

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 8年 6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 吉 成 孝 道

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月 25日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 9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 8年 7月 29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 8年 7月 10日 午前10時00分から 令和 8年 7月 14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 8年 6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 | 矢板市荒井字清水尻 |
| | 地 番 | 6 1 5 番 3 0 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 矢板市荒井字清水尻 |
| | 地 番 | 6 1 5 番 3 9 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 8 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 矢板市荒井字清水尻 6 1 5 番地 3 9 8 , 6 1 5 番地 3 0 0 |
| | 家屋 番号 | 6 1 5 番 3 9 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 9 6 平方メートル
2階 4 5 . 5 4 平方メートル |

売却基準価額等決定

令和 8年 5月 1日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判官 山下 華 穂

別紙物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則30条の3により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

記

物件番号	売却基準価額 (円)	一括売却	買受けの申出の保証 (円)	備考 (買受可能価額 (円))
1~3	658,500	一括	131,700	(526,800)
1	191,500			
2	226,000			
3	241,000			
備考				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 矢板市荒井字清水尻 |
| | 地 番 | 615番300 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 矢板市荒井字清水尻 |
| | 地 番 | 615番398 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 矢板市荒井字清水尻615番地398, 615番地300 |
| | 家屋 番号 | 615番398 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 45.54平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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
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 | 矢板市荒井字清水尻 |
| | 地 番 | 6 1 5 番 3 0 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 矢板市荒井字清水尻 |
| | 地 番 | 6 1 5 番 3 9 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 8 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 矢板市荒井字清水尻 6 1 5 番地 3 9 8 , 6 1 5 番地 3 0 0 |
| | 家屋 番号 | 6 1 5 番 3 9 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 9 6 平方メートル
2階 4 5 . 5 4 平方メートル |

令和7年(ケ)第 11号
令和7年 5月29日受理
令和7年12月25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 | 矢板市荒井字清水尻 |
| | 地 | 番 | 615番300 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 84.66平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 矢板市荒井字清水尻 |
| | 地 | 番 | 615番398 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.88平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 矢板市荒井字清水尻615番地398, 615番地300 |
| | 家屋 | 番号 | 615番398 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 57.96平方メートル |
| | | | 2階 45.54平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県矢板市荒井615番地398														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に動産たる物置1基が存在する														
建物	物件3														
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"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
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住居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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ (所有者)	<p>1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。</p> <p>2 本建物は、東日本大震災などの影響で、保険屋が見たところ、家が傾いているとのことでした。玄関からリビングのドア付近辺りが傾いていますし、壁に亀裂があります。浴室ではタイルの下地が抜けているためすき間があります。また、湿気の影響かと思うのですが、洗面所の壁クロスに剥がれがありますし、1階の洗面所ドア下部、廊下、階段壁面下部と2階の洋室ドア下部及び廊下がそれぞれ腐食しています。</p> <p>3 本建物内で猫を飼っていましたが、現在は飼っていません。猫による爪研ぎ痕や猫を飼っていた部屋はそのままなので、壁や床の汚れがあり、糞などが残っています。</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

- 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、一体として、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が家族と共に居住して住居として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、法務局備え付けの公図には分筆後の筆界線がない。
- 4 本土地は、西側に高低差があり、目測で約4 m程度本土地が高い。
- 5 本建物は、前記関係人の陳述のとおりの不具合が見受けられた。
- 6 本土地上の物置は、基礎のないスチール製の簡易物置であることから動産とした。
- 7 本土地の東側に幅員約5 m（側溝を含む）の舗装された道路（建築基準法42条1項5号に該当、S4 7.6.17指定、第63162号）が接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月5日(木) 10:20-10:35	矢板市役所税務課 建設課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査(市道に該当しない)
7年6月5日(木) 10:45-11:00	物件所在地	所有者の弟と面談 物件外観調査、写真撮影
7年6月5日(木) 12:10-12:20	宇都宮地方法務局大田 原支局	公図写し、地積測量図写し、登記事項要約書各入手
7年6月15日(日) 10:00-10:40	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
7年6月19日(木) 16:25-16:30	栃木県建築指導課	道路関係調査
年 月 日 () : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月15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

登記年月日：昭和48年8月2日

前 615-289 2090829

土地所在図 土地測量図 全図

1/7

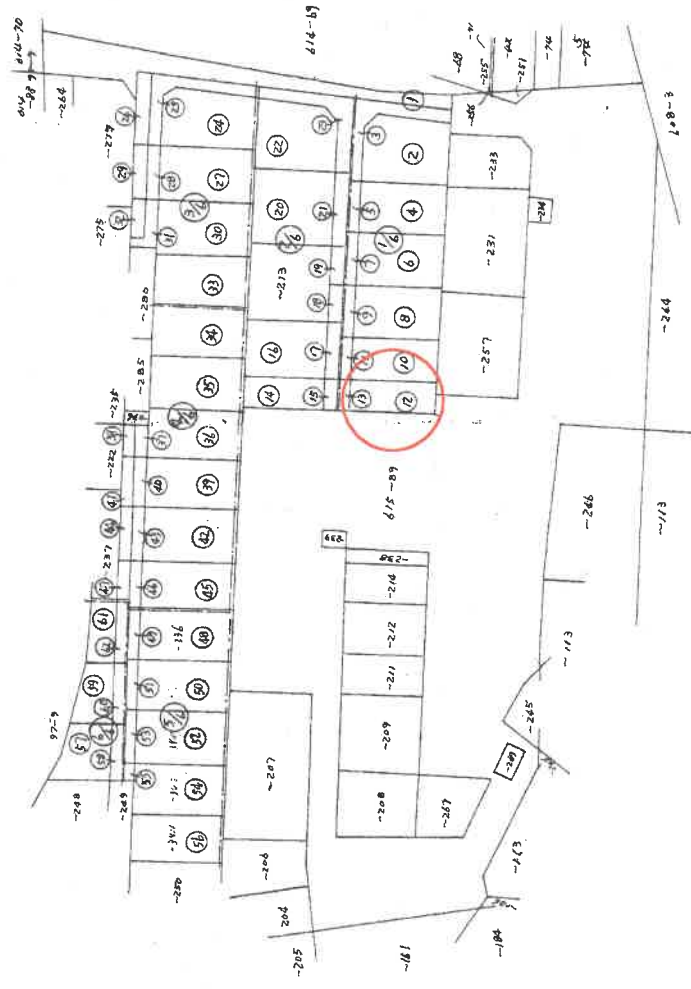
地番 615-289 ~ 615-350

土地の所在 大阪市荒井字清水尻

製作年月日 昭和48年7月5日

測量士 [Redacted]

申請人 [Redacted]



昭和48年8月2日登記

縮尺 1/1000

縮尺 1/

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和48年8月2日

2090830

地積測量図

2/7

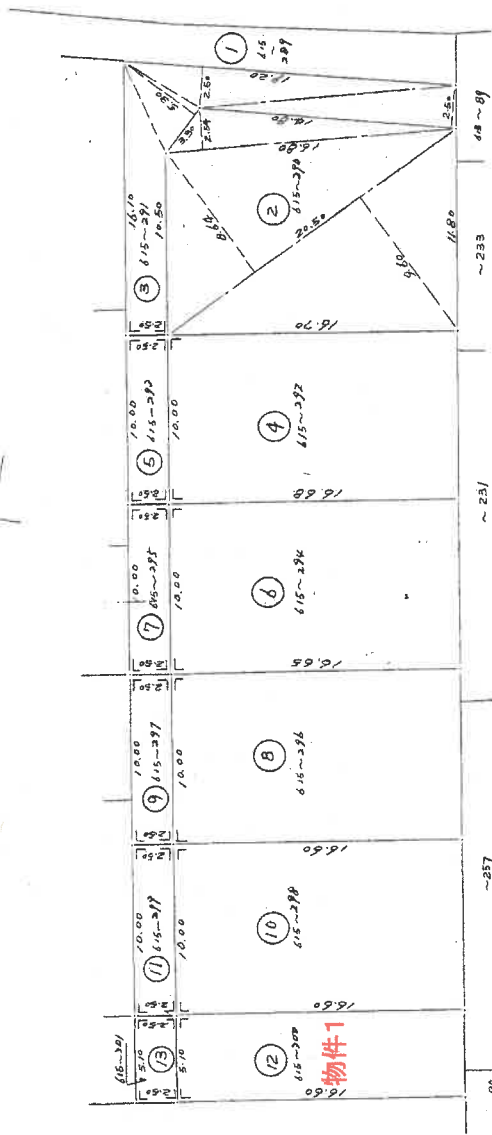
番 615番-289, ~ -301

土地の所在 大板市荒井字清水尻

製作年月日 昭和48年7月5日

製作者 測量士 [Redacted]

申請人 [Redacted]



求積

- ① $5957.6575 - (2) + \dots = 372.9200$
 $16.80 \times 2.54 = 42.6720$
 208.2960
- ② $20.50 \times (9.60 + 8.64) = 372.9200$
 $2.54 = 42.6720$
 $16.80 \times 2.54 = 42.6720$
 208.2960
- ③ $2.50 \times (16.10 + 10.50) = 66.5000$
 $5.30 \times 2.50 = 13.2500$
 $19.20 \times 2.50 = 48.0000$
 $1.5.20 \times 2.50 = 37.0000$
 $2) 148.7500$
 84.4900

- ④ $10.00 \times (16.68 + 16.70) = 333.8000$
 $2) 166.9000$
- ⑤ $2.50 \times 10.00 = 25.0000$
- ⑥ $10.00 \times (16.65 + 16.68) = 333.3000$
 $2) 166.6500$
- ⑦ $2.50 \times 10.00 = 25.0000$
- ⑧ $10.00 \times (16.64 + 16.65) = 332.5000$
 $2) 166.2500$
- ⑨ $2.50 \times 10.00 = 25.0000$

- ⑩ $10.00 \times 16.60 = 166.0000$
- ⑪ $10.00 \times 2.50 = 25.0000$
- ⑫ $5.10 \times 16.60 = 84.6600$
- ⑬ $5.10 \times 2.50 = 12.7500$

地積

- ① 615-289 370.23
- ② " -290 208.29
- ③ " -291 84.49
- ④ " -292 166.90
- ⑤ " -293 25.00
- ⑥ " -294 166.65
- ⑦ " -295 25.00
- ⑧ " -296 166.25
- ⑨ " -297 25.00
- ⑩ " -298 166.00
- ⑪ " -299 25.00
- ⑫ " -300 84.66
- ⑬ " -301 12.75

縮尺 1/500

SH 年 月 日 登記

縮尺 1/

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和48年8月2日

前 615-89

2090836

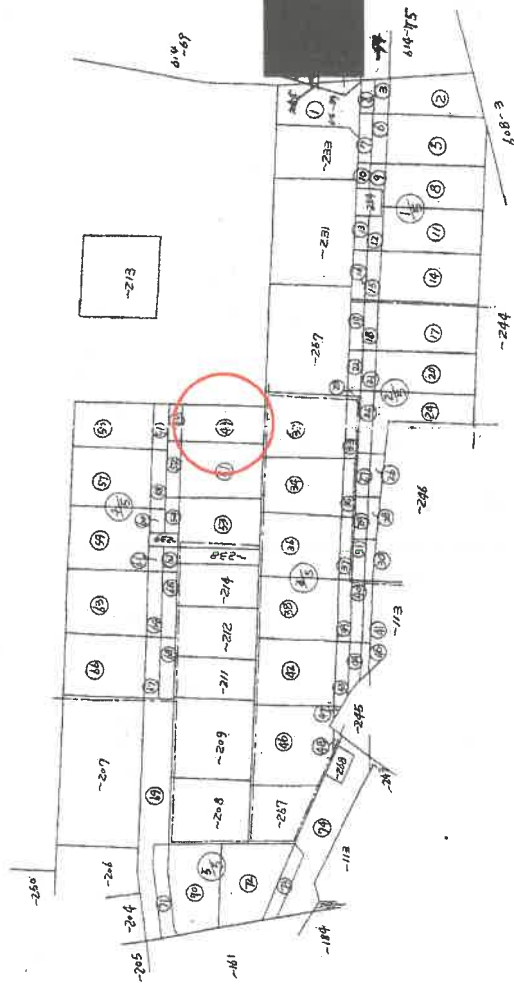
土地所在図

地番 615番09 615-351から 615-423

土地の所在 矢板市荒井字清水尻

615-89. 615-381. 615-383. 615-385. 615-387
615-391. 615-395. 615-398 ~ 615-421
44

その他は国領



製作年月日 昭和48年7月16日	製作者 測量士 [Redacted Name]	申請人 [Redacted Name]
---------------------	-------------------------------	------------------------

昭和48年8月2日登記

縮尺 1/1000

縮尺

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和48年8月2日

2090839

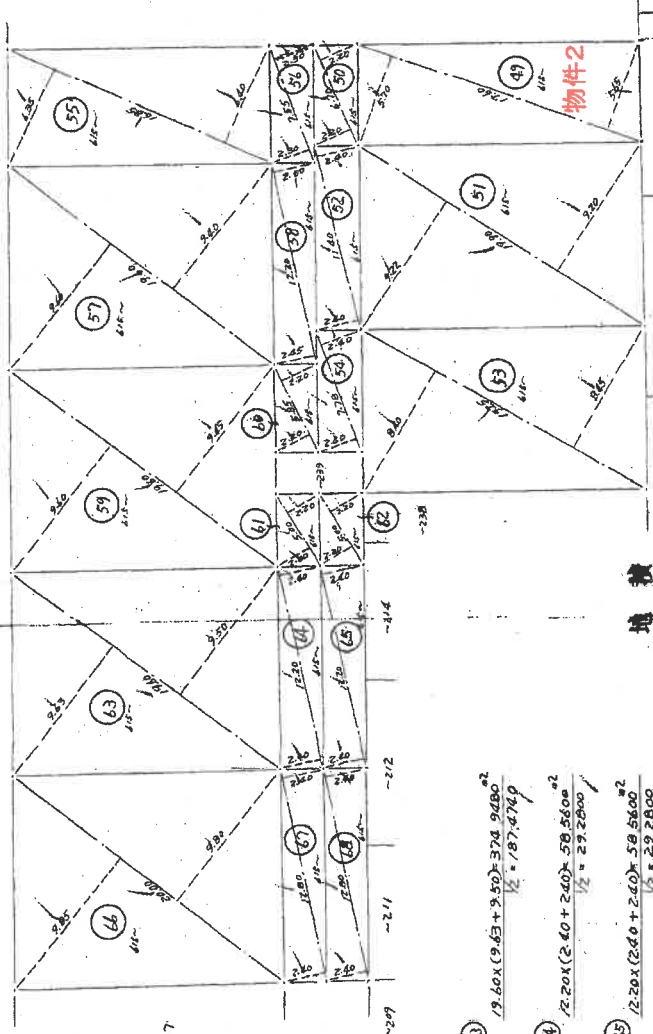
地積測量図

4/5

地番	815番 ~ 817
土地の所在	矢板市荒井字清水尻

求積

- ③⑨ $\frac{1}{2} \times (8.70 + 5.65) \times 199.7400 = 99.8800$
- ④⑩ $\frac{1}{2} \times (2.20 + 2.20) \times 29.4800 = 64.7400$
- ⑤⑪ $\frac{1}{2} \times (9.22 + 9.20) \times 366.5580 = 783.2790$
- ⑥⑫ $\frac{1}{2} \times (2.40 + 2.40) \times 54.7200 = 37.3440$
- ⑦⑬ $\frac{1}{2} \times (8.40 + 8.05) \times 324.3450 = 162.1820$
- ⑧⑭ $\frac{1}{2} \times (2.40 + 2.40) \times 37.3440 = 19.6720$
- ⑮ $\frac{1}{2} \times (6.35 + 6.40) \times 214.8375 = 107.4178$
- ⑯ $\frac{1}{2} \times (2.30 + 2.30) \times 34.7200 = 17.3650$
- ⑰⑱ $\frac{1}{2} \times (9.40 + 9.40) \times 372.4000 = 786.2000$
- ⑲⑳ $\frac{1}{2} \times (2.45 + 2.40) \times 60.3900 = 30.1950$
- ㉑ $\frac{1}{2} \times (9.60 + 9.45) \times 372.3600 = 786.1900$
- ㉒ $\frac{1}{2} \times (5.20 + 2.20) \times 25.7400 = 72.8700$
- ㉓ $\frac{1}{2} \times (2.20 + 2.20) \times 22.0000 = 11.0000$
- ㉔ $\frac{1}{2} \times (2.20 + 2.20) \times 22.0000 = 11.0000$



地積

- ③⑨ 119.1474
- ④⑩ 470.1822
- ⑤⑪ 41.2736
- ⑥⑫ 41.1828
- ⑦⑬ 41.1867
- ⑧⑭ 40.0241
- ⑮ 41.1736
- ⑯ 46.18620
- ⑰⑱ 99.8800
- ⑲⑳ 30.1950
- ㉑ 41.1867
- ㉒ 41.1867
- ㉓ 41.1867
- ㉔ 41.1867

縮尺 1/300

SH 年月 日 登記

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

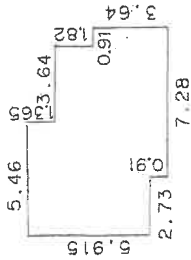
登記年月日：平成2年12月15日

建物図面 各階平面図

家屋番号 615番398

建物の所在 矢板市荒井字清水尻六巻五番地参九八、六巻五番地参〇〇

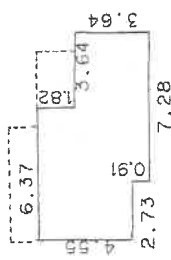
4046008 各階平面図



求積

$5.46 \times 1.365 = 7.4529$
 $9.10 \times 1.82 = 16.5620$
 $10.01 \times 2.73 = 27.3273$
 $7.28 \times 0.91 = 6.6248$
 合計 57.9670

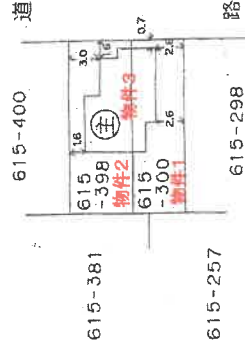
床面積 57.96 m²



求積

$6.37 \times 1.82 = 11.5934$
 $10.01 \times 2.73 = 27.3273$
 $7.28 \times 0.91 = 6.6248$
 合計 45.5455

床面積 45.54 m²



S④ 2年12月15日登記

作製者

士地家屋調査士

年12月12日(印刷)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

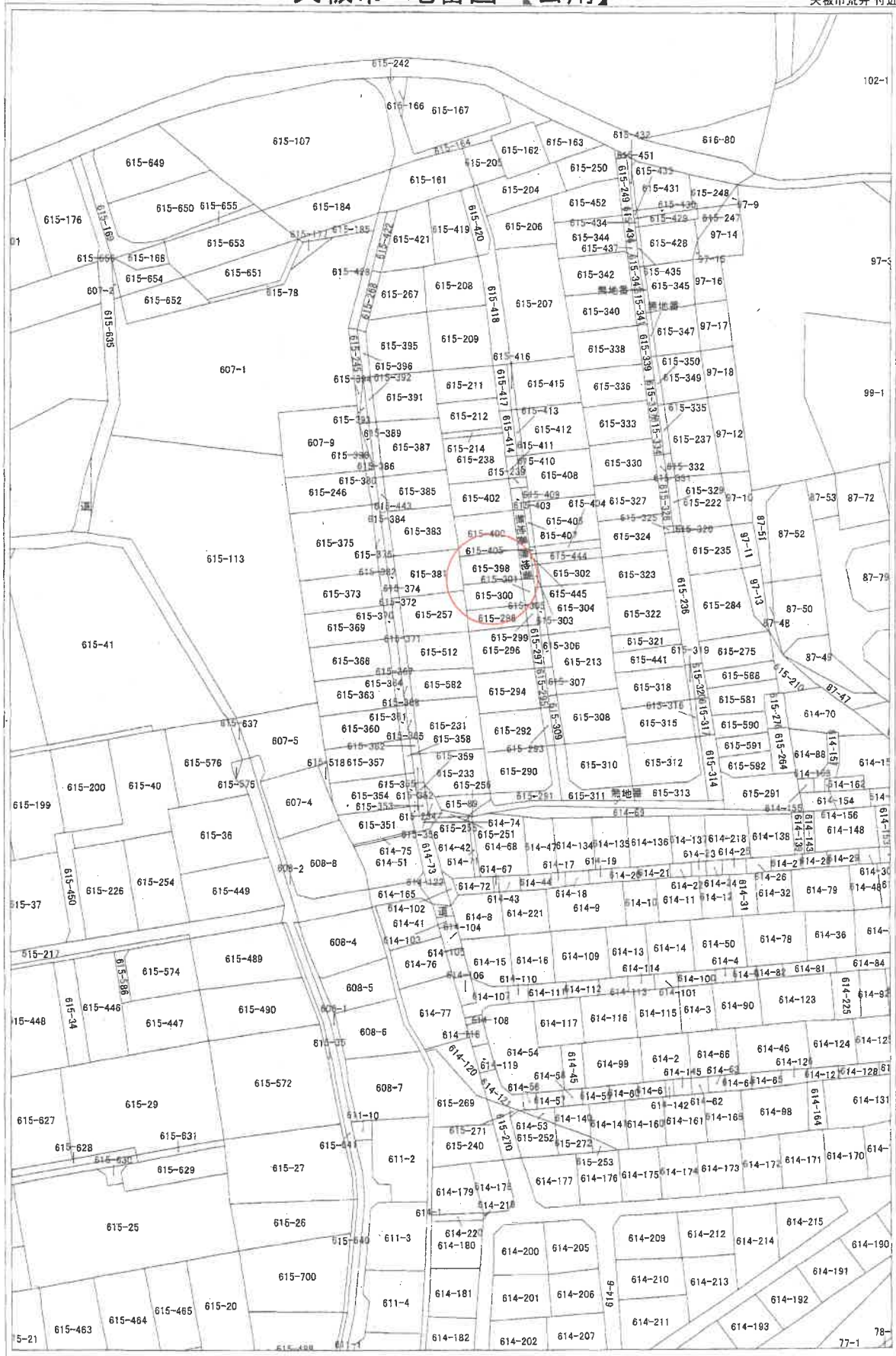
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
令和7年3月24日 宇都宮地方支務局大田厚高

登記官

矢板市 地番図【公用】

矢板市荒井 付近

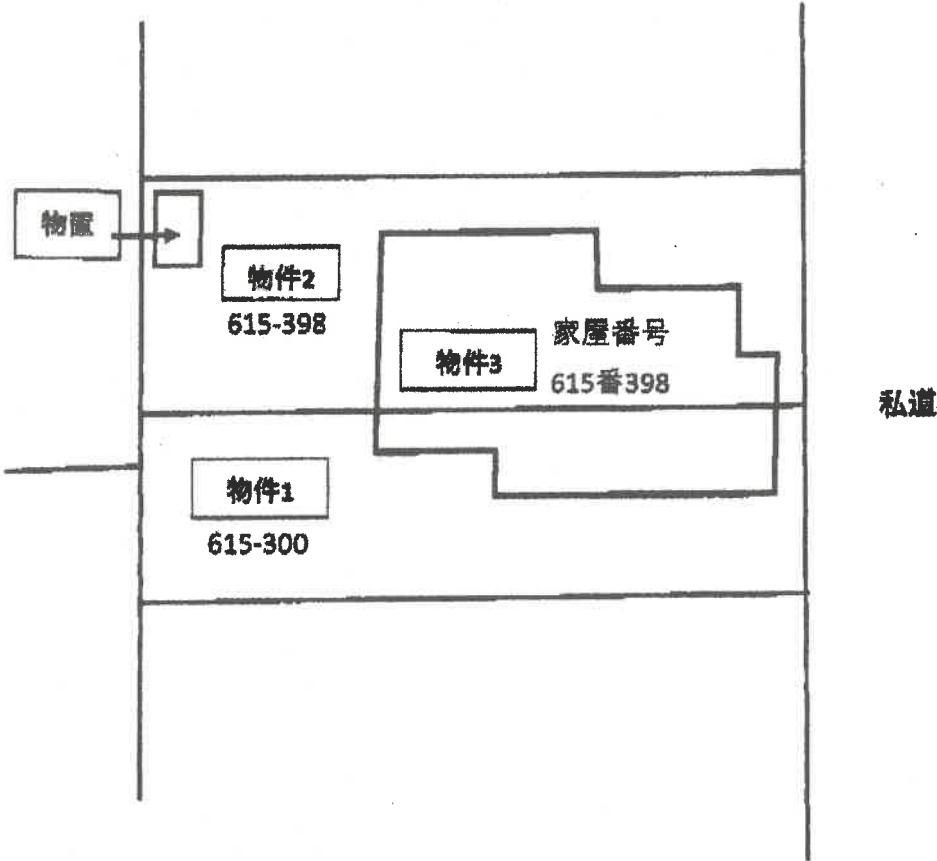


1:1000 A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

この図面は、建設に関する目的で作成した図面のため、土地の境界線並びに、権利関係の資料として、
 採用できません。また、許可なく複製を禁止します。
 一 飯沼市役所 建設課

土地建物位置関係図

←○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。

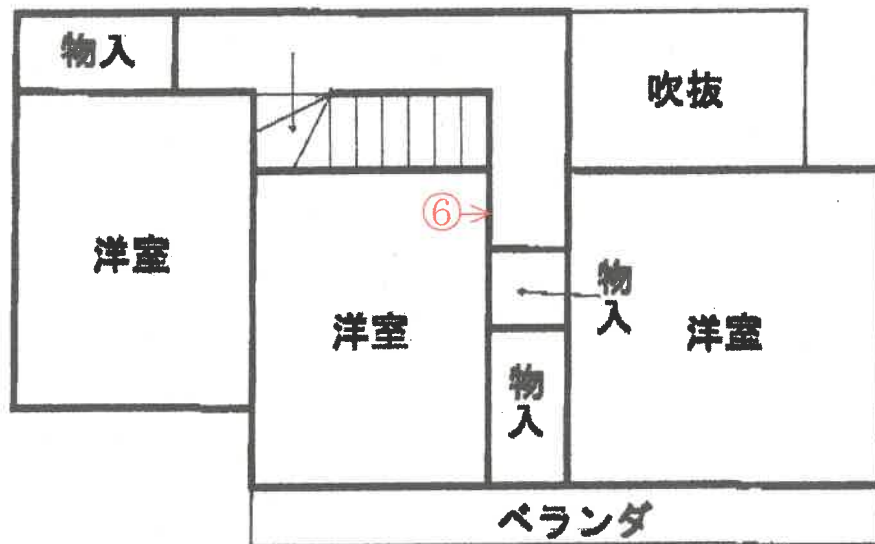
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



(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



リビング・ダイニング

③



キッチン

(14 枚目)

④



浴室

⑤



和室

⑥



2階の洋室ドア下部及び廊下の腐食の状況

令和 7年 (ケ) 第 11号
令和 7年 5月14日 受 命
令和 7年 6月15日 現地調査
令和 7年 8月20日 評 価
令和 7年 8月25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
吉澤光彦

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地	矢板市荒井字清水尻 615番300 宅地 84.66	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
2	所在地	矢板市荒井字清水尻 615番398 宅地 99.88	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	矢板市荒井字清水尻615番 地398、615番地300 615番398 居宅 木造スレート葺2階建 1階 57.96㎡ 2階 45.54㎡	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
特記事項			
<p>物件1及び2の公簿面積は、登記された地積測量図と同様である。 法務局に公図の備付は無い。</p> <p>北西端付近に未登記物置が1基存する。基礎が無いため動産と判断した。</p>			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位置・交通	JR宇都宮線「矢板」駅北方 道路距離約1700m	
付近の状況	<p>当地域は矢板市街地中心部から北方、丘陵地帯の中腹に戸建住宅が多く見られる住宅地域である。昭和48年頃に分譲地として開発・分譲された。</p> <p>地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。</p>	
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 用途指定無し 指定 60% 指定 200% 無し-但し建築基準法第22条区域
画地条件	<p>地積 : 184.54㎡ 間口 : 約11.0m 奥行 : 約16.0m 形状 : 長方形 地勢 : 全体的に北から南方へ傾斜しているが、雛壇状に造成されている。</p> <p>高低差: 接面道路と等高、西側隣地とは約4m高位に位置する。 接面道路との関係: 中間画地</p>	
接面道路の状況	東約5.0m (暗渠部分を含む) 舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)	
土地の利用状況等	<p>物件1が概ね南側半分、物件2が概ね北側半分で、物件3建物が両者に跨る形で存する。</p> <p>土地利用権の範囲は、物件1及び2の土地全部が物件3建物の敷地となっている。</p> <p>物件3の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。</p>	
供給処理施設	<p>上水道: あり ガス配管: なし 下水道: なし</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。</p>	
土壌汚染の可能性の調査	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。	

特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
---------	---------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 2年 7月30日新築 35年 満了
仕様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 化粧合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳等 設備 電気・水道	
床面積（現況）	1階 57.96㎡ 2階 45.54㎡ 計 103.50㎡	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品等	非常に劣る	
保守管理の状態	非常に劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	<p>栃木県内のデベロッパー施行の建物である。非常に老朽化しており、今後甚大な修繕箇所が発見される可能性は否定できない。東日本大震災で被害を受けた地域であり、建物に不同沈下が生じている可能性が否定できない。</p> <p>外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗が非常に見られる。化粧スレート屋根には苔の発生、色褪せや変色が多く見られる。</p> <p>内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗が非常に多く見られる。内装クロスが剥がれが多数あり、また以前室内で猫を飼育していたとのことであり、多数の引っ掻き傷が見られる。</p> <p>居室のドア等に不陸があり、開閉困難な箇所がある。前述の不同沈下との関連は不明である。</p> <p>給排水設備は、給湯ボイラーが不具合で利用できない状態である。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1及び2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	13,200	1.00	84.66	0.70		782,000
2	13,200	1.00	99.88	0.70		923,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 矢板-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$15,300\text{円/m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/115 = 13,200\text{円/m}^2$$

◇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：補正 +15

イ 個別格差：必要なし

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3 (建物)

物件3建物は、経済的耐用年数が満了に近いと判断されることから、当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	170,000	103.50		0.01	176,000

ア 再調達原価 : 170,000円/m²

イ 現況延床面積 : 103.503m²

ウ 現 価 率 : 現況より1%とした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	782,000	0.30	法定地上権	235,000
2	923,000	0.30	法定地上権	277,000

イ 土地利用権等割合：物件1及び物件2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	782,000	-235,000		1.00	0.70	383,000
2	923,000	-277,000		1.00	0.70	452,000
3	176,000	+512,000	1.00	1.00	0.70	482,000
一括価格 (合計)						1,317,000

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

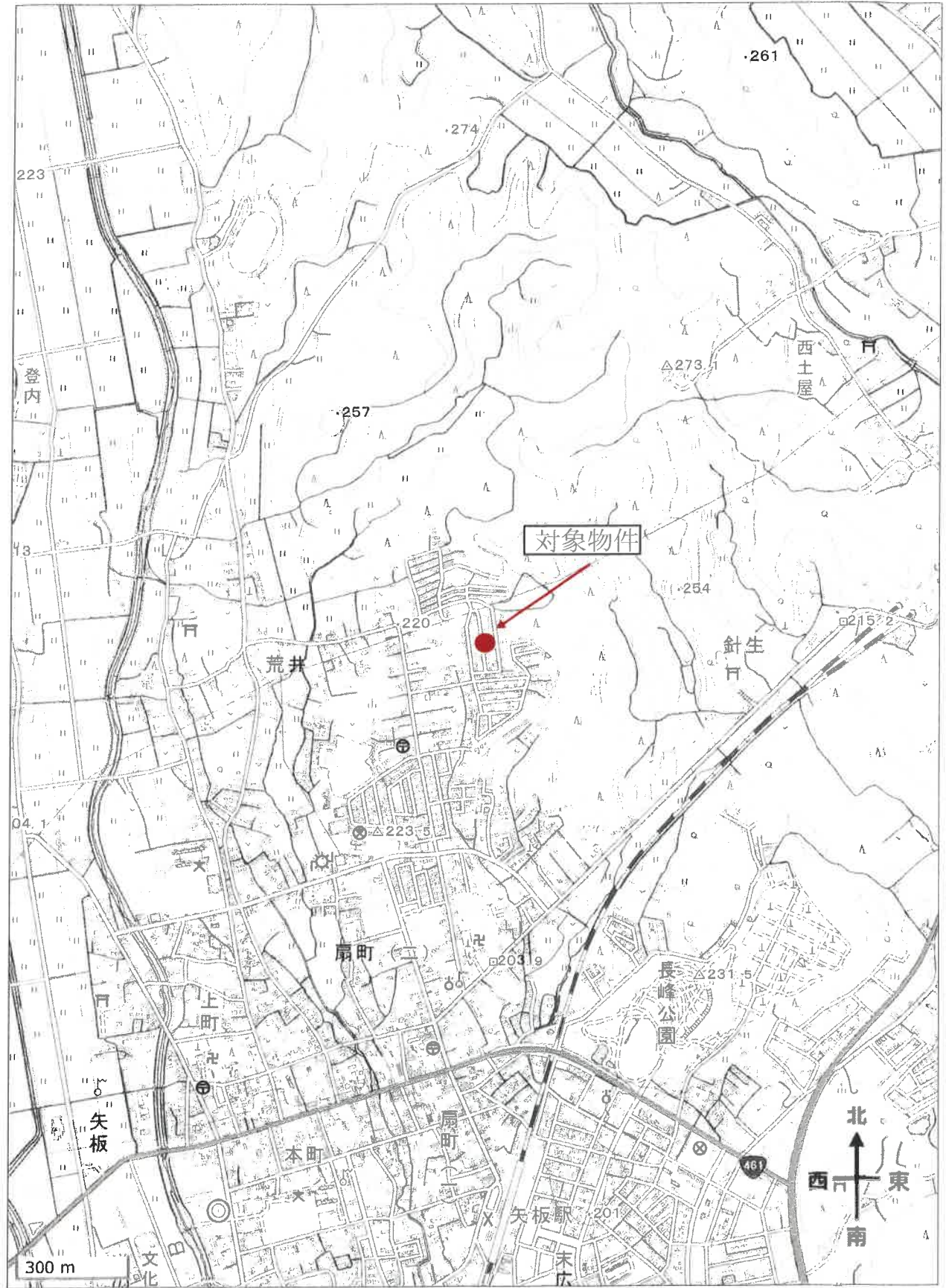
1 地価公示価格 矢板-3

所 在：矢板市中字富士山606番120
地 目：宅地
価 格：15,300円/㎡
位 置：JR宇都宮線「矢板」駅の北東 道路距離1.8km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：222㎡
供給処理施設：水道, ガス
接 面 街 路：南東側6.0m道路に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無し（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な分譲住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 矢板市税務課備付地番図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

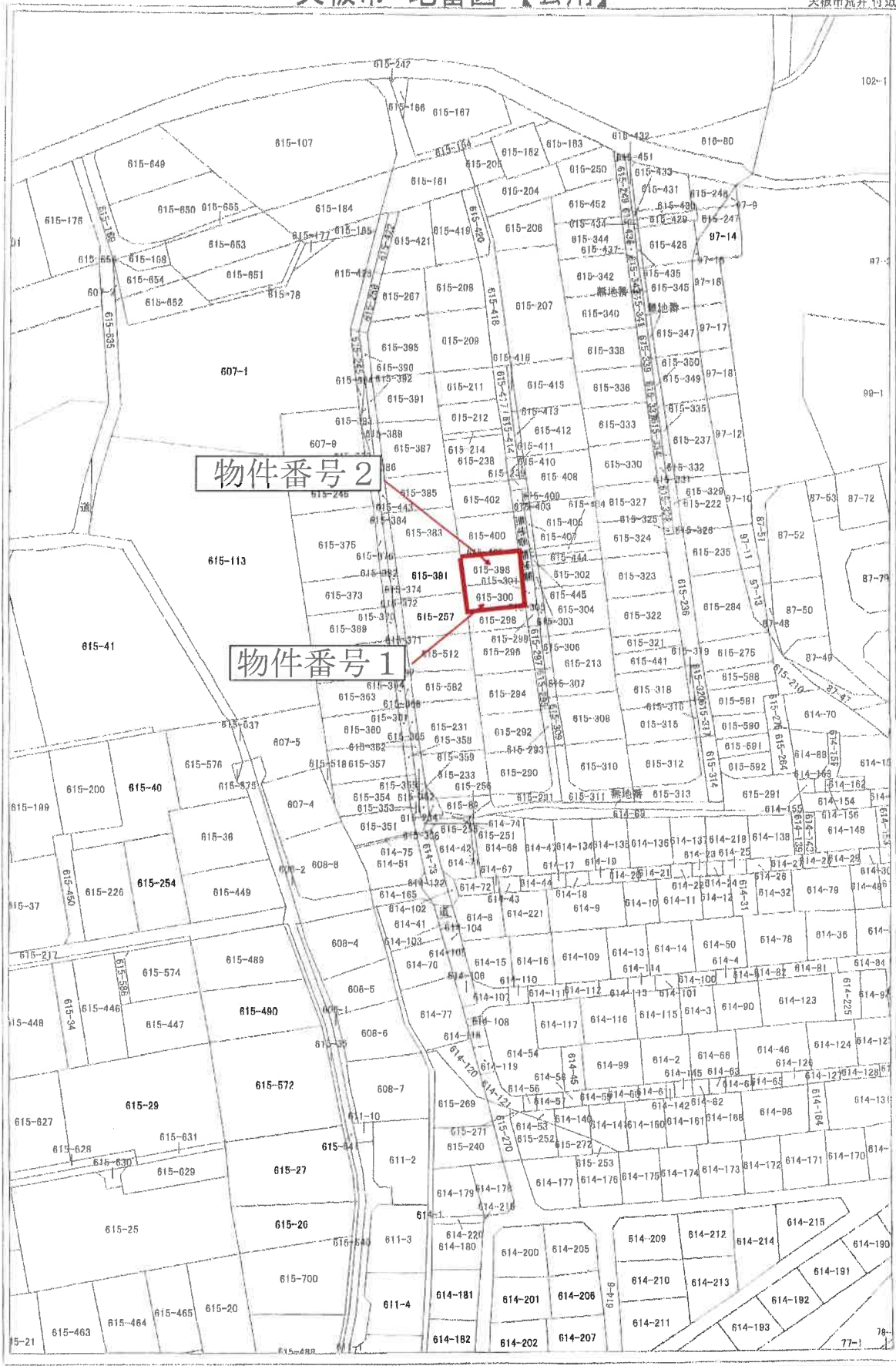
以 上



出所：地理院地図GSI Maps

矢板市 地番図【公用】

矢板市荒井 付近



1:1000 A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

この図面は、土地所有の証明の目的で作成したもので、土地の境界線等は、現地の状況と一致しない場合があります。また、縮尺の異なる図面を併記し、縮尺相違を明示しております。

登記年月日：昭和48年8月2日

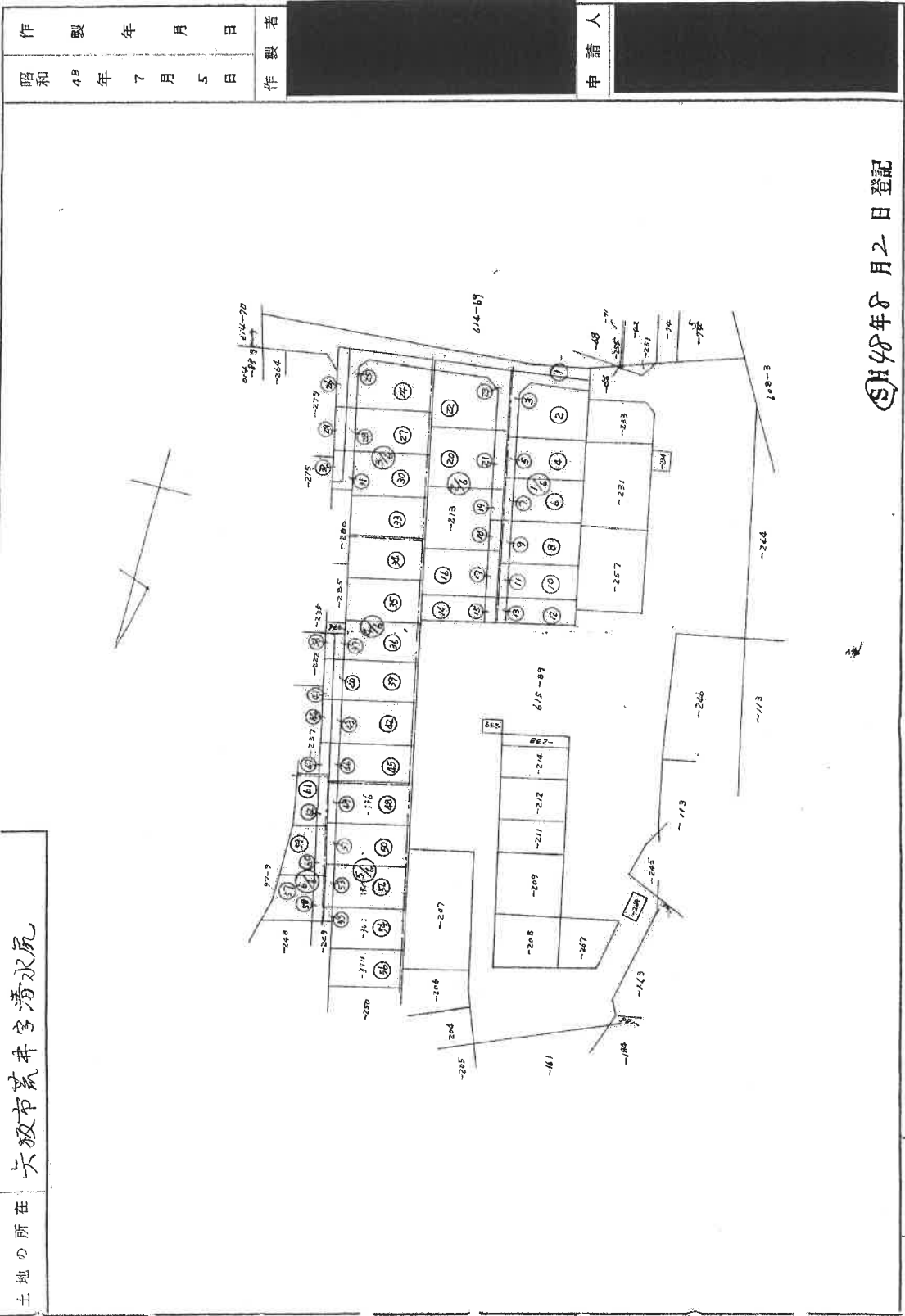
前 615-287 2090829

土地所在図
地積測量図

1/7

地番 615-287 ~ 615-350

土地の所在 大坂市荒井字清水尻



昭和48年7月5日	製作年月日
申請人	製作者

SH48年8月2日登記

縮尺 1/2000

縮尺 1/

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和48年8月2日

2090830

番 615番→897, ~ -201

地積測量図

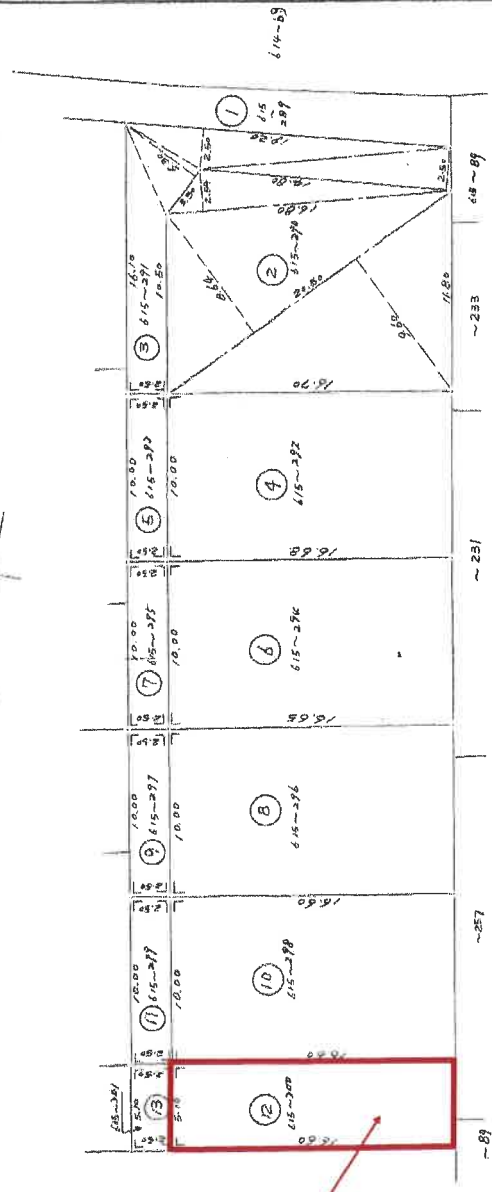
2/7

土地の所在 大板市荒井字清水尻

作製年月日 昭和48年7月5日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



求積

- ① $5957.057 \times 10^3 - (12) - (13) = 3742200 \text{ m}^2$
- ② $20.50 \times (9.66 + 8.69) = 373.9200$
 $2.54 = 42.6720$
 2×202.5760
- ③ $2.50 \times (1.04 + 10.50) = 66.5000$
 $3.30 \times 5.30 = 17.4900$
 $19.20 \times 2.50 = 48.0000$
 $14.50 \times 2.50 = 37.0000$
 $2 \times 1.18 \times 18.00 = 84.4800$

- ④ $10.00 \times (16.68 + 16.70) = 333.8000$
 2×166.9000
- ⑤ $2.50 \times 10.00 = 25.0000$
- ⑥ $10.00 \times (16.65 + 16.68) = 333.3000$
 2×166.6500
- ⑦ $2.50 \times 10.00 = 25.0000$
- ⑧ $10.00 \times (16.66 + 16.65) = 332.5000$
 2×166.2500
- ⑨ $2.50 \times 10.00 = 25.0000$

- ⑩ $10.00 \times 16.60 = 166.0000$
- ⑪ $10.00 \times 2.50 = 25.0000$
- ⑫ $5.10 \times 16.60 = 84.6600$
- ⑬ $5.10 \times 2.50 = 12.7500$

地積

- ① 615→209 370.25 m²
- ② * -290 208.29
- ③ * -291 84.99
- ④ * -290 166.90
- ⑤ * -291 25.00
- ⑥ * -290 166.65
- ⑦ * -294 25.00
- ⑧ * -294 166.25
- ⑨ * -297 25.00
- ⑩ * -297 166.00
- ⑪ * -299 25.00
- ⑫ * -299 84.66
- ⑬ * -291 12.75

縮尺 1/300

SH 年月日 登記

縮尺 1/

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和48年8月2日

前 615-89 (新) 2090836

土地所在図
地積測量図

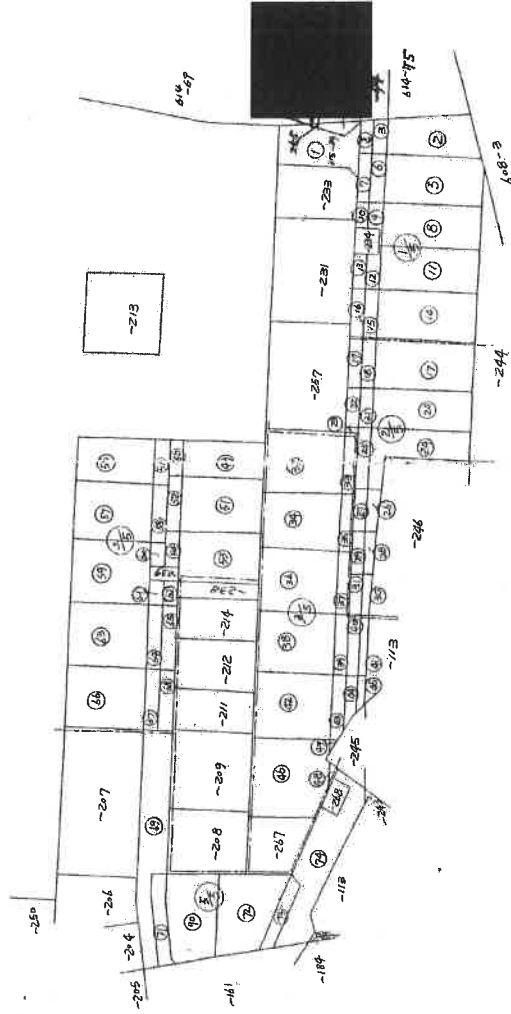
1/5

地番 615番89 615-351 615
615-423

土地の所在 矢板市荒井字清水尻

615-89. 615-381. 615-383. 615-385. 615-387
615-391. 615-395. 615-398 ~ 615-421
45

その他は国領



製作年月日
昭和48年7月16日

製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

昭和48年8月2日 登記

縮尺 1/1000

縮尺 1/

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

公用

登記年月日：昭和48年8月2日

2090839

地積測量図

4/5

番 615番 ~ 817

土地の所在 女板市荒井字清水尻

求積

④ $\frac{12.6 \times (8.70 + 5.65) \times 199.7400}{2} = 99.8800$

⑤ $\frac{6.70 \times (2.20 + 2.20) \times 29.4300}{2} = 14.7420$

⑥ $\frac{19.90 \times (9.22 + 9.20) \times 366.5380}{2} = 193.2790$

⑦ $\frac{11.60 \times (2.60 + 2.60) \times 54.7200}{2} = 27.3400$

⑧ $\frac{19.25 \times (9.40 + 9.45) \times 306.3425}{2} = 142.1810$

⑨ $\frac{7.70 \times (2.60 + 2.40) \times 37.3440}{2} = 18.4720$

⑩ $\frac{16.25 \times (6.35 + 6.40) \times 216.8375}{2} = 107.4187$

⑪ $\frac{7.55 \times (2.30 + 2.30) \times 34.7300}{2} = 17.3650$

⑫ $\frac{19.40 \times (9.40 + 9.40) \times 372.4000}{2} = 186.2000$

⑬ $\frac{12.20 \times (2.45 + 2.30) \times 60.3900}{2} = 30.1950$

⑭ $\frac{19.40 \times (9.40 + 9.45) \times 373.3900}{2} = 186.1900$

⑮ $\frac{5.35 \times (2.20 + 2.20) \times 25.7400}{2} = 12.8700$

⑯ $\frac{5.00 \times (2.20 + 2.20) \times 22.0000}{2} = 11.0000$

⑰ $\frac{5.00 \times (2.20 + 2.20) \times 22.0000}{2} = 11.0000$

物件番号2

地積

④ 115.378

⑤ 119.1474

⑥ 409.8327

⑦ 41.2736

⑧ 413.4218

⑨ 411.1867

⑩ 411.1874

⑪ 411.1734

⑫ 411.1870

⑬ 115.407 30.19²

⑭ 115.414 29.28²

⑮ 115.415 30.72

⑯ 115.417 30.72

作製者
昭和48年7月16日

製年 月 日

申 請 人

縮尺 1/500

SH 年 月 日 登記

縮尺

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

(4/5)

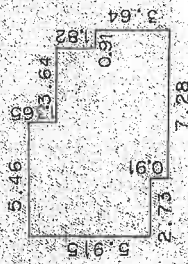
請求番号：27-2

-15-

登記年月日：平成22年12月15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。
令和7年3月24日 宇都宮地方法務局 宇都宮支局 登記官

4046008 各階平面図



1階
床面積

$5.46 \times 1.365 = 7.4529$
 $9.10 \times 1.82 = 16.5620$
 $10.01 \times 2.73 = 27.3273$
 $7.28 \times 0.91 = 6.6248$
 合計 57.9670
 床面積 57.96 m²

2階
床面積

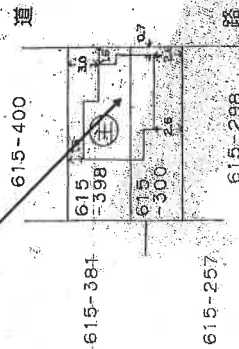
$6.37 \times 1.82 = 11.5934$
 $10.01 \times 2.73 = 27.3273$
 $7.28 \times 0.91 = 6.6248$
 合計 45.5455
 床面積 45.54 m²

建物図面 各階平面図

家屋番号 615 番 398

建物の所在 矢板市荒井字清水尻六巻五番地参九八、六巻五番地参〇〇

物件番号 3



S22年12月15日登記

申請人

縮尺 1/250

12月12日(押印)

作製者

縮尺 1/500

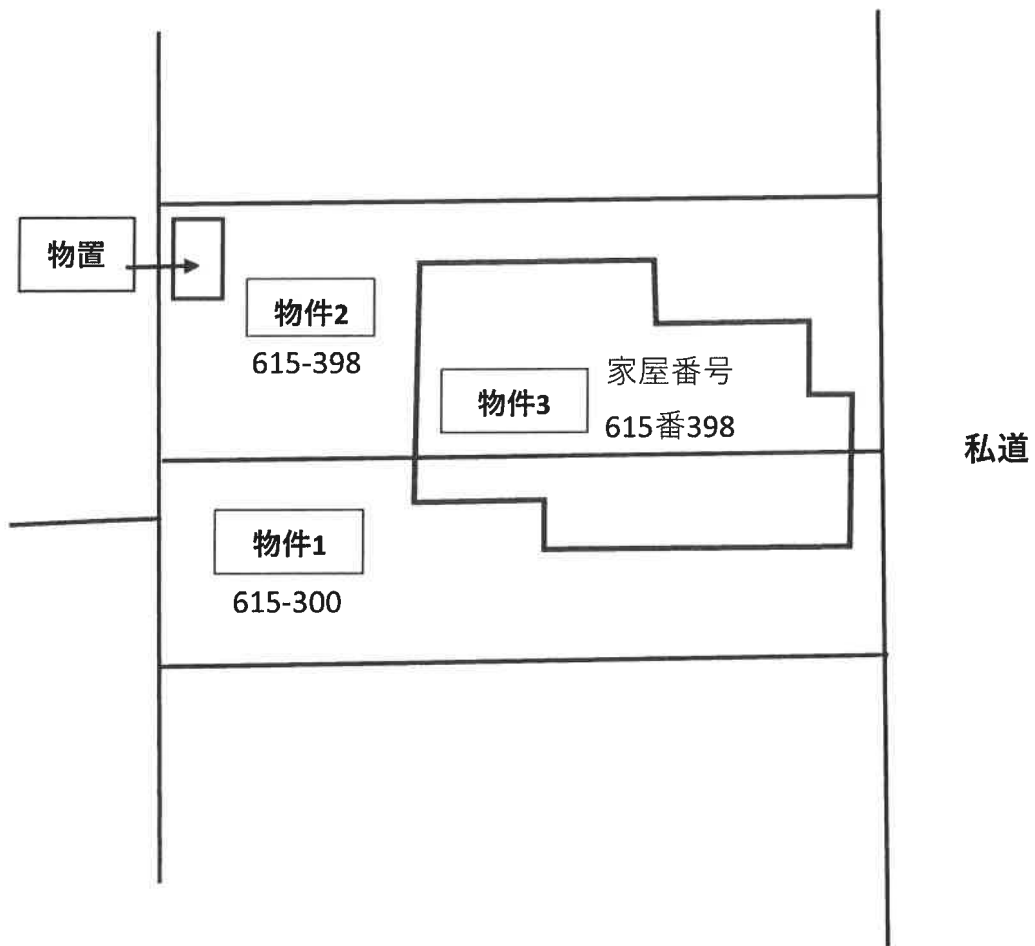
(栃木県土地家屋調査士会印)

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

請求番号：39-1

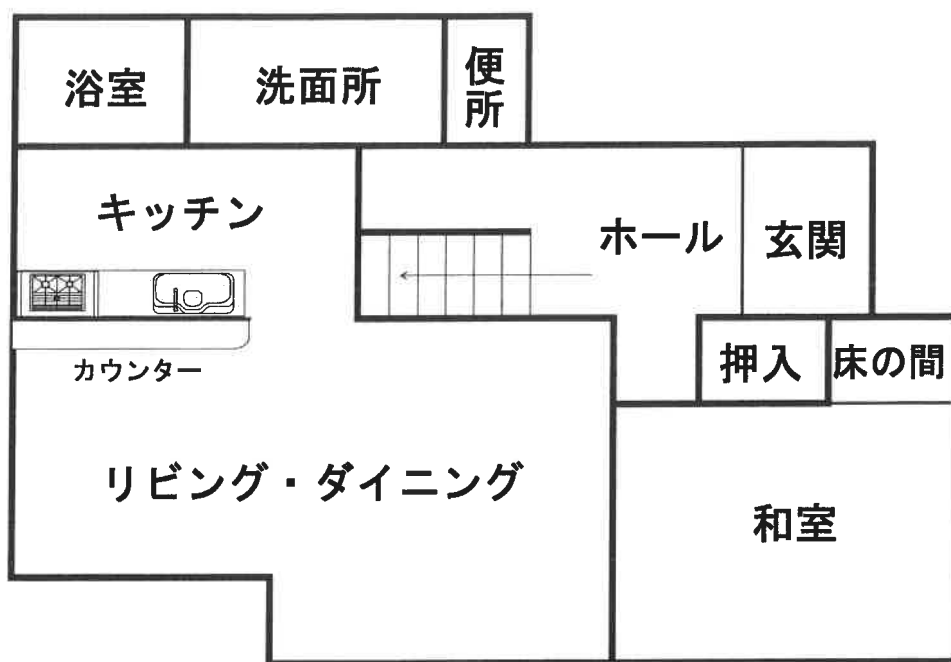
土地建物位置関係図

※ 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。

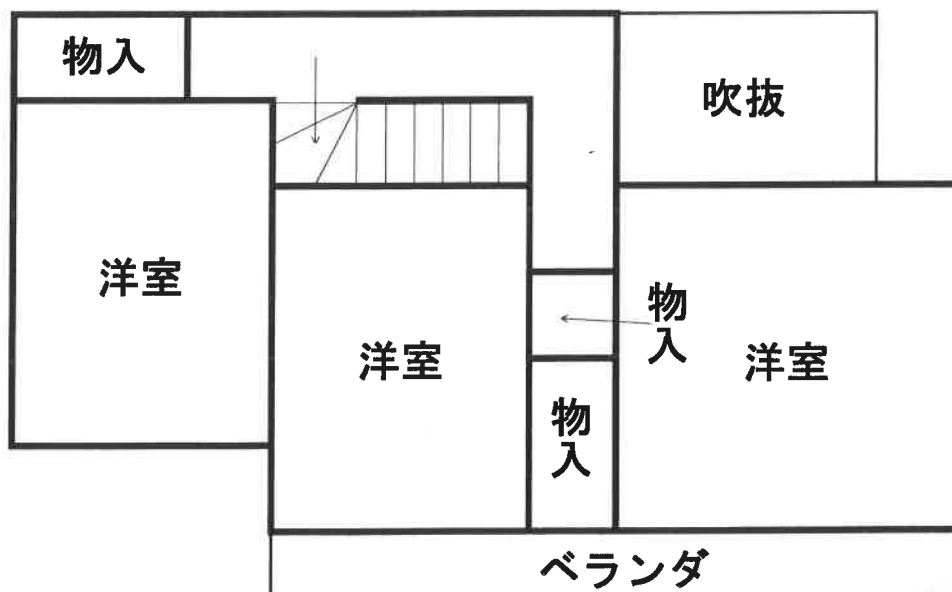


1階

間取図



2階



※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。