

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 矢板市玉田字雨堤
地 番 4 2 1 番 4 9
地 目 宅地
地 積 2 3 5 . 3 4 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 3
共有者 A 持分 1 0 分の 7
- 2 所 在 矢板市玉田字中山
地 番 4 3 1 番 1 1 1
地 目 宅地
地 積 2 5 6 . 3 1 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 3
共有者 A 持分 1 0 分の 7
- 3 所 在 矢板市玉田字中山 4 3 1 番地 1 1 1
矢板市玉田字雨堤 4 2 1 番地 4 9
家屋 番号 4 3 1 番 1 1 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル
所有者 A

物件明細書

令和 8年 3月 2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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1～3】

- ・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 矢板市玉田字雨堤
地 番 421番49
地 目 宅地
地 積 235.34平方メートル
共有者 B 持分10分の3
共有者 A 持分10分の7
- 2 所 在 矢板市玉田字中山
地 番 431番111
地 目 宅地
地 積 256.31平方メートル
共有者 B 持分10分の3
共有者 A 持分10分の7
- 3 所 在 矢板市玉田字中山431番地111
矢板市玉田字雨堤421番地49
家屋 番号 431番111
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 72.87平方メートル
2階 41.40平方メートル
所有者 A

令和6年(ケ)第 36号
令和7年6月11日受理
令和8年2月2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 上野 一志

(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 矢板市玉田字雨堤
地 番 421番49
地 目 宅地
地 積 235.34平方メートル
共有者 B 持分10分の3
共有者 A 持分10分の7
- 2 所 在 矢板市玉田字中山
地 番 431番111
地 目 宅地
地 積 256.31平方メートル
共有者 B 持分10分の3
共有者 A 持分10分の7
- 3 所 在 矢板市玉田字中山431番地111
矢板市玉田字雨堤421番地49
家屋 番号 431番111
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 72.87平方メートル
2階 41.40平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県矢板市玉田431番地111														
土 地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建 物	物件3														
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家の状態)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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

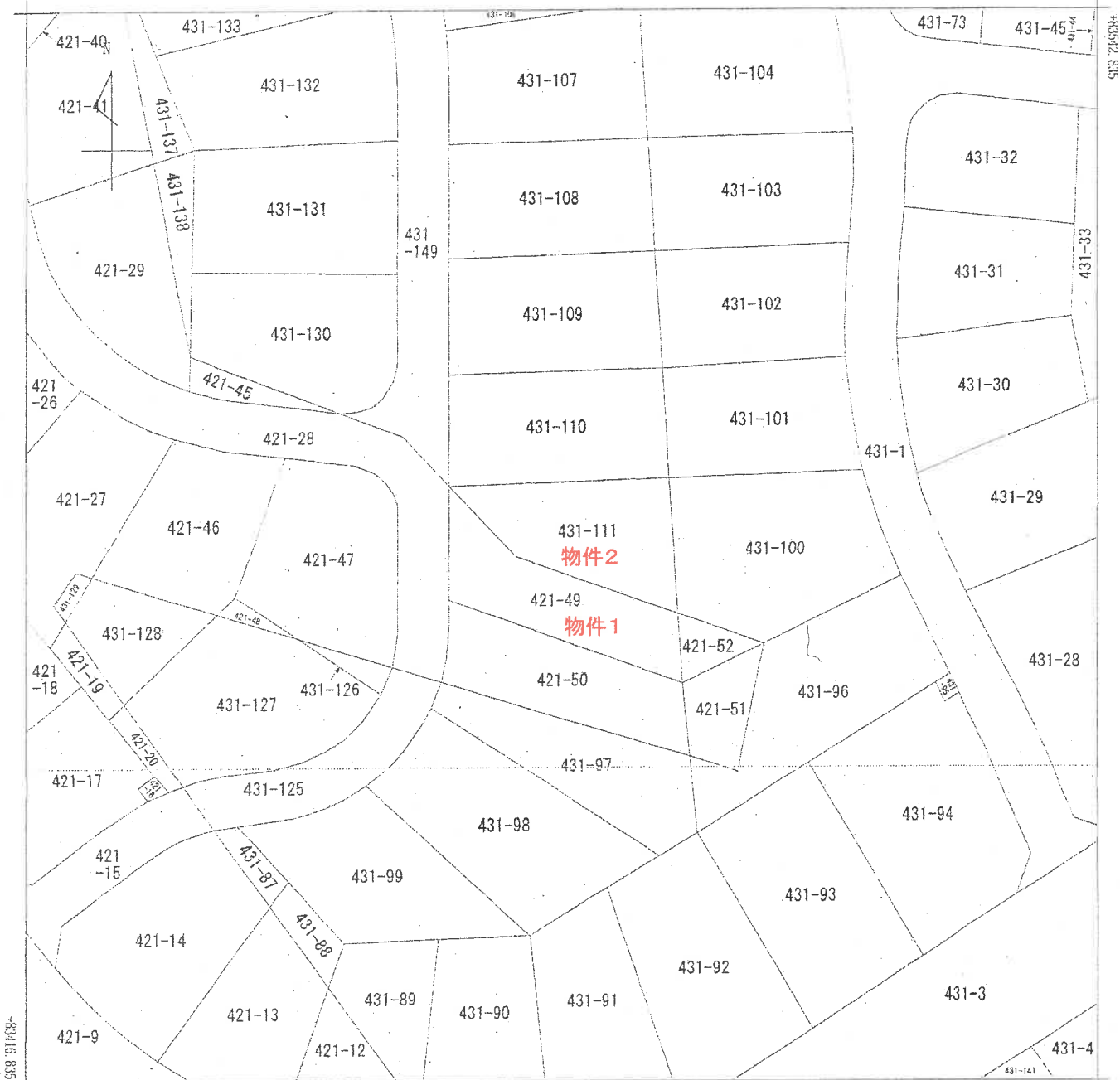
執行官の意見

- 1 現況及び第三者の占有を認める状況がなかったことから本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、一体として、共有者Aが本建物の敷地として使用し、本建物に所有者Aが動産を残置した空き家の状態の住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物内において、不自然死があった。
- 4 本建物の床下基礎部分に物置が設置されている。
- 5 本土地の西側に幅員約6mの舗装された市道(玉田11号線)が接面している。
- 6 本物件は、コリーナ矢板林間住宅地内に所在する。同住宅地には、土地所有者全員をもって組織するコリーナ矢板施設管理組合が存し、「コリーナ矢板施設管理組合規約」では、管理費等の滞納がある場合の条項等が記載されている。令和7年6月18日現在における管理費等の滞納額は3万6000円である。管理費等の詳細については、コリーナ矢板施設管理組合事務所に照会されたい。
- 7 なお、Aからの応答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月18日(水) 13:05-13:30	矢板市役所税務課 建設課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年6月18日(水) 13:50-14:10	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
7年6月18日(水) 14:15-14:35	コリーナ矢板施設管理 組合事務所	管理規約等調査
7年6月19日(木) 14:20-14:25	宇都宮地方法務局大田 原支局	登記事項要約書入手
7年7月11日(金) 14:40-15:40	物件所在地	建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月11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



地番区域見出
玉田

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	矢板市玉田字中山			地番	431番111			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和63年11月28日			備付年月日(原図)	平成1年3月6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。
 (宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)
 令和6年11月20日
 東京法務局

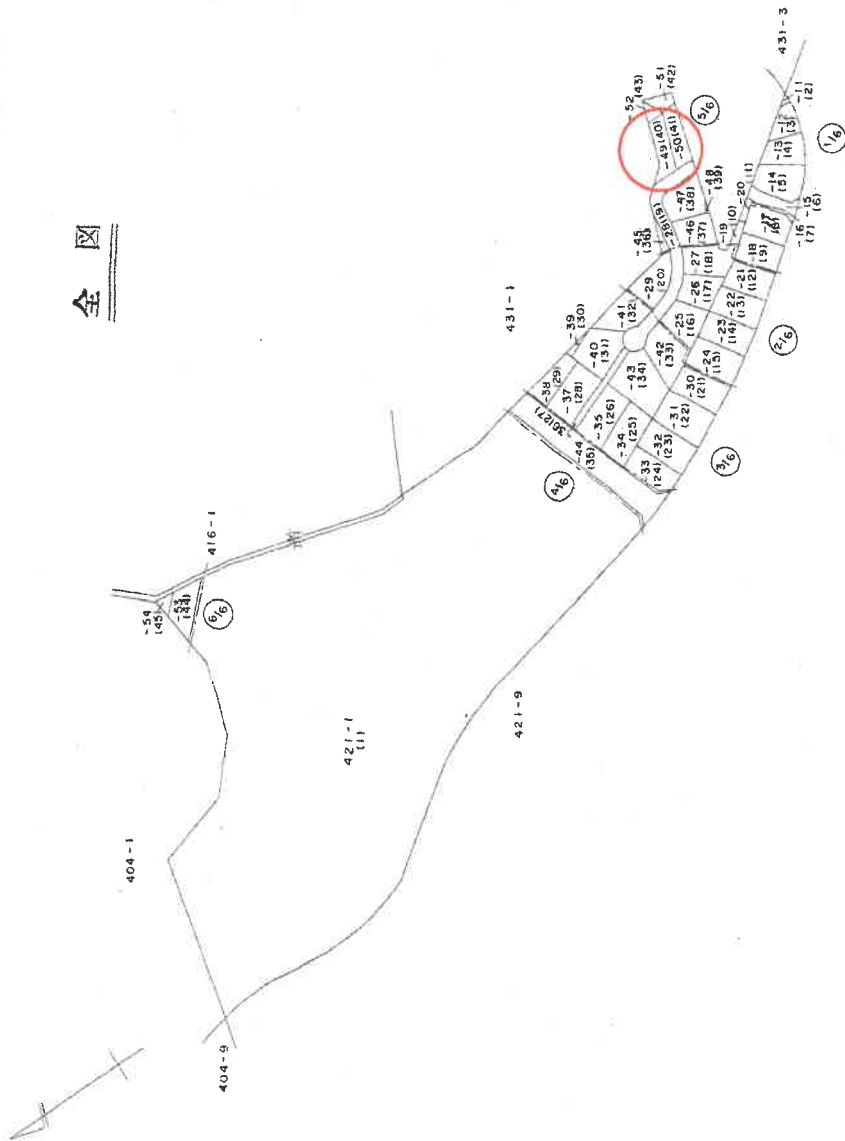
登記年月日：昭和63年4月15日

2107597

地積測量図(1/4)

前 421-1
 地番 421-1, 至 -54
 土地の所在 矢板市玉田字雨堤

全図



昭和63年4月15日登記

製作者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	2500
作成日	昭和63年3月17日(作製)			

A 4 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。
 (宇都宮地方方法務局 大田原支局管轄)
 令和6年11月20日 東京法務局

登記官

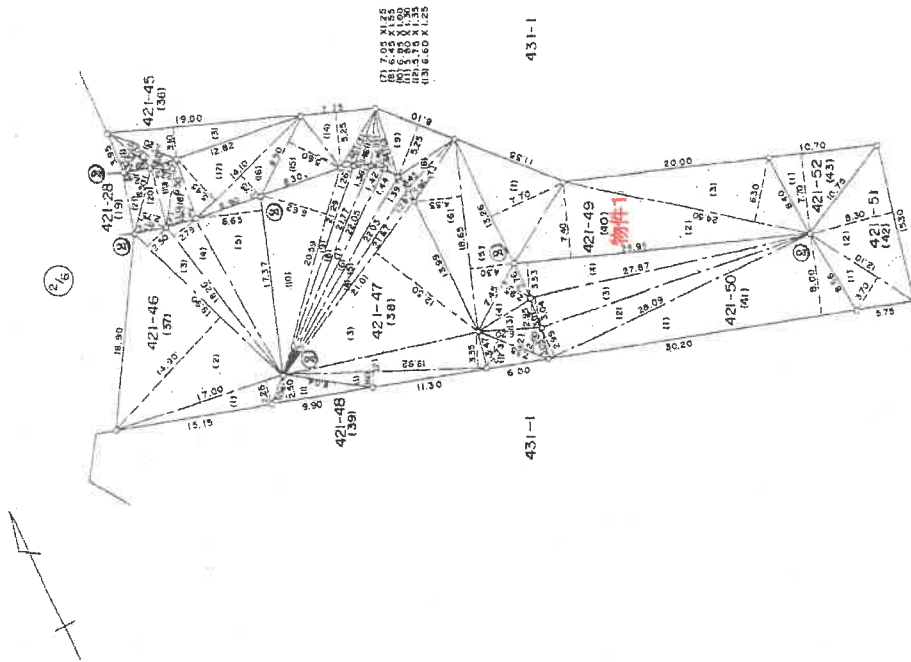
(6枚目)

登記年月日：昭和63年4月15日

2107602

地積測量図 (6/14)

地番	421-1, 自 -45 至 -52
土地の所在	矢板市玉田字雨堤



②コンピュータ処理

製作者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1/500
和63年3月17日(作製)					

A 4 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。
 (守野宮地方事務所 大田原支局管轄)
 令和6年11月20日 東京法務局

登記官

(7枚目)

登記年月日：昭和63年4月15日

2107609

地積測量図(8)

地番 421-1, 自 -44 至 -50

土地の所在 矢板市玉田字雨堤

三糸計求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	7.300	4.050	29.565000
2	9.600	2.450	23.520000
3	16.750	2.100	35.175000
4	16.750	2.900	48.575000
5	23.950	10.300	246.685000
6	37.100	4.550	168.805000
7	76.900	12.000	922.800000
8	43.450	4.200	182.490000
9	29.150	1.350	39.352500
10	26.500	6.900	182.850000
11	14.650	5.450	79.842500
12	13.050	2.900	37.845000
13	13.050	4.150	54.157500
14	12.500	2.300	28.750000
15	12.500	1.300	16.250000
	合計		2096.662500
	面積		1048.331250
	地積		1048.33㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	5.300	2.000	10.600000
2	7.200	1.600	11.520000
3	19.000	3.100	58.900000
	合計		81.020000
	面積		40.510000
	地積		40.51㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	17.000	2.250	38.250000
2	19.900	14.900	296.510000
3	19.900	2.500	49.750000
4	18.260	2.780	50.762800
5	17.370	6.650	115.510500
	合計		550.783300
	面積		275.391650
	地積		275.39㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	19.920	1.600	31.872000
2	19.920	3.350	66.732000
3	21.010	12.510	262.835100
4	21.670	1.280	27.737600
5	22.030	1.390	30.621700
6	22.050	1.440	31.752000
7	22.050	1.420	31.311000
8	21.770	1.360	29.607200
9	21.290	1.260	26.825400
10	20.590	6.620	136.305800
	合計		675.599800
	面積		337.799900
	地積		337.79㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	9.900	2.500	24.750000
	合計		24.750000
	面積		12.375000
	地積		12.37㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	13.260	7.700	102.102000
2	28.950	7.400	214.230000
3	24.500	6.300	154.350000
	合計		470.682000
	面積		235.341000
	地積		235.34㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	30.200	8.000	241.600000
2	28.090	2.990	83.989100
3	27.870	3.040	84.724800
4	28.950	3.530	102.193500
	合計		512.507400
	面積		256.253700
	地積		256.25㎡

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6年11月20日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

作製者 土地家屋調査士
 63年 3月 17日作製

申請人

尺

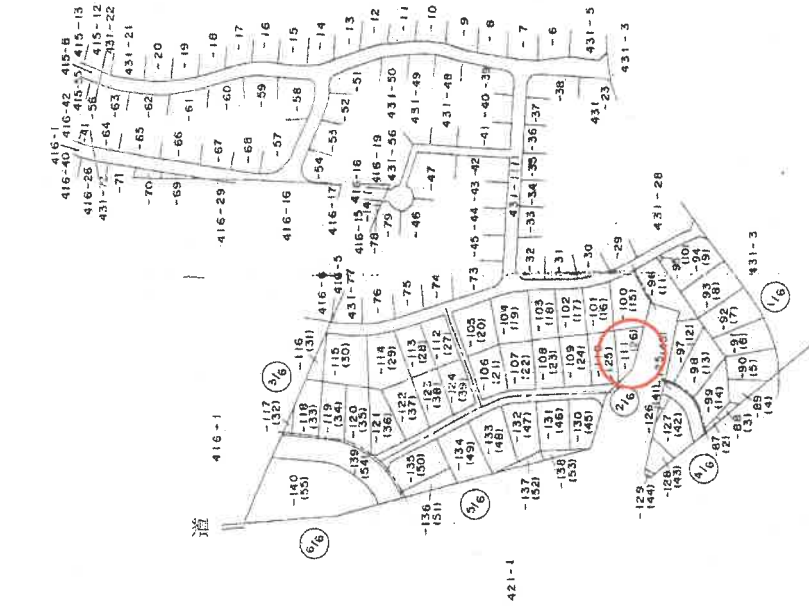
登記年月日：昭和63年4月15日

2107698

地積測量図(1/15)

前(41-1) 地番 431-1, 自 -87 至 -140
土地の所在 矢板市玉田字中山

全図



昭和63年4月15日登記

縮尺 1/2500

申請人

昭和63年3月17日作製

土地家屋調査士

作製者

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。
(宇都宮地方方法務局長用原支局管轄)
令和6年11月20日 東京法務局

登記官

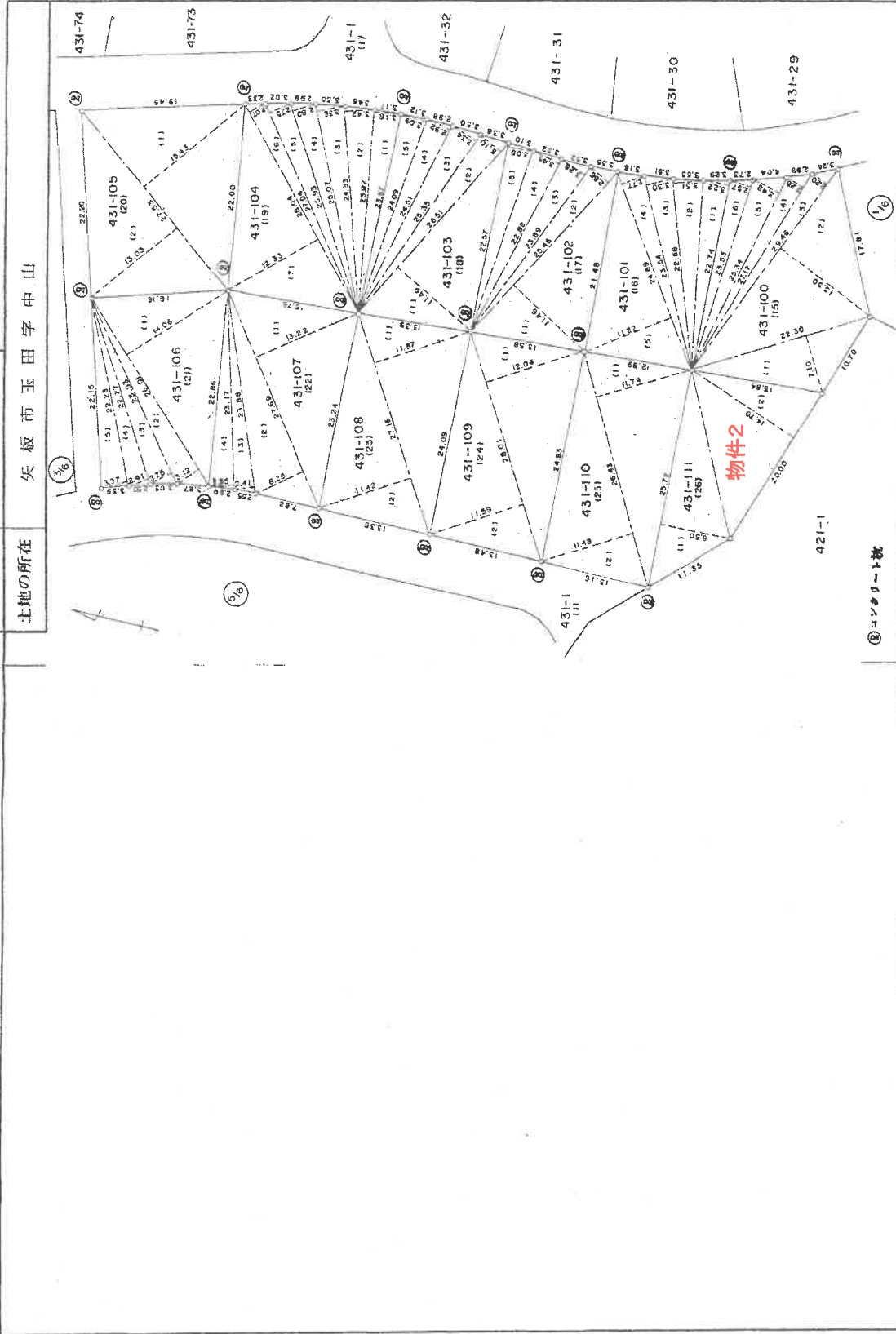
(9枚目)

登記年月日：昭和63年4月15日

2107700

地積測量図(2/2)

地番	431-1, 自-100 至-111
土地の所在	矢板市玉田字中山



⑧コンクリート製

縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
製作者	土地家屋調査士 [Redacted]
昭和63年 3月 17日(作製)	

A 4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。
 (宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)
 令和6年11月20日 東京法務局

登記官

(10枚目)

地図管理番号：M80991 (3/15)

登記年月日：昭和63年4月15日

2107708

地積測量図 (1/5)

番 431-1, 至 -118

土地の所在 矢板市玉田字中山

三余料求積表

地番 符号	(26) 431-111		積
	底辺	高さ	
1	25.720	8.500	218.620000
2	20.000	14.700	294.000000
	合計		512.620000
	面積		256.310000
	地積		256.31㎡

地番 符号	(27) 431-112		積
	底辺	高さ	
1	26.060	11.100	289.266000
2	26.060	11.100	291.611400
	合計		580.877400
	面積		290.438700
	地積		290.43㎡

地番 符号	(28) 431-113		積
	底辺	高さ	
1	26.410	11.280	297.904800
2	26.410	3.800	100.358000
3	24.730	3.860	95.457800
4	23.920	4.660	111.467200
	合計		605.187800
	面積		302.593900
	地積		302.59㎡

地番 符号	(29) 431-114		積
	底辺	高さ	
1	28.620	12.890	368.911800
2	28.620	3.940	112.762800
3	27.160	3.930	106.738800
4	26.990	4.600	124.154000
5	26.990	5.370	144.936300
	合計		857.503700
	面積		428.751850
	地積		428.75㎡

地番 符号	(30) 431-115		積
	底辺	高さ	
1	25.580	10.590	270.892200
2	25.580	3.960	101.296800
3	24.120	3.960	95.515200
4	23.930	4.020	96.198600
5	25.150	3.750	94.312500
6	26.750	3.000	80.250000
7	26.750	10.550	282.212500
	合計		1020.677800
	面積		510.338900
	地積		510.33㎡

地番 符号	(31) 431-116		積
	底辺	高さ	
1	24.200	7.150	173.030000
	合計		173.030000
	面積		86.515000
	地積		86.51㎡

地番 符号	(32) 431-117		積
	底辺	高さ	
1	11.200	3.400	38.080000
	合計		38.080000
	面積		19.040000
	地積		19.04㎡

地番 符号	(33) 431-118		積
	底辺	高さ	
1	16.900	8.100	136.890000
2	26.720	13.000	347.360000
3	20.500	6.000	123.000000
	合計		607.250000
	面積		303.625000
	地積		303.62㎡

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原支局管轄
令和6年11月20日 東京法務局

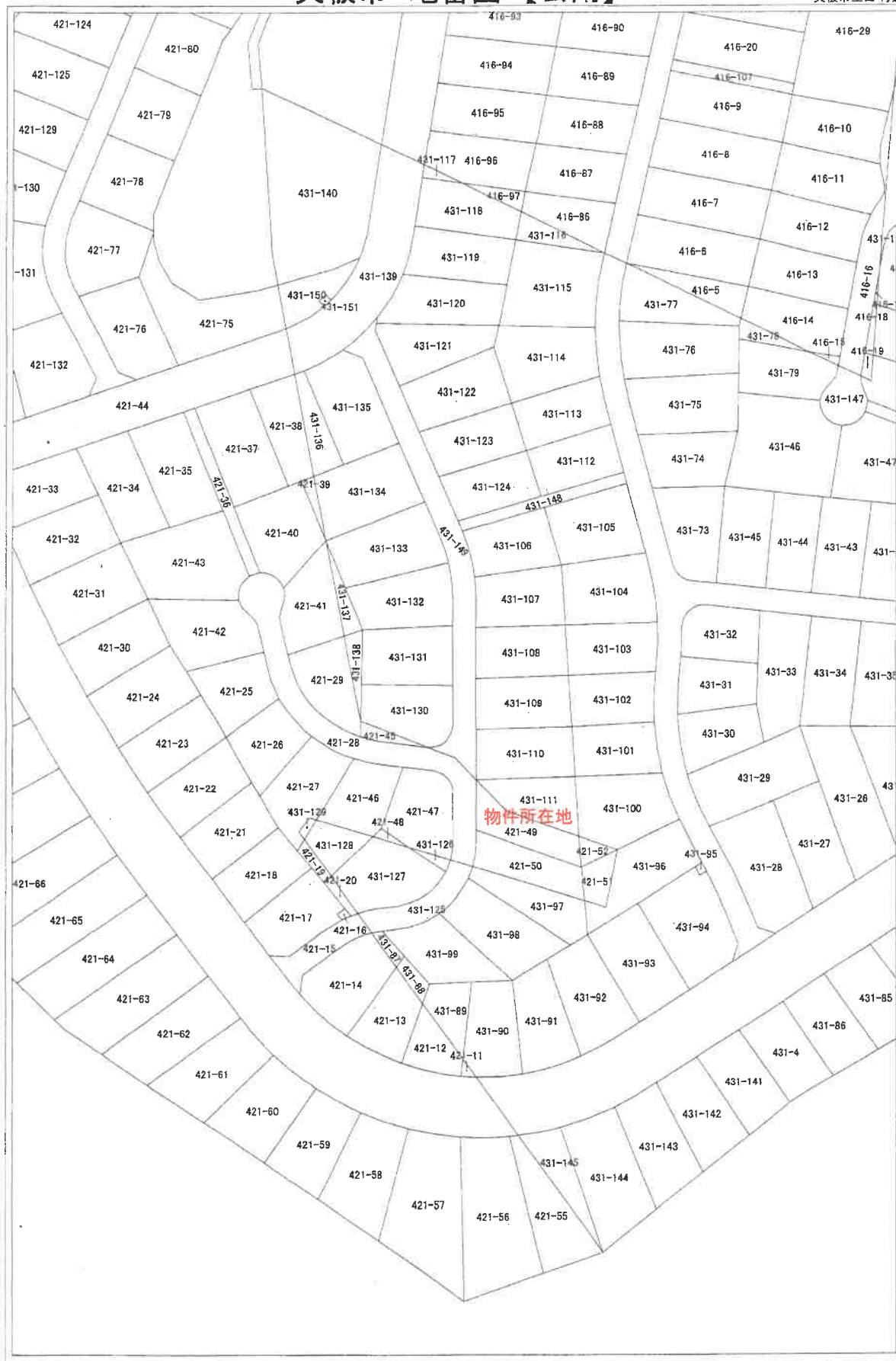
登記官

(11 枚目)

作製者	土地家屋調査士	和 63年 3月 17日(作製)	申請人		縮尺	1/
-----	---------	------------------	-----	--	----	----

矢板市 地番図【公用】

矢板市玉田 付近

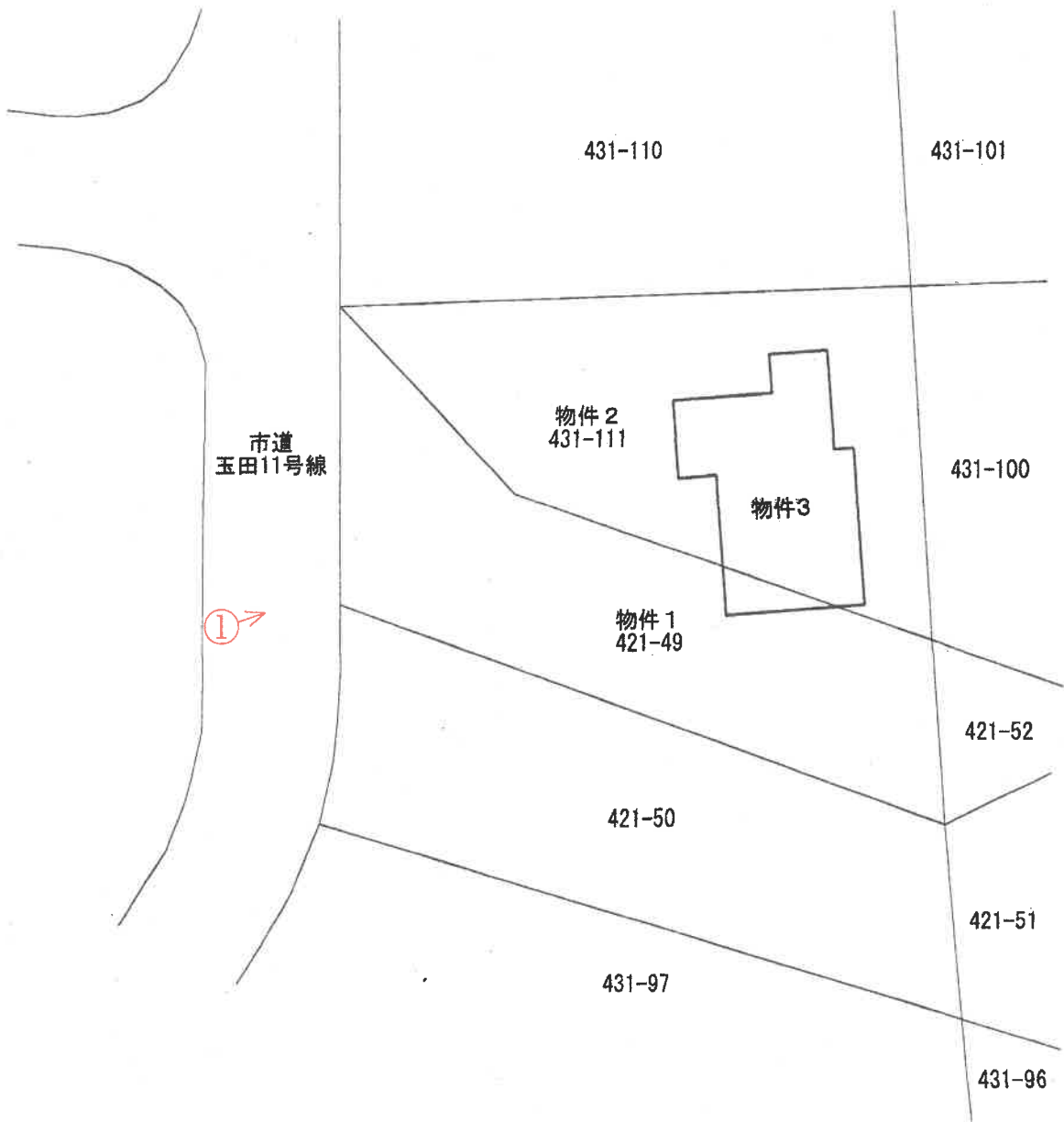


1:1000 A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

この図面は、地籍情報の提供の目的で作成した地図のため、正確な地籍情報および権利関係の資料としては使用できません。また、許可なく複製を禁止します。
 栃木県土地情報センター

土地建物位置関係図

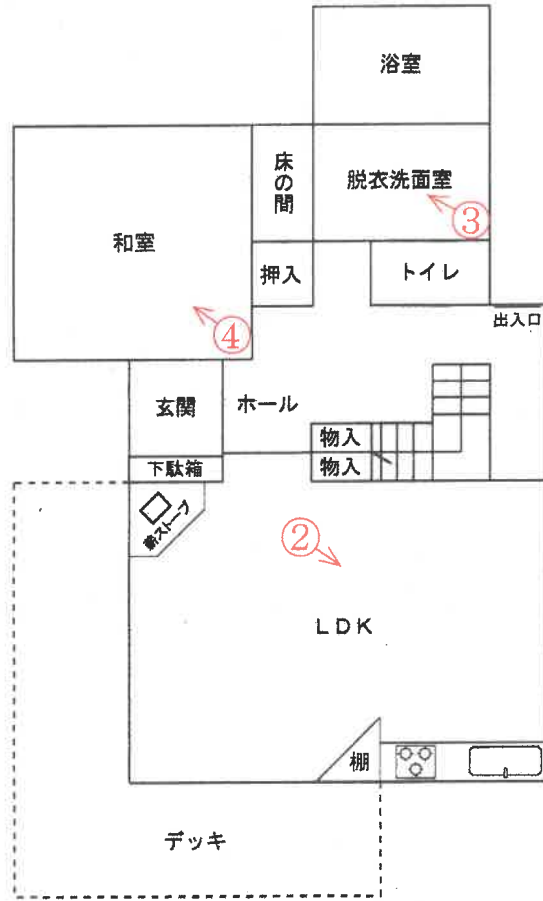
←○写真撮影位置・方向



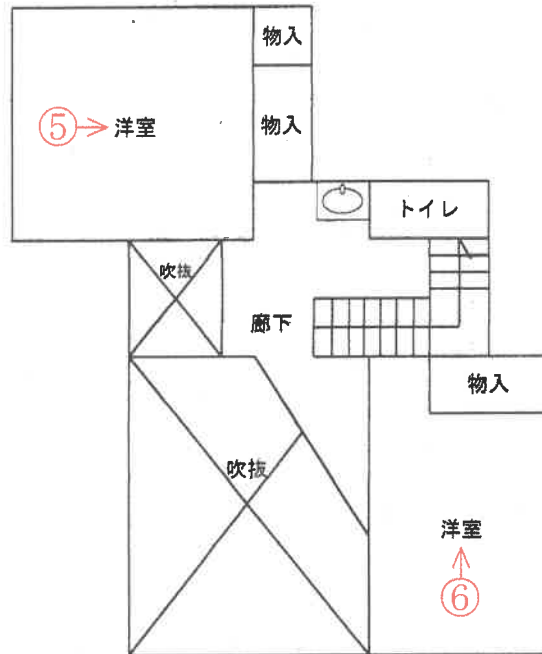
(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間取図

←○写真撮影位置・方向



1階



2階

(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

①



外観

②



LDK

③



脱衣洗面室・浴室

④



和室

⑤



洋室

⑥



洋室



令和 6年 (ケ) 第 36号
令和 7年 5月23日 受 命
令和 7年 7月11日 現地調査
令和 7年 7月15日 評 価
令和 7年 7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
阪 上 真 佐 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6 4 8, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 7 0 5, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 5 9 7, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 矢板市玉田字雨堤 4 2 1 番 4 9 宅地 235.34m ² A 10分の7 B 10分の3	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 矢板市玉田字中山 4 3 1 番 1 1 1 宅地 256.31m ² A 10分の7 B 10分の3	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	在 矢板市玉田字中山 4 3 1 番地 1 1 1 矢板市玉田字雨堤 4 2 1 番地 4 9 4 3 1 番 1 1 1 居宅 木造スレート葺 2階建 1階 72.87m ² 2階 41.40m ² A	ほぼ登記簿記載と同じ
特記事項			
令和5年3月頃に物件3の建物内部で不自然死があった。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位置・交通	<p>受命物件は、JR宇都宮線「片岡」駅の西方直線距離約3.2kmに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「ゴルフ場北」より南東方直線距離約150m地点に所在している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、「主要地方道塩谷喜連川線」の南側に大規模開発された「コリーナ矢板」内の戸建別荘やマンションのほか定住型の一般住宅が見られる分譲別荘地域である。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率	非線引都市計画区域 なし 指定60% 指定200%
画地条件	<p>物件1、2の土地は、現況、2筆一体で宅地として利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件1、2の土地については、2筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約13m、奥行約26.5m、形状は台形である。また、当該一体画地の地勢は、西方へ約10度下り傾斜している。</p> <p>物件1、2の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地と比べ、規模が過大であることと地勢が劣る。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1、2の土地から成る一体画地は、西側を幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、玉田11号線）に等高に接面する中間画地である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1、2の土地から成る一体画地は、物件3の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の東側に建てられている。また、敷地の西側は庭として利用されている。</p> <p>最初の抵当権設定当時、物件1、2の土地はAの父とBの共有で、物件3の建物はAの父の所有であった。したがって、法定地上権は成立しないと判断し、建物の占有権原を場所的利益と判断した。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり</p> <p>(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。</p>	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件1、2の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	<p>「コロナ矢板」分譲地の維持管理費等は、以下のとおりである。</p> <p>維持管理費…年額9,000円 自治会コミュニティ費…年額3,000円 受命物件は、調査日現在、令和5年～令和7年の維持管理費等36,000円を滞納している。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件3の建物は、建物全部事項証明書上、平成6年3月25日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を5%と査定した。
仕 様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼、板貼、真壁、タイル貼等 天井 クロス貼、杉敷目、板貼等 床 畳、フローリング等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	物件3の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件3の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特 記 事 項	コンクリート基礎部分に物入れがある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1、2の土地から成る一体画地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	7,930	0.80	235.34	0.85	1.00	1,269,000
2	7,930	0.80	256.31	0.85	1.00	1,382,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 矢板(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,900\text{円}/\text{m}^2 \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/135 \div 7,930\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+35

イ 個別格差：物件1、2 規模過大▲15 地勢▲5

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 市場性修正：物件1 1.00 物件2 1.00

② 物件3 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	138,000	114.27	0.05	1.00	788,000

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138,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：114.27㎡

ウ 現 価 率：5%

エ 市場性修正率：1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,269,000	0.10	場所的利益	127,000
2	1,382,000	0.10	場所的利益	138,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,269,000	-127,000	/	0.81	0.700	648,000
2	1,382,000	-138,000	/	0.81	0.700	705,000
3	788,000	+265,000	1.00	0.81	0.700	597,000
一括価格 (合計)						1,950,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件は、物件3の建物内で不自然死があったことを考慮し、市場性修正率を0.90、維持管理費等の滞納があることを考慮した市場性修正率を0.90と査定した。

$$0.90 \times 0.90 = 0.81$$

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 矢板(県)-4

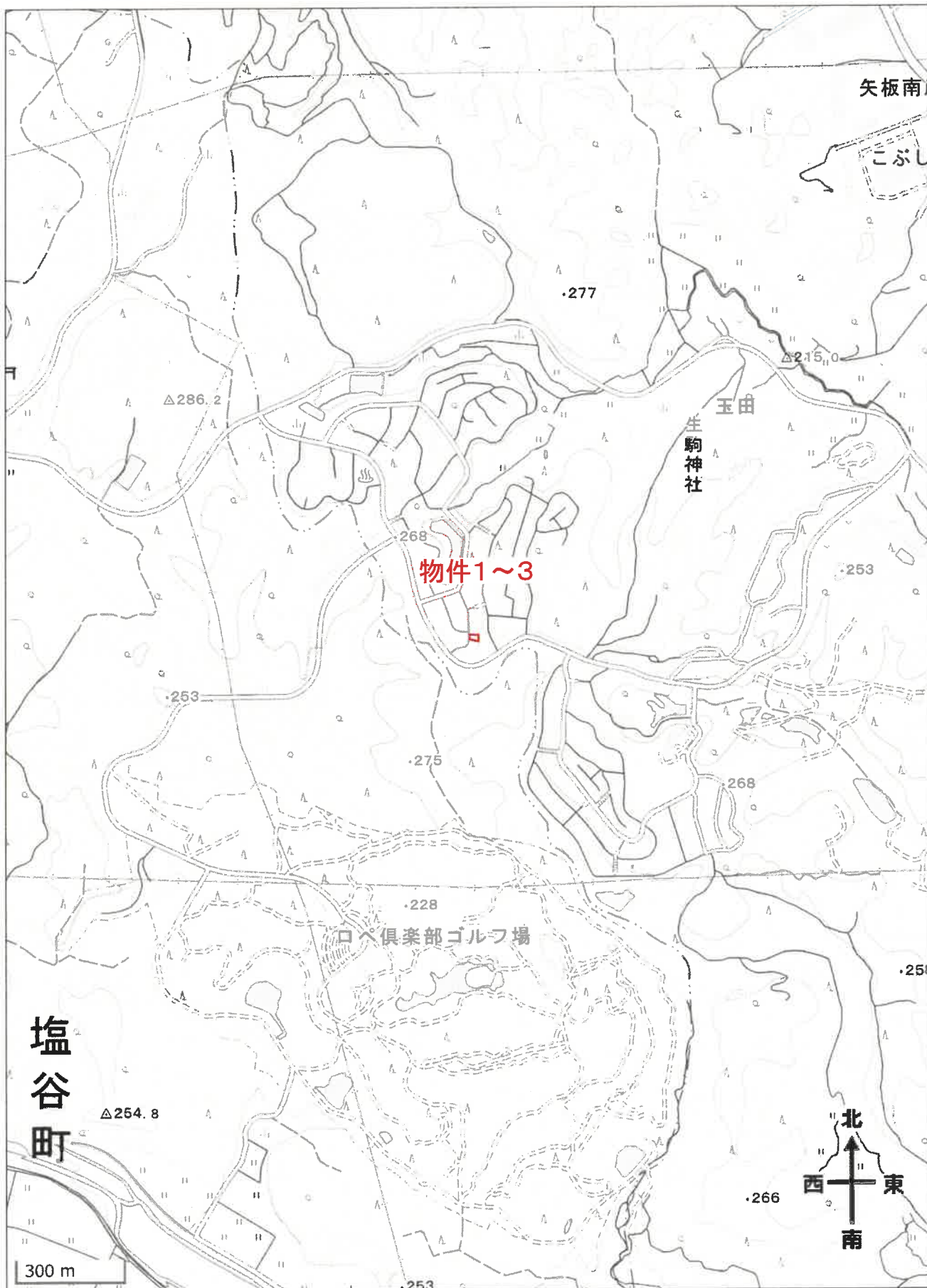
所在地：矢板市川崎反町字拾石橋226番
地目：宅地
価格：10,900円/㎡
位置：JR宇都宮線「矢板」駅約2.6km
価格時点：令和6年7月1日
地積：700㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：南西8.7m市道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅のほかに一般住宅等も見受けられる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

以上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

2107597

前 421-1

地番 421-1, 至 -54

地積測量図(1/4)

土地の所在 矢板市玉田字雨堤

地積測量図

全図



昭和63年4月15日登記

縮尺 1/2500

申請人

作製者

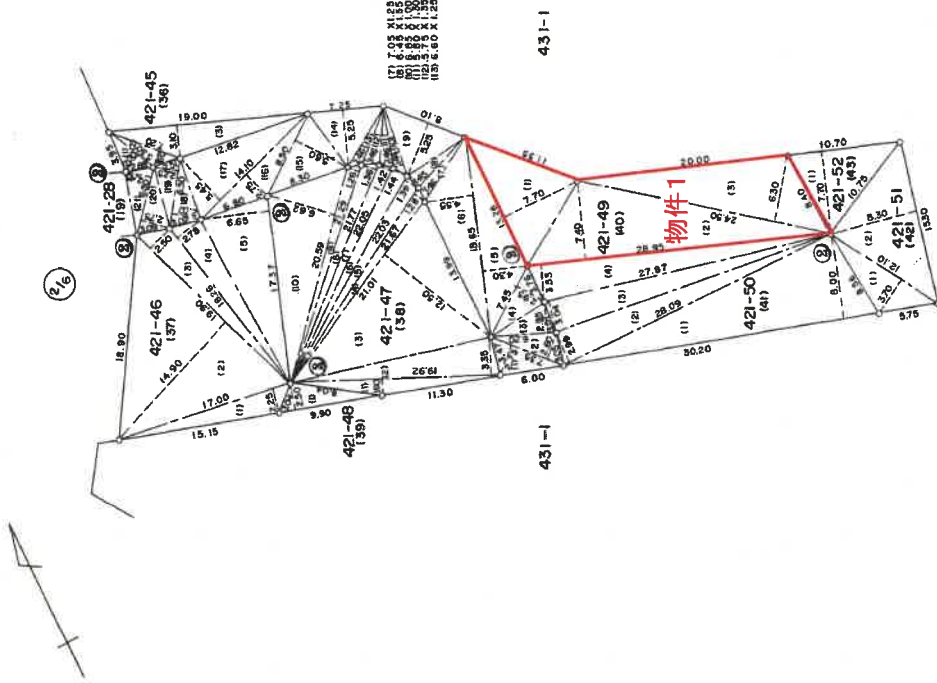
登記年月日：昭和63年4月15日

2107602

地番 421-1, 至 -52

土地の所在 矢板市玉田字雨堤

⑤ 地積測量図 (6/14)



③コンクリート杭

縮尺 1/500

申請人

製作者

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(6/14)

2107609

地番 421-1, 自 -44 至 -50

地積測量図(1/4)

土地の所在 矢板市玉田字雨堤

三斜求積表

地番 符号	(35) 421-44	底辺	高さ	積
1		7.300	4.050	29.565000
2		9.600	2.450	23.520000
3		16.750	2.100	35.175000
4		16.750	2.900	48.575000
5		23.950	10.300	246.885000
6		37.100	4.550	168.805000
7		76.900	12.000	922.800000
8		43.450	4.200	182.490000
9		29.150	1.350	39.352500
10		26.500	6.900	182.850000
11		14.650	5.450	79.842500
12		13.050	2.900	37.845000
13		13.050	4.150	54.157500
14		12.500	2.300	28.750000
15		12.500	1.300	16.250000
		合計		2096.662500
		面積		1048.331250
		地積		1048.33㎡

地番 符号	(36) 421-45	底辺	高さ	積
1		5.300	2.000	10.600000
2		7.200	1.600	11.520000
3		19.000	3.100	58.900000
		合計		81.020000
		面積		40.510000
		地積		40.51㎡

地番 符号	(37) 421-46	底辺	高さ	積
1		17.000	2.250	38.250000
2		19.900	14.900	296.510000
3		19.900	2.500	49.750000
4		18.260	2.780	50.762800
5		17.370	6.650	115.510500
		合計		550.783300
		面積		275.391650
		地積		275.39㎡

地番 符号	(38) 421-47	底辺	高さ	積
1		19.920	1.600	31.872000
2		19.920	3.350	66.732000
3		21.010	12.510	262.835100
4		21.670	1.280	27.737600
5		22.030	1.390	30.621700
6		22.050	1.440	31.752000
7		22.050	1.420	31.311000
8		21.770	1.360	29.607200
9		21.290	1.260	26.825400
10		20.590	6.620	136.305800
		合計		675.598800
		面積		337.799900
		地積		337.79㎡

地番 符号	(39) 421-48	底辺	高さ	積
1		9.900	2.500	24.750000
		合計		24.750000
		面積		12.375000
		地積		12.37㎡

地番 符号	(40) 421-49	底辺	高さ	積
1		13.260	7.700	102.102000
2		28.950	7.400	214.230000
3		24.500	6.300	154.350000
		合計		470.682000
		面積		235.341000
		地積		235.34㎡

物件1

地番 符号	(41) 421-50	底辺	高さ	積
1		30.200	8.000	241.600000
2		28.090	2.990	83.989100
3		27.870	3.040	84.724800
4		28.950	3.530	102.193500
		合計		512.507400
		面積		256.253700
		地積		256.25㎡

作製者

申請人

尺

登記年月日：昭和63年4月15日

2107698

前 421-1

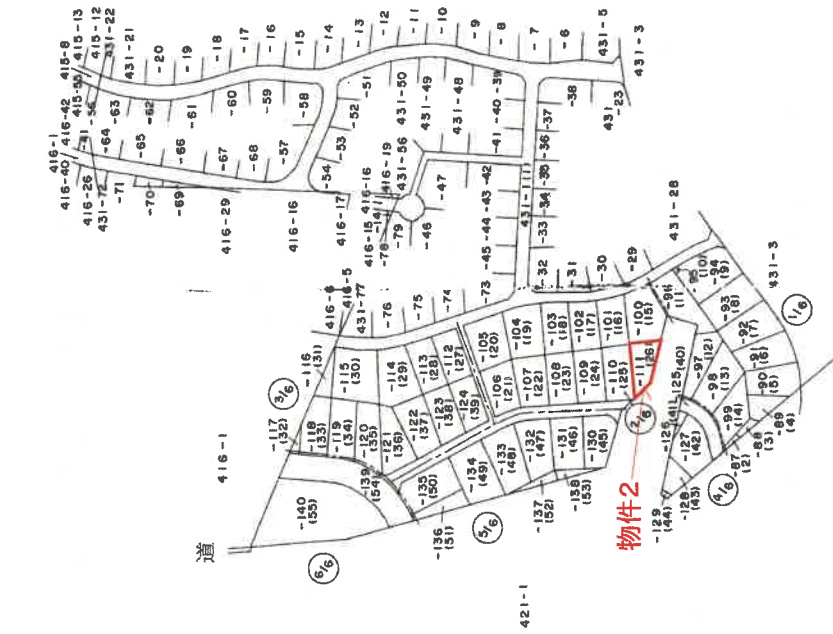
地積測量図 (1/5)

地番 431-1, 至 -140

土地の所在 矢板市玉田字中山

地積測量図

全図



昭和63年4月15日登記

縮尺 1/2500

申請人

製作者

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

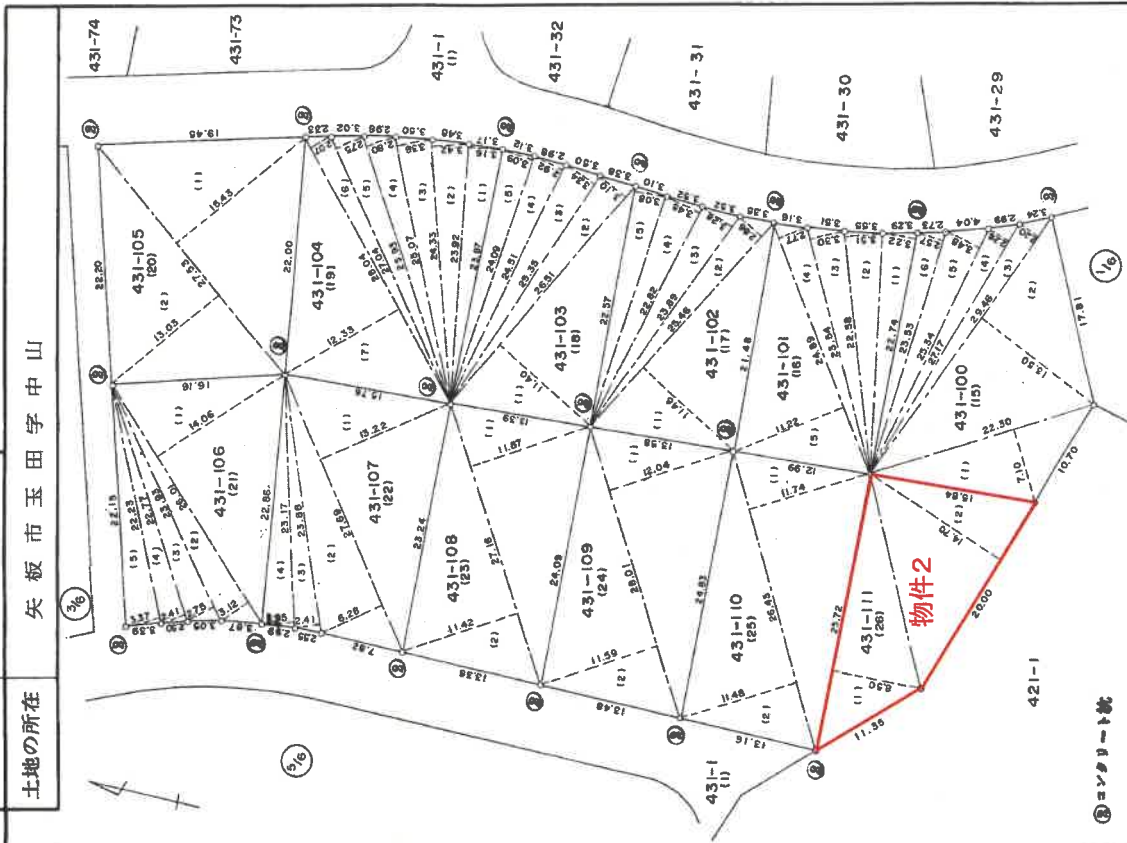
登記年月日：昭和63年4月15日

2107700

地積測量図(2/4)

地番 431-1, 自 -100 至 -111

土地の所在 矢板市玉田字中山



縮尺 1/500

コンクリート敷

申請人

作製者

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

2107708

地積測量図 (1/4)

地番 431-1, 自 -111 至 -118

土地の所在 矢板市玉田字中山

三斜求積表

物件2

地番 符号	(26) 431-111 底辺	高さ	積
1	25.720	8.500	218.620000
2	20.000	14.700	294.000000
		合計	512.620000
		面積	256.310000
		地積	256.31㎡

地番 符号	(27) 431-112 底辺	高さ	積
1	26.060	11.100	289.266000
2	26.060	11.190	291.611400
		合計	580.877400
		面積	290.438700
		地積	290.43㎡

地番 符号	(28) 431-113 底辺	高さ	積
1	26.410	11.280	297.904800
2	26.410	3.800	100.358000
3	24.730	3.860	95.457800
4	23.920	4.660	111.467200
		合計	605.187800
		面積	302.593900
		地積	302.59㎡

地番 符号	(29) 431-114 底辺	高さ	積
1	28.620	12.890	368.911800
2	28.620	3.940	112.762800
3	27.160	3.930	106.738800
4	26.990	4.600	124.154000
5	26.990	5.370	144.836300
		合計	857.503700
		面積	428.751850
		地積	428.75㎡

地番 符号	(30) 431-115 底辺	高さ	積
1	25.580	10.580	270.892200
2	25.580	3.960	101.296800
3	24.120	3.960	95.515200
4	23.830	4.020	96.198600
5	25.150	3.750	94.312500
6	26.750	3.000	80.250000
7	26.750	10.550	282.212500
		合計	1020.677800
		面積	510.338900
		地積	510.33㎡

地番 符号	(31) 431-116 底辺	高さ	積
1	24.200	7.150	173.030000
		合計	173.030000
		面積	86.515000
		地積	86.51㎡

地番 符号	(32) 431-117 底辺	高さ	積
1	11.200	3.400	38.080000
		合計	38.080000
		面積	19.040000
		地積	19.04㎡

地番 符号	(33) 431-118 底辺	高さ	積
1	16.900	8.100	136.890000
2	26.720	13.000	347.360000
3	20.500	6.000	123.000000
		合計	607.250000
		面積	303.625000
		地積	303.62㎡

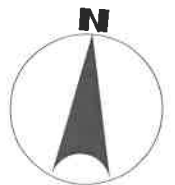
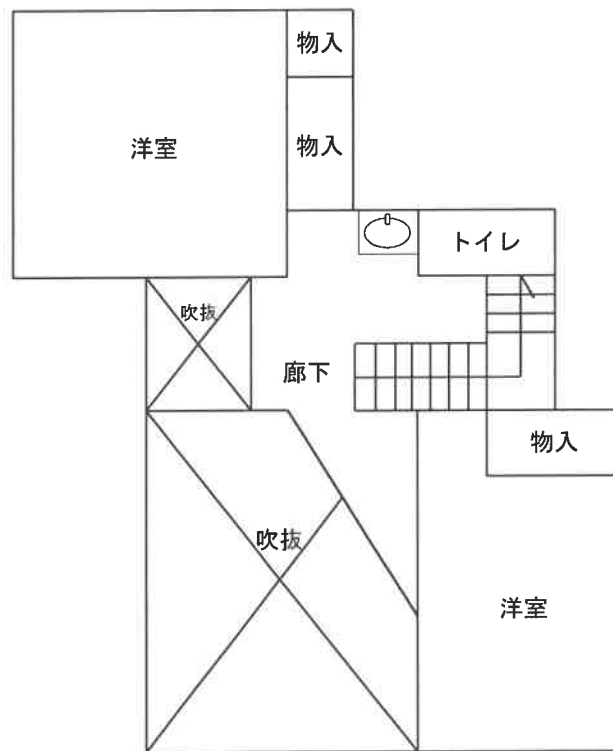
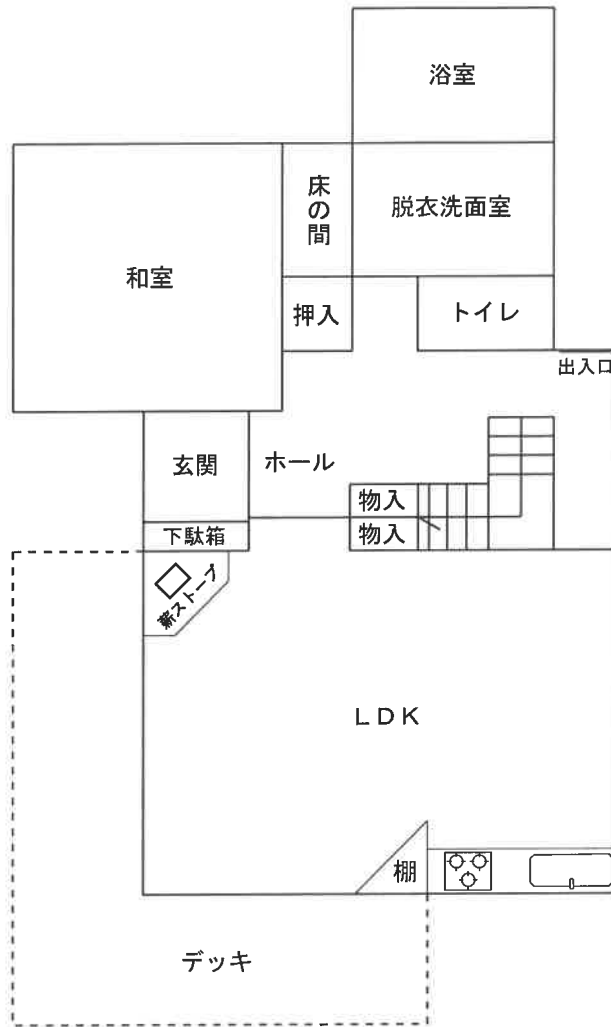
作製者

申請人

縮尺

建物間取り図

物件3



(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図



(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。