

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 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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,614,000 1,291,200		322,800	19,032	2,718

物 件 目 録

1 所 在 那須塩原市東大和町242番地62

家屋 番号 242番62

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 57.55平方メートル
2階 32.29平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約58.37平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番242番62，地積210.23平方メートル，所有者B，地番242番65，地積21平方メートル，所有者B，地番242番66，地積5.92平方メートル，所有者B）につき賃借権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 那須塩原市東大和町242番地62

家屋 番号 242番62

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 57.55平方メートル
2階 32.29平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 58.37平方メートル

令和7年(ケ)第 4号
令和7年2月20日受理
令和7年6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 上 野 一 志

(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 那須塩原市東大和町 2 4 2 番地 6 2

家屋 番号 2 4 2 番 6 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル
2 階 3 2 . 2 9 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大和町2番30号
建物	物件1
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58.37㎡
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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 本建物1階和室の地袋部分が登記簿上の床面積に加えられていない ☒ 敷地内には、所有者が所有する物置1基が存在する ☒ 敷地内にある電柱は、所有者個人所有の電柱である
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
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

目的外土地の概況(その1) (物件1 関係)		
1	所 在	栃木県那須塩原市東大和町
	地 番	2 4 2 番 6 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 1 0 . 2 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	栃木県那須塩原市東大和町
	地 番	2 4 2 番 6 5
	地 目	☒ 宅地 (登記簿上: 山林) ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	栃木県那須塩原市東大和町
	地 番	2 4 2 番 6 6
	地 目	☒ 宅地 (登記簿上: 山林) ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5 . 9 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2)(物件1関係)

■関係人(■A(占有者) ■B(目的外土地所有者))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成6年9月1日	
最初の契約等	契約日	平成14年3月1日	
	期間	平成6年9月1日から ☒ 平成26年8月31日まで 20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	
現在の契約等	期間	平成26年9月1日から ☒ 令和16年8月31日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月 金10,300円 (毎年 年末限り 当年分123,600円を支払)	
地代前払		☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☒ ある (令和7年3月6日現在 金123,600円)	
契約解除		☒ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
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
■ A (所有者)	1 本建物は、私が居住して住居として使用しています。 2 本建物の1階南側和室の地袋部分については、建築当初からこの状態で、増築はしていません。 3 本建物は、オール電化ですが、ソーラーパネルは設置していません。 4 本建物の浴室では、上水管で水漏れがあり、外壁から水が垂れています。1階南側和室には、ネズミにかじられた痕があります。また、玄関の上部はその上のベランダに水が溜まって腐食してしまい、雨水が抜けています。1階北側和室の天井には染みがありますが、雨漏りはしていません。 5 本建物の外壁の目地などにすき間があり、一部は自分でコーキング剤により補修しました。 6 以前は建物内で犬や猫を飼っていましたが、現在は飼っていません。 7 敷地内にある電柱は私が設置しましたから私個人の所有物です。 8 敷地周辺の塀は、各近隣所有者の物で、私が設置した塀はありません。 9 各目的外土地はBから賃借していますが、昨年分の地代を滞納しています。
■ B (目的外土地所有者)	1 各目的外土地は、私の父の代からAに賃貸しています。当初は契約書がなかったことから平成14年3月1日に貸し始めた平成6年9月1日に遡って契約書を作成したと思います。 2 契約期間満了後も同一条件で更新していますが、更新契約書は作成していません。 3 地代は、現在1か月当たり1万300円で、これを1年分まとめて年末に当年分として12万3600円を受けていますが、昨年分は滞納しています。

(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等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本建物は、所有者が居宅として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物は、浴室の外壁と基礎の上部の間から水が染み出ている。玄関の軒天部分では腐食が見受けられる。外壁ではコーキング剤による補修痕が見受けられる。また、1階廊下などにたわみが認められる。1階南側和室ではネズミなどの小動物によるものと思われる損傷がある。1階北側和室の天井にはシールを剥がした痕があり、染みが見受けられた。
- 4 本建物の床面積は、1階南側和室の地袋部分の高さが1.5m以上あることから床面積に加えたもので増築ではない。
- 5 目的外土地にある物置は、基礎の構築がないことから動産とした。また、敷地内の電柱は所有者個人所有である。
- 6 各目的外土地の賃貸借契約は、借地借家法に抵触するものと思われる。契約期間について、本件は契約期間を20年とするものであるが、同法3条によると借地権の存続期間は30年であり、同法9条によれば、借地権者に不利なものは無効であることから、本件の契約期間は平成6年9月1日から令和6年8月31日までになるものと思われる。また、契約の更新は、同法4条により借地権設定後の最初の更新であることからその期間は20年であり、本件の更新後の契約期間は令和6年9月1日から令和26年8月31日までになるものと思われる。
- 7 各目的外土地に対する地代の滞納分については、債権者が裁判所から地代代払許可を受けている。
- 8 目的外土地2の北東側に幅員約9.6mの舗装された市道（K89号線）が接面している。

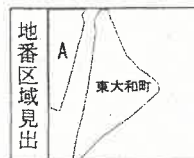
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月6日 (木) 14:30-14:40	宇都宮地方法務局大田 原支局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
7年3月6日 (木) 15:30-15:45	物件所在地	所有者Aと面談、物件外観調査、写真撮影
7年3月6日 (木) 16:00-16:15	目的外土地所有者宅	目的外土地所有者Bと面談、
7年3月6日 (木) 16:30-16:45	那須塩原市役所 保全管理課 建築指導課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
7年3月18日 (火) 13:45-14:55	物件所在地	所有者Aと面談、建物内立入調査、写真撮影 (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。



A 東大和町

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	那須塩原市東大和町				地番	242番62			
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53年6月15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
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

請求番号：36-2
(1/1)

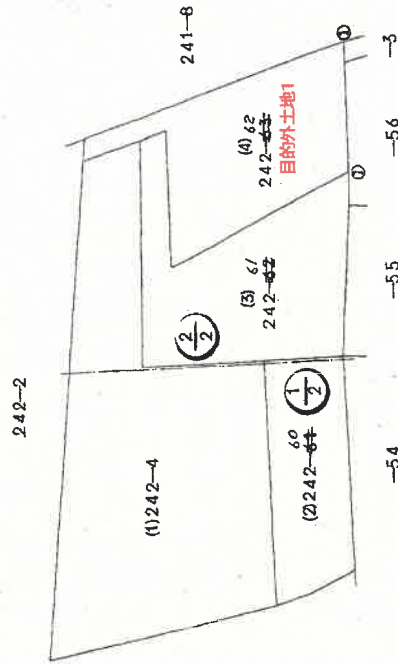
登記年月日：昭和59年5月7日

1003963

前 242-4 新 242-2, 242-63
242-60, 242-61
242-62
地 番
土地の所在
黒磯市大和町

図 1/3
全 地 積 測 量 図

平成17年1月1日 那須塩原市東大和町に変更



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

昭和59年5月7日 登記

縮尺 1/500

申請人

土地家屋調査士
(昭和59年5月1日作製)

作製者

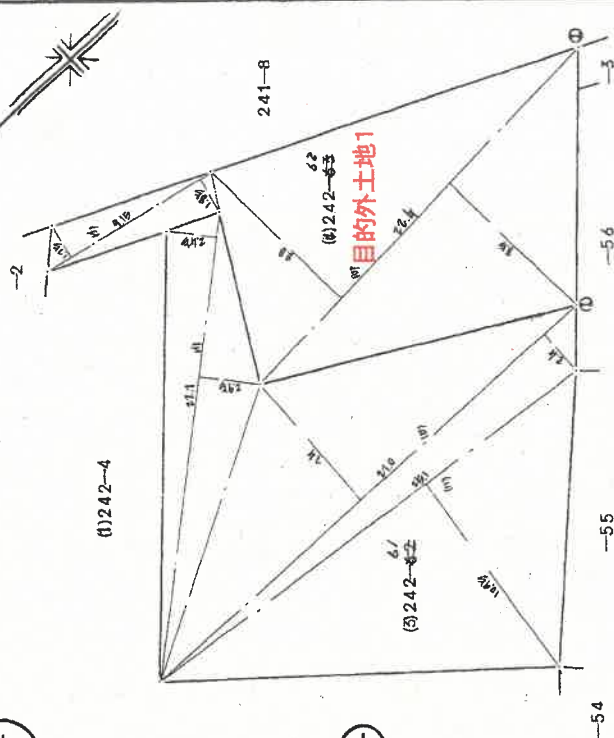
(栃木県土地家屋調査士会用品)

地積測量図 3/3

地	番	242-4 61 62
		242-52 -53

土地の所在

平成17年1月1日 那須塩原市東大和町に変更

$$\frac{2}{2}$$
[illegible]

就

土地家屋調査士

(昭和59年5月1日作製)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

SH 59年 5月 7日 星期三

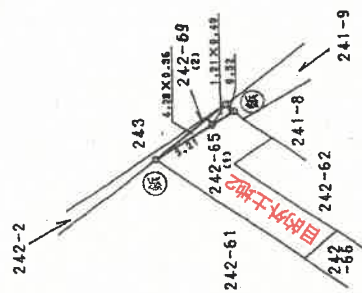
242-65

地積測量圖

242-65, -69

栃木県黒磯市大和田町

平成17年1月1日 那須塩原市に変更



表積求斜三

地 點	242-69	(2)	
特 異	底 辺	高	積
	4.28	0.36	1.5408
	1.21	0.49	0.5929
	倍 面 積		2.1337
	面 積		1.06685
	地 域		1.06

東 亞 公 司 印 度 支 店

SH 17年2月25日登記

産界の種類	産界点
石	
抗	
プラスチック	
コンクリート	
金	(紙)
銅	
鉛	
鋳	

土地家屋調査士	製作者
---------	-----

(平成16年10月20日作製)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量圖

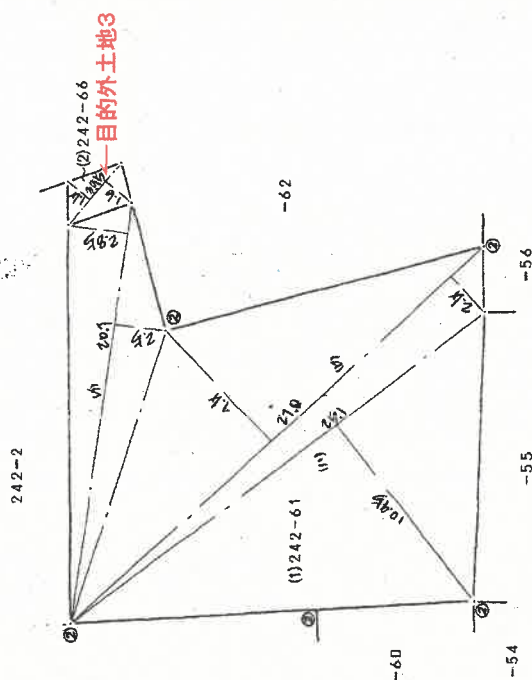
前 242-61

地 番 242-61 -68

土地の所在

平成17年1月1日 那須塩原市東大和町に変更

地番		求積				表積	
No.		No.	底辺	高さ	面積	面積	面積
(1)	242-61	1	20.7	285	25	110745	
		2	27.0	74	24	26460	
		3	25.1		1095	274845	
						65019	325095
(2)	242-65		3.95	14	16	1185	5925



SH60年4月16日登記
②コングリート杭

①コンクリート板

人請申

縮尺 1/250

(昭和60年 4月13日作製)

土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用品)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成6年9月6日

3019051

各階平面図

家屋番号 2-4-2番62

建物図面
各階平面図

建物の所在
黒磯市大和町2-4-2番地62

平成17年1月1日 那須塩原市東大和町に変更

1 階

1階床面積計算式

$$\begin{aligned} A & 0.91 \times 0.455 = 0.41405 \\ B & 6.37 \times 4.55 = 28.9835 \\ C & 5.915 \times 1.82 = 10.7653 \\ D & 6.37 \times 2.73 = 17.3901 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{合 計 } 57.55295 \\ & \text{床面積 } 57.55 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

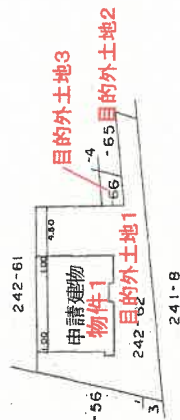
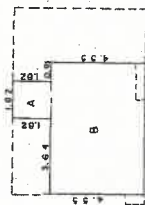


2 階

2階床面積計算式

$$\begin{aligned} A & 1.82 \times 1.82 = 3.3124 \\ B & 4.55 \times 6.37 = 28.9835 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{合 計 } 32.2959 \\ & \text{床面積 } 32.29 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



SH 6 年 9 月 6 日 登記

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

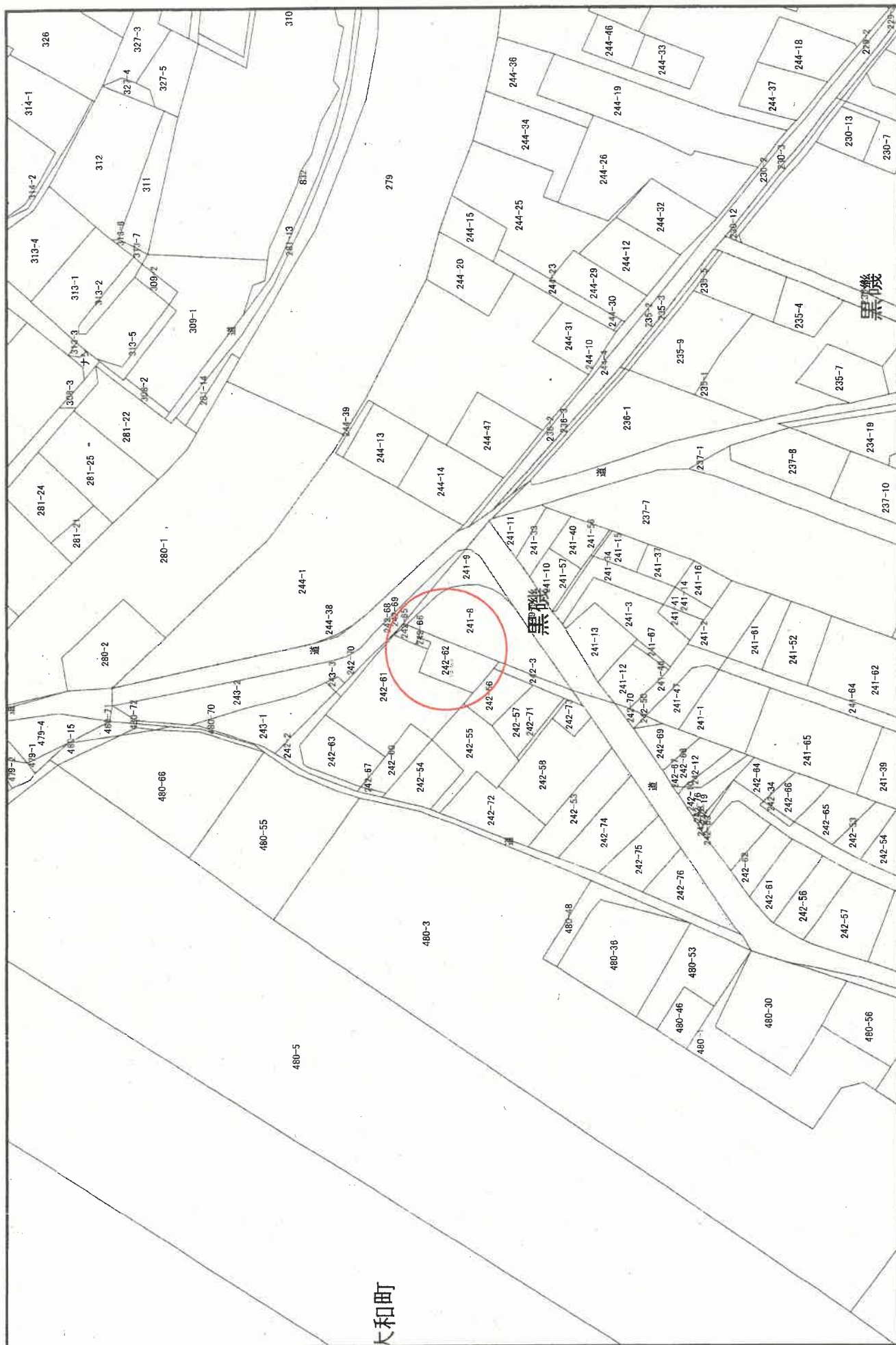
請求番号：36-1

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8日 宇都宮地方方法務局大田原文局

登記官



参考



この図面は実測して作成したものではありません。

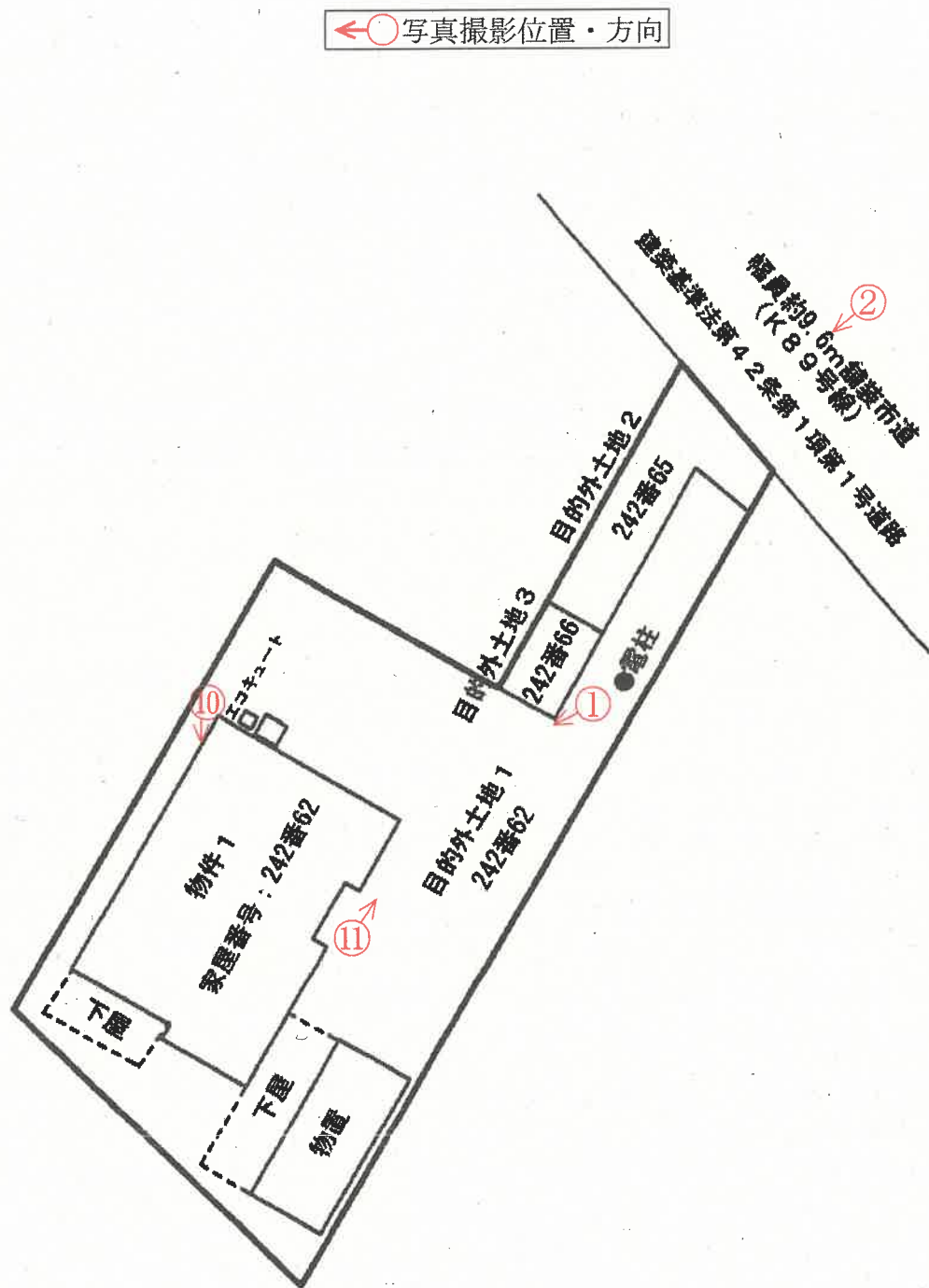
縮尺 1 : 1000



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

固定資産税
課税資料

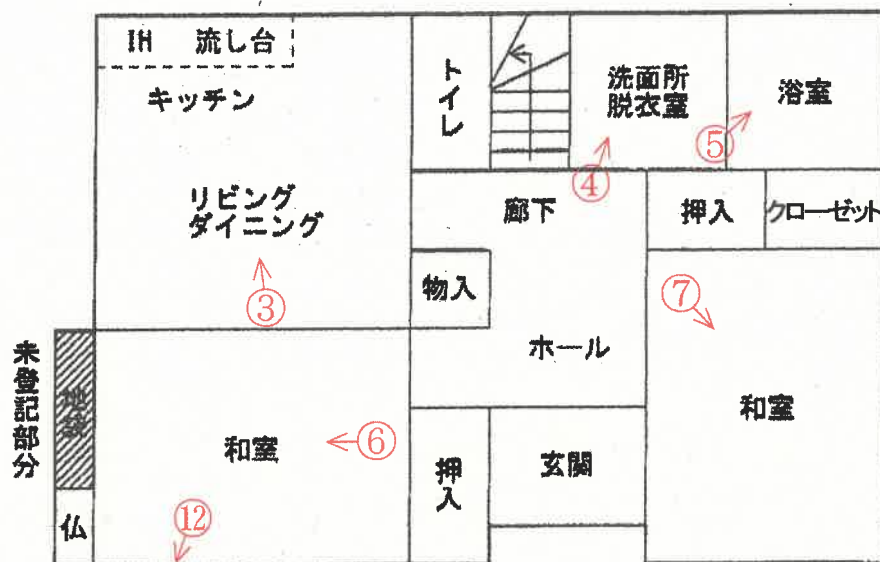
土地建物位置関係図



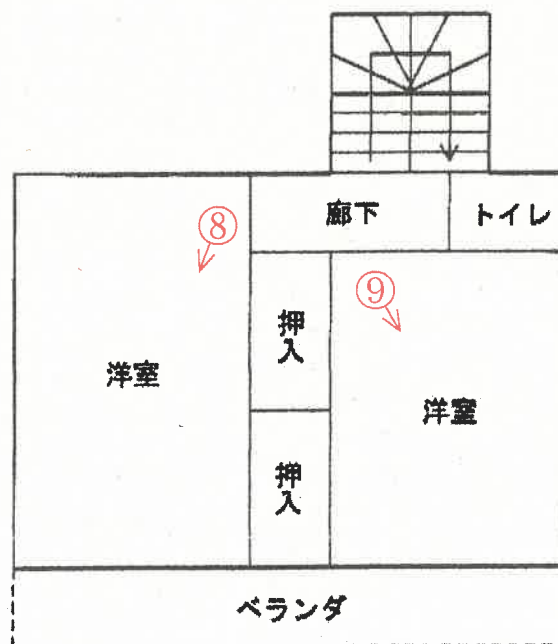
(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向



1 階



2 階

(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。



外観



市道側からの外観



LDK

④



洗面所・脱衣室

⑤



浴室

⑥



和室

⑦



和室

⑧



洋室

⑨



洋室

⑩



浴室外壁と基礎上部間から水が染み出ている状況

⑪



玄関軒天の腐食の状況

⑫



小動物によるものと思われる損傷

令和 7年（ケ）第 4号
令和 7年 2月21日 受 命
令和 7年 3月18日 現地調査
令和 7年 3月25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

番号	評 価 額
物件 1	金 1, 6 1 4, 0 0 0 円

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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須塩原市東大和町242番 地62 242番62 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 57.55m ² 2階 32.29m ²	概測 1階 約58.37m ² 2階 32.29m 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（目的外土地1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線（宇都宮線）「黒磯」駅の北西方約1.3km（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、低層一般住宅を主体に店舗、事務所等も散見される住宅地域である。 当地域の周辺には林や農地が残るものの、地域内の宅地利用度は高い。 周辺に工場も見られるが地域内の建物は住宅が主体である。 当地域は住宅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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条区域 立地適正化計画（居住誘導区域） 景観条例
画 地 条 件	目的外土地1、2、3で一体画地を形成している 地積：237.15㎡ 間口：約4.4m 奥行：約29m 間口・奥行は概測による 形状：不整形 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：路地状部分を有する画地	
接面道路の状況	北東側幅員約9.6m舗装市道（K89号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	所有者以外の者が物件1の建物の敷地として、占有している。 （土地賃借権）	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：前面道路に本管あり（特記事項のとおり） （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、通常の費用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	目的外土地1の南端に基礎を有しない物置（動産）1基、北東部 （路地状部分）に土地賃借人（建物所有者）が設置したコンクリー ト製の電柱1本がそれぞれ存在する。 敷地内（目的外土地2付近）に公共下水道の汚水枡が存在するが 個別浄化槽を使用している。なお、過去の土地利用の経緯から上 水道の引き込みは目的外土地（242番3）付近から行っている。（ 土地賃借人による陳述、那須塩原市上下水道部にて聴取） 土地賃貸借（土地の賃借権）の概要 賃貸人：土地所有者 賃借人：建物所有者 契約面積：237.15㎡（公簿数量） ※契約上の数量は238.15㎡とあるが公簿数量を採用する 現行賃料：年額123,600円（月額10,300円） 支払い時期：当年末締め当年分払い 契約始期：平成6年9月1日（契約書及び土地賃借人陳述による） 契約期間：30年間（契約書20年間） 更新の有無：合意更新（第1回目） その他：地代代払許可決定（令和7年2月19日）により土地賃貸借 （賃借権）は継続しており、賃料不払い等を理由とする借地上の 建物収去・土地明け渡し等の請求は猶予されている状態にある。 目的外土地の概要 目的外土地1 地番：242番62、現況地目：宅地、地積：210.23㎡（公簿） 目的外土地2 地番：242番65、現況地目：宅地（公簿：山林）、地積：21㎡（ 公簿） 目的外土地3 地番：242番66、現況地目：宅地（公簿：山林）、地積：5.92㎡ （公簿）

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 9 月 4 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 クロス貼 天 井 クロス貼・プリント合板 床 フローリング・畳 設 備 I H 調理器 その他 オール電化
床面積（現況）	1階58.37㎡（うち未登記部分0.82㎡） 2階32.29㎡ 延 90.66㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	ベランダ北端（玄関上部付近）に雨水の排水不良による損傷箇所が存在する。建物外部（浴室付近）に水漏れ箇所が認められる。外壁にコーキングの劣化等に起因する隙間が認められる。なお、一部、簡易補修を実施している。 1 階玄関ホール寄りの廊下の床にたわみ箇所が認められる。1 階和室の柱の一部に小動物（ネズミ）によると思われる損傷箇所が見受けられる。天井の一部にシミや粘着材の残り箇所が見受けられる。 建築確認：平成6年6月3日、第 6 0 1 0 2 号

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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。

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
150,000	90.66	0.10	1,360,000

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：現況数量（概測）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年／経済的全耐用年数36年)}×(1－観察減価30%)≒0.10

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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

土地利用権等割合：目的外土地 1・2・3 土地利用権を賃借権と判定し、その割合を40%と査定した。

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	23,600	0.80	210.23	0.85	賃借権 0.40	1,350,000
2	23,600	0.80	21.00	0.85	賃借権 0.40	135,000
3	23,600	0.80	5.92	0.85	賃借権 0.40	38,000

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-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/110 = 23,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+10補正

イ 個別格差：目的外土地 1 形状▲20 目的外土地 2 形状▲20 目的外土地 3 形状▲20

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 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	1,360,000	+1,523,000	1.00	0.80	0.70	1,614,000
一括価格（合計）						1,614,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80 建物のみの市場性（需要の減退）▲20

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-1

所 在：那須塩原市弥生町247番22外
「弥生町12-17」

地 目：宅地

価 格：26,000円／㎡

位 置：JR東北本線黒磯駅約1km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：217㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、事務所等の見られる既成住宅地域

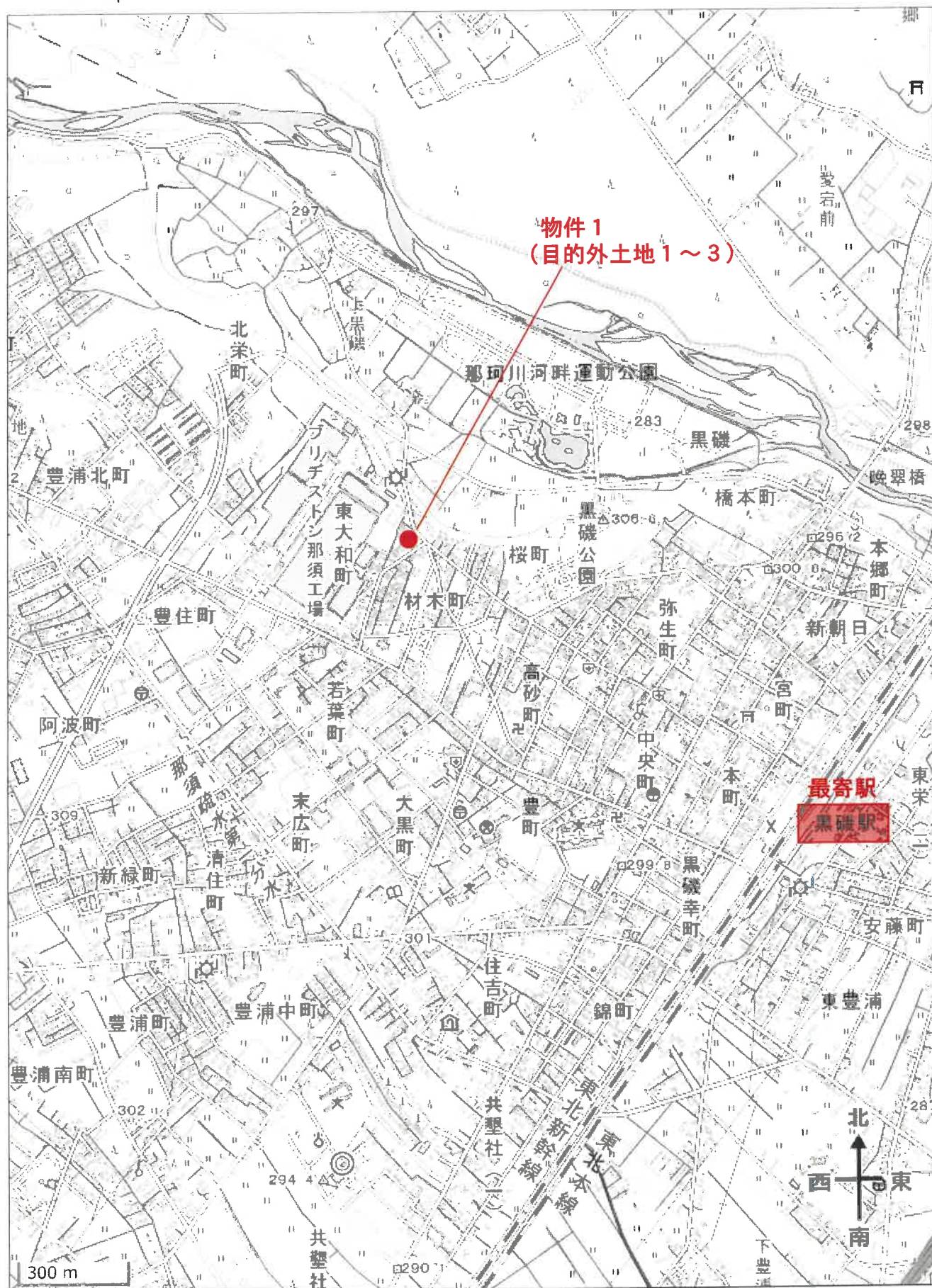
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 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

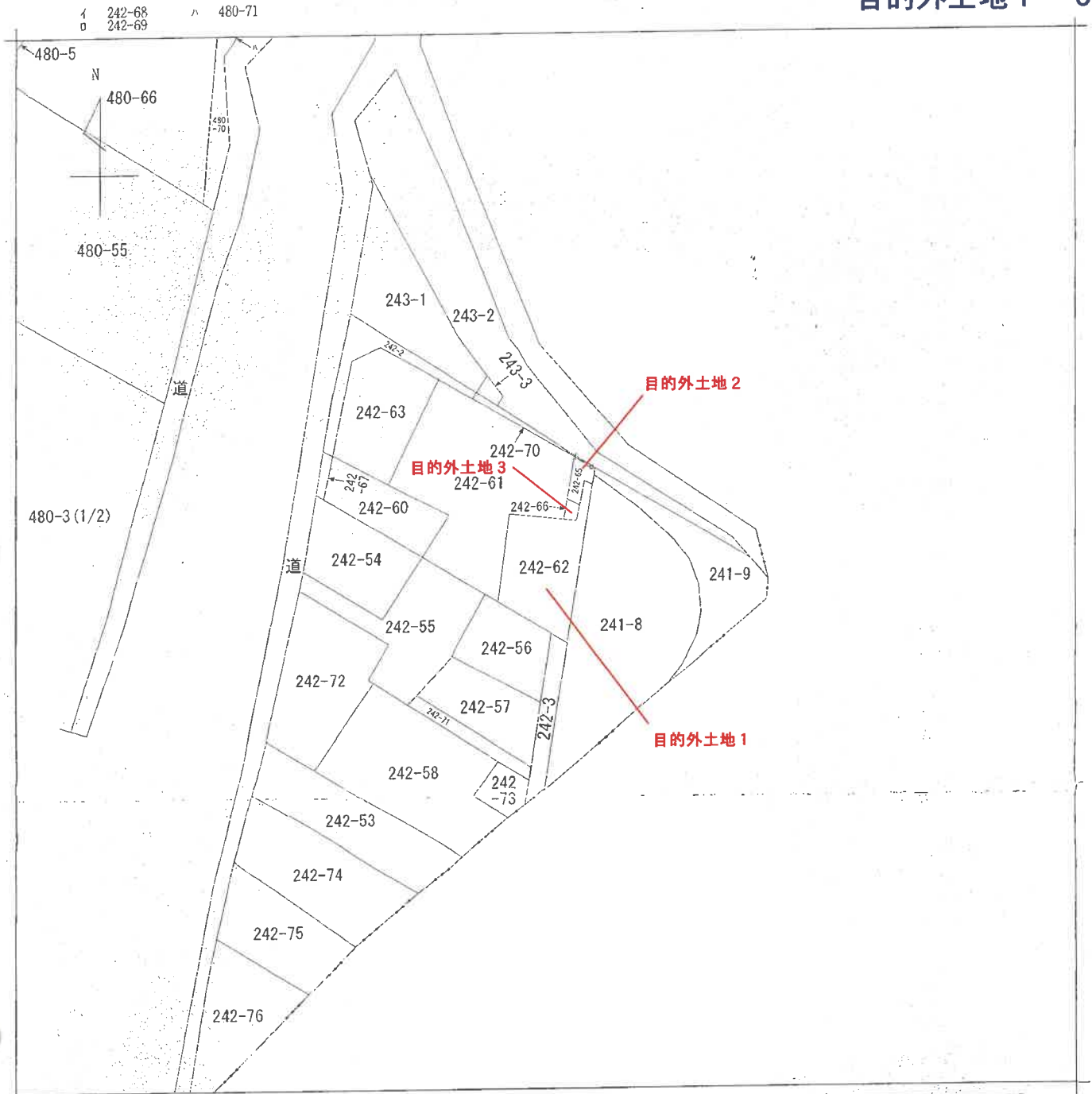
地理院地図

GSI Maps



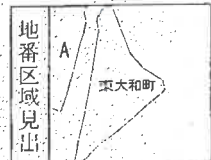
出所：地理院地図GSI Maps

公 図 写
目的外土地 1～3



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



請求部	所在	那須塩原市東大和町				地番	242番62			
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53年6月15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
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

請求番号：36-2
(1/1)

登記年月日：平成6年9月6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
令和7年1月8日 京都府地方課務局大田地区庁

登記官

3019051
各階平面図

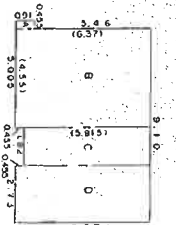
建物図面
各階平面図

家屋番号 242番62
建物の所在 黒磯市大和町242番地62

平成17年1月1日 那須塩原市東大和町に変更

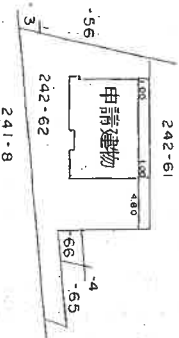
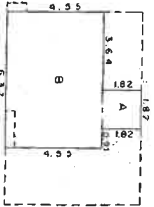
1階

1階床面積計算式



2階

2階床面積計算式



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

SH 6年9月6日登記

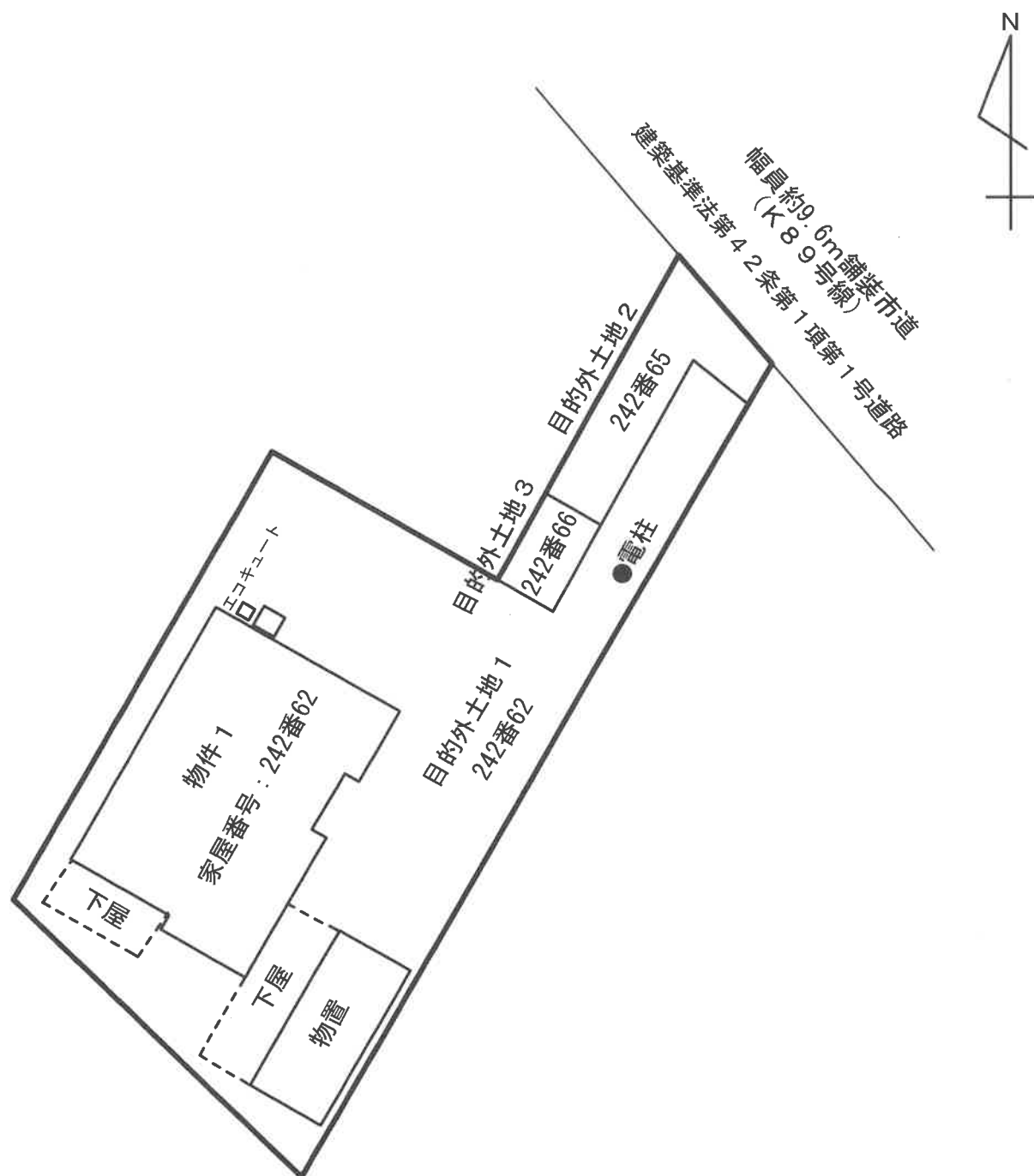
作製者 土地家屋調査士 別

縮尺 1/250

申請人

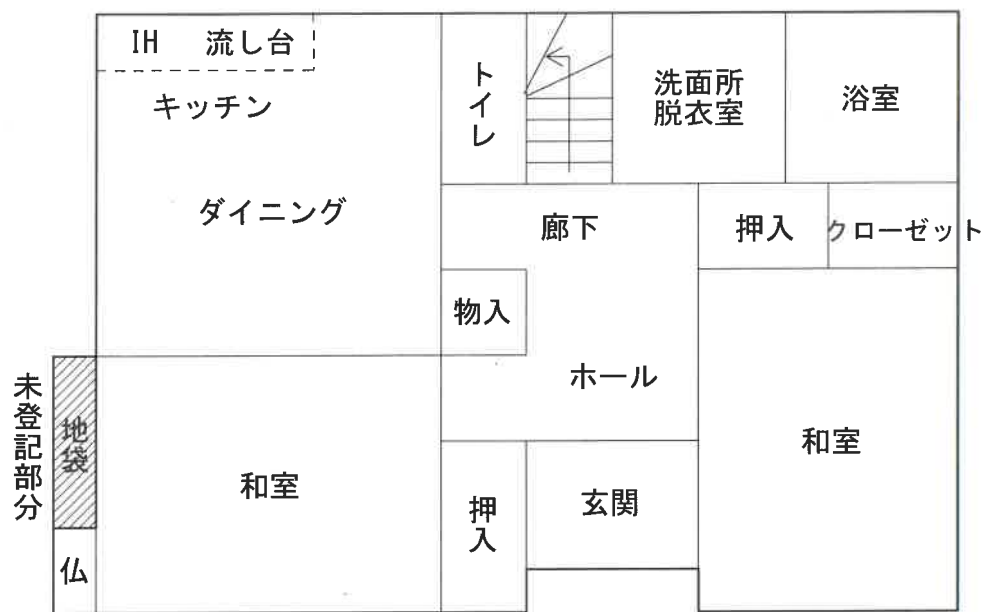
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

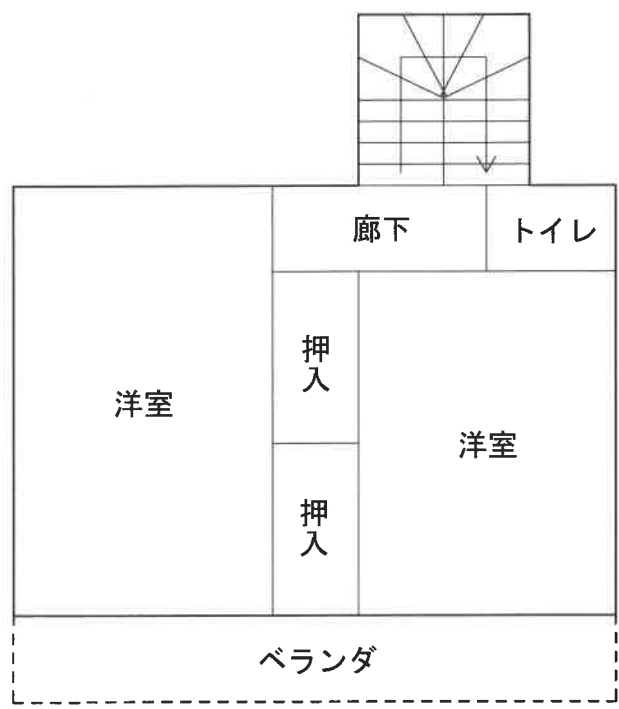


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

建物間取図



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。