

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 8 月 7 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 吉 成 孝 道

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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 9 月 10 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 9 月 30 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 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 15 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 8 月 7 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 大田原市滝岡字荒屋敷
 地 番 196 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1110.61 平方メートル
 共有者 C 持分 3 分の 1
 共有者 D 持分 3 分の 1
 共有者 E 持分 3 分の 1

- 2 所 在 大田原市滝岡字荒屋敷 196 番地 1
 家屋 番号 196 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 81.47 平方メートル
 2 階 67.54 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 16.56 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 6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 吉 成 孝 道

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2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 大田原市滝岡字荒屋敷
 地 番 196 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1110.61 平方メートル
 共有者 C 持分 3 分の 1
 共有者 D 持分 3 分の 1
 共有者 E 持分 3 分の 1

2 所 在 大田原市滝岡字荒屋敷 196 番地 1
 家屋 番号 196 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 81.47 平方メートル
 2 階 67.54 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 16.56 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者 A

事件番号 令和6年(ケ)第38号

令和8年3月6日

宇都宮地方裁判所 大田原支部

執 行 官 深 谷 昌 司

現況調査報告書(補充)

標記事件につき物件1所有者亡Bの相続関人はBの息子であるC, D, E
であることが明らかとなったので報告します。

令和 6年(ケ)第 38号
令和 7年 1月30日受理
令和 7年 2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 栗 田 照 三

(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 大田原市滝岡字荒屋敷

地 番 196番1

地 目 宅地

地 積 1110.61平方メートル

所有者 B

2 所 在 大田原市滝岡字荒屋敷 196番地1

家屋 番号 196番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 81.47平方メートル

2階 67.54平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 16.56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	栃木県大田原市滝岡196番地1	
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A 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	☒ 本土地上にAが所有するカーポート(土地の定着物)2基が存在する ☒ カーポートの屋根は太陽光パネルと一体化しており、そこで発電した電力の売上金は一定期間、カーポートを設置した会社に入ることである	
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(☒ 主である建物) ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 附属建物符号1) ☒ 種類: 居宅 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主である建物及び附属建物符号1を居宅として使用している ☐ 「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	☒ 主である建物の屋根に新築時に設置した太陽光発電パネルが存在する ☒ 主である建物はセントラルヒーティングを採用しており、1階部分に2台、2階部分に1台、機械を設置していることである	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成8年ころ (物件2附属建物符号1新築時期)	
最初の契約等	契約日	平成8年ころ	
	期間	平成8年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件建物所有者)	(1) 本件土地は私の祖父Bが所有していましたが、令和6年12月12日ころ亡くなりました。Bの相続人は私の父とその兄弟の合計3名がありますが、遺産分割についてはよく分かりません。 (2) 本件建物及び本件土地上のカーポート2基はいずれも私が所有しています。カーポートは主である建物を建築した1～2年後に築造しました。 (3) 私が本件土地上に本件建物を建築するについて、私とBの間で建物所有目的の土地賃貸借契約はありません。私は無償で期間の定めなしに本件土地を敷地として使用しています (4) 主である建物の屋根に、新築時に設置した太陽光発電パネルが存在しますが、そのパネル設置代金は本件競売申立債権に含まれており、パネルも競売の対象になっています。附属建物符号1の屋根に太陽光発電パネルは存在しません。 (5) 本件土地上に存在するカーポートの屋根は太陽光発電パネルと一体化しています。そのパネルで発電した電力の売上金はカーポート設置業者に入るという契約を結んでカーポートを安く購入しました。カーポートの設置代金は完済していますのでカーポートは私の所有物ですが、その屋根で発電した電力の売上金は競落人に入りません。 (6) 主である建物及び附属建物符号1は、いずれも私と家族が居住し、居宅として使用しています。主である建物はオール電化住宅です。 (7) 主である建物の屋内で新築以降、猫2匹を飼っていますが、猫による引っかき傷とか尿染みはありません。 (8) 主である建物にセントラルヒーティングが付いており、1階部分に2台、2階部分に1台、その機械が設置してあります。 (9) 現時点で主である建物に不具合箇所はありません。附属建物符号1の不具合箇所は確認したことはありません。 (10) 本件土地の境界に争いはありません。 (11) カーポート内に動かない自動車が1台停まっていますが、それは私の義弟が所有しています。

(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) 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。なお、本件土地所有者Bは令和6年12月に亡くなっており、その相続人は未定ということである。
- (2) 本件土地は本件建物所有者Aが使用借権により敷地として使用し、本件建物(主である建物及び附属建物符号1)は建物所有者Aがいずれも居宅として使用している。第三者の占有はない。主である建物の屋根に新築時に設置した太陽光発電パネルが存在しているが、当該パネルは本件売却対象と認められる。また、本件土地上にAが所有するカーポート(土地の定着物)2基が存在する。当該カーポートの屋根は太陽光発電パネルと一体化しており、そこで発電した電力の売上金はカーポート設置業者に入るという契約でカーポートを安く設置したということであるので、カーポートの屋根で発電した電力の売上金は競落人に入らないということである。
- (3) 本件土地の形状は公図と異なり、ほぼ土地建物位置関係図のとおりである。なお、調査時点でカーポート内に放置車両1台が存在した。
- (4) 本件建物を見分したところ、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- (5) 本件土地の東側に幅員約4mの認定外舗装道路が接面しており、当該道路はセットバック済の建築基準法42条2項に該当する。本件土地の北側は水路が流れている。

(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
7 年 1 月 31 日 (金) 8 : 30 - 8 : 55	大田原市役所 税務課 建築指導課 道路課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
7 年 1 月 31 日 (金) 14 : 30 - 14 : 55	宇都宮地方法務局 大田原支局	土地登記事項調査 本件土地の地積測量図申請 (保存期間経過のため該当なしとの回答)
7 年 1 月 31 日 (金) 15 : 15 - 15 : 35	物件所在地	物件調査 外観写真撮影 事務連絡文書投函
7 年 2 月 11 日 (火) 10 : 00 - 11 : 05	物件所在地	本件建物所有者 A に面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

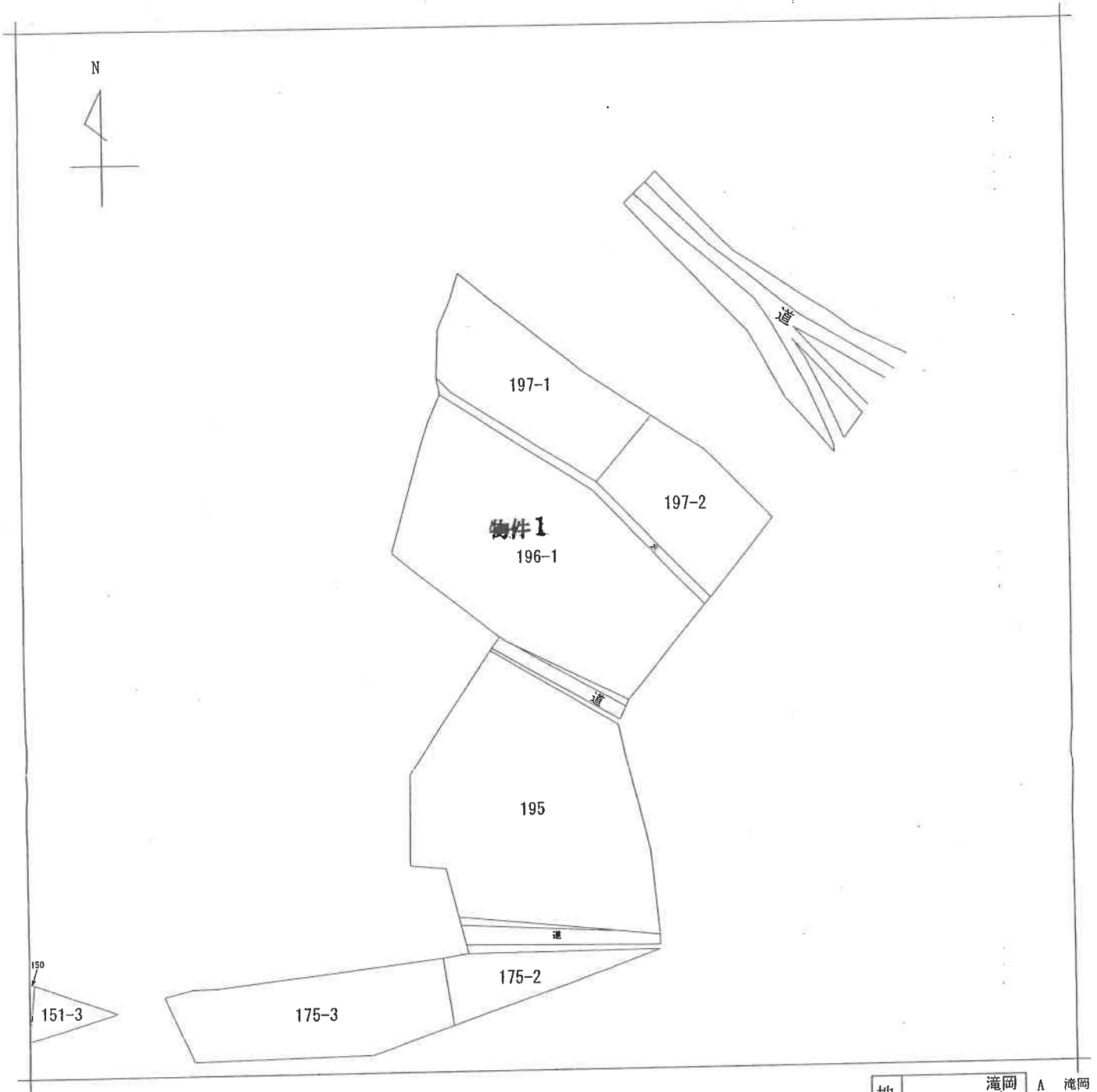
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7 年 2 月 11 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



(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。



請求部分	所在	大田原市滝岡字荒屋敷				地番	196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	明治21年1月8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12日

東京法務局墨田出張所

地図整理番号：M40854

登記官

(1/1)

7 枚目



8枚目

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。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

大田原市役所
税務課

大田原市地籍集成図写し

公 用

登記年月日：平成29年6月6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。
(宇都宮地方広務局大田原支局管轄)
令和6年12月12日 東京法務局墨田出張所

登記簿

9 枚目

建物図面

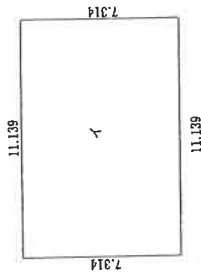
各階平面図

家屋番号 196番1

建物の所在 大田原市滝岡字荒屋敷196番地1

物件2の主たる建物

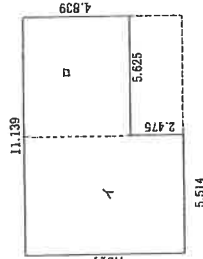
主1階



1階求積表

イ 7.314 × 11.139 = 81.470646
床面積 = 81.47 m²

主2階

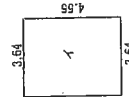


2階求積表

イ 7.314 × 5.514 = 40.329396
ロ 4.839 × 5.625 = 27.219375
合計 = 67.548771
床面積 = 67.54 m²

物件2の附属建物等1

符号1



2階求積表

イ 4.550 × 3.640 = 16.562000
床面積 = 16.56 m²

調査No.1700134

作成者 土地家屋調査士

(平成29年5月29日作製)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人



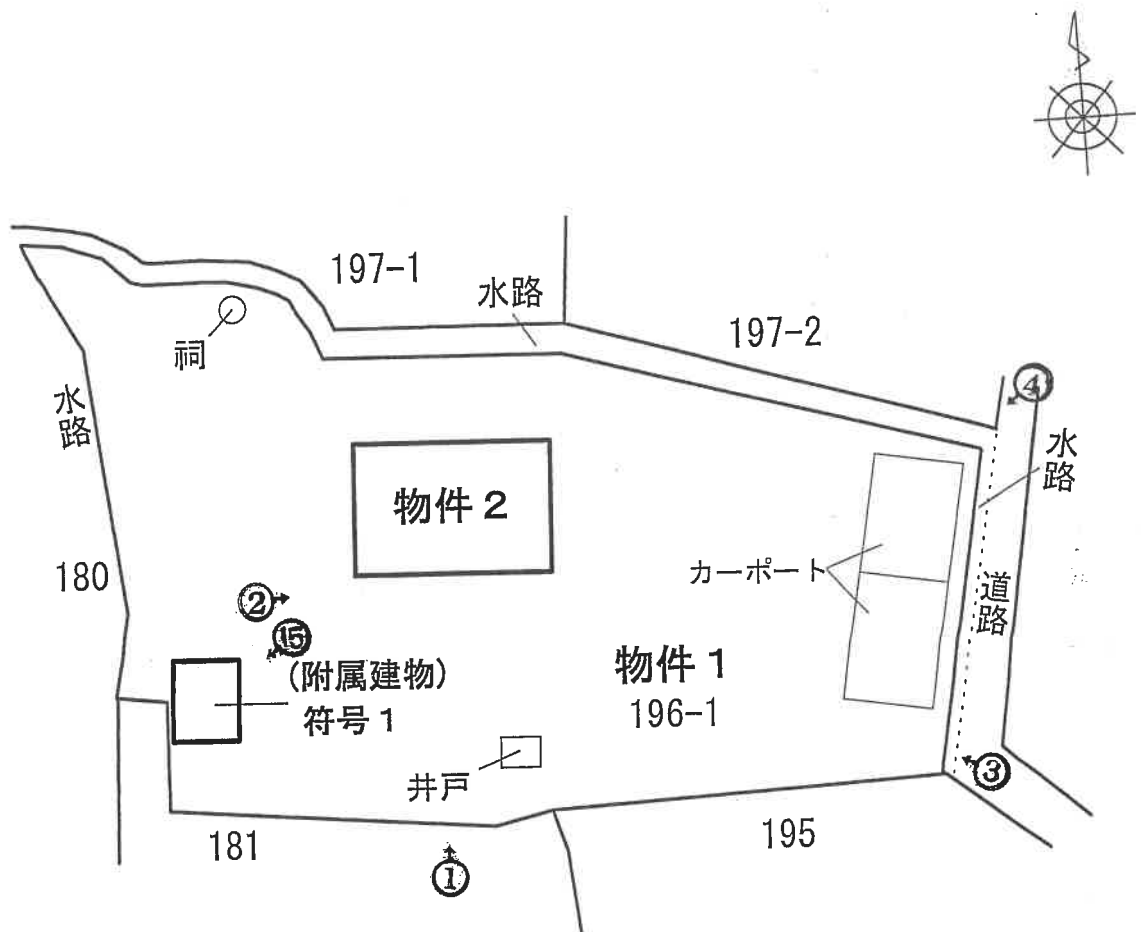
縮尺

1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

土地建物位置関係図



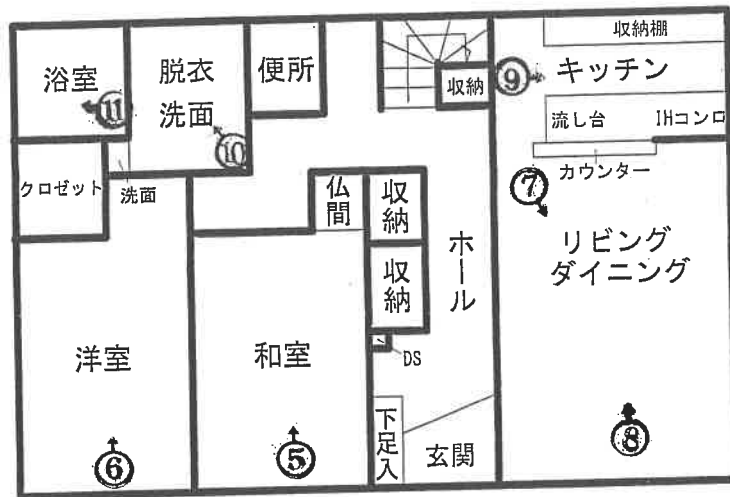
※ ① は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。

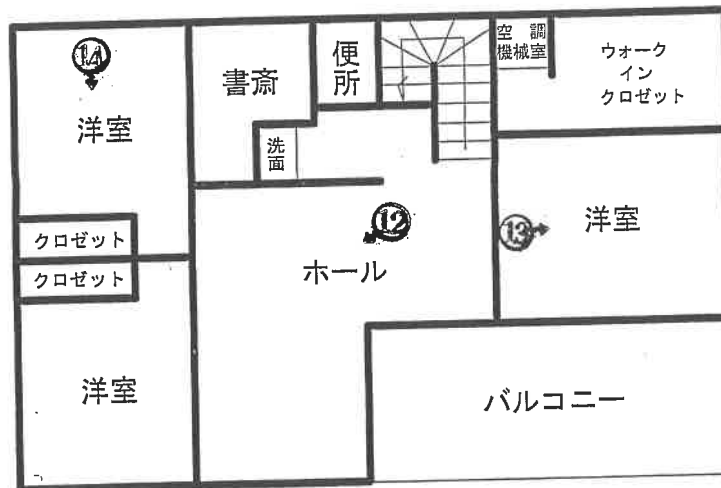
間 取 図

物件 2

主 1 階



主 2 階

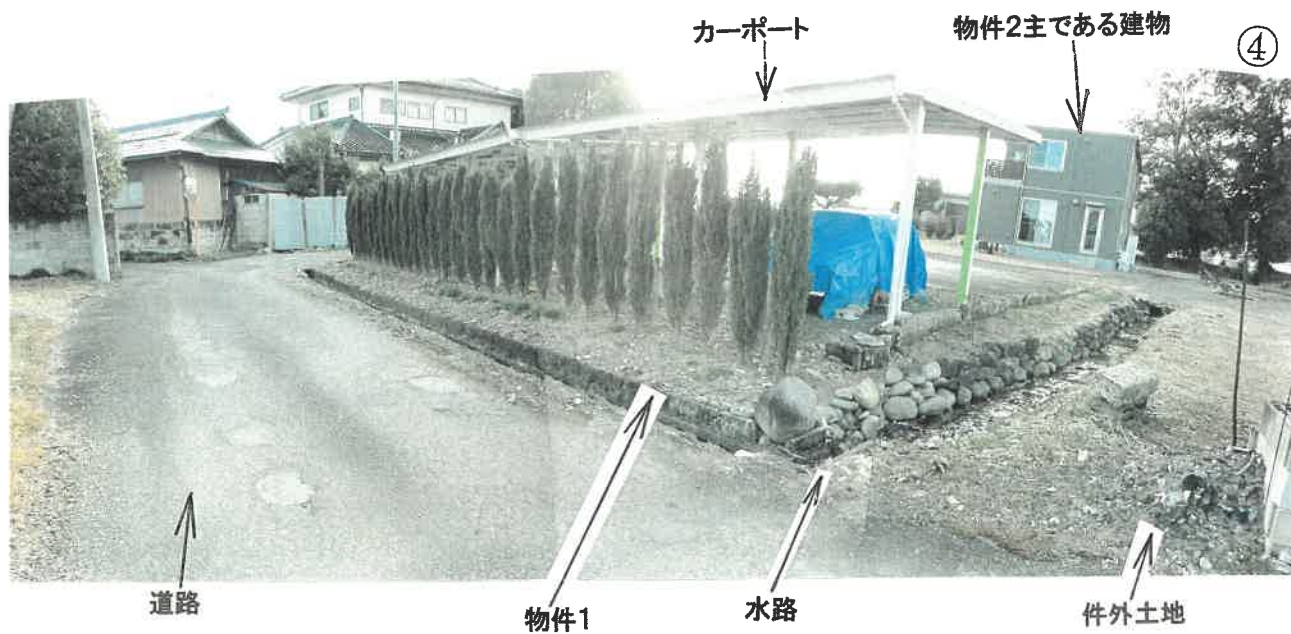


符号 1



※ ♂ 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。





物件2主である建物 1階 和室の状況



物件2主である建物 1階 洋室の状況



物件2主である建物 1階 リビングの状況



⑦

物件2主である建物 1階 ダイニングの状況



⑧

物件2主である建物 1階 キッチンの状況



⑨

物件2主である建物 1階 脱衣洗面室の状況



物件2主である建物 1階 浴室の状況



物件2主である建物 2階 ホールの状況



物件2主である建物 2階 洋室の状況 ⑭



物件2主である建物 2階 洋室の状況 ⑬



物件2附属建物符号1 室内の状況 ⑯



物件2附属建物符号1 ⑮



物件1

令和 6年（ケ）第 38号
令和 7年 1月17日 受 命
令和 7年 2月11日 現地調査
令和 7年 2月21日 評 価
令和 7年 2月25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

一 括 価 格	
金 12,231,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,039,000円
物件2（建物）	金 9,192,000円

- ① 一括価格は、物件1,2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	大田原市滝岡字荒屋敷 196番1 宅地 1,110.61m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大田原市滝岡字荒屋敷196 番地1 196番1 居宅 軽量鉄骨造アルミニウムメ ッキ鋼板ぶき2階建 1階 81.47m ² 2階 67.54m ²	
	符 種 構 造 床面積	(附属建物) 1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1階16.56m ²	居宅

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「野崎」駅南東方直線距離約7.3km	
付 近 の 状 況	付近は大田原市中心市街地の南方に離れた農村地域に位置している。周辺は農地に囲まれ、南方は東西に流れる箒川を跨いで佐久山地区が広がっている。	
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 : 1,110.61m ² 規模 : 過大 間口 : 約17.5m 奥行 : 最大約38.5m 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 東約4.0m舗装道路(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 北側は農業用倉庫及び農地で、南側は住宅となっている。	
供給処理施設	物件1 上水道: なし 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、宅地以前は農地であったと推定される。	

特 記 事 項	1. 東側2項道路はセットバック済みである。 2. カーポート2基の本体価格は土地に含まれるものとするが、屋根と一体となっている太陽光発電パネルの発電電力の売上金は除外する。
---------	--

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) 平成29年 5月26日新築 経過年数 約8年 経済的残存耐用年数 約19.0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき 2 階建 屋 根 アルミニウムメッキ鋼板葺 外 壁 タイル貼 内 壁 クロス貼 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳 設 備 全館空調
床面積（現況）	1階81.47㎡ 2階67.54㎡ 計 149.01㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	屋根に設置された太陽光発電パネルの価格は、当該主たる建物に含まれるものとする。

(附属建物1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 平成 8年 月 日 不詳新築 約29年 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鋼板 内 壁 プリント合板 天 井 プリント合板 床 フローリング
床面積（現況）	1階16.56㎡ 計 16.56㎡
現 況 用 途 等	階 層 地上1階建 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	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 建付地価格（物件1）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,440	0.71	1,110.61	0.95	4,824,000

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
 $5,490\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/85 = 6,440\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲15

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲7 形状▲2 規模▲20

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 建物価格（物件2）

主たる建物

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。

附属建物符号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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	149.01	0.42	12,517,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数8年、経済的全耐用年数27.0年、経済的残存耐用年数19.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率0%、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0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数19.0年／経済的全耐用年数27.0年)}
 ×(1－観察減価40%)＝0.42

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	100,000	16.56	0.08	132,000

ア 再調達原価 100,000円/㎡

イ 現況延床面積 16.56㎡

ウ 現 価 率 現況より8%と判定

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	12,517,000	132,000	12,649,000

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	4,824,000	0.10 場所的利益	482,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%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	4,824,000	-482,000		1.00	0.70	3,039,000
2	12,649,000	+482,000	1.00	1.00	0.70	9,192,000
一括価格（合計）						12,231,000

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 大田原(県)-5

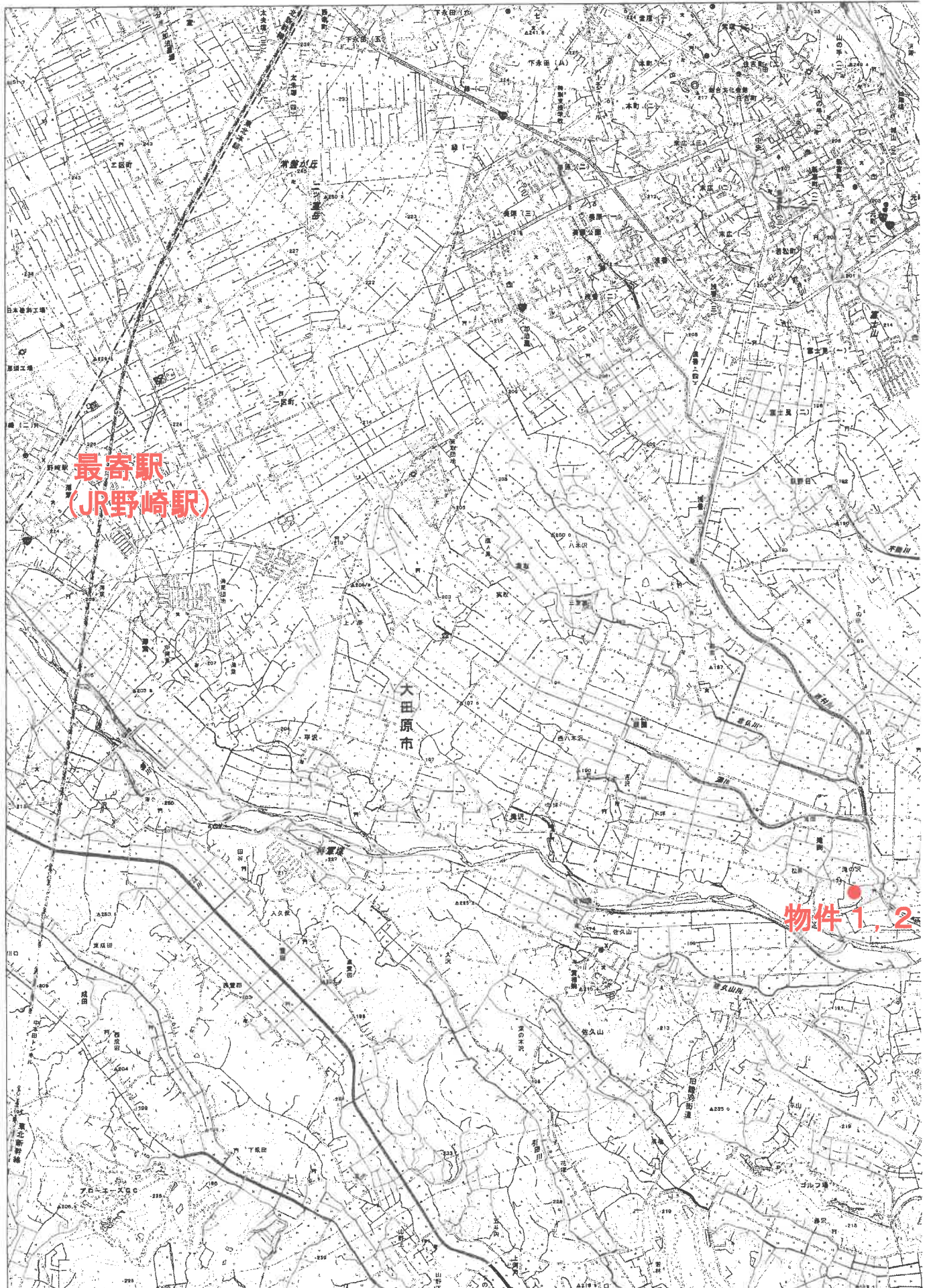
所在地：大田原市蛭田字台ノ下1981番37
地目：宅地
価格：5,490円／m²（対前年変動率 -0.50%）
位置：JR西那須野駅の南西方約13km(道路距離)
価格時点：令和6年7月1日
地積：727m²
供給処理施設：水道
接面街路：南西9.5m国道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：国道沿いに農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域

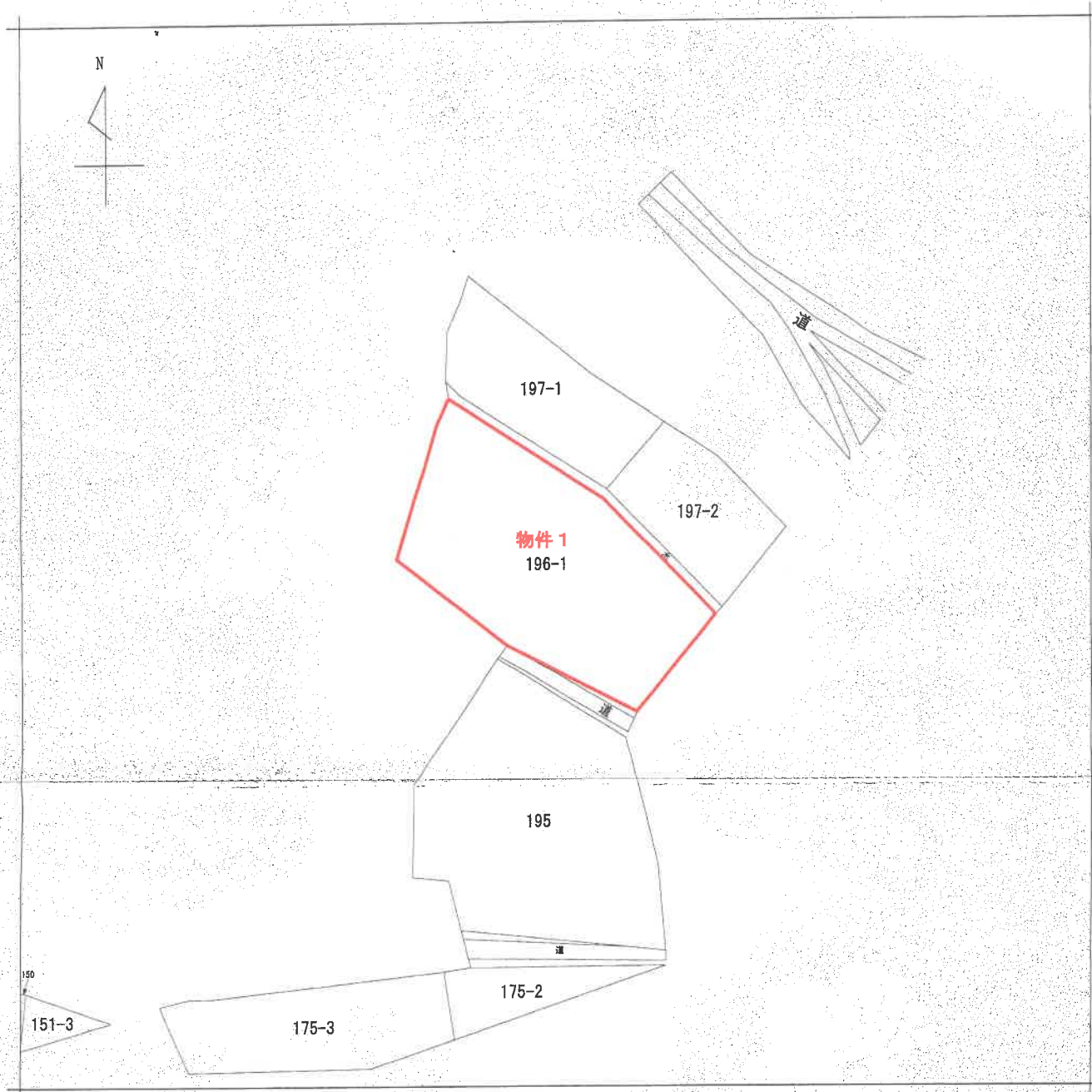
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに揚げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

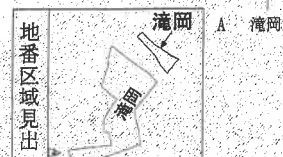
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地番図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上





(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。



請求部	所在	大田原市滝岡字荒屋敷				地番	196番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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1月8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12日

東京法務局墨田出張所

地図整理番号：M40854

登記官

(1/1)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

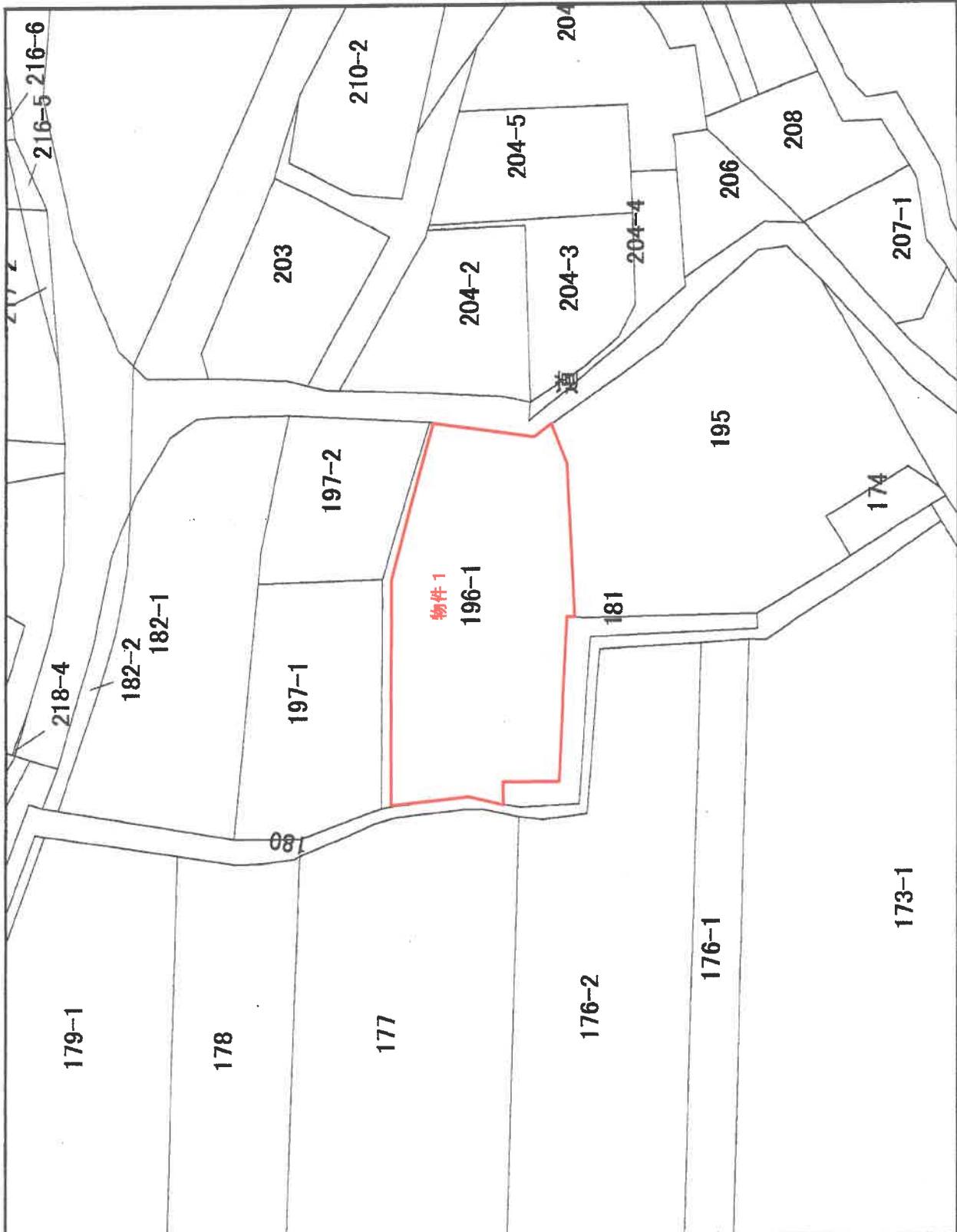
大田原市役所
税務課

公 用



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。

滝岡 196-1 付近



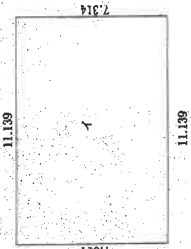
A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成29年6月6日

各階平面図

物件2の主たる建物

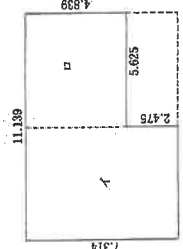
主 1 階



1階求積表

イ $7.314 \times 11.139 = 81.470646$
床面積 = 81.47 m²

主 2 階

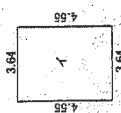


2階求積表

イ $7.314 \times 5.514 = 40.329396$
ロ $4.839 \times 5.625 = 27.219375$
合計 = 67.548771
床面積 = 67.54 m²

物件2の附属建物符号1

符号1



2階求積表

イ $4.550 \times 3.640 = 16.562000$
床面積 = 16.56 m²

調査No.1700134

土地家屋調査士

(平成 29 年 5 月 29 日作製)

作成者

縮尺 1/250

申請人

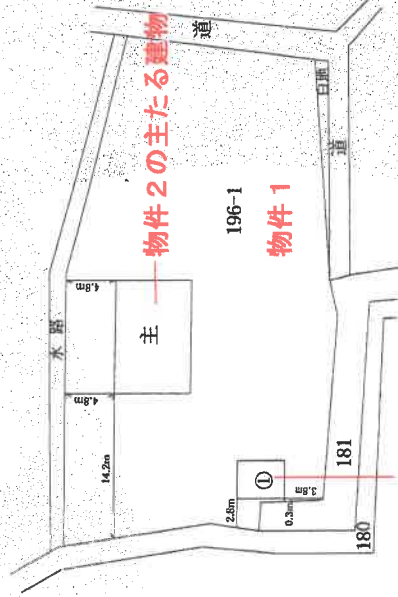
縮尺

1/500

建物図面
各階平面図

家屋番号 196 番 1

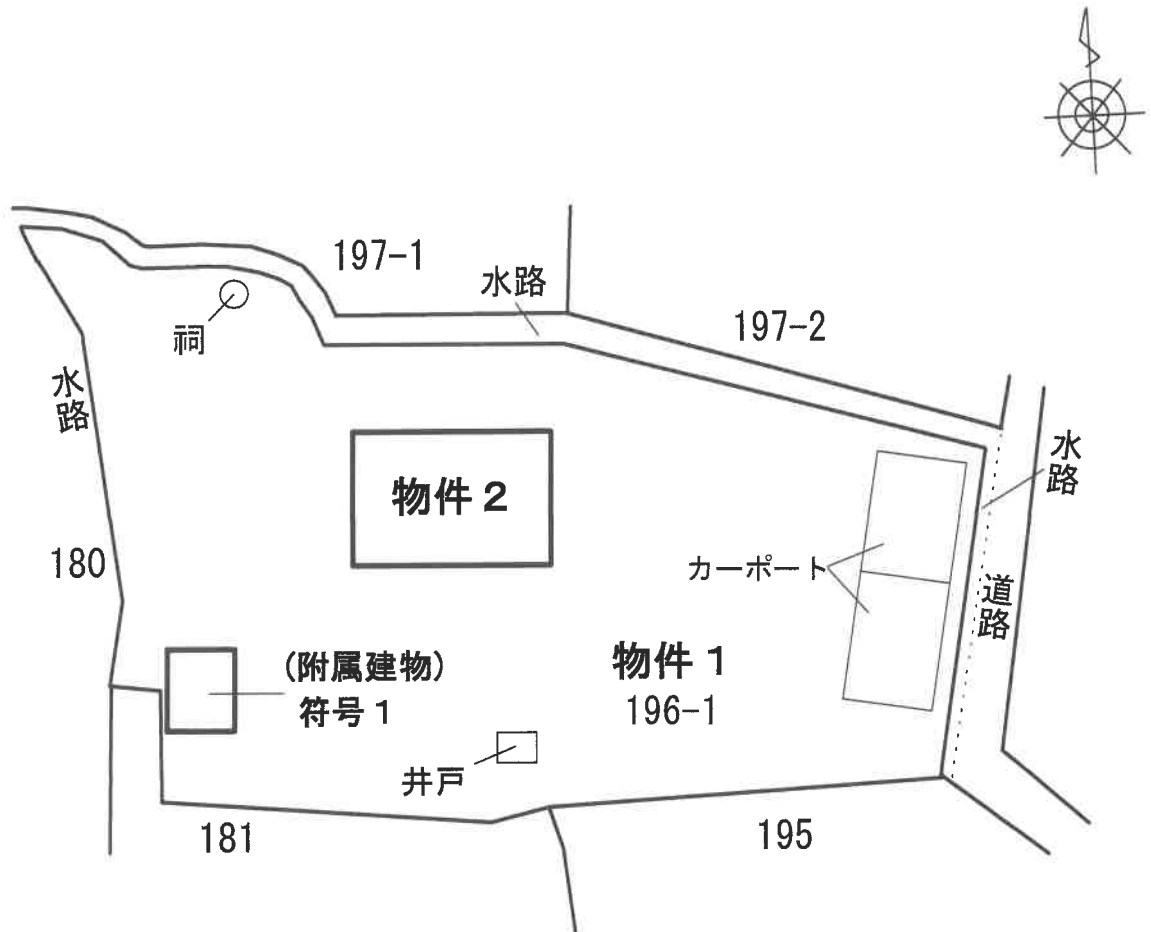
建物の所在 大田原市滝岡字荒屋敷196番地1



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。
(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)
令和6年12月12日 東京法務局墨田出張所 登記官

登記官

土地建物位置関係図

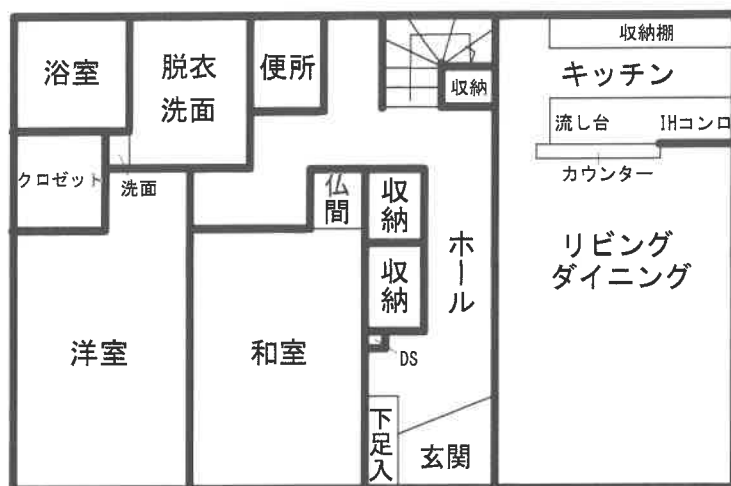


※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

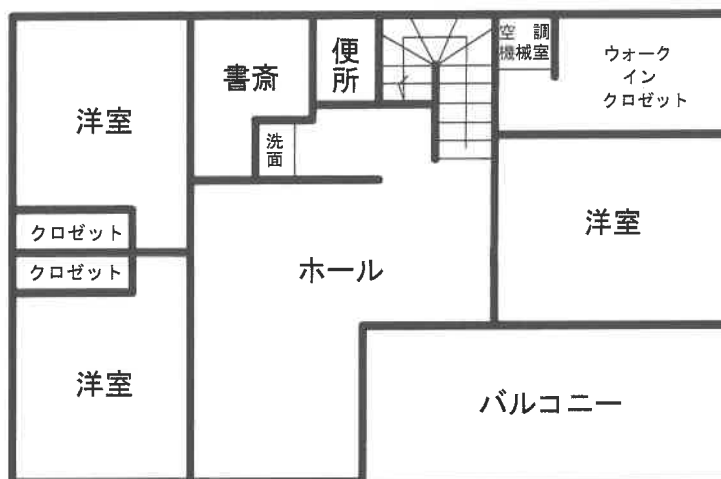
間 取 図

物件 2

主 1 階



主 2 階



符号 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。