

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 8年 1月16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 8年 2月19日 午前 8時30分から 令和 8年 2月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 5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 8年 3月25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 8年 3月 6日 午前10時00分から 令和 8年 3月10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 8年 1月16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	362,000 289,600		72,400	0	0

物 件 目 録

1 所 在 那須郡那須町大字高久乙字遅山

地 番 3 3 7 5 番 2 0 4 3

地 目 山林

地 積 3 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 山林一部公衆用道路

物 件 明 細 書

令和 7年12月11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】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 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 那須郡那須町大字高久乙字遅山

地 番 3 3 7 5 番 2 0 4 3

地 目 山林

地 積 3 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 山林一部公衆用道路

令和7年(ヌ)第15号
令和7年7月31日受理
令和7年8月27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	那須郡那須町大字高久乙字遅山
	地	番	3375番2043
	地	目	山林
	地	積	300平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須郡那須町高久乙3370—2587 付近		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林一部公衆用道路（物件1） ☐ ☐		
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 ☐ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が南東側及び北西側部分を舗装道路として、その余の部分を山林の状態で、それぞれ占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	本件土地は「那須ハイランド」という名称の別荘地内に所在し、道路際に「大清水台No.253」という立て看板が存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 年 月 日		
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
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■藤和那須リゾート株式会社担当者 (債権者社員)	1 本件土地は当社が管理する「那須ハイランド」という名称の別荘地内に所在しています。 2 本件土地は当社が作成した那須ハイランド区画図によると「水源保護区No.253」に該当します。 3 那須ハイランドは日光国立公園内に所在しており、その自然環境を保護し、自然と調和した別荘生活を送るため、当社は那須ハイランド規約を定めて別荘地を管理しています。 4 那須ハイランド内に土地を所有する者は、登記簿上の筆数に関係なく、一体利用の1区画につき、共益費として年間23,000円(税別)の基本料と1㎡当たり25円(税別・100円未満切り捨て)の地積料を支払ってもらいます。共益費は道路・街灯・水道設備の各管理と冬季の除雪に使用しています。下草刈りは各所有者の費用負担で行ってもらいますが、有償で当社が行うことができます。 5 本件土地を使用するには共益費として年間33,550円(税込)支払ってもらいますが現在まで滞納金が302,627円(加えて令和7年4月19日から支払済みまで年3パーセントの損害金)あります。計算期間は毎年8月1日から新年度であり、年度末の7月31日に1年分を先払いしてもらいます。この滞納金は買受人に請求できることになっています(管理規約第5条、第16条) 6 本件土地の買受人はまず当社に名義変更届を提出することが必要です。

(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本件土地の占有状況等を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が南東側及び北西側部分を舗装道路として、その余の部分を南東側に下り傾斜になっている山林の状態で、それぞれ占有している。
- 3 本件土地の南東側は幅員約5.7mの舗装道路が、本件土地の北西側は幅員約5.1m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5号(位置指定道路)に該当する。
なお、本件土地は、敷地の一部(南東側約39.9㎡、北西側23.97㎡、計約64㎡)を当該位置指定道路敷きとして負担している。
- 4 本件土地を買い受けた者は前記関係人が陳述した費用負担が生じることとなる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年8月1日 (金) 15:25-15:30	宇都宮地方法務局	本件土地の地積測量図取得
R7年8月14日 (木) 12:30-12:40	那須町役場	地番図取得 道路関係調査
R7年8月14日 (木) 12:05-12:10	藤和リゾート株式会社事務所	那須ハイランド管理状況について面談調査
R7年8月14日 (木) 12:30-12:40	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R7年8月15日 (金)	当庁 (郵便)	物件所有者宛て土地の使用状況に関する照会書送付 (回答無し)
R7年8月21日 (木) 14:00-14:20	物件所在地	物件調査。写真撮影。評価人同行。
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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

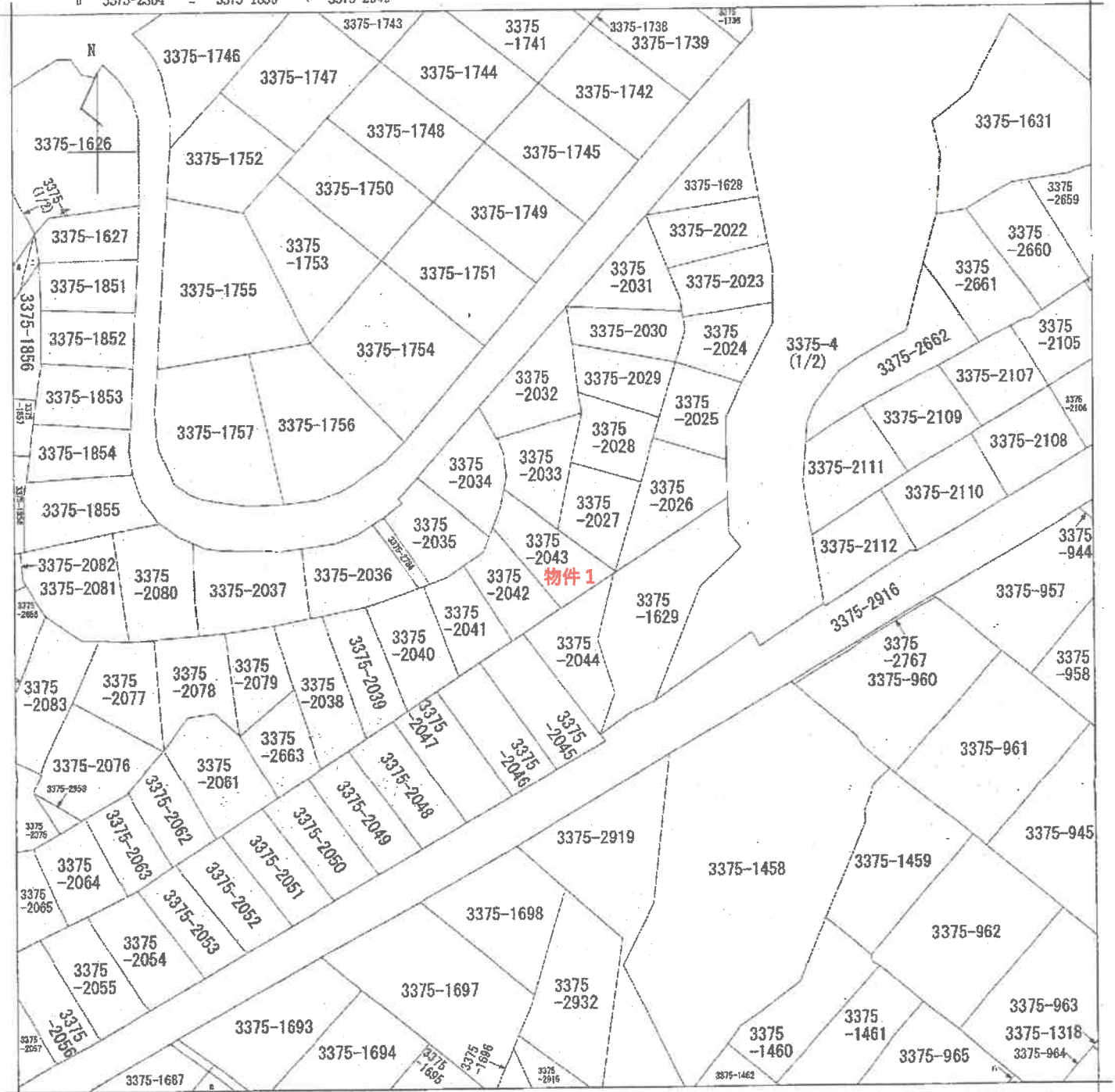
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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違

イ 3375-2103 ハ 3375-966 ホ 3375-1625
ロ 3375-2364 ニ 3375-1850 ヘ 3375-2949



(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。

地番区域見出
大字高久乙

請求部	所在	那須郡那須町大字高久乙字遅山			地番	3375番2043		
出力縮尺	1/1000	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 其他
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和47年1月10日		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。

令和7年5月28日
宇都宮地方法務局大田原支局
地図整理番号: M08577
登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和50年9月30日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局大田庫文官管轄)
令和7年8月1日 宇都宮地方方法務局

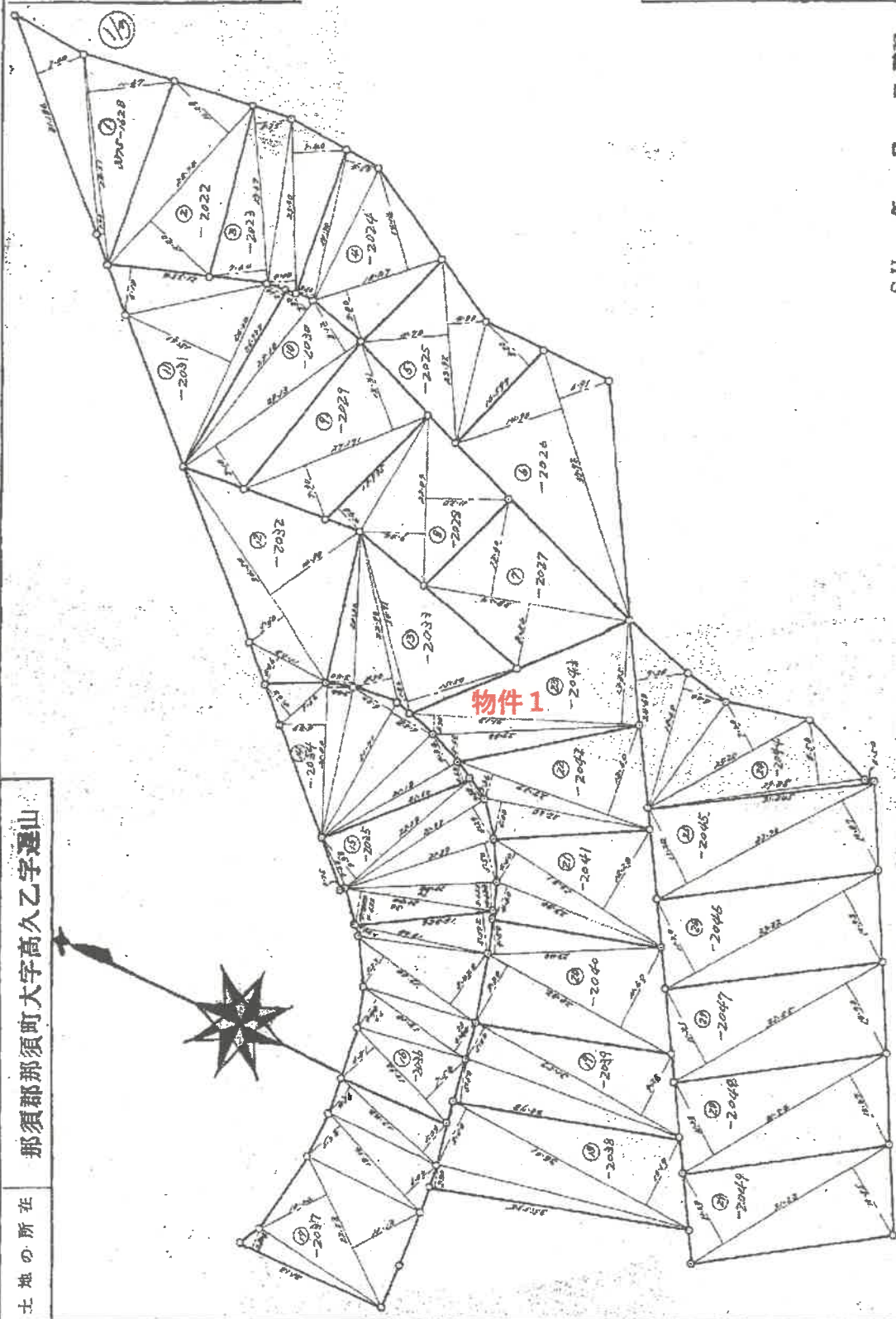
1170915

地番 3375-1828, -2022, -2049

土地の所在 那須郡那須町大字高久乙字廻山

地積測量図

作製年月日 昭和50年八月七日
作製者



SH 年 月 日 登記

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/600

(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。
(京都府地方裁務局大田原支局管轄)
令和7年8月1日 宇都宮地方裁務局

(8 枚目)

1170918

3375-2040 ~ 2049

那須郡那須町大字高久乙字廻山

地 番

土地の所在

地 積 測 量 図 5/8

1/3

昭和50年八月七日

作製者

地番	符号	底辺	高さ	面積	平方メートル
3375-2040	2041	22.71	0.00 + 11.60	522.2200	
	0	22.70	0.50	10.5000	
	計			603.2200	347.5200
-2041	2042	22.70	0.60	10.6000	
	0	22.01	0.60 + 12.20	202.4520	
	計			512.0320	281.0164
-2042	2043	22.60	5.00	113.0000	
	0	22.37	2.24 + 12.60	236.0252	
	計			349.0252	224.9126
-2043	2044	22.10	2.60	57.4600	
	0	21.10	2.20 + 12.35	250.5390	
	計			308.0000	300.4395
-2044	2045	22.60	2.20	50.7200	
	0	22.41	6.00	134.4600	
	1	15.20	2.40	36.4800	
	2	20.85	8.50	177.2250	
	3	21.34	6.50	138.2725	
	計			305.9575	322.2987
-2045	2046	22.74	10.20 + 0.87	245.0832	
	0	22.32	10.31 + 11.00	230.2024	
	1	22.05	10.51 + 11.20	211.1705	
	2	21.24	11.00 + 11.47	241.4870	
	3	21.23	10.20 + 10.25	208.0450	
	計			896.9931	331.0932

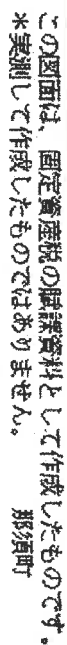
物件1

SH 年 月 日 登記

(東京土地家屋調査士会用紙)

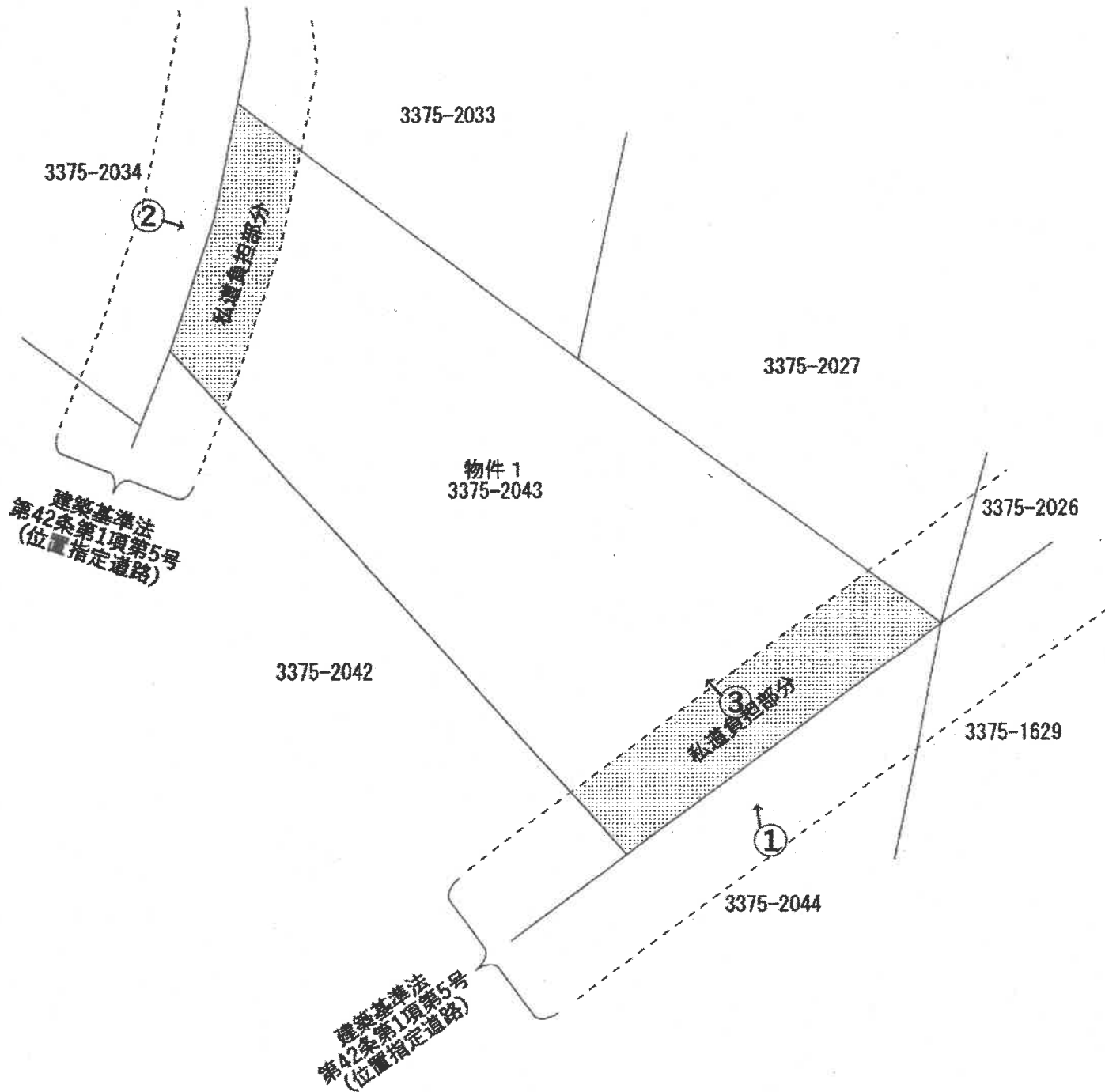
縮尺

1/



土地所在図

(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。



←○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（南側から撮影）



写真2（北側から撮影）



写真3（立て看板）





令和 7年（ヌ）第 15号
令和 7年 7月14日 受 命
令和 7年 8月21日 現地調査
令和 7年 8月26日 評 価
令和 7年 8月28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

番号	評 価 額
物件 1	金 362,000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、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 番 地 目 地 積	那須郡那須町大字高久乙字遅山 3 3 7 5 番 2 0 4 3 山林 300m ²	山林一部公衆用道路

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	受命物件は、JR宇都宮線「黒磯」駅の北西方直線距離約14.1kmに所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、那須高原中腹の西部に大規模開発された「那須ハイランド」内の戸建別荘や保養所等が見られる分譲別荘地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% 日光国立公園普通地域
画 地 条 件	物件1の土地は、「那須ハイランド」分譲地のうち「大清水台」に位置している。当該画地は、南東側に私道負担部分約40㎡及び北西側に私道負担部分約24㎡を有している。したがって、有効宅地部分は、間口約14m、奥行約23m、形状はほぼ台形である。また、当該画地の地勢は、南東方へ約5度下り傾斜している。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地に比べ、二方路であることから利便性はやや優るが、形状と間口と奥行の関係が劣る。なお、私道負担部分を有していることから、その減価が必要となる。	
接面道路の状況	物件1の土地は、南東側を幅員約5.7m〔車道部分約5.1m、両側側溝部分（開渠）各約0.25m〕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、指定日…昭和50年3月5日、指定番号…第03020号）に、北西側を幅員約5.1m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、指定日…昭和50年3月5日、指定番号…第03020号）に接面する二方路地である。	
土地の利用状況等	建物等は存しておらず、雑木等が生育している山林状の更地となっている。	

供給処理施設	上水道：専用水道 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、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件1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	物件1の土地の共益費等の詳細は、以下のとおりである。 共益費…基本料金年間23,000円（税別） 1㎡当り25円の地積料の合計金額（税別） 年額33,550円（税込） 評価日現在、滞納額は302,627円（この他に 年3%の損害金加算される。）

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の土地の個別的要因を考慮し、更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	4,420	0.65	300	1.00	862,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,940\text{円}/\text{㎡} \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 4,420\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+10

イ 個別格差：二方路+2 形状▲8 間口・奥行の関係▲10

（注）私道負担部分を有する。▲19

（注）私道負担部分の現状及び維持管理の状況等を総合的に勘案し、経済価値を宅地の標準価格の10%と査定した。

私道負担部分の面積の算定（詳しくは実測を要する。）

南東側 $5.7\text{m} \times 1/2 \times 14\text{m} \div 40\text{㎡}$

北西側 $5.1\text{m} \times 1/2 \times 9.4\text{m} \div 24\text{㎡}$

$(1-0.1) \times (40\text{㎡}+24\text{㎡}) \div 300\text{㎡} \div 0.19$

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 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、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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	862,000			0.60	0.700	362,000
一括価格（合計）						362,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件は共益費等の滞納額があることを考慮し、市場性修正率を0.60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 那須(県)-3

所 在：那須郡那須町大字高久乙字遅山 3 3 7 0 番 4 2

地 目：宅地

価 格：4,940円／m²

位 置：J R 宇都宮線「黒磯」駅約 1.7 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：749m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西 6 m 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、ペンションが点在している別荘地域

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 土地現況図

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

登記年月日：昭和50年9月30日

前 3375-1628 1170914

番 3375-1628, -2022~ -2096

那須郡那須町大字高久乙字遍山

土 地 所 在 全 國 圖

—100

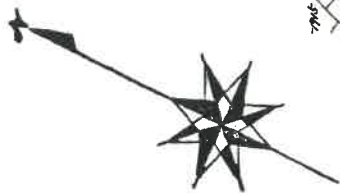
☒

圖量測積地

陳雨田

昭和五〇年八月廿八

物件1



3895-42

SH50年9月30日 証

(東京土地家屋調査士会紙)

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

 $(1/8)$

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

1170915

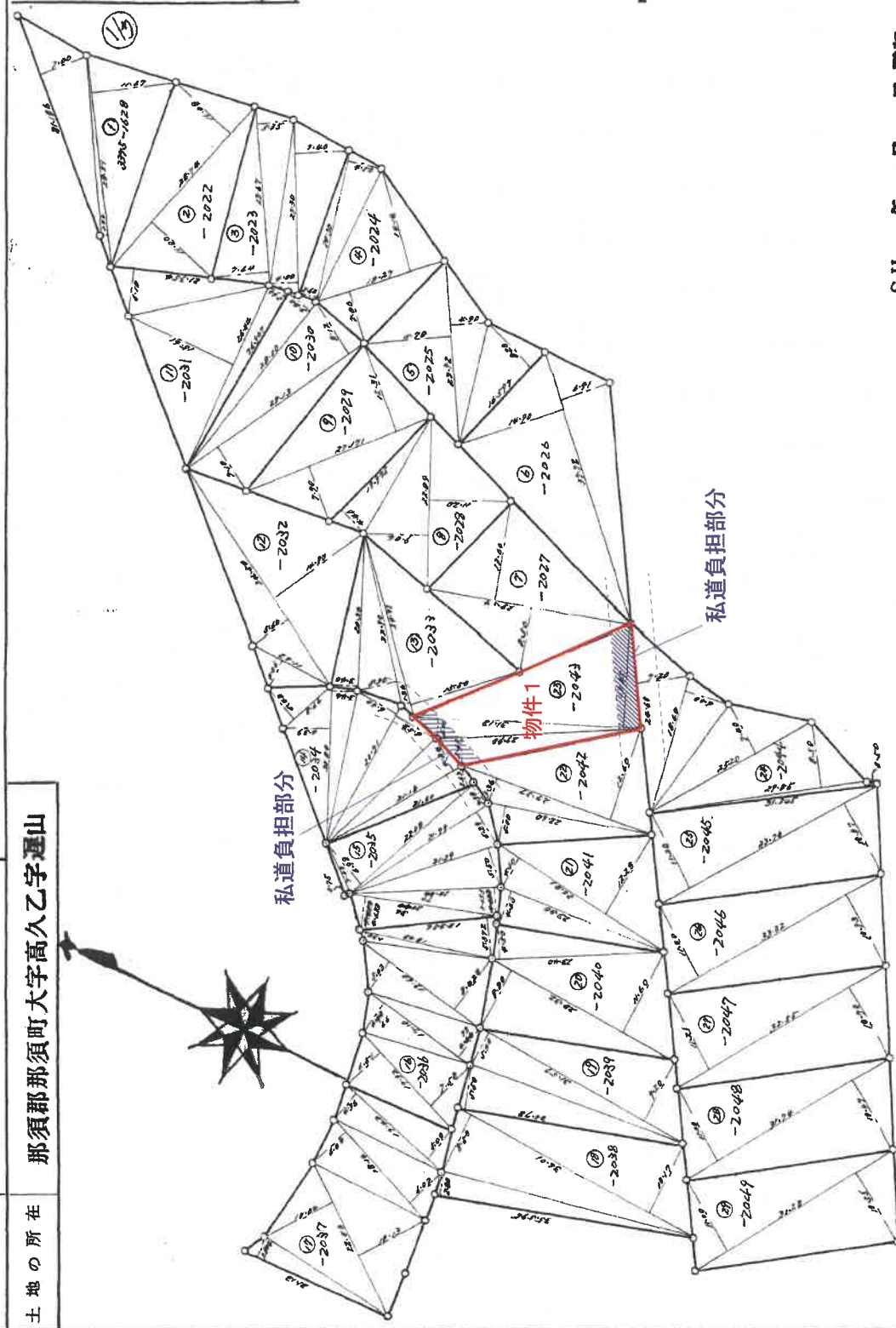
地番 3375-1628, -2022 ... -2049

土地の所在 那須郡那須町大字高久乙字運山

地積測量図

2/8

作製年月日
昭和50年八月七日
作製者



SH 年 月 日 登記

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/600

1170918

番 3375-2040-2049

地

土地の所在 那須郡那須町大字高久乙字通山

地 積 測 量 図 5/8

昭和五十年八月七日 作製者

5

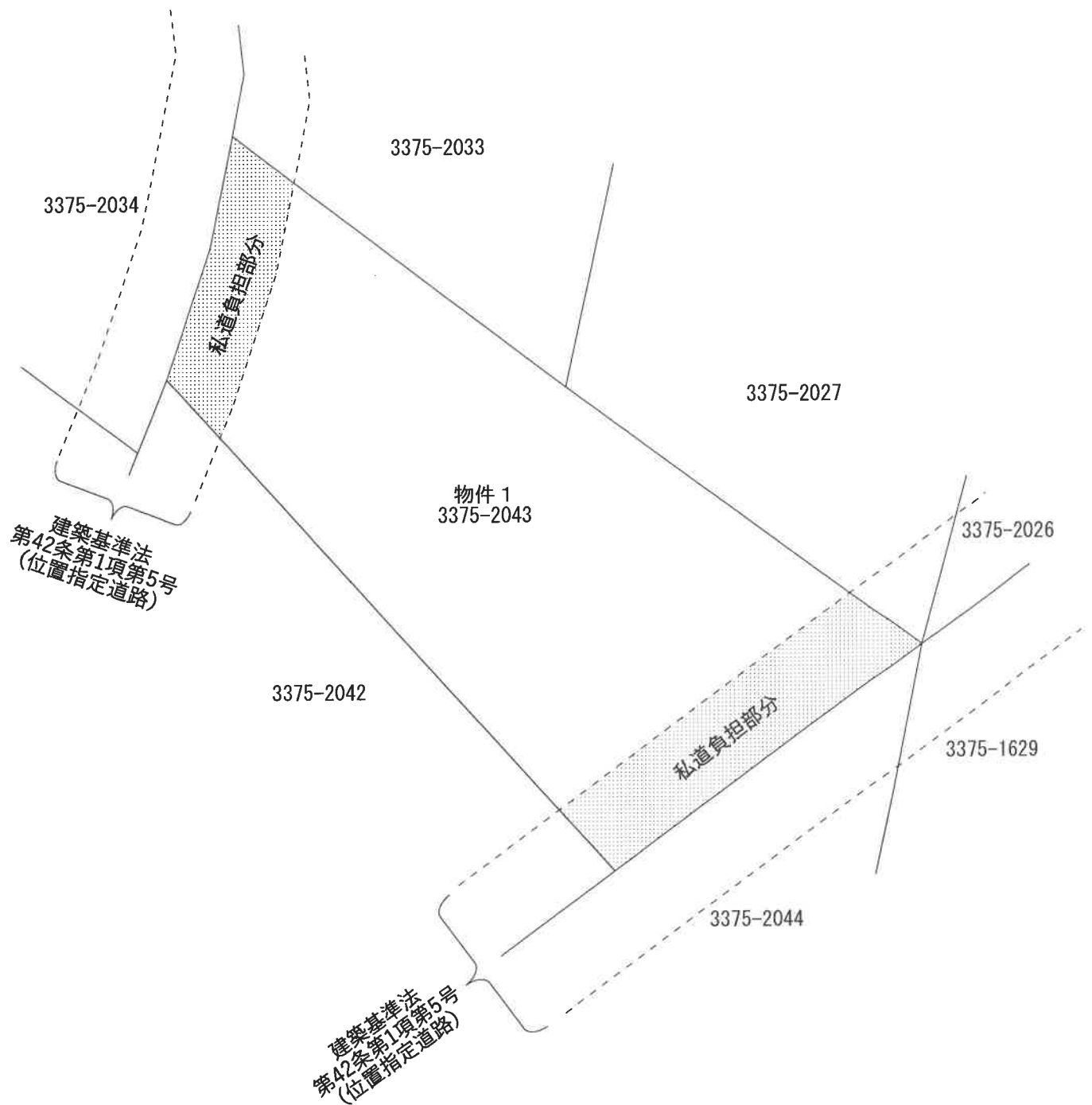
地番	符号	底辺	高さ	求積表	倍積	平方米
3375-2040	1	28.32	8.80 + 11.60	577.2280		
	0	23.40	6.50	105.3000		
	計			683.0280		341.5140
-2041	1	23.90	6.60	109.4880		
	0	26.81	4.60 + 12.28	482.5528		
	計			542.0328		281.0164
-2042	1	22.60	5.00	113.8000		
	0	27.37	3.36 + 12.60	436.8252		
	計			549.9252		274.9126
-2043	1	22.90	3.60	120.4400		
	0	31.18	2.70 + 12.35	500.4390		
	計			600.8790		300.4395
-2044	1	24.60	2.20	122.1200		
	0	18.68	6.00	111.8000		
	ハ	25.20	7.40	186.4800		
	ニ	23.85	8.50	253.7250		
	ホ	31.345	6.50	15.8725		
	計			744.5975		372.2987
-2045	1	22.76	11.80 + 12.87	745.0832		
	0	20.32	11.88 + 11.80	730.2076		
	計			1475.2908		737.6454
-2046	1	22.65	11.21 + 11.90	728.1705		
	0	31.24	11.00 + 11.47	681.8578		
	計			1409.0283		704.5142
-2047	1	31.23	11.00 + 11.55	653.0065		
	計			653.0065		326.5032

SH 年 月 日 登記

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/

土地現況図



(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。