令和　８年（ケ）第　　９５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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　９年　１月　８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１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	12,120,000 9,696,000	一括	2,424,000	105,398	0
1	780,000				
2	500,000				
3	160,000				
4	10,680,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋

　　地　　番　　３２３８番４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８２．９２平方メートル

２　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋

　　地　　番　　３２３８番７６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５０６平方メートル

３　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６

　　家屋　番号　　３２３８番４６

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　４５．２６平方メートル

４　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６

　　家屋　番号　　３２３８番４６の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７１．２１平方メートル
　　２階　５０．９２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　９５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　１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。

令和　８年（ケ）第　　９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋

　　地　　番　　３２３８番４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８２．９２平方メートル

２　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋

　　地　　番　　３２３８番７６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５０６平方メートル

３　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６

　　家屋　番号　　３２３８番４６

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　４５．２６平方メートル

４　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６

　　家屋　番号　　３２３８番４６の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７１．２１平方メートル
　　２階　５０．９２平方メートル

令和８年(ケ)第９５号
令和８年７月３０日受理
令和８年９月 9 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

令和　８年（ケ）第　　９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋

　　地　　番　　３２３８番４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８２．９２平方メートル

２　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋

　　地　　番　　３２３８番７６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５０６平方メートル

３　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６

　　家屋　番号　　３２３８番４６

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　４５．２６平方メートル

４　所　　在　　那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６

　　家屋　番号　　３２３８番４６の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７１．２１平方メートル
　　２階　５０．９２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県那須烏山市志鳥３２３８番地４６
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　■雑種地（物件２）
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	■土地所有者破産管財人Ｂ　　□その他の者 上記の者が本件各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	物件２は道路状の土地で、下記建物への専用通路となっている
建物	物件３、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	■建物所有者破産管財人Ｂ　　□その他の者 上記の者が本件各建物を空き家として管理占有している □「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	物件３は物置、物件４は居宅である
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

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Ａ	1　物件３建物の下屋部分のスレートには、アスベストが使われていると思います。 2　物件４建物には、家族５人で約１２、３年間住んでいました。室内で犬も飼っていました。令和７年１２月位からは住んでいません。オール電化住宅です。太陽光パネルは建物を建ててから１年後位に設置し、その費用は完済しました。 3　物件４建物１階の玄関からリビングに入る所の引き戸と、リビングから洗面所に入る部分の引き戸が、途中で引っかかる感じがして閉まりづらいです。 4　物件４建物１階のリビングの南側の窓が大きくて、結露で床が染みてしまいます。また、２階のウォーキングクローゼットは通気性が悪くてすぐかびます。

（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土地は土地所有者破産管財人Ｂが、物件３、４建物の敷地として使用し、物件３、４建物は建物所有者破産管財人Ｂが、空き家として管理占有している。物件３、４建物内には、所有者Ａ及びその家族のものと思われる動産類が残されている。

３　物件３建物の下屋部分の屋根はスレート葺だが、その材料にアスベストが使用されている。

４　物件４建物内の１階リビング南側の床に、窓の結露によるものと思われる染みが見られる。また、同建物に設置されている太陽光パネルは、設置費用をＡが完済したとのことで、Ａ所有のものと考えられる。

５　物件４建物の２階には小屋裏（物置）部分がある。

６　物件２土地の北西側に、幅員約５ｍの舗装道路が接面しているが、当該道路は建築基準法４２条２項道路に該当する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R８年８月４日（火） 14：05－14：20	物件所在地	近所に居住しているＣ（Ａの母）から聴取 物件調査、外観写真撮影
R８年８月４日（火） 14：50－15：00	那須烏山市役所 烏山庁舎	間取図及び地番図入手
R８年８月４日（火） 15：15－15：30	那須烏山市役所 南那須庁舎	道路関係調査
R８年８月25日（火） 14：40－14：50	宇都宮地方法務局	隣接地の要約書取得
R８年８月28日（金） 10：00－11：00	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者Ａと面談

（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。

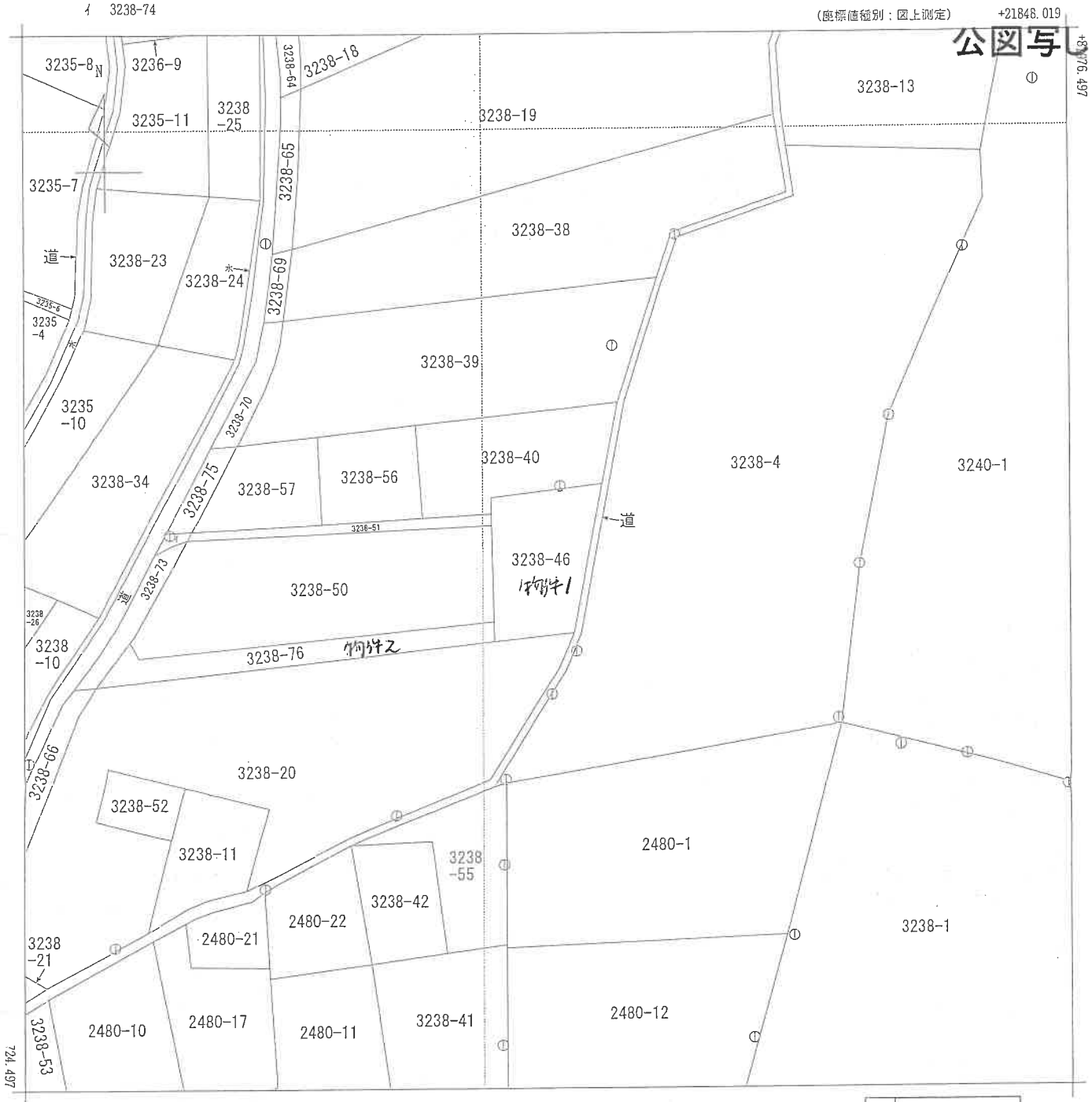
□　令和　年　月日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	志鳥

請求部分	所在	那須烏山市志鳥字板橋				地番	3238番46		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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	昭和51年2月			備付年月日(原図)	昭和52年10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。

令和8年6月26日
宇都宮地方法務局
登記官

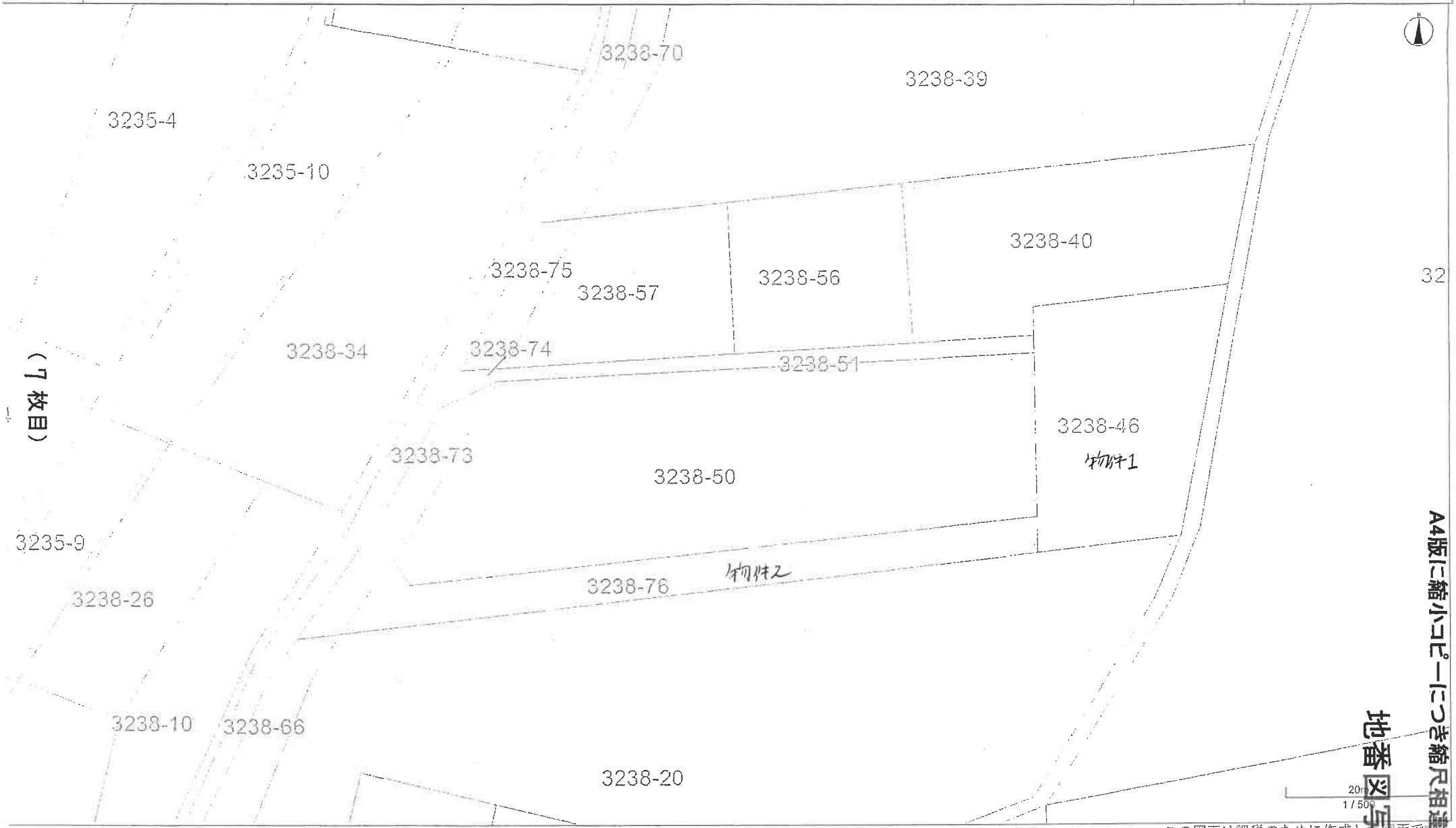
地図整理番号：M60119

(1/1)

(６枚目)

閲覧用

所　在	志鳥3238-50 付近	発行年月日	



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違。

地番図写し

この図面は課税のために作成した図面で、
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

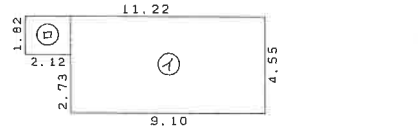
登記年月日：平成25年7月10日

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。
令和8年6月26日　宇都宮地方法務局　登記官

（8枚目）

各階平面図

物件3



求積表

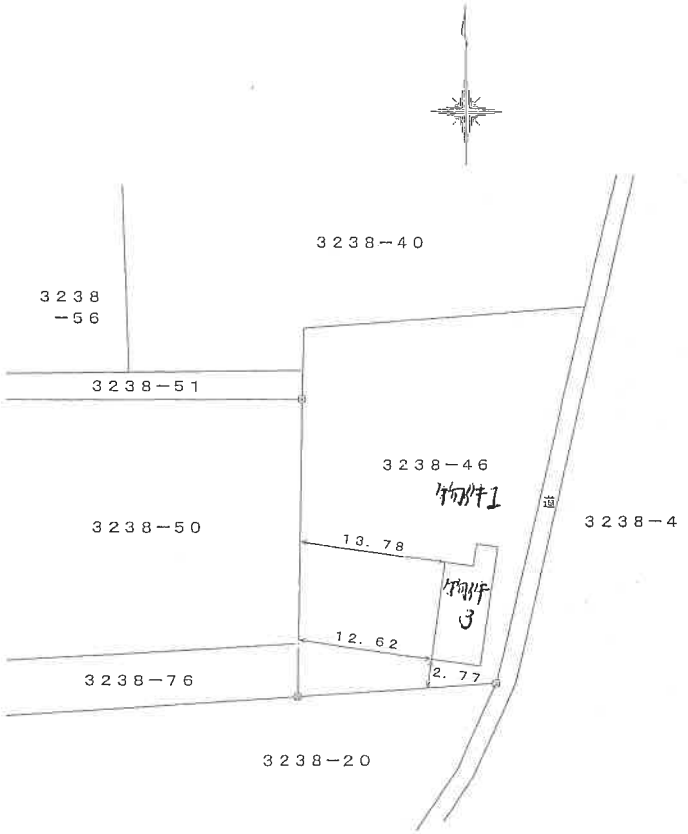
イ	9.100	× 4.550	=	41.405000
ロ	2.120	× 1.820	=	3.858400
		計		45.263400

床面積　45.26 ㎡

作成者		縮尺	1/250

建物図面

家屋番号	3238－46
建物の所在	那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６



申請人		縮尺	1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

地図整理番号：MG0120

登記年月日：平成25年11月8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。
令和8年6月26日　宇都宮地方法務局　登記官

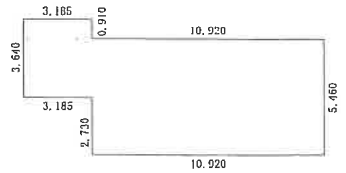
（1枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	3238-46-2
建物の所在	那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６

物件4

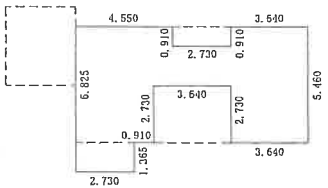
1階



求積表

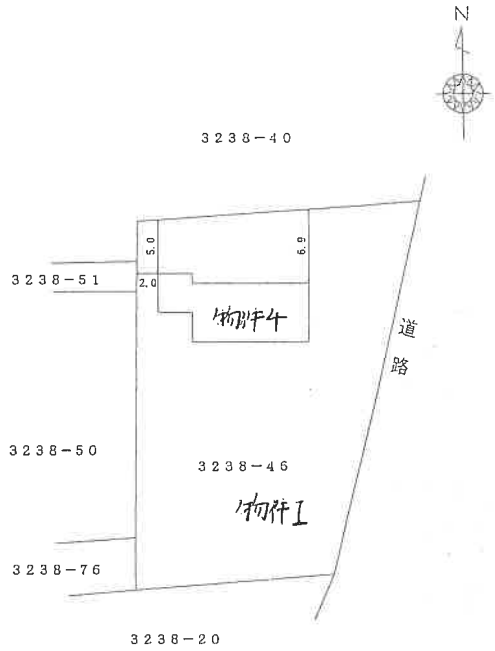
3.185 ×	0.910	=	2.898350
14.105 ×	2.730	=	38.506650
10.920 ×	2.730	=	29.811600
	計		71.216600
	床面積		71.21 ㎡

2階



求積表

4.550 ×	0.910	=	4.140500
3.640 ×	0.910	=	3.312400
10.920 ×	1.820	=	19.874400
3.640 ×	2.730	=	9.937200
3.640 ×	2.730	=	9.937200
2.730 ×	1.365	=	3.726450
	計		50.928150
	床面積		50.92 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

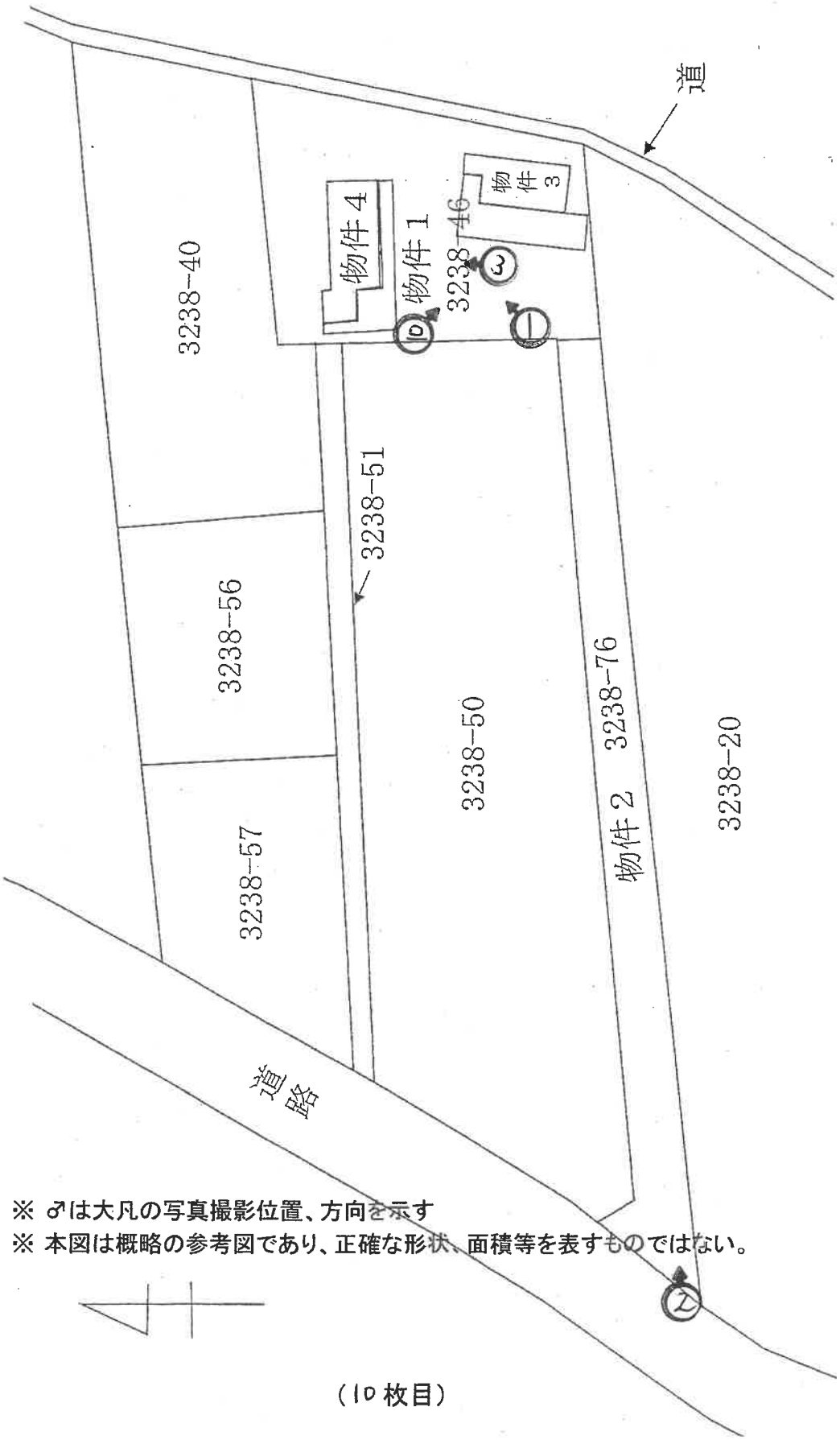
縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

地図整理番号：M60121

土地建物位置関係図

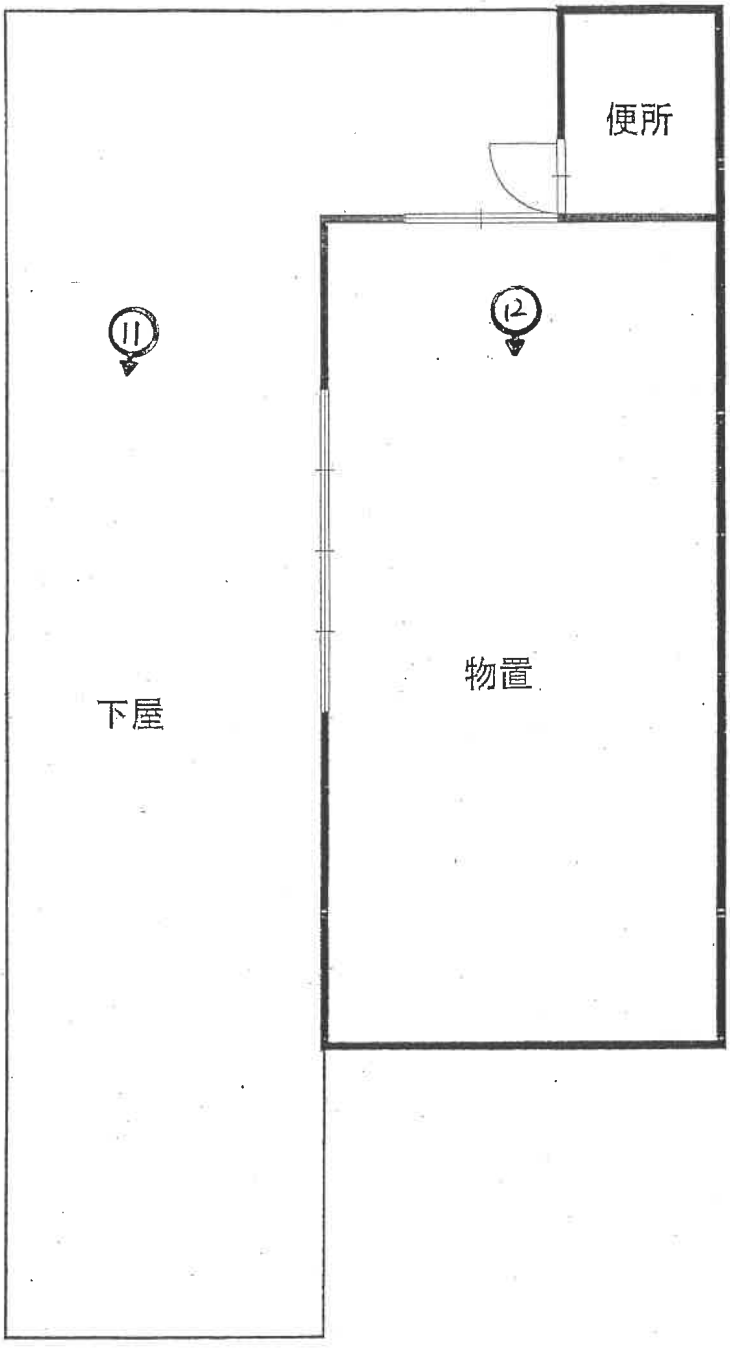


※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。

物件３
間取図

写真撮影位置・方向

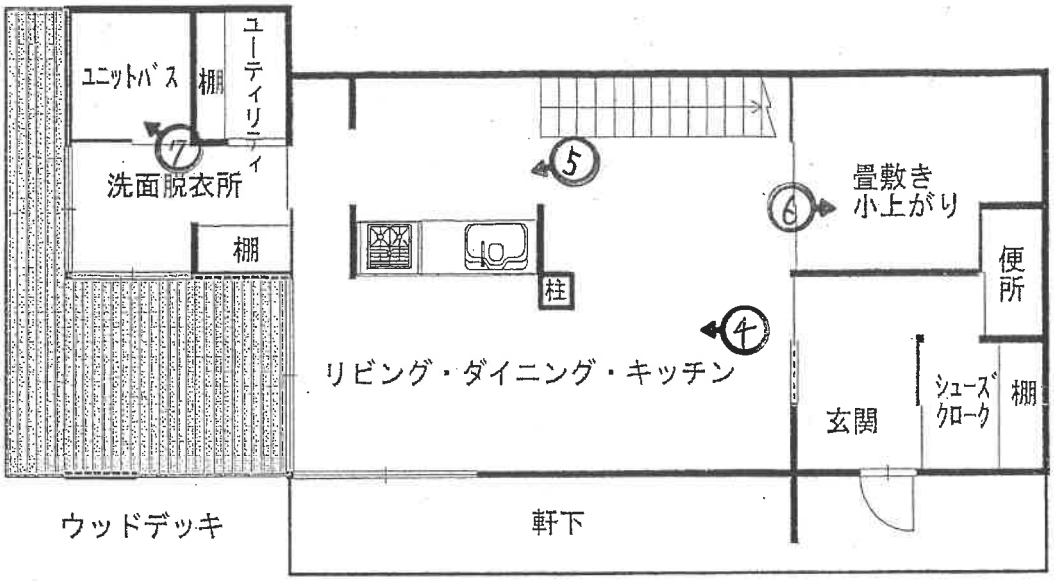


※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

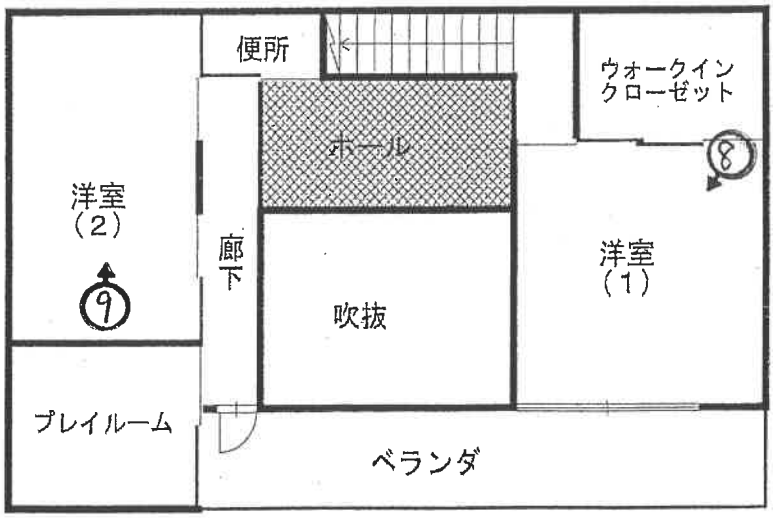
物件４
間取図

１階部分

写真撮影位置・方向



２階部分



小屋裏部分

※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

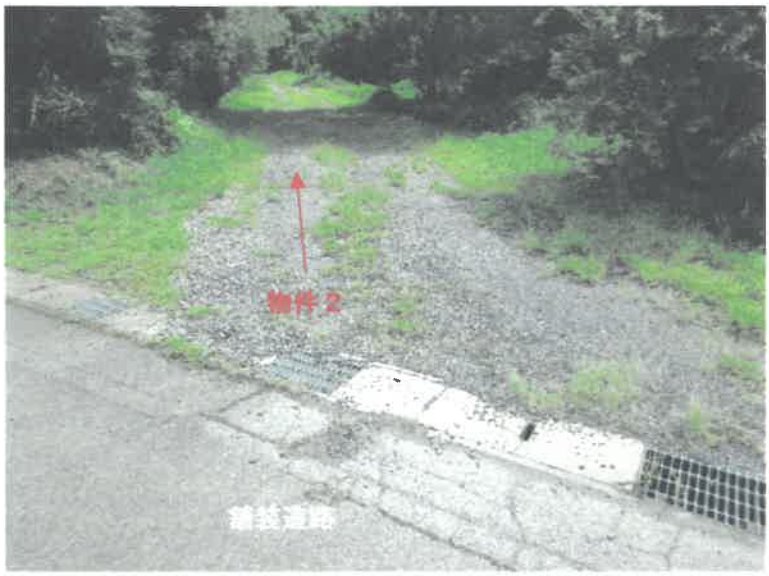


写真３（物件４）



写真4



写真5



写真6



写真７



写真８



写真９



写真１０（物件３）



写真１１（物件３の下屋のスレート部分）



写真１２（物件３内部）



令和 8年（ケ）第　　９５号
令和 8年 7月21日　受　　命
令和 8年 8月28日　現地調査
令和 8年 8月29日　評　　価
令和 8年 9月 3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　１２，１２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　７８０，０００円
物件２（土地）	金　５００，０００円
物件３（建物）	金　１６０，０００円
物件４（建物）	金　１０，６８０，０００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。

第３　目的物件

番号	所在等	登　記	現　況
1	所在 地番 地目 地積	那須烏山市志鳥字板橋 ３２３８番４６ 宅地 782.92㎡	特記事項記載のとおり
2	所在 地番 地目 地積	那須烏山市志鳥字板橋 ３２３８番７６ 雑種地 506㎡	特記事項記載のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６ ３２３８番４６ 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 45.26㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６ ３２３８番４６の２ 居宅 木造合金メッキ鋼板葺２階建 1階　71.21㎡ 2階　50.92㎡ 延床面積　122.13㎡	同左
特記事項			
対象物件土地は国土調査が行われており、現況と公簿面積はほぼ一致する。但し、精度は乙二の地図で公差150cmまでの誤差があるため、再度専門家による測量をした場合には公簿と差が発生する可能性がある。なお現地調査においては、境界を示す標識は確認できなかった。			

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	ＪＲ烏山線「鴻野山」駅北方直線距離約8.2km （別添位置図参照）	
付近の状況	対象地付近は、山あいの沢沿いに農家住宅が散在する地域である。山深い場所ではないものの、周囲を山林に囲まれており、携帯電話の電波が入りにくい。地元の産業は、林業・農業程度である。このため人口流出が続き、居住人口は僅かで、衰退傾向にある。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 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　：1,288.92㎡ 規模　：ほぼ標準的 間口　：道路接面部分約13.0m 奥行　：約120.0m 形状　：不整形 物件１有効宅地部分は南北約34m、東西19～26mの台形 物件２敷地延長部分は長さ約95mの帯状 地勢　：地域全体及び敷地内は南緩傾斜。 対象物件２は西側の沢に向かって傾斜している。 高低差：接面道路と等高　但し道路接面付近より建物敷地が約5m高い 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北西約5.0m舗装道路（建築基準法第４２条第２項道路） なお、公図では対象物件１の東側に道が存するが、現況は確認できない。また、北西側に道路状の土地が接しているが、市道認定は無く、建築基準法上も未調査かつ隣接地の専用通路にもなっていないとみられる（隣接地の建築計画概要書は無いとのことであった。）	
土地の利用状況等	物件１土地の南寄りに物件３建物が存し、北寄りに物件４建物が存する。 物件２土地は道路状であるが、物件３建物及び物件４建物の専用通路で、物件１土地と一体で物件３建物及び物件４建物の敷地となっている。建築計画概要書上も同様である。 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ものと思料される。	

供給処理施設	上 水 道：あり（前面50m/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→側溝へ排水） （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	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・建物の使用履歴等からも土壌汚染の可能性があるとは判断できない。
特記事項	那須烏山市教育委員会文化課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 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。

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	建築年月日(登記記載)　昭和41年月日不詳新築 経過年数　61年 経済的残存耐用年数　満了 建築年月日(登記記載)　昭和50年月日不詳増築1 経過年数　52年 経済的残存耐用年数　満了
仕　　様	構　造　木造平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　壁　縦羽目板張り 内　壁　外壁材表し 天　井　羽目板張り 床　土間コンクリート
床面積（現況）	45.26㎡
現況用途等	階　層：1階建て 現況用途：物置 間取り：添付資料のとおり
品　　等	使用資材　劣る 施　工　普通 意　匠　普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	破産管財人が空き家の状態で占有している。 内部には家財が残されている。
特記事項	下屋部分の屋根はスレートぶきであるが、所有者によれば、アスベスト含有の石綿が材料であり、取り壊しに多額の費用がかかるため、そのままになっているとのことであった。

（物件４）

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25年10月22日新築 経過年数　13年 経済的残存耐用年数　17.0年
仕　　様	構　造　木造2階建 屋　根　合金メッキ鋼板ぶき 外　壁　ＡＬＣ板吹付仕上げ 内　壁　ビニールクロス等 天　井　ビニールクロス 床　木製フローリング・畳等 設　備　電気、水道、電気温水器等
床面積（現況）	1階 71.21㎡ 2階 50.92㎡ 計 122.13㎡
現況用途等	階　層：2階建て 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　やや優る 意　匠　やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	破産管財人が空き家の状態で占有している。 内部には家財が残されている。
特記事項	無垢材を多用した住宅で、大きな吹抜など、意匠も凝ったものとなっている。一方、木部の仕上げにワックスを塗っていないため、使用感が目立つ。 居住しているときは、内部で犬を1匹飼育していたということであるが、特筆すべきひっかき傷等は確認できなかった。 その他ひび割れ等も確認できなかったが、結露によるとみられる汚損が各開口部周辺に見られる。 オール電化住宅である。 屋根に太陽光発電パネルが設置されている。取り外しが困難であり、費用も完済されているため、一体として評価対象とした。

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-イ，１-ロ，２-イ，２-ロ）

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。

１－イ、２－イ：対象物件３の敷地利用権の範囲

１－ロ、２－ロ：対象物件４の敷地利用権の範囲

なお、敷地利用権の範囲は建物延床面積の按分により求めた。

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-イ	3,640	0.65	211.39	0.80	400,000
1-ロ	3,640	0.65	571.53	0.90	1,220,000
2-イ	3,640	0.65	136.62	0.80	260,000
2-ロ	3,640	0.65	369.38	0.90	790,000

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円／㎡	×	98.6／100×	100／100×	100／144	＝ 3,640円／㎡

◇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：＋44補正

イ　個別格差：物件１及び物件２一体で 形状▲35

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。

対象物件４建物は、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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	77,000	45.26	0.01	35,000

ア　再調達減価　：77,000円／㎡

イ　現況延床面積：45.26㎡
ウ　現　価　率　：現況より1%とした
エ　市場性修正　：1.00

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	250,000	122.13	0.48	14,656,000

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13年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数17.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価15%、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17.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×(1－観察減価15%)≒0.48

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-イ	400,000	0.30	法定地上権	120,000
1-ロ	1,220,000	0.30	法定地上権	366,000
2-イ	260,000	0.30	法定地上権	78,000
2-ロ	790,000	0.30	法定地上権	237,000

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-イ	400,000	−120,000		1.00	0.70	190,000
1-ロ	1,220,000	−366,000		1.00	0.70	590,000
2-イ	260,000	−78,000		1.00	0.70	120,000
2-ロ	790,000	−237,000		1.00	0.70	380,000
3	35,000	＋198,000	1.00	1.00	0.70	160,000
4	14,656,000	＋603,000	1.00	1.00	0.70	10,680,000
一括価格（合計）						12,120,000

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：ＪＲ烏山線「大金」駅の北西方　道路距離約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：南西側10.7ｍ県道に接面　北西側に側道
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

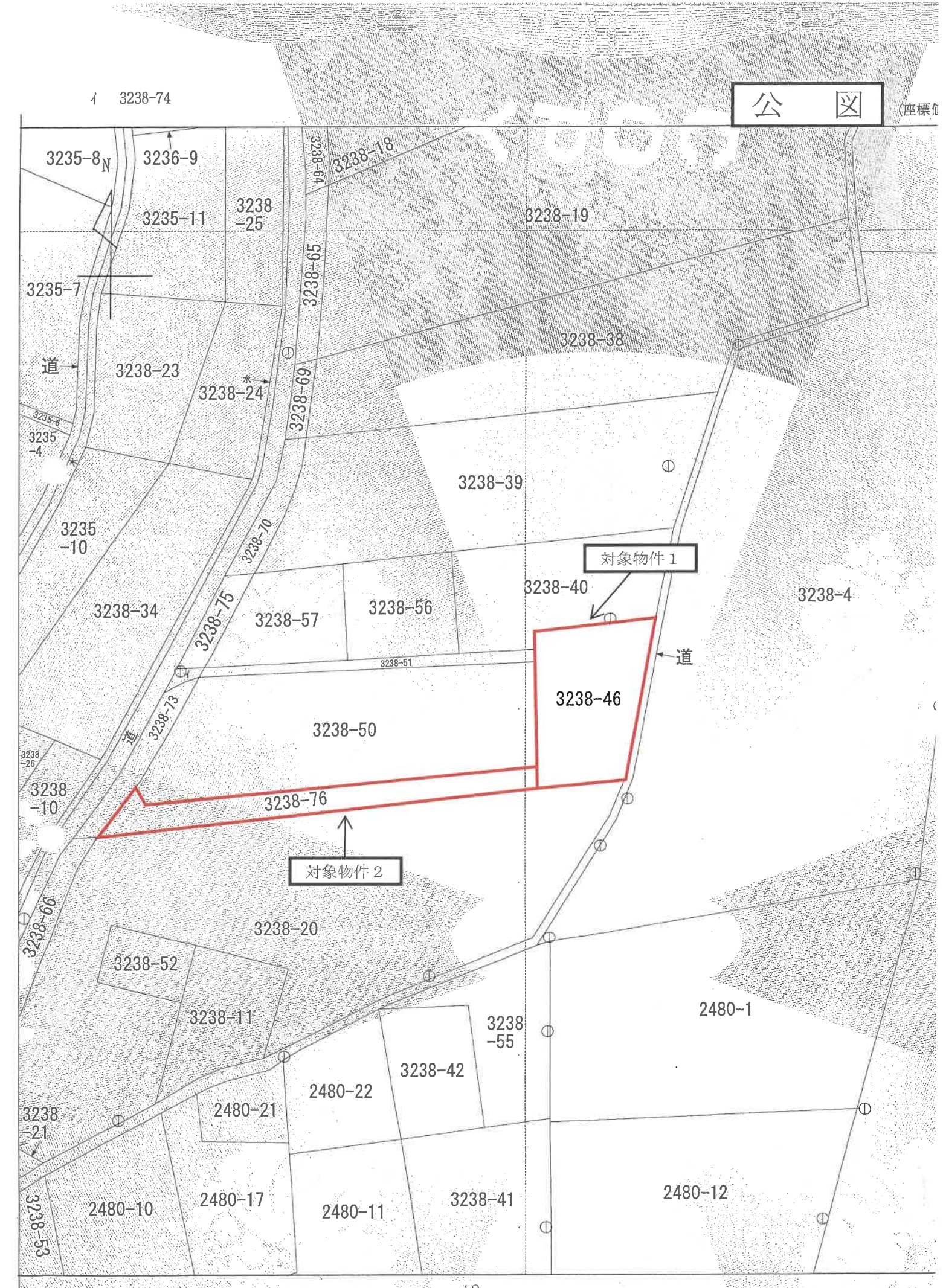
第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写し
３　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
大野久保
かけ山
長坂
板橋
毛止
志鳥増圧ポンプ場
220.0
218.7
218.4
217.3
217.2
210.4
188.5
177.6
176.6
185.6
185.3
176.2
170.8
168.9
221.3
200
180
210
造成中
那須烏山市白図



+21598.019　　(座標値種別：図上測定)

登記年月日：平成25年7月10日

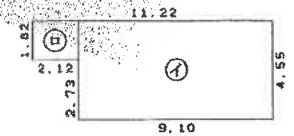
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月26日　宇都宮地方法務局

登記官 [redacted]

各階平面図

家屋番号	3238−46
建物の所在	那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６

対象物件３

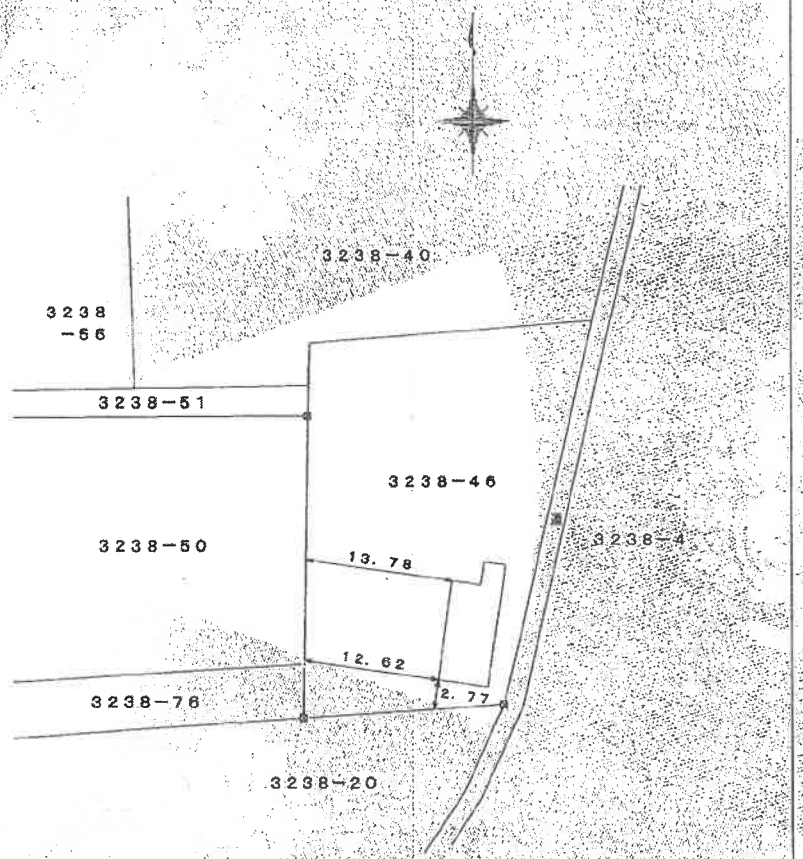


求積表

イ	9.100	× 4.550	＝	41.405000
ロ	2.120	× 1.820	＝	3.858400
		計		45.263400

床面積　45.26 ㎡

建物図面



作成者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

地図整理番号：MG0120

A３→A４に縮小コピーにつき縮尺相違

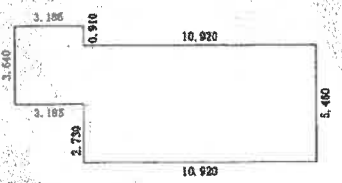
登記年月日：平成25年11月8日

建物図面
各階平面図

家屋番号	3238-46-2
建物の所在	那須烏山市志鳥字板橋３２３８番地４６

対象物件４

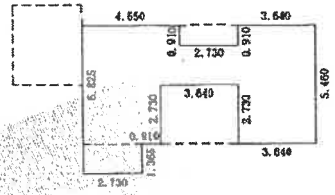
１階



求積表

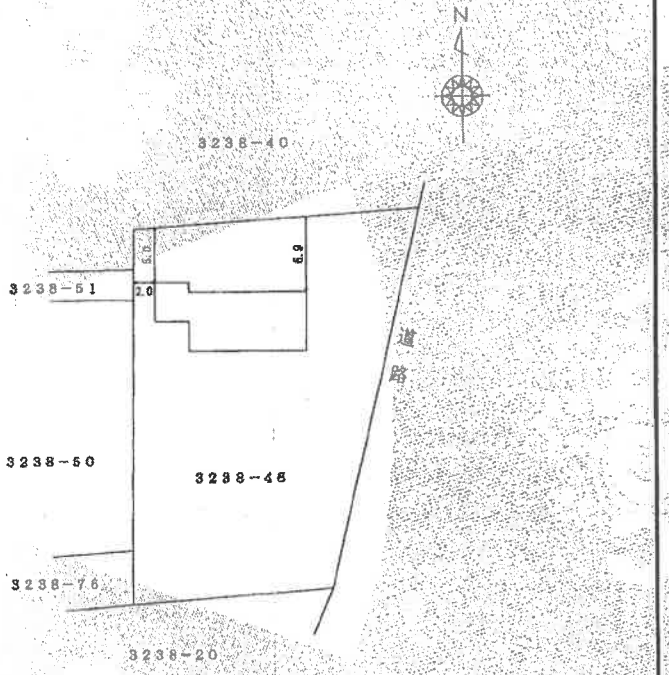
3.185 ×	0.910	＝	2.898350
14.105 ×	2.730	＝	38.506650
10.920 ×	2.730	＝	29.811500
	計		71.216600
	床面積		71.21 ㎡

２階



求積表

4.550 ×	0.910	＝	4.140500
3.640 ×	0.910	＝	3.312400
10.920 ×	1.820	＝	19.874400
3.640 ×	2.730	＝	9.937200
3.640 ×	2.730	＝	9.937200
2.730 ×	1.365	＝	3.728450
	計		50.928150
	床面積		50.92 ㎡



作成者 [redacted]（栃木県土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

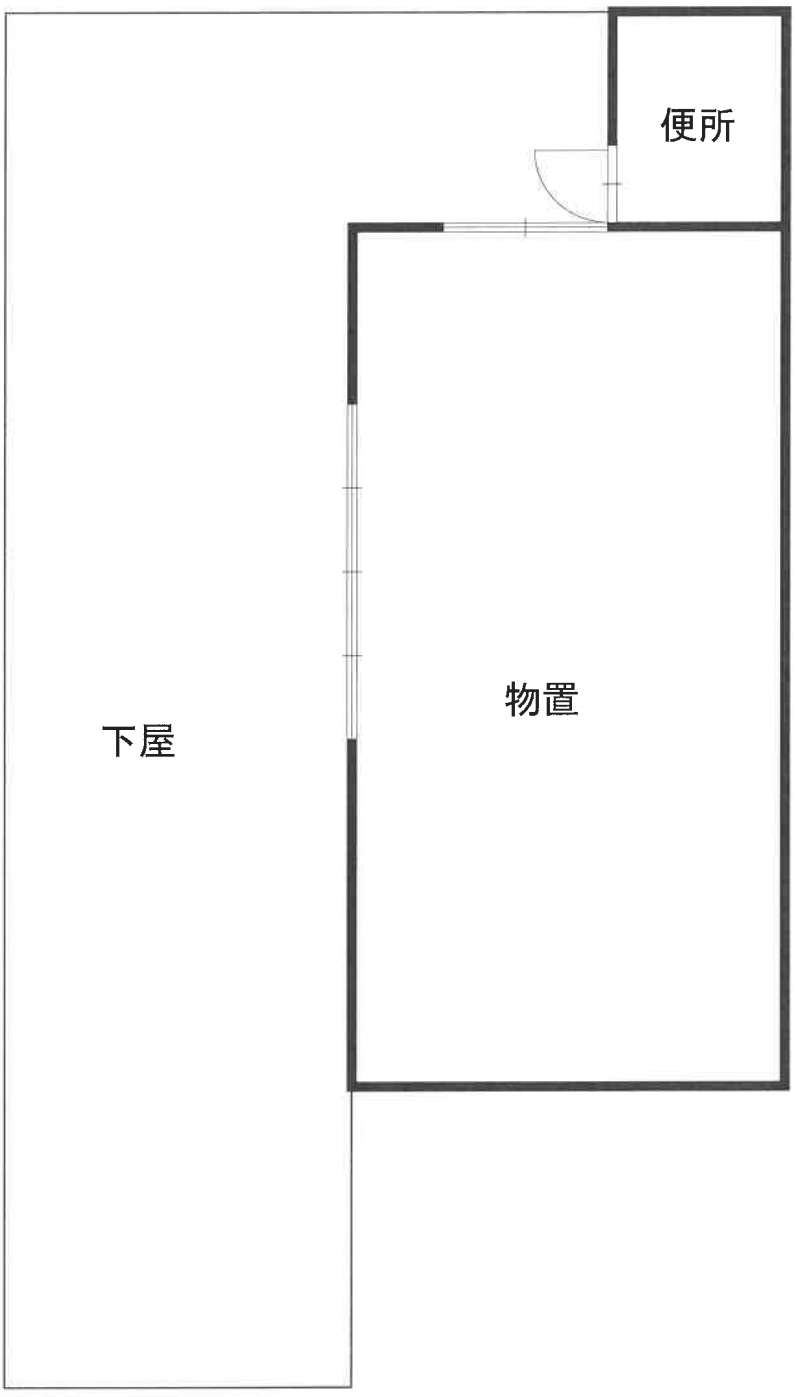
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和８年６月26日
宇都宮地方法務局
登記官

－ 14 －

地図整理番号：M60121

Ａ３→Ａ４に縮小コピーにつき縮尺相違

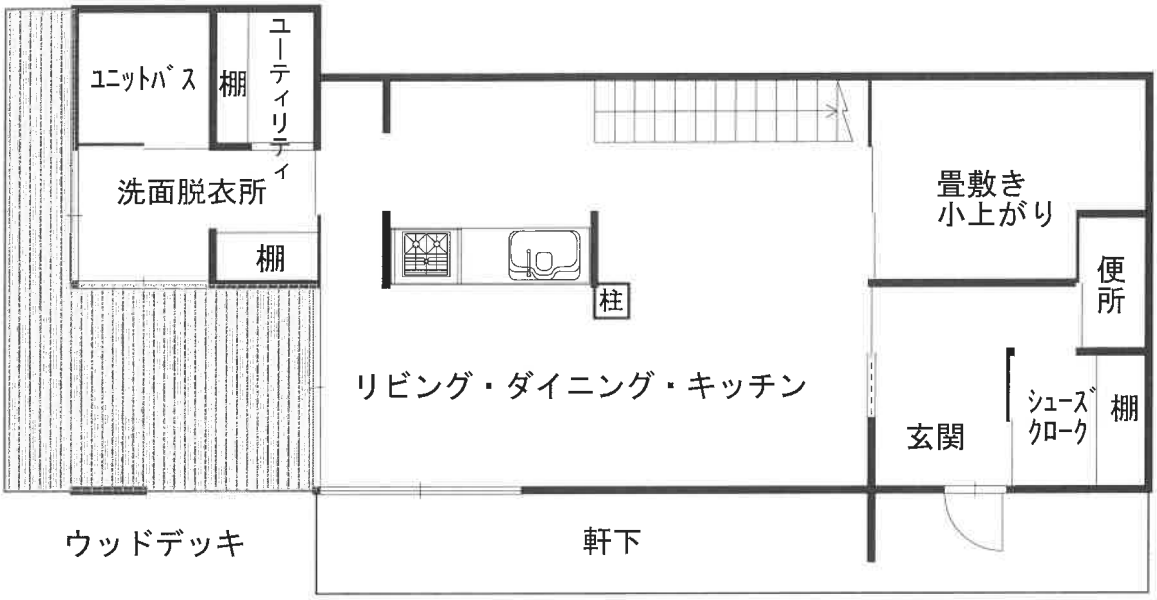
物件３
間取図



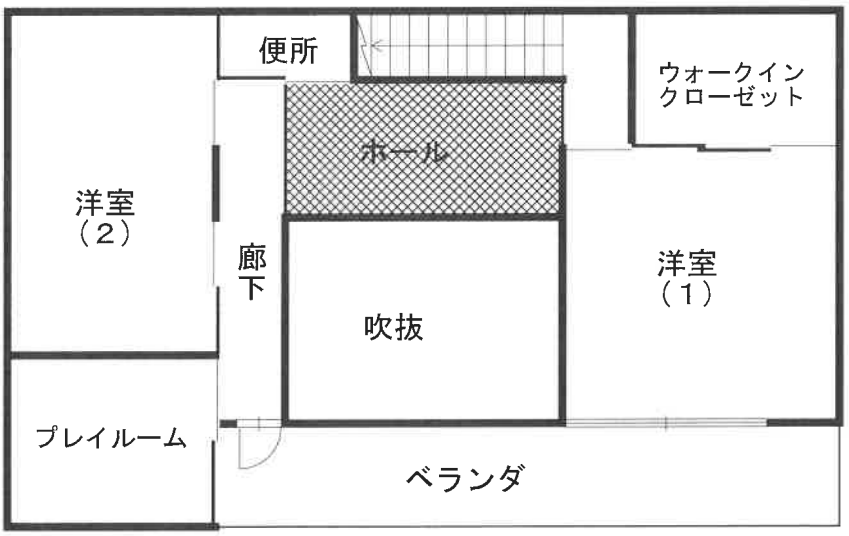
※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

物件４
間取図

１階部分



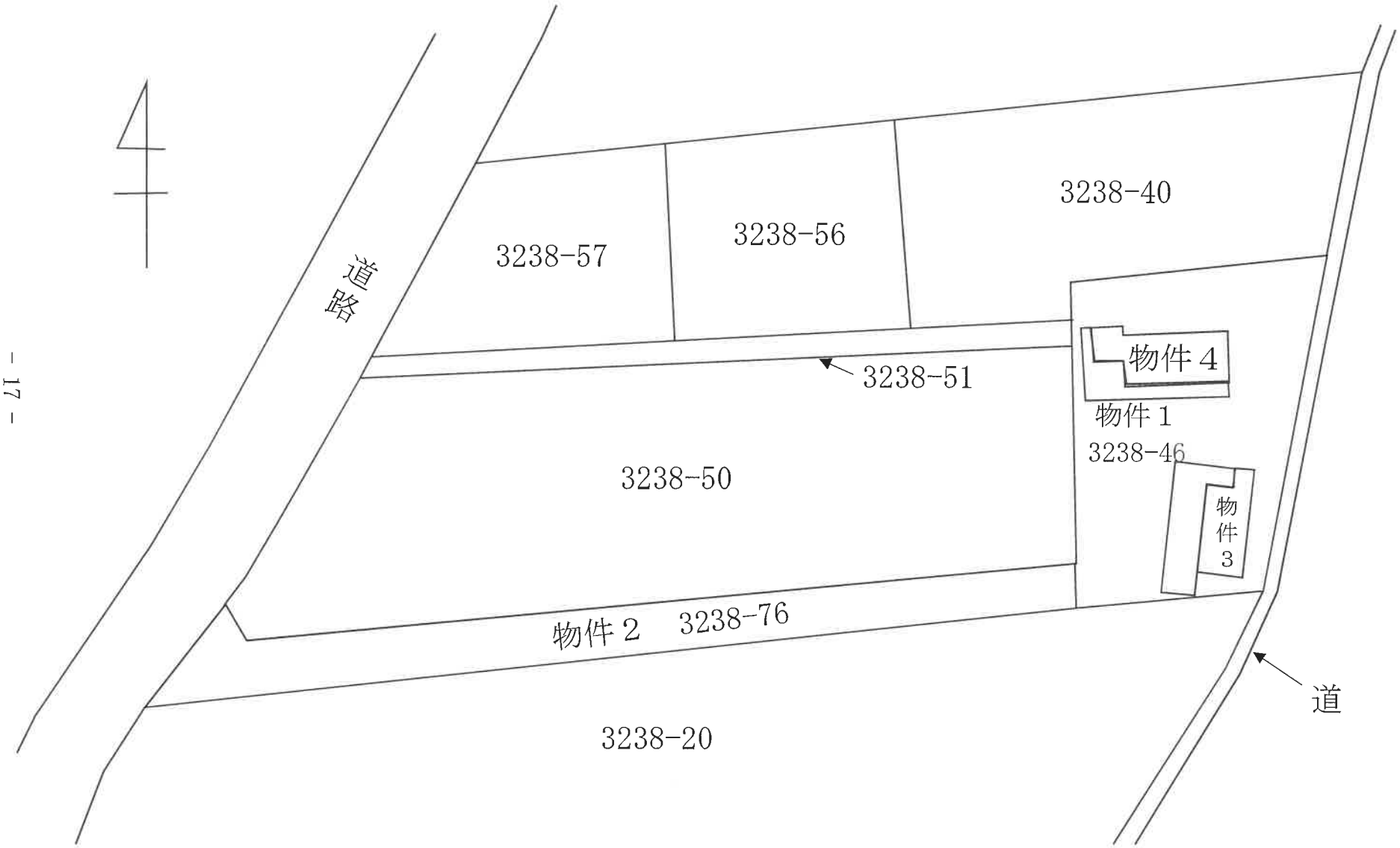
２階部分



小屋裏部分

※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。