

## 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 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 10 月 9 日 午前 8 時 30 分から<br>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<br>場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 11 月 12 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部執行係                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 10 月 24 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 28 日 午後 3 時 00 分まで                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 343,000<br>274,400     |          | 68,600     | 22,442   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| 備考   |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

|   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大田原市両郷字五斗蒔1432番地1                |
|   | 家屋 番号 | 1432番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階 49.70平方メートル<br>2階 48.05平方メートル |

売 却 基 準 価 額 等 決 定

令和 7 年 7 月 1 6 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判官 山下華穂

別紙物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則30条の3により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

得

[illegible]

## 物 件 目 録

1 所 在 大田原市両郷字五斗蒔 1 4 3 2 番地 1

家屋 番号 1 4 3 2 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.70 平方メートル  
2 階 48.05 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月10日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 福 田 栄 司

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者A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1432番1，地目宅地，地積191.00平方メートル，所有者B）につき賃借権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

### 《 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 大田原市両郷字五斗蒔 1 4 3 2 番地 1

家屋 番号 1 4 3 2 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.70 平方メートル  
2 階 48.05 平方メートル



令和 6年(ケ)第 31号  
令和 6年12月20日受理  
令和 7年 2月 12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 大田原市両郷字五斗蒔 1 4 3 2 番地 1

家屋 番号 1 4 3 2 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.70 平方メートル  
2 階 48.05 平方メートル

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示          | 栃木県大田原市両郷1432番地1                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物            | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>[ 種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                      |  |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>[ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                               |  |  |
| 敷地<br>(目的外土地) | 「目的外土地の概況」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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〈单独〉)

## 目的外土地の概況（物件1関係）

|                                                                           |                              |                                                            |  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------|--|
| 所 在                                                                       | 大田原市両郷字五斗蒔                   |                                                            |  |
| 地 番                                                                       | 1 4 3 2 番 1                  |                                                            |  |
| 地 目                                                                       | ■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □         |                                                            |  |
| 地 積                                                                       | 1 9 1 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 (B )           |                                                            |  |
| そ の 他 の 事 項                                                               |                              |                                                            |  |
| ■関係人(■A(建物所有者) ■B(土地所有者) ■C(土地所有者家族))の陳述<br>■提示文書(土地賃貸借契約書・土地所有者の承諾書) 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 7 年 1 月 1 7 日                                           |  |
| 最 初 の 契 約 等                                                               | 契約日                          | 平成 7 年 1 月 1 7 日 年 月 日                                     |  |
|                                                                           | 期 間                          | 平成 7 年 1 月 1 7 日から 令和 7 年 1 月 1 6 日まで 3 0 年間<br>□期間の定めなし   |  |
| 更 新 の 種 別                                                                 |                              | □合意更新 □自動更新 平成 ■法定更新                                       |  |
| 現 在 の 契 約 等                                                               | 期 間                          | 平成 7 年 1 月 1 7 日から 令和 3 7 年 1 月 1 6 日まで 3 0 年間<br>□期間の定めなし |  |
| 契 約 等                                                                     | 貸主                           | ■土地所有者 □その他の者 ( )                                          |  |
| 当 事 者                                                                     | 借主                           | ■建物所有者 □その他の者 ( )                                          |  |
| 地代・支払時期等                                                                  |                              | 毎月金 2 万 8 6 0 0 円 (毎月 2 5 日限り当月分支払) ※                      |  |
| 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 (令和 7 年 1 月 1 5 日現在 金 円)                           |  |
| 契 約 解 除                                                                   |                              | ■ない □ある ( )                                                |  |
| 訴 訟 提 起 等                                                                 |                              | ■ない □ある [ □係属中 □終局 ( 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 )               |  |
| そ の 他                                                                     |                              | ※「地代・支払時期等」については、関係者の陳述及び執行官の意見参照。                         |  |
| 執 行 官 の 意 見                                                               |                              | ■上記のとおり ■「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

- 猫の爪とぎ跡が見られる。
- 目的外土地の形状は公図、地番図に比べ、現況は縦に細長い。  
目的外土地と隣地である件外1432番2宅地との境界は不明である  
そのため、形状は土地建物位置関係図のとおりと報告する。
- また、目的外土地は不整形地であり、境界も判然としないため、その面積も不明である。  
土地賃貸借契約書では登記どおり191㎡が契約面積となっている。  
そのため、目的外土地の面積及び使用面積は191㎡と報告する。
- 物件1と1432番2宅地上の建物は近接していること、1432番1宅地と同番2の境界が不明であるため、物件1の軒が1432番2宅地上に越境している、もしくは、1432番2宅地上の建物の軒等が1432番1宅地上に越境している可能性はある。
- 接面道路は市道両郷黒磯線である。認定幅員は目的外土地付近では5.2mであるが、有効幅員は約5mである。  
目的外土地の一部が市道両郷黒磯線の敷地となっている可能性がある。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■ A (所有者 (債務者) )  | <p>本件建物を居宅として使用しています。<br/>雨漏り、水漏れはないと思います。<br/>以前、猫を1匹飼ってました。<br/>借地料は年額6万円、毎年末に当年分払いです。期限に遅れてしまいましたが、令和6年分は支払いました。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■ B (目的外土地所有者)    | <p>Bは目的外1432番1宅地と件外1432番2宅地の所有者です。<br/>Bよりもずっと前の代から両土地を貸していました。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C (B家族 (息子) )     | <p>1432番2宅地にも家が建っていますが、それはAの亡くなった両親の家で、Aの実家になります (現在は空家) 。以前は1432番1宅地は畑でAの両親等が耕作していました。<br/>Aが結婚するに当たって家を建てるということで、1432番1土地を畑から宅地に変更して物件1を建てました。<br/>1432番1土地は畑から宅地になりましたので、固定資産税も上がります。そのため、借地料も宅地として値上げするところです。ですが、生活が苦しいので、なんとかまけて欲しいと頼まれたことや、昔からの近所付き合いがあったことから借地料は畑のときのままで良いことにしていました。ですが、子供が生まれて、成長するにつれて、それでも厳しいと泣き付かれました。それで、A側には上記両土地の外にも土地を貸していたのですが、全部をまとめて借地料として年10日働いてくれば良いことにしました。1日分の労賃が6000円勘定でしたので、10日で6万円ということになります。Aが借地料年額6万円と言ったのは、そのためと思います。<br/>執行官の手元には申立債権者から提出された土地賃貸借契約書があるのですが、その契約書は物件1を建てるに当たって申立債権者に提出するために作成したものです。<br/>上記のとおり本来、請求できる契約書に記載された月額2万8600円 (Aから頼まれて低廉な金額のまま) の借地料を年額6万円で済ませているのは、A側とは、ずっと昔からの付き合いがあるからです。これは借地料を変更しているということではありません。ですから、第三者が落札した場合は、少なくとも契約書に記載された借地料を請求しますし、上記の事情から増額を求めるかもしれません。<br/>借地料の支払い時期は、この辺りでは年末に当年分1年払いという慣行がありますので、それに合わせています。<br/>借地料の遅滞は、現在はありません。令和4, 5年分は滞納していたのでAの姉が支払い、令和6年分はAが年明けに支払いました。<br/>自動更新の約束がありますので、そうなるのではないかと思います。<br/>この辺りでは、市道等の拡幅するに当たって道路の両側の土地が道路敷地に取り込まれている所が多くあります。そのため、目的外土地の一部も市道に取り込まれている可能性があります。</p> |

(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

- 物件調査の及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 目的外土地賃貸借契約には自動更新の約定があるため、自動更新になっていると報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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25日 (水)<br>14 : 10 - 14 : 25                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地                  | 物件確認、外観写真撮影、Aと面談                             |
| 6年12月25日 (水)<br>14 : 30 - 15 : 20                                                                                                                                                                                                                                                                   | 目的外土地所有者B宅<br>(大田原市両郷) | B, Cから借地契約について事情聴取                           |
| 6年12月26日 (木)<br>12 : 20 - 12 : 30                                                                                                                                                                                                                                                                   | 宇都宮地方法務局大田<br>原支局      | 近接地登記事項調査                                    |
| 6年12月26日 (木)<br>13 : 15 - 13 : 25                                                                                                                                                                                                                                                                   | 大田原市役所                 | 税務課 地番図、間取図調査<br>道路課 接面道路調査<br>建築指導課 都市計画区域外 |
| 7年 1月 6日 (月)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室                   | 申立債権者に対して目的外土地賃貸借契約書調査                       |
| 7年 1月 8日 (水)<br>13 : 50 - 14 : 55                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地                  | 建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、目的外土地形状調査、Aから事情聴取、評価人同行  |
| 7年 1月 8日 (水)<br>15 : 00 - 16 : 00                                                                                                                                                                                                                                                                   | 目的外土地所有者B宅<br>(大田原市両郷) | B, Cから借地契約について事情聴取 (契約書、Aの陳述に基づいて)、評価人同行     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                        |                                              |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

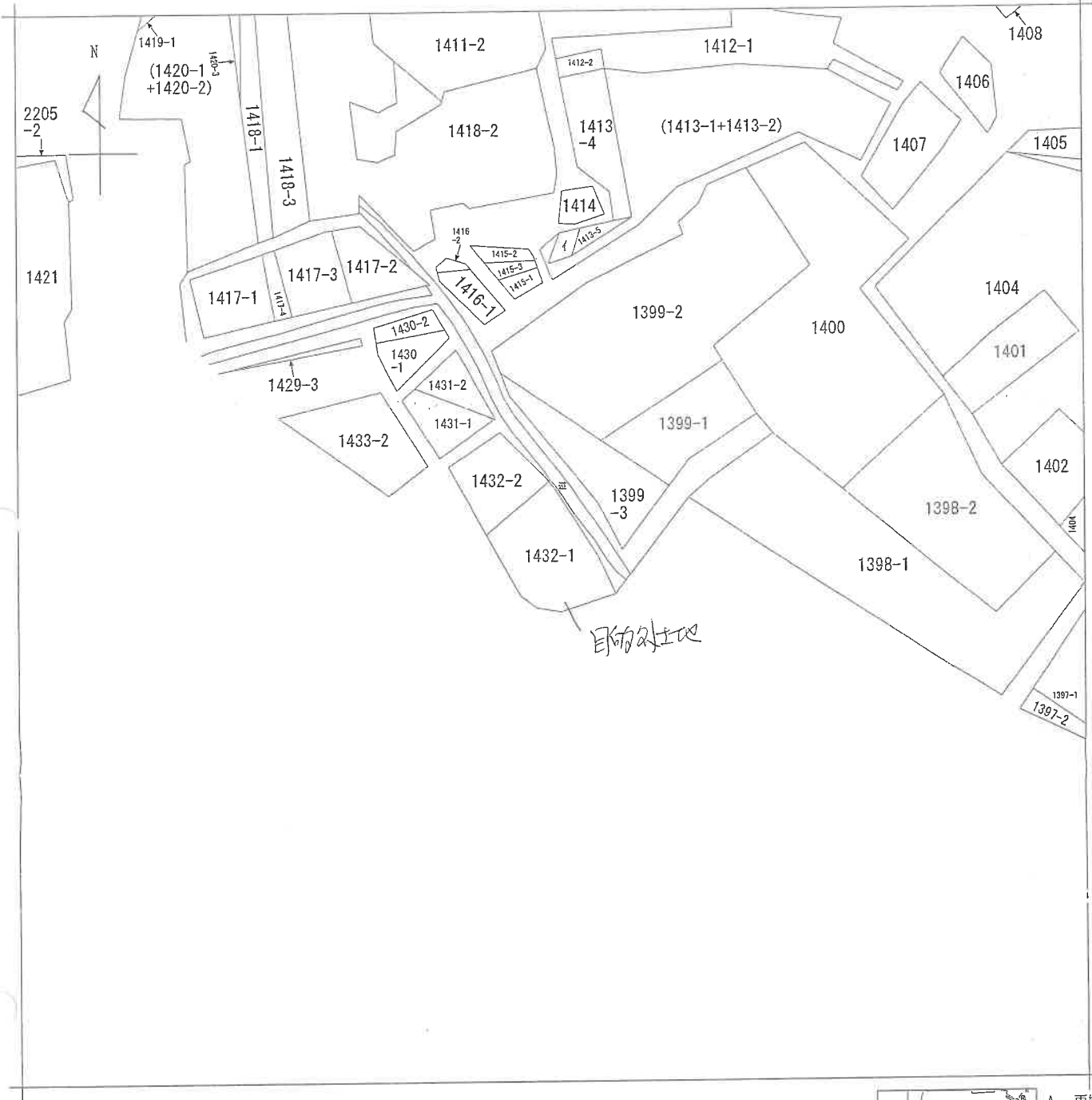




五

大田原市役所  
税務課

1 1413-3



(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。



A 両郷  
B 両郷  
C 両郷  
D 両郷

|       |       |            |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 大田原市両郷字五斗蒔 |  |           |           | 地番 | 1432番1   |      |    |           |
| 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 |      | 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6年12月5日

東京法務局

地図整理番号：M81753

登記官



登記年月日：平成7年6月20日

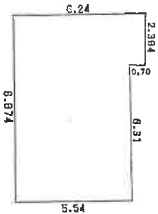
4036894  
各階平面図

|       |                       |      |
|-------|-----------------------|------|
| 家屋番号  | 1432-1                | 建物図面 |
| 建物の所在 | 那須郡黒羽町大字両郷字五斗崎1432番地1 |      |

平成17年10月1日大田原市に変更も

建物図面

1階



求積表

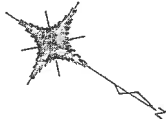
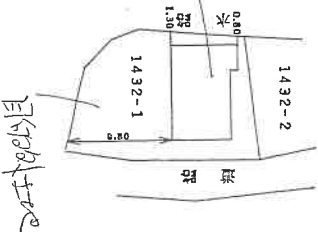
|                   |          |
|-------------------|----------|
| 1) 2.364 x 6.24 = | 14.75136 |
| 2) 6.31 x 5.54 =  | 34.9574  |
| 合計                | 49.70876 |
| 床面積               | 49.70 m² |

2階



|                   |          |
|-------------------|----------|
| 求積表               |          |
| 1) 8.874 x 5.54 = | 48.05396 |
| 床面積               | 48.05 m² |

物件( / )



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。

令和6年11月19日  
東京都地方法律局(大田原支局管轄)  
東京法律局

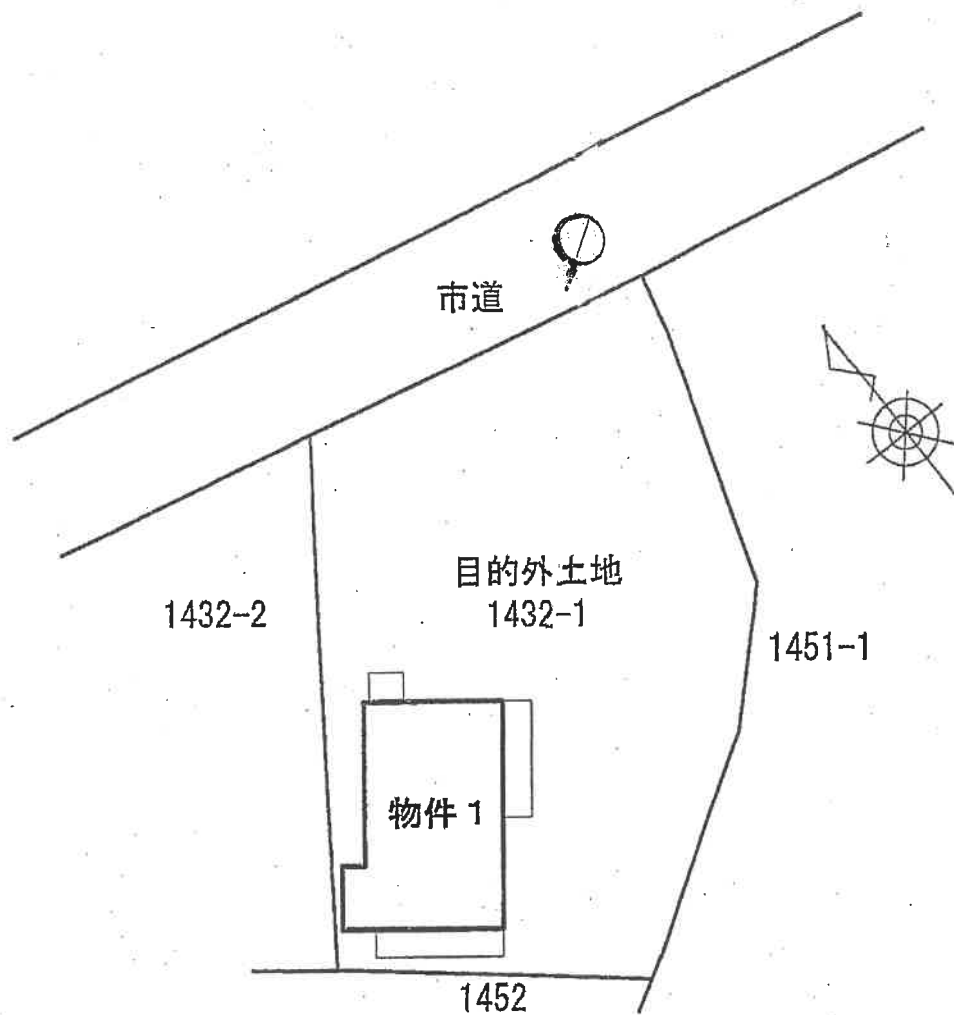
登記官

|                |         |    |       |     |  |    |       |
|----------------|---------|----|-------|-----|--|----|-------|
| 作製者            | 土地家屋調査士 | 縮尺 | 1/250 | 申請人 |  | 縮尺 | 1/500 |
| (栃木県土地家屋調査士会館) |         |    |       |     |  |    |       |

SD 7年6月20日 登記

# 土地建物位置関係図

物件 1



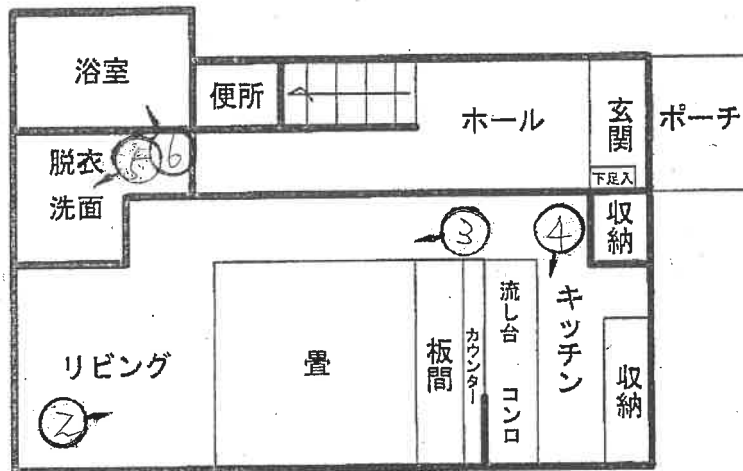
※  は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。

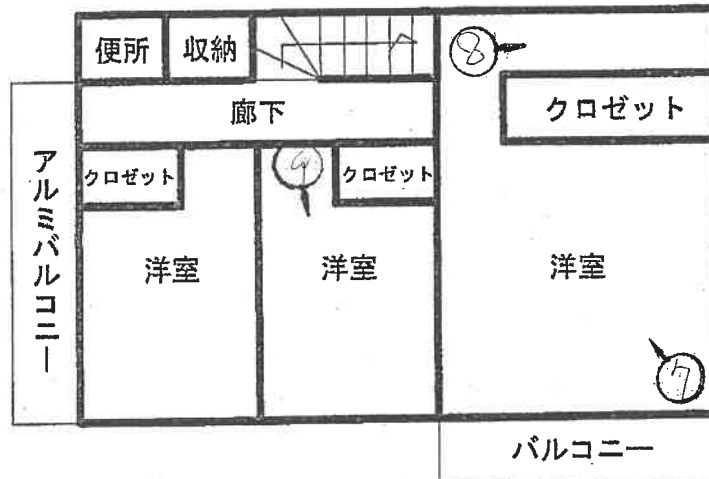
# 間 取 図

物件 1

1 階



2 階



※ ① は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※ 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。



1

物件 1

1 4 3 2 番 2  
宅地上の件外  
建物

1 4 3 2 番  
1 宅地



2



3

( / 3 枚目 )



4



5



6

(14枚目)





7



8



9

( 15 枚目)



令和 6年（ケ）第 31号  
令和 6年12月10日 受 命  
令和 7年 1月 8日 現地調査  
令和 7年 4月 3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  
相 馬 明 利

## 第1 評価額

| 番号   | 評 価 額      |
|------|------------|
| 物件 1 | 金 686,000円 |

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、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、ほぼ登記記載と同じ

| 番号 | 所在等     | 登 記                                              | 現 況 |
|----|---------|--------------------------------------------------|-----|
| 1  | 所 在     | 大田原市両郷字五斗蒔143<br>2番地1                            |     |
|    | 家 屋 番 号 | 1432番1                                           |     |
|    | 種 類     | 居宅                                               |     |
|    | 構 造     | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺<br>2階建                             |     |
|    | 床 面 積   | 1階 49.70m <sup>2</sup><br>2階 48.05m <sup>2</sup> |     |

#### 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（目的外土地）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 目的外土地<br>JR宇都宮線「黒磯」駅東方直線距離約10km                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は大田原市北部、那須町との行政界に近接する農村地域に位置している。周辺地域にある主な施設としては、北西方に道の駅東山道伊王野、南西方に幸福の科学学園高等学校が所在している。                                                                                                                                                                                                                               |         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 都市計画区域外 |
| 画 地 条 件                                                         | 目的外土地<br>地積 : 191.00㎡<br>間口 : 約16.0m<br>奥行 : 約25.0m<br>形状 : ほぼ台形<br>地勢 : やや傾斜<br>高低差: 接面道路よりやや低い<br>接面道路との関係: 中間画地                                                                                                                                                                                                     |         |
| 接面道路の状況                                                         | 目的外土地<br>北約5.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件1の建物の敷地として利用され、南側背後は農地が広がっている。                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 目的外土地<br>上水道: あり<br>都市ガス: なし<br>下水道: なし<br>(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<br>可 能 性 の 調 査                                        | 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出は無く、宅地以前は農地であったと推定される。                                                                                                                                                                                                                                                                |         |

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 特 記 事 項 | 北側市道より南側に向けて緩やかに下り傾斜している。 |
|---------|---------------------------|

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

|                 |                                                                         |                                                                  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 区分              | 主たる建物                                                                   |                                                                  |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                        | 平成 7年 6月13日新築<br>約30年<br>満了                                      |
| 仕様              | 構造<br>屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床                                         | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>亜鉛メッキ鋼板葺<br>タイル等<br>クロス貼<br>クロス貼<br>フローリング、畳 |
| 床面積（現況）         | 1階49.70m <sup>2</sup><br>2階48.05m <sup>2</sup><br>計 97.75m <sup>2</sup> |                                                                  |
| 現況用途等           | 現況用途<br>間取り                                                             | 居宅<br>建物間取図参照                                                    |
| 品等              | 普通                                                                      |                                                                  |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                    |                                                                  |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                          |                                                                  |
| 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 建物価格（物件1）

建物の経済的耐用年数が満了していることから、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標準的な建築費に比準して求めた当該建物の再調達原価に残価率を乗じて求めた。

| 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 200,000             | 97.75              | 0.09     | 1,760,000            |

ア 再調達原価 200,000円/㎡  
イ 現況延床面積 97.75㎡  
ウ 現 価 率 現況より9%と判定

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正・競売市場修正を施して、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：土地利用権を借地権と判定し、その割合を30%と査定した。

件外敷地

| 土地<br>符号  | 標準画地<br>価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 土地利用権<br>等割合<br>オ | 土地利用権<br>価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------|--------------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------------|
| 目的外<br>土地 | 4,210                    | 0.92          | 191.00         | 0.90          | 借地権<br>0.30       | 200,000                     |

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  
 $5,490\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/130 = 4,210\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+30

イ 個別格差：形状▲5 高低差▲3

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 1,760,000           | +200,000                        | 1.00                | 0.50               | 0.70                | 686,000                   |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 686,000                   |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：借地権付建物の市場性考慮 0.50 ▲50

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 大田原(県)-5

所在地：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 -0.50%）  
位置：JR西那須野駅の南西方約13km（道路距離）  
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9.5m国道  
用途指定等：都市計画区域外  
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

ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。  
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに揚げた額とは、その性質上異なる額である。

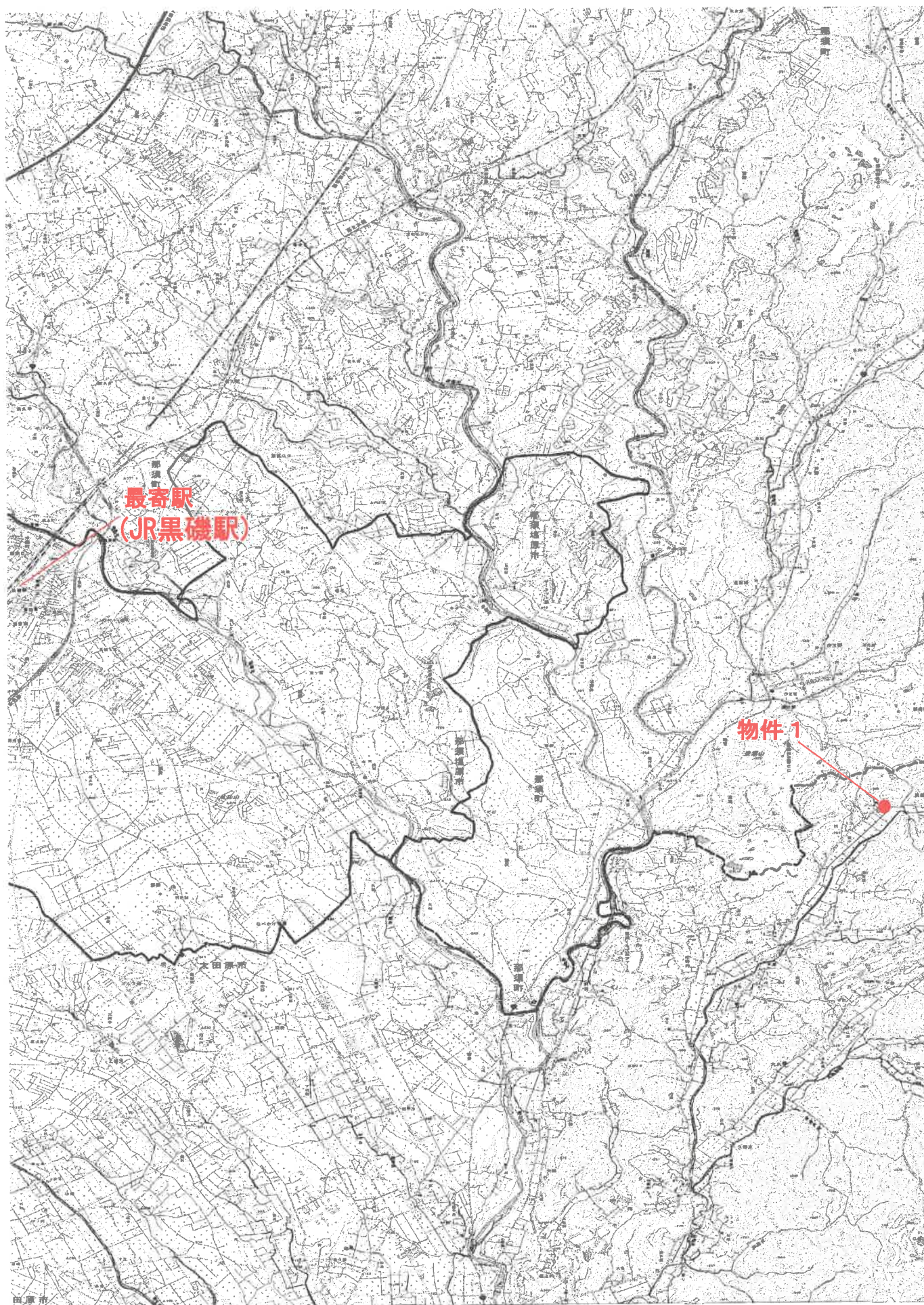
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地番図写
- 4 建物図面写・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



# 位置図

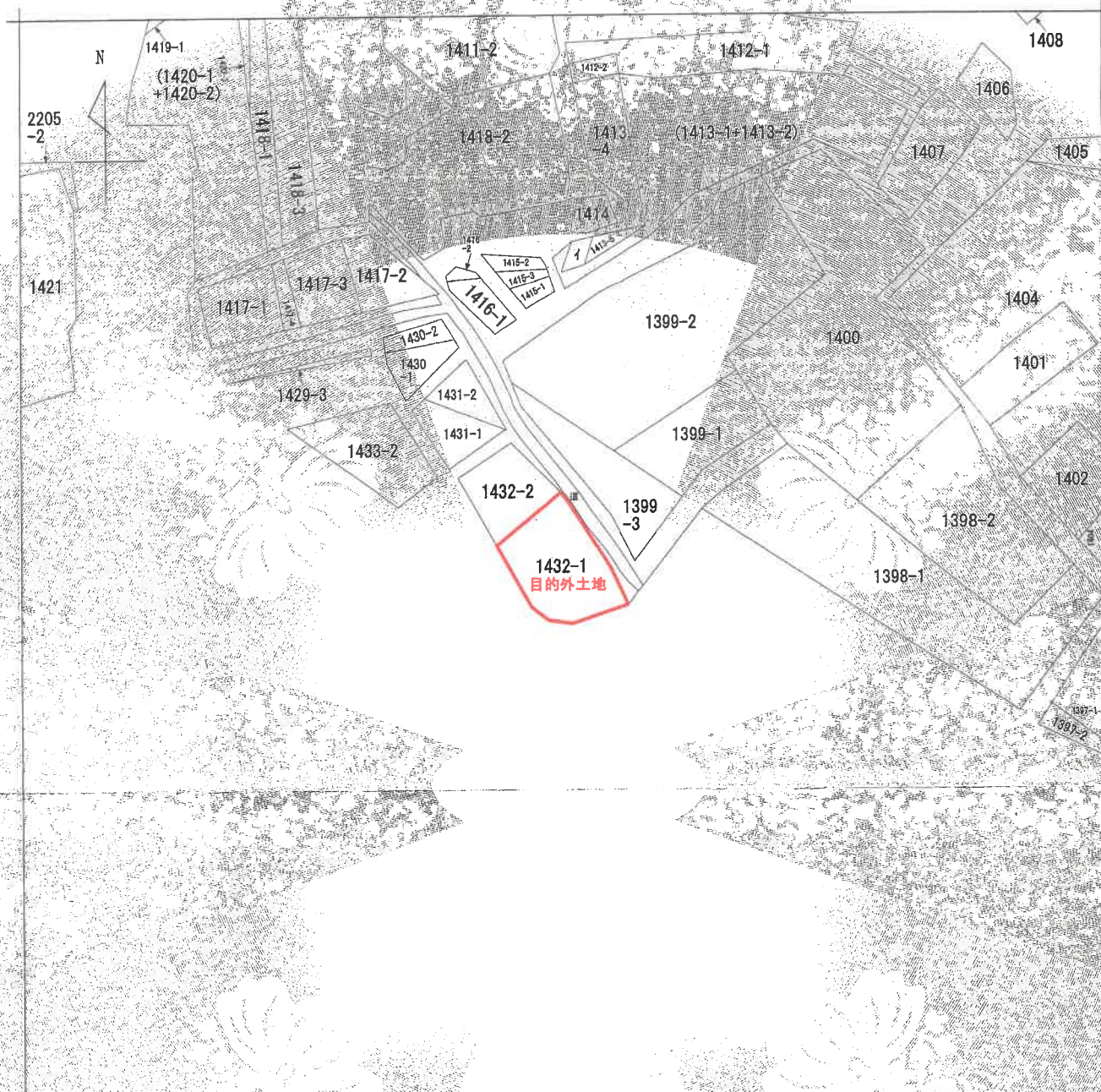


出典：国土地理院発行地形図



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

1 1413-3



(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。



A 両郷  
B 両郷  
C 両郷  
D 両郷

|       |       |            |  |           |  |      |          |  |    |           |
|-------|-------|------------|--|-----------|--|------|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 大田原市両郷字五斗蒔 |  |           |  | 地番   | 1432番1   |  |    |           |
| 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 |  | 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6年12月5日

東京法務局

地図整理番号：M81753

登記官

(1/1)



# 地番図写

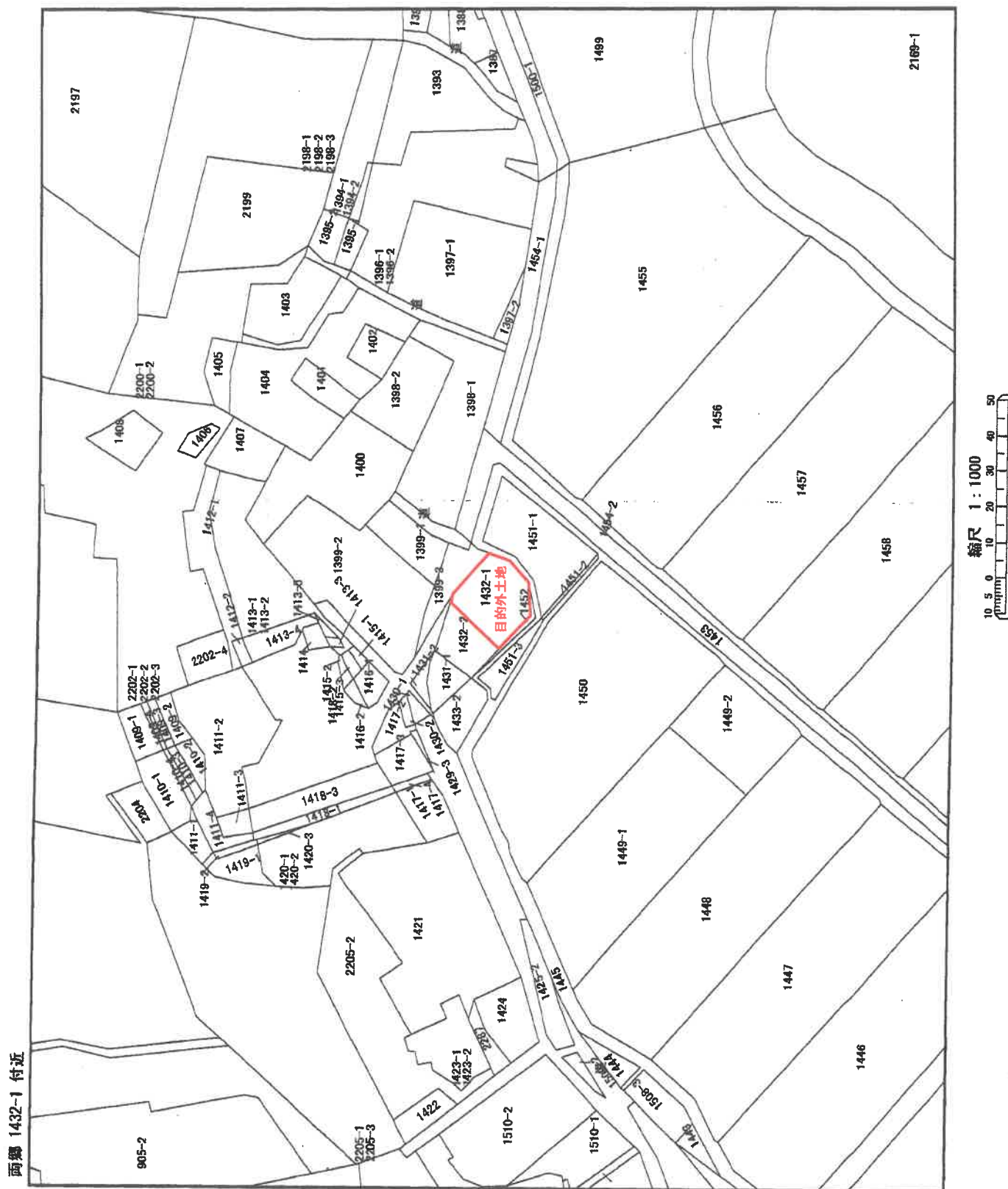
A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

公 用

大田原市役所  
税務課

N  
4

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。



両隣 1432-1 付近

登記年月日：平成7年6月20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。  
（京都府地方支務局大田原支局係）  
令和6年11月19日 東京法務局

登記官

建物図面写  
各階平面図写

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

4036894  
各階平面図

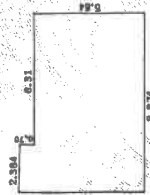
平成17年10月1日大田原市に変更し8800

家屋番号 1432-1

建物の所在 那須郡黒羽町大字両瀬字五斗崎1432番地1

物件1

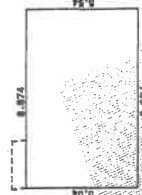
1 階



求積表

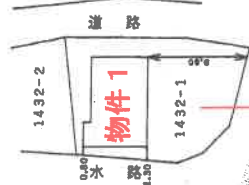
|      |                |                      |
|------|----------------|----------------------|
| 1) 口 | 2.384 × 6.24 = | 14.75136             |
|      | 6.31 × 5.54 =  | 34.9574              |
| 合計   |                | 49.70876             |
| 床面積  |                | 49.70 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|      |                |                      |
|------|----------------|----------------------|
| 1) 口 | 8.874 × 5.54 = | 48.05396             |
| 床面積  |                | 48.05 m <sup>2</sup> |



目的外土地

作製者

土地調査士

縮尺 1/250

1/3000

申請人

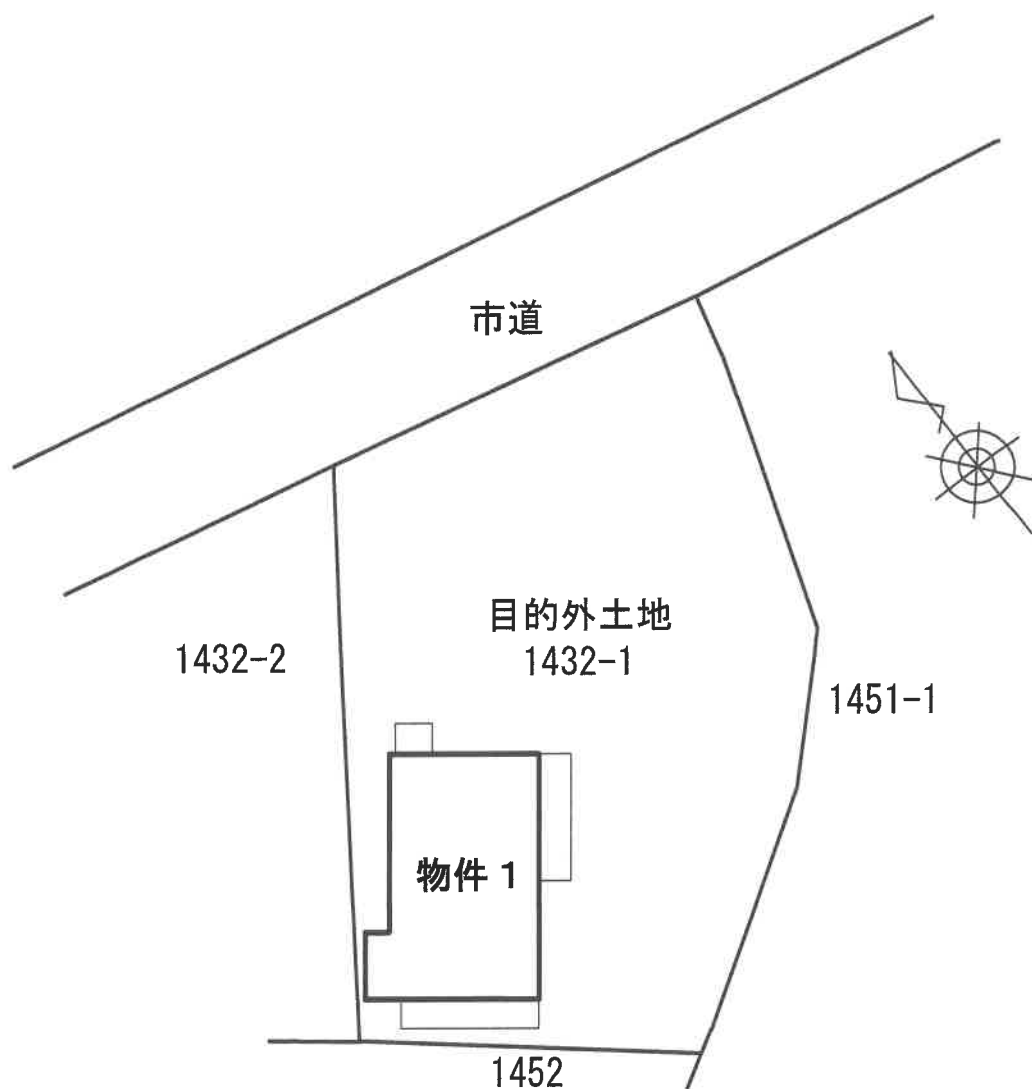
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋)

SD 7年6月20日登記

# 土地建物位置関係図

物件 1

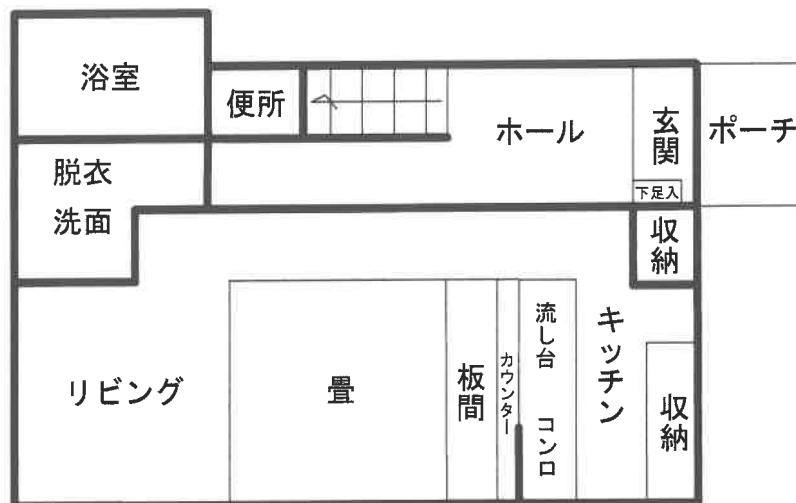


※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

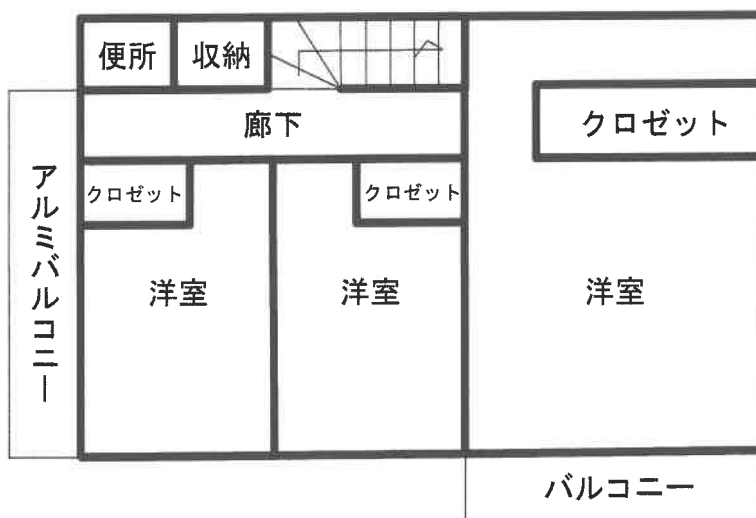
# 間 取 図

物件 1

1 階



2 階



※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。