

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 8年 4月 3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 8年 5月14日 午前 8時30分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月17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 5月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月 2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 4月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 那須塩原市箭坪字海道下
地 番 1番9
地 目 山林
地 積 189平方メートル
(現況)
地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 8年 2月12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】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和26年4月30日

賃 料 月額1万円

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号1番9）及び未登記の物置が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号1番9）及び未登記の物置が本件土地上に存在する。

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 那須塩原市箭坪字海道下
地 番 1番9
地 目 山林
地 積 189平方メートル
(現況)
地 目 宅地

令和 7年(又)第 9号
令和 7年11月13日受理
令和 7年12月19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	那須塩原市箭坪字海道下
	地	番	1番9
	地	目	山林
	地	積	189平方メートル

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■B(占有者)■A(所有者))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書・登記事項照会)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 6年 5月 1日	
最初の契約日	令和 6年 5月 1日	
契約等期間	令和 6年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和26年 4月30日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	令和 6年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和26年 4月30日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金1万円 (毎月末限り翌月分支払) (1番11山林分も含めた賃料) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	目的は南側隣接地1番11山林と一体の賃貸借契約書である 契約書上は月払いであるが、実際は毎年12月に1年分を纏めて支払っている。1番11山林の所有権が令和7年11月に移転したため、賃料額については調整が必要である。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	那須塩原市箭坪字海道下1番地9 (物件1)
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1番9
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造かわらぶき2階建
	床面積 (概略)	1階 64.84㎡ 2階 61.70㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和元年6月27日 (新築登記) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項		
1	所 在	那須塩原市箭坪字海道下1番地9 (物件1)
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板平家建
	床面積 (概略)	約9.93㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成24年 (課税資料による) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) <input type="checkbox"/> B (占有者)	<p>Aは物件1の所有者です。</p> <p>目的外建物1, 2は、いずれもAが建てました。</p> <p>目的外建物2はAがホームセンターで買ったものを、費用をかけて、組み立て、設置してもらいました。</p> <p>物件1と1番11山林との境界は目的外建物2の直ぐ南付近です。</p> <p>Aは本件債務名義の裁判のための弁護士費用を捻出するため、令和6年4月にAの娘に物件1と物件1の南側の1番11山林を売却し、更に同年5月に目的外建物1, 2と1番11上の件外車庫もBに売却しました。そのため、物件1と1番11山林を目的地とする土地賃貸借契約をAの娘とBとの間で締結しました。ちなみに、1番11山林は、その後、令和7年11月12日にAの娘からBに売却されました。</p> <p>ですが、Aの娘への所有権移転が裁判で否認され、Aに登記が戻りましたので、現在はA、B間の土地賃貸借契約となっています。</p> <p>土地賃貸借契約書では借地料は月額1万円となっていますが、実際は年末に当年分をまとめて支払っています。契約したのは令和6年5月1日ですから、令和6年末に令和6年5月1日から令和7年4月末までの1年分12万円を支払ったのです。</p> <p>前述のとおり1番11山林の所有権がBに移転しましたので、令和7年12月に支払う1年分の賃料について調整する必要があります。そのため、これから調整の上、支払うこととなります。</p> <p>目的外建物の売買代金は銀行口座の差し押さえを受けて、取られてしまいました。</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

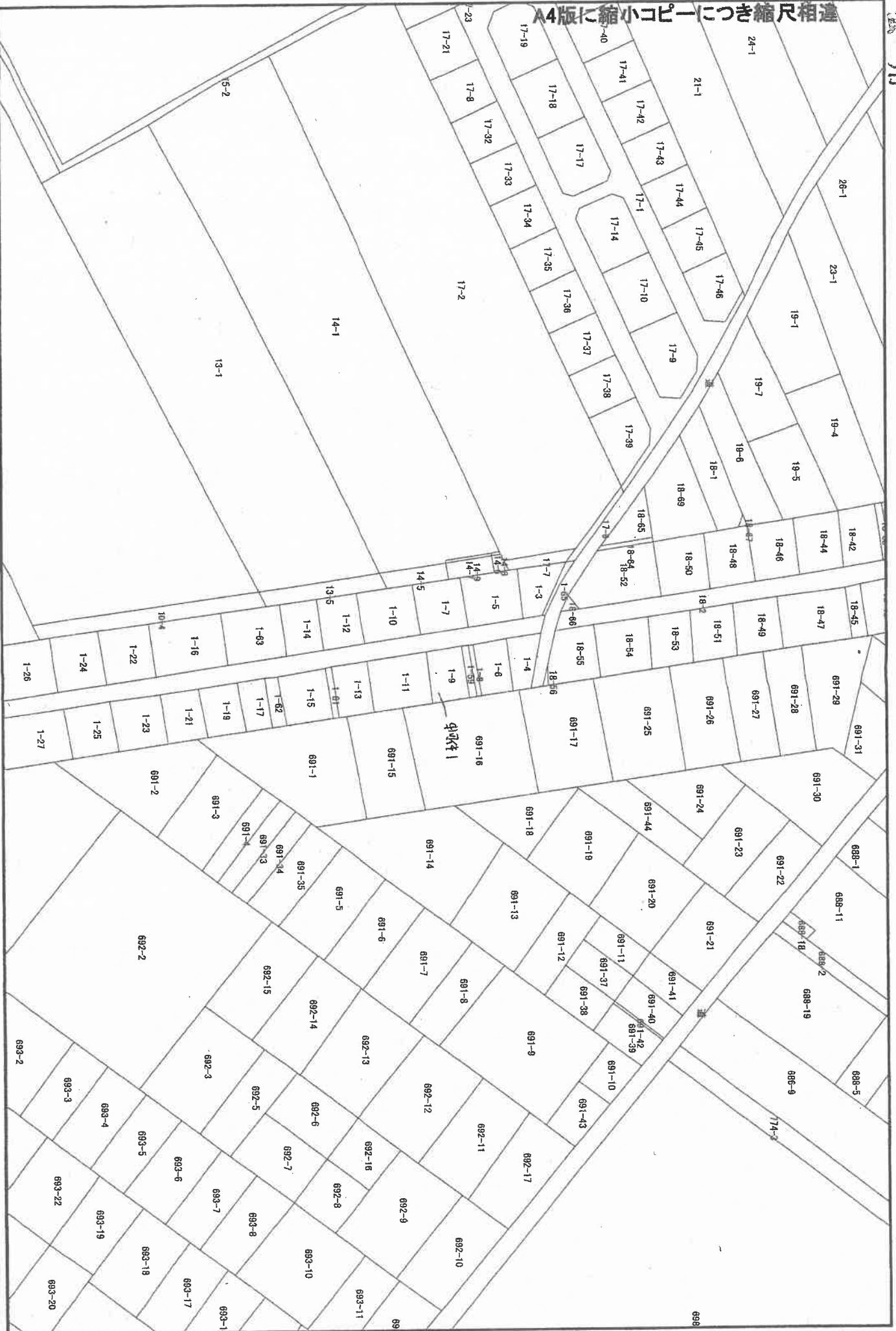
- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 目的外建物1は、建築計画概要書によると旧1番9木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅43.02㎡を改築したになっているが、登記事項、課税資料、現況、関係者の陳述等に鑑みてAが令和元年6月に新築したと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

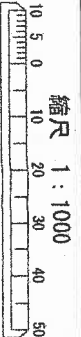
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月21日(金) 09:43-09:53	宇都宮地方法務局	地上建物等登記事項調査
7年11月27日(木) 08:30-10:25	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、A、Bから事情聴取
7年11月27日(木) 11:00-11:25	那須塩原市役所	建築指導課 建築計画概要書、西側道路調査
7年12月11日(木) 13:00-13:55	物件所在地	物件調査、写真撮影、A、Bから事情聴取、評価人同行
7年12月11日(木) 16:00-16:05	那須塩原市役所西那須野支所	税務課 地番図調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

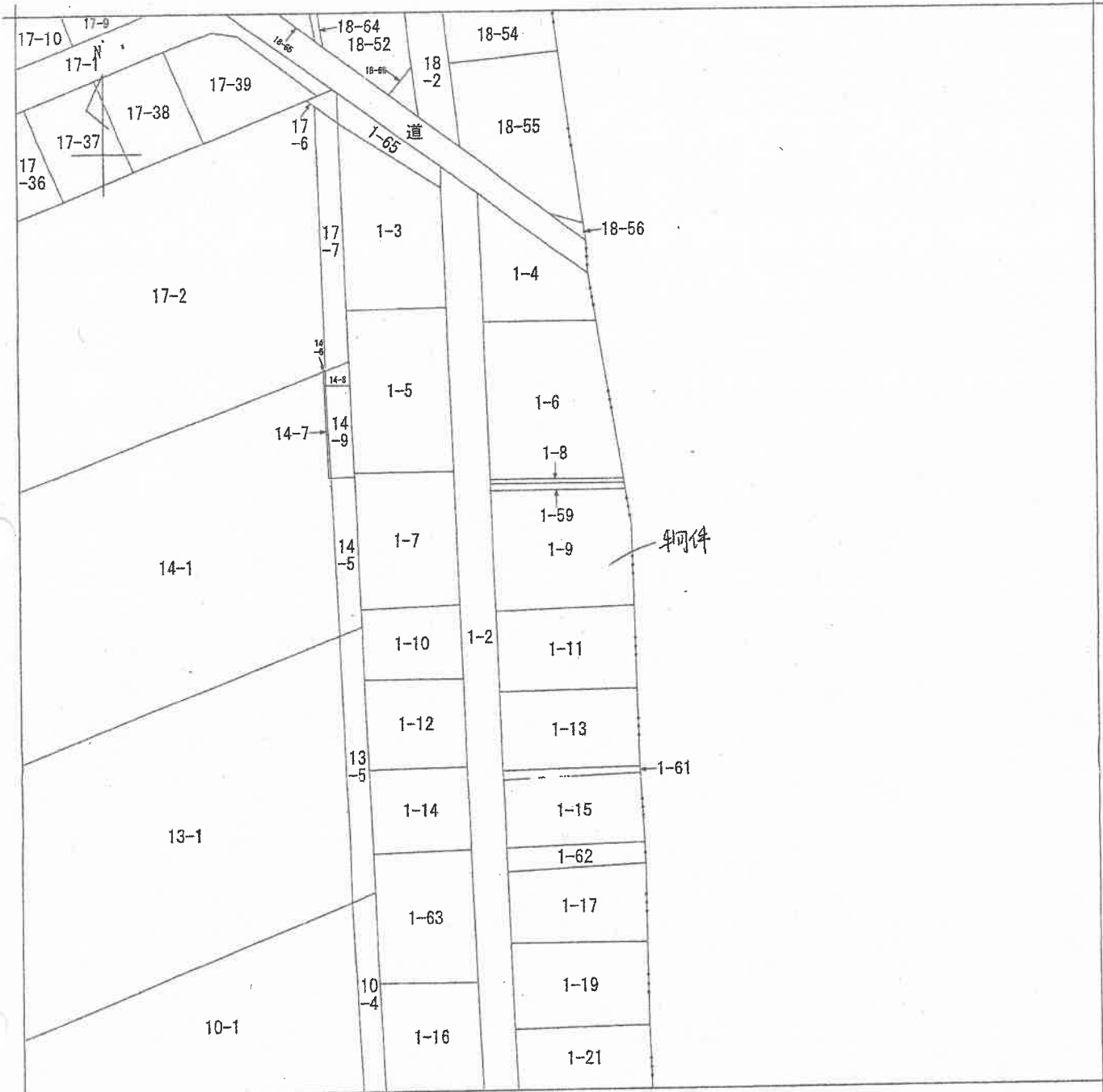


この図面は実測して作成したものではありません。



固定資産税
課税資料





(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
箭坪

請求部	所在	那須塩原市箭坪字海道下		地番	1番9	
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	明治21年7月		備付年月日(原図)	平成2年2月21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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)
令和7年5月26日
東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M33456
(1/1)

登記官

(9枚目)

登記年月日：昭和51年1月13日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
(宇都宮地方裁判所大田厚文高裁判官)
令和7年10月21日
宇都宮地方裁判所

登記官

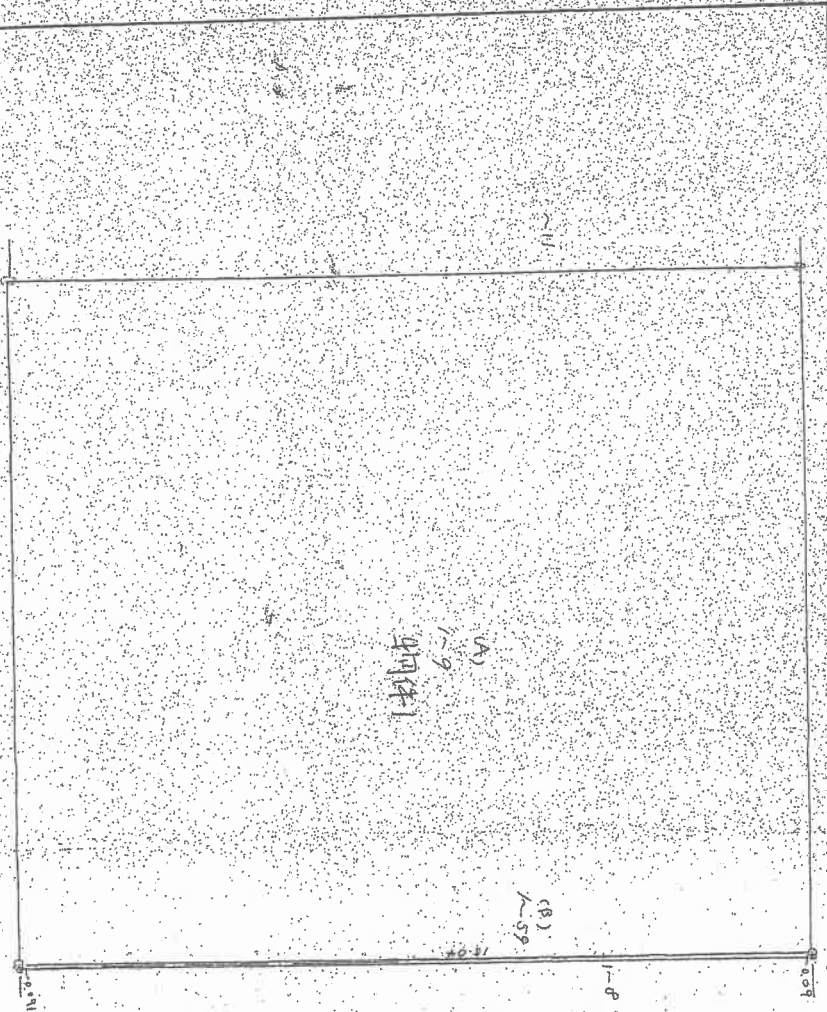
1010158

平成17年1月1日那須塩原市に委更

地積測量図

210101

地番	1-9-1-59
土地の所在	奥石橋不動産を海直下



(A) 1.36 m²

(B) 1.36 m²

(1.009 + 0.009) / 2 = 1.36 m²

昭和51年1月13日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

請求番号：7-1

各階平面図

家屋番号

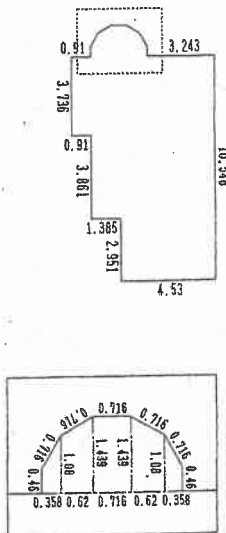
1-9

建物図面

建物の所在

那須塩原市箭坪字海道下1番地9

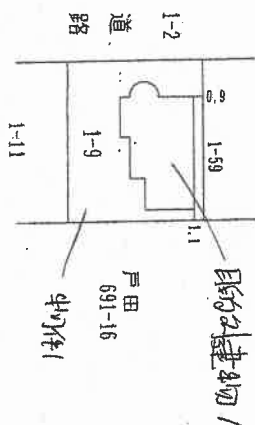
拡大図1/100



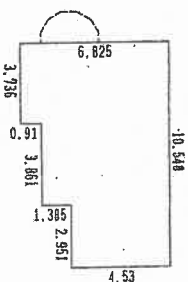
1階

求積

(0.46+1.08)X0.358/2=	0.27566
(1.08+1.439)X0.62/2=	0.78089
1.439X0.716=	1.030324
(1.08+1.439)X0.62/2=	0.78089
(0.46+1.08)X0.358/2=	0.27566
3.736X6.825=	25.4982
3.861X5.915=	22.837815
2.951X4.53=	13.36803
計	64.847469
床面積	64.84 m ²



2階



2階

求積

3.736X6.825=	25.4982
3.861X5.915=	22.837815
2.951X4.53=	13.36803
計	61.704045
床面積	61.70 m ²

作成者

土地家屋調査士
(令和7年7月)

縮尺

1/250

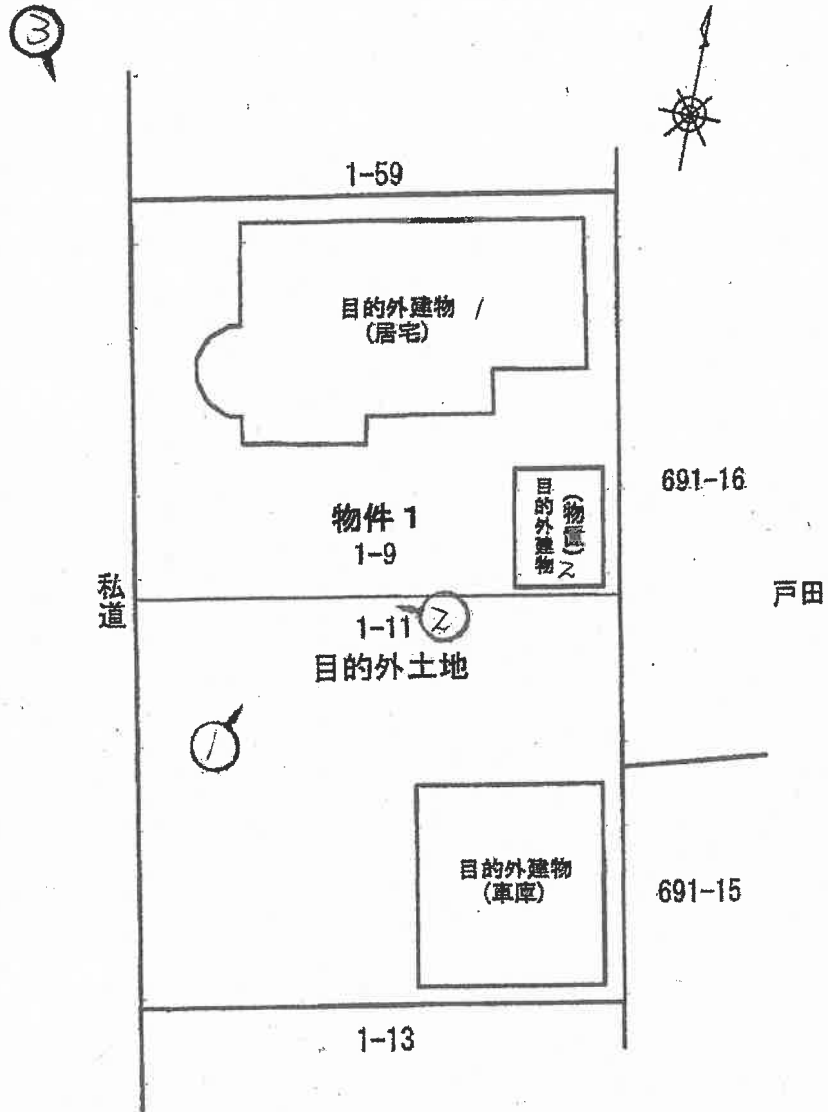
申請人

縮尺

1/500

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。



1

目的外建物 1

目的外建物 2

物件 1

件外 1 番 1 1
山林付近



2

目的外建物
1

物件 1

件外 1 番 1 1
山林付近



3

目的外建物 1

物件 1

令和 7年（又）第 9号
令和 7年10月21日 受 命
令和 7年12月11日 現地調査
令和 7年12月19日 評 価
令和 7年12月22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 634,000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	所在地 地目 地積	那須塩原市箭坪字海道下 1番9 山林 189m ²	宅地
特記事項			
<p>1. 目的外建物の概要</p> <p>所在地 那須塩原市箭坪字海道下1番地9 家屋番号 1番9 種類 居宅 構造 木造かわらぶき2階建 床面積 1階64.84m² 2階61.70m² 建築時期 令和1年6月頃</p> <p>2. 目的外未登記建物の概要</p> <p>所在地 同上 種類 物置 構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約9.93m² 建築時期 平成24年頃(床面積・建築時期は課税資料による)</p>			

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	物件1 JR宇都宮線「黒磯」駅北西方直線距離約9.9km	
付近の状況	付近は那須塩原市黒磯地区中心部の北西方に離れた林間分譲地域に位置している。周辺地域にある主な施設としては、北西方に道の駅明治の森・黒磯、北東方にスーパーいけがみが所在している。	
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 無指定地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1 地積：約189.00㎡ 規模：ほぼ標準的 間口：約12.5m 奥行：約15.0m 形状：ほぼ整形 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	物件1 西約5.0m舗装私道（建築基準法第42条第1項第3号道路に該当）	
土地の利用状況等	南側隣接土地1番11（地積193㎡）と一体となって、目的外建物の敷地として利用され、建物の賃借権が付着する底地となっている。	
供給処理施設	物件1 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	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、宅地以前は山林であったと推定される。	

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 土地賃貸借の契約内容については、現況調査報告書を参照。2. 埋蔵文化財包蔵地の指定なし。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	底地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,850	1.00	189	1.00	1,295,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (県)-14

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/135 = 6,850\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.10%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+35

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

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

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	1,295,000	0.30	賃借権	389,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を賃借権と判定し、その割合を30%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	1,295,000	-389,000		1.00	0.70	634,000
一括価格 (合計)						634,000

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 地価調査価格 (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：9,300円/㎡ (対前年変動率 -1.10%)
位 置：JR黒磯駅の北西方約9,000m
価 格 時 点：令和7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 無指定地域 (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

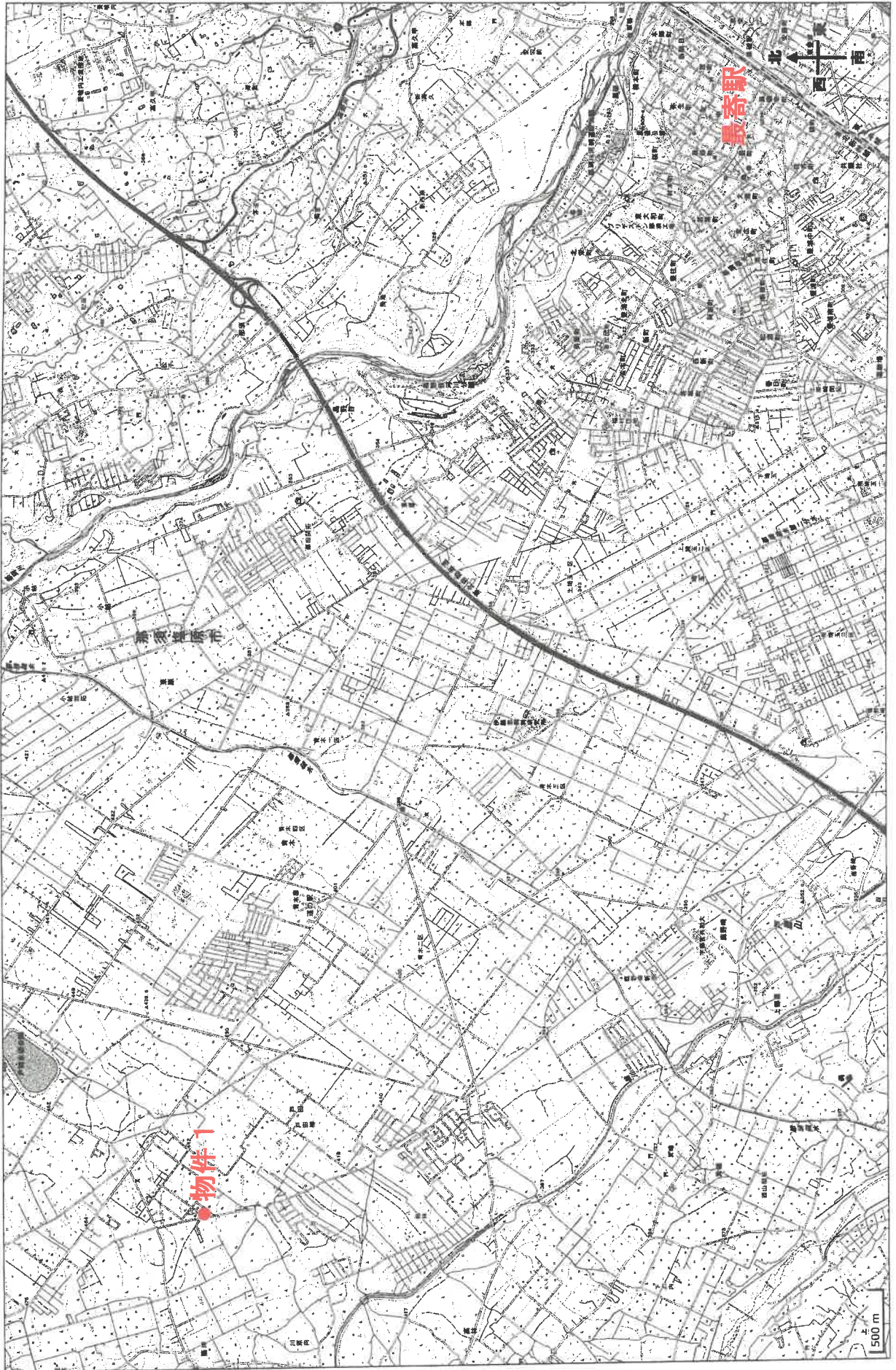
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに揚げた額とは、その性質上異なる額
である。

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・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

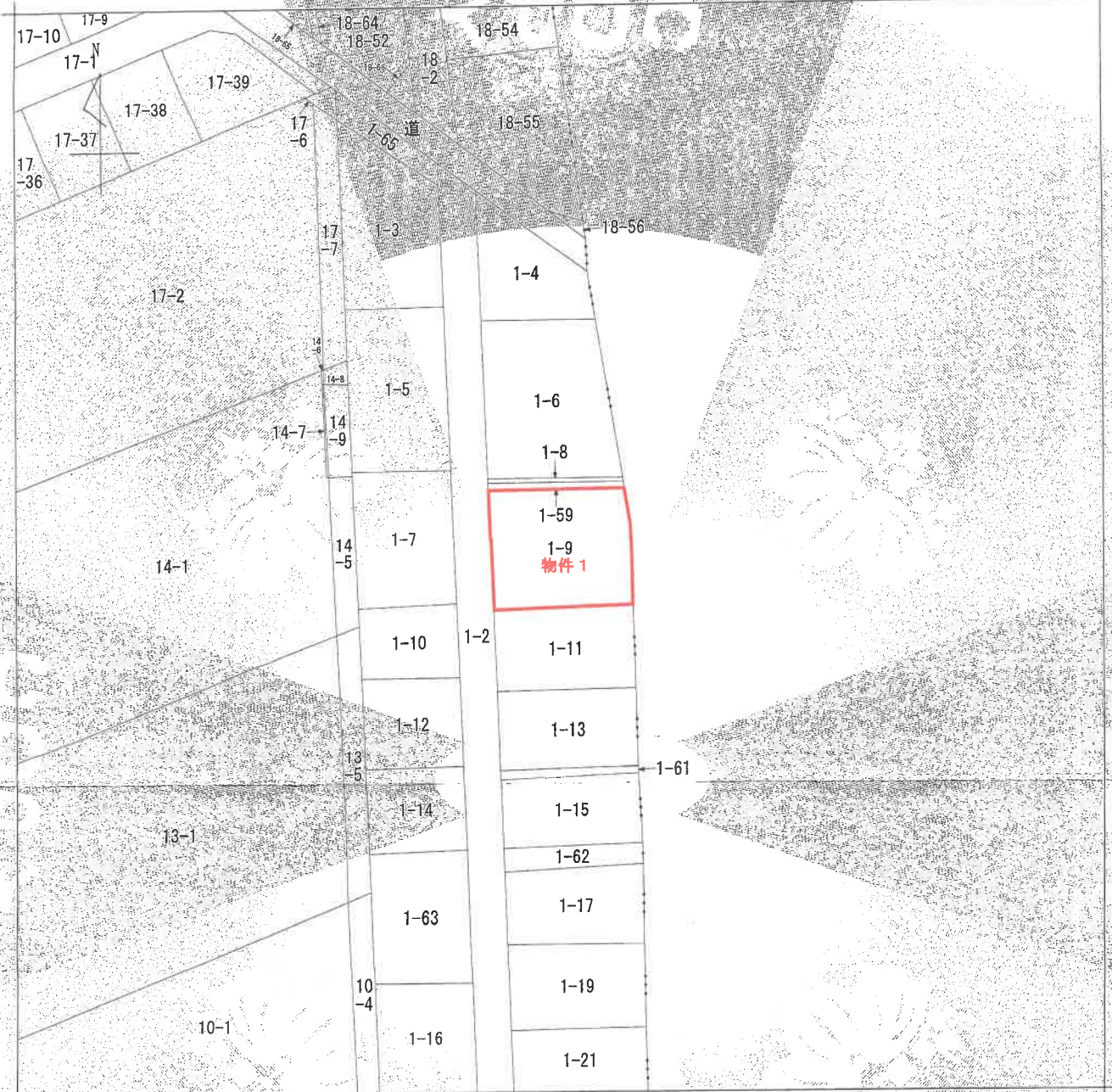
位置图



地理院地図
GSI Maps

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



(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
箭坪

請求部	所在	那須塩原市箭坪字海道下		地番	1番9			
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	明治21年7月		備付年月日(原図)	平成2年2月21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。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

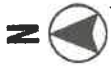
令和7年5月26日

東京法務局豊島出張所

登記官

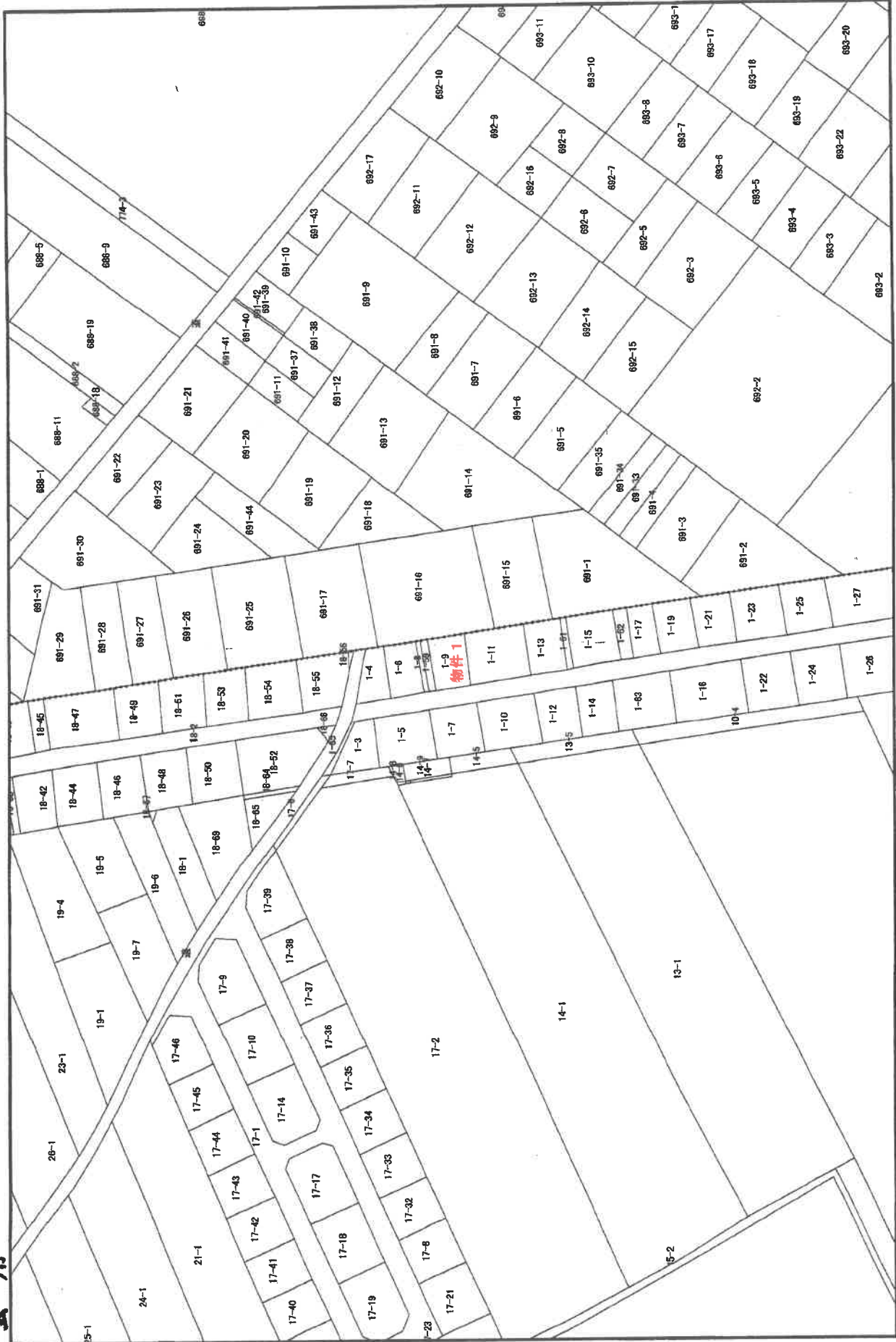
地図整理番号：M33456

(1/1)



那須塩原市現況地番図

公用



固定資産税
賦課資料



この図面は実測して作成したものではありません。

登記年月日：令和7年7月28日

各階平面図

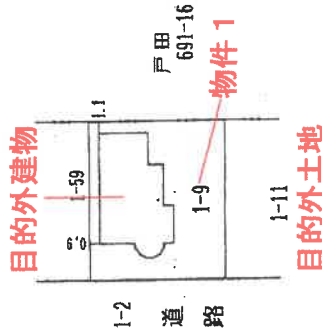
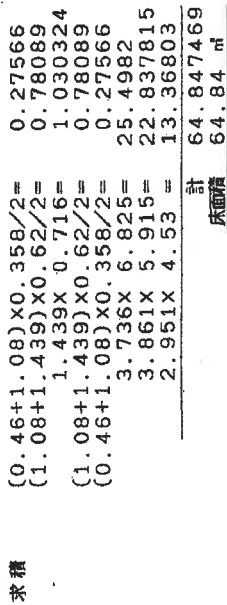
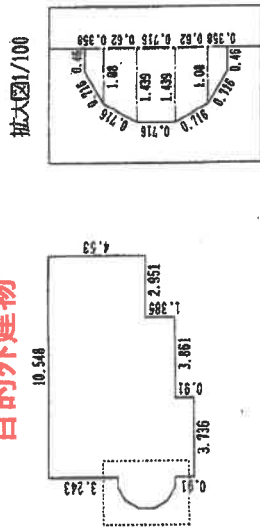
建物図面

家屋番号 1-9

建物の所在 那須塩原市箭坪字海道下1番地9

目的外建物

1階



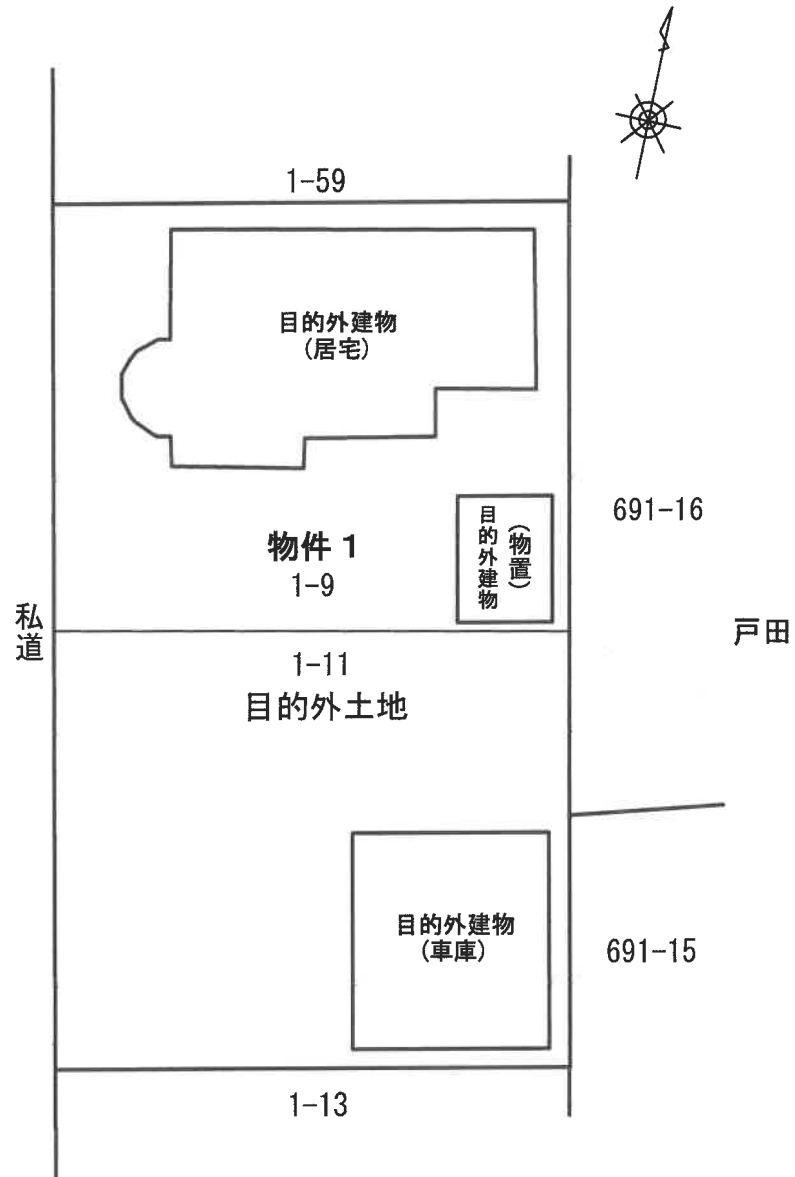
作成者	土地家屋調査士 (令和7年7月19日作成)	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	--------------------------	----	-------	-----	------------	----	-------

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写
各階平面図写

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。