

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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 883, 000 2, 306, 400	一括	576, 600	40, 190	0
1	1, 019, 000				
2	1, 864, 000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 那須郡那須町大字高久丙字海道上
地 番 407番586
地 目 宅地
地 積 400.00平方メートル
(現況)
地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 那須郡那須町大字高久丙字海道上407番地586
家屋 番号 407番586
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 88.60平方メートル
2階 52.99平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 21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

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 那須郡那須町大字高久丙字海道上
地 番 407番586
地 目 宅地
地 積 400.00平方メートル
(現況)
地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 那須郡那須町大字高久丙字海道上407番地586
家屋 番号 407番586
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 88.60平方メートル
2階 52.99平方メートル

令和7年(ケ)第6号
令和7年2月28日受理
令和7年4月2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 小堀尊久

(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 | 那須郡那須町大字高久丙字海道上 |
| | 地 番 | 407番586 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 400.00平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 那須郡那須町大字高久丙字海道上407番地586 |
| | 家屋 番号 | 407番586 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 52.99平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	栃木県那須郡那須町大字高久丙407番地586											
土地	物件1											
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 宅地一部公衆用道路(物件1)											
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	1 本件土地の公図は存在しない。 2 西側隣地に存在する樹木の枝が本件土地に越境している。 3 本件土地は「那須高原ロイヤルバレー」という名称の別荘地内に所在し、「那須ロイヤルバレーEast 7-186」という立て看板が存在する。											
建物	物件2											
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:											
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:								
{	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(B) 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり											
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)											
その他の事項	本件建物2階には小屋裏物置が存在する。											
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年()第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">[年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	[年	月	日
地方裁判所	支部	令和	年()第	号								
保管開始日	令和	[年	月	日								
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり											

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■C(物件所有者の妻))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年ころ	
最初の	契約日	令和3年ころ	
契約等	期間	令和3年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和3年ころから ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者A ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者B ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 那須高原ロイヤルバレー オーナーズユニオン担当者	1 本件土地建物は当法人が管理する「那須高原ロイヤルバレー」という名称の別荘地内に所在しています。 2 那須高原ロイヤルバレーは那須高原に所在しており、その自然環境を保護し、安全安心のもと秩序ある別荘地を将来に承継するため、那須高原ロイヤルバレー別荘地管理規定を定めて別荘地を管理しています。 3 本件土地建物の所有権を取得した者は、土地購入時に管理基本金として年間200,000円、共益費として年間32,000円、共益修繕積立金として年間9,800円、水道費として定住の場合は年間37,620円、別荘の場合は年間33,770円、施設負担金として購入時に440,000円を支払ってもらいます。
■ B (占有者)	1 私は本件土地建物の占有者です。約4年前から同居人と共に本件建物に住んでいます。当初は家賃を支払っていましたが、現在は本件土地建物の管理を行う対価として、無償で居住を継続することを認めて頂いている状況です。 2 本件建物の屋内で猫を5匹飼育しています。本件建物内の至るところで排泄してしまうため、異臭がひどく、壁や柱等に引っ掻き傷も多数存在すると思います。 3 洗面脱衣所の壁紙が大きく剥がれています。お風呂の浴槽も物を落として穴が開いてしまったため使用できず、普段はシャワーのみを使用しています。 4 本件建物の屋内で喫煙しているため壁紙が茶色く変色しています。
■ C (物件所有者の妻)	1 占有者Bさんは私の友人です。 2 約4年位前からBさんに本件土地建物を管理してもらうため、家賃の支払いは免除して居住を認めている状況です。 3 当初は本件建物を適切に管理してくれるという前提でしたが、本日久しぶりに屋内を確認したところ管理状況が著しく悪いことに驚いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物はBが使用借権により居宅として使用している。
- 3 本件建物内を見分したところ、床の軋み・撓み、強い動物の排泄臭、壁紙等に深い引っ掻き傷、壁紙の剥がれ、壁が割れた箇所等が屋内の至るところで見られ、浴槽には大きな穴が空いており使用できない状況である。そうしたことから、本件建物の管理状況は劣悪であるものと見受けられた。
- 4 本件土地の南側に幅員約6.0mの舗装道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項5号(昭和48年8月8日位置指定、指定番号第83210号)に該当する。なお、本件土地は、敷地の南側の一部(約40㎡)を当該道路敷きとして負担している。
- 5 本件土地建物は、那須高原ロイヤルバレーオーナーズユニオン管理に係る別荘地である。那須高原ロイヤルバレーオーナーズユニオンの担当者によると、本件土地建物の競落人が使用を開始するには、基本管理金20万円/年(購入時)、共益費32,000円/年、修繕積立金9,800円/年、水道費37,620円(定住の場合)、33,770円(別荘の場合)、施設負担金440,000円(購入時)がかかるとのことである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月3日（月） 11：00－11：05	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得申請（本件土地の公図が存在しないことを確認、本件土地の地積測量図を取得）
R7年3月10日（月） 9：50－10：00	那須町役場	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年3月10日（月） 11：05－11：15	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年3月10日（月） 11：25－11：50	那須高原ロイヤルバレー オーナーズユニオン	管理費等の調査、占有関係調査
R7年3月14日（金）	当庁（電話）	Bに電話。占有関係調査。調査期日連絡。
R7年3月17日（月）	当庁（電話）	物件所有者の妻Cから電話。
R7年3月28日（金） 10：00－11：00	物件所在地	B C立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。

（特記事項）

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

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

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和48年8月31日

公用

令和7年3月3日

宇都宮地方裁判所

登記官

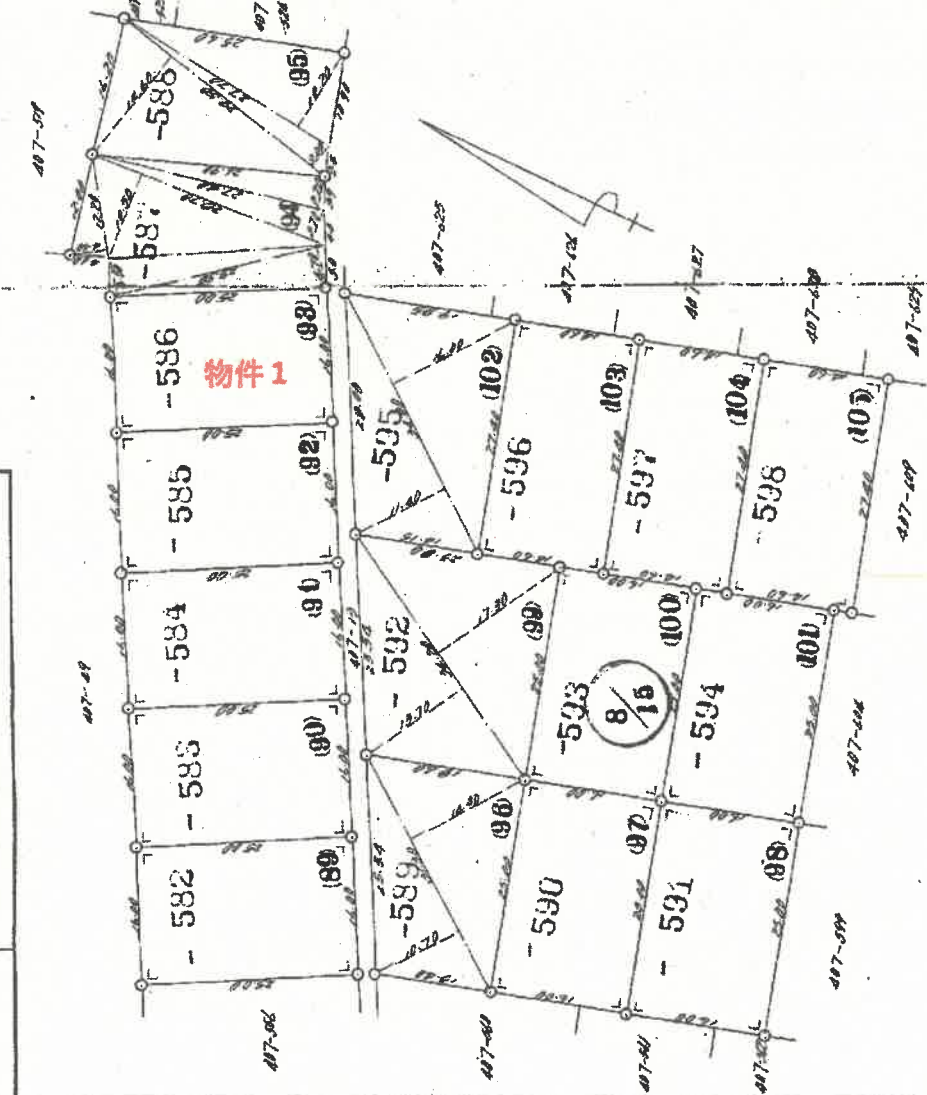
(7 枚目)

1175297

地 番 407-002 ~ -008

土地の所在 那須郡那須町大学高久内学道道上

主 地 積 測 在 図



(10メートル)

作 製 年 月 日
昭和 48 年 8 月 7 日

作 製 者

申 請 人

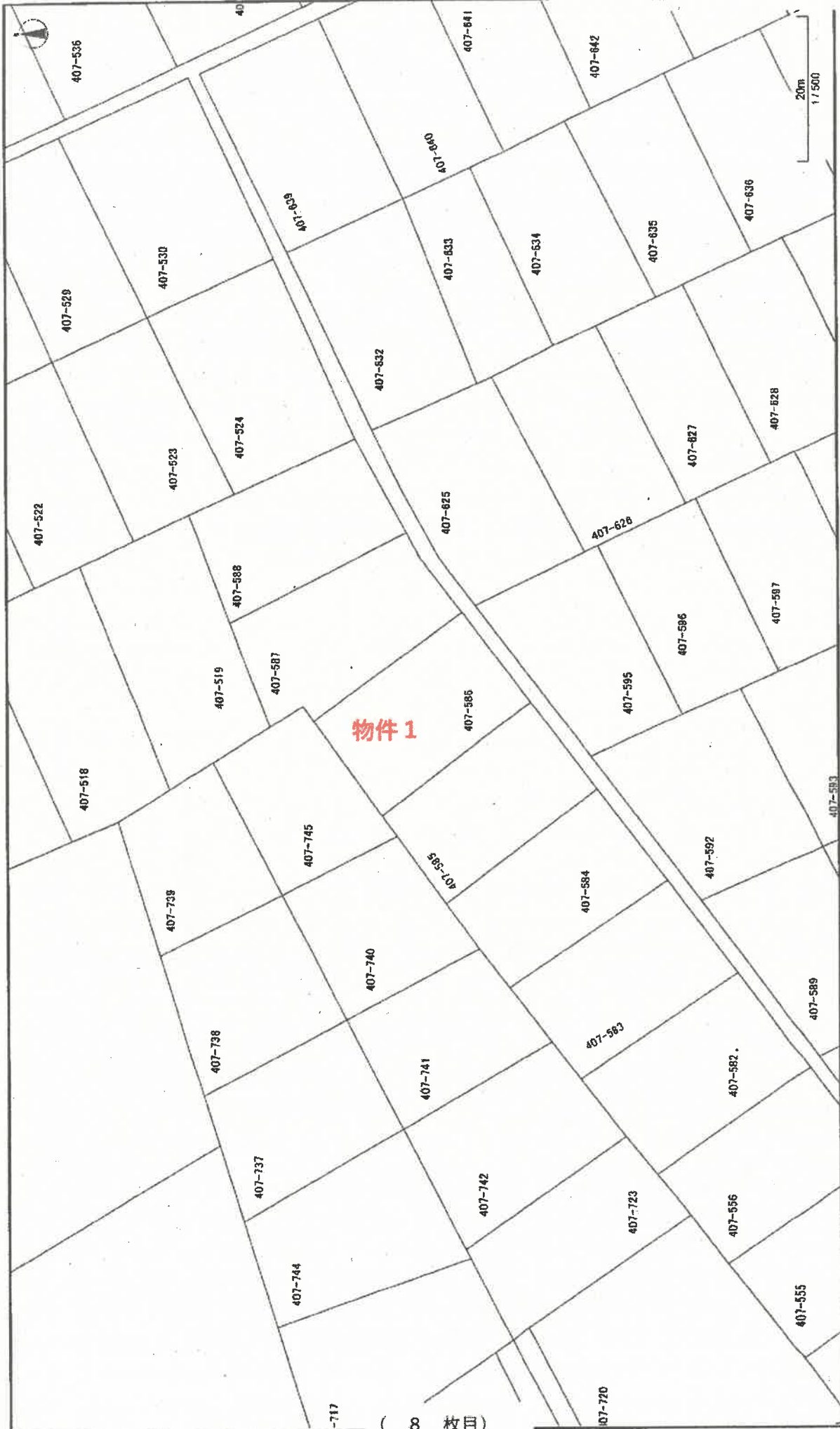
地 番	面 積	備 考
407-002	25.00	400.00
407-003	25.00	400.00
407-004	25.00	400.00
407-005	25.00	400.00
407-006	25.00	400.00
407-007	25.00	400.00
407-008	25.00	400.00
407-009	25.00	400.00
407-010	25.00	400.00
407-011	25.00	400.00
407-012	25.00	400.00
407-013	25.00	400.00
407-014	25.00	400.00
407-015	25.00	400.00
407-016	25.00	400.00
407-017	25.00	400.00
407-018	25.00	400.00
407-019	25.00	400.00
407-020	25.00	400.00
407-021	25.00	400.00
407-022	25.00	400.00
407-023	25.00	400.00
407-024	25.00	400.00
407-025	25.00	400.00
407-026	25.00	400.00
407-027	25.00	400.00
407-028	25.00	400.00
407-029	25.00	400.00
407-030	25.00	400.00
407-031	25.00	400.00
407-032	25.00	400.00
407-033	25.00	400.00
407-034	25.00	400.00
407-035	25.00	400.00
407-036	25.00	400.00
407-037	25.00	400.00
407-038	25.00	400.00
407-039	25.00	400.00
407-040	25.00	400.00
407-041	25.00	400.00
407-042	25.00	400.00
407-043	25.00	400.00
407-044	25.00	400.00
407-045	25.00	400.00
407-046	25.00	400.00
407-047	25.00	400.00
407-048	25.00	400.00
407-049	25.00	400.00
407-050	25.00	400.00
407-051	25.00	400.00
407-052	25.00	400.00
407-053	25.00	400.00
407-054	25.00	400.00
407-055	25.00	400.00
407-056	25.00	400.00
407-057	25.00	400.00
407-058	25.00	400.00
407-059	25.00	400.00
407-060	25.00	400.00
407-061	25.00	400.00
407-062	25.00	400.00
407-063	25.00	400.00
407-064	25.00	400.00
407-065	25.00	400.00
407-066	25.00	400.00
407-067	25.00	400.00
407-068	25.00	400.00
407-069	25.00	400.00
407-070	25.00	400.00
407-071	25.00	400.00
407-072	25.00	400.00
407-073	25.00	400.00
407-074	25.00	400.00
407-075	25.00	400.00
407-076	25.00	400.00
407-077	25.00	400.00
407-078	25.00	400.00
407-079	25.00	400.00
407-080	25.00	400.00
407-081	25.00	400.00
407-082	25.00	400.00
407-083	25.00	400.00
407-084	25.00	400.00
407-085	25.00	400.00
407-086	25.00	400.00
407-087	25.00	400.00
407-088	25.00	400.00
407-089	25.00	400.00
407-090	25.00	400.00
407-091	25.00	400.00
407-092	25.00	400.00
407-093	25.00	400.00
407-094	25.00	400.00
407-095	25.00	400.00
407-096	25.00	400.00
407-097	25.00	400.00
407-098	25.00	400.00
407-099	25.00	400.00
407-100	25.00	400.00

SH 年 月 日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/1600

図案番号：12-4 (9/16)



この図面は、固定資産税の賦課資料として作成したものです
* 実測して作成したものではありません。 原簿画

登記年月日：平成6年8月3日

3030319

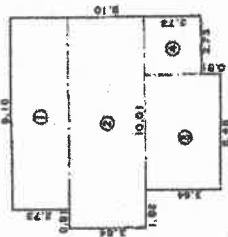
建物図面
各階平面図

家屋番号 407番 586

建物の所在 那須郡那須町大字高久丙字海道上 407番地 586

各階平面図

一階

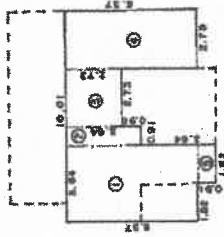


床面積計算式

- ① 2.78 x 9.10 = 24.8480
- ② 8.64 x 10.01 = 86.4864
- ③ 8.64 x 5.46 = 46.9744
- ④ 2.78 x 2.78 = 7.4529
- 計 = 88.6067

床面積 - 88.60 m²

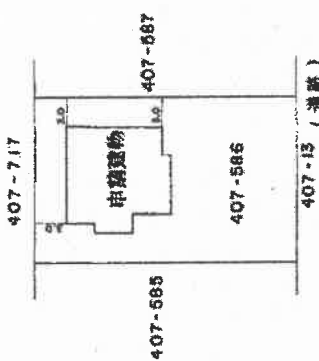
二階



床面積計算式

- ① 6.87 x 2.64 = 18.1368
- ② 8.64 x 0.91 = 7.8124
- ③ 2.78 x 2.78 = 7.4529
- ④ 6.87 x 2.78 = 17.9961
- ⑤ 0.91 x 1.82 = 1.6562
- 計 = 52.9984

床面積 - 52.99 m²



SH 6年 8月 3日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

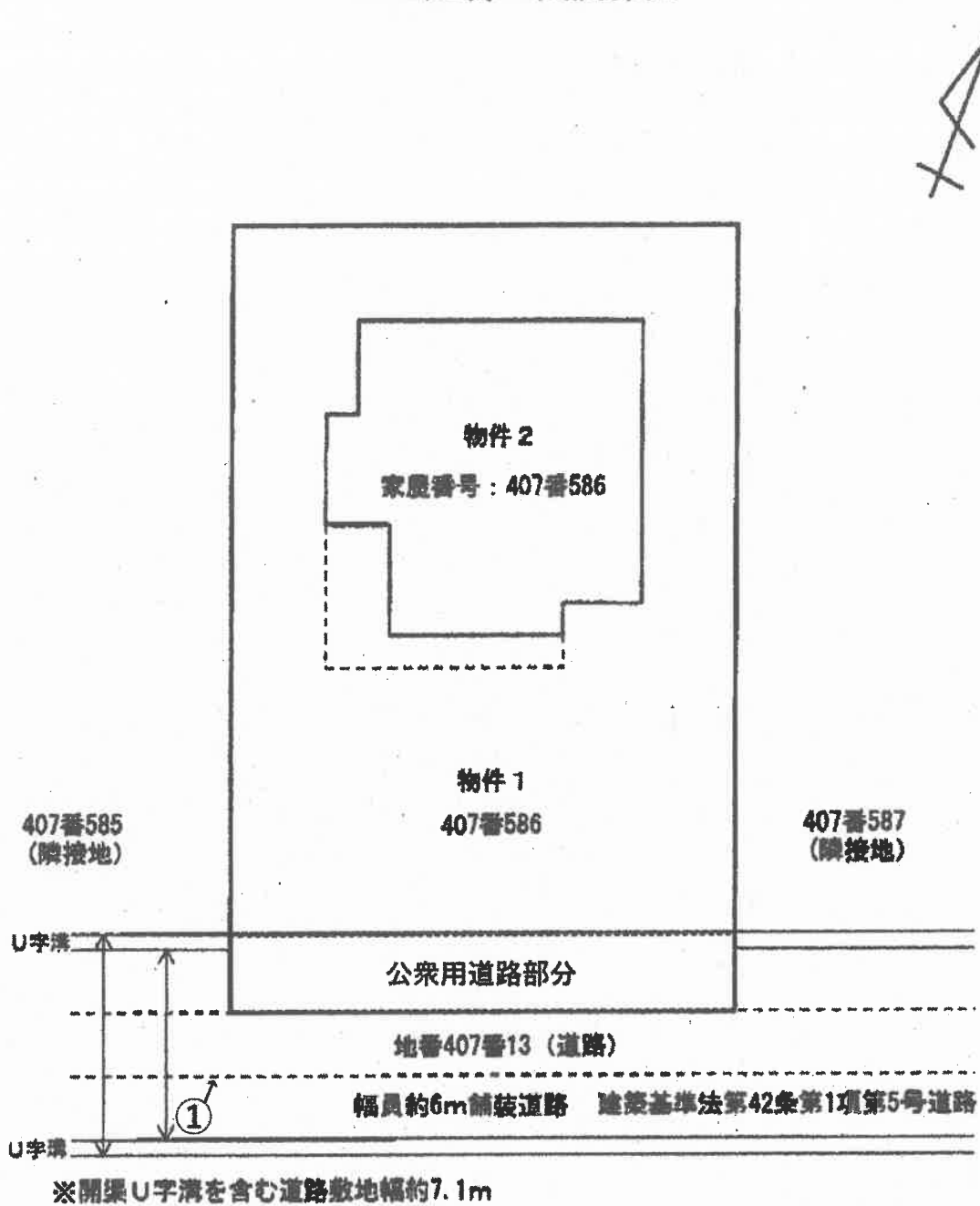
作製者

(栃木県土地家屋調査士会印)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月16日 宇都宮地方裁判所大田原支部

登記官

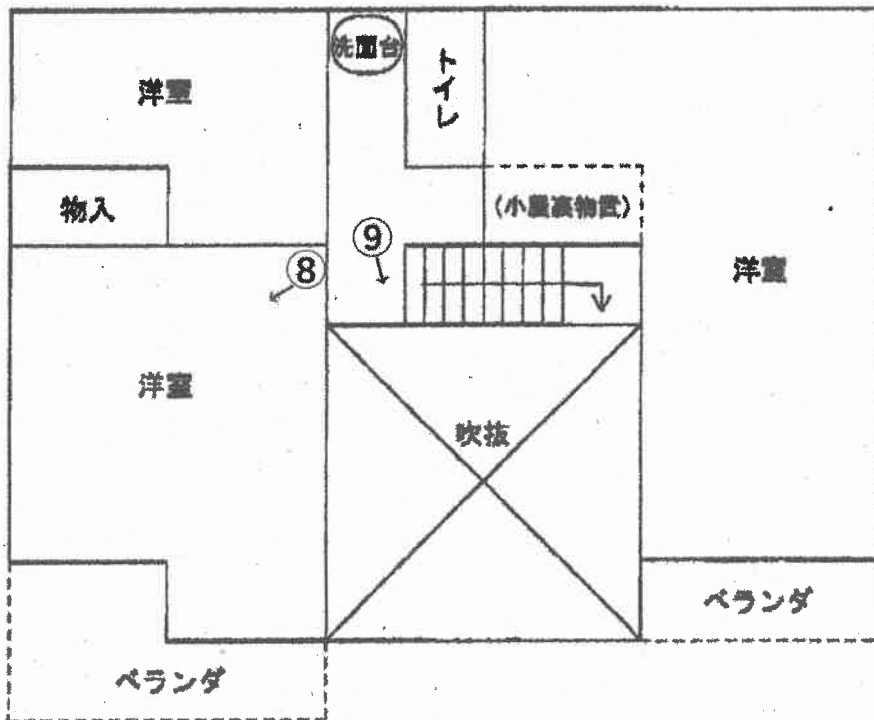
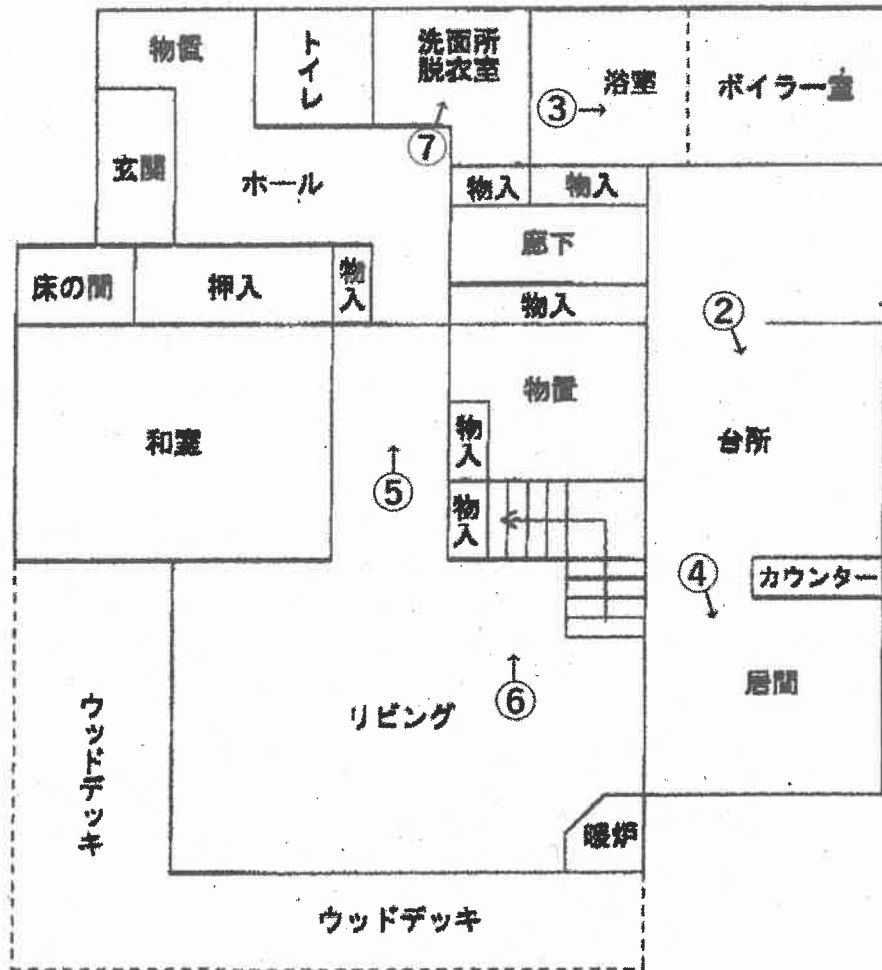
土地建物位置関係図



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※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。

建物間取図



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
 ※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。

写 真 1

物件2



写 真 2 (キッチン)



写 真 3 (浴槽)



写 真 4 (ダイニング)



写 真 5 (リビング汚損状況1)



写 真 6 (リビング汚損状況2)



写 真 7（洗面脱衣所の壁紙が剥がれている状況）



写 真 8（2階南西側洋室）



写 真 9（壁が汚損している状況）



令和 7年（ケ）第 6号
令和 7年 3月 3日 受 命
令和 7年 3月28日 現地調査
令和 7年 3月31日 評 価
令和 7年 4月10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
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	那須郡那須町大字高久丙字海 道上 4 0 7 番 5 8 6 宅地 400.00m ²	宅地、一部公衆用道路
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須郡那須町大字高久丙字海 道上 4 0 7 番 地 5 8 6 4 0 7 番 5 8 6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 88.60m ² 2 階 52.99m ²	概ね同じ

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1）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「高久」駅の北西方約 8.7 km（直線距離）に位置する。 （末尾添付附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	当地域は空地が残る中、別荘等が散在する別荘地域（那須高原ロイヤルバレー）である。 当地域は標高500m、南東向き傾斜に位置する。 周辺にはレジャー施設・美術館・リゾートホテル・ゴルフ場等が存する。 当地域「那須高原ロイヤルバレー」別荘地の東部エリア、別荘地内の準幹線道路沿いに位置する。沢等が介在することから街区の配置はやや雑然としている。 当地域は別荘地域として現状を維持して推移するものと予測する。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% 地域森林計画対象民有林（森林法）
画 地 条 件	物件 1 地積 : 400.00m² 間口 : 約16m 奥行 : 約25m ※間口・奥行は地積測量図による 形状 : 長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地 その他: 道路敷約40m²	
接面道路の状況	物件 1 南側幅員約 6 m 舗装道路（建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号道路に該当） 指定年月日: 昭和48年8月8日、指定番号: 第83210号 通行可能幅員は約 6 m であり、位置指定道路の区域（敷地）としてはU字溝を含む約 7.1 m である。	
土地の利用状況等	所有者が物件 2 の建物の敷地として占有している。	

供給処理施設	物件1 上水道：あり（専用水道） 都市ガス：なし 下水道：なし （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。
特 記 事 項	対象物件1（土地）の法務局備え付け公図は存在しない。 西側隣接地に存在する樹木の枝が本件土地に越境している。 本件土地の道路寄りに所有者名（姓）及び「ロイヤルバレーE a s t 7 - 1 8 6」のプレートの表示が存在する。 上水道は別荘地の管理する専用水道である。 別荘地の定める管理費・水道費等の所有者の負担金額は執行官 作成の現況調査報告書のとおりである。なお、一般社団法人那須 高原ロイヤルバレーオーナーズユニオンが作成する「那須高原ロ イヤルバレー別荘地管理規程」が存在する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成 6年 4月 2日 新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 板貼（無垢）・クロス貼 天 井 クロス貼 床 フローリング・畳
床面積（現況）	1階 88.60㎡ 2階 52.99㎡ 延 141.59㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 末尾添付建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者以外の者（B）が居宅として使用している。（使用借権）
特 記 事 項	室内において猫を数匹飼っていることから動物の排泄臭、床に排泄によるシミが認められる。また、内壁・階段手すり等に爪による深い引っかき傷、剥離・損傷箇所が多数認められる。 床に軋み、撓みの外、洗面脱衣室のクロス剥離、浴室内の浴槽の底部に大きな破損箇所があり、浴槽は使用できない状況にある。 建物の占有状況について 占有権原：使用借権 占有開始時期：令和3年ころ 契約期間：期間の定めなし 契約当事者 貸主：所有者A 借主：占有者B

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,030	0.87	400.00	0.85	2,079,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,440\text{円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/105 = 7,030\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+5補正

イ 個別格差：一部道路敷を含む▲8 越境物（樹木の枝）あり▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（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
2	160,000	141.59	0.09	2,039,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数31年，経済的全耐用年数36年，経済的残存耐用年数5年，

観察減価及び中古建物の市場性減価35%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数5年／経済的全耐用年数36年)}×(1－観察減価35%)÷0.09

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,079,000	0.30	法定地上権	624,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,079,000	-624,000		1.00	0.70	1,019,000
2	2,039,000	+624,000	1.00	1.00	0.70	1,864,000
一括価格（合計）						2,883,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 那須(県)-4

所 在：那須郡那須町大字高久丙字海道上403番217
地 目：宅地
価 格：7,440円／m²
位 置：JR東北本線高久駅11km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：330m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東6m私道
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：別荘、一般住宅等が散在する別荘地域

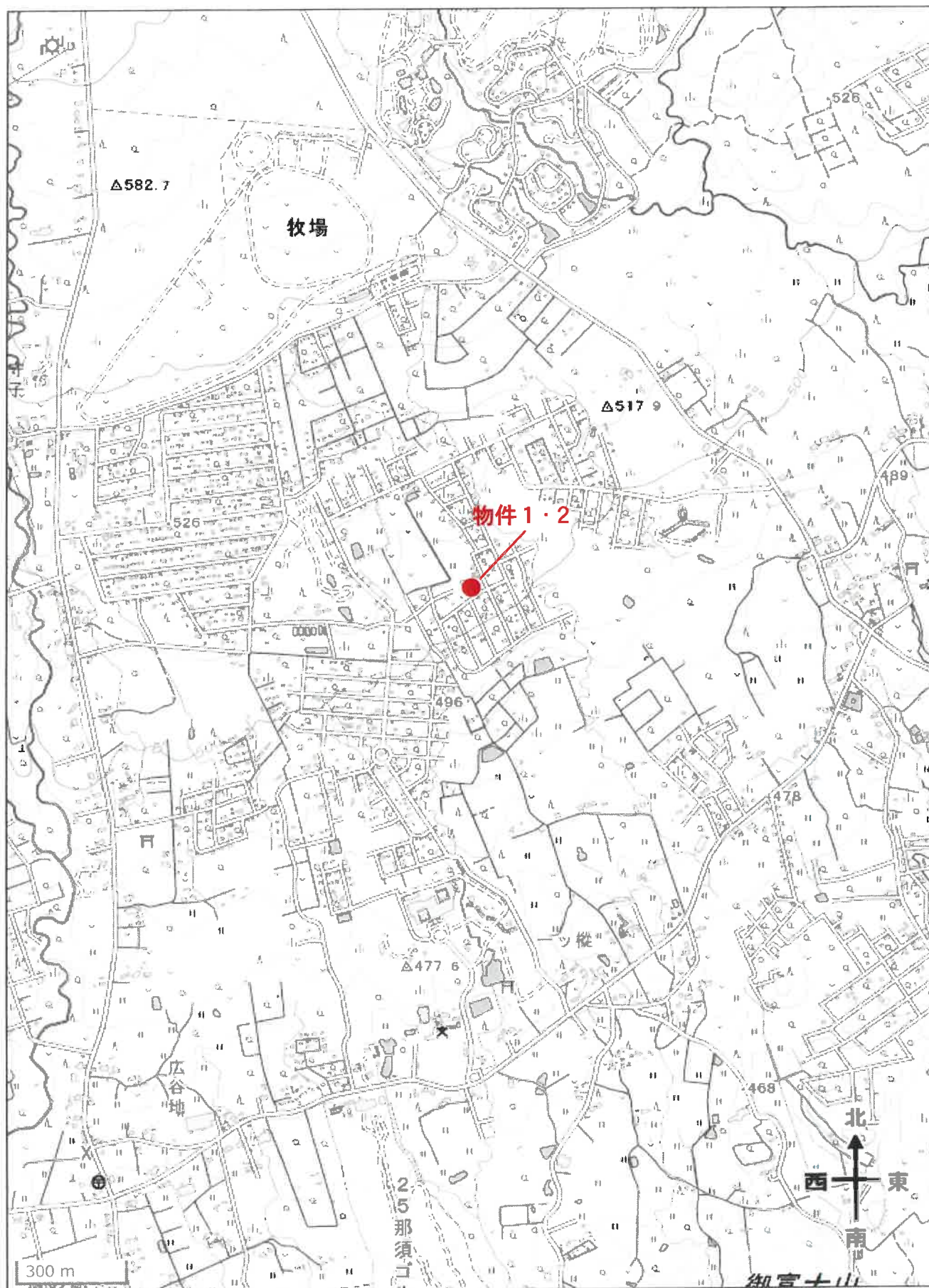
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地積測量図写
- 3 建物図面写・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

地理院地図

GSI Maps



出所：地理院地図GSI Maps

登記年 月 日：昭和48年8月31日
（宇都宮地方方法務局大田原支局管理）
宇都宮地方方法務局
令和7年3月3日
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

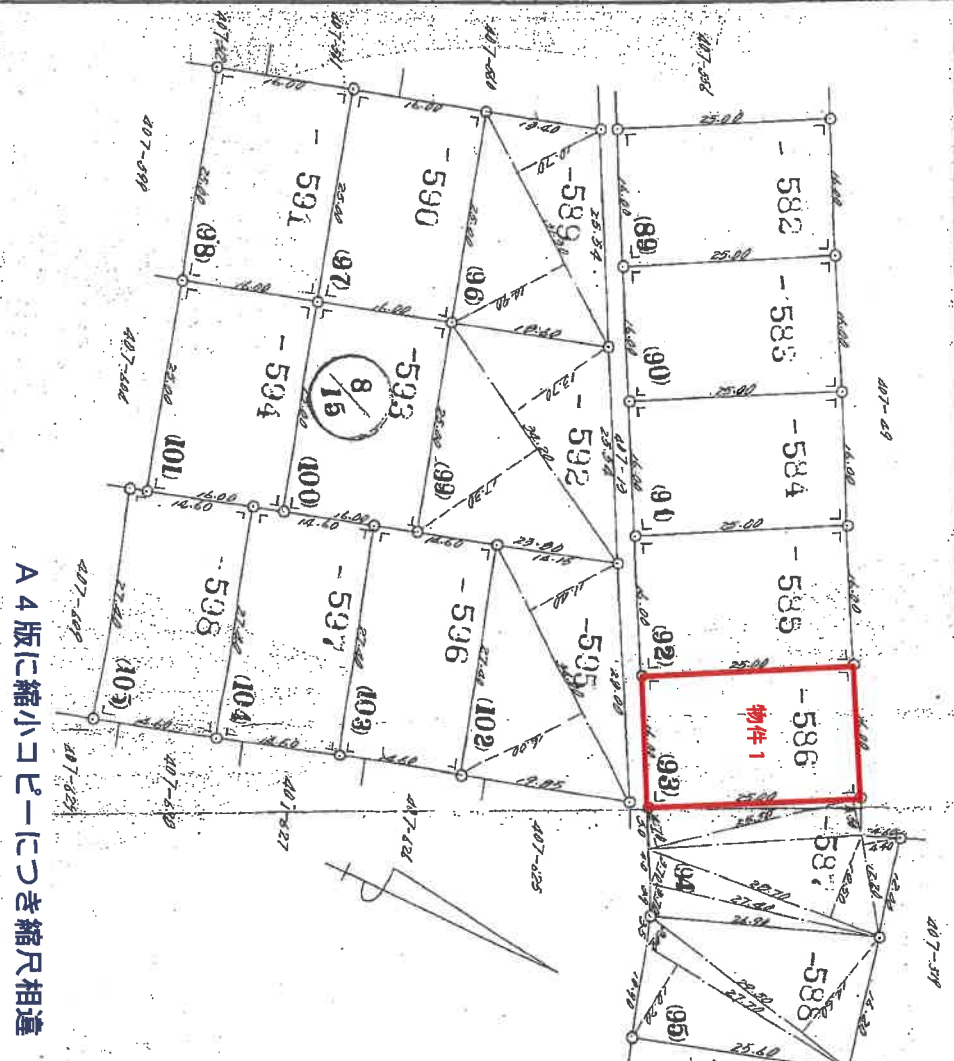
登記官

8/16

1175297

地番 407-582 ~ 598
土地の所在 那須郡那須町大字高久崎新道上

土地積算図



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地番	面積	形状	用途
407-582	25.00	16.00	400.00
407-583	25.00	16.00	400.00
407-584	25.00	16.00	400.00
407-585	25.00	16.00	400.00
407-586	25.00	16.00	400.00
407-587	25.00	16.00	400.00
407-588	25.00	16.00	400.00
407-589	25.00	16.00	400.00
407-590	25.00	16.00	400.00
407-591	25.00	16.00	400.00
407-592	25.00	16.00	400.00
407-593	25.00	16.00	400.00
407-594	25.00	16.00	400.00
407-595	25.00	16.00	400.00
407-596	25.00	16.00	400.00
407-597	25.00	16.00	400.00
407-598	25.00	16.00	400.00
407-599	25.00	16.00	400.00
407-600	25.00	16.00	400.00
407-601	25.00	16.00	400.00
407-602	25.00	16.00	400.00
407-603	25.00	16.00	400.00
407-604	25.00	16.00	400.00
407-605	25.00	16.00	400.00
407-606	25.00	16.00	400.00
407-607	25.00	16.00	400.00
407-608	25.00	16.00	400.00
407-609	25.00	16.00	400.00
407-610	25.00	16.00	400.00
407-611	25.00	16.00	400.00
407-612	25.00	16.00	400.00
407-613	25.00	16.00	400.00
407-614	25.00	16.00	400.00
407-615	25.00	16.00	400.00
407-616	25.00	16.00	400.00
407-617	25.00	16.00	400.00
407-618	25.00	16.00	400.00
407-619	25.00	16.00	400.00
407-620	25.00	16.00	400.00
407-621	25.00	16.00	400.00
407-622	25.00	16.00	400.00
407-623	25.00	16.00	400.00
407-624	25.00	16.00	400.00
407-625	25.00	16.00	400.00
407-626	25.00	16.00	400.00
407-627	25.00	16.00	400.00
407-628	25.00	16.00	400.00
407-629	25.00	16.00	400.00
407-630	25.00	16.00	400.00
407-631	25.00	16.00	400.00
407-632	25.00	16.00	400.00
407-633	25.00	16.00	400.00
407-634	25.00	16.00	400.00
407-635	25.00	16.00	400.00
407-636	25.00	16.00	400.00
407-637	25.00	16.00	400.00
407-638	25.00	16.00	400.00
407-639	25.00	16.00	400.00
407-640	25.00	16.00	400.00
407-641	25.00	16.00	400.00
407-642	25.00	16.00	400.00
407-643	25.00	16.00	400.00
407-644	25.00	16.00	400.00
407-645	25.00	16.00	400.00
407-646	25.00	16.00	400.00
407-647	25.00	16.00	400.00
407-648	25.00	16.00	400.00
407-649	25.00	16.00	400.00
407-650	25.00	16.00	400.00
407-651	25.00	16.00	400.00
407-652	25.00	16.00	400.00
407-653	25.00	16.00	400.00
407-654	25.00	16.00	400.00
407-655	25.00	16.00	400.00
407-656	25.00	16.00	400.00
407-657	25.00	16.00	400.00
407-658	25.00	16.00	400.00
407-659	25.00	16.00	400.00
407-660	25.00	16.00	400.00
407-661	25.00	16.00	400.00
407-662	25.00	16.00	400.00
407-663	25.00	16.00	400.00
407-664	25.00	16.00	400.00
407-665	25.00	16.00	400.00
407-666	25.00	16.00	400.00
407-667	25.00	16.00	400.00
407-668	25.00	16.00	400.00
407-669	25.00	16.00	400.00
407-670	25.00	16.00	400.00
407-671	25.00	16.00	400.00
407-672	25.00	16.00	400.00
407-673	25.00	16.00	400.00
407-674	25.00	16.00	400.00
407-675	25.00	16.00	400.00
407-676	25.00	16.00	400.00
407-677	25.00	16.00	400.00
407-678	25.00	16.00	400.00
407-679	25.00	16.00	400.00
407-680	25.00	16.00	400.00
407-681	25.00	16.00	400.00
407-682	25.00	16.00	400.00
407-683	25.00	16.00	400.00
407-684	25.00	16.00	400.00
407-685	25.00	16.00	400.00
407-686	25.00	16.00	400.00
407-687	25.00	16.00	400.00
407-688	25.00	16.00	400.00
407-689	25.00	16.00	400.00
407-690	25.00	16.00	400.00
407-691	25.00	16.00	400.00
407-692	25.00	16.00	400.00
407-693	25.00	16.00	400.00
407-694	25.00	16.00	400.00
407-695	25.00	16.00	400.00
407-696	25.00	16.00	400.00
407-697	25.00	16.00	400.00
407-698	25.00	16.00	400.00
407-699	25.00	16.00	400.00
407-700	25.00	16.00	400.00

SH 年 月 日 登記

昭和48年8月7日
製作 製作者
申請人

登記年月日：平成6年8月3日

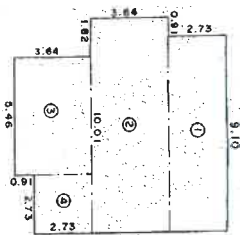
3030319
各階平面図

家屋番号 407番586

建物図面
各階平面図

建物の所在 那須郡那須町大字高久内字海道上407番地586

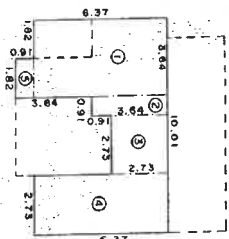
一階



床面積計算式			
①	2.73	×	9.10
②	8.64	×	10.01
③	8.64	×	5.46
④	2.73	×	2.73
計			88.6067

床面積 = 88.60 m²

二階



床面積計算式			
①	6.37	×	8.64
②	3.64	×	0.91
③	2.73	×	2.73
④	6.37	×	2.73
⑤	0.91	×	1.82
計			52.9984

床面積 = 52.99 m²

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

昭和6年8月3日登記

作製者

土地建物課

0.81(縮)

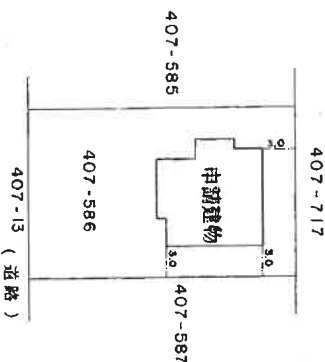
縮尺

1/250

申請人

縮尺

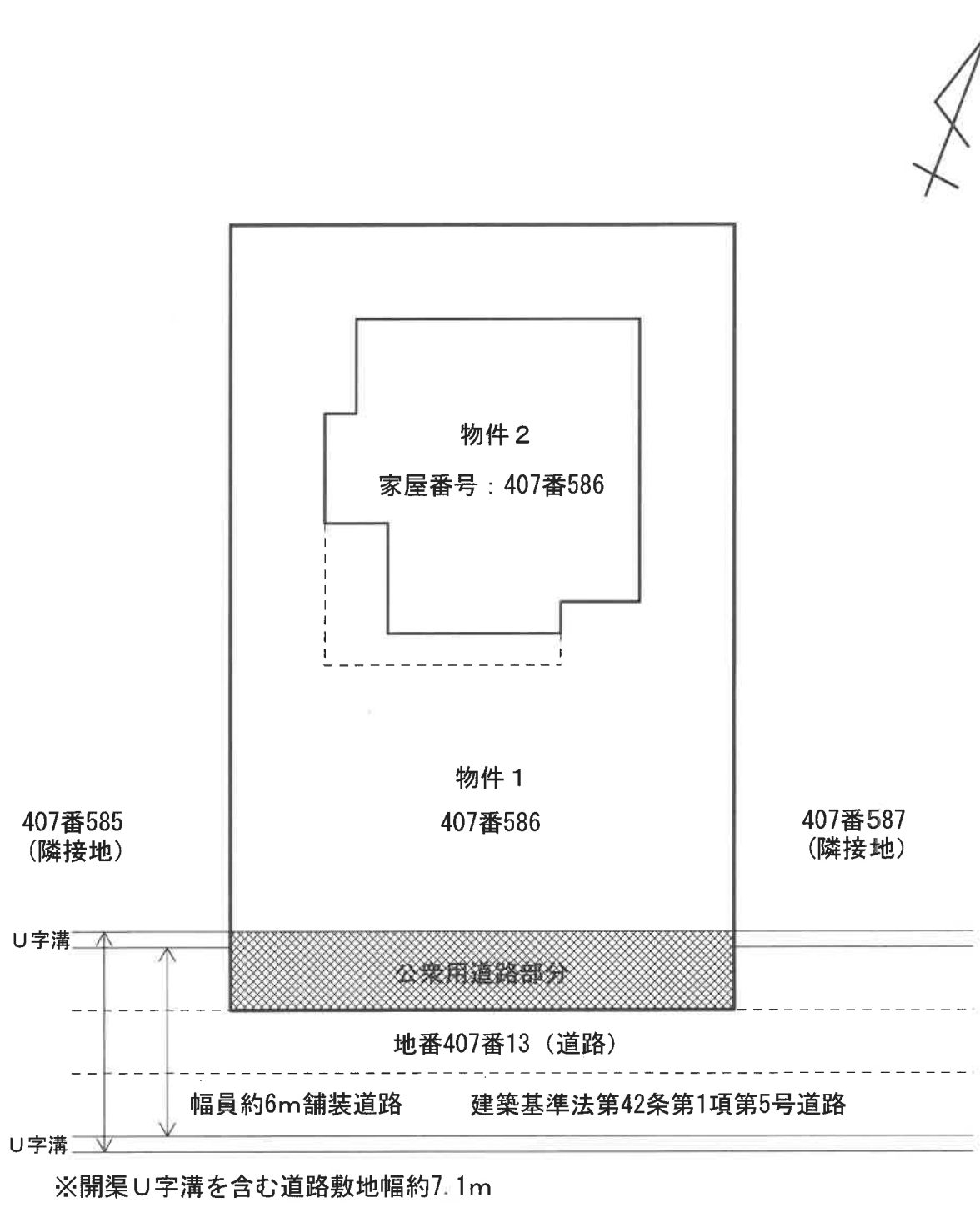
1/500



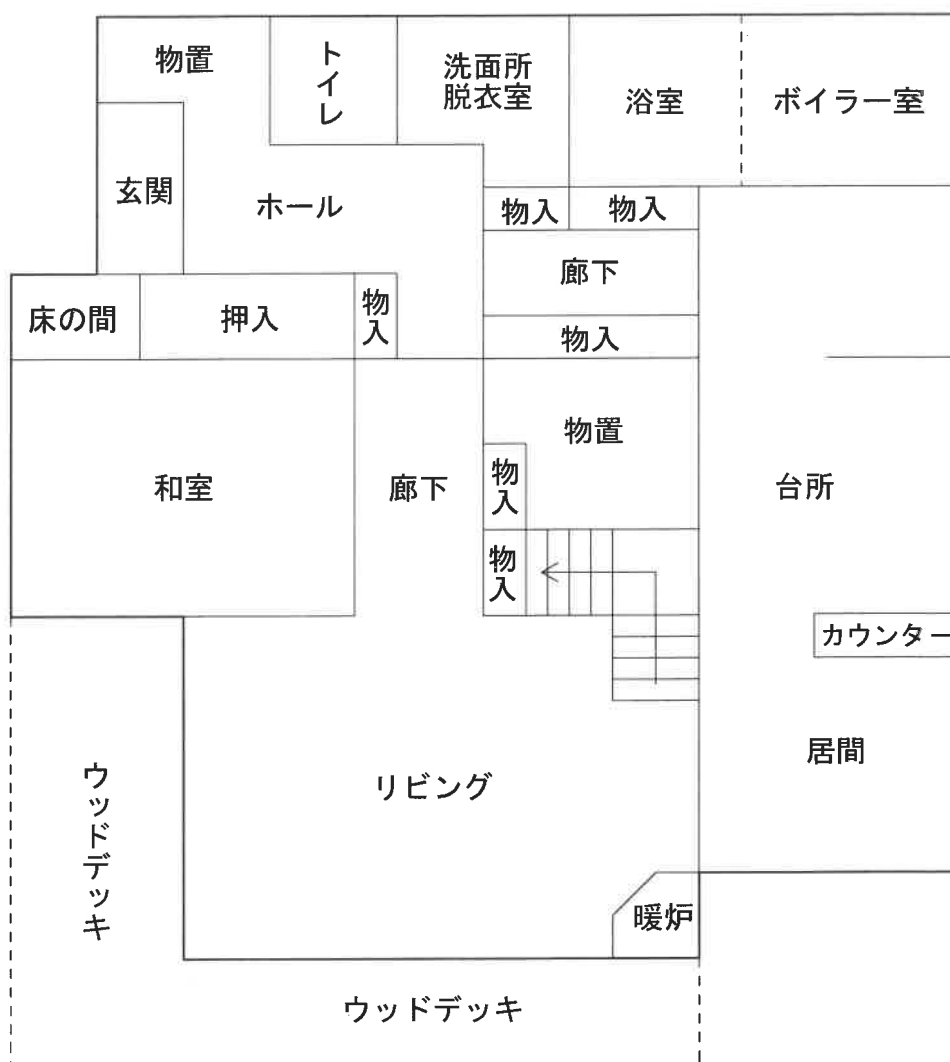
登記官

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7年1月16日
宇都宮地方支庁大田原支局

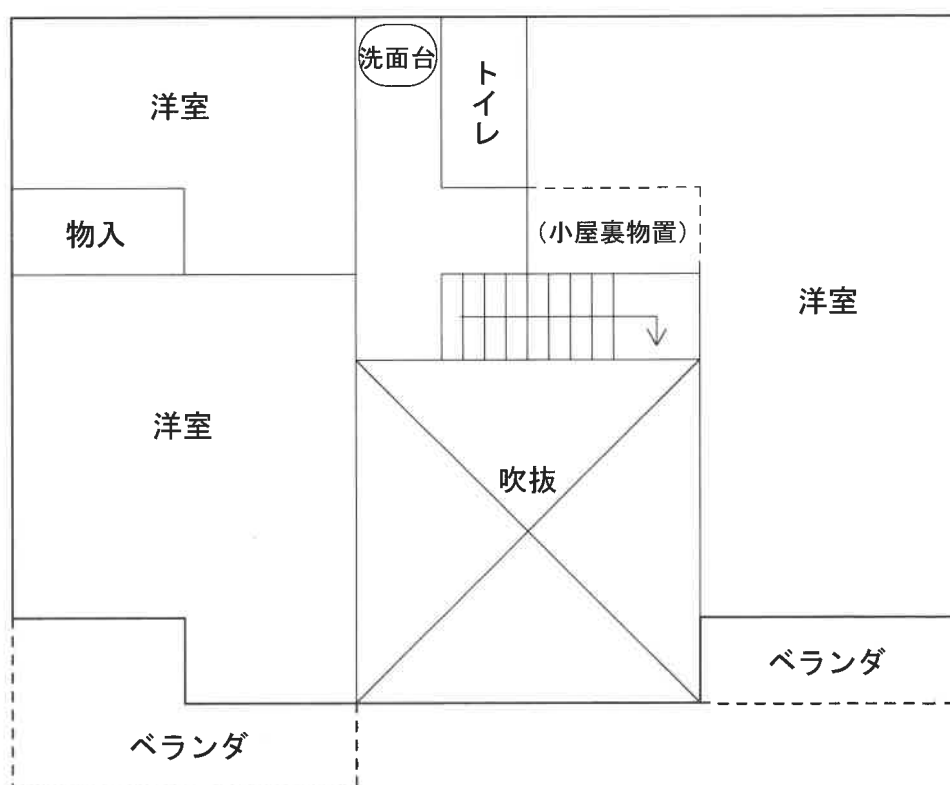
土地建物位置関係図



※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。



1 階



2 階

※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。