

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 8 月 8 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 8 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 10 月 1 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 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 17 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 8 月 8 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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 170, 000 1, 736, 000	一括	434, 000	52, 717	8, 028
1	1, 000, 000				
2	1, 170, 000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 那須塩原市塩原字古町 |
| | 地 番 | 730番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.55平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 那須塩原市塩原字古町730番地2 |
| | 家屋 番号 | 730番2 |
| | 種 類 | 店舗兼共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.87平方メートル
2階 127.91平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約126.40平方メートル |
|--|-------|------------------|

物 件 明 細 書

令和 6年12月16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2】

賃借権

範 囲 2階共同住宅部分西側の部屋

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額25,000円

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2(1階南西側店舗部分)】

Bが占有している。同人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。

【物件番号2(上記B占有部分及びC占有部分を除く)】

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1, 2】

隣地との正確な境界は判然としない。物件2の建物が越境している可能性がある。

《 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 | 那須塩原市塩原字古町 |
| | 地 番 | 730番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.55平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 那須塩原市塩原字古町730番地2 |
| | 家屋 番号 | 730番2 |
| | 種 類 | 店舗兼共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.87平方メートル
2階 127.91平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約126.40平方メートル |

令和 5年(ケ)第 26号
令和 5年 6月22日受理
令和 5年 7月25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 深 谷 昌 司

(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 | 那須塩原市塩原字古町 |
| | 地 番 | 7 3 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市塩原字古町 7 3 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 3 0 番 2 |
| | 種 類 | 店舗兼共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5 . 8 7 平方メートル
2 階 1 2 7 . 9 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須塩原市塩原730番地		
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			
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約126.4㎡		
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店舗・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 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〈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 現在の契約	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
2	■ 1 階南西側店舗部分 (ア部分) ----- B	☐ 居 ☐ 事 ■店 ☐ 倉 ☐ 他	H23頃 ----- 自 H23頃 至 定め無し	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 25,000円 ----- ■敷 □保 無し	占有部分は間取図参照
2	■上記を除く 1 階全部 (イ、ウ部分) ----- 所有者	☐ 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	占有部分は間取図参照 空店舗である
2	■ 2 階共同住宅部分 西側の部屋 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ■店 ☐ 倉 ☐ 他	S54 ----- 自 S54 至 定め無し	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 25,000円 ----- ■敷 □保 無し	占有部分は間取図参照
2	■上記を除く 2 階全部 (中央、東側) ----- 所有者	■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	占有部分は間取図参照 空部屋である
	☐ 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

その他の事項

■本件土地の範囲は概ね確認できるが、正確には不明である。

金属の境界プレートが2カ所見受けられたが、その設置経緯は不明である。

■また、公図や地番図によると本件土地北西角側には731番宅地9.91㎡(登記上、大蔵省所有)が存する(建物図面には表示されていない。)

評価人が那須塩原市道路管理課において調査したところ、同地は平成25年から26年に西側市道の底地として那須塩原市に譲与された(未登記)、境界は確定していないため詳細は不明とのことであった。

所有者側からの電話聴取の結果によっても判然としない。

よって、同地の位置、範囲は不明である。

土地建物位置関係図は現況に鑑みて建物図面を基礎に作成した。

そのため、土地建物位置関係図には反映していないが、公図や地番図に鑑みて本件建物が731番宅地上に越境している可能性がある。また、本件土地の一部が西側市道の敷地となっている可能性もある。

■本件建物の軒、下屋、看板等が越境している可能性がある。

■本件建物の1階店舗ウ部分(スナック)には泥水が流れ込んだ跡がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1階の路面に面した店舗部分（ア）で陶芸品（備前焼）の店舗を営んでいます。 12年位前に所有者から借りました。現在の家賃は月額2万5000円で、毎月末日限り翌月分払い、敷金等は無し、期限の定め無しという約束で、契約書は作成していません。 平成27年の関東東北豪雨のときは、店の前の道路に水が溢れ、店舗内にも引戸の隙間から水が流れ込んでいました。奥の和室の部分は店舗部分より少し高くなっていますので、水は入ってきませんでした。
■ C (占有者)	昭和54年に2階の道路に面した西側の部屋を借りて、居住しています。 現在の家賃は月額2万5000円、敷金等は無し、期限の定め無しという約束で、契約書は作成していません。 夏場は、日当たりの関係か、室内はとても暑くなります。逆に冬はとても寒く、水道の水を流したままにしておかないと凍結しますし、コップに入った水も凍結したりします。植木も、そのままにしておくと凍結します。 賃料が安いので、修理等は入居者が設備のメンテナンスや修理をすることになっています。大家に話しても修理してもらえません。私も流しを交換しました。また、建物内の水道の配管が古いためか、半日も家を空けておくと、蛇口から茶色い水が出てきます。私の場合は、仕事から帰ってから、コップに5杯位の水を流してからでないと使用できません。それから、外階段に雪が積もって、滑り台ようになって、落ちたことがありますので、人工芝を敷きました。 また、居抜きの賃貸借という約束なので、家具や電化製品等は残していいことになっています。 屋根に穴が開いたことがありますが、建物自体の修理は大家の責任ですから、屋根全体のトタン板を全部交換してもらったことがあります。費用が掛かったので、入居者も一部、負担しました。交換した時期は20年位前のことだったかもしれませんが、はっきり覚えていません。 風呂はなく、近くの公衆浴場を利用しています。 1階東側のスナック（ウ）部分は10年以上、空き店舗になっています。道路側の北側の店舗（イ）部分（飲食店）が閉店したのはスナックよりも後のことですが、それでも何年も前のことなので、はっきりと覚えていません。 2階の他の2部屋は空部屋となっています。
■ Aの妻	（7月21日、22日電話聴取内容） Aは入院していますので、照会書に対してAから聴いたことを回答します。 本件建物の占有関係等は執行官の報告のとおりです。 執行官から質問のあった本件土地の北西角側に件外73.1番宅地についてはAに確認したが、分かりません。同地の利用について、占有使用許可を取ったり、使用料を支払っているという様なことは聞いたことがありません。本件建物を建てたのはAの亡父ですから、Aも詳しい事情は承知していないと思います。

(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

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

■本件建物2階の外廊下部分(約27㎡)には外気遮断性がないが、建物図面に鑑みると登記面積に含まれている。この点、疑問はあるが、建築当初から外壁の無い状態であったと思われることから、2階の床面積は登記どおりと報告する。

本件建物の1階東側店舗部分の北側部分が増築されていると判断した。また、出入口部分(概ね半間四方)が登記面積より減じている。この点、建築当初より現況のような様な状態であったのか判然としないため、登記面積と相違すると報告する。

(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
5年 6月29日 (木) 15 : 15 - 15 : 50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、建物内 (一部) 確認、Bと面談、C方に通知書投函
5年 6月29日 (木) 11 : 45 - 11 : 55	執行官室	Cから電話聴取
5年 7月 4日 (火) 11 : 45 - 11 : 55	那須塩原市役所	税務課 地番図、間取図調査 (間取図無し) 道路課 道路台帳調査
5年 7月 6日 (木) 15 : 25 - 15 : 35	宇都宮地方法務局大田 原支局	近接地登記事項調査
5年 7月 7日 (金)	執行官室	所有者に通知書発送
5年 7月15日 (土) 13 : 00 - 14 : 50	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、入居者から事情聴取、評価人同行
5年 7月18日 (火)	執行官室	所有者 (債務者代表者) に照会書送付
5年 7月21日 (金)	執行官室	所有者の妻から電話聴取
5年 7月22日 (土)	執行官室	所有者の妻から電話聴取
(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5年7月15日 目的物件は不在で施錠されている部屋もあったので、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

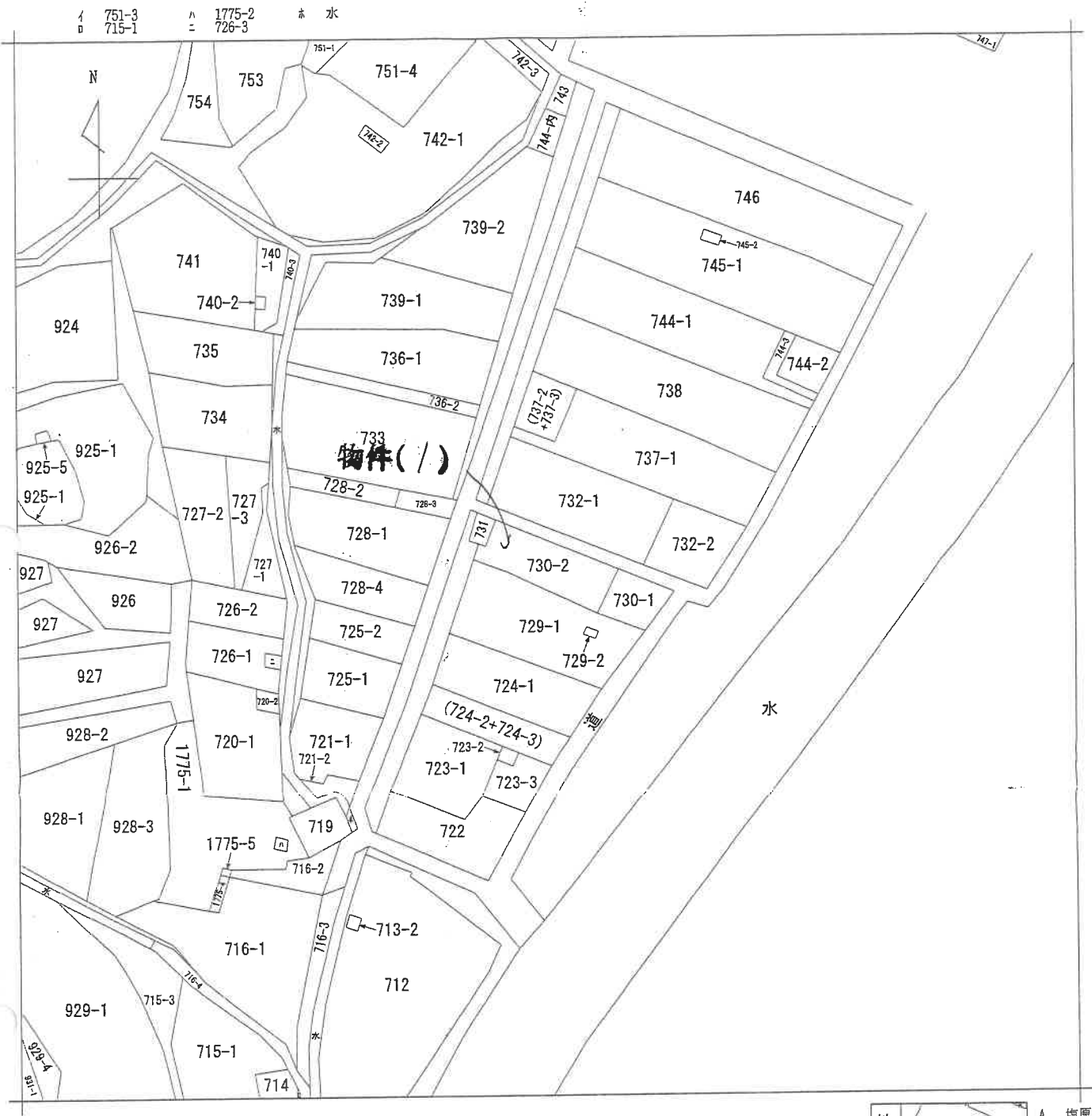
この図面は実測して作成したものではありません。



縮尺 1:500

固定資產稅賦資料





(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。



A 塩原

請 求 部 分	所 在	那須塩原市塩原字古町				地 番	730番2			
出 力 縮 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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和50年9月11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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和5年5月1日

宇都宮地方法務局

請求番号：47-1

登記官

(1/1)

(9枚目)



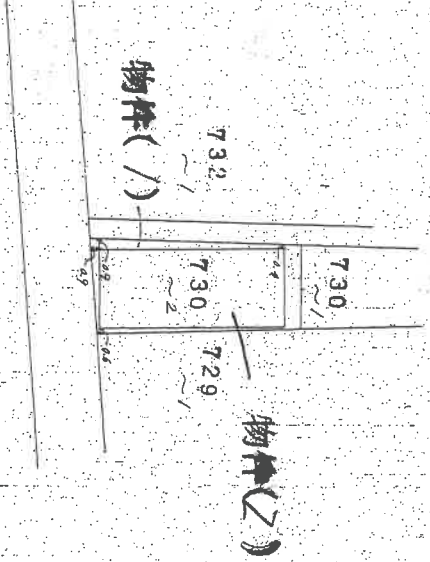
登記年月日：昭和46年5月8日

昭和46年5月1日
宇都宮地方支局大田原支局管轄
宇都宮地方支局
登記官

4039478
平成17年1月1日 須賀塩原市塩原に変更
家屋番号 730~2

建築物の所在 塩谷郡塩原町大字下塩原字古町730~2

建築物階平面図



(日調進15)

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和46年5月8日登記

申請人

製作者

昭和46年5月7日

登記年月日：昭和46年5月8日

874830A

平成17年1月1日 那須塩原市塩原に所在

家屋番号

730~2

建物平面図

建物の所在

塩谷郡塩原町大字下塩原字占町 730~2

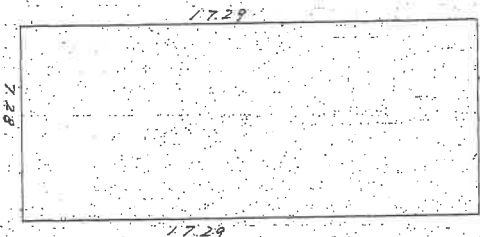
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)

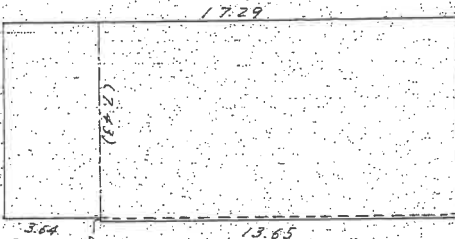
宇都宮地方方法務局

令和5年5月1日

登記官



1階



2階

床面積

1階 125.87㎡

2階 127.91㎡

1階 求積

17.29 X 7.28 = 125.8712

2階 求積

13.65 X 7.43 = 101.4195

3.64 X 7.28 = 26.4992

計 127.9187

(日 測 定 15)

縮尺

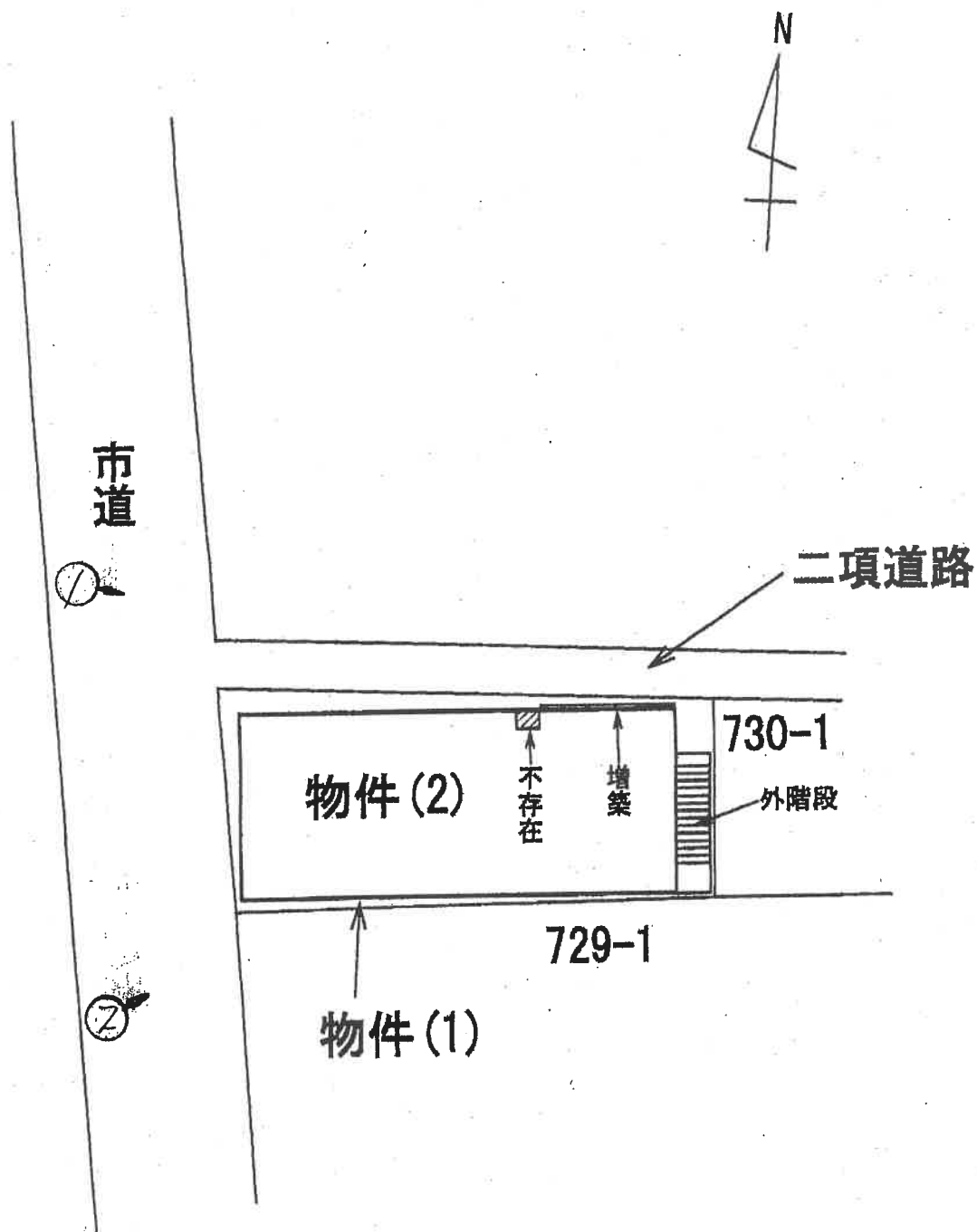
1/200

1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和46年5月8日登記

土地建物位置関係図



※○は凡の写真撮影位置、方向を示す

※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。





4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和 5年（ケ）第 26号
令和 5年 6月 5日 受 命
令和 5年 7月15日 現地調査
令和 5年 7月20日 評 価
令和 5年 7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
相 馬 明 利

第1 評価額

一括価格	
金 2, 170, 000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1, 000, 000円
物件2（建物）	金 1, 170, 000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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2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2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、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、瑕疵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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	那須塩原市塩原字古町 730番2 宅地 173.55m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	那須塩原市塩原字古町 730番地2 730番2 店舗兼共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 125.87m ² 2階 127.91m ²	1階 約126.40m ² 2階 127.91m ²
特記事項			
1. 物件2の1階東側店舗部分北側約1.35m ² 増築され、出入口部分が登記面積より約0.83m ² 減となっている。 2. 対象物件の土地建物は測量されていないため、実際に測量された場合には、地積及び床面積が異なることがある。			

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	物件1（直線距離） JR宇都宮線西那須野駅の北東方約18km 那須塩原市役所の東方約20km 那須塩原市役所塩原支所の南東方約1.1km 市立塩原小中学校の南東方約1.5km	
付 近 の 状 況	付近は那須塩原市西部、旧塩原町幹線市道沿線の既存の商業地域に位置している。山岳地形の箒川沿いに散在する県内有数の温泉郷として有名で、周辺地域にある主な施設としては、北東方に箱の森プレーパーク、南東方に塩原温泉病院、塩原グリーンビレッジが所在している。	
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 その他規制	非線引都市計画区域 商業地域 指定80% 指定400% なし 国立公園普通地域 砂防指定地 地すべり防止区域 急傾斜地崩壊危険区域
画 地 条 件	地積 : 173.55㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約9m 奥行 : 約19m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	西約8.6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 北約1.8m未舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 土地利用権は所有権 隣接地は、北側店舗、南から東側の建物が旅館で、更に東側は箒川が南北に流れ、河川保全区域に隣接している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 あり （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	土壌汚染の可能性について調査したところ、北西側地番733及び南側地番729が旅館で、水質汚濁防止法上の特定施設の届出がされているが、何れも入浴・厨房施設で、有害物質の使用履歴は無い。対象物件の届出は無し。
特 記 事 項	1. 境界確定していないため官民境界不詳。民民境界は金属標を2カ所確認したが詳細は不明。 2. 西側市道が、都市計画道路3・6・6若葉通り(計画幅員9m)に指定されているが、当面整備予定は無く、那須塩原市役所都市計画課で確認したところ、計画ラインは対象物件側にはかからない。 3. 西側731番の土地は、平成25から26年に財務省から那須塩原市に西側市道の底地として譲与されているため、対象物件・市道双方に越境の可能性がある。 4. 埋蔵文化財包蔵地の指定無し。 5. 土砂災害警戒区域内 6. 平成27年関東東北豪雨による水害履歴あり。

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) 昭和46年 4月20日新築 経過年数 52年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 瓦棒葺 外壁 モルタルリシン吹付・一部サイディングパネル 内壁 クロス貼・ジュラク壁等 天井 化粧合板、ビニールクロス等 床 たたみ、フローリング等
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 地上2階建て 現況用途 店舗・共同住宅 間取り 建物間取図参照
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	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	1. 建物の軒、下屋、看板等の越境可能性あり。 2. 汚損・破損・雨漏り跡等あり。 3. 昭和50年以前の建物のため、アスベスト含有材の使用可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	28,500	0.87	173.55	0.60	2,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 那須塩原5-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/100 = 28,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

イ 個別格差：形状▲3 セットバック▲12 角地+2

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 建物価格（物件2）

何れの建物も経済的残存耐用年数が満了していることから、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標準的な建築費に比準して求めた当該建物の再調達原価に残価率を乗じて求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	254.31	0.05	1,907,000

ア 再調達原価 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 254.31㎡

ウ 現 価 率 現況より5%と判定

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	2,590,000	0.35	法定地上権	907,000

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35%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	2,590,000	-907,000		0.85	0.70	1,000,000
2	1,907,000	+907,000	0.70	0.85	0.70	1,170,000
一括価格（合計）						2,170,000

ウ 占有減価修正：長期賃借人2階1室居付きによる減価(1階1室は、競売市場修正に織込み済)

エ 市場性修正：①建物の軒、下屋、看板等の越境可能性②境界不明による越境可能性等を考慮

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

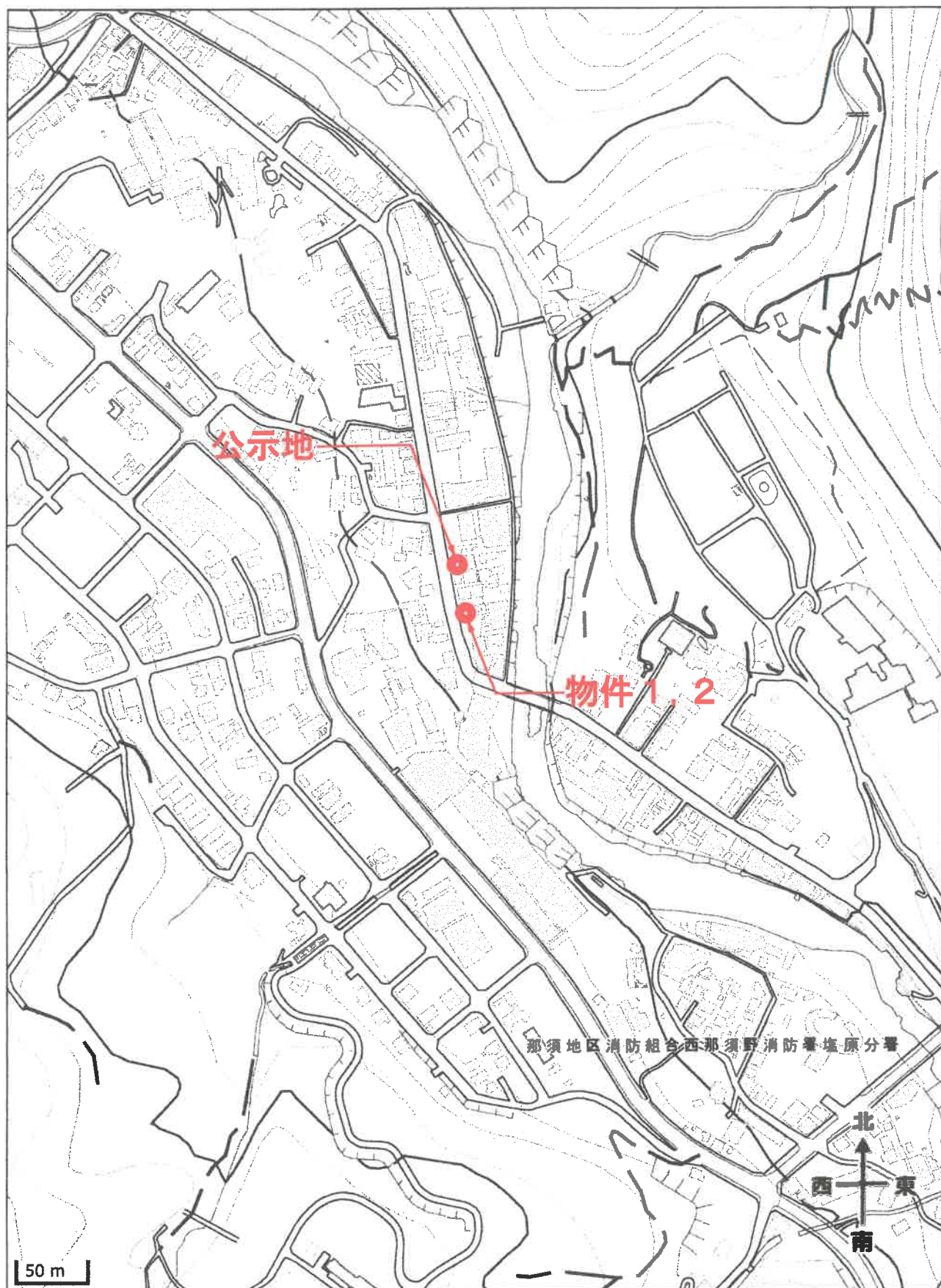
1 地価公示価格 那須塩原5-4

所 在：那須塩原市塩原字古町738番外
地 目：宅地
価 格：29,000円／㎡（対前年変動率 -3.00%）
位 置：JR西那須野駅の北西方約21km
価 格 時 点：令和 5年 1月 1日
地 積：476㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：西8.5m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
国立公園普通地域
地域の概要：土産店、旅館等が建ち並ぶ温泉街の商業地域

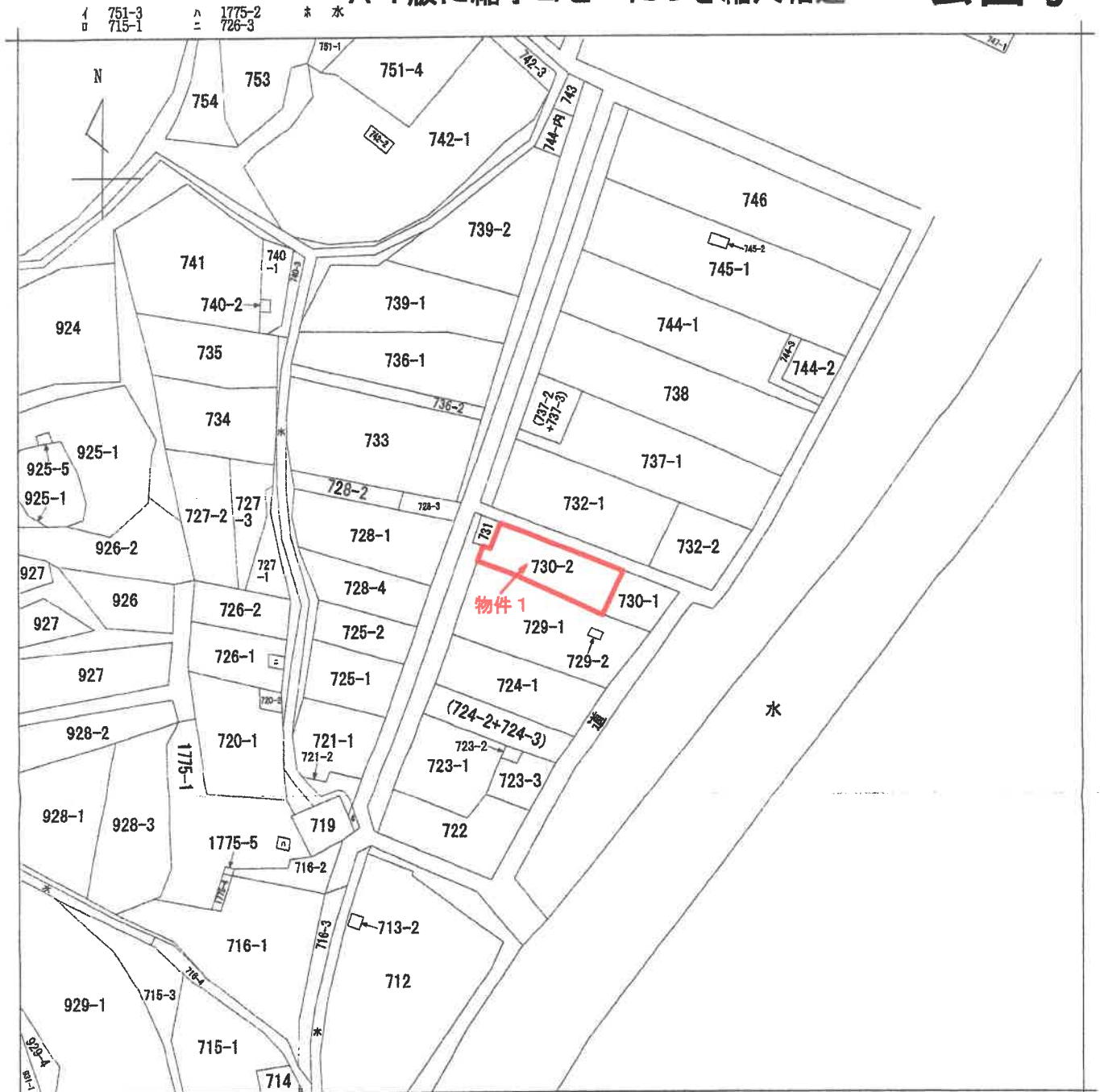
第7 附属資料

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

以 上



出典：国土地理院発行地形図



(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	那須塩原市塩原字古町			地番	730番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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				備付年月日(原図)	昭和50年9月11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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和5年5月1日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：47-1

(1/1)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違 建物図面写

登記年月日：昭和46年5月8日

4039478
平成17年1月1日 那須塩原市塩原に変更

建物図面
階平面図

家屋番号 730~2

建物の所在 塩谷郡塩原町大字下塩原字占町730~2

作製年月日
昭和46年5月7日

作製者

申請人

申請人

申請人

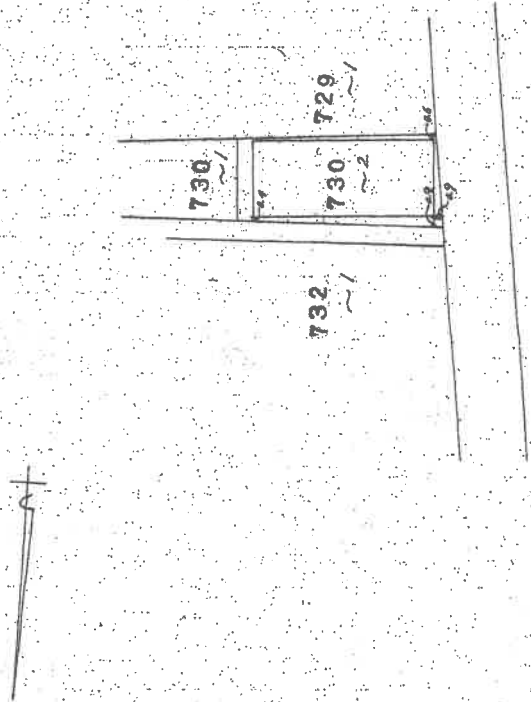
昭和46年5月8日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

1/

(日調連印)



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。

(宇都宮地方裁判所大田原支庁管轄)

令和5年5月1日

宇都宮地方裁判所

登記官

一一一

請求番号：47-2

(1/2)

登記年月日：昭和46年5月8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。
(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)
令和5年5月1日 宇都宮地方法務局

平成17年1月1日 那須塩原市塩原に発賣

854880A

建物階平面図

家屋番号	730~2
建物の所在	塩谷郡塩原町大字下塩原字占町730~2

作製年月日 昭和46年5月7日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
--------------------	-------------------	-------------------

1階

17.28 7.28

2階

17.28 7.28 15.65 5.64 7.43 7.28

床面積	1階	2階
	125.87 m ²	136.8 X 7.43 = 1014.195
	127.91 m ²	3.64 X 7.28 = 26.4992
		計 1279.187

(日割連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(SH)46年5月8日登記

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

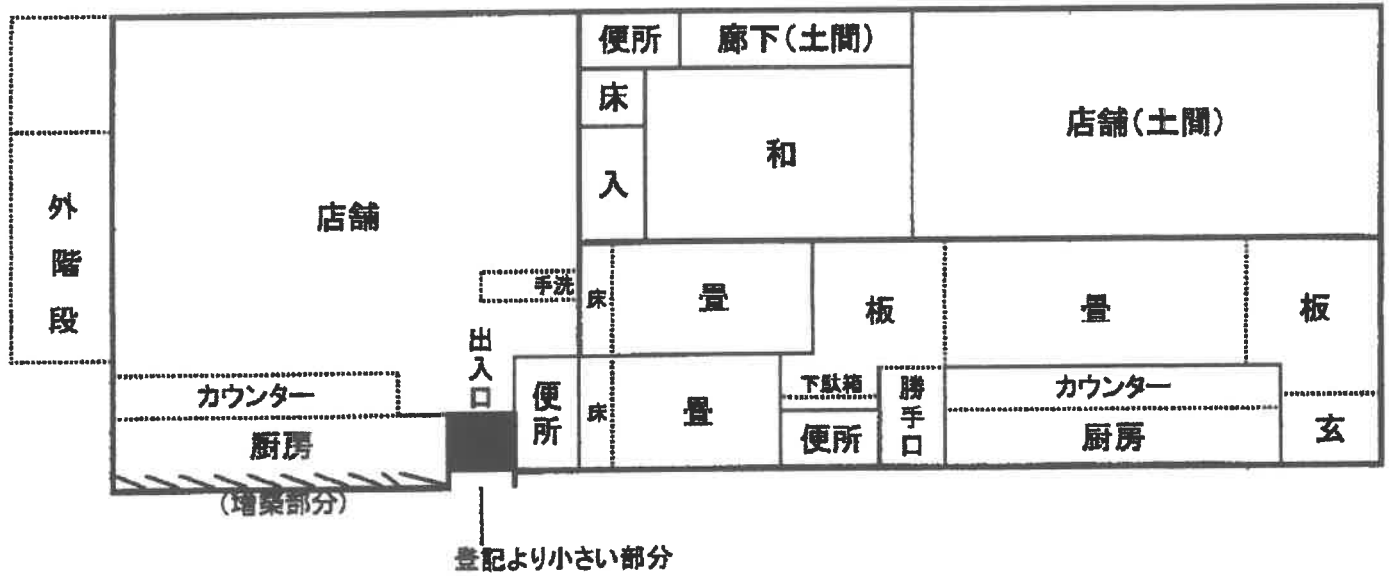
請求番号：47-2

(2/2)

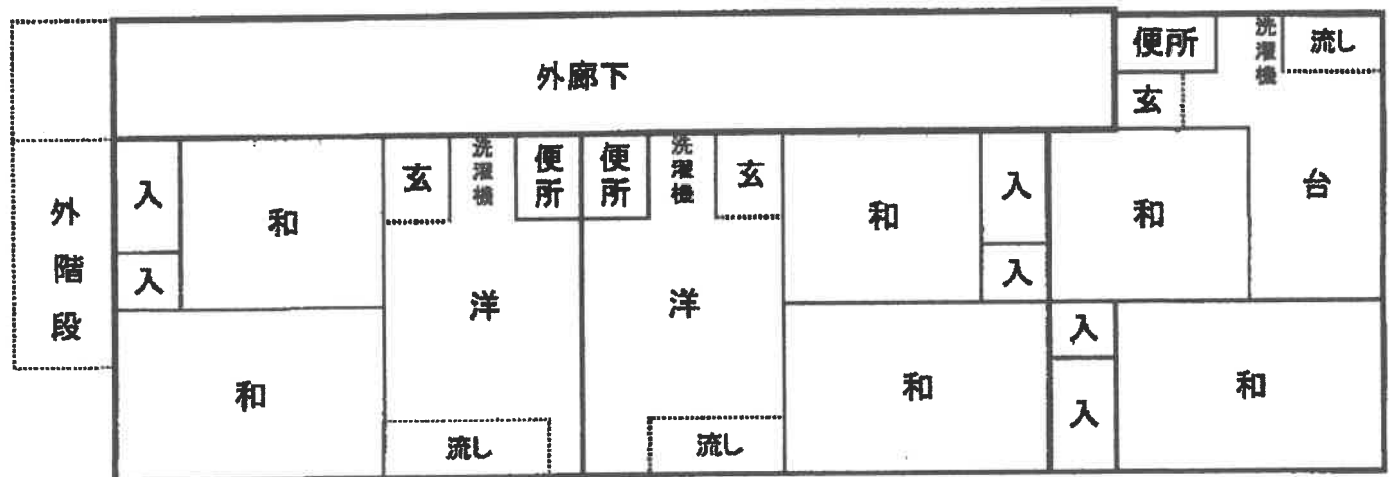
登記官

間 取 図

1 階

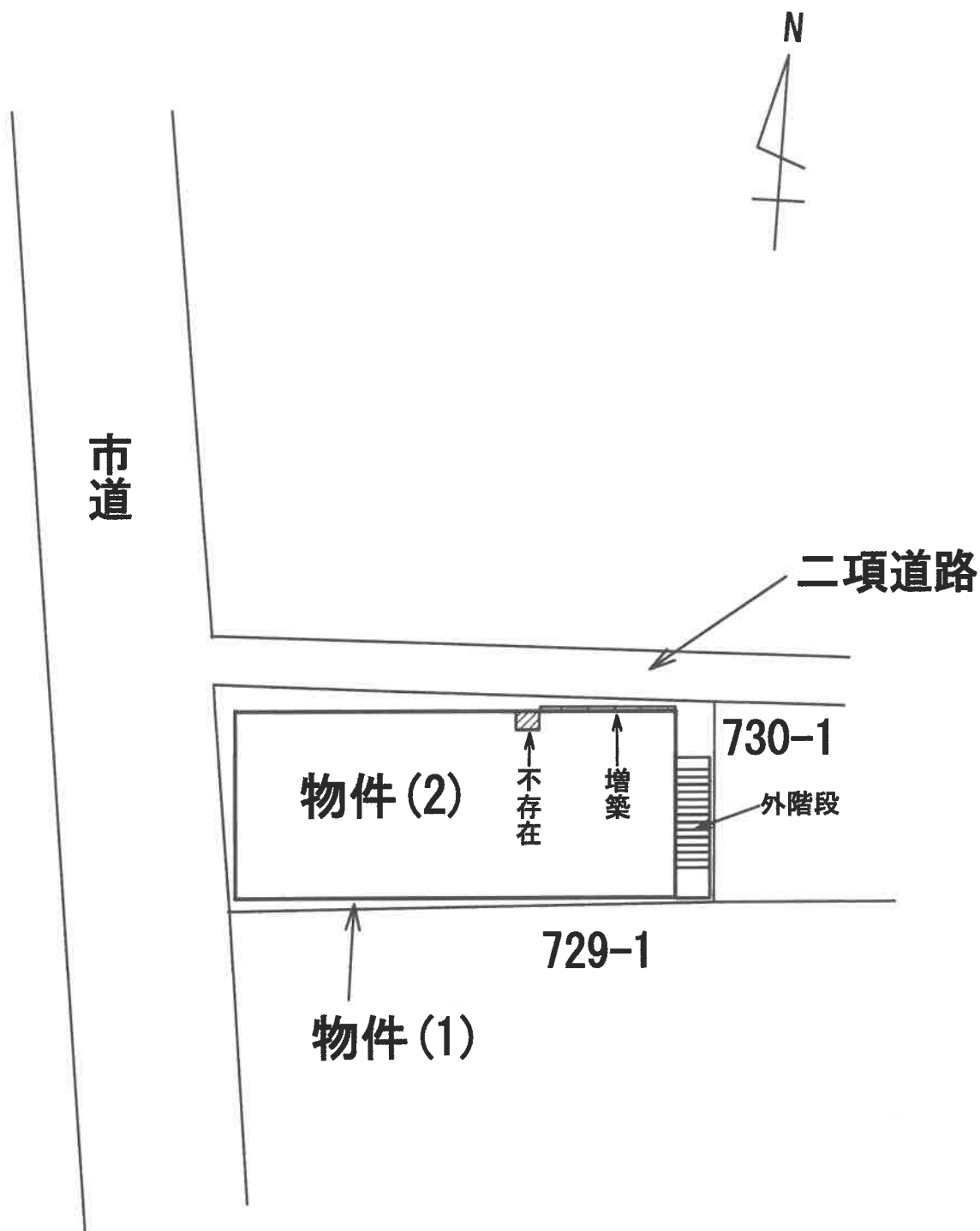


2 階



※ 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。

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。