

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, 2	2, 831, 000 2, 264, 800	一括	566, 200	57, 213	0
1	1, 458, 000				
2	1, 373, 000				

物 件 目 録

1 所 在 那須郡那須町大字高久甲字西表

地 番 4 3 8 9 番 1 2 0

地 目 宅地

地 積 9 9 2 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 那須郡那須町大字高久甲字西表4 3 8 9 番地 1 2 0

家屋 番号 4 3 8 9 番 1 2 0

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1 階 1 1 8 . 6 2 平方メートル
2 階 7 3 . 2 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2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】

本件共有者らが占有している。

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 那須郡那須町大字高久甲字西表

地 番 4 3 8 9 番 1 2 0

地 目 宅地

地 積 9 9 2. 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 那須郡那須町大字高久甲字西表 4 3 8 9 番地 1 2 0

家屋 番号 4 3 8 9 番 1 2 0

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 8. 6 2 平方メートル

2 階 7 3. 2 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 3. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和7年(ケ)第5号
令和7年2月28日受理
令和7年4月4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甲字西表

地 番 4 3 8 9 番 1 2 0

地 目 宅地

地 積 9 9 2 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 那須郡那須町大字高久甲字西表4 3 8 9 番地1 2 0

家屋 番号 4 3 8 9 番 1 2 0

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 1 1 8 . 6 2 平方メートル
2階 7 3 . 2 8 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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甲4389番地120		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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 本件土地には犬小屋（動産）が存在する。 2 本件土地には複数本の樹木が存在する。		
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：ポンプ室 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約3.0㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが主である建物を居宅として、未登記附属建物をポンプ室として、それぞれ使用している ☐ 「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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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
■ A (土地建物共有者)	1 私は本件土地建物の共有者です。もう一人の共有者Bは私の妻です。 2 私達は本件建物を居宅として使用しています。本件建物の西側にある建物は登記されていませんが、本件建物に附属するポンプ室として使用しています。 3 本件建物内で猫を複数匹飼育しており、床や壁が汚損しています。また、本件建物内で喫煙するため壁紙が茶色に変色しています。 4 本件建物は上水道管が通っておらず地下水を汲んで使用しています。しかし、現在、電気が止まっており地下水を汲むポンプを使用できずにいます。

(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 本件建物西側にはポンプ室が存在する。このポンプ室は未登記であり、課税関係資料によれば本件建物共有者らが共有するポンプ室として課税されている。また、関係人の陳述及び位置関係、用途からすると、本件建物の未登記附属建物と認めるのが相当である。
- 3 本件土地は土地共有者らが本件建物の敷地として使用し、建物共有者らが主である建物を居宅として、未登記付属建物をポンプ室として、それぞれ使用している。第三者の占有は見受けられない。主である建物の屋内を見分したところ、壁紙の変色や破れなどの汚損が全体的に見られたほか、強い動物の排泄臭が認められた。以上のことから、建物全体が築年数以上に汚損していると推測された。
- 4 本件土地の南側には幅員約4.5mの舗装道路が、南西側には幅員約4.5mの未舗装道路がそれぞれ接面しており、当該道路はいずれも建築基準法42条1項5号に該当する（昭和44年7月14日指定、指定番号第40292）

(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3日 (月) 11:00-11:05	宇都宮地方法務局	本件土地の地積測量図取得
R7年3月10日 (月) 9:50-10:00	那須町役場	地番図取得 (間取図の備え置き無し) 道路関係調査
R7年3月10日 (月) 13:05-13:15	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14日 (金)	当庁 (電話)	共有者 A から電話。占有関係調査。調査期日連絡。
R7年4月1日 (火) 9:45-10:35	物件所在地	共有者ら立ち合いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

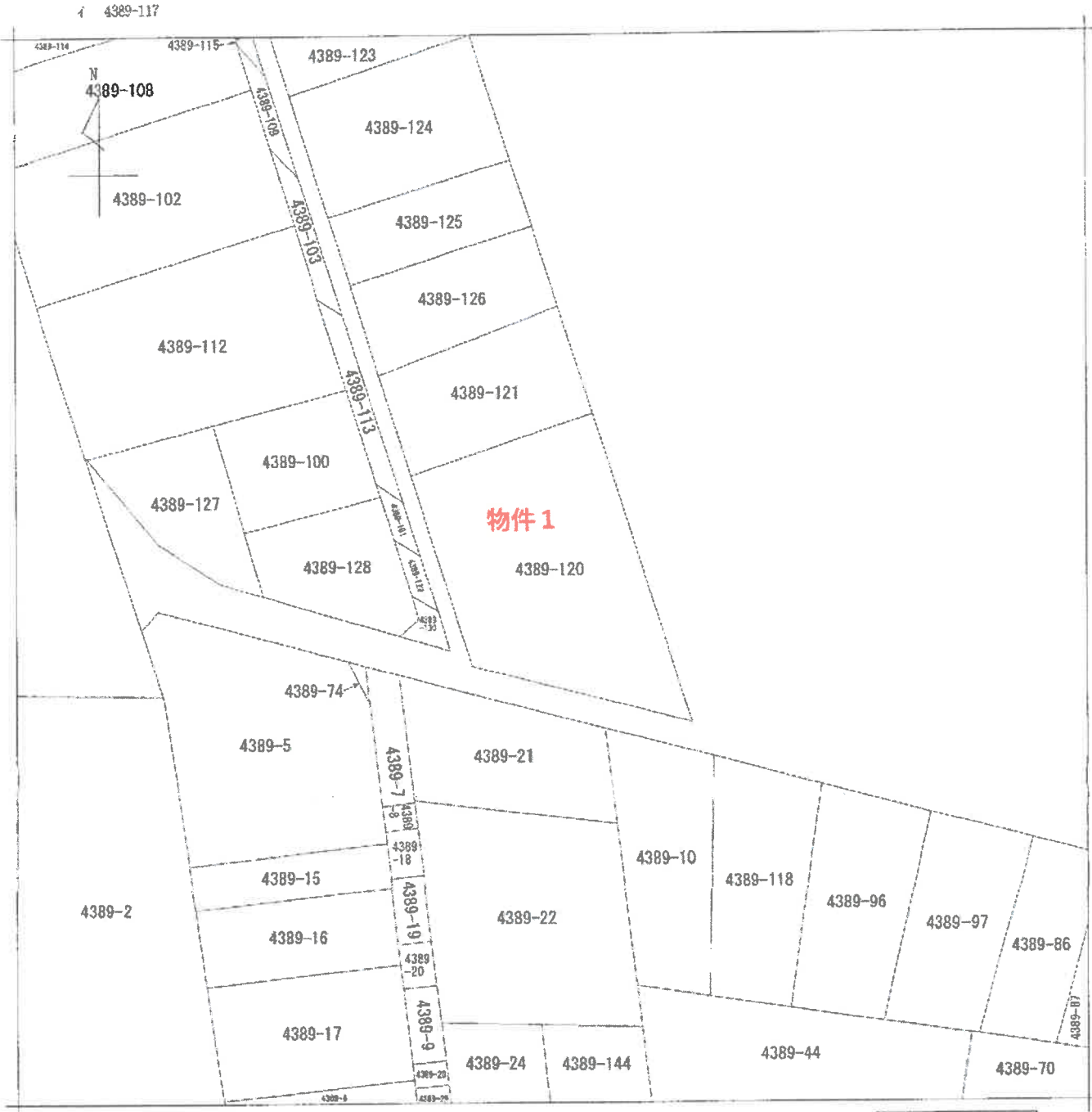
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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	所在	那須郡那須町大字高久甲字西表				地番	4389番120			
出縮	力尺	1/600	精度	区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成 年月日					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。

令和7年1月16日
宇都宮地方方法務局大田原支局
登記官

登記年月日：昭和44年8月19日

1150171

區 區 區 區 區

213

地	(1)	(2)	(3)
番	408P-1	408P-20	408P-121

那須郡那須町大字高久甲字西表

昭和	11	年	8	月	9	日
作	製	年	月	日	卷	

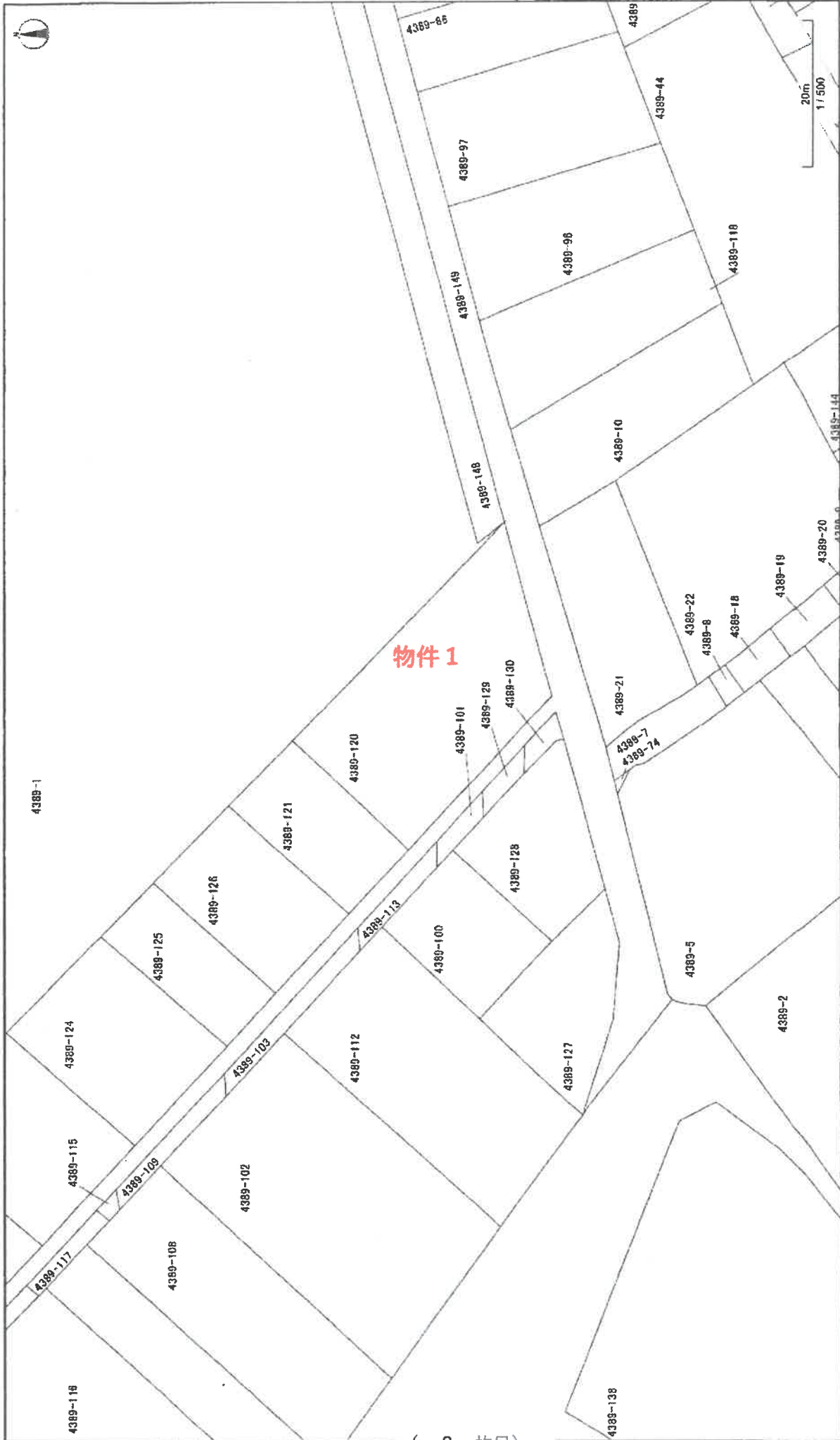
人請申

SH44年8月9日 登記

(全) 國土地家屋調査士任用紙

1/600

請求番号: 12-2 (2/2)



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。

第1期

登記年月日：平成6年2月25日

3023545

各階平面図

建物図面

4389-120

家屋番号

建物の所在 那須郡那須町大字高久甲字西表4389番地120

1 階

求積表

2.275	×	7.735	=	17.597125
0.910	×	5.915	=	5.382650
0.910	×	7.280	=	6.624800
3.540	×	0.555	=	3.4780200
1.820	×	6.370	=	11.593400
0.455	×	7.280	=	3.312400
4.550	×	8.645	=	39.334750
				118.625325

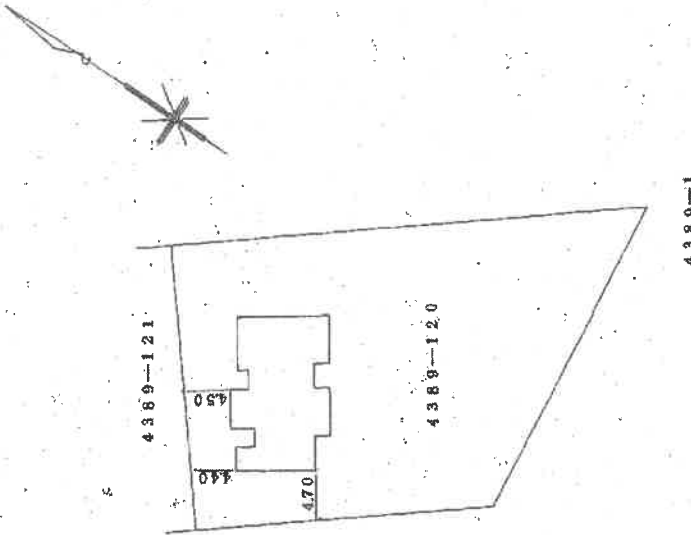
床面積 118.62㎡

2 階

求積表

1.820	×	3.640	=	6.624800
2.275	×	4.550	=	10.351250
2.275	×	3.640	=	8.281000
1.820	×	6.370	=	11.593400
5.005	×	7.280	=	36.435400
				73.286850

床面積 73.28㎡



作製者

番地 /

縮尺 1/250

申請人

(新不景土地家屋調査士会用品)

昭和6年2月25日登記

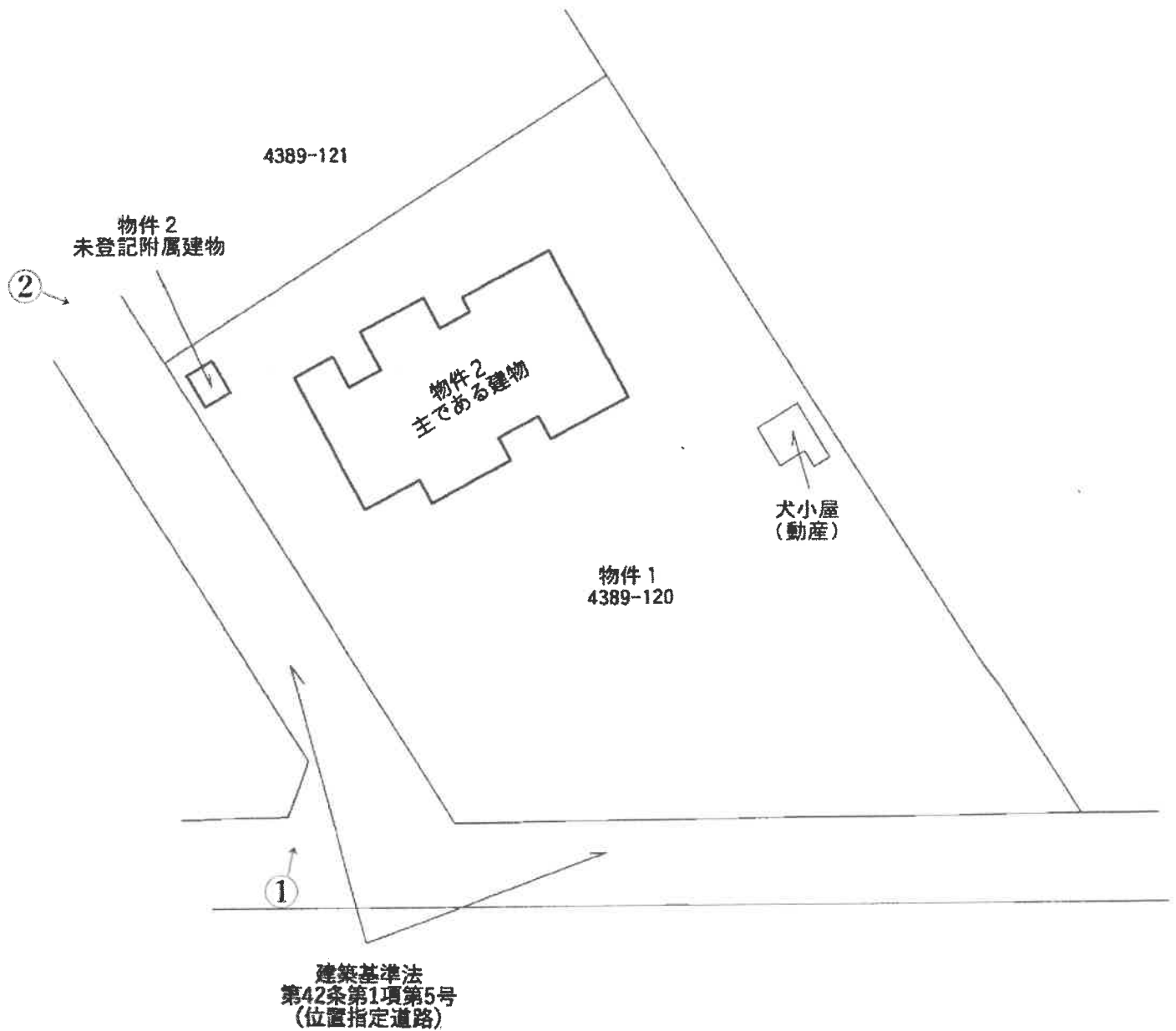
縮尺 1/500

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。
令和7年1月16日 宇都宮地方建設局大田原支局

登記証

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。



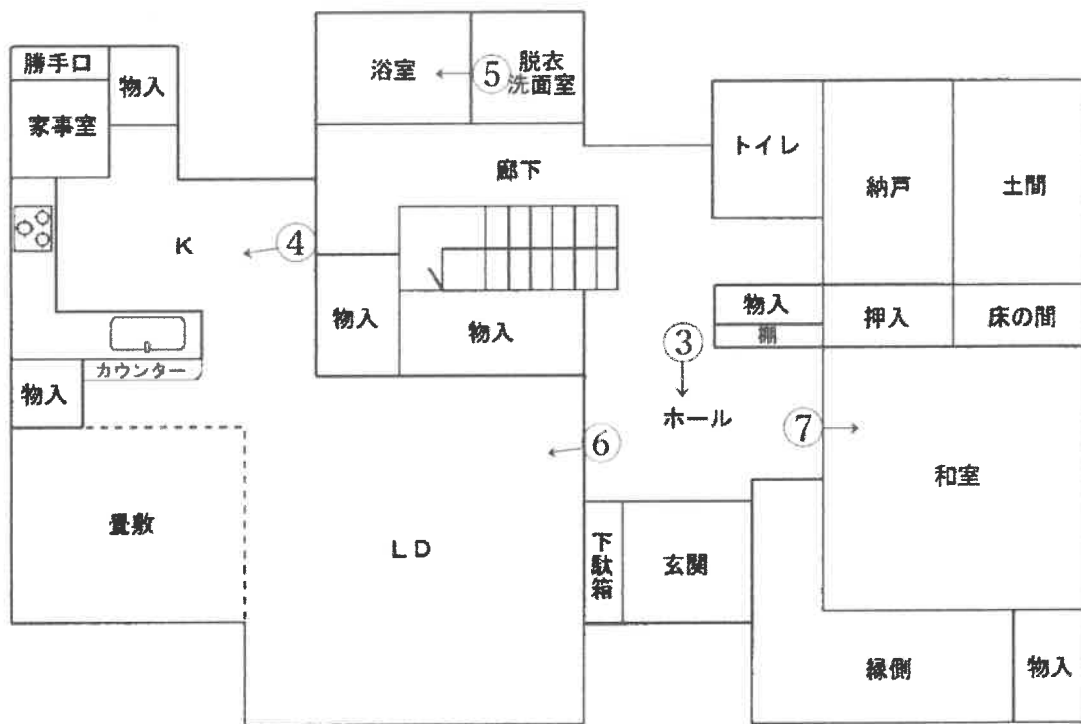
←○印は写真撮影場所であり、□印の中の数字は写真番号である。



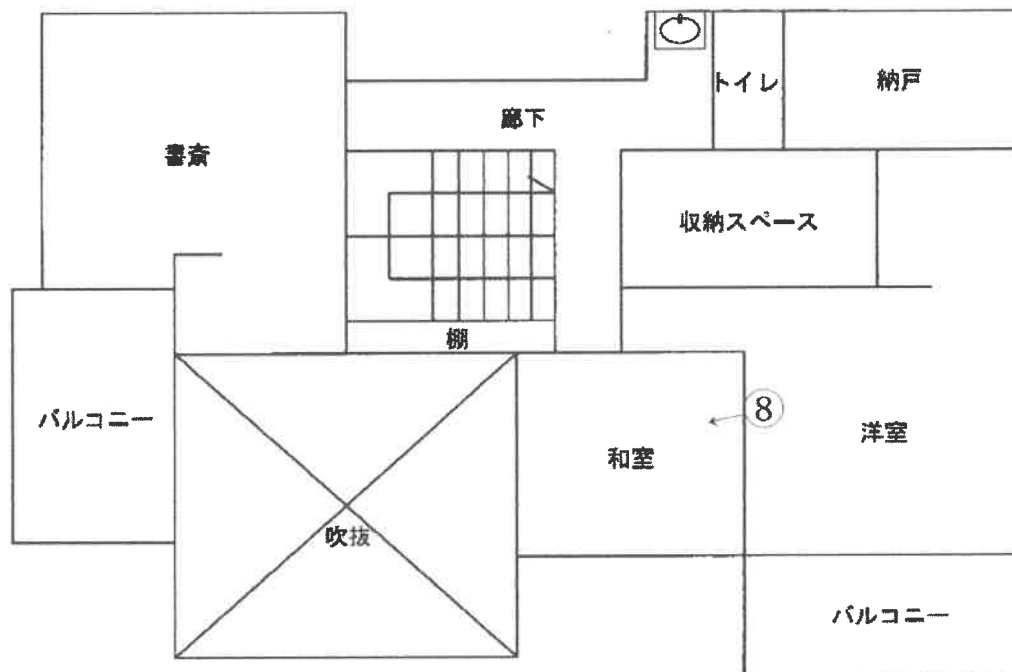
建物間取り図

物件2

(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。



1階



2階

物件2・未登記附属建物



←○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



写 真 7



写 真 8 (2階和室)



写 真 9 (未登記附属建物内部)





令和 7年（ケ）第 5号
令和 7年 2月18日 受 命
令和 7年 4月 1日 現地調査
令和 7年 4月 8日 評 価
令和 7年 4月14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 2, 8 3 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 5 8, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 3 7 3, 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 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価格を控除した価格であり、物件 2 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 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。

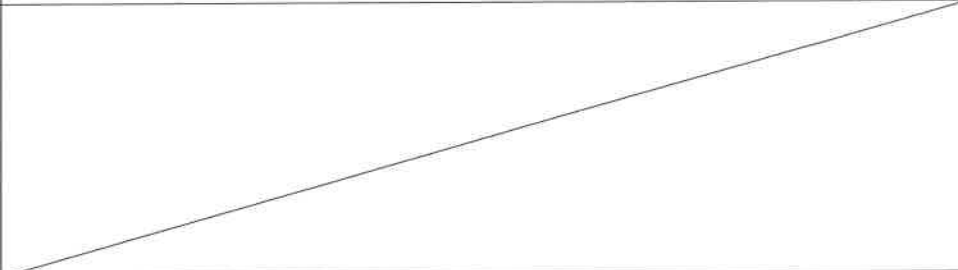
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	那須郡那須町大字高久甲字西 表 4 3 8 9 番 1 2 0 宅地 992.82m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須郡那須町大字高久甲字西 表 4 3 8 9 番 地 1 2 0 4 3 8 9 番 1 2 0 居宅 木造スレート葺2階建 1階 118.62m ² 2階 73.28m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記① ポンプ室 コンクリートブロック造陸屋 根平家建 約3.00m ²

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	受命物件は、JR宇都宮線「黒磯」駅の北西方直線距離約5.3kmに所在している。バス便としては、那須街道沿いのバス停「上松子」より西方直線距離約550m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、「主要地方道那須高原線（那須街道）」の西側、農地や林地がひろがる中に小規模開発の分譲別荘地や観光施設等が点在する地域である。	
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1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約32m、奥行約33～40m、形状は台形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、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が、形状と規模が過大であることが劣る。	
接面道路の状況	物件1の土地は、南側を幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路、許可日…昭和44年7月14日、許可番号…第40292号）に、南西側を幅員約4.5mの未舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路、許可日…昭和44年7月14日、許可番号…第40292号）にそれぞれ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の北西側に、敷地の北西端には未登記附属建物が建てられている。また、敷地の中央部分から南側にかけては庭として利用されており、南西側は駐車場として利用されている。なお、東端には犬小屋（動産）が1個存している。 土地及び建物共に同一の共有者で、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：なし（受命物件は井戸水を利用している。） 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1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。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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2の主である建物は、建物全部事項証明書上、平成6年1月17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3%と査定した。
仕 様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 モルタル等 内壁 クロス貼、板貼、真壁、ベニヤ等 天井 クロス貼、杉敷目、ボード貼等 床 畳、フローリング、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 現況用途 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	非常に劣る。
建物の利用状況	物件2の建物の全部は、現在、債務者兼共有者夫婦が居住用として利用している。
特 記 事 項	物件2の主で在る建物の内部及び庭において、個体数の正確な確認はできないが猫を多頭飼いしている。したがって、室内のあちこちに汚物が散乱しており清掃等はされていないため、衛生状態は極めて悪い状態にある。 また、調査日現在、電気を止められている関係から、夜間はろうそくで灯りを取り、井戸水をくみ上げるポンプも使えないため生活用水も尽ならない状況にある。

(附属建物未登記①)

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	未登記附属建物は、新築時期等の詳細は不明である。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3%と査定した。
仕 様	構 造 コンクリートブロック造平家建 屋 根 陸屋根 外 壁 ブロック等 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 平家建 現況用途 ポンプ室
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	劣る。
建物の利用状況	未登記附属建物の全部は、現在、債務者兼共有者夫婦がポンプ室として利用している。
特 記 事 項	

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の土地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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \div カ$
1	4,520	0.84	992.82	0.85	1.00	3,204,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,920\text{円}/\text{㎡} \times 98.1/100 \times 100/100 \times 100/85 \div 4,520\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲15

イ 個別格差：角地+4 形状▲5 規模過大▲15

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。

オ 市場性修正：1.00

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	市場性 修正 エ	主たる建物の価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
2	145,000	191.90	0.03	1.00	835,000

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145,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：191.90㎡

ウ 現 価 率：3%

エ 市場性修正率：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
未登記 ①	60,000	3.00	0.03	1.00	5,000

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60,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 3.00㎡

ウ 現 価 率 : 3%

エ 市場性修正率 : 1.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) カ	附属建物の価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
2	835,000	5,000	840,000

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。

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＝ウ
1	3,204,000	0.35	法定地上権	1,121,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（10％）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②ク) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,204,000	-1,121,000		1.00	0.700	1,458,000
2	840,000	+1,121,000	1.00	1.00	0.700	1,373,000
一括価格（合計）						2,831,000

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 那須(県)-1

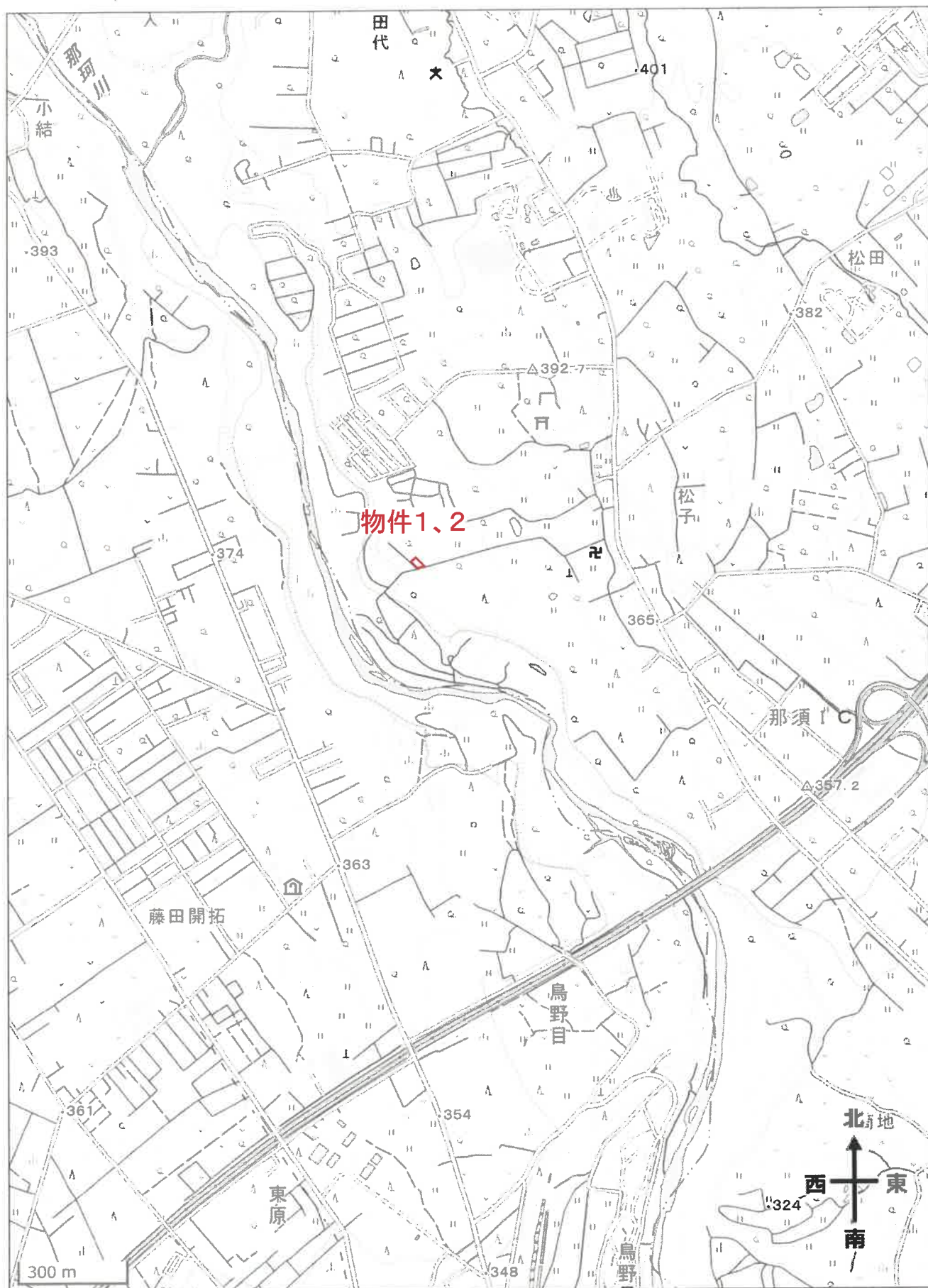
所 在：那須郡那須町大字豊原乙字沼尻1番2711
地 目：宅地
価 格：3,920円／m²
位 置：J R東北本線「豊原」駅約3.4km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：778m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東6m私道、南東側道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：別荘、一般住宅が散在する別荘地域

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



1150170 全図 1 2
土地所在図

前 4389-1

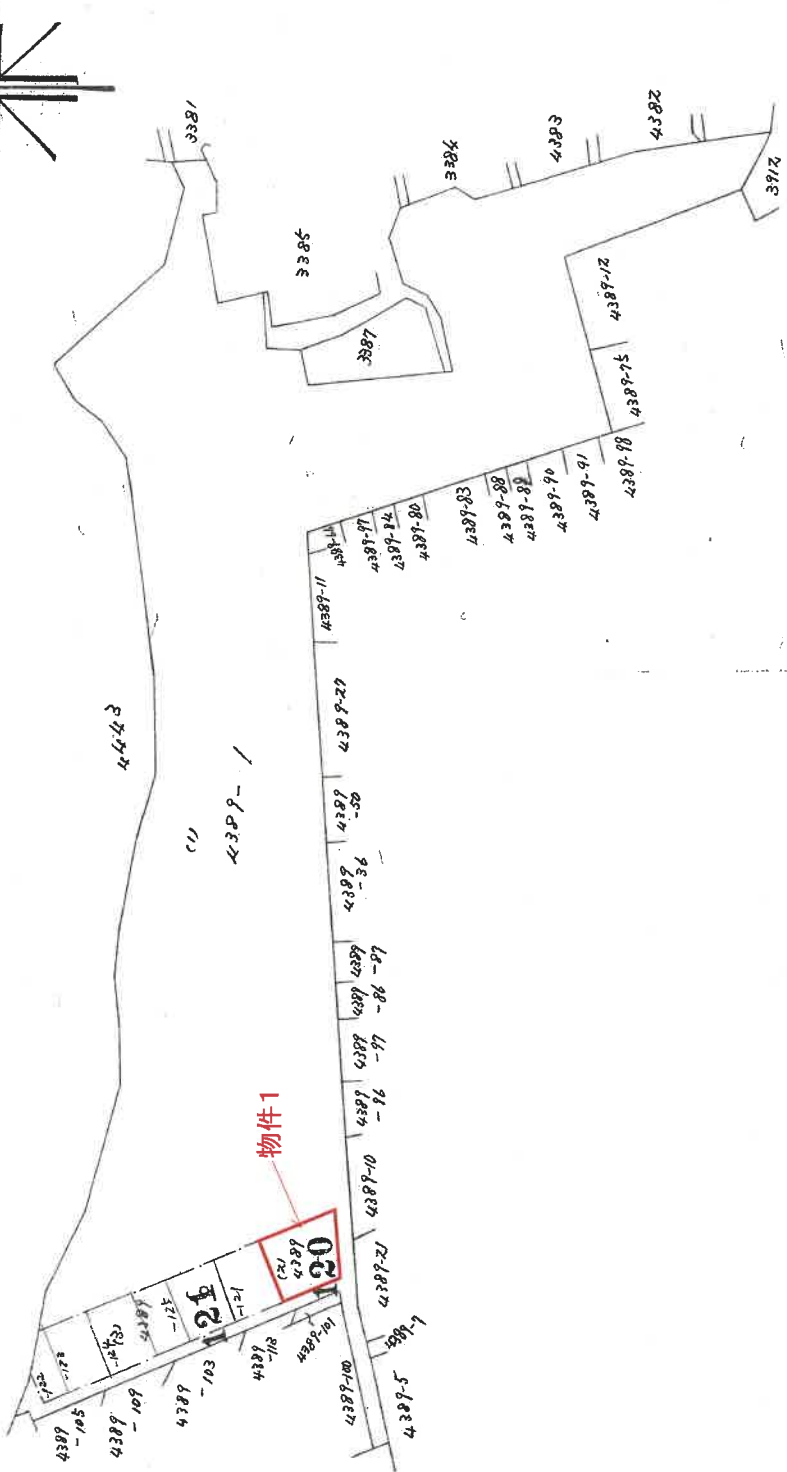
地番 4389-1 120 121 4389

土地の所在 那須郡那須町大字高久甲字西茂

地積測量図

作製年月日
昭和44年8月18日
作製者

申請人



SH44年8月19日登記

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/1500

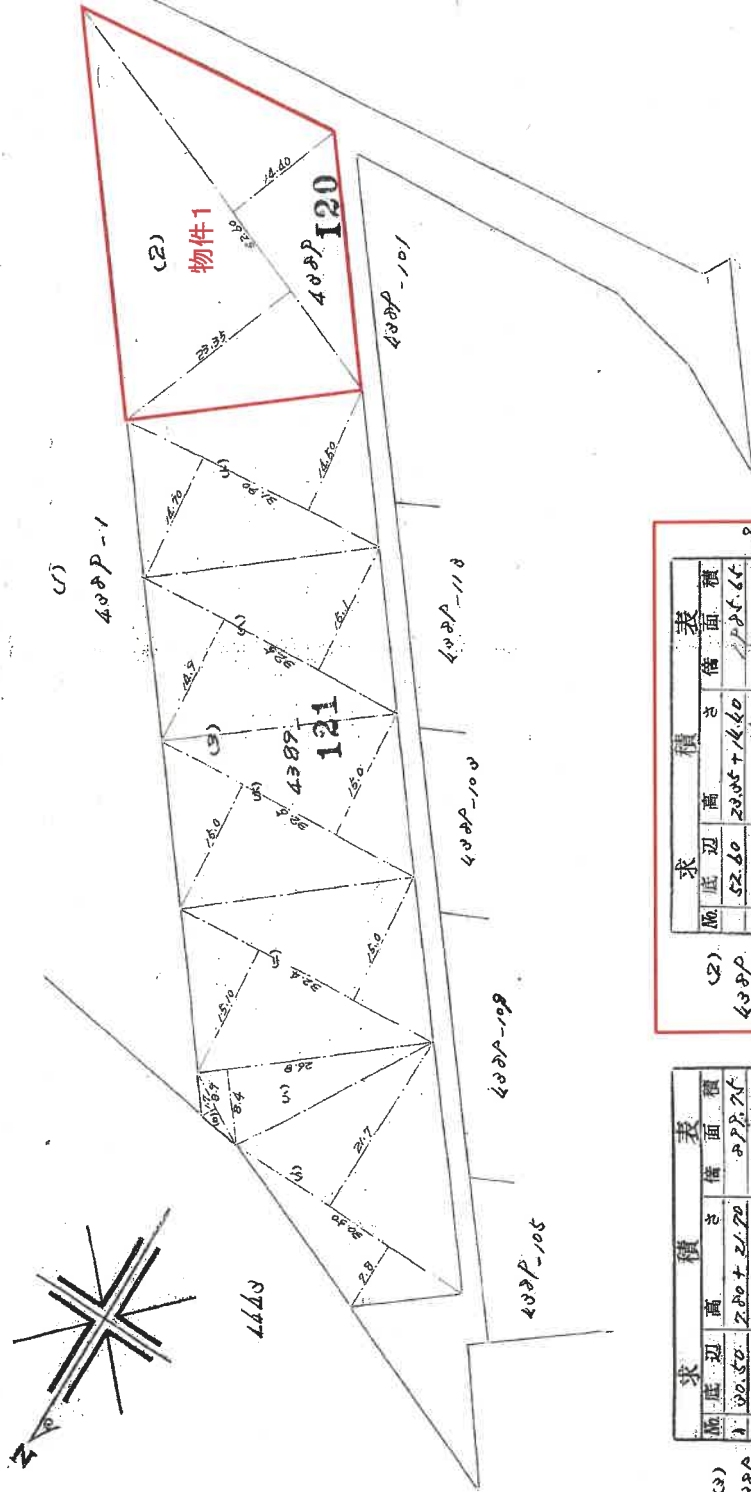
登記年月日：昭和44年8月19日

1150171

地積測量図 2/2

地番	(1) 408P-1	(2) 408P-120 121
土地の所在	那須郡那須町大字高久甲字布衣	

昭和 44 年 8 月 19 日	製作年月日
製作者	



求積表		
底辺	高さ	積
1. 60.50	21.70	278.75
2. 4.90	1.70	4.13
3. 26.80	8.40	225.12
4. 32.40	15.10 + 15.00	975.24
5. 32.50	15.00 + 15.00	975.00
6. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
7. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
8. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
9. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
10. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
11. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
12. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
13. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
14. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
15. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
16. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
17. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
18. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
19. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
20. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
21. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
22. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
23. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
24. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
25. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
26. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
27. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
28. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
29. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
30. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
31. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
32. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
33. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
34. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
35. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
36. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
37. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
38. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
39. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
40. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
41. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
42. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
43. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
44. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
45. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
46. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
47. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
48. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
49. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
50. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
51. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
52. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
53. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
54. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
55. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
56. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
57. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
58. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
59. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
60. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
61. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
62. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
63. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
64. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
65. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
66. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
67. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
68. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
69. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
70. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
71. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
72. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
73. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
74. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
75. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
76. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
77. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
78. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
79. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
80. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
81. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
82. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
83. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
84. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
85. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
86. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
87. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
88. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
89. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
90. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
91. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
92. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
93. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
94. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
95. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
96. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
97. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
98. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
99. 31.70	14.70 + 14.50	921.48
100. 31.70	14.70 + 14.50	921.48

求積表		
底辺	高さ	積
1. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
2. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
3. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
4. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
5. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
6. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
7. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
8. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
9. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
10. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
11. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
12. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
13. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
14. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
15. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
16. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
17. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
18. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
19. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
20. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
21. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
22. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
23. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
24. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
25. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
26. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
27. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
28. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
29. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
30. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
31. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
32. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
33. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
34. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
35. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
36. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
37. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
38. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
39. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
40. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
41. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
42. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
43. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
44. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
45. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
46. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
47. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
48. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
49. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
50. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
51. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
52. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
53. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
54. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
55. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
56. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
57. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
58. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
59. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
60. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
61. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
62. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
63. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
64. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
65. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
66. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
67. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
68. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
69. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
70. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
71. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
72. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
73. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
74. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
75. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
76. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
77. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
78. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
79. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
80. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
81. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
82. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
83. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
84. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
85. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
86. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
87. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
88. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
89. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
90. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
91. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
92. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
93. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
94. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
95. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
96. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
97. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
98. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
99. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65
100. 52.60	23.05 + 14.40	1785.65

申請人

昭和44年8月19日登記

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/600

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

3023545

圖面階各

圖面
圖面
階平
各建

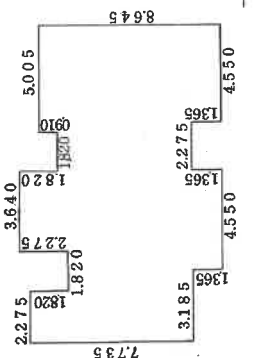
4389-120

那須郡那須町大字高久甲字西表4389番地120

面
圖
物
建

物件2

階

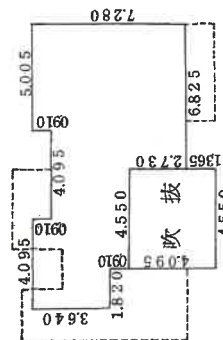


求 積 表

2.275	×	7.735	=	17.597125
0.910	×	5.915	=	5.382650
0.910	×	7.280	=	6.624800
3.640	×	9.555	=	34.780200
1.820	×	6.370	=	1.593400
0.455	×	7.280	=	3.312400
4.550	×	8.645	=	39.334750
				118.625325

床面積 118.62m²

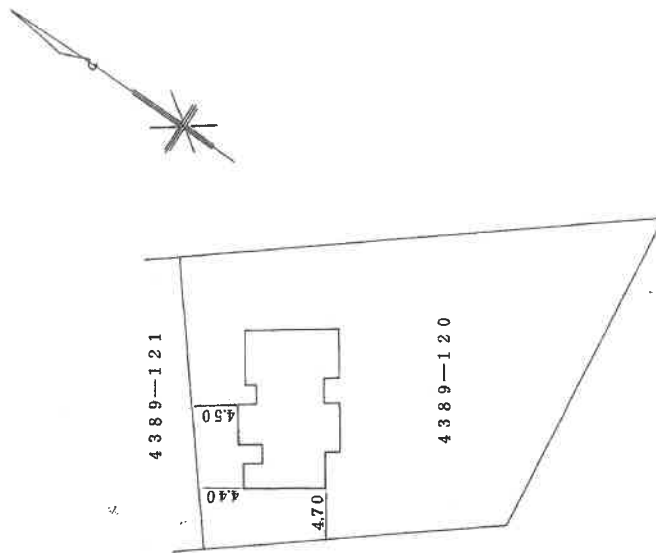
皆



求 積 表

1.820	X	3.640	=	6.624800
2.275	X	4.550	=	10.351250
2.275	X	3.640	=	8.281000
1.820	X	6.370	=	11.593400
5.005	X	7.280	=	36.436400
				73.286850

床面積 73.28m²



4389-1

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

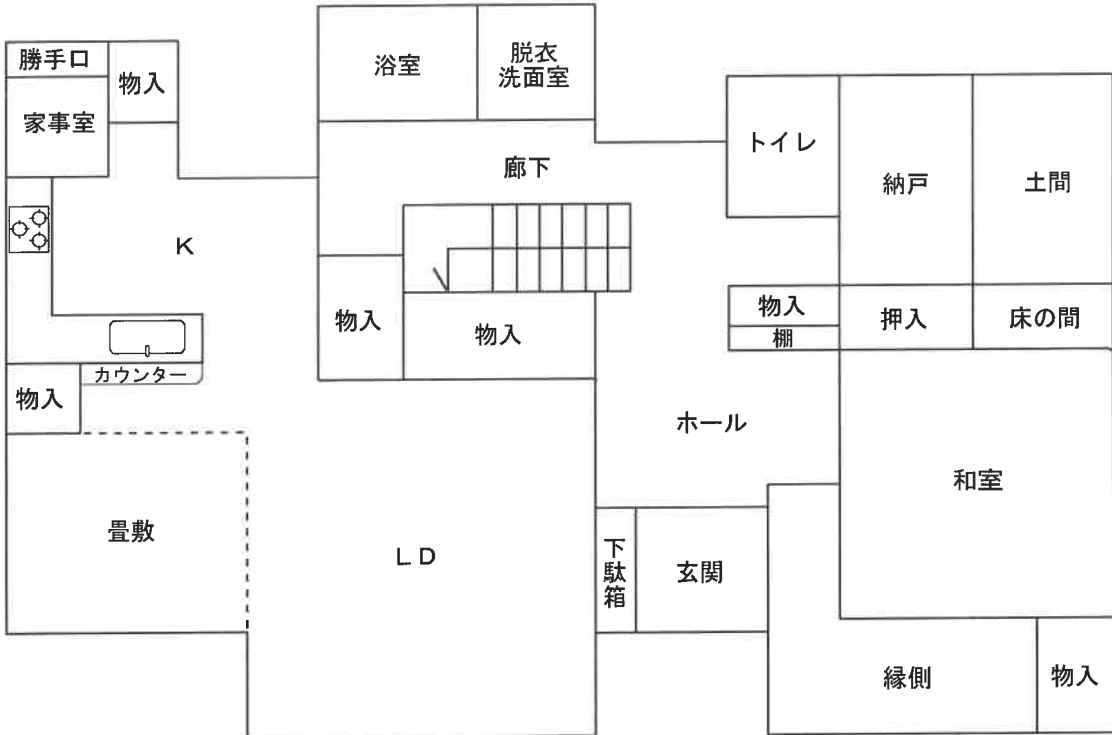
縮尺 $\frac{1}{500}$

SD 6 年之月 25 日登記

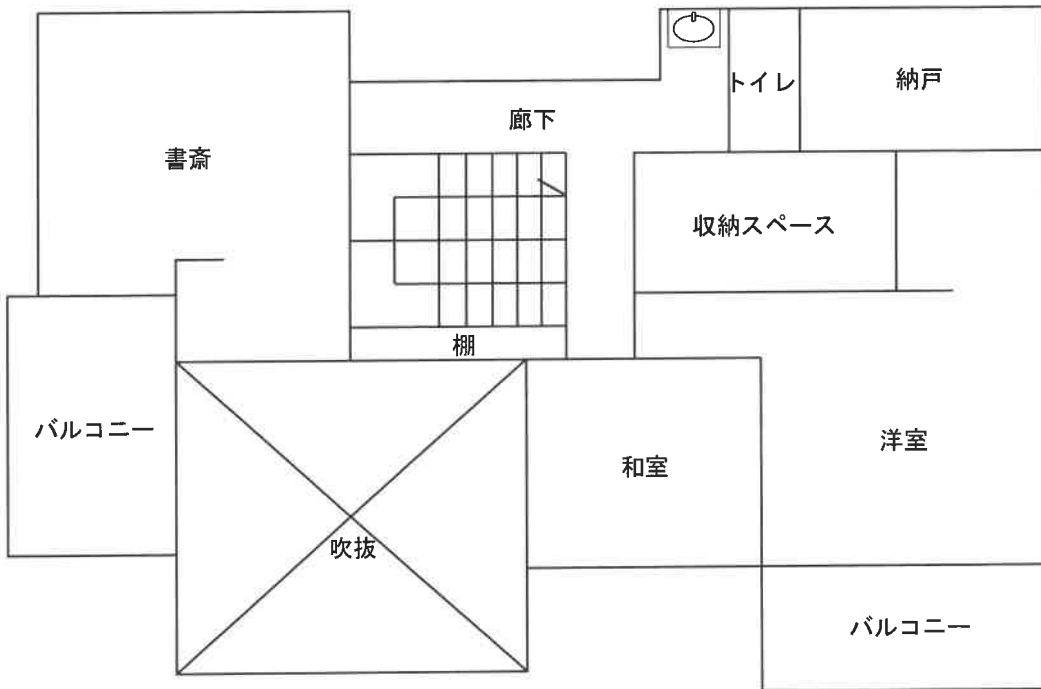
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物間取り図

物件2

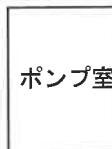


1 階



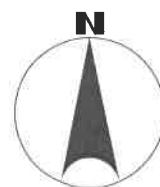
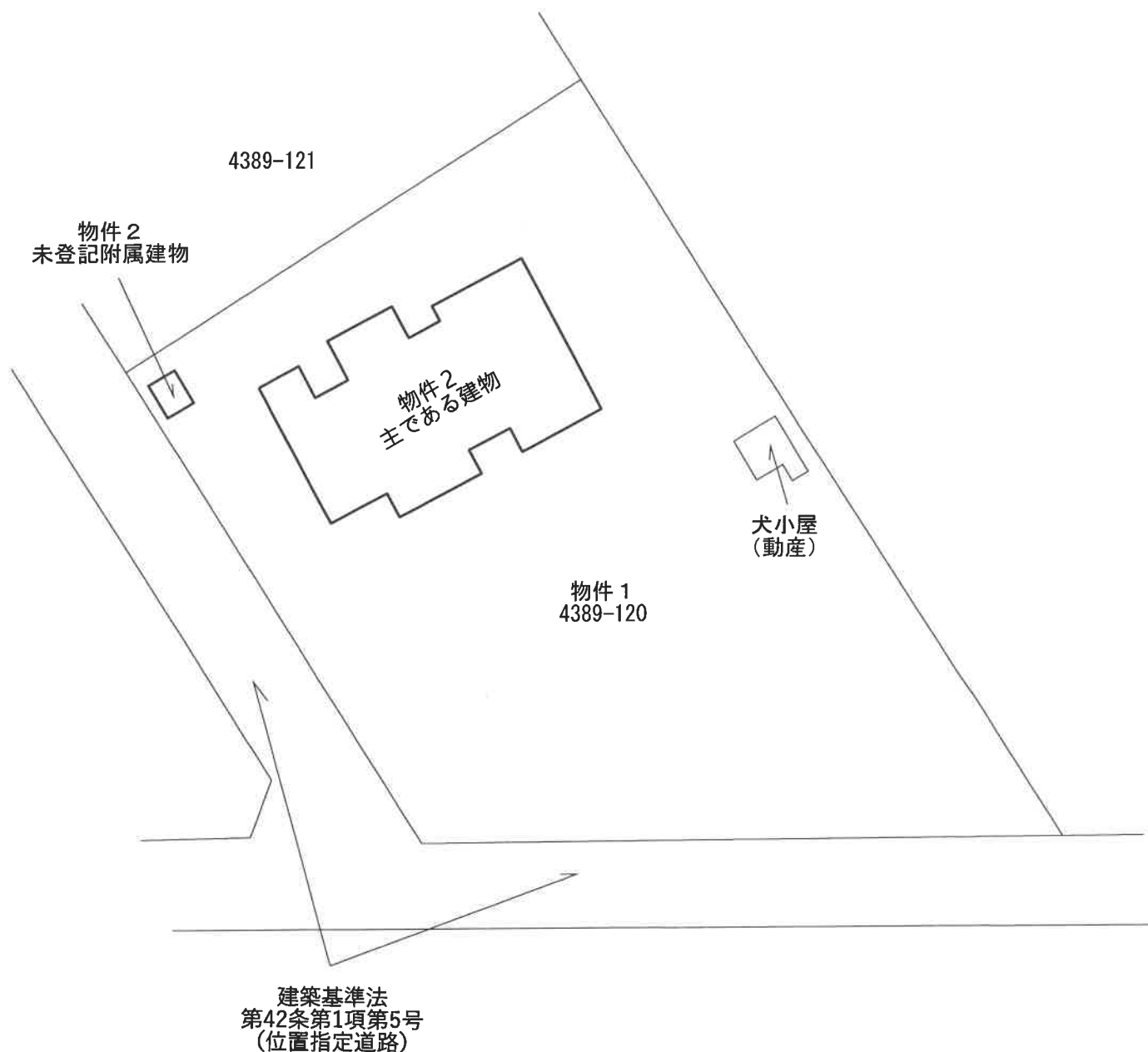
2階

物件2・未登記附属建物



(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。