

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 8月29日 午前 8時30分から 令和 6年 9月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 9月12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12月25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 9月13日 午前10時00分から 令和 6年 9月18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1年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3~22, 26☆	1,095,000 876,000	一括	219,000	100,284	0
3	11,000				
4	2,000				
5	24,000				
6	56,000				
7	24,000				
8	20,000				
9	29,000				
10	16,000				
11	9,000				
12	346,000				
13	5,000				
14	9,000				
15	1,000				
16	1,000				
17	5,000				
18	1,000				
19	52,000				
20	10,000				
21	18,000				
備考					

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1年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
22	9,000				
26	447,000				
備考					

物 件 目 録

☆3 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 5 番
地 目 田
地 積 1 9 5 平方メートル

☆4 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 7 番
地 目 田
地 積 3 9 平方メートル

☆5 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 8 番
地 目 田
地 積 4 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 田, 一部山林, 一部原野

6 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 9 番 1
地 目 原野
地 積 1 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

- 7 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 9 番 2
地 目 宅地
地 積 8 2 . 6 4 平方メートル
- 8 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 9 番 3
地 目 宅地
地 積 6 7 . 8 0 平方メートル
- ☆ 9 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 9 番 4
地 目 田
地 積 9 9 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 1 0 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 9 番 5
地 目 原野
地 積 5 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

物 件 目 録

☆11 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1352番
地 目 畑
地 積 155平方メートル

12 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1353番
地 目 宅地
地 積 1252.89平方メートル

☆13 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1354番
地 目 畑
地 積 66平方メートル

(現況)

地 目 田

☆14 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1355番1
地 目 畑
地 積 135平方メートル

(現況)

地 目 田

物 件 目 録

- ☆15 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1355番2
地 目 畑
地 積 19平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- ☆16 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1355番3
地 目 畑
地 積 19平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- ☆17 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1356番1
地 目 畑
地 積 66平方メートル
(現況)
地 目 田
- ☆18 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1356番2

物 件 目 録

- 地 目 畑
地 積 19平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- ☆19 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1357番1
地 目 畑
地 積 747平方メートル
(現況)
地 目 田
- ☆20 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1357番2
地 目 畑
地 積 138平方メートル
(現況)
地 目 田
- ☆21 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1358番1
地 目 畑
地 積 317平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 畑, 一部田
☆22 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 5 8 番 2
地 目 畑
地 積 1 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 田
26 所 在 大田原市中野内字大塚1 3 5 3 番地
家屋 番号 1 3 5 3 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 7 6 . 3 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 4 1 . 0 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 4 3 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	納屋
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約26.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 4年 6月24日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号3～22, 26】

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3～22, 26】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～22, 26】

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3～5】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号6～10】

形状、規模等が不明確である。

《 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せん。

物 件 目 録

- 3 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 5 番
地 目 田
地 積 1 9 5 平方メートル
- 4 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 7 番
地 目 田
地 積 3 9 平方メートル
- 5 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 8 番
地 目 田
地 積 4 7 6 平方メートル
(現況)
地 目 田, 一部山林, 一部原野
- 6 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 9 番 1
地 目 原野
地 積 1 9 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

物 件 目 録

- 7 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 9 番 2
地 目 宅地
地 積 8 2 . 6 4 平方メートル
- 8 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 9 番 3
地 目 宅地
地 積 6 7 . 8 0 平方メートル
- 9 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 9 番 4
地 目 田
地 積 9 9 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 1 0 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 4 9 番 5
地 目 原野
地 積 5 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

物 件 目 録

- 1 1 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 5 2 番
地 目 畑
地 積 1 5 5 平方メートル
- 1 2 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 5 3 番
地 目 宅地
地 積 1 2 5 2. 8 9 平方メートル
- 1 3 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 5 4 番
地 目 畑
地 積 6 6 平方メートル
(現況)
地 目 田
- 1 4 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1 3 5 5 番 1
地 目 畑
地 積 1 3 5 平方メートル
(現況)
地 目 田

物 件 目 録

- 15 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1355番2
地 目 畑
地 積 19平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- 16 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1355番3
地 目 畑
地 積 19平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- 17 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1356番1
地 目 畑
地 積 66平方メートル
(現況)
地 目 田
- 18 所 在 大田原市中野内字大塚
地 番 1356番2

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|------------|
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 19 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1357番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 747平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 田 |
| 20 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1357番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 138平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 田 |
| 21 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1358番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 317平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

地 目 畑, 一部田

2 2 所 在 大田原市中野内字大塚

地 番 1 3 5 8 番 2

地 目 畑

地 積 1 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 田

2 6 所 在 大田原市中野内字大塚 1 3 5 3 番地

家屋 番号 1 3 5 3 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 7 6 . 3 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 1 . 0 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 4 3 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約26.00平方メートル

令和 2年(ケ)第 9号
(物件3～22, 26)
令和 2年 3月23日受理
令和 4年 1月13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

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 3 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1 3 4 5 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 9 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1 3 4 7 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1 3 4 8 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 4 7 6 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1 3 4 9 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 9 1 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1 3 4 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 . 6 4 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| 8 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1349番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 67.80平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1349番4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 99平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1349番5 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 56平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1352番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 155平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-----|--------------------|
| 1 2 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1 3 5 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 2. 8 9平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1 3 5 4 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 6平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1 3 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 3 5平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1 3 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 9平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| 16 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1355番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 17 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1356番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 66平方メートル |
| 18 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1356番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 19 | 所 | 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 | 番 | 1357番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 747平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------|
| 20 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1357番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 138平方メートル |
| 21 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1358番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 317平方メートル |
| 22 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚 |
| | 地 番 | 1358番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 128平方メートル |
| 26 | 所 在 | 大田原市中野内字大塚1353番地 |
| | 家屋 番号 | 1353番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 176.38平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県大田原市中野内1352番地		付近
土地	物件3～5		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 田（物件3～5） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件5） <input checked="" type="checkbox"/> 原野（物件5） <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地（水田、原野、山林）の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> <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	境界杭等の客観的な境界標識等が見受けられない。		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	栃木県大田原市中野内1352番地													
土地	物件6～10, 12													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件6～10, 12) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)													
その他の事項														
建物	物件26													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ある 未登記附属建物1 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建納屋約41㎡(高床式) 未登記附属建物2 木造瓦葺平家建納屋約43㎡ 未登記附属建物3 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建納屋約26㎡													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	主たる建物及び未登記附属建物1は物件12上に、未登記附属建物2, 3は物件6～10側に存在する。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center;">[</td> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">令和</td> <td style="text-align: center;">年()第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">保管開始日</td> <td style="text-align: center;">令和</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県大田原市中野内1352番地	付近
土地	物件11	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 畑（物件11） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件11） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地（畑）の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> <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	休耕地である。	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県大田原市中野内1352番地	付近
土地	物件13～22	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 農地（（田）物件13, 14, 17, 19, 20, 22（畑）21） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件15, 16, 18） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林 （物件 ） <input type="checkbox"/>	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が農地の状態で占有している。 なお、物件21は畑、物件13, 14, 17, 19, 20, 22は田と推定した。物件21の一部は田の可能性はある。 <input type="checkbox"/> <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	公図には枝番の表示がないが、地番図には枝番の表示がある物件もある。そのため、主として地番図に基づいて各物件の位置を推定した。 物件12の東側には、所有者の陳述どおり柑橘類が植えられているが、周囲の籐竹、雑木等とも合わさって藪のような状態になっている（物件21と推定）。 物件13～20, 22は物件21よりも一段低くなった、概ね平坦な部分に該当すると推定した。この部分は主として水田を構成すると思われるが、平坦というものの高低差があるため、中央付近に段差があり、2段に分かれている。	
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

その他の事項

(物件6～10, 12, 26)

■現況では、公図にあるように物件6～10（一体地を構成）と物件12の間には通路部分（公有地）が存在する（地番図には表示されていない。）。通路部分と各土地の境界は判然としないため、通路部分の位置、幅員は判然としない。

■北斜面に存するため、物件11, 12, 21付近に向けて高くなっている。また、物件12内でも段差がある。

■各物件の位置、範囲等は判然としないところが多いため、写真の撮影位置、方向等は、おおよそのものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■大田原市役所</p> <ul style="list-style-type: none"> ■大田原市役所農業委員会事務局 ■建築指導課 ■上水道課 ■下水道課 <p>■所有者</p>	<p>農地につき第三者の権利の設定、届出はありません。</p> <p>本件土地は都市計画区域外です。建築計画概要書も無い模様です。 φ75mmの本管から共同管(φ40～13mm)を經由して物件12に引き込まれており、メーターはφ13mmです。 下水道の整備計画区域外です。</p> <p>■物件3～5について 北側は畦、西側と南側は山林辺りまで、東側は法面の所までが私の所有地になります。 大部分は水田ですが、西側の少し高くなった耕作していない部分も所有地含まれています。また、南西角付近は水田部分の先の山林部分も所有地になっています。ですか、山林部分は6坪程だったかと思います。 公図とは形状等が異なるとの執行官の話ですが、西側の山手側から土を東側に押し延べて来ており、高さをそろえて現在のよう形になりました。そのため東側の畦のところでは東側隣地よりも大分、高くなっています。境界は法面の下辺りになるのではないかと思います。法下の東側の農地は他人の所有地です。 物件3～5の各土地の境界が、どこになるかは分かりません。水田部分等には物件3～5以外の土地も含まれているのではないかとの質問ですが、それも分かりません。</p> <p>■物件6～10, 12, 26について 物件6～10の一体地の西側には土手と水路があり、西側隣地(農地)との間の境界となっています。 物件26は私の居宅です。雨漏り、水漏れ等の修理を要するような故障箇所はないと思います。 物件6～10と物件12上の未登記建物3棟は私が所有しています。未登記附属建物1の建築時期は、昭和37, 8年頃ではなかったかと思います。同2, 3は分かりません。</p> <p>■物件11について 物件12及び附属建物の敷地部分の北側にある、北側に向かって右側(東側)の耕作していない土地です。斜面のきわ辺りが境界となっています。</p> <p>■物件12～22について 公図からは枝番ある土地の位置が判然としないとのことですが、私にも詳しいことは分かりません。 物件26(母屋)の東側には畑があります。雑木等が生えていますが、柑橘類が植えられている畑になっています。畑部分の北側の境界は法面の下辺りになるのではないかと思います。 畑部分の南側の法面下の平らな水田は私が所有しています。</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。

■物件3～5について

境界杭等の客観的な境界標識等は見受けられない。

公図、所有者の陳述及び現況等から、物件3～5は他の土地も含めて一体地を構成していると推定される。

所有者の説明や現地検分の結果等から水田部分や原野部分をあわせた部分は長方形に近い形状であるが、この点は地番図の形状が類似しているのではないと思われる。

公図では物件5の南西角付近は、少し飛び出した形状になっており、この点は所有者の水田の南西角付近の山林部分も所有地に含まれているという陳述に合致するように思われる。所有者は年齢もあり、物件5の南西角付近まで指示説明のために立ち入ることができないので、南西角付近の山林の内、どの部分が所有者の所有地であるのかは確認できない。

東側境界付近は高低差のある堤のような法面となっている。

現況と公図、地番図では一致しない点も多く、前記一体地の内、どの部分が物件3～5に該当するのかは不明であって、所有権を主張する範囲は格別、各土地の筆境、位置、形状等は確認できない。

そのため、形状等については一応、公図のとおりと報告する。

買受人は自己の負担において各土地の境界を確認する必要があるだろう。

物件5の地目については、所有者の陳述から、農地(水田)、原野、山林(未確認)と報告する。

物件3、4については、公図、地番図上の位置から、水田部分に存在すると推定した。

■物件6～10、12、26について

所有者は物件6～10の一体地の東側の通路部分との境界は判然しないが、西側の境界は所有者の陳述から概ね明確である。

そうすると、物件6～10の一体地の東西の幅は、現況では公図や地番図に比べて、かなり細くなる(現況では未登記附属建物2、3の直ぐ西側が境界となっている。)と思われる。

しかし、境界を示す客観的なものは見受けられず、正確な境界は不明である。そのため、物件6～10の形状等は公図のとおりと報告する。

土地建物位置関係図は公図等を基に、土地の形状が公図等のとおりであるものとして建物の位置、形状を表示したものであるため、現況を必ずしも反映していない。なお、未登記附属建物の位置は物件26の主たる建物の位置を基準に概測結果等を反映させたものである。

境界標識等が見受けられないこと、上記のとおり現況と公図、地番図等とは土地の形状等に相違点が見受けられること等から、買受人は自己の負担において各土地の境界を確認する必要があるだろう。

物件26の浄化槽は物件12の範囲を越境している可能性がある。

■物件13～22について

地番図から物件12の東側の柑橘類の畑部分が物件21に該当すると推定した。なお、殆ど、雑木林化している。

現況に鑑みて物件13、物件22の北端部分も上記柑橘類の畑部分になっている可能性があると思われるが、定かではない。

物件12や柑橘類の畑部分の南側の法面下の平らな部分が物件13～21に該当すると推定した。

物件14～16、17～18は地番図上でも、その位置、形状は明らかになっていない。

評価人の調査によると物件15、16、18は公衆用道路とのことである。

その3筆を除く物件13、14、17、19、20、22が法面下の水田を構成していると推定した。

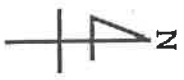
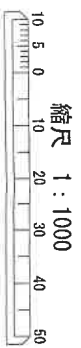
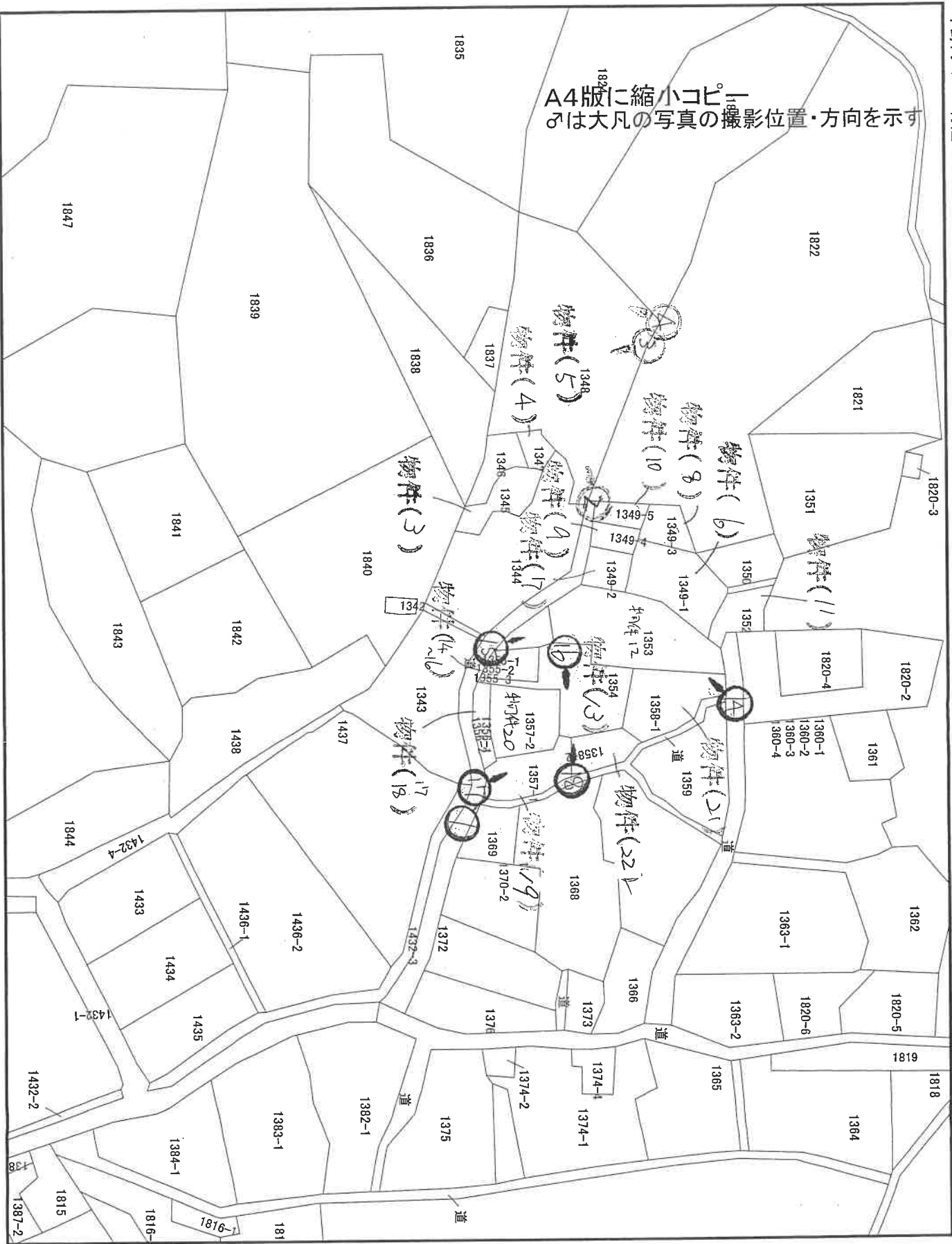
■公図、地番図、現況の検分等によっても、土地の位置、範囲等が不明な点が多いため、買受人は自己の責任において確認し、場合によっては権利関係の調整する必要があるだろう。

(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
2年 4月 6日 (月) 13:05-13:40	大田原市役所	税務課 地番図、間取図調査 農業委員会事務局 用益権調査 上水道課 台帳調査 下水道課 整備計画区域外
2年 4月 6日 (月) 14:40-15:40	物件所在地	物件確認、外観調査、概測、外観写真撮影、所有者から事情聴取
2年 4月 22日 (水) 10:45-13:15	物件所在地	物件確認、外観調査、概測、外観写真調査、建物内調査、間取確認、建物内写真撮影、所有者から事情聴取、評価人同行
2年 4月 22日 (水) 13:55-14:00	大田原市役所	建築指導課 建築計画概要書調査
2年 4月 22日 (水) 14:10-14:20	宇都宮地方法務局大田原支局	近接地登記事項調査
3年 1月 27日 (水) 14:30-15:00	物件所在地	外観調査、概測、外観写真調査、所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
<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

A4版に縮小コピー
は、大凡の写真の撮影位置・方向を示す



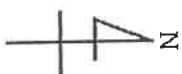
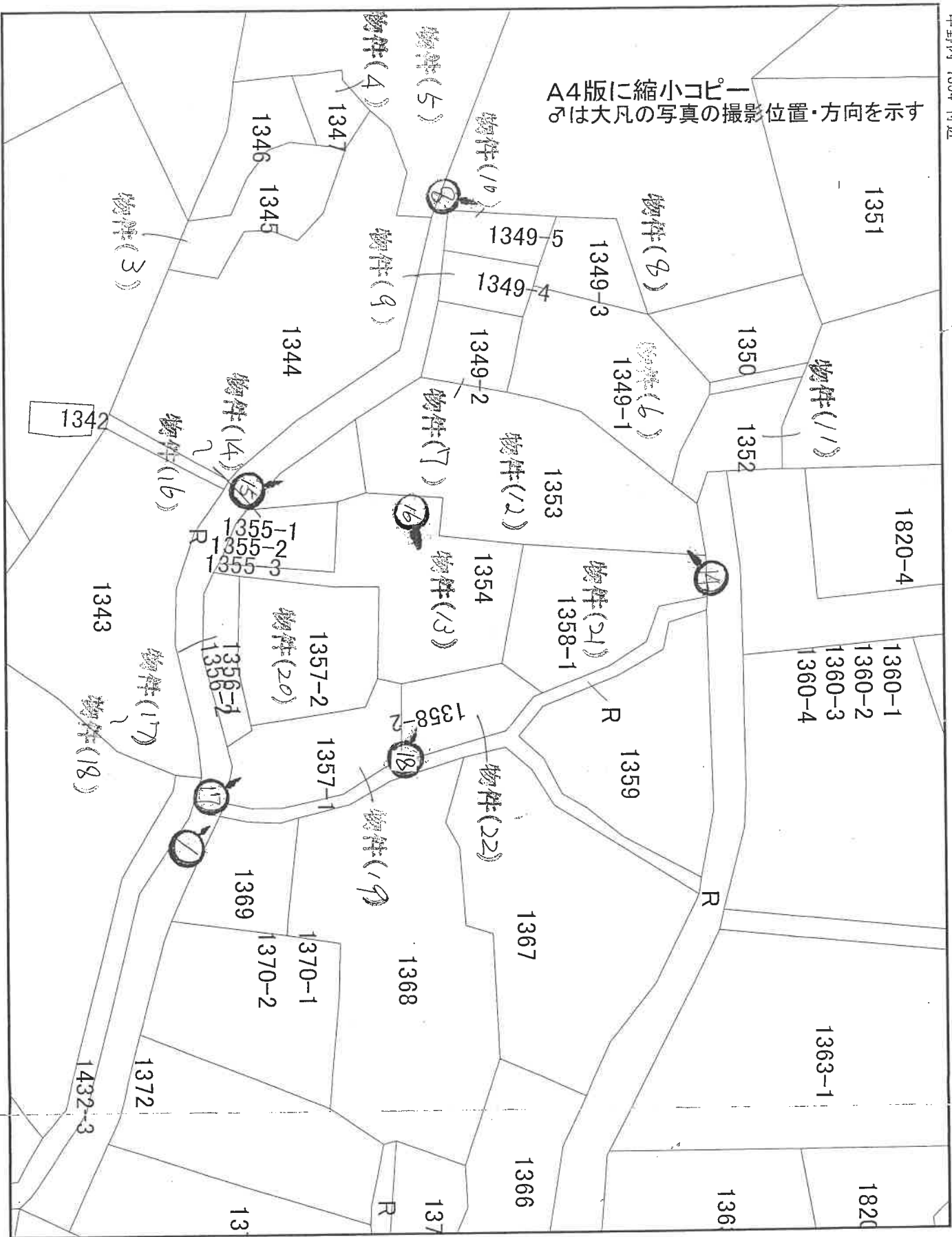
この図面は、課税の付図として作成されたものであり土地等の権利関係等には使用できません。

大田原市役所
税務課

(目録 14)

公 用

A4版に縮小コピー
写真は凡の写真の撮影位置・方向を示す



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。

(田 5 枚)

大田原市役所
税務課



4 道



(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	大田原市中野内字大塚			地番	1353番		
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			備付年月日(原図)	平成6年2月25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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和2年2月13日

宇都宮地方法務局

整理番号：H18247-2

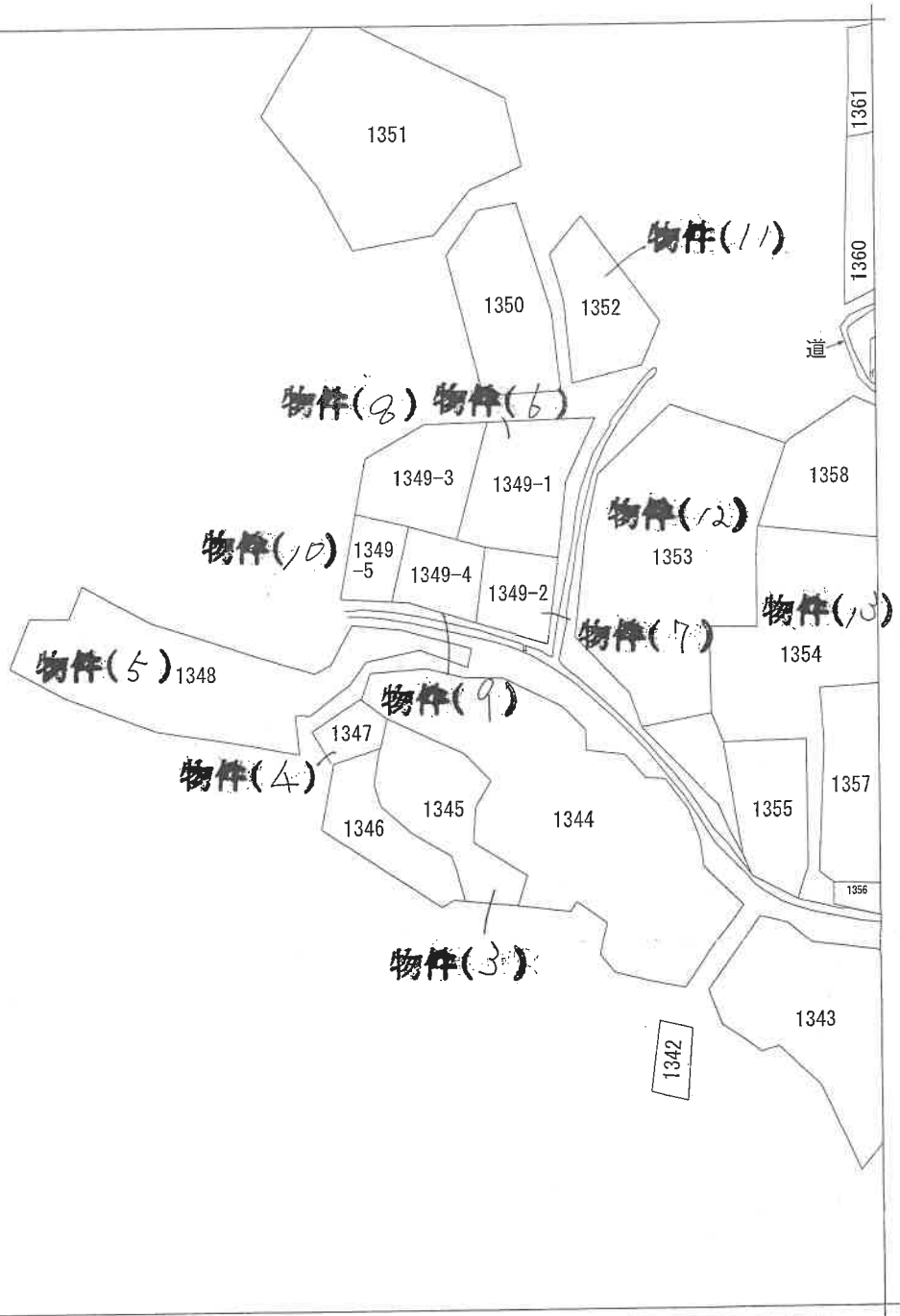
登記官

(1/1)

(16 枚目)



1359
道



(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。



A 中野内

請求部	所在	大田原市中野内字大塚			地番	1348番			
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				備付年月日(原図)	平成6年2月25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。

令和2年4月22日
宇都宮地方方法務局大田原支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(17 枚目)

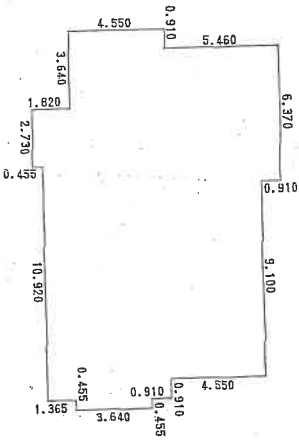
公用

登記年月日：平成8年6月13日

客階 各階平面図

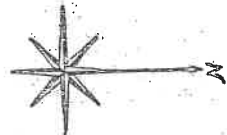
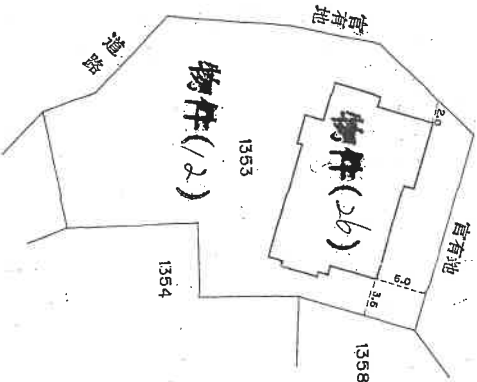
平城17年10月1日大田原市に変更	建物平面図
家屋番号 1353	各階平面図
建物の所在 耶賓郡黒羽町大字中野内字大塚1353番地	

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。
 (宇都宮地方事務所 大田原支店管轄)
 令和2年2月13日
 宇都宮地方事務所
 登記官



求積表

4.550 X 0.910 =	4.140500
10.910 X 2.730 =	27.327300
11.830 X 2.730 =	32.295900
11.375 X 0.910 =	10.351250
10.465 X 9.100 =	95.231500
5.915 X 0.910 =	5.382650
3.640 X 0.455 =	1.656200
合計	176.385300
床面積	176.38 m ²



(18枚目)

製作者



縮尺 1/250

申請人

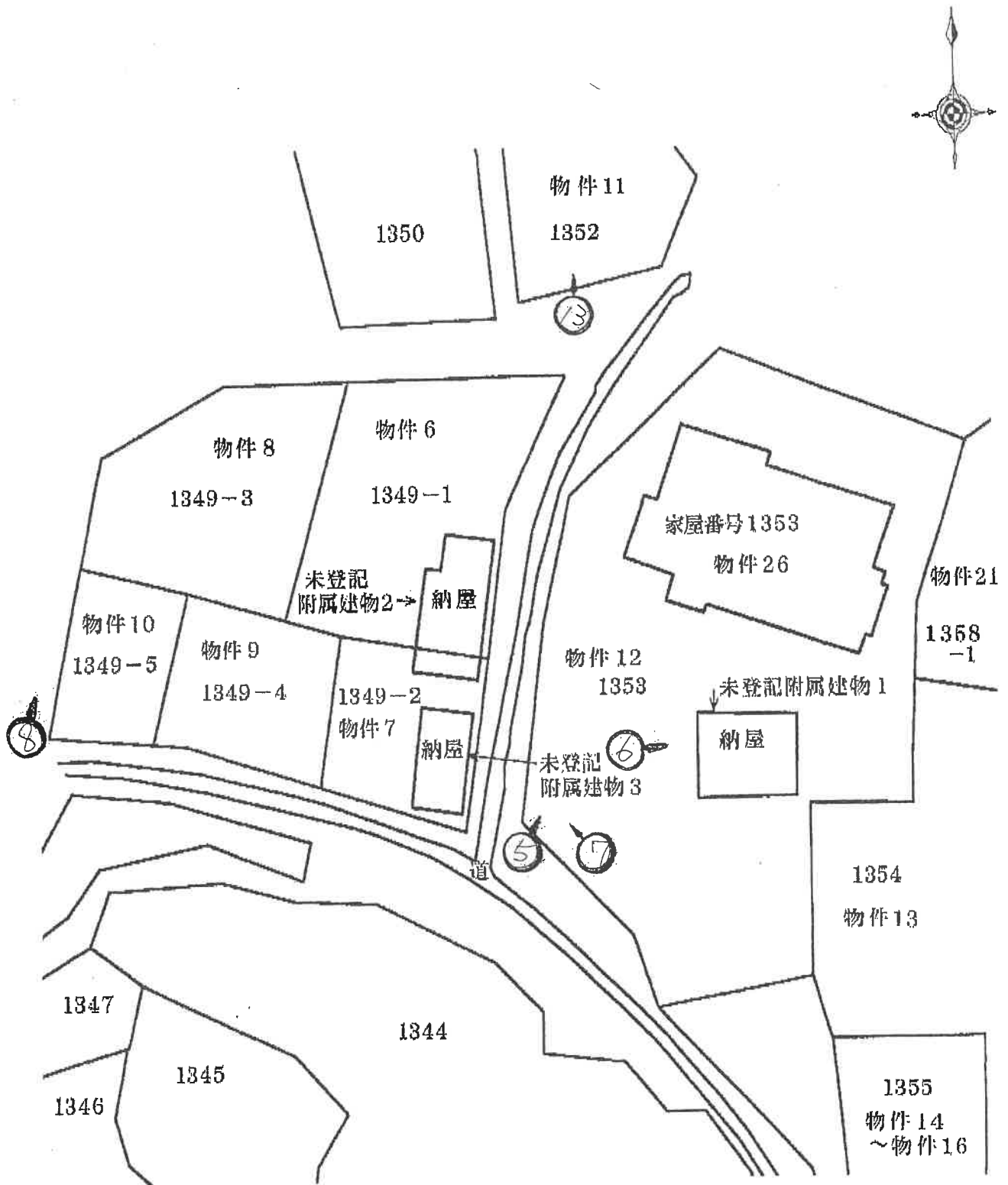


縮尺 1/500

2018年6月13日登記

(栃木県土地家屋調査士会所属)

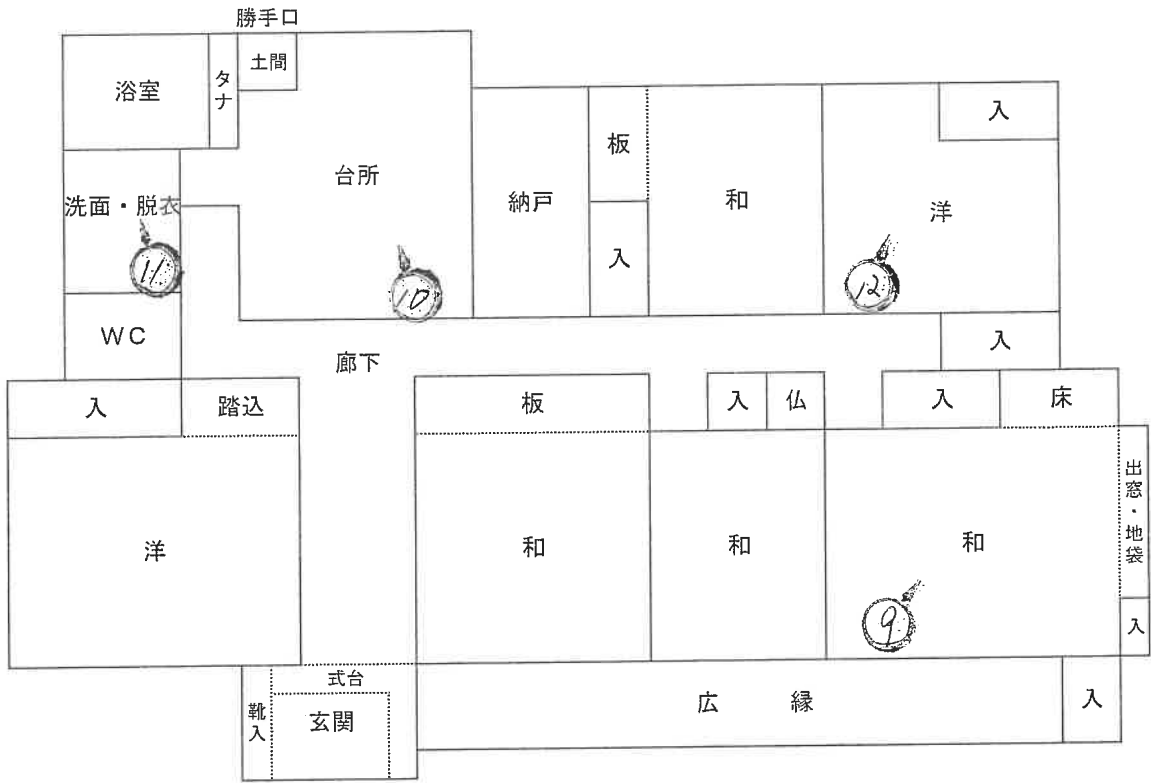
土地建物位置関係図



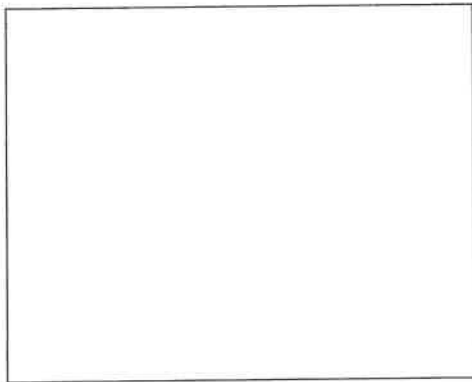
※ むは凡の写真撮影位置、方向を示す
 ※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

間取図

物件26主たる建物



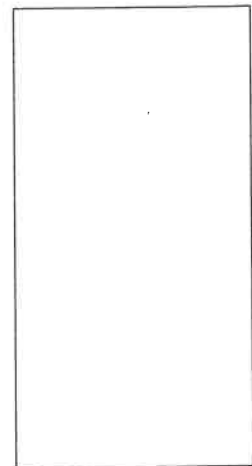
未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



未登記附属建物 3



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。
 〇は大凡の写真の撮影位置・方向を示す。

1



物件 2 6

物件 1 9 の南東角から少し離れた付近から

2



物件 5 付近
(推定)

3



物件 5 付近
(推定)



4

物件5原野
部分付近
(推定)



物件26

5

未登記附属
建物1



6

未登記附属
建物1

未登記附属建物
3



7

未登記附属
建物 2



8

未登記附属建物
3

物件 10
西側境界付近



9



10



11



12



1 3

物件 1 1



1 4

物件 2 1
付近



1 5



16



17



18

(26 枚目)



令和 2年 (ケ) 第 9号

(物件 3 ~ 22・26)

令和 5年 7月 6日 受 命

令和 5年 8月 9日 現地調査

令和 5年 9月14日 評 価

令和 5年 9月22日 提 出

宇都宮地方裁判所大田原支部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阪 上 真 佐 彦

第1 評価額

一 括 価 格 A		
金 938,000円		
内 訳 価 格		
物件6 (土地)	金	56,000円
物件7 (土地)	金	24,000円
物件8 (土地)	金	20,000円
物件9 (土地)	金	29,000円
物件10 (土地)	金	16,000円
物件12 (土地)	金	346,000円
物件26 (建物)	金	447,000円

一 括 価 格 B		
金 157,000円		
内 訳 価 格		
物件3 (土地)	金	11,000円
物件4 (土地)	金	2,000円
物件5 (土地)	金	24,000円
物件11 (土地)	金	9,000円
物件13 (土地)	金	5,000円
物件14 (土地)	金	9,000円
物件15 (土地)	金	1,000円
物件16 (土地)	金	1,000円
物件17 (土地)	金	5,000円
物件18 (土地)	金	1,000円
物件19 (土地)	金	52,000円

物件20（土地）	金	10,000円
物件21（土地）	金	18,000円
物件22（土地）	金	9,000円

- ① 一括価格は、物件3～物件22・物件26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2の内訳価格は、物件26のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件26の内訳価格は当該土地利用権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、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

番号	所在等	登記	現況
3	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1345番 田 195㎡	
4	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1347番 田 39㎡	
5	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1348番 田 476㎡	田、一部山林、原野
6	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1349番1 原野 191㎡	宅地 特記事項のとおり
7	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1349番2 宅地 82.64㎡	特記事項のとおり
8	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1349番3 宅地 67.80㎡	特記事項のとおり
9	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1349番4 田 99㎡	宅地 特記事項のとおり
10	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1349番5 原野 56㎡	宅地 特記事項のとおり
11	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1352番 畑 155㎡	畑（休耕地）
12	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1353番 宅地 1,252.89㎡	

番号	所在等	登記	現況
13	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1354番 畑 66m ²	田
14	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1355番1 畑 135m ²	田
15	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1355番2 畑 19m ²	公衆用道路
16	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1355番3 畑 19m ²	公衆用道路
17	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1356番1 畑 66m ²	田
18	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1356番2 畑 19m ²	公衆用道路
19	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1357番1 畑 747m ²	田
20	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1357番2 畑 138m ²	田
21	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1358番1 畑 317m ²	畑、一部田
22	所在地 地地地	在番 目積 大田原市中野内字大塚 1358番2 畑 128m ²	田

番号	所在等	登記	現況
26	所在	大田原市中野内字大塚135 3番地	
	家屋番号	1353番	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	176.38㎡	
	符		(附属建物)
	種		1
	類		納屋
	構造		木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積		約41.00㎡
	符		(附属建物)
	種		2
	類		納屋
	構造		木造瓦葺平家建
	床面積		約43.00㎡
	符		(附属建物)
	種		3
	類		納屋
	構造		木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積		約26.00㎡
特記事項			
<p>現地調査時は、受命物件には債務者兼所有者は既に居住しておらず、空き家の状態にあった。</p> <p>物件26の未登記附属建物の敷地を含む物件6～10の土地から成る一体画地と、物件26の主である建物の敷地である物件12の土地は、雑草等が生い茂り敷地内への出入りがなかなか困難な状態にあった。</p>			

第4 目的物件の位置・環境等

A (物件6, 7, 8, 9, 10, 12, 26)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件6, 7, 8, 9, 10, 12)

位置・交通	JR宇都宮線「黒磯」駅の南東方約9.0km (直線距離) に位置する。	
付近の状況	大田原市の北東方郊外、小規模な農家集落で、農地、山林が多く、農家住宅が散在している。	
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	都市計画区域外
画地条件	<p>[物件6～10] 一体画地 規模 : 496.44㎡ 間口 : 南北27.0m 奥行 : 東西25.0m 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 : 角地 距離は図上の概測によった。</p> <p>[物件12] 規模 : 1252.89㎡ 間口 : 東西20.0m 奥行 : 南北38.0m 形状 : 不整形 地勢 : 敷地内段差あり 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地 距離は図上の概測によった。</p>	
接面道路の状況	<p>[物件6～10] 一体画地 東側幅員約1～1.5m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)</p> <p>[物件12] 西側幅員約1～1.5m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)</p>	
土地の利用状況等	<p>[物件6～10] 一体画地 未登記附属建物2、未登記附属建物3が一体画地の南東寄りに建てられている。</p> <p>[物件12] 物件26の建物が北寄りに建ち、未登記附属建物1がやや南寄りに建てられている。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし</p> <p>※市の上水道課によると、上水道の本管から分岐した連合栓が南東方約150mの市道（中野内9号線）に配管されており、連合栓から物件12の土地までは個人で引いているとのことである。</p> <p>（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。</p>
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>土壌汚染について調査したところ、土壌汚染が存する可能性があるとは判断できなかった。</p>
特 記 事 項	<p>物件6～物件10の形状、範囲について</p> <p>物件6～物件10は一体画地で、現況の東西幅は公図及び地番図等より細長く、未登記建物2及び3のすぐ西側が境界になっていると思われる。公図、地番図上の物件6～物件10一体画地の範囲は、現況と大きく異なっていると思われる。また、各物件の範囲や面積は不明であり、現況面積は約440㎡程度と思われる。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件26）

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) 平成 8年 5月 3日新築 経過年数 27.0年 経済的残存耐用年数 2.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 軽量気泡コンクリート、吹付タイル 内 壁 ビニールクロス、京壁、繊維壁等 天 井 ビニールクロス、合板 床 フローリング、畳、クッションフロア 設 備 電気・水道
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 地上平家建 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	非常に劣る
建物の利用状況	物件26の主である建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特 記 事 項	

(附属建物1)

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和38年月日不詳新築 経過年数 61.0年 経済的残存耐用年数 1.0年
仕 様	構 造 木・コンクリートブロック造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛鉄板 内 壁 なし 天 井 なし 床 板張 設 備 電気
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 地上高床式平家建 現況用途 納屋
品 等	やや劣る
保守管理の状態	非常に劣る
建物の利用状況	未登記附属建物1は利用されておらず、閉鎖された状態にある。
特 記 事 項	

(附属建物2)

区 分	
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 98.0年 経済的残存耐用年数 1.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 板張 内 壁 なし 天 井 なし 床 土間
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 地上平家建 現況用途 納屋
品 等	劣る
保守管理の状態	非常に劣る
建物の利用状況	未登記附属建物2は利用されておらず、閉鎖された状態にある。
特 記 事 項	

(附属建物3)

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和元年月日不詳新築 経過年数 98.0年 経済的残存耐用年数 1.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 板張 内 壁 なし 天 井 なし 床 土間
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 地上平家建 現況用途 納屋
品 等	劣る
保守管理の状態	非常に劣る
建物の利用状況	未登記附属建物3は利用されておらず、閉鎖された状態にある。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6, 7, 8, 9, 10, 12 (土地)

標準画地の価格を算出し、これに個別格差、建付減価等の検討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÷オ
6	4,600	0.80	191	0.65	457,000
7	4,600	0.80	82.64	0.65	198,000
8	4,600	0.80	67.80	0.65	162,000
9	4,600	0.80	99	0.65	237,000
10	4,600	0.80	56	0.65	134,000
12	4,600	0.70	1,252.89	0.70	2,824,000

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
 $5,550\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/120 = 4,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：20%補正

イ 個別格差：物件6～物件10 登記簿記載地積との相違、規模不明確▲20
 物件12 規模▲30

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26 (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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
26	180,000	176.38	0.04	1,270,000

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27.0年、経済的全耐用年数29.0年、経済的残存耐用年数2.0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（中古建物の市場性を含む）を併用し、現価率を査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}2.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}29.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) \div 0.04$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	80,000	41.00	0.01	33,000

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61.0年、経済的全耐用年数62.0年、経済的残存耐用年数1.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法（中古建物の市場性を含む）を併用し、現価率を査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}1.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}62.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) \div 0.01$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	70,000	43.00	0.01	30,000

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98.0年、経済的全耐用年数99.0年、経済的残存耐用年数1.0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（中古建物の市場性を含む）を併用し、現価率を査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}1.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}99.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) \div 0.01$$

符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
3	70,000	26.00	0.01	18,000

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98.0年、経済的全耐用年数99.0年、経済的残存耐用年数1.0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(中古建物の市場性を含む)を併用し、現価率を査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}1.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}99.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) \approx 0.01$$

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ=キ
26	1,270,000	81,000	1,351,000

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×ウ
6	457,000	0.30	法定地上権	137,000
7	198,000	0.30	法定地上権	59,000
8	162,000	0.30	法定地上権	49,000
9	237,000	0.30	法定地上権	71,000
10	134,000	0.30	法定地上権	40,000
12	2,824,000	0.30	法定地上権	847,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②キ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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
6	457,000	-137,000		0.25	0.700	56,000
7	198,000	-59,000		0.25	0.700	24,000
8	162,000	-49,000		0.25	0.700	20,000
9	237,000	-71,000		0.25	0.700	29,000
10	134,000	-40,000		0.25	0.700	16,000
12	2,824,000	-847,000		0.25	0.700	346,000
26	1,351,000	+1,203,000	1.00	0.25	0.700	447,000
一括価格 (合計)						938,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：再評価であることを考慮した市場性修正率を0.25と査定した。

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：5,550円/㎡

位 置：JR宇都宮線「西那須野」駅の南東方約13km

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：727㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側9.5m国道に接面

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

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取り図
- 5 土地建物位置関係図

第4 目的物件の位置・環境等

B (物件3, 4, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22)

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件3, 4, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22)

位置・交通	JR宇都宮線「黒磯」駅の南東方約9.0km (直線距離) に位置する。	
付近の状況	大田原市の北東方郊外、小規模な農家集落で、農地、山林が多く、農家住宅が散在している。	
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 農振法上の規制	都市計画区域外 農業振興地域 農用地区域 (物件3～5、11、13～12)

<p>画地条件 (規模、形状等)</p>	<p>[物件3～5] 一体画地 地積 : 710.00㎡ 間口 : 南北30.0m 奥行 : 東西60.0m 形状 : 不整形 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 距離は図上の概測によった。</p> <p>[物件11] 地積 : 155.00㎡ 間口 : 東西12.0m 奥行 : 南北20.0m 形状 : 不整形 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 距離は図上の概測によった。</p> <p>[物件13～20・物件21の一部・22] 一体画地 地積 : 1,495.50㎡ (物件21は約1/2とした。) 間口 : 東西約41.0m 奥行 : 南北約45.0m 形状 : 不整形 地勢 : 段差あり (約1～1.5m)、各々ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地 距離は図上の概測によった。</p> <p>[物件21の一部北寄り] 地積 : 158.50㎡ 間口 : 東西22.0m 奥行 : 南北13.0m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 接面道路との関係 : なし 距離は図上の概測によった。</p>
<p>自然的条件</p>	<p>地勢 : やや傾斜 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : やや劣る</p>

接 面 道 路	<p>[物件3～5] 一体画地 北東側幅員約1～1.5m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)</p> <p>[物件11] 南東側幅員約1m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)</p> <p>[物件13～20・物件21の一部・22] 一体画地 南西側幅員約2m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)</p> <p>[物件21] 接面道路なし</p>
土地の利用状況 及び隣地の状況等	<p>[物件3～5] 一体画地 所有者が田として耕作している。</p> <p>[物件11] 耕作されず雑草が生えている。</p> <p>[物件13～20・物件21の一部・22] 一体画地 所有者が田として耕作している。物件15、物件16、物件18は農地ナビに登録されておらず、公衆用道路の一部に供されている可能性が考えられる。</p> <p>[物件21] 耕作されず雑草が繁茂している。</p>
特 記 事 項	<p>物件3～5、9、11、13～22は不動産登記簿上の地目は農地(田)であり、農業委員会は買受適格証明書を必要と回答している。</p> <p>なお、物件9は宅地の一部になっているとみられ、非農地証明の見込はあるが、買受適格証明書は必要であるとのことである。</p>

第5 評価額算出の過程

物件3, 4, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 (土地)

大田原市中野内の農地価格水準を分析して農地の標準価格を500円/m²と査定した。

番号	標準画地 価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (m ²) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
3	500	0.80	—	195	0.20	0.700	11,000
4	500	0.80	—	39	0.20	0.700	2,000
5	500	0.72	—	476	0.20	0.700	24,000
11	500	0.80	—	155	0.20	0.700	9,000
13	500	1.00	—	66	0.20	0.700	5,000
14	500	1.00	—	135	0.20	0.700	9,000
15	500	0.80	—	19	0.25	0.700	1,000
16	500	0.80	—	19	0.25	0.700	1,000
17	500	1.00	—	66	0.20	0.700	5,000
18	500	0.80	—	19	0.25	0.700	1,000
19	500	1.00	—	747	0.20	0.700	52,000
20	500	1.00	—	138	0.20	0.700	10,000
21	500	0.80	—	317	0.20	0.700	18,000
22	500	1.00	—	128	0.20	0.700	9,000

ア 標準画地価格：近隣地域の農地価格水準を分析して標準価格を査定した。

イ 個別格差：物件3～物件5 境界不明確▲20、物件5 一部、山林・原野▲10
物件11・21 休耕▲20
物件15・16・18 非農地の可能性▲20

ウ 占有減価修正：不要

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：物件3～5・11・13・14・17・19～22については、土地全部事項証明書上地目が農地であることから、市場が限定的かつ閉鎖的であることを考慮した市場性修正率を0.80、再評価であることを考慮した市場性修正率を0.25と査定した。

$$0.80 \times 0.25 = 0.20$$

カ 競売市場性修正：0.700補正 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 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写

以 上

令和 2年 (ケ) 第 9号
(物件 3 ~ 2 2 ・ 2 6)

令和 2年 3月16日 受 命

令和 2年 4月22日 現地調査

令和 2年 8月 7日 評 価

令和 2年 8月11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
上 野 初 雄

第1 評価額

一 括 価 格 A	
金 5, 1 4 3, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金 2 2 8, 0 0 0円
物件 7 (土地)	金 9 9, 0 0 0円
物件 8 (土地)	金 8 1, 0 0 0円
物件 9 (土地)	金 1 1 8, 0 0 0円
物件 1 0 (土地)	金 6 7, 0 0 0円
物件 1 2 (土地)	金 1, 4 1 1, 0 0 0円
物件 2 6 (建物)	金 3, 1 3 9, 0 0 0円

一 括 価 格 B	
金 6 2 8, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 4 4, 0 0 0円
物件 4 (土地)	金 9, 0 0 0円
物件 5 (土地)	金 9 6, 0 0 0円
物件 1 1 (土地)	金 3 5, 0 0 0円
物件 1 3 (土地)	金 1 8, 0 0 0円
物件 1 4 (土地)	金 3 8, 0 0 0円
物件 1 5 (土地)	金 5, 0 0 0円
物件 1 6 (土地)	金 5, 0 0 0円
物件 1 7 (土地)	金 1 8, 0 0 0円
物件 1 8 (土地)	金 5, 0 0 0円
物件 1 9 (土地)	金 2 0 9, 0 0 0円

物件 2 0 (土地)	金	3 9, 0 0 0 円
物件 2 1 (土地)	金	7 1, 0 0 0 円
物件 2 2 (土地)	金	3 6, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 3 ～物件 2 2 ・物件 2 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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、配当の割付と超過売却（民事執行法 7 3 条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 2 の土地価格は、物件 2 6 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権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

番号	所在等	登記	現況
3	所在地 地積	在大田原市中野内字大塚 1345番 田 195m ²	
4	所在地 地積	在大田原市中野内字大塚 1347番 田 39m ²	
5	所在地 地積	在大田原市中野内字大塚 1348番 田 476m ²	田、一部山林、原野
6	所在地 地積	在大田原市中野内字大塚 1349番1 原野 191m ²	宅地 特記事項のとおり
7	所在地 地積	在大田原市中野内字大塚 1349番2 宅地 82.64m ²	特記事項のとおり
8	所在地 地積	在大田原市中野内字大塚 1349番3 宅地 67.80m ²	特記事項のとおり
9	所在地 地積	在大田原市中野内字大塚 1349番4 田 99m ²	宅地 特記事項のとおり
10	所在地 地積	在大田原市中野内字大塚 1349番5 原野 56m ²	宅地 特記事項のとおり
11	所在地 地積	在大田原市中野内字大塚 1352番 畑 155m ²	畑（休耕地）
12	所在地 地積	在大田原市中野内字大塚 1353番 宅地 1,252.89m ²	

番号	所在等	登記	現況
13	所在地 地地	在大田原市中野内字大塚 番目積 1354番 畑 66m ²	田
14	所在地 地地	在大田原市中野内字大塚 番目積 1355番1 畑 135m ²	田
15	所在地 地地	在大田原市中野内字大塚 番目積 1355番2 畑 19m ²	公衆用道路
16	所在地 地地	在大田原市中野内字大塚 番目積 1355番3 畑 19m ²	公衆用道路
17	所在地 地地	在大田原市中野内字大塚 番目積 1356番1 畑 66m ²	田
18	所在地 地地	在大田原市中野内字大塚 番目積 1356番2 畑 19m ²	公衆用道路
19	所在地 地地	在大田原市中野内字大塚 番目積 1357番1 畑 747m ²	田
20	所在地 地地	在大田原市中野内字大塚 番目積 1357番2 畑 138m ²	田
21	所在地 地地	在大田原市中野内字大塚 番目積 1358番1 畑 317m ²	畑、一部田
22	所在地 地地	在大田原市中野内字大塚 番目積 1358番2 畑 128m ²	田

番号	所在等	登 記	現 況
26	所 在	大田原市中野内字大塚135 3番地	
	家屋番号	1353番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	176.38㎡	
	符 号		(附属建物)
	種 類		1
	構 造		納屋
	床 面 積		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約41.00㎡
	符 号		(附属建物)
	種 類		2
	構 造		納屋
	床 面 積		木造瓦葺平家建 約43.00㎡
	符 号		(附属建物)
	種 類		3
	構 造		納屋
	床 面 積		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約26.00㎡

第4 目的物件の位置・環境等

A (物件6, 7, 8, 9, 10, 12, 26)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件6, 7, 8, 9, 10, 12)

位置・交通	JR宇都宮線「黒磯」駅の南東方約9.0km (直線距離) に位置する。	
付近の状況	大田原市の北東方郊外、小規模な農家集落で、農地、山林が多く、農家住宅が散在している。	
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	都市計画区域外
画地条件	<p>〔物件6～10〕一体画地 地積 : 496.44㎡ 間口 : 南北27.0m 奥行 : 東西25.0m 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 : 角地 距離は図上の概測によった。</p> <p>〔物件12〕 地積 : 1,252.89㎡ 間口 : 東西20.0m 奥行 : 南北38.0m 形状 : 不整形 地勢 : 敷地内段差あり 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地 距離は図上の概測によった。</p>	
接面道路の状況	<p>〔物件6～10〕一体画地 東側幅員約1～1.5m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)</p> <p>〔物件12〕 西側幅員約1～1.5m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)</p>	
土地の利用状況等	<p>〔物件6～10〕一体画地 未登記附属建物2、未登記附属建物3が一体画地の南東寄りに建てられている。</p> <p>〔物件12〕 物件26の建物が北寄りに建ち、未登記附属建物1がやや南寄りに建てられている。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし</p> <p>※市の上水道課によると、上水道の本管から分岐した連合栓が南東方約150mの市道（中野内9号線）に配管されており、連合栓から物件12の土地までは個人で引いているとのことである。</p> <p>（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。</p>
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>土壌汚染について調査したところ、土壌汚染が存する可能性があるとは判断できなかった。</p>
特 記 事 項	<p>物件6～物件10の形状、範囲について</p> <p>物件6～物件10は一体画地で、現況の東西幅は公図及び地番図等より細長く、未登記建物2及び3のすぐ西側が境界になっていると思われる。公図、地番図上の物件6～物件10一体画地の範囲は、現況と大きく異なっていると思われる。また、各物件の範囲や面積は不明であり、現況面積は約440㎡程度と思われる。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件26）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成 8年 5月 3日新築 経過年数 24年 経済的残存耐用年数 5.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 軽量気泡コンクリート、吹付タイル 内 壁 ビニールクロス、京壁、繊維壁等 天 井 ビニールクロス、合板 床 フローリング、畳、クッションフロア 設 備 電気・水道
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 地上平家建 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として居住使用している。
特 記 事 項	

(附属建物1)

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和38年月日不詳新築 経過年数 57年 経済的残存耐用年数 1.0年
仕 様	構造 木・コンクリートブロック造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛鉄板 内壁 なし 天井 なし 床 板張 設備 電気
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 地上高床式平家建 現況用途 納屋
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が納屋として使用している。
特 記 事 項	

(附属建物2)

区 分	
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 94年 経済的残存耐用年数 1.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 板張 内 壁 なし 天 井 なし 床 土間
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 地上平家建 現況用途 納屋
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が納屋として使用している。
特 記 事 項	

(附属建物3)

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和元年月日不詳新築 経過年数 94年 経済的残存耐用年数 1.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 板張 内 壁 なし 天 井 なし 床 土間
床面積（現況）	第3項目の物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 地上平家建 現況用途 納屋
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が納屋として使用している。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6, 7, 8, 9, 10, 12 (土地)

標準画地の価格を算出し、これに個別格差、建付減価等の検討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
6	4,690	0.80	191.00	0.65	466,000
7	4,690	0.80	82.64	0.65	202,000
8	4,690	0.80	67.80	0.65	165,000
9	4,690	0.80	99.00	0.65	241,000
10	4,690	0.80	56.00	0.65	137,000
12	4,690	0.70	1,252.89	0.70	2,879,000

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 5,670円/㎡ × 時点修正 99.2/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/120 = 標準画地価格 4,690円/㎡

◇時点修正：年率-0.70%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：20%補正

イ 個別格差：物件6～物件10 登記簿記載地積との相違、規模不明確▲20
物件12 規模▲30

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26 (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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
26	180,000	176.38	0.10	3,175,000

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24年、経済的全耐用年数29.0年、経済的残存耐用年数5.0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(中

古建物の市場性を含む)を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}5.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}29.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) \approx 0.10$$

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
1	80,000	41.00	0.01	33,000

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 : 現況数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数57年, 経済的全耐用年数58.0年, 経済的残存耐用年数1.0年, 観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 残価率0%, 耐用年数に基づく方法と観察減価法(中古建物の市場性を含む)を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}1.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}58.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) \approx 0.01$$

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
2	70,000	43.00	0.01	30,000

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 : 現況数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数94年, 経済的全耐用年数95.0年, 経済的残存耐用年数1.0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(中古建物の市場性を含む)を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}1.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}95.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) \approx 0.01$$

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) ヌ×セ×ソ
3	70,000	26.00	0.01	18,000

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 : 現況数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数94年, 経済的全耐用年数95.0年, 経済的残存耐用年数1.0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(中古建物の市場性を含む)を併用し, 現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}1.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}95.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) \doteq 0.01$$

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
26	3,175,000	81,000	3,256,000

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
6	466,000	0.30	法定地上権	140,000
7	202,000	0.30	法定地上権	61,000
8	165,000	0.30	法定地上権	50,000
9	241,000	0.30	法定地上権	72,000
10	137,000	0.30	法定地上権	41,000
12	2,879,000	0.30	法定地上権	864,000

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
6	466,000	-140,000	/	1.00	0.70	228,000
7	202,000	-61,000	/	1.00	0.70	99,000
8	165,000	-50,000	/	1.00	0.70	81,000
9	241,000	-72,000	/	1.00	0.70	118,000
10	137,000	-41,000	/	1.00	0.70	67,000
12	2,879,000	-864,000	/	1.00	0.70	1,411,000
26	3,256,000	+1,228,000	1.00	1.00	0.70	3,139,000
一括価格 (合計)						5,143,000

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 : 大田原市蛭田字台ノ下1981番37

地 目 : 宅地

価 格 : 5,670円/㎡

位 置 : JR宇都宮線「西那須野」駅の南東方約13km

価 格 時 点 : 令和元年 7月 1日

地 積 : 727㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西側9.5m国道に接面

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

第7 附属資料

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

第4 目的物件の位置・環境等

B (物件3, 4, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22)

1 対象土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR宇都宮線「黒磯」駅の南東方約9.0km（直線距離）に位置する。	
付近の状況	大田原市の北東方郊外、小規模な農家集落で、農地、山林が多く、農家住宅が散在している。	
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 農振法上の規制	都市計画区域外 農業振興地域内 農用地区域（物件3～5、 11、13～22）

<p>画地条件 (規模, 形状等)</p>	<p>〔物件3～5〕一体画地 地積 : 710.00㎡ 間口 : 南北30.0m 奥行 : 東西60.0m 形状 : 不整形 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 距離は図上の概測によった。</p> <p>〔物件11〕 地積 : 155.00㎡ 間口 : 東西12.0m 奥行 : 南北20.0m 形状 : 不整形 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 距離は図上の概測によった。</p> <p>〔物件13～20・物件21の一部・22〕一体画地 地積 : 1,495.50㎡ (物件21は約1/2とした。) 間口 : 東西約41.0m 奥行 : 南北約45.0m 形状 : 不整形 地勢 : 段差あり(約1～1.5m)、各々ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地 距離は図上の概測によった。</p> <p>〔物件21の一部北寄り〕 地積 : 158.50㎡ 間口 : 東西22.0m 奥行 : 南北13.0m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 接面道路との関係 : なし 距離は図上の概測によった。</p>
<p>自然的条件</p>	<p>地勢 : やや傾斜 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : やや劣</p>

接 面 道 路	<p>〔物件3～5〕一体画地 北東側幅員約1～1.5m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)</p> <p>〔物件11〕 南東側幅員約1m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)</p> <p>〔物件13～20・物件21の一部・22〕一体画地 南西側幅員約2m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)</p> <p>〔物件21〕 接面道路なし</p>
土地の利用状況 及び隣地の状況等	<p>〔物件3～5〕一体画地 所有者が田として耕作している。</p> <p>〔物件11〕 耕作されず雑草が生えている。</p> <p>〔物件13～20・物件21の一部・22〕一体画地 所有者が田として耕作している。物件15、物件16、物件18は農地ナビに登録されておらず、公衆用道路の一部に供されている可能性が考えられる。</p> <p>〔物件21〕 耕作されず雑草が繁茂している。</p>
特 記 事 項	<p>物件3～5、9、11、13～22は不動産登記簿上の地目は農地(田)であり、農業委員会は買受適格証明書を必要と回答している。</p> <p>物件3～5、9、11、13～22 なお、物件9は宅地の一部になっているとみられ、非農地証明の見込はあるが、買受適格証明書は必要であるとのことである。</p>

第5 評価額算出の過程

物件3, 4, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 (土地)

大田原市中野内の農地価格水準を分析して農地の標準価格を500円/m²と査定した。

番号	標準画地 価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (m ²) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
3	500	0.80	—	195.00	0.80	0.70	44,000
4	500	0.80	—	39.00	0.80	0.70	9,000
5	500	0.72	—	476.00	0.80	0.70	96,000
11	500	0.80	—	155.00	0.80	0.70	35,000
13	500	1.00	—	66.00	0.80	0.70	18,000
14	500	1.00	—	135.00	0.80	0.70	38,000
15	500	0.80	—	19.00	1.00	0.70	5,000
16	500	0.80	—	19.00	1.00	0.70	5,000
17	500	1.00	—	66.00	0.80	0.70	18,000
18	500	0.80	—	19.00	1.00	0.70	5,000
19	500	1.00	—	747.00	0.80	0.70	209,000
20	500	1.00	—	138.00	0.80	0.70	39,000
21	500	0.80	—	317.00	0.80	0.70	71,000
22	500	1.00	—	128.00	0.80	0.70	36,000

ア 標準画地価格：近隣地域の農地価格水準を分析して標準価格を査定した。

イ 個別格差：物件3～物件5 境界不明確▲20、物件5 一部、山林・原野▲10
物件11・物件21 休耕▲20
物件15・物件16・物件18 非農地の可能性▲20

ウ 占有減価修正：不要

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：物件3～5・11・13・14・17・19～22 0.80補正
農地の市場は閉鎖的であり、市場が限定されている。

カ 競売市場性修正：0.70補正 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。

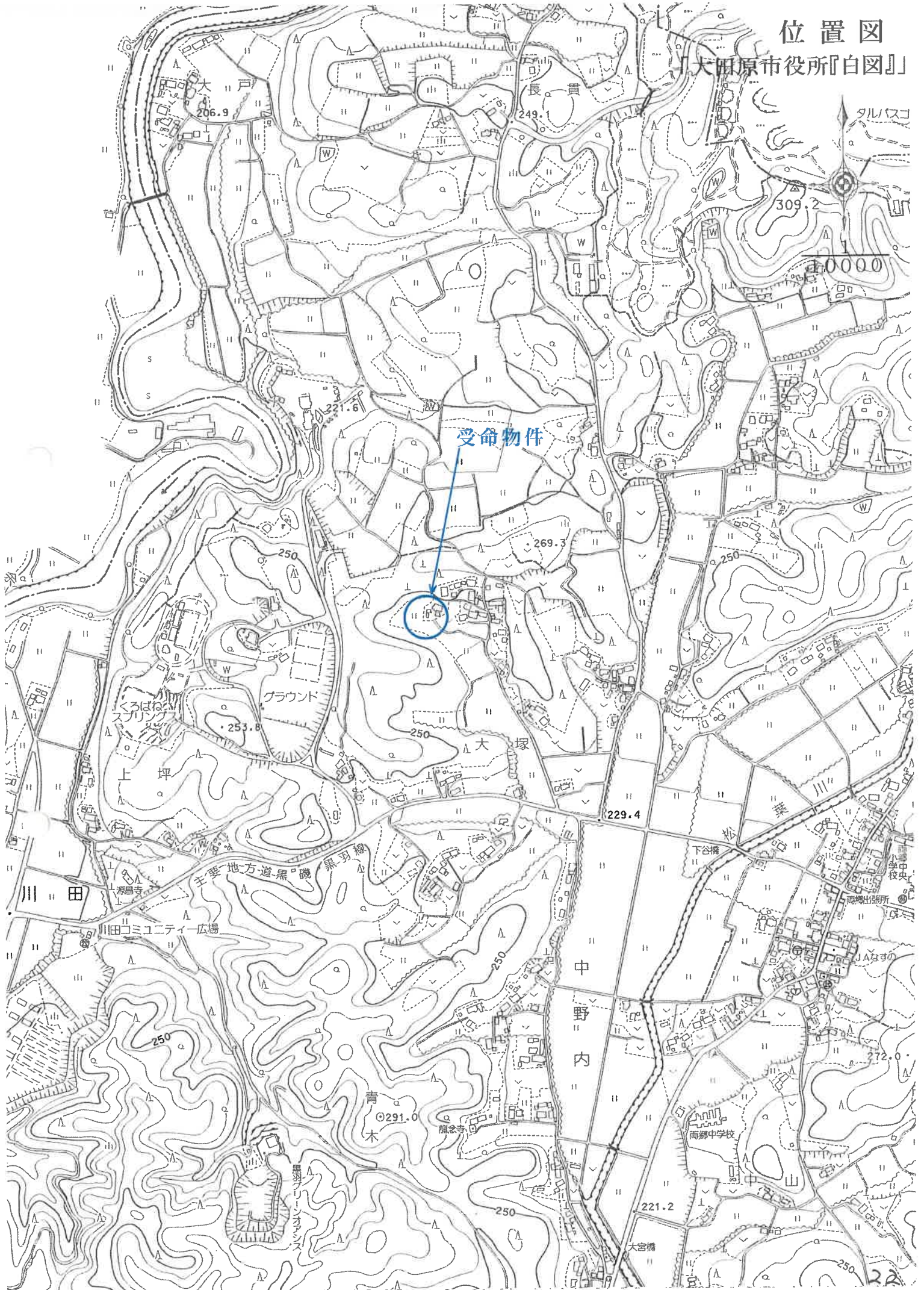
第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地番図
- 3 公図写し

以 上

位置図

「大田原市役所『白図』」



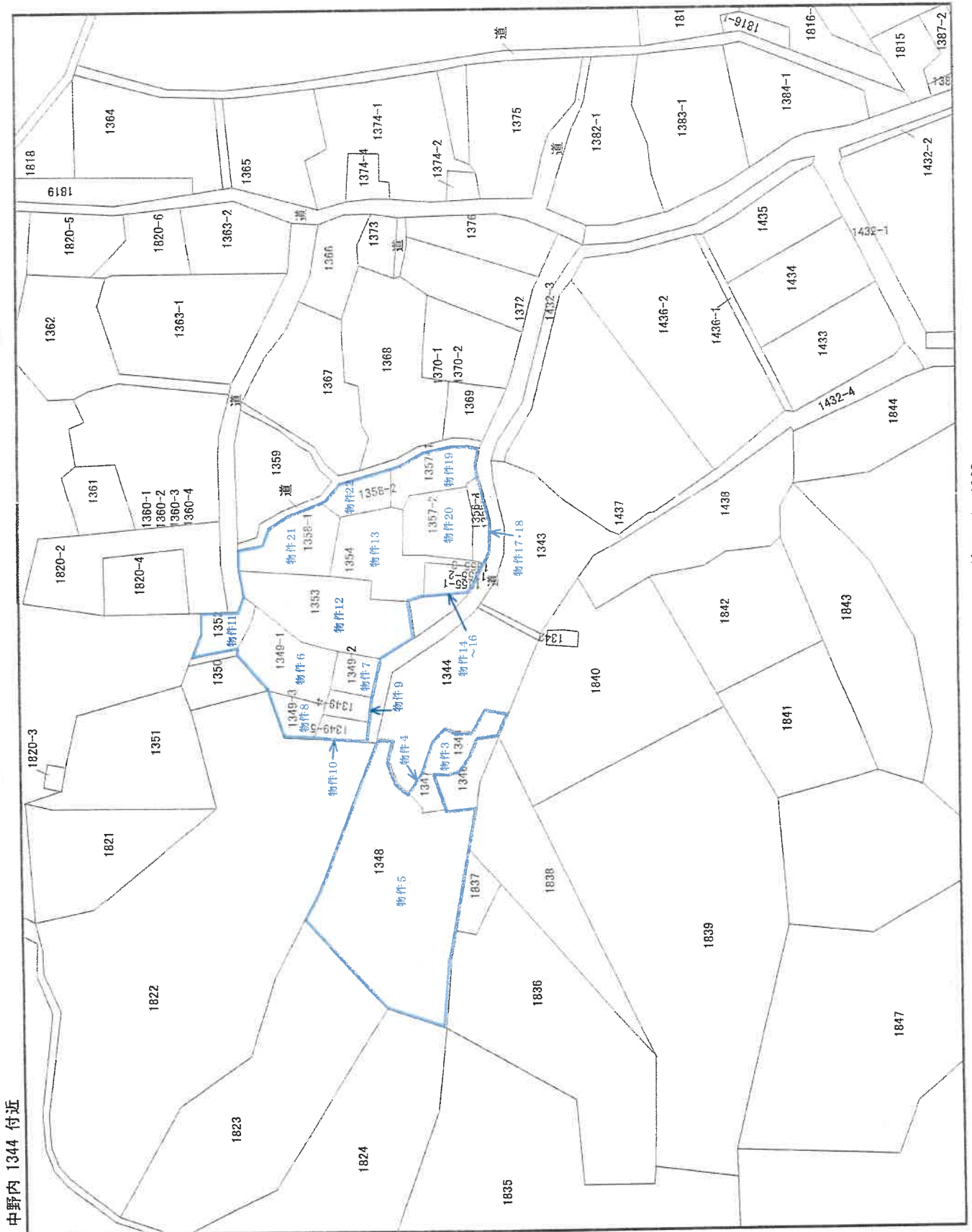


この図面は、課税の付図として作成されたものであり土地等の権利関係等には使用できません。

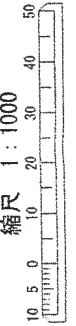
大田原市役所
税務課

地 番 図

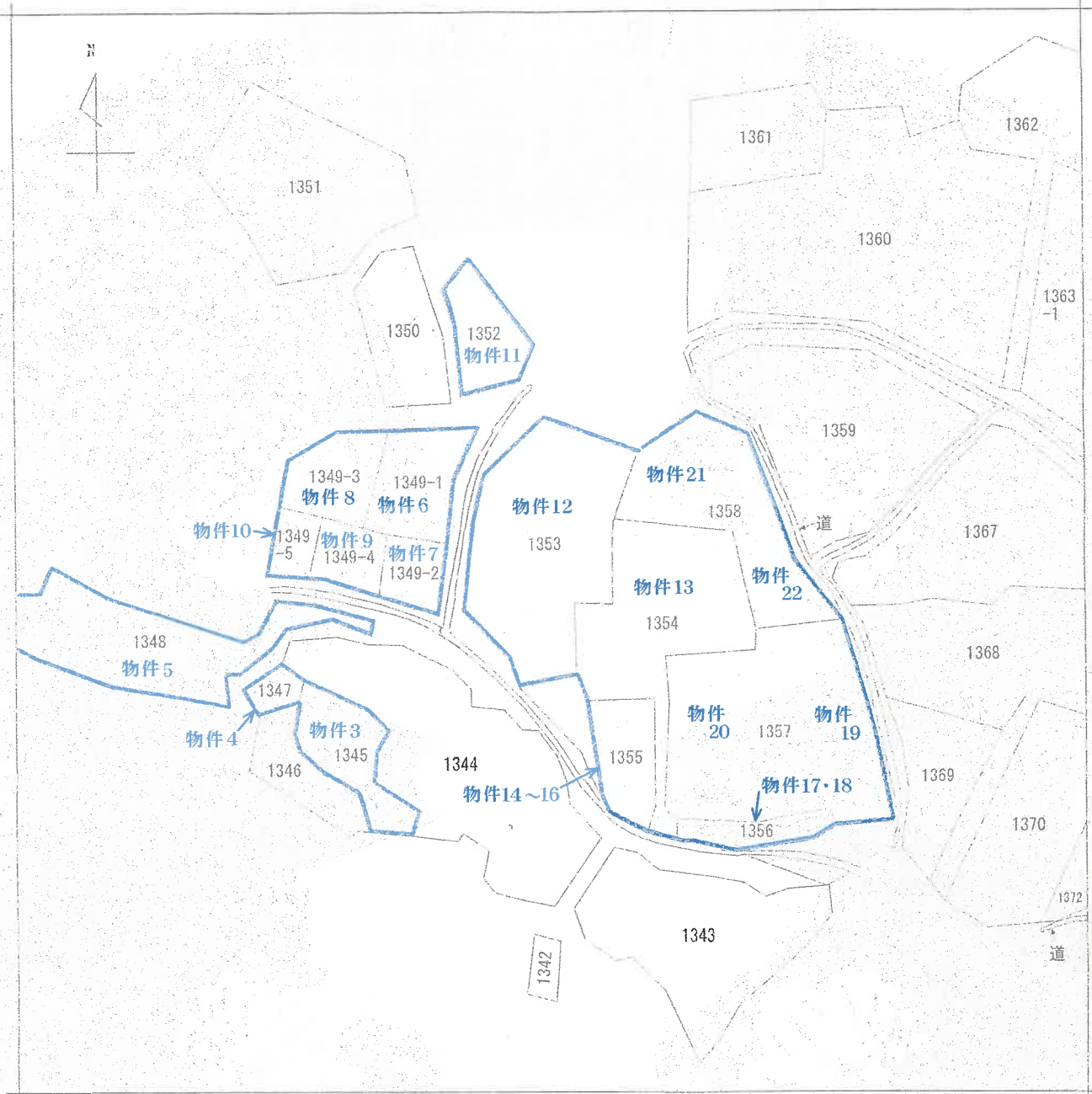
「A4版に縮小コピーにつき縮尺相違」



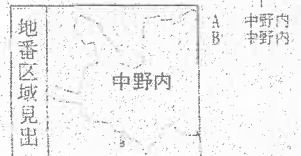
中野内 1344 付近



「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。



請求部	所在	大田原市中野内字大塚			地番	1353番		
出縮力	1/500	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				備付年月日(原図)	平成6年2月25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。

(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)

令和2年2月13日

宇都宮地方方法務局

整理番号: H18247-2

登記官

(1/1)



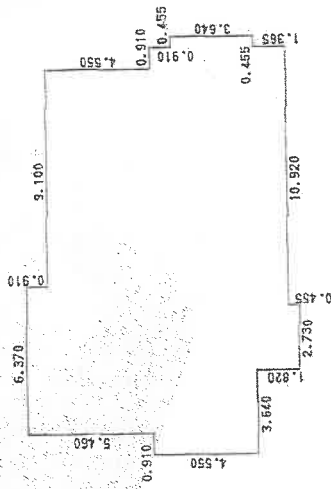
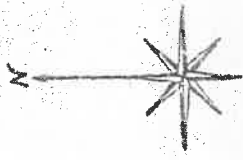
「A4版に縮小コピーにつき縮尺相違」

建物図面
各階平面図

平成17年10月1日、田原市に変更

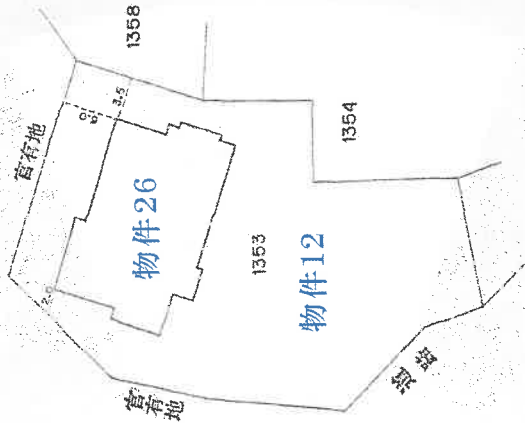
家屋番号	1853
建物の所在	那須郡黒羽町大字中野内字大塚1353番地

4022555
各階平面図



求積表

4.550 X 0.910 =	4.140500
10.010 X 2.730 =	27.327300
11.830 X 2.730 =	32.295900
11.375 X 0.910 =	10.351250
10.465 X 9.100 =	95.231500
5.915 X 0.910 =	5.382650
3.640 X 0.455 =	1.656200
合計	176.385300
床面積	176.38 m ²



昭和8年6月13日登記

縮尺 1/500

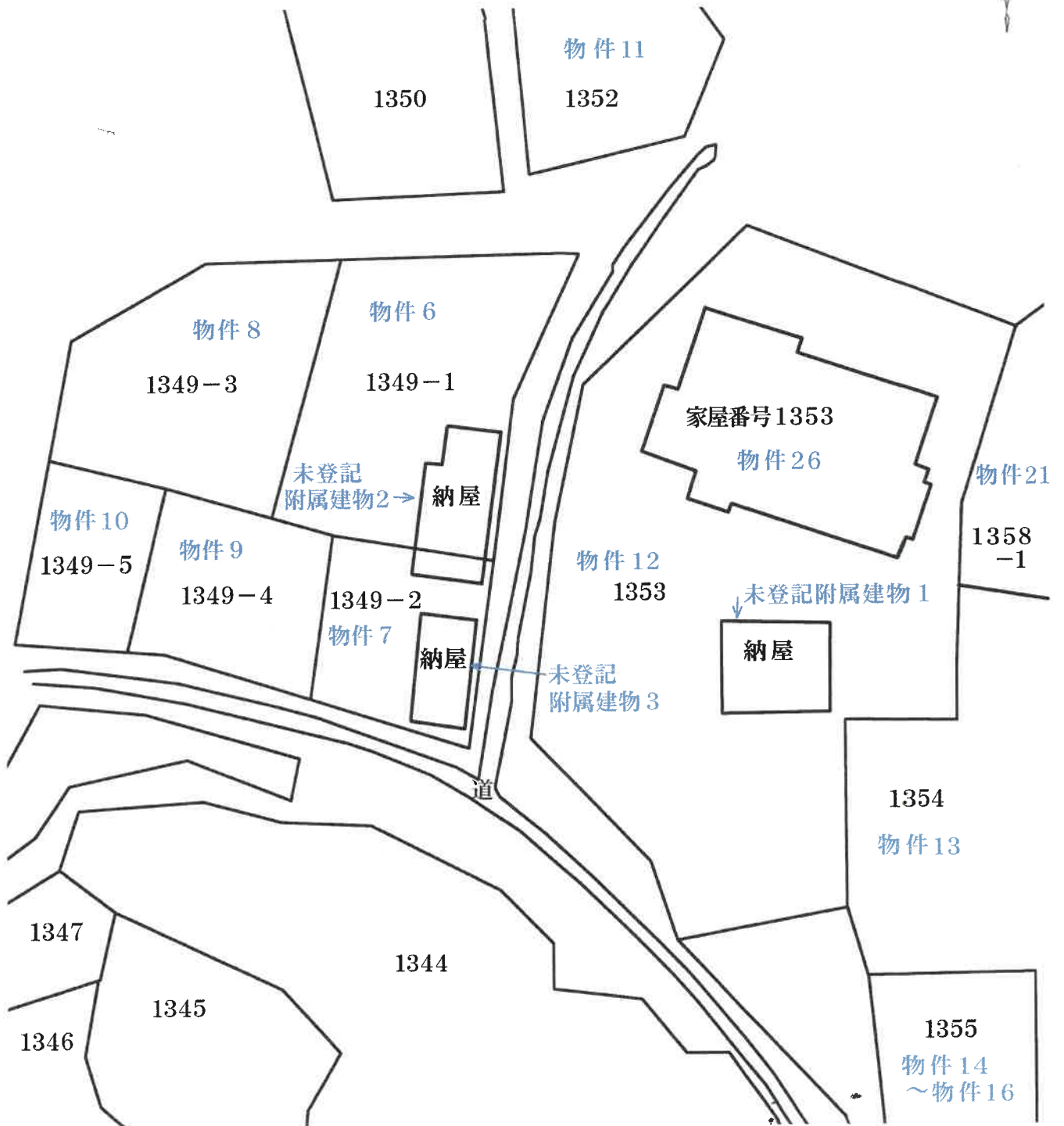
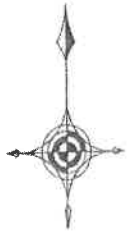
申請人

縮尺 1/250

製作者

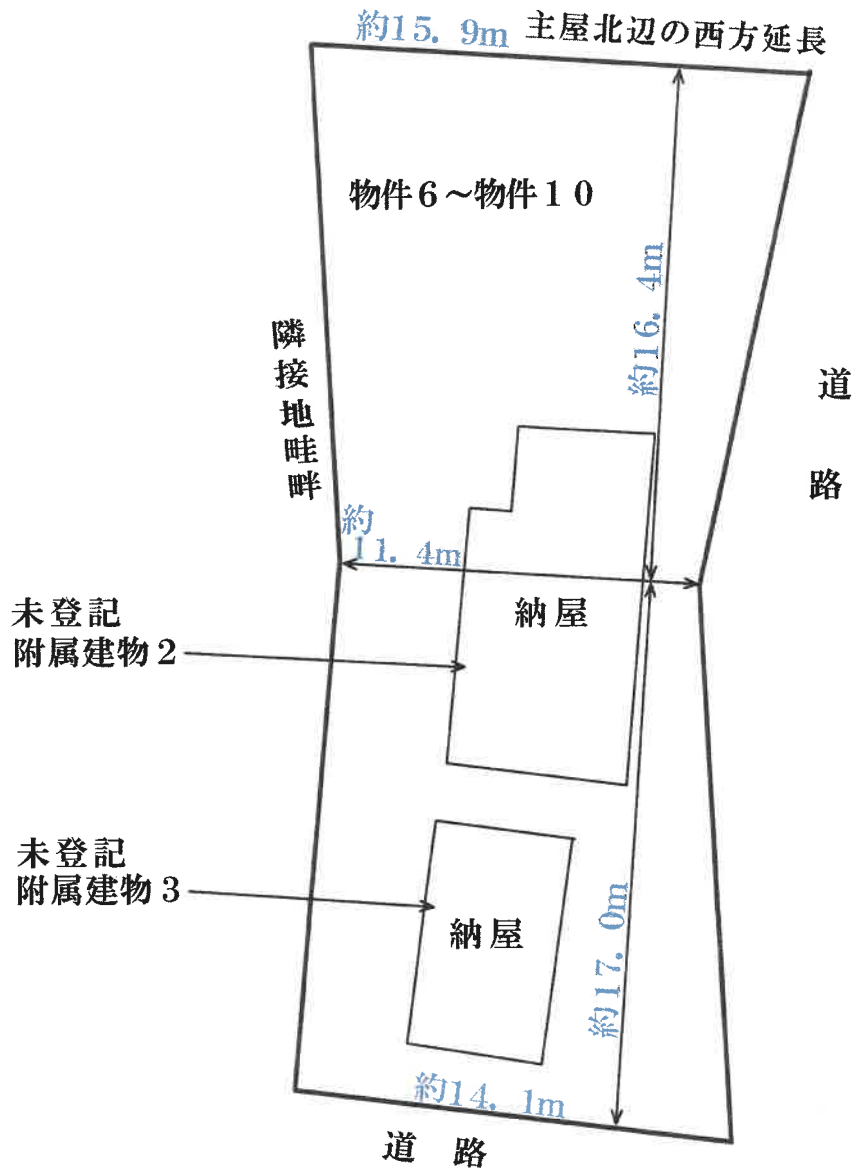
土地建物位置関係図

※ 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。
(物件 6～物件 10 については別図参照)



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。
公図、グーグルマップの航空写真、現況等から、できる限り推測した
ものであるが、なお、不明確な点が多い。



間取り図 (物件 26)

※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。

