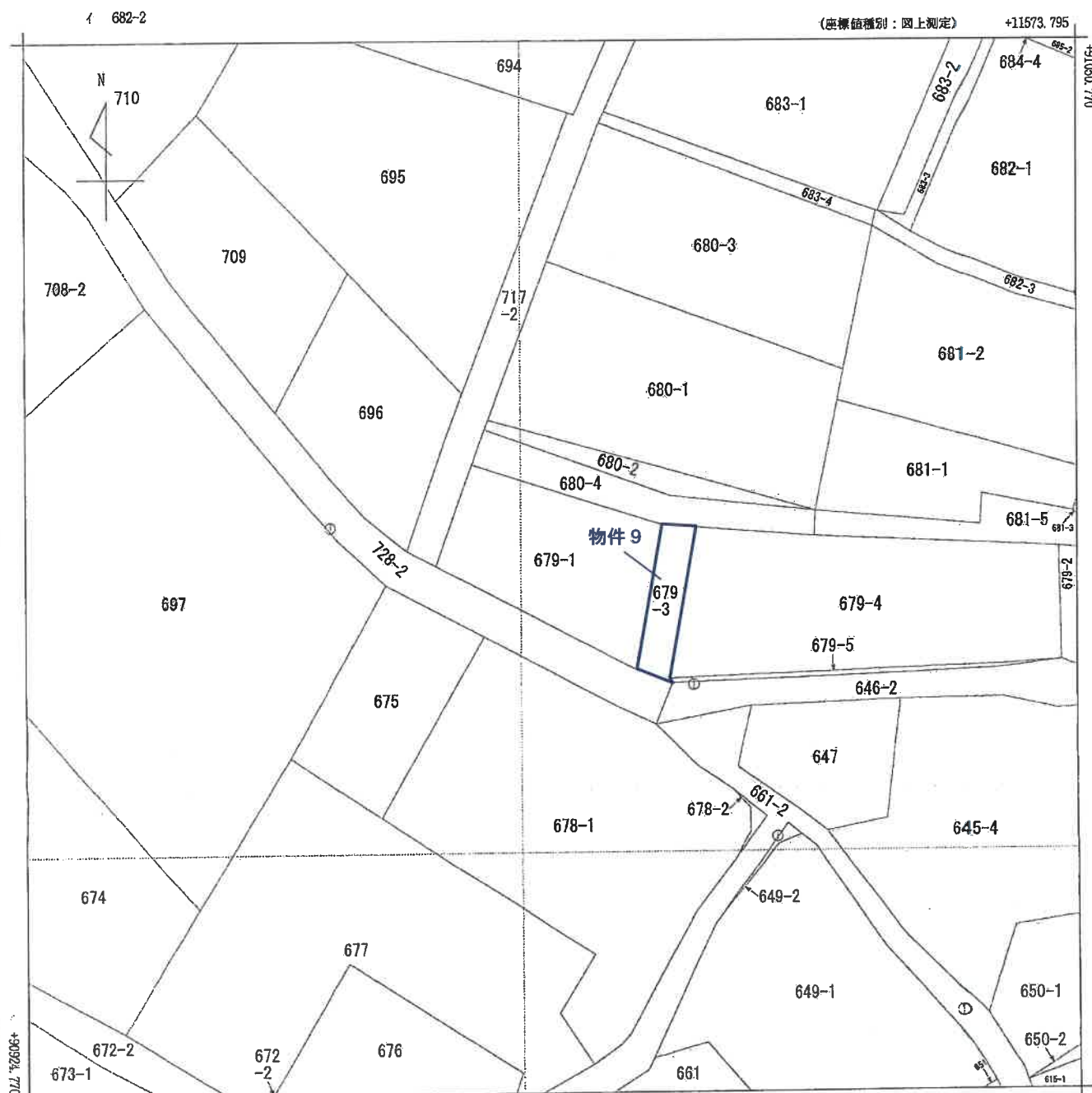
3 建物図面写し・各階平面図

4 建物間取図

以 上

位置図
物件1・9





+11448.795 (座標値種別：図上測定)
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 沢

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請 求 部	所 在 矢板市沢字生袋					地 番 679番1		
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					備 付 年 月 日 (原図)	平成10年11月13日	補 事 記 項	

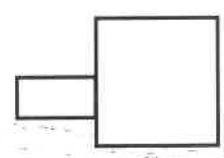
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
 (宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和2年7月9日

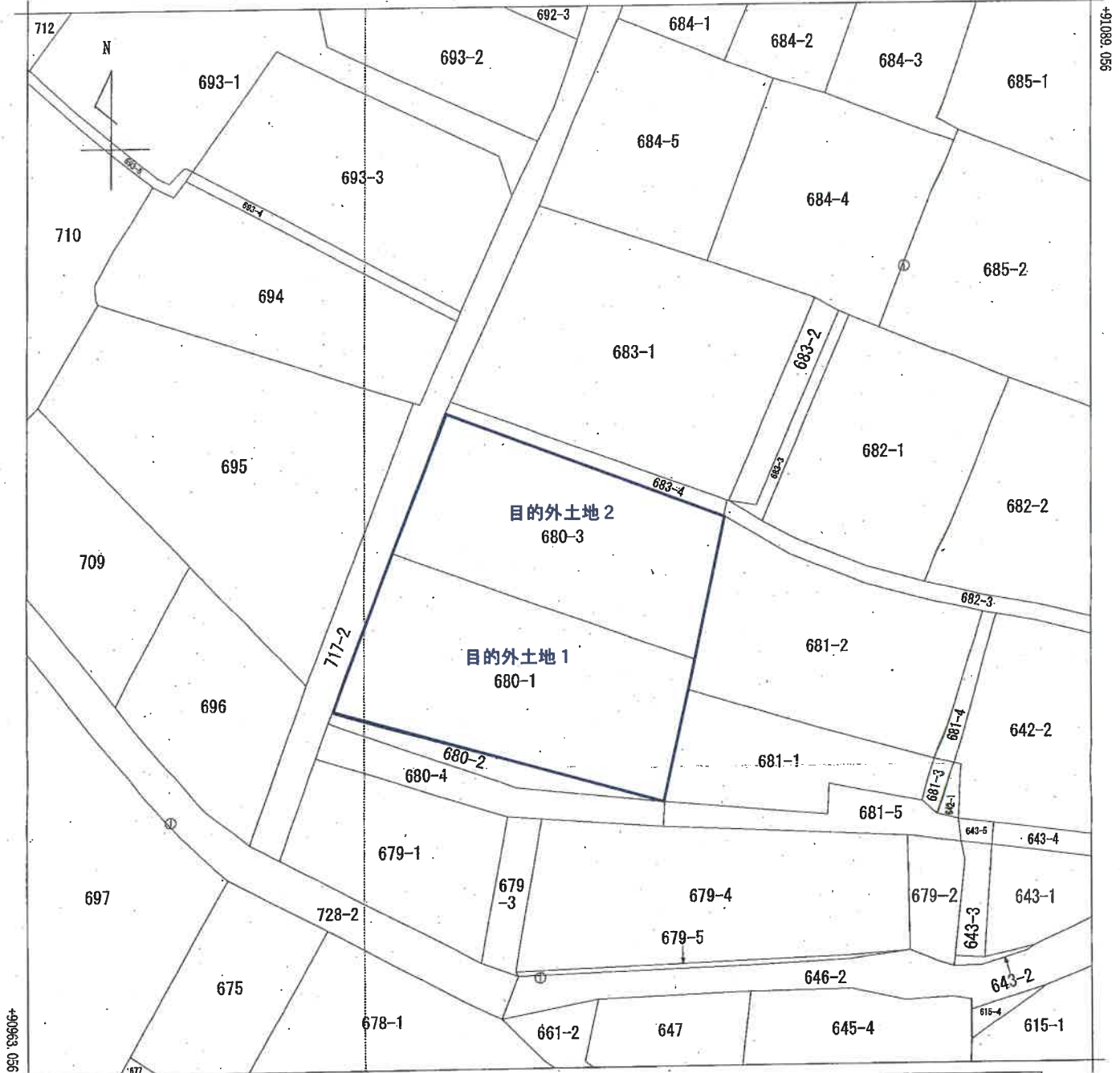
宇都宮地方務局

登記官

整理番号：H19503-4
 (1/1)



(座標値種別：図上)



+11468.142 (座標値種別：図上測定)
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
沢

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請 求 部 分	所 在	矢板市沢字生袋					地 番	680番3		
出 力 尺 寸	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					備 付 年 月 日 (原図)	平成10年11月13日		補 記 事 項		

建物図面写
物件 1

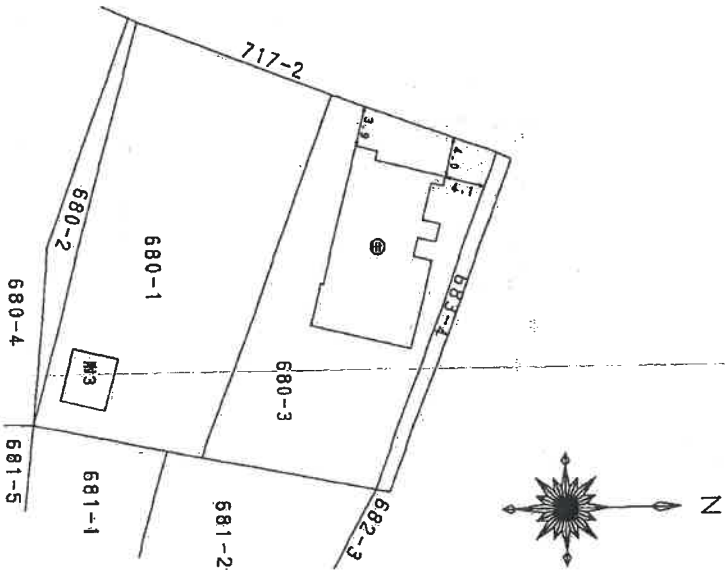
登記年月日：平成11年9月3日
（宇都宮地方法律局大田支店管轄）
宇都宮地方法律局
登記官

登記年月日：平成11年9月3日

4051729
各階平面図

家屋番号	680-3
建物の所在	矢板市沢字生袋680番地3.680番地1

建物図面
各階平面図



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作製者

縮尺

1/1

申請人

縮尺

1/500

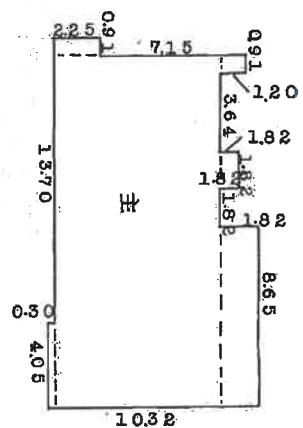
平成11年9月3日登記

登記年月日：平成11年9月3日

4051730
各階平面図

家屋番号	680~3	建物図面 階平面図	建築各階
建物の所在	矢板市沢字生袋6番80~3		

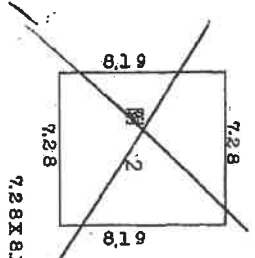
删除文件



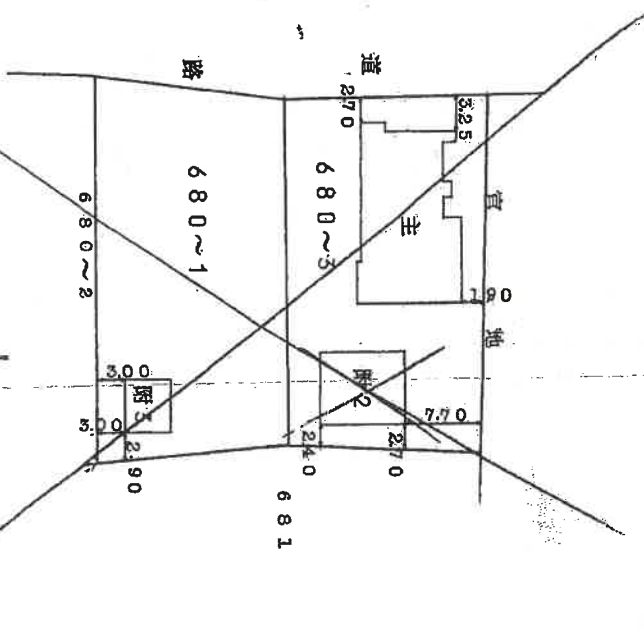
16.84X8.20=138.088
2.25X0.91=2.0475
1.20X0.91=1.092
1.82X0.91=1.6562
8.65X1.82=15.743
4.05X0.30=1.215
合計159.8417

159.84 LIT

1階2階同型

~~7.28X81.9=596232~~
$$\frac{59.62}{\text{m}^2}$$

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(附錄)

(五) 調查 (12)

作者

3年6月4日作製

天
／
／
／
／

中
國
人

100

2	3
---	---

1

2

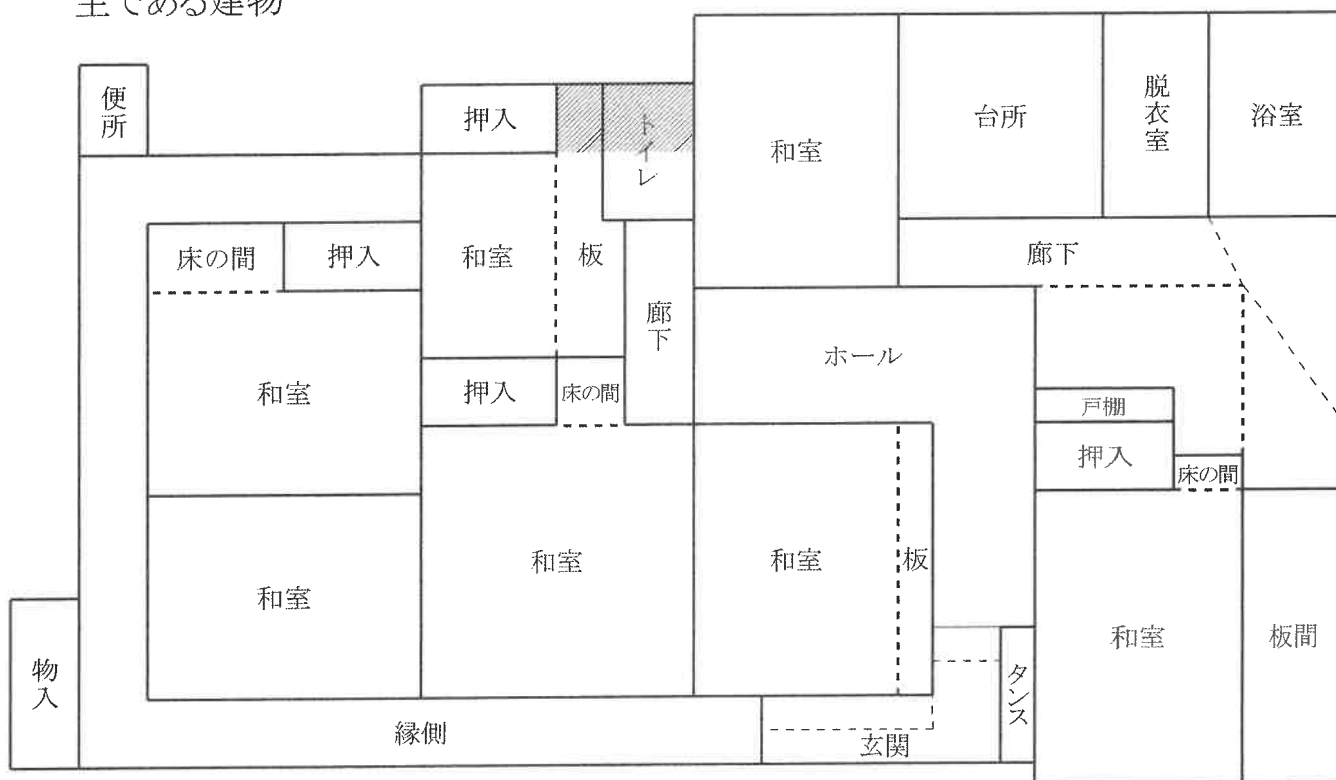
5871年9月2日登記

整理番号：H19504-1

(2/2)

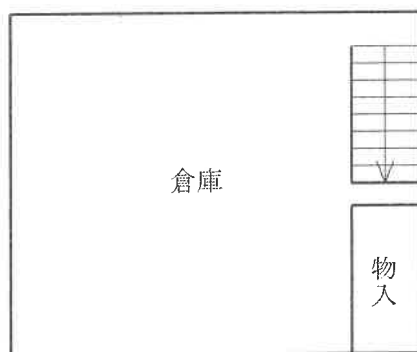
間 取 図

主である建物

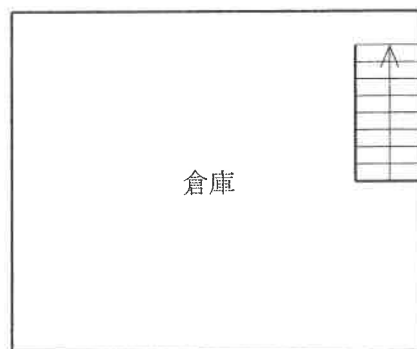


附属建物 符号3

1 階



2 階



(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。
 は、増築部分のおおよその範囲である。