

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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10月 7日から 令和 8年10月14日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月20日 午前10時00分 宇都宮地方裁判所売却場（1階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年11月 6日 午前10時00分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年10月21日 午前10時00分から 令和 8年10月23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 9月16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）
1～4	1,515,000 1,212,000	一括	303,000	100,688	0
1	410,000				
2	548,000				
3	241,000				
4	316,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 那須烏山市南二丁目字金井町東裏
 地 番 1 1 1 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4 . 4 6 平方メートル

- 2 所 在 那須烏山市南二丁目字金井町東裏
 地 番 1 1 1 4 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 5 3 . 7 5 平方メートル

- 3 所 在 那須烏山市南二丁目字金井町東裏 1 1 1 4 番地 1
 家屋 番号 1 1 1 4 番 1
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 9 0 . 4 6 平方メートル

- 4 所 在 那須烏山市南二丁目字金井町東裏 1 1 1 4 番地 9
 家屋 番号 1 1 1 4 番 9 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 2 . 2 7 平方メートル
 2 階 8 2 . 1 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 6日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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 | 那須烏山市南二丁目字金井町東裏 |
| | 地 番 | 1 1 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須烏山市南二丁目字金井町東裏 |
| | 地 番 | 1 1 1 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 3. 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須烏山市南二丁目字金井町東裏 1 1 1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 4 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 0. 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 那須烏山市南二丁目字金井町東裏 1 1 1 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 4 番 9 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2. 2 7 平方メートル
2 階 8 2. 1 0 平方メートル |

令和7年(ケ)第 37号
令和7年 4月23日受理
令和7年 10月 3日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

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 那須烏山市南二丁目字金井町東裏
 地 番 1 1 1 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4. 4 6 平方メートル

- 2 所 在 那須烏山市南二丁目字金井町東裏
 地 番 1 1 1 4 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 5 3. 7 5 平方メートル

- 3 所 在 那須烏山市南二丁目字金井町東裏 1 1 1 4 番地 1
 家屋 番号 1 1 1 4 番 1
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 9 0. 4 6 平方メートル

- 4 所 在 那須烏山市南二丁目字金井町東裏 1 1 1 4 番地 9
 家屋 番号 1 1 1 4 番 9 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 2. 2 7 平方メートル
 2 階 8 2. 1 0 平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	栃木県那須烏山市南二丁目17番23号				
土地	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及び3枚目記載の建物を所有し、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	■本土地上には、動産たるスチール製物置1基が存在する ■本土地上には、東京電力管理にかかる電柱が存在する				
建物	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が異なる（□主たる建物 □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店舗として空き家の状態で占有している □「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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [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

(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件4		
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(☐ 主たる建物 ☐ 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住居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
■債務者	1 物件3の建物は、飲食店ですが、購入してから使用していませんから15年以上は空き家の状態です。 2 物件3の建物には雨染みがありますので雨漏りがあると思います。 3 物件4の建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。 4 物件4の建物は、台所ではシロアリによる被害だと思うのですが、たわみがあります。また、脱衣・洗面所では、穴が開いてムカデが入ってしまうので、ウレタンで詰めています。 5 物件4の建物は、東日本大震災の影響で一部外壁を補修しています。

(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枚目及び3枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、債務者が一体として、物件3及び物件4の建物の敷地として使用し、債務者が物件3の建物を店舗として動産を残置した空き家の状態で占有し、物件4の建物を債務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、公図では北側が直線で南側が西側から東側に向けてやや北方向への曲線となっているが、現況では、土地建物位置関係図に示したとおり、北側及び南側とも西側から東側に向けてやや南方向への曲線となっている。
- 4 物件3の建物は、宴会場（和室）の天井及び畳に染みが認められ、雨漏りの可能性がある。また、全体的にたわみが認められる。
- 5 物件4の建物は、台所などにたわみが認められる。また、外壁2階部分には補修痕がある。
- 6 本土地の西側に幅員約11mの舗装された市道（野上金井線）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5月9日（金） 9：00～9：10	宇都宮地方法務局	地積測量図写し交付申請（該当なし） 登記事項要約書各入手
7年5月12日（月） 10：55～11：05	那須烏山市役所南那須 庁舎 都市建設課	道路関係調査
7年5月12日（月） 11：25～11：40	那須烏山市役所烏山庁 舎 税務課	地籍集成図写し入手、建物間取調査
7年5月12日（月） 11：55～12：20	物件所在地	全戸不在（通知文書投函） 物件外観調査、写真撮影
7年5月27日（火） 14：30～15：35	物件所在地	債務者と面談、建物内立入調査、写真撮影（評価人同行）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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。

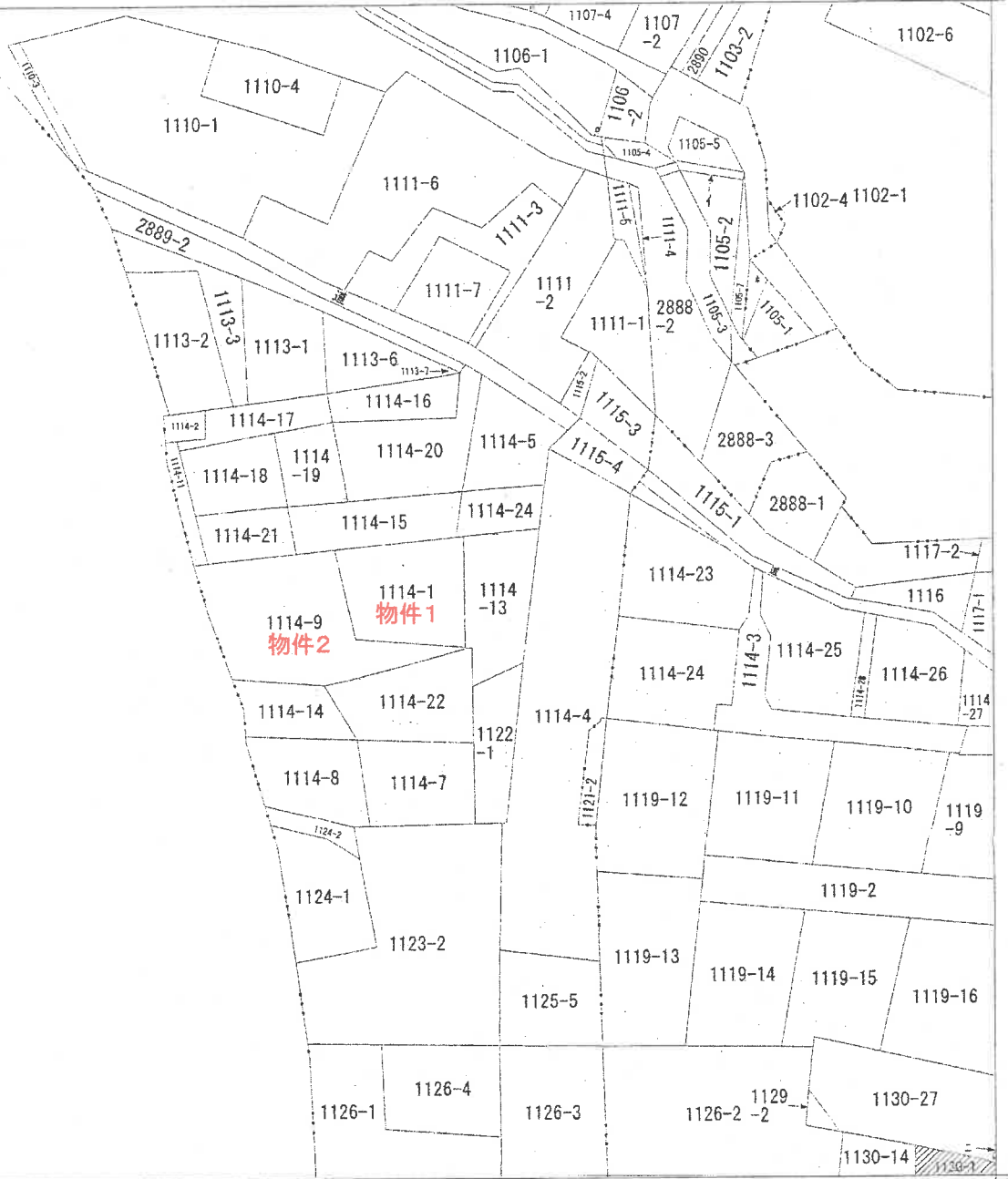
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 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

1 1105-6 2 1107-3 3 1105-3
4 1106-4 5 1130-18



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	那須烏山市南二丁目字金井町東裏				地番	1114番1			
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1年11月21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。
(宇都宮地方務局管轄)

令和7年3月12日

名古屋法務局津島支局

請求番号: 25-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和61年4月2日

2021875

各階平面図

建物各階平面図

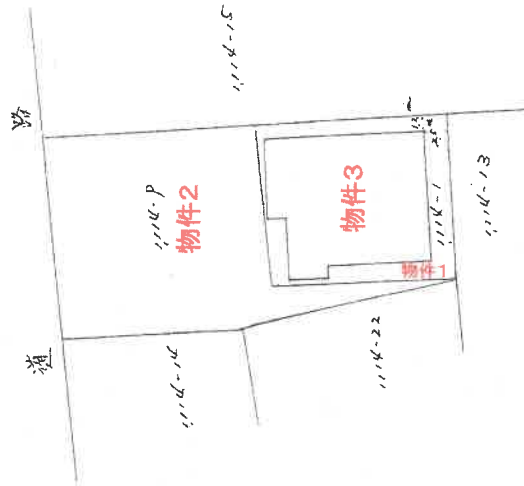
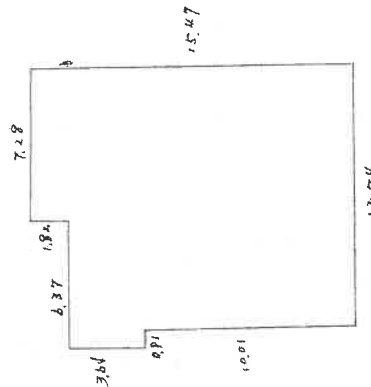
家屋番号

1114-1

建物の所在

那根郡島山町第21号金井町東義1114-15

平成17年10月1日「那根郡島山市」に変更



(求積)
 $7.28 \times 1.82 = 13.2476$
 $13.65 \times 3.64 = 49.686$
 $12.74 \times 10.01 = 127.5274$
 $(f) = 190.463 \text{ m}^2$

(日調規12)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

⑤H6/年4月2日 登記

作製者

土地調査士
家屋

6/年3月31日(作製)

縮尺

1/50

申請人

縮尺

1/50

(長源納)

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。

(金那宮地方事務所管轄)

令和7年3月12日

名古屋法務局津島支局

登記官

登記年月日：昭和61年4月2日

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 登録)

令和7年3月12日 名古屋法務局津島支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：25-3

2021876

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

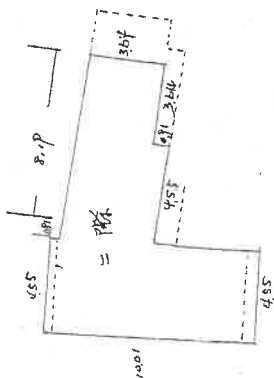
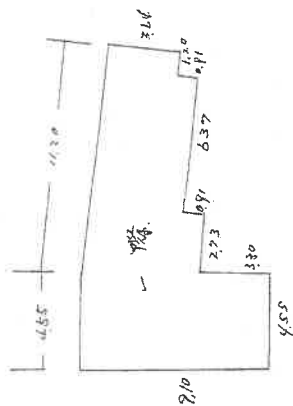
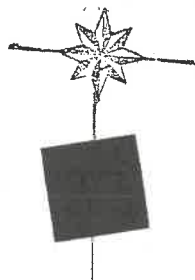
家屋番号

1114-19-2

建物の所在

那根郡馬山町南二丁目学生中心東部1114-19

平成17年10月1日「那根馬山市」に変更

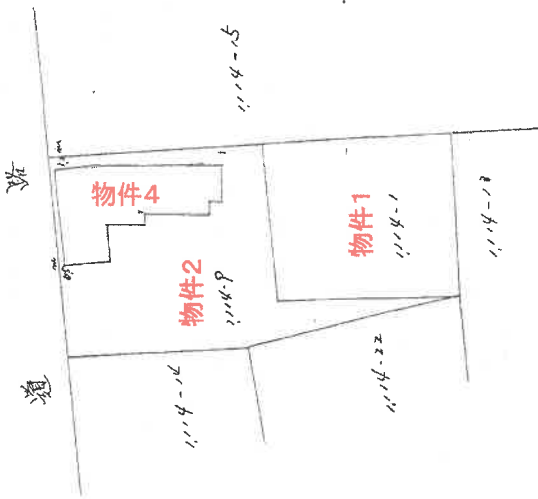


(求積一階)

$$\begin{aligned} 9.10 \times 4.55 &= 41.405 \\ 5.80 \times 2.23 &= 12.914 \\ 10.30 \times 3.64 &= 37.492 \\ 9.10 \times 0.91 &= 8.281 \\ 2.23 \times 0.91 &= 2.029 \\ (P) &= 92.2723 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(求積二階)

$$\begin{aligned} 10.01 \times 4.55 &= 45.5455 \\ 5.80 \times 3.64 &= 21.112 \\ 8.19 \times 3.64 &= 29.8116 \\ 4.55 \times 0.91 &= 4.1405 \\ (P) &= 82.1076 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(日 冊 12)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

9H6/年4月2日 登記

作製者

土地調査士
家屋

縮尺

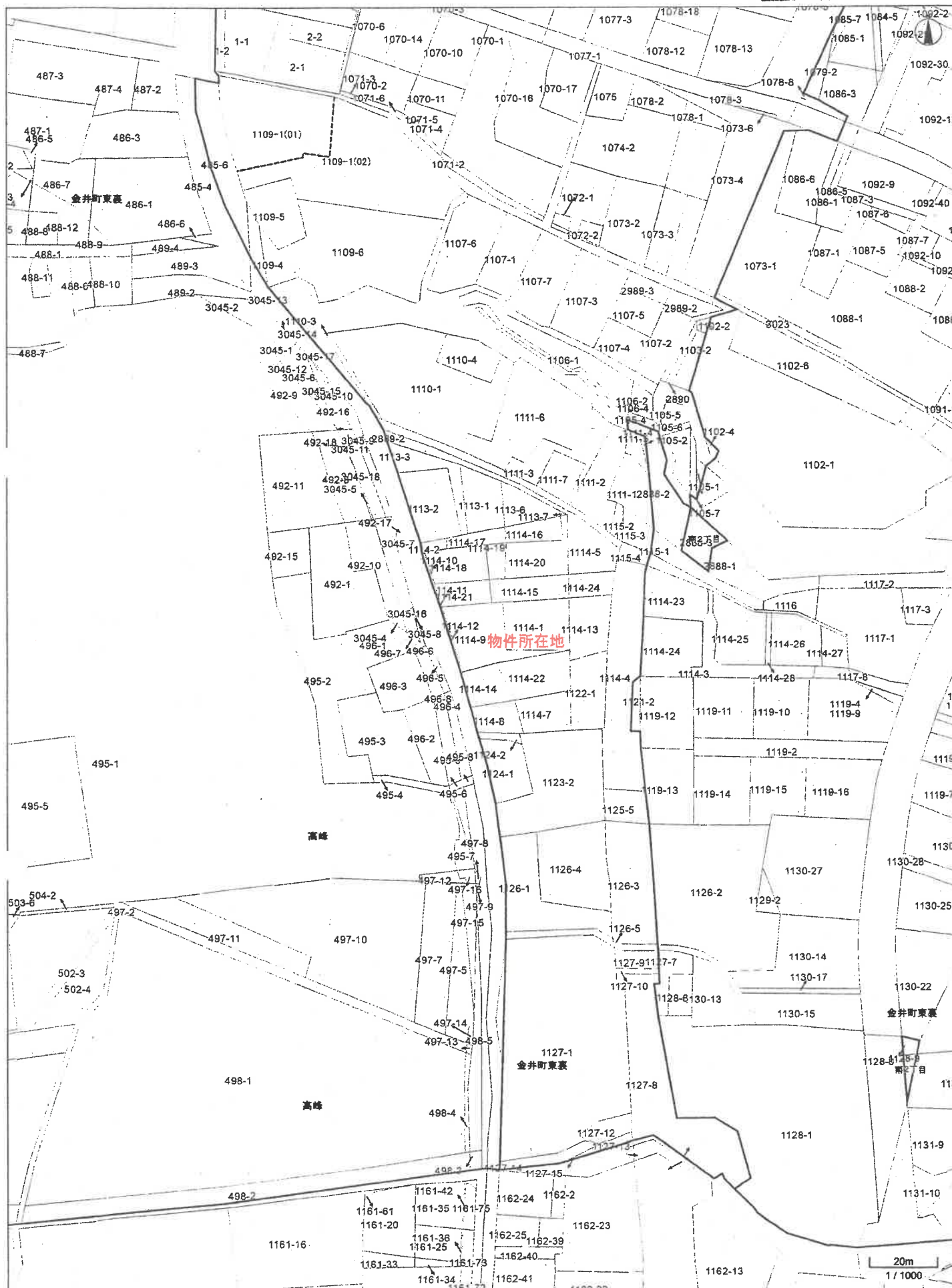
1/50

申請人

縮尺

1/50

(長 縮)

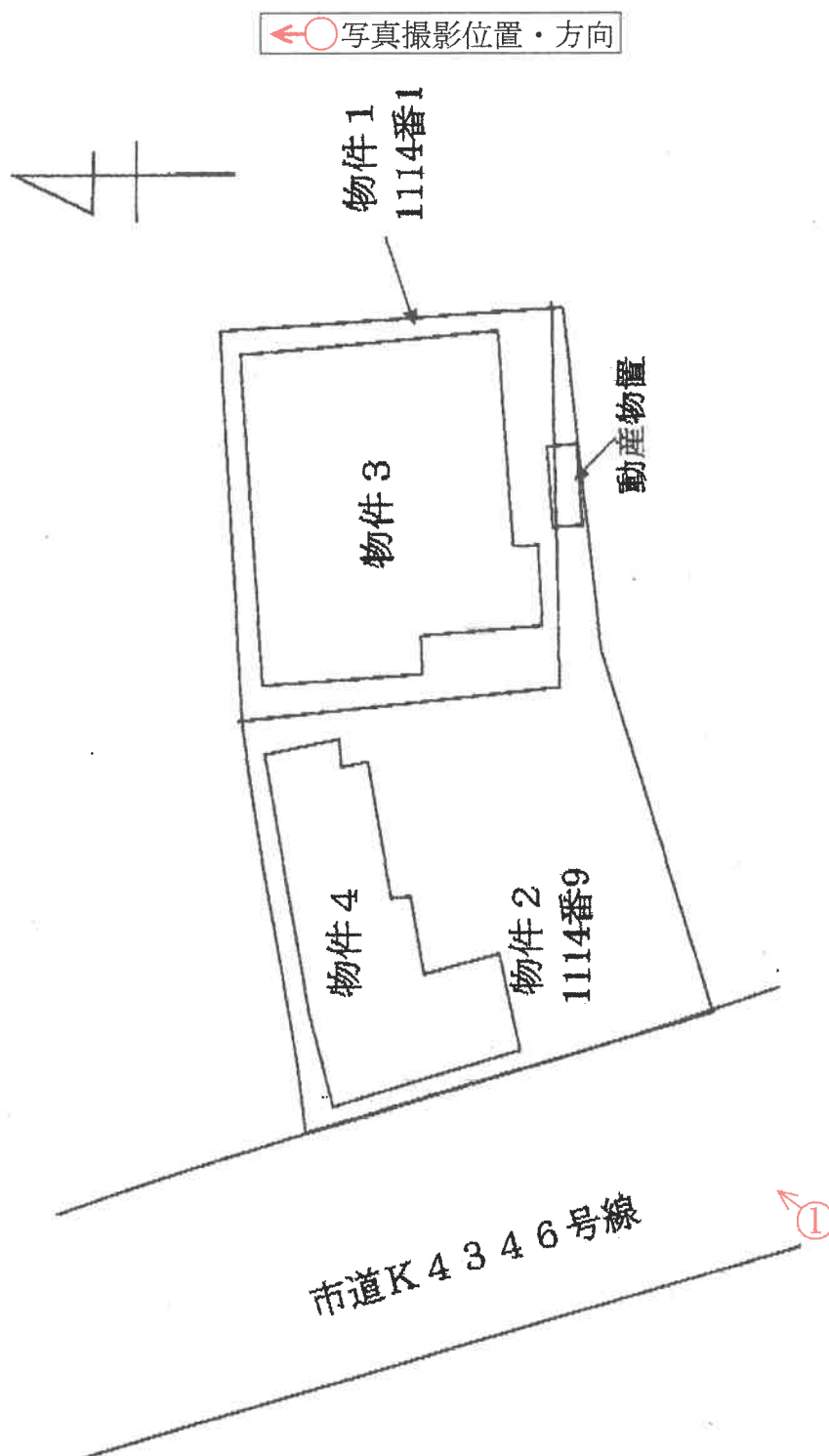


この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

那須烏山市 税務課

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

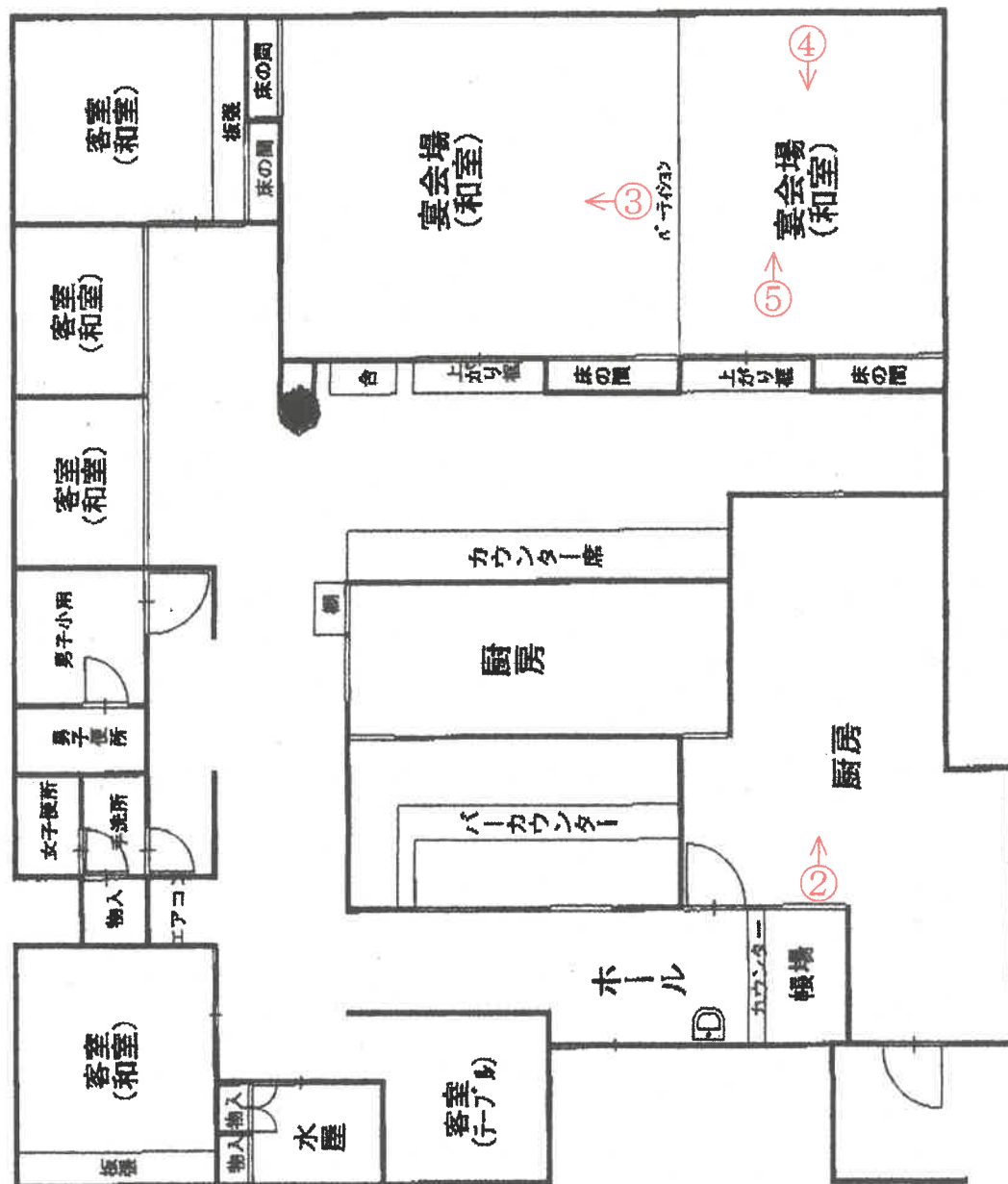
土地建物位置関係図



(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



(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

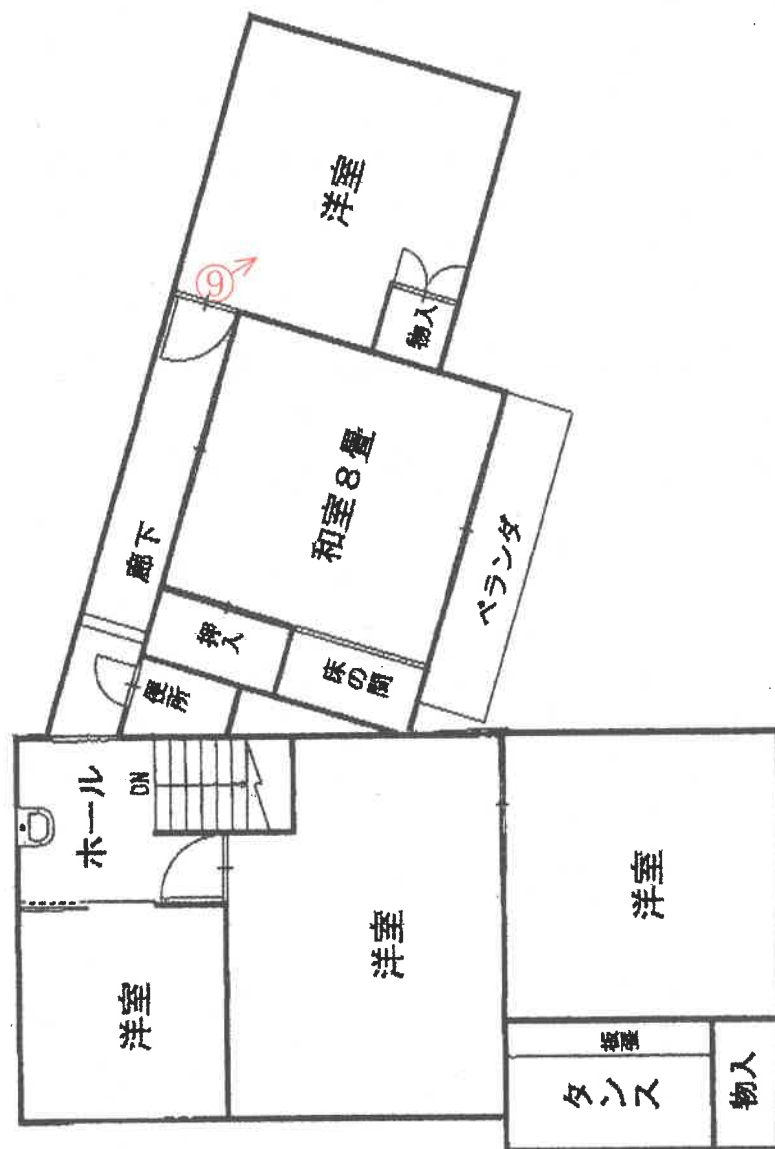
←○写真撮影位置・方向



(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



(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。



外観



物件3 厨房



物件3 宴会場(和室)(畳に雨染みがある)

④



物件3 宴会場(和室)(畳に雨染みがある)

⑤



物件3 宴会場(和室)(天井に雨染みがある)

⑥



物件4 和室

⑦



物件4 台所

⑧



物件4 浴室

⑨



物件4 洋室

令和 7年（ケ）第 37号
令和 8年 7月 2日 受 命
令和 8年 7月10日 現地調査
令和 8年 7月10日 評 価
令和 8年 7月14日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊矢野忠寿

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1乃至4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及び4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及び4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
- 5 本件評価は前回の期間入札・特別売却において買い受けの申し出がなかった事実を考慮したものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番 1 宅地 264.46m ²	特記事項記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番 9 宅地 353.75m ²	特記事項記載のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番地 1 1 1 1 4 番 1 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階190.46m ²	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番地 9 1 1 1 4 番 9 の 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 92.27m ² 2階 82.10m ² 延床面積 174.37m ²	同左
特記事項			
対象物件土地について地積測量図の備付は無く、公図と現況の形状も異なっている。従って、後日専門家による測量作業が行われた場合には、公簿地積と異なることがある。なお、建築計画概要書の敷地面積は、物件1及び2の合計で568.92m²であり、公簿面積よりも少ない。 対象物件土地にはスチール製物置1基が存するが、基礎が無いため動産と判断した。			

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	J R 烏山線「烏山」駅南方直線距離約400m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は幹線道路(国道294号)沿いに位置し、かつては店舗が連坦していたが、東側にバイパスが作られて以降、旧市街地と化して、ほとんどが閉店して住宅地域となっている。市街地中心部からは南に外れた幹線道路沿いであるが、画地規模が小さく、路線商業地とはならなかった。那須烏山市自体は人口減少による衰退傾向にあり、近隣商業地域としても存続が難しい。 地勢は、全体的に南傾斜である。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし-但し建築基準法第22条区域
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 618.21㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約19.0m 奥行 : 約37.0m 形状 : ほぼ台形 公図では、北側はほぼ直線、南側は凸状に湾曲した形状であるが、現況は、北側は凸状に湾曲し、南側は凹状に湾曲している。登記された建物図面の形状、建築計画概要書の形状も、公図と同様であるが、これらは公図をトレースしたためと思料される。 地勢 : 概ね平坦 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	西約11.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 都市計画道路は対象地側整備済み	
土地の利用状況等	物件3建物は、物件1土地にある。物件4建物は、物件2土地にある。現況は、物件1及び2土地が一体として、物件3及び4の建物の敷地となっている。建築計画概要書もその通りである。物件3及び4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と思料される。	

供給処理施設	上水道：あり（前面150m/m） 都市ガス：なし（プロパンガス使用） 下水道：あり（前面150m/m） （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	受命物件及び周辺に土壤汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壤汚染の可能性があると判断できない。
特 記 事 項	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。 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	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築時 建築年月日(登記記載) 昭和54年 9月20日新築 経過年数 47年 経済的残存耐用年数 満了 増築時 建築年月日(登記記載) 昭和60年11月30日増築 経過年数 41年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 客席：ビニールクロス、腰壁等 厨房：ケイカル板、コンクリート金鰻 天 井 客席：化粧合板、葦網すだれ、ビニールクロス等 厨房：ケイカル板等 床 客席：畳、ビニールシート等 厨房：モルタル金鰻
床面積（現況）	1階190.46㎡
現 況 用 途 等	階 層：1階建 現況用途：店舗 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや優る 施 工 普通 意 匠 やや優る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が、空き家の状態で占有している。購入後一度も使用していないという事で、16年以上放置された状態にある。
特 記 事 項	外壁には、東日本大震災の時にひび割れが発生し、そのままとなっている。 内部においても同様に、壁のひび割れのみならず、下地ボードの脱落が見られたほか、客席の一部の天井に雨漏り跡が見られ、その下部の畳は黒い汚損が発生し、床も柔らかくなっていた。

(物件4)

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築時 建築年月日(登記記載) 昭和40年 2月 1日新築 経過年数 61年 経済的残存耐用年数 満了 増築時 建築年月日(登記記載) 昭和61年 2月28日増築 経過年数 40年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル吹付 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、ビニールシート等 設 備 電気・水道・ガス
床面積(現況)	1階 92.27㎡ 2階 82.10㎡ 計 174.37㎡
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 普通 意 匠 やや劣る
保守管理の状態	劣る 居住しているものの、内部にはゴミが散乱していて、十分な観察ができなかった。
建物の利用状況	建物所有者が、家族とともに居住して使用し、占有している。
特 記 事 項	建物は増築されているが、既存建物に対して曲がって建築されている。 外壁には、東日本大震災によるひび割れが多数見られた。 内部においては、経年劣化のほか、シロアリや湿気による床のたわみ、穴等が散見された。

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。これに土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を求めた。

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	18,100	0.95	264.46	0.80	3,640,000
2	18,100	0.95	353.75	0.80	4,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 那須烏山5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/120 = 18,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+20補正

イ 個別格差：物件1及び物件2 形状▲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 建物価格（物件3, 4）

対象建物は、いずれも経済的残存耐用年数が満了していることから、再調達原価に現価率を乗じて求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	333,000	190.46	0.01	634,000

ア 再調達原価：333,000円/㎡

イ 現況延床面積：190.46㎡

ウ 現 価 率：現況より1%とした

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	199,000	174.37	0.01	347,000

ア 再調達原価：199,000円/㎡

イ 現況延床面積：174.37㎡

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。なお土地利用権の範囲については、登記上は物件3建物が物件1土地上に、物件4建物が物件2土地上に存する事から、便宜的にそれぞれの公簿面積とした。

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	3,640,000	0.30	法定地上権	1,092,000
2	4,870,000	0.30	法定地上権	1,461,000

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	3,640,000	-1,092,000		0.23	0.70	410,000
2	4,870,000	-1,461,000		0.23	0.70	548,000
3	634,000	+1,092,000	1.00	0.20	0.70	241,000
4	347,000	+1,461,000	1.00	0.25	0.70	316,000
一括価格（合計）						1,515,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1及び物件2 0.23 境界不明▲10 前回買受け申出無し▲75
物件3 0.20 事業用物件の市場性▲20 前回買受け申出無し▲75
物件4 0.25 前回買受け申出無し▲75

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 那須烏山5-2

所 在：那須烏山市中央1丁目字仲町349番3
「中央1-13-10」

地 目：宅地

価 格：22,000円／㎡

位 置：JR烏山線「烏山」駅の北方道路距離800m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：320㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：東側11.5m県道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地域の概要：小売店舗・事務所が建ち並ぶ中心部の商業地域

以 上

令和 7年（ケ）第 37号
令和 7年 4月14日 受 命
令和 7年 5月27日 現地調査
令和 8年 3月19日 評 価
令和 8年 4月 2日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊矢野忠寿

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 及び 4 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 及び 4 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 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
- 5 本件評価は期間入札・特別売却において買い受けの申し出がなかった事実を考慮したものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番 1 宅地 264.46m ²	特記事項記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番 9 宅地 353.75m ²	特記事項記載のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番地 1 1 1 1 4 番 1 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階190.46m ²	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番地 9 1 1 1 4 番 9 の 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 92.27m ² 2階 82.10m ² 延床面積 174.37m ²	同左
特記事項			
対象物件土地について地積測量図の備付は無く、公図と現況の形状も異なっている。従って、後日専門家による測量作業が行われた場合には、公簿地積と異なることがある。なお、建築計画概要書の敷地面積は、物件1及び2の合計で568.92m²であり、公簿面積よりも少ない。 対象物件土地にはスチール製物置1基が存するが、基礎が無いと判断した。			

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	J R 烏山線「烏山」駅南方直線距離約400m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は幹線道路(国道294号)沿いに位置し、かつては店舗が連坦していたが、東側にバイパスが作られて以降、旧市街地と化して、ほとんどが閉店して住宅地域となっている。市街地中心部からは南に外れた幹線道路沿いであるが、画地規模が小さく、路線商業地とはならなかった。那須烏山市自体は人口減少による衰退傾向にあり、近隣商業地域としても存続が難しい。 地勢は、全体的に南傾斜である。	
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 第1種住居地域※ 指定 60% 指定 200% なし-但し建築基準法第22条区域
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 618.21㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約19.0m 奥行 : 約37.0m 形状 : ほぼ台形 公図では、北側はほぼ直線、南側は凸状に湾曲した形状であるが、現況は、北側は凸状に湾曲し、南側は凹状に湾曲している。登記された建物図面の形状、建築計画概要書の形状も、公図と同様であるが、これらは公図をトレースしたためと思料される。 地勢 : 概ね平坦 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	西約11.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 都市計画道路は対象地側整備済み	
土地の利用状況等	物件3建物は、物件1土地にある。物件4建物は、物件2土地にある。現況は、物件1及び2土地が一体として、物件3及び4の建物の敷地となっている。建築計画概要書もその通りである。物件3及び4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と思料される。	

供給処理施設	上水道：あり（前面150m/m） 都市ガス：なし（プロパンガス使用） 下水道：あり（前面150m/m） （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、通常で費用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	受命物件及び周辺に土壌汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壌汚染の可能性があると判断できない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ※用途地域については前回から記載を修正した。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築時 建築年月日(登記記載) 昭和54年 9月20日新築 経過年数 46.0年 経済的残存耐用年数 満了 増築時 建築年月日(登記記載) 昭和60年11月30日増築 経過年数 40.0年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 客席：ビニールクロス、腰壁等 厨房：ケイカル板、コンクリート金罫 天 井 客席：化粧合板、葦網すだれ、ビニールクロス等 厨房：ケイカル板等 床 客席：畳、ビニールシート等 厨房：モルタル金罫
床面積（現況）	1階190.46㎡
現 況 用 途 等	階 層：1階建 現況用途：店舗 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや優る 施 工 普通 意 匠 やや優る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が、空き家の状態で占有している。購入後一度も使用していないという事で、15年以上放置された状態にある。
特 記 事 項	外壁には、東日本大震災の時にひび割れが発生し、そのままとなっている。 内部においても同様に、壁のひび割れのみならず、下地ボードの脱落が見られたほか、客席の一部の天井に雨漏り跡が見られ、その下部の畳は黒い汚損が発生し、床も柔らかくなっていた。

(物件4)

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築時 建築年月日(登記記載) 昭和40年 2月 1日新築 経過年数 61.0年 経済的残存耐用年数 満了 増築時 建築年月日(登記記載) 昭和61年 2月28日増築 経過年数 40.0年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル吹付 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、ビニールシート等 設 備 電気・水道・ガス
床面積（現況）	1階 92.27㎡ 2階 82.10㎡ 計 174.37㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 普通 意 匠 やや劣る
保守管理の状態	劣る 居住しているものの、内部にはゴミが散乱していて、十分な観察 ができなかった。
建物の利用状況	建物所有者が、家族とともに居住して使用し、占有している。
特 記 事 項	建物は増築されているが、既存建物に対して曲がって建築されて いる。 外壁には、東日本大震災によるひび割れが多数見られた。 内部においては、経年劣化のほか、シロアリや湿気による床の たわみ、穴等が散見された。

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。これに土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を求めた。

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	18,200	0.95	264.46	0.80	3,660,000
2	18,200	0.95	353.75	0.80	4,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 那須烏山5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/120 = 18,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件+20補正

イ 個別格差：物件1及び物件2 形状▲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 建物価格（物件3, 4）

対象建物は、いずれも経済的残存耐用年数が満了していることから、再調達原価に現価率を乗じて求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	333,000	190.46	0.01	634,000

ア 再調達原価：333,000円/㎡

イ 現況延床面積：190.46㎡

ウ 現 価 率：現況より1%とした

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	199,000	174.37	0.01	347,000

ア 再調達原価：199,000円/㎡

イ 現況延床面積：174.37㎡

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。なお土地利用権の範囲については、登記上は物件3建物が物件1土地上に、物件4建物が物件2土地上に存する事から、便宜的にそれぞれの公簿面積とした。

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	3,660,000	0.30	法定地上権	1,098,000
2	4,900,000	0.30	法定地上権	1,470,000

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	3,660,000	-1,098,000		0.90	0.35	807,000
2	4,900,000	-1,470,000		0.90	0.35	1,080,000
3	634,000	+1,098,000	1.00	0.80	0.35	484,000
4	347,000	+1,470,000	1.00	1.00	0.35	635,000
一括価格（合計）						3,006,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1及び物件2 0.90 境界・地積不明▲10
物件3 0.80 事業用物件の市場性▲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 地価公示価格 那須烏山5-2

所 在：那須烏山市中央1丁目字仲町349番3
「中央1-13-10」

地 目：宅地

価 格：22,000円／㎡

位 置：JR烏山線「烏山」駅の北方道路距離800m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：320㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：東側11.5m県道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地域の概要：小売店舗・事務所が建ち並ぶ中心部の商業地域

以 上

令和 7年（ケ）第 37号
令和 7年 4月14日 受 命
令和 7年 5月27日 現地調査
令和 7年 5月28日 評 価
令和 7年 5月29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
伊矢野忠寿

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 及び 4 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 及び 4 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 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番 1 宅地 264.46㎡	特記事項記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番 9 宅地 353.75㎡	特記事項記載のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番地 1 1 1 1 4 番 1 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階190.46㎡	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須烏山市南二丁目字金井町 東裏 1 1 1 4 番地 9 1 1 1 4 番 9 の 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 92.27㎡ 2階 82.10㎡ 延床面積 174.37㎡	同左
特記事項			
対象物件土地について地積測量図の備付は無く、公図と現況の形状も異なっている。従って、後日専門家による測量作業が行われた場合には、公簿地積と異なることがある。なお、建築計画概要書の敷地面積は、物件1及び2の合計で568.92㎡であり、公簿面積よりも少ない。 対象物件土地にはスチール製物置1基が存するが、基礎が無いため動産と判断した。			

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	J R 烏山線「烏山」駅南方直線距離約400m (別添位置図参照)	
付近の状況	対象地付近は幹線道路(国道294号)沿いに位置し、かつては店舗が連坦していたが、東側にバイパスが作られて以降、旧市街地と化して、ほとんどが閉店して住宅地域となっている。市街地中心部からは南に外れた幹線道路沿いであるが、画地規模が小さく、路線商業地とはならなかった。那須烏山市自体は人口減少による衰退傾向にあり、近隣商業地域としても存続が難しい。 地勢は、全体的に南傾斜である。	
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 指定なし 指定 60% 指定 200% なし-但し建築基準法第22条区域
画地条件	物件1, 2 地積 : 618.21㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約19.0m 奥行 : 約37.0m 形状 : ほぼ台形 公図では、北側はほぼ直線、南側は凸状に湾曲した形状であるが、現況は、北側は凸状に湾曲し、南側は凹状に湾曲している。登記された建物図面の形状、建築計画概要書の形状も、公図と同様であるが、これらは公図をトレースしたためと思料される。 地勢 : 概ね平坦 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	西約11.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 都市計画道路は対象地側整備済み	
土地の利用状況等	物件3建物は、物件1土地にある。物件4建物は、物件2土地にある。現況は、物件1及び2土地が一体として、物件3及び4の建物の敷地となっている。建築計画概要書もその通りである。物件3及び4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と思料される。	

供給処理施設	上水道：あり（前面150m/m） 都市ガス：なし（プロパンガス使用） 下水道：あり（前面150m/m） （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	受命物件及び周辺に土壌汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壌汚染の可能性があると判断できない。
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	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築時 建築年月日(登記記載) 昭和54年 9月20日新築 経過年数 46.0年 経済的残存耐用年数 満了 増築時 建築年月日(登記記載) 昭和60年11月30日増築 経過年数 39.0年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 客席：ビニールクロス、腰壁等 厨 房：ケイカル板、コンクリート金鰈 天 井 客席：化粧合板、葦網すだれ、ビニールクロス等 厨 房：ケイカル板等 床 客席：畳、ビニールシート等 厨 房：モルタル金鰈
床面積（現況）	1階190.46㎡
現 況 用 途 等	階 層：1階建 現況用途：店舗 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや優る 施 工 普通 意 匠 やや優る
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	建物所有者が、空き家の状態で占有している。購入後一度も使用していないという事で、15年以上放置された状態にある。
特 記 事 項	外壁には、東日本大震災の時にひび割れが発生し、そのままとなっている。 内部においても同様に、壁のひび割れのみならず、下地ボードの脱落が見られたほか、客席の一部の天井に雨漏り跡が見られ、その下部の畳は黒い汚損が発生し、床も柔らかくなっていた。

(物件4)

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築時 建築年月日(登記記載) 昭和40年 2月 1日新築 経過年数 60.0年 経済的残存耐用年数 満了 増築時 建築年月日(登記記載) 昭和61年 2月28日増築 経過年数 39.0年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル吹付 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、ビニールシート等 設 備 電気・水道・ガス
床面積（現況）	1階 92.27㎡ 2階 82.10㎡ 計 174.37㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 普通 意 匠 やや劣る
保守管理の状態	劣る 居住しているものの、内部にはゴミが散乱していて、十分な観察ができなかった。
建物の利用状況	建物所有者が、家族とともに居住して使用し、占有している。
特 記 事 項	建物は増築されているが、既存建物に対して曲がって建築されている。 外壁には、東日本大震災によるひび割れが多数見られた。 内部においては、経年劣化のほか、シロアリや湿気による床のたわみ、穴等が散見された。

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。これに土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を求めた。

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	18,700	0.95	264.46	0.80	3,760,000
2	18,700	0.95	353.75	0.80	5,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 那須烏山5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/120 = 18,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+20補正

イ 個別格差：物件1及び物件2 形状▲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 建物価格（物件3, 4）

対象建物は、いずれも経済的残存耐用年数が満了していることから、再調達原価に現価率を乗じて求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	333,000	190.46	0.01	634,000

ア 再調達原価：333,000円/㎡

イ 現況延床面積：190.46㎡

ウ 現 価 率：現況より1%とした

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	199,000	174.37	0.01	347,000

ア 再調達原価：199,000円/㎡

イ 現況延床面積：174.37㎡

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。なお土地利用権の範囲については、登記上は物件3建物が物件1土地上に、物件4建物が物件2土地上に存する事から、便宜的にそれぞれの公簿面積とした。

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	3,760,000	0.30	法定地上権	1,128,000
2	5,030,000	0.30	法定地上権	1,509,000

イ 土地利用権等割合：物件1 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。
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	3,760,000	－1,128,000		0.90	0.70	1,658,000
2	5,030,000	－1,509,000		0.90	0.70	2,218,000
3	634,000	＋1,128,000	1.00	0.80	0.70	986,000
4	347,000	＋1,509,000	1.00	1.00	0.70	1,299,000
一括価格（合計）						6,161,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1及び物件2 0.90 境界・地積不明▲10
物件3 0.80 事業用物件の市場性▲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 地価公示価格 那須烏山5-2

所 在：那須烏山市中央1丁目字仲町349番3
「中央1-13-10」

地 目：宅地

価 格：22,800円／㎡

位 置：JR烏山線「烏山」駅の北方道路距離800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：320㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：東側11.5m県道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地域の概要：小売店舗・事務所が建ち並ぶ中心部の商業地域

第7 附属資料

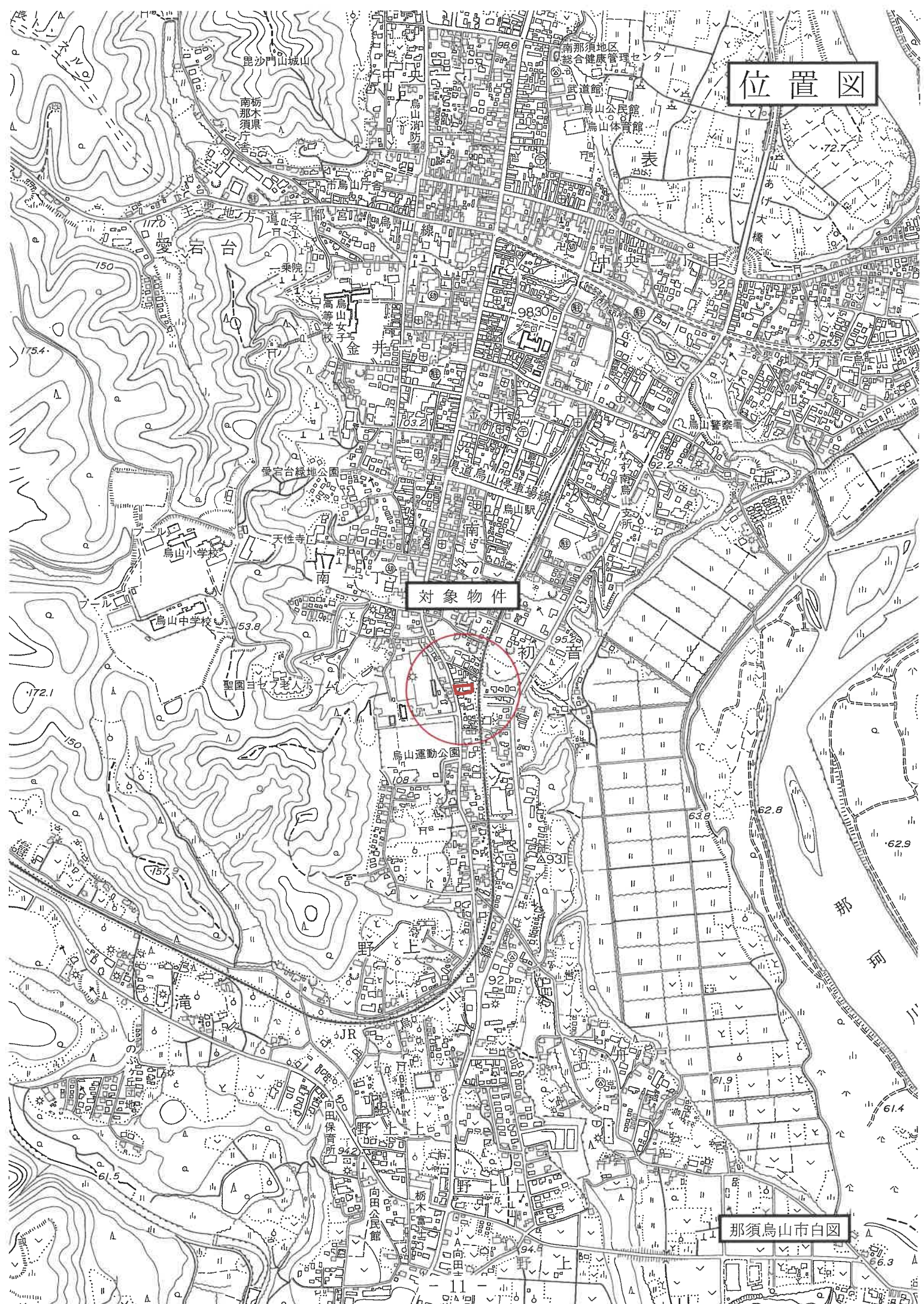
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図

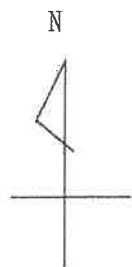
対象物件

那須烏山市白図



イ 1105-6 ハ 1107-3 ホ 1105-3
ロ 1106-4 ニ 1130-18

公 図



対象物件 2

対象物件 1

登記年月日：昭和61年4月2日

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。

(全郡地方事務所管轄)

令和7年3月12日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：25-2

2021875

対象物件 3

各階平面図

建物各階平面図

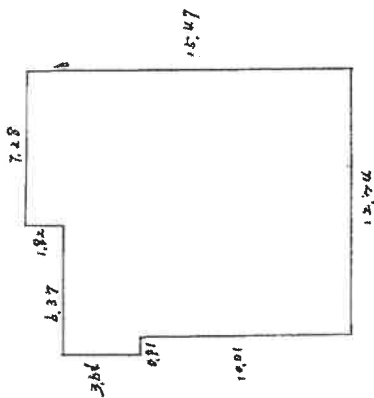
家屋番号

1114-1

建物の所在

那珂郡津島市昭和2丁目学舎井町東義1114地区1

平成17年10月1日「那珂郡津島市」に変更。



(参考)
 $7.28 \times 1.82 = 13.2496$
 $13.65 \times 3.64 = 49.686$
 $12.74 \times 10.01 = 127.5274$
 $(\uparrow) = 190.463 \text{ m}^2$

(日 冊 第 12)

作製者

縮尺 $\frac{1}{50}$

申請人

昭和61年4月2日 登記

縮尺 $\frac{1}{50}$

A3 → A4 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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和7年3月12日

名古屋法務局津島支局

3352 (cont.)

图号: 25-3

2021876

对象物件 4

各階平面圖

家聲譽呀

111429-1

圖面
圖面
物階
建各

五道(の)健物の所在

那也部係以財部工日生金井以東裏，少少得也。

平成17年10月1日「那須烏山市」に変更；

(H 22)

⑤H6/年4月2日 登記

(收據)

和歌集

縮尺 $\frac{1}{250}$

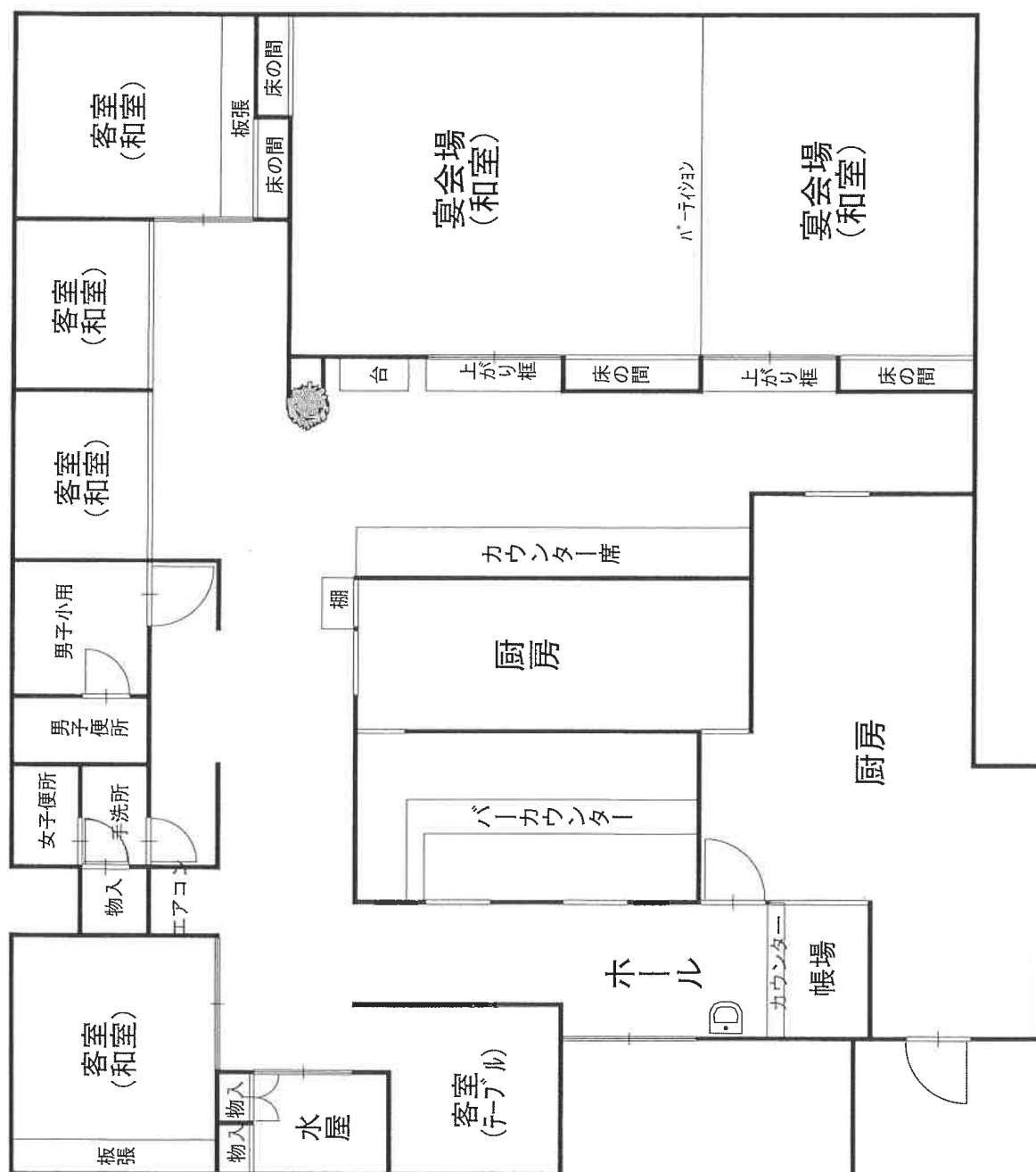
人請申

長

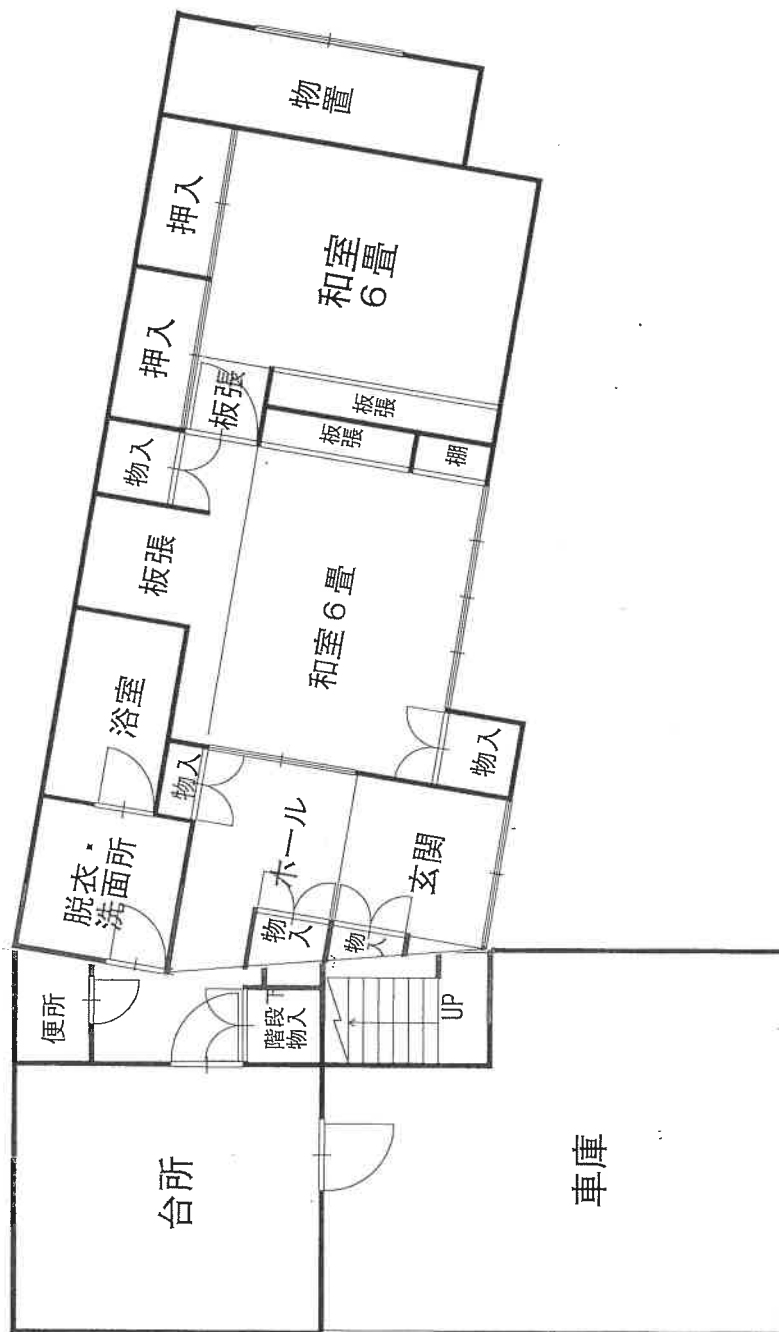
~~1050~~

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

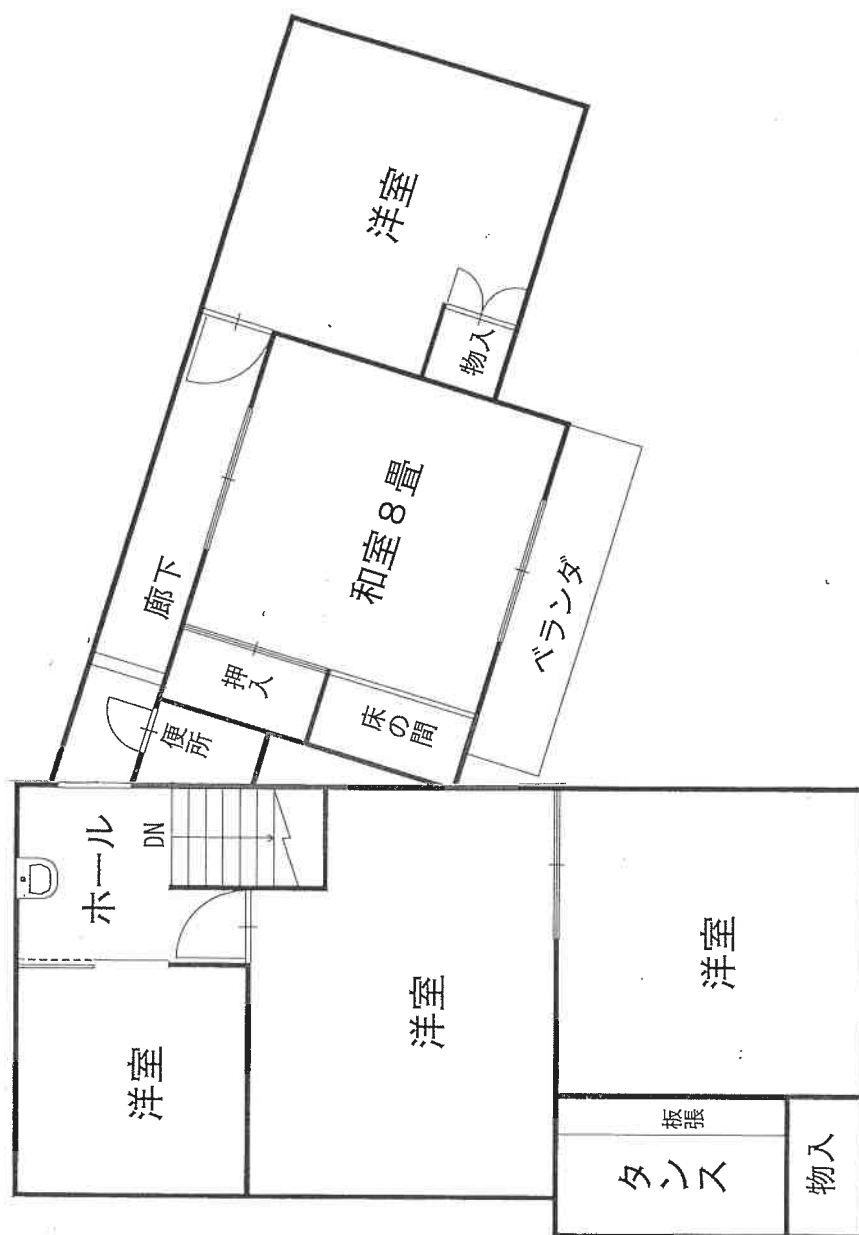
物件3
間取図



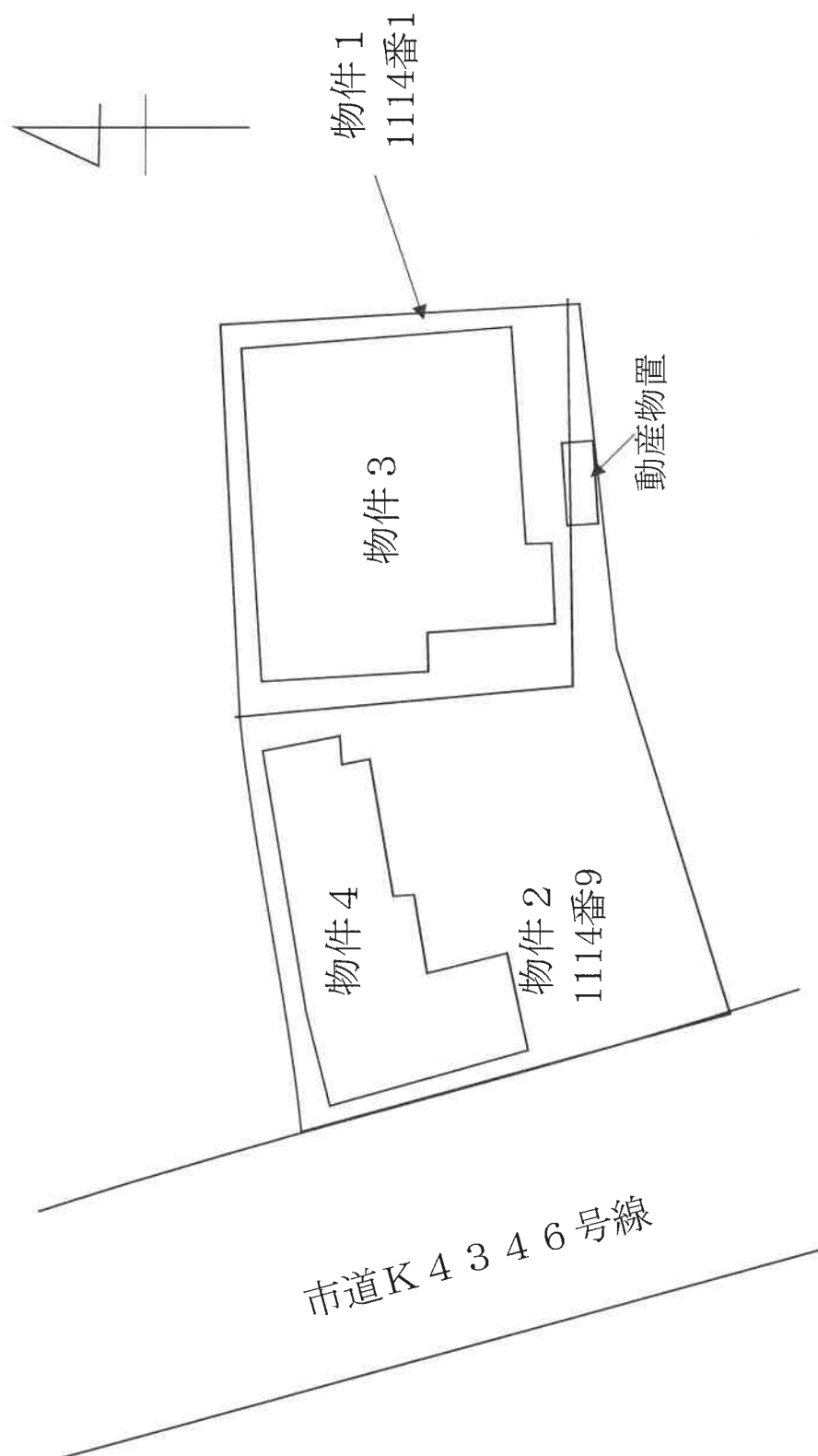
物件4
間取図
1F部分



物件4
間取図
2F部分



土地建物位置関係図



(注) 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。