

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月12日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 4月22日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお、当庁栃木支部、真岡支部管轄の事件については、各支部にも、それぞれ写しを備え置きます。	



物 件 目 録

- |   |        |  |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在    | 那須烏山市藤田字東長田                                  |
|   | 地 番    | 1 1 2 6 番 5                                  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 1 6 6 . 7 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在    | 那須烏山市藤田字東長田                                  |
|   | 地 番    | 1 1 2 7 番 5                                  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 1 6 3 . 8 2 平方メートル                           |
| 3 | 所 在    | 那須烏山市藤田字東長田 1 1 2 6 番地 5, 1 1 2 7 番地 5       |
|   | 家屋 番号  | 1 1 2 6 番 5                                  |
|   | 種 類    | 居宅   |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                              |
|   | 床 面 積  | 1 階 6 9 . 4 8 平方メートル<br>2 階 4 7 . 0 1 平方メートル |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 物置   |
|   | 構 造    | 木造ルーフィング葺 2 階建                               |
|   | 床 面 積  | 1 階 9 . 9 9 平方メートル<br>2 階 5 . 4 0 平方メートル     |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月27日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

---

---

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並びに「物件明細書の詳細説明」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。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 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。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- |   |        |  |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在    | 那須烏山市藤田字東長田                                |
|   | 地 番    | 1 1 2 6 番 5                                |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 1 6 6 . 7 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 那須烏山市藤田字東長田                                |
|   | 地 番    | 1 1 2 7 番 5                                |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 1 6 3 . 8 2 平方メートル                         |
| 3 | 所 在    | 那須烏山市藤田字東長田 1 1 2 6 番地 5, 1 1 2 7 番地 5     |
|   | 家屋 番号  | 1 1 2 6 番 5                                |
|   | 種 類    | 居宅   |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建                             |
|   | 床 面 積  | 1階 6 9 . 4 8 平方メートル<br>2階 4 7 . 0 1 平方メートル |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 物置   |
|   | 構 造    | 木造ルーフィング葺 2階建                              |
|   | 床 面 積  | 1階 9 . 9 9 平方メートル<br>2階 5 . 4 0 平方メートル     |

令和7年(ケ)第132号  
令和7年12月23日受理  
令和8年2月13日提出

# 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |        |  |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在    | 那須烏山市藤田字東長田                                  |
|   | 地 番    | 1 1 2 6 番 5                                  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 1 6 6 . 7 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在    | 那須烏山市藤田字東長田                                  |
|   | 地 番    | 1 1 2 7 番 5                                  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 1 6 3 . 8 2 平方メートル                           |
| 3 | 所 在    | 那須烏山市藤田字東長田 1 1 2 6 番地 5, 1 1 2 7 番地 5       |
|   | 家屋 番号  | 1 1 2 6 番 5                                  |
|   | 種 類    | 居宅   |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                              |
|   | 床 面 積  | 1 階 6 9 . 4 8 平方メートル<br>2 階 4 7 . 0 1 平方メートル |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 物置   |
|   | 構 造    | 木造ルーフィング葺 2 階建                               |
|   | 床 面 積  | 1 階 9 . 9 9 平方メートル<br>2 階 5 . 4 0 平方メートル     |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県那須烏山市藤田1126番地5
<b>土 地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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	
<b>建 物</b>	物件3
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空き家として使用している □「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
■所有者	<p>1 本件建物には、約25年間家族と共に住んでいましたが、令和7年10月半ばに引っ越し、今は別の場所に住んでいます。オール電化住宅です。ソーラーパネルはありません。ペットを飼ったことはありません。</p> <p>2 建物内の便器が故障しています。また、1階の薪ストーブの後ろのレンガが、震災の影響で崩れています。最近はあまり使用していませんでした。</p> <p>3 浄化槽は、物件2土地にはありますが、隣地(1127-7)にある浄化槽を経由して、下水に流れるような形になっています。ですので、隣地の方とは、月額3,000円を支払う旨の念書を交わしていますが、実際にはお金は支払っておらず、好意で使用させてもらっています。令和6年4月頃、浄化槽について隣地の方と話し合いをしましたが、進展はしていません。</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 物件1、2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空き家として使用している。
- 3 物件3建物内のキッチンクロスにひびが散見される。
- 4 浄化槽の使用に、物件2土地の隣地(1127-7)を使用していることから、隣地所有者との間で、新たに使用に関する契約等を取り交わす必要があるものと考えられる。
- 5 符号1附属建物については、入口ドアは歪みで閉まらず、内壁の壁染みもあり、建物の老朽化が進行している。屋根の腐食も見られる。
- 6 物件1土地の北西側に、幅員約4.4mの舗装市道(M3021号線)が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月26日(金) 12:15-12:25	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 所有者不在のため、催告書をポストに投函
R7年12月26日(金) 12:45-12:50	那須烏山市役所 南那須庁舎	道路関係調査
R7年12月26日(金) 13:10-13:15	那須烏山市役所 烏山庁舎	間取図及び地番図入手
R8年1月5日(月)	当庁	所有者と電話、現況調査日の日程調整
R8年1月22日(木) 10:00-11:00	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者面談
R8年1月27日(火) 8:40-8:50	宇都宮地方法務局	北東側接面道路全部事項証明書取得
<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

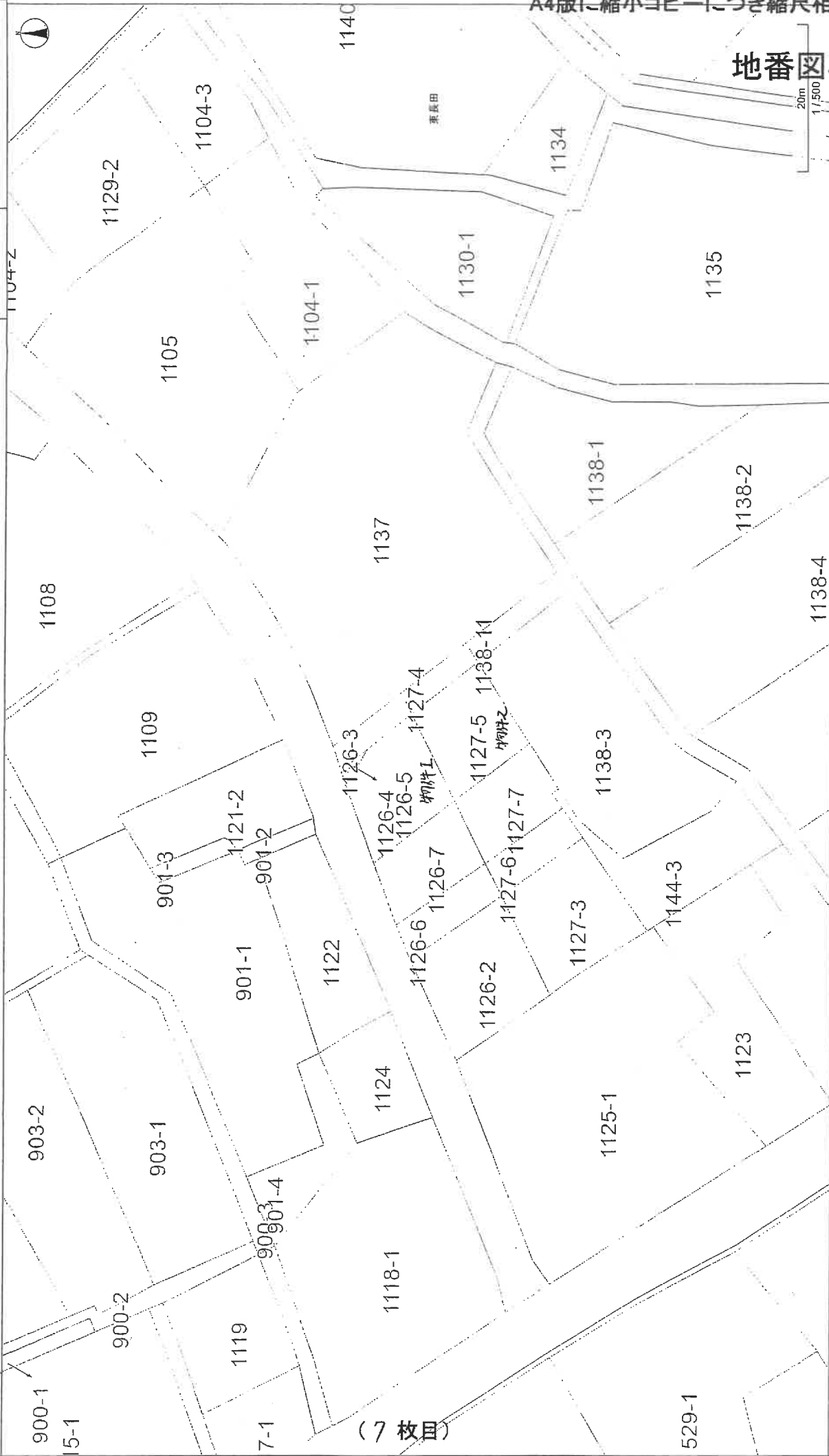




閲覧用

所在 藤田1126-5 付近

発行年月日



(7 枚目)

那須烏山市役所

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図

20m  
1/500

この図面は課税のため作成したもので、権利関係の確認には使用できません。



建物図面 各階平面図写し

登記年月日：平成13年5月7日

2020695

各階平面図

建物図面 各階平面図 2/2

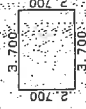
家屋番号 1126-5

建物の所在 那須郡南那須町大字藤田字東長田1126-5.1127-5.

平成13年10月1日(那須高山市)に変更

10月3日第1階建

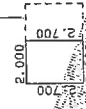
(附1)1階



床面積

2,700 x 3,700 = 9,990,000  
 9,990,000  
 床面積 9,990,000

(附1)2階



床面積

2,700 x 2,000 = 5,400,000  
 5,400,000  
 床面積 5,400,000

縮尺 1/250

申請人

縮尺

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

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11月19日

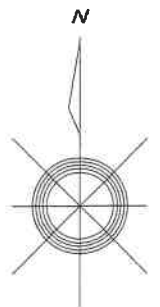
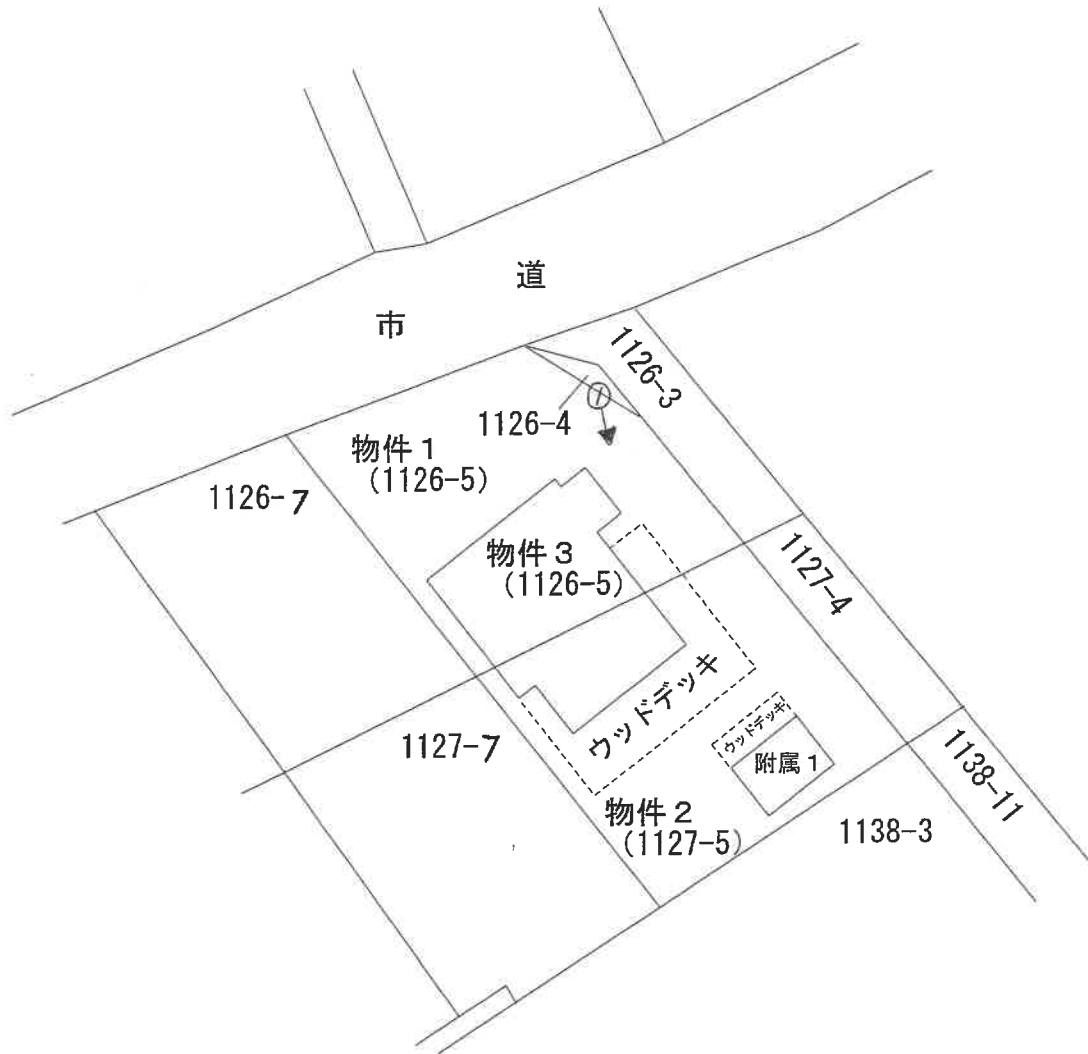
宇都宮地方事務所

登記官

(9枚目)

# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



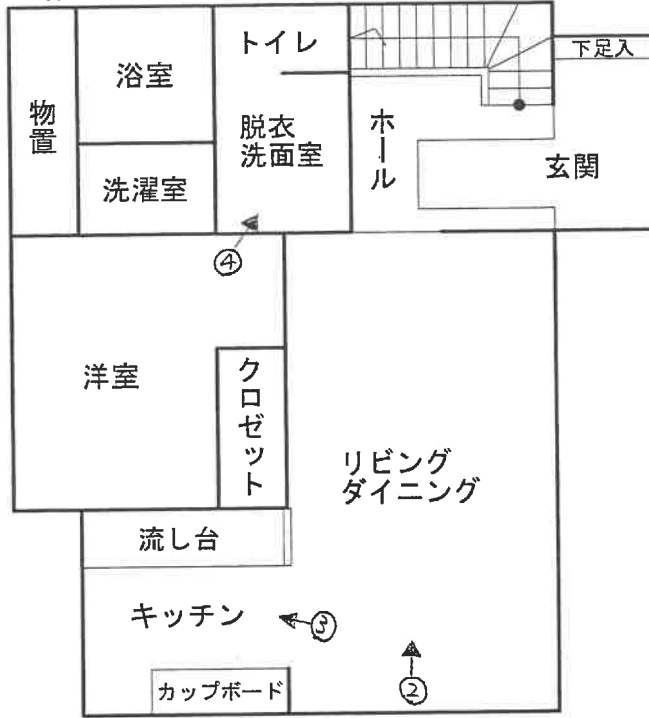
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

(10 7月)

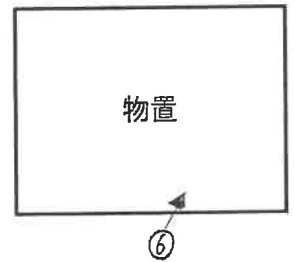
# 建物間取図

←○ 写真撮影位置・方向

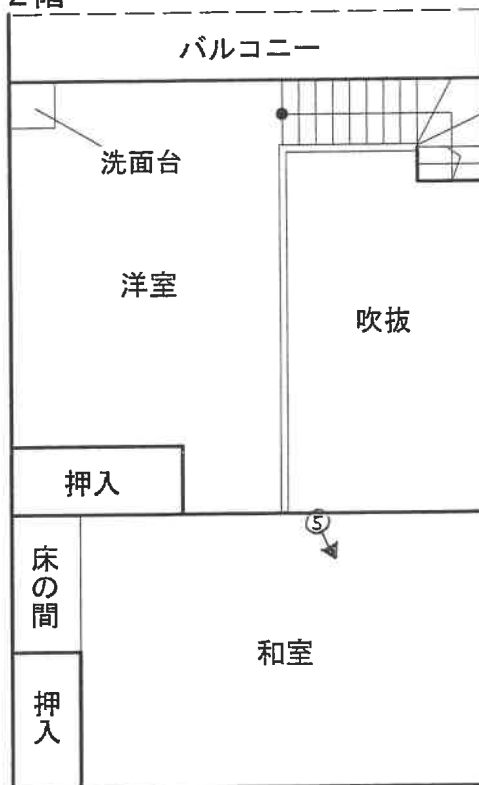
主建物  
1階



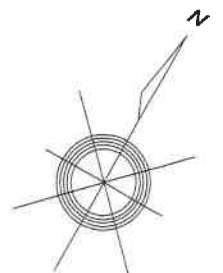
附属建物  
1階



主建物  
2階



附属建物  
2階



※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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 7年 (ケ) 第 132号  
令和 7年12月 9日 受 命  
令和 8年 1月22日 現地調査  
令和 8年 2月18日 評 価  
令和 8年 2月19日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
高 橋 順 一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 079, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 339, 000円
物件2 (土地)	金 333, 000円
物件3 (建物)	金 1, 407, 000円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、配当の割付と超過売却（民事執行法73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1、2の土地価格は物件3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3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、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 地積	那須烏山市藤田字東長田 1 1 2 6 番 5 宅地 166.77m <sup>2</sup>	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 地積	那須烏山市藤田字東長田 1 1 2 7 番 5 宅地 163.82m <sup>2</sup>	登記簿記載とほぼ同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	那須烏山市藤田字東長田 1 1 2 6 番地 5、1 1 2 7 番地 5 1 1 2 6 番 5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 69.48m <sup>2</sup> 2階 47.01m <sup>2</sup>	登記簿記載とほぼ同じ
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 物置 木造ルーフィング葺 2 階建 1階 9.99m <sup>2</sup> 2階 5.40m <sup>2</sup>	登記簿記載とほぼ同じ

#### 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	受命物件はJR烏山線「大金」駅北方約2.3km（直線距離）付近に所在している（別添位置図参照）。	
付近の状況	受命物件が存する近隣地域は、戸建住宅が散在する既存の農村集落地域で、周辺には農地が広がっている。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1, 2 地積 : 330.59㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12m 奥行 : 約26m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北西約4.4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は相互に隣接して所在し一体画地を形成の上、物件3の建物及び符号1の附属建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : なし （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。	

特 記 事 項	<p>○本件土地内に浄化槽が埋設されているが、下水処理は本件土地の南西側で隣接する1127番7の土地内に埋設された浄化槽を経由して、側溝に放流されている。本件所有者によれば、浄化槽使用料として月額3,000円を支払う念書を隣接地所有者と取り交わしているとのことである。買受人が当該浄化槽の継続使用を行うにあたっては、隣接地所有者との協議を要するものと思料する。</p> <p>○災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。</p>
---------	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	物件3	
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13年 3月 8日新築 約25年 約 5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 化粧板 ビニールクロス、化粧板等 ビニールクロス、化粧板等 フローリング、畳等 電気、水道 オール電化
床面積（現況）	1階 69.48㎡ 2階 47.01㎡ 計 116.49㎡	
現 況 用 途 等	階層 現況用途 間取り	地上2階建て 居宅 建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	本件建物は劣化及び老朽化が進行し、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	本件建物は本件所有者が空家の状態で占有の上、居宅として利用されている。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○本件建物の南側周辺の壁面に隣接してウッドデッキが設置されている。</li> <li>○バルコニー周辺及びウッドデッキに腐食が認められる。</li> <li>○吹抜の天井部分に雨漏りの痕跡が認められる。</li> <li>○トイレが故障中で使用できない状態にある。</li> </ul>	

## (附属建物1)

区 分	符号1
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13年 3月25日新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 約 3年
仕 様	構 造 木造ルーフィング葺2階建 屋 根 ルーフィング葺 外 壁 化粧版 内 壁 化粧版 天 井 化粧版 床 フローリング 設 備 電気
床面積(現況)	1階 9.99m <sup>2</sup> 2階 5.40m <sup>2</sup> 計 15.39m <sup>2</sup>
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 物置 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	本件建物は劣化及び老朽化が進行し、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	本件建物は本件所有者が空家の状態で占有の上、物置として利用されている。
特 記 事 項	○本件建物の北西側に隣接してウッドデッキが設置されている。 ○2階への移動は梯子により行われている。 ○屋根に腐食が認められる。 ○内壁に雨漏りの痕跡が認められる。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1, 2）

一体とした更地価格を算出し、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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,120	1.00	166.77	0.90	768,000
2	5,120	1.00	163.82	0.90	755,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須烏山（県）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $5,320\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/103 \doteq 5,120\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+3%

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 建物価格（物件3）

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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	116.49	0.08	1,677,000

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25年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数5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を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数5年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価50%)  $\doteq 0.08$

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	130,000	15.39	0.05	100,000

オ 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。

カ 現況延床面積：登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数25年、経済的全耐用年数28年、経済的残存耐用年数3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を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数3年 / 経済的全耐用年数28年)} × (1-観察減価50%) ≒ 0.05

### 建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
3	1,677,000	100,000	1,777,000

## 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
1	768,000	0.30	法定地上権	230,000
2	755,000	0.30	法定地上権	227,000

イ 土地利用権等割合：物件1、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	768,000	-230,000	/	0.90	0.70	339,000
2	755,000	-227,000	/	0.90	0.70	333,000
3	1,777,000	+457,000	1.00	0.90	0.70	1,407,000
一括価格 (合計)						2,079,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1、2、3 0.90（隣接地の浄化槽使用▲10）

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 那須烏山（県）-2

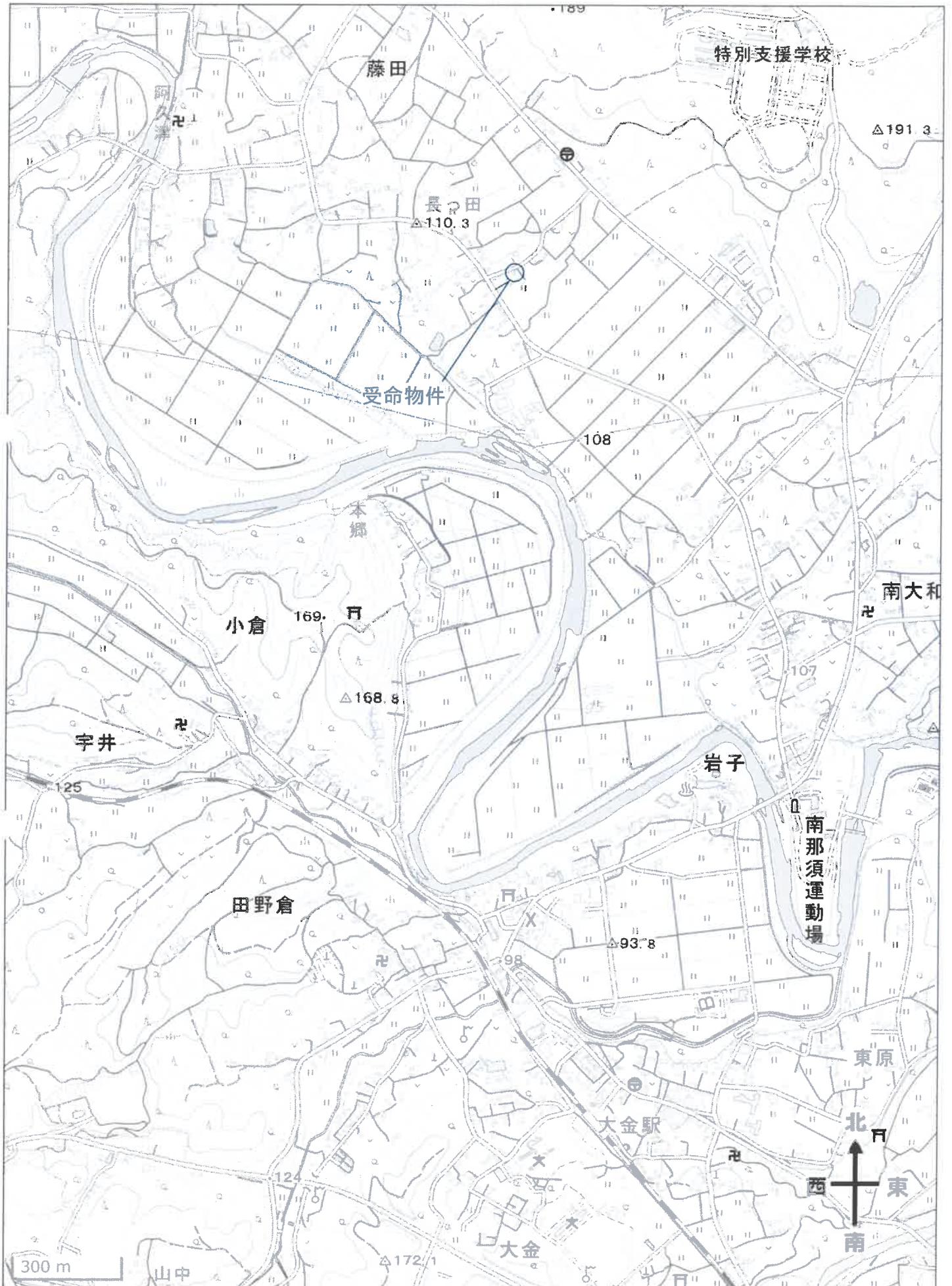
所 在：那須烏山市上川井字上町8 2 4 番 1  
地 目：宅地  
価 格：5,320円／㎡  
位 置：大金駅10.0km  
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日  
地 積：1,290㎡  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：南西10.7m県道、北西側道に接面  
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：農家住宅等が比較的建ち並ぶ農村集落地域

ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。  
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上







登記年月日：平成13年5月7日

2020695

建築物各階平面図

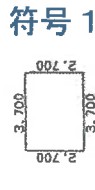
建築物各階平面図 2/2

家屋番号 1126-5

建築物の所在 那須郡南那須町大字藤田字東長田1126-5.1127-5.

平成13年10月1日「那須烏山市」に変更

(附1)1階



求積表

2.700 X 3.700	=	9.990000
		9.990000
床面積		9.99㎡

(附1)2階



求積表

2.700 X 2.000	=	5.400000
		5.400000
床面積		5.40㎡

製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

※縮小（70%）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11月19日

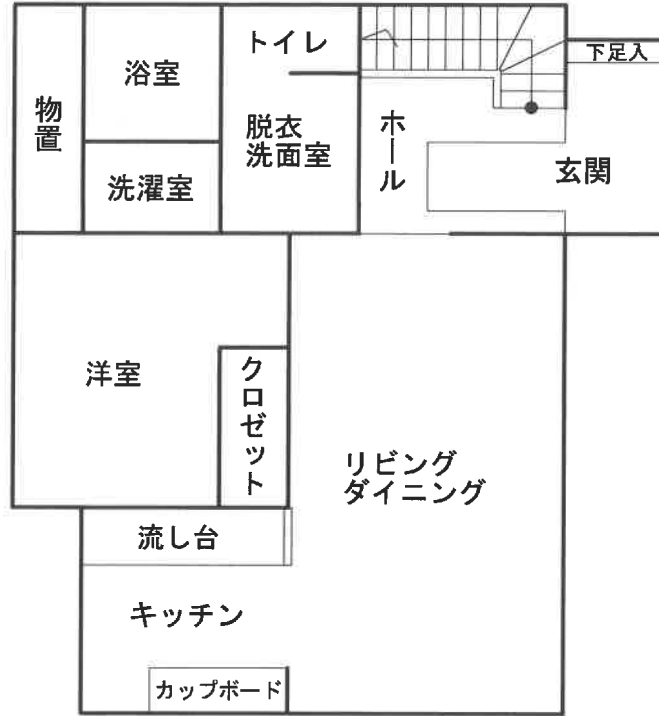
宇都宮地方裁務局

登記官

請求番号：32-2 (2/2)

# 建物間取図

主建物  
1階



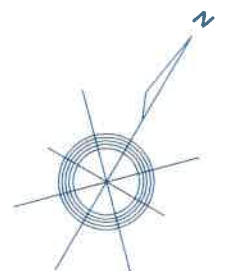
附属建物  
1階



主建物  
2階

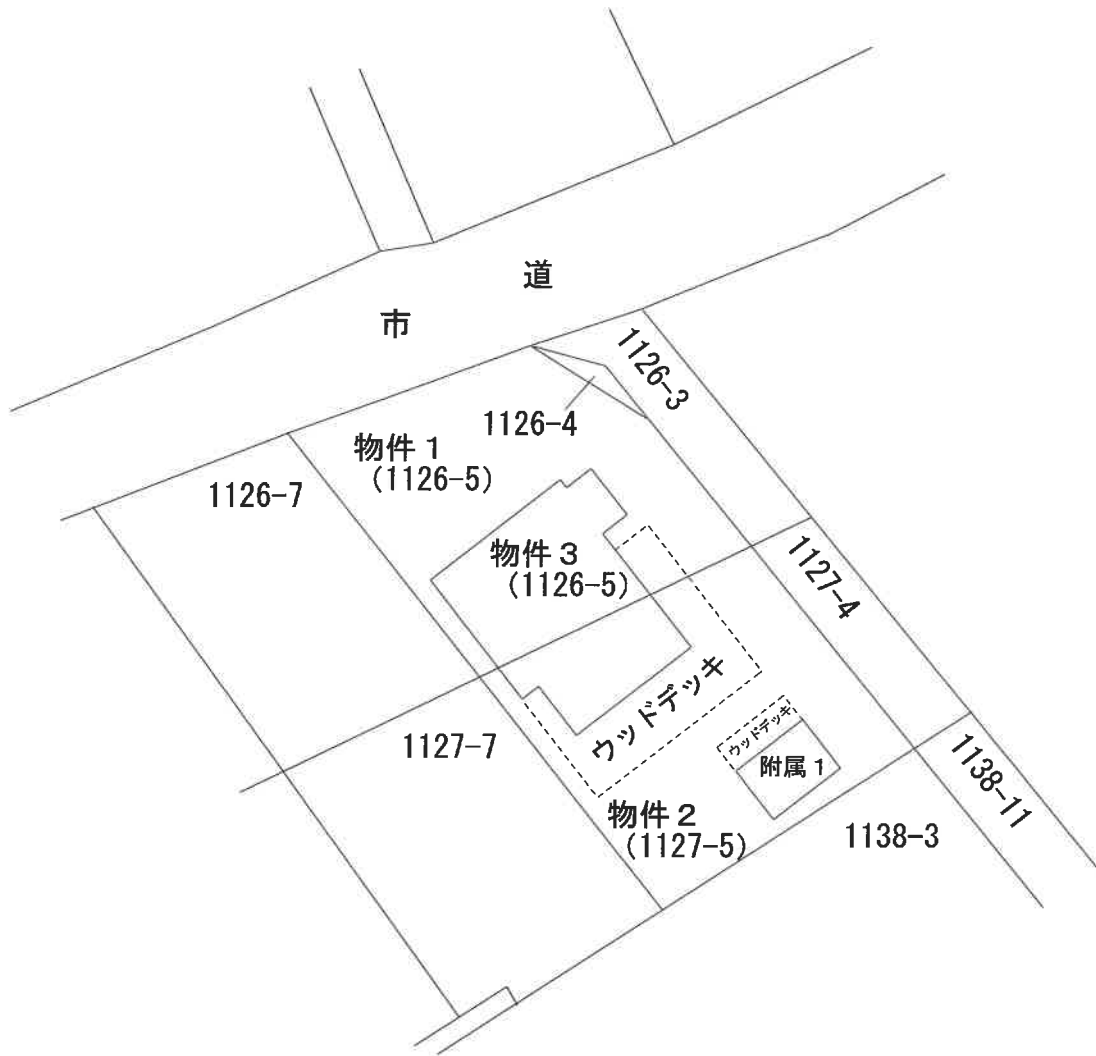


附属建物  
2階



※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。

# 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。