

入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていきますので、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 9 月 1 8 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 1 0 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 0 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 2 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 1 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 7 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 8 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	912, 000 729, 600	一括	182, 400	23, 350	4, 113
1	446, 500				
2	465, 500				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大田原市新富町一丁目 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田原市新富町一丁目 2 4 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 4 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大田原市新富町一丁目 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田原市新富町一丁目 2 4 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 4 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 2 4 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 | 大田原市新富町一丁目 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田原市新富町一丁目 2 4 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 4 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和8年(ヌ)第1号
令和8年2月19日受理
令和8年4月7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 森 公彦

(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 | 大田原市新富町一丁目 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田原市新富町一丁目 2 4 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 4 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県大田原市新富町1丁目4番12号		
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			
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が異なる(☐ 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 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 上記の者が本建物を空き家として利用している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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
■所有者の子B	1 本件建物には、亡父Cが施設に入る約5年前まで一人で暮らしていました。それからは空き家です。所有者Aは、一緒には住んでいませんでした。現在Aは、糖尿病を患い、近くにいる姉と共に暮らしています。 2 本件建物の屋根の軒裏部分は穴が開いていて、雨漏りがします。

(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 現況及び前記利害関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 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空き家として管理占有している。
- 3 本件建物の屋根裏部分は、劣化により穴が開いている箇所が多く見られ、それが雨漏りの原因かと考えられる。1階リビングの天井部分に雨漏りの染みがある。また、外壁に亀裂のある箇所もある。
- 4 本件建物2階和室の扉の内側のクロスが剥がれている箇所がある。また、ネズミのかじり跡と思われる部分もある。
- 5 本件建物の南西側の軒部分が、地番のない南西側隣接地に越境している可能性がある。
- 6 物件1土地の南東側に、幅員約4.8mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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
R 8 年 3 月 12 日 (木) 9 : 10 - 9 : 20	大田原市役所	間取図・地番図取得
R 8 年 3 月 26 日 (木) 9 : 50 - 10 : 30	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者の子 B と面談

(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



MINISTRY OF DEFENCE JAPAN (6枚目)

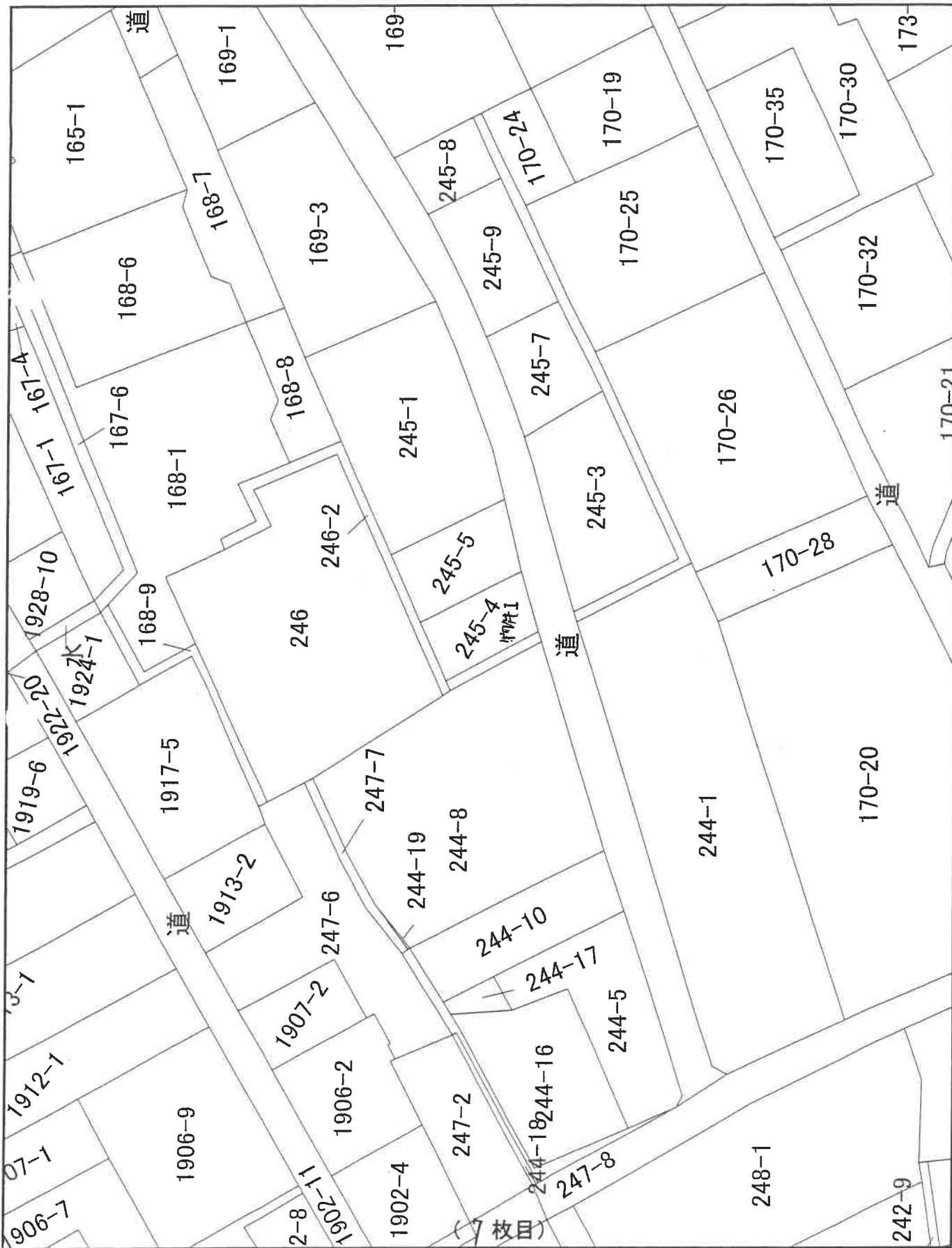


この図面は、課税の付図
として作成されたもので
あり土地等の権利関係等
には使用できません。

大田原市役所
税務課

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し



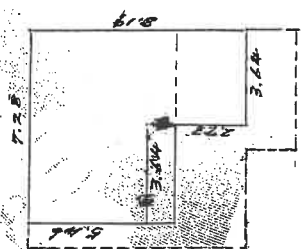
各階平面図・建物図面写し

登記年月日：昭和45年2月27日

4014372

家屋番号	205-6-1
建物の所在	文部省新築町170-265m

建物2



計算書 計算単位 米
 $5.4 \times 7.2 = 39.7488$
 $2.2 \times 3.6 = 7.9372$
 $39.7488 + 7.9372 = 47.686$

在 附



計算書 計算単位 米
 $10.0 \times 3.6 = 36.0$
 $2.2 \times 3.6 = 7.9372$
 $36.0 + 7.9372 = 43.9372$

計算単位 米

縮尺 1/200 1/500

昭和45年2月27日登記

登記簿第16 41.12.50

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原支庁管轄)

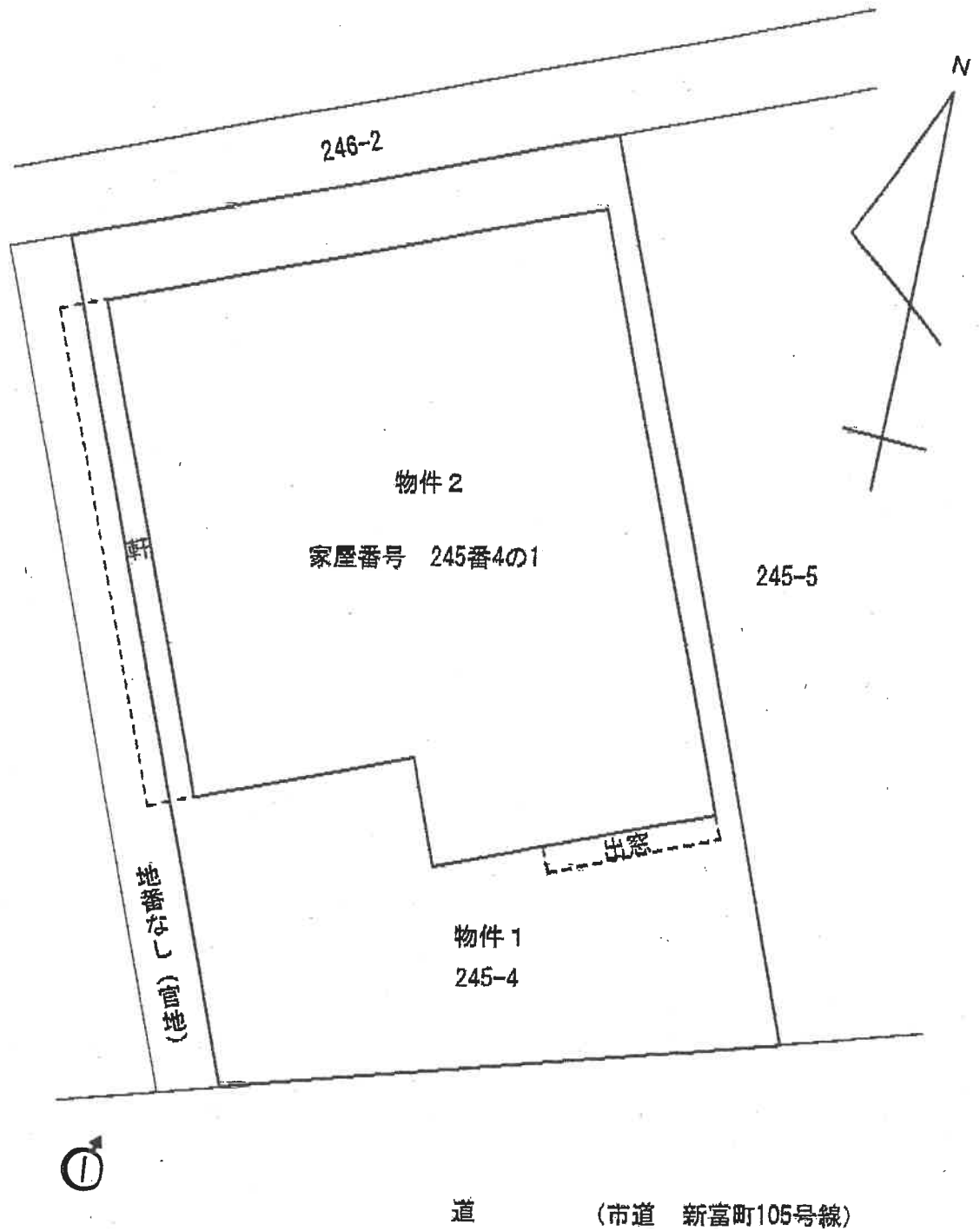
令和7年12月22日

東京法務局台田所

登記官

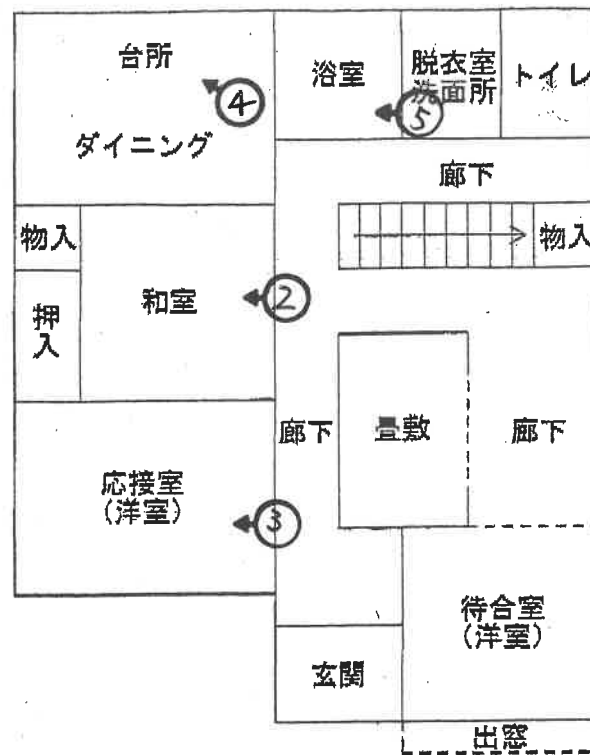
(印 捺印)

←○写真撮影位置・方向

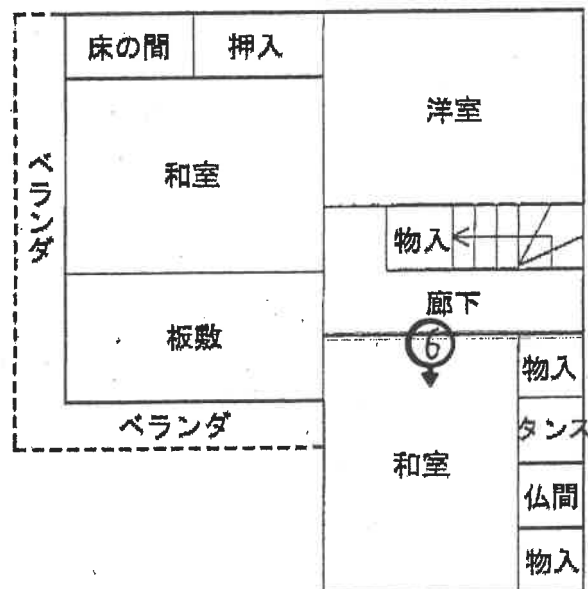


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

←○写真撮影位置・方向



1階



2階

※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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 8年（ヌ）第 1号
令和 8年 2月19日 受 命
令和 8年 3月26日 現地調査
令和 8年 3月30日 評 価
令和 8年 4月 6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
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 8 2 4, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	8 9 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金	9 3 1, 0 0 0 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）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 5 8 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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積	大田原市新富町一丁目 2 4 5 番 4 宅地 124.82m ²	概ね同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大田原市新富町一丁目 2 4 5 番地 4 2 4 5 番 4 の 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 75.35m ² 2階 49.68m ²	概ね同じ

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	J R 東北本線「西那須野」駅の南東方約4.3km（直線距離）に位置する。 （末尾添付「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	当地域は低層の一般住宅、アパート、事業所、倉庫等が混在する幹線道路背後の商住混在地域である。 住宅の外、事業所等も存し、用途の多様性が見られる。 既成市街地の中心部に位置し、空地は少なく宅地利用度は比較的高い。 建物の品等は普通程度なものが一般的である。なお、一部に老朽化したものが散見される。 当分の間、商住混在態としての現状を維持して推移するものと予測する。	
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2種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 124.82m² 間口 : 約9m 奥行 : 約14m～15m ※間口・奥行は公図による 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件1 南東側幅員約4.8m舗装市道(新富町105号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	所有者が物件2の建物の敷地として占有している。	
供 給 処 理 施 設	物件1 上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: 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	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 土壌汚染対策法第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	物件2の軒（南西側）の一部が隣接地（地番なし、官地）に越 境している。 災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した 場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度につい ては、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希 望者者において判断する必要がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和44年12月20日新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル 内 壁 ジュラク壁 天 井 プリント合板 床 フローリング・畳
床面積（現況）	1階 75.35㎡ 2階 49.68㎡ 延 125.03㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 末尾添付間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	動産を残置し空き家の状態で、所有者が占有している。
特 記 事 項	軒裏の損傷及び外壁の亀裂や老朽化に伴う雨漏り等が著しく今後の維持・修繕工事等には多額の費用が見込まれる。 本件建物の南西側軒の一部が南西側隣接地（地番なし）に越境している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	26,600	1.00	124.82	0.80	2,656,000

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)-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/108 = 26,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+8補正

イ 個別格差：必要なし

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	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	125.03	0.03	600,000

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56年、経済的全耐用年数59年、経済的残存耐用年数3年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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 = $\{ \text{残価率}0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / \text{経済的全耐用年数}59\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) \div 0.03$

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、さら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 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	2,656,000	0.40	法定地上権	1,062,000

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	2,656,000	-1,062,000		0.80	0.70	893,000
2	600,000	+1,062,000	1.00	0.80	0.70	931,000
一括価格（合計）						1,824,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80 物件1 建物（物件2）の軒部分の越境に伴う対応等▲20 物件2 建物（物件2）の軒部分の越境に伴う対応等▲20

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)-8

所 在：大田原市住吉町1丁目2510番61
「住吉町1-8-17」

地 目：宅地

価 格：28,700円／㎡

位 置：JR東北本線西那須野駅3.7km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：328㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東6.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に店舗兼住宅が混在する住宅地域

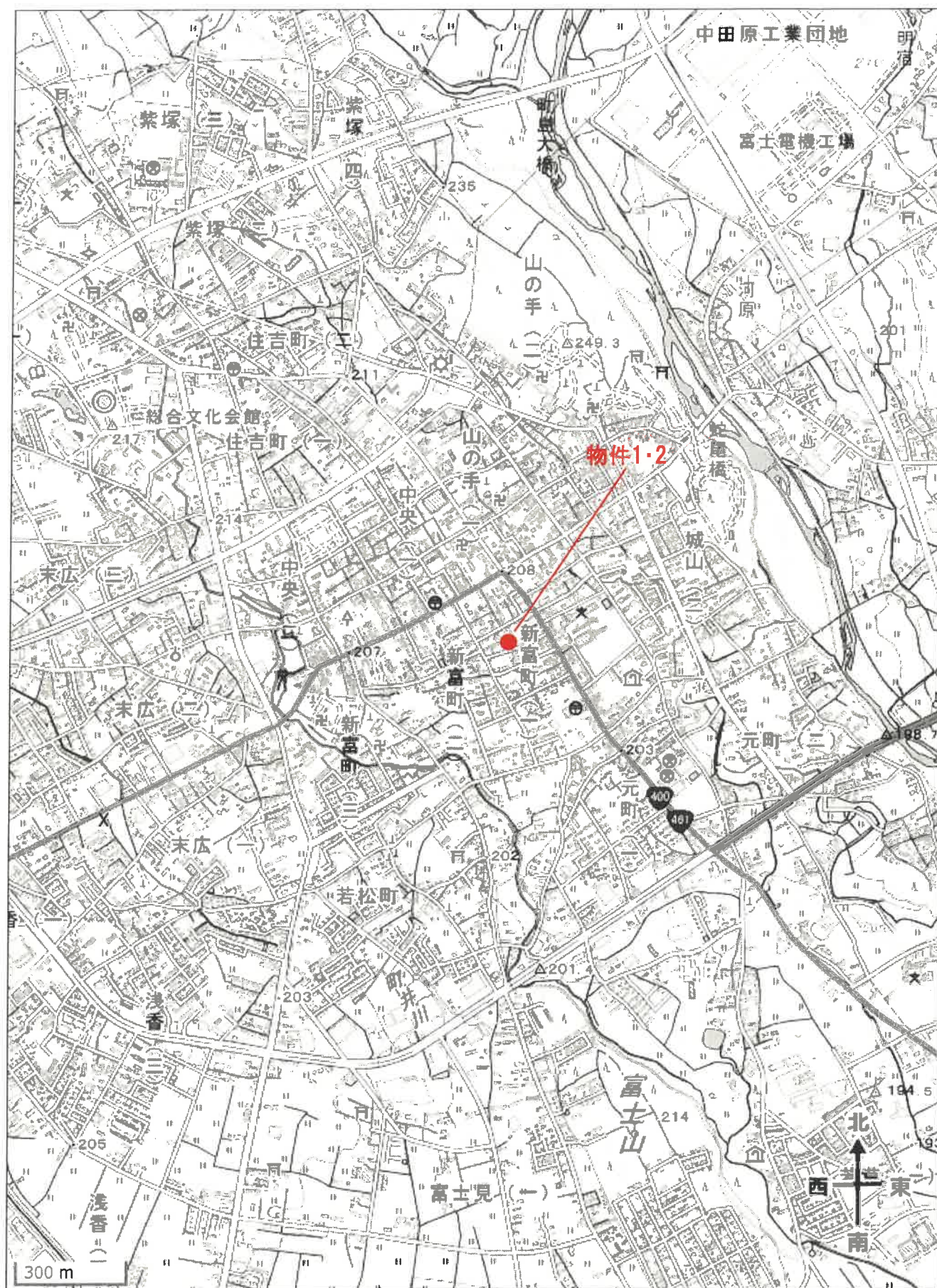
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

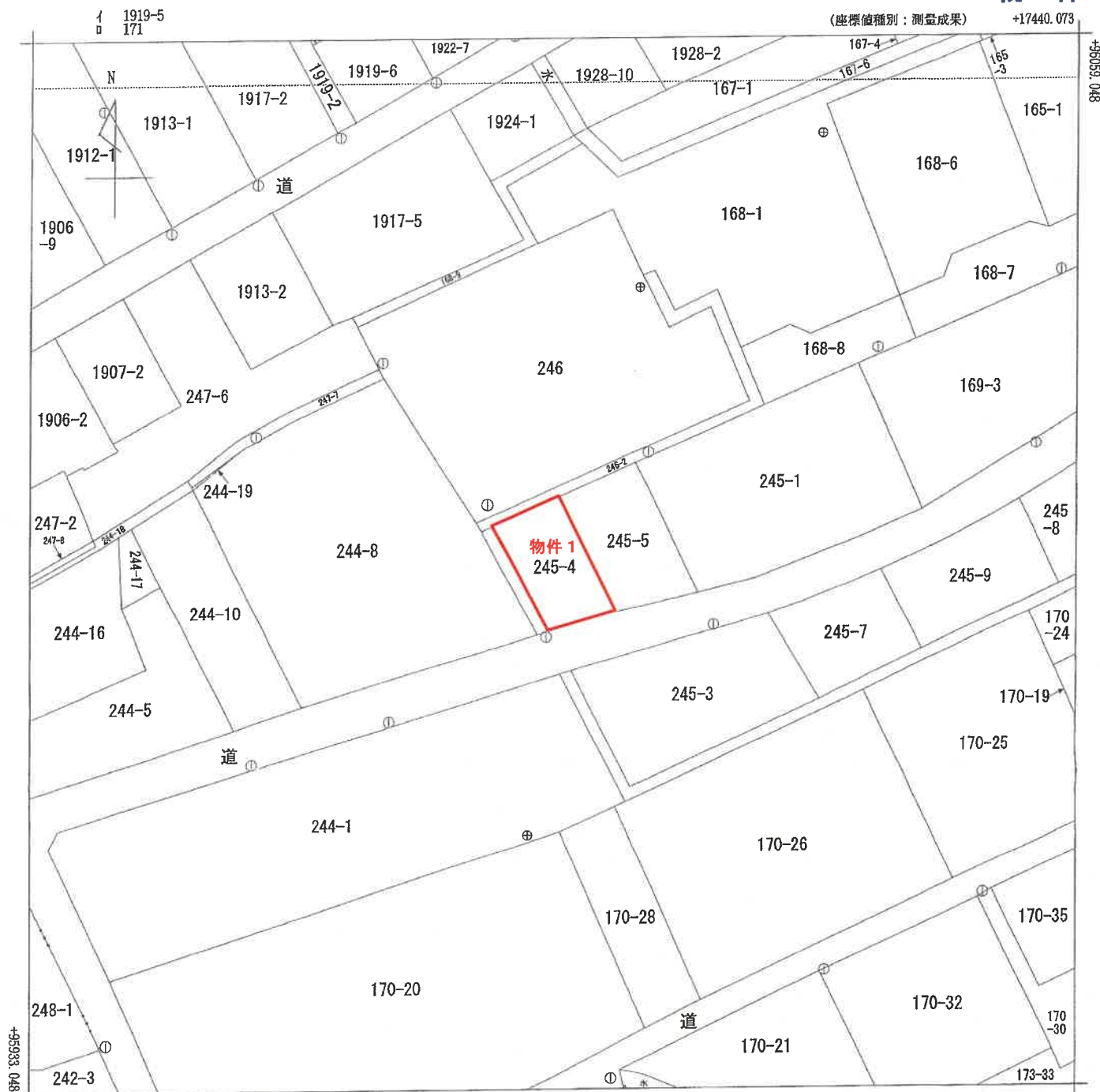
以 上

地理院地図

GSI Maps



出所：地理院地図GSI Maps



+17315.073 (座標値種別：測量成果)
(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番区域見出し
新富町 1 丁目
新富町 2 丁目

請求部	所在	大田原市新富町一丁目				地番	245番4			
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 1 4 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。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和7年12月18日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M10241

(1/1)

令和7年12月22日
（宇都宮地方広務局大田原支局管轄）
東京送致局台東出張所

登記官

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。

登記年月日：昭和45年2月27日

4014372

各 船 車 庫 図 面

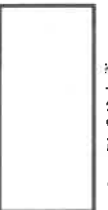
家 屋 番 号

245-40-1

建 物 の 所 在

大田原市新田町1丁目245-40

1/200



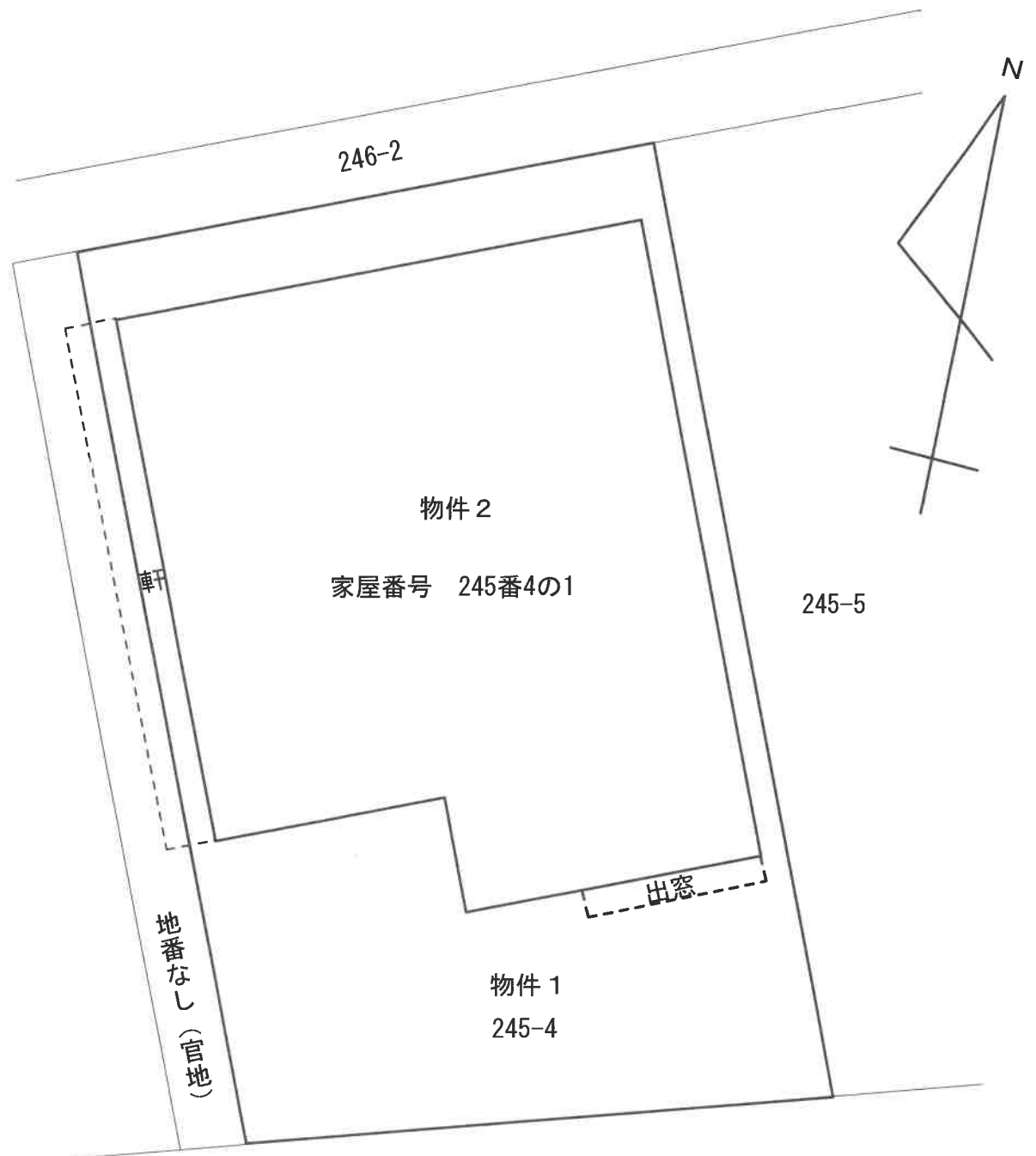
作 製 年 月 日
昭和45年2月27日
作 製 者

申 請 人

昭和45年2月27日 登記

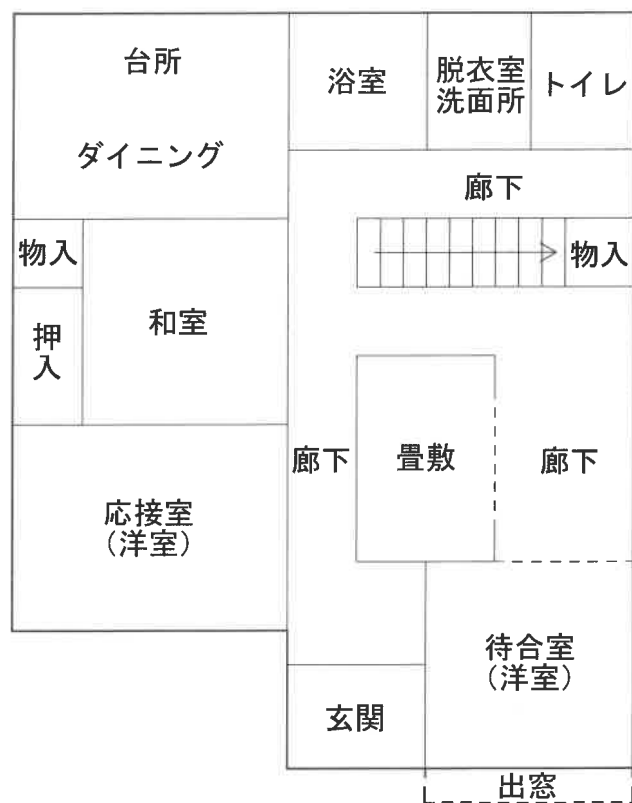
縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図

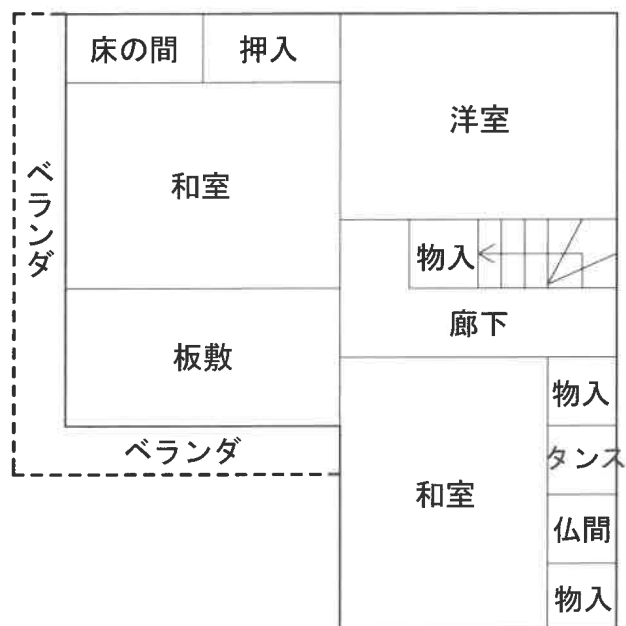


道 (市道 新富町105号線)

※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 階



2 階

※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。