

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 1 0 月 3 0 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 1 月 1 9 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 2 月 3 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 2 月 2 3 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 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 2 月 8 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 1 0 月 3 0 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）
1～8	11,273,000 9,018,400	一括	2,254,600	101,596	0
1	2,832,000				
2	1,211,000				
3	1,648,000				
4	1,872,000				
5	2,151,000				
6	337,000				
7	213,000				
8	1,009,000				

物 件 目 録

1 所 在 大田原市福原字大宿
地 番 4 0 2 番
地 目 宅地
地 積 1 2 0 4 . 5 2 平方メートル

所有者 D

2 所 在 大田原市福原字大宿
地 番 4 0 0 番
地 目 宅地
地 積 6 7 2 . 8 9 平方メートル

所有者 D

3 所 在 大田原市福原字大宿
地 番 4 0 1 番
地 目 宅地
地 積 6 2 6 . 5 7 平方メートル

所有者 D

4 所 在 大田原市福原字大宿 4 0 1 番地, 4 0 0 番地, 4 0 2 番地
家屋 番号 4 0 1 番
種 類 肥料舎・納屋
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 50.77 平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 21.75 平方メートル
2 階 21.75 平方メートル

符 号 6

種 類 納屋

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.55 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 19.87 平方メートル

所有者 D

5 所 在 大田原市福原字大宿 401 番地, 400 番地

家屋 番号 401 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 111.79 平方メートル
2 階 65.69 平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

6 所 在 大田原市福原字大宿402番地

家屋 番号 402番

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 76.80平方メートル

(現況)

床 面 積 約79.54平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 大田原市福原字大宿402番地

家屋 番号 402番の2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 32.76平方メートル

(現況)

床 面 積 約41.22平方メートル

所有者 亡A相続財産

8 所 在 大田原市福原字大宿402番地

家屋 番号 402番の3

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.68 平方メートル

所有者 C

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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 吉 成 孝 道

1 不動産の表示

【物件番号 1～8】

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 1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

D が占有している。

【物件番号 5～7】

亡 A 相続財産が占有している。

【物件番号 8】

C 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 大田原市福原字大宿
地 番 4 0 2 番
地 目 宅地
地 積 1 2 0 4 . 5 2 平方メートル

所有者 D

- 2 所 在 大田原市福原字大宿
地 番 4 0 0 番
地 目 宅地
地 積 6 7 2 . 8 9 平方メートル

所有者 D

- 3 所 在 大田原市福原字大宿
地 番 4 0 1 番
地 目 宅地
地 積 6 2 6 . 5 7 平方メートル

所有者 D

- 4 所 在 大田原市福原字大宿 4 0 1 番地, 4 0 0 番地, 4 0 2 番地
家屋 番号 4 0 1 番
種 類 肥料舎・納屋
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 50.77 平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺2階建

床 面 積 1階 21.75 平方メートル
2階 21.75 平方メートル

符 号 6

種 類 納屋

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.55 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19.87 平方メートル

所有者 D

5 所 在 大田原市福原字大宿401番地, 400番地

家屋 番号 401番の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 111.79 平方メートル
2階 65.69 平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

6 所 在 大田原市福原字大宿 4 0 2 番地

家屋 番号 4 0 2 番

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 7 6 . 8 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 7 9 . 5 4 平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 大田原市福原字大宿 4 0 2 番地

家屋 番号 4 0 2 番の 2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 3 2 . 7 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 4 1 . 2 2 平方メートル

所有者 亡A相続財産

8 所 在 大田原市福原字大宿 4 0 2 番地

家屋 番号 4 0 2 番の 3

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.68 平方メートル

所有者 C

令和 8年(ケ)第 8号
令和 8年 4月 2日受理
令和 8年 6月 10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 大田原市福原字大宿
地 番 4 0 2 番
地 目 宅地
地 積 1 2 0 4 . 5 2 平方メートル

所有者 D

2 所 在 大田原市福原字大宿
地 番 4 0 0 番
地 目 宅地
地 積 6 7 2 . 8 9 平方メートル

所有者 D

3 所 在 大田原市福原字大宿
地 番 4 0 1 番
地 目 宅地
地 積 6 2 6 . 5 7 平方メートル

所有者 D

4 所 在 大田原市福原字大宿 4 0 1 番地, 4 0 0 番地, 4 0 2 番地

家屋 番号 4 0 1 番

種 類 肥料舎・納屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 50.77 平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺2階建

床 面 積 1階 21.75 平方メートル
2階 21.75 平方メートル

符 号 6

種 類 納屋

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.55 平方メートル

所有者 D

5 所 在 大田原市福原字大宿401番地, 400番地

家屋 番号 401番の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 111.79 平方メートル
2階 65.69 平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 大田原市福原字大宿402番地

家屋 番号 402番

種 類 作業所



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 76.80平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 大田原市福原字大宿402番地

家屋 番号 402番の2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 32.76平方メートル

所有者 亡A相続財産

8 所 在 大田原市福原字大宿402番地

家屋 番号 402番の3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

所有者 C



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県大田原市福原401番地		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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（D） ☒ その他の者（亡A相続財産、C） 本土地上にDが物件4を、亡A相続財産が物件5～7を、Cが物件8を、それぞれ所有し、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4～8		
種類、構造及び床面積の概略	（物件4，5，8） ☒ 公簿上の記載とほぼ同一である （物件6，7） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる （物件6） ☒ 床面積：約79.54㎡ （物件7） ☒ 床面積：約41.22㎡		
物件目録にない附属建物	（物件5～8） ☒ ない （物件4） ☒ ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div> 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約19.87㎡ </div> </div>		
占有者及び占有状況	☒ 各建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本各建物を、各々空家状態で管理、占有している ☐ 「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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div> ☐ ある		
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1 ・ 2 ・ 3	☐ 全部 ■物件4敷地部分 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	■所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2 ・ 3	☐ 全部 ■物件5敷地部分 ----- 亡A相続財産	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■他	S63.11頃 ----- 自 S63.11頃 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 無し ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
1	☐ 全部 ■物件6敷地部分 ----- 亡A相続財産	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■他	S58.6頃・ ----- 自 S58.6頃 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 無し ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
1	☐ 全部 ■物件7敷地部分 ----- 亡A相続財産	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■他	S63.3頃 ----- 自 S63.3頃 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 無し ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
1	☐ 全部 ■物件8敷地部分 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ■他	H10.12頃 ----- 自 H10.12頃 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 無し ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 南側道路は幅員約3.6mの市道であり、建築基準法42条2項の道路に該当する。
- 北側隣接地は、いずれもDが所有する山林である。本件土地の北西側は崖場地となっており、目測で5.6mは下っているのではないかとと思われる（樹木や下草が繁茂しているため、見通すことができず、判然としない。）が、その崖の位置付近が本件土地の北西側境界になっているのではないかと推測される。
- 物件1北側の929山林は公図では1筆であるが、登記上、2筆（枝番1, 2）に分かれている。
- 物件4の主たる建物は、劣化が進んでおり、引戸等を開けることが困難であること、また、一度開けると、閉めることができなくなる可能性が高いこと等から、扉の隙間から内部を伺う程度しかできず、内部の状況は判然としない。
- 物件5内には多くの家財道具が残されている。
猫と爪とぎ跡がある。
- 物件6、物件7は一体化しており、事実上、合棟状態にある。そのため判然としないが、それでも建物図面に表示された物件6, 7の南北の長さとの現況が相違するなど、登記と現況の不一致が見受けられる。これについては、建物内部から見た鉄骨の構造等から、建築当初から建物図面よりも大きく建てられた部分もあれば、後から増築された部分もあるためと認められる。
上記のとおり、物件6, 7は合棟されていることから、各建物の個別の面積を算出することは困難であるが、概測結果等を踏まえ、現況床面積は物件6は約79.54㎡、物件7は約41.22㎡、物件6, 7一体建物全体の床面積は約120.76㎡と認めた。
- 物件6, 7内部には目的外動産が散乱している。特に物件6において顕著である。
- 未登記附属建物内は古タイヤで、いっぱいである。
- 犬が一匹、残されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	<p>私は亡A相続財産の清算人をしています。 土地所有者であるDとの間の土地利用の約束事などは分かりません。金銭の授受等はありません。</p>
■ C (物件8所有者)	<p>私は亡Aの妻です。Dは亡Aの母親です。 以前は物件5に家族で居住していました。亡Aは猫が好きで、一時期は5匹も飼っていました。それだけでなく、近所の猫に餌をやったりもしていました。 昭和63年頃に物件5を建てるに当たって、しばらく住む所が必要だったので、物件6の隣に物件7を建てました。 物件6はAが営んでいた板金業のための作業所です。外国人の従業員を使っていたことがありますが、彼らは整理をしないため、現在、内部は酷いことになっています。 物件7は現在は事務所となっていますが、使用していません。 物件5～7は亡Aのものです。 物件8は、私の亡実母に住んでもらうために私が建てました。ですが、1年位で母は亡くなってしまいました。その後、私とAが住むようになり、物件5には私たちの娘が住むようになりました。その関係で物件5は平成14年にリフォームしました。 現在は物件4～8は誰も居住、使用していません。 本件土地はDが所有しており、物件5～7は亡Aが、物件8は私が所有しています。当然、Dはそういったことを承知していますが、家族間のことですから、金銭の授受や、使用についての契約などはありません。 物件5～7の中には、かなりの物が残っています。 物件4附属建物符号4の石蔵には私は入ったことがありませんので、中がどうなっているのかは分かりません。入口付近にAがお米を置いていた位しか分かりません。 物件1の内、物件8と物件6、7の間の場所はDが畑として耕作していました。現在は、何もしていませんので、荒れています。 本件物件には犬を1匹、残しています。近所の人が世話をしてくれています。 本件土地の北西側の隣接地もDが所有しています。崖下には清水が流れており、わさびが取れます。</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。

(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
8年 4月16日 (木) 14:50-15:15	大田原市役所	税務課 公図、航空写真調査 建築住宅課 接面道路調査
8年 4月16日 (木) 15:45-15:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年 4月17日 (金)	執行官室	Bから電話聴取
8年 5月 7日 (木) 10:00-11:55	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、Cから 事情聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

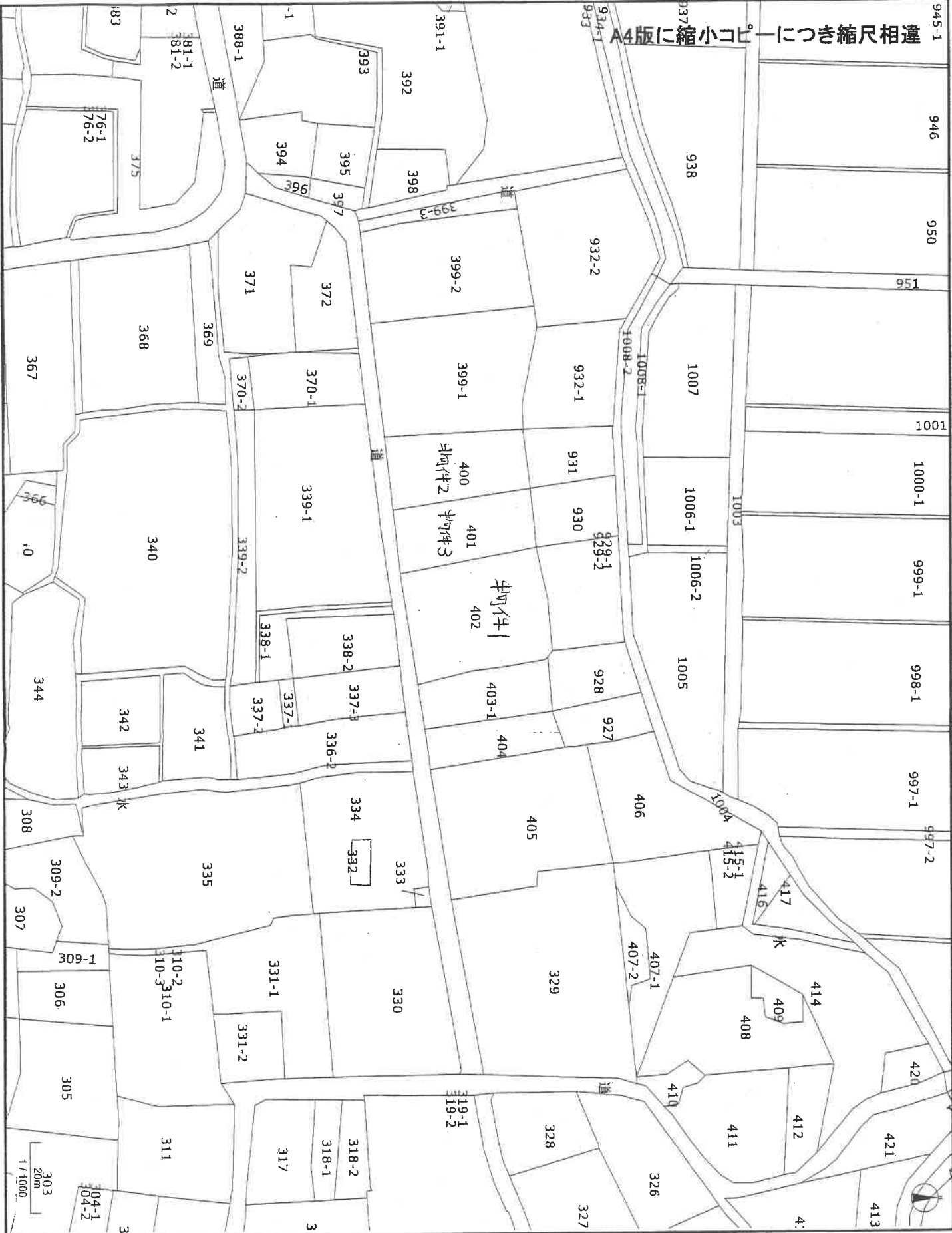
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 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



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

(田舎)

大田原市役所
税務課

公 用

イ 水



(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	大田原市福原字大宿				地番	402番			
出力縮尺	縮尺不明	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					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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8年2月9日
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(11枚目)

登記年月日：平成1年10月20日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

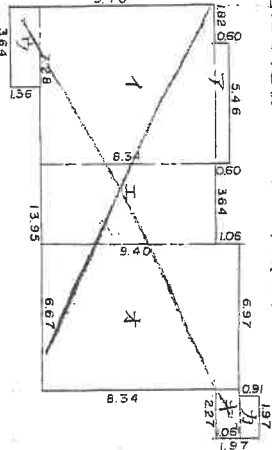
4028096
各階平面図

主たる建物 6.21.1 取組

家屋番号 401

建物の所在 大田原市福原字大宿401番地・400番地・402番地

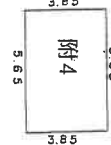
建物各階平面図



ア 5.46 × 0.60 = 3.2760
イ 7.28 × 8.34 = 60.7152
ウ 3.64 × 1.36 = 4.9504
エ 3.64 × 8.34 = 30.3576
オ 6.67 × 9.40 = 62.6980
カ 1.97 × 0.91 = 1.7927
キ 2.27 × 1.06 = 2.4062
= 186.1961㎡

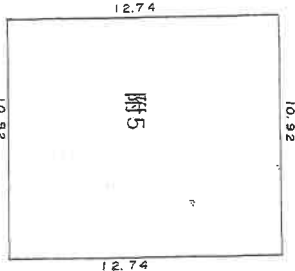
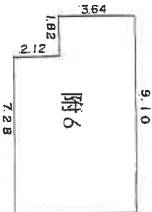
附属建物

1階・2階 各階同型



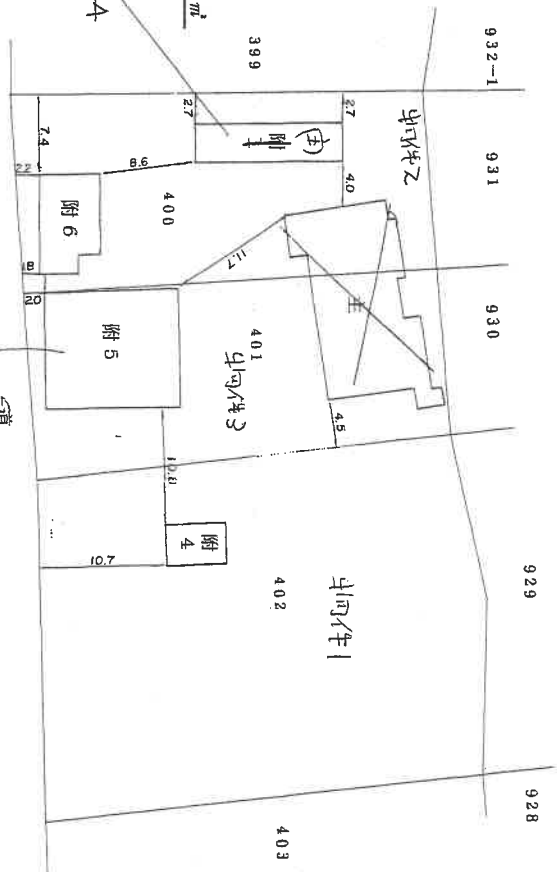
13.95 × 3.64 = 50.7780㎡ 5.65 × 3.85 = 21.7525㎡

計4件



10.92 × 12.74 = 139.1208㎡ 1.82 × 3.64 = 6.6248㎡
7.28 × 5.76 = 41.9328㎡ 48.5576㎡

計5件
(注) 不存仕



(目次)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和8年2月4日
(宇都宮地方裁判所大田原支局管轄)
宇都宮地方裁判所

登記官

作製者

4月9日作製) 縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和/年10月20日 登記

(1) 令和3年11月10日
附属建物付号 5 は取壊し

登記年月日：平成14年12月12日

圖面 平面

面圖
面圖
面圖

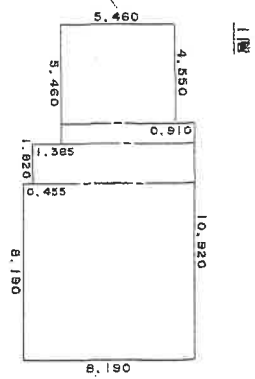
家屋番号	401番の2
------	--------

大田原市福原字大宿401番地，400番地

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。
(宇都宮地方検察局大田原支局管轄)
令和8年2月4日 宇都宮地方検察局

宇都宮地方事務局

四 聲 歌 訣



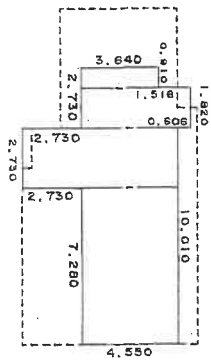
一、

求 價 表			
4.550	x	5.460	= 24.8430
0.910	x	6.370	= 5.7967
1.820	x	7.735	= 14.0777
8.190	x	8.190	= 67.0761
			= 111.7935

求積表

附 111. 7935

床面積 111.79 m²



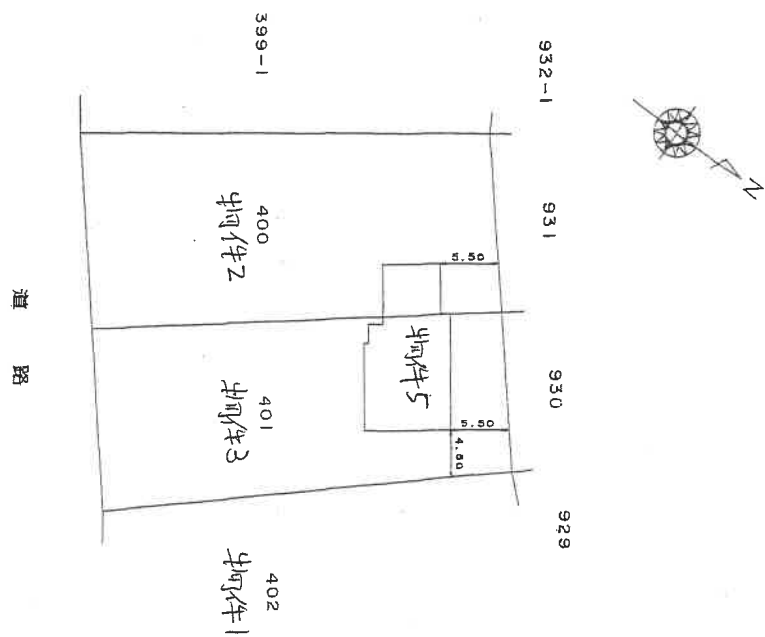
乙

求 測 数	
0.910	x 3.640
1.820	x 5.156
2.730	x 7.280
7.280	x 4.550
	- 3.3124
	- 9.3859
	- 19.8744
	- 33.1240
	計 65.6947

求積表

65.6947

床面積 65.69 m²



道路

作者

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

平成四年 蜀書試日登記

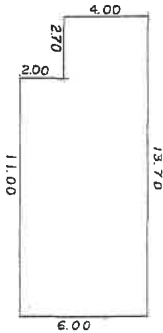
(14 枚目)

登記年月日：昭和62年5月11日

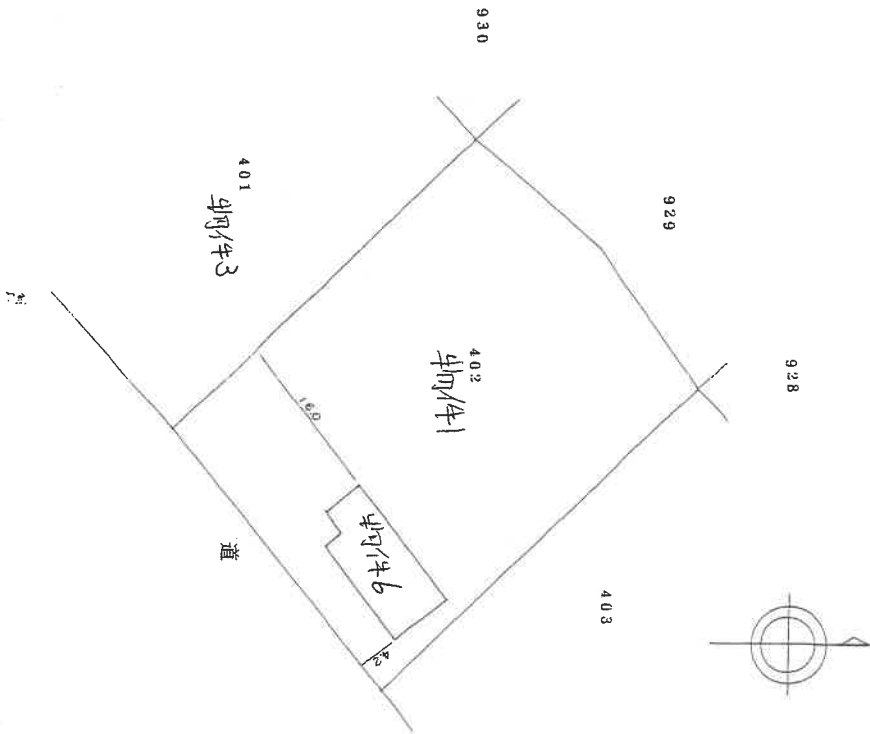
4028098
各階平面図

家屋番号 402
建物の所在 大田原市福原字大宿402番地

建物の図
各階平面図



求積表
2.70 × 4.00 = 10.8000
11.00 × 6.00 = 66.0000
76.8000㎡



(5枚目)

令和8年2月4日
宇都宮地方方法務局大田原支局(管轄)
宇都宮地方方法務局
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。

登記官

作製者

日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

昭和62年5月11日登記

(新不凍土地家屋調査士会印)

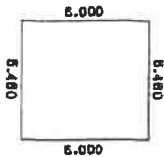
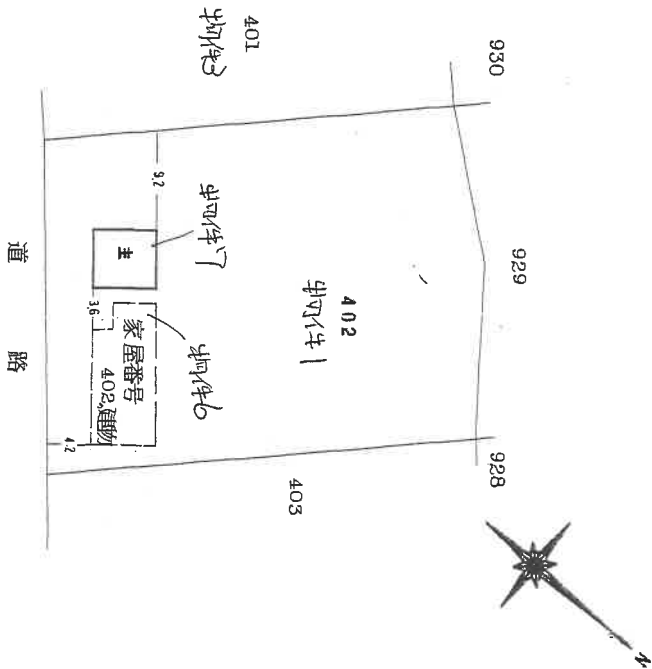
登記年月日：平成1年10月19日

4028099
各階平面図

家屋番号	40202
建物の所在	大田原市福原字大指402番地

建809904
各階平面図

求積表
5.460 × 6.000 = 32.760000
床面積 32.76 m²



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局管轄)
令和8年2月4日 宇都宮地方裁判所 登記官

(日 開 通 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

SH / 年10月19日 登記

縮尺 1/500

登記年月日：平成14年12月12日

各4028100平面図

家屋番号 402番の3

建物の所在 大田原市福原字大宿402番地

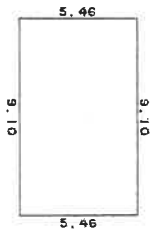
建物平面図

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部書記）

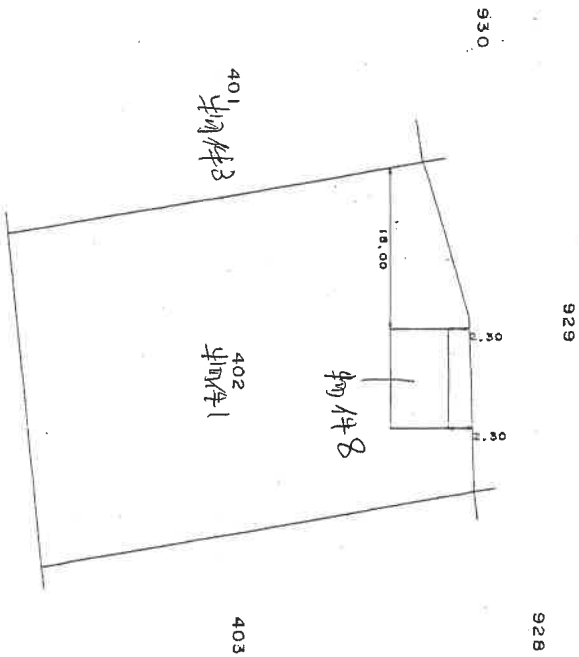
宇都宮地方裁判所

登記官



床面積 49.6860
9.10 x 5.46

床面積 49.68 m²



道路

作製者

縮尺

1 / 250

申請人

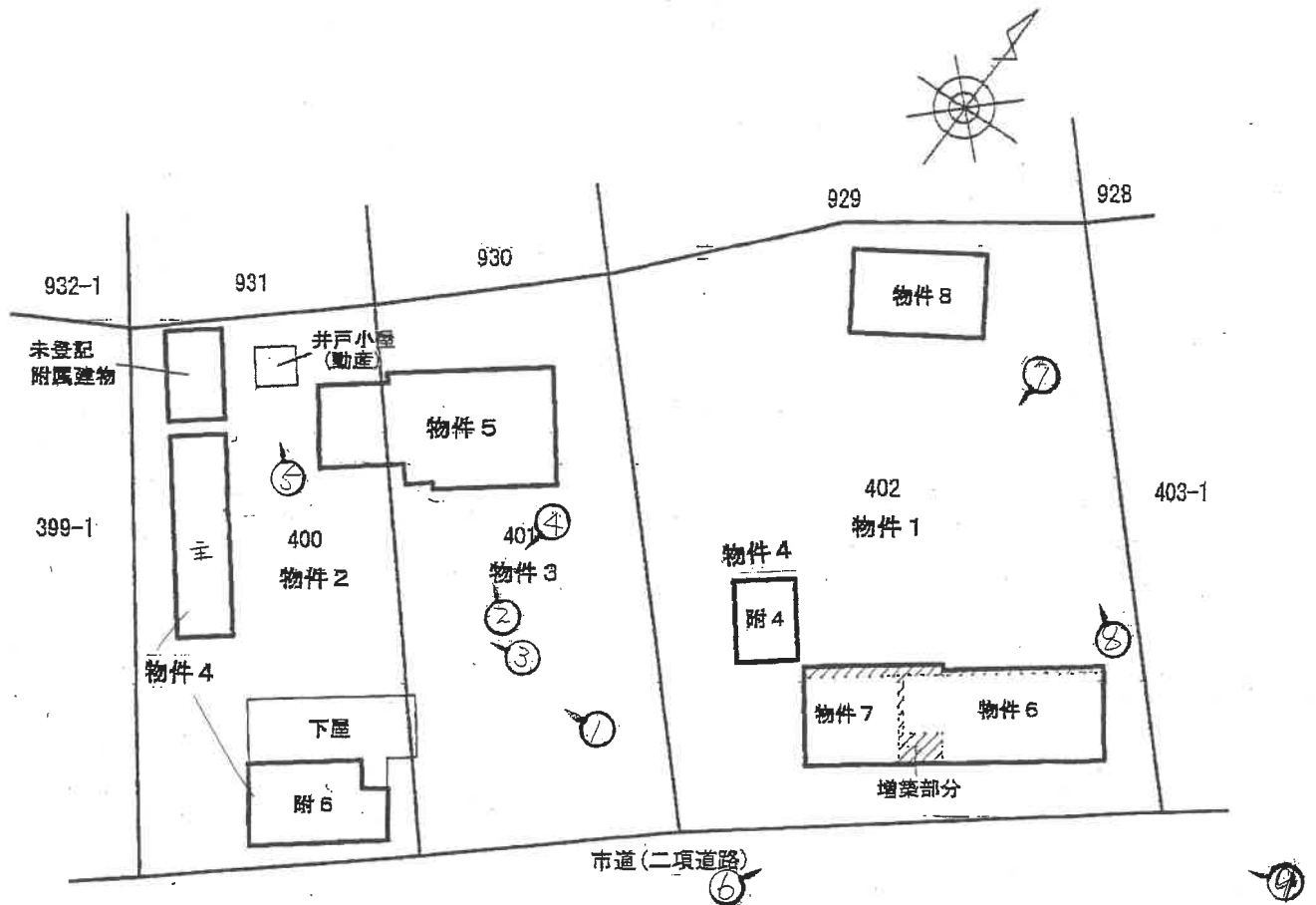
縮尺

1 / 500

平成十四年 十二月 十二日 登記

土地建物位置関係図

物件 1 ~ 8



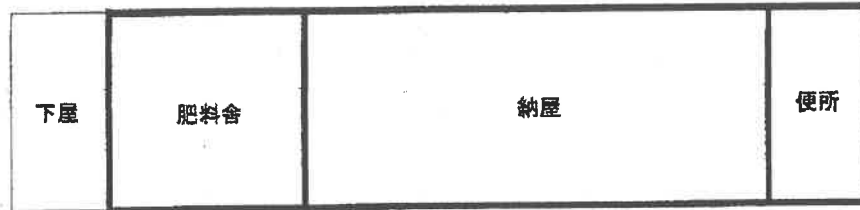
※ ♂ は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。

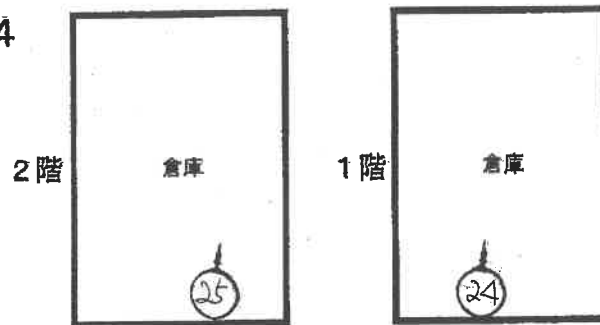
間 取 図

物件 4

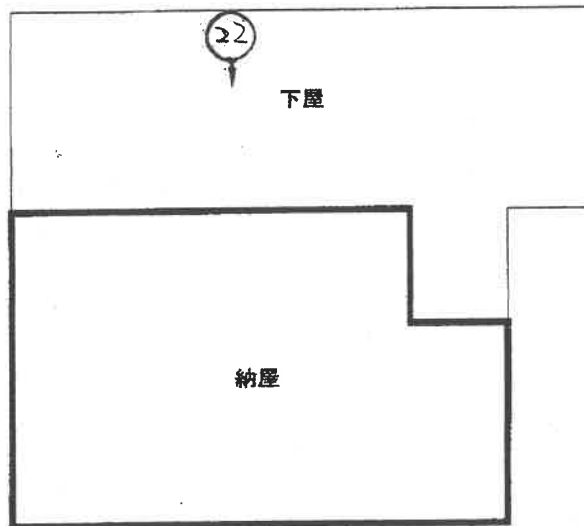
主である建物



附 4



附 6



未登記
附属建物



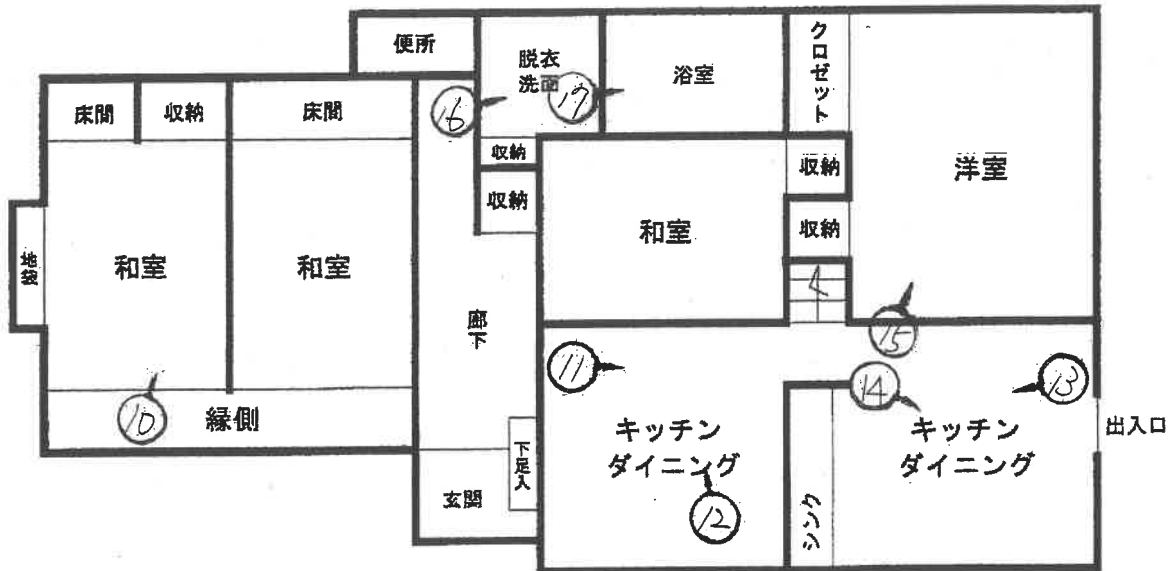
※ 〇 は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。

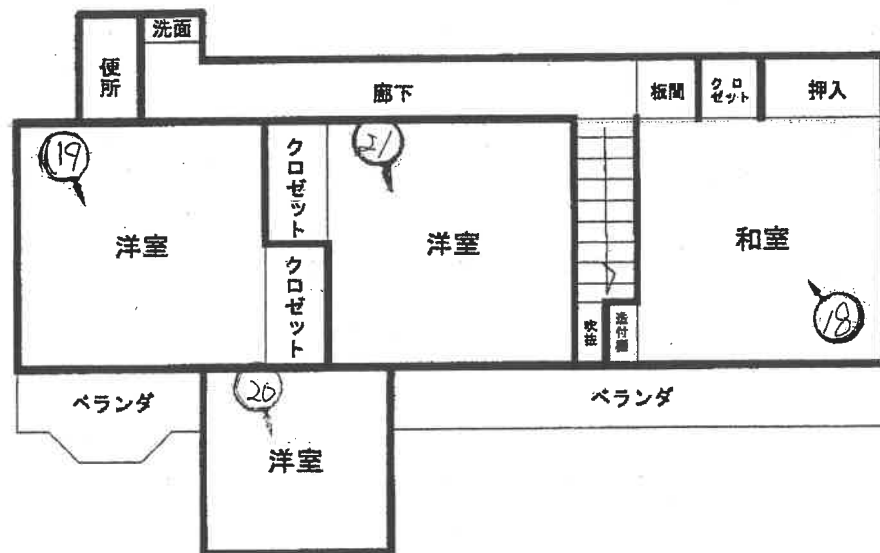
間 取 図

物件 5

1 階



2 階

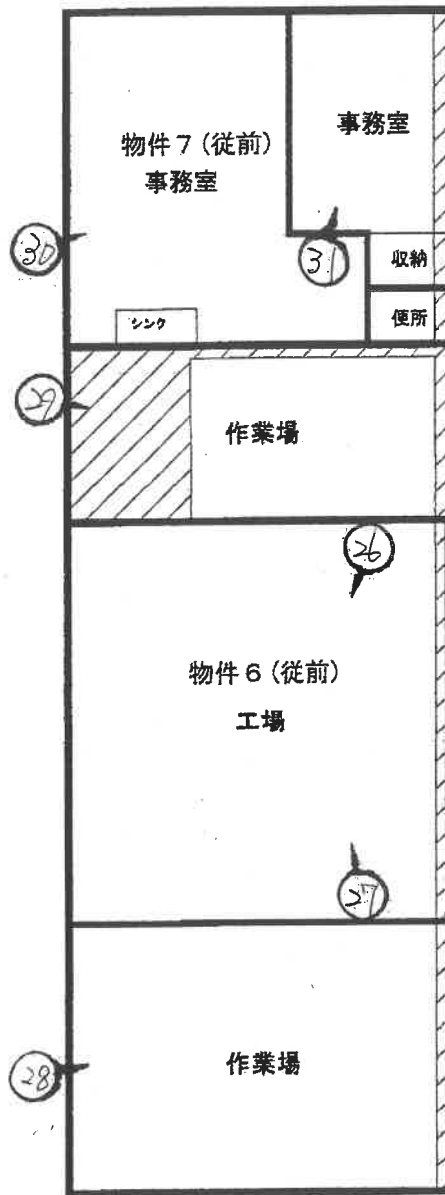


※ 〇 は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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 6, 7



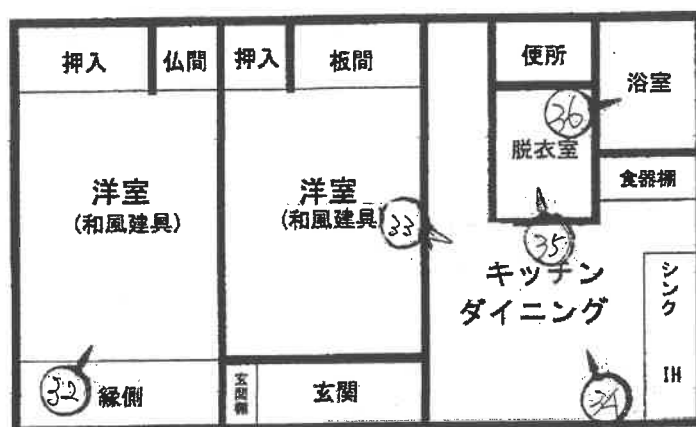
※  増築部分

※ 〇 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 8

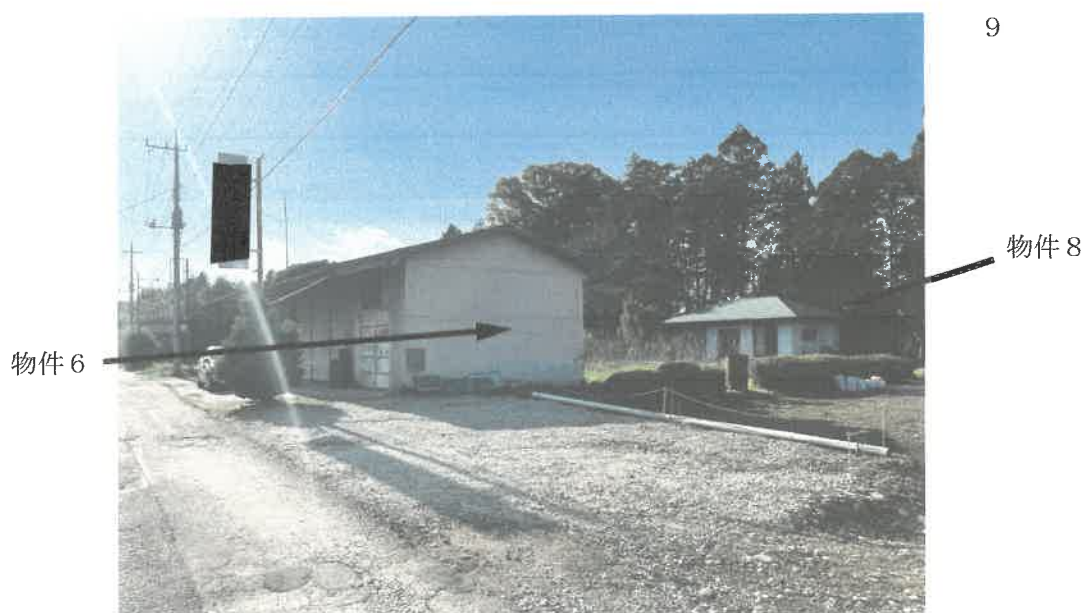


※ 〇 は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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 0



1 1



1 2

(2 6 枚目)



1 3



1 4



1 5

(2 7 枚目)



16



17



18



19



20



21



2 2



2 3



2 4

(2 9 枚目)



25



26



27

(30枚目)



28



29



30

(31枚目)



3 1



3 2



3 3

(3 2 枚目)



3 4



3 5



3 6

(3 3 枚目)

令和 8年（ケ）第 8号
令和 8年 3月 4日 受 命
令和 8年 5月 7日 現地調査
令和 8年 5月26日 評 価
令和 8年 5月29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 11,273,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,832,000円
物件2（土地）	金 1,211,000円
物件3（土地）	金 1,648,000円
物件4（建物）	金 1,872,000円
物件5（建物）	金 2,151,000円
物件6（建物）	金 337,000円
物件7（建物）	金 213,000円
物件8（建物）	金 1,009,000円

- ① 一括価格は、物件1～8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1～3の内訳価格は物件4～8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～8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 地積	大田原市福原字大宿 402番 宅地 1,204.52㎡	
2	所在地 地積	大田原市福原字大宿 400番 宅地 672.89㎡	
3	所在地 地積	大田原市福原字大宿 401番 宅地 626.57㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大田原市福原字大宿401番 地, 400番地, 402番地 401番 肥料舎・納屋 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 50.77㎡	
	符 種 構 床面積	(附属建物) 4 倉庫 石造瓦葺2階建 1階 21.75㎡ 2階 21.75㎡	
	符 種 構 床面積	(附属建物) 6 納屋 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 48.55㎡	
	符 種 構 床面積		(附属建物) 未登記1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約19.87㎡

番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大田原市福原字大宿401番地, 400番地 401番の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 111.79㎡ 2階 65.69㎡	
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大田原市福原字大宿402番地 402番 作業所 軽量鉄骨造スレート葺平家建 76.80㎡	約79.54㎡
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大田原市福原字大宿402番地 402番の2 事務所 鉄骨造スレート葺平家建 32.76㎡	約41.22㎡
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大田原市福原字大宿402番地 402番の3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.68㎡	
特記事項			
<p>1. 物件6及び物件7は現況合体し一体化している。</p> <p>2. 物件6の現況床面積約79.54㎡(76.80㎡+増築部分約2.74㎡)、物件7の現況床面積約41.22㎡(32.76㎡+増築分約8.46㎡)を合算し、現況延床面積を約120.76㎡と算定した。</p> <p>3. 物件7について、公課証明書記載の床面積は41.49㎡であり、登記面積32.76㎡との差約8.73㎡が増築部分と認められる。うち約0.27㎡は物件6の奥行増加分に対応するため、物件7の増築分は約8.46㎡と認定した。</p> <p>4. 以上を踏まえ、競売においては、売却単位が別個であるため、当該増築部分をそれぞれの建物に帰属させ、個別に評価した。</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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2, 3 JR宇都宮線「野崎」駅南東方直線距離約10km	
付 近 の 状 況	付近は大田原市南部に位置し、県道蛭田喜連川線の西側、1級河川箒川の南側背後に広がる農家集落地域である。南西側には大田原市が整備・管理する「ふれあいの丘」が所在し、その周辺には山林が広がっている。	
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, 2, 3 地積 : 2,503.98㎡ 規模 : 規模過大 間口 : 約65.0m 奥行 : 約37.0m 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, 2, 3 南約3.6m舗装市道(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4～8の建物の敷地として利用されている。土地利用権は所有権。北側は約5m下った崖地状の山林で、周辺は農地・農家住宅が混在している。	
供 給 処 理 施 設	物件1, 2, 3 上 水 道 : あり※特記事項参照 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大田原市役所水道課で聴取したところ、物件5及び物件6、7には引込管が存在するが、物件8には存在しないとのことであった。しかし、所有者に確認したところ、物件8についても既に引込工事は完了しているとのことであった。 2. 物件1の土地一部が、畑として利用されていたため荒地になっており、個別格差で整地費を考慮した。 3. 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4）

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 年月日不詳新築 経過年数 約96年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 羽目板貼り 内 壁 不詳 天 井 不詳 床 不詳
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 肥料舎・納屋 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	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	1. 登記簿上は「昭和年月日不詳」と記載されているが、公課証明書では昭和5年築とされているため、本件評価における経過年数は公課証明書の記録を採用した。 2. 符号4の附属建物が物件1の土地に存するが、主たる建物が存する物件2を法定地上権が成立する土地の範囲とした。

(附属建物4)

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) 昭和33年10月 1日新築 経過年数 約68年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 石造瓦葺 2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 大谷石造 内 壁 大谷石造現し 天 井 木造板張り 床 土間コンクリート
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 倉庫 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	本件附属建物は、大谷石造で構造的に堅固であり、築年数は経過しているものの、大谷石蔵としての希少性及び一定の利用可能性を考慮して、再調達原価及び現価率を査定した。

(附属建物6)

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) 昭和53年 8月 5日新築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板 内 壁 カラー鉄板 天 井 亜鉛メッキ鋼板 床 土間コンクリート
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 納屋 間取り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
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

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	<div> <div>建築年月日</div> <div>年月日不詳新築</div> </div> <div> <div>経過年数</div> <div>約76年</div> </div> <div> <div>経済的残存耐用年数</div> <div>満了</div> </div>
仕 様	<div> <div>構 造</div> <div>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</div> </div> <div> <div>屋 根</div> <div>亜鉛メッキ鋼板葺</div> </div> <div> <div>外 壁</div> <div>カラー鉄板</div> </div> <div> <div>内 壁</div> <div>カラー鉄板</div> </div> <div> <div>天 井</div> <div>仕上げなし</div> </div> <div> <div>床</div> <div>土間（土）</div> </div>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	<div>階層</div> <div>地上1階建て</div> <div>現況用途</div> <div>物置</div> <div>間取り</div> <div>建物間取図参照</div>
品 等	劣る
保守管理の状態	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	登記簿上は「昭和年月日不詳」と記載されているが、家屋平面図では昭和25年築とされているため、本件評価における経過年数は同図面の記録を採用した。

(物件5)

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) 昭和63年11月 6日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成14年 7月30日増築1 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺 2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 モルタルリシン吹付 内 壁 クロス貼、ジュラク壁 天 井 クロス貼、杉敷目天井 床 フローリング、畳
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 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	1. 平成14年7月に2階北東側和室16.56㎡が増築されている。 2. 現況は一体建物として利用されているため、一体として評価した。 3. 物件5の建物は物件2及び物件3の各筆に跨って存するが、建物の大半が存する物件3を使用借権が成立する土地の範囲とした。

(物件6)

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	<div> <div>建築年月日(登記記載)</div> <div>昭和58年 6月 1日新築</div> </div> <div> <div>経過年数</div> <div>約43年</div> </div> <div> <div>経済的残存耐用年数</div> <div>満了</div> </div>
仕 様	<div> <div>構 造</div> <div>軽量鉄骨造スレート葺平家建</div> </div> <div> <div>屋 根</div> <div>波型スレート葺</div> </div> <div> <div>外 壁</div> <div>カラー鉄板</div> </div> <div> <div>内 壁</div> <div>カラー鉄板</div> </div> <div> <div>天 井</div> <div>波型スレート</div> </div> <div> <div>床</div> <div>土間コンクリート</div> </div>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	<div>階層</div> <div>地上1階建て</div> <div>現況用途</div> <div>作業所・工場</div> <div>間取り</div> <div>建物間取図参照</div>
品 等	やや劣る
保守管理の状態	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	現況床面積約79.54㎡(76.80㎡+増築部分約2.74㎡)

(物件7)

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	<div> <div> 建築年月日(登記記載)</div> <div>昭和63年 3月15日新築</div> </div> <div> <div>経過年数</div> <div>約38年</div> </div> <div> <div>経済的残存耐用年数</div> <div>満了</div> </div>

(物件8)

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10年12月19日新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディングパネル 内 壁 クロス貼、ジュラク壁 天 井 杉敷目天井 床 フローリング
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 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	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

物件1～3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	6,170	0.84	1,204.52	0.90	5,619,000
2	6,170	0.89	672.89	0.90	3,326,000
3	6,170	0.89	626.57	0.95	3,269,000

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
 $5,460\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/88 = 6,170\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲12

イ 個別格差：物件1 規模▲10 整地費▲5 セットバック▲1

物件2, 3 規模▲10 セットバック▲1

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4, 5, 6, 7, 8 (建物)

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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	80,000	50.77	0.01	41,000

ア 再調達原価 80,000円/㎡

イ 現況延床面積 50.77㎡

ウ 現 価 率 現況より1%と判定

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
4	275,000	43.50	0.15	1,794,000

ア 再調達原価 275,000円/㎡
 イ 現況延床面積 43.50㎡
 ウ 現 価 率 現況より15%と判定

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ
6	85,000	48.55	0.08	330,000

ア 再調達原価 85,000円/㎡
 イ 現況延床面積 48.55㎡
 ウ 現 価 率 現況より8%と判定

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ
未登記 1	65,000	約19.87	0.01	13,000

ア 再調達原価 65,000円/㎡
 イ 現況延床面積 約19.87㎡
 ウ 現 価 率 現況より1%と判定

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) チ	附属建物の価格 (円) ツ	合計価格 (円) チ+ツ
4	41,000	2,137,000	2,178,000

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
5	165,000	177.48	0.12	3,514,000

ア 再調達原価 165,000円/㎡
 イ 現況延床面積 177.48㎡
 ウ 現 価 率 現況より12%と判定

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
6	85,000	79.54	0.05	338,000

ア 再調達原価 85,000円/㎡
 イ 現況延床面積 79.54㎡
 ウ 現 価 率 現況より5%と判定

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
7	85,000	41.22	0.07	245,000

ア 再調達原価 85,000円/㎡
 イ 現況延床面積 41.22㎡
 ウ 現 価 率 現況より7%と判定

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
8	165,000	49.68	0.20	1,639,000

ア 再調達原価 165,000円/㎡
 イ 現況延床面積 49.68㎡
 ウ 現 価 率 現況より20%と判定

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	5,619,000	0.10	使用借権	562,000
2	3,326,000	0.35	法定地上権	1,164,000
3	3,269,000	0.10	使用借権	327,000

イ 土地利用権等割合：物件1 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
物件2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
物件3 土地利用権を使用借権と判定し、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	5,619,000	-562,000		0.80	0.70	2,832,000
2	3,326,000	-1,164,000		0.80	0.70	1,211,000
3	3,269,000	-327,000		0.80	0.70	1,648,000
4	2,178,000	+1,164,000	1.00	0.80	0.70	1,872,000
5	3,514,000	+327,000	1.00	0.80	0.70	2,151,000
6	338,000	+264,000	1.00	0.80	0.70	337,000
7	245,000	+135,000	1.00	0.80	0.70	213,000
8	1,639,000	+163,000	1.00	0.80	0.70	1,009,000
一括価格（合計）						11,273,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1～8 0.80 ▲20

建物複数用途混在等による市場性減価を考慮し、市場性修正率を一律に適用した。

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た。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 大田原(県)-5

所 在：大田原市蛭田字台ノ下1981番37
地 目：宅地
価 格：5,460円／㎡（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 7年 7月 1日
地 積：727㎡
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

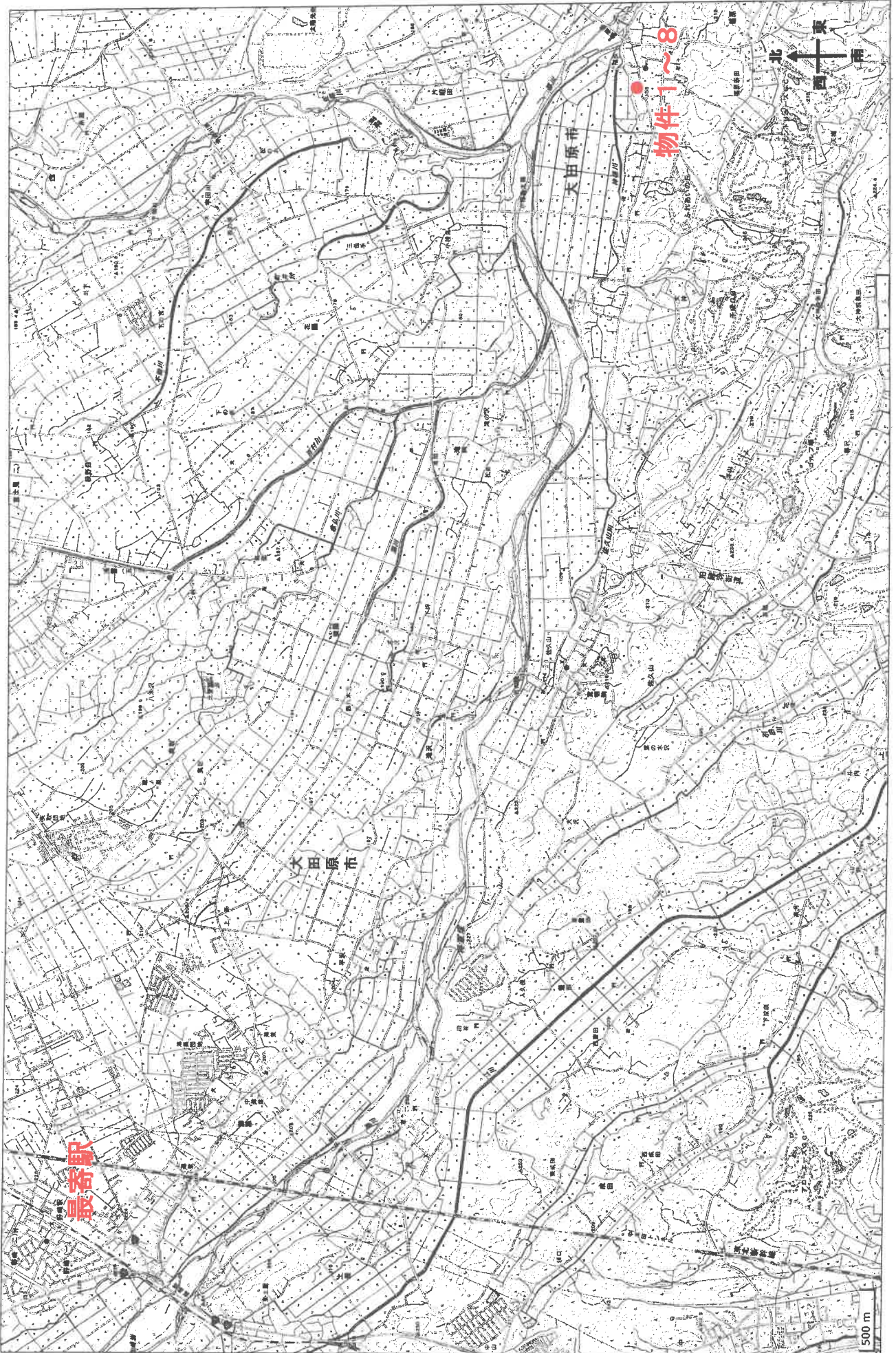
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに揚げた額とは、その性質上異なる額である。

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 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物図面写・各階平面図写
- 7 建物図面写・各階平面図写
- 8 建物図面写・各階平面図写
- 9 土地建物位置関係図
- 10 建物間取図（物件4）
- 11 建物間取図（物件5）
- 12 建物間取図（物件6, 7）
- 13 建物間取図（物件8）

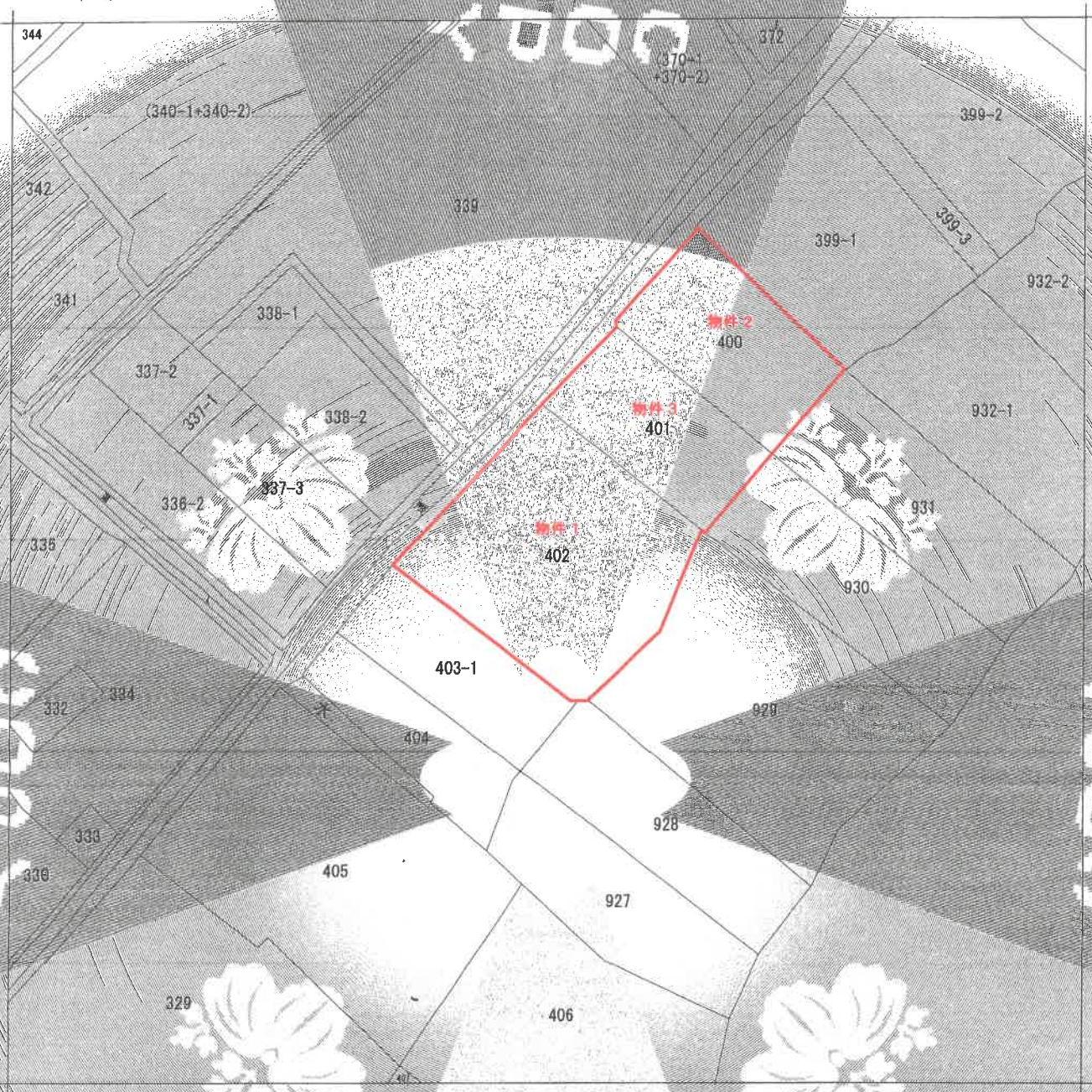
以 上

位置図



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

イ 水



(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	大田原市福原字大宿				地番	402番			
出方	縮尺不明	精度	座標系	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			座標系番号又は記号			補記事項	方位不明			
			備付年月日(原図)							

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年2月9日

宇都宮地方方法務局大田原支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

公 用

大田原市役所
税務課



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。

福原 400 付近



次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成19年10月20日

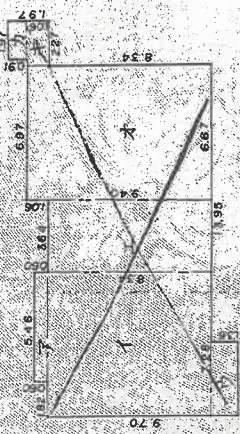
建物A 図面
各階平面図

家屋番号 401

建物の所在 大田原市福原字大宿400-1番地 400番地・402番地

4028096
各階平面図

主たる建物 42.37 / 取壊し



ア イ ヲ エ オ カ キ
5.46 × 3.64 = 19.8864
7.28 × 3.64 = 26.7152
3.64 × 3.64 = 13.2496
6.67 × 3.64 = 24.2788
1.97 × 3.64 = 7.1708
2.27 × 3.64 = 8.2628
0.60 × 3.64 = 2.1840
8.34 × 3.64 = 30.3576
1.36 × 3.64 = 4.9504
8.34 × 3.64 = 30.3576
9.40 × 3.64 = 34.2160
0.91 × 3.64 = 3.3124
1.06 × 3.64 = 3.8584
3.2760
60.7152
4.9504
30.3576
62.6980
1.7927
2.4062
136.1961

符号 4

1階・2階 各階同型

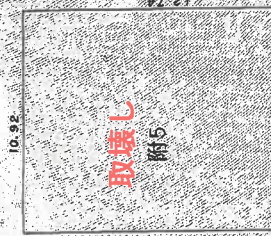
附属建物

物件 4

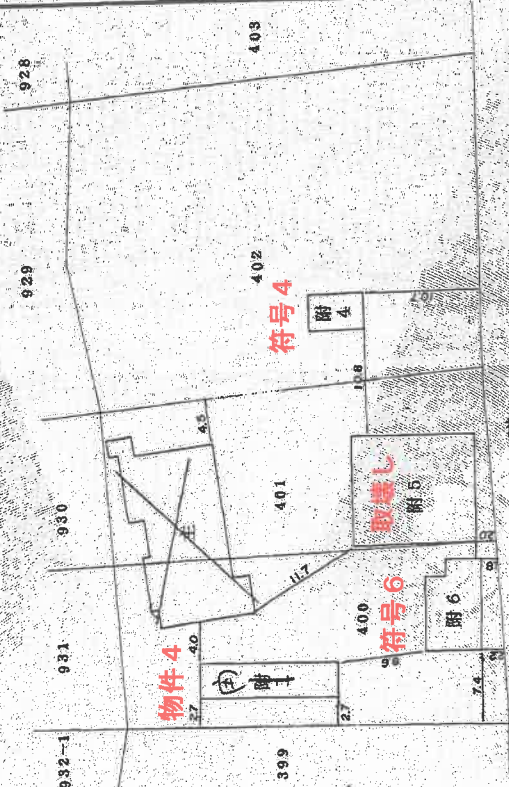


13.95 × 3.64 = 50.7780 5.65 × 3.85 = 21.7525

符号 6



10.92 × 12.74 = 139.1208 1.82 × 3.64 = 6.6248
7.28 × 3.64 = 26.7152 5.76 × 3.64 = 21.1776
48.5576



物件 4

符号 6

符号 4

9月 / 年10月20日 登記

申請人

縮尺 1/250

4月9日(製)

縮尺 1/500

作製者 土地整理 調査士

(新木県土地整理事業工務部)

建物図面写
各階平面図写

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和62年5月11日

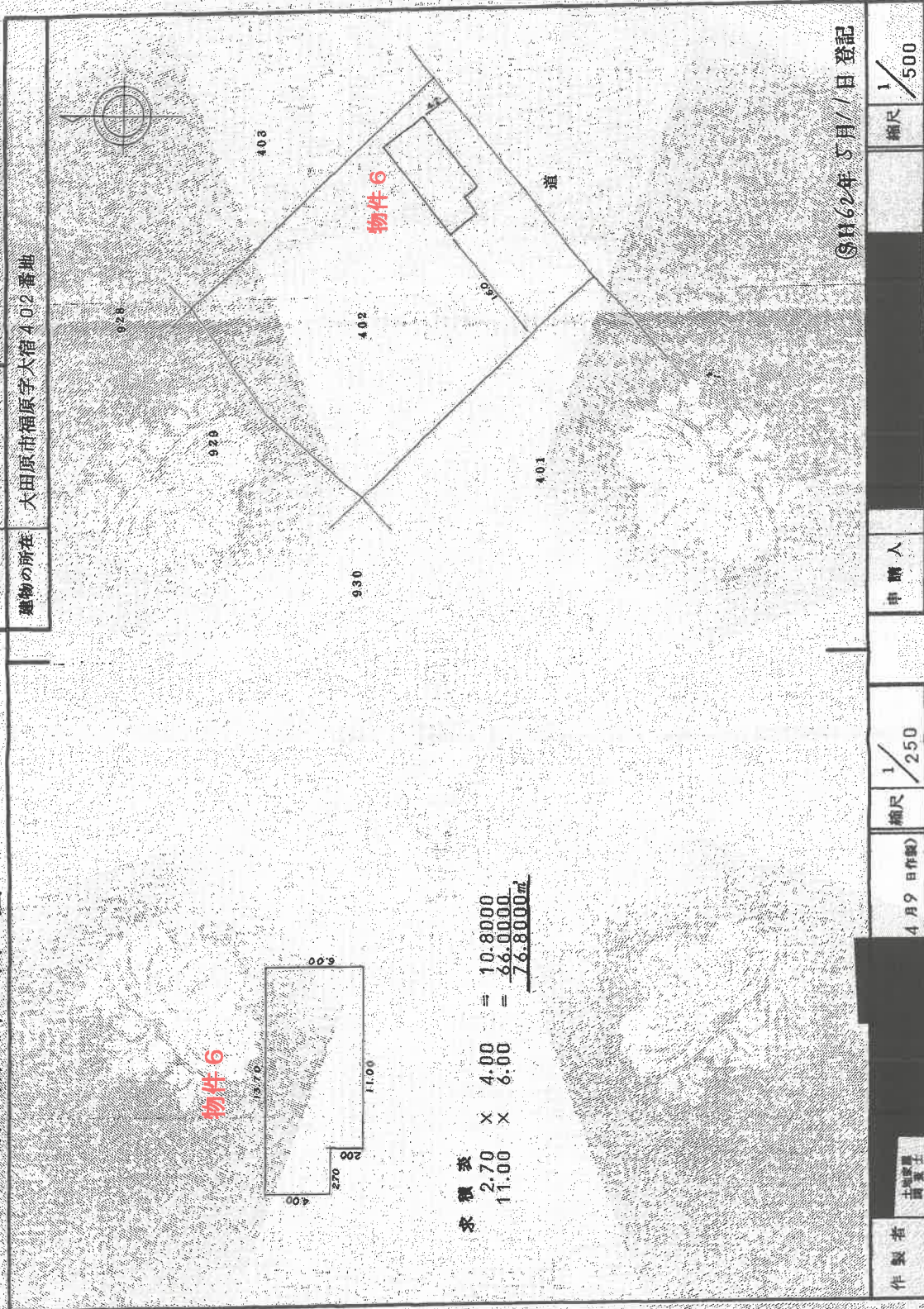
4028098

各階平面図

家屋番号 402

建物の所在 大田原市福原字大宿402番地

建物図面
各階平面図



昭和62年5月11日登記

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庁事務所)
令和8年7月4日 宇都宮地方方法務局

登記官

整理番号：H34881-3

建物図面写 各階平面図写

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成14年10月19日

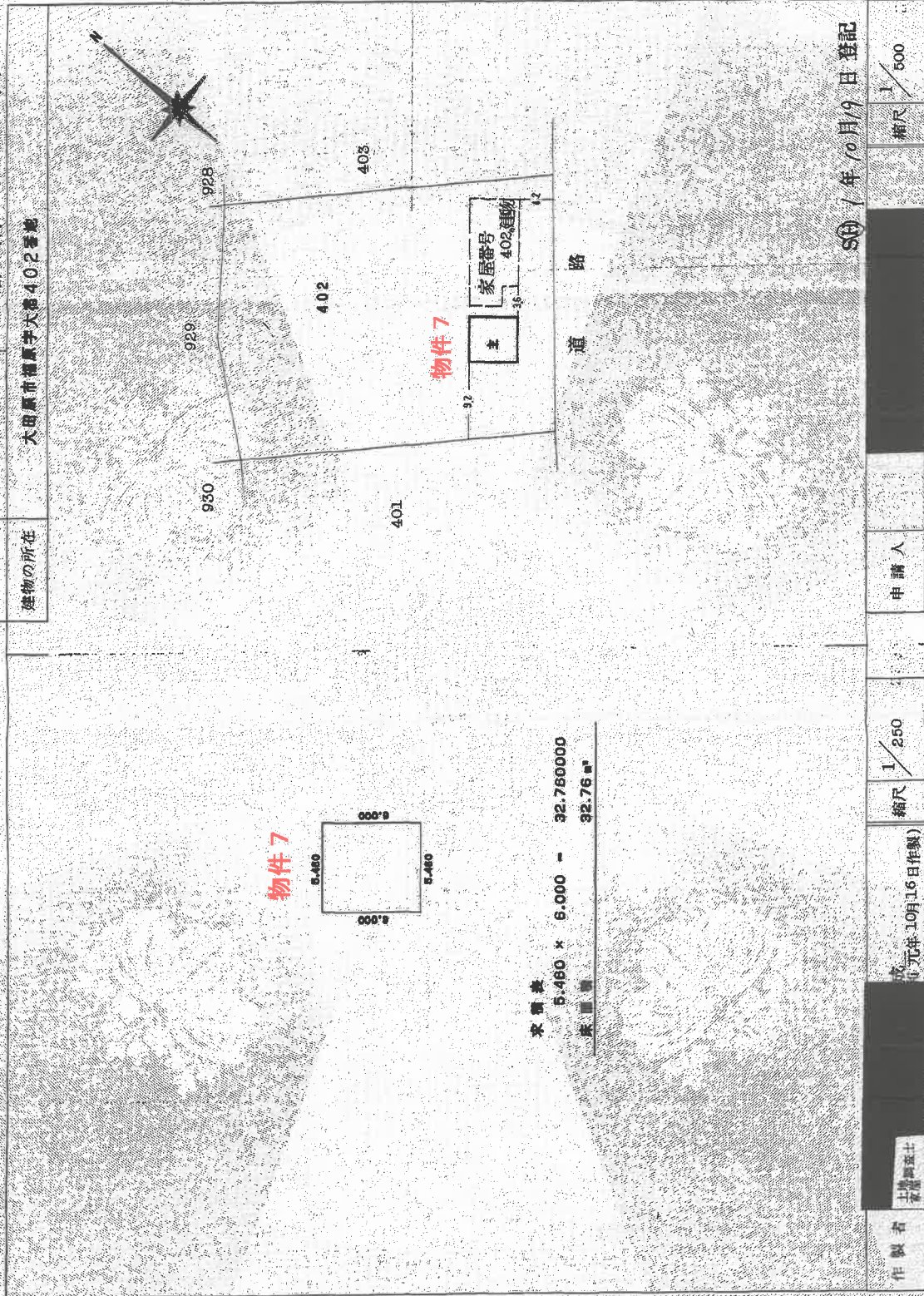
4028099

各階平面図

建88050101 面図

家屋番号 402の2

建物の所在 大田区市福原字大森402番地



(目録表12)

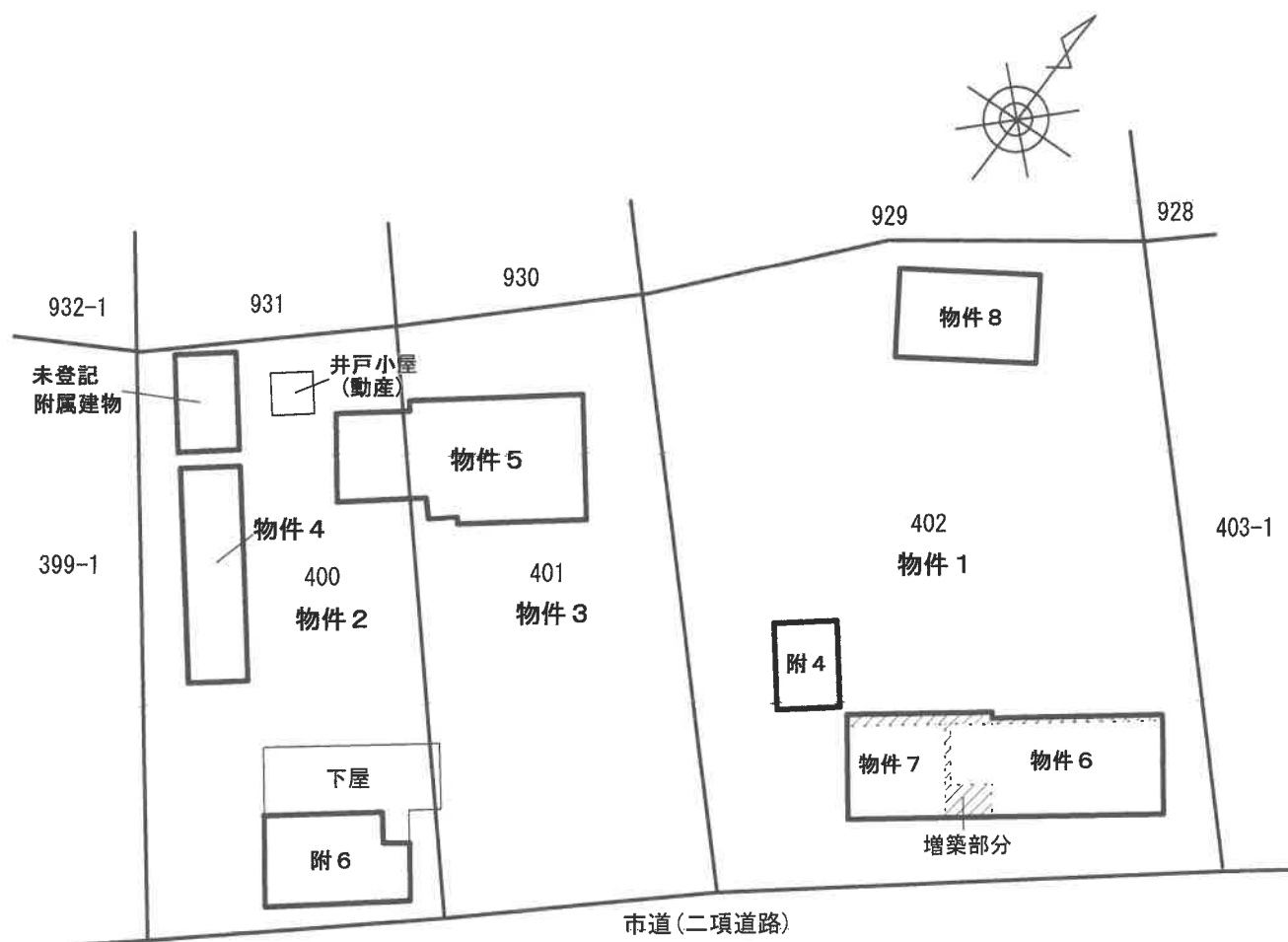
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
宇都宮地方支庁大田区支庁事務所
令和8年2月4日 宇都宮地方支庁事務所

登記官

整理番号：H34881-4

土地建物位置関係図

物件 1 ～ 8



※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。

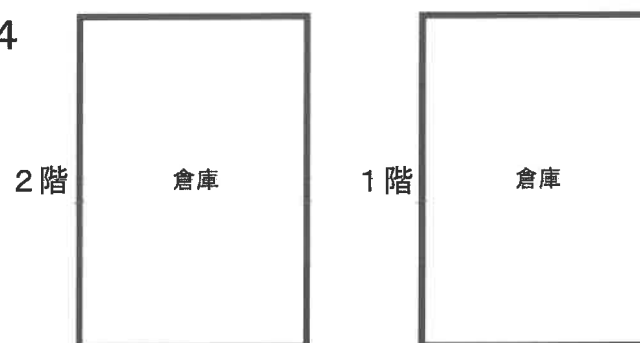
間 取 図

物件 4

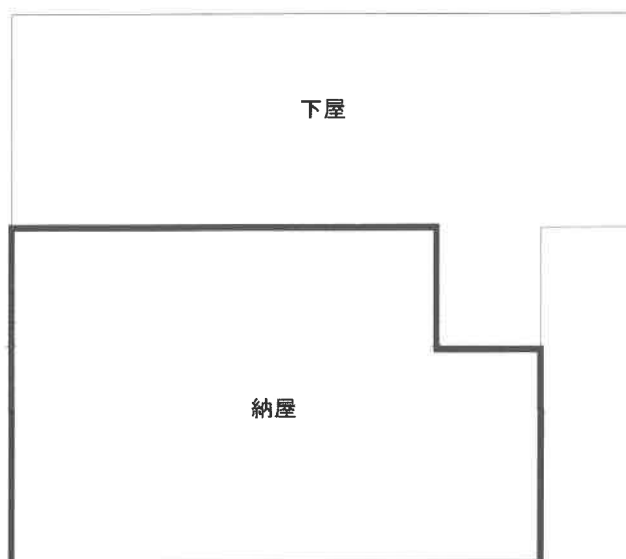
主である建物



附 4



附 6



未登記
附属建物

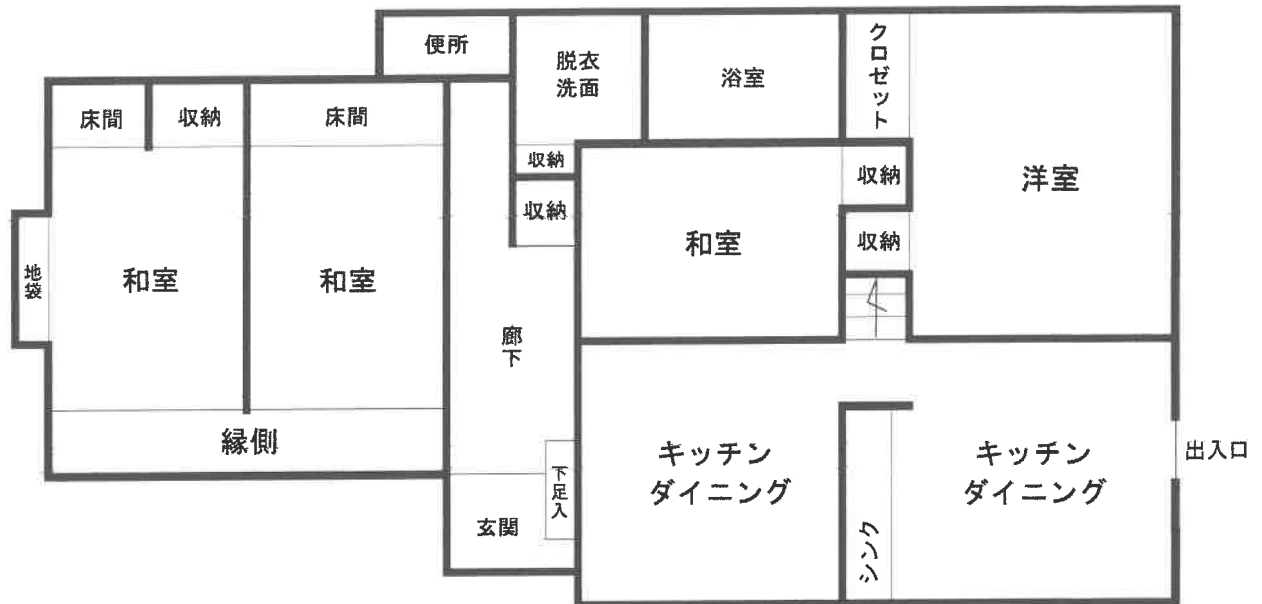


※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

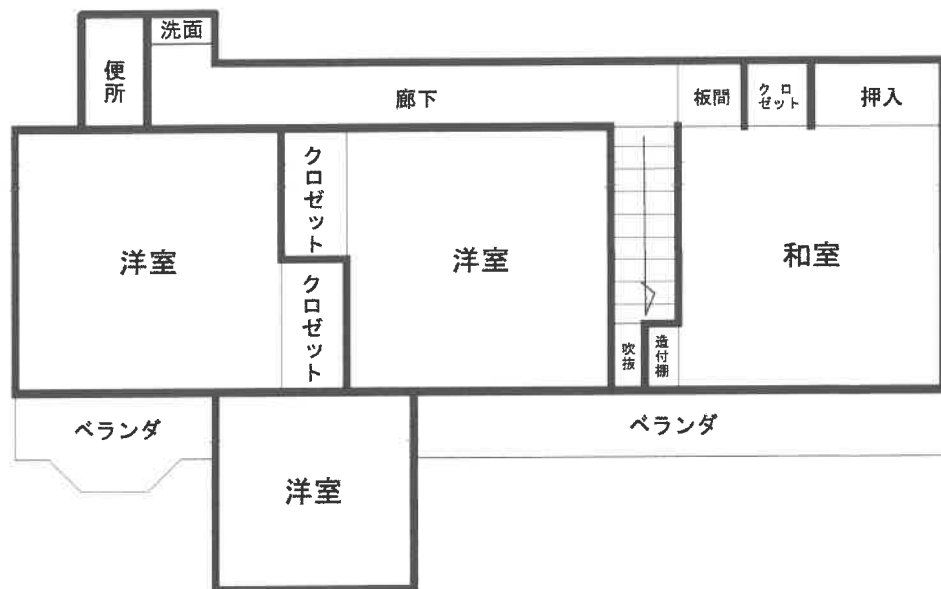
間 取 図

物件 5

1 階



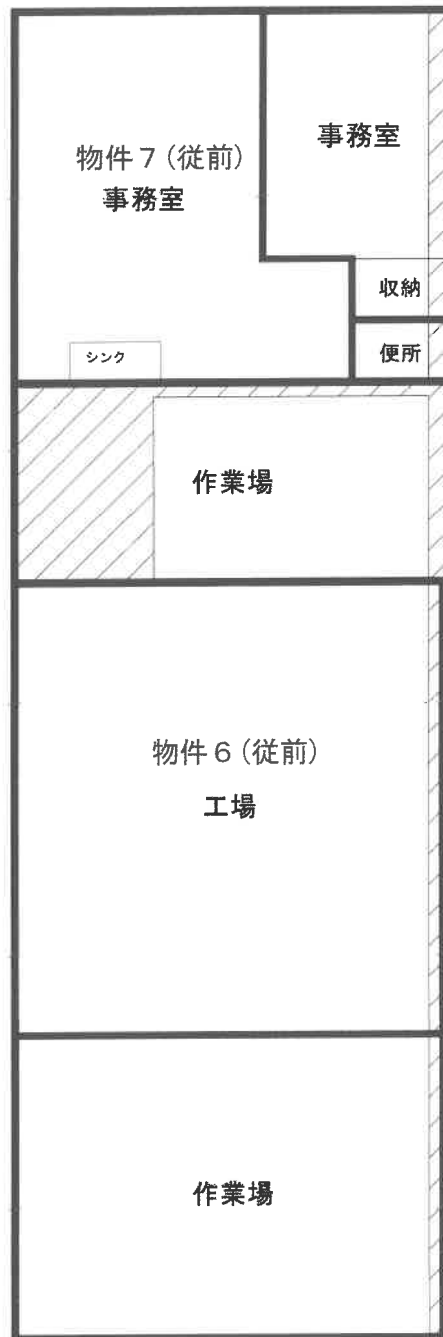
2 階



※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。

間 取 図

物件 6 , 7

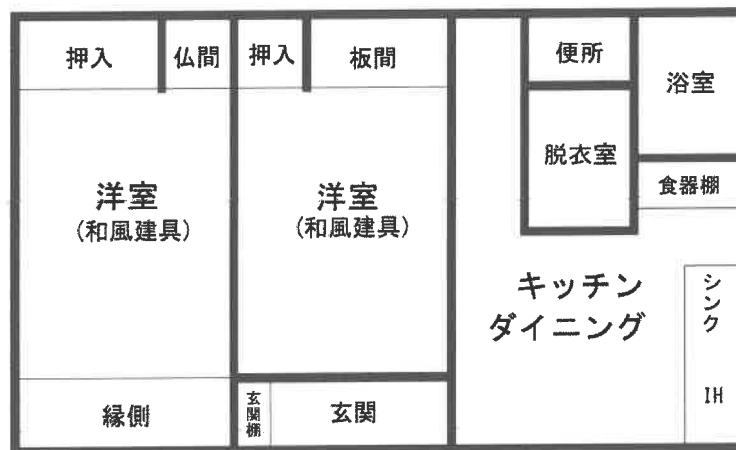


※  増築部分

※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 8



※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。