

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 139, 500 911, 600	一括	227, 900	30, 538	0
1	282, 500				
2	857, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 那須烏山市下境字宮下 |
| | 地 番 | 1 5 8 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須烏山市下境字宮下 1 5 8 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 2 . 9 3 平方メートル |

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、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し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。

令和 8 年 8 月 1 3 日

宇都宮地方裁判所

裁 判 官 吉 岡 あゆみ

記

[illegible]

物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 8 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, 2】

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, 2】

なし

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 1 5 8 1 番 3）との境界が不明確である。

売却対象外の土地（地番 1 5 8 1 番 1, 1 6 3 9 番 1）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 那須烏山市下境字宮下 |
| | 地 番 | 1 5 8 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須烏山市下境字宮下 1 5 8 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 2 . 9 3 平方メートル |

令和8年(ケ)第15号
令和8年2月24日受理
令和8年3月3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 | 那須烏山市下境字宮下 |
| | 地 番 | 1 5 8 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須烏山市下境字宮下 1 5 8 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 2 . 9 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須烏山市下境1581番地2		
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	本件土地上に簡易物置が2基ある		
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 地方裁判所 保管開始日 ☐ある 令和 年（ ）第 号 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	1 本件建物には、家族と共に居住しています。オール電化住宅です。太陽光パネルはないです。室内で犬を3年位飼っています。 2 本件建物に入るために、私道（地番1639-1及び1581-1）を利用していますが、私道所有者との間で何らかの規約もないし、お金のやりとりもありません。無償で使用しています。 3 隣地（1581-3）所有者との間で、境界についての争いはありません。 4 本件建物は、前回の水害で床上まで水浸しになったので、リフォームでキッチンをきれいにするなど、かなり修繕しました。湿気がすごいです。 5 2年後に本件建物からの移転が決まっており、移転補償及び建物の取壊費用は、現在の建物所有者しか出ないと聞いています。また、土地は国が買う予定です。市役所で確認しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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家族と共に、居宅として使用している。
- 3 物件1土地上に簡易物置(動産)が2基ある。
- 4 隣地(1581-3)との境界は不明瞭であるが、隣地所有者との間で、境界に関する争いはないとのことである。
- 5 所有者によれば、今後、本件土地区域内で土地を取得する人は、移転補償の対象にはならず、また、建物の取壊費用も出ないとのことである。
- 6 物件1土地の南側に、幅員約6mの未舗装私道が接面しているが、私道所有者との間に規約や使用料の支払はない。当該道路は建築基準法上の道路に該当しない。

(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
R8年3月12日(木) 11:30-11:45	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在のため、催告書をポストに投函
R8年3月12日(木) 13:00-13:05	那須烏山市役所、 南那須庁舎	道路関係調査
R8年3月12日(木) 13:20-13:30	那須烏山市役所 烏山庁舎	間取図及び地番図入手
R8年3月12日(木) 15:40-15:50	宇都宮地方法務局	隣接地の全部事項証明書取得
R8年3月27日(金) 14:15-14:55	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者面談

(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

N

地区外

地区外

道

1577-1

1578

道

1581-2

物件1

1581-3

1581-1

1588

1581-4

地区外

1639-3

地区外

1639-7

1639-1

1639-9

1635

1641-5

1641-4

①

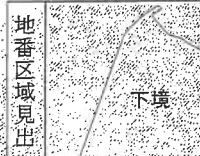
1639-5

道

+29679.278

(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(touhokurifaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	那須烏山町下境字宮下				地 番	1581番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 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6年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成10年7月30日		補 記 事 項		

これは地図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8年1月21日

東京法務局

地図整理番号：M96446

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成13年5月9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

(宇都宮地方裁判所管轄)

令和8年1月21日

東京法務局

登記官

(7枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

平成13年5月9日登記

地積測量図

前 1581

地番	1581-1、1581-2、 1581-3、1581-4
土地の所在	那須郡烏山町大字下境字宮下

平成17年10月1日那須烏山市に變更

座標求積表

地番	② 1581-2	Xm	Ym	Xm1 - Xm2	Ym1 - Ym2
測点					
H76	118.87	90.39	76.23	-1636.62621	
H75	90.11	76.23	86.17	-2206.55551	
H7	89.92	86.17	86.17	-1936.9175	
P14	89.88	86.26	86.26	313.1235	
44	93.55	87.44	87.44	9.6185	
P10	89.99	96.90	96.90	1485.47757	
H7	108.88	107.76	107.76	3112.1089	
		背面積		997.0301	
		面積		498.51505	
		地積		498.51㎡	

地番	③ 1581-3	Xm	Ym	Xm1 - Xm2	Ym1 - Ym2
測点					
P7	108.88	107.76	107.76	-1224.1536	
P10	89.99	96.90	96.90	-1895.3640	
43	89.32	98.69	98.69	-258.5678	
42	87.37	103.88	103.88	-694.9572	
67	82.63	113.95	113.95	-927.5530	
P12	79.23	117.31	117.31	1665.8020	
P11	96.83	128.91	128.91	2851.4892	
28	101.35	120.90	120.90	1436.8450	
		背面積		973.5406	
		面積		486.77030	
		地積		486.77㎡	

地番	④ 1581-4	Xm	Ym	Xm1 - Xm2	Ym1 - Ym2
測点					
P11	96.83	128.91	128.91	-1397.3844	
P12	79.23	117.31	117.31	-2490.4913	
68	75.60	120.93	120.93	-773.9520	
P15	72.83	118.16	118.16	-2015.8096	
61	58.54	132.58	132.58	128.60262	
62	73.80	145.03	145.03	3360.3451	
22	81.71	135.43	135.43	2203.44612	
21	90.07	140.94	140.94	2131.01287	
		背面積		1145.7693	
		面積		572.88463	
		地積		572.88㎡	

地番	① 1581-1	Xm	Ym	Xm1 - Xm2	Ym1 - Ym2
測点					
公	1107	1569	17002	1569.70002	
		背面積		146165096	
		面積		146165096	
		地積		146165096	

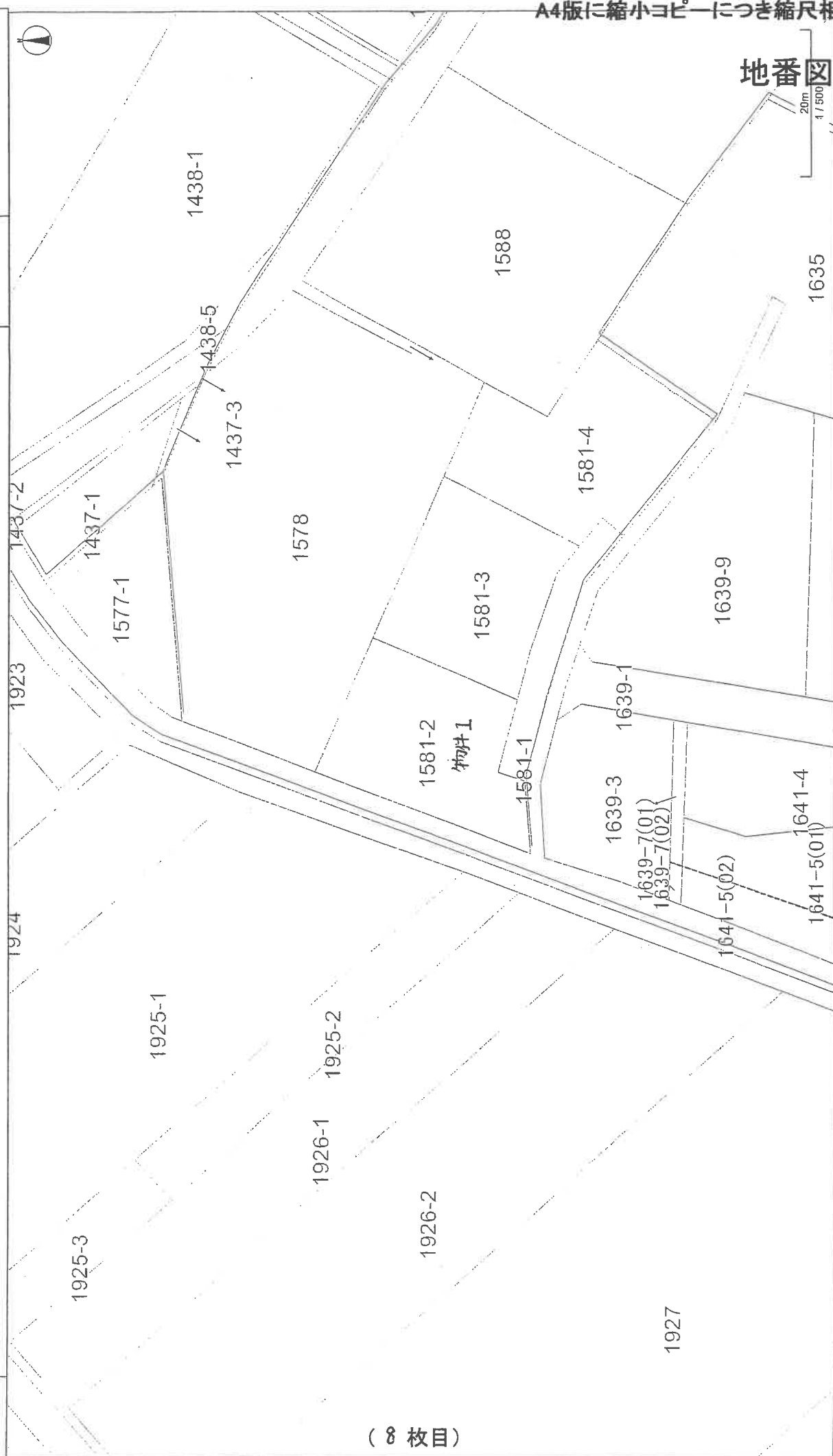
作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

平成13年5月9日登記

金：金属標
ブ：プラスチック杭

1/500



(8 枚目)

那須烏山市役所

この図面は課税のために作成したものです。この図面は課税のために作成したものです。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成13年11月9日

2012470

各階平面図

建物図面
各階平面図

1581番2

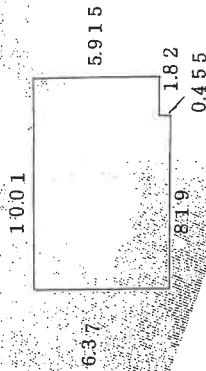
家屋番号

建物所在

那須郡烏山町大字下城子宮下1581番地2

平成17年10月1日那須烏山市に変更

物件乙



求積方法

10.01	×	5.915	=	59.20915
8.19	×	0.455	=	3.72645
合計			=	62.93560

床面積 = 62.93560

道

路

1578

物件乙

1581-2

物件1

1581-3

1581-1

作製者

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/500

(那須烏土地家屋調査士会)

各階平面図・建物図面写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和8年1月21日

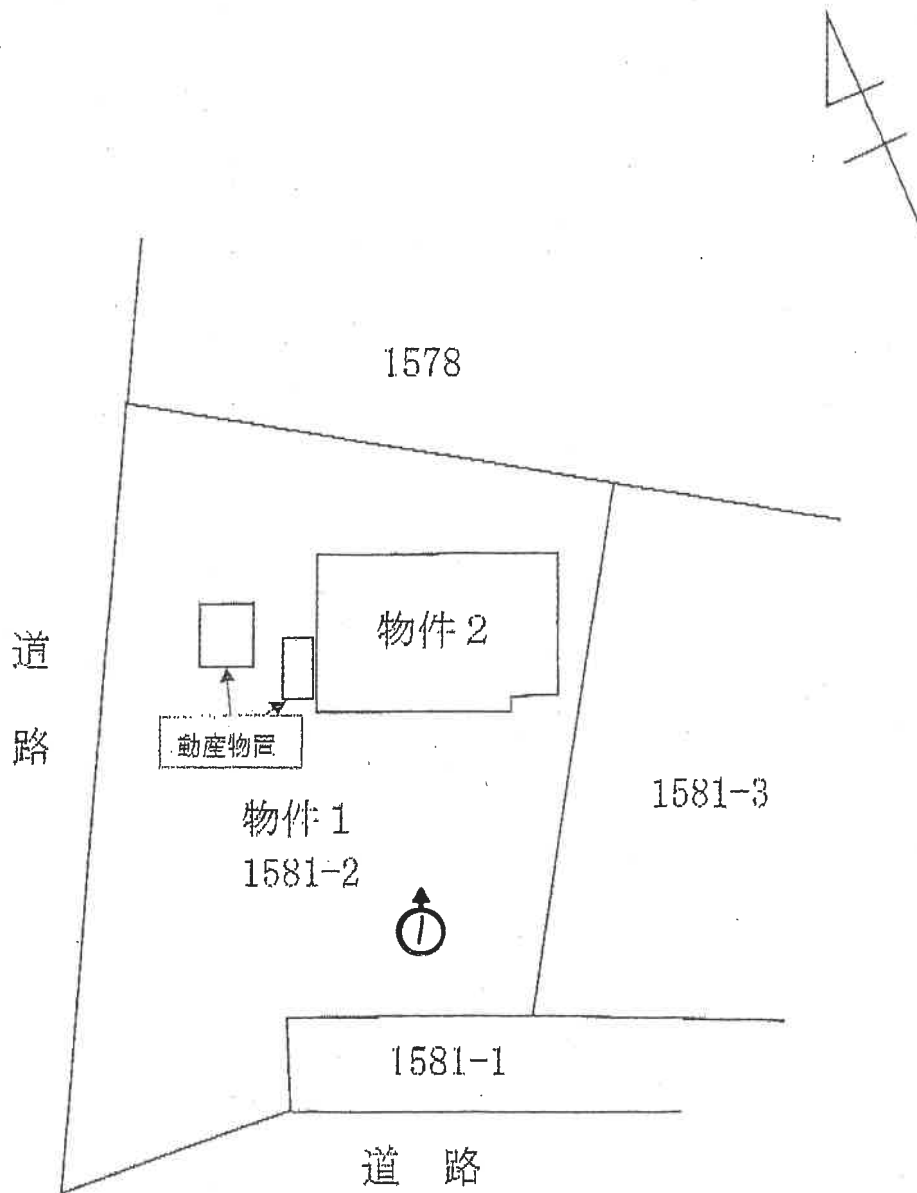
東京法務局

登記官

(9枚目)

地図整理番号：H96448

土地建物位置関係図



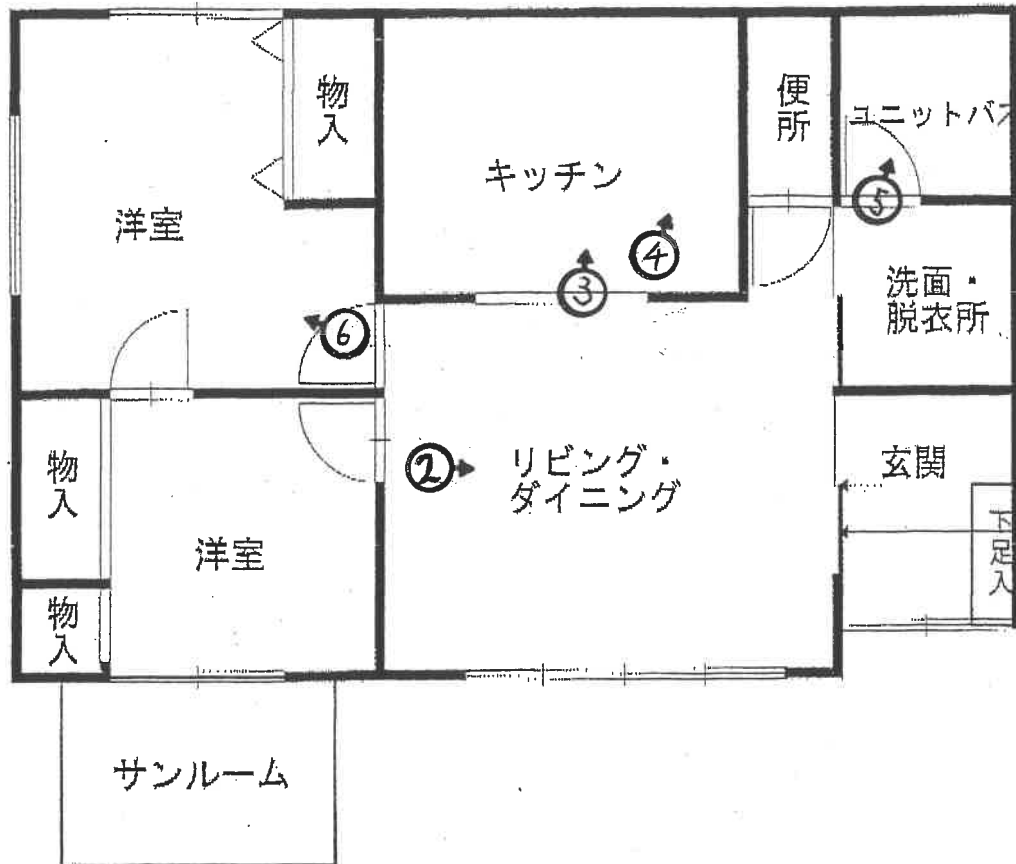
※ ①は大凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。

間取図

←○写真撮影位置・方向

1 階部分



※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。

写真1



写真2



写真3



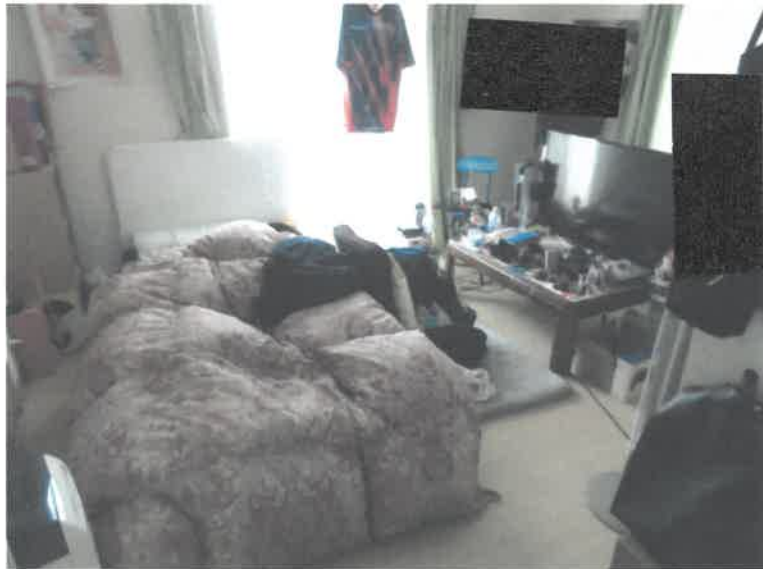
写真4



写真5



写真6



令和 8年（ケ）第 15号
令和 8年 2月13日 受 命
令和 8年 3月27日 現地調査
令和 8年 3月28日 評 価
令和 8年 3月31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 2, 2 7 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 6 5, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 1 4, 0 0 0 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 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 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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	所在地目積	那須烏山市下境字宮下 1 5 8 1 番 2 宅地 498.51m ²	特記事項記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那須烏山市下境字宮下 1 5 8 1 番地 2 1 5 8 1 番 2 居宅 木造スレート葺平家建 1階62.93m ²	同左
特記事項			
対象物件土地の公簿地積は、地積測量図と同じである。また地籍調査が行われている。従って公簿と現況は一致するものと思料される。現地においては、南側接面道路の一部に境界を示す標識が確認された。 対象物件土地にはスチール製物置2基が存するが、基礎が無いため動産と判断した。また簡易なサイクルポートが設置されている。			

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）

位置・交通	J R 烏山線「烏山」駅南方直線距離約2.7km (別添位置図参照)	
付近の状況	対象地付近は、旧烏山市街地南東方、一級河川「那珂川」左岸の、農業振興地域の田が広がる中の小高くなったところに、戸建住宅等が散在する地域である。下境の集落の北西方に位置し、集落中心部からは約700m離れている。河川の湾曲部内側に当たり、那珂川の氾濫により度重なる浸水被害が生じているため、「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」による防災集団移転促進事業の対象地域になり、令和7年6月に災害危険区域に指定されている。(特記事項※参照) 西側では霞提の工事が施行中である。	
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	都市計画区域外
画地条件	物件1 地積 : 498.51m² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10.0m 奥行 : 約22.0m～30.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : やや高台の平坦地で、北方及び西方に傾斜が有る。 高低差 : 接面道路と等高 建物敷地部分は接面道路より約0.6m高い。 西側水路より約2.0m高い。 北側隣接地より約0.6～1.5m高い。 なお、対象地は法地を含むため有効宅地率が低い。 法地部分は机上の計測で約30%である。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南約6.0m未舗装私道（都市計画区域外のため建築基準法対象外） 私道の所有者は第三者で、使用に当たっての取決め等は一切なく、使用料の支払いや管理義務はない。 公図上は西側に「道」の記載が有るが、現況は確認できない。	
土地の利用状況等	物件1土地の北寄りに物件2建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。 物件2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。	

供給処理施設	上水道：あり（前面75→50→30m/m 引込20m/m） 都市ガス：なし（エコキュート使用） 下水道：なし（浄化槽） （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。 那須烏山市洪水ハザードマップによれば、10～20m未満の浸水想定区域になっている。 ※防災集団移転事業は、住民の土地を買い上げ、安全な移転先を整備することを目的とした、地方公共団体に対する国の財政的支援である。対象地（下境地区）における事業計画は、事業期間が令和7年度から令和12年度となっている。令和7年10月14日付で国土交通大臣の同意を得て、令和8年1月に住民説明会を開催している。所有者によれば、2年後に移転をすること及び移転先も決定しているが、今後区域内で土地を取得する人は、土地の買い上げ及び移転補償の対象にならないという事であった。即ち買受人はこれらの補償対象外である。なお、移転は強制ではない。

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	建築年月日(登記記載) 平成13年10月15日新築 経過年数 24.0年 経済的残存耐用年数 11.0年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 スレート葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 長尺ビニールシート等 設 備 電気設備、水道、電気温水器等
床面積（現況）	1階62.93㎡ 計 62.93㎡
現 況 用 途 等	階 層：1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 普通 施 工 普通 意 匠 普通
保守管理の状態	普通
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	内部で犬を1匹飼育している。 令和元年の大雨時に床上浸水し、リフォームをしたという事であった。このため、外部・内部とも特筆すべき損傷は見当たらなかった。

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）

物件1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/㎡) 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	4,580	0.80	498.51	0.90	1,650,000

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
 $5,320\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/115 = 4,580\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+15補正

イ 個別格差：画地条件(形状▲5)

その他条件(法地部分約30%×減価率50%=▲15)

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2）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	217,000	62.93	0.22	3,004,000

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24.0年，経済的全耐用年数35.0年，経済的残存耐用年数11.0年，
 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，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11.0年／経済的全耐用年数35.0年)}
 ×(1－観察減価30%)÷0.22

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	1,650,000	0.30	法定地上権	495,000

イ 土地利用権等割合：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	1,650,000	-495,000		0.70	0.70	565,000
2	3,004,000	+495,000	1.00	0.70	0.70	1,714,000
一括価格（合計）						2,279,000

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 防災集団移転促進事業地内▲30

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：J R 烏山線「大金」駅の北西方 道路距離約10 k m

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%）

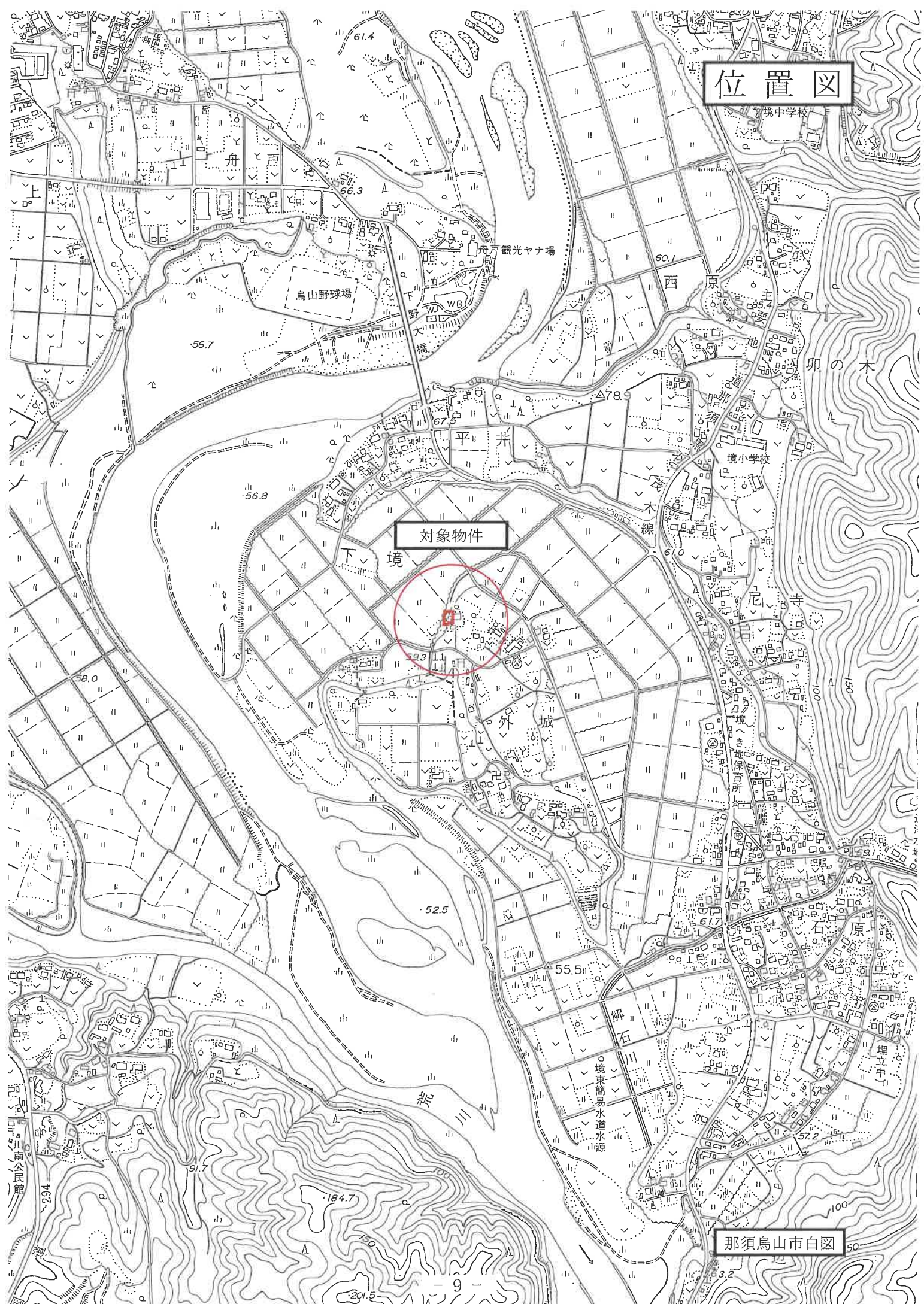
地域の概要：農家住宅等が比較的建ち並ぶ農村集落地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 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

位置図



N

地区外

地区外

対象物件 1

1577-1

1578

道

1581-2

1581-3

1581-1

1639-3

地区外

1639-7

地区外

①

1639-1

1639-9

1641-5

1641-4

①

1639-5

道

0018680

対象物件1

座標求積表

地番	② 1581-2	Xn	Yn	②n1 - Xn-1Yn
H76		118.87	90.39	-1696.6203
H75		90.41	76.23	-2206.8585
H7		89.92	86.17	-19.9191
P14		89.88	86.26	313.1239
44		93.55	87.44	9.6184
P10		89.99	96.90	1485.4770
P7		108.88	107.76	3112.1048
			②面積	997.0301
			②面積	498.5105
			②面積	498.5105

地番	③ 1581-3	Xn	Yn	③n1 - Xn-1Yn
P7		108.88	107.76	-1224.1536
P10		89.99	96.90	-1895.3640
43		89.32	98.69	-258.5678
42		87.37	103.88	-694.9572
67		82.63	113.95	-927.5530
P12		79.23	117.31	1665.8020
P11		96.83	128.91	2851.4892
28		101.35	120.90	1456.8450
			③面積	973.5406
			③面積	486.7703
			③面積	486.7703

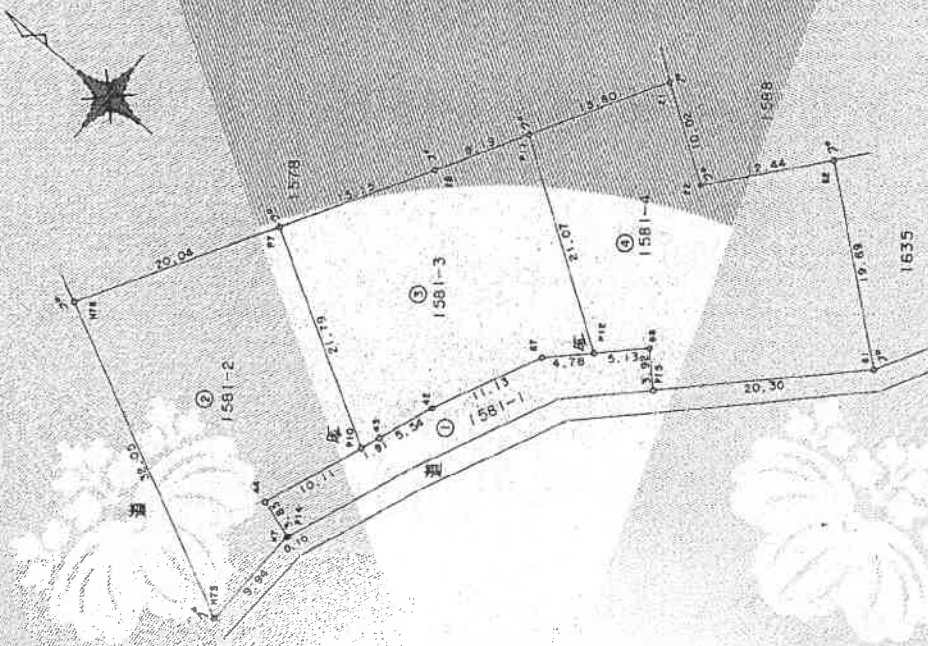
地番	④ 1581-4	Xn	Yn	④n1 - Xn-1Yn
P11		96.83	128.91	-1397.3844
P12		79.23	117.31	-2490.4913
68		75.60	120.93	-773.9520
P15		72.83	118.16	-2015.8096
61		58.54	132.58	128.6026
62		73.80	145.03	3360.3451
22		81.71	135.43	2203.4461
21		90.07	140.94	2131.0128
			④面積	1145.7693
			④面積	572.88465
			④面積	572.88465

地番	① 1581-1	Xn	Yn	①n1 - Xn-1Yn
P11		96.83	128.91	-1397.3844
P12		79.23	117.31	-2490.4913
68		75.60	120.93	-773.9520
P15		72.83	118.16	-2015.8096
61		58.54	132.58	128.6026
62		73.80	145.03	3360.3451
22		81.71	135.43	2203.4461
21		90.07	140.94	2131.0128
			①面積	1145.7693
			①面積	572.88465
			①面積	572.88465

地積測量図

那須郡烏山町大字下境字宮下

平成17年10月1日「那須烏山市」に変更



金：金属標
フ：プラスチック杭

SH13年5月9日登記

500

1/500

申請人

作製者

(栃木県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年11月9日

2012470

各階平面図

対象物件2

家屋番号 1581番2

建物の所在 那須郡烏山町大字下境字宮下1581番地2

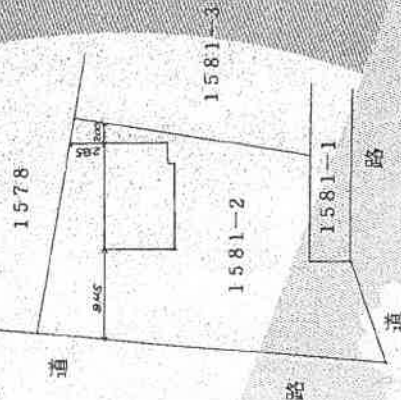
平成17年10月1日(那須郡烏山市)に変更



求積方法

1001	×	5915	=	5920915
819	×	0.455	=	372645
合計				= 6293560

床面積 = 62㎡93



平成13年11月9日 登記

作製者

縮尺 1/250

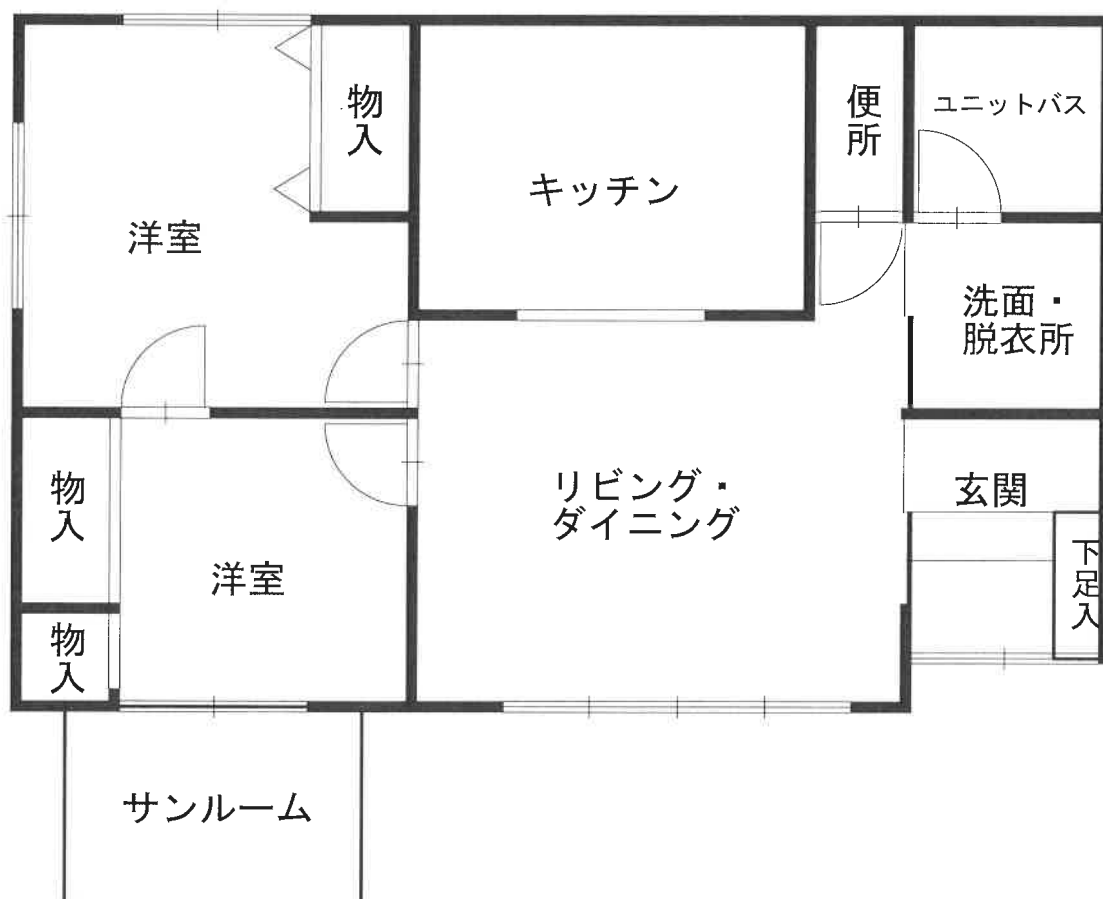
申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会館)

間取図

1 階部分



※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。

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。