

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 7 年 4 月 4 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 7 年 5 月 15 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 7 年 6 月 18 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 7 年 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 3 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 7 年 4 月 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,008,000 8,006,400	一括	2,001,600	53,938	0
1	2,024,000				
2	7,984,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大田原市宇田川字水口原 |
| | 地 番 | 1 7 8 7 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 9 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田原市宇田川字水口原 1 7 8 7 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 1 7 8 7 番 5 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 7 平方メートル
2 階 6 6 . 6 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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, 2】
別紙物件目録記載のとおり |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 3 | 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし |
| <hr/> | |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。 |
| <hr/> | |
| 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 大田原市宇田川字水口原
 地 番 1787番55
 地 目 宅地
 地 積 269.16平方メートル

- 2 所 在 大田原市宇田川字水口原 1787番地55
 家屋 番号 1787番55
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 67.07平方メートル
 2階 66.66平方メートル

令和7年(ケ)第33号
令和7年1月 9日受理
令和7年2月 12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 小堀 尊久

(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 大田原市宇田川字水口原
 地 番 1787番55
 地 目 宅地
 地 積 269.16平方メートル

2 所 在 大田原市宇田川字水口原 1787番地55
 家屋 番号 1787番55
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 67.07平方メートル
 2階 66.66平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県大田原市宇田川1787番地55		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	本件土地には、外気分断性がないカーポート（定着物）が1基、簡易物置（動産）が1基、それぞれ存在する。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として管理占有している ☐ 「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 ☐ ある 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居宅（空き家）の状態で管理しています。令和6年3月頃に転居しました。 3 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。 4 現時点で本件建物に不具合箇所はないと思いますが、浴室の汚れが著しいと感じます。 5 和室の中央部分の畳下が収納になっており、スイッチで開閉できる仕組みになっています。 6 本件建物はオール電化住宅です。屋根に太陽光発電パネルが存在します。それは、東日本大震災以降に設置したものです。現在発電システムは停止しています。パネル設備の代金が住宅ローンに含まれているかどうか定かではありません。 7 本件土地上にナンバープレートがない軽自動車が1台存在しますが、近いうちに処分するつもりです。
■債権者社員	太陽光パネル設備の代金は本件競売申立債権に含まれていません。

(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により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が居住し、居宅（空き家）として管理占有している。第三者の占有は見受けられない。調査時点で、本件土地上にナンバープレートがない軽自動車が1台存在した。本件建物の屋内を見分したところ、浴室にカビや錆などの汚損が目立ち、さらに建物の内壁に複数の穴や亀裂が見られた。
- 3 本件建物はオール電化住宅であり、屋根に太陽光発電パネルが設置されている。関係人の陳述によると、このパネルは新築時ではなく東日本大震災後に設置されたものであり、その代金は本競売申立債権に含まれていない。そのため、パネル設備の所有権は留保されている可能性があると思われる。
- 4 本件土地の北西側には幅員約6.0mの舗装市道が、北東側には幅員約6.5m舗装市道が、それぞれ接面しており、それらの道路はいずれも建築基準法第42条1項1号に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月23日 (木) 11 : 40 - 11 : 50	大田原市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年1月23日 (木) 12 : 20 - 12 : 30	物件所在地	外観調査、外観写真撮影、近隣住人聞き取り 事務連絡文書差し置き
R7年1月23日 (木)	当庁 (電話)	物件所有者に電話。占有関係調査。調査期日連絡。
R7年2月9日 (日) 13 : 00 - 13 : 40	物件所在地	物件所有者立ち合いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
R7年2月10日 (月)	当庁 (電話)	債権者に電話。太陽光パネル設備の代金が本件申立て債権に含まれていないことを確認。
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 7年 2月 9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

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区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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tonboku taiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
宇田川

請求部	所在	大田原市宇田川字水口原				地番	1787番55			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	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	平成10年1月9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。
(宇都宮地方法務局人田原支局管轄)

令和6年11月21日
東京法務局台東出張所

平成26年 7月 25日 巻

地積測量図

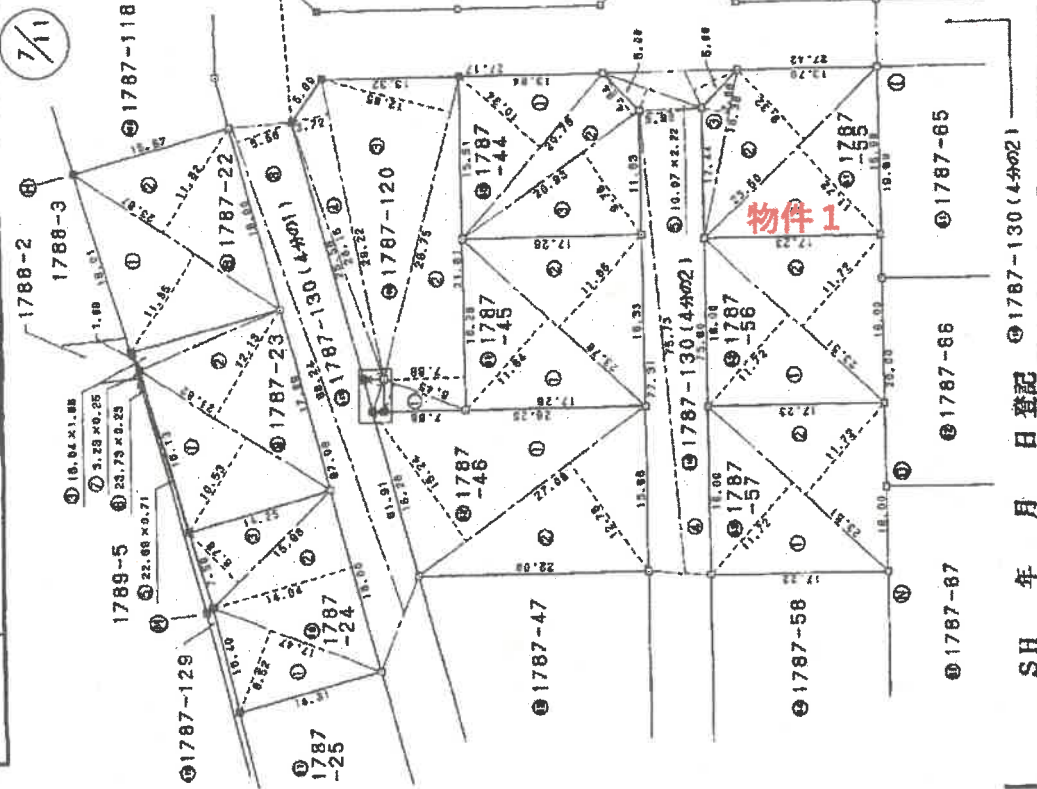
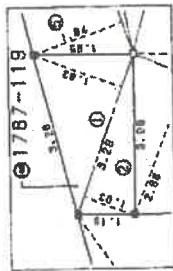
前 1787-12

地番 1787-12 ~ -130
土地の所在 大田原市宇田川字水口原

2002932



拡大図1/100



測量点	地積測量図
①	プラスチック杭
②	コンクリート杭
③	石杭
④	金属杭

申請人

縮尺 1/500

SH 年 月 日 登記 1787-130 (4402)

作製者

(栃木県土地家屋調査士会館)

(9/20)

請求番号: 19-2

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 大田原支店 管轄)
令和6年11月21日 東京地方法院 宇田川出張所

登記簿

(7 枚目)

登記年月日：平成16年1月16日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(宇都宮地方支庁大田原支庁役所)

令和6年11月21日 東京法務局台東出張所

(8 枚目)

登記官

請求番号：19-2

(栃木県土地家屋調査士会印)

作製者

申請人

縮尺 1/

SH 年 月 日 登記

2002989

前 1987-12

地積測量図

159

地番 1787-12
1787-16 ~ -130

土地の所在 大田原市宇田川字水口原

物件 1

地番 1787-55			
地番	面積	地積	地積
①	23.50	11.72	275.4200
②	23.50	9.32	219.0200
③	16.38	2.68	43.6344
合計			538.0744
1/2			269.0372
地積			269

地番 1787-56			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-57			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-58			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-59			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-60			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-61			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-62			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-63			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-64			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-65			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-66			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-67			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-68			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-69			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-70			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-71			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-72			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-73			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-74			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-75			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

地番 1787-76			
地番	面積	地積	地積
①	23.51	11.72	275.5372
②	23.51	11.72	275.5372
合計			551.0744
1/2			275.5372
地積			275

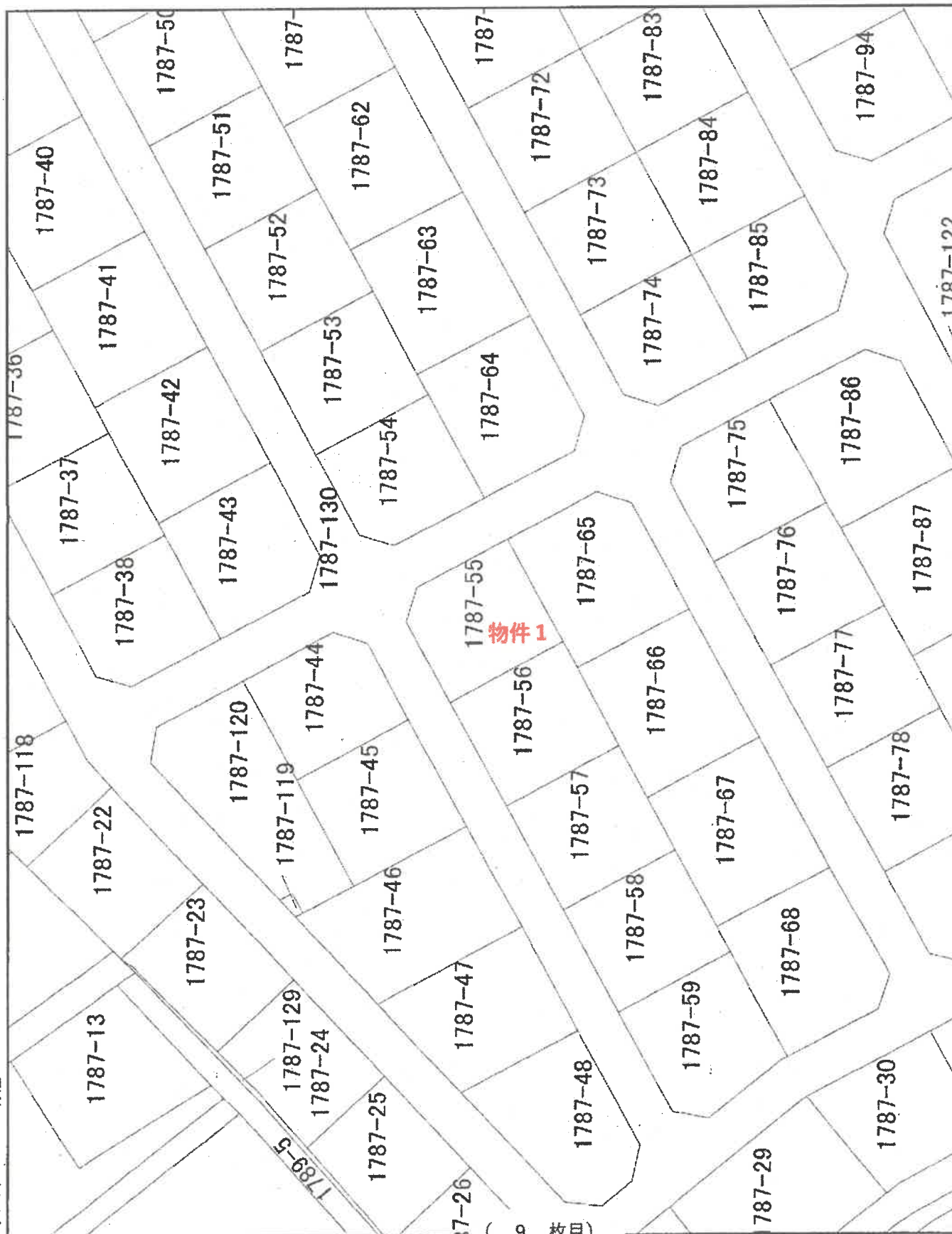


この図面は、課税の付図
として作成されたもので
あり土地等の権利関係等
には使用できません。

大田原市役所
税務課

公 用

A4版に縮小コピーに
つき縮尺相違



登記年月日：平成18年7月4日

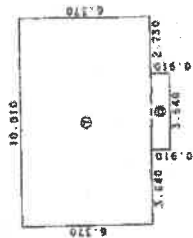
4005238 各階平面図

建物平面図

家屋番号 1787番55

建物の所在 大田原市宇田川字水口原1787番地55

1 階

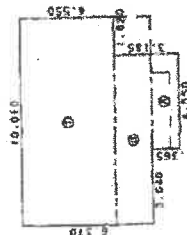


収 容 数

① $6.370 \times 10.910 = 69.763700$
② $0.910 \times 3.640 = 3.312400$

合 計 67.076100
取組数 67.07 坪

2 階



収 容 数

① $4.550 \times 10.910 = 49.545500$
② $1.820 \times 3.640 = 6.620800$
③ $1.365 \times 4.550 = 6.210750$

合 計 66.662050
取組数 66.66 坪

平成18年7月4日 登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会)

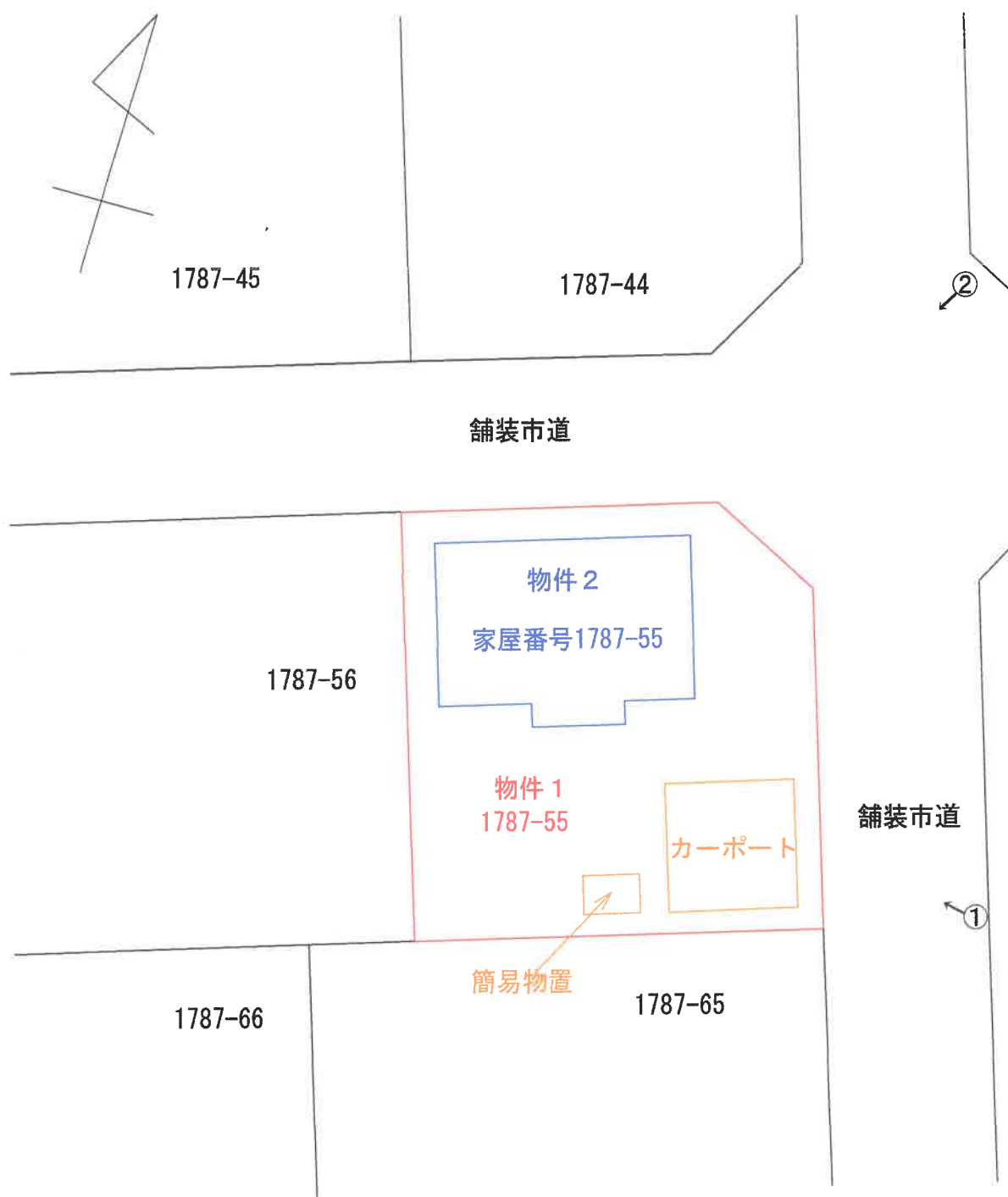
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(宇都宮地方広域庁大田原支庁事務所)
令和6年11月21日 東京法務局大田原支所

(10 枚目)

請求番号：19-3

土地建物位置関係図

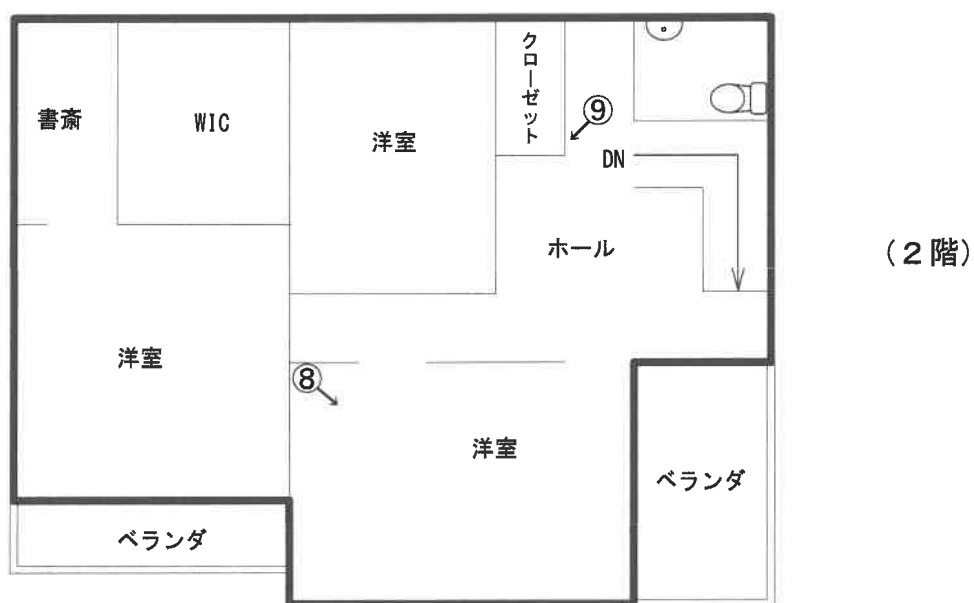
※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

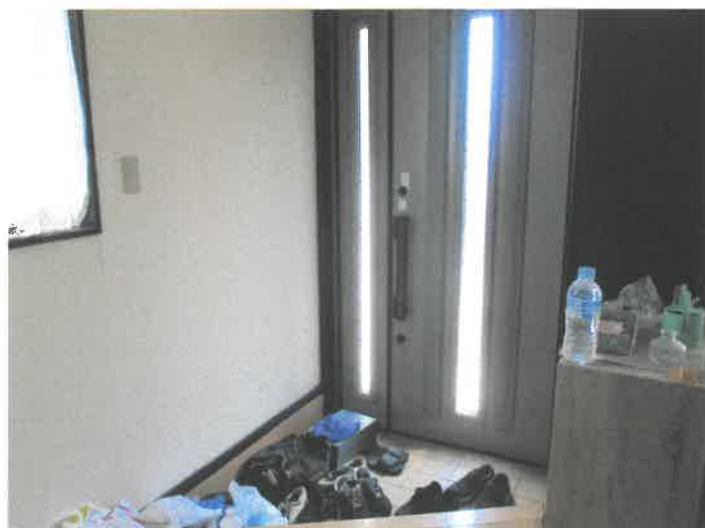
写 真 1



写 真 2



写 真 3 (玄関)



写 真 4 (キッチン)



写 真 5 (浴室)



写 真 6 (リビング)



写 真 7 (和室)



写 真 8 (2階南側洋室)



写 真 9 (2階壁破損箇所)



第A2502001号

令和 6年（ケ）第 33号

令和 6年12月23日 受 命

令和 7年 2月 9日 現地調査

令和 7年 2月10日 評 価

令和 7年 2月12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 祢 平 薫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,008,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,024,000円
物件2 (建物)	金 7,984,000円

- ① 一括価格は物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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	大田原市宇田川字水口原 1 7 8 7 番 5 5 宅地 269.16㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大田原市宇田川字水口原 1 7 8 7 番地 5 5 1 7 8 7 番 5 5 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 67.07㎡ 2 階 66.66㎡ 延床面積 133.73㎡	

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、J R宇都宮線「西那須野」駅の南東方約6.8kmの距離(直線距離)に位置する。「宇都宮」駅から「西那須野」駅までJ R宇都宮線で約40分である。 [添付「位置図」参照]	
付 近 の 状 況	「大田原地区」郊外に位置し、農地が広がる中に造成された分譲住宅地域である。周辺には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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200%
画 地 条 件	規 模：269.16㎡ 間 口：約13.5m（北東側） 奥 行：約16.0m 形 状：北東端に隅切りのある略正方形地で、添付の「地積測量図写」の通り。 地 勢：概ね平坦 高低差：隣接地及び接面道路とほぼ等高に接面している。 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	北東側：約6.5m舗装市道「宇田川8号線」 (建築基準法第42条第1項1号道路に該当) 北西側：約6.0m舗装市道「宇田川5号線」 (建築基準法第42条第1項1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2の建物(一般住宅)の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり *北西側市道下に本管が敷設されている。 都市ガス：なし 下 水 道：あり *北西側市道下に本管が敷設されている (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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壌汚染が存在する可能性について調査したところ、登記簿履歴によれば、物件２の建物が建築された平成16～18年以前は、当該土地の登記地目は原野であった。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。
特 記 事 項	カーポート（２台分、土地の定着物）、及びスチール製の簡易物置（動産）がそれぞれ１基存在する。また、ナンバープレートのない軽自動車１台置かれている。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	—
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日（登記簿記載） 平成18年7月1日 経過年数 約19年 躯体経済的残存耐用年数 約35年 設備経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	基 礎：コンクリート 構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき（太陽光パネルあり） 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り 床：フローリング・畳 その他：オール電化になっている。
床面積（現況）	1階：67.07m² 2階：66.66m² 延：133.73m²
現況用途等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4（洋室3＋和室1）LDK ＊和室の中央下部が収納スペースとなっており、電動で開閉できる仕組みである。
品 等	使用資材：やや優る 施 工：普通
保守管理の状態	○浴室の損耗の程度が著しく、カビや錆が目立つ。 ○東日本大震災により、内壁のクロスに数箇所亀裂が生じている。 ○1階と2階の内壁に、それぞれ陥没箇所がある。
建物の利用状況	土地・建物所有者が空家の状態（昨年の3月から）で占有している。
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（土地）

標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	14,900	1.03	269.16	1.00	1.00	4,131,000

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)-3〕

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/120 = 14,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率▲0.6%を修正

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：+20%を修正

イ 個別格差：角地 +3%

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：補正の必要はない。

オ 市場性修正率：修正の必要はない。

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、消費税の課税等も考量したうえ、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	181,000	133.73	0.42	1.00	10,166,000

ア 再調達原価 : 181,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 133.73㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数19年、躯体経済的全耐用年数54年、躯体経済的残存耐用年数35年、躯体割合85%、設備経済的全耐用年数29年、設備経済的残存耐用年数10年、設備割合15%、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を併用して現価率を査定した。

現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (躯体経済的残存耐用年数35年/躯体経済的全耐用年数54年 × 躯体割合85% + 設備経済的残存耐用年数10年/設備経済的全耐用年数29年 × 設備割合15%)} × (1-観察減価30%)

=0.42

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、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場性修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) $ア \times イ = ウ$
1	4,131,000	0.30 法定地上権	1,239,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	敷地利用権価格 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	4,131,000	-1,239,000	—	1.00	0.70	1.00	2,024,000
2	10,166,000	+1,239,000	—	1.00	0.70	1.00	7,984,000
一括価格 (合計)							10,008,000

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 : 減価の必要はない。

第6 参考価格資料

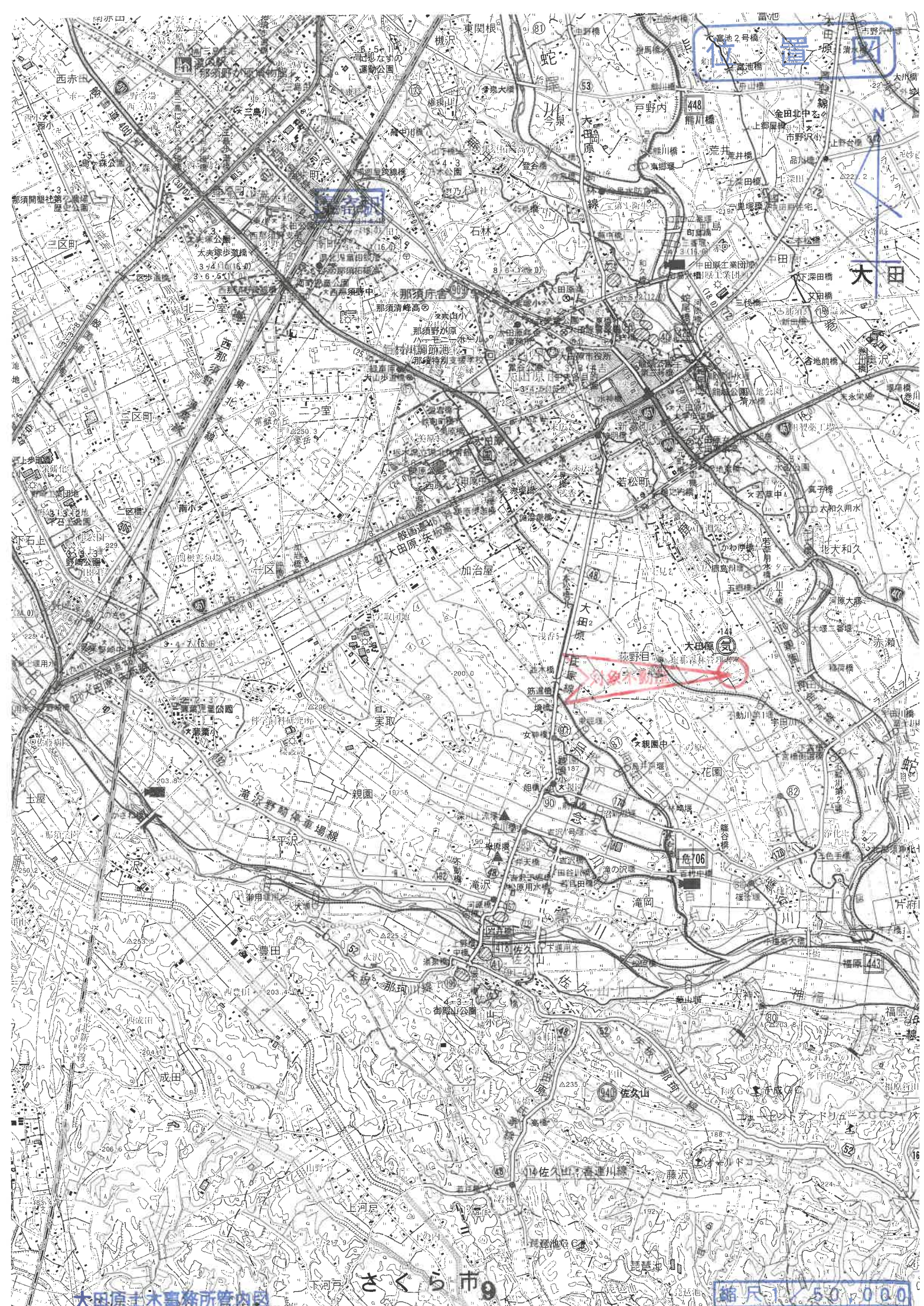
【地価調査価格 大田原(県)-3】

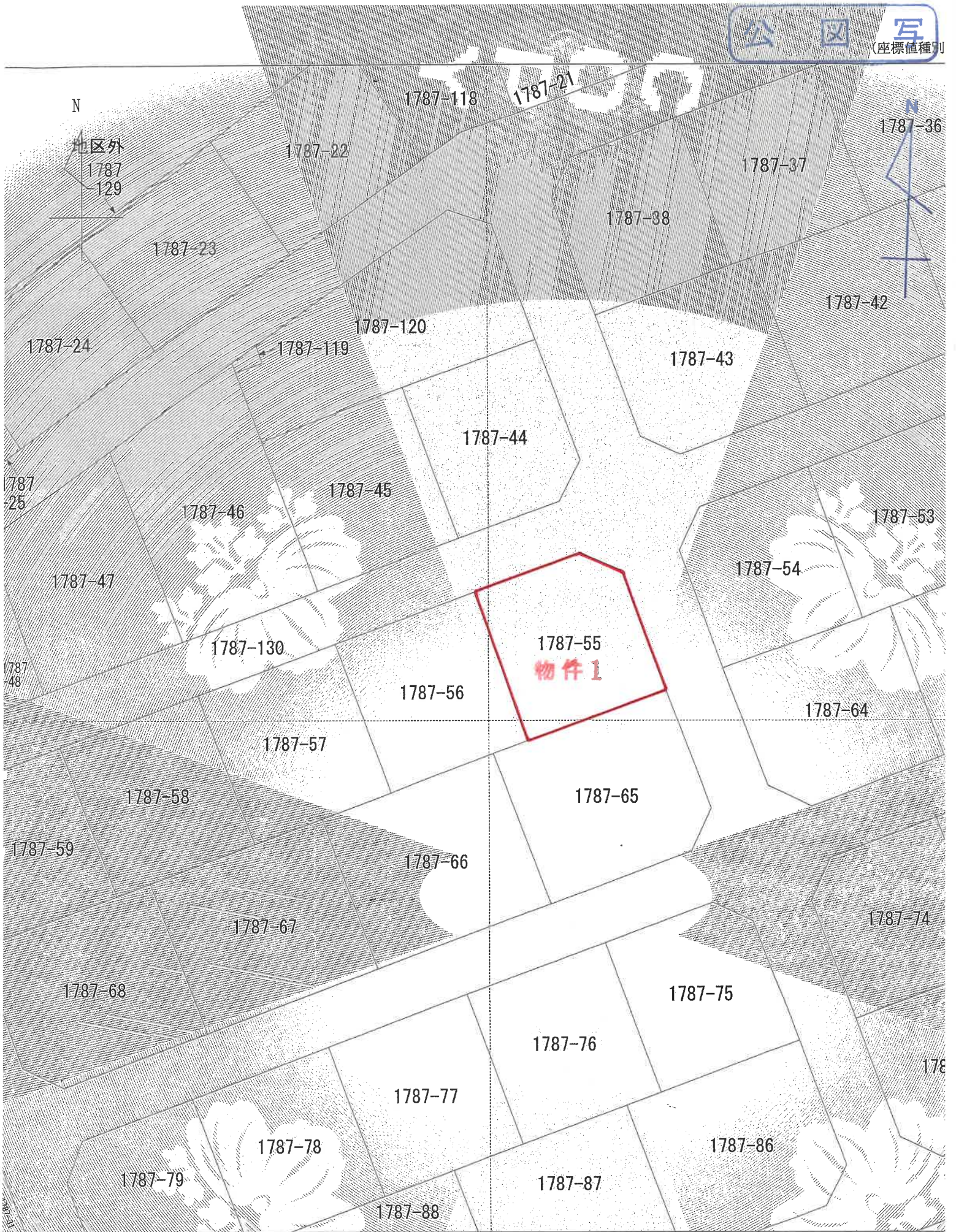
所 在：大田原市薄葉字狩野 2 2 5 2 番 4 5
地 目：宅地
価 格：17,900円／㎡（対前年変動率 ▲0.6%）
位 置：J R宇都宮線「野崎」駅の南方道路距離約0.75kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：284㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東側4.6m私道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域
建蔽率60% 容積率200%
地域の概要：中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

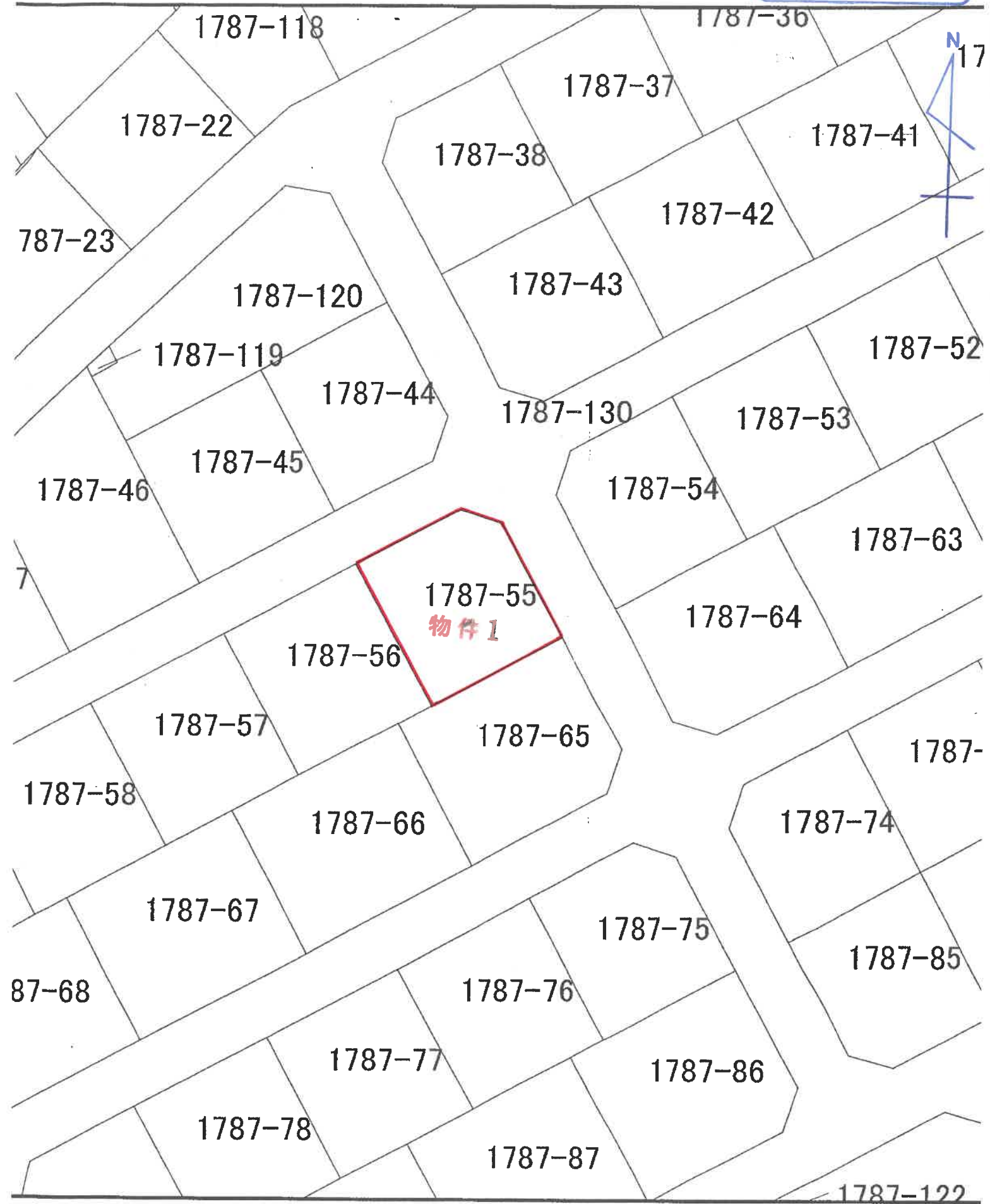
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地籍集成図写
- 4 地積測量図写
- 5 道路台帳図写
- 6 上水道台帳図写
- 7 下水道台帳図写
- 8 建物図面写
- 9 土地建物位置関係図
- 10 間取図

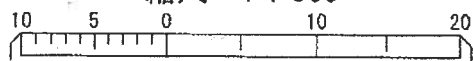
以 上







縮尺 1 : 500



地積測量図 1/9

前 1787-12

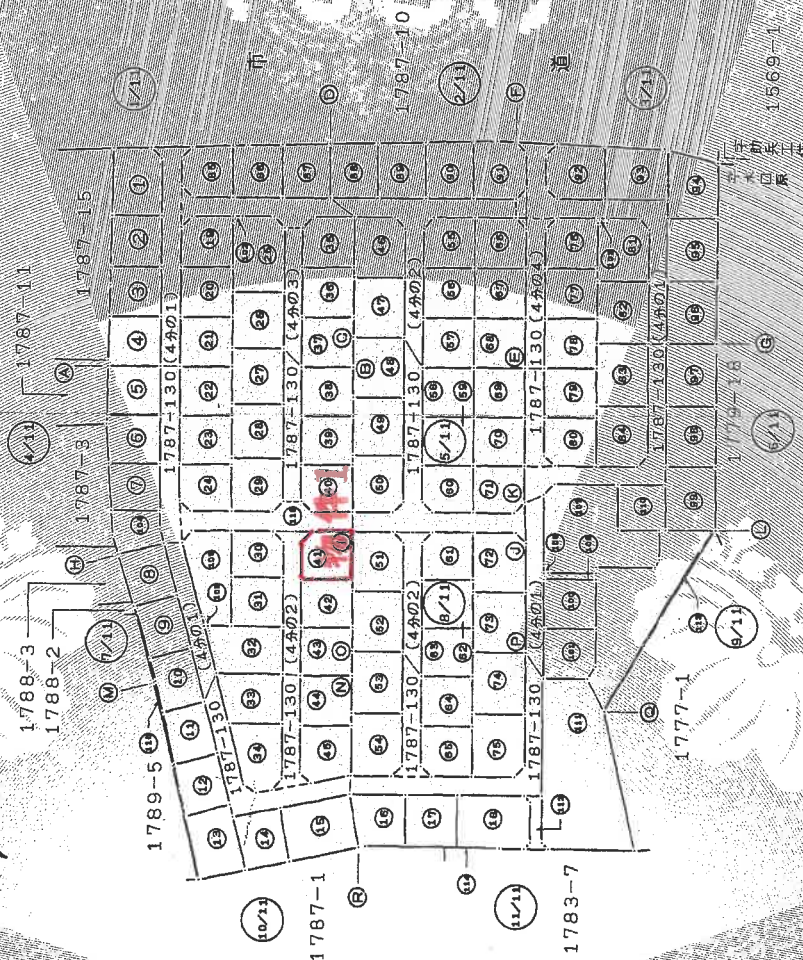
地 番 1787-12
1787-16 ~ 130

土地の所在 大田原市宇田川字水口原

全 図



- 凡 例
- ① 1787-12 1787-54
 - ② 1787-15 1787-55
 - ③ 1787-17 1787-56
 - ④ 1787-18 1787-57
 - ⑤ 1787-19 1787-58
 - ⑥ 1787-20 1787-59
 - ⑦ 1787-21 1787-60
 - ⑧ 1787-22 1787-61
 - ⑨ 1787-23 1787-62
 - ⑩ 1787-24 1787-63
 - ⑪ 1787-25 1787-64
 - ⑫ 1787-26 1787-65
 - ⑬ 1787-27 1787-66
 - ⑭ 1787-28 1787-67
 - ⑮ 1787-29 1787-68
 - ⑯ 1787-30 1787-69
 - ⑰ 1787-31 1787-70
 - ⑱ 1787-32 1787-71
 - ⑲ 1787-33 1787-72
 - ⑳ 1787-34 1787-73
 - ㉑ 1787-35 1787-74
 - ㉒ 1787-36 1787-75
 - ㉓ 1787-37 1787-76
 - ㉔ 1787-38 1787-77
 - ㉕ 1787-39 1787-78
 - ㉖ 1787-40 1787-79
 - ㉗ 1787-41 1787-80
 - ㉘ 1787-42 1787-81
 - ㉙ 1787-43 1787-82
 - ㉚ 1787-44 1787-83
 - ㉛ 1787-45 1787-84
 - ㉜ 1787-46 1787-85
 - ㉝ 1787-47 1787-86
 - ㉞ 1787-48 1787-87
 - ㉟ 1787-49 1787-88
 - ㊱ 1787-50 1787-89
 - ㊲ 1787-51 1787-90
 - ㊳ 1787-52 1787-91
 - ㊴ 1787-53 1787-92
 - ㊵ 1787-93
 - ㊶ 1787-94
 - ㊷ 1787-95
 - ㊸ 1787-96
 - ㊹ 1787-97
 - ㊺ 1787-98
 - ㊻ 1787-99
 - ㊼ 1787-100
 - ㊽ 1787-101
 - ㊾ 1787-102
 - ㊿ 1787-103
 - ㋀ 1787-104
 - ㋁ 1787-105
 - ㋂ 1787-106
 - ㋃ 1787-107
 - ㋄ 1787-108
 - ㋅ 1787-109
 - ㋆ 1787-110
 - ㋇ 1787-111
 - ㋈ 1787-112
 - ㋉ 1787-113
 - ㋊ 1787-114
 - ㋋ 1787-115
 - ㋌ 1787-116
 - ㋍ 1787-117
 - ㋎ 1787-118
 - ㋏ 1787-119
 - ㋐ 1787-120
 - ㋑ 1787-121
 - ㋒ 1787-122
 - ㋓ 1787-123
 - ㋔ 1787-124
 - ㋕ 1787-125
 - ㋖ 1787-126
 - ㋗ 1787-127
 - ㋘ 1787-128
 - ㋙ 1787-129
 - ㋚ 1787-130



S 16 年 1 月 6 日 登記

作製者

土地家屋調査士

(平成 16 年 1 月 5 日作製)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

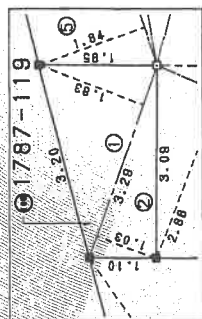
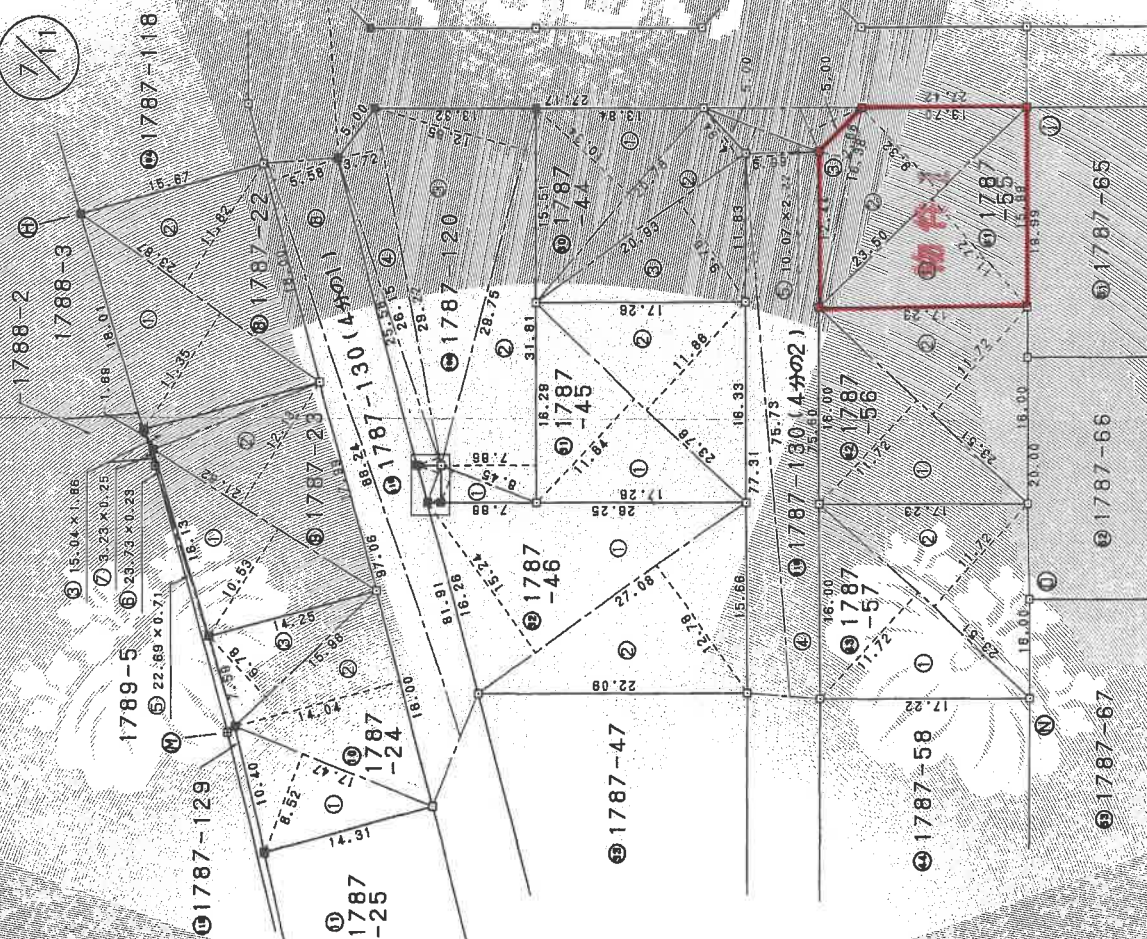
申請人

縮尺 1/2000

2002982

番地

十地の所在



境界点	境界線の種類
□	プラスチック杭
田	コンクリート杭
田	石杭
田	金属杭

SH 年 月 日 登記 © 1787-130 (4.502)

著作

土地家屋調査士

1月 5日(作製)

價

5日(作製)

(栃木県十地家屋調査士会用紙)

人
嘉
田

氏

500

AA 池田水戸一につき銀尺相違

2002389

前 1987-12

地番 1787-12
1787-16 ~ -130

地積測量図

15/19

土地の所在 大田原市宇田川字木田原

地番 1787-70		底	高	倍	面積
①	23.53	11.73			275.0069
②	23.53	11.73			275.0069
		合計			552.0138
		1/2			275.00690
		地積			275 m ²

地番⑤ 1787-71			
付号	底辺	高さ	倍面積
①	23.53	11.73	275.0069
②	23.53	11.73	275.0069
	合計		552.0138
	1/2		276.00690
	地積	276.00690	

地番 ① 1787-72		倍	面積
付号	底辺	高さ	
①	23.52	11.72	275.6544
②	23.52	11.73	275.8896
合計			551.5440
1/2			275.77200
地積		275	m ²

地番	① 1787-73			
付号	底辺	高さ	倍	面積
①	23.52	11.72	275	6544
②	23.52	11.73	275	8896
合計	1/2		551	5440
地積			275	77200
			275	m ²

地番③	1787-74			
①	底辺	高さ	倍面積	
	21.26	10.09	214.5134	
②	21.26	4.94	105.0244	
③	21.09	10.42	219.7578	
	合計	1/2	539.2956	
		地積	269	m ²

地番	1787-65		
付号	底辺	高さ	倍面積
①	23.83	11.90	283.5770
②	24.24	4.92	119.2608
③	24.24	11.34	274.1544
合計	1/2		676.9922
地積	338		m ²

地番③ 1787-66			
付号	底辺	高さ	倍面積
①	26.43	13.07	345.4401
②	26.43	13.06	345.1758
合計			690.6159
1/2			345.30795
地積			345 m ²

地番	① 1787-67		
付号	底辺	高さ	倍面積
①	26.43	13.08	345.7044
②	26.43	13.07	345.4401
	合計	1/2	691.1445
	地積		345 m ²

地番② 1787-68			
付号	底辺	高さ	倍面積
①	24.22	11.29	273.4438
②	24.22	4.93	119.4046
③	23.93	11.95	285.9535
合計		1/2	678.8119
地積		339	m ²

番地	⑥	1787-69		
付号	底辺	高さ	倍	面積
①	21.26	10.08		214.3008
②	21.26	4.94		105.0244
③	21.09	10.42		219.7578
	合計			539.0830
		1/2		269.54150
	地積			269

地番	1787-60			
	底	辺	高	倍面積
①	23.60		11.17	263.6120
②	23.60		4.92	116.1120
③	23.28		11.58	269.5824
	合 計			649.3064
	1/2			324.65320
	地積			324 m ²

地番	③ 1787-61			
付号	底	辺	高	さ
①	25.81		12.83	倍面積
②	25.81		12.83	331.1423
		合計		331.1423
		1/2		662.2846
			地積	331 m ²

地番④ 1787-62			
付号	底辺	高さ	倍面積
①	25.81	12.83	331.1423
②	25.81	12.83	331.1423
	合計		662.2846
	1/2		331.14230
	地積	331	m ²

地番	① 1787-63			
付号	底辺	高さ	倍面積	
①	25.81	12.83	331.1423	
②	25.81	12.83	331.1423	
	合計		662.2846	
	1/2		331.14230	
	地積		331	m ²

地番	1787-64	底辺	高さ	倍面積
①	23.61	11.16	263.4876	
②	23.61	4.93	116.3973	
③	23.32	11.60	270.5120	
合計	1/2		650.3969	
地積	325		m ²	

地番	④ 1787-55	物	底	面	積
①	23.50	11.72		275	4200
②	23.50	9.32		219.0200	
③	16.38	2.68		43.8884	
		合計		538.3384	
		1/2		269.16920	m ²

地番	1787-56			
坪	底辺	高さ	倍	面積
①	23.51	11.72		275.5372
②	23.51	11.72		275.5372
	合計			551.0744
	1/2			275.53720
	地積			275.53720

地番	④ 1787-57			
付号	底辺	高さ	倍面積	
①	23.51	11.72	275.5372	
②	23.51	11.72	275.5372	
		合計	551.0744	
		1/2	275.53720	
		地積	275	㎡

地番	① 1787-58				
付号	底辺	高さ	倍	面積	
①	23.51	11.72		275.5372	
②	23.51	11.72		275.5372	
		合計		551.0744	
		1/2		275.53720	
		地積		275	㎡

地番	① 1787-59			
付号	底辺	高さ	倍	面積
①	16.27	2.99		48.6173
②	22.80	10.79		245.0120
③	22.80	12.08		275.4240
④	16.02	0.97		15.5394
	合計			585.6227
	1/2			292.81135
地積				59

SH 年 月 日 登記

作製者

土地家屋調査士

(平成16年 1月 5日作製)

申請人

箱 1

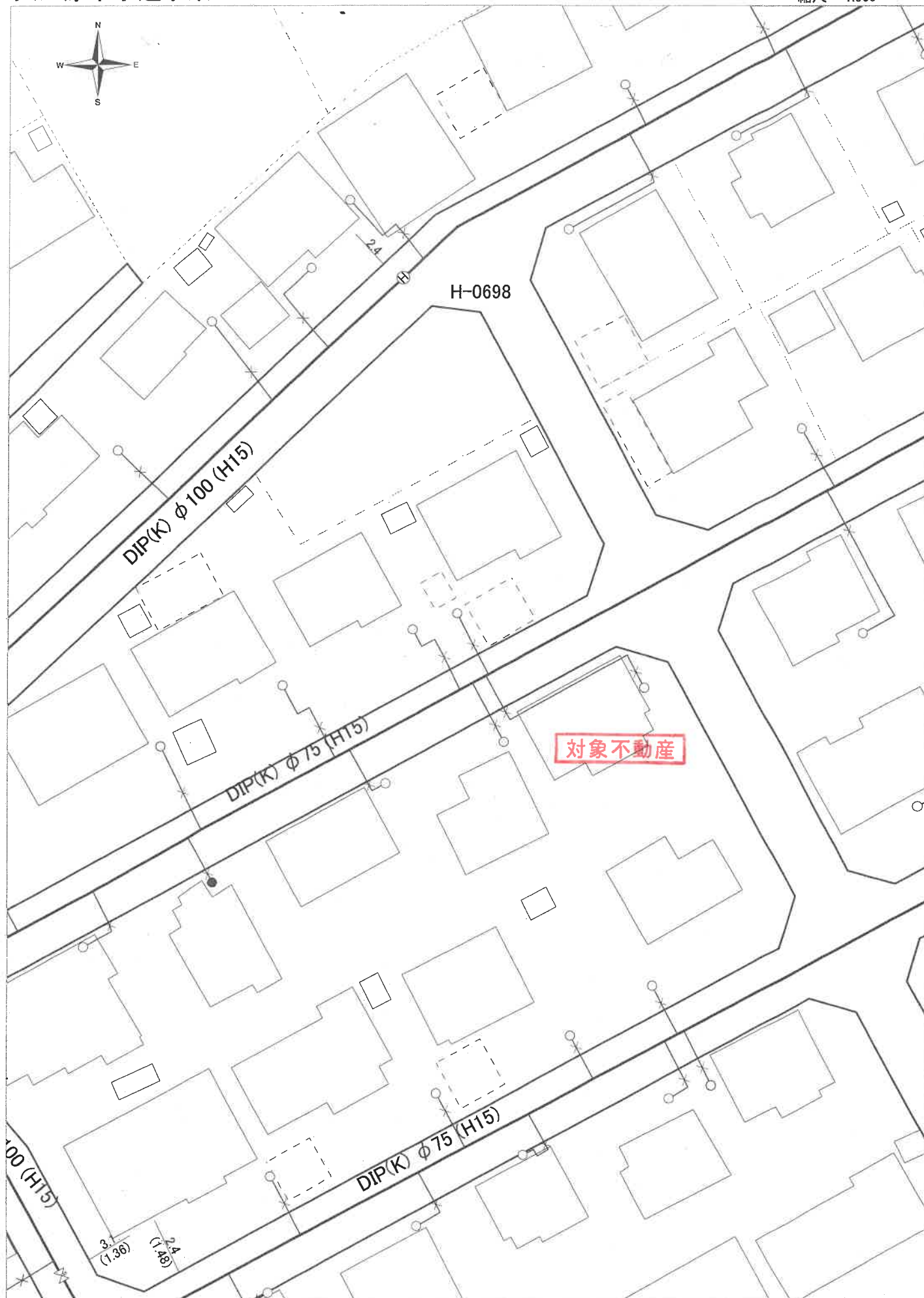
地積測量図写

平成16年 1月 5日 登記



縮尺 1 : 500







この図面は参考図であり、権利確定用にはご利用いただけません。
 図面と現地に相違がある場合は職員が現地確認を行いますので、大田原市上下水道課までご連絡ください。(TEL0287-23-8712)

4005238

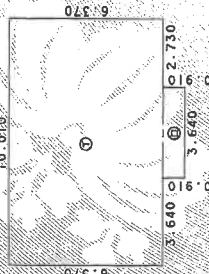
各階平面図

建物図面

家屋番号 1787番55

建物の所在 大田原市宇田川字水口原1787番地55

1階



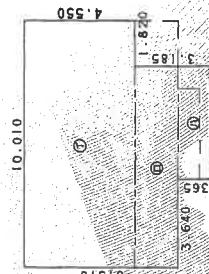
求積表

① $6.370 \times 10.010 = 63.763700$
 ② $0.910 \times 3.640 = 3.312400$

合計 67.076100
 床面積 67.07 m²

物件2

2階



求積表

① $4.550 \times 10.010 = 45.545500$
 ② $0.820 \times 3.640 = 2.984800$
 ③ $0.365 \times 3.640 = 1.328600$

合計 66.662050
 床面積 66.66 m²



SD 19年 7月 6日 登記

作製者

土地家屋調査士

(平成18年7月3日作製)

(栃木県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

申請人

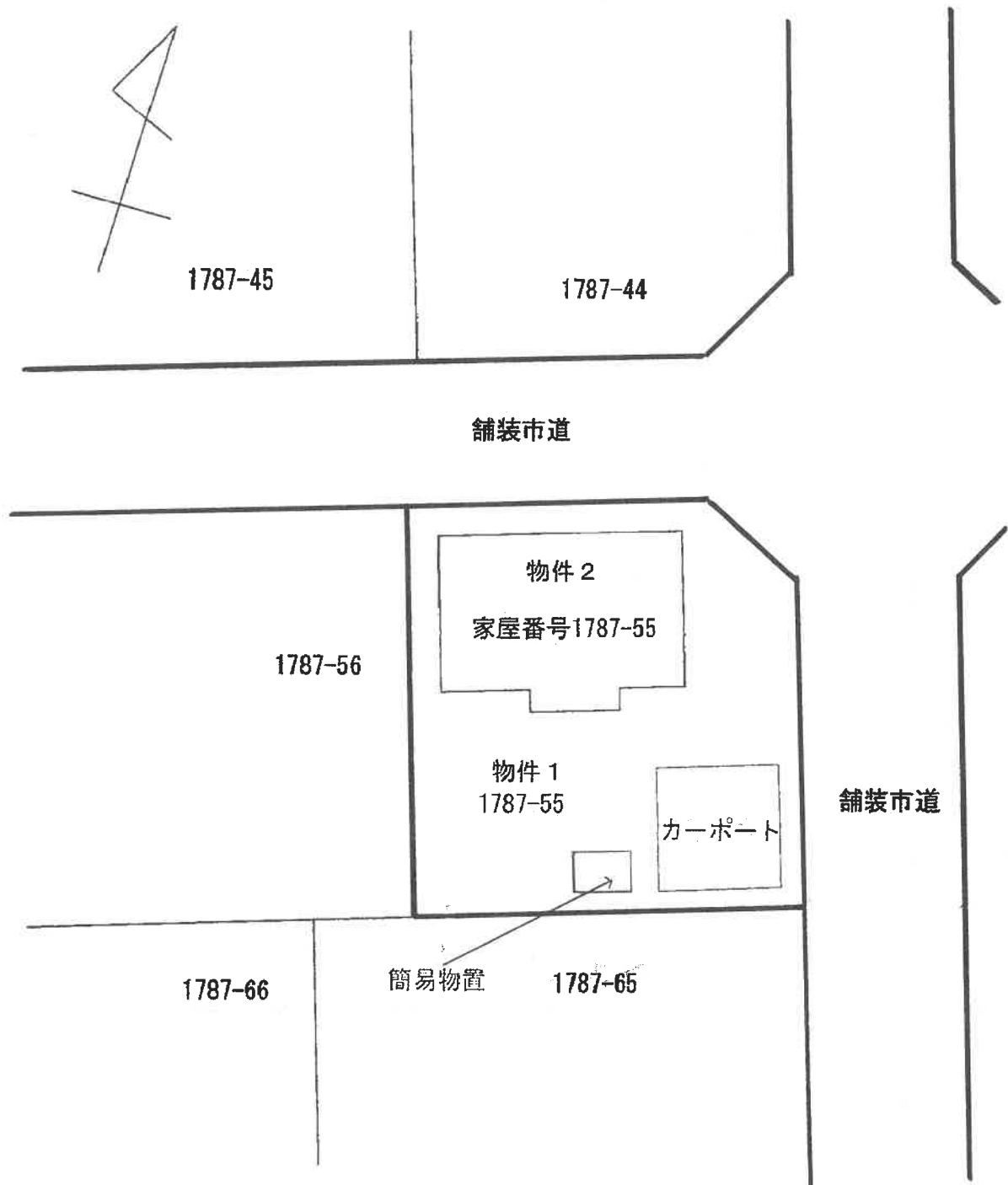
縮尺 1/500

建物図面写

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

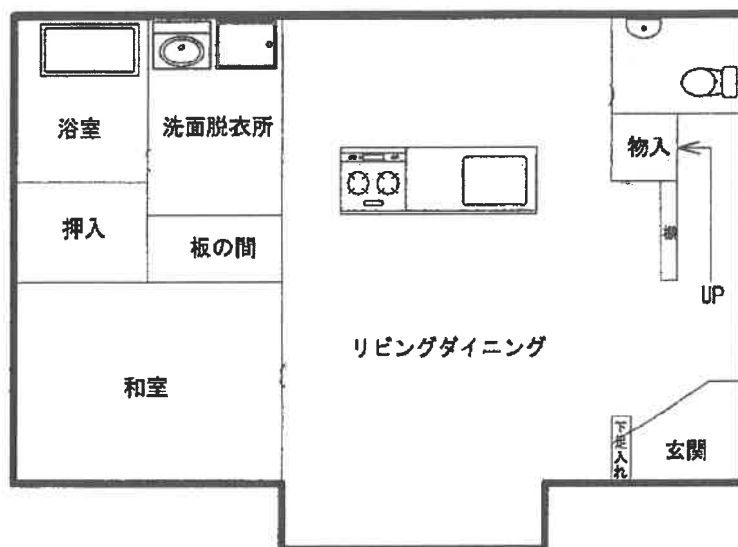
土地建物位置関係図

※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。

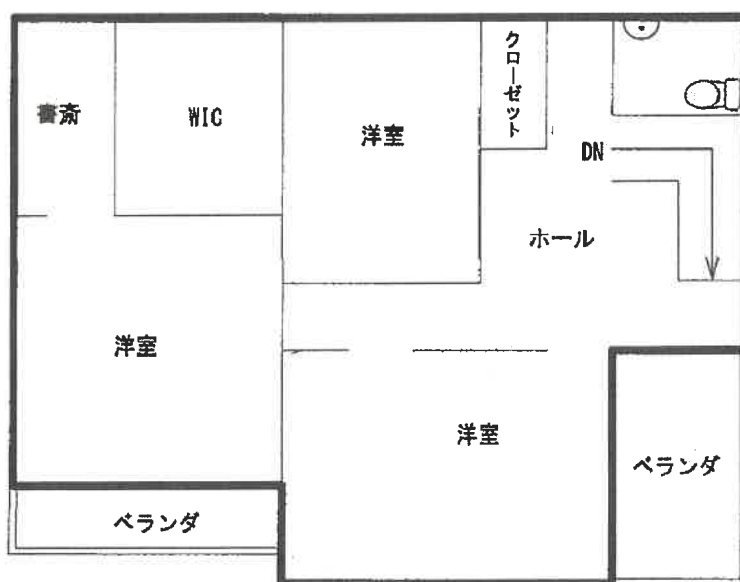


建物間取図

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。



(1階)



(2階)

電 話 聴 取 書

聴取年月日 令和7年2月27日午後4時08分

事 件 番 号 令和6年(ケ)第33号

発 話 者 評価人 刀祢平薫

聴 取 者 宇都宮地方裁判所大田原支部 裁判所書記官 福田栄司

要 旨

本件太陽光発電パネル設備については、評価の対象に含めていない。

以 上