

## 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、BIT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 福 田 栄 司

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 目 録

- 1 所 在 那須郡那須町大字高久乙字遅山  
地 番 3375番579  
地 目 山林  
地 積 579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27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】

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 3 3 7 5 番 5 7 9  
地 目 山林  
地 積 5.79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 24号  
令和5年 9月22日受理  
令和5年10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 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 | 3375番579       |
|   | 地 | 目 | 山林             |
|   | 地 | 積 | 579平方メートル      |





## 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、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、下記接道から目測で約2m程度高く、さらに北方に緩やかな上り勾配となっている。
- 4 本物件は、「那須ハイランド」別荘地の遅山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1,131,281円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。
- 5 本土地の南側に幅員約5.5m（側溝を含む）の舗装された私道（建築基準法42条1項5号に該当S45.2.26指定第40794号）が接面しており、本土地が土地現況図に示したとおり一部を負担している。
- 6 なお、債務者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
5年9月28日(木) 16:50-16:55	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) 13:45-14:00	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) 15:30-15:40	別荘地管理事務所	管理規約等調査
5年9月29日(金) 16:00-16:10	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
5年10月11日(水) 13:05-13:30	物件所在地	物件調査、写真撮影(評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：昭和44年9月19日

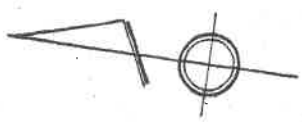
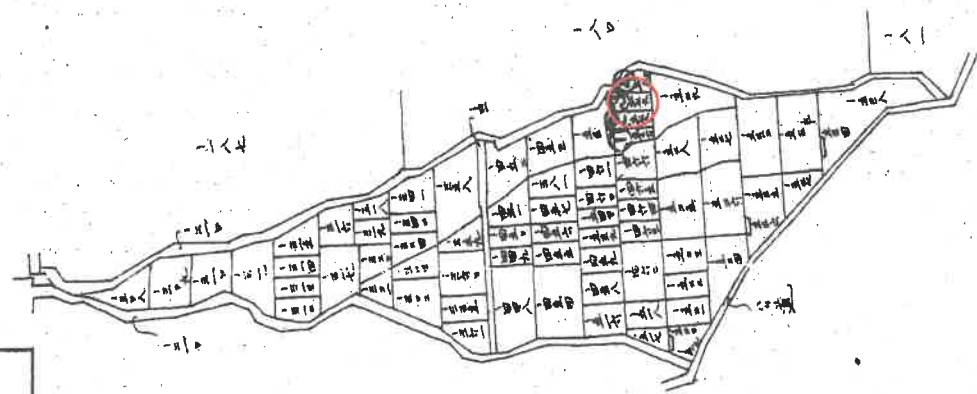
前 3375-530 1169868

金 図 所 在 地 土 地

15886811

番 3375-530, 578-580  
土地の所在 郡須那須町大字高久乙字遅山

作製年月日 昭和四四年九月九日  
作製者 土庫屋調査士  
申請人



SH44年9月19日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用品紙)

縮尺 1/5000

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5年8月14日 東京法務局

登記官

(6枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

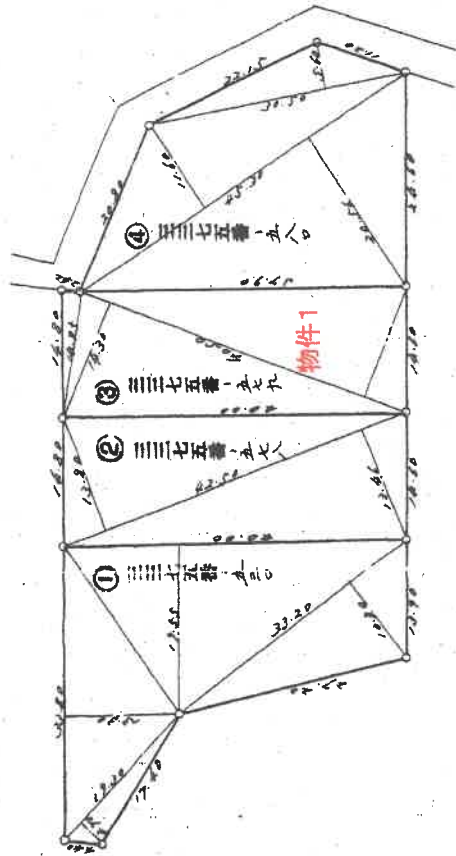
登記年月日：昭和44年9月19日

1169869

地積測量図  $\frac{2}{2}$

地番	3375~530, 578~580
土地の所在	那須郡那須町大字高久乙字連山

製作年月日	昭和四四年九月九日	製作者	土橋 隆雄 監事	申請人	
-------	-----------	-----	----------	-----	--



地番	軒高	底積	高さ	倍積	平方米
3375-530 ①	15.70	15.70	5.70	110.0100	
" ②	33.80	33.80	12.30	417.5400	
" ③	40.00	40.00	19.55	782.0000	
" ④	33.20	33.20	10.80	358.5600	
①	42.50	42.50	15.66	667.1500	850.0550
②	14.85	14.85	3.20	47.5200	579.2750
③	44.50	44.50	16.30	725.3000	
④	36.50	36.50	5.10	170.8000	579.2850
計	45.30	45.30	11.67	527.2010	
計			16.28	1010	814.0505

SH 年 月 日 登記

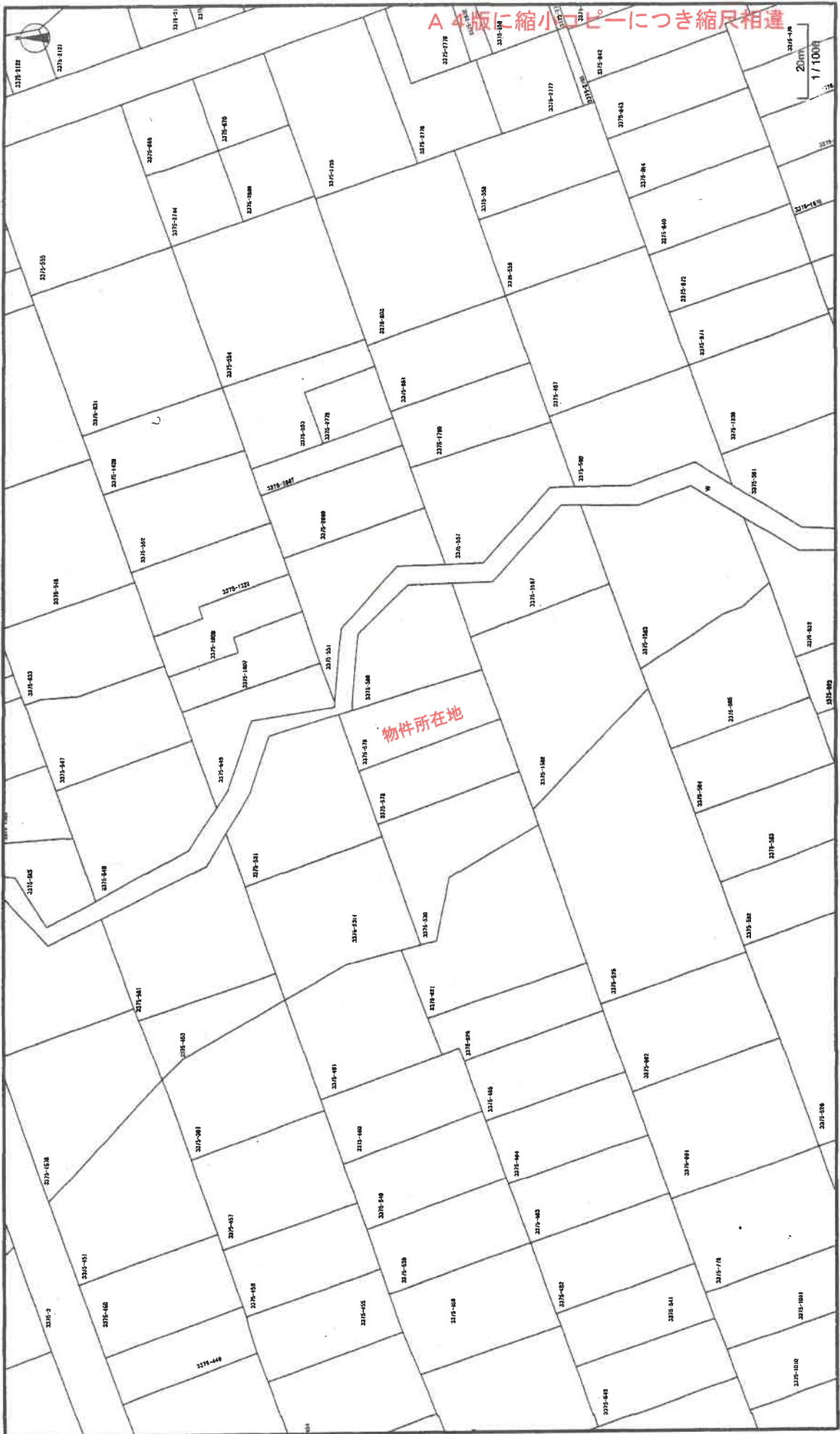
(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

縮尺 1/600

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。  
 (宇都宮地方支務局大田原支局管轄)  
 令和5年8月14日 東京法務局

(7枚目)

参考

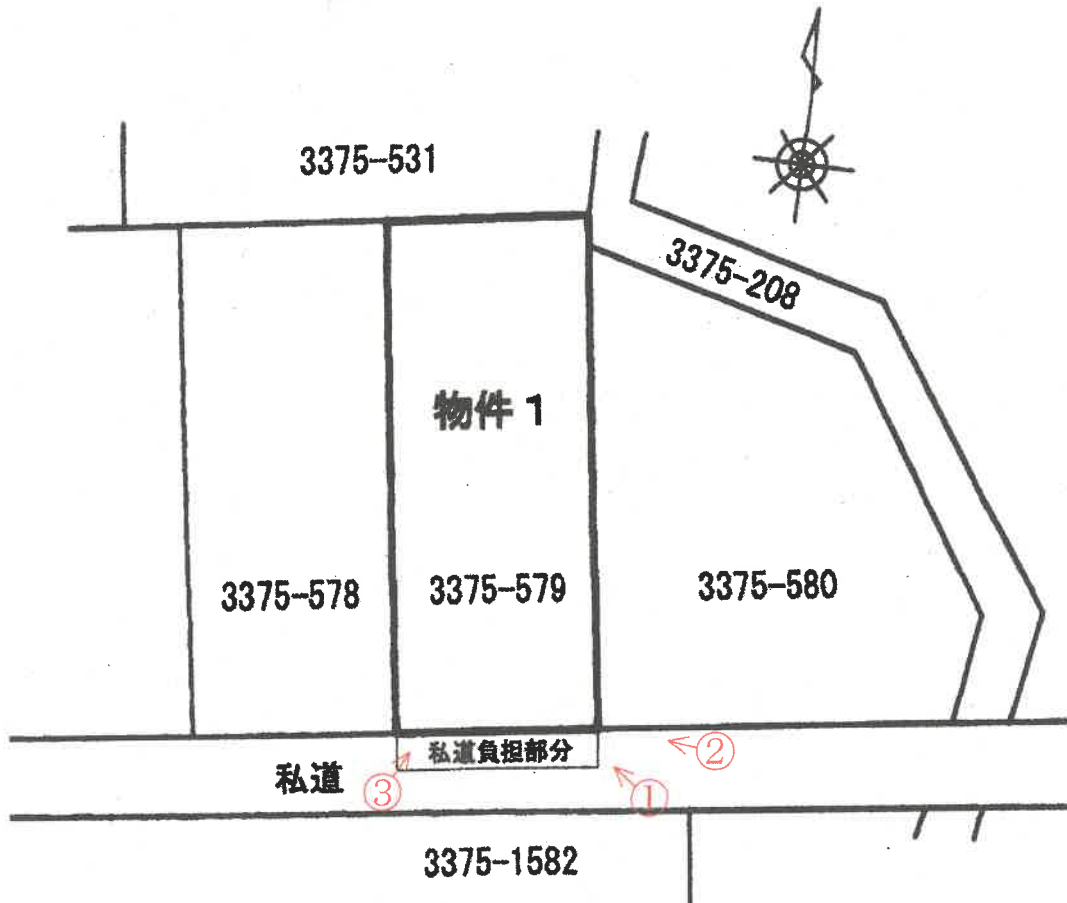


この図面は、固定資産税の賦課資料として作成したものです。  
\*実測して作成したものではありません。 那覇市

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。



①



外観

②



外観

③



外観

令和 5年（又）第 24号  
令和 5年 9月 6日 受 命  
令和 5年10月11日 現地調査  
令和 5年10月12日 評 価  
令和 5年10月19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

番号	評 価 額
物件1	金 108,000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、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、瑕疵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 積	那須郡那須町大字高久乙字遅山 3375番579 山林 579㎡	山林(一部公衆用道路)

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（直線距離） JR宇都宮線黒磯駅の北西方約14km 那須塩原市役所の北西方約14km 町立田代友愛小学校の北西方約7.8km	
付近の状況	付近は、昭和40年代に開発された藤和那須ハイランド遅山平別荘向林間分譲地域内、南西側に位置している。周辺地域にある主な施設としては、東側で那須ハイランドパークに隣接し、北方は県道中塩原板室那須線が東西に走り、同県道沿い、受命物件の北東方約2.5km付近に藤和那須リゾート(株)の管理事務所が所在している。	
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	地積 : 579㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約14.6m 奥行 : 約40m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 北向きに上り傾斜している。 高低差 : 接面道路より約2m高い地盤 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南約5.5m舗装私道（建築基準法第42条1項第5号道路）	
土地の利用状況等	土地利用権は、所有権。 現況山林状態で、樹齢50年程度の雑木・灌木が密生している。 東側・西側は別荘住宅が建っているが、北側の状況は不明。	
供給処理施設	上水道 : 前面道路に本管あり （那須ハイランド水道事業給水区域） 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、役場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、林間分譲地域の周辺利用状況から、土壌汚染が存する可能性は薄いと判断される。	

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 道路位置指定番号：昭和45年2月26日40794</li><li>2. 私道負担有（幅約2.8m×間口約14.8m≒41.44m<sup>2</sup>）</li><li>3. 藤和那須リゾート(株) 管理事務所によれば、実地調査時点の共益費の滞納額は、消費税込み1,131,281円となっている。那須ハイランド管理規約に、管理者が所有者に対して有する共益費その他債権は、承継人に対しても行使できる旨の条項が存する。</li><li>4. 上記管理規約により、①建築工事②給水規程等定められているため、詳細については同管理事務所、温泉供給については、那須高原温泉(株)に照会されたい。</li><li>5. 埋蔵文化財包蔵地の指定なし。</li></ol>
---------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,640	0.48	579	1,290,000

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

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $5,040\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/108 = 4,640\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+8

イ 個別格差：山林状態▲30 高低差▲10 傾斜の程度▲5 私道負担減価▲7

ウ 地積：登記記載の地積。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正・競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 内訳価格及び一括価格

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	1,290,000			0.12	0.70	108,000
一括価格 (合計)						108,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.12 ▲88（共益費滞納額を考慮）

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 那須(県)-3

所在地：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 -2.30%)  
位置：JR黒磯駅の北西方約17km  
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6m舗装私道  
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定地域 (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

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。

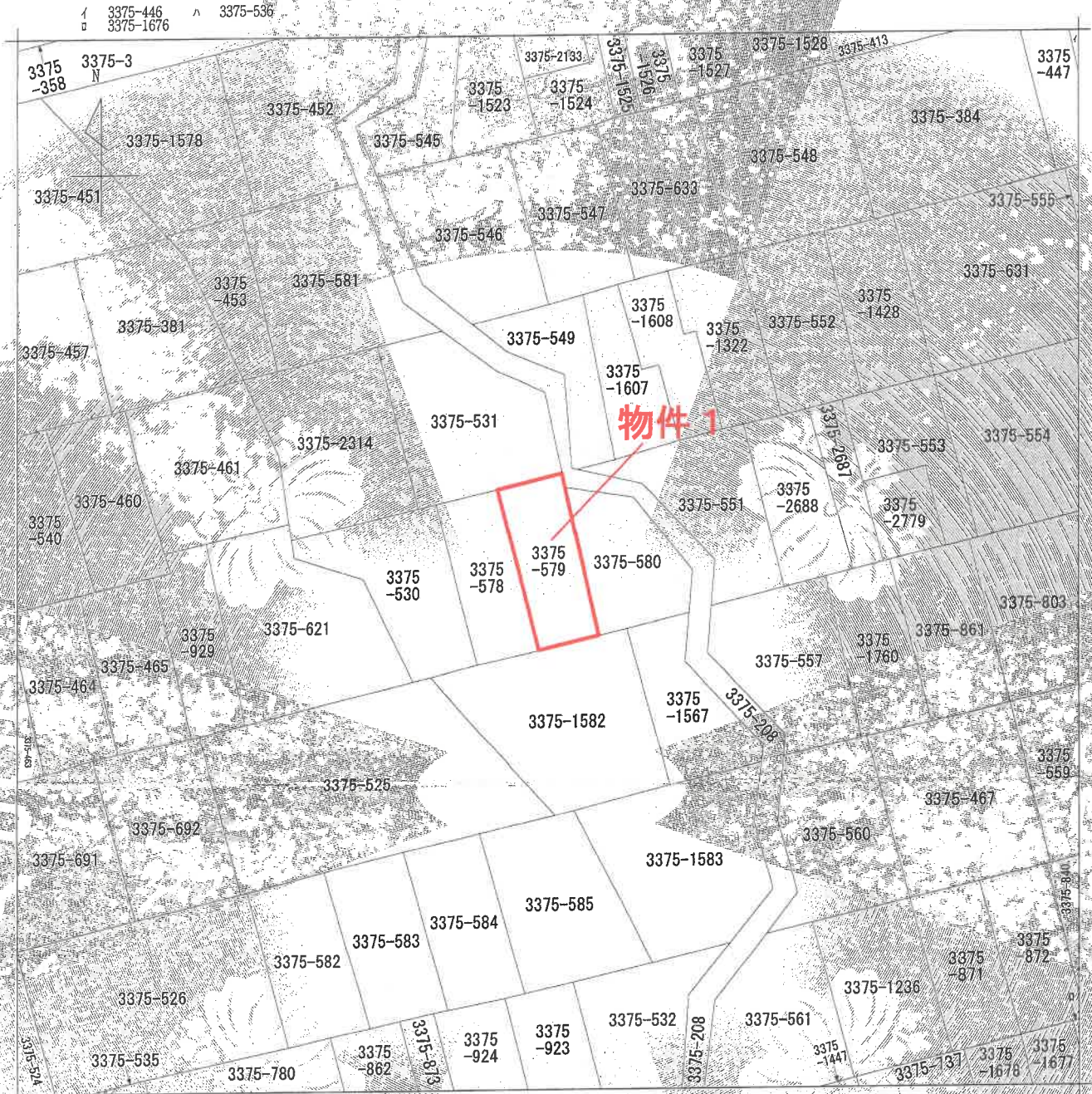
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地全図写
- 4 地積測量図写
- 5 地番図写(参考)
- 6 土地現況図

以上



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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

請求部	所在	那須郡那須町大字高久乙字塚山			地番	3375番579		
出力縮尺	1/1000	精度区分	逓増系 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)	昭和47年1月10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。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和5年8月14日

東京法務局

地図整理番号：M56576

登記官

(1/1)

# 土地全図写

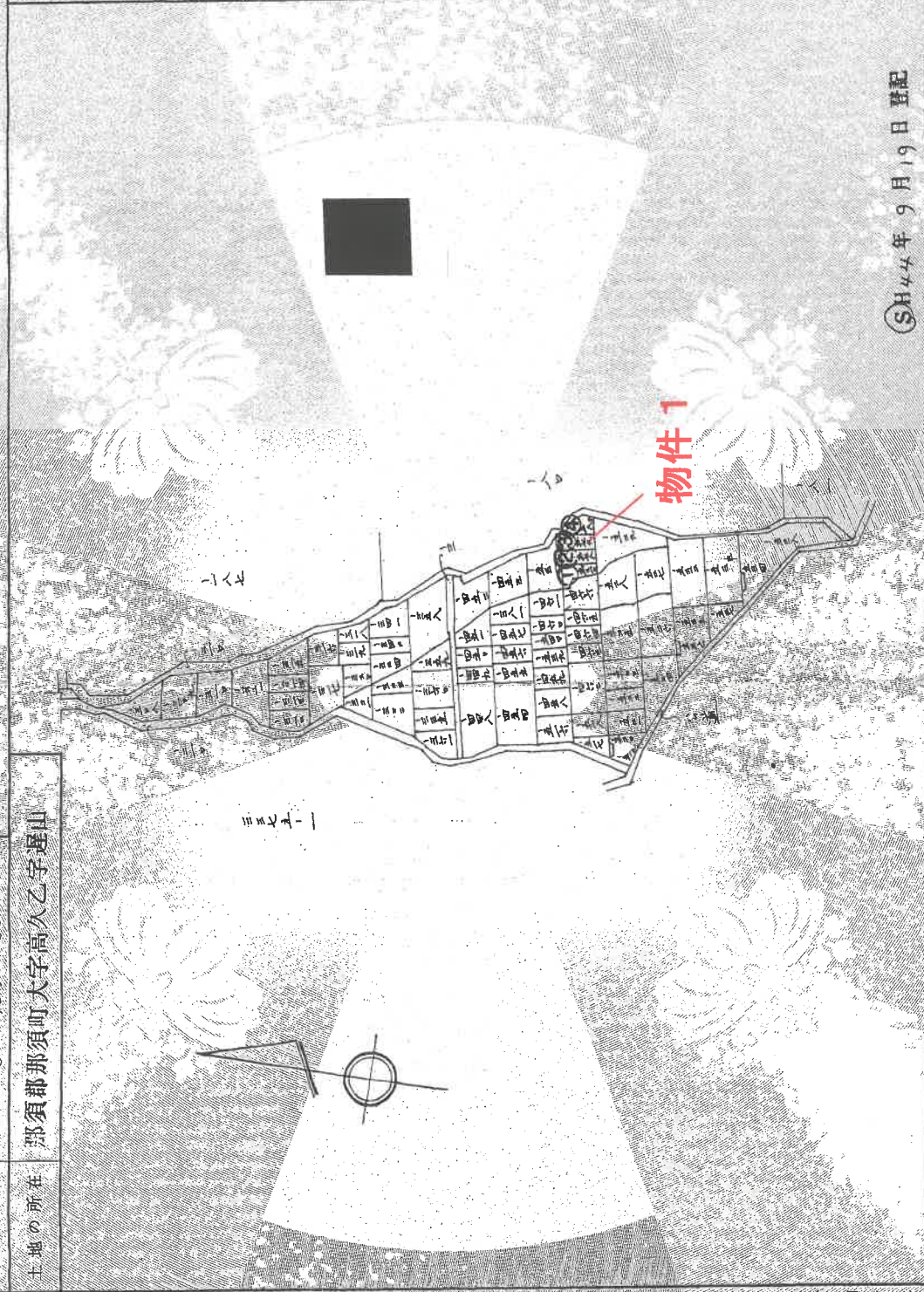
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作製年月日	者		申請人	
昭和四十四年九月九日	作製		申請	

昭和四十四年九月十九日登記

土地新在図 1169868

地番	3375-530 1169868
土地の所在	郡須郡那須町大字高久乙字遅山



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/2000
----	--------

登記年月日：昭和44年9月19日

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5年8月14日 東谷法務局

登記簿

地図整理番号：M56577

# 地積測量図写

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

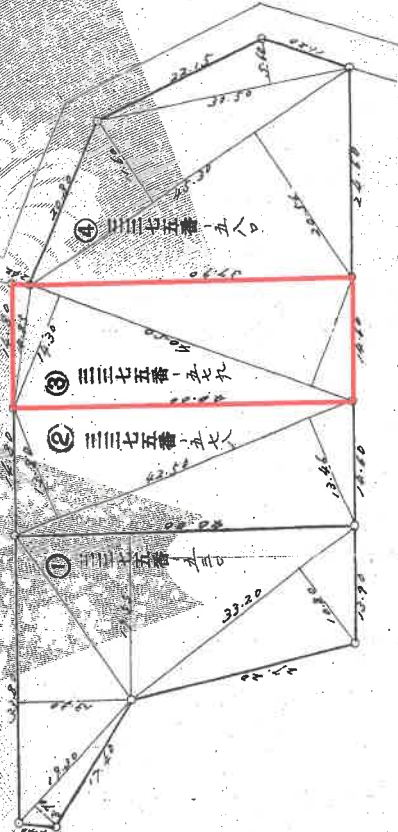
登記年月日：昭和44年9月19日

1169869

地番 3325-530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

土地の所在 那須郡那須町大字高久乙字蓬山

物件1



地番	軒高	底地	高さ	積算	平方米
3325-530	1	11.00	5.70	110.0000	
	2	12.30	13.30	487.4400	
	3	19.55	282.0000		
	4	10.80	358.0000		
	5	17.00	11.00	85.0000	
	6	17.48	15.00	67.2200	
	7	22.00	22.00	22.0000	
	8	11.28	3.00	11.2800	
	9	15.80	0.70	0.7000	
	10	17.80	0.00	0.0000	
	11	16.57	16.57	16.5700	
	12	16.28	16.10	16.2800	
	13	14.05	14.05	14.0500	

SH 年 月 日 登記

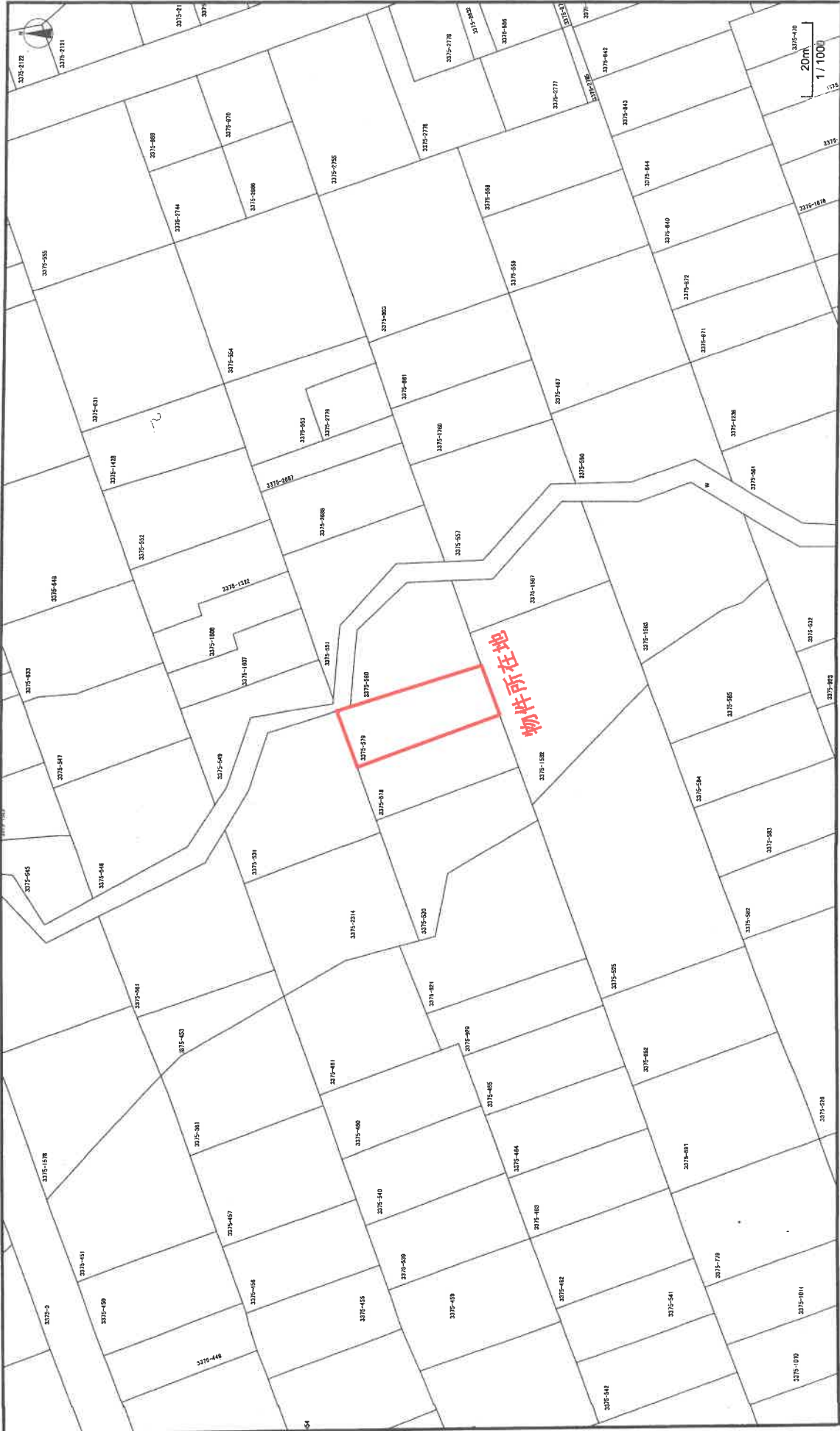
(国土院 測量調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/500

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) 国土院 測量調査士会連合会 用紙  
 令和5年8月14日 東京法務局 登記官

# 地番図(参考)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

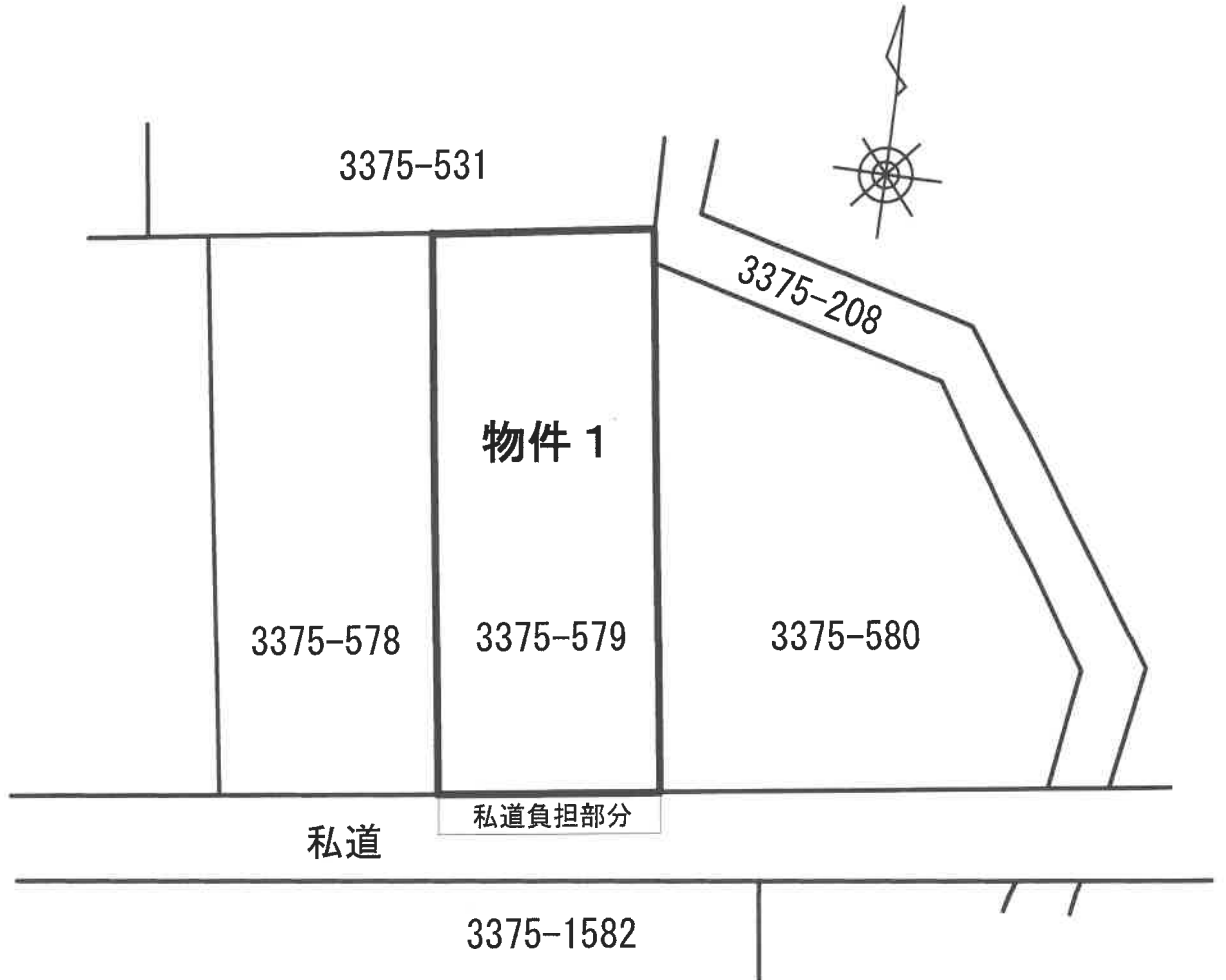


この図面は、固定資産税の賦課資料として作成したものです。  
\*実測して作成したものではありません。 那須町

公用

# 土地現況図

物件 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。