

## 入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていきますので、必ず下記をお読みください。

入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆上記 1 及び 2 の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆入札書及び上記 1 の書面の書式は、B I T サイトのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当庁の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。  
チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙も添付してください。

◆その他入札に関してご不明な点は、当庁の執行官室にお問合せください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

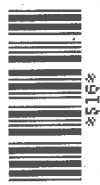
宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 川 島 崇 之

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 7年 6月26日 午前 8時30分から<br>令和 7年 7月 3日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7年 7月10日 午前11時00分<br>場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7年11月12日 午前10時00分<br>場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部執行係                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7年 7月11日 午前10時00分から<br>令和 7年 7月15日 午後 3時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 7年<br>3月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和4年度     |          |
|------|--------------------------|----------|------------|-----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円）  | 都市計画税（円） |
| 1～35 | 27,985,000<br>22,388,000 | 一括       | 5,597,000  | 2,693,338 | 387,614  |
| 1    | 828,000                  |          |            |           |          |
| 2    | 428,500                  |          |            |           |          |
| 3    | 398,500                  |          |            |           |          |
| 4    | 1,260,000                |          |            |           |          |
| 5    | 877,500                  |          |            |           |          |
| 6    | 377,500                  |          |            |           |          |
| 7    | 138,000                  |          |            |           |          |
| 8    | 474,500                  |          |            |           |          |
| 9    | 470,500                  |          |            |           |          |
| 10   | 404,500                  |          |            |           |          |
| 11   | 22,000                   |          |            |           |          |
| 12   | 583,000                  |          |            |           |          |
| 13   | 241,500                  |          |            |           |          |
| 14   | 20,000                   |          |            |           |          |
| 15   | 3,317,500                |          |            |           |          |
| 16   | 4,500                    |          |            |           |          |
| 17   | 4,500                    |          |            |           |          |
| 18   | 828,000                  |          |            |           |          |
| 19   | 184,000                  |          |            |           |          |
| 備考   |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和4年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 20   | 39,000                 |          |            |          |          |
| 21   | 162,000                |          |            |          |          |
| 22   | 340,000                |          |            |          |          |
| 23   | 53,500                 |          |            |          |          |
| 24   | 27,000                 |          |            |          |          |
| 25   | 1,641,000              |          |            |          |          |
| 26   | 1,235,000              |          |            |          |          |
| 27   | 1,090,000              |          |            |          |          |
| 28   | 3,309,500              |          |            |          |          |
| 29   | 543,500                |          |            |          |          |
| 30   | 456,000                |          |            |          |          |
| 31   | 2,186,500              |          |            |          |          |
| 32   | 241,000                |          |            |          |          |
| 33   | 319,500                |          |            |          |          |
| 34   | 389,500                |          |            |          |          |
| 35   | 5,089,500              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| 備考   |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番49        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 413.48平方メートル  |
| 2 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番65        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 214.00平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番115       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 199.00平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番166       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 1397.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番167       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 996.00平方メートル  |



令和 4年(ケ)第

36号

令和 5年(ケ)第

16号

## 物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 6  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番168      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 341.00平方メートル |
| 7  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番171      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 69.00平方メートル  |
| 8  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番172      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 237.00平方メートル |
| 9  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番173      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 235.00平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番206      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |



令和 4年(ケ) 第

36号

令和 5年(ケ) 第

16号

## 物 件 目 録

|    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
|    | 地 | 積 | 202.00平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番207      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 11.00平方メートル  |
| 12 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番307      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 661.77平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番308      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 208.53平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番309      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 23.04平方メートル  |
| 15 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番347      |



物 件 目 録

|    |      |   |               |
|----|------|---|---------------|
|    | 地    | 目 | 宅地            |
|    | 地    | 積 | 1906.54平方メートル |
| 16 | 所    | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地    | 番 | 264番374       |
|    | 地    | 目 | 宅地            |
|    | 地    | 積 | 2.24平方メートル    |
| 17 | 所    | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地    | 番 | 264番375       |
|    | 地    | 目 | 宅地            |
|    | 地    | 積 | 2.25平方メートル    |
| 18 | 所    | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地    | 番 | 264番379       |
|    | 地    | 目 | 宅地            |
|    | 地    | 積 | 413.51平方メートル  |
| 19 | 所    | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地    | 番 | 264番446       |
|    | 地    | 目 | 畑             |
|    | 地    | 積 | 2161平方メートル    |
|    | (現況) |   |               |
|    | 地    | 目 | 雑種地           |



## 物 件 目 録

- 20 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上  
地 番 264番447  
地 目 畑  
地 積 461平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 21 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上  
地 番 264番134  
地 目 宅地  
地 積 81.00平方メートル
- 22 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上  
地 番 264番338  
地 目 宅地  
地 積 363.34平方メートル
- 23 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上  
地 番 264番346  
地 目 宅地  
地 積 57.10平方メートル
- 24 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上



## 物 件 目 録

|    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
|    | 地 | 番 | 264番47        |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 29.00平方メートル   |
| 25 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番53        |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 1862.90平方メートル |
| 26 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番255       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 1401.85平方メートル |
| 27 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番256       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 1237.25平方メートル |
| 28 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番188       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 1653.00平方メートル |

(現況)



令和 4年(ケ)第 36号  
令和 5年(ケ)第 16号

## 物 件 目 録

地 目 宅地, 一部雑種地

29 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地166

家屋 番号 264番166

種 類 工場・倉庫

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 245.01平方メートル  
2階 41.94平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約239.76平方メートル

30 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地166、264番地309

家屋 番号 264番166の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 180.00平方メートル  
2階 180.00平方メートル

31 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地167、264番地307、264番地166

家屋 番号 264番167

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 844.96平方メートル  
2階 234.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約867.06平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 17.06平方メートル

32 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地347

家屋 番号 264番347

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 162.00平方メートル

33 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地347

家屋 番号 264番347の2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 159.25平方メートル

34 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地338

家屋 番号 264番338



令和 4年(ケ) 第 36号  
令和 5年(ケ) 第 16号

## 物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.30平方メートル  
2階 40.57平方メートル

35 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地255、264  
番地53、264番地256

家屋 番号 264番255

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1974.22平方メートル  
2階 749.15平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約1909.65平方メートル





令和 4年(ケ)第 36号  
令和 5年(ケ)第 16号

## 売却基準価額等決定

令和 7年 2月 4日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判官 山下 華穂

別紙物件目録記載の不動産につき、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。

### 記

| 物件番号                                                               | 売却基準価額 (円) | 一括<br>売却 | 買受けの申出<br>の保証 (円) | 備考 (買受<br>可能価額 (円)) |
|--------------------------------------------------------------------|------------|----------|-------------------|---------------------|
| 1～35                                                               | 27,985,000 | 一括       | 5,597,000         | ( 22,388,000)       |
| 1                                                                  | 828,000    |          |                   |                     |
| 2                                                                  | 428,500    |          |                   |                     |
| 3                                                                  | 398,500    |          |                   |                     |
| 4                                                                  | 1,260,000  |          |                   |                     |
| 5                                                                  | 877,500    |          |                   |                     |
| 6                                                                  | 377,500    |          |                   |                     |
| 7                                                                  | 138,000    |          |                   |                     |
| 8                                                                  | 474,500    |          |                   |                     |
| 9                                                                  | 470,500    |          |                   |                     |
| 10                                                                 | 404,500    |          |                   |                     |
| 物件19, 20 農地の買受けについて農地法上の許可又は届出を必要とする者であ<br>って、買受適格証明書を有しない者の買受申出禁止 |            |          |                   |                     |
| 備考                                                                 |            |          |                   |                     |



| 物件番号 | 売却基準価額（円） | 一括<br>売却 | 買受けの申出<br>の保証（円） | 備考（買受<br>可能価額（円）） |
|------|-----------|----------|------------------|-------------------|
| 11   | 22,000    |          |                  |                   |
| 12   | 583,000   |          |                  |                   |
| 13   | 241,500   |          |                  |                   |
| 14   | 20,000    |          |                  |                   |
| 15   | 3,317,500 |          |                  |                   |
| 16   | 4,500     |          |                  |                   |
| 17   | 4,500     |          |                  |                   |
| 18   | 828,000   |          |                  |                   |
| 19   | 184,000   |          |                  |                   |
| 20   | 39,000    |          |                  |                   |
| 21   | 162,000   |          |                  |                   |
| 22   | 340,000   |          |                  |                   |
| 23   | 53,500    |          |                  |                   |
| 24   | 27,000    |          |                  |                   |
| 25   | 1,641,000 |          |                  |                   |
| 26   | 1,235,000 |          |                  |                   |
| 27   | 1,090,000 |          |                  |                   |
| 28   | 3,309,500 |          |                  |                   |
| 29   | 543,500   |          |                  |                   |
| 30   | 456,000   |          |                  |                   |
| 31   | 2,186,500 |          |                  |                   |
| 32   | 241,000   |          |                  |                   |
| 33   | 319,500   |          |                  |                   |
| 34   | 389,500   |          |                  |                   |
| 35   | 5,089,500 |          |                  |                   |
|      |           |          |                  |                   |
|      |           |          |                  |                   |
| 備考   |           |          |                  |                   |



\*11\*

## 物 件 目 録

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番49        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 413.48平方メートル  |
| 2 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番65        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 214.00平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番115       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 199.00平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番166       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 1397.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番167       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 996.00平方メートル  |



\*11\*

## 物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 6  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番168      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 341.00平方メートル |
| 7  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番171      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 69.00平方メートル  |
| 8  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番172      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 237.00平方メートル |
| 9  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番173      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 235.00平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番206      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |



## 物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
|    | 地 | 積 | 202.00平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番207      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 11.00平方メートル  |
| 12 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番307      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 661.77平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番308      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 208.53平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番309      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 23.04平方メートル  |
| 15 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番347      |



## 物 件 目 録

|    |      |   |               |
|----|------|---|---------------|
|    | 地    | 目 | 宅地            |
|    | 地    | 積 | 1906.54平方メートル |
| 16 | 所    | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地    | 番 | 264番374       |
|    | 地    | 目 | 宅地            |
|    | 地    | 積 | 2.24平方メートル    |
| 17 | 所    | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地    | 番 | 264番375       |
|    | 地    | 目 | 宅地            |
|    | 地    | 積 | 2.25平方メートル    |
| 18 | 所    | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地    | 番 | 264番379       |
|    | 地    | 目 | 宅地            |
|    | 地    | 積 | 413.51平方メートル  |
| 19 | 所    | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地    | 番 | 264番446       |
|    | 地    | 目 | 畑             |
|    | 地    | 積 | 2161平方メートル    |
|    | (現況) |   |               |
|    | 地    | 目 | 雑種地           |



## 物 件 目 録

20 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上

地 番 264番447

地 目 畑

地 積 461平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

21 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上

地 番 264番134

地 目 宅地

地 積 81.00平方メートル

22 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上

地 番 264番338

地 目 宅地

地 積 363.34平方メートル

23 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上

地 番 264番346

地 目 宅地

地 積 57.10平方メートル

24 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上



\*11\*

## 物 件 目 録

|    |     |               |
|----|-----|---------------|
|    | 地 番 | 264番47        |
|    | 地 目 | 宅地            |
|    | 地 積 | 29.00平方メートル   |
| 25 | 所 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 番 | 264番53        |
|    | 地 目 | 宅地            |
|    | 地 積 | 1862.90平方メートル |
| 26 | 所 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 番 | 264番255       |
|    | 地 目 | 宅地            |
|    | 地 積 | 1401.85平方メートル |
| 27 | 所 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 番 | 264番256       |
|    | 地 目 | 宅地            |
|    | 地 積 | 1237.25平方メートル |
| 28 | 所 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 番 | 264番188       |
|    | 地 目 | 宅地            |
|    | 地 積 | 1653.00平方メートル |

(現況)



令和 4年(ケ) 第 36号  
令和 5年(ケ) 第 16号

## 物 件 目 録

地 目 宅地, 一部雑種地

29 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地166

家屋 番号 264番166

種 類 工場・倉庫

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 245.01平方メートル  
2階 41.94平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約239.76平方メートル

30 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地166、264番地309

家屋 番号 264番166の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 180.00平方メートル  
2階 180.00平方メートル

31 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地167、264番地307、264番地166

家屋 番号 264番167

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 844.96平方メートル  
2階 234.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約867.06平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 17.06平方メートル

32 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地347

家屋 番号 264番347

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 162.00平方メートル

33 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地347

家屋 番号 264番347の2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 159.25平方メートル

34 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地338

家屋 番号 264番338



令和 4年(ケ) 第 36号  
令和 5年(ケ) 第 16号

## 物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.30平方メートル  
2階 40.57平方メートル

35 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地255、264  
番地53、264番地256

家屋 番号 264番255

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1974.22平方メートル  
2階 749.15平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約1909.65平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 8月 9日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 川 島 崇 之

---

1 不動産の表示

【物件番号1～35】

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1～35】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号28】

(1) 物件28の土地を株式会社おまかせオート石川が占有している(ただし、実占有部分は約617平方メートル)。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

(2) 物件28の土地の一部(通信基地局設置部分)を楽天モバイル株式会社が占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号1～35】

上記以外の部分を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。
- 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。



## 物 件 目 録

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番49        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 413.48平方メートル  |
| 2 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番65        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 214.00平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番115       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 199.00平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番166       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 1397.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番167       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 996.00平方メートル  |



## 物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 6  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番168      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 341.00平方メートル |
| 7  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番171      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 69.00平方メートル  |
| 8  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番172      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 237.00平方メートル |
| 9  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番173      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 235.00平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番206      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |



## 物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
|    | 地 | 積 | 202.00平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番207      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 11.00平方メートル  |
| 12 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番307      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 661.77平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番308      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 208.53平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番309      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 23.04平方メートル  |
| 15 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番347      |



## 物 件 目 録

|    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 1906.54平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番374       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 2.24平方メートル    |
| 17 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番375       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 2.25平方メートル    |
| 18 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番379       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 413.51平方メートル  |
| 19 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番446       |
|    | 地 | 目 | 畑             |
|    | 地 | 積 | 2161平方メートル    |

(現況)



## 物 件 目 録

地 目 雑種地

20 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上

地 番 264番447

地 目 畑

地 積 461平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

21 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上

地 番 264番134

地 目 宅地

地 積 81.00平方メートル

22 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上

地 番 264番338

地 目 宅地

地 積 363.34平方メートル

23 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上

地 番 264番346

地 目 宅地

地 積 57.10平方メートル



## 物 件 目 録

|    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
| 24 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番47        |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 29.00平方メートル   |
| 25 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番53        |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 1862.90平方メートル |
| 26 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番255       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 1401.85平方メートル |
| 27 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番256       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 1237.25平方メートル |
| 28 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|    | 地 | 番 | 264番188       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 1653.00平方メートル |



令和 4年(ケ)第 36号  
令和 5年(ケ)第 16号

## 物 件 目 録

- 29 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地166
- 家屋 番号 264番166
- 種 類 工場・倉庫
- 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 245.01平方メートル  
2階 41.94平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約239.76平方メートル
- 30 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地166、264番地309
- 家屋 番号 264番166の2
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 180.00平方メートル  
2階 180.00平方メートル
- 31 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地167、264番地307、264番地166
- 家屋 番号 264番167
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 844.96平方メートル  
2階 234.66平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約867.06平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 17.06平方メートル

32 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地347

家屋 番号 264番347

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 162.00平方メートル

33 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地347

家屋 番号 264番347の2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 159.25平方メートル

34 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上264番地338

家屋 番号 264番338

種 類 居宅



令和 4 年 (ケ) 第 3 6 号  
令和 5 年 (ケ) 第 1 6 号

## 物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 9 . 3 0 平方メートル  
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル

3 5 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上 2 6 4 番地 2 5 5、2 6 4  
番地 5 3、2 6 4 番地 2 5 6

家屋 番号 2 6 4 番 2 5 5

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 7 4 . 2 2 平方メートル  
2 階 7 4 9 . 1 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 9 0 9 . 6 5 平方メートル



令和 5年(ケ)第 1.6号  
令和 5年 4月18日受理  
令和 年 月 日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所大田原支部

執行官 深 谷 昌 司

(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 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番49        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 413.48平方メートル  |
| 2 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番65        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 214.00平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番115       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 199.00平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番166       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 1397.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上  |
|   | 地 | 番 | 264番167       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 996.00平方メートル  |



## 物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 6  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番168      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 341.00平方メートル |
| 7  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番171      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 69.00平方メートル  |
| 8  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番172      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 237.00平方メートル |
| 9  | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番173      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 235.00平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番206      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |



## 物 件 目 録

|    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
|    | 地 | 積 | 202.00平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番207      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 11.00平方メートル  |
| 12 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番307      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 661.77平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番308      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 208.53平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番309      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 23.04平方メートル  |
| 15 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上 |
|    | 地 | 番 | 264番347      |



## 物 件 目 録

|    |   |   |                |
|----|---|---|----------------|
|    | 地 | 目 | 宅地             |
|    | 地 | 積 | 1906.54 平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上   |
|    | 地 | 番 | 264 番 374      |
|    | 地 | 目 | 宅地             |
|    | 地 | 積 | 2.24 平方メートル    |
| 17 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上   |
|    | 地 | 番 | 264 番 375      |
|    | 地 | 目 | 宅地             |
|    | 地 | 積 | 2.25 平方メートル    |
| 18 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上   |
|    | 地 | 番 | 264 番 379      |
|    | 地 | 目 | 宅地             |
|    | 地 | 積 | 413.51 平方メートル  |
| 19 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上   |
|    | 地 | 番 | 264 番 446      |
|    | 地 | 目 | 畑              |
|    | 地 | 積 | 2161 平方メートル    |
| 20 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上   |



# 物 件 目 録

|     |   |   |                    |
|-----|---|---|--------------------|
|     | 地 | 番 | 2 6 4 番 4 4 7      |
|     | 地 | 目 | 畑                  |
|     | 地 | 積 | 4 6 1 平方メートル       |
| 2 1 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上       |
|     | 地 | 番 | 2 6 4 番 1 3 4      |
|     | 地 | 目 | 宅地                 |
|     | 地 | 積 | 8 1 . 0 0 平方メートル   |
| 2 2 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上       |
|     | 地 | 番 | 2 6 4 番 3 3 8      |
|     | 地 | 目 | 宅地                 |
|     | 地 | 積 | 3 6 3 . 3 4 平方メートル |
| 2 3 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上       |
|     | 地 | 番 | 2 6 4 番 3 4 6      |
|     | 地 | 目 | 宅地                 |
|     | 地 | 積 | 5 7 . 1 0 平方メートル   |
| 2 4 | 所 | 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上       |
|     | 地 | 番 | 2 6 4 番 4 7        |
|     | 地 | 目 | 宅地                 |
|     | 地 | 積 | 2 9 . 0 0 平方メートル   |



物 件 目 録

|    |    |    |                      |
|----|----|----|----------------------|
| 25 | 所  | 在  | 那須塩原市下厚崎字街道上         |
|    | 地  | 番  | 264番53               |
|    | 地  | 目  | 宅地                   |
|    | 地  | 積  | 1862.90平方メートル        |
| 26 | 所  | 在  | 那須塩原市下厚崎字街道上         |
|    | 地  | 番  | 264番255              |
|    | 地  | 目  | 宅地                   |
|    | 地  | 積  | 1401.85平方メートル        |
| 27 | 所  | 在  | 那須塩原市下厚崎字街道上         |
|    | 地  | 番  | 264番256              |
|    | 地  | 目  | 宅地                   |
|    | 地  | 積  | 1237.25平方メートル        |
| 28 | 所  | 在  | 那須塩原市下厚崎字街道上         |
|    | 地  | 番  | 264番188              |
|    | 地  | 目  | 宅地                   |
|    | 地  | 積  | 1653.00平方メートル        |
| 29 | 所  | 在  | 那須塩原市下厚崎字街道上264番地166 |
|    | 家屋 | 番号 | 264番166              |
|    | 種  | 類  | 工場・倉庫                |



# 物件目録

|        |                                        |
|--------|----------------------------------------|
| 構 造    | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
| 床 面 積  | 1階 245.01平方メートル<br>2階 41.94平方メートル      |
| 30 所 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上264番地166、264番地309          |
| 家屋 番号  | 264番166の2                              |
| 種 類    | 工場                                     |
| 構 造    | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                         |
| 床 面 積  | 1階 180.00平方メートル<br>2階 180.00平方メートル     |
| 31 所 在 | 那須塩原市下厚崎字街道上264番地167、264番地307、264番地166 |
| 家屋 番号  | 264番167                                |
| 種 類    | 工場                                     |
| 構 造    | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                         |
| 床 面 積  | 1階 844.96平方メートル<br>2階 234.66平方メートル     |
| (附属建物) |                                        |
| 符 号    | 1                                      |
| 種 類    | 倉庫                                     |
| 構 造    | 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建                      |
| 床 面 積  | 17.06平方メートル                            |



## 物 件 目 録

- 32 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上 264 番地 347
- 家屋 番号 264 番 347
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 162.00 平方メートル
- 33 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上 264 番地 347
- 家屋 番号 264 番 347 の 2
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 159.25 平方メートル
- 34 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上 264 番地 338
- 家屋 番号 264 番 338
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 109.30 平方メートル  
2 階 40.57 平方メートル
- 35 所 在 那須塩原市下厚崎字街道上 264 番地 255、264 番地 53、264 番地 256
- 家屋 番号 264 番 255
- 種 類 工場・事務所



## 物 件 目 録

|       |                  |
|-------|------------------|
| 構 造   | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 1974.22平方メートル |
|       | 2階 749.15平方メートル  |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 栃木県那須塩原市下厚崎 264 番地 255                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 土地             | 物件 1～18、21、25～28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件物件 1～18、21、25～28） <input checked="" type="checkbox"/> 一部雑種地（物件 28）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>その他の者が物件 28 南東端部分を店舗（自動車展示場）として、占有、使用している<br>その他の者が携帯基地局として使用している<br><input checked="" 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<br><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         | 保管庫あり（その他の事項参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 建物             | 物件 29～33、35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | （物件 30、32、33） <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br>（物件 29、31、35） <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる<br>（物件 29） <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1 階約 239.76㎡<br>（物件 31） <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1 階約 867.06㎡<br>（物件 35） <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1 階 約 1909.65㎡（その他の事項参照）<br>（いずれも増築、滅失部分は間取図参照）                                                                                                                         |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 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<br>上記の者が工場・事務所（空家）として、管理、占有している                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件28関係) |         |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲               |         | 物件28南東側約617㎡ (契約面積)                                                                                                                                                                                                                |  |
| 占有者                |         | ■(株) おまかせオート石川                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 占有状況               |         | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 自動車展示場<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |  |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨    |         | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■C(占有者代表者))<br><input checked="" type="checkbox"/> 文書(■土地賃貸借契約書)                                                                                                                            |  |
| 占有権原               |         | ■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                              |  |
| 占有開始時期             |         | 令和2年5月15日                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 最初の契約等             | 契約日     | 令和2年5月8日                                                                                                                                                                                                                           |  |
|                    | 期間      | 令和2年5月15日から<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年5月31日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                              |  |
| 更新の種別              |         | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                               |  |
| 現在の契約等             | 期間      | 令和5年6月1日から<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月31日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                               |  |
|                    | 貸主      | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                                                               |  |
| 当事者                | 借主      | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                                                               |  |
|                    | 賃料・支払時期 | 毎月金11万円 (税込み)<br>(毎月末日限り翌月分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                                                |  |
| 敷金・保証金             |         | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある 金 円                                                                                                 |  |
| 特約等                |         | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                            |  |
| その他                |         | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有目的以外の土地賃貸借契約<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図参照                                                                                                                            |  |
| 執行官の意見             |         | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |    |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |    |
| 住居表示          | 栃木県那須塩原市下厚崎264番地255                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 付近 |
| 土地            | 物件19、20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |    |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件19、20） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>                                                                                                                                     |  |    |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地（雑種地）の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |    |
| その他の事項        | 近隣者の話から判断すると、かなり前から現在のような状況であった模様である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |    |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                           |  |    |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                |  |    |
| 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 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

(12枚目) (13枚目)

(13枚目)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示           | 栃木県那須塩原市下厚崎264番地338                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 土地             | 物件22～24                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件22～24） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | カーポート（定着物）あり                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 建物             | 物件34                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を居宅（空家）として管理、占有している<br><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<br><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         {         地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日       } <input type="checkbox"/> ある                                                                                                                           |  |  |
| 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

## その他の事項

■ 物件15上の保管庫（土地建物位置関係図参照）については、大規模なものであるが、テント式の構造であり、定着物と判断した。

■ （本件に係る令和4年（ケ）第36号事件の現況調査において令和5年3月28日所有者元代表者Bから電話聴取した内容は以下のとおり）

物件35はミナト製薬株式会社的那須工場の東側部分に当たります。

2棟に分かれている物件35の南側部分は専ら工場、事務所として、北側部分は倉庫として使用していました。物件29～32の西側部分で製薬等を行い、物件35の南側部分で製品の箱詰め等の包装等の作業を行い、北側部分で保管する流れでした。物件35の南側の室内に第2種有機溶剤等の使用に関する注意書きが掲示されているとのことですが、上記の作業工程から、物件35で製造のために有機溶剤を使用することは無かったと思います。包装用機械の洗浄等のために薬品を使用していたのではないかと思いますので、そのためではないかと思えます。

那須工場は製薬等の工場なので、土壌汚染は無いと思います。

工場は元々は西側部分だけだったのですが、工場を拡張することになり、東側にあった物件35とその敷地を購入したのです。購入時には物件35は既に南北の2棟に分かれた現在の状態でした。ですから、登記上、1棟の建物となっていることと現況が相違する事情は分かりません。

■ 物件35について

■ 建物は2棟に分離している（土地建物位置関係図、間取図参照）

■ 建物内に備え付けられた機械、器具等は、特に見受けられない。

■ 建物図面には附属建物符号2が表示されているが、滅失して存在していない（登記済み）。

■ 分離された建物の内北側部分には雨漏り、天井の破損、床抜け、壁の破損等が見受けられ、傷みが目立つ。

| 関係人の陳述等                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)       | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ■ C<br>(物件 28 一部占有者代表者) | <p>令和 4 年 (ケ) 第 36 号事件の現況調査の際と事情に変わりはありません。</p> <p>物件 28 の一部を株式会社おまかせオート石川の店舗 (自動車展示販売場) の一部として所有者から賃借しています。内容は契約書のとおりです。</p> <p>所有者は破産していましたので、借地料は破産管財人に支払っていましたが、破産手続きも終わったということでした。支払先が無くなってしまいました。申立債権者に連絡しところ、当社で一時、預かっておいて欲しいと言われ、そのまま預かった状態にしています。</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

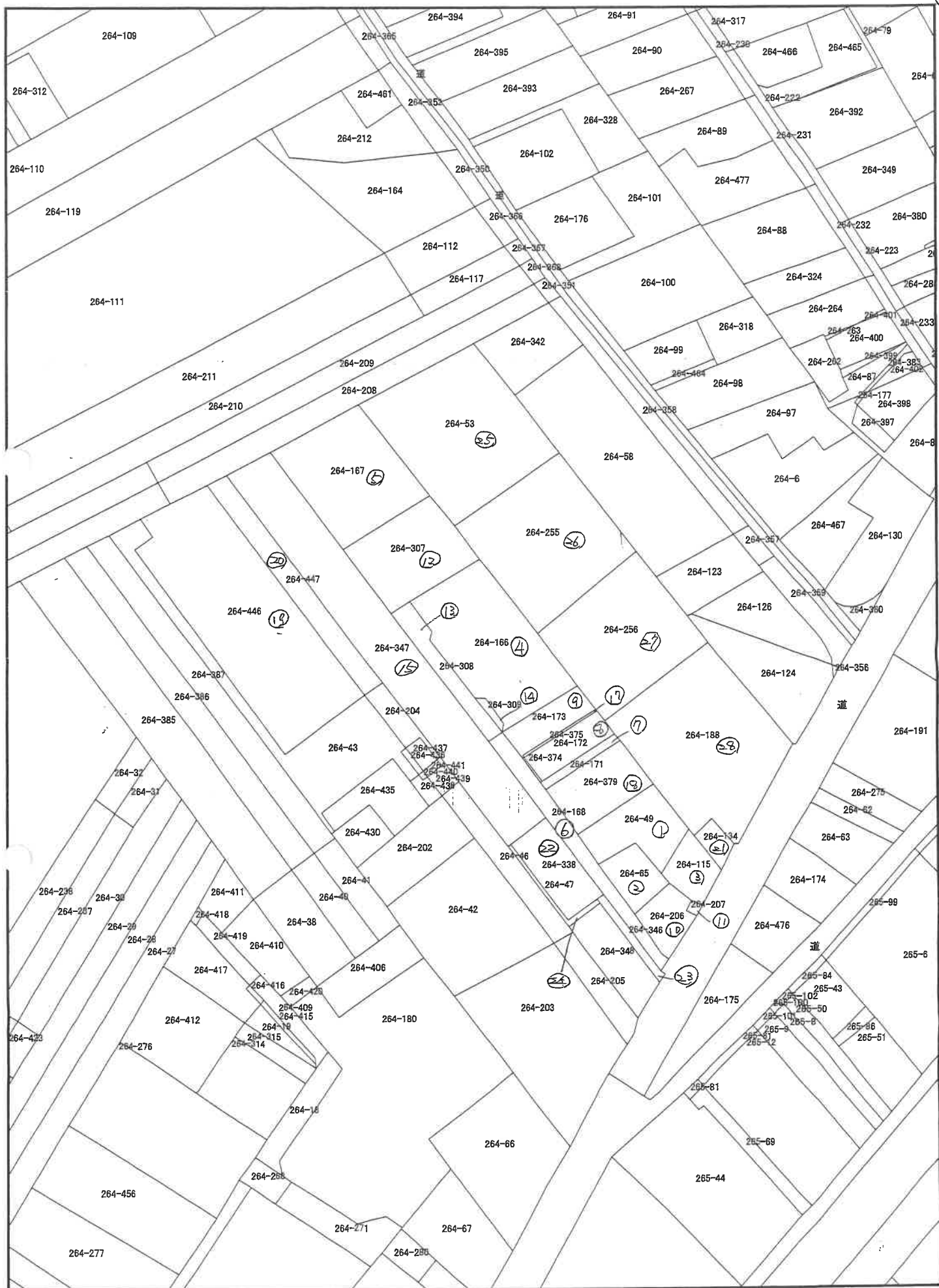
- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 楽天モバイル株式会社の基地局は設置許諾契約書に 264 番 188 と記載されているため物件 28 上に存在すると報告する。なお、現地検分の結果等から、物件 21 上または物件 28 と 21 に跨がって設置されている可能性がある。
- 物件 35 の状況は登記（1 棟）と現況（2 棟）は大きく相違する。  
その事情は不明であるが、1 棟の建物として登記されていること、登記の変更手続き等はなされていないことに注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

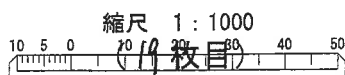
(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 調 査 の 場 所 等       | 調 査 の 方 法 等                |
| 5年 5月11日 (木)<br>16:30-16:45                                                                                                                                                                                                                                                                 | 那須塩原市役所           | 税務課 地番図、間取図調査              |
| 5年 5月11日 (木)<br>16:55-17:25                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地             | 物件確認、外観写真撮影                |
| 5年 6月 8日 (木)<br>13:00-16:30                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地             | 内外観調査緒、間取り確認、内外観写真撮影、評価人同行 |
| 5年 6月15日 (木)<br>11:30-12:00                                                                                                                                                                                                                                                                 | 宇都宮地方法務局大田<br>原支局 | 地積測量図調査                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                            |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年6月8日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、合鍵により解錠し、立会人を付して物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                   |                            |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



この図面は実測して  
作成したものではありません。



那須塩原市  
賦課資料



マ 265-98  
ワ 264-102  
カ 264-374  
コ 264-415  
ク 264-436  
ケ 264-440  
コ 264-441

地図整理番号：M07076  
(2/2)

1050585

264-49

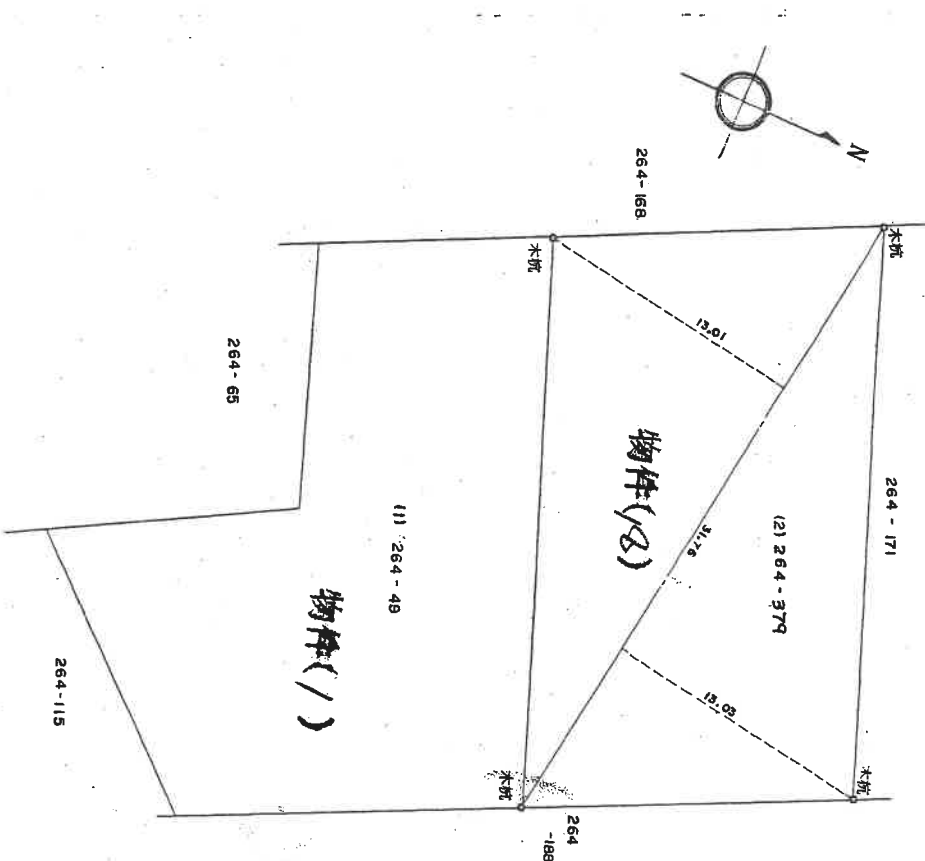
| 地番          |  |
|-------------|--|
| (1) 264-49  |  |
| (2) 264-379 |  |

# 圖量測積地

土地の所在

黑磯市下厚崎字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更

[illegible]

| 境界標の種類  | 境界点 |
|---------|-----|
| 石杭      | (五) |
| ガラスチツク杭 | (ウ) |
| コンクリート杭 | (コ) |
| 金属標     | (金) |
|         |     |

作者

(昭和58年11月29日作製)

申請人

SH58年12月 2日 登記

縮尺

1  
250

登記年月日：昭和51年3月8日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

前 264-166 1050509

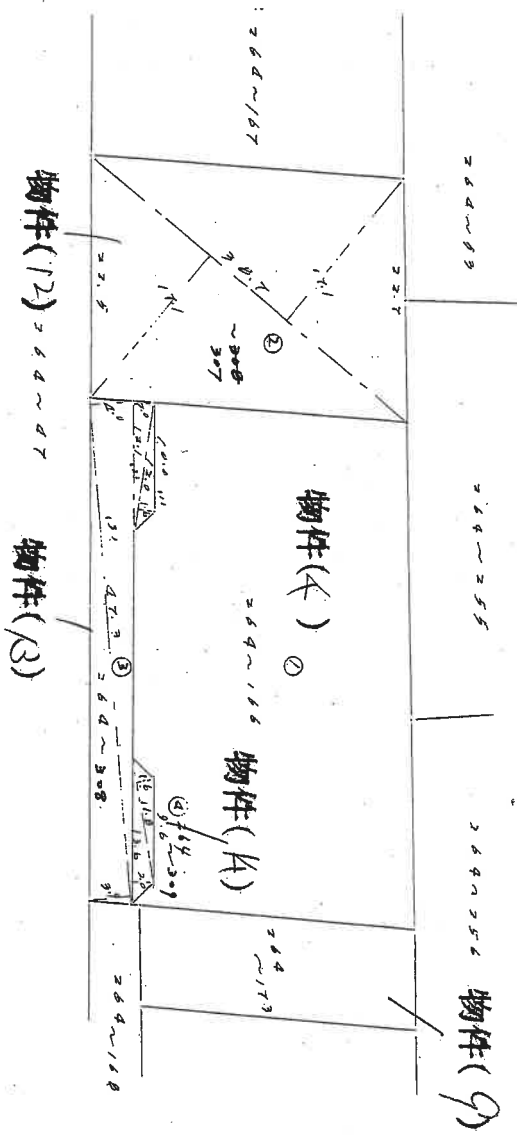
地番 264-307 264-166

地積測量図

8050301

土地の所在 黒磯市下厚崎字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更



② 264-307  
264 x (17.1 + 17.1) = 1323.54  
= 1323.54  
③ 264-308  
11) 12.0 x 1.6 = 19.20  
12) 13.1 x 2.0 = 26.20  
13) 47.3 x (4.0 + 3.9) = 373.67  
= 417.07  
= 208.5351

(日 調 査 9)

縮 尺 1/900

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和51年3月8日登記

作製者 昭和51年3月 / 日 申請人

登記年月日：昭和57年11月8日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

1050577

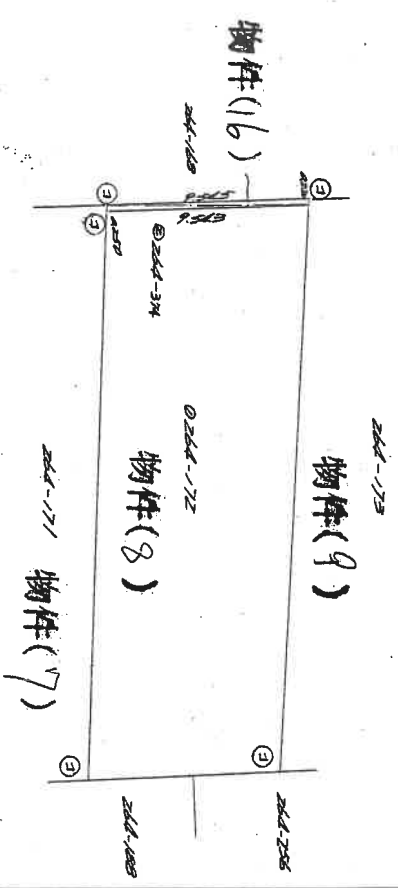
|       |                      |
|-------|----------------------|
| 前     | 264-172              |
| 地番    | ①264番172<br>②264番374 |
| 土地の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上           |

地積測量図

平成17年11月1日那須塩原市に変更

面積計算

9.545 × 1.220 = 2.0990  
9.543 × 0.250 = 2.38575  
計 4.48475  
1/4 2.24225 m<sup>2</sup>



|         |     |
|---------|-----|
| 境界線の種類  | 筆界点 |
| 石       | 杭   |
| プラスチック板 |     |
| コンクリート杭 | ③   |
| 金属      |     |
| 標       |     |

SH57年11月8日登記

|                 |         |                |     |  |    |       |
|-----------------|---------|----------------|-----|--|----|-------|
| 製作者             | 土地家屋調査士 | 和57年10月30日(作製) | 申請人 |  | 縮尺 | 1/250 |
| (栃木県土地家屋調査士会用紙) |         |                |     |  |    |       |

登記年月日：昭和57年11月8日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

1050578

前番 264-173  
①264番173  
②264番375

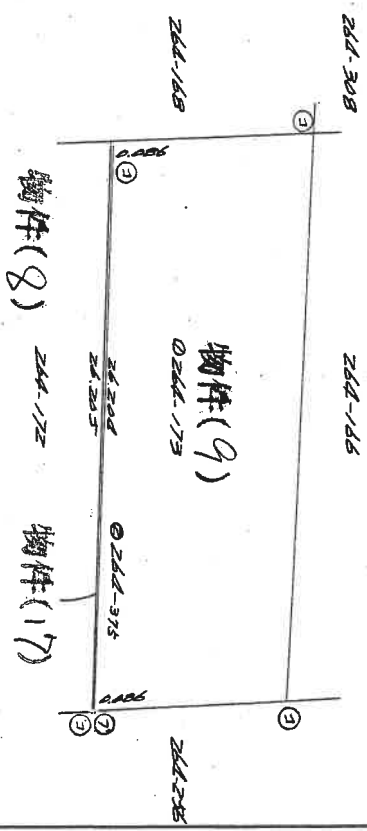
地積測量図

土地の所在 黒磯市下厚崎字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更

面積計算

$$(26.204 + 26.205) \times 4.086 = 4.307174$$
$$\frac{1}{2} \times 2.253587 \text{ m}^2$$



| 境界線の種類  | 筆界点 |
|---------|-----|
| 石       | 杭   |
| プラスチック板 | ⑦   |
| コンクリート杭 | ⑧   |
| 金属      | 標   |

SH57年11月8日登記

作製者

土地家屋調査士

57年10月30日作製

(栃木県土地家屋調査士会所属)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和56年6月3日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

1050544

前 264-47  
地番 (2) 264-347 264-47  
(3) 264-348

地積測量図

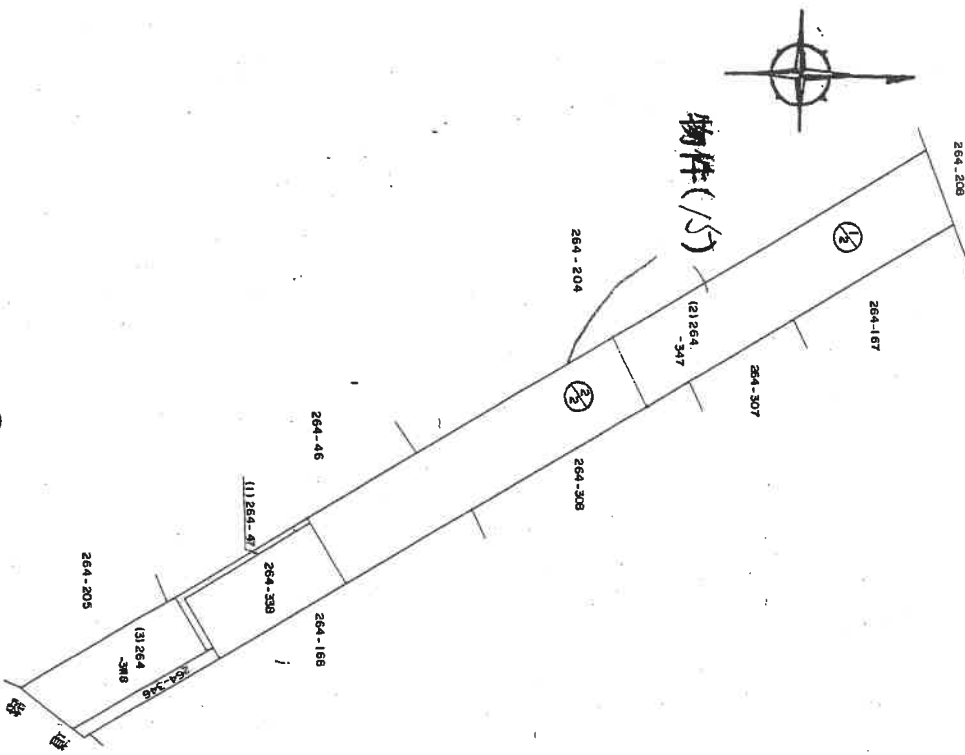
1/4

土地の所在 黒磯市下厚崎字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更

全図

| 地番         | 符号    | 面積                       |
|------------|-------|--------------------------|
| (2)264-347 | (1/2) | 965.2450 m <sup>2</sup>  |
|            | (2/2) | 941.2985 m <sup>2</sup>  |
| 合計         |       | 1906.5435 m <sup>2</sup> |



昭和56年6月3日登記

作製者 土地家屋調査士

昭和56年6月2日作製

申請人

縮尺 1/1000

(栃木県土地家屋調査士会用紙)







公用

登記年月日：平成10年5月19日

1050654

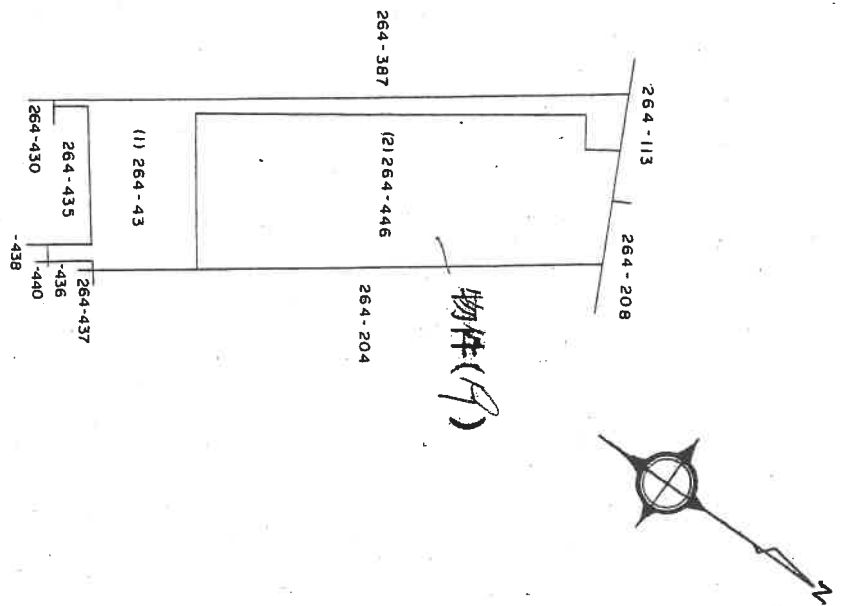
前 264-43

地番 (1) 264-43  
(2) 264-446

土地の所在 黒磯市下厚崎字街道上

全地所 図

平成17年1月1日那須塩原市に変更



2010年5月19日登記

作製者 土地家屋調査士

平成10年5月15日作製

申請人

縮尺 1/1000

(栃木県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成10年5月19日

1050655

地 番 (1)264-43  
(2)264-446

地積測量図

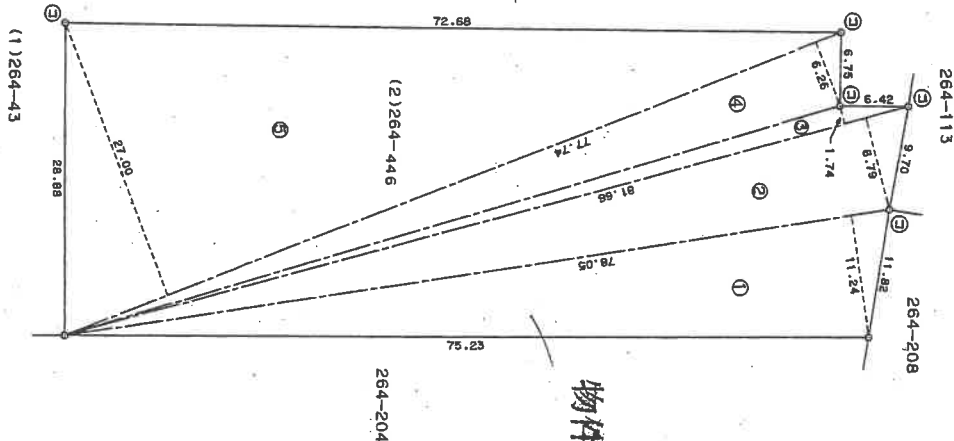
2/2

土地の所在 黒 磯 市 下 厚 崎 字 街 道 上

平成17年1月1日那須塩原市に変更

| 求 積 表      |       |       |            |
|------------|-------|-------|------------|
| (2)264-446 |       |       |            |
| 地 番        | 底 辺   | 高 さ   | 積 面 積      |
| 1          | 78.05 | 11.24 | 877.2820   |
| 2          | 81.66 | 8.79  | 717.7914   |
| 3          | 81.66 | 1.74  | 142.0884   |
| 4          | 77.74 | 6.26  | 486.6524   |
| 5          | 77.74 | 27.00 | 2098.9800  |
| 合 計        |       |       | 4382.7942  |
| 面 積        |       |       | 2161.39710 |
| 地 積        |       |       | 2161.39㎡   |

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 石       |
| ②   | 金属棒・金属板 |
| ③   | コンクリート杭 |
| ④   | プラスチック杭 |



S10/0年5月19日 登記

作 製 者 土地家屋調査士 平成 10 年 5 月 15 日(作成)

申 請 人

縮 尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成10年5月19日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

1050656

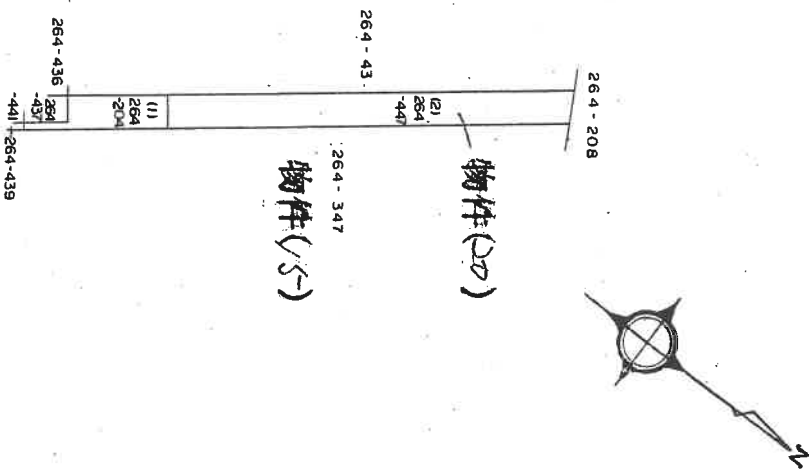
前 264-204

(1) 264-204  
(2) 264-447

全 図  
所在地図  
1/2

土地の所在  
黒磯市下厚崎字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更



S<sub>田</sub>10年5月19日登記

作製者  
土地家屋調査士

平成10年5月15日作製

申請人

縮尺  
1/1000

(栃木県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成10年5月19日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

1050657

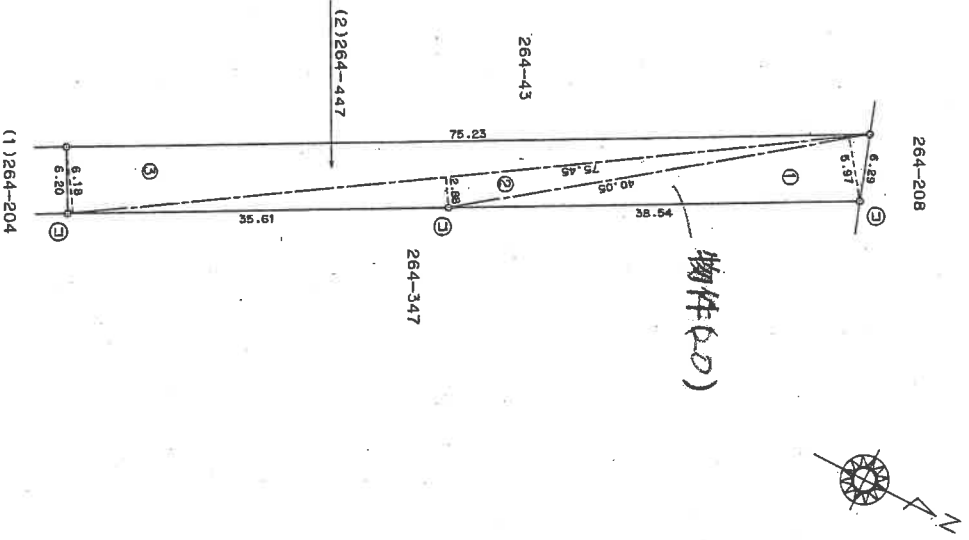
|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 地番    | (1)264-204<br>(2)264-447 |
| 土地の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上               |

地積測量図

平成17年1月1日那須塩原市に変更

| 求積表 |            |      |          |
|-----|------------|------|----------|
| 地番  | (2)264-447 | 底辺   | 高さ       |
| 1   | 40.06      | 5.97 | 239.0985 |
| 2   | 76.45      | 2.88 | 217.2960 |
| 3   | 76.45      | 6.18 | 466.2810 |
| 合計  |            |      | 922.6755 |
| 面積  |            |      | 461.3375 |
| 地積  |            |      | 461.33㎡  |

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 石杭      |
| ②   | 金風機・金風紙 |
| ③   | コンクリート杭 |
| ④   | プラスチック杭 |



SD10年5月19日登記

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]  
平成10年5月15日作製

申請人 [Redacted]  
縮尺 1/500





公用

登記年月日：昭和56年4月10日

1050542

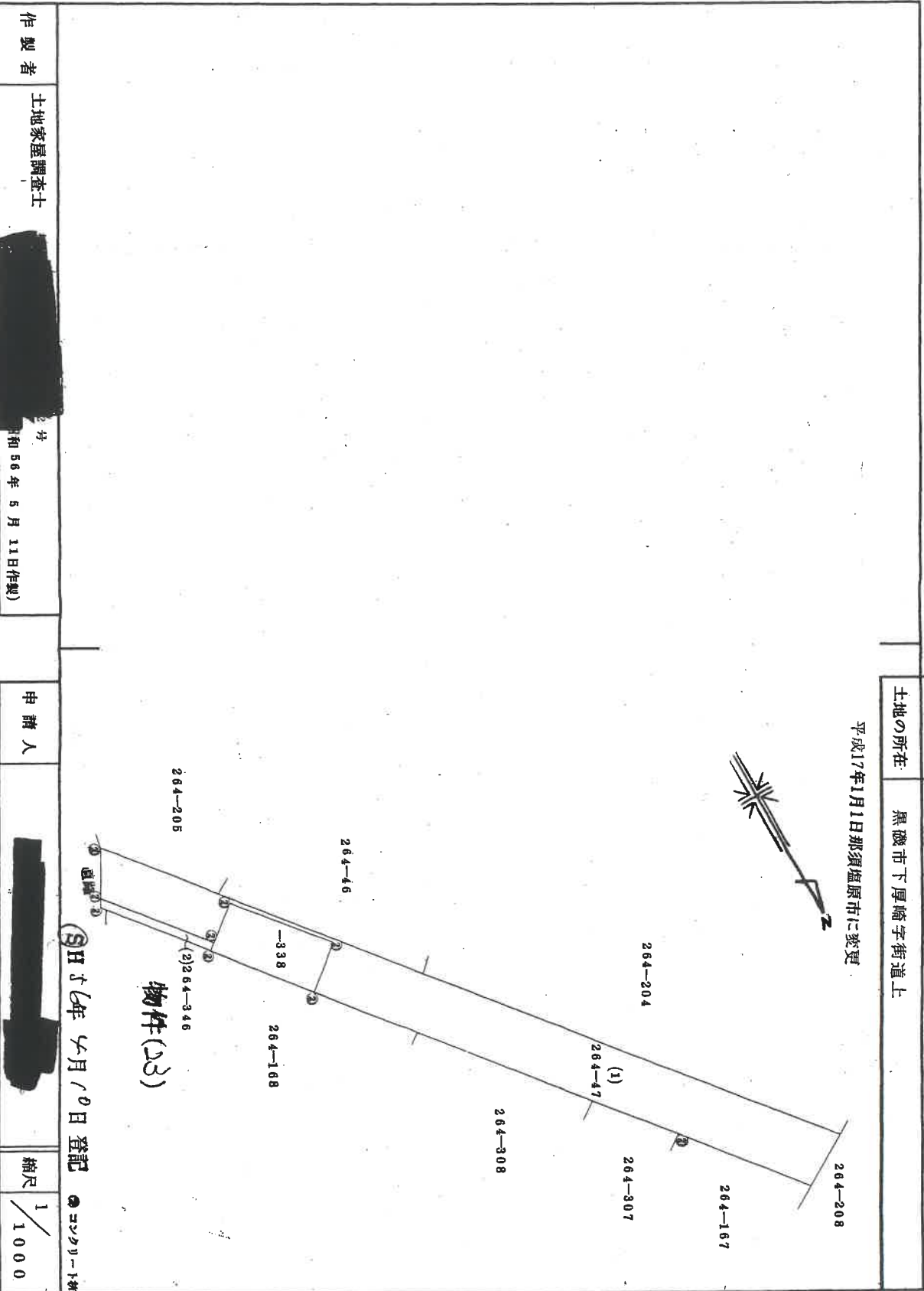
前 264-47

地番 264-47  
264-346

土地の所在 黒磯市下厚崎字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更

全図 土地所在図  
測量図



作製者 土地家屋調査士

和56年5月11日作製

申請人

縮尺

1/1000

(栃木県土地家屋調査士会用地)

昭和56年4月10日登記

コンクリート



登記年月日：昭和48年2月27日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

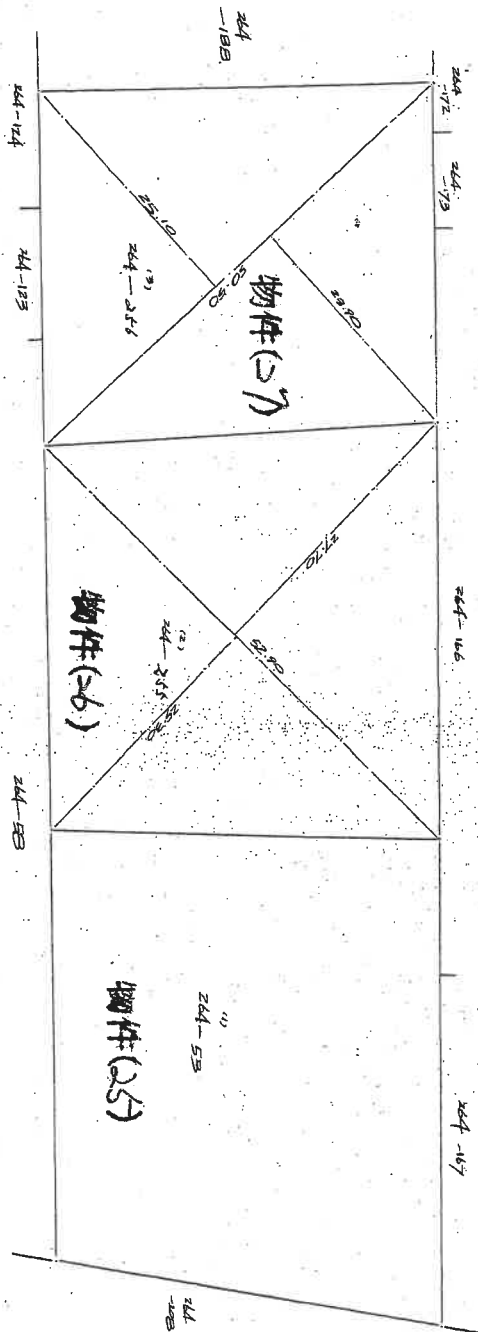
前

264-53 1050455

地番 264-255 264-53

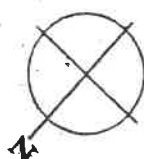
土地の所在 栃木県黒磯市下関町字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更



| 地積計算式   |       |                 |                       |
|---------|-------|-----------------|-----------------------|
| 地番      | 底辺    | 高さ              | 積面積 (M <sup>2</sup> ) |
| 264-255 | 20.50 | (25.10 + 23.90) | 1414.500              |
| 264-53  |       |                 | 1297.250              |

| 地積計算式   |       |                 |                       |
|---------|-------|-----------------|-----------------------|
| 地番      | 底辺    | 高さ              | 積面積 (M <sup>2</sup> ) |
| 264-172 | 52.90 | (27.10 + 25.80) | 2893.70               |
| 264-173 |       |                 | 1401.850              |



(日測速 10)

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和48年2月27日登記

|         |            |         |            |
|---------|------------|---------|------------|
| 作製者     | 昭和48年2月20日 | 作製者     | 昭和48年2月20日 |
| 土地家屋調査士 |            | 土地家屋調査士 |            |
| 申請人     |            | 申請人     |            |



登記年月日：平成10年11月19日

3009470

各階平面図

家屋番号 264番166

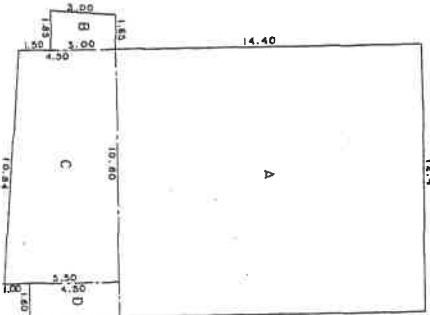
建物の所在 黒磯市下厚崎字街道上264番地166

建物(1) 各階平面図

平成17年1月1日那須塩原市に変更

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。  
宇都宮地方支局大田原支局  
令和5年1月25日  
登記官

1階

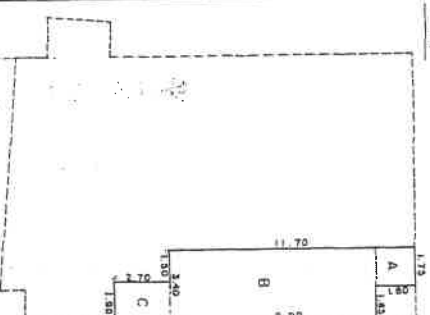


1階床面積計算式

- A  $14.40 \times 12.40 \approx 178.56$
- B  $(1.65+1.85) \times 3.00 \times \frac{1}{2} = 5.25$
- C  $(4.50+5.50) \times 10.80 \times \frac{1}{2} = 54.00$
- D  $4.50 \times 1.60 = 7.20$

床面積 245.01㎡

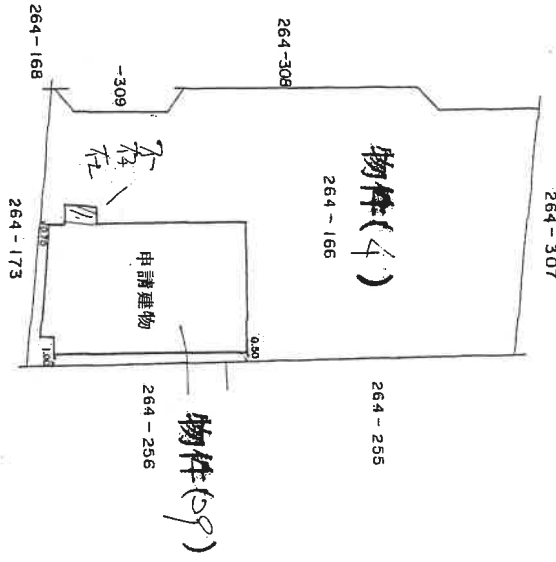
2階



2階床面積計算式

- A  $1.80 \times 1.75 = 3.15$
- B  $9.90 \times 3.40 = 33.66$
- C  $2.70 \times 1.90 = 5.13$

床面積 41.94㎡



SH10年11月19日登記

作製者

土地家屋調査士

10月22日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

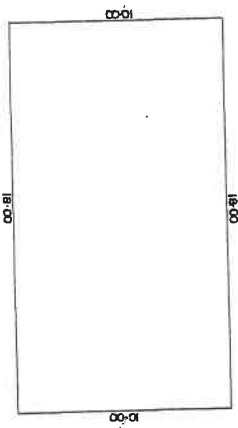
登記年月日：昭和55年3月11日

3009471  
各階平面図

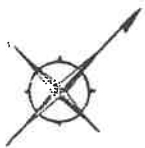
|       |             |                  |
|-------|-------------|------------------|
| 家屋番号  | 264-166 ~ 2 | 建物図面<br>各階平面図    |
| 建物の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上  | 264-166, 264-309 |

平成17年1月1日那須塩原市に変更

1.2 階平面図 S-1/250



1.2 階床面積計算  
 $18.00 \times 10.00 = 180.0000$   
180.00



建物図面 S-1/500



(4/枚目)

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。  
宇都宮地方法務局大田原支局  
令和5年1月25日  
登記官

土地

製作者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

昭和55年3月11日登記

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成4年7月21日

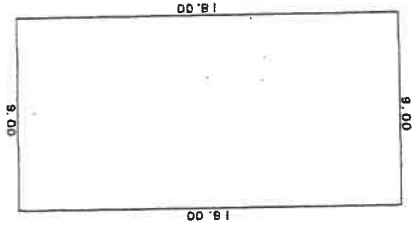
3009523  
各階平面図

家屋番号 264番347  
建物の所在 黒磯市下厚崎字

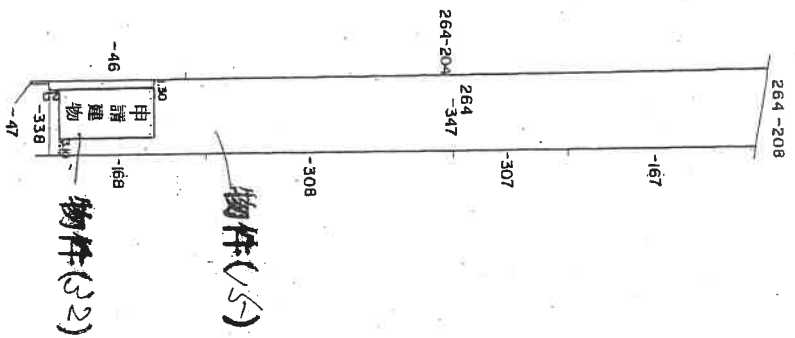
平成17年1月1日那須塩原市変更

§26008建物図面  
各階平面図  
番地347

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。  
宇都宮地方裁判所大田原支局  
令和5年1月25日  
登記官



18.00×9.00=162.00  
床面積162.00



作製者 土地家屋調査士  
縮尺 1/250

申請人  
縮尺 1/1000

S44年7月21日登記

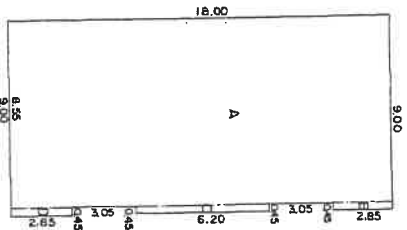
登記年月日：平成6年8月8日

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5年1月25日 宇都宮地方法律局大田原支局 登記官

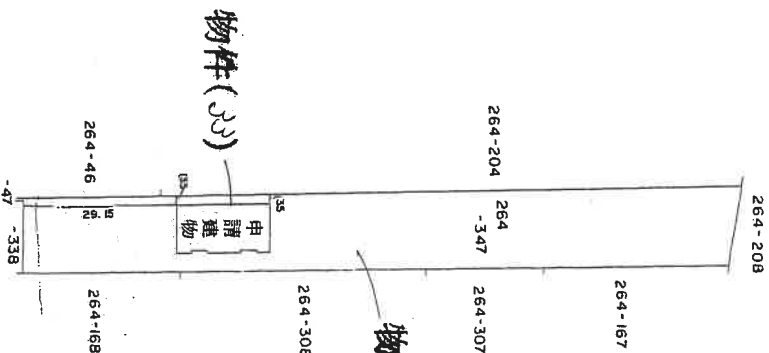
3009524  
各階平面図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 264番347の2          |
| 建物の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上264番地347 |

平成17年1月1日那須塩原市に変更



|     |                |                       |
|-----|----------------|-----------------------|
| A   | 18.00 × 8.55 = | 153.9000              |
| B   | 2.85 × 0.45 =  | 1.2825                |
| C   | 6.20 × 0.45 =  | 2.7900                |
| D   | 2.85 × 0.45 =  | 1.2825                |
| 計   |                | 159.2550              |
| 床面積 |                | 159.25 m <sup>2</sup> |



SH 6年 8月 8日 登記

製作者

土地家屋調査士

8月4日(曜)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

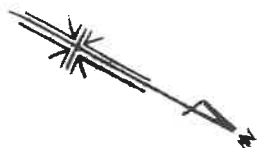
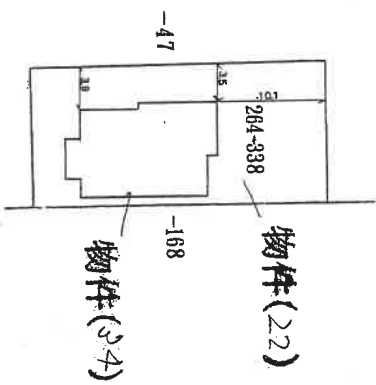
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和56年4月1日

3009517  
各階平面図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 264番338            |
| 建物の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上264番地338 |

平成17年1月1日那須塩原市に変更



昭和56年4月1日登記

|     |    |       |
|-----|----|-------|
| 製作者 | 縮尺 | 1/500 |
| 申請人 | 縮尺 | 1/500 |

(印) 本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5年1月25日  
宇都宮地方法務局大田原支局

登記官

登記年月日：昭和56年4月1日

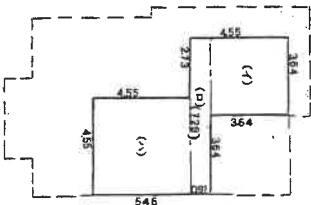
3009518

各階平面図

|        |                    |           |
|--------|--------------------|-----------|
| 家屋番号   | 264番338            | 建築物図面 1/2 |
| 建築物の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上264番地338 |           |

平成17年1月1日那須塩原市に変更

2階



|     |      |   |      |   |         |
|-----|------|---|------|---|---------|
| (イ) | 3.64 | × | 3.64 | = | 13.2496 |
| (ロ) | 2.73 | × | 3.64 | = | 9.9372  |
| 計   | 4.55 | × | 4.55 | = | 20.7025 |

床面積 = 40.57㎡

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5年1月25日 宇都宮地方方法務局大田原支局 登記官

昭和56年4月1日登記

作製者

縮尺

申請人

縮尺



登記年月日：平成10年11月19日

3009472

各階平面図

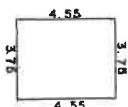
|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 家屋番号  | 264番167                   |
| 建物の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上264番地167,同番地166 |

建物図面  
各階平面図

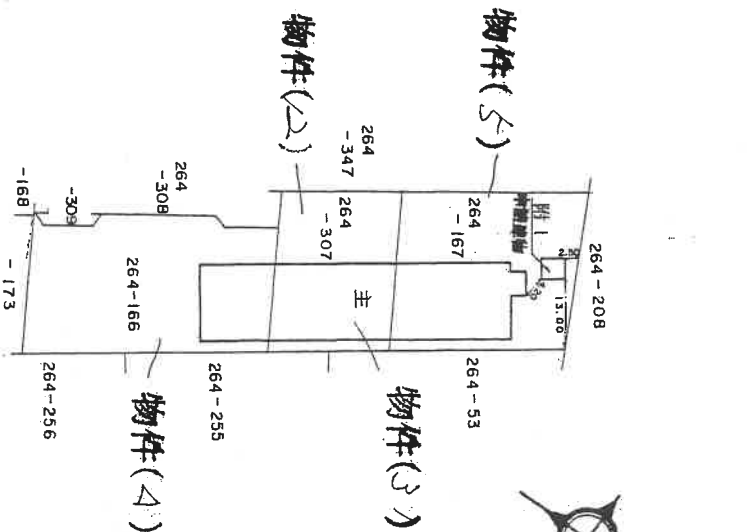
平成17年1月11日那須塩原市に変更

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5年1月25日  
宇都宮地方支庁大田原支局

登記官



附1床面積計算式  
 $4.55 \times 3.75 = 17.0625$   
床面積17.06㎡



S10年11月19日登記

製作者

土地家屋調査士

23 印(押)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(栃木県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成3年11月14日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

3009486  
各階平面図

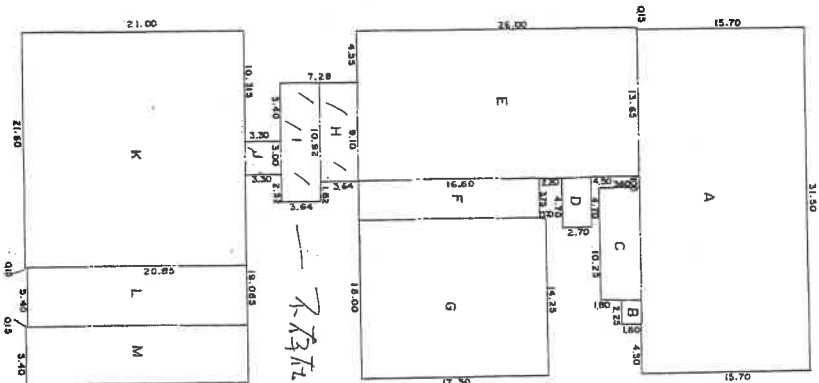
建物図面  
各階平面図 1/2

家屋番号 264番 255

建物の所在 黒磯市下厚崎字街道上 264番地 255,同番地 53,同番地 256

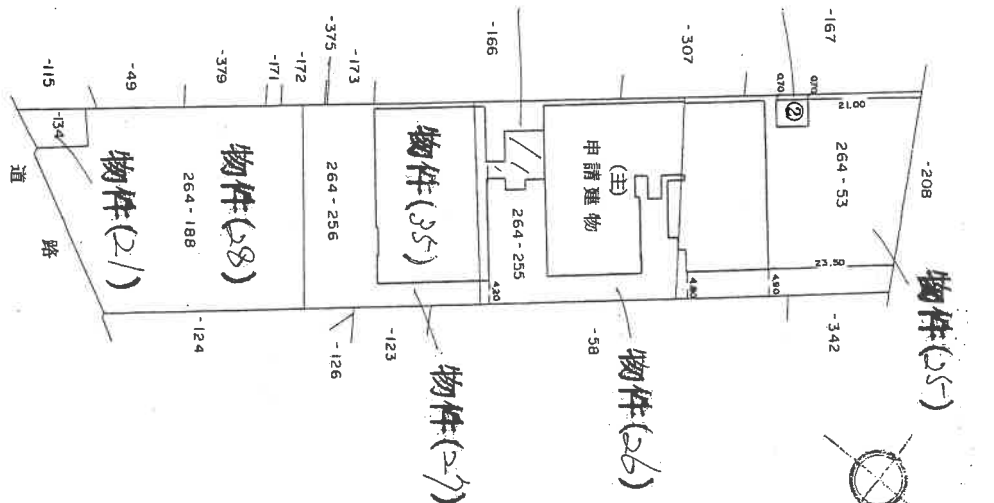
平成17年1月1日那須塩原市に変更

主 1階平面図



主 1階床面積計算式

|     |       |   |       |   |                        |
|-----|-------|---|-------|---|------------------------|
| A   | 31.50 | × | 15.70 | = | 494.5500               |
| B   | 2.25  | × | 1.80  | = | 4.0500                 |
| C   | 10.25 | × | 3.60  | = | 36.9000                |
| D   | 4.70  | × | 2.70  | = | 12.6900                |
| E   | 13.65 | × | 26.00 | = | 354.9000               |
| F   | 3.75  | × | 16.60 | = | 62.2500                |
| G   | 14.25 | × | 17.30 | = | 246.5250               |
| H   | 9.10  | × | 3.64  | = | 33.1240                |
| I   | 10.92 | × | 3.64  | = | 39.7488                |
| J   | 3.00  | × | 3.30  | = | 9.9000                 |
| K   | 21.60 | × | 21.00 | = | 453.6000               |
| L   | 5.40  | × | 20.85 | = | 112.5900               |
| M   | 5.40  | × | 21.00 | = | 113.4000               |
| 計   |       |   |       |   | 1974.2278              |
| 床面積 |       |   |       |   | 1974.22 m <sup>2</sup> |



Sⓐ3年11月14日登記

作製者 土地家屋調査士

3年11月1日(制作)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

(1) 平成25年9月24日  
符号2を取換し

目録  
49

登記年月日：平成3年11月14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5年2月3日  
宇都宮地方裁判所大田原支部  
登記官

3009487  
各階平面図

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| 平成17年1月1日那須塩原市に変更 | 建物図面 2/2                        |
| 家屋番号              | 264番255                         |
| 建物の所在             | 黒磯市下厚崎字街道上264番地255,同番地53,同番地256 |

主 2階平面図

附属建物  
符号2平面図 (不存在)

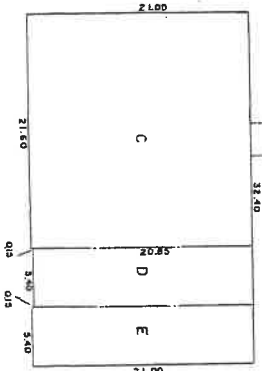
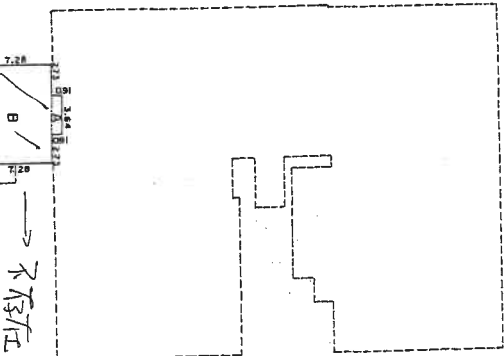


$6.10 \times 4.90 = 29.8900$

床面積 29.89 m<sup>2</sup>

主 2階床面積計算式

|     |                 |                       |
|-----|-----------------|-----------------------|
| A   | 3.64 × 0.91 =   | 3.3124                |
| B   | 9.10 × 7.28 =   | 66.2480               |
| C   | 21.60 × 21.00 = | 453.6000              |
| D   | 5.40 × 20.85 =  | 112.5900              |
| E   | 5.40 × 21.00 =  | 113.4000              |
| 計   |                 | 749.1504              |
| 床面積 |                 | 749.15 m <sup>2</sup> |



503年11月14日登記

作製者 土地家屋調査士

年11月1日(作成)

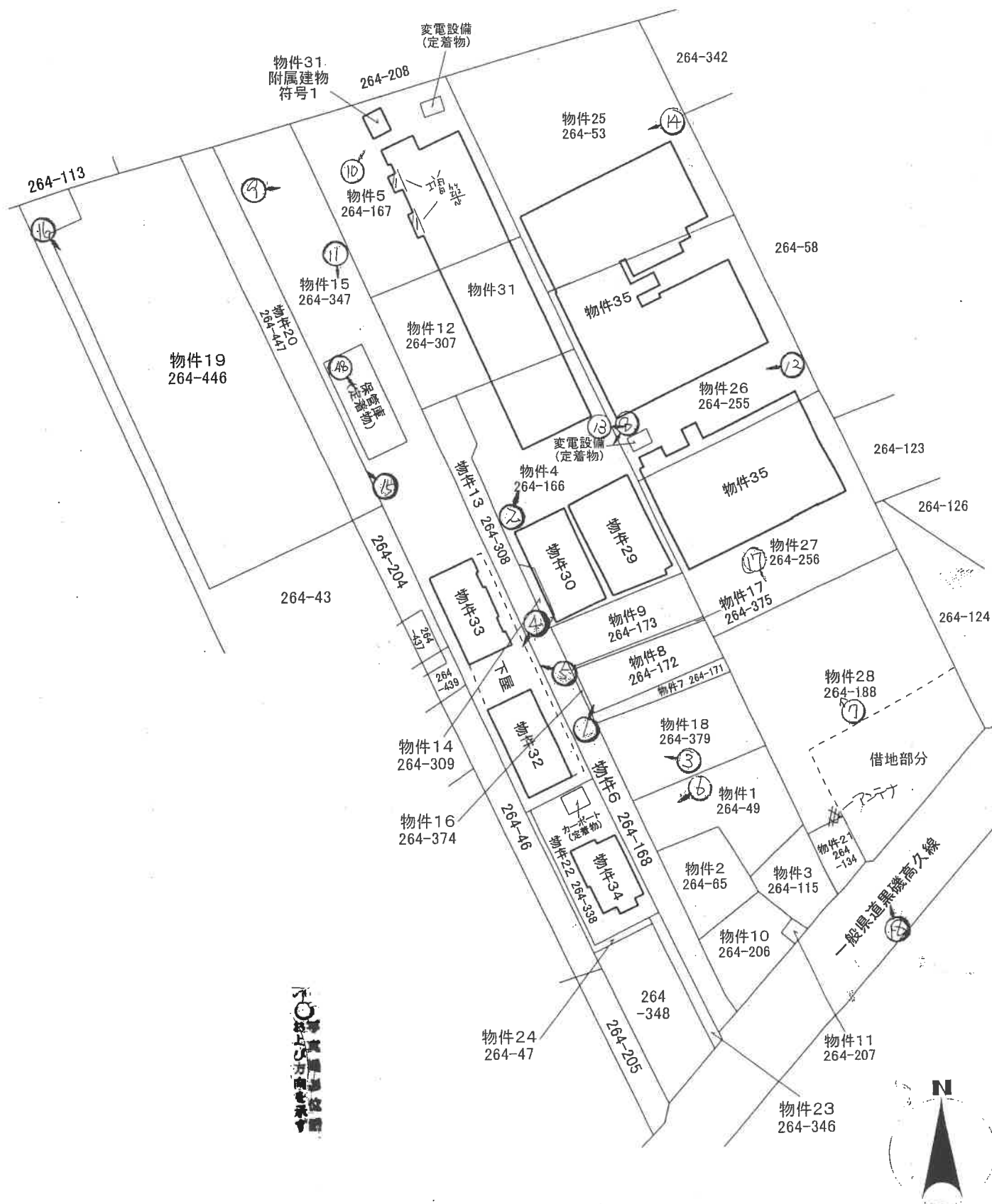
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

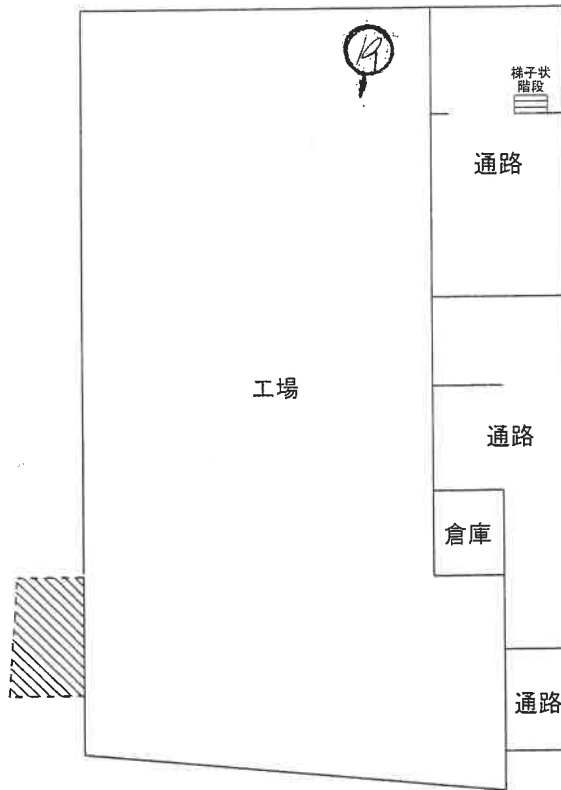
(栃木県土地家屋調査士会印)

## 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。

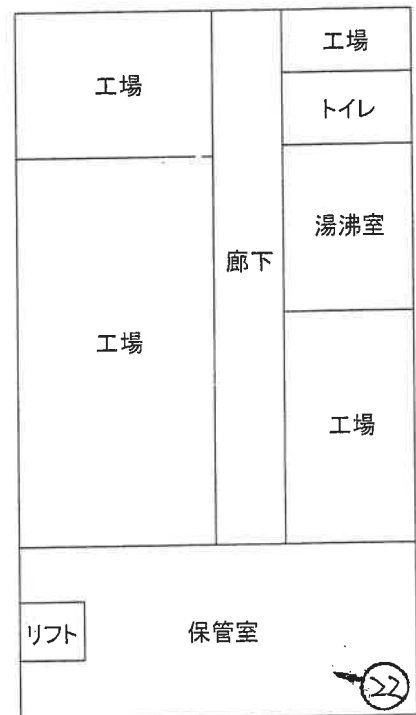
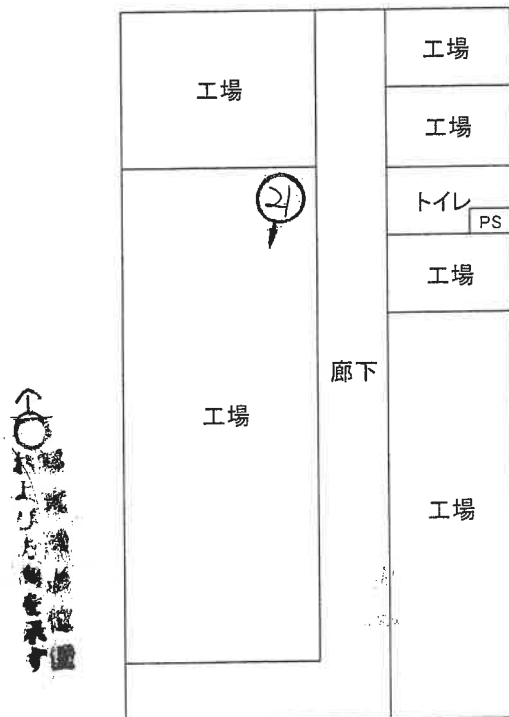
# 建物間取り図 物件29



...既登記取壊し部分・約5.25㎡

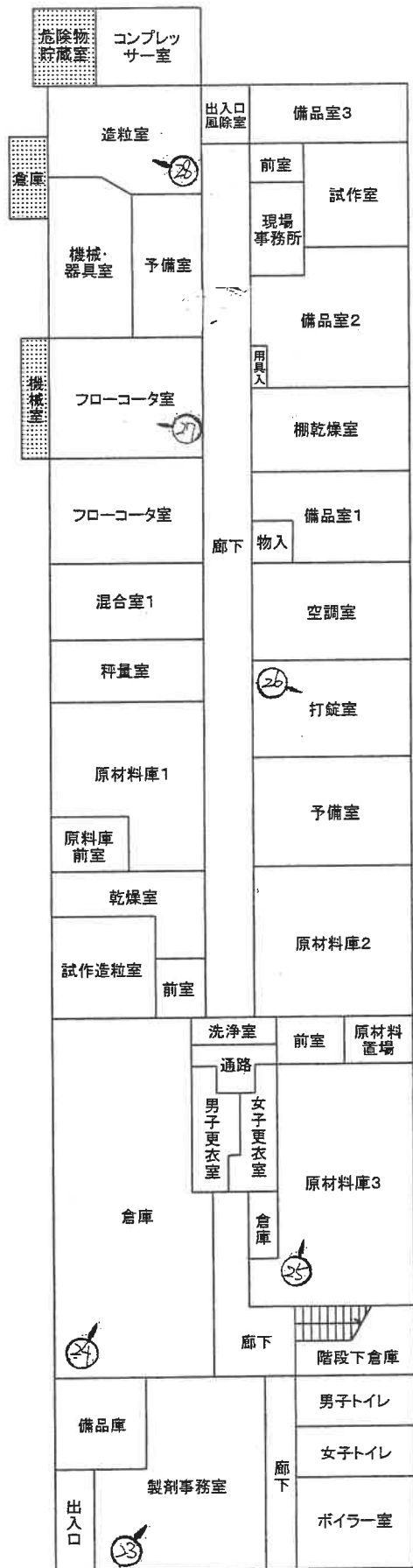


# 物件30

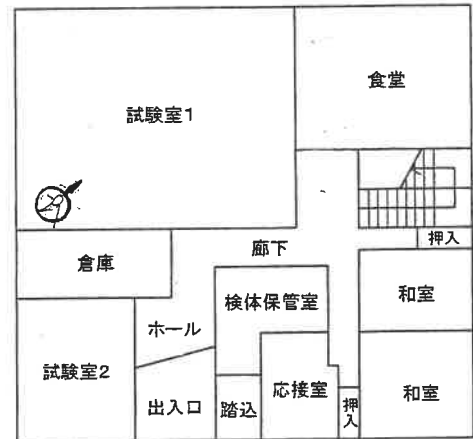


# 建物間取り図

## 物件31・主である建物



1階



2階

## 物件31・附属建物符号1



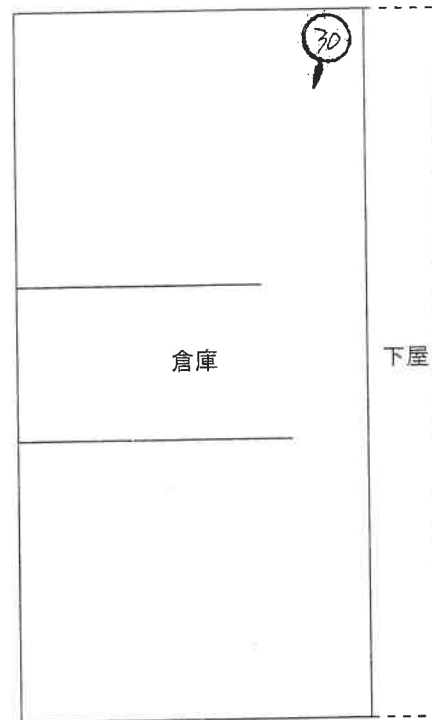
※ 内部を検査していない

↑ 写真実測方位図  
および方向を示す

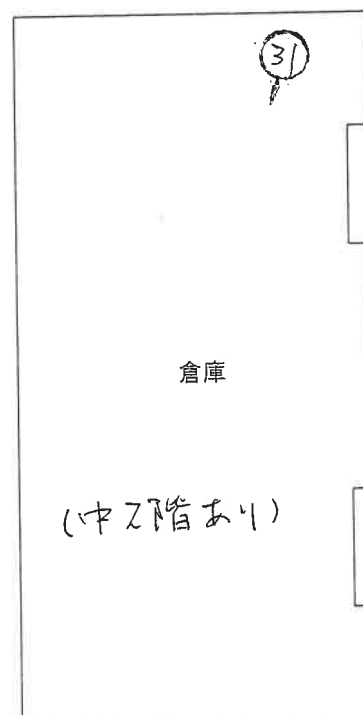
…未登記増築部分・3箇所合計約22.1㎡

(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。

建物間取り図  
物件32



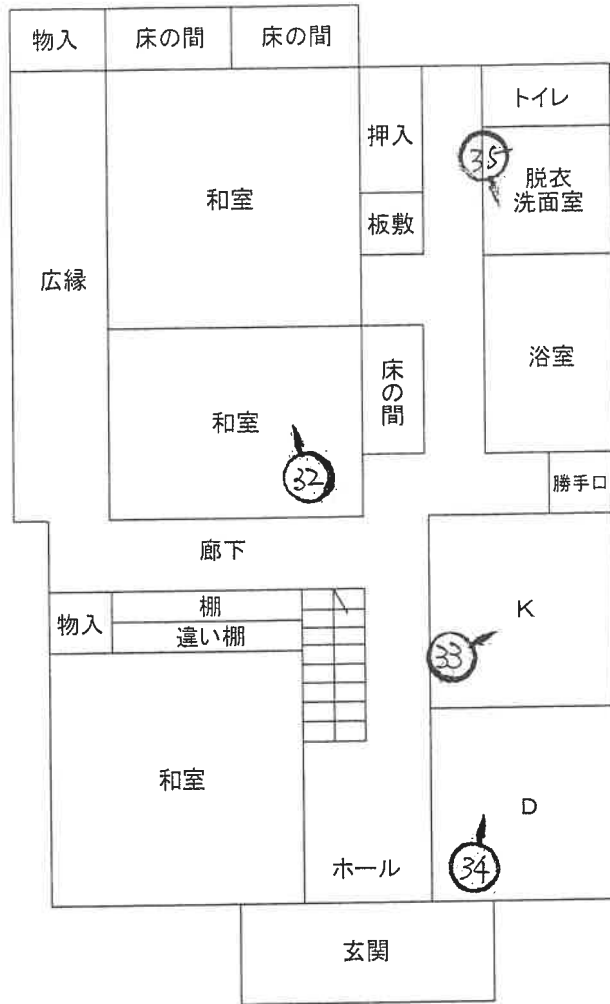
物件33



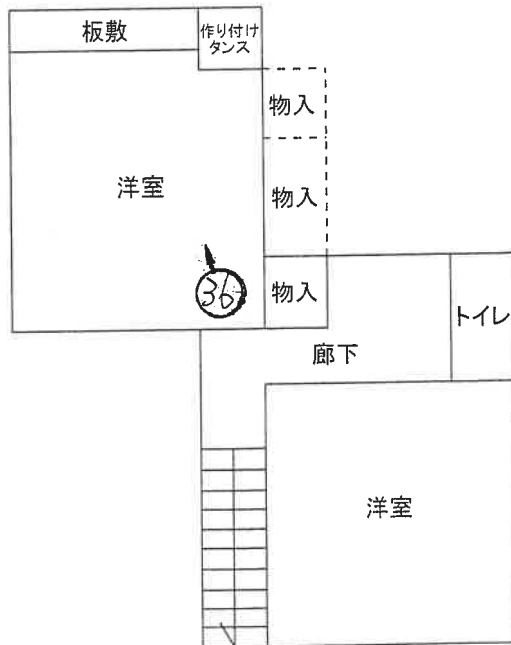
● 平直通形位圖  
於上方兩處表示

(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。

建物間取り図  
物件34



1 階



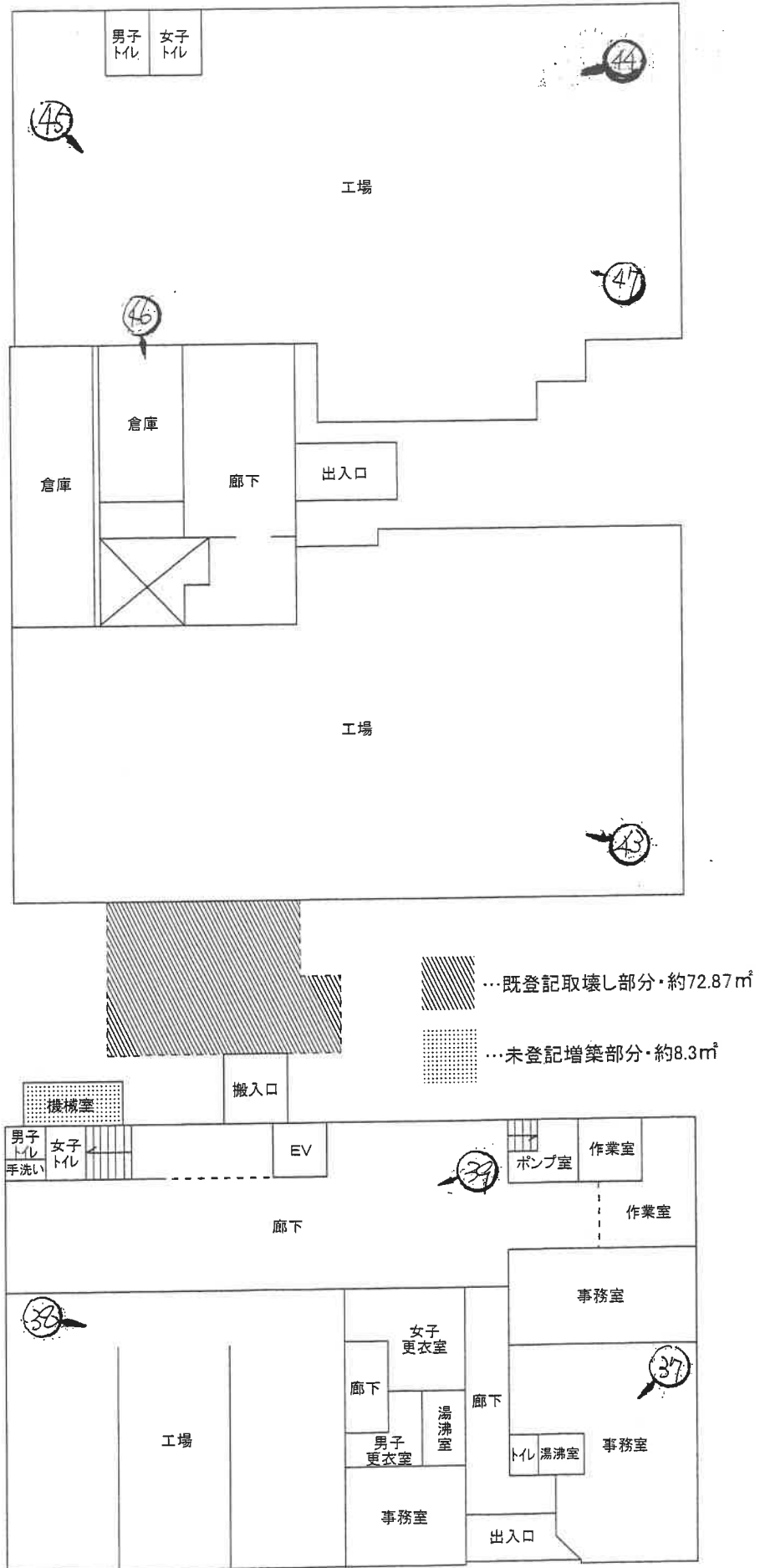
2階

(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。

51-5

● 平置き位置  
お上り方を示す

# 建物間取り図 物件35

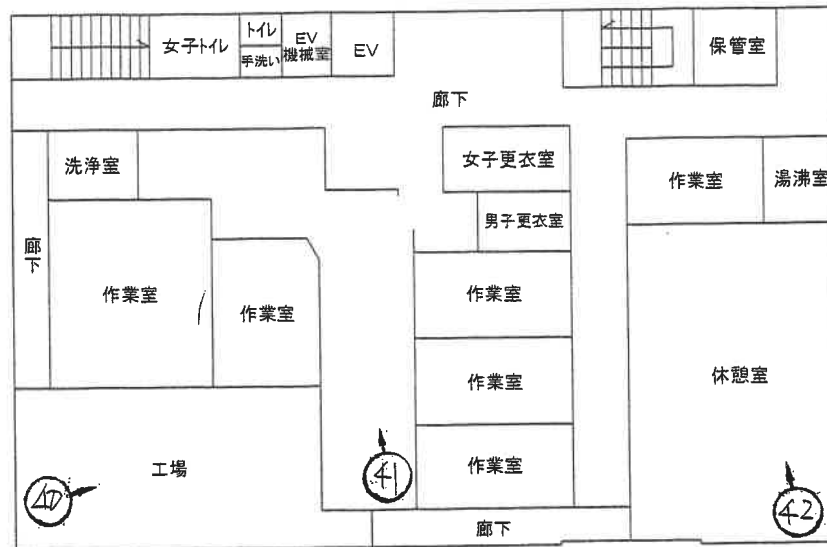


1階

51-6

平  
等  
建  
物  
取  
壊  
方  
向  
を  
示  
す

# 建物間取り図 物件35



2階

専有部  
お上り方向を示す

1



2



3



4



5



6



7



物件 3 5  
南側

8



物件 2 9

物件 3 0

9



物件 3 1  
符 1

物件 3 1

増築部分

物件 3 1  
符 1



1 0

1 1



保管庫  
定着物

1 2

物件 3 5  
南側



物件 3 5  
北側

物件 3 5  
北側



1 3

物件 3 5  
南側

1 4



物件 2 5

1 5



物件 1 9  
付近

16



物件19付近

17



賃貸  
部分

18



携帯  
アンテナ

賃貸部分



19



20



21



2 2



2 3



2 4

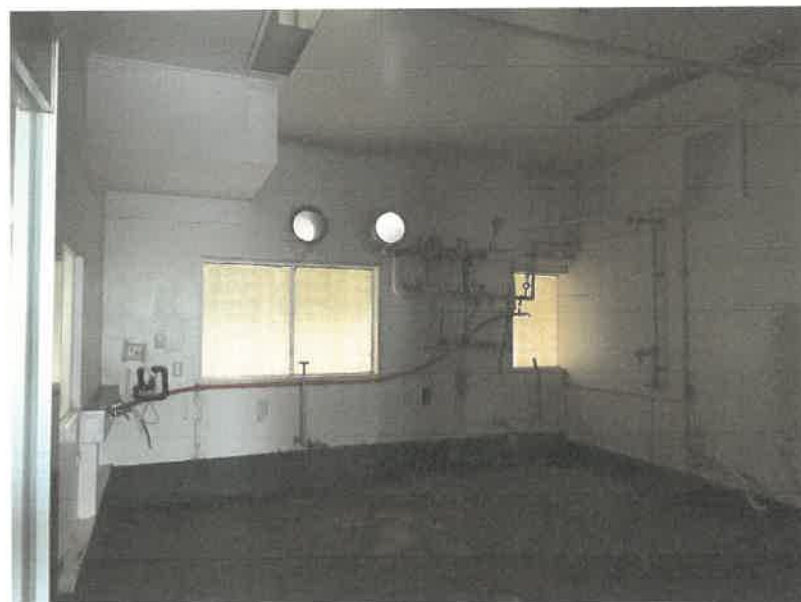
(58 枚目)



25



26



27

(59 枚目)



28



29



30



3 1



3 2



3 3

( 6 / 枚目)



34



35



36



37



38



39



4 0



4 1



4 2



4 3



4 4



4 5

( 65 枚目)



46



47



48

保管庫(定着物)内部  
(66 枚目)



令和 5年（ケ）第 16号  
令和 5年 3月31日 受 命  
令和 5年 6月 8日 現地調査  
令和 5年 6月20日 現地調査  
令和 5年10月 2日 評 価  
令和 5年10月19日 提 出

宇都宮地方裁判所大田原支部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
阪 上 真 佐 彦

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 55,970,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1 (土地)      | 金 1,656,000円 |
| 物件2 (土地)      | 金 857,000円   |
| 物件3 (土地)      | 金 797,000円   |
| 物件4 (土地)      | 金 2,520,000円 |
| 物件5 (土地)      | 金 1,755,000円 |
| 物件6 (土地)      | 金 755,000円   |
| 物件7 (土地)      | 金 276,000円   |
| 物件8 (土地)      | 金 949,000円   |
| 物件9 (土地)      | 金 941,000円   |
| 物件10 (土地)     | 金 809,000円   |
| 物件11 (土地)     | 金 44,000円    |
| 物件12 (土地)     | 金 1,166,000円 |
| 物件13 (土地)     | 金 483,000円   |
| 物件14 (土地)     | 金 40,000円    |
| 物件15 (土地)     | 金 6,635,000円 |
| 物件16 (土地)     | 金 9,000円     |
| 物件17 (土地)     | 金 9,000円     |
| 物件18 (土地)     | 金 1,656,000円 |
| 物件19 (土地)     | 金 368,000円   |
| 物件20 (土地)     | 金 78,000円    |
| 物件21 (土地)     | 金 324,000円   |
| 物件22 (土地)     | 金 680,000円   |
| 物件23 (土地)     | 金 107,000円   |

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| 物件 2 4 (土地) | 金 5 4, 0 0 0 円        |
| 物件 2 5 (土地) | 金 3, 2 8 2, 0 0 0 円   |
| 物件 2 6 (土地) | 金 2, 4 7 0, 0 0 0 円   |
| 物件 2 7 (土地) | 金 2, 1 8 0, 0 0 0 円   |
| 物件 2 8 (土地) | 金 6, 6 1 9, 0 0 0 円   |
| 物件 2 9 (建物) | 金 1, 0 8 7, 0 0 0 円   |
| 物件 3 0 (建物) | 金 9 1 2, 0 0 0 円      |
| 物件 3 1 (建物) | 金 4, 3 7 3, 0 0 0 円   |
| 物件 3 2 (建物) | 金 4 8 2, 0 0 0 円      |
| 物件 3 3 (建物) | 金 6 3 9, 0 0 0 円      |
| 物件 3 4 (建物) | 金 7 7 9, 0 0 0 円      |
| 物件 3 5 (建物) | 金 1 0, 1 7 9, 0 0 0 円 |

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 3 5 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、配当の割付と超過売却（民事執行法 7 3 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 4 ～ 6、1 2 ～ 1 4、2 2 ～ 2 7 の土地価格は物件 2 9 ～ 3 5 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 2 9 ～ 3 5 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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。
- 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<br>地所<br>有 | 在番<br>目積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番49<br>宅地<br>413.48m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社    | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 2  | 所在地<br>地所<br>有 | 在番<br>目積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番65<br>宅地<br>214.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社    | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 3  | 所在地<br>地所<br>有 | 在番<br>目積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番115<br>宅地<br>199.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 4  | 所在地<br>地所<br>有 | 在番<br>目積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番166<br>宅地<br>1,397.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社 | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 5  | 所在地<br>地所<br>有 | 在番<br>目積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番167<br>宅地<br>996.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 6  | 所在地<br>地所<br>有 | 在番<br>目積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番168<br>宅地<br>341.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 7  | 所在地<br>地所<br>有 | 在番<br>目積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番171<br>宅地<br>69.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社    | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 8  | 所在地<br>地所<br>有 | 在番<br>目積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番172<br>宅地<br>237.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | ほぼ登記簿記載と同じ |

| 番号 | 所在等         | 登 記                                                                                                 | 現 況        |
|----|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9  | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>2 6 4 番 1 7 3<br>宅地<br>235.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 10 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>2 6 4 番 2 0 6<br>宅地<br>202.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 11 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>2 6 4 番 2 0 7<br>宅地<br>11.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社    | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 12 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>2 6 4 番 3 0 7<br>宅地<br>661.77m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 13 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>2 6 4 番 3 0 8<br>宅地<br>208.53m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 14 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>2 6 4 番 3 0 9<br>宅地<br>23.04m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社    | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 15 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>2 6 4 番 3 4 7<br>宅地<br>1,906.54m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社 | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 16 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>2 6 4 番 3 7 4<br>宅地<br>2.24m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社     | ほぼ登記簿記載と同じ |

| 番号 | 所在等         | 登 記                                                                                         | 現 況        |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 17 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番375<br>宅地<br>2.25m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 18 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番379<br>宅地<br>413.51m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社 | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 19 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番446<br>畑<br>2,161m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | 雑種地        |
| 20 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番447<br>畑<br>461m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社     | 雑種地        |
| 21 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番134<br>宅地<br>81.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社  | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 22 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番338<br>宅地<br>363.34m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社 | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 23 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番346<br>宅地<br>57.10m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社  | ほぼ登記簿記載と同じ |
| 24 | 所在地<br>地所 有 | 在<br>番<br>目<br>積<br>者<br>那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番47<br>宅地<br>29.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社   | ほぼ登記簿記載と同じ |

| 番号 | 所在等                                     | 登 記                                                                                                                                               | 現 況                                                |
|----|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 25 | 所在地<br>地目<br>地積<br>所有者                  | 那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番53<br>宅地<br>1,862.90m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社                                                                               | ほぼ登記簿記載と同じ                                         |
| 26 | 所在地<br>地目<br>地積<br>所有者                  | 那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番255<br>宅地<br>1,401.85m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社                                                                              | ほぼ登記簿記載と同じ                                         |
| 27 | 所在地<br>地目<br>地積<br>所有者                  | 那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番256<br>宅地<br>1,237.25m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社                                                                              | ほぼ登記簿記載と同じ                                         |
| 28 | 所在地<br>地目<br>地積<br>所有者                  | 那須塩原市下厚崎字街道上<br>264番188<br>宅地<br>1,653.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社                                                                              | 宅地、一部雑種地                                           |
| 29 | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構造<br>床面積<br>所有者 | 那須塩原市下厚崎字街道上2<br>64番地166<br>264番166<br>工場・倉庫<br>軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼<br>板葺2階建<br>1階 245.01m <sup>2</sup><br>2階 41.94m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社          | 1階 約239.76m <sup>2</sup><br>2階 41.94m <sup>2</sup> |
| 30 | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構造<br>床面積<br>所有者 | 那須塩原市下厚崎字街道上2<br>64番地166、264番地<br>309<br>264番166の2<br>工場<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階<br>建<br>1階 180.00m <sup>2</sup><br>2階 180.00m <sup>2</sup><br>ミナト製薬株式会社 | ほぼ登記簿記載と同じ                                         |

| 番号  | 所在等                                     | 登 記                                                                                  | 現 況                       |
|-----|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 3 1 | 所 在                                     | 那須塩原市下厚崎字街道上 2<br>6 4 番地 1 6 7、2 6 4 番地<br>3 0 7、2 6 4 番地 1 6 6                      | 1階 約867.06㎡<br>2階 234.66㎡ |
|     | 家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>所 有 者 | 2 6 4 番 1 6 7<br>工場<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階<br>建<br>1階 844.96㎡<br>2階 234.66㎡<br>ミナト製薬株式会社 |                           |
|     | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積              | (附属建物)<br>1<br>倉庫<br>鉄筋コンクリート造スレート<br>葺平家建<br>17.06㎡                                 | ほぼ登記簿記載と同じ                |
| 3 2 | 所 在                                     | 那須塩原市下厚崎字街道上 2<br>6 4 番地 3 4 7                                                       | ほぼ登記簿記載と同じ                |
|     | 家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>所 有 者 | 2 6 4 番 3 4 7<br>倉庫<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家<br>建<br>162.00㎡<br>ミナト製薬株式会社                    |                           |
| 3 3 | 所 在                                     | 那須塩原市下厚崎字街道上 2<br>6 4 番地 3 4 7                                                       | ほぼ登記簿記載と同じ                |
|     | 家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>所 有 者 | 2 6 4 番 3 4 7 の 2<br>倉庫<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家<br>建<br>159.25㎡<br>ミナト製薬株式会社                |                           |
| 3 4 | 所 在                                     | 那須塩原市下厚崎字街道上 2<br>6 4 番地 3 3 8                                                       | ほぼ登記簿記載と同じ                |
|     | 家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>所 有 者 | 2 6 4 番 3 3 8<br>居宅<br>木造瓦葺 2 階建<br>1階 109.30㎡<br>2階 40.57㎡<br>ミナト製薬株式会社             |                           |

| 番号                                                                                                                                                                                                                                                                     | 所在等                                                        | 登 記                                                                                                                                               | 現 況                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 35                                                                                                                                                                                                                                                                     | 所 在<br><br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積<br><br>所 有 者 | 那須塩原市下厚崎字街道上2<br>64番地255、264番地<br>53、264番地256<br><br>264番255<br>工場・事務所<br>鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺<br>2階建<br><br>1階 1,974.22㎡<br>2階 749.15㎡<br><br>ミナト製薬株式会社 | <br><br><br><br><br><br><br>1階 約1,909.65㎡<br>2階 749.15㎡ |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                            |                                                                                                                                                   |                                                         |
| <p>物件35の建物は、建物全部事項証明書上、1棟の建物として登記されている。現地調査の物的確認を行った結果、1階部分の既登記部分約72.87㎡は取り壊されて現存しない。その結果、昭和45年6月20日に新築後、昭和49年6月に変更増築された平家建の部分と平成3年5月1日に増築された2階建部分とは分離された状態にあり、それぞれ独立した建物として存在している。しかしながら、建物登記上はそれに対応した更正登記が為されていない状況にあることを考慮し、評価にあたっては、物件35の建物は1棟の建物として評価することとした。</p> |                                                            |                                                                                                                                                   |                                                         |

#### 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, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | <p>受命物件は、JR宇都宮線「黒磯」駅の南西方直線距離約2.1kmに所在している。バス便としては、北東方直線距離約230m、一般県道黒磯高久線沿いにバス停「豊浦入口」がある。</p> <p>(別添位置図参照)</p>                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>当該地域は、県道沿いに、大型店舗、沿道サービス関連施設や営業所のほか農家住宅等も見られる住商混在地域である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | <p>都市計画区分<br/>用 途 地 域<br/>建 ぺ い 率<br/>容 積 率</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>非線引都市計画区域<br/>準工業地域<br/>指定 60%<br/>指定 200%</p> |
| 画 地 条 件                                                         | <p>物件1～28の土地は、現況、28筆一体で宅地及び工場用地として利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件1～28の土地については、28筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約78m、奥行約193m、形状はやや不整形である。また、当該一体画地の地勢は、平坦である。</p> <p>物件1～28の土地のうち宅地として利用されている部分は、当該地域の標準的な画地と比べ、規模が過大であることとやや不整形であることが劣る。</p> <p>物件1～28の土地のうち物件19、20の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、接面道路がないことが劣る。</p> |                                                   |
| 接面道路の状況                                                         | <p>物件1～28の土地から成る一体画地のうち宅地として利用されている部分は、南東側を幅員約12.6mの舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路、一般県道黒磯高久線）に等高に接面する中間画地である。なお、当該一体画地のうち物件19、20の土地は接面道路はない。</p>                                                                                                                                                                                                                |                                                   |

土地の利用状況等

物件1～28の土地から成る一体画地のうち宅地部分は、物件29～35の建物の敷地として利用されており、物件29、30の建物は敷地の中央部分に、物件31の主である建物は敷地の北西側に、敷地の北端には物件31の附属建物が建てられており、変電設備（土地の定着物）が1基存している。敷地の南西端には物件32～34の建物が建てられており、敷地の北西端には保管庫（土地の定着物）が1基、物件34の建物の北西側にカーポート（土地の定着物）が1基存している。敷地の北東側から中央部分にかけては物件35の建物が建てられており、分離された物件35の建物の間に変電設備（土地の定着物）が1基存している。敷地の南東側から中央部分、そして、南側にかけては、駐車場及び庭として利用されている。

物件1～28の土地から成る一体画地のうち宅地として利用されている部分及び物件29～35の建物はすべてミナト製薬株式会社の所有であるところ、物件32、33の建物についてはその建築前に土地に抵当権が設定されているため、法定地上権は成立しないが、その外の建物については、競売の結果、土地、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こととなる。

さらに、当該一体画地の南東端は、調査日現在、占有者である株式会社おまかせオート石川との間で土地賃貸借契約が締結されている。契約の内容は、以下のとおりである。

借地人…株式会社おまかせオート石川

目的物件…所在 那須塩原市下厚崎字街道上264番188

地目 宅地

地積 1,653.00㎡

借地契約の面積…約617.00㎡（概測面積）

使用目的…販売用自動車展示場として

占有開始時期…令和2年5月15日

最初の契約日…令和2年5月8日

最初の契約期間…令和2年5月15日～令和5年5月31日まで

現在の契約期間…令和5年6月1日～令和8年5月31日まで  
3年間

賃 料…月額110,000円（税込）〔翌月分前月末日限り〕

一時金等の有無…礼金110,000円（税込）

また、借地部分の西側の一部は、楽天モバイル株式会社の基地局の敷地として利用されており、土地賃貸借契約が締結されている。契約の内容は、以下のとおりである。

占有開始時期…令和2年11月1日

最初の契約日…令和2年11月16日

最初の契約期間…令和2年11月1日～令和7年10月31日まで  
5年間

賃 料…月額6,000円（毎月末日限り翌月分払い）

一時金等の有無…なし

なお、土地賃貸借契約書上は、物件28の土地のみが対象として記載されているが、実際の利用状況は物件21の土地にはみ出している可能性がある。

物件1～28の土地から成る一体画地のうち物件19、20の土地（地目農地）は、現在耕作されておらず放置された状態にあり、雑種地状となっている。

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設                   | <p>上水道：あり<br/>都市ガス：なし<br/>下水道：あり</p> <p>(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。</p> |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査 | <p>物件１～２８の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項                  | <p>物件１９、２０の土地は、土地全部事項証明書上、地目が農地である。那須塩原市農業委員会に照会した結果によると、２筆共に農地として把握しており、新たな買受人は買受適格証明書が必要となる。</p>                                                                                                                                                                                                                  |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件29）

|                 |                                                                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             |                                                                                                                                        |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 物件29の建物は、建物全部事項証明書上、昭和51年9月25日に新築され、その後、昭和57年8月31日に増築、さらに昭和63年2月15日に変更、増築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を1%と査定した。 |
| 仕 様             | 構造 軽量鉄骨・木造2階建<br>屋根 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外壁 サイディング、モルタル等<br>内壁 ボード貼、ベニヤ等<br>天井 ボード貼等<br>床 コンクリート等                                               |
| 床面積（現況）         | 第3項目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                        |
| 現況用途等           | 階 層 2階建<br>現況用途 1階部分…工場<br>2階部分…倉庫                                                                                                     |
| 品 等             | 使用資材 普通<br>施 工 普通                                                                                                                      |
| 保守管理の状態         | 物件29の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態はやや劣る。                                                                                                |
| 建物の利用状況         | 物件29の建物全部は、稼働しておらず、閉鎖された状態にある。                                                                                                         |
| 特 記 事 項         |                                                                                                                                        |

(物件 30)

|                                  |                                                                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              |                                                                                                            |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 物件 30 の建物は、建物全部事項証明書上、昭和 54 年 12 月 22 日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を 2 % と査定した。 |
| 仕 様                              | 構 造 鉄骨造 2 階建<br>屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 サイディング等<br>内 壁 サイディングボード、クロス貼、タイル貼等<br>天 井 ボード貼等<br>床 コンクリート等          |
| 床面積（現況）                          | 増改築等は認められない。                                                                                               |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層 2 階建<br>現況用途 工場                                                                                        |
| 品 等                              | 使用資材 普通<br>施 工 普通                                                                                          |
| 保守管理の状態                          | 物件 30 の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態はやや劣る。                                                                  |
| 建物の利用状況                          | 物件 30 の建物全部は、稼働しておらず、閉鎖された状態にある。                                                                           |
| 特 記 事 項                          |                                                                                                            |

## (物件 3 1)

|                               |                                                                                                                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                           | 主である建物                                                                                                                                       |
| 建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 | 物件 3 1 の主である建物は、建物全部事項証明書上、昭和 5 3 年 8 月 2 9 日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を 2 % と査定した。                             |
| 仕 様                           | 構 造 鉄骨造 2 階建<br>屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 サイディング等<br>内 壁 クロス貼、サイディングボード等<br>天 井 クロス貼、ボード貼、サイディングボード、天井ボード板等<br>床 コンクリート、タイル貼、カーペット敷、畳、板貼、ビニールシート貼等 |
| 床面積（現況）                       | 第 3 項目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                            |
| 現 況 用 途 等                     | 階 層 2 階建<br>現況用途 工場                                                                                                                          |
| 品 等                           | 使用資材 普通<br>施 工 普通                                                                                                                            |
| 保守管理の状態                       | 物件 3 1 の主である建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態はやや劣る。                                                                                               |
| 建物の利用状況                       | 物件 3 1 の主である建物全部は、稼働しておらず、閉鎖された状態にある。                                                                                                        |
| 特 記 事 項                       |                                                                                                                                              |

(附属建物 1)

| 区 分                              | 附属建物                                                                                 |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 平成 6 年 7 月 10 日 新 築<br>経 過 年 数 29.0 年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 6.0 年 |
| 仕 様                              | 構 造 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 平 家 建<br>屋 根 ス レ ー ト 葺<br>外 壁 コ ン ク リ ー ト 等<br>床 コ ン ク リ ー ト 等 |
| 床 面 積 ( 現 況 )                    | 増改築等は認められない。                                                                         |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層 平 家 建<br>現 況 用 途 倉 庫                                                             |
| 品 等                              | 使 用 資 材 普 通<br>施 工 普 通                                                               |
| 保 守 管 理 の 状 態                    | 附属建物符号 1 は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態はやや劣る。                                            |
| 建 物 の 利 用 状 況                    | 附属建物符号 1 は、稼働しておらず、閉鎖された状態にある。                                                       |
| 特 記 事 項                          |                                                                                      |

## (物件 3 2)

|                                  |                                                                                                                          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              |                                                                                                                          |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 平成 4 年 7 月 13 日 新 築<br>経 過 年 数 31.0 年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 4.0 年                                     |
| 仕 様                              | 構 造 鉄 骨 造 平 家 建<br>屋 根 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 葺<br>外 壁 サ イ デ ィ ン グ 等<br>内 壁 ベ ニ ヤ 等<br>天 井 サ イ デ ィ ン グ ボ ー ド 等<br>床 コ ン ク リ ー ト 等 |
| 床 面 積 ( 現 況 )                    | 増改築等は認められない。                                                                                                             |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層 平 家 建<br>現 況 用 途 倉 庫                                                                                                 |
| 品 等                              | 使用資材 普 通<br>施 工 普 通                                                                                                      |
| 保守管理の状態                          | 物件 3 2 の建物 は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態はやや劣る。                                                                              |
| 建物の利用状況                          | 物件 3 2 の建物全部は、稼働しておらず、閉鎖された状態にある。                                                                                        |
| 特 記 事 項                          |                                                                                                                          |

## (物件 3 3)

|                                  |                                                                                                                |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              |                                                                                                                |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 平成 6 年 7 月 31 日 新 築<br>経 過 年 数 29.0 年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 6.0 年                           |
| 仕 様                              | 構 造 鉄 骨 造 平 家 建<br>屋 根 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 葺<br>外 壁 サ イ デ ィ ン グ 等<br>内 壁 ベ ニ ヤ 等<br>天 井 ボ ー ド 貼 等<br>床 コ ン ク リ ー ト 等 |
| 床 面 積 ( 現 況 )                    | 増改築等は認められない。                                                                                                   |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層 平 家 建<br>現 況 用 途 倉 庫                                                                                       |
| 品 等                              | 使 用 資 材 普 通<br>施 工 普 通                                                                                         |
| 保 守 管 理 の 状 態                    | 物件 3 3 の建物 は、現 在、利 用 さ れ て い な い 状 況 に あ り、保 守 管 理 の 状 態 は や や 劣 る。                                            |
| 建 物 の 利 用 状 況                    | 物件 3 3 の建物 全 部 は、稼 働 し て お ら ず、閉 鎖 さ れ た 状 態 に あ る。                                                            |
| 特 記 事 項                          |                                                                                                                |

(物件 3 4)

|                                  |                                                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              |                                                                                                                       |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 物件 3 4 の建物は、建物全部事項証明書上、昭和 5 6 年 4 月 1 日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を 1 %と査定した。             |
| 仕 様                              | 構 造 木造 2 階建<br>屋 根 瓦葺<br>外 壁 モルタル、珪藻土、タイル貼等<br>内 壁 真壁、セシイ壁等<br>天 井 格天井、クロス貼、杉敷目、ボード貼等<br>床 畳、板貼、カーペット敷、ビニールシート貼、タイル貼等 |
| 床面積（現況）                          | 増改築等は認められない。                                                                                                          |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層 2 階建<br>現況用途 居宅                                                                                                   |
| 品 等                              | 使用資材 建築当時としては普通<br>施 工 建築当時としては普通                                                                                     |
| 保守管理の状態                          | 物件 3 4 の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態は劣る。                                                                              |
| 建物の利用状況                          | 物件 3 4 の建物の全部は、現在、空き家状態にある。                                                                                           |
| 特 記 事 項                          |                                                                                                                       |

## (物件35)

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 昭和45年 6月20日新築<br>経 過 年 数 53.0年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0.0年<br>建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 平成 3年 5月 1日増築1<br>経 過 年 数 32.0年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 8.0年                                                                                                                                                                                                             |
| 仕 様                              | 構 造 鉄骨・木造2階建<br>屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 ALC、モルタル、塩ビ板、サイディング等<br>内 壁 クロス貼、タイル貼、パネル貼、ベニヤボード、ボード貼等<br>天 井 ボード貼、ベニヤボード貼等<br>床 タイル貼、塩ビタイル貼、カーペット敷、コンクリート、板貼、合板ボード等                                                                                                                                                                                                                 |
| 床面積（現況）                          | 第3項目的物件欄記載のとおり。<br>現地調査の物的確認を行った結果、1階部分の既登記部分約72.87㎡は取り壊されて現存しない。その結果、昭和45年6月20日に新築後、昭和49年6月に変更増築された平家建の部分と平成3年5月1日に増築された2階建部分とは分断されており、それぞれ独立した建物として存在している。しかしながら、建物全部事項証明書上には反映されていない現状を考慮し、本評価にあたっては、物件35の建物については1棟の建物として評価することとした。<br>また、平成3年5月1日に増築された2階建部分のうち、1階の北側に約8.3㎡（機械室）の未登記増築部分がある。当該未登記増築部分は既登記増築部分と同等の経年状態であると判断できることから、評価にあたっては当該未登記増築部分を含めて一括で評価することとした。 |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層 2階建<br>現況用途 工場                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 品 等                              | 使用資材 普通<br>施 工 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態                          | 昭和45年新築部分及び昭和49年増築部分は、床が凹んでいる箇所が何カ所もあり、天井板が剥がされて無くなっている箇所もあり、保守管理の状態は非常に劣る。平成3年増築部分の保守管理は、比較的普通の状態に保たれている。                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 建物の利用状況                          | 物件35の建物全部は、稼働しておらず、閉鎖された状態にある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 特 記 事 項                          | 物件35の建物のうち昭和45年新築部分の天井にアスベストが使用されている可能性を否定できない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 土地

物件1～28の土地から成る一体画地のうち宅地として利用されている部分は、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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 更地・建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|------|----------------------|---------------|----------------|-----------|----------------|------------------------------|
| 1    | 22,700               | 0.45          | 413.48         |           | 1.00           | 4,224,000                    |
| 2    | 22,700               | 0.45          | 214.00         |           | 1.00           | 2,186,000                    |
| 3    | 22,700               | 0.45          | 199.00         |           | 1.00           | 2,033,000                    |
| 4-イ  | 22,700               | 0.45          | 534.67         | 0.85      | 1.00           | 4,642,000                    |
| 4-ロ  | 22,700               | 0.45          | 317.21         | 0.80      | 1.00           | 2,592,000                    |
| 4-ハ  | 22,700               | 0.45          | 545.12         | 0.80      | 1.00           | 4,455,000                    |
| 5    | 22,700               | 0.45          | 996.00         | 0.80      | 1.00           | 8,139,000                    |
| 6-ニ  | 22,700               | 0.45          | 58.04          | 0.85      | 1.00           | 504,000                      |
| 6-ホ  | 22,700               | 0.45          | 68.01          | 0.80      | 1.00           | 556,000                      |
| 6-ヘ  | 22,700               | 0.45          | 60.94          | 0.80      | 1.00           | 498,000                      |
| 6-ト  | 22,700               | 0.45          | 73.13          | 0.80      | 1.00           | 598,000                      |
| 6-チ  | 22,700               | 0.45          | 80.88          | 0.80      | 1.00           | 661,000                      |
| 7    | 22,700               | 0.45          | 69.00          |           | 1.00           | 705,000                      |
| 8    | 22,700               | 0.45          | 237.00         |           | 1.00           | 2,421,000                    |
| 9    | 22,700               | 0.45          | 235.00         |           | 1.00           | 2,401,000                    |
| 10   | 22,700               | 0.45          | 202.00         |           | 1.00           | 2,063,000                    |
| 11   | 22,700               | 0.45          | 11.00          |           | 1.00           | 112,000                      |
| 12   | 22,700               | 0.45          | 661.77         | 0.80      | 1.00           | 5,408,000                    |
| 13-リ | 22,700               | 0.90          | 29.57          | 0.85      | 1.00           | 513,000                      |
| 13-ヌ | 22,700               | 0.90          | 19.24          | 0.80      | 1.00           | 314,000                      |
| 13-ル | 22,700               | 0.45          | 137.14         | 0.80      | 1.00           | 1,121,000                    |
| 13-ヲ | 22,700               | 0.45          | 22.58          | 0.80      | 1.00           | 185,000                      |
| 14   | 22,700               | 0.45          | 23.04          | 0.80      | 1.00           | 188,000                      |

| 番号       | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 更地・建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|----------------|------------------------------|
| 15-<br>ツ | 22,700               | 0.45          | 1,125.66       |           | 1.00           | 11,499,000                   |
| 15-<br>カ | 22,700               | 0.45          | 335.26         | 0.80      | 1.00           | 2,740,000                    |
| 15-<br>ヨ | 22,700               | 0.45          | 445.62         | 0.80      | 1.00           | 3,642,000                    |
| 16       | 22,700               | 0.45          | 2.24           |           | 1.00           | 23,000                       |
| 17       | 22,700               | 0.45          | 2.25           |           | 1.00           | 23,000                       |
| 18       | 22,700               | 0.45          | 413.51         |           | 1.00           | 4,224,000                    |
| 21       | 22,700               | 0.45          | 81.00          |           | 1.00           | 827,000                      |
| 22       | 22,700               | 0.45          | 363.34         | 0.85      | 1.00           | 3,155,000                    |
| 23       | 22,700               | 0.45          | 57.10          | 0.85      | 1.00           | 496,000                      |
| 24       | 22,700               | 0.45          | 29.00          | 0.85      | 1.00           | 252,000                      |
| 25       | 22,700               | 0.45          | 1,862.90       | 0.80      | 1.00           | 15,224,000                   |
| 26       | 22,700               | 0.45          | 1,401.85       | 0.80      | 1.00           | 11,456,000                   |
| 27       | 22,700               | 0.45          | 1,237.25       | 0.80      | 1.00           | 10,111,000                   |
| 28       | 22,700               | 0.45          | 1,653.00       |           | 1.00           | 16,885,000                   |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須塩原(県)5-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $20,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/90 = 22,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲10

イ 個別格差：物件1～18、21～28 規模過大▲50 形状▲5

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。なお、物件29～33の建物のそれぞれの敷地部分については、各建物の配置の状態及び利用の状況等を総合的に勘案し、宇都宮地方法務局備付の公図、地積測量図及び建物図面等を基に以下のとおり概測した。（詳しくは実測を要する。）

|     |              |         |
|-----|--------------|---------|
| 物件4 | 物件29の建物の敷地部分 | 534.67㎡ |
|     | 物件30の建物の敷地部分 | 317.21㎡ |
|     | 物件31の建物の敷地部分 | 545.12㎡ |
| 物件6 | 物件29の建物の敷地部分 | 58.04㎡  |
|     | 物件30の建物の敷地部分 | 68.01㎡  |
|     | 物件31の建物の敷地部分 | 60.94㎡  |
|     | 物件32の建物の敷地部分 | 73.13㎡  |
|     | 物件33の建物の敷地部分 | 80.88㎡  |

|        |                 |           |
|--------|-----------------|-----------|
| 物件 1 3 | 物件 2 9 の建物の敷地部分 | 29.57㎡    |
|        | 物件 3 0 の建物の敷地部分 | 19.24㎡    |
|        | 物件 3 1 の建物の敷地部分 | 137.14㎡   |
|        | 物件 3 3 の建物の敷地部分 | 22.58㎡    |
| 物件 1 5 | 更地部分            | 1,125.66㎡ |
|        | 物件 3 2 の建物の敷地部分 | 335.26㎡   |
|        | 物件 3 3 の建物の敷地部分 | 445.62㎡   |

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、物件 2 9、3 4 の建物の敷地部分については0.85、物件 3 0～3 3、3 5 の建物の敷地部分については0.80を考慮することとした。

オ 市場性修正：物件 1～1 8、2 1～2 8 1.00

## ② 土地

物件 1～2 8 の土地から成る一体画地のうち農地部分については、個別的要因を考慮し、更地価格を求めた。

| 番号  | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|---------------|----------------|----------------|------------------------|
| 1 9 | 600                  | 0.90          | 2,161          | 1.00           | 1,167,000              |
| 2 0 | 600                  | 0.90          | 461            | 1.00           | 249,000                |

ア 標準画地価格

近隣の同種土地取引における価格水準を参考に、標準画地価格を㎡当り 6 0 0 円と決定した。

イ 個別格差：物件 1 9、2 0 道路に接面していない。▲10

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 市場性修正：物件 1 9 1.00 物件 2 0 1.00

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------|-------------------------|
| 2 9 | 80,000              | 約281.70            | 0.01     | 1.00           | 225,000                 |

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80,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：約281.70㎡

ウ 現 価 率：1%

エ 市場性修正率：1.00

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------|-------------------------|
| 30 | 95,000              | 360.00             | 0.02     | 1.00           | 684,000                 |

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95,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 2%

エ 市場性修正 : 1.00

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 主たる建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------|----------------------------|
| 31 | 100,000             | 約1,101.72          | 0.02     | 1.00           | 2,203,000                  |

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100,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 約1,101.72㎡

ウ 現 価 率 : 2%

エ 市場性修正 : 1.00

#### 附属建物

| 符号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 附属建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------|---------------------------|
| 1  | 90,000              | 17.06              | 0.08     | 1.00           | 123,000                   |

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90,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数29.0年、経済的全耐用年数35.0年、経済的残存耐用年数6.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価60%、残価率5%、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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 6.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 60\%) \div 0.08$$

エ 市場性修正 : 1.00

# 建物の合計

| 番号  | 主たる建物の価格<br>(円)<br>カ | 附属建物の価格<br>(円)<br>キ | 合計価格<br>(円)<br>カ+キ |
|-----|----------------------|---------------------|--------------------|
| 3 1 | 2, 203, 000          | 123, 000            | 2, 326, 000        |

| 番号  | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------|-------------------------|
| 3 2 | 75, 000             | 162. 00            | 0. 06    | 1. 00          | 729, 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75, 000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積: 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数31. 0年、経済的全耐用年数35. 0年、経済的残存耐用年数4. 0年、観察減価及び中古建物の市場性減価60%、残価率5%、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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 4. 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35. 0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 60\%) \div 0. 06$$

エ 市場性修正 : 1. 00

| 番号  | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------|-------------------------|
| 3 3 | 75, 000             | 159. 25            | 0. 08    | 1. 00          | 956, 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75, 000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積: 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数29. 0年、経済的全耐用年数35. 0年、経済的残存耐用年数6. 0年、観察減価及び中古建物の市場性減価60%、残価率5%、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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 6. 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35. 0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 60\%) \div 0. 08$$

エ 市場性修正 : 1. 00

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------|-------------------------|
| 34 | 155,000             | 149.87             | 0.01     | 1.00           | 232,000                 |

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155,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 1%

エ 市場性修正 : 1.00

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------|-------------------------|
| 35 | 118,000             | 約2,658.80          | 0.03     | 1.00           | 9,412,000               |

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118,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 約2,658.80㎡

ウ 現 価 率 : (新築時部分)経過年数53.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合48%

(増築部分1) 経過年数32.0年、経済的全耐用年数40.0年、経済的残存耐用年数8.0年、構成割合52%

観察減価及び中古建物の市場性減価80%、残価率5%、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 =  $[残価率5\% + (1 - 5\%) \times \{(新築時部分経済的残存耐用年数0.0年 / 新築時部分経済的全耐用年数24.0年 \times 構成割合48\%) + (増築部分1経済的残存耐用年数8.0年 / 増築部分1経済的全耐用年数40.0年 \times 構成割合52\%)\}] \times (1 - 観察減価80\%) \approx 0.03$

エ 市場性修正 : 1.00

## 2 評価額の判定

物件1～18、21～35については、前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。物件19、20については、前記により求めた価格に、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 4-イ  | 4,642,000         | 0.45          | 法定地上権 | 2,089,000              |
| 4-ロ  | 2,592,000         | 0.45          | 法定地上権 | 1,166,000              |
| 4-ハ  | 4,455,000         | 0.45          | 法定地上権 | 2,005,000              |
| 5    | 8,139,000         | 0.45          | 法定地上権 | 3,663,000              |
| 6-ニ  | 504,000           | 0.45          | 法定地上権 | 227,000                |
| 6-ホ  | 556,000           | 0.45          | 法定地上権 | 250,000                |
| 6-ヘ  | 498,000           | 0.45          | 法定地上権 | 224,000                |
| 6-ト  | 598,000           | 0.15          | 場所的利益 | 90,000                 |
| 6-チ  | 661,000           | 0.15          | 場所的利益 | 99,000                 |
| 12   | 5,408,000         | 0.45          | 法定地上権 | 2,434,000              |
| 13-リ | 513,000           | 0.45          | 法定地上権 | 231,000                |
| 13-ヌ | 314,000           | 0.45          | 法定地上権 | 141,000                |
| 13-ル | 1,121,000         | 0.45          | 法定地上権 | 504,000                |
| 13-ヲ | 185,000           | 0.15          | 場所的利益 | 28,000                 |
| 14   | 188,000           | 0.45          | 法定地上権 | 85,000                 |
| 15-カ | 2,740,000         | 0.15          | 場所的利益 | 411,000                |
| 15-ヨ | 3,642,000         | 0.15          | 場所的利益 | 546,000                |
| 22   | 3,155,000         | 0.45          | 法定地上権 | 1,420,000              |
| 23   | 496,000           | 0.45          | 法定地上権 | 223,000                |
| 24   | 252,000           | 0.45          | 法定地上権 | 113,000                |
| 25   | 15,224,000        | 0.45          | 法定地上権 | 6,851,000              |
| 26   | 11,456,000        | 0.45          | 法定地上権 | 5,155,000              |

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 27 | 10,111,000        | 0.45          | 法定地上権 | 4,550,000              |

② 内訳価格及び一括価格

| 番号   | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1    | 4,224,000           |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 1,656,000                 |
| 2    | 2,186,000           |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 857,000                   |
| 3    | 2,033,000           |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 797,000                   |
| 4-イ  | 4,642,000           | -2,089,000                      |                     | 0.56               | 0.700               | 1,001,000                 |
| 4-ロ  | 2,592,000           | -1,166,000                      |                     | 0.56               | 0.700               | 559,000                   |
| 4-ハ  | 4,455,000           | -2,005,000                      |                     | 0.56               | 0.700               | 960,000                   |
| 5    | 8,139,000           | -3,663,000                      |                     | 0.56               | 0.700               | 1,755,000                 |
| 6-ニ  | 504,000             | -227,000                        |                     | 0.56               | 0.700               | 109,000                   |
| 6-ホ  | 556,000             | -250,000                        |                     | 0.56               | 0.700               | 120,000                   |
| 6-ヘ  | 498,000             | -224,000                        |                     | 0.56               | 0.700               | 107,000                   |
| 6-ト  | 598,000             | -90,000                         |                     | 0.56               | 0.700               | 199,000                   |
| 6-チ  | 661,000             | -99,000                         |                     | 0.56               | 0.700               | 220,000                   |
| 7    | 705,000             |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 276,000                   |
| 8    | 2,421,000           |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 949,000                   |
| 9    | 2,401,000           |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 941,000                   |
| 10   | 2,063,000           |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 809,000                   |
| 11   | 112,000             |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 44,000                    |
| 12   | 5,408,000           | -2,434,000                      |                     | 0.56               | 0.700               | 1,166,000                 |
| 13-リ | 513,000             | -231,000                        |                     | 0.56               | 0.700               | 111,000                   |
| 13-ヌ | 314,000             | -141,000                        |                     | 0.56               | 0.700               | 68,000                    |
| 13-ル | 1,121,000           | -504,000                        |                     | 0.56               | 0.700               | 242,000                   |
| 13-ヲ | 185,000             | -28,000                         |                     | 0.56               | 0.700               | 62,000                    |

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1 4       | 188,000             | -85,000                         |                     | 0.56               | 0.700               | 40,000                    |
| 1 5-<br>フ | 11,499,000          |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 4,508,000                 |
| 1 5-<br>カ | 2,740,000           | -411,000                        |                     | 0.56               | 0.700               | 913,000                   |
| 1 5-<br>ヨ | 3,642,000           | -546,000                        |                     | 0.56               | 0.700               | 1,214,000                 |
| 1 6       | 23,000              |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 9,000                     |
| 1 7       | 23,000              |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 9,000                     |
| 1 8       | 4,224,000           |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 1,656,000                 |
| 1 9       | 1,167,000           |                                 |                     | 0.45               | 0.700               | 368,000                   |
| 2 0       | 249,000             |                                 |                     | 0.45               | 0.700               | 78,000                    |
| 2 1       | 827,000             |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 324,000                   |
| 2 2       | 3,155,000           | -1,420,000                      |                     | 0.56               | 0.700               | 680,000                   |
| 2 3       | 496,000             | -223,000                        |                     | 0.56               | 0.700               | 107,000                   |
| 2 4       | 252,000             | -113,000                        |                     | 0.56               | 0.700               | 54,000                    |
| 2 5       | 15,224,000          | -6,851,000                      |                     | 0.56               | 0.700               | 3,282,000                 |
| 2 6       | 11,456,000          | -5,155,000                      |                     | 0.56               | 0.700               | 2,470,000                 |
| 2 7       | 10,111,000          | -4,550,000                      |                     | 0.56               | 0.700               | 2,180,000                 |
| 2 8       | 16,885,000          |                                 |                     | 0.56               | 0.700               | 6,619,000                 |
| 2 9       | 225,000             | +2,547,000                      | 1.00                | 0.56               | 0.700               | 1,087,000                 |
| 3 0       | 684,000             | +1,642,000                      | 1.00                | 0.56               | 0.700               | 912,000                   |
| 3 1       | 2,326,000           | +8,830,000                      | 1.00                | 0.56               | 0.700               | 4,373,000                 |
| 3 2       | 729,000             | +501,000                        | 1.00                | 0.56               | 0.700               | 482,000                   |
| 3 3       | 956,000             | +673,000                        | 1.00                | 0.56               | 0.700               | 639,000                   |
| 3 4       | 232,000             | +1,756,000                      | 1.00                | 0.56               | 0.700               | 779,000                   |
| 3 5       | 9,412,000           | +16,556,000                     | 1.00                | 0.56               | 0.700               | 10,179,000                |

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 55,970,000                |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件３５の建物のうち昭和４５年新築部分にアスベストを使用している可能性を否定できないことを考慮した市場性修正率を０.９７、敷地の一部を第三者が占有していることを考慮した市場性修正率を０.９７、工場地としては建物が合理的に配置しておらず汎用性が非常に低いことを考慮した市場性修正率を０.６０と査定した。

$$0.97 \times 0.97 \times 0.60 \div 0.56$$

さらに、物件１９、２０の土地については、土地全部事項証明書上、地目が農地であることから市場が限定的及び閉鎖的であることを考慮し、その市場性修正率を０.８０と査定した。

$$0.97 \times 0.97 \times 0.60 \times 0.80 \div 0.45$$

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、競売市場性修正率を０.７０と査定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 那須塩原(県)5-7

所 在：那須塩原市鍋掛字鍋掛原1088番241外

地 目：宅地

価 格：20,500円／m<sup>2</sup>

位 置：JR宇都宮線「黒磯」駅約1.5km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：1,028m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東12.2m県道、北西側道

用途指定等：非線引都市計画区域 準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：店舗兼住宅、スーパー等が見られる県道沿いの商業地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

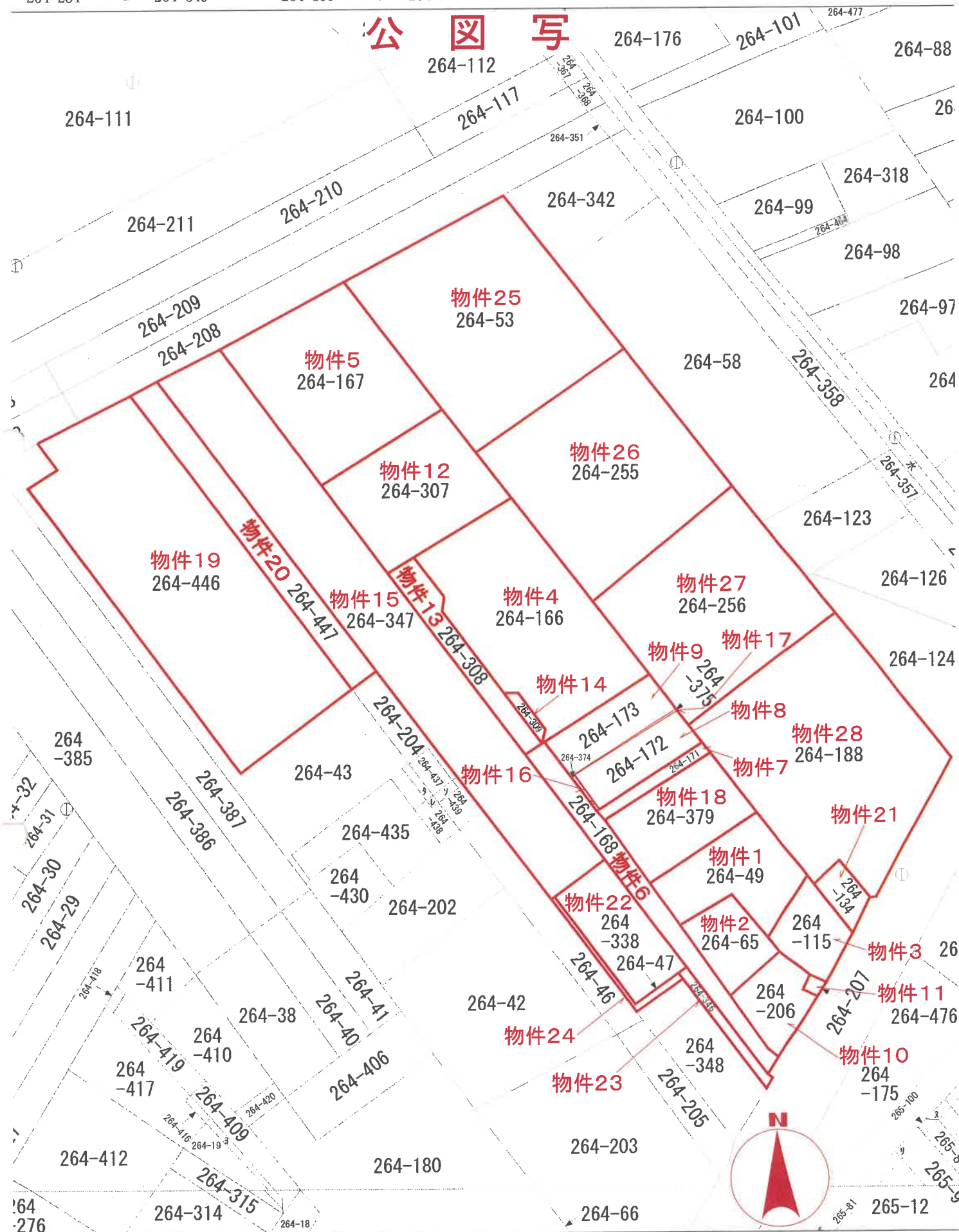
以 上

# 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

# 公 図 写



(座標値種別：図上測定)

縮尺 1 / 1000

地 番

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。

1050585

前 264-49

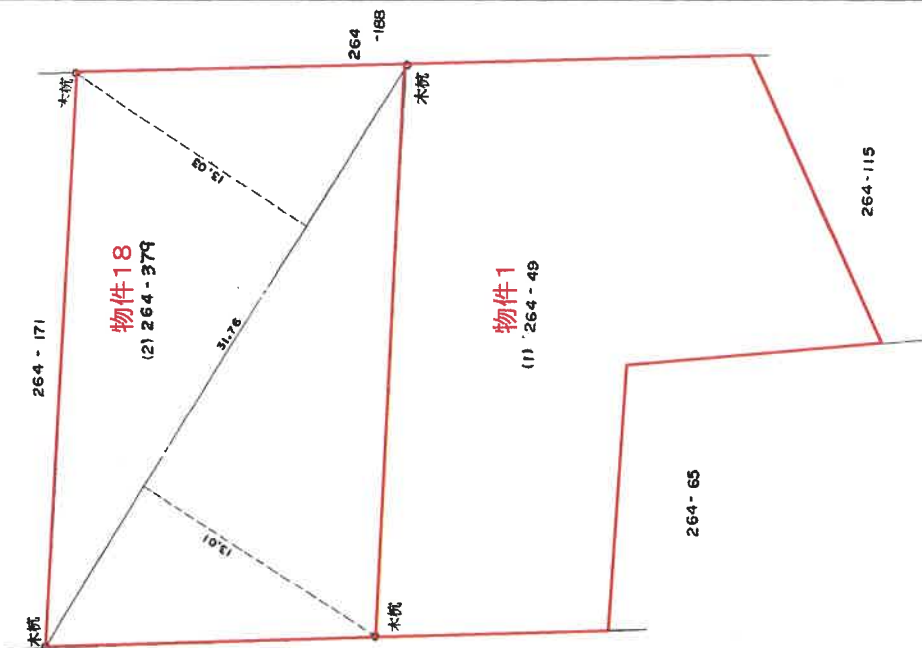
地番 (1) 264-49  
(2) 264-379

# 地積測量図

土地の所在 黒磯市下厚崎字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更

## 地積測量図



求積表

| 地番          | 底辺    | 高さ    | 積        | 面積 (m²)  |
|-------------|-------|-------|----------|----------|
| (2) 264-379 | 31.76 | 13.01 | 827.0304 | V2       |
|             |       |       |          | 413.5152 |

物件18

| 境界線の種類  | 境界点 |
|---------|-----|
| 石       | ⑥   |
| プラスチック杭 | ⑦   |
| コンクリート杭 | ⑧   |
| 金属標     | ⑨   |

(S) 58年12月 2日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

前 264-166 1050509

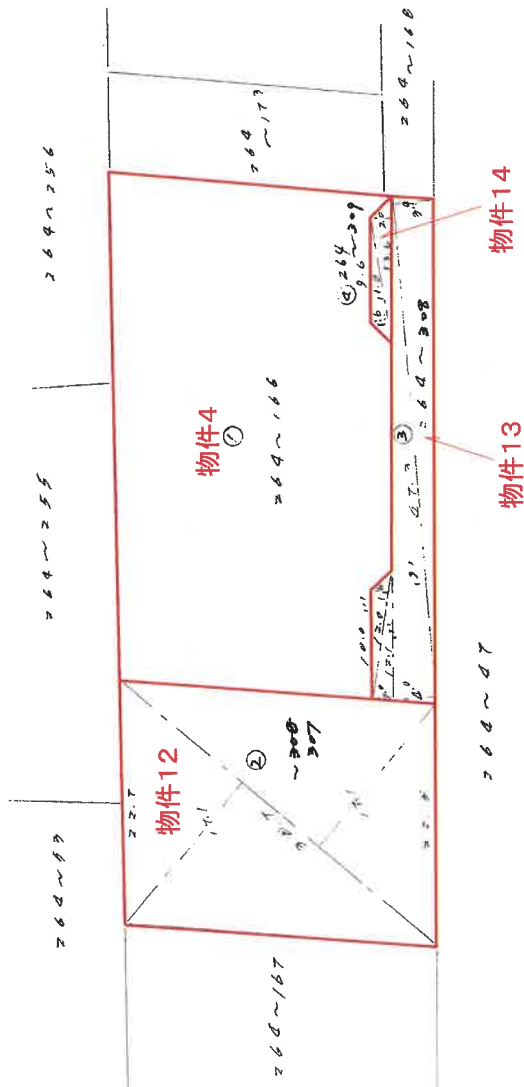
|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 264-166    |
| 土地の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上 |

平成17年1月1日郡須塩原市に変更

地積測量図

地積測量図

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 昭和51年3月 | 日 | 作製者 |
| 昭和51年3月 | 日 | 作製者 |



申請人

物件13

|     |                             |
|-----|-----------------------------|
| ③   | 264-308                     |
| (1) | 12.0 x 1.6 = 19.20          |
| (2) | 12.1 x 2.0 = 24.20          |
| (3) | 47.3 x (4.0 + 3.9) = 373.67 |
| 計   | 417.07                      |
|     | 208m <sup>2</sup> 35        |

物件12

|     |                                |
|-----|--------------------------------|
| ②   | 264-307                        |
| (1) | 20.7 x (17.1 + 17.1) = 1323.54 |
| 計   | 661m <sup>2</sup> 77           |

物件14

|     |                     |
|-----|---------------------|
| ④   | 264-309             |
| (1) | 11.0 x 1.6 = 17.60  |
| (2) | 13.6 x 2.0 = 27.20  |
| 計   | 44.80               |
|     | 23m <sup>2</sup> 04 |

SH5/年3月8日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

(日調連9)

1050577

前 264-172

地番  
①264番172  
②264番374

地積測量図

土地の所在  
黒磯市下厚崎字街道上

地積測量図  
平成17年1月1日那須塩原市に変更

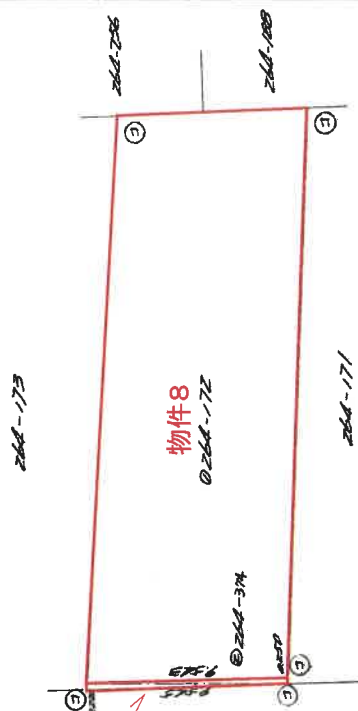
物件16

面積計算

$9.345 \times 0.220 = 2.09990$   
 $9.543 \times 0.220 = 2.09575$   
 $\frac{1}{2} \times 4.40545$   
 $\frac{1}{2} \times 2.242825 \text{ m}^2$

物件16

物件8



| 境界線の種類   | 境界点 |
|----------|-----|
| 石        |     |
| 杭        |     |
| フラミンチック杭 |     |
| コングリート杭  | ③   |
| 金属標      |     |

SH57年11月8日 登記

申請人

作製者

縮尺 1/250

1050578

前  
地 番  
① 264番173  
② 264番325

地積測量図

土地の所在 黒磯市下厚崎字街道上

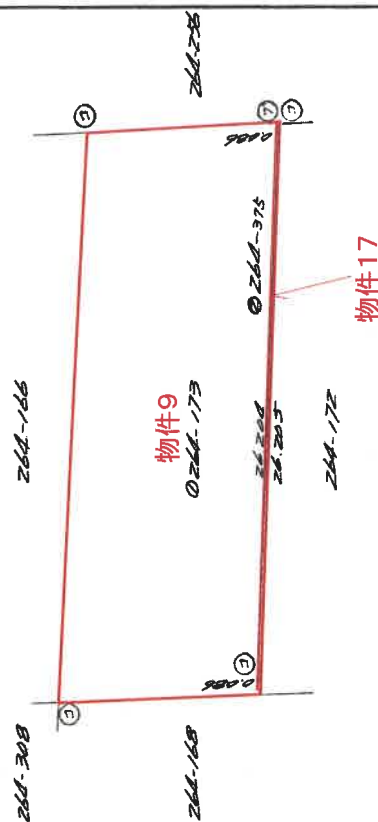
地積測量図 平成17年1月1日那須塩原市に変更

物件17

面積計算

$$(26.204 + 26.205) \times 1.086 = 4.507174$$

$$\frac{1}{2} 2.253587 \text{ m}^2$$



| 境界線の種類  | 境界点 |
|---------|-----|
| 石       |     |
| プラスチック杭 | ⑦   |
| コンクリート杭 | ③   |
| 金属棒     |     |

昭和57年11月8日登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

1050544

前 264-47

地番 (2) 264-347 264-47  
(3) 264-348

地積測量図

黒磯市下厚崎字街道上

全図

地積測量図 平成17年1月1日那須塩原市に変更

264-209



| 地番          | 符号  | 面積        | 積              |
|-------------|-----|-----------|----------------|
| (2) 264-347 | (1) | 965.2450  | m <sup>2</sup> |
|             | (2) | 941.2985  | m <sup>2</sup> |
| 合計          |     | 1906.5435 | m <sup>2</sup> |

物件15

物件15

物件22

物件23

物件24

SH56年6月3日登記

作製者

申請人

縮尺 1/1000

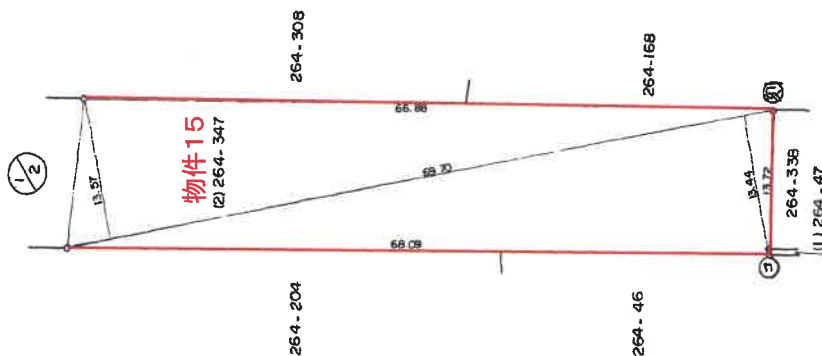


1050546

地積測量図 3/4

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 地番    | (2) 264 - 347                   |
| 土地の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上<br>平成17年1月1日郡県境界市に変更 |

(2/2)



物件15

求 横 積 表

| 境界線の種類  | 境界点 | 地番            | 底辺 | 高さ | 面積      | 面積 (㎡)  |
|---------|-----|---------------|----|----|---------|---------|
| 石       | ④   | (2) 264 - 347 | 69 | 70 | (13.57) | (13.44) |
| 杭       | ⑤   |               |    |    |         |         |
| プラスチック杭 | ⑥   |               |    |    |         |         |
| コンクリート杭 | ⑦   |               |    |    |         |         |
| 金属標     | ⑧   |               |    |    |         |         |
| 刻印      | ⑨   |               |    |    |         |         |
|         | ⑩   |               |    |    |         |         |
|         | ⑪   |               |    |    |         |         |
|         | ⑫   |               |    |    |         |         |
|         | ⑬   |               |    |    |         |         |
|         | ⑭   |               |    |    |         |         |
|         | ⑮   |               |    |    |         |         |
|         | ⑯   |               |    |    |         |         |
|         | ⑰   |               |    |    |         |         |
|         | ⑱   |               |    |    |         |         |
|         | ⑲   |               |    |    |         |         |
|         | ⑳   |               |    |    |         |         |
|         | ㉑   |               |    |    |         |         |
|         | ㉒   |               |    |    |         |         |
|         | ㉓   |               |    |    |         |         |
|         | ㉔   |               |    |    |         |         |
|         | ㉕   |               |    |    |         |         |
|         | ㉖   |               |    |    |         |         |
|         | ㉗   |               |    |    |         |         |
|         | ㉘   |               |    |    |         |         |
|         | ㉙   |               |    |    |         |         |
|         | ㉚   |               |    |    |         |         |
|         | ㉛   |               |    |    |         |         |
|         | ㉜   |               |    |    |         |         |
|         | ㉝   |               |    |    |         |         |
|         | ㉞   |               |    |    |         |         |
|         | ㉟   |               |    |    |         |         |
|         | ㊱   |               |    |    |         |         |
|         | ㊲   |               |    |    |         |         |
|         | ㊳   |               |    |    |         |         |
|         | ㊴   |               |    |    |         |         |
|         | ㊵   |               |    |    |         |         |
|         | ㊶   |               |    |    |         |         |
|         | ㊷   |               |    |    |         |         |
|         | ㊸   |               |    |    |         |         |
|         | ㊹   |               |    |    |         |         |
|         | ㊺   |               |    |    |         |         |
|         | ㊻   |               |    |    |         |         |
|         | ㊼   |               |    |    |         |         |
|         | ㊽   |               |    |    |         |         |
|         | ㊾   |               |    |    |         |         |
|         | ㊿   |               |    |    |         |         |

SH 56年 6月 3日 登記

縮尺 1/500

申請人

作製者

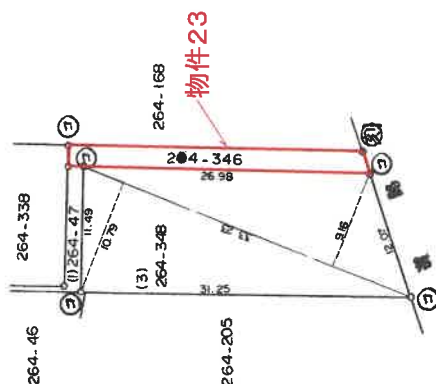
1050547

地積測量図 4/4

番地 (3) 264-348 番番

土地の所在  
黒磯市下厚崎字街道上

干戚17年1月1日第張"磁器印"之受是



求積表

[illegible]

SH56年6月3日登記

縮尺  $\frac{1}{500}$

申請人

作者

1050654

前 264-43

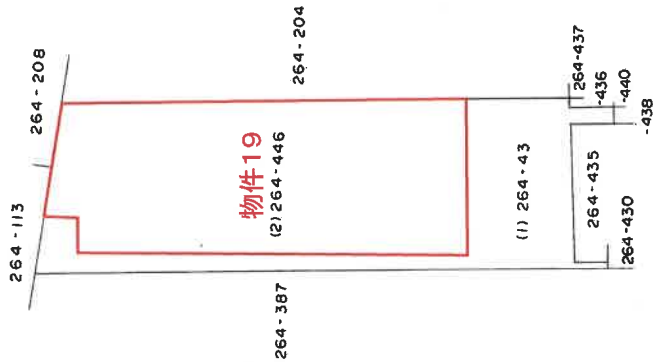
地番  
(1) 264-43  
(2) 264-446

全図  
土地所在図

土地の所在  
黒磯市下厚崎字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更

地積測量図



平成10年5月19日登記

作製者

申請人

縮尺 1/1000

1050655

2/2

地積測量図

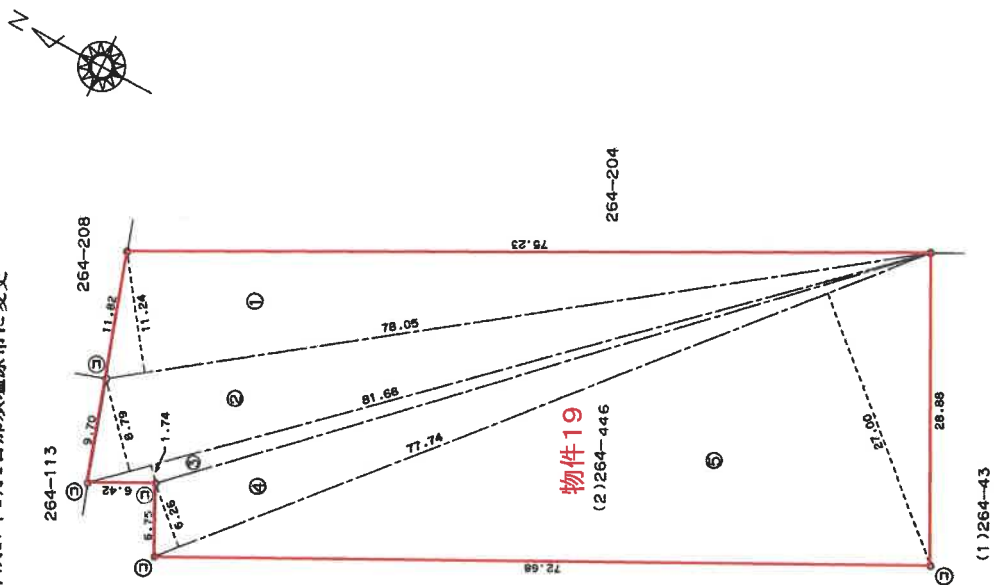
地番  
(1)264-43  
(2)264-446

土地の所在  
黒磯市下厚崎字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更

物件19

| 求積表      |       |       |            |
|----------|-------|-------|------------|
| 地番<br>符号 | 底辺    | 高さ    | 倍面積        |
| 1        | 78.05 | 11.24 | 877.2820   |
| 2        | 81.66 | 8.79  | 717.7914   |
| 3        | 81.66 | 1.74  | 142.0884   |
| 4        | 77.74 | 6.26  | 486.5524   |
| 5        | 77.74 | 27.00 | 2098.9800  |
| 合計       |       |       | 4322.7942  |
| 面積       |       |       | 2161.39710 |
| 地積       |       |       | 2161.39㎡   |



平成10年5月19日登記

縮尺 1/500

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 石       |
| ②   | 杭       |
| ③   | 金属棒・金属板 |
| ④   | コンクリート杭 |
| ⑤   | プラスチック杭 |

申請人

作製者

1050656

前 264-204

地 番 (1) 264-204  
(2) 264-447

土地の所在

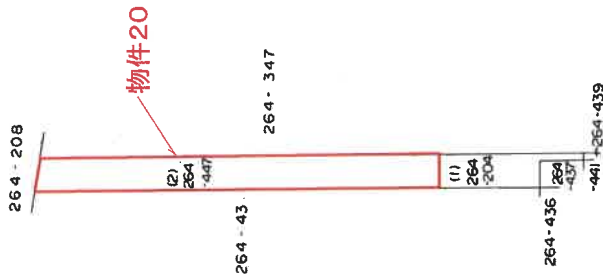
黒磯市下厚崎字街道上

平成17年1月1日那須塩原市に変更

地 積 測 量 図

全 図  
所在図

1/2



S(田)10年5月19日 登記

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/1000

1050657

2/2

地積測量図

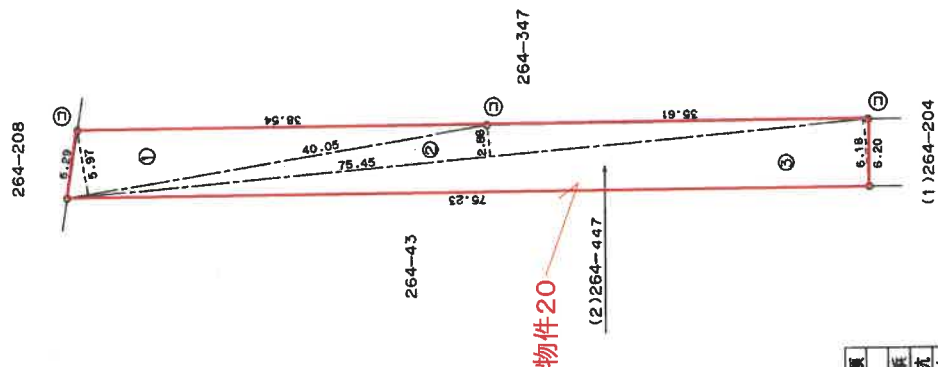
|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 地番    | (1)264-204<br>(2)264-447 |
| 土地の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上               |

平成17年1月1日那須塩原市に変更

求積表

| 地番 | 底辺    | 高さ   | 積面積       |
|----|-------|------|-----------|
| 1  | 40.05 | 5.97 | 239.0985  |
| 2  | 75.45 | 2.88 | 217.2960  |
| 3  | 75.45 | 6.18 | 466.2810  |
| 合計 |       |      | 922.6755  |
| 面積 |       |      | 461.33775 |
| 地積 |       |      | 461.33㎡   |

物件20



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 石杭      |
| ②   | 金属棒・金属板 |
| ③   | コンクリート杭 |
| ④   | プラスチック杭 |

平成10年5月19日 登記

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

申請人

作製者

1050534

平成17年1月1日那須塩原市に変更

前 264-47

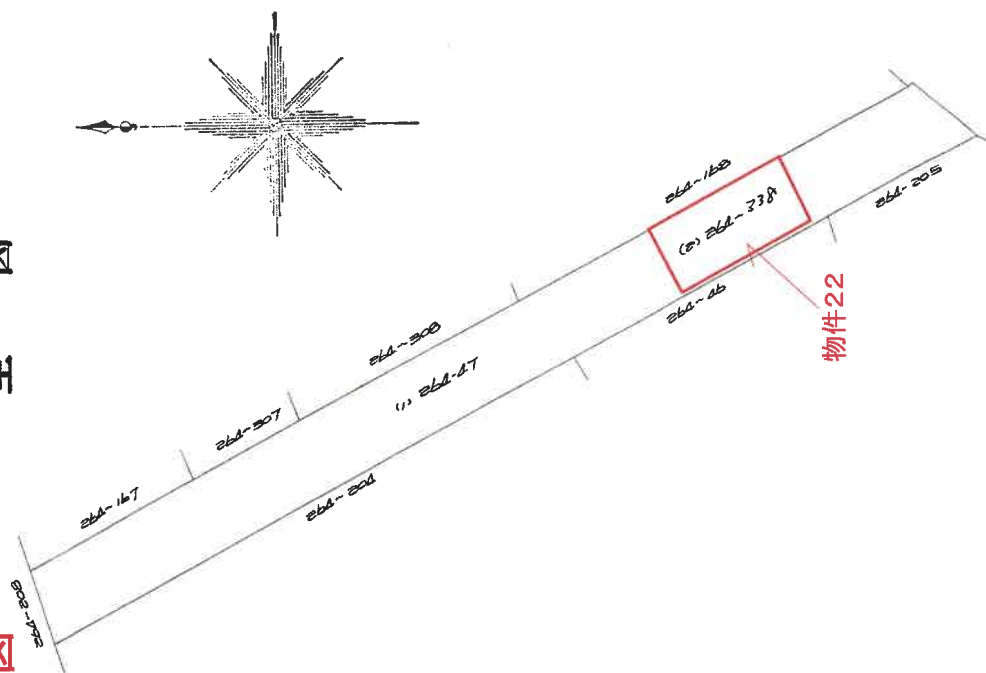
地積測量図

全圖  
地積測圖

黑礁市下厚崎字街道上

土地の所在

卽



SH 55 年 7 月 10 日 登記

縮尺  $\frac{1}{1000}$

申請人

作者

[illegible]

1050535

264 番 33A

番地

地積測量図

$$\frac{2}{2}$$

土地の所在

平成17年1月1日那須塩原市に変更

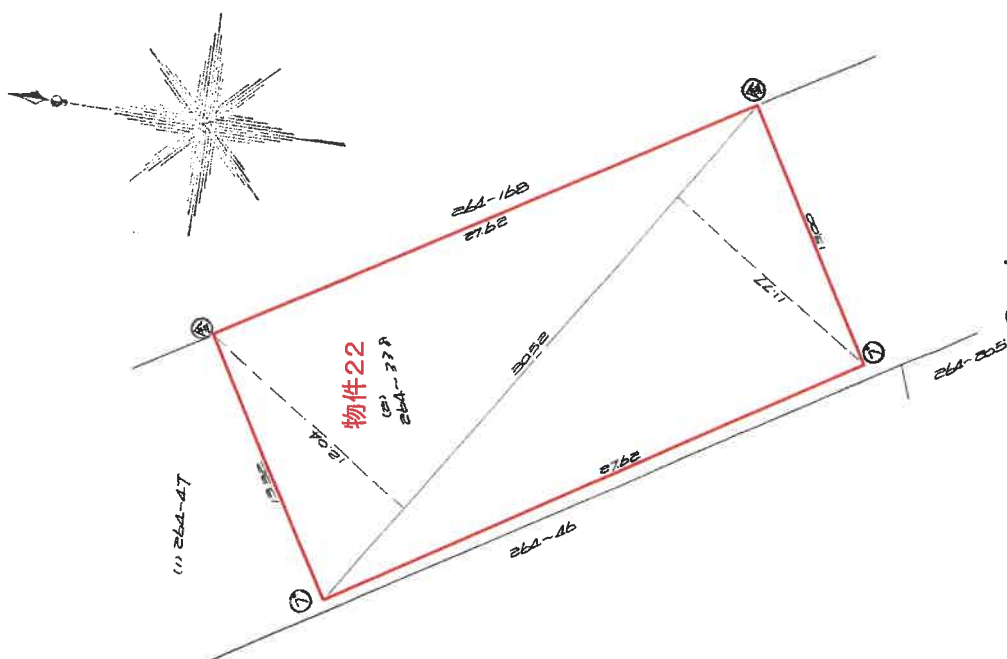
| 境界線の種類  | 境界点 | 地番      | 底辺    | 高さ            | 積        | 倍面積 | 面積 (㎡) |
|---------|-----|---------|-------|---------------|----------|-----|--------|
| 石杭      | ④   | 224-778 | 30.52 | 12.04 + 11.77 | 226.6812 |     |        |
| プラスチック杭 | ⑦   |         |       |               |          |     |        |
| コンクリート杭 | ②   |         |       |               |          |     |        |
| 金属標     | ⑤   |         |       |               |          |     |        |

作者

申請人

SH 55年 / 月 / 10日 登記

縮尺  $1/250$



1050542

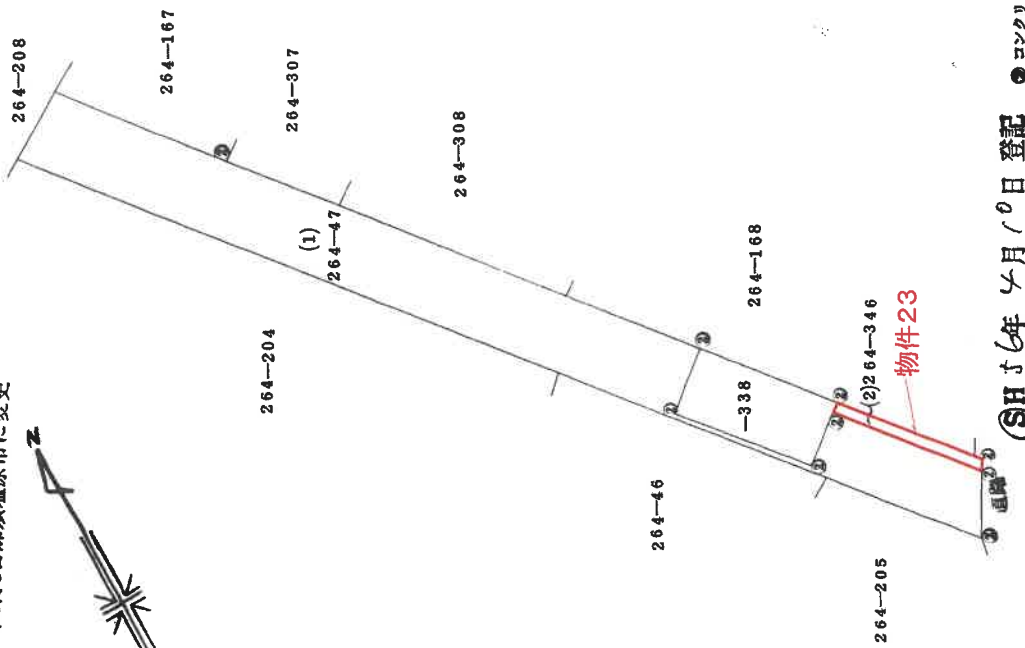
全図  
土地所在図  
地積測量図

前 264-47

地番  
264-47  
264-346

土地の所在 黒磯市下厚崎字街道上

地積測量図 平成17年1月1日那須塩原市に変更



SH 56年 4月 10日 登記 ●コンクリート新

申請人

作製者

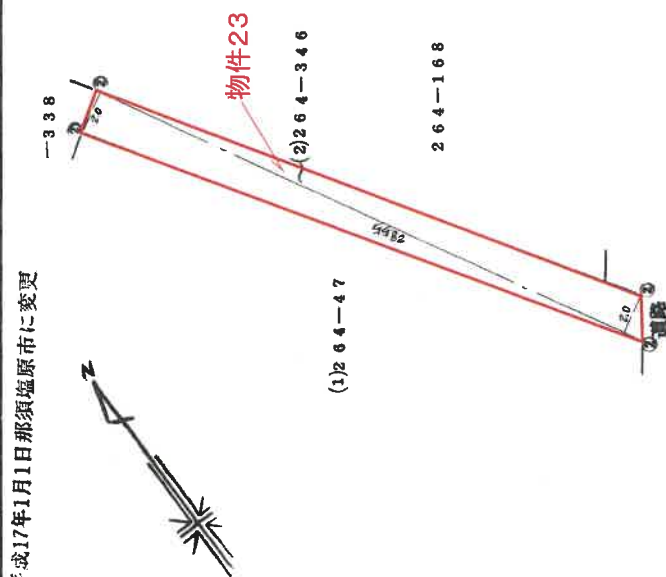
縮尺 1/1000

登記年月日：昭和56年4月10日

1050543

地積測量図  $\frac{2}{2}$

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 264-346  |
| 土地の所在 | 黒磯市下厚崎字街 |

[illegible]

● コンクリート塔

作者

申請人

縮尺  $\frac{1}{250}$

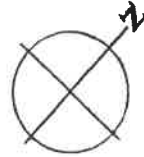
前 264-53 1050455

主 地 積 測 量 図

地 番 264-255 264-53  
264-256  
土地の所在 栃木県黒磯市下町山崎字街道上  
平成17年1月1日那須塩原市に変更

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日  
昭和48年2月20日  
作 製 者



申 請 人

物件27

物件26

| 地 積 計 算 式 |     |       |                 |
|-----------|-----|-------|-----------------|
| 地 番       | 符 号 | 底 辺   | 高 さ             |
| 264-      | (2) | 50.50 | (25.16 + 23.90) |
|           |     |       | 2474.900        |
|           |     |       | 1237.550        |
|           |     |       | 1/2             |

| 地 積 計 算 式 |     |       |                 |
|-----------|-----|-------|-----------------|
| 地 番       | 符 号 | 底 辺   | 高 さ             |
| 264-      | (2) | 52.90 | (27.16 + 25.30) |
|           |     |       | 2823.70         |
|           |     |       | 1401.850        |
|           |     |       | 1/2             |

(日 測 速 10)

縮 尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

SH48年2月27日 登記

3009470

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 264 番 166

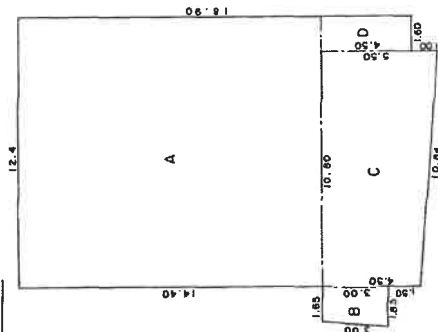
建物の所在 黒磯市下厚崎字街道上264番地166

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面  
物件29

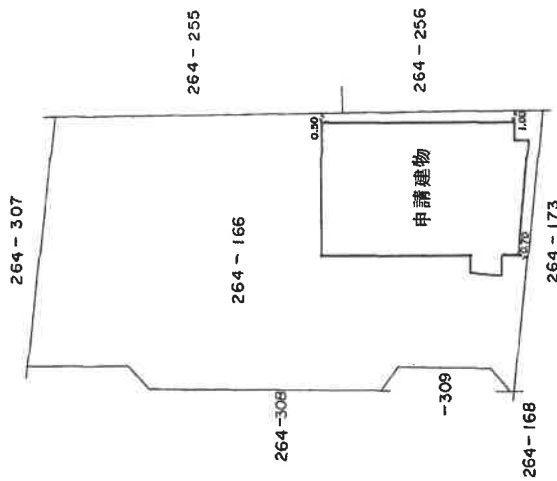
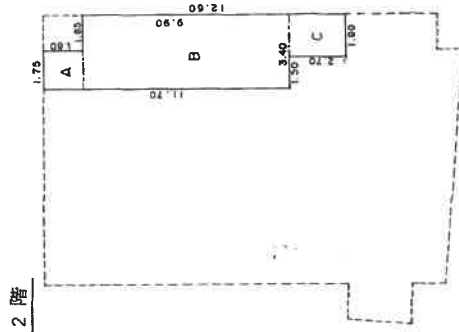
1階床面積計算式

- A  $14.40 \times 12.40 = 178.56$   
 B  $(1.65 + 1.85) \times 3.00 \times \frac{1}{2} = 5.25$   
 C  $(4.50 + 5.50) \times 10.80 \times \frac{1}{2} = 54.00$   
 D  $4.50 \times 1.60 = 7.20$   
 床面積  $245.01 \text{ m}^2$



2階床面積計算式

- A  $1.80 \times 1.75 = 3.15$   
 B  $9.90 \times 3.40 = 33.66$   
 C  $2.70 \times 1.90 = 5.13$   
 床面積  $41.94 \text{ m}^2$



SH10年11月19日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

3009471

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号

264-166 ~ 2

建物の所在

黒磯市下厚崎字街道上

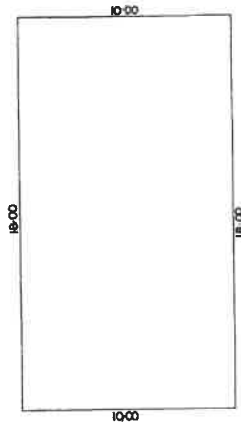
264-166, 264-309

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面

物件30

1.2 階平面図 S-1/250



1.2 階床面積計算

$$\frac{18.00}{18.00} \times \frac{10.00}{10.00} = \frac{180.0000}{180.00}$$

建物図面 S-1/500



(SH55年3月11日登記)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

3009473

各階平面図

家屋番号  
264-167

建物の所在  
黒磯市下厚崎字街道上  
264番地167  
264番地167  
264番地167

建物図面  
(各階平面図)

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面  
物件31

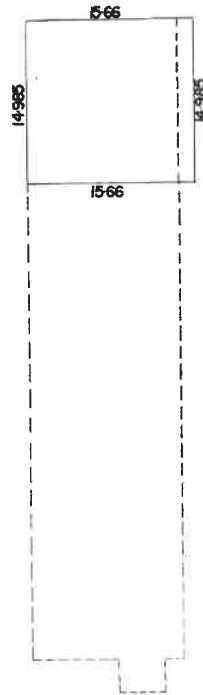
1階平面図 S-1/250



1階床面積計算

|        |   |       |   |                       |
|--------|---|-------|---|-----------------------|
| 58.785 | × | 14.16 | = | 832.3956              |
| 4.26   | × | 2.95  | = | 12.567                |
| 計      |   |       |   | 844.9626              |
|        |   |       |   | 844.96 m <sup>2</sup> |

2階平面図 S-1/250

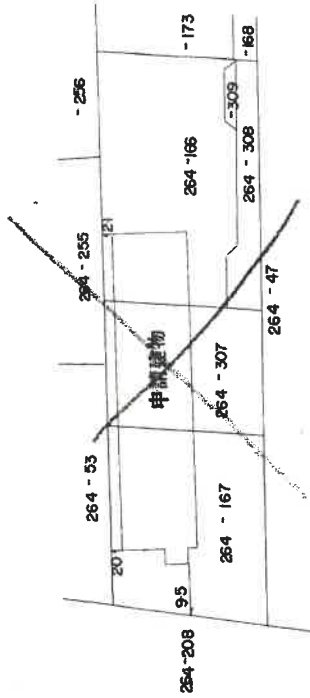


2階床面積計算

|        |   |       |   |                       |
|--------|---|-------|---|-----------------------|
| 14.985 | × | 15.66 | = | 234.6651              |
|        |   |       |   | 234.66 m <sup>2</sup> |



建物図面 S-1/500



作製者

縮尺 1/500

申請入

SH 53年 9月 20日 登記

縮尺 1/1000

3009472

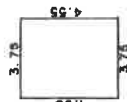
各階平面図

家屋番号 264 番 167

建物の所在 黒磯市下厚崎字街道上264番地167, 同番地307, 同番地166

物件31 平成17年1月1日那須塩原市に変更

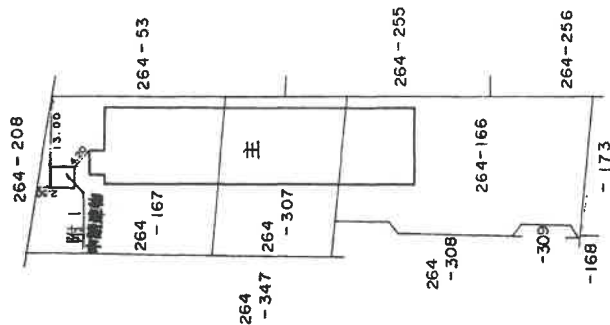
附1



附1床面積計算式

$$4.55 \times 3.75 = 17.0625$$

床面積 17.06㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

S⑩10年11月19日登記

縮尺 1/500

3009523

各階平面図

SS2A008建物図面

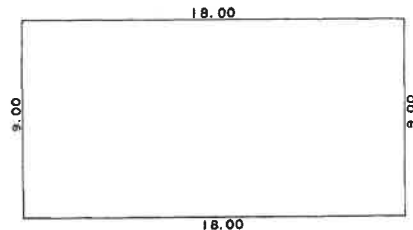
各階平面図

家屋番号  
264番347

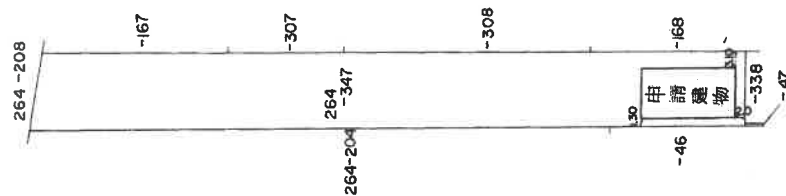
建物の所在  
黒磯市下厚崎字津通(分)264番地347

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面  
物件32



18.00×9.00=162.00  
床面積162.00



作製者

縮尺  
1/250

申請人

縮尺  
1/1000

S(分)4年7月2/日登記

# 3009524 各 階 平 面 図

# 264番347の2 各 階 平 面 図

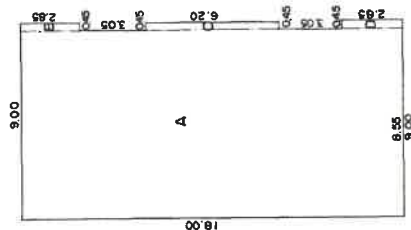
黒磯市下厚崎字街道上 264 番地 347

家屋番号

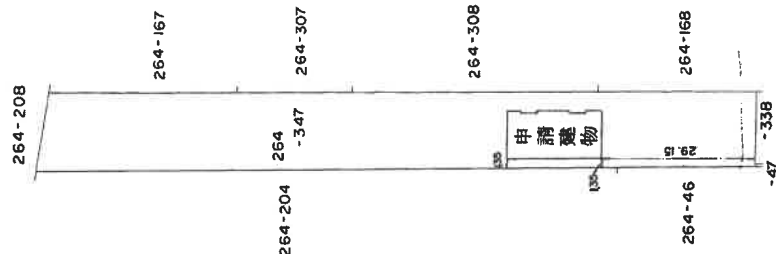
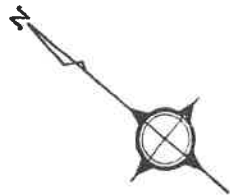
建物の所在

建物図面 平成17年1月1日那須塩原市に変更

物件33



A 18.00 × 8.55 = 153.9000  
 B 2.85 × 0.45 = 1.2825  
 C 6.20 × 0.45 = 2.7900  
 D 2.85 × 0.45 = 1.2825  
 計 159.2550  
 床面積 159.25 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

平成6年 8月 8日 登記

縮尺 1/1000

3009517

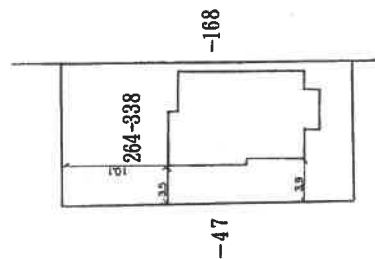
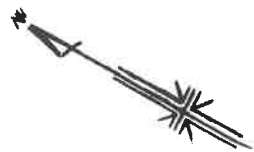
各階平面図

各階平面図

各階平面図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 264番338            |
| 建物の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上264番地338 |

建物図面  
平成17年1月1日那須塩原市に変更  
物件34



作製者

縮尺 1/

申請入

昭和56年4月 / 日 登記

縮尺 1/500

3009519

各階平面図

3009519 建物図面 2/2

各階平面図

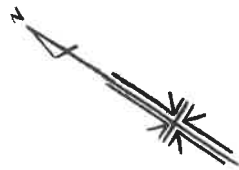
家屋番号 264 番 338

建物の所在

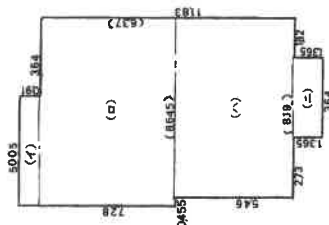
黒磯市下厚崎字街道上264番地338

平成17年1月1日那須塩原市に変更

物件34



1 階



|     |      |   |     |   |         |
|-----|------|---|-----|---|---------|
| (イ) | 5005 | × | 091 | = | 455455  |
| (ロ) | 8645 | × | 637 | = | 5506865 |
| (ハ) | 819  | × | 546 | = | 4471740 |
| (ニ) | 1365 | × | 364 | = | 496860  |

計 = 10930920

床面積 = 1093.0㎡

昭和56年 4月 / 日 登記

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺

3009518

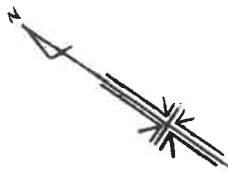
各階平面図

建物図面 1/2  
各階平面図

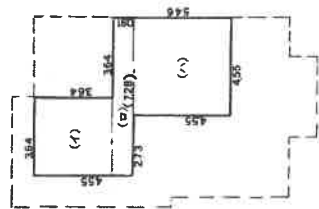
|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 264番338            |
| 建物の所在 | 黒磯市下厚崎字街道上264番地338 |

物件34

平成17年1月1日那須塩原市に変更



2階



|     |      |   |      |   |         |
|-----|------|---|------|---|---------|
| (1) | 3.64 | × | 0.91 | = | 3.31496 |
| (2) | 4.55 | × | 4.55 | = | 20.7025 |
| (a) | 2.73 | × | 1.28 | = | 3.4944  |
| 計   |      |   |      |   | 40.5119 |

床面積 = 40.57㎡

昭和56年4月1日登記

|       |     |
|-------|-----|
| 縮尺 1/ | 申請人 |
|-------|-----|

|     |
|-----|
| 作製者 |
|-----|

3009486

建物図面 1/2

各階平面図

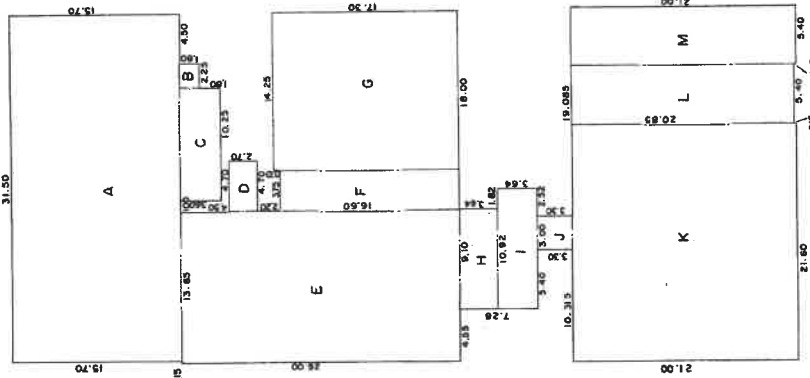
家屋番号 264番 255

建物の所在 黒磯市下厚崎字街道上 264番地 255,同番地 53,同番地 256

建物図面 平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面 物件35

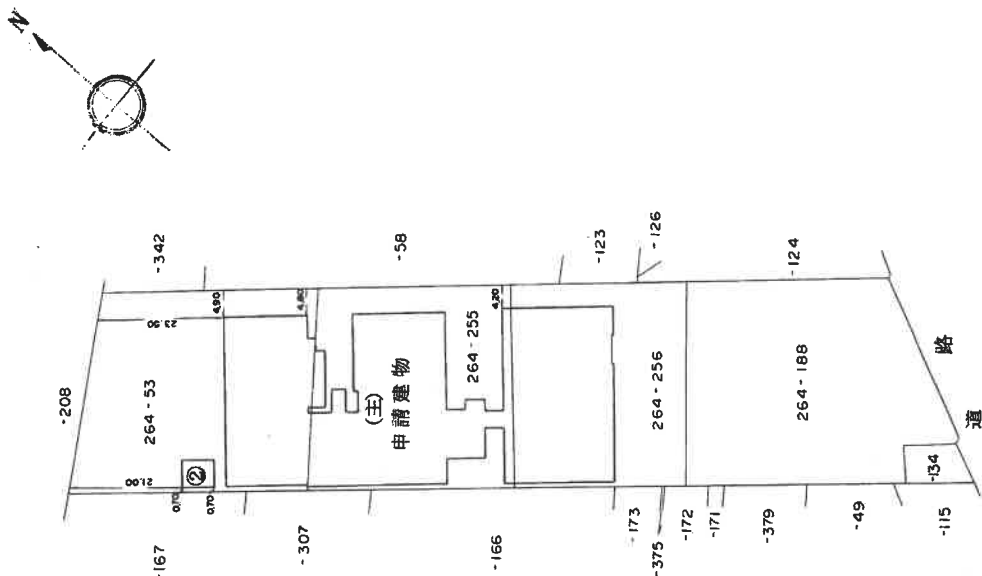
主 1 階平面図



主 1 階床面積計算式

|   |       |   |       |   |           |
|---|-------|---|-------|---|-----------|
| A | 31.50 | × | 15.70 | = | 494.5500  |
| B | 2.25  | × | 1.80  | = | 4.0500    |
| C | 10.25 | × | 3.60  | = | 36.9000   |
| D | 4.70  | × | 2.70  | = | 12.6900   |
| E | 13.65 | × | 26.00 | = | 354.9000  |
| F | 3.75  | × | 16.60 | = | 62.2500   |
| G | 14.25 | × | 17.30 | = | 246.5250  |
| H | 9.10  | × | 3.64  | = | 33.1240   |
| I | 10.92 | × | 3.64  | = | 39.7488   |
| J | 3.00  | × | 3.30  | = | 9.9000    |
| K | 21.60 | × | 21.00 | = | 453.6000  |
| L | 5.40  | × | 20.85 | = | 112.5900  |
| M | 5.40  | × | 21.00 | = | 113.4000  |
| 計 |       |   |       |   | 1974.2278 |

床面積 1974.22 m²



縮尺 1/1000

作製者

縮尺 1/500

申請人

物件35

(1) 平成25年9月24日  
符号2を取壊し

3009487

平成17年11月1日那須塩原市に変更

建築物 図面 2/2

各階平面図

家屋番号

264 番 255

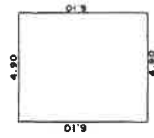
建築物の所在

黒磯市下厚崎字街道上 264 番地 255,同番地 53,同番地 256

物件35

主 2 階平面図

附属建物  
符号 2 平面図

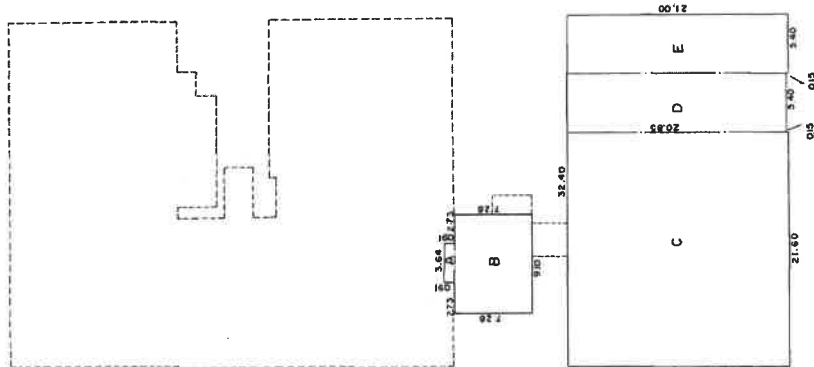


6.10 × 4.90 = 29.8900

床面積 29.89 m<sup>2</sup>

主 2 階床面積計算式

|     |               |   |                       |
|-----|---------------|---|-----------------------|
| A   | 3.64 × 0.91   | = | 3.3124                |
| B   | 9.10 × 7.28   | = | 66.2480               |
| C   | 21.60 × 21.00 | = | 453.6000              |
| D   | 5.40 × 20.85  | = | 112.5900              |
| E   | 5.40 × 21.00  | = | 113.4000              |
| 計   |               |   | 749.1504              |
| 床面積 |               |   | 749.15 m <sup>2</sup> |



作製者

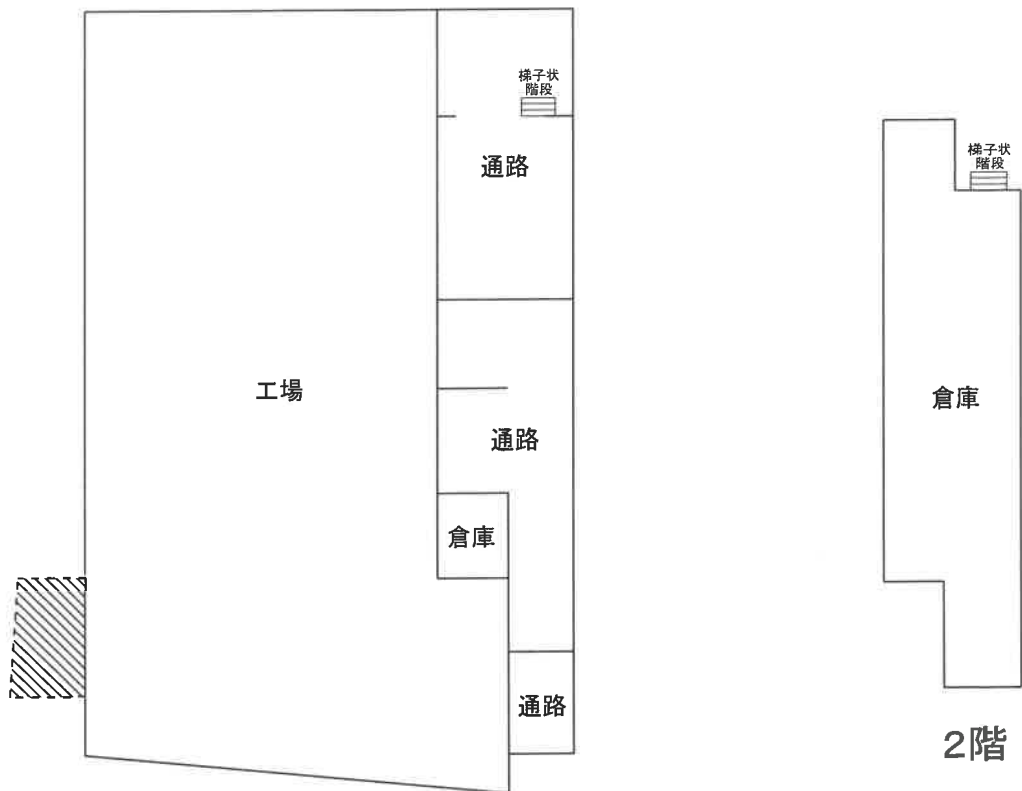
縮尺 1/250

申請人

S④3 年 11 月 14 日 登記

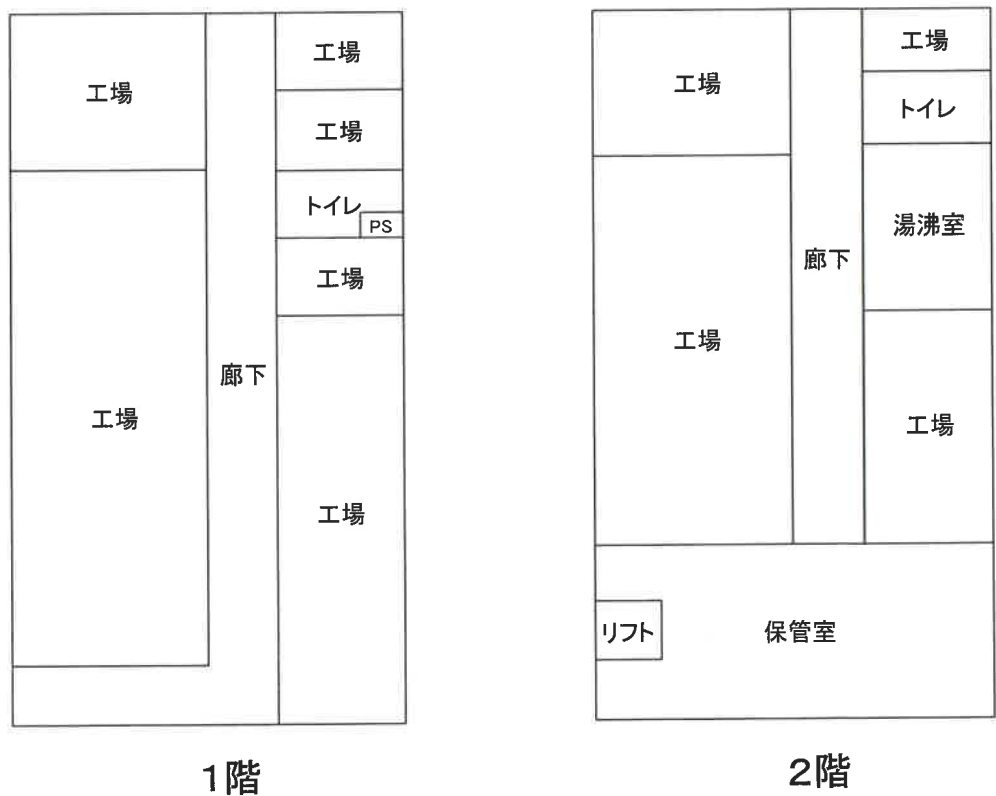
縮尺 1/500

# 建物間取り図 物件29



...既登記取壊し部分・約5.25㎡ 1階

## 物件30



(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。

# 建物間取り図 物件31・主である建物

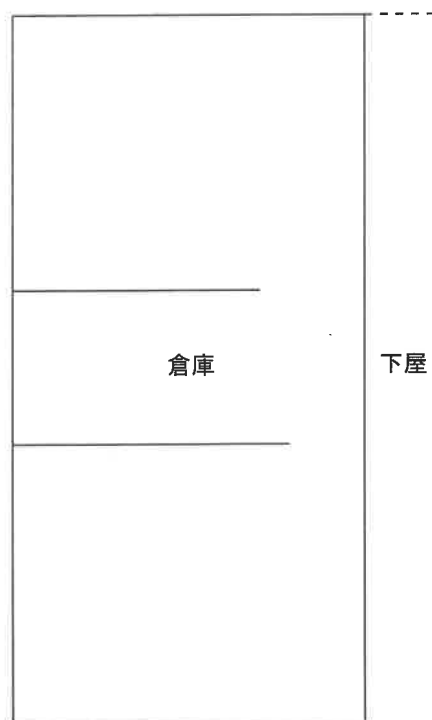


## 物件31・附属建物符号1



(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。

## 建物間取り図 物件32



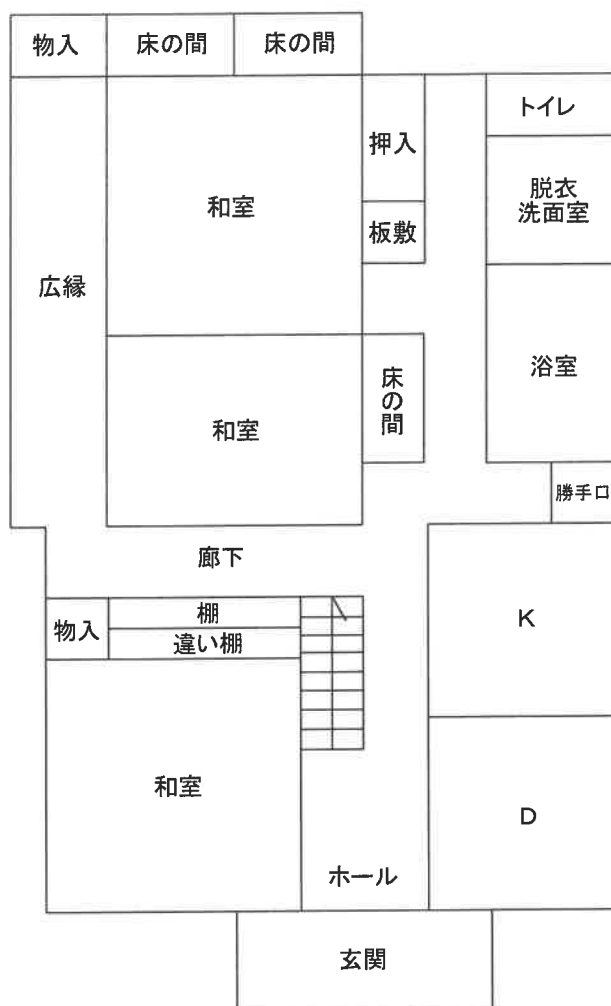
## 物件33



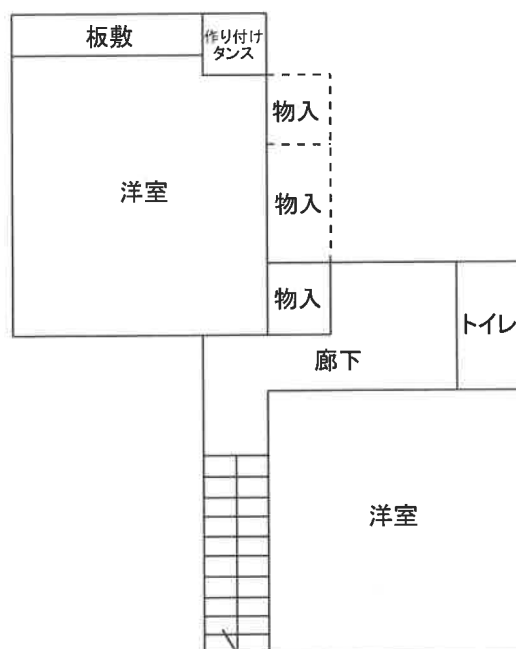
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

# 建物間取り図

## 物件34



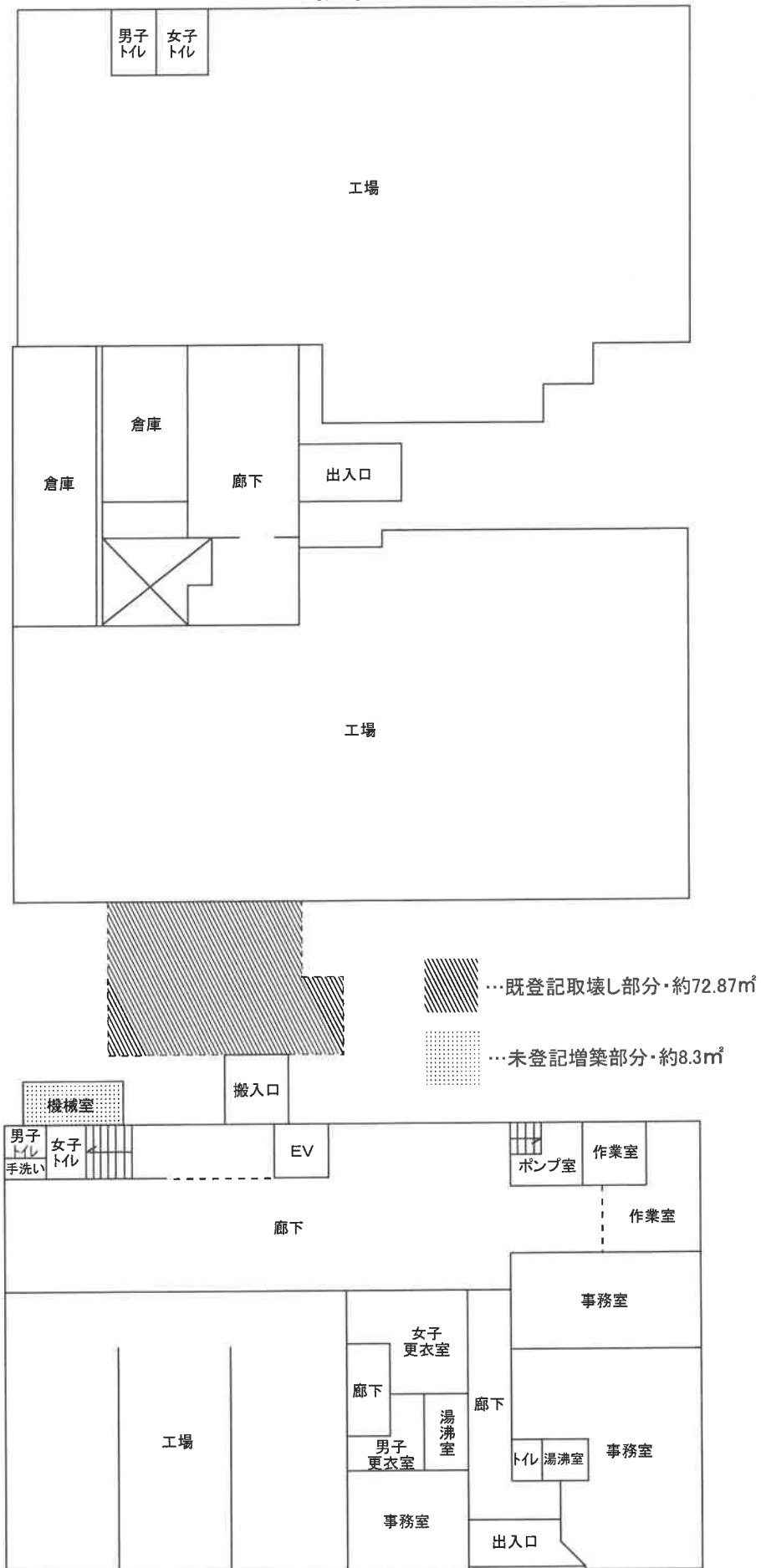
1階



2階

(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。

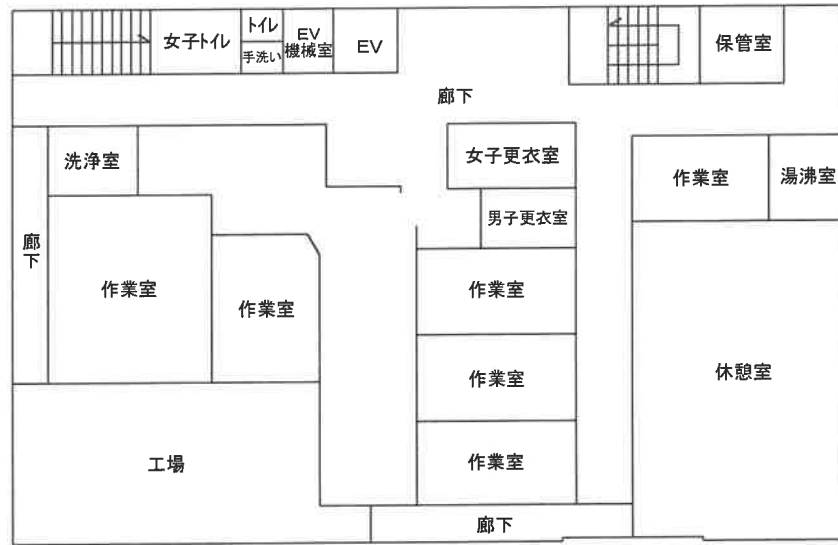
# 建物間取り図 物件35



1階

(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。

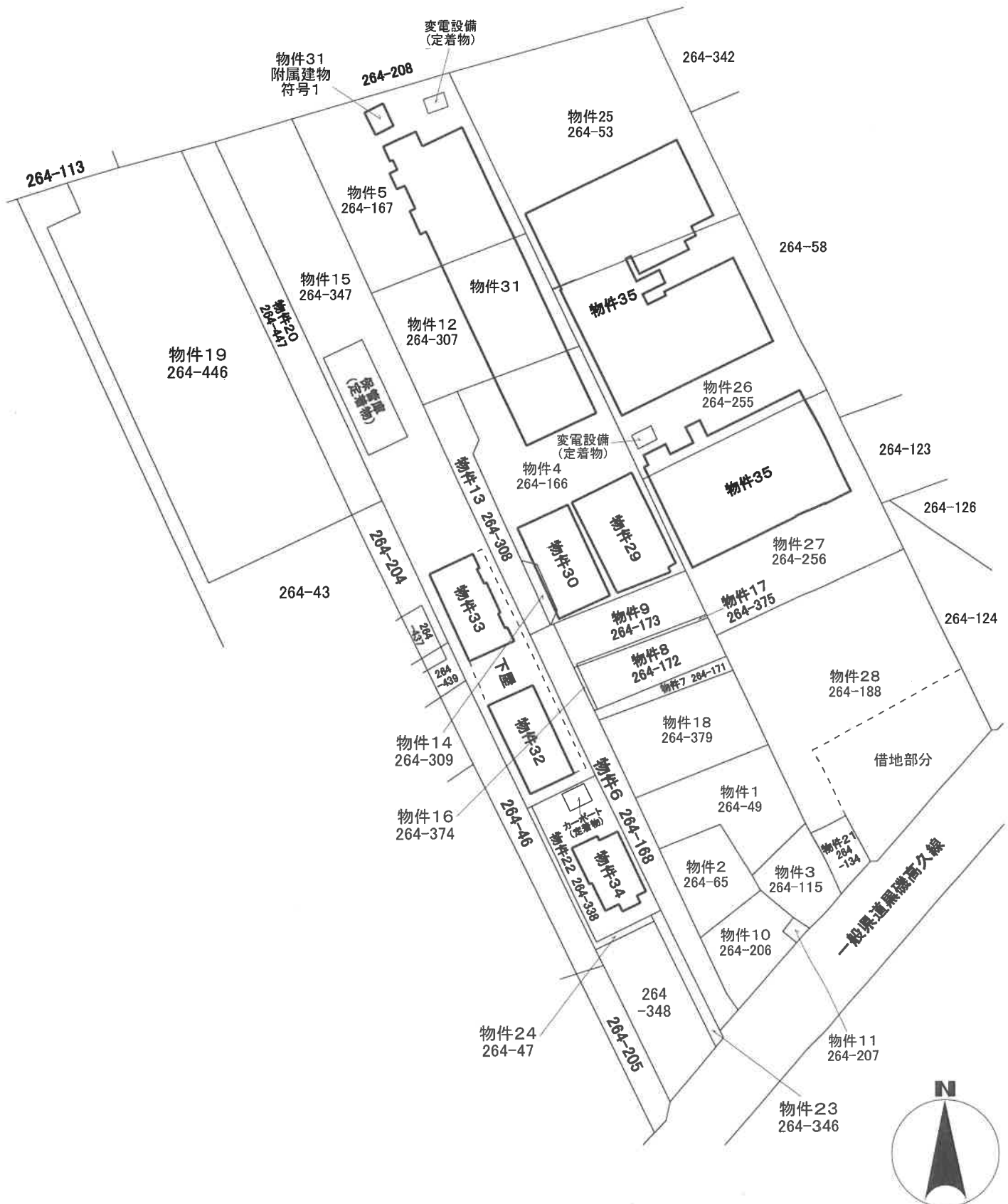
建物間取り図  
物件35



## 2階

(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。

# 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。