

入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていますので、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 6 月 6 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

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 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 場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 10 時 00 分 場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 那須塩原市石林字草刈道下 |
| | 地 番 | 1 4 5 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0 . 0 2 平方メートル |
| | | |
| 6 | 所 在 | 那須塩原市石林字草刈道下 |
| | 地 番 | 1 5 4 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 1 0 平方メートル |
| | | |
| 7 | 所 在 | 那須塩原市石林字草刈道下 1 5 4 番地 1 8, 1 4 5 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 番 1 8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 7 . 2 0 平方メートル
2 階 9 7 . 2 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月27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5～7】

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

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号5～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

下記のとおり賃借人らが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

記

102号室 A

201号室 B

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 5 | 所 在 | 那須塩原市石林字草刈道下 |
| | 地 番 | 145番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.02平方メートル |
| 6 | 所 在 | 那須塩原市石林字草刈道下 |
| | 地 番 | 154番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.10平方メートル |
| 7 | 所 在 | 那須塩原市石林字草刈道下154番地18, 145番地25 |
| | 家屋 番号 | 154番18 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 97.20平方メートル
2階 97.20平方メートル |



令和 6年(ケ)第 37号
物件番号5～7
令和 7年 1月23日受理
令和 7年 3月 5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 栗 田 照 三

(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

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 那須塩原市石林字草刈道下 |
| | 地 番 | 1 4 5 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 0 2 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 那須塩原市石林字草刈道下 |
| | 地 番 | 1 5 4 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 1 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 那須塩原市石林字草刈道下 1 5 4 番地 1 8, 1 4 5 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 番 1 8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 7. 2 0 平方メートル
2階 9 7. 2 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須塩原市石林154番地18		
土地	物件5、6		
現況地目	☒ 宅地（物件5、6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 物件5、6は一体利用されている ☒ 本土地内に駐車場4台分が存在する		
建物	物件7		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
7	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室
	建物所有者							
7	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・7・16 自 R6・7・16 至 R8・7・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 駐車場1台分込
	A							
7	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4年12月 自 R4年12月 至期間の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	B							
7	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室
	建物所有者							
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (102号室占有者)	(1) 私は物件7の102号室を賃借し、居宅として使用しています。賃借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。 (3) 本件土地上に存在する基礎のないパイプ物置は私の所有物であり、中にバイクが保管してあります。
■ B (201号室占有者)	(1) 私は物件7の201号室を令和4年12月ころ以降、賃料の授受と期間の定めなしに居宅として使用しています。私は建物所有者と知合いです。 (2) 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。 (3) 202号室は従前、建物所有者が事務所として使用していましたが、1年くらい前から使用していません。 (4) 現在、建物所有者と連絡を取ることができません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件5～7の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- (2) 物件5、6は土地所有者が物件7の一体敷地として使用し、物件7は建物所有者と第三者が「フォレスト・ヒル」という名称の共同住宅として使用しており、1階部分に2室、2階部分に2室の計4室が存在する。
- (3) 物件7を見分したところ、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。なお、物件7の202号室は管理会社が合鍵を保管していなかったため、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて調査した。
- (4) 本件土地の北側に幅員約4.7mの舗装市道石林802号線が、南西側に幅員約4.5mの舗装市道石林466号線がそれぞれ接面しており、当該両道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月27日(月) 14:40-15:20	那須塩原市役所 西那須野支所 固定資産税課	間取図及び地番図各入手
7年1月27日(月) 15:35-16:00 16:20-16:40	物件1～4所在地 物件5～7所在地	物件調査 外観写真撮影
7年1月28日(火) 14:55-15:10 15:15-15:30	株式会社三和住宅大 田原店事務所 宇都宮地方法務局 大田原支局	担当者に面談して建物賃貸借契約書交付依頼 土地登記事項調査
7年1月28日(火) 15:50-16:00 16:10-16:20	物件5～7所在地 物件1～4所在地	在宅者に面談 全部屋に事務連絡文書投函
7年1月31日(金) 11:00-11:20 11:30-11:50	物件1～4所在地	物件4の205号室占有補助者に面談調査、屋内写真撮影 物件2の202号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年1月31日(金) 13:15-13:40	那須塩原市役所本庁 建築指導課 保全管理課	道路関係調査
7年2月5日(水) 9:00-9:10	宇都宮地方法務局	物件2の203号室の占有者の商業登記調査
7年2月5日(水) 12:40-13:10 13:30-14:00 14:05-14:25	物件5～7所在地 物件1～4所在地 物件1～4所在地	物件7の201号室占有者に面談調査、屋内写真撮影 物件4の101号室占有者に面談調査、屋内写真撮影 物件2の203号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年2月7日(金) 14:00-14:45	物件1～4所在地	物件4の203号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年2月8日(土) 9:00-9:20	物件1～4所在地	物件4の202号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年2月10日(月) 9:40-9:55	物件1～4所在地	物件4の102号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年2月12日(水) 13:00-14:20	物件5～7所在地	物件7の102号室占有者に面談調査、屋内写真撮影 立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて物件7の202号室を解錠して屋内立入調査、屋内写真撮影

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月19日(水) 10:00-10:15	物件1～4所在地	物件2の103号室占有者に面談調査、屋内写真撮影 物件2の103号室占有者立会のうえ、物件2の101、 201号室の各屋内写真撮影(物件2の103号室占有者 と101、201号室占有者は知合いということである)
7年2月20日(木) 13:00-13:15	物件1～4所在地	物件4の103号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
7年2月25日(火) 14:00-14:15	物件5～7所在地	管理会社(株式会社三和住宅大田原店)担当者立会 のうえ物件7の101号室に立入調査、屋内写真撮影 評価人同行
7年2月25日(火) 14:40-15:30	物件1～4所在地	管理会社担当者立会のうえ物件2の102号室、物件4 の105、201号室に立入調査、屋内写真撮影、評価人同 行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年2月12日
物件7の202号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建
物内に立ち入った。

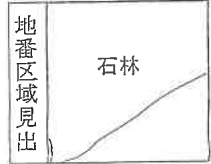
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) →
ヲ 145-8
リ 157-19
カ 157-3
コ 159-7
ク 160-1
レ 地区外



請 求 部 分	所 在	那須塩原市石林字草刈道下					地 番	154番18		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)

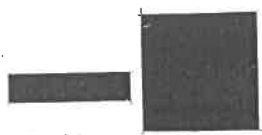
令和6年12月16日

宇都宮地方方法務局

登記官

整理番号：H32425-4

(1/2)



登記年月日：平成6年2月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局大田原支庁管轄)
令和6年12月16日 宇都宮地方方法務局

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面500

各階平面図

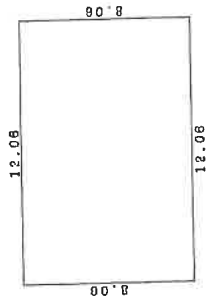
4002665

家屋番号 154番18

建物の所在 那須郡西那須野町大字石林字草刈道下154番地18, 145番地25

建物7

1階

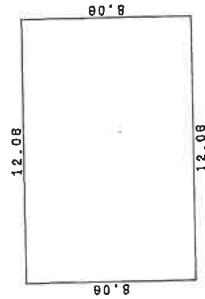


求積表

$$12.06 \times 8.06 = 97.2036$$

床面積 97.20 m²

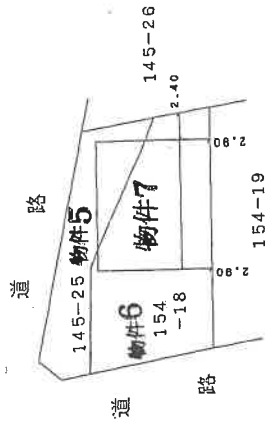
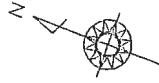
2階



求積表

$$12.06 \times 8.06 = 97.2036$$

床面積 97.20 m²



建物図面写し
各階平面図写し

S(H)6年2月23日登記

作製者 土地調査 家屋調査	縮尺 1/250 22日作製	申請人	縮尺 1/500
---------------------	----------------------	-----	-------------

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記書

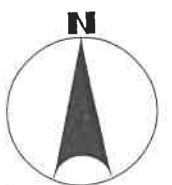
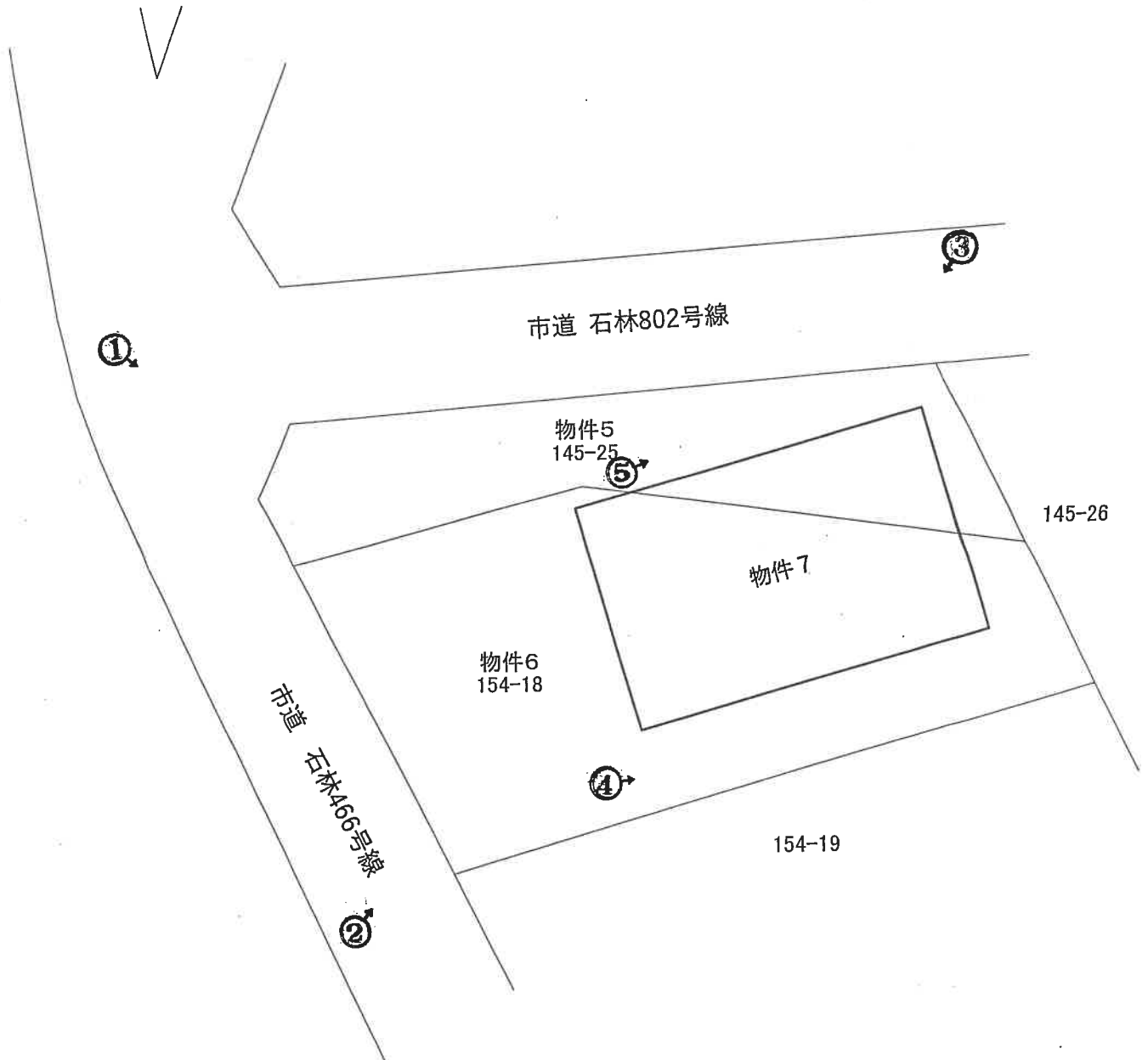
9枚目

整理番号：H32425-5

土地建物位置関係図

(物件5～7)

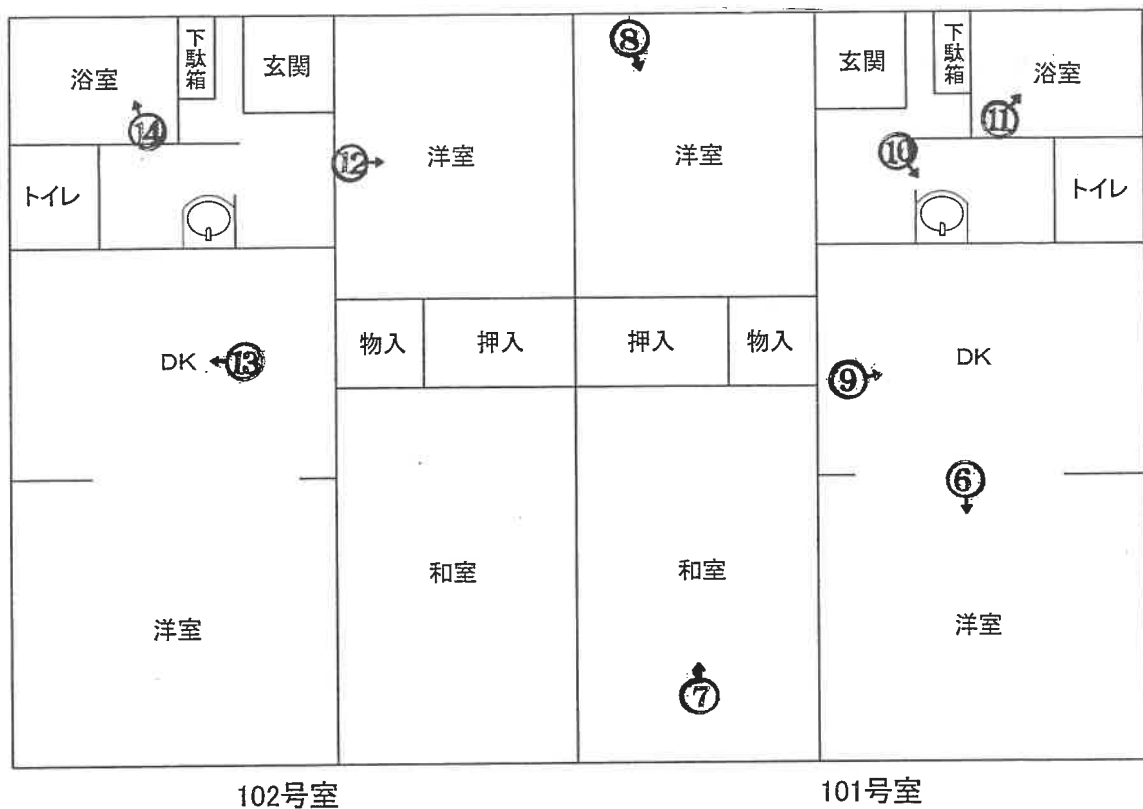
→○写真撮影位置・方向



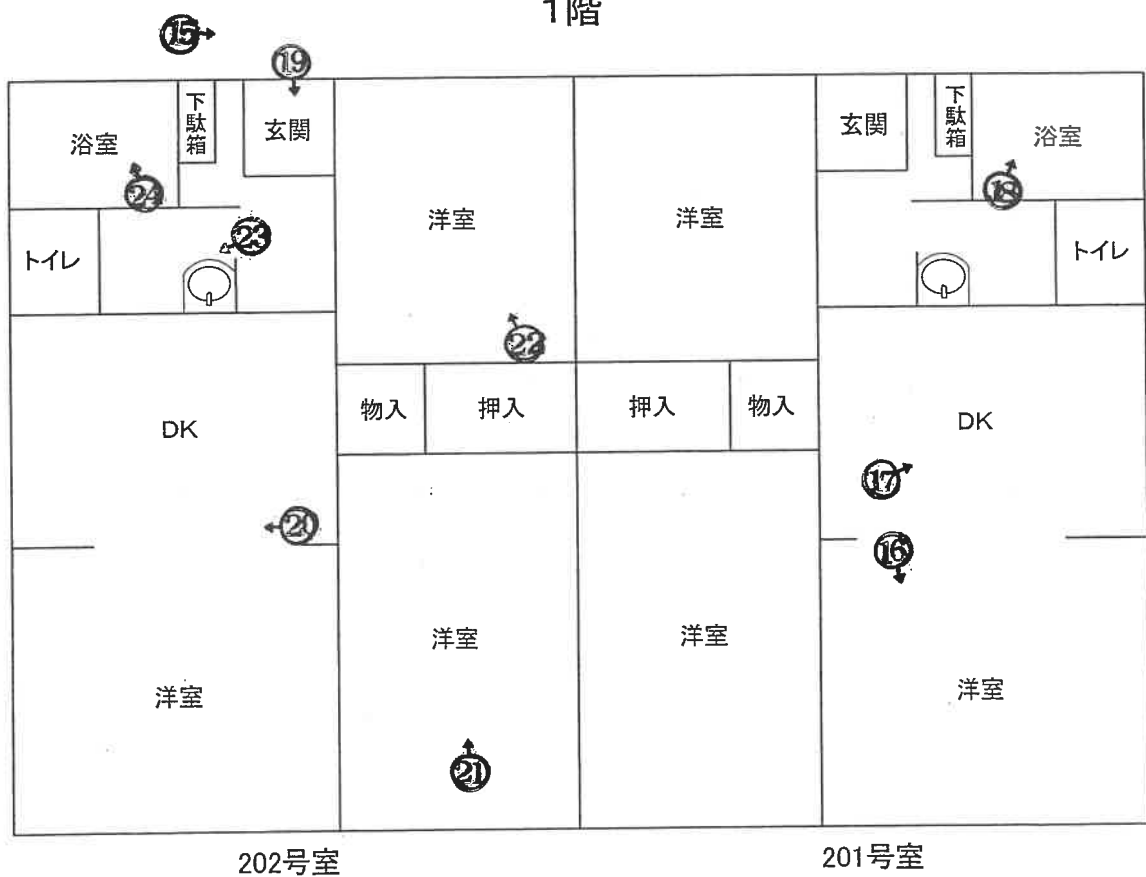
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取り図 物件7

←○写真撮影位置・方向



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。

11枚目





物件7 1階 101号室 和室の状況

⑦



物件7 1階 101号室 洋室の状況

⑥



物件7 1階 101号室 キッチンの状況

⑨



物件7 1階 101号室 洋室の状況

⑧



物件7 1階 101号室 浴室の状況

⑪



物件7 1階 101号室 洗面所の状況

⑩



物件7 1階 102号室 洋室の状況

⑫



物件7 1階 102号室 浴室の状況

⑭



物件7 1階 102号室 キッチン状況

⑬



物件7 2階 201号室 洋室の状況 ⑬



物件7 2階 外廊下の状況 ⑭



物件7 2階 201号室 浴室の状況 ⑮



物件7 2階 201号室 キッチンの状況 ⑯



物件7 2階 202号室 玄関ホールの状況



⑰

物件7 2階 202号室 ダイニング・キッチン・洋室の状況



②0

物件7 2階 202号室 洋室の状況

②2



物件7 2階 202号室 洋室の状況

②1



物件7 2階 202号室 浴室の状況

②4



物件7 2階 202号室 洗面所の状況

②3





令和 6年（ケ）第 37号
（物件 5 ～ 7）

令和 7年 1月14日 受 命
令和 7年 2月25日 現地調査
令和 7年 3月12日 評 価
令和 7年 3月21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 京 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 034, 000円	
内 訳 価 格	
物件5（土地）	金 906, 000円
物件6（土地）	金 1, 827, 000円
物件7（建物）	金 2, 301, 000円

- ① 一括価格は、物件5～7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件5、6の内訳価格は物件7のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は当該土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58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

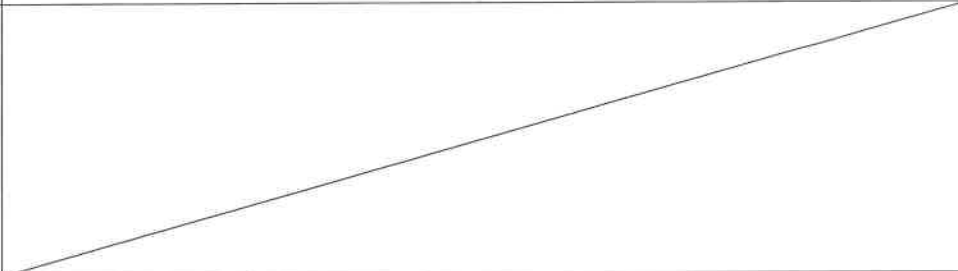
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
5	所在地 地目 地積	那須塩原市石林字草刈道下 1 4 5 番 2 5 宅地 110.02m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
6	所在地 地目 地積	那須塩原市石林字草刈道下 1 5 4 番 1 8 宅地 222.10m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	那須塩原市石林字草刈道下 1 5 4 番地 1 8、1 4 5 番地 2 5 1 5 4 番 1 8 共同住宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 97.20m ² 2 階 97.20m ²	ほぼ登記簿記載と同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件5,6）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、ＪＲ宇都宮線「西那須野」駅のほぼ東方直線距離約2.4kmに所在している。バス便としては、市道（黒羽街道）沿いに存するバス停「本町」より、ほぼ北方直線距離約200m地点に所在している。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、「ぼっぼ通り」の北東側、農地の中に小規模開発の分譲住宅やアパート、農家住宅等が見られる地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件5、6の土地は、現況、2筆一体で宅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5、6の土地については、2筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約17m、奥行約22.5m、形状はほぼ長方形である。また、当該一体画地の地勢は、平坦である。 物件5、6の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地と比べ、角地であることから利便性が優る。	
接面道路の状況	物件5、6の土地から成る一体画地は、北側を幅員約4.7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、石林802号線）に、南西側を幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、石林466号線）にそれぞれほぼ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件5、6の土地から成る一体画地は、物件7の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の中央部分から東側にかけて建てられている。また、敷地の西側は駐車場（4台分）として利用されている。 物件5、6の土地及び物件7の建物はすべて債務者兼所有者の所有で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、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、建物について法定地上権が成立することとなる。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり（受命物件は利用していない。） （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件5、6の土地については、過去に土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件7の建物は、建物全部事項証明書上、平成6年2月20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5%と査定した。
仕 様	構造 軽量鉄骨造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 畳、フローリング、ビニールシート貼等
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 現況用途 共同住宅（1階…2室、2階…2室）
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	物件7の建物の入居状況は、以下のとおりである。 [101号室] 空室 [102号室] 賃借人…A 占有開始時期…平成28年7月16日 現在の契約期間…令和6年7月16日～令和8年7月15日 賃 料…月額44,000円（駐車料1台分込） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額2,000円 [201号室] 賃借人…B 占有開始時期…令和4年12月 現在の契約期間…令和4年12月から期間の定めなし 賃 料…無し 一時金等の有無…無し [202号室] 空室

特 記 事 項	
---------	--

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件5、6（土地）

物件5、6の土地から成る一体画地は、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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	21,900	1.04	110.02	0.85	2,130,000
6	21,900	1.04	222.10	0.85	4,300,000

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)-13

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/110 = 21,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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5、6 角地+4

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 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

② 物件7（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
7	130,000	194.40	0.05	1,264,000

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130,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：194.40㎡

ウ 現 価 率：5%

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、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て求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
5	2,130,000	0.35 法定地上権	746,000
6	4,300,000	0.35 法定地上権	1,505,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（15%）を考慮することとなる。

② 内訳及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) ア±イ	構成比
5	2,130,000	-746,000	1,384,000	18.0
6	4,300,000	-1,505,000	2,795,000	36.3
7	1,264,000	+2,251,000	3,515,000	45.7
合計	7,694,000		7,694,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は、物件7の建物の総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	家賃等 補正 エ	還元利回 り オ	その他 補正 カ	収益価格 (円) $ウ \times エ \div オ \times カ$
3,428,049	1,645,464	1,782,585	1.00	13.0%	0.50	6,856,000

総収益…物件7の建物を現状で賃貸借した場合の想定賃料より算出した。

総費用…物件7の建物を現状で賃貸借した場合を想定して、標準的な費用割合から当該物件の個別性を考慮して算出した。

還元利回り…対象物件の用途及び地域性を考慮して査定した。

家賃等補正…現状の建物を想定しているため、家賃等補正は行わない。

その他補正…対象物件の現状を勘案し、入居率は全体の50%程度が妥当と判断したので0.50とした。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上のとおり、積算価格と収益価格が試算された。本件対象物件は収益性に着目して取引される物件であり、収益価格を重視すべきであるが、収益価格には賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素も含んでいる現状を考慮し、積算価格より収益価格をやや重視して、下記のとおり決定した。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	7,694,000	1.00	7,694,000
② 収益価格	—	—	6,856,000
③ 調整後の価格			7,191,000

※物件7の個別性を反映した積算価格と収益性を反映した収益価格を0.4：0.6で加重平均後、調整した。

イ 占有減価額：必要なし

2 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
7,191,000	1.00	0.700	5,034,000

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場性修正率：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0.700と査定した。

3 内訳価格の判定

内訳価格の算定にあたっては、積算価格の構成比の割合に基づいて評価額を各物件毎に振り分けることとした。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
5	5,034,000	18.0%	906,000
6	5,034,000	36.3%	1,827,000
7	5,034,000	45.7%	2,301,000
一括価格（合計）			5,034,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 那須塩原(県)-13

所 在：那須塩原市下永田6丁目1230番26

地 目：宅地

価 格：24,200円／㎡

位 置：JR宇都宮線「西那須野」駅約2.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：248㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



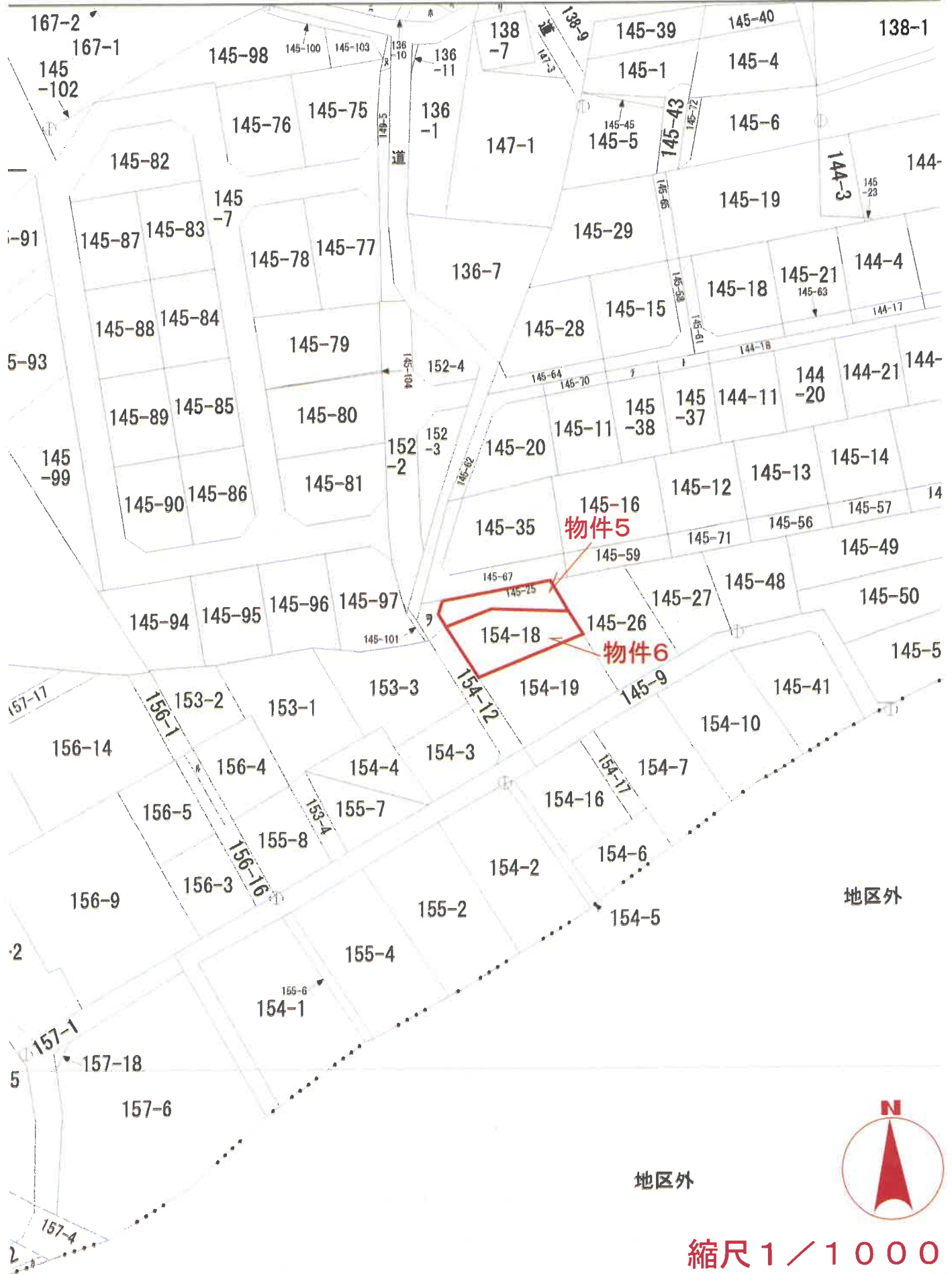
出典：国土地理院ウェブサイト

2-2
3-17ハ 145-47
ニ 136-6ホ 136-8
ヘ 138-5

公 図 写

ル 156-7
つづく

(座標値種別 :



登記年月日：平成6年2月23日

平成17年1月1日那須塩原市に変更

4002665

各階平面図

建物図面

各階平面図

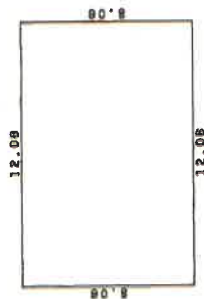
家屋番号 154番18

建物の所在 那須郡西那須野町大字石林字草刈道下154番地18、145番地25

建物図面

物件7

1階

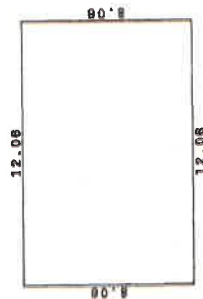


床面積

$$12.06 \times 8.06 = 97.2036$$

床面積 97.20 m²

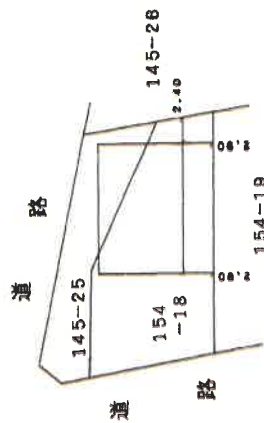
2階



床面積

$$12.06 \times 8.06 = 97.2036$$

床面積 97.20 m²



作製者

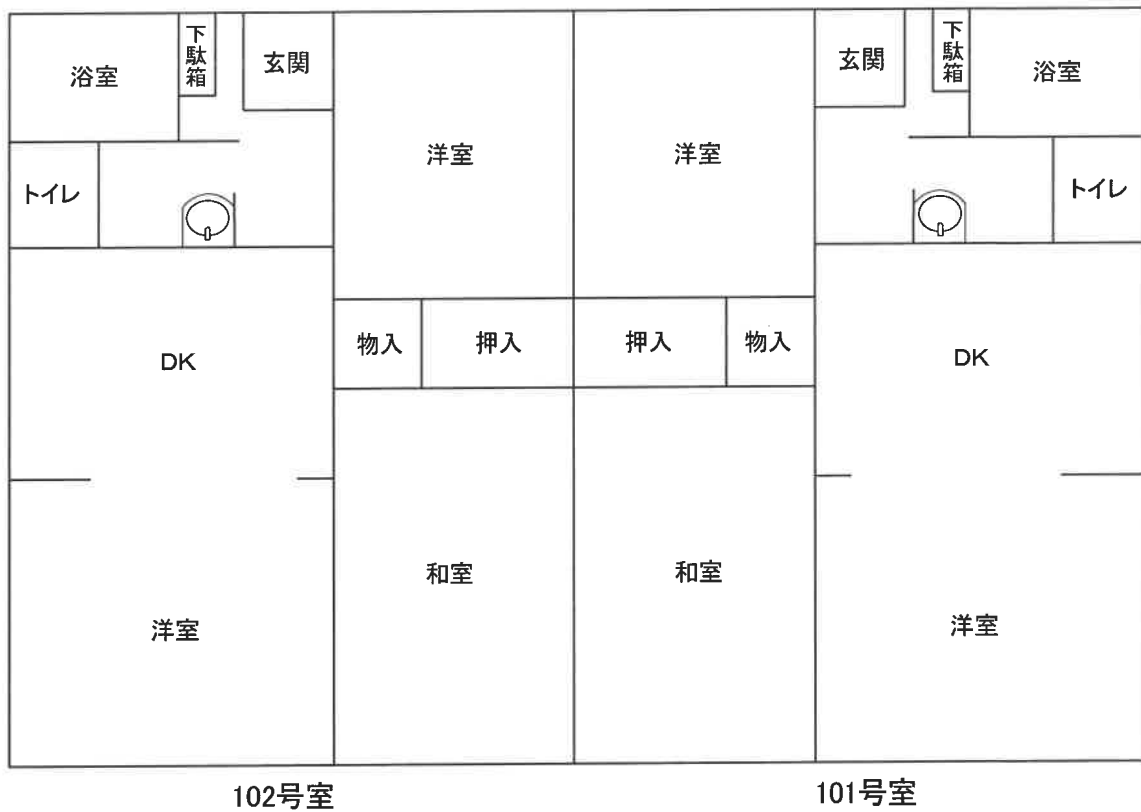
縮尺 1/250

申請人

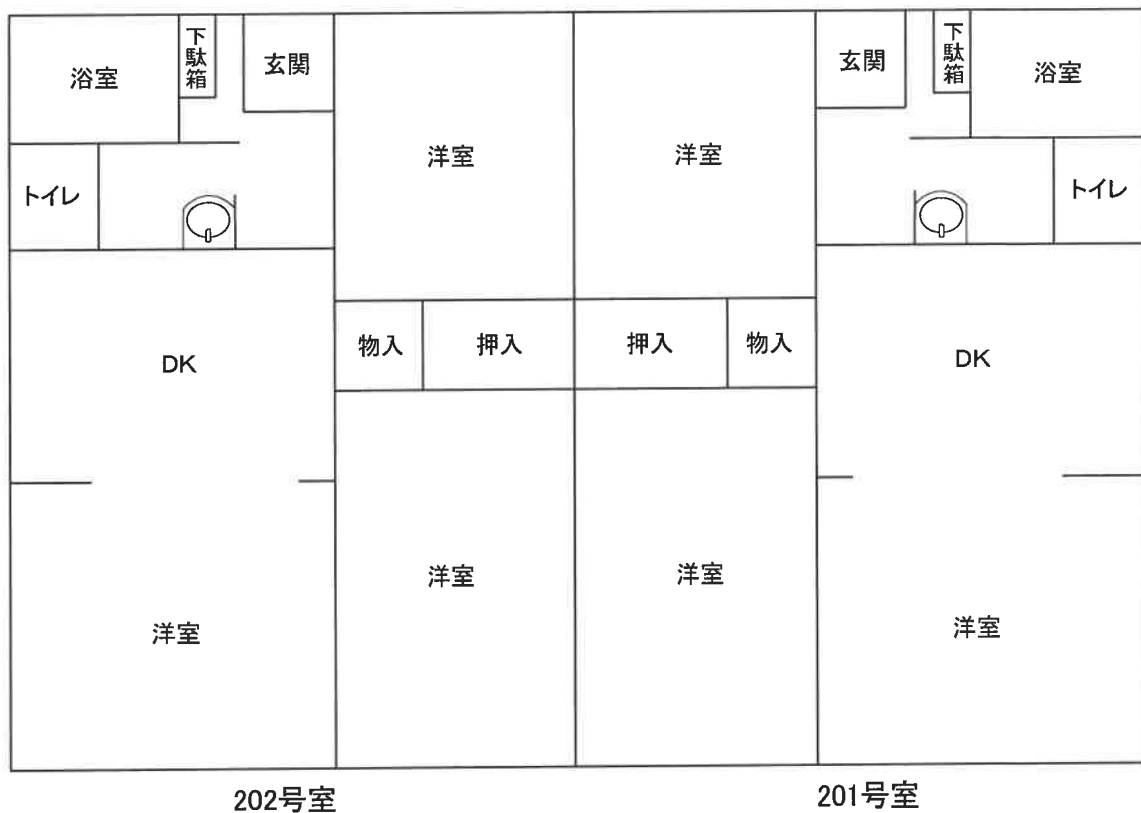
平成6年2月23日登記

縮尺 1/500

建物間取り図 物件7



1階

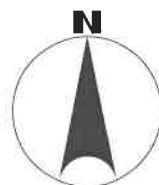
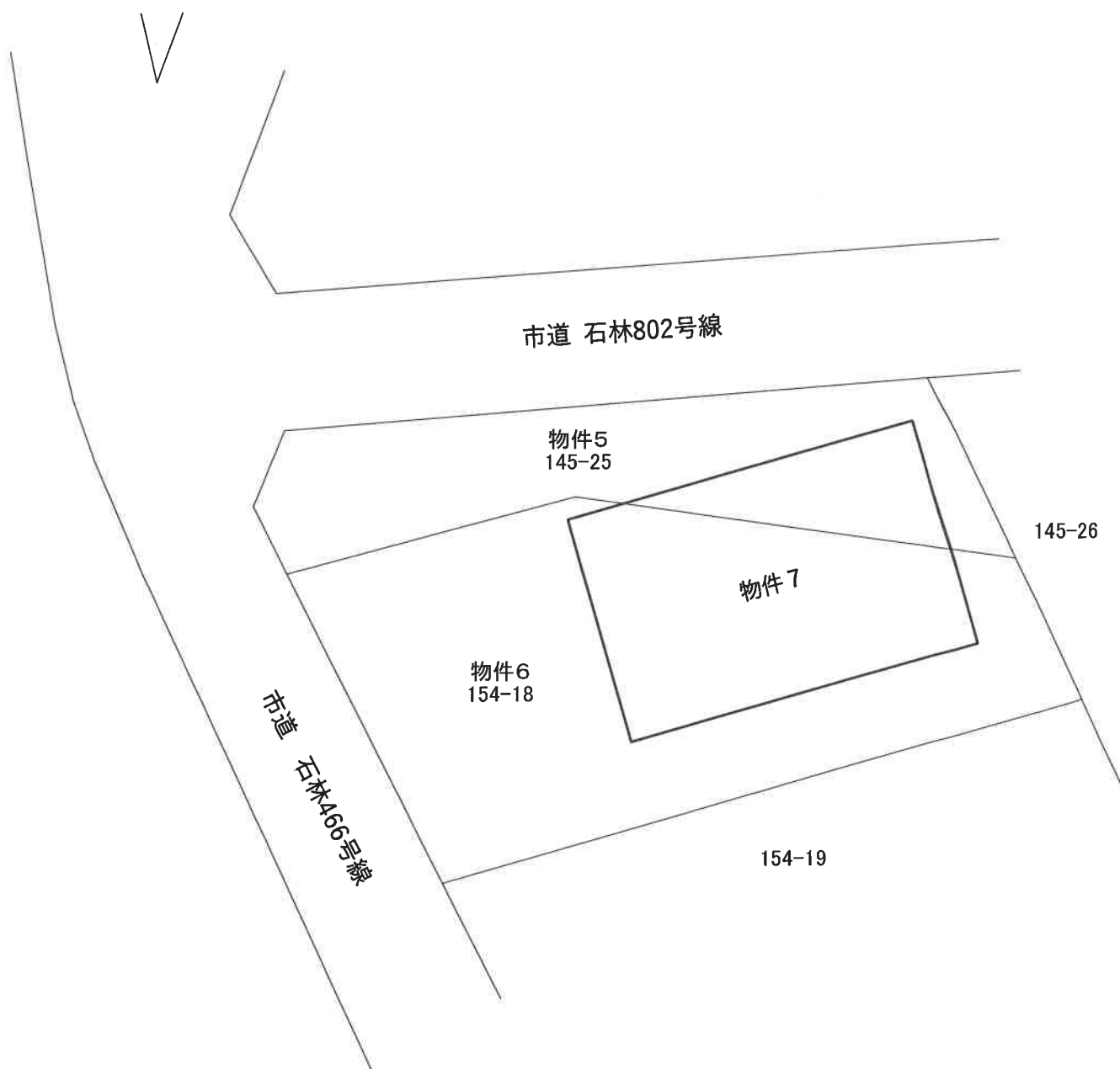


2階

(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。

土地建物位置関係図

(物件5～7)



(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。