

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 6年 4月 5日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 川 島 崇 之

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 6年 5月16日 午前 8時30分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月30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 6年 6月19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 6年 5月31日 午前10時00分から 令和 6年 6月 4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 6年 4月 5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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	30,000 24,000		6,000	7,463	0
	申立債権者買受 申出額 240,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 那須郡那須町大字高久乙字遅山
地 番 3 3 7 6 番 2 2 7
地 目 山林
地 積 4 4 8 平方メートル
(現況)
地 目 山林, 一部公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 6年 2月16日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 川 島 崇 之

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者(又は債務者)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】

- ・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 那須郡那須町大字高久乙字遅山
地番 3376番227
地目 山林
地積 448平方メートル
(現況)
地目 山林, 一部公衆用道路



令和5年(ヌ)第 26号
令和5年 9月22日受理
令和5年10月23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	那須郡那須町大字高久乙字遅山
	地	番	3376番227
	地	目	山林
	地	積	448平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 山林一部公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑木林の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	1 本土地は、第三者に貸しているということはありません。 2 本土地では建物は建てていません。買ったままの状態です。

(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

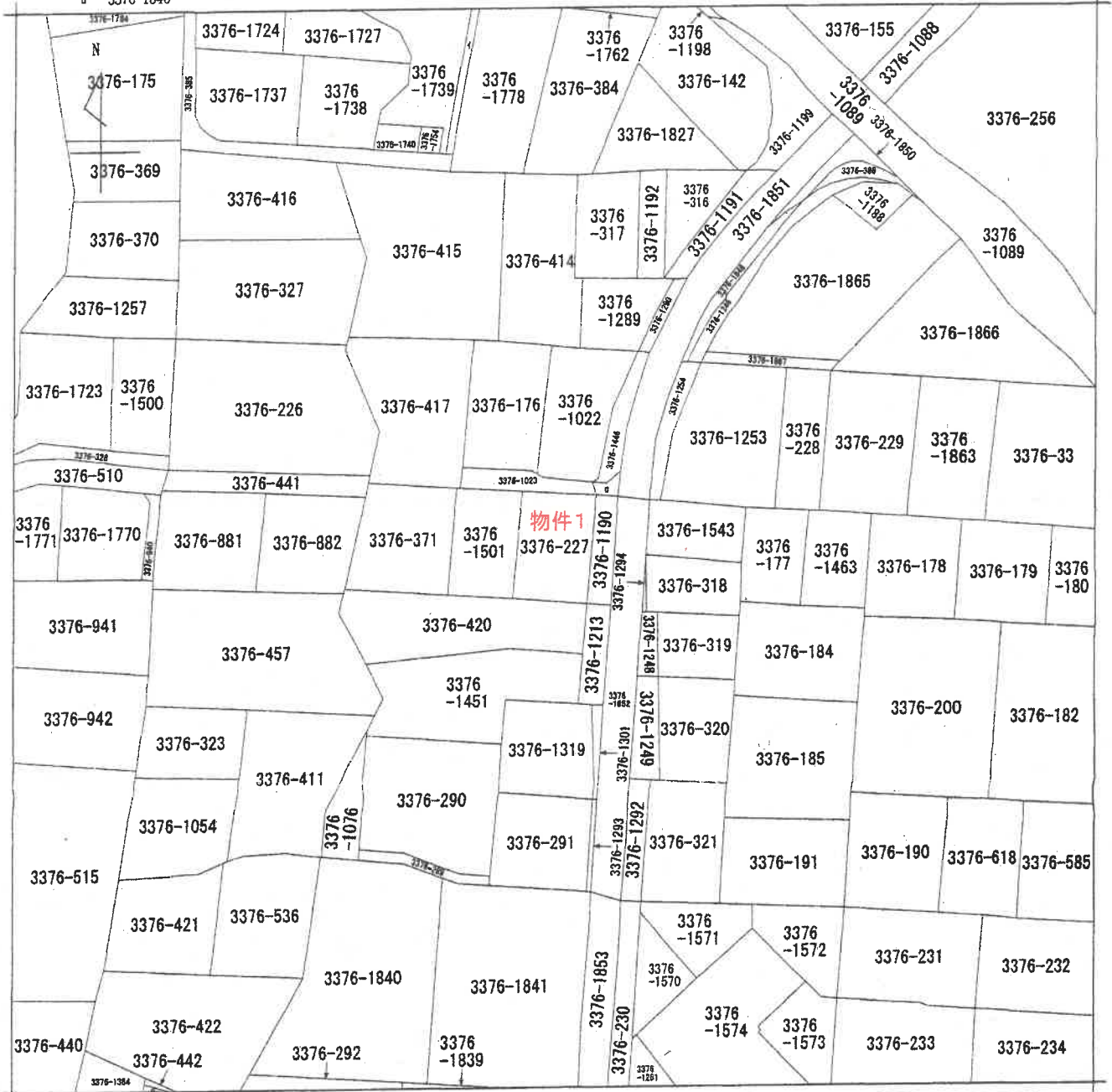
- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、債務者が雑木林の状態で使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本土地は下記各接道から南西方向に下り勾配のある傾斜地である。
- 4 本土地の樹木が北側接道沿いの電線に掛かって枝が変形している状況である。
- 5 本物件は、「那須ハイランド」別荘地のあけぼの平地区の一区画にあり、別荘地の土地の使用並びに共益施設の使用及び維持管理について定めた「那須ハイランド管理規約」が存し、その中には管理者が所有者に対して有する共益費等及びその他の債権は、承継人に対しても行使（請求）することができる旨の条項が存する。管理会社によれば、調査日である令和5年10月現在の本物件の共益費等の滞納額は944,496円（税込）であるとのことであった。管理規約等の詳細については管理会社に照会されたい。
- 6 本土地の東側に幅員約12.5mの舗装された町道（那須東幹線）が接面している。また、北側に幅員約5.5mの舗装された町道（東5号支線）があり、本土地がその一部を負担している。那須町建設課によれば、道路敷の寄贈を受けて町道となったとのことである。

(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
5年9月28日(木) 16:55-17:00	宇都宮地方法務局大田 原支局	登記事項要約書入手
5年9月29日(金) 13:20-13:45	那須町役場税務課 建設課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
5年9月29日(金) 14:20-14:45	債務者宅	債務者と面談
5年9月29日(金) 15:20-15:30	別荘地管理事務所	管理規約等調査
5年9月29日(金) 15:45-15:55	物件所在地	物件調査、写真撮影
5年10月11日(水) 14:00-14:30	物件所在地	物件調査、写真撮影(評価人同行)
5年10月11日(水) 15:10-15:20	那須町役場建設課	道路関係調査
<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

3376-1741 3376-1816
3376-1846



(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。

地番区域見出し
大字高久乙

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	那須郡那須町大字高久乙字遅山		地番	3376番227	
出力縮尺	1/1000	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 その他
作成年月日		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。

令和5年8月3日
宇都宮地方務局大田原支局
登記官

請求番号：46-1
(1/1)

登記年月日：昭和44年3月26日

前 3376-227 1171662

地積測量図

地番	3376-227.1190
土地の所在	那須郡那須町大字高久乙字遅山

昭和四十四年三月二十六日 作製年月日	作製者 土地家屋調査士	申請人
-----------------------	----------------	-----

地番	号	底邊	高さ	積	平方米
3376-	227	30.80	14.50	896.2000	448.1000
1-	1190	12.00	4.80	57.6000	
		26.20	5.68	232.8560	
	計			290.2560	145.1280

昭和44年3月26日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

(日調連9)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
 令和5年8月3日 宇都宮地方裁判所大田原支局

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

20m
1/1000

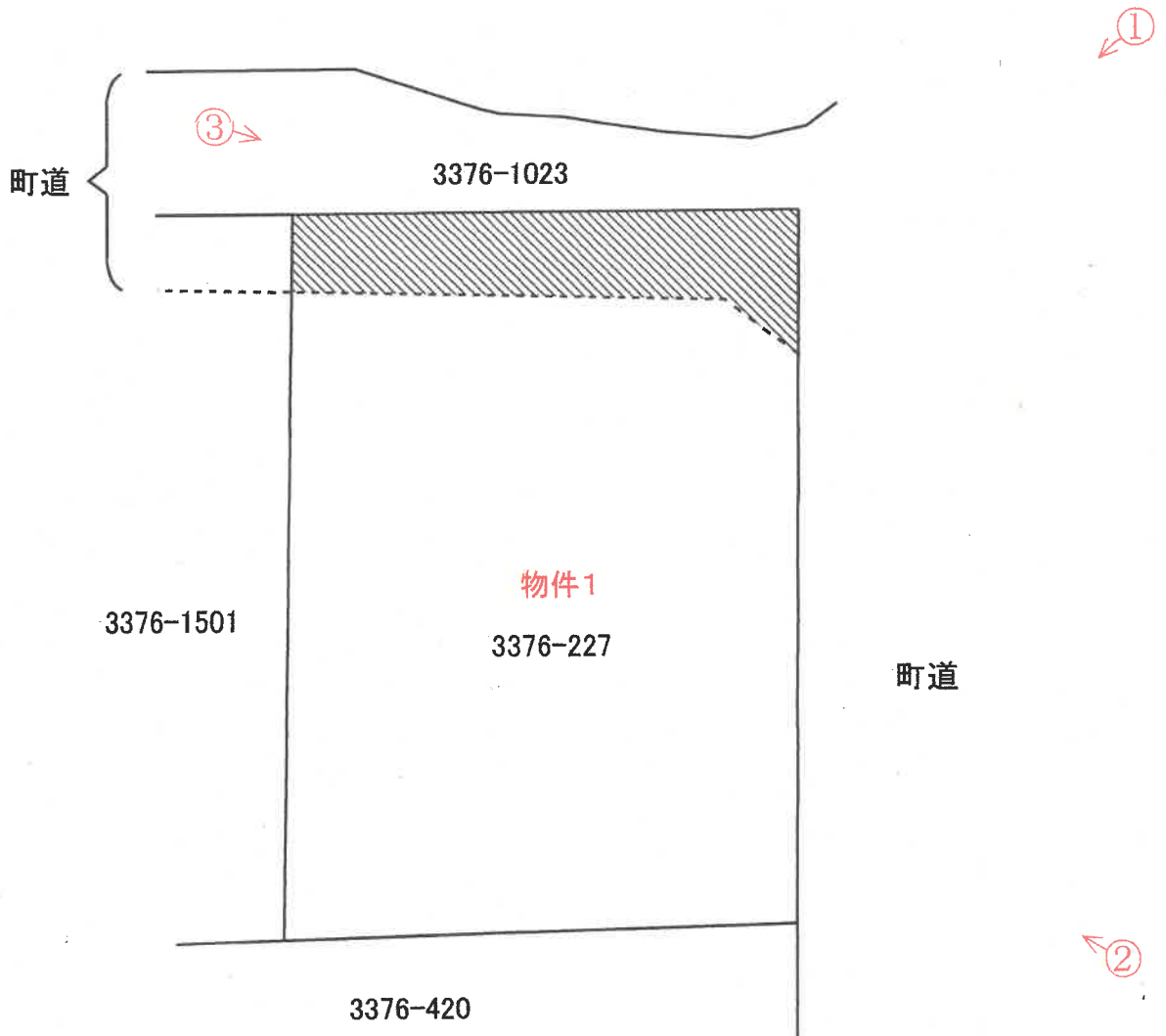


この図面は、固定資産税の賦課資料として作成したものです。
 *実測して作成したものではありません。 藤須町

公 用

土地現況図

←○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。
▨は、町道負担部分のおおよその位置である。

①



外観

②



外観

③



外観

第A2310002号

令和 5年（又）第 26号

令和 5年 9月12日 受 命

令和 5年10月11日 現地調査

令和 5年10月17日 評 価

令和 5年10月18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
刀 柁 平 薫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 30,000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、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、目的物の種類また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

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 地積	那須郡那須町大字高久乙字遅山 3376番227 山林 448m ²	山林（別荘地）、一部公衆用道路

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	受命物件は、JR宇都宮線「黒磯」駅の北西方約14.2km(直線距離)に位置する。「宇都宮」駅から「黒磯」駅までJR宇都宮線で約50分である。 [添付「位置図」参照]	
付近の状況	受命物件は標高約800mにあり、藤和不動産が昭和39年頃に造成、昭和41年頃から分譲した大規模分譲別荘地域「那須ハイランド」内にある「あけぼの平」地区に位置する。当地域は全体で約5,000区画あり、約1,400棟の建物が建っており、うち約80棟が定住である。 当地域は、西側でゴルフ場「那須ハイランドゴルフクラブ」に近接し、東側で平和観光開発が開発した大規模分譲別荘地域「那須平和郷」に隣接する。また、東方には「南ヶ丘牧場」・「那須御用邸」等がある。	
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 その他	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% 日光国立公園普通地域
画地条件	規模：448㎡ 間口：約17.5m 奥行：約25.5m 形状：長方形地で、添付の「地積測量図写」の通り。 地勢：南西方への下り傾斜地 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	東側：約12.5m舗装町道「那須東幹線」(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) * '3376番1190' は、地目=山林、所有者=那須郡那須町である。 北側：約5.5m(舗装部分は約4.2m)舗装町道「東5号支線」(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) * '3376番1023' は、地目=山林、所有者=藤和那須リゾート(株)である。 * 道路負担部分については、上記管理会社作成図面を基にした添付図面「現況図」を参照のこと。	
土地の利用状況等	未利用の雑木林で、北端部は町道の一部となっている。 なお、西側の一部は下草が刈られ、手入れされている。 また、北側の町道に沿って走る電線上に、対象地から伸びる樹木の枝がかかっており、危険である。	

供給処理施設	<p>上水道：前面道路に本管あり *「那須ハイランド上水道」が通っている。 ガス配管：なし 下水道：なし その他：那須高原温泉(株)による温泉の供給が可能である。</p> <p>(注) 供給処理における「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）が通っており、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	<p>土壌汚染が存在する可能性について調査したところ、古くから当該土地の登記地目は山林であった。また、周辺の土地の利用状況をも併せて勘案すれば、土壌汚染が存在する可能性は低い。</p>
特記事項	<p>管理会社である藤和那須リゾート株式会社によれば、実地調査日時点で、管理費の滞納額は944,496円である。なお、詳細については当社に問合せされたい。</p> <p style="text-align: right;">……Tel. 0287-78-1111</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

標準画地価格を算出し、これに個別格差修正等を行って更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,760	0.40	448	1.00	853,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

【地価調査 那須(県)-3】

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,040\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 4,760\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：年率▲2.3%を修正

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：+5%を修正

イ 個別格差：現況山林(別荘地) ▲50% 道路負担 ▲10%

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 市場性修正率：修正の必要はない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他の 控除減価 率カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	853,000		—	1.00	0.70	0.05	30,000
一括価格 (合計)							30,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

エ 市場性修正率 : 修正の必要はない。

オ 競売市場修正率 : 「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量 ▲30%

カ その他の控除減価率 : 管理費の滞納額を考量 ▲95%

第6 参考価格資料

【地価調査価格 那須(県)-3】

所 在：那須郡那須町大字高久乙字遅山3370番42
地 目：宅地
価 格：5,040円/㎡（対前年変動率 ▲2.3%）
位 置：JR宇都線「黒磯」駅の北西方道路距離約17kmに位置する。
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：749㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側6m私道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定なし 建蔽率60% 容積率200%
地域の概要：別荘・ペンションが点在している別荘地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 「那須ハイランド全体図」写
- 3 「那須ハイランド区画図」写
- 4 公図写
- 5 地籍集成図写
- 6 地積測量図写
- 7 道路台帳図写
- 8 現況図

以 上

位置図



那須川
那須川
那須川

道の駅と那須高原友愛の森

道の駅「明倫の森・黒磯」

黒磯停車場

那須ハイランド全体図



那須ハイランド概要

所在地 栃木県那須郡那須町大字盛久乙字蓮山 1865-3370-3376
 交通 那須高原駅より那須バスで50分、東北自動車那須ICより20分
 宿泊施設 TOWAハイランド(全18棟/7室)
 標高 海抜550m～1050m
 環境 日光国立公園内(一部を除く)・鳥獣保護区
 風致 産松、赤松、ダケカンパ、つつじ、もみじ等の自然林
 地域 那須郡計画区域内(無指定)
 地目 山林
 遊歩率 20% ※管理規約による
 容積率 40%(2階建て・高さ18mまで) ※管理規約による
 設備 電気、水道、電話、消火栓、排水、温泉
 管理形態 藤和那須リゾート株式会社

● テマリバス停留所

○ 種(行き止まり) 通り抜け出来ません。

● 至那須温泉
 ● 至那須IC方面
 ● 至那須IC方面
 ● 至那須IC方面

那須ハイランド 全体図

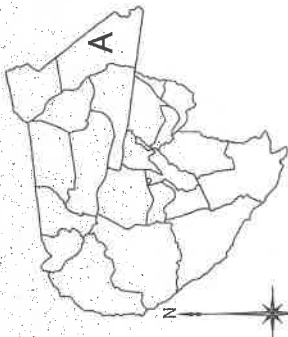
TOWA 藤和那須リゾート

藤和那須リゾート株式会社
 栃木県知事(13)第16号 栃木県知事(第-22)
 栃木県那須郡那須町高久乙3376 〒325-0311
 TEL. 0287-78-1111(代)
 FAX. 0287-78-1115
 URL ●http://www.nasu-resort.com
 E-mail ●nessu@nasu-resort.com

那須ハイランド



那須ハイランド全体図



A: あげぼの平

あげぼの平



那須ハイランド 区画図

- 水道施設
- 温泉施設

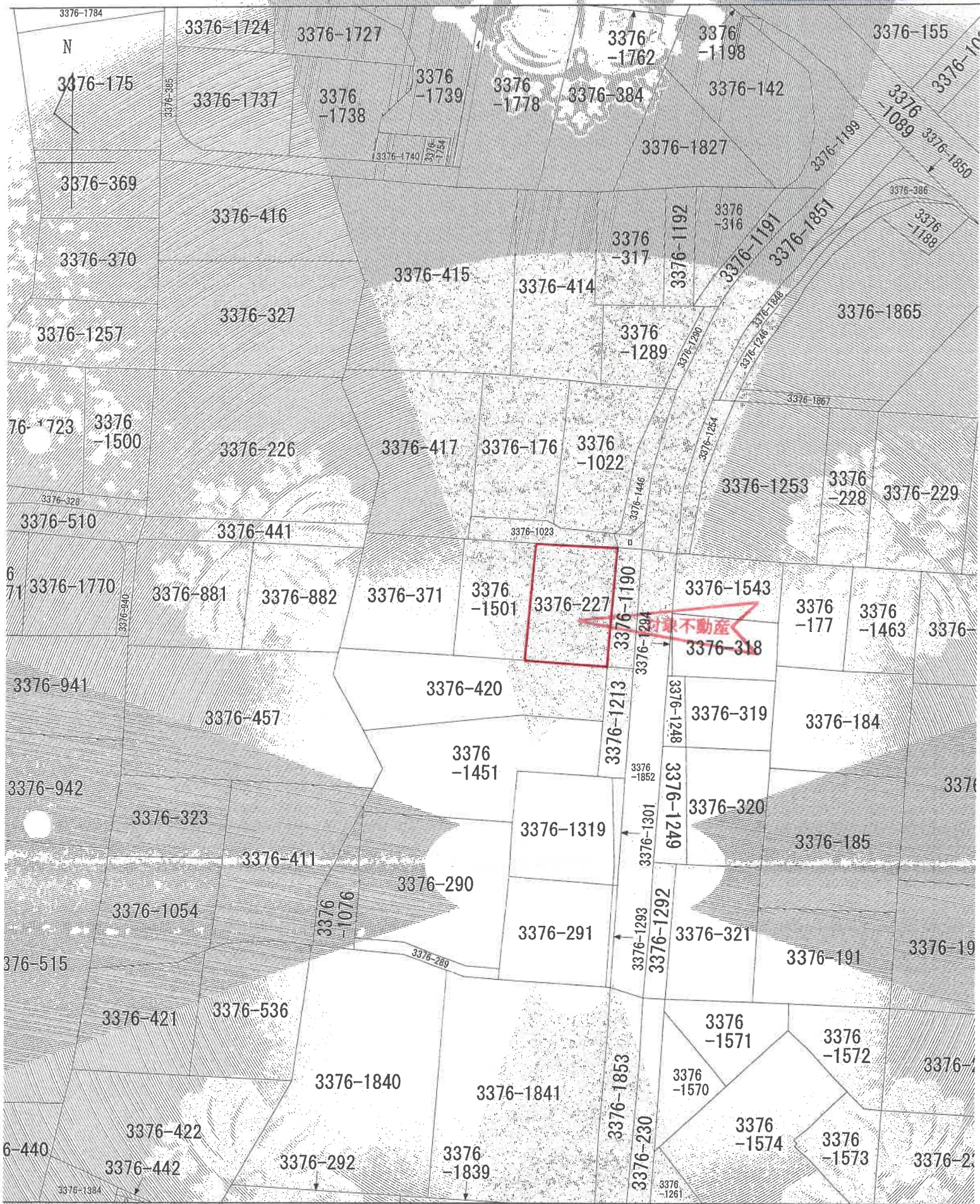
※詳細は実測図面等でご確認ください。
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺 1/4000

平成30年11月作成

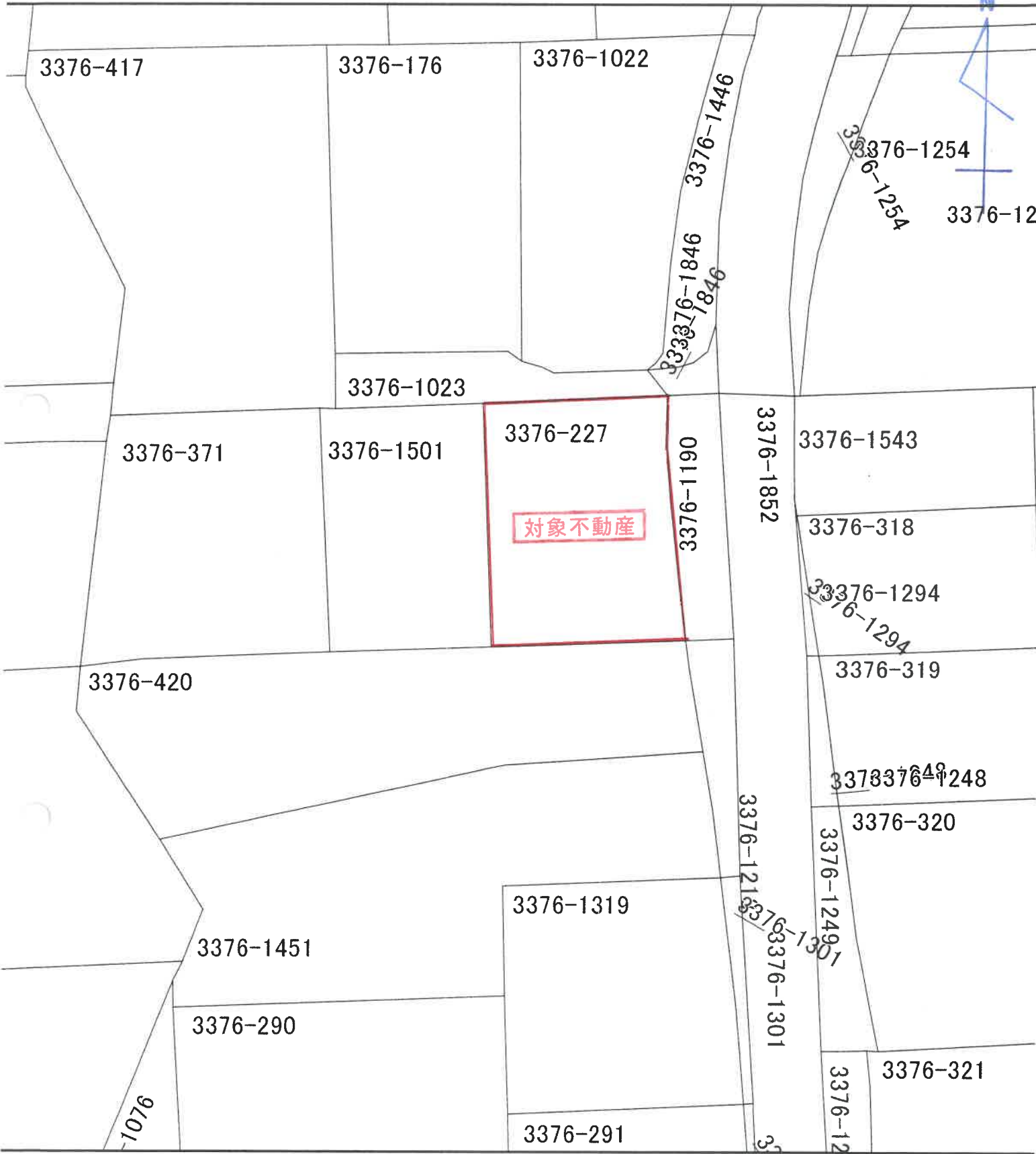
イ 3376-1741 ハ 3376-1816
ロ 3376-1846

公 図 写



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



1)
*

1171662

地積測量図

前 3376-227

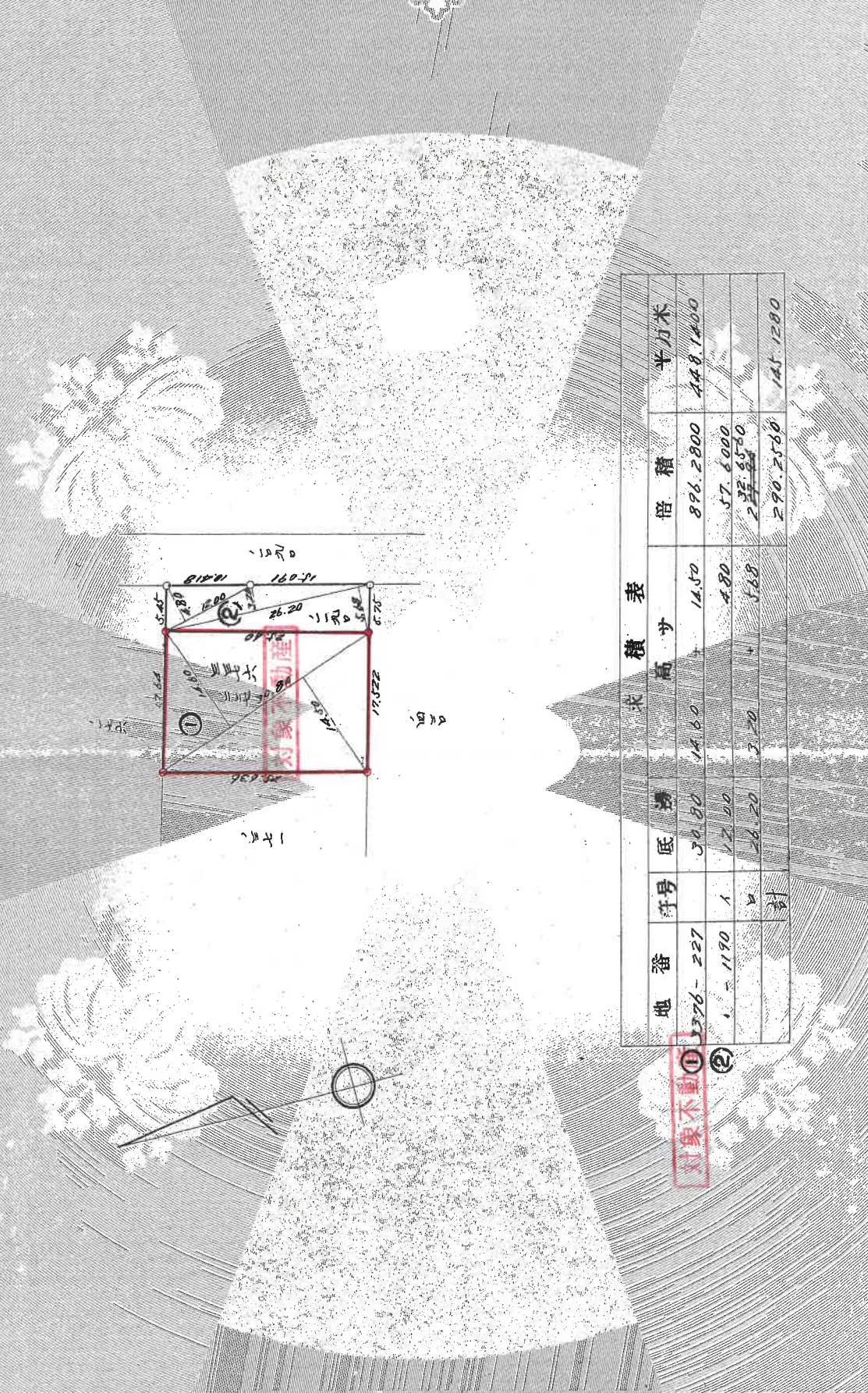
地番 3376-227 1190

土地の所在 那須郡那須町大字高久乙字選山

製作年月日 昭和44年3月26日

製作者 土地家屋調査士

申請人



求積表

地番	符号	底邊	高さ	倍積	平方米
3376-227		30.80	14.60	896.2800	448.1400
1-1190	1	12.20	4.80	57.6000	
	2	26.20	5.68	298.8560	
	計			290.2560	145.1280

昭和44年3月26日登記

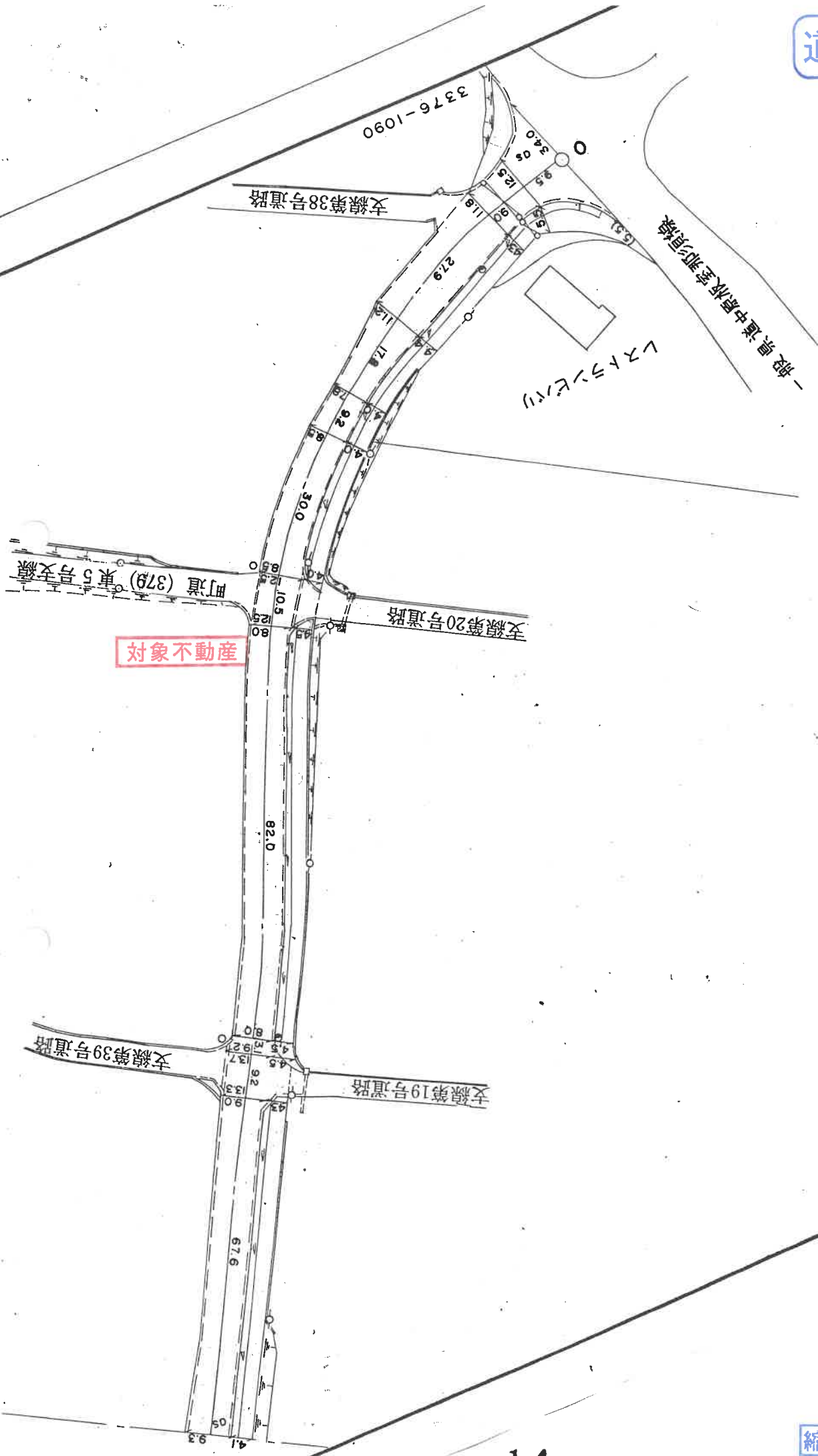
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

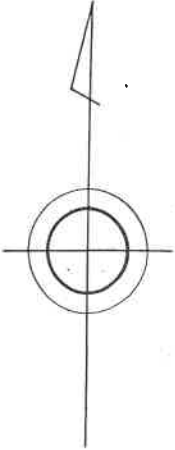
A4版に縮小したものを複写用紙

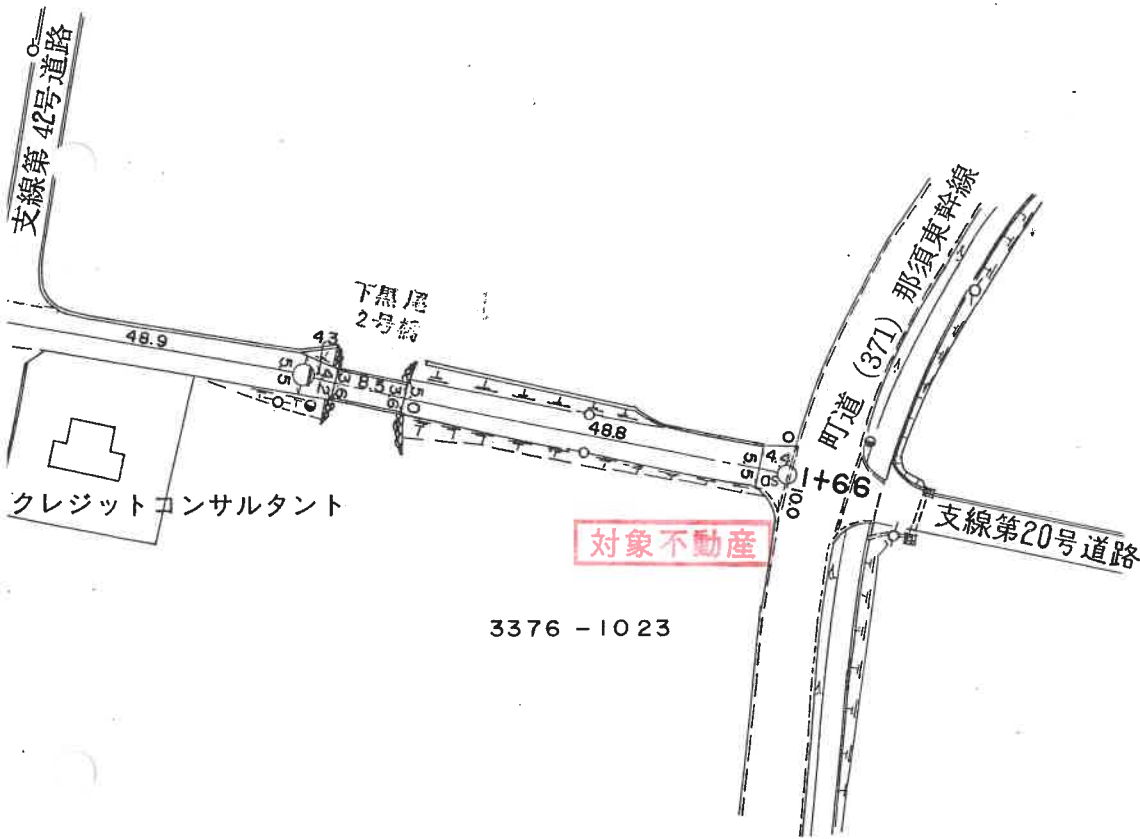
(日測連9)





対象不動産





路 線
図 面
縮
製作年月
管 理

現況圖

