

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月10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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20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 那須烏山市小倉字塩谷分
地 番 741番1
地 目 宅地
地 積 819.96平方メートル
- 2 所 在 那須烏山市小倉字塩谷分
地 番 741番3
地 目 宅地
地 積 114.03平方メートル
- 3 所 在 那須烏山市小倉字塩谷分741番地1, 741番地3
家屋 番号 741番1
種 類 居宅・店舗・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 185.49平方メートル
2階 185.49平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.12平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3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

【物件番号1, 2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番741番2）への通行のため無償で利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「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 那須烏山市小倉字塩谷分
地 番 741番1
地 目 宅地
地 積 819.96平方メートル
- 2 所 在 那須烏山市小倉字塩谷分
地 番 741番3
地 目 宅地
地 積 114.03平方メートル
- 3 所 在 那須烏山市小倉字塩谷分741番地1, 741番地3
家屋 番号 741番1
種 類 居宅・店舗・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 185.49平方メートル
2階 185.49平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.12平方メートル

令和7年(ケ)第109号
令和7年10月31日受理
令和8年1月14日提出

現況調査報告書 (物件1～3)

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 | 那須烏山市小倉字塩谷分 |
| | 地 番 | 741番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 819.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須烏山市小倉字塩谷分 |
| | 地 番 | 741番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須烏山市小倉字塩谷分741番地1, 741番地3 |
| | 家屋 番号 | 741番1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 185.49平方メートル
2階 185.49平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 33.12平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県那須烏山市小倉741番地1
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 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	物件1土地上にカーポートが、物件1、2土地上に駐輪場がある。
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"/> 主である建物 <input type="checkbox"/>) <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 { 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居宅、倉庫、物置及び作業場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 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	1 物件1、2土地は、私が物件3建物の敷地として使用し、妻と共に居住し、居宅として使用しています。物件3建物の1階店舗部分で人形屋をやっていたのですが、令和6年10月20日で終了しました。同建物の2階部分は倉庫として、屋根裏は物置として利用しています。附属建物は、作業場として使用していました。ソーラーパネルはありません。
	2 本件建物を建てた当時は、物件1、2土地は都市計画区域外で、無指定だった可能性があります。建物を建ててから、役場の人が調査のために見に来たりしていました。
	3 本件建物の後ろ（北側）に水道管が入っており、隣地（741-2）にも水が行っています。浄化槽は別々にありますが、排水は隣地所有者と共同利用しています。元々、本件土地上に義母の家がありましたが、それを取り壊して、本件建物と隣地上の建物の2棟を建てました。
■所有者の義妹（隣地741-2上の居宅の住人）	私は所有者の妻の妹です。隣地（物件2）との間に境界争いはありません。道路に出るために、物件1、2土地を使わせてもらっています。特に契約はありません。

(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 現況及び前記利害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、物件3建物は建物所有者が家族と共に居宅、倉庫及び物置として使用している。附属建物は、作業場として使用している。
- 3 物件1土地上にカーポート（定着物）が、物件1、2土地上に駐輪場（動産）がある。
- 4 物件3建物は、経年劣化は見られるが、雨漏りなどの不具合はない。
- 5 物件3建物の東側部分の下屋の一部と、物件2土地にある浄化槽が、隣地（741-2）に跨っている可能性がある。
- 6 隣地（741-2）上の居宅の所有者等に、囲繞地通行権が発生する可能性がある。
- 7 物件1土地の北側に、幅員約8mの市道（2020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

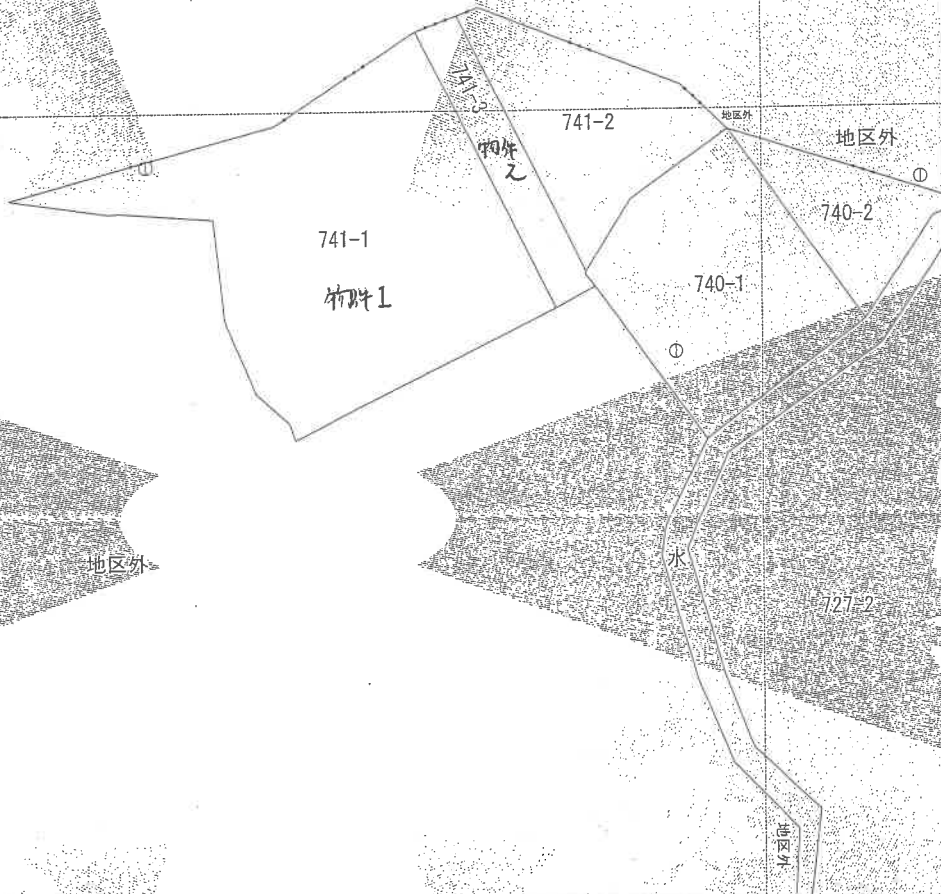
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月12日(水) 11:00-11:15	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 所有者の妻と面談
R7年11月12日(水) 11:25-11:30	那須烏山市南那須庁舎	道路関係調査
R7年11月12日(水) 11:50-12:00	那須烏山市烏山庁舎	地番図入手(間取図は無し)
R7年12月3日(水) 11:00-12:35	物件所在地	所有者に面談調査 物件調査、屋内写真撮影 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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



地区外

⓪ 地区外



地区外

727-2

+21400.016 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokuta.heiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

Ⓐ 小倉

請求部	所在	那須烏山市小倉字塩谷分			地番	741番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系 番号 記号	IX	分類	地図(法第1-4条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月			備付年月日 (原図)	昭和63年10月7日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月3日
宇都宮地方務局

請求番号：41-1
(1/1)

登記官

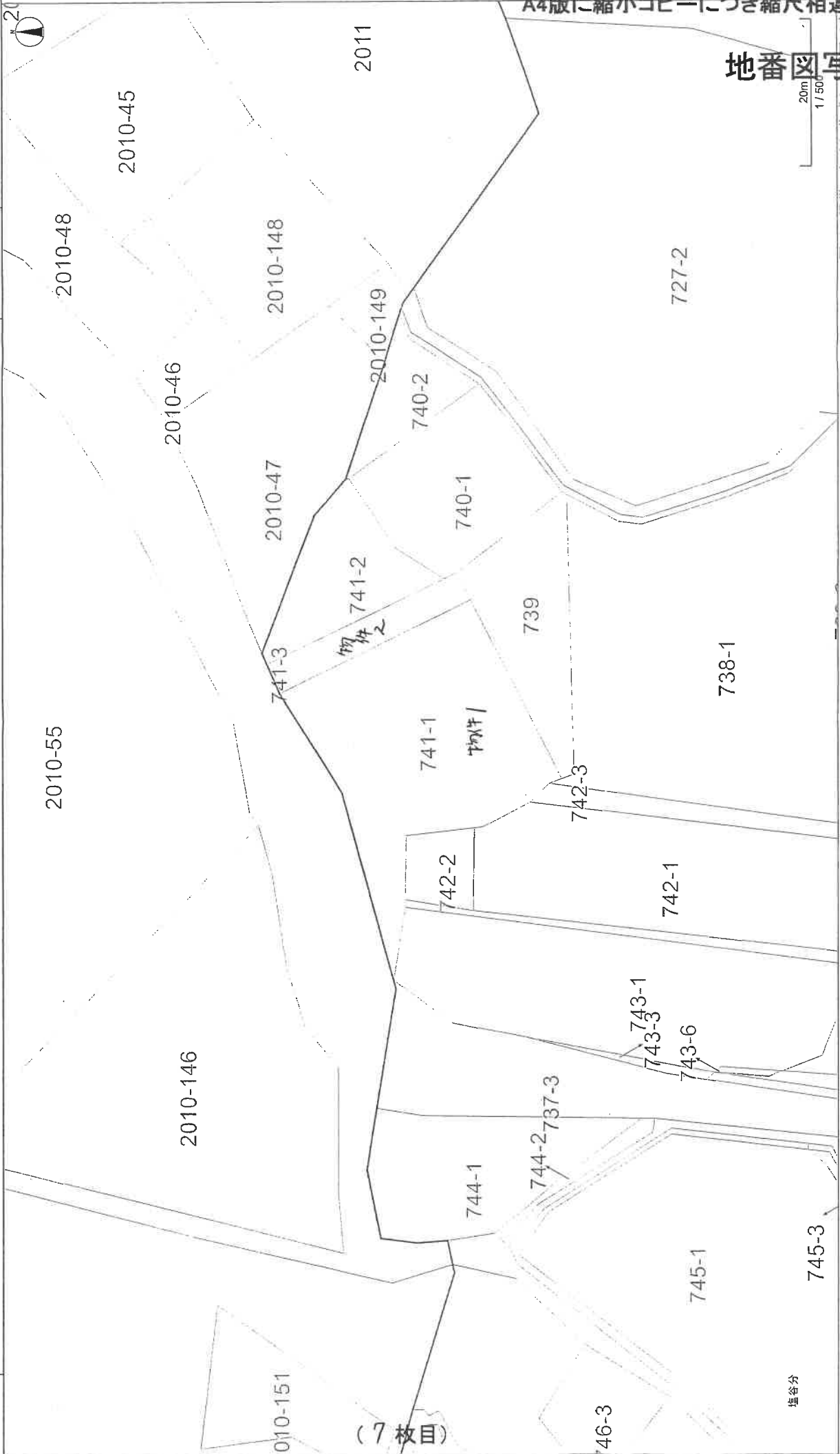
(6枚目)

公用

閲覧用

所在 小倉741-1 付近

発行年月日



(7 枚目)

楯谷分

地番図写し

20m
1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

この図面は課税のために作成した図面であり、地番の配置を示したもので権利関係の確認には使用できません。

那須烏山市役所

各階平面図・建物図面写し

平成29年九月十八日 登記

建物図面
各階平面図

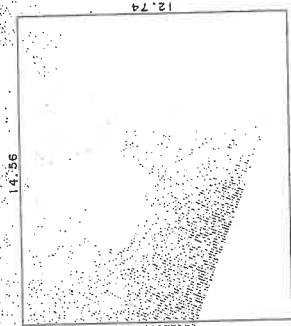
家屋番号 741番1

建物の所在 那賀高山市小倉字塩谷741番地1・同番地3

縮尺 1/500

物件3

(主)1階~2階
(各階同型)

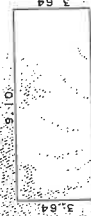


求積表

12.74 X 14.56 =	185.4944
	185.4944

床面積	185.49 m ²
-----	-----------------------

(符1)



求積表

3.64 X 9.10 =	33.1240
	33.1240

床面積	33.12 m ²
-----	----------------------

作成者

(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

2/250

申請人

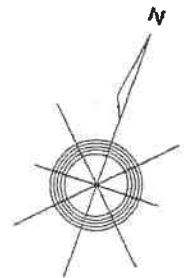
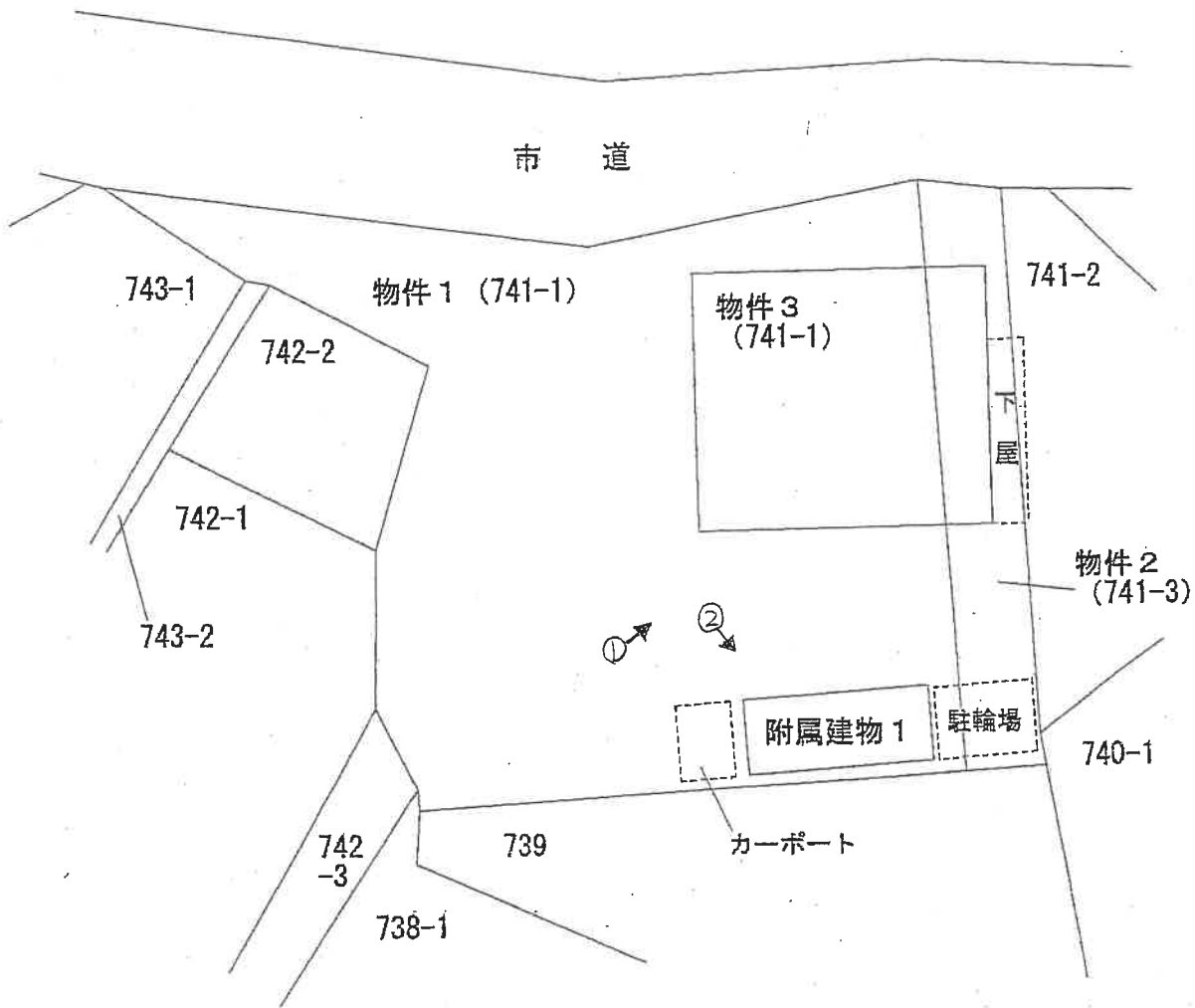
登記年月日：平成19年9月26日

2001535

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10月3日 宇都宮地方広務局 登記官

土地建物位置関係図 (物件1・2・3)

→○ 写真撮影位置・方向

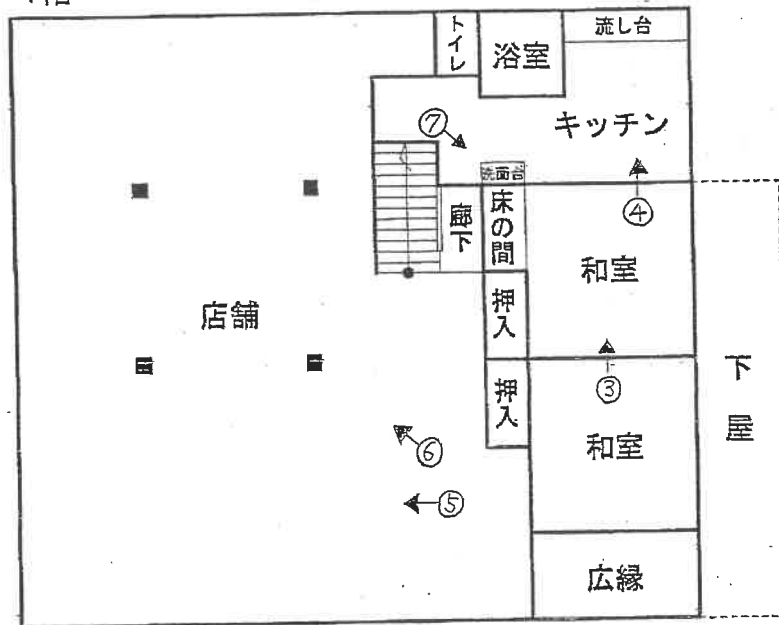


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

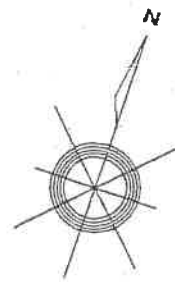
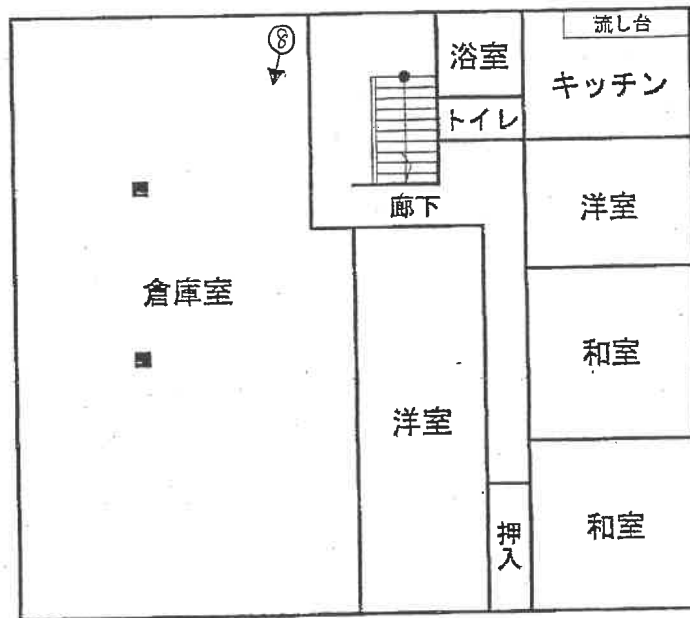
建物間取図 (物件3)

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



附属建物1



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



令和 7年（ケ）第 109号1
令和 7年10月23日 受 命
令和 7年12月 3日 現地調査
令和 8年 2月12日 評 価
令和 8年 2月13日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

物件 1、2、3

評価人 不動産鑑定士
高 橋 順 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 0 6 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8 0 5, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 1 1, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 4, 1 4 5, 0 0 0 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、法定の手續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續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	那須烏山市小倉字塩谷分 7 4 1 番 1 宅地 819.96㎡	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 地積	那須烏山市小倉字塩谷分 7 4 1 番 3 宅地 114.03㎡	登記簿記載とほぼ同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那須烏山市小倉字塩谷分 7 4 1 番地 1、7 4 1 番地 3 7 4 1 番 1 居宅・店舗・倉庫 鉄骨造スレート葺 2 階建 1階 185.49㎡ 2階 185.49㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 33.12㎡	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「鴻野山」駅北東方約2.0km（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、事業所、作業所等が見られる山麓の集落地域で、周辺には農地、山林等が介在している。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1, 2 地積 : 933.99m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約46m 奥行 : 約29m 形状 : 不整形 地勢 : 南方傾斜 高低差 : 接面道路より0~3m前後低い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北約8m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の各土地は相互に隣接して所在し、一体画地を形成している。一体画地上には物件3の建物及び符号1の附属建物が建てられ、店舗兼居宅の敷地として利用されている。敷地内には当該建物の外にカーポート、駐輪場が各一基設置されている。また、当該一体画地は東側隣接地741番2の通路部分としても利用されている。	
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>○本件土地が接面する市道は西方に傾斜している。画地の北東隅は路面より約3m低く接し、北西隅はほぼ等高に接しているため、画地の北西隅付近のみが接面道路と通行可能な状態にある。</p> <p>○南側隣接地との境界に沿って擁壁が設置され、本件土地は南側隣接地より3.5m前後高い。</p> <p>○物件3の建物の東側に接して下屋が設置され、当該下屋に隣接して浄化槽が埋設されている。なお、当該下屋及び浄化槽の一部は東側隣接地741番2に越境している可能性があり、当該浄化槽は東側隣接地に所在する住宅と共同使用している状態にある。また、排水処理は当該浄化槽から東側隣接地に埋設された排水管を経由して南側の水路に放流されている。</p> <p>○東側隣接地に所在する戸建住宅の水道管が本件土地の地中を通過している。</p> <p>○東側隣接地は本件土地を介して接面しているため、本件土地に囲繞地通行権が発生する可能性がある。</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	<p>建築年月日(登記記載) 平成4年1月10日新築</p> <p>経過年数 約34年</p> <p>経済的残存耐用年数 約6年</p>
仕 様	<p>構 造 鉄骨造スレート葺2階建</p> <p>屋 根 スレート葺</p> <p>外 壁 サイディングボード</p> <p>内 壁 ビニールクロス、あらわし</p> <p>天 井 ビニールクロス、あらわし、敷目板、化粧ボード等</p> <p>床 板張り、畳、シート貼り等</p> <p>設 備 電気、水道</p>
床面積（現況）	<p>1階185.49㎡</p> <p>2階185.49㎡</p> <p>計 370.98㎡</p>
現況用途等	<p>階層 地上2階建て</p> <p>現況用途 居宅・店舗・倉庫</p> <p>間取り 建物間取図参照</p>
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件所有者及びその家族が占有の上、居宅・店舗・倉庫として利用されている。
特 記 事 項	<p>○本件建物は経年相応の汚れ、クロスの亀裂等が見られる。</p> <p>○2階屋根裏に梯子が架けられ、その一部が物置として使用されている。</p>

(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15年 9月10日新築 経過年数 約22年 経済的残存耐用年数 約 8年
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディングボード 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 土間コンクリート 設 備 電気
床面積(現況)	33.12m ²
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 作業場 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件所有者が占有の上、作業場として利用されている。
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1, 2 (土地)

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,890	0.64	819.96	0.80	2,053,000
2	4,890	0.64	114.03	0.80	285,000

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
 $5,320\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/108 \approx 4,890\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+8%

イ 個別格差：物件1, 2 0.64

画地条件 0.80 (形状▲10 道路との関係位置▲10)

その他条件 0.80 (下屋等越境の可能性▲5 浄化槽共同使用▲5 隣接家屋の水道管あり▲5 囲繞地通行権発生の可能性▲5)

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)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	370.98	0.09	6,010,000

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34年，経済的全耐用年数40年，経済的残存耐用年数6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6年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1-観察減価40%) = 0.09

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) オ	現況延床 面積(m ²) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
1	130,000	33.12	0.16	689,000

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22年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数8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8年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価40%) ≒ 0.16

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
3	6,010,000	689,000	6,699,000

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	2,053,000	0.30	法定地上権	616,000
2	285,000	0.30	法定地上権	86,000

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	2,053,000	-616,000	/	0.80	0.70	805,000
2	285,000	-86,000	/	0.80	0.70	111,000
3	6,699,000	+702,000	1.00	0.80	0.70	4,145,000
一括価格（合計）						5,061,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1、2、3 0.80（事業用途の市場性▲20）

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824番1

地 目：宅地

価 格：5,320円／㎡

位 置：大金駅10km

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：南西側10.7m県道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）

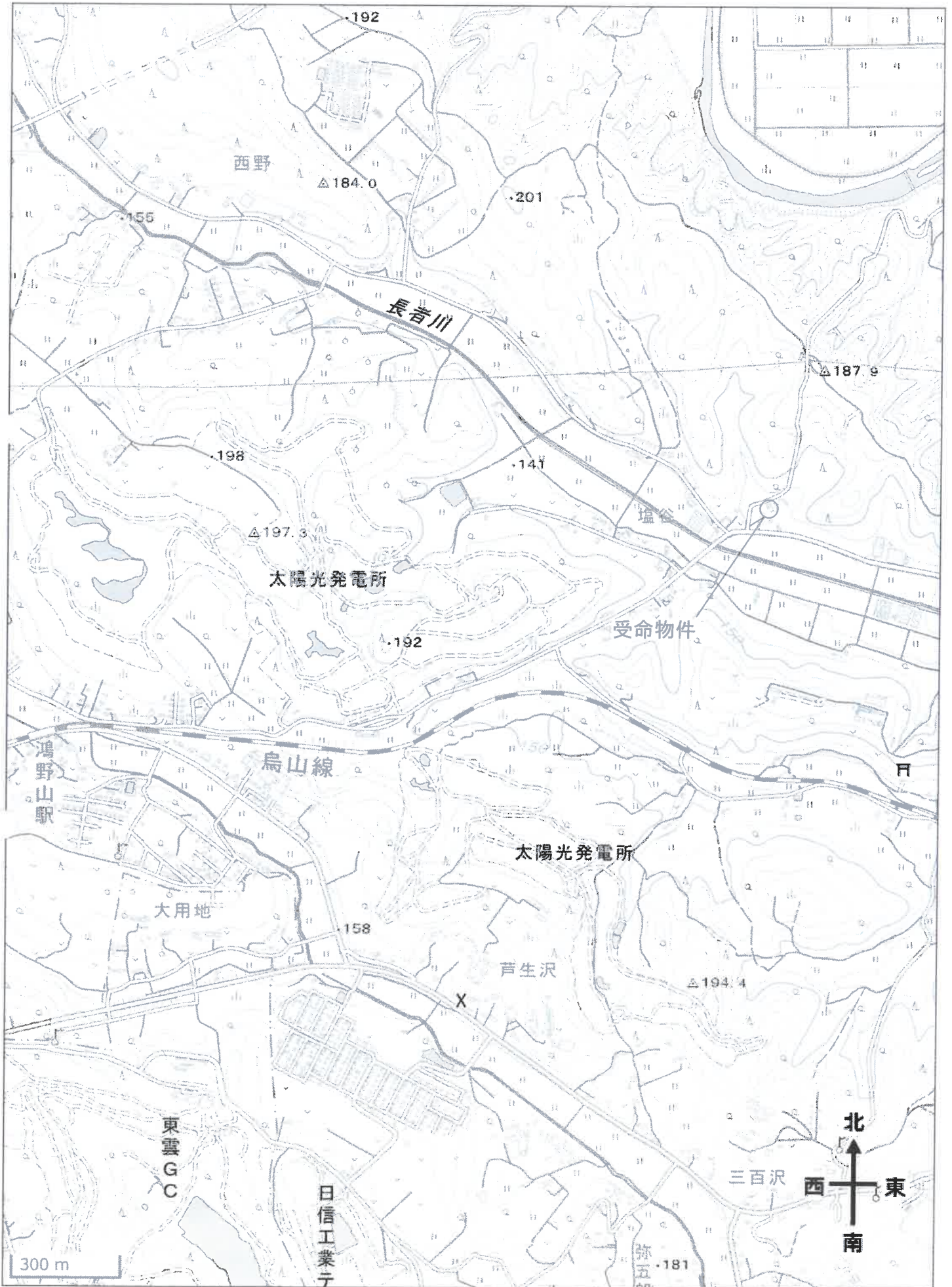
地域の概要：農家住宅等が比較的建ち並ぶ農村集落地域

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 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

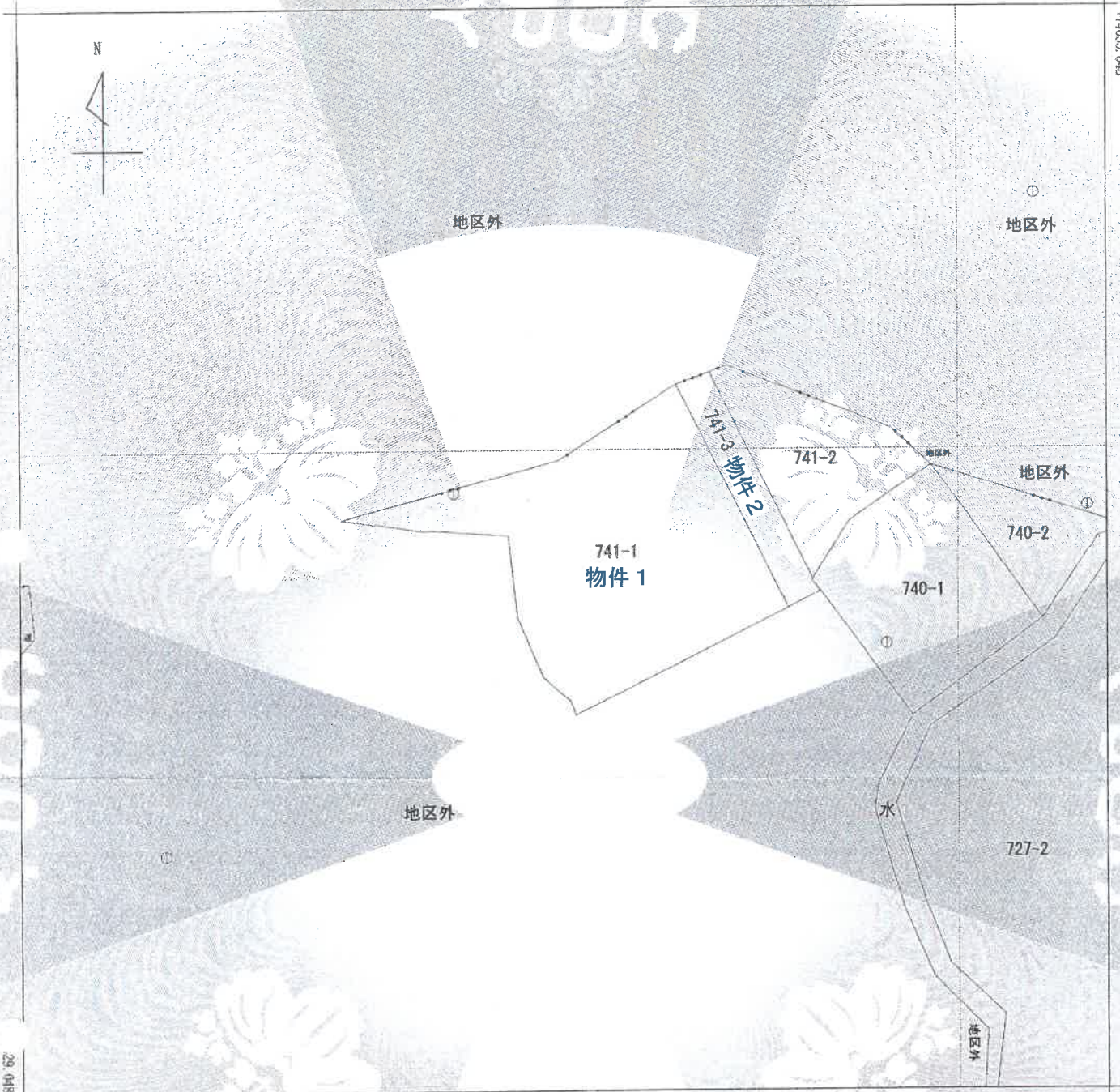


公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+21525.016

+71655.048



+21400.016 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 小倉

請求部	所在	那須烏山市小倉字塩谷分				地番	741番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図		作成年月日	平成1年3月	備付年月日(原図)	昭和63年10月7日	補事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

※縮小(70%)につき縮尺相違

令和7年10月3日
宇都宮地方法務局
登記官

請求番号：41-1
(1/1)

建物図面写

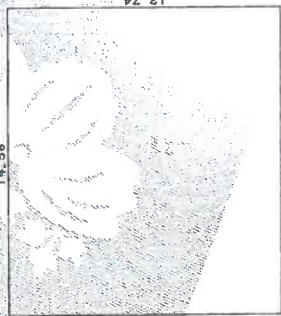
登記年月日：平成19年9月26日

2001535

建物図面 各階平面図

家屋番号	741番1
建物の所在	群馬県山形市小倉字楯谷分741番地1・同番地3

物件3
(主) 1階~2階
(各階同型)



求積表

12.74 X 14.56	185.4944
床面積	185.4944
	185.49

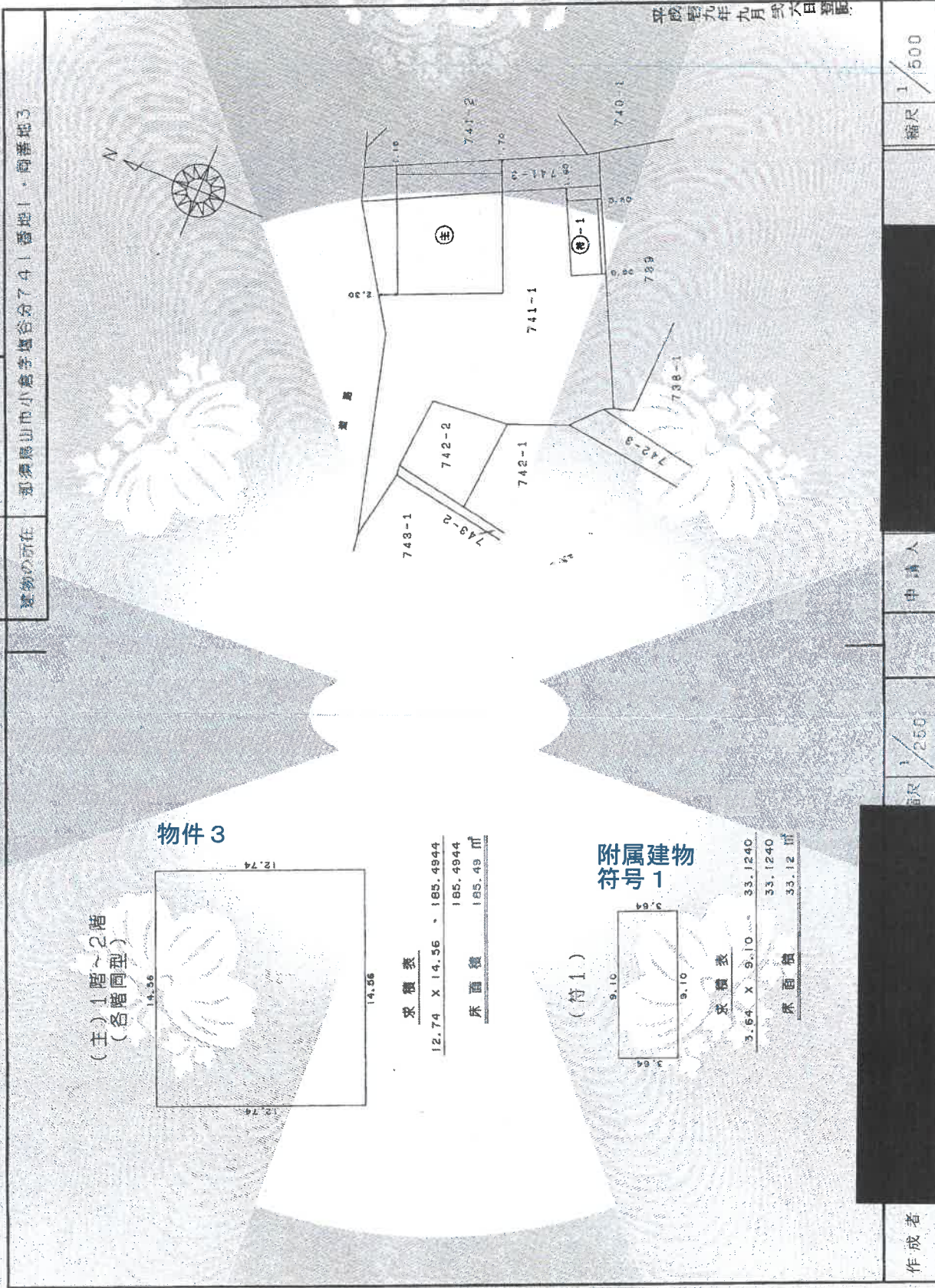
(付1)

附属建物
符号1



求積表

3.64 X 9.10	33.1240
床面積	33.1240
	33.12



平成19年9月26日登記

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

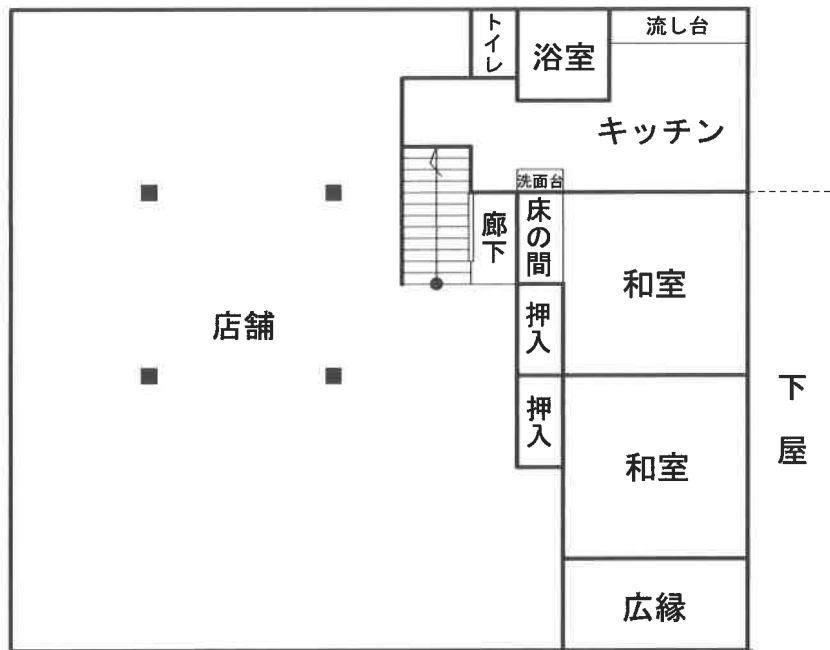
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月3日 宇都宮地方裁判所 登記官

※縮小(70%)につき縮尺相違

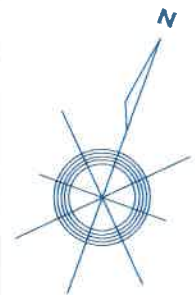
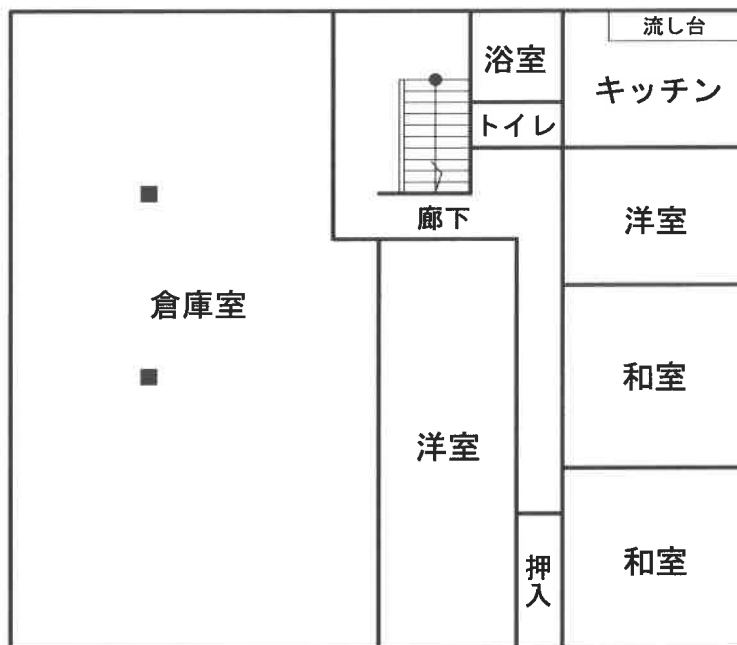
請求番号：41-2

建物間取図 (物件3)

1階



2階

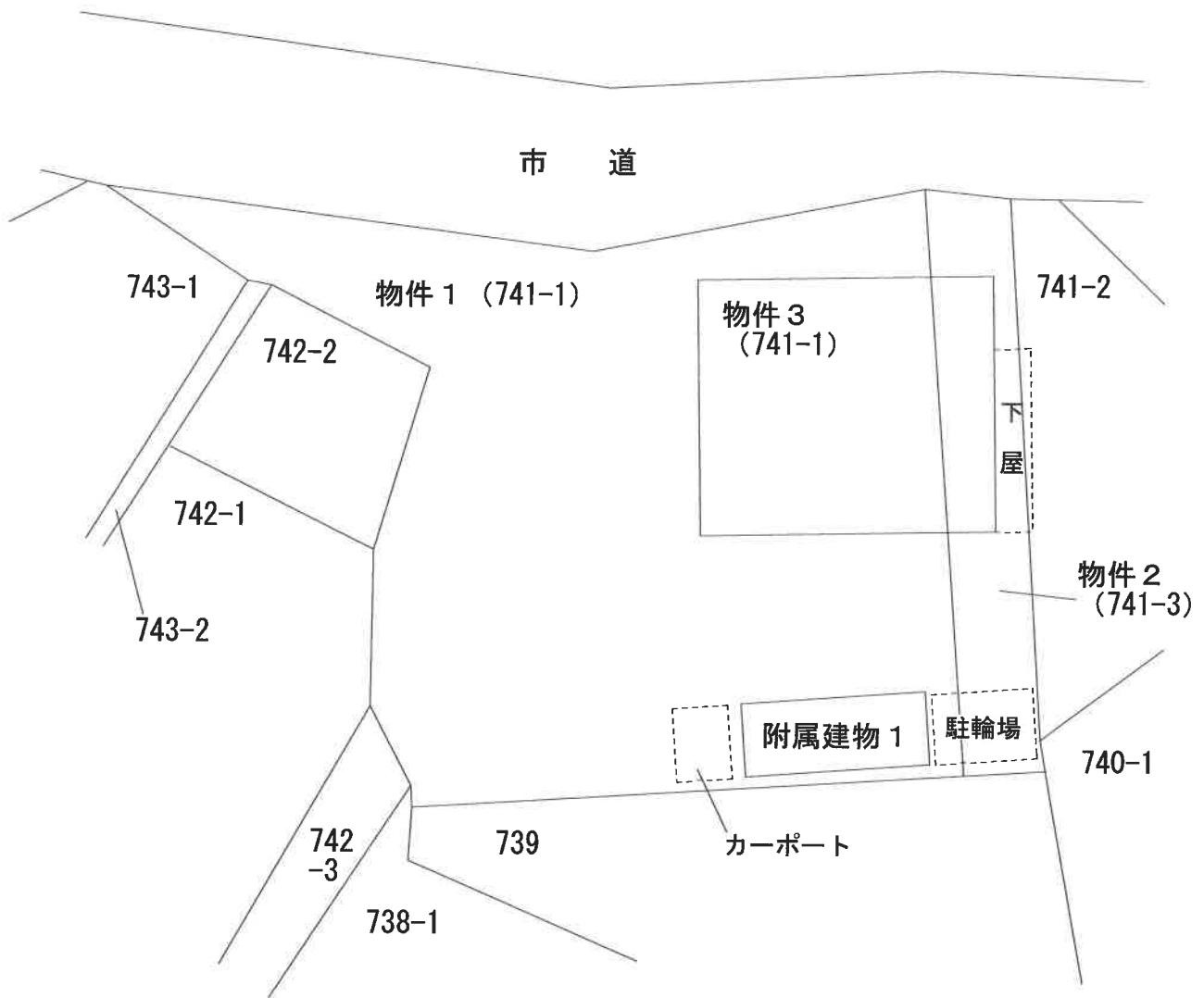


附属建物符号 1



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図 (物件1・2・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。