

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10月31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11月20日 午前 8時30分から 令和 7年11月28日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月 4日 午前11時00分 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月24日 午前10時00分 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12月 5日 午前10時00分から 令和 7年12月 9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10月31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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 009, 000 9, 607, 200	一括	2, 401, 800	128, 124	19, 772
1	2, 068, 000				
2	9, 941, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大田原市美原二丁目 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 5 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田原市美原二丁目 3 1 8 8 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 3 1 8 8 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 7 4 平方メートル
2階 5 3 . 1 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大田原市美原二丁目 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 5 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田原市美原二丁目 3 1 8 8 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 3 1 8 8 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 7 4 平方メートル
2 階 5 3 . 1 8 平方メートル |

令和7年(ケ)第16号
令和7年7月10日受理
令和7年8月8日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所大田原支部

執行官 小堀 尊久

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 大田原市美原二丁目
地 番 3188番16
地 目 宅地
地 積 235.76平方メートル
- 2 所 在 大田原市美原二丁目3188番地16
家屋 番号 3188番16
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 62.74平方メートル
2階 53.18平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県大田原市美原二丁目3188番地16		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	本件土地には電柱が1本存在する。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 [年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	本件建物は数か月前から空き家の状態になっていると思います。

(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 物件所在地に臨んだところ、本件建物に人が居住している気配はなかった。次に電話連絡したが応答がなく、さらに事務連絡文書を送付したが回答がなかった。そこで立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて本件建物の屋内に立ち入って見分したところ、所有者宛ての郵便物と水道関係書類が存在した。よって、本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が居宅（空き家）として管理占有しているものと認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が居宅（空き家）として管理占有している。第三者の占有は見受けられない。本件建物の屋内を見分したところ、床や壁に若干の汚損箇所があるものの、その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 本件土地南西側には幅員約6.0mの舗装道路が、西側には幅員約6.0mの舗装道路がそれぞれ接面しており、当該道路はいずれも建築基準法42条1項2号（開発道路）に該当する。
- 4 本件建物はオール電化住宅である。屋根に太陽光パネルは設置されていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月14日 (月) 16:00-16:05	宇都宮地方法務局	隣接道路登記事項調査
R7年7月17日 (木) 10:55-11:10	大田原市役所	地番図、間取図各取得 道路関係調査
R7年7月17日 (木) 12:00-12:10	物件所在地	外観調査、外観写真撮影。 事務連絡文書差し置き
R7年7月18日 (金)	当庁 (電話、郵便)	物件所有者宛て電話するも出ず 物件所有者宛て通知書送付 (回答なし)
R7年8月7日 (木) 9:45-10:35	物件所在地	目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 8月 7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

(5 枚目)

イ 3212-7
ロ 3212-9

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



+15386.010

(座標値種別: 図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

美原2丁目

請求部	所在	大田原市美原二丁目				地番	3188番16			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和7年5月30日

広島法務局

(6 枚目)

地図整理番号: M04518

登記官

(1/1)

地積測量図

地番 3188-2
3188-11乃至-19
土地の所在 大田原市美原二丁目

求積表

地番	① 3188-2	Xa	Ya	Y _{a+1} -Y _{a-1}	Xa - (Y _{a+1} -Y _{a-1})	備考
10776	95893.352	15388.804	-1.019	-97715.32568	金庫	
10776	95898.433	15401.719	4.604	441476.34552	金庫	
10776	95903.515	15413.508	4.552	441807.697420	金庫	
10776	95908.597	15426.371	12.350	1384207.521950	金庫	
10776	95913.679	15438.153	11.802	1331650.805856	金庫	
10776	95918.761	15451.073	15.127	1450537.771788	金庫	
10776	95923.843	15463.985	28.425	2434041.811359	金庫	
10776	95928.925	15476.897	52.892	5072312.492884	金庫	
10776	95934.007	15489.771	37.141	3561912.381335	金庫	
10776	95939.089	15502.635	-5.467	-524325.133399	金庫	
10776	95944.171	15515.510	-7.538	-722948.043934	金庫	
10776	95949.253	15528.420	-19.011	-1823284.555020	金庫	
10776	95954.335	15541.339	-22.930	-2658464.611320	金庫	
10776	95959.417	15554.254	-33.899	-3312798.375788	金庫	
10776	95964.499	15567.169	-5.147	-433821.041258	金庫	
10776	95969.581	15580.084	-0.033	-770421.213155	金庫	
10776	95974.663	15592.997	-6.836	-655103.588810	金庫	
10776	95979.745	15605.912	-5.935	-549393.248335	金庫	
10776	95984.827	15618.827	-0.604	-51936.092532	金庫	
10776	95989.909	15631.742	6.259	640335.865580	金庫	
10776	95994.991	15644.657	1.913	183851.815582	金庫	
10776	95999.073	15657.572	-5.758	-522290.837680	金庫	
10776	96004.155	15670.487	-13.474	-1222163.700780	金庫	
10776	96009.237	15683.402	-12.831	-123047.606570	金庫	
10776	96014.319	15696.317	-7.548	-723817.497580	金庫	
10776	96019.401	15709.232	-7.644	-739112.537256	金庫	
10776	96024.483	15722.147	-3.332	-319515.915824	金庫	
10776	96029.565	15735.062	-6.252	-60482.974182	金庫	
10776	96034.647	15747.977	-9.787	-93812.111676	金庫	
10776	96039.729	15760.892	-3.754	-35982.968394	金庫	
10776	96044.811	15773.807	-156.382290	-228.194459	金庫	
合計				-1130.115028		
合計面積				565.08	m ²	

地番	② 3188-11	凡	Y _a	Y _{a+1} -Y _{a-1}	X _a = (Y _{a+1} -Y _{a-1})	備考
10	95915.913		15398.844	-18.861	-176908.852493	金庫
11	95912.501		15390.030	-10.864	-102210.910684	金庫
12	95913.875		15388.320	0.227	21791.955625	
13	95908.422		15390.257	10.584	107589.287688	
14	95913.352		15398.904	12.481	115644.526312	
15	95895.748		15402.738	9.787	93812.111676	
16	95893.161		15408.891	-3.754	-35982.968394	
217				合計	-455.382290	
				合計面積	228.194459	m ²
				地積	228.19	

境界点	境界線の種類	材
①	石	金庫
②	金	金庫
③	コンクリート	金庫
④	プラスチック	金庫
⑤	計	算

作成者

(令和2年6月3日作成)

申請人

縮尺 1/500

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。

(宇都宮地方裁判所大田原支部審判部)

令和7年5月30日

大田原支部

(7 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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和7年5月30日

広島法務局

地積測量図

地	番	3188-2	3188-1	3188-19
---	---	--------	--------	---------

土地の所在 大田原市美原二丁目

[illegible]

地 帶		318-13		Yr-1-Yr-1		No. (Yr-1-Yr-1)		備 考
NO	KA	Yr	Yr	Yr-1	Yr-1	Yr-1	Yr-1	
211	95908.500	15414.443		-11.557		-1100414.534500		
220	95998.470	15495.571		15.032		1441515.737040		
221	95900.570	15429.475		13.474		1282162.708798		
222	95401.500	15433.045		5.759		952200.437000		
223	95608.006	15435.233		-1.917		-112351.613502		
224	95915.620	15431.128		-20.780		-1984095.730800		
		合計		合計		合計		
						-471.87954		
						235.9064020		
						235.90		m²

地 帯	① 3188-14			Yn	Yn-1	Zn • (Yn-1-Yn-1)	備 考
	NO	Yn	Yn-1				
全 國	240	95313.960	15404.539	-5.751		-531135.68950	全國總
	211	95308.600	15474.413	21.589		2070561.60650	全國總
	224	95325.620	15431.174	14.551		1333734.87429	全國總
	225	95320.683	15428.974	0.664		57936.09252	全國總
	226	95271.687	15421.732	0.330		37409.528130	全國總
	241	95277.381	15420.364	-10.024		-311176.007144	全國總
	P182	95321.653	15421.708	-0.170		-879629.03010	全國總
	4991	95321.509	15420.194	-12.169		-1170760.179529	全國總
合 計			-476.83752				
合 計 總 額			238.4266260				
純			538.42				

地 名	NO	X ₀	Y ₀	Var ₀ ·Y ₀ -1	Σ ₀ = (Var ₀ -Y ₀ -1)	備 考
	241	95921.381	15429.384	-3.286	-31.651	合部置
	276	95921.657	15431.712	5.136	45979.17716	
	277	95922.001	15434.494	5.435	55603.24835	
	278	95921.607	15437.687	17.978	172486.59253	合部置
	242	95921.911	15437.413	9.519	91983.598469	
	617	95934.160	15441.246	-16.631	-159056.61920	合部置
	619	95929.606	15435.836	-12.234	-117560.371624	合部置
	X11	95929.393	15435.812	-6.472	-82065.031495	合部置
				合 計	-472.12093	
				合 計 面 積	236.0649265	m ²
					236.06	

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn - (Yn-1)	備考
⑦ 3184-16						
	228	95915.607	15431.867	-11.149	-106393.102443	
	229	95907.035	15441.324	8.023	77094.7121195	
	230	95904.614	15446.700	5.147	49367.040258	
	231	95901.692	15446.471	13.669	1312998.395708	
	232	95903.684	15459.353	8.449	658808.329746	
	234	95919.927	15453.370	-6.926	-568341.411402	合算
	242	95921.911	15452.473	-15.653	-1501465.672863	合算
				合計	-471.523981	
				合計面積	235.761945	m ²
				面積	235.76	m ²

地 带	① 318-17	K_0	γ_0	$\gamma_{0+1}-\gamma_0$	Σa_n ($\gamma_{0+1}-\gamma_0$)	備考 金額
NO	114	95919, 327	15453, 320	-6, 853	-457339, 29733	
27	95905, 624	20, 601	15468, 359	20, 601	202606, 587604	
232	95906, 440	732	15474, 261	6, 853	667249, 437469	
243	95823, 457		15666, 252	-20, 001	-208349, 467611	
			合計	-502, 702, 284		
			合計	281, 351, 1420		27
			破損	251, 35		27

[illegible]

物件 1

(令和2年6月3日作成)

申請人

尺 緒

著 成 作

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。
 (宇都宮地方法律局大田原支局管轄)
 令和7年5月30日 広島法律局

(9 枚目)

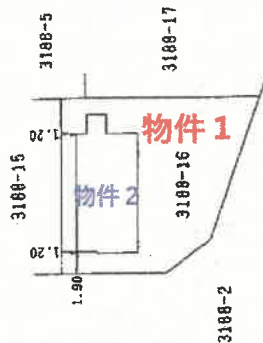
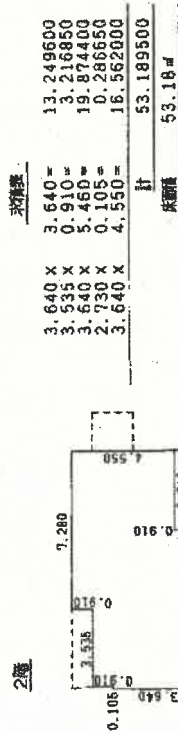
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面

家屋番号 3188番16

建物の所在 大田原市美原二丁目3188番地16

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

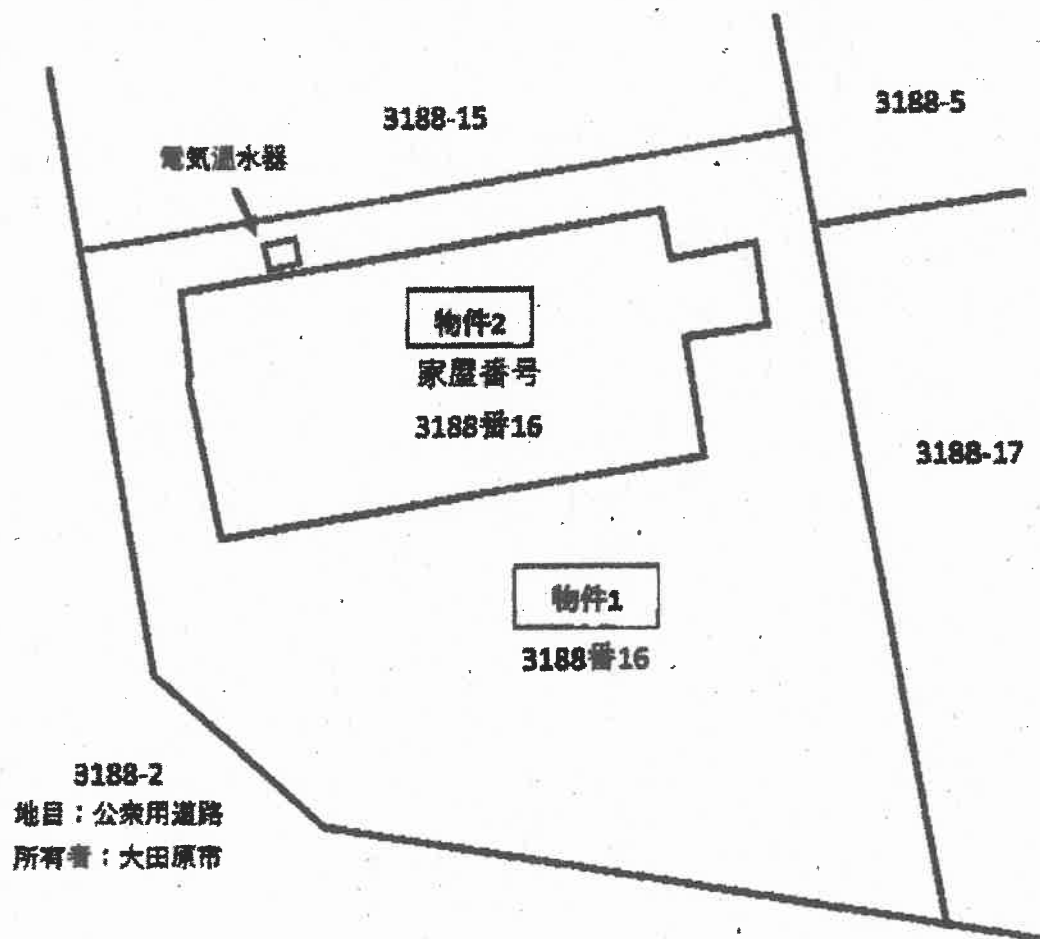
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

※ 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。



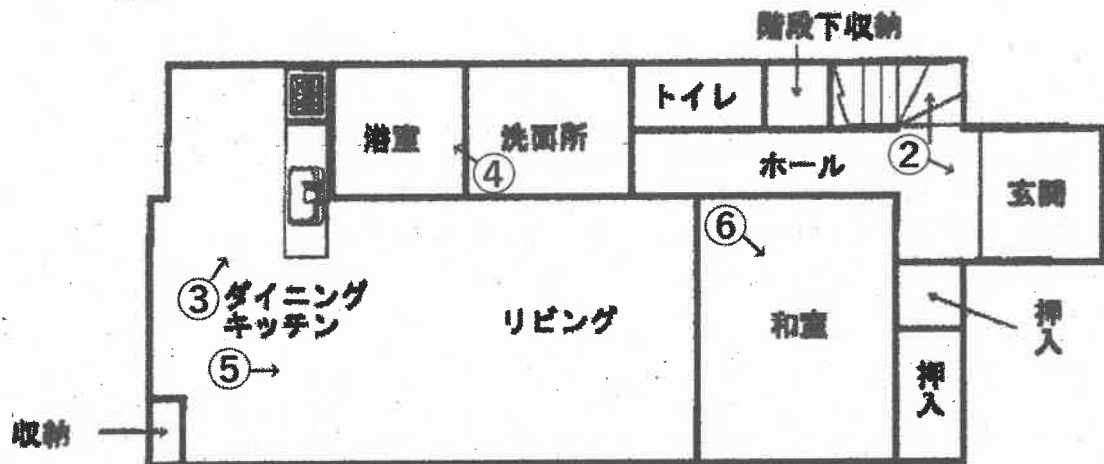
①

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

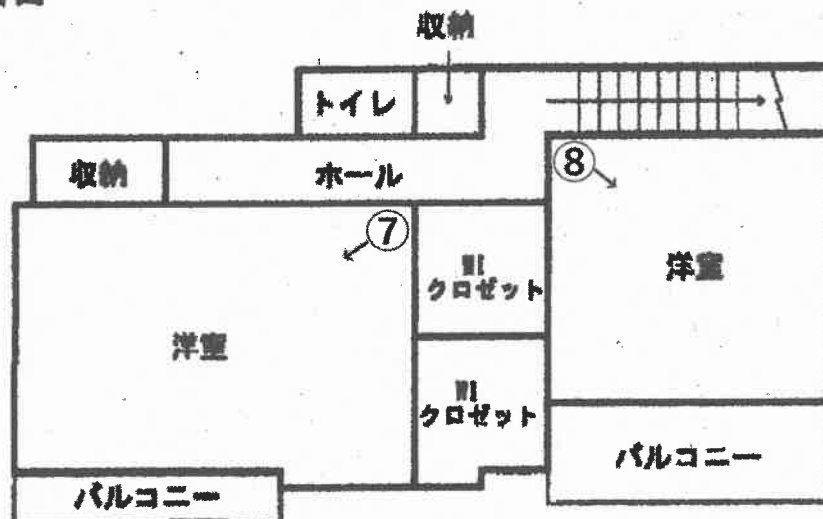
間取図

※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

1階



2階



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2 (玄関)



写真3 (キッチン)



写真4（浴室）



写真5（リビングダイニング）



写真6（和室）



写真7 (2階西側洋室)



写真8 (2階東側洋室)



令和 7年（ケ）第 16号
令和 7年 6月20日 受 命
令和 7年 8月 7日 現地調査
令和 7年 8月15日 評 価
令和 7年 8月20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
吉 澤 光 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,009,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,068,000円
物件2 (建物)	金 9,941,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 地 番 目 積	大田原市美原二丁目 3 1 8 8 番 1 6 宅地 235.76㎡	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大田原市美原二丁目 3 1 8 8 番地 1 6 3 1 8 8 番 1 6 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1階 62.74㎡ 2階 53.18㎡	ほぼ登記簿と同じ。
特記事項			
物件 1 土地の公簿面積は、地積測量図と同様である。			

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）

位 置 ・ 交 通	JR宇都宮線「西那須野」駅南東方 道路距離約3,100m	
付 近 の 状 況	当地域は大田原市街地中心部から西方、幹線道路背後に戸建住宅が多く見られるようになった住宅地域である。幹線道路開通後、農地の中に宅地開発が緩やかに進展した地域で、令和2年頃に栃木県内の大手ハウスメーカーによって開発・分譲された。 地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。	
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 防 火 規 制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 無し-但し建築基準法第22条区域 但し用途境界付近にあり、北東端の僅かが第2種住居地域にかかる可能性がある。
画 地 条 件	地積 : 235.76m ² 間口 : 約13.0m 奥行 : 約17.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	南西約6.0m舗装私道(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当) 西約6.0m舗装私道(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1土地の北寄りに物件2建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。 物件2の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: なし (プロパンガス利用も無し) 下水道: あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常の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、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壤汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。	

特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
---------	---------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 令和 3年 4月28日新築 経過年数 4年 経済的残存耐用年数 26.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 化粧合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳等 設 備 電気設備、水道、電気温水器等
床面積（現況）	1階 62.74㎡ 2階 53.18㎡ 計 115.92㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 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	建物所有者が、空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	栃木県内最大手のハウスメーカー施行の建物である。経年劣化は殆ど見られず、甚大な修繕必要箇所は見られない。 外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗は見られない。 内装材は床やクロスに若干の損傷箇所があるものの、重大な損傷箇所は見られない。 オール電化住宅で、屋根には太陽光パネルは設置されてない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	25,100	1.04	235.76	0.80		4,923,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大田原-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/103 = 25,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正 +3

イ 個別格差：角地+4

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 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	173,000	115.92		0.61	12,233,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数4年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数26.0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数26.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)}
 × (1-観察減価30%) ≒ 0.61

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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
1	4,923,000	0.40	法定地上権	1,969,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,923,000	-1,969,000		1.00	0.70	2,068,000
2	12,233,000	+1,969,000	1.00	1.00	0.70	9,941,000
一括価格（合計）						12,009,000

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た。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 大田原-4

所 在：大田原市美原2丁目2831番102

地 目：宅地

価 格：25,800円／㎡

位 置：JR宇都宮線「西那須野」駅の南東 道路距離3.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：222㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側6.0m市道に接面

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：中規模の一般住宅が多い住宅地域

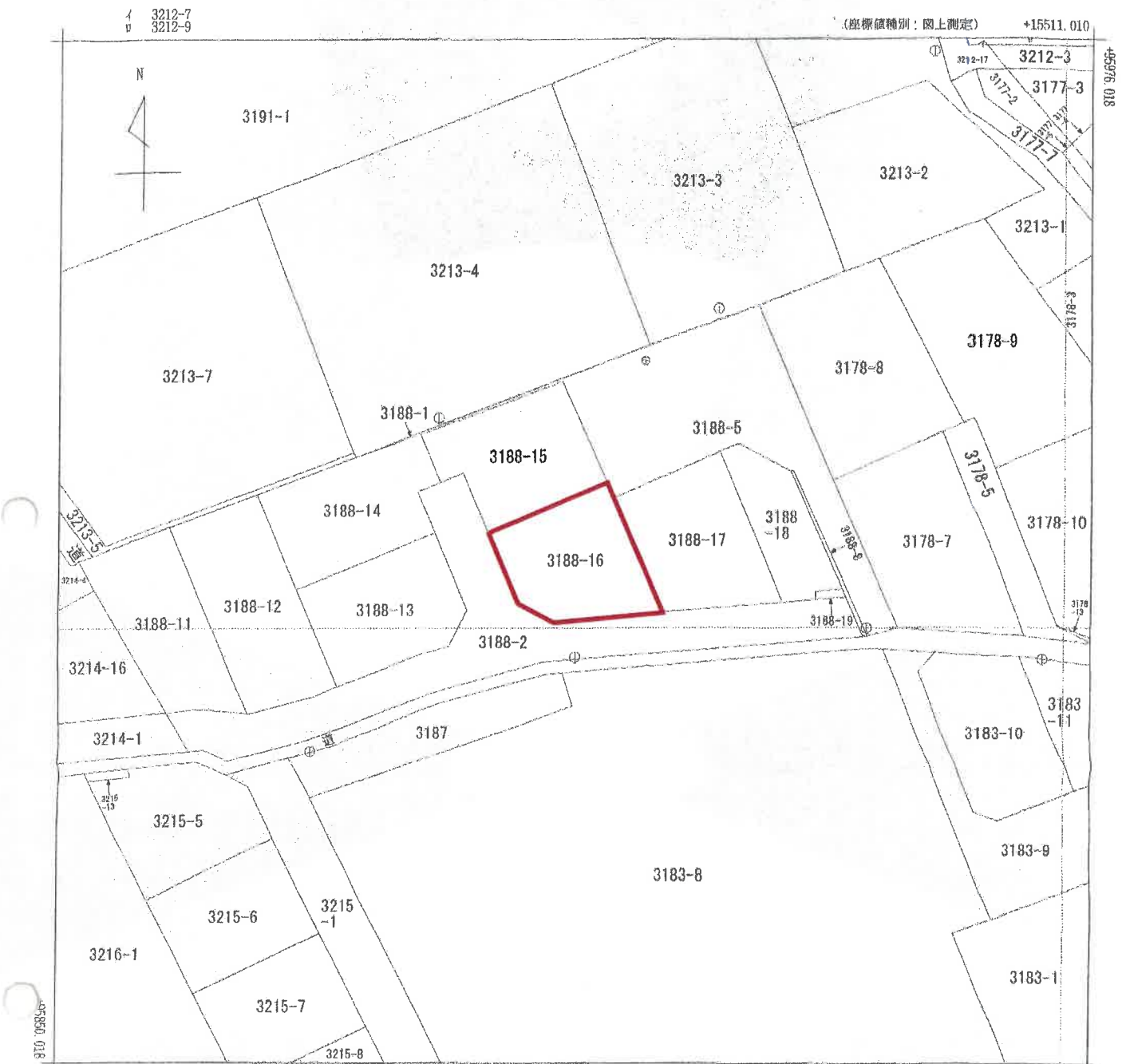
第7 附属資料

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

以 上



出所：地理院地図GSI Maps



(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
美原2丁目

請求部	所在	大田原市美原二丁目				地番	3188番16			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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。
(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)
令和7年5月30日
広島法務局

地図整理番号: M04518
(1/1)

登記官

-10-

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和2年6月26日

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。
(土地登記法務局 大田原支店 管理課)
令和7年5月30日 大田原支店

地積測量図

地番 3188-2
3188-11乃至-19
土地の所在 大田原市美原二丁目

式様表

地番	① 3188-2	Xa	Yb	Xb-Yb-1	Xa-Yb-1	備考
M75	9593.352	15388.984	-1.019		-97715.32588	全測量
M76	9588.8	15401.719	4.684		441470.34552	全測量
M77	9588.8	15403.508	4.632		446073.697400	全測量
A95	9587.251	15405.311	12.350		1142707.529500	全測量
A96	9589.748	15415.850	11.802		1131506.805886	全測量
A97	9588.644	15418.173	15.127		148537.737789	全測量
A98	9585.622	15430.985	28.425		254041.911350	全測量
B3	9589.427	15444.598	92.892		5072312.492884	全測量
X16	95802.435	15463.877	37.141		3661912.338335	全測量
Z45	95807.397	15487.739	-5.457		-524325.739389	
Z6	95807.343	15478.410	-7.538		-722540.043834	
Z7	95906.029	15474.201	-19.011		-1813784.556270	
Z32	95905.684	15459.389	-27.730		-2658464.617220	
Z31	95904.692	15446.471	-13.689		-1313796.375708	
Z30	95904.514	15445.700	-5.147		-493621.046258	
Z29	95907.235	15441.324	-8.033		-570421.212155	
Z28	95915.607	15437.667	-6.830		-65183.59810	
Z27	95923.641	15434.494	-5.935		-563303.248335	
Z26	95921.867	15431.732	-5.520		-529468.285600	
Z25	95920.682	15428.974	-6.684		-59035.695432	
Z24	95915.626	15431.128	6.250		608335.655580	
Z23	95906.008	15435.233	1.917		183851.813582	
Z22	95901.506	15433.045	-5.758		-542200.837000	
Z21	95900.527	15429.475	-13.474		-1230447.606576	
Z20	95896.470	15419.571	-12.831		-723017.497560	
Z19	95895.270	15416.841	-7.548		-736013.532256	
Z33	95883.974	15412.023	-3.644		-315915.973824	
Z18	95883.122	15409.080	-3.352		-600482.974182	
Z17	95883.161	15408.691	-6.262		-938512.111676	
Z16	95883.748	15402.738	-9.787		-13617.150528	
合 計					565.0675140	m ²
合 計面積					565.06	

地番	② 3188-11	Xa	Yb	Yb-Ya-1	Xb-(Yb-Ya-1)	備考
Z13	213	95915.913	15388.984	-18.661	-1788086.862483	全測量
Z19	178	95912.501	15390.030	-10.664	-1022610.910664	
M78	179	95911.875	15388.370	0.227	2171.905625	
M77	177	95908.472	15380.257	10.584	1015695.267848	
M76	176	95903.352	15386.904	12.491	1795444.953512	
Z16	216	95883.748	15402.738	9.787	938512.111676	
Z17	217	95883.161	15408.691	-3.754	-359382.928334	
合計					-456.388250	
合計面積					228 194.450	m ²



申請人

縮尺 1/500

作成者

令和2年6月3日作成

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

これは区面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局大田原支所倉庫)
令和7年5月30日 大田原支務局

地積測量圖

地	番	3188-2	3188-1	3188-19
---	---	--------	--------	---------

土地の所在 大田原市美原二丁目

[illegible][illegible]

地 帯	⑤ 3180-14	№	№	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	備考
240	9593.9	9593	9593	15409.539	-5.751	合算額
246	9598.0	9598	9598	15414.443	21.589	合算額
247	9598.560	9598	9598	15414.443	21.589	合算額
248	9595.628	9595	9595	15431.128	14.531	合算額
249	9592.683	9592	9592	15428.974	6.684	合算額
250	9592.060	9592	9592	15428.974	6.684	合算額
251	9592.381	9592	9592	15431.332	0.390	合算額
252	9597.737	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
253	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
254	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
255	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
256	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
257	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
258	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
259	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
260	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
261	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
262	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
263	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
264	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
265	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
266	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
267	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
268	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
269	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
270	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
271	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
272	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
273	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
274	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
275	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
276	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
277	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
278	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
279	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
280	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
281	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
282	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
283	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
284	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
285	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
286	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
287	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
288	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
289	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
290	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
291	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
292	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
293	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
294	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
295	9597.381	9597	9597	15429.364	-10.244	合算額
296	9597.381	9597				

地番	⑤ 3308-15	X ₁	Y ₁	X ₂ = Y ₁ - Y ₁ - 1	備考
241	95927.381	35425.344	-3.788	-31481.809580	金海濱
228	95921.857	35313.722	5.126	40204.737719	金海濱
227	95923.047	35334.434	5.335	57934.663.24335	金海濱
228	95915.607	35337.657	17.995	19544.66.69823	金海濱
227	95924.161	35452.473	9.319	51809.5.965463	金海濱
617	95934.160	35447.246	-16.337	-158606.619620	金海濱
613	95929.586	35495.836	-12.244	-1179803.74854	金海濱
211	95929.353	35436.012	-6.472	-62605.031496	金海濱
		合計	合	-472.12683	
		重複積	合	236.0649263	
		重複	合	236.06	

地番	No	Ka	Y ₁	Y ₂ - Y ₁ - 1	Z ₀ = {Y ₁ - Y ₂ - 1}	倍率
① 318-16						
	728	95915.607	15347.567	-11.149	-105933.10243	
	729	95907.035	15441.748	8.032	70421.237155	
	730	95904.614	15446.708	5.147	45923.009258	
	731	95904.682	15466.431	13.689	1313798.375708	
	732	95905.684	15456.558	6.598	65656.029157	
	741	95919.977	15463.373	-6.526	-86441.414402	全消滅
	742	95921.911	15452.473	-15.651	-1591465.672683	全消滅
合計			重積	重積	-071.523893	
			重積	重積	235.7639455	
			重積	重積	205.715	

地帯	④	3128-17	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$	集計 備考
NO			5919.927	1543.320	-6.953	-67339.25833	
114			5956.624	1545.355	20.087	202066.59164	
232			9595.880	1574.201	6.853	657148.43765	
27			9596.624	1574.201			
743			9525.457	1568.252	-20.861	-2036019.45767	
					合計	-502.102284	
				合計面積		251.351420	2
						251.35	2

地 帶	④	1981-8	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} -Y _{n-1})	價 差
	NO						
	243		95925.457	15465.252	5.333	540348.039281	
	75		95906.820	15474.201	12.150	1166093.177566	
	76		95907.143	15478.410	4.129	396000.594447	
	25		95906.132	15478.336	2.913	279380.389316	
	244		95906.362	15481.323	-1.906	-180474.00632	
	X15		55919.916	15476.344	-6.195	-590771.709536	
	X12		95922.761	15475.121	-7.778	-745695.389536	
	X13		95926.448	15468.568	-8.875	-851347.226100	
				合 計		-777.23200	
				合 計 面 積		136.111600	
				面 積		136.11	

1956年6月30日 汪成

人壽保險

口
理

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。
(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)
令和7年5月30日 広島法務局

玄龍出務司

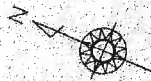
-13-

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

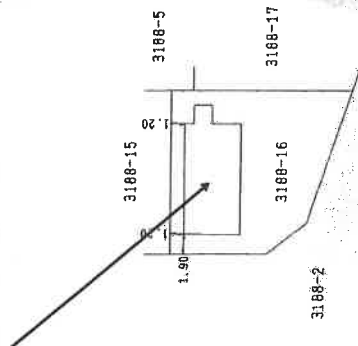
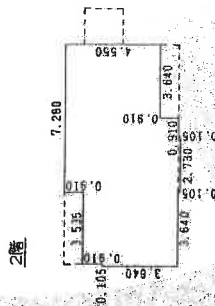
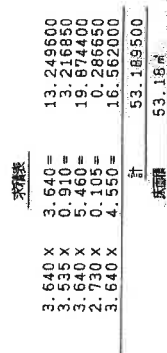
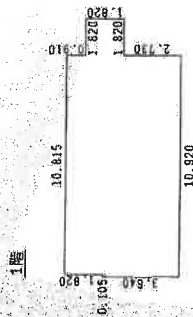
面
圖
物
建

号番屋家

大田原市美原二丁目3番地16



物件番号2



者成作

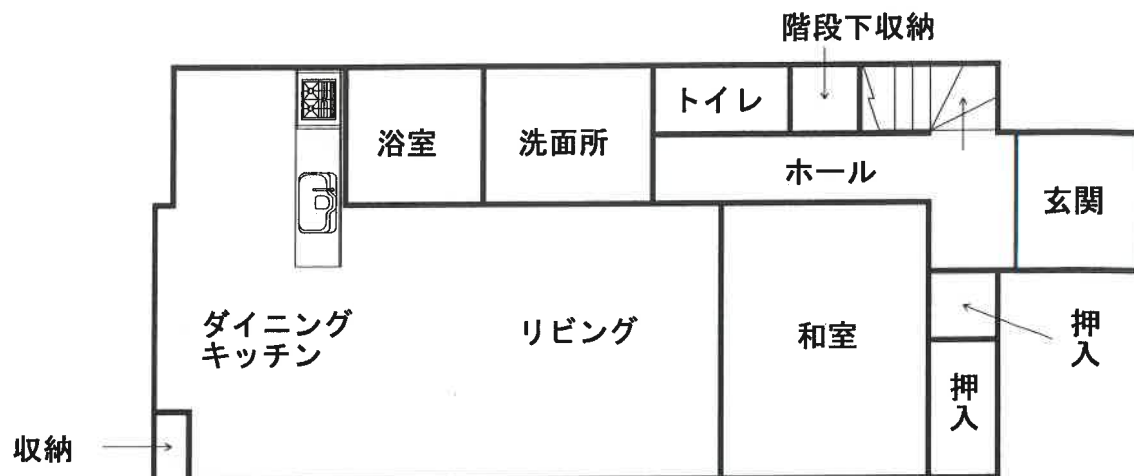
人請申

縮尺

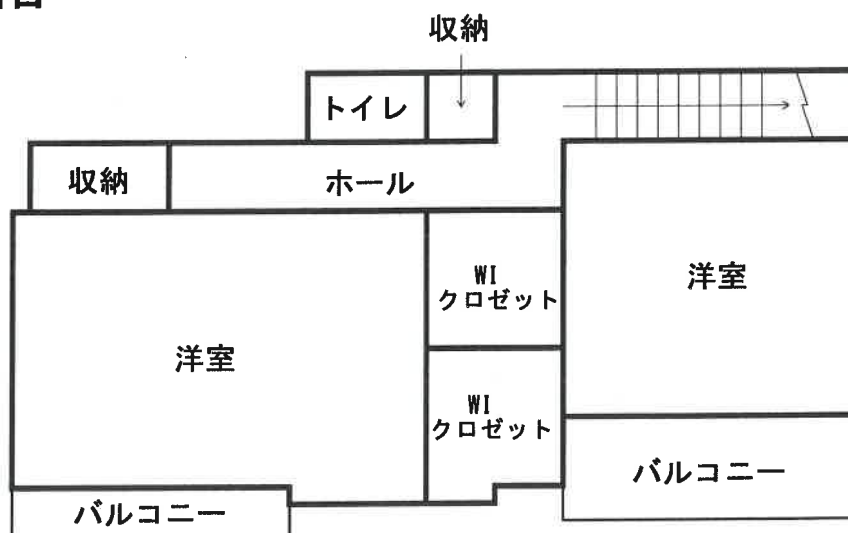
1/500

間取図

1階



2階



※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

土地建物位置関係図

※ 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。

