

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 9月19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10月 9日 午前 8時30分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月23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11月12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10月24日 午前10時00分から 令和 7年10月28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 9月19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）
1～3	1,165,000 932,000	一括	233,000	99,755	0
1	130,000				
2	130,000				
3	905,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 那須塩原市青木字大輪地原

地 番 27 番 1912

地 目 宅地

地 積 198.57 平方メートル
- 2 所 在 那須塩原市青木字大輪地原

地 番 27 番 1918

地 目 宅地

地 積 198.57 平方メートル
- 3 所 在 那須塩原市青木字大輪地原 27 番地 1918、27 番地 1912

家屋 番号 27 番 1918

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 96.88 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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1～3】

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3】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 那須塩原市青木字大輪地原
 地 番 27番1912
 地 目 宅地
 地 積 198.57平方メートル
- 2 所 在 那須塩原市青木字大輪地原
 地 番 27番1918
 地 目 宅地
 地 積 198.57平方メートル
- 3 所 在 那須塩原市青木字大輪地原27番地1918、27番地1912
 家屋 番号 27番1918
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 96.88平方メートル
 2階 52.99平方メートル

令和 5年(ケ)第 38号
令和 5年11月16日受理
令和 6年 1月 26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 那須塩原市青木字大輪地原

地 番 27 番 1912

地 目 宅地

地 積 198.57 平方メートル
- 2 所 在 那須塩原市青木字大輪地原

地 番 27 番 1918

地 目 宅地

地 積 198.57 平方メートル
- 3 所 在 那須塩原市青木字大輪地原 27 番地 1918、27 番地 1912

家屋 番号 27 番 1918

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 96.88 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須塩原市青木27番地1918		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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	簡易物置（動産）あり		
建物	物件3		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「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

(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 ■1階部分	☐ 全部 ■2階部分
占有者		☐ 債務者 ■B	■債務者(所有者)A ☐
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(■A(債務者(所有者))) ☐ 文書(☐)	■陳述(■A(債務者(所有者))) ☐ 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		令和3年頃	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和3年頃	年 月 日
	期間	令和3年頃 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
更新の種類別		☐ 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	令和3年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 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			
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

その他の事項

- 本件土地は、駐車場部分を除き南側接面道路から約1.3～1.7m高くなっている。
また、北側隣地は本件土地よりも目測で約2m高くなっている。
- 本件土地の一部を家庭菜園として利用している。
- 本件土地の南側はT字路であり、東西に走る南側接面道路は幅員約4mの、南北に走る部分は幅員約7mの私道であり、いずれも築基準法42条1項5号（昭和53年10月6日付け第3631号。）の道路（位置指定道路）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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者(債務者))	本件建物の内、1階をBが、2階を私が使用し、居住しています。 Bは私の離婚した元妻の父親です。元々、元妻も含めて一緒に生活していたのです。そのため、離婚したからといって、行く当てもないのに、出て行ってもらうことはできません。それで、1階をBが、2階を私が住居として、分けて使用するようになったのです。1階の玄関ホールとLDKの間には扉があり、そこから奥をBが使用しています。ですから、共通で使用しているのは玄関と玄関ホールぐらいで、私が1階のBの居住スペースに入ることはありませんし、逆にBが階段を上がってきて、2階の私の居住スペースに来ることもありません。完全に生活は分離しています。上記の事情から、家賃等を貰うことも、期限の定め等もありません。大体、2年位前から、その様に互いに生活するようになりました。 1階の現在の状況は分かりませんが、私の知る限りでは、本件建物に雨漏り、水漏れ、ひび割れといったような故障箇所は無いと思います。 本件建物内で犬、猫といったペットを飼育したことはありません。

(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

- 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。
- Aの陳述に鑑みて、Bは独立した占有権原を有するものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月17日 (金) 14:30-14:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、Aと面談
5年11月17日 (金) 15:00-15:20	那須塩原市役所	税務課 地番図、間取図調査 道路課 接面道路調査 建築指導課 接面道路調査
5年12月 8日 (金) 11:00-11:35	物件所在地	建物内外調査、間取り確認、内外観写真撮影、Aから事情聴取、評価人同行
5年12月11日 (月) 16:55-17:00	宇都宮地方法務局大田原支局	近接地登記事項調査
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。

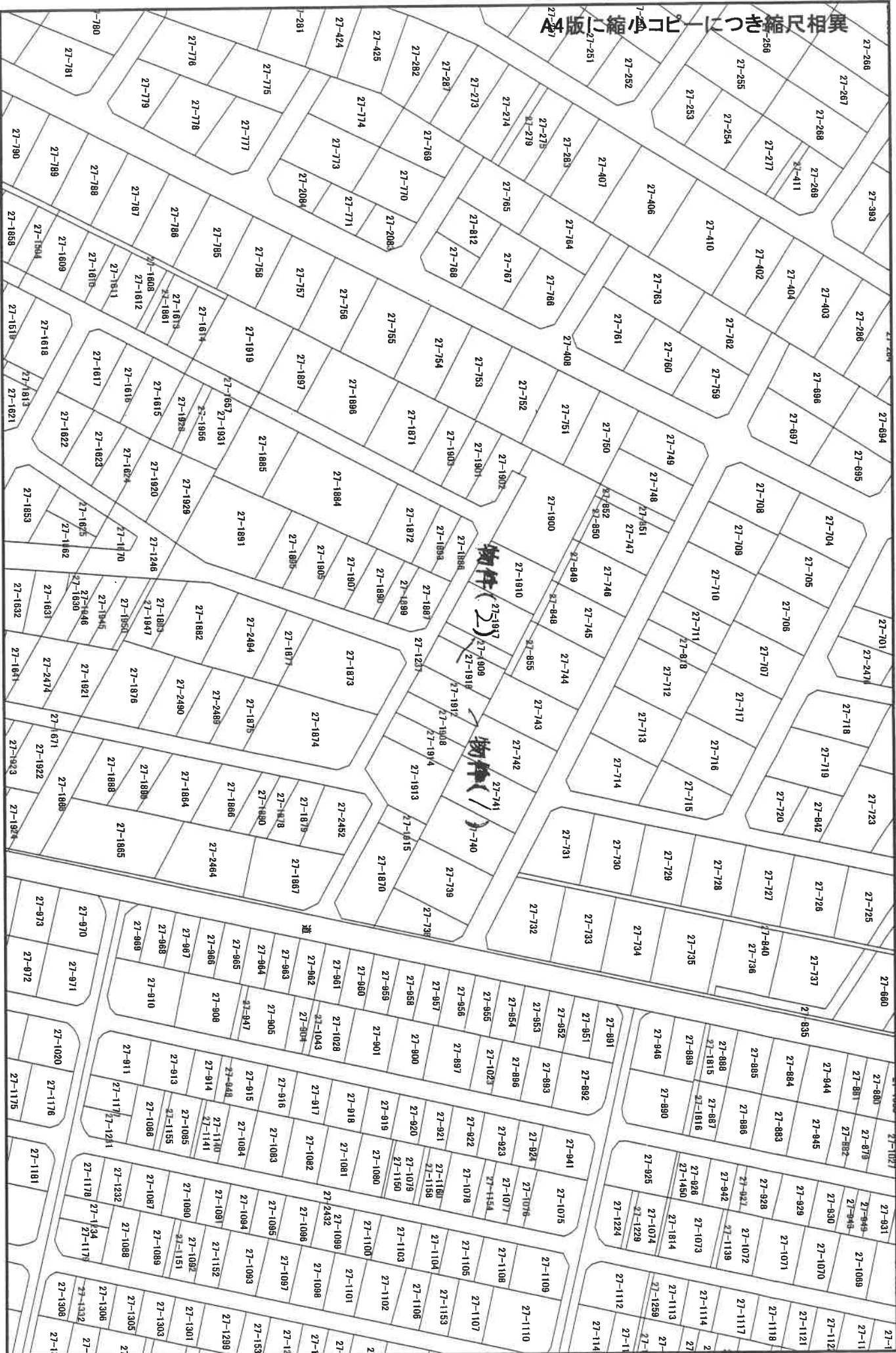
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A4版に縮小コピーにつき縮尺相異



この図面は実測して作成したものではありません。

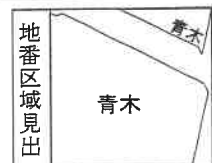
縮尺 1 : 1000

固定資産税
課税資料

1 27-2490



(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	那須塩原市青木字大輪地原				地番	27番1912			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和55年1月	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5年9月20日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：27-1

(1/1)

(9枚目)

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。
(宇都宮地方務務局大田原支局管轄)

令和5年9月20日 東京法務局中野出張所

따뜻한

請求番号: 27-2

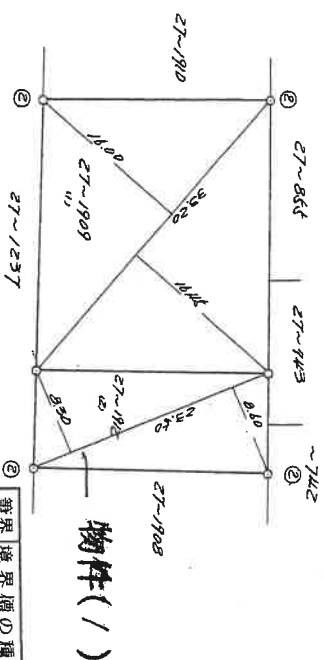
1016252

前 27-1909

圖量測積地

番	27-1909, 27-1912
地	
土地の所在	黒、破、市、青、木、字、人、輪、地、原

平成17年1月1日那須塩原市に変更



物件(1)

筆界	境界	傾の種	類
①	石	抗	
②	コンクリート	抗	
③	金	属	抗

求 積 表

[illegible]

作者製

(昭和53年4月1日作製)

申請人

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

SH53年4月4日登記

(//枚目)

令和5年9月20日 東京法務局中野出張所
（宇都宮地方法務局大田原支局管轄）
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

請求番号：27-3

登記年月日：平成19年12月26日

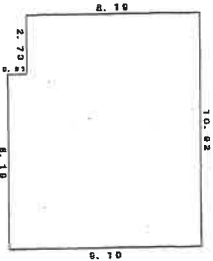
平成19年12月20日受付第18597号 3000246

家屋番号 27-1918

建物図面
各階平面図

建物の所在 那須塩原市青木字大輪地原27番地1918、27番地1912

1階

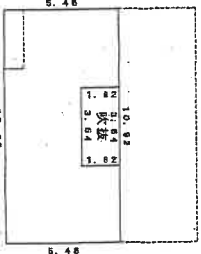


求積表

8.19 × 0.91 = 7.4629
10.92 × 8.19 = 89.4348
計 96.8977

床面積 96.88 m²

2階



求積表

10.92 × 5.46 = 59.6232
吹抜 3.64 × 1.82 = -6.6248
計 52.9984

床面積 52.99 m²

物件(3)



物件(2)

物件(1)

27-1287

作成者

土地家屋調査士

(平成19年12月)

(栃木県土地家屋調査士会会報)

縮尺

1/250

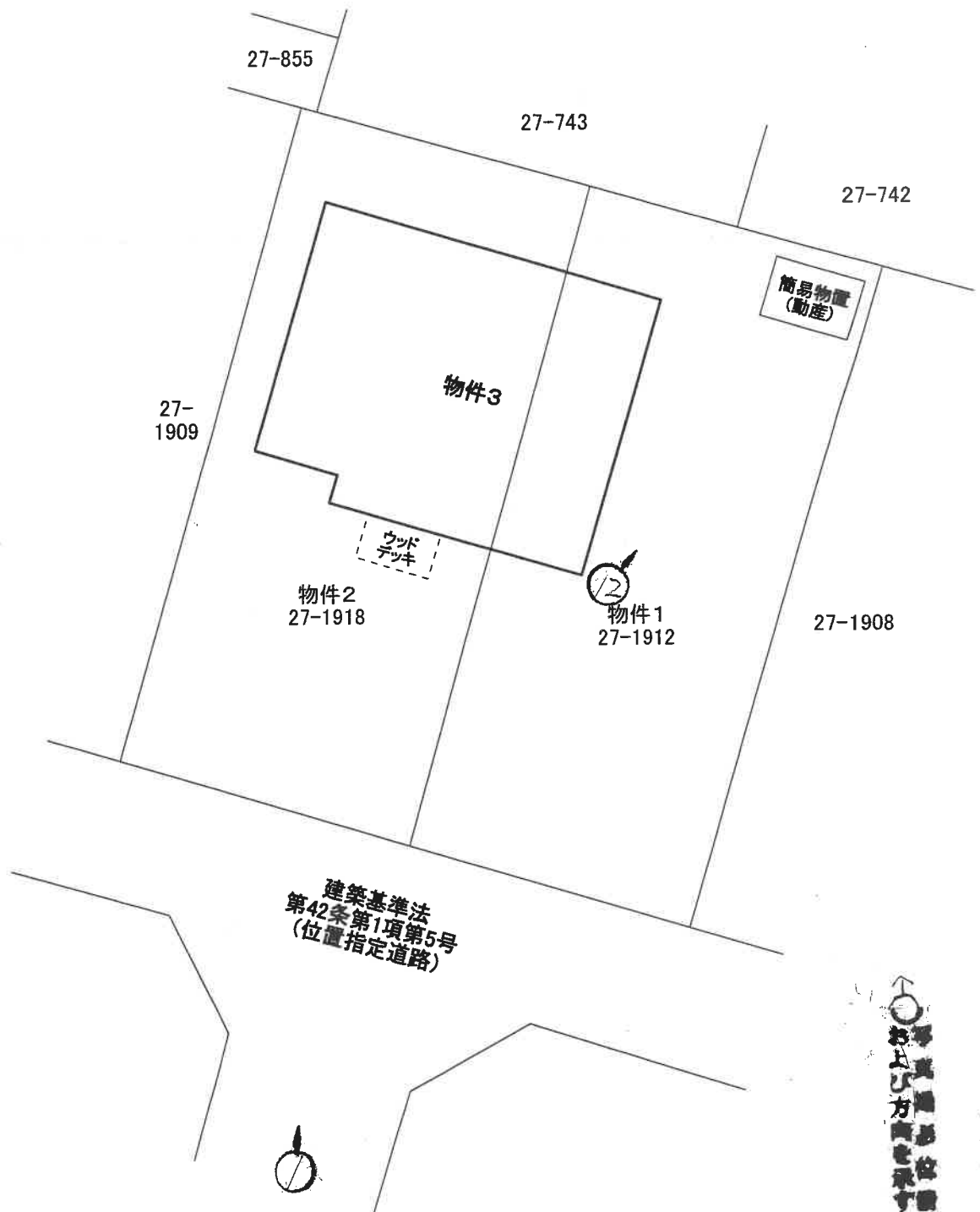
申請人

縮尺

1/500

平成29年12月26日登記

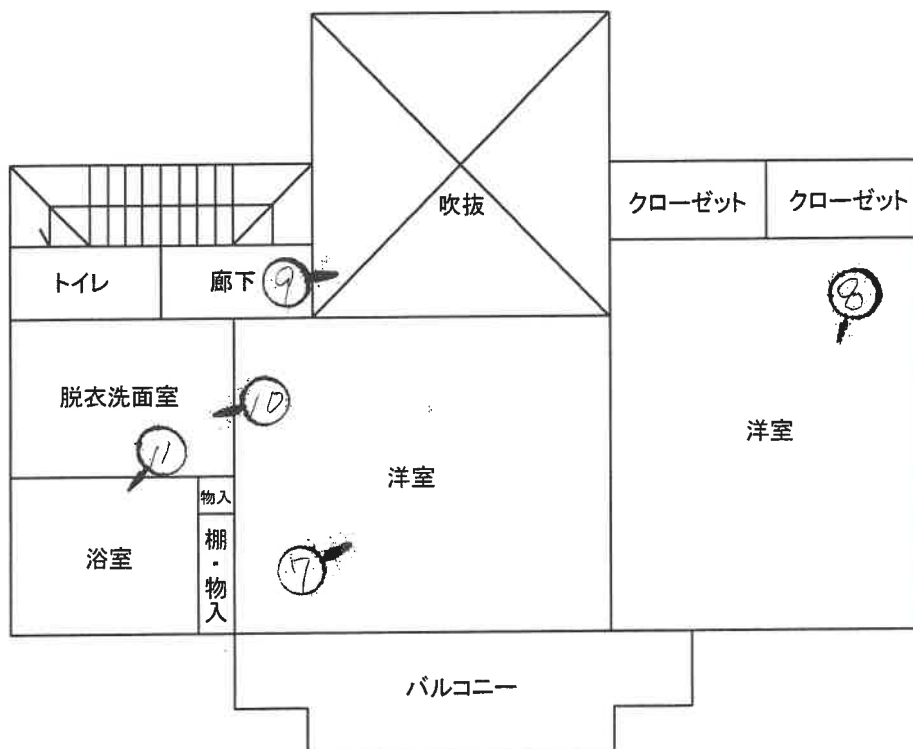
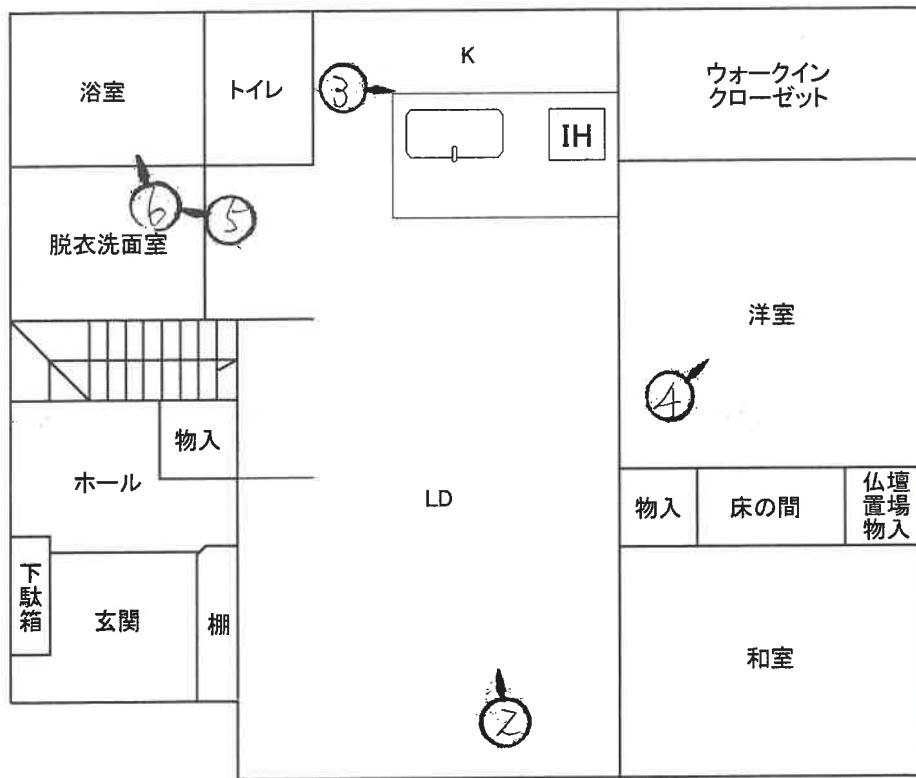
土地建物位置関係図



1/3枚目

(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。

建物間取り図 物件3



↑
○
お
よ
び
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。

14枚目



1

物件 3



2



3

(15 枚目)



4



5



6

(16 枚目)



7



8



9

(17 枚目)



1 0



1 1



1 2

令和 5年(ケ)第 38号
(補充命令) 令和 7年 4月17日受理
令和 7年 7月 / 日提出

現況調査報告書(補充)

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 | 那須塩原市青木字大輪地原 |
| | 地 番 | 27番1912 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市青木字大輪地原 |
| | 地 番 | 27番1918 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市青木字大輪地原27番地1918、27番地1912 |
| | 家屋 番号 | 27番1918 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.88平方メートル
2階 52.99平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		栃木県那須塩原市青木27番地1918	
土地		物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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(亡A相続財産) ☐ 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	簡易物置(動産)あり		
建物		物件3	
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:		
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C 上記の者が本建物を家族と共に住居として使用している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権	
占有開始時期		令和6年3月末頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
Cの占有開始時期はAの死亡後であること、Aの相続人らは相続放棄をしていることからCとの契約を締結する者はいない。しかし、従前の本件建物の利用状況、AとCの子も居住していること、Aとの関係性等を考慮すると、AがC及び家族の居住を容認する可能性は高いと思われるため、使用借権に基づいて占有していると報告する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

先の現況調査に以下の事項を追加する。

■令和6年2月に本件建物内で不自然死があった。

(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
■C (占有者)	私はAの元妻です。 令和6年2月にAは亡くなりました。 Aの相続人は子供と兄弟ですが、いずれも相続を放棄しました。 前回調査時、本件建物の内、1階をBが、2階をAが使用しているとのことでしたが、Bは本件建物から退去しました。 現在は令和6年3月末頃から私と家族が居住しています。 雨漏りはないと思います。 2階のトイレは壊れています。 1階の浴室のシャワーヘッドから水が漏れます。

(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。
- 占有者が前回調査時から変更している。

(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
7年 6月18日 (水) 14:30-14:40	物件所在地	建物内外確認、内外観写真撮影、Cから事情聴取
年 月 日 () : - :		
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 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



令和 5年（ケ）第 38号
令和 7年 4月15日 受 命
令和 7年 5月29日 現地調査
令和 7年 7月 4日 評 価
令和 7年 7月 7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
阪 上 真 佐 彦

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 1 6 5, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金	1 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金	9 0 5, 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 6 1 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、2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土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 5 8 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。

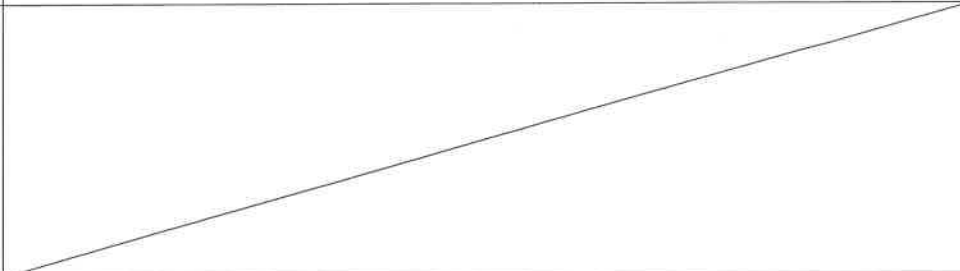
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	在 那須塩原市青木字大輪地原 27番1912 宅地 198.57m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 地目 地積	在 那須塩原市青木字大輪地原 27番1918 宅地 198.57m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 那須塩原市青木字大輪地原27番地1918、27番地1912 27番1918 居宅 木造セメントかわらぶき2階建 1階 96.88m ² 2階 52.99m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
特記事項			
令和6年2月に物件3の建物内で不自然死があった。			

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）

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8.3kmに所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「板室街道」の北東側、林地がひろがる中に中規模開発程度に分譲別荘地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 なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1、2の土地は、現況、2筆一体で宅地として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、2の土地については、2筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約18.5m、奥行約21.5m、形状は長方形である。また、当該一体画地の地勢は、建物の敷地部分と駐車場部分との間に約1.7mの高低差が見られるが、それ以外はほぼ平坦である。 物件1、2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、規模がやや過大であることと接面道路との間に高低差が見られることが劣る。	
接面道路の状況	物件1、2の土地から成る一体画地は、ほぼ南側を幅員約4m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53年10月6日、許可番号…第3631号）に約1.3m～1.7m高く接面する中間画地である。なお、駐車場部分は等高である。建物の敷地部分へは当該一体敷地の南西端に築造されている階段を利用して至ることとなる。	
土地の利用状況等	物件1、2の土地から成る一体画地は、物件3の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の北西側に建てられている。また、敷地の南西側は駐車場として利用されており、敷地の北東側は家庭菜園として、南東側は庭として利用されている。 物件1、2の土地及び物件3の建物はすべて同一所有者で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。	

供給処理施設	上水道：あり 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、通常で費用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、2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	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成19年12月16日新築 経過年数 17.0年 経済的残存耐用年数 7.0年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 セメントかわらぶき 外壁 モルタル、タイル貼等 内壁 クロス貼、塩ビタイル等 天井 クロス貼、化粧天井ボード等 床 フローリング、畳、塩ビタイル、タイル貼等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件3の建物全部は、調査日現在、債務者兼所有者Aの元妻であるCとAの家族が居住用として利用している。
特 記 事 項	レンジはIH対応である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1、2の土地から成る一体画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	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	8,850	0.85	198.57	0.85	1.000	1,270,000
2	8,850	0.85	198.57	0.85	1.000	1,270,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 那須塩原(県)-14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,400\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 8,850\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+5

イ 個別格差：物件1、2 規模過大▲10 接面道路との間に高低差がある。▲5

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。

オ 市場性修正：物件1 1.00 物件2 1.00

② 物件3 (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慮した上、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。

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 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	162,000	149.87	0.20	1.000	4,856,000

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162,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数17.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数7.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 7.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.20$$

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、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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	1,270,000	0.35	法定地上権	445,000
2	1,270,000	0.35	法定地上権	445,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（10％）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) 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	1,270,000	-445,000		0.225	0.700	130,000
2	1,270,000	-445,000		0.225	0.700	130,000
3	4,856,000	+890,000	1.00	0.225	0.700	905,000
一括価格（合計）						1,165,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件は、物件3の建物内で不自然死があったことを考慮した市場性修正率を0.90、再評価であることを考慮した市場性修正率を0.25と査定した。

$$0.90 \times 0.25 = 0.225$$

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 那須塩原(県)-14

所 在：那須塩原市青木字大輪地原27番256

地 目：宅地

価 格：9,400円／㎡

位 置：JR宇都宮線「黒磯」駅約9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：320㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西6m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、一般住宅等が散在する分譲住宅地域

第7 附属資料

令和5年12月21日付評価書に添付したものに同じ。

以 上



令和 5年（ケ）第 38号
令和 5年10月31日 受 命
令和 5年12月 8日 現地調査
令和 5年12月19日 評 価
令和 5年12月21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 5, 5 4 6, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	5 8 7, 0 0 0 円
物件2（土地）	金	5 8 7, 0 0 0 円
物件3（建物）	金	4, 3 7 2, 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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土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き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。

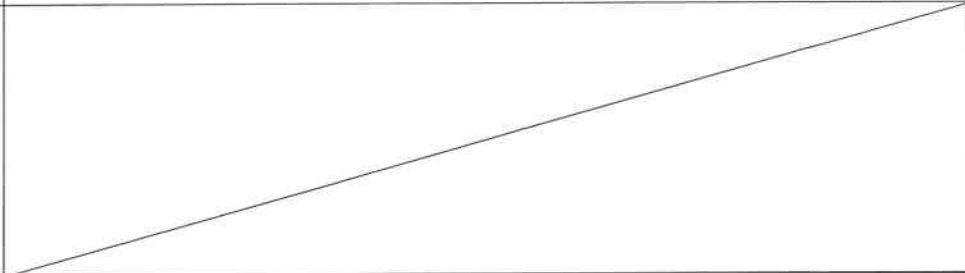
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	在番目積 那須塩原市青木字大輪地原 27番1912 宅地 198.57m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 地積	在番目積 那須塩原市青木字大輪地原 27番1918 宅地 198.57m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 那須塩原市青木字大輪地原27番地1918、27番地1912 27番1918 居宅 木造セメントかわらぶき2階建 1階 96.88m ² 2階 52.99m ²	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）

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8.3kmに所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「板室街道」の北東側、林地がひろがる中に中規模開発程度の分譲別荘地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 なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1、2の土地は、現況、2筆一体で宅地として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、2の土地については、2筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約18.5m、奥行約21.5m、形状は長方形である。また、当該一体画地の地勢は、建物の敷地部分と駐車場部分との間に約1.7mの高低差が見られるが、それ以外はほぼ平坦である。 物件1、2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、規模がやや過大であることと接面道路との間に高低差が見られることが劣る。	
接面道路の状況	物件1、2の土地から成る一体画地は、ほぼ南側を幅員約4m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53年10月6日、許可番号…第3631号）に約1.3m～1.7m高く接面する中間画地である。なお、駐車場部分は等高である。建物の敷地部分へは当該一体敷地の南西端に築造されている階段を利用して至ることとなる。	
土地の利用状況等	物件1、2の土地から成る一体画地は、物件3の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の北西側に建てられている。また、敷地の南西側は駐車場として利用されており、敷地の北東側は家庭菜園として、南東側は庭として利用されている。 物件1、2の土地及び物件3の建物はすべて同一所有者で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。	

供給処理施設	上水道：あり 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、2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	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成19年12月16日新築 経過年数 16.0年 経済的残存耐用年数 8.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 セメントかわらぶき 外 壁 モルタル、タイル貼等 内 壁 クロス貼、塩ビタイル等 天 井 クロス貼、化粧天井ボード等 床 フローリング、畳、塩ビタイル、タイル貼等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件3の建物全部は、調査日現在、所有者とその家族が居住用として利用している。
特 記 事 項	レンジはIH対応である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1、2の土地から成る一体画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	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \div カ$
1	9,000	0.85	198.57	0.85	1.00	1,291,000
2	9,000	0.85	198.57	0.85	1.00	1,291,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 那須塩原(県)-14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 9,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+5

イ 個別格差：物件1、2 規模過大▲10 接面道路との間に高低差がある。▲5

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。

オ 市場性修正：物件1 1.00 物件2 1.00

② 物件3 (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慮した上、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。

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 エ	建物の価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
3	162,000	149.87	0.22	1.00	5,341,000

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162,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数16.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数8.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 8.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.22$$

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、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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×イニウ
1	1,291,000	0.35	法定地上権	452,000
2	1,291,000	0.35	法定地上権	452,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（10％）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) 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	1,291,000	-452,000		1.00	0.700	587,000
2	1,291,000	-452,000		1.00	0.700	587,000
3	5,341,000	+904,000	1.00	1.00	0.700	4,372,000
一括価格（合計）						5,546,000

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 那須塩原(県)-14

所在地：那須塩原市青木字大輪地原 2 7 番 2 5 6

地目：宅地

価格：9,500円／㎡

位置：JR宇都宮線「黒磯」駅約9km

価格時点：令和5年7月1日

地積：320㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南西6m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、一般住宅等が散在する分譲住宅地域

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 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

以上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



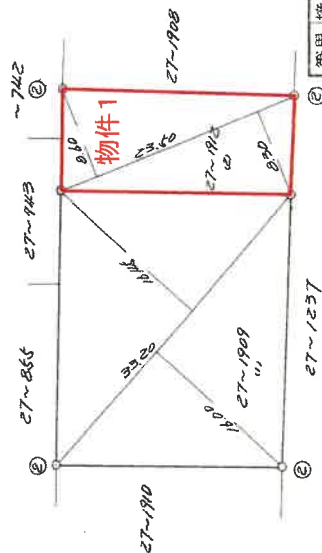
1016252

前 27-1909

地積測量圖

土地の所在	青森市青木字入輪 里、石碓
地番	27-1909、27-1912

地積測量図



筆界	境界標の種類
①	杭石
②	コンクリート杭
③	金属杭

求積表

区分	符号	地番	底辺	面積	倍面積	面積
	11	27~1109	53.20	16.44	1077.34	530.67
	12	27~1112	23.50	8.60	317.15	192.675

申請人

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

⑤H53年4月4日登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和53年5月16日

1016256

前 27-1916 新 27-1909.27-1918

地積測量圖

番地

27-1916 ~1918

土地の所在

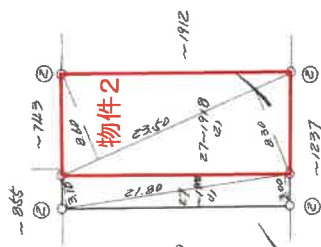
圖量測地

平成17年1月1日那須塩原市に変更

27-1916 1227-1909 12/10/11



筆界	①	石	杭	種類
	②	コンクリート	杭	
	③	金	属	杭



求積表

区分	符号	地番	底辺	高	倍面積	面積 (㎡)
	01	27-1916	21.80	3.10	122.98	66.49
	02	27-1918	23.50	3.60	397.16	198.55

物件2

音製作

人請申

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

昭和53年5月16日登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

平成19年12月20日受付第18597号 3000246

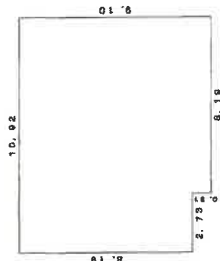
建物図面
各階平面図

家屋番号 27-1918

建物の所在 那須塩原市青木字大輪地原27番地1918、27番地1912

建物図面
物件3

1階

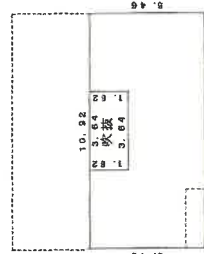


求積表

8.19 × 0.91 = 7.4529
10.92 × 8.19 = 89.4348
計 96.8877

床面積 96.88 m²

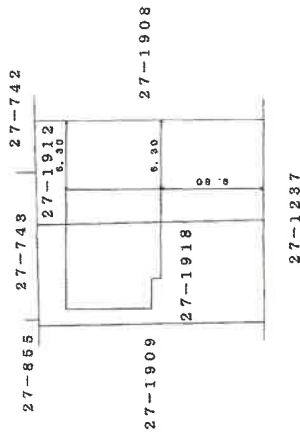
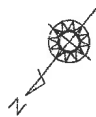
2階



求積表

10.92 × 5.46 = 59.6232
3.64 × 1.82 = 6.6248
計 52.9984

床面積 52.99 m²



平成19年12月26日登記

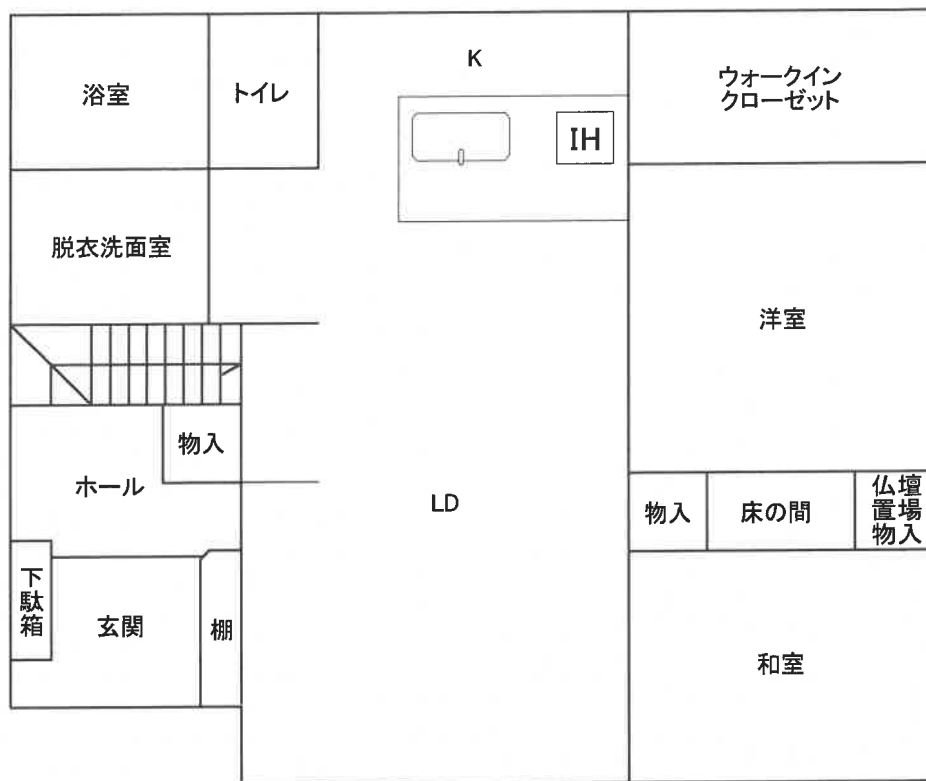
作成者

縮尺 1/250

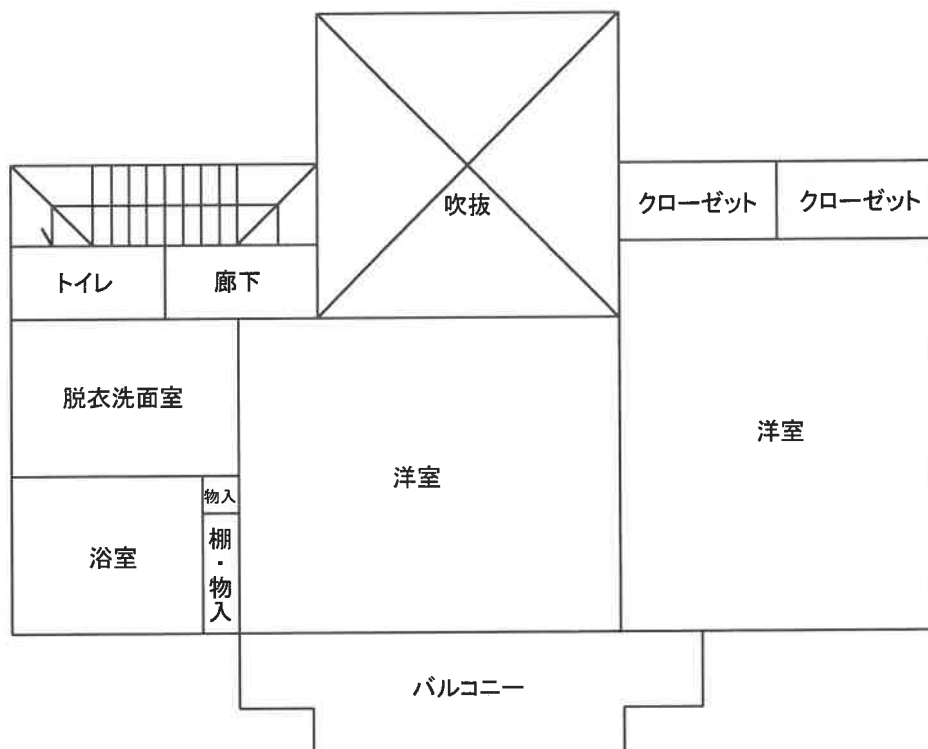
申請人

縮尺 1/500

建物間取り図 物件3



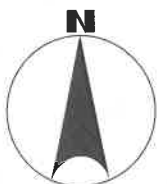
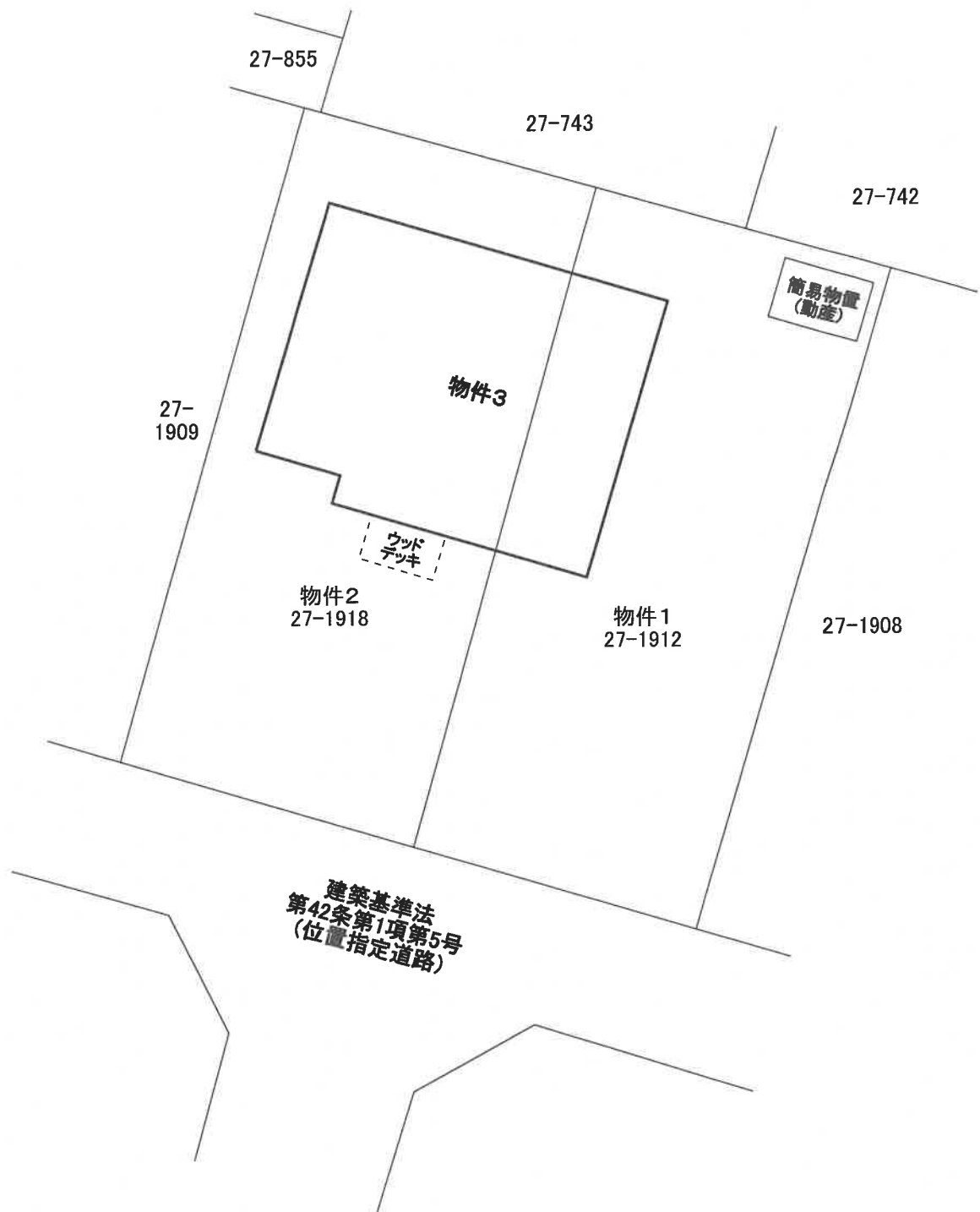
1階



2階

(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。

土地建物位置関係図



(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。