

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	9,830,000 7,864,000	一括	1,966,000	142,735	40,559
1	137,000				
2	242,000				
3	4,786,000				
4	3,938,000				
5	206,000				
6	436,000				
7	85,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 大田原市若草二丁目
地 番 1086 番 4
地 目 宅地
地 積 462.29 平方メートル
(現況)
地 目 山林
- 2 所 在 大田原市若草二丁目
地 番 1086 番 5
地 目 山林
地 積 820 平方メートル
- 3 所 在 大田原市若草二丁目
地 番 1086 番 6
地 目 宅地
地 積 2749.10 平方メートル
- 4 所 在 大田原市若草二丁目
地 番 1087 番 1
地 目 宅地
地 積 2220.59 平方メートル
- 5 所 在 大田原市若草二丁目
地 番 1087 番 2

物 件 目 録

	地 目	山林
	地 積	710平方メートル
6	所 在	大田原市若草二丁目
	地 番	1086番1
	地 目	山林
	地 積	1474平方メートル
7	所 在	大田原市若草二丁目
	地 番	1086番3
	地 目	宅地
	地 積	287.51平方メートル
	(現況)	
	地 目	山林

物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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3】

賃借権

別紙賃借権目録1記載のとおり

【物件番号4】

賃借権

別紙賃借権目録2記載とおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙売却対象外建物目録ハ(3)記載の建物の敷地部分をGが占有している。

同人の同目録ハ(3)記載の建物敷地部分の賃借権は、対抗要件を有していない。

本件土地上に同人所有の同目録ハ(3)記載の建物が存在する。

【物件番号4】

別紙売却対象外建物目録ト記載の建物の敷地部分をDが占有している。

同人の同目録ト記載の建物敷地部分の賃借権は、対抗要件を有していない。

本件土地上に同人所有の同目録ト記載の建物が存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号は下記のとおり)の登記が存在する。

記

家屋番号 若草二丁目 乙900番7, 同番9, 同番10, 同番15,

同番34, 同番37, 同番47

《 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 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1086番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 462.29平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |
| 2 | 所 | 在 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1086番5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 820平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1086番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2749.10平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1087番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2220.59平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1087番2 |

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 710平方メートル

6 所 在 大田原市若草二丁目

地 番 1086番1

地 目 山林

地 積 1474平方メートル

7 所 在 大田原市若草二丁目

地 番 1086番3

地 目 宅地

地 積 287.51平方メートル

(現況)

地 目 山林

賃借権目録 1

(物件3)

※表中の符号イ～ト、番号(1)～(4)は、別紙売却対象外建物目録記載の符号・番号を示す。

範囲	賃借人	期限	借 賃	借賃 前払	敷金	特約	備 考
イ 敷地 部分	B	不明	年額 30,000円	なし	不明	不明	本件土地上にB所有の売却 対象外の建物イ（ただし、 登記名義人C）が存在す る。
ロ(1) 敷地 部分	D	不明	年額 30,000円 ただし、ロ(1)、ヘ (1)・(2)、トの建物 敷地部分の合計額	なし	不明	不明	本件土地上にD所有の売却 対象外の建物ロ(1)が存在す る。
ロ(2) 敷地 部分	E	不明	不明	なし	不明	不明	本件土地上にE所有の売却 対象外の建物ロ(2)が存在す る。
ロ(3) ロ(4) 敷地 部分	F	不明	年額 8,000円 (1棟あたり4, 000円)	なし	不明	不明	本件土地上にF所有の売却 対象外の建物ロ(3)及び(4)が 存在する。
ハ(1) ハ(2) 敷地 部分	G	不明	年額 18,000円	なし	不明	不明	本件土地上にG所有の売却 対象外の建物ハ(1)及び(2) (ただし、いずれも登記名 義人H)が存在する。

賃借権目録 2

(物件4)

※表中の符号イ～ト、番号(1)～(4)は、別紙売却対象外建物目録記載の符号・番号を示す。

範囲	賃借人	期限	借 賃	借賃 前払	敷金	特約	備 考
ニ(1) 敷地 部分	I	不明	不明	なし	不明	不明	本件土地に I 所有の売却 対象外の建物ニ(1)が存在す る。
ニ(2) 敷地 部分	J	不明	年額 4,000円	なし	不明	不明	本件土地に J 所有 (た だし、登記名義人 K) の売却 対象外の建物ニ(2)が存在す る。
ニ(3) 敷地 部分	L	不明	年額 2,000円	なし	不明	不明	本件土地に L 所有 (た だし、登記名義人 M) の売却 対象外の建物ニ(3)が存在す る。
ニ(4) 敷地 部分	N	不明	年額 3,000円	なし	不明	不明	本件土地に N 所有 (た だし、登記名義人 O) の売却 対象外の建物ニ(4)が存在す る。
ホ(1) 敷地 部分	P	不明	不明	なし	不明	不明	本件土地に P 所有の売却 対象外の建物ホ(1)が存在す る。
ホ(2) ホ(3) 敷地 部分	Q	不明	不明	なし	不明	不明	本件土地に Q 所有 (た だし、ホ(2)の登記名義人 R, ホ(3)の登記名義人 S) の売 却対象外の建物ホ(2)が存在 する。
ホ(4) 敷地 部分	T	不明	年額 4,000円	なし	不明	不明	本件土地に T 所有 (た だし、登記名義人 U) の売却 対象外の建物ホ(4)が存在す る。
へ(1) へ(2) 敷地 部分	D	不明	年額 30,000円 ただし、ロ(1)、へ (1)・(2)、トの建物 敷地部分の合計額	なし	不明	不明	本件土地に D 所有 (た だし、へ(2)の登記名義人 W) の売却対象外の建物へ(1)及 び(2)が存在する。

売 却 対 象 外 建 物 目 録

イ (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1086 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 51
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 41.32 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建
床 面 積 約 64.93 平方メートル

ロ(1) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1086 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 38
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建
床 面 積 ロ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約 156.70 平方メートル

売却対象外建物目録

ロ(2) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1086 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 53
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建
床 面 積 ロ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約 156.70 平方メートル

ロ(3) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1086 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 16
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建
床 面 積 ロ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約 156.70 平方メートル

売却対象外建物目録

ロ(4) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1086 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 52
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建
床 面 積 ロ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約 156.70 平方メートル

ハ(1) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1086 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 103.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 35
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建
床 面 積 ハ(1), (2), (3)の建物一体で,
約 113.72 平方メートル

売却対象外建物目録

ハ(2) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1086 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 103.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 36
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建
床 面 積 ハ(1), (2), (3)の建物一体で,
約 113.72 平方メートル

ハ(3) 所 在 大田原市若草二丁目 1086 番地 6

家屋 番号 なし (未登記)
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建
床 面 積 ハ(1), (2), (3)の建物一体で,
約 113.72 平方メートル

(課税上の床面積・46.28 平方メートル)

売却対象外建物目録

ニ(1) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目1087番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙900番23
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建
床 面 積 ニ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約186.12平方メートル

ニ(2) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目1087番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙900番22
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建
床 面 積 ニ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約186.12平方メートル

売却対象外建物目録

ニ(3) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目1087番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙900番21
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建
床 面 積 ニ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約186.12平方メートル

ニ(4) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目1087番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙900番3
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建
床 面 積 ニ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約186.12平方メートル

売却対象外建物目録

ホ(1) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1087 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 26
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建
床 面 積 ホ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約 295.32 平方メートル

ホ(2) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1087 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 25
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建
床 面 積 ホ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約 295.32 平方メートル

売 却 対 象 外 建 物 目 録

ホ(3) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1087 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 24
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建
床 面 積 ホ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約 295.32 平方メートル

ホ(4) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1087 番地
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 4
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建
床 面 積 ホ(1), (2), (3), (4)の建物一体で,
約 295.32 平方メートル

売却対象外建物目録

へ(1) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1086 番地
(課税上所在地・大田原市若草二丁目 1087 番地 1)
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 46
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 20.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建
床 面 積 へ(1), (2)の建物一体で,
約 103.41 平方メートル

へ(2) (一棟の建物の表示)

所 在 大田原市若草二丁目 1087 番地
(課税上所在地・大田原市若草二丁目 1087 番地 1)
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 82.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若草二丁目乙 900 番 13
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 41.32 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建
床 面 積 へ(1), (2)の建物一体で,
約 103.41 平方メートル

売却対象外建物目録

ト	所 在	大田原市若草二丁目 1087 番地 1
	家屋 番号	なし (未登記)
	種 類	作業場
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建
	床 面 積	約 55.54 平方メートル

以 上

令和 6年(ケ)第 28号
物件番号1～7
令和 6年12月 6日受理
令和 7年 3月 17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 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 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1086番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 462.29平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1086番5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 820平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1086番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2749.10平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1087番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2220.59平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1087番2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 710平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1086番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1474平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 大田原市若草二丁目 |
| | 地 | 番 | 1086番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 287.51平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県大田原市若草二丁目1086番地 付近	
土地	物件1、2、6、7	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件1、2、6、7） ☐	
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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が、雑木が生立し、篠竹が密生する山林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、2、6、7は一体利用されている	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県大田原市若草二丁目1086番地 付近		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地 (物件3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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 ☒ 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	栃木県大田原市若草二丁目1087番地 付近			
土地	物件4			
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☒ 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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 〔 保管開始日 平成 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県大田原市若草二丁目1087番地 付近
土地	物件5
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件5） ☐
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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が、雑木が生立し、篠竹が密生する山林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	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物イ 敷地部分 ☐ 全部 ☒ 目的外建物ロの家屋番号乙900番38敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B ☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 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(☒ B(占有者)) ☐ 文書(☐) ☒ 陳述(☒ D(占有者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		昭和20年ころ 昭和19年ころ	
最初の	契約日	昭和20年ころ 昭和19年ころ	
	契約等 期間	昭和20年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし 昭和19年ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	契約等		
契約等	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		毎年 金30,000円 (毎年3月に当年分を支払う) ☐ 前払() ☐ 相殺() 毎年 金30,000円 (下記その他欄参照) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円 ☒ 不明 ☐ 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		☒ 目的外建物ロの家屋番号乙900番38及び目的外建物へ・目的外建物ト各敷地部分の賃料の合計額が30,000円	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物ロの家屋番号乙9 00番53敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ E	
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(☒ F (占有者)) ☐ 文書()	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		昭和20年ころ	
最初の	契約日	昭和20年ころ	
	契約等 期間	昭和20年ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	契約等		
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (不明) (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ 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 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物ハ 敷地部分	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ G	☐ 債務者 ☐
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 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(☒ G(占有者)) ☐ 文書()	☐ 陳述(()) ☐ 文書()
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		昭和20年ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	昭和20年ころ	年 月 日
	期間	昭和20年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 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	☐ 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	年 月 日から ☐ 平成 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	毎年 金18,000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		☒ 不明 ☐ 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			
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■目的外建物ニの家屋番号乙9 00番23敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ■I	
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() () ☐ 文書() ()	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		昭和20年ころ	
最初の契約等	契約日	昭和20年ころ	
	期間	昭和20年ころから ☐ 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	
	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 (不明) (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ 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 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物ニの家屋番号乙9 00番21敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ L	
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(■L(占有者)) ☐ 文書()	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		昭和20年ころ	
最初の	契約日	昭和20年ころ	
	契約等 期間	昭和20年ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	契約等		
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎年 金2,000円 (毎年3月15日限り、当年分を支払う) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☒ 平成23年ころ以降、賃料の支払いを滞 納している	
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	

(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 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物ホの家屋番号乙9 00番26敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ P	
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() ☐ 文書()	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		昭和20年ころ	
最初の	契約日	昭和20年ころ	
	契約等 期間	昭和20年ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	契約等		
契約等	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 (不明) (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☒ Qは、土地は借りているが、賃料の金額を把握していないため支払っていない旨を回答した	
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 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物ホの家屋番号乙900番4敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ T	
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(☒ V(占有者の妻)) ☐ 文書()	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		昭和20年ころ	
最初の	契約日	昭和20年ころ	
	契約等 期間	昭和20年ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	契約等		
契約等	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		毎年 金4,000円 (毎年3月15日限り、当年分を支払う) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☒ 目的外建物ロの家屋番号乙900番38及び目的外建物へ、目的外建物ト各敷地部分の賃料の合計額が30,000円	
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

(目的外建物用(複数))

目的外建物の概況 (物件 3 関係)		
イ	所 在	大田原市若草二丁目 1086番地
	家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 若草二丁目乙900番51
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況:木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建 (不動産登記簿上:木造杉皮葺平家建)
	床面積(概略)	現況:約64.93㎡ (不動産登記簿上:41.32㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☐ 現所有者 ☒ その他の者(C)
	その他の事項	
ロ (1)	所 在	大田原市若草二丁目 1086番地
	家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 若草二丁目乙900番38
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況:木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建 (不動産登記簿上:木造杉皮葺平家建)
	床面積(概略)	家屋番号若草二丁目乙900番38、乙900番53、乙900番16 乙900番52一体で 約156.70㎡ (不動産登記簿上:20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(D) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☒ 現所有者
	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

(目的外建物用(複数))

目的外建物の概況 (物件 3 関係)		
ロ (2)	所 在	大田原市若草二丁目 1086番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番53
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況: 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建 (不動産登記簿上: 木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番38、乙900番53、乙900番16 乙900番52一体で 約156.70㎡ (不動産登記簿上: 20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (E) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☒ 現所有者
その他の事項		
ロ (3)	所 在	大田原市若草二丁目 1086番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番16
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況: 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建 (不動産登記簿上: 木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番38、乙900番53、乙900番16 乙900番52一体で 約156.70㎡ (不動産登記簿上: 20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (F) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☒ 現所有者
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 3 関係)		
ロ (4)	所 在	大田原市若草二丁目 1086番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番52
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況：木造亜鉛メッキ鋼板瓦葺平家建 (不動産登記簿上：木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番38、乙900番53、乙900番16 乙900番52一体で 約156.70㎡ (不動産登記簿上：20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (F) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和2年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☒ 現所有者
その他の事項		
ハ (1)	所 在	大田原市若草二丁目 1086番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番35
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況：木造亜鉛メッキ鋼板瓦葺平家建 (不動産登記簿上：木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番35、乙900番36、未登記目的外建物① 一体で 約113.72㎡ (不動産登記簿上：20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (G) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (H)
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 3 関係)		
ハ (2)	所 在	大田原市若草二丁目 1086番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番36
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況：木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建 (不動産登記簿上：木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番35、乙900番36、未登記目的外建物① 一体で 約113.72㎡ (不動産登記簿上：20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (G) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和28年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (H)
そ の 他 の 事 項		
ハ (3)	所 在	大田原市若草二丁目 1086番地6
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記①) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番35、乙900番36、未登記目的外建物① 一体で 約113.72㎡ (税務課の課税床面積：46.28㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (G) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和51年ころ ☐ 不明
	登記名義人	
	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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)		
ニ (1)	所 在	大田原市若草二丁目 1087番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番23
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建 (不動産登記簿上：木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番23、乙900番22、乙900番21、乙900番3一体で 約186.12㎡ (不動産登記簿上：20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (I) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☒ 現所有者
その他の事項		
ニ (2)	所 在	大田原市若草二丁目 1087番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番22
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建 (不動産登記簿上：木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番23、乙900番22、乙900番21、乙900番3一体で 約186.12㎡ (不動産登記簿上：20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (J) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (K)
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)		
ニ (3)	所 在	大田原市若草二丁目 1087番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番21
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建 (不動産登記簿上：木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番23、乙900番22、乙900番21、乙900番3一体で 約186.12㎡ (不動産登記簿上：20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (L) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (M)
その他の事項		
ニ (4)	所 在	大田原市若草二丁目 1087番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番3
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建 (不動産登記簿上：木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番23、乙900番22、乙900番21、乙900番3一体で 約186.12㎡ (不動産登記簿上：20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (N) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (O)
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)		
ホ (1)	所 在	大田原市若草二丁目 1087番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番26
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建 (不動産登記簿上：木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番26、乙900番25、乙900番24、乙900番4一体で 約295.32㎡ (不動産登記簿上：20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (P) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☒ 現所有者
ホ (2)	そ の 他 の 事 項	
	所 在	大田原市若草二丁目 1087番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番25
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建 (不動産登記簿上：木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番26、乙900番25、乙900番24、乙900番4一体で 約295.32㎡ (不動産登記簿上：20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (Q) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
ホ (2)	登記名義人	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (R)
	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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)		
ホ (3)	所在地	大田原市若草二丁目 1087番地
	家屋番号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番24
	種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構造	現況: 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建 (不動産登記簿上: 木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番26、乙900番25、乙900番24、乙900番4一体で 約295.32㎡ (不動産登記簿上: 20.66㎡)
	所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (Q) ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (S)
その他の事項		
ホ (4)	所在地	大田原市若草二丁目 1087番地
	家屋番号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番4
	種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構造	現況: 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建 (不動産登記簿上: 木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番26、乙900番25、乙900番24、乙900番4一体で 約295.32㎡ (不動産登記簿上: 20.66㎡)
	所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (T) ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (U)
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)		
へ (1)	所 在	大田原市若草二丁目 1086番地 (税務課所在地は1087番地1)
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番46
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況: 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建 (不動産登記簿上: 木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番46、乙900番13一体で 約103.41㎡ (不動産登記簿上: 20.66㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☒ 現所有者
その他の事項		
へ (2)	所 在	大田原市若草二丁目 1086番地 (税務課所在地は1087番地1)
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 若草二丁目乙900番13
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	現況: 木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建 (不動産登記簿上: 木造杉皮葺平家建)
	床面積 (概略)	家屋番号若草二丁目乙900番46、乙900番13一体で 約103.41㎡ (不動産登記簿上: 41.32㎡)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D外1名) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和20年ころ ☐ 不明
	登記名義人	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (W)
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)		
ト	所 在	大田原市若草二丁目1087番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記②) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業場
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建
	床面積 (概略)	約55.54㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和38年ころ ☐ 不明
	登記名義人	
その他の事項		
	所 在	
	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	
	床面積 (概略)	
	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
	登記名義人	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (目的外建物イ所有者)	私は目的外建物イを所有していますが、その敷地部分は昭和20年ころから使用しています。現在、私は目的外建物イを資材置場として使用していますが、地代年額30,000円を毎年3月にその年の分としてAに支払っています。土地賃貸借契約の期間の定めはありません。私は契約書を見たことはありません。
■ D (目的外建物ロの家屋番号乙900番38、目的外建物へ、ト各所有者)	私は物件3、4の土地に目的外建物を数棟所有しています。土地を敷地として使用し始めたのは昭和19年ころです。現在、地代として年額30,000円をAに支払っています。土地賃貸借契約書は交わしていないと思います。Wは私の亡父です。
■ F (目的外建物ロの家屋番号乙900番16、乙900番52各所有者)	私は目的外建物ロの家屋番号乙900番16と家屋番号乙900番52の2棟を所有していますが、その敷地部分は昭和20年ころから使用しています。現在、私は目的外建物1棟につき地代年額4,000円の約定で年8,000円を、毎年8月にその年の分としてAに振り込んで支払っています。
■ G (目的外建物ハ所有者)	私は目的外建物ハを所有していますが、その敷地部分は私の亡父Hが昭和20年ころに借りたものです。現在、私は地代年額18,000円を振り込んで支払っています。
■ J (目的外建物ニの家屋番号乙900番22所有者)	私は目的外建物ニの家屋番号乙900番22を所有していますが、その敷地部分は昭和20年ころから使用しています。現在、私は地代年額4,000円を毎年3月末日までにその年の分としてAに支払っています。
■ L (目的外建物ニの家屋番号乙900番21所有者)	私は目的外建物ニの家屋番号乙900番21を所有していますが、その敷地部分は昭和20年ころから使用しています。現在、私は地代年額2,000円を毎年3月15日までにその年の分としてAに支払っています。
■ N (目的外建物ニの家屋番号乙900番3所有者)	私は目的外建物ニの家屋番号乙900番3を所有していますが、その敷地部分は昭和20年ころから使用しています。Oは私の妻の母親です。地代は年額3,000円と記憶しており、妻がAに振り込んで支払っていましたが、妻が平成23年に亡くなった後は支払っていません。当該建物は最近20年くらい使用していません。
■ Q (目的外建物ホの家屋番号乙900番24、乙900番25各所有者)	私は目的外建物ホの家屋番号乙900番24と家屋番号乙900番25の各建物を所有していますが、その敷地部分の地代額を把握していないので支払っていません。
■ V (目的外建物ホの家屋番号乙900番4所有者Tの妻)	私の夫Tは目的外建物ホの家屋番号乙900番4を所有していますが、その敷地部分は昭和20年ころから使用しています。現在、地代年額4,000円を毎年3月15日までにその年の分としてAに支払っています。

(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1～7の占有状況等を3～23枚目のとおり認めた。
- (2) 物件1、2、6、7は土地所有者が一体の雑木林の状態で占有し、物件3及び物件4はそれぞれ第三者が土地上に目的外建物を所有し宅地として使用している。目的外建物の多くは区分所有建物である。物件5は土地所有者が雑木林の状態で占有している。
- (3) 物件3、4の北西側に幅員約3.3～3.6mの舗装市道(若草204号線)が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。物件3の北東側及び物件4、5の南西側に幅員約2.6mの舗装市道(元町202号線)が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。物件1、2の東側に接面する道路も舗装市道(元町202号線)である。また物件4の北東側に幅員約2.6mの認定外未舗装道路が、物件4、5の南東側に幅員約1.2mの認定外未舗装道路がそれぞれ接面しているが、当該両道路はいずれも建築基準法上の道路に該当しない。物件6の北西側の認定外道路も建築基準法上の道路に該当しない。
- (4) 物件3、4の土地賃貸借関係について、当時の状況を知る人物から概略を聴取したところ、飛行機製造会社が社員の社宅として本件目的外建物の建築を建設会社に発注し、建設会社が建物を建築している最中に終戦になり、飛行機製造会社が引き上げてしまったため、建設会社が建築代金を飛行機製造会社から支払ってもらえなくなり、それで建物を建設会社の名義で保存登記をし、建物に居住していた飛行機製造会社の各社員に建物を売り渡して建築代金を回収したということである。そのため土地賃貸借契約の始期はいずれも昭和20年ころであり、当時は賃借人らが当番を決めて賃料を集金し、地主であるAに持って行ったということであり、賃料額については、Aの方から明確な金額の要求がなかったので、建物1個につき年額2,000円程度の地代額を賃借人側で決めて、その金額をAに支払ったということである。なお、賃貸借契約の期間の定めはなかったということである。

(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12月9日(月) 9:00-9:30	宇都宮地方法務局	物件1～7の土地の目的外建物の登記事項調査 登記のある建物の建物図面申請(すべて該当なしとの回答)
6年12月12日(木) 12:30-13:45	物件1～7所在地	物件調査、写真撮影 目的外建物の在宅者に土地の占有状況について面談調査
6年12月12日(木) 14:00-15:40	大田原市役所 税務課 道路課 建築指導課	間取図及び地番図各入手 目的外建物の家屋課税登録状況調査 家屋評価証明書入手 道路関係調査
6年12月12日(木) 15:50-17:00	物件8～15所在地	物件調査、外観写真撮影 在宅者に占有状況について面談調査 各戸に事務連絡文書投函
6年12月22日(日) 16:00-17:30	物件8～15所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影
6年12月24日(火) 10:00-11:30 12:00-12:50	物件8～15所在地 物件1～7所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影 目的外建物の在宅者に面談調査
6年12月26日(木) 11:40-12:10	株式会社三和住宅 大田原店	本件共同住宅の入居者の賃貸借契約書の写し入手
6年12月26日(木) 12:30-13:10	物件8～15所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影
7年1月6日(月) 14:30-15:30	物件8～15所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影
7年1月12日(日) 15:00-15:40	物件8～15所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影
7年1月14日(火) 10:00-12:00	物件8～15所在地	株式会社三和住宅が合鍵を保管している空室について 担当者立会のうえ室内立入調査、室内写真撮影 立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて物件11の202号室、物件15の202号室、物件15の203号室に立入調査、室内写真撮影、評価人同行
7年1月14日(火) 12:10-13:20	物件1～7所在地	目的外建物の在宅者に土地の占有状況について面談調査、写真撮影、評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

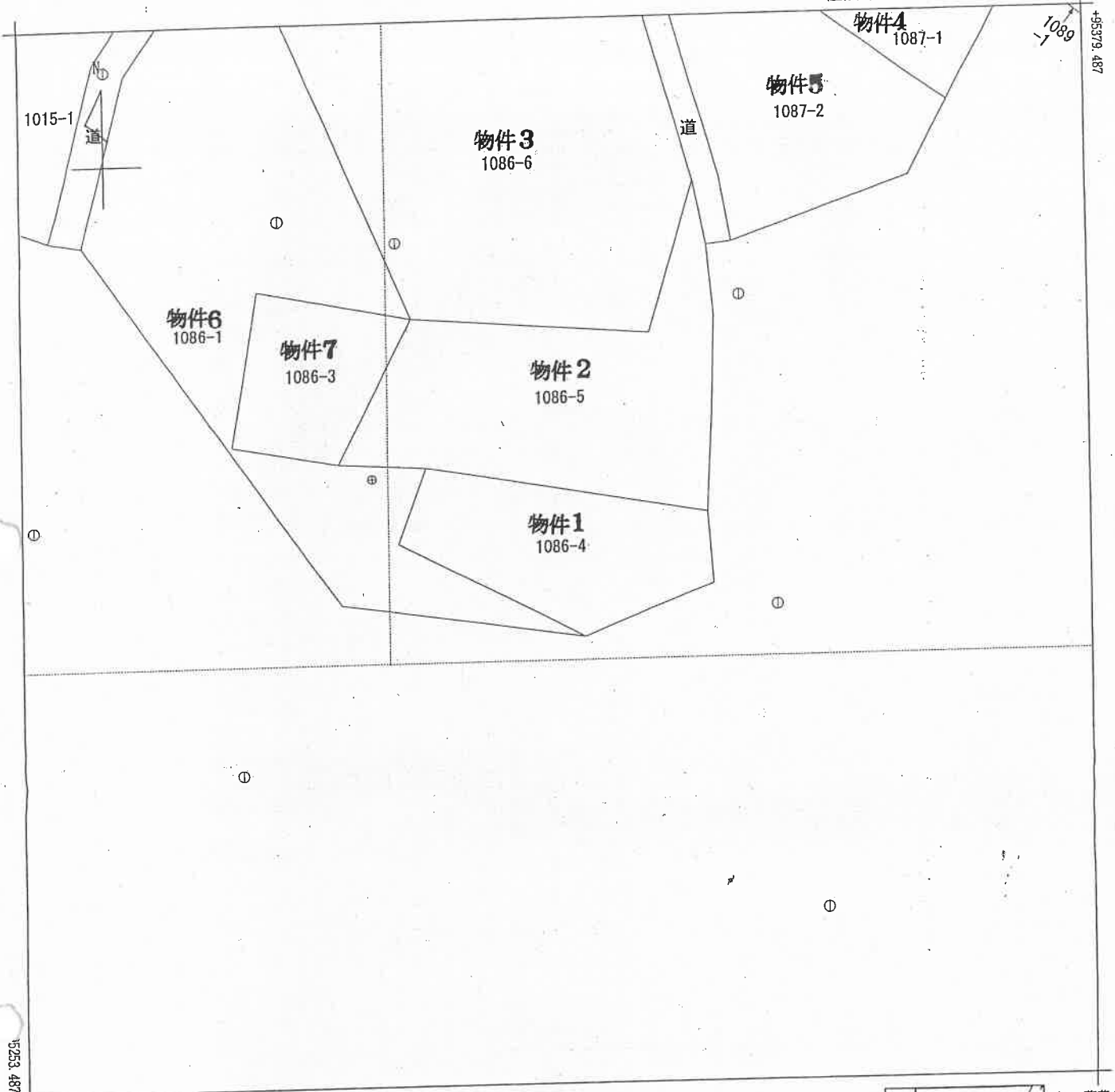
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月16日(木) 11:00-12:00	物件8～15所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影
7年1月16日(木) 13:00-13:40	大田原市中央1丁目	従前、物件1～7の土地上の目的外建物に居住していた関係者に当時の状況について面談調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠され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1月14日 物件11の202号室、物件15の202号室、物件15の203号室はいずれも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6年12月22日、令和7年1月12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

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(座標値種別：測量成果)

+18589.987



+18464.987 (座標値種別：測量成果)
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

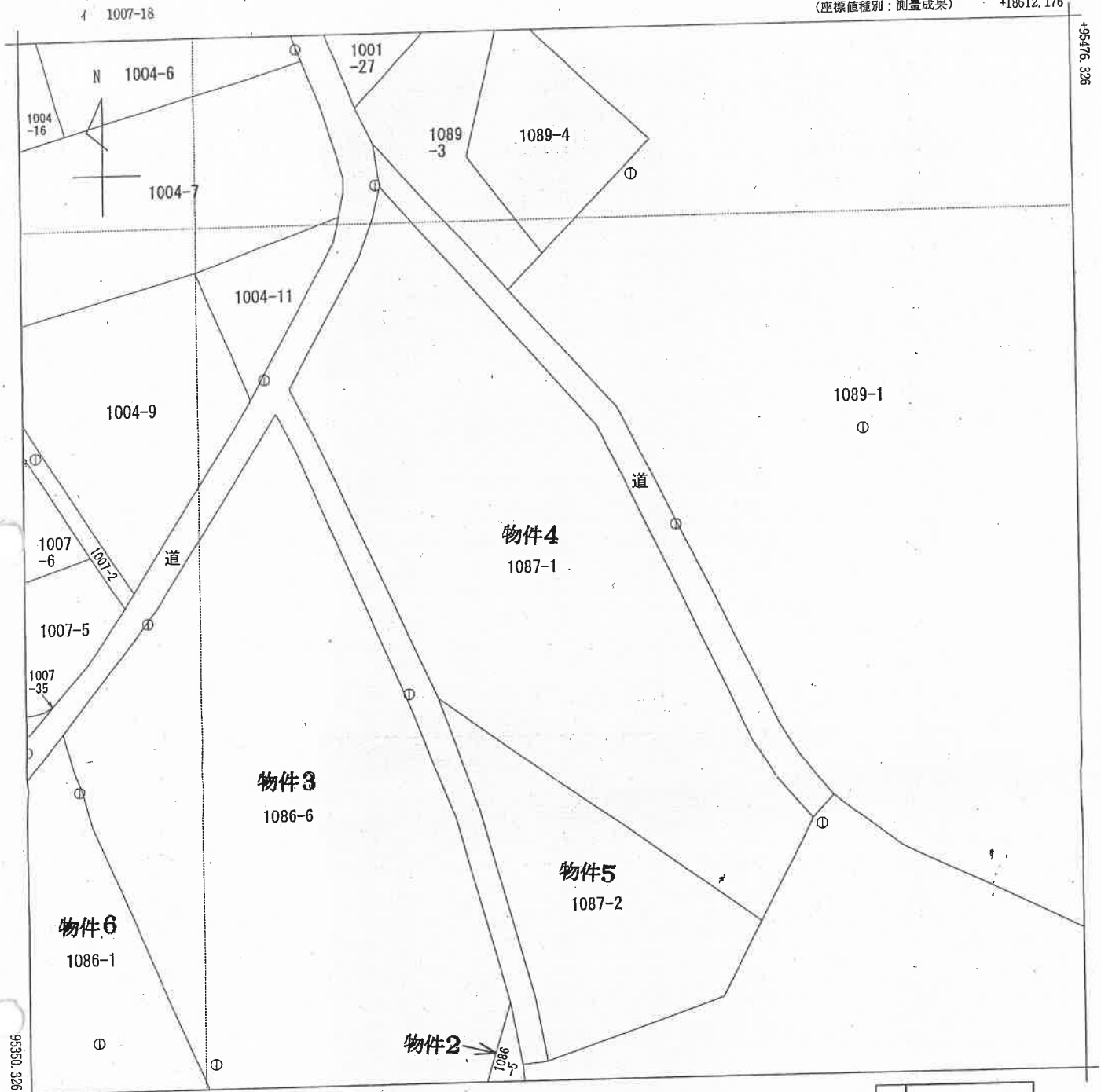


請求部	所在	大田原市若草二丁目				地番	1086番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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6年11月7日
宇都宮地方方法務局大田原支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)



+18487.176

(座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

若草2丁目

請求部	所在	大田原市若草二丁目				地番	1087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)			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。

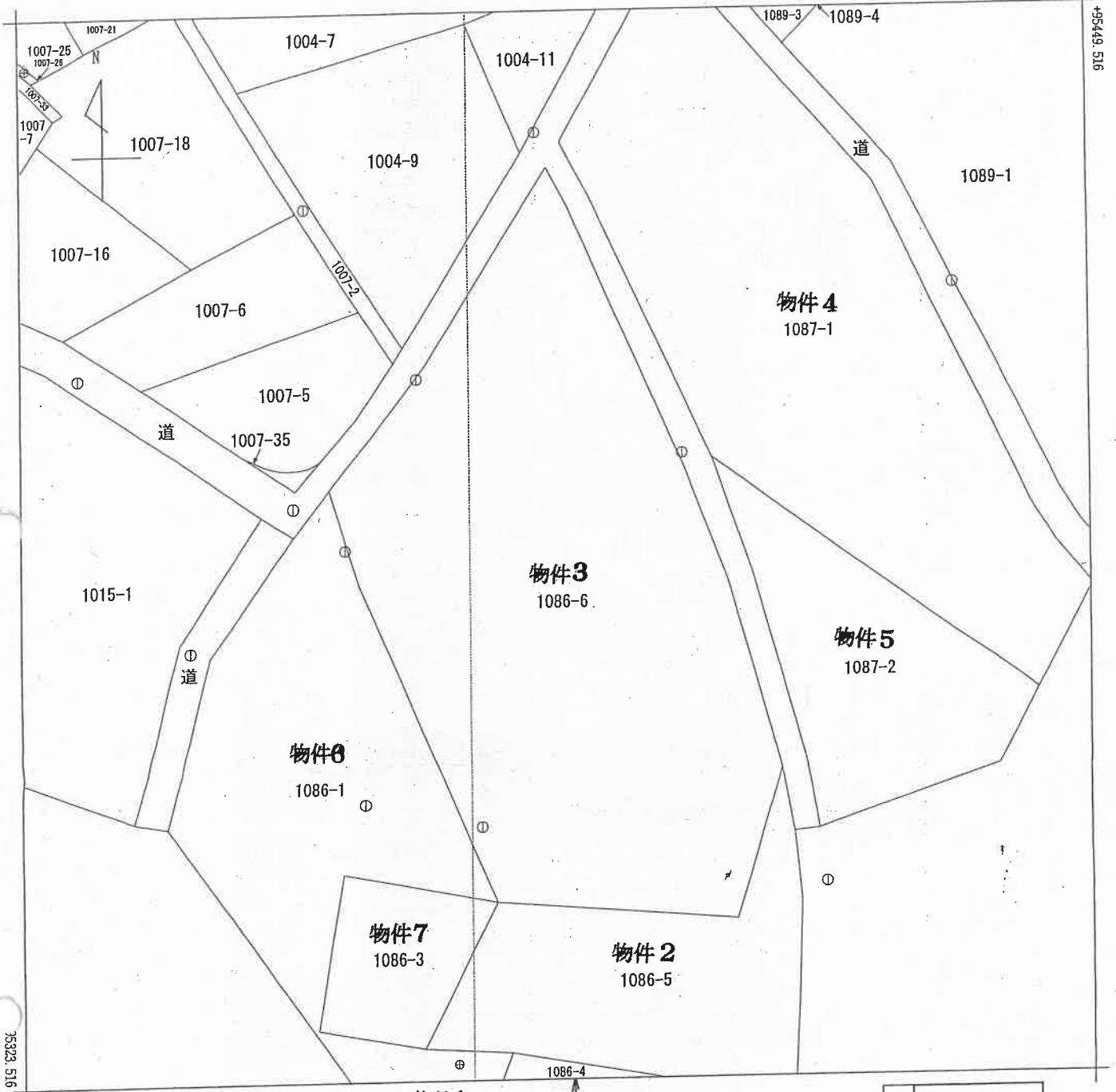
令和6年11月7日

宇都宮地方務局大田原支局

登記官

請求番号：17-1

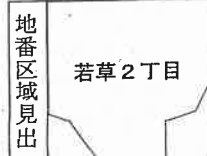
(1/1)



+18455.306 (座標値種別：測量成果)

物件1

(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。



請求部	所在	大田原市若草二丁目				地番	1086番6			
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)			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。

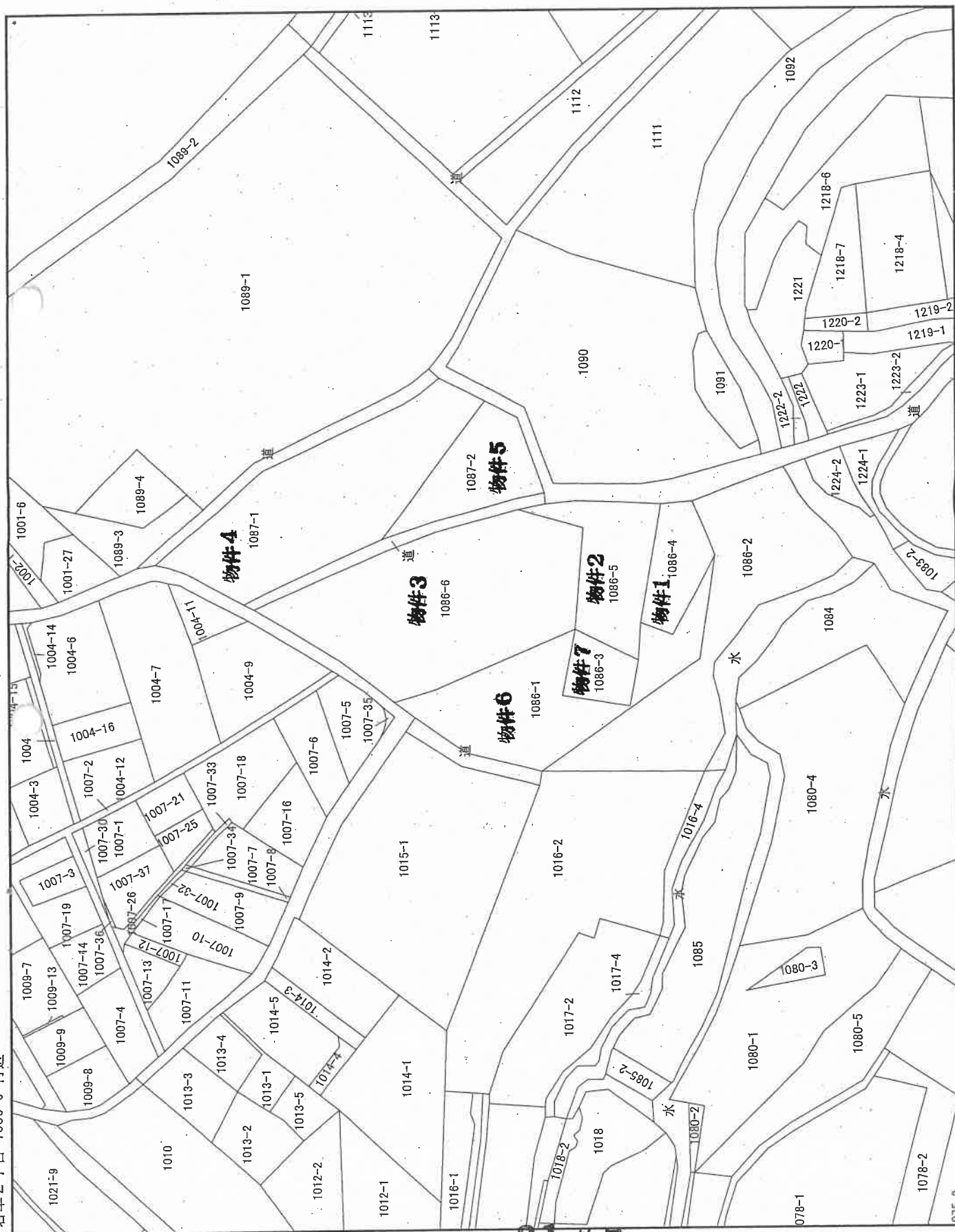
令和6年11月7日
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

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

行

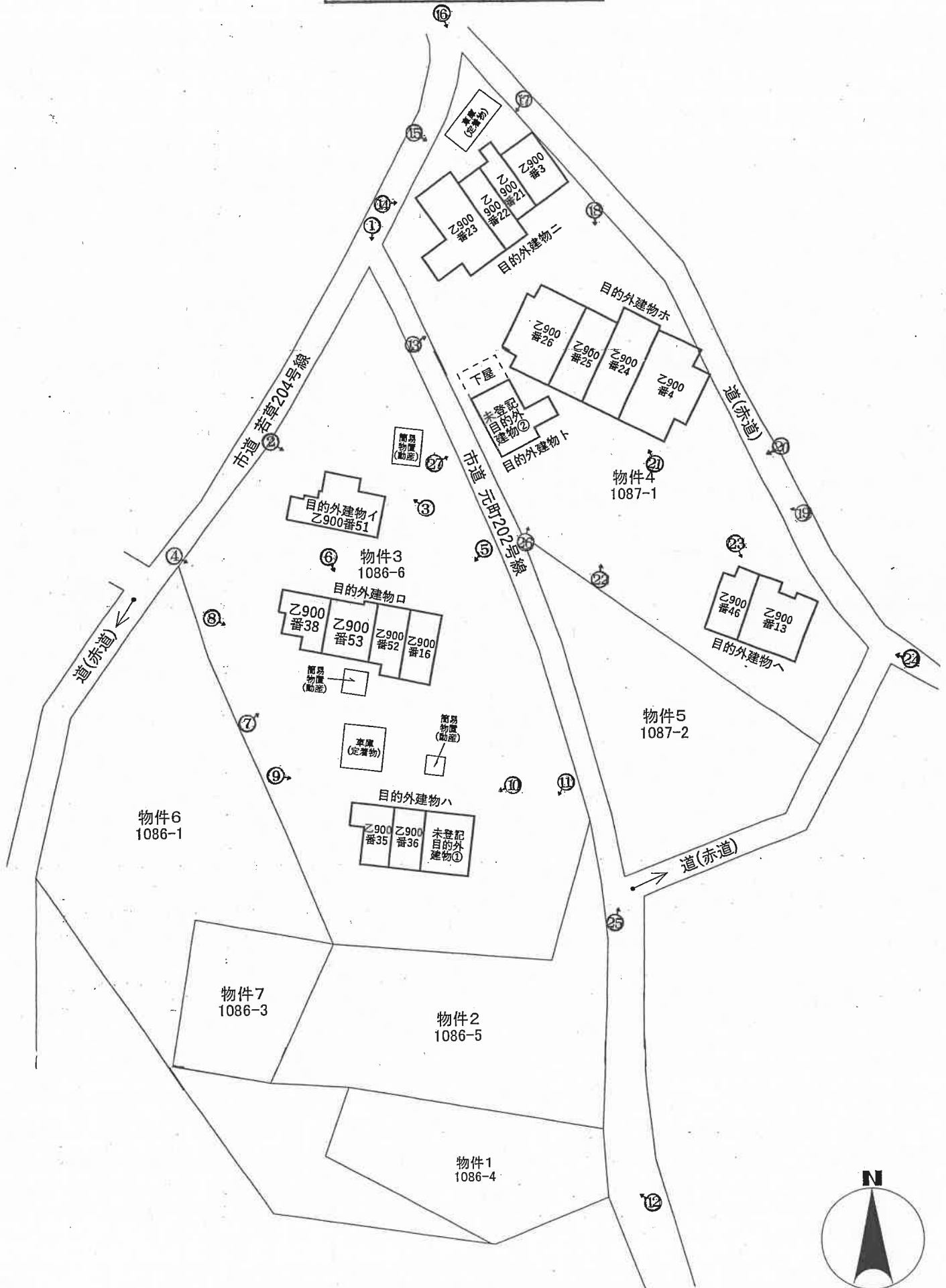


縮尺 1:1000

土地建物位置関係図

(物件1～7)

←○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。





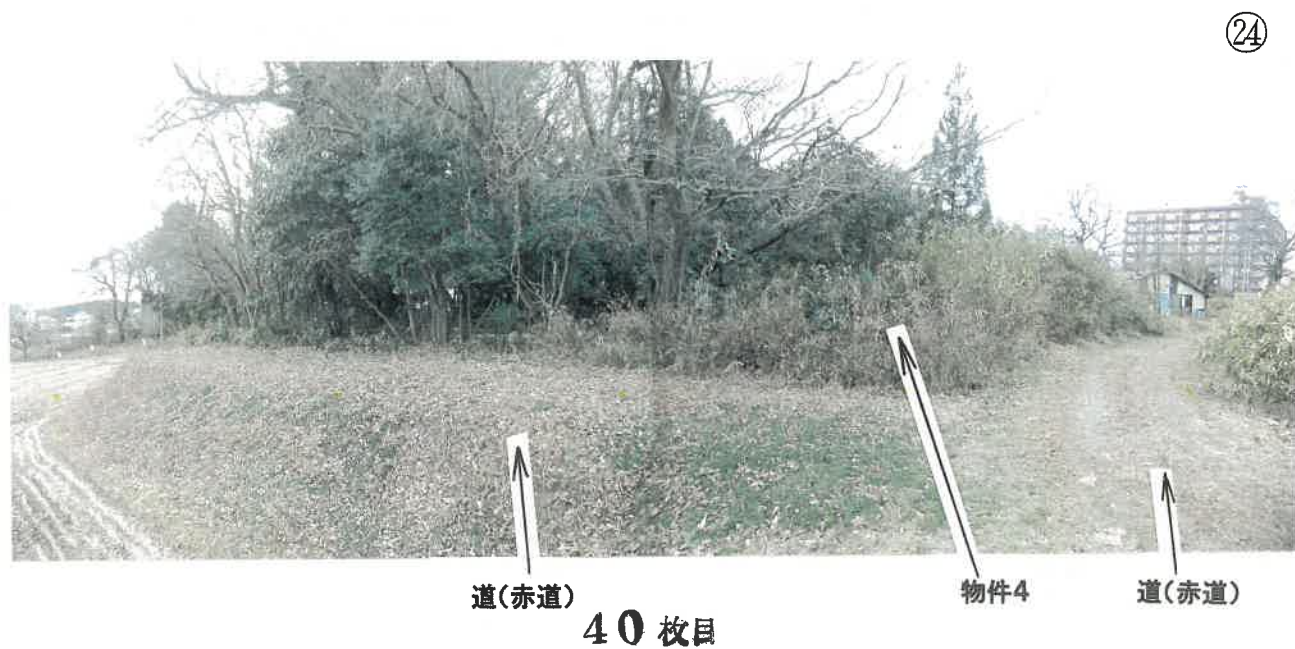




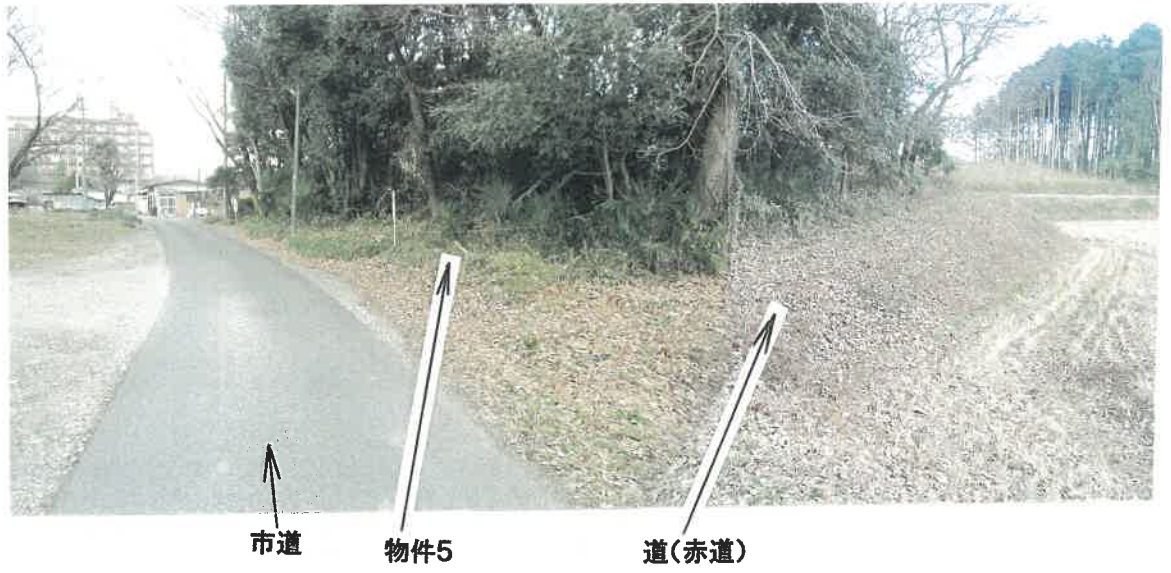








25



26



27





令和 6年（ケ）第 28号
（物件1～7）

令和 6年11月22日 受 命
令和 7年 1月14日 現地調査
令和 7年 1月28日 現地調査
令和 7年 3月27日 評 価
令和 7年 4月 4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 9, 830, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 137, 000円
物件2 (土地)	金 242, 000円
物件3 (土地)	金 4, 786, 000円
物件4 (土地)	金 3, 938, 000円
物件5 (土地)	金 206, 000円
物件6 (土地)	金 436, 000円
物件7 (土地)	金 85, 000円

- ① 一括価格は、物件1～7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3の内訳価格は目的外建物3棟と未登記目的外建物1棟のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は目的外建物3棟と未登記目的外建物1棟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 地目 地積 所有者	大田原市若草二丁目 1086番4 宅地 462.29m ² 亡A相続財産	山林
2	所在地 地目 地積 所有者	大田原市若草二丁目 1086番5 山林 820m ² 亡A相続財産	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所在地 地目 地積 所有者	大田原市若草二丁目 1086番6 宅地 2,749.10m ² 亡A相続財産	ほぼ登記簿記載と同じ
4	所在地 地目 地積 所有者	大田原市若草二丁目 1087番1 宅地 2,220.59m ² 亡A相続財産	ほぼ登記簿記載と同じ
5	所在地 地目 地積 所有者	大田原市若草二丁目 1087番2 山林 710m ² 亡A相続財産	ほぼ登記簿記載と同じ
6	所在地 地目 地積 所有者	大田原市若草二丁目 1086番1 山林 1,474m ² 亡A相続財産	ほぼ登記簿記載と同じ
7	所在地 地目 地積 所有者	大田原市若草二丁目 1086番3 宅地 287.51m ² 亡A相続財産	山林

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, 4, 5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、JR宇都宮線「西那須野」駅の南東方直線距離約5.6kmに所在している。バス便としては、南大通り沿いのバス停「あさひ橋」よりほぼ南方直線距離約400m地点に所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「市立若草中学校」の北側、農地や林地の中に一般住宅やアパート等が見られる地域である。	
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種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1、2、6、7の土地4筆は、一体となっている林地である。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、2、6、7の土地については、4筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約47m、奥行約74m、形状が不整形である。当該画地の地勢は、ほぼ平坦である。また、当該一体画地の標高は、約190mである。 物件1、2、6、7の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、二方路であることから利便性が若干優るが、形状が劣る。 物件3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46m、奥行約8～63m、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件3の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、角地であることから利便性が優るが、形状と規模が過大であることが劣る。 物件4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26m、奥行約5～48m、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件4の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、四方路であることからやや利便性が優るが、形状と規模が過大であることが劣る。 物件5の土地は、間口約45m、奥行約3～28.5m、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は平坦である。 物件5の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、形状が劣る。	

接面道路の状況	物件1、2、6、7の土地から成る一体画地は、東側を幅員約2.4mの舗装市道（建築基準法第42条第2項道路、元町202号線）に、北西側を幅員約3.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項道路、若草204号線）にそれぞれ等高に接面する二方路地である。 物件3の土地は、北西側を幅員約3.3～3.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項道路、若草204号線）に、北東側を幅員約2.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項道路、若草202号線）にそれぞれ等高に接面する角地である。 物件4の土地は、北西側を幅員約3.3～3.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項道路、若草204号線）に、南西側を幅員約2.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項道路、元町202号線）に、北東側を幅員約2.6mの未舗装道路（赤道）に、南東側を幅員約1.2mの未舗装道路（赤道）にそれぞれ等高に接面する四方路地である。 物件5の土地は、南西側を幅員約2.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項道路、元町202号線）に、ほぼ南側を幅員1.2mの未舗装道路（赤道）に等高に接面する角地である。なお、評価にあたっては、角地としての効用はないと判断した。
土地の利用状況等	物件1、2、6、7の土地は、雑木等が生育する混然一体となった平地林である。 物件3の土地は、目的外建物3棟と未登記目的外建物1棟〔イ…所在：大田原市若草二丁目1086番地、家屋番号：若草二丁目乙900番51、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、現況床面積：約64.93㎡、公簿上床面積：41.32㎡、所有者：B、建築時期：昭和20年頃、登記名義人：C、ロー(1)…大田原市若草二丁目1086番地、家屋番号：若草二丁目乙900番38、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4棟合棟状態）：約156.70㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者：D、建築時期：昭和20年頃、登記名義人：現所有者、ロー(2)…大田原市若草二丁目1086番地、家屋番号：若草二丁目乙900番53、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4棟合棟状態）：約156.70㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者：E、建築時期：昭和20年頃、登記名義人：現所有者、ロー(3)…大田原市若草二丁目1086番地、家屋番号：若草二丁目乙900番16、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4棟合棟状態）：約156.70㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者：F、建築時期：昭和20年頃、登記名義人：現所有者、ロー(4)…大田原市若草二丁目1086番地、家屋番号：若草二丁目乙900番52、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4棟合棟状態）：約156.70㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者：F、建築時期：昭和2年頃、登記名義人：現所有者、ハー(1)…大田原市若草二丁目1086番地、家屋番号：若草二丁目乙900番35、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（3棟合棟状態）：約113.72㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者：G、建築時期：昭和20年頃、登記名義人：H、ハー(2)…大田原市若草二丁目1086番地、家屋番号：若草二丁目乙9

土地の利用状況等

00番36、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（3棟合棟状態）：約113.72㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者：G、建築時期：昭和28年頃、登記名義人：H、ハー(3)…大田原市若草二丁目1086番地6、家屋番号：ない（未登記）、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺平家建、床面積（3棟合棟状態）：約113.72㎡、家屋評価証明書上床面積：46.28㎡、所有者：G、建築時期：昭和51年頃]の敷地として利用されている。目的外建物イは敷地の北側に、目的外建物ロは敷地の中央部分に、目的外建物ハは敷地の南側に建てられている。また、敷地の北東側に簡易物置（動産）が1個、目的外建物ロの南側に簡易物置（動産）が1個、目的外建物ハの北側に車庫（土地の定着物）が1基と簡易物置（動産）が1個存している。

調査日現在、物件3の土地所有者と目的外建物3棟及び未登記目的外建物1棟の所有者との間には、土地賃貸借契約が締結されている。契約の内容は、以下のとおりである。

[目的外建物イの敷地部分]

賃借人…B

占有開始時期…昭和20年頃

最初の契約日…昭和20年頃

最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし

賃料…年額30,000円（毎年3月に当年分支払う。）

一時金等の有無…不明

[目的外建物ロの家屋番号乙900番38の敷地部分]

賃借人…D

占有開始時期…昭和19年頃

最初の契約日…昭和19年頃

最初の契約期間…昭和19年頃から期間の定めなし

賃料…年額30,000円

一時金等の有無…不明

その他…家屋番号乙900番38及び目的外建物へ、目的外建物ト（未登記②）の各敷地部分の賃料との合計額として支払っている。

[目的外建物ロの家屋番号乙900番53の敷地部分]

賃借人…E

占有開始時期…昭和20年頃

最初の契約日…昭和20年頃

最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし

賃料…不明

一時金等の有無…不明

[目的外建物ロの家屋番号乙900番16及び900番52の各敷地部分]

賃借人…F

占有開始時期…昭和20年頃

最初の契約日…昭和20年頃

最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし

賃料…年額8,000円（1軒4,000円の2軒分、毎年8月に当年分支払う。）

一時金等の有無…不明

[目的外建物ハの敷地部分]

賃借人…G

占有開始時期…昭和20年頃

最初の契約日…昭和20年頃

最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし

土地の利用状況等

賃 料…年額18,000円

一時金等の有無…不明

物件4の土地は、目的外建物3棟と未登記目的外建物1棟〔ニ
 ー(1)…所在：大田原市若草二丁目1087番地、家屋番号：若
 草二丁目乙900番23、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼
 板波板葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4棟
 合棟状態）：約186.12㎡、公簿上床面積：20.66㎡、
 所有者：I、建築時期：昭和20年頃、登記名義人：現所有者、
 ニー(2)…所在：大田原市若草二丁目1087番地、家屋番号：
 若草二丁目乙900番22、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ
 鋼板波板葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4
 棟合棟状態）：約186.12㎡、公簿上床面積：20.66㎡、
 所有者：J、建築時期：昭和20年頃、登記名義人：K、ニー(3)
 …所在：大田原市若草二丁目1087番地、家屋番号：若草二丁
 目乙900番21、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板波板
 葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4棟合棟状
 態）：約186.12㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者
 ：L、建築時期：昭和20年頃、登記名義人：M、ニー(4)…所
 在：大田原市若草二丁目1087番地、家屋番号：若草二丁目乙
 900番3、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家
 建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4棟合棟状態）：
 約186.12㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者：N、建築
 時期：昭和20年頃、登記名義人：O、ホー(1)…所在：大
 田原市若草二丁目1087番地、家屋番号：若草二丁目乙900
 番26、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建、
 公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4棟合棟状態）：約2
 95.32㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者：P、建築
 時期：昭和20年頃、登記名義人：現所有者、ホー(2)…所在：
 大田原市若草二丁目1087番地、家屋番号：若草二丁目乙90
 0番25、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建、
 公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4棟合棟状態）：約2
 95.32㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者：Q、建築
 時期：昭和20年頃、登記名義人：R、ホー(3)…所在：大田原
 市若草二丁目1087番地、家屋番号：若草二丁目乙900番2
 4、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建、公簿
 上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（4棟合棟状態）：約295.
 32㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有者：Q、建築時期：
 昭和20年頃、登記名義人：S、ホー(4)…所在：大田原市若草
 二丁目1087番地、家屋番号：若草二丁目乙900番4、種類
 ：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建、公簿上構造：
 木造杉皮葺平家建、床面積（4棟合棟状態）：約295.32㎡、
 公簿上床面積：20.66㎡、所有者：T、建築時期：昭和20
 年頃、登記名義人：U、へー(1)…所在：大田原市若草二丁目1
 086番地、税務課所在地は1087番地1、家屋番号：若草二
 丁目乙900番46、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板波
 板葺平家建、公簿上構造：木造杉皮葺平家建、床面積（2棟合棟
 状態）：約103.41㎡、公簿上床面積：20.66㎡、所有
 者：D、建築時期：昭和20年頃、登記名義人：現所有者、へー
 (2)…所在：大田原市若草二丁目1086番地、税務課所在地は
 1087番地1、家屋番号：若草二丁目乙900番13、種類：
 居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板波板葺平家建、公簿上構造：木
 造杉皮葺平家建、床面積（2棟合棟状態）：約103.41㎡、
 公簿上床面積：41.32㎡、所有者：D外1名、建築時期：昭
 和20年頃、登記名義人：W、ト…所在：大田原市若草二丁目1
 087番地1、家屋番号：なし（未登記）、種類：作業場、構造

土地の利用状況等

：木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建、床面積：約55.54㎡、所有者：D、建築時期：昭和38年頃）の敷地として利用されている。目的外建物ニは敷地の北側に、目的外建物ホと未登記目的外建物②は中央部分に、目的外建物ヘは敷地の南側に建てられている。また、敷地の北端に車庫（土地の定着物）が1基存している。

調査日現在、物件4の土地所有者と目的外建物3棟及び未登記目的外建物1棟の所有者との間には、土地賃貸借契約が締結されている。契約の内容は、以下のとおりである。

[目的外建物ニの家屋番号乙900番23の敷地部分]

賃借人… I

占有開始時期…昭和20年頃

最初の契約日…昭和20年頃

最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし

賃 料…不明

一時金等の有無…不明

[目的外建物ニの家屋番号乙900番22の敷地部分]

賃借人… J

占有開始時期…昭和20年頃

最初の契約日…昭和20年頃

最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし

賃 料…毎年4,000円（毎年3月末日限り、当年分払い）

一時金等の有無…不明

[目的外建物ニの家屋番号乙900番21の敷地部分]

賃借人… L

占有開始時期…昭和20年頃

最初の契約日…昭和20年頃

最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし

賃 料…毎年2,000円（毎年3月15日限り、当年分払い）

一時金等の有無…不明

[目的外建物ニの家屋番号乙900番3の敷地部分]

賃借人… N

占有開始時期…昭和20年頃

最初の契約日…昭和20年頃

最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし

賃 料…毎年3,000円

一時金等の有無…不明

その他…平成23年頃から地代を滞納している。

[目的外建物ホの家屋番号乙900番26の敷地部分]

賃借人… P

占有開始時期…昭和20年頃

最初の契約日…昭和20年頃

最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし

賃 料…不明

一時金等の有無…不明

[目的外建物ホの家屋番号乙900番25、900番24の各敷地部分]

賃借人… Q

占有開始時期…昭和20年頃

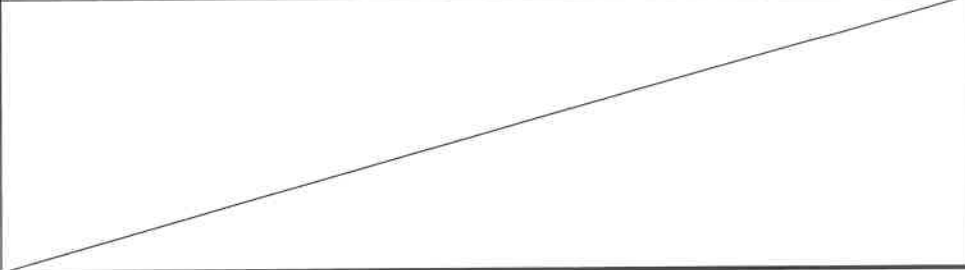
最初の契約日…昭和20年頃

最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし

賃 料…不明

一時金等の有無…不明

その他…土地は借りているが賃料の金額を把握していないた

土地の利用状況等	め支払っていない。 [目的外建物ホの家屋番号乙900番4の敷地部分] 賃借人…T 占有開始時期…昭和20年頃 最初の契約日…昭和20年頃 最初の契約期間…昭和20年頃から期間の定めなし 賃料…毎年4,000円（毎年3月15日限り、当年分を支払う。） 一時金等の有無…不明 [目的外建物へ、トの各敷地部分] 賃借人…D 占有開始時期…昭和19年頃 最初の契約日…昭和19年頃 最初の契約期間…昭和19年頃から期間の定めなし 賃料…年額30,000円 一時金等の有無…不明 その他…目的外建物ロの家屋番号乙900番38及び目的外建物へ、目的外建物ト（未登記②）の各敷地部分の賃料との合計額として支払っている。 物件5の土地は、雑木等が生育する平地林である。
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1～7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	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3, 4 (土地)

物件3、4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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	18,400	0.53	2,749.10	0.85	22,788,000
4	18,400	0.54	2,220.59	0.85	18,754,000

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)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/130 = 18,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+30

イ 個別格差：物件3 角地+3 形状▲10 規模過大▲40

物件4 四方路+4 形状▲10 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。

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。

② 物件1, 2, 5, 6, 7 (土地)

物件1、2、6、7の土地から成る一体画地の個別的要因を考慮し、土地価格を求めた。また、物件5の個別的要因を考慮し、土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	574	0.92	462.29	244,000
2	574	0.92	820	433,000
5	574	0.90	710	367,000
6	574	0.92	1,474	778,000
7	574	0.92	287.51	152,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(林)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $691\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/120 = 574\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+20

イ 個別格差：物件 1、2、6、7 二方路+2 形状▲10
物件 5 形状▲10

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。

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
3	22,788,000	0.40	賃借権	9,115,000
4	18,754,000	0.40	賃借権	7,502,000

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	244,000			0.80	0.700	137,000
2	433,000			0.80	0.700	242,000
3	22,788,000	-9,115,000		0.50	0.700	4,786,000
4	18,754,000	-7,502,000		0.50	0.700	3,938,000
5	367,000			0.80	0.700	206,000
6	778,000			0.80	0.700	436,000
7	152,000			0.80	0.700	85,000
一括価格（合計）						9,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1、2、5、6、7の土地は現況が山林であるため、市場が限定的かつ閉鎖的となることを考慮し、市場性修正率を0.80と査定した。
また、物件3、4の土地上は、相当古い貸家群の敷地として無秩序に利用されている現状を考慮し、市場修正率を0.50と査定した。

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 大田原(県)-2

所 在：大田原市元町1丁目786番5

「元町1-8-22」

地 目：宅地

価 格：23,900円/㎡

位 置：JR宇都宮線「西那須野」駅約5.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：363㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西6m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40%、
容積率60%）

地域の概要：中規模一般住宅を主体にアパート等が見られる住宅地域

2 地価調査価格 栃木(林)-3

所 在：大田原市羽田字長者平227番66

価 格 時 点：令和6年7月1日

価 格：691,000円/10a

地 積：7,229㎡

基準地の利用の現況：用材林地

周辺の利用の現況：標高250mの平坦地で、周囲に太陽光発電施設等がみら
れる林地地域

基準地からの搬出地点

迄の搬出方法及び距離：公道隣接

搬出地点の道路の状況：市道7.6m

最寄駅及び距離：那須塩原6km

最寄集落及び距離：羽田集落2km

公法上の規制：都市計画区分 非線引都市計画区域なし
森 林 法 地域森林計画対象民有林

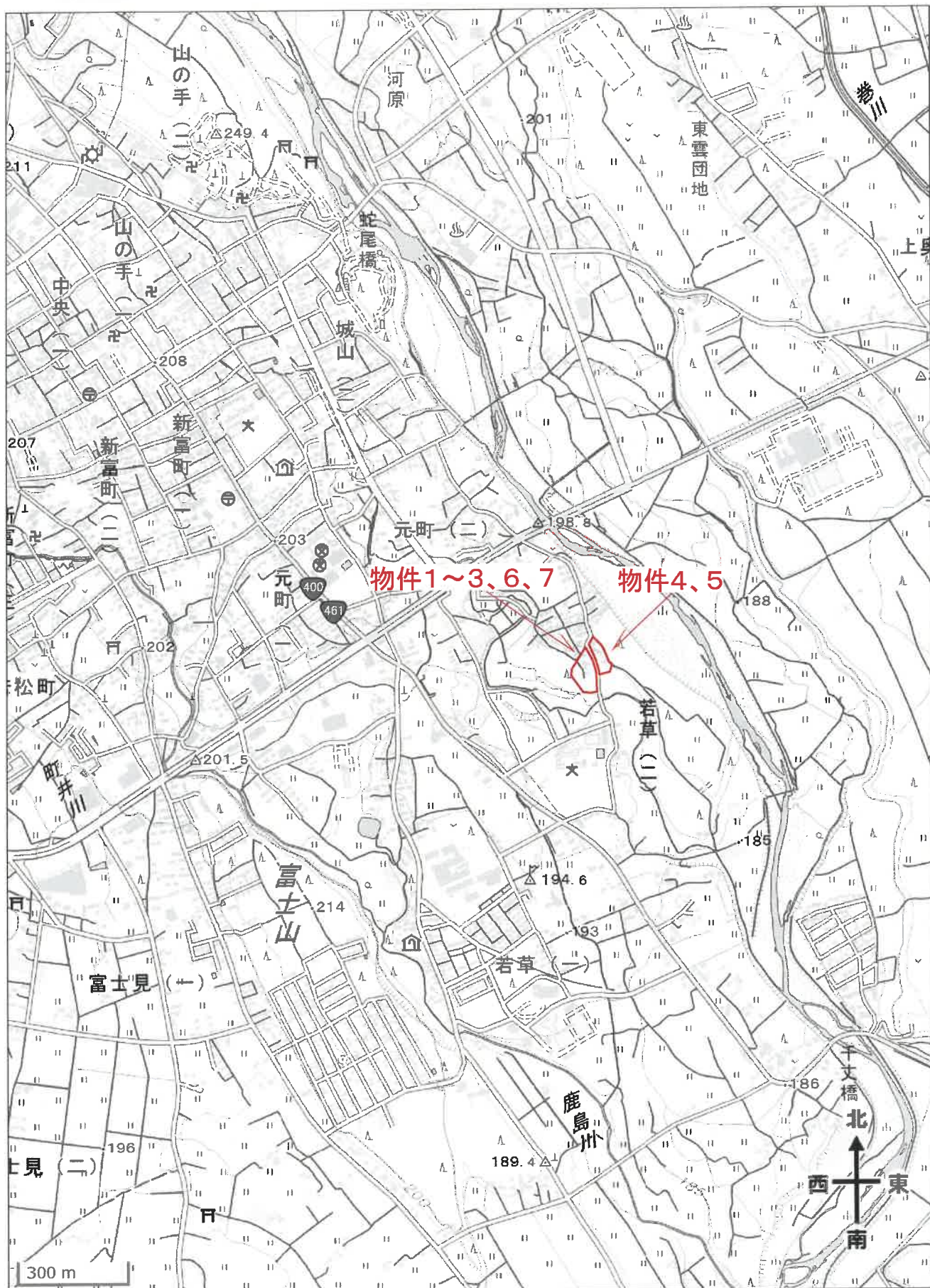
第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写

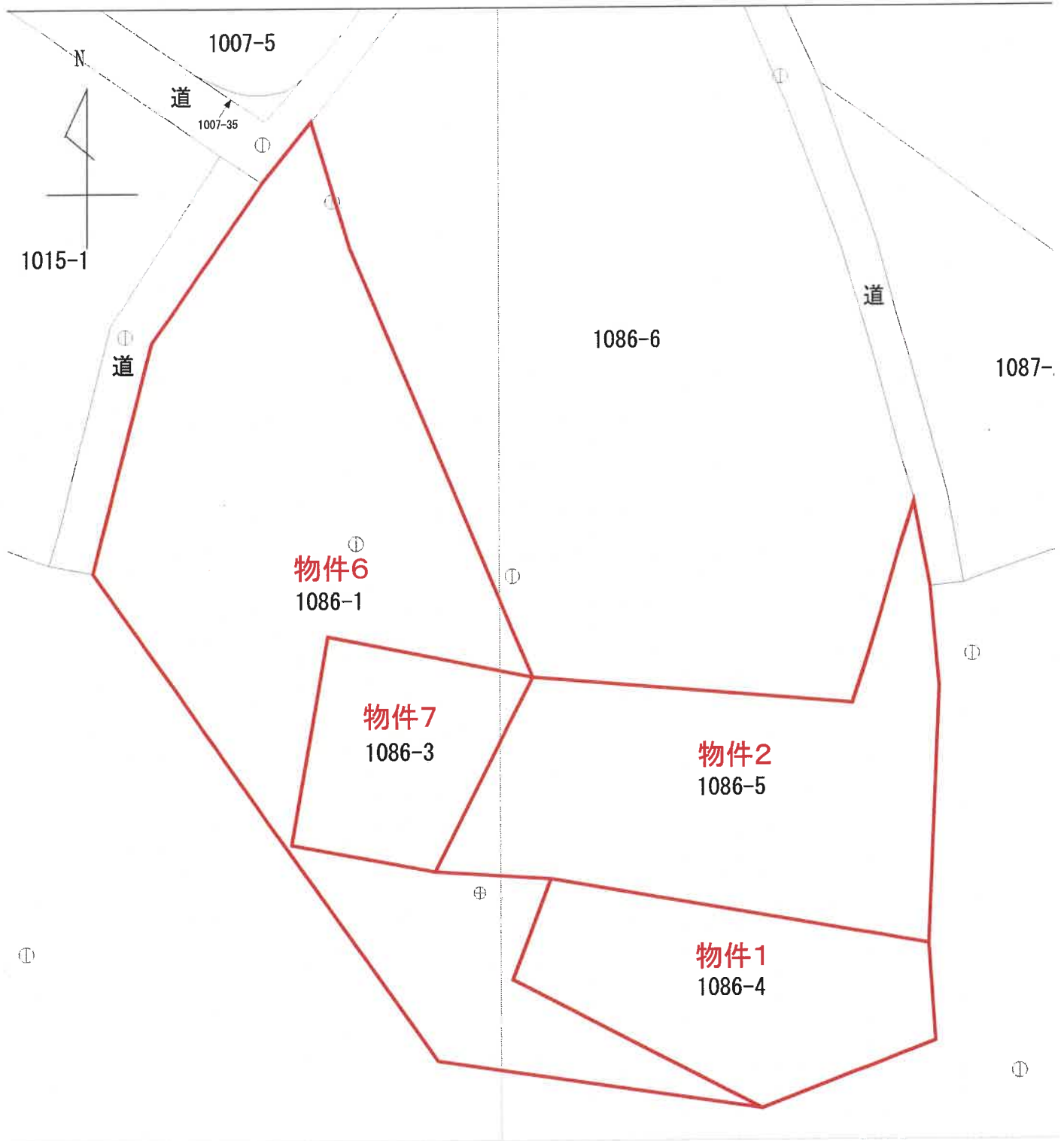
3 土地建物位置関係図

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

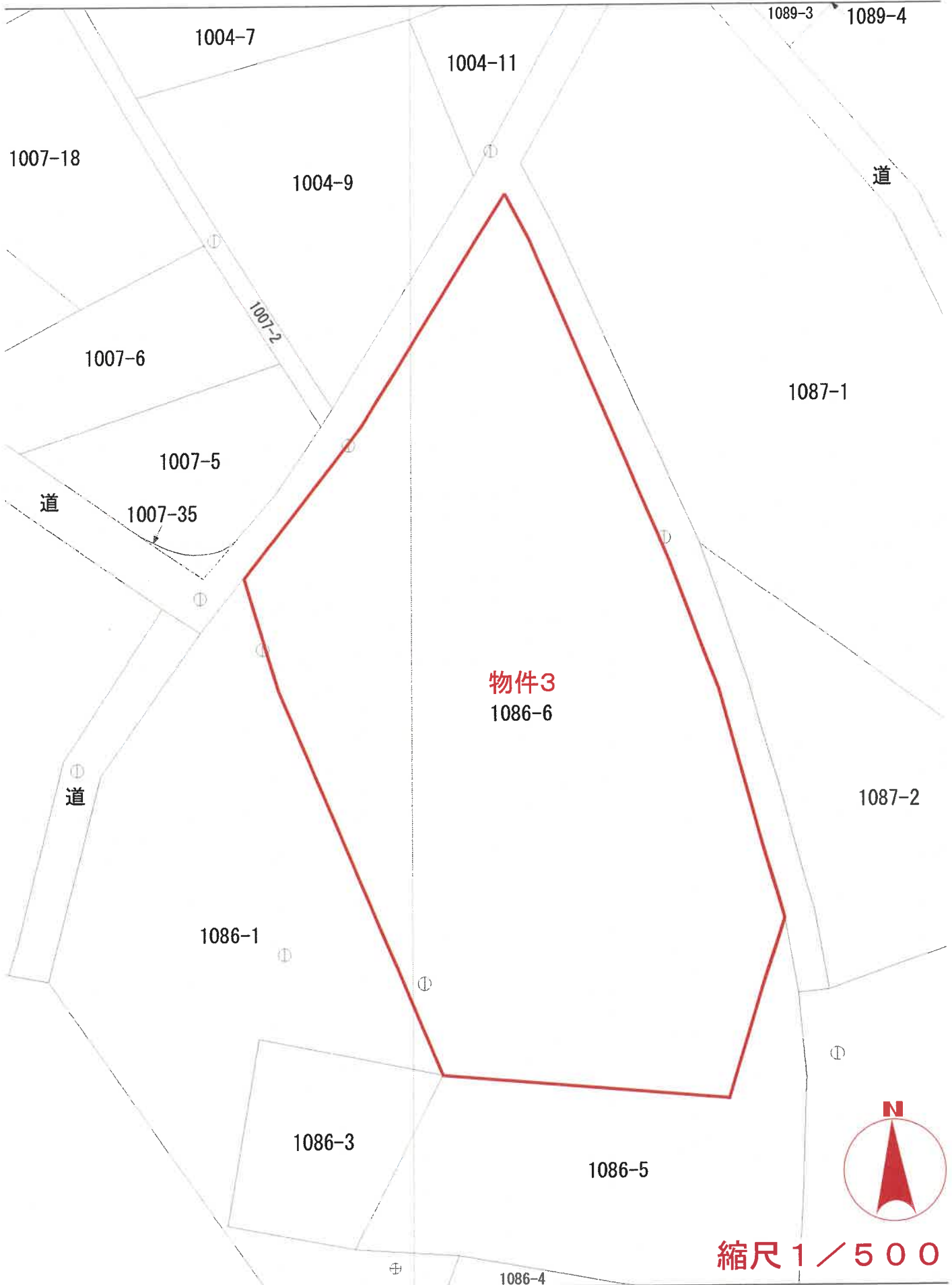
公 図 写

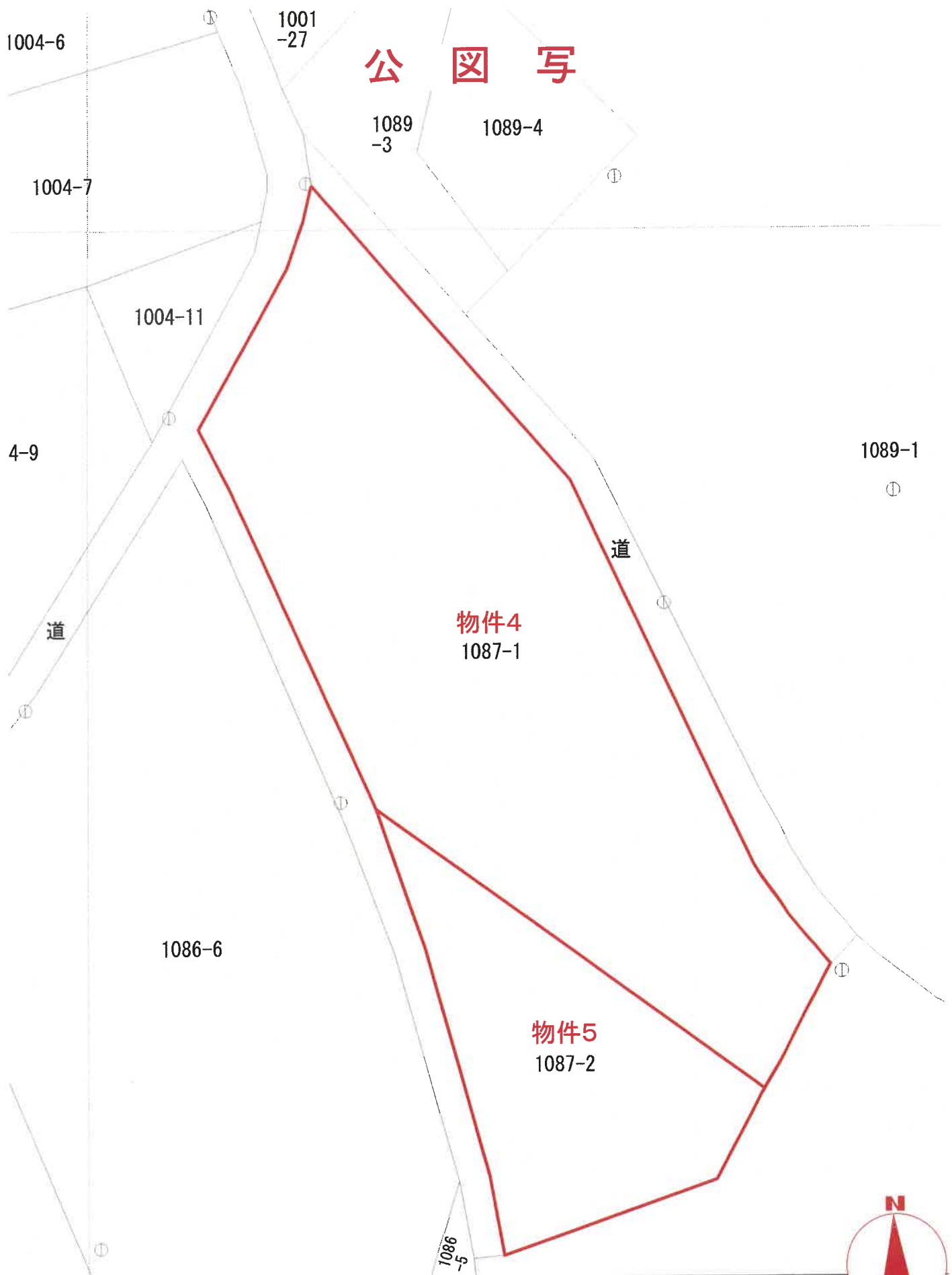


縮尺 1 / 5 0 0

公 図 写

(座標値種別 :





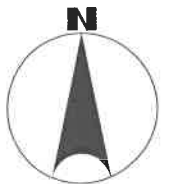
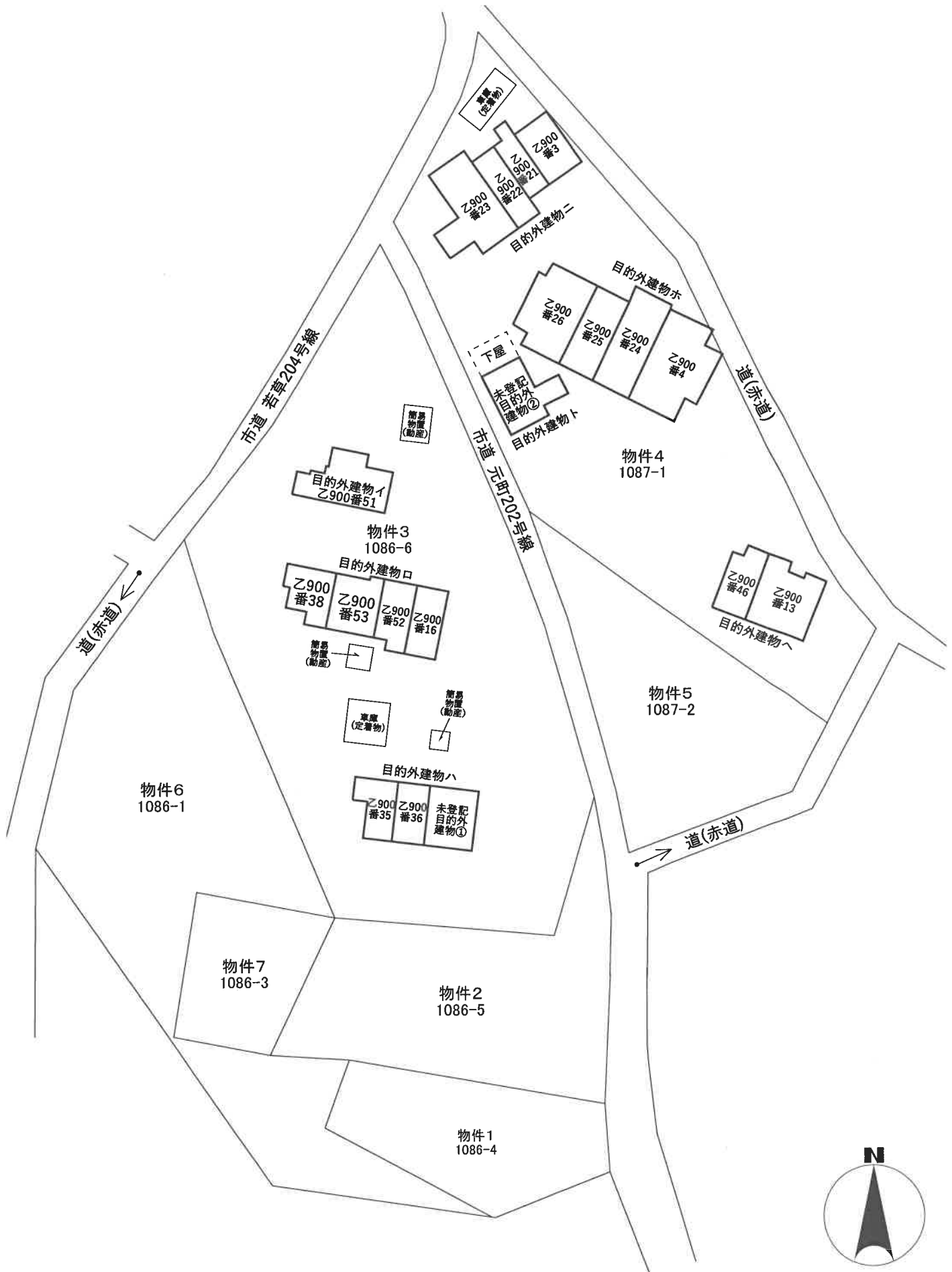
(座標値種別：測量成果)

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。

縮尺 1 / 500
| 域 |

土地建物位置関係図

(物件1～7)



(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。