

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る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 福 田 栄 司

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

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 那須塩原市東原字天蚕場 |
| | 地 番 | 3 番 7 9 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 6 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 那須塩原市東原字天蚕場 3 番地 7 9 1 |
| | 家屋 番号 | 3 番 7 9 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 3 階 約 1 6. 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 福 田 栄 司

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

太陽光発電パネル設備、給湯器及び蓄電設備については、評価の対象に含めていない。

《 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 那須塩原市東原字天蚕場
地 番 3番791
地 目 宅地
地 積 232.64平方メートル
- 2 所 在 那須塩原市東原字天蚕場3番地791
家屋 番号 3番791
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 52.99平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 3階 約16.5平方メートル

令和7年(ケ)第1号
令和7年1月30日受理
令和7年2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 | 那須塩原市東原字天蚕場 |
| | 地 番 | 3番791 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市東原字天蚕場3番地791 |
| | 家屋 番号 | 3番791 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99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	栃木県那須塩原市東原3番地791		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	本件土地には簡易物置が1基及び電柱が2本存在する。		
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート葺3階建 ☒ 床面積：1階及び2階 登記に同じ 3階 約16.5㎡（未登記）		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	本件建物には3階部分に屋根裏部屋（2階西側洋室より梯子にて通じる）が存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居宅（空き家）として管理しています。私は約2か月前にこの場所から転居しました。 3 本件建物の屋内で小型犬を一匹飼育していました。また、本件建物内で親族が煙草を吸っていた時期があると思います。 4 本件建物1階リビング南側の窓と、ダイニングキッチンとリビングの間のドアの開閉が困難な状況です。 5 本件建物はオール電化住宅で、屋根には太陽光パネルが設置してあります。パネルは正常に動作しており売電しています。さらに、発電した電気を蓄える蓄電設備も設置してあります。ただし、太陽光パネル設備及び蓄電設備については、株式会社オリエントコーポレーションと株式会社アプラスへの支払いがそれぞれまだ終了していません。 6 本件土地には東京電力管理の電柱が存在し、2年に1回使用料収入が振り込まれていました。 7 本件建物には3階部分にロフトが存在しており、物置として使用していました。 8 本件土地上に存在する物置は本件土地建物購入後に設置したのですが、売却までに別の場所に持っていくつもりです。 9 本件土地の南西側及び南東側の道路を使用するに当たって使用料等の支払いはありません。

(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本件各物件の占有状況を2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、本件建物は建物所有者が居宅（空き家）として管理占有している。第三者の占有は見受けられない。本件建物を見分したところ、壁紙が茶色く変色しているほか、建物基礎部分に複数個所のクラックが見受けられた。
- 3 本件土地の南東側には幅員約6.0mの舗装市道が、南西側には幅員約6.0mの舗装道路がそれぞれ接面しており、いずれも建築基準法42条1項5号に該当する。（（西側 指定番号：9007、指定日：昭和52年9月1日）（南から南東側 指定番号：7004、指定日：昭和57年5月13日））
- 4 現地概測したところ、本件土地は南西側及び南東側の長さが、公図上の長さよりそれぞれ約1m程度短いことが認められた。そのため、本件土地の実際の面積が登記簿上の面積よりも小さい可能性があると思われる。
- 5 本件建物はオール電化住宅であり、太陽光発電パネル設備及び蓄電設備が設置されている。前記関係人の陳述によると、これらの設備は本件土地建物購入後に設置したものであり、いずれも支払いが終了しておらず、パネル設備については株式会社オリエントコーポレーションに、蓄電設備については株式会社アプラスに、それぞれ所有権が留保されている可能性があると思われる。

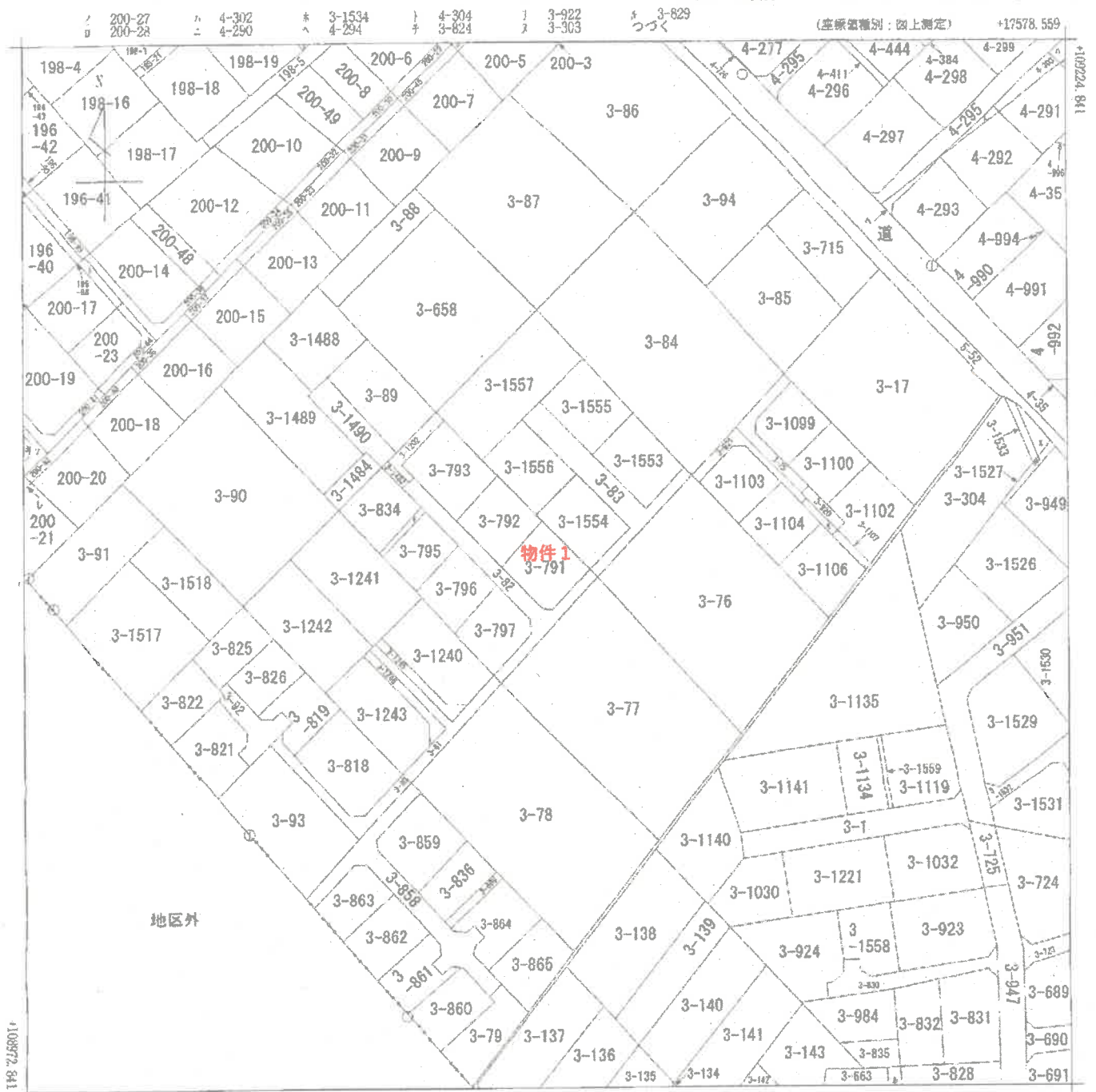
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月3日 (月) 16:00-16:05	宇都宮地方法務局	本件土地の地積測量図取得
R7年2月6日 (木) 9:50-10:00	那須塩原市役所西那須野支所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年2月6日 (木) 10:20-10:30	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2月20日 (木) 11:00-11:30	物件所在地	物件所有者立会いのうえ、物件に立入調査。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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
東原

請 求 部	所 在 那須塩原市東原字天蚕場					地 番	3番791			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和40年2月				備 付 年 月 日 (原図)			補 正 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和6年12月16日

宇都宮地方務局

請求番号: 38-1

登記官

(6 枚目)

(1/2)

司公

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局管轄)
令和7年2月3日 宇都宮地方方法務局

昭和7年2月3日

宇都宮地方支務局

附录四

(7 枚目)

请求番号: 2-1

地 区	3-02, 3-79A ~ 3-797	土地の所在	黒磯市東原宇天童街	測量	昭和52年4月23日	製 年 月 日	作 製 年 月 日
3-794, 3-8, 3-15合	平成17年1月1日那須塩原市に変更,						
3-791	21.0	7.85+16.1	25.95				
3-792	28.4	10.4+10.4	48.92				
3-793	24.3	11.3+11.1	55.161				
3-794	20.0	9.7+9.1	378.00				
3-795	10.2	9.7+8.6	332.16				
3-796	20.7	9.65+9.6	370.125				
3-797	20.0	9.7+8.3	374.40				
3-798	15.0	1.6	24.20				
3-799	19.9	1.6	318.40				
3-800	19.9	1.6	199.20				
3-801	10.0	1.6	100.00				
3-802	10.0	1.6	100.00				
3-803	10.0	1.6	100.00				
3-804	10.0	1.6	100.00				
3-805	10.0	1.6	100.00				
3-806	10.0	1.6	100.00				
3-807	10.0	1.6	100.00				
3-808	10.0	1.6	100.00				
3-809	10.0	1.6	100.00				
3-810	10.0	1.6	100.00				
3-811	10.0	1.6	100.00				
3-812	10.0	1.6	100.00				
3-813	10.0	1.6	100.00				
3-814	10.0	1.6	100.00				
3-815	10.0	1.6	100.00				
3-816	10.0	1.6	100.00				
3-817	10.0	1.6	100.00				
3-818	10.0	1.6	100.00				
3-819	10.0	1.6	100.00				
3-820	10.0	1.6	100.00				
3-821	10.0	1.6	100.00				
3-822	10.0	1.6	100.00				
3-823	10.0	1.6	100.00				
3-824	10.0	1.6	100.00				
3-825	10.0	1.6	100.00				
3-826	10.0	1.6	100.00				
3-827	10.0	1.6	100.00				
3-828	10.0	1.6	100.00				
3-829	10.0	1.6	100.00				
3-830	10.0	1.6	100.00				
3-831	10.0	1.6	100.00				
3-832	10.0	1.6	100.00				
3-833	10.0	1.6	100.00				
3-834	10.0	1.6	100.00				
3-835	10.0	1.6	100.00				
3-836	10.0	1.6	100.00				
3-837	10.0	1.6	100.00				
3-838	10.0	1.6	100.00				
3-839	10.0	1.6	100.00				
3-840	10.0	1.6	100.00				
3-841	10.0	1.6	100.00				
3-842	10.0	1.6	100.00				
3-843	10.0	1.6	100.00				
3-844	10.0	1.6	100.00				
3-845	10.0	1.6	100.00				
3-846	10.0	1.6	100.00				

（日 本 用 途）

那須塩原市現況地番図



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

固定資産税
図録資料

物件 1



この図面は実測して作成したものではありません。

登記年月日：平成11年12月16日

3016711

各階平面図

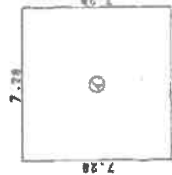
建物1階平面図

家屋番号 3番791

建物の所在 黒磯市東京寺天主堂3番地791

平成17年1月1日都須地原市に変更

1階



空室

① $7.28 \times 7.28 = 52.9984$

床面積 52.99[㎡]

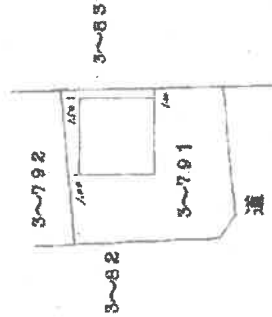
2階



空室

① $7.28 \times 7.28 = 52.9984$

床面積 52.99[㎡]



(日調第12)

S⑩ 11年12月16日登記

(本冊第)

作製者

年12月1日作製

縮尺 1/250

申請人

持分2分の1
持分2分の1

縮尺 1/500

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。

(宇都宮地方裁判所大田原支局管轄)

令和6年12月16日

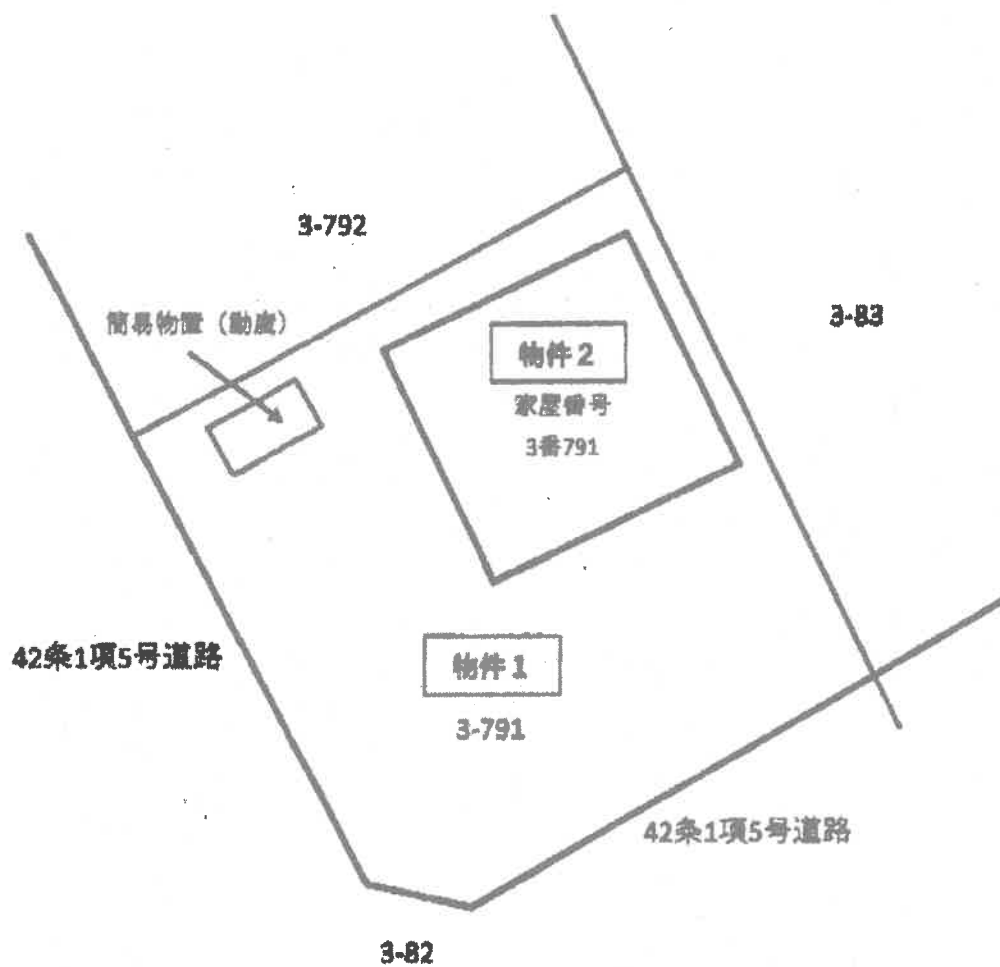
宇都宮地方裁判所

登記官

(9枚目)

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。

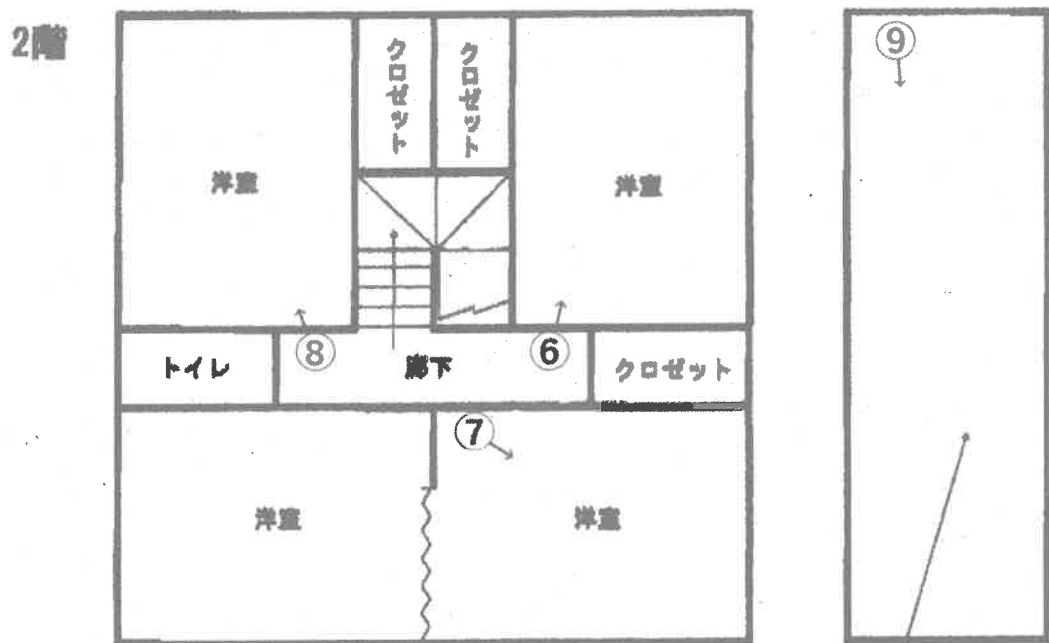
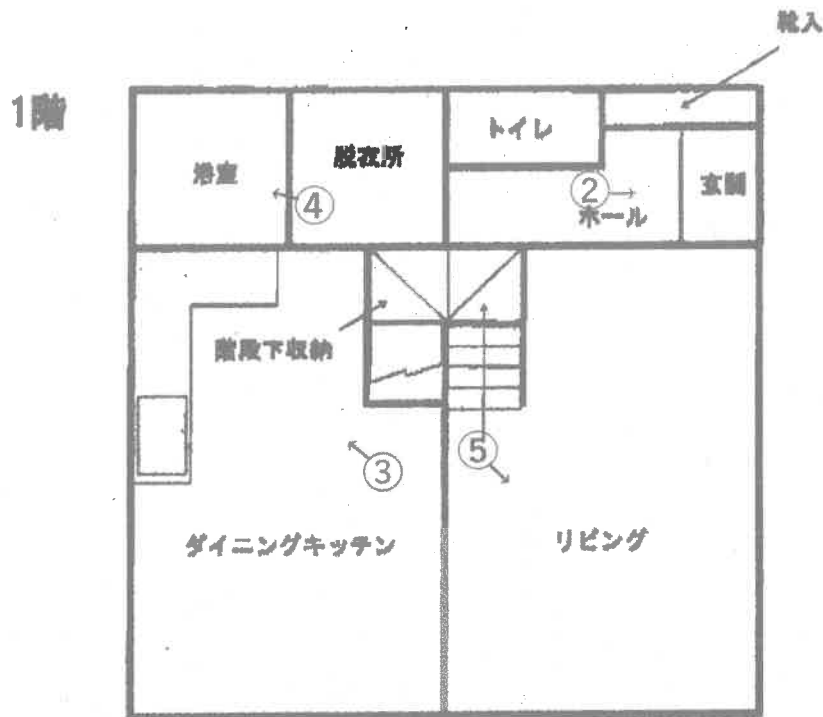


①

←○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。

間取図

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



屋根裏部屋
(未登記)
2階南西側洋室より梯子にて通じる

←○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。

写 真 1



写 真 2 (玄関)



写 真 3 (キッチン)



写 真 4 (浴室)



写 真 5 (リビング)



写 真 6 (2階北西側洋室)



写 真 7 （2階南東側洋室）



写 真 8 （2階北西側洋室）



写 真 9 （3階部分）



令和 7年（ケ）第 1 号
令和 7年 1月22日 受 命
令和 7年 2月20日 現地調査
令和 7年 2月25日 評 価
令和 7年 2月28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
吉 澤 光 彦

第1 評価額

一括価格	
金 3, 3 9 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9 6 2, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 4 3 5, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法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、法定の手續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續をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	那須塩原市東原字天蚕場 3番791 宅地 232.64m ²	特記事項の通り
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	那須塩原市東原字天蚕場3番 地791 3番791 居宅 木造スレート葺2階建 1階 52.99m ² 2階 52.99m ²	特記事項の通り 木造スレート葺3階建 1階 52.99m ² 2階 52.99m ² 3階 約16.56m ²
特記事項			
物件1土地の公簿面積は、地積測量図と同様である。 但し、地積測量図と評価人による簡便な現地測量とは、間口奥行の長さに差異があり、本件土地面積が登記簿上の面積より小さい可能性が否定できない。 建築計画概要書（平成11年7月8日付、000800号）によると、敷地面積232.64m²が割印訂正されており、230.72m²となっているが、経緯は不明である。 現地調査においては、境界を示す標識が確認できたのは、北端、西端、東端の3箇所であった。 西端付近に未登記小屋が1基存する。基礎が無いため動産と判断した。 南端付近に東京電力の電柱が存し、2年に1回使用料収入がある。 2階洋室から折りたたみ梯子にて通ずる3階部分（ロフト）が存する。物置として利用していたとのことであった。3階部分（ロフト）は天井高さから勘案した床面積を未登記部分として算入したが、屋根裏ほぼ全域が物置スペースとなっている。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR宇都宮線「黒磯」駅北西方 道路距離約3,700m	
付 近 の 状 況	当地域は那須塩原市（旧黒磯市）市街地中心部から北西方、幹線道路背後に戸建住宅が散在する住宅地域である。農地の中に宅地開発が緩やかに進展した地域で、昭和52年頃に分譲地として開発・分譲された。 地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。	
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 防 火 規 制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 無し-但し建築基準法第22条区域
画 地 条 件	物件1 地積 : 232.64㎡ 間口 : 南東約11m 南西約12m 奥行 : 約12m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 平坦 高低差：南端は接面道路より約0.5m高い 西端は接面道路より約0.4m高い 東端は接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	南東約6.0m舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号道路に該当） 南西約6.0m舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号道路に該当） 南西側街路は地積測量図上でスケールアップすると約4mであるが、建築計画概要書記載幅員は6mとなっている。現況幅員も約6mである。	
土地の利用状況等	物件1土地の北寄りに物件2建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。 物件2の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし（プロパンガス利用も無し） 下水道：あり 下水道について建築計画概要書によると、新築当時は合併浄化槽を設置していたようであるが、現在は公共下水道に接続している。 （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、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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11年12月11日 新築 経過年数 25年 経済的残存耐用年数 5.0年

特 記 事 項	栃木県北地区の建設会社施行の建物である。経年劣化は感じられるものの、甚大な修繕必要箇所は見られない。 外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗が非常に見られるが、甚大な損傷は見られない。基礎部分にクラックが複数箇所見られた。 内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗が見られる。1階リビングの南側窓、リビングのドア等に不陸があり、開閉困難な箇所がある。 オール電化住宅で、屋根には太陽光パネルが設置されている。また建物北東側背後には、エコキュート（家庭用ヒートポンプ給湯機）及び蓄電設備が存する。 いずれも割賦支払いが終了しておらず、所有権が留保されている可能性が否定できない。 太陽光パネル、給湯機、蓄電設備については、評価対象外とした。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	14,100	1.05	232.64	0.70		2,411,000

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)-12

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,100\text{円}/\text{㎡} \times 94.4/100 \times 100/100 \times 100/101 = 14,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正 +1

イ 個別格差：角地+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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	171,000	122.54		0.12	2,515,000

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：3階部分の床面積も含んだ現況数量による。

エ 現 価 率

経過年数25年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数5.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数5.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×
 (1－観察減価30%)÷0.12

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,411,000	0.40	法定地上権	964,000

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40%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	2,411,000	-964,000		0.95	0.70	962,000
2	2,515,000	+964,000	1.00	1.00	0.70	2,435,000
一括価格（合計）						3,397,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.95 実測面積が異なる可能性を考慮した。

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 那須塩原(県)-12

所 在：那須塩原市埼玉字四方寺3番133

地 目：宅地

価 格：15,100円／㎡

位 置：JR宇都宮線「黒磯」駅の北西方 道路距離3.9m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：412㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側4.5m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

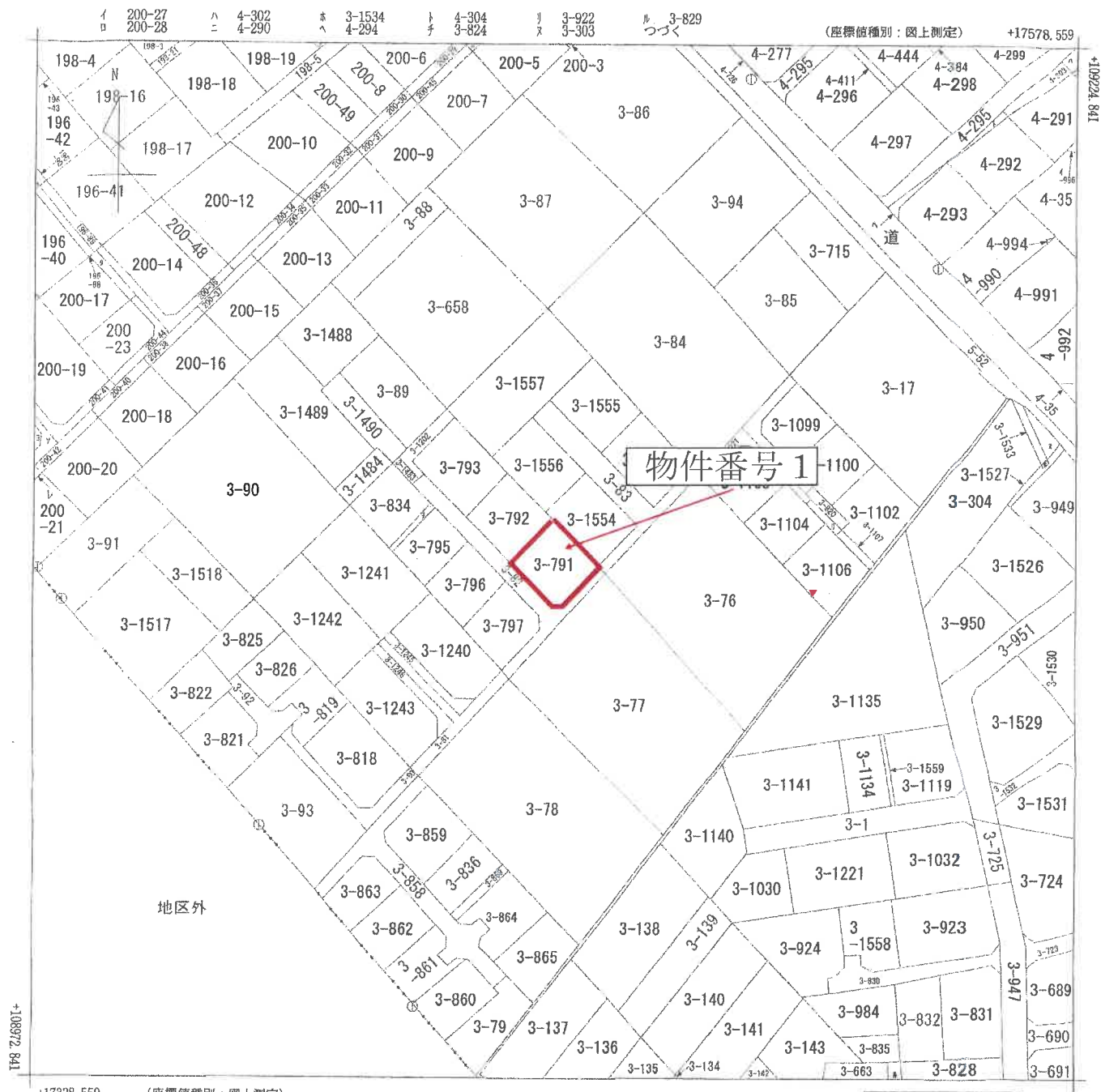
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上



出所：地理院地図GSI Maps



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
東原

請求部分	所在地	那須塩原市東原字天蚕場				地番	3番791			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年2月				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる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局管轄)

令和6年12月16日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：38-1

(1/2)

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成11年12月16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。
(京都府地方支庁管理局 大田原支庁管轄)
令和6年12月16日 京都府地方支庁管理局

登記官

3016711

各階平面図

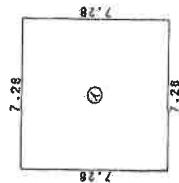
建物108図
各階平面図

家屋番号 3番791

建物の所在 黒磯市東原字天聖場3番地791

平成17年1月1日那須塩原市に変更

1階

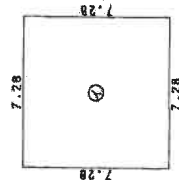


求積式

$$\textcircled{1} 7.28 \times 7.28 = 52.9984$$

床面積 52.99㎡

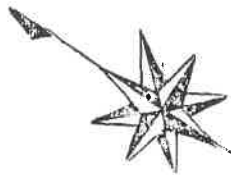
2階



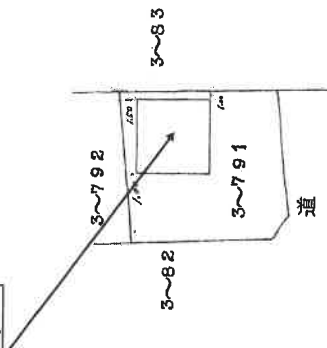
求積式

$$\textcircled{2} 7.28 \times 7.28 = 52.9984$$

床面積 52.99㎡



物件番号2



(日調連12)

S⑪11年12月16日登記

(長瀬誠)

作製者

年12月1日(制作)

縮尺 1/250

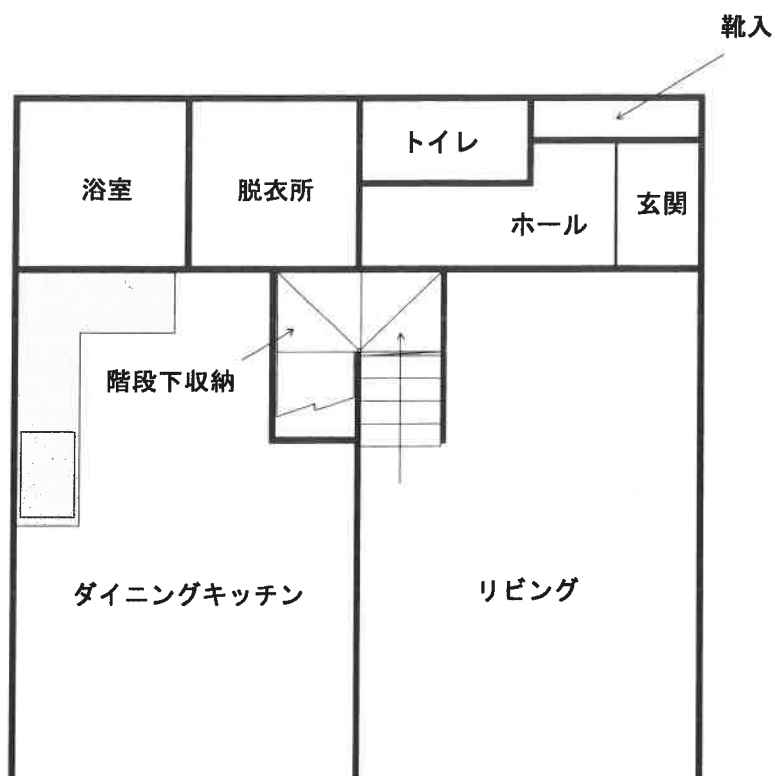
申請人 持分2分の1
持分2分の1

縮尺 1/500

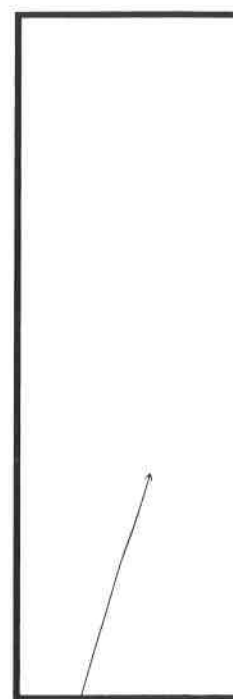
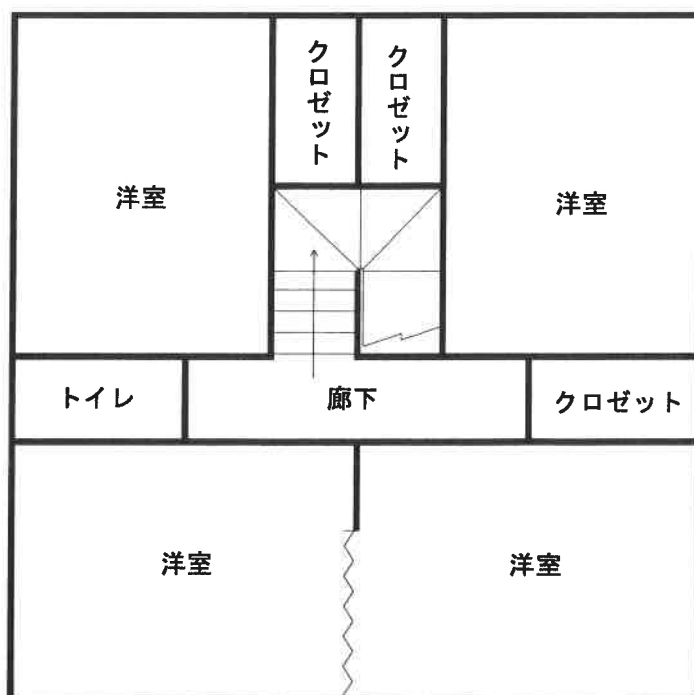
A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

間取図

1階



2階



屋根裏部屋
(未登記)
2階南西側洋室より梯子にて通じる

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

土地建物位置関係図

※ 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。

