

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 2 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 0 日 午前 1 1 時 0 0 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 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 5 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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）
1～3	3,928,000 3,142,400	一括	785,600	72,988	0
1	422,000				
2	113,000				
3	3,393,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 那須塩原市亀山字川原添 |
| | 地 番 | 87番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市亀山字川原添 |
| | 地 番 | 87番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市亀山字川原添87番地2, 87番地3 |
| | 家屋 番号 | 87番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 74.52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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 那須塩原市亀山字川原添 |
| | 地 番 | 87番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市亀山字川原添 |
| | 地 番 | 87番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市亀山字川原添87番地2, 87番地3 |
| | 家屋 番号 | 87番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 74.52平方メートル |

令和7年(ケ)第3号
令和7年2月20日受理
令和7年3月13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 | 那須塩原市亀山字川原添 |
| | 地 番 | 87番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市亀山字川原添 |
| | 地 番 | 87番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市亀山字川原添87番地2, 87番地3 |
| | 家屋 番号 | 87番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 74.52平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県那須塩原市亀山87番地2	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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		
建物	物件3	
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： ☐ 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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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

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、本件建物は私が居住し、居宅として使用しています。 3 本件建物において電力供給は停止されています。1階は使用しておらず、2階の一部を使用して寝ています。 4 土地の形状は概ね公図のとおりだと思います。ただし、本件土地東側の一部は東側に存在する那珂川に向けて下り法面の状態で實際上使用は難しい土地になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

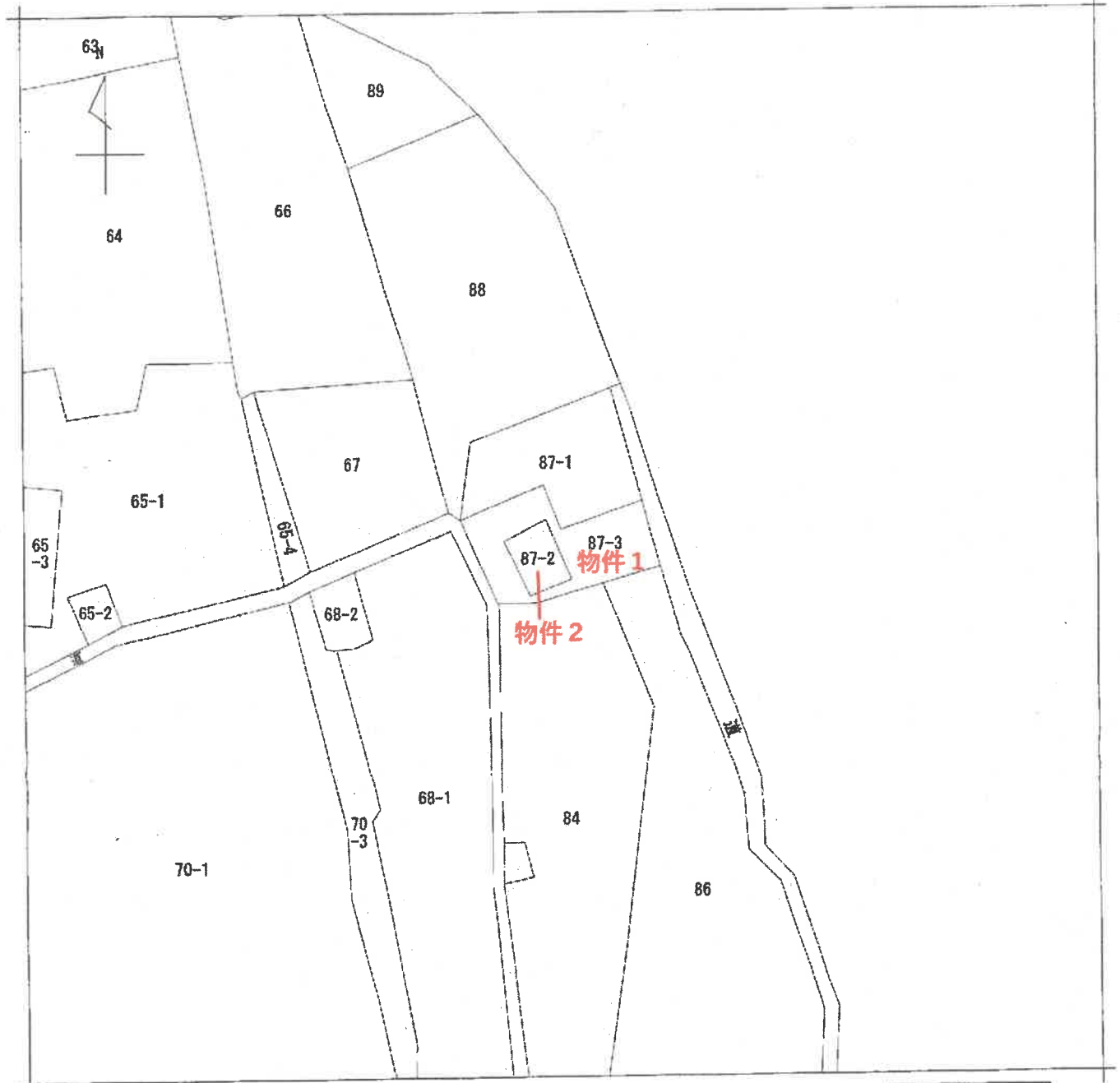
執行官の意見

- 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住し、居宅として使用している。第三者の占有は見受けられない。
- 3 本件建物を見分したところ、1階のうち特にリビングダイニング、キッチンは大量の廃棄物で溢れ蜘蛛の巣がかかっており長期間使用した形跡が見受けられない。また、玄関口には動物の糞もそのままの状態になっている。2階も全体的に廃棄物が放置されており、建物内の衛生状況は劣悪である。そうしたことから、一般論として本件建物は現状のままでは人の居住できる状況ではないと思われる。
- 4 本件土地の北西側は幅員約2.5mの未舗装道（建築基準法42条2項に該当）に接面している。また、本件土地東側は公園上、道に接面しているが、現況、道の形跡は見受けられなかった。

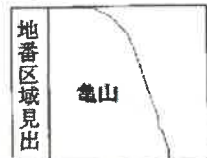
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6日 (木) 10:40-10:55 11:45-11:50	那須塩原市役所西那須野支所 那須塩原市役所本庁	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年3月6日 (木) 13:35-13:50	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R7年3月7日 (金)	当庁 (電話)	物件所有者に電話するも出ず。
R7年3月12日 (水) 9:40-10:35	物件所在地	目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ立ち入ったところ債務者が在宅していた。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 3月12日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入ったところ、債務者が在宅していた。 ☐ 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) 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。



請 求 部 分	所 在	那須塩原市亀山字川原添					地 番	87番3		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治21年5月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成2年11月30日		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。

令和7年1月8日

宇都宮地方裁判所大田原支局

地図整理番号: M08322

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成19年8月17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。
令和7年1月8日 宇都宮地方裁判所大田原支局 登記官

1008497
平成19年8月17日受付第11908号

地積測量図

前 87-1
地番 87-1, 87-3
土地の所在 那須塩原市龜山字川原添

三斜求積表

地番(A) 87-1			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	12.49	9.64	120.4036
2	20.80	8.78	182.8240
3	15.34	12.69	194.6646
4	14.46	6.11	88.7895
信面積			595.9817
地積			292.99085
地積			292.99

地番(B) 87-3			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	8.21	1.52	12.4792
2	14.70	5.07	74.5290
3	14.70	5.61	85.4070
4	13.92	7.00	97.4400
5	9.40	4.24	39.8560
6	6.50	3.22	20.9300
7	6.04	2.59	15.6436
8	8.50	3.88	33.8300
9	13.20	3.84	50.8800
10	12.49	5.46	68.1954
11	10.06	2.98	29.9788
12	7.08	1.69	11.9652
信面積			540.9422
地積			270.47110
地積			270.47

合計 563.46195

型枠一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	形状	属性
K.1	183.0366	195.7768	200.2323	金網プレート		
K.2	211.8007	196.9875	205.6354	金網プレート		
4	194.7915	198.8281	210.2359	プラスチック板		
101	205.6354	219.1131	222.8183	プラスチック板		
29	210.2359	222.8183	210.8088	プラスチック板		
110	195.4495	210.8088	208.7882	プラスチック板		
118	192.0995	208.7882	205.4159	プラスチック板		
117	198.8838	205.4159	216.7779	プラスチック板		
27	184.8436	216.7779	207.6037	プラスチック板		
36	180.6720	207.6037	201.7889	プラスチック板		
6	182.4973	201.7889	205.9370	無し		
106	184.0304	205.9370	202.6040	無し		
102	190.9582	202.6040	208.5554	無し		
107	193.7493	208.5554	211.4885	無し		
108	186.0801	211.4885	197.2809	プラスチック板		
109	196.5204	197.2809				

作製者

(栃木県土地家屋調査士会利用)

縮尺 1/250

申請人

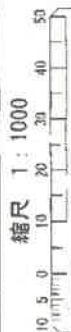
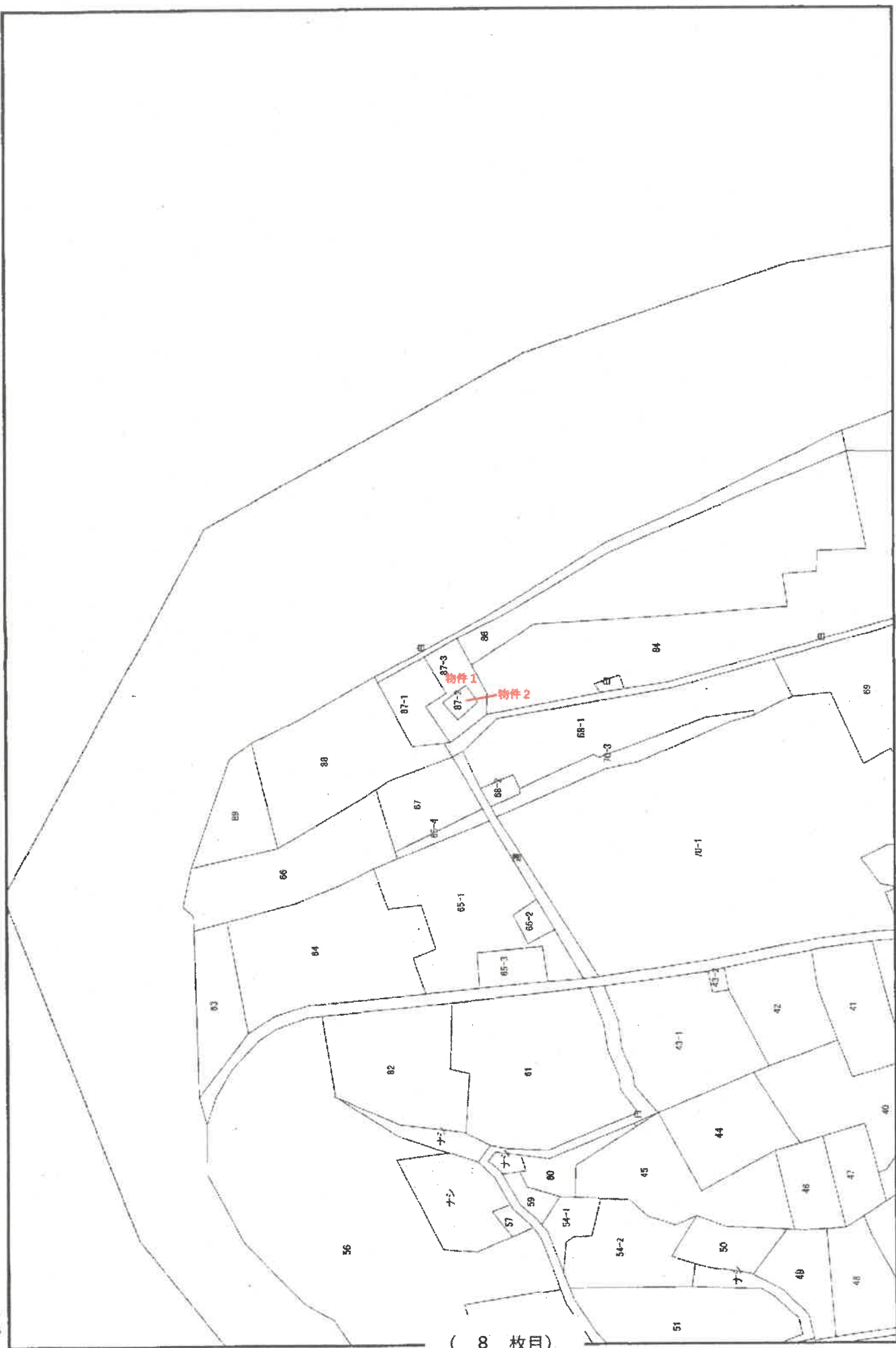
平成19年8月17日 登記

地図管理番号：測地223

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



固定資産税
課税資料



登記年月日：平成20年6月24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。
令和7年1月8日 宇都宮地方裁判所大田原支庁

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M08324

平成20年6月23日受付第8456号
各階平面図 3004016

建築物図面

家屋番号 87-2

建物の所在 那須塩原市亀山字川原添 87番地2、87番地3

1階

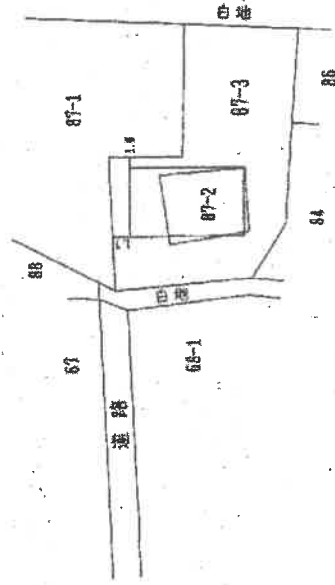


求積 10.92 x 6.37 = 69.5604
床面積 69.56 m²

2階



求積 10.92 x 6.37 = 69.5604
3.64 x 1.365 = 4.9686
計 74.5290
床面積 74.52 m²



平成20年6月24日登記

土地家屋調査士

(平成20年6月23日作成)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

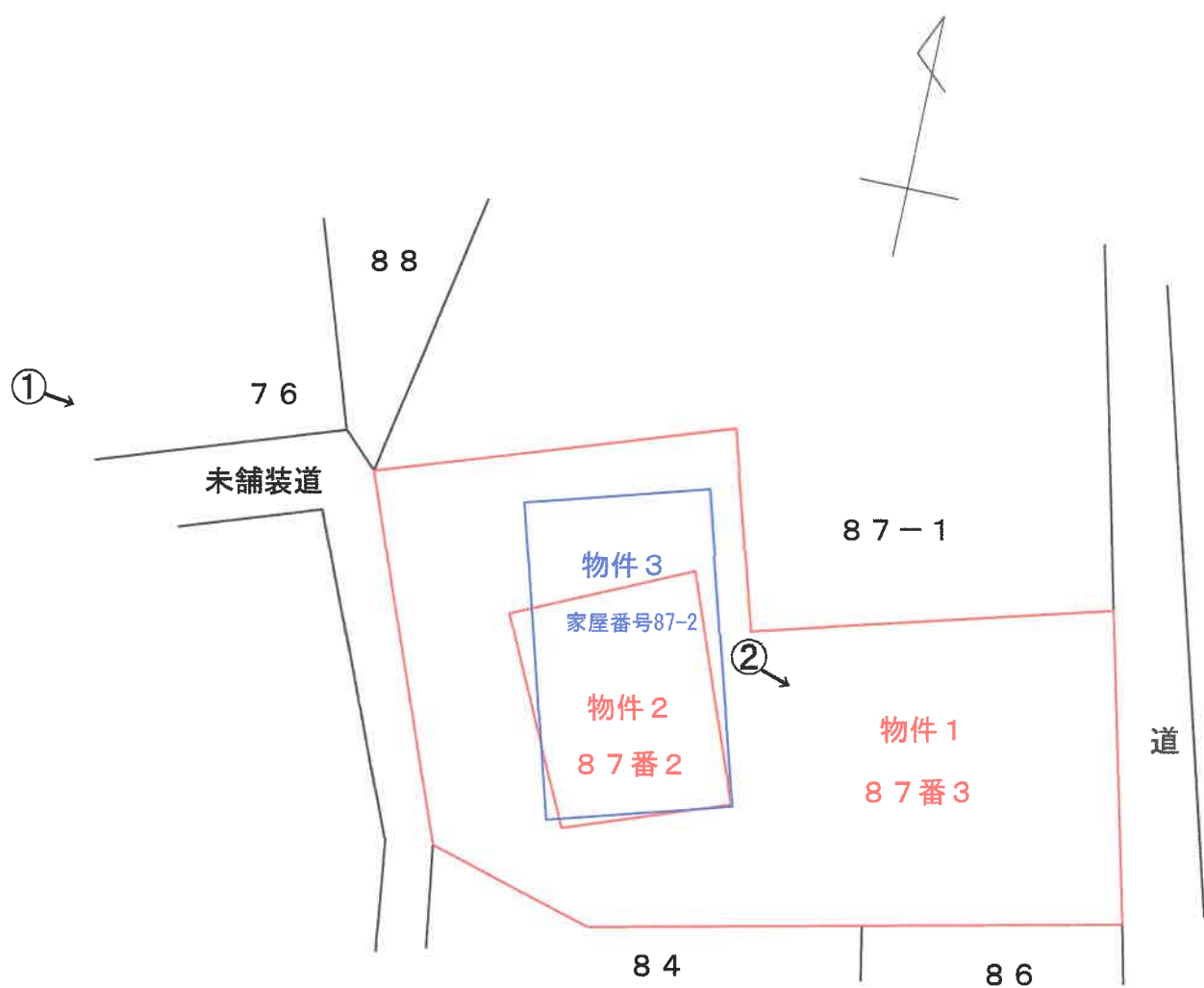
1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

宇都宮市大田原支庁

土地建物位置関係図

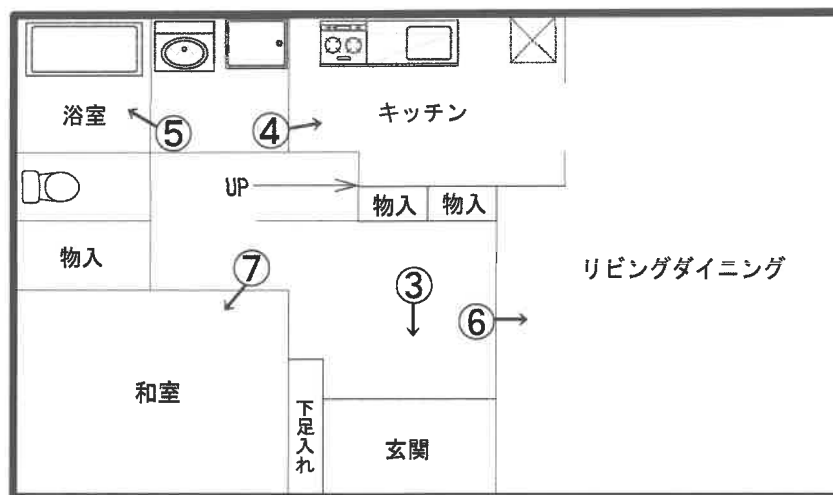
※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



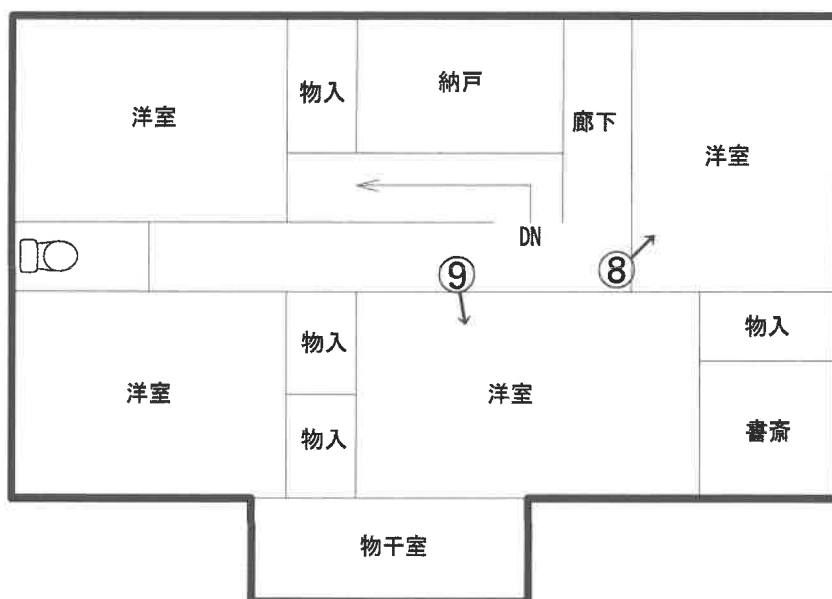
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図(物件3)

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。



(1階)



(2階)

←○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



写 真 3 (玄関)



写 真 4 (キッチン)



写 真 5 (浴室)



写 真 6 (リビングダイニング)



写 真 7 (和室)



写 真 8 (2階南東側洋室)



写 真 9 (2階南西側洋室)



第A2503001号

令和 7年（ケ）第 3号

令和 7年 2月13日 受 命

令和 7年 3月12日 現地調査

令和 7年 3月17日 評 価

令和 7年 3月18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

刀 祢 平 薫

第1 評価額

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

- ① 一括価格は物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1及び2の土地内訳価格は、物件3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3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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類また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

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 地 地 地	在 番 目 積 那須塩原市亀山字川原添 8 7 番 3 宅地 270.47m ²	
2	所在地 地 地 地	在 番 目 積 那須塩原市亀山字川原添 8 7 番 2 宅地 49.58m ²	
3	所 家 屋 番 号 種 構 床 面 積	在 8 7 番 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階 建 1階 69.56m ² 2階 74.52m ² 延床面積 144.08m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R宇都宮線「黒磯」駅の北西方約8.7km(直線距離)に位置する。「宇都宮」駅から「黒磯」駅までJ R宇都宮線で約50分である。 [添付「位置図」参照]	
付 近 の 状 況	「黒磯地区」郊外に位置し、農地や平地林が広がる農村集落地域である。すぐ東側に「那珂川」が流れており、川のせせらぎを感じる。その先は那須郡那須町である。	
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 指定なし 60% 200%
画 地 条 件	規 模 : 320.05m ² 間 口 : (不明)m 奥 行 : 約12.5~25.0m 形 状 : J字形の不整形地で、添付の「地積測量図写」の通り。 地 勢 : 概ね平坦であるが、東部側は那珂川に向かって下り法面となっている。 高低差 : 南側隣接地及び北側隣接地(一部)より高く、接面道路とはほぼ等高に接面している。 接面道路との関係 : 中間画地 *公図上、東側に「道」が存在するが、確認はできなかった。	
接面道路の状況	西端部 : 約2.5m未舗装道路(建築基準法第42条第2項道路に該当) *那須塩原市建築指導課での聴取によれば、西方から続く未舗装道路の東端部までが当該道路として認定されている。この東端部のみ当該道路に接面している。 詳細については、当課備え付けの「平成19年5月10日付調査資料」を参照されたい。	
土地の利用状況等	物件3の建物(一般住宅)の敷地として利用されている。	

供給処理施設	上水道：なし *所有者からの聴取によれば、共同の井戸水使用との由。 都市ガス：なし 下水道：なし (注) 供給処理における「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）が通っており、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	土壌汚染が存在する可能性について調査したところ、登記簿履歴によれば、物件3の建物が建築された平成20年以前は、物件1の登記地目は畑であった。また、周辺の土地の利用状況をも併せて勘案すれば、土壌汚染が存在する可能性は低い。
特 記 事 項	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	—
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日(登記簿記載) 平成20年6月22日 経過年数 約17年 躯体経済的残存耐用年数 約30年 設備経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	基 礎：コンクリート 構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り 床：フローリング・畳
床面積（現況）	1階：69.56㎡ 2階：74.52㎡ 延：144.08㎡
現況用途等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：5（洋室4＋和室1）LDK＋納戸、物干室、書斎
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	○1階・2階のほぼ全ての場所が大量のゴミで埋もれており、またLDKには多くの蜘蛛がかかっている、通行も困難である。 ○玄関には動物の糞が放置されている。 ○夏場には多くの害虫が発生しているものと推察される。 ＊建物自体には特に損傷は見られないが、現状のままでは人の居住はほぼ不可能である。
建物の利用状況	土地・建物所有者が居住・使用・占有しているが、現状1階は使用していない。
特 記 事 項	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
1	7,400	0.43	270.47	1.00	1.00	861,000
2	7,400	0.63	49.58	1.00	1.00	231,000

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)-6】

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,930\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/80 = 7,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率▲0.3%を修正

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：修正の必要はない。

イ 個別格差：上水道がない ▲20% 間口狭小 ▲15% 法地を含む ▲15% 不整形地 ▲7%

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：補正の必要はない。

オ 市場性修正率：修正の必要はない。

② 物件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案したうえ、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
3	166,000	144.08	0.21	0.90	4,520,000

ア 再調達原価 : 166,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 133.73㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数17年、躯体経済的全耐用年数47年、躯体経済的残存耐用年数30年、躯体割合85%、設備経済的全耐用年数27年、設備経済的残存耐用年数10年、設備割合15%、観察減価及び中古建物の市場性減価65%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (躯体経済的残存耐用年数30年/躯体経済的全耐用年数47年 × 躯体割合85% + 設備経済的残存耐用年数10年/設備経済的全耐用年数27年 × 設備割合15%)} × (1-観察減価65%)

= 0.21

エ 市場性修正率：規模が大きい ▲10%

2 評価額の判定

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

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	861,000	0.30 法定地上権	258,000
2	231,000	0.30 法定地上権	69,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	861,000	-258,000	—	1.00	0.70	1.00	422,000
2	231,000	-69,000	—	1.00	0.70	1.00	113,000
3	4,520,000	+327,000	—	1.00	0.70	1.00	3,393,000
一括価格 (合計)							3,928,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

エ 市場性修正率 : 修正の必要はない。

オ 競売市場修正率 : 「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量 ▲30%

カ その他の控除減価率 : 減価の必要はない。

第6 参考価格資料

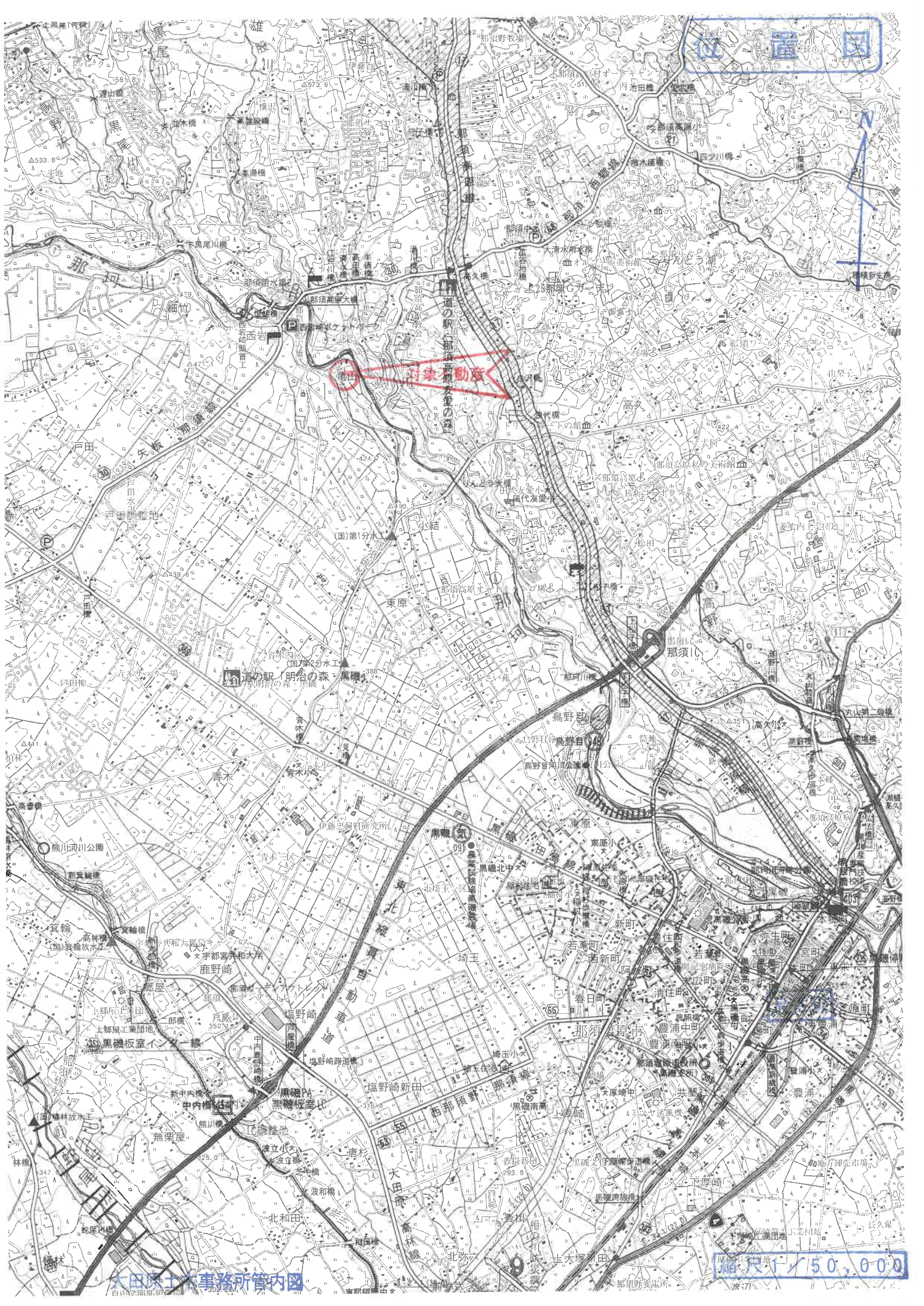
【地価調査価格 那須塩原(県)-6】

所 在：那須塩原市百村字新田491番
地 目：宅地
価 格：5,930円／㎡（対前年変動率 ▲0.3%）
位 置：JR宇都宮線「黒磯」駅の北西方道路距離約13kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：1,543㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側9m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定なし 建蔽率60% 容積率200%
地域の概要：農家住宅等が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 現況地番図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

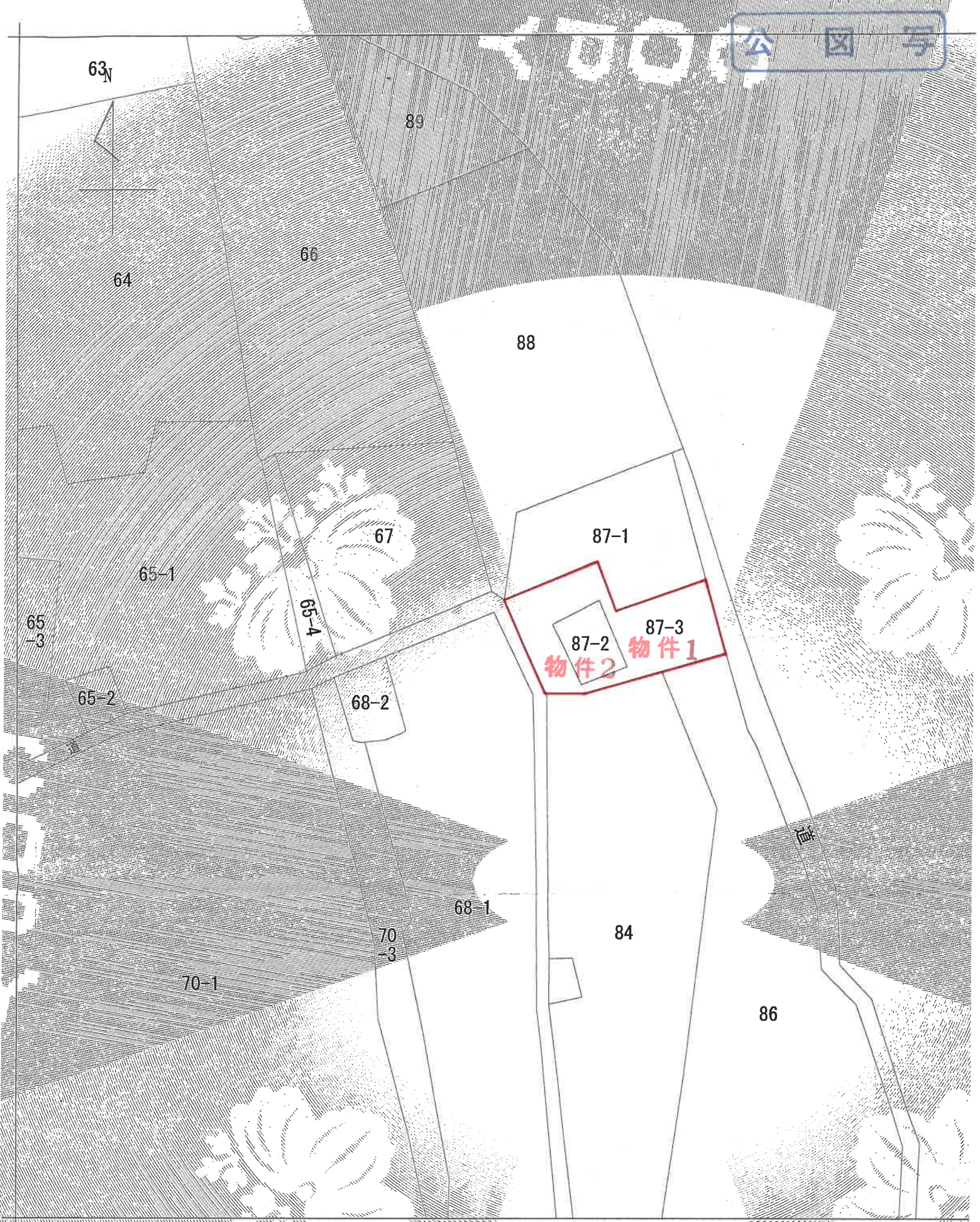


位置図

河床変動

縮尺 1/50,000

大田土木事務所管内図



本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。



はありません。



1008497
平成19年8月17日受付第11908号

地積測量図

地番 87-1, 87-3

土地の所在 那須塩原市亀山字川原森

三 斜 求 積 表

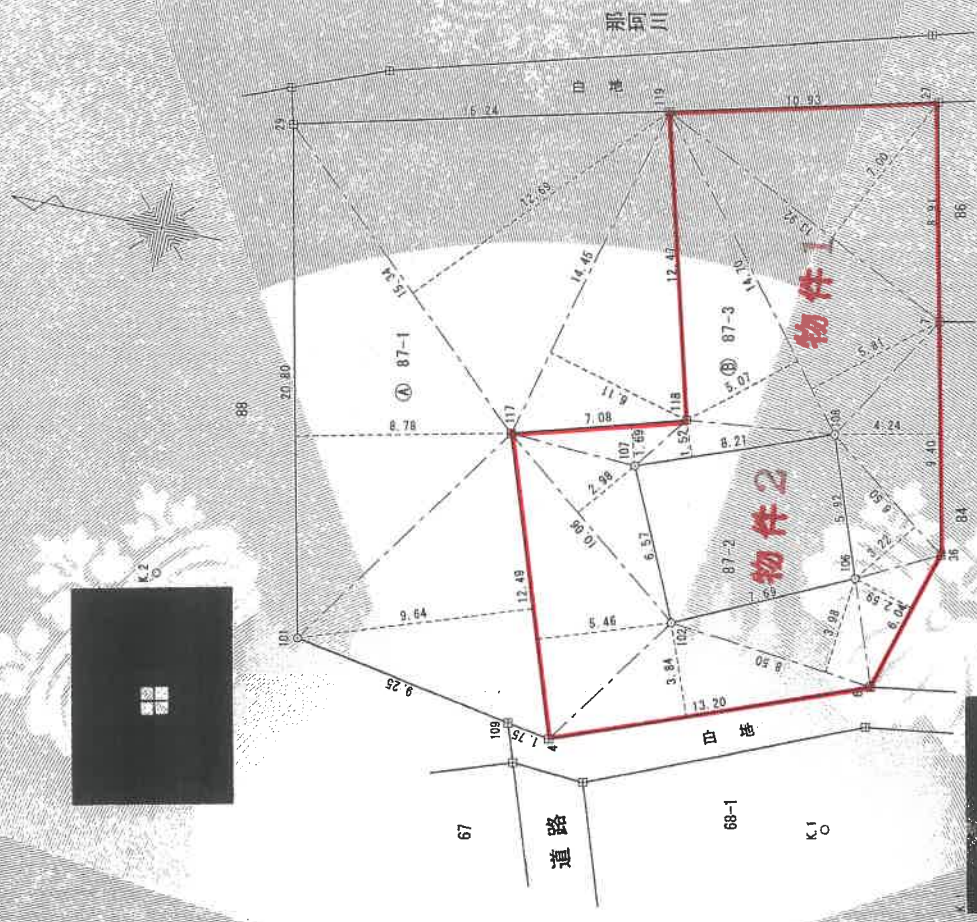
地番(㉔) 87-1	底辺	高さ	倍面積
NO.	12.49	9.64	120.4036
	20.80	8.78	182.6240
	15.34	12.69	194.6646
	14.45	6.11	88.2895
	倍面積		585.9817
	面積		292.99085
	地積		292.99 m ²

地番(㉔) 87-3	底辺	高さ	倍面積
NO.	8.21	1.52	12.4792
	14.70	5.07	74.5290
	14.70	5.81	85.4070
	13.92	7.00	97.4400
	9.40	4.24	39.8560
	6.50	3.22	20.9300
	6.04	2.59	15.6436
	8.50	3.98	33.8300
	13.20	3.84	50.6880
	12.49	5.46	68.1954
	10.06	2.98	29.9788
	7.08	1.69	11.9652
	倍面積		540.9422
	面積		270.47110
	地積		270.47 m ²

合 計 563.46195

座 標 一 覧 表

測点名	X	座標	Y	座標	杭	属	性
K.1	183.0966	195.7768	金剛プレート				
K.2	211.8007	200.2323	金剛プレート				
4	194.7915	196.9875	プラスチック杭				
101	205.6364	198.8281	無し				
29	210.2359	219.1131	プラスチック杭				
119	195.4495	222.8183	プラスチック杭				
118	192.0995	210.8088	プラスチック杭				
117	198.8888	208.7882	プラスチック杭				
7	184.8436	225.4759	プラスチック杭				
36	182.9118	216.7719	プラスチック杭				
6	182.4973	201.7899	プラスチック杭				
106	184.0304	205.9370	無し				
102	190.9582	202.6040	無し				
107	193.7493	208.5554	無し				
108	186.0801	211.4885	無し				
109	196.5704	197.2809	プラスチック杭				



境界標の種類	
田	プラスチック杭
○	無し

土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250
作製者		

(平成19年7月31日作製)

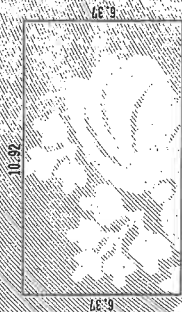
(栃木県土地家屋調査士会印)

平成19年8月17日受付第11908号

地積測量図

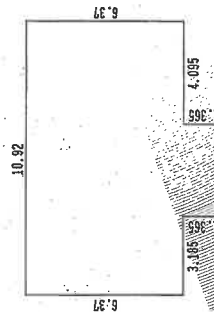
建物の所在 那須塩原市亀山字川原添 67番地2, 87番地3

1階

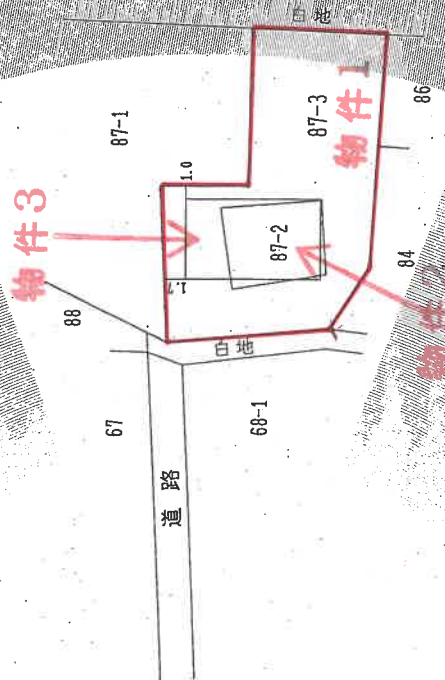


求積 $10.92 \times 6.37 = 69.5604$
床面積 69.56 m²

2階



求積 $10.92 \times 6.37 = 69.5604$
 $3.64 \times 1.365 = 4.9686$
計 74.5290
床面積 74.52 m²



2020年6月4日登記

作成者 土地家屋調査士 (平成20年6月23日作成)

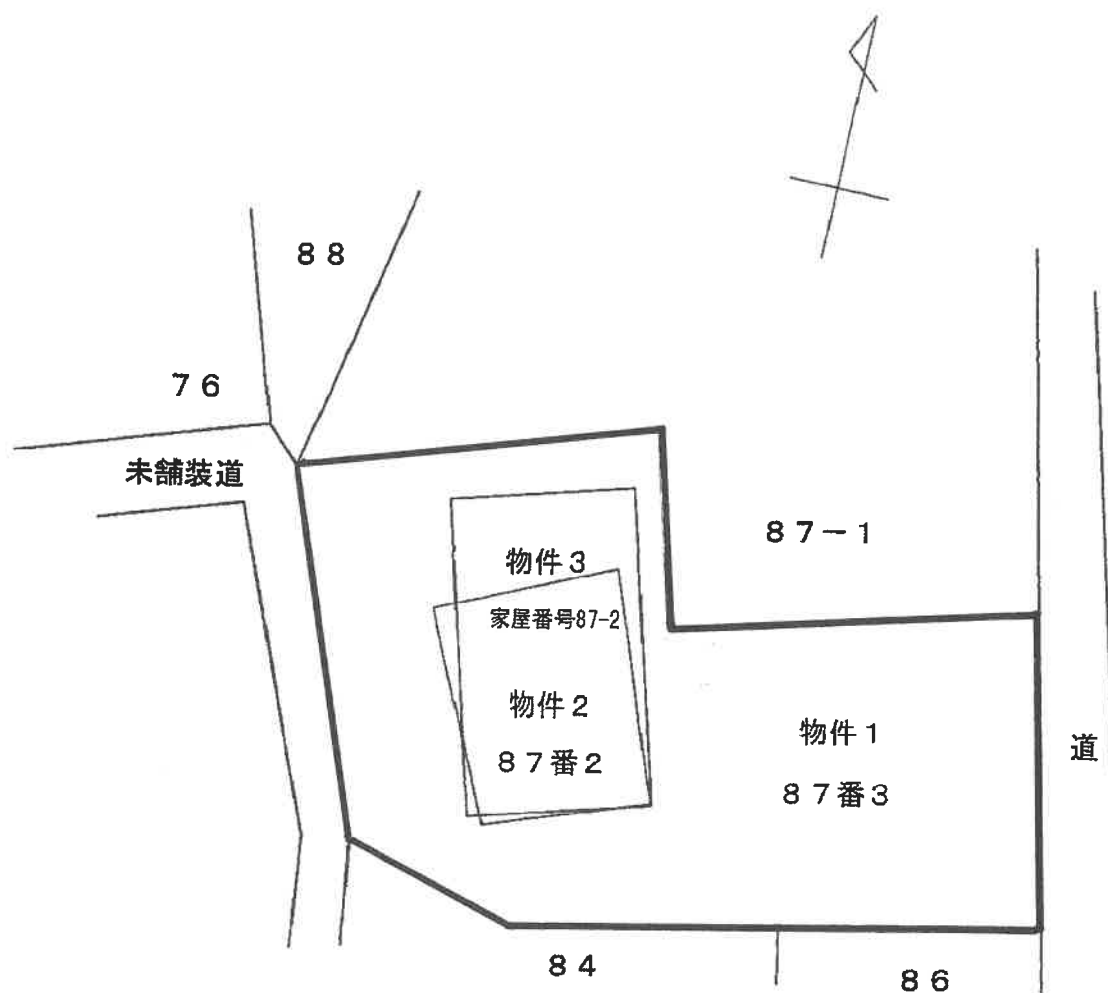
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

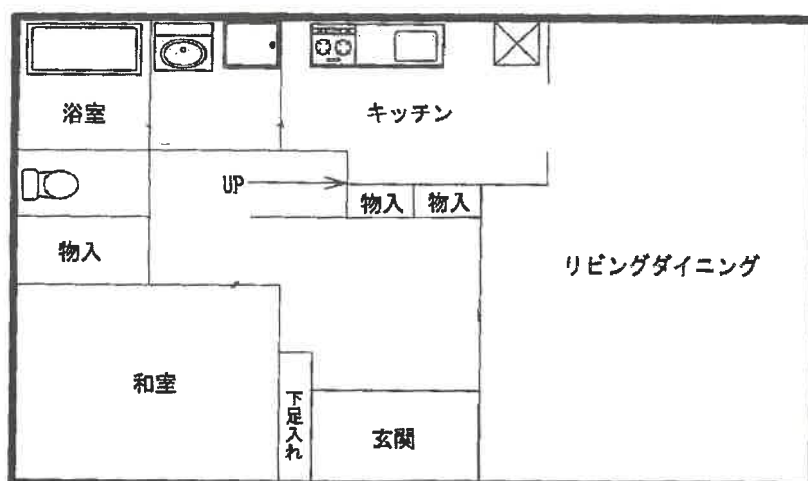
土地建物位置関係図

※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。

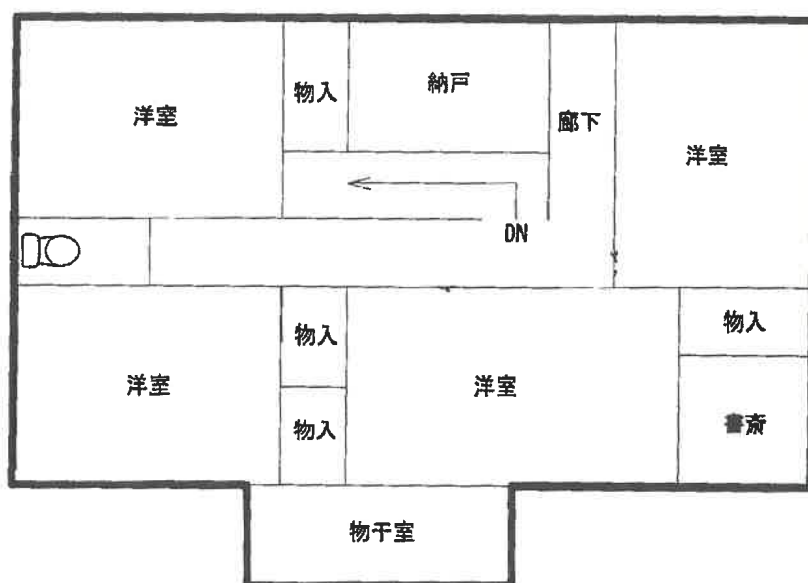


建物間取図(物件3)

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。



(1階)



(2階)