

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10月31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11月20日 午前 8時30分から 令和 7年11月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 4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12月24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12月 5日 午前10時00分から 令和 7年12月 9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10月31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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,883,000 13,466,400	一括	3,366,600	118,014	0
1	6,986,000				
2	4,479,000				
3	5,368,000				

物 件 目 録

1 所 在 那須塩原市一区町
 地 番 209番1
 地 目 宅地
 地 積 842.15平方メートル

2 所 在 那須塩原市一区町
 地 番 209番7
 地 目 山林
 地 積 540平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 那須塩原市一区町209番地7, 209番地1
 家屋 番号 209番7
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 116.75平方メートル
 2階 34.78平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺2階建

床 面 積 1階 約35.19平方メートル
 2階 約21.27平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物 2)

種 類 居宅

構 造 プレハブ造軽量鉄骨造亜鉛メッキ折板葺平家建

床 面 積 約 9.45 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年9月24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1～3】

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

6備考 令和7年10月21日別紙記載のとおり訂正

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 那須塩原市一区町
 地 番 209 番 1
 地 目 宅地
 地 積 842.15 平方メートル

- 2 所 在 那須塩原市一区町
 地 番 209 番 7
 地 目 山林
 地 積 540 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 那須塩原市一区町 209 番地 7, 209 番地 1
 家屋 番号 209 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 116.75 平方メートル
 2 階 34.78 平方メートル

(別 紙)

令和7年10月21日訂正

物件3「所 在 那須塩原市一区町209番地7, 209番地1

家屋 番号 209番7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 116.75平方メートル

2階 34.78平方メートル

とあるのを

「所 在 那須塩原市一区町209番地7, 209番地1

家屋 番号 209番7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 116.75平方メートル

2階 34.78平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺2階建

床 面 積 1階 約35.19平方メートル

2階 約21.27平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 居宅

構 造 プレハブ造軽量鉄骨造亜鉛メッキ折板葺平家建

床 面 積 約 9.45平方メートル

と訂正する。

裁判所書記官 三輪充子

令和7年(ヌ)第17号
令和7年7月31日受理
令和7年9月3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 | 那須塩原市一区町 |
| | 地 番 | 209番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 842.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市一区町 |
| | 地 番 | 209番7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 540平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市一区町209番地7, 209番地1 |
| | 家屋 番号 | 209番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.75平方メートル
2階 34.78平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	栃木県那須塩原市一区町209番地			
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が異なる(☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table> 3枚目「その他の事項」記載のとおり		{	種類: 構造: 床面積:
{	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 上記の者が主である建物及び未登記附属建物2を居宅として、未登記附属建物1を物置として、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	主である建物及び未登記附属建物1には下屋が設置されている。			
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

その他の事項

本件土地には、以下の未登記附属建物が存在する。

物件3未登記附属建物1

種類：物置

構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺2階建

床面積：1階 約35.19㎡ 2階 約21.27㎡

物件3未登記附属建物2

種類：居宅

構造：プレハブ造軽量鉄骨造亜鉛メッキ折板葺平家建

床面積：約9.45㎡

(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 物件1、2の各土地及び物件3の建物はいずれも私が所有しています。また、本件建物東側に存在する物置と、西側に存在する居宅はいずれも私が所有しています。 2 物件3主である建物は私が家族と共に居住し、居宅として使用しています。また、物件3未登記附属建物1は私が物置として使用しており、物件3未登記附属建物2は私の兄が居宅として使用しています。 3 物件3主である建物の浴室は雨漏りしています。また、2階の東側和室の畳の汚損が著しく、また、壁が破損しています。 4 物件1、2は、隣接する土地（209番2、209番3、212番1、209番4、209番6、無番地土地）と一体的に使用しています。それらの各土地の境界標は存在しないと思います。

(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

- 1 現況及び前記関係人の陳述により物件1～3の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件3建物東側には物置が、西側には居宅が存在する。これらの建物は未登記であり、課税関係資料によれば物件所有者所有の建物としてそれぞれ課税されている。また、関係人の陳述、位置関係及び用途からすると、いずれも物件3建物の未登記附属建物と認めるのが相当である。
- 3 物件1、2は、土地所有者が物件3主である建物、未登記附属建物1及び未登記附属建物2の敷地として使用されている。なお、物件1、2は、物件所有者が所有する209番2、209番3、212番1、209番4、209番6、無番地土地と一体利用されており、これらの各土地の境界は判然としない。物件3は、建物所有者が主である建物を居宅として、未登記附属建物1を物置として、未登記附属建物2を居宅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。
- 4 物件3主である建物の屋内を見分したところ、物件3主である建物の浴室が雨漏りしているほか、築年数相当に経年劣化している状況が見受けられた。また、物件3主である建物の基礎部分に複数個所の亀裂が生じているほか、物件3未登記附属建物1の基礎部分と土地との間に隙間が生じている状況が見受けられた。
- 5 物件1、2の北西側に幅員約12.3mの舗装国道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(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
R7年8月1日 (金) 15:30-15:35	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得 (本件土地に本件建物以外の建物登記が存在しないことを確認)
R7年8月7日 (木) 12:00-12:30	那須塩原市役所	地番図、間取図等取得 道路関係調査
R7年8月7日 (木) 12:00-12:30	物件所在地	物件所有者と面談調査、外観調査、外観写真撮影、 調査期日調整
R7年8月28日 (木) 12:40-13:50	物件所在地	物件所有者立ち合いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

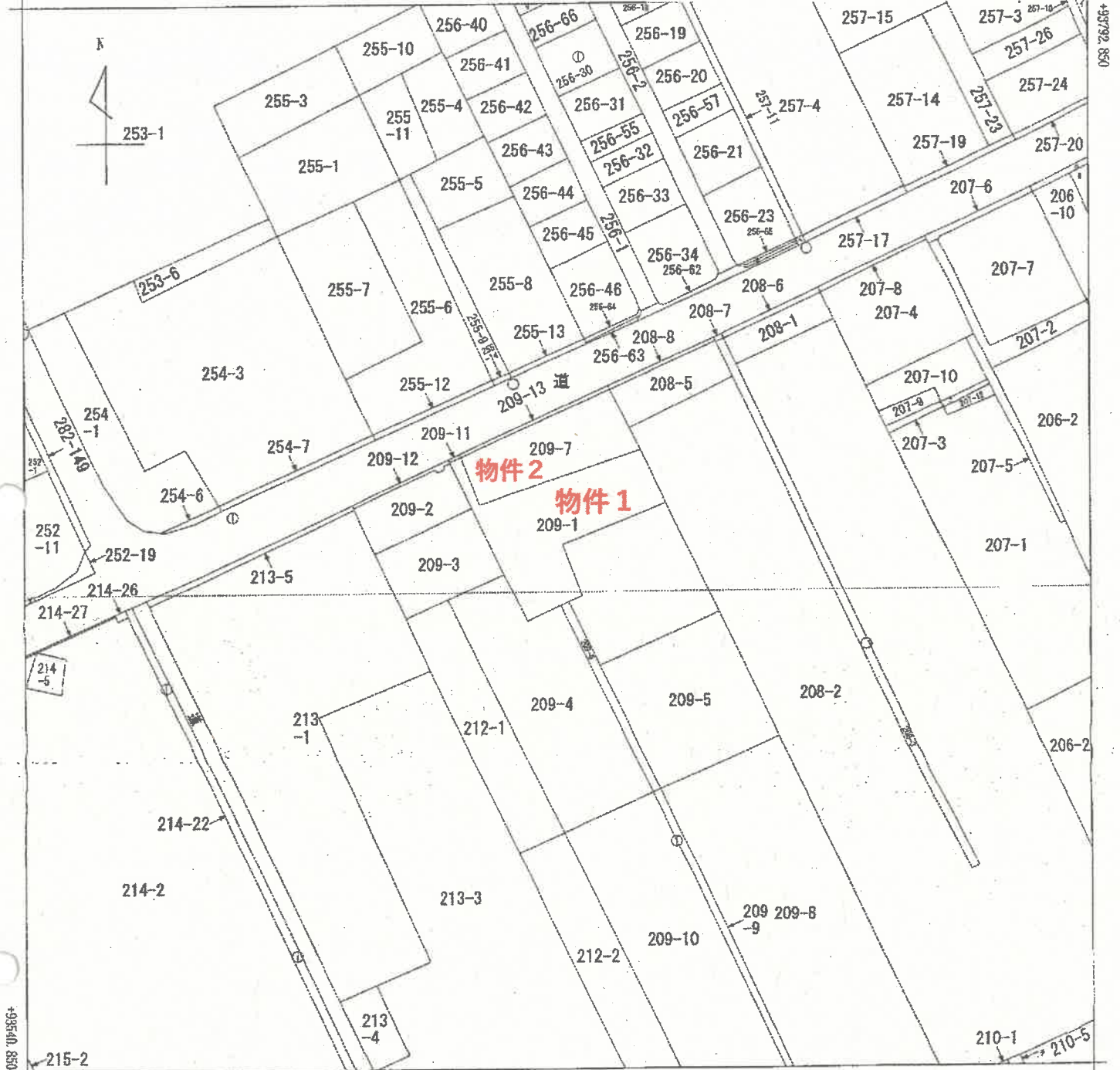
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

イ 257-12 ハ 206-9 ヘ 256-63 ト 206-6 リ 256-29
 ロ 206-5 ニ 207-11 ホ 257-18 テ 210-4 ル 252-21



+12241.101 (座標値種別: 図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	一区町
--------	-----

請求部	所在	那須塩原市一区町					地番	209番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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7年6月13日
東京法務局

地図整理番号: M88790

登記官

(7 枚目)

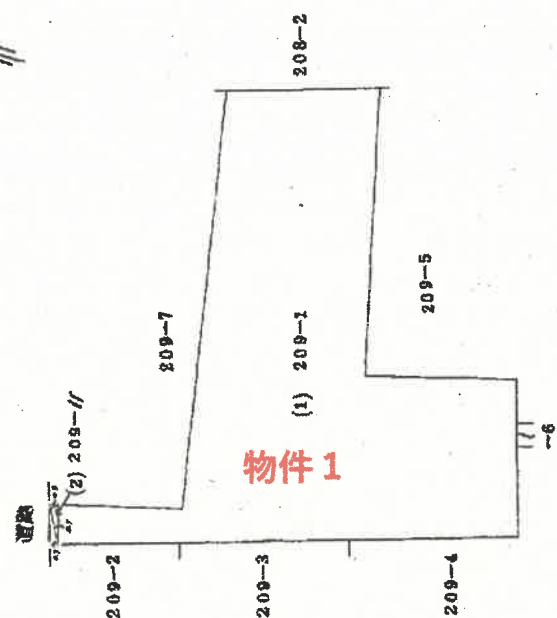
登記年月日：昭和57年3月30日

2023935

前 209-1	
地番	209-1 209-1/
土地の所在	那須郡那須野町字蓮葉堤 平成17年1月1日那須塩原市に属

主 地 所 在 図
地 積 測 量 図

那須郡那須野町一丁目



$$(2) 209-1 \quad 3.7 \times (0.7 + 1.05) = 5.55$$
$$\frac{1}{4} = 2.775 \text{ m}^2$$

昭和57年3月30日 登記

作製者	嘱托者
-----	-----

縮尺	1/500
----	-------

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局管轄)
令和7年6月13日 東京法務局

登記年月日：昭和57年3月30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。
(京都府地方公務局大山原支局管轄)
令和7年6月13日 東京法務局

(9 枚目)

地図管理番号：M88793

2023937

前 209-7
209-7
209-13

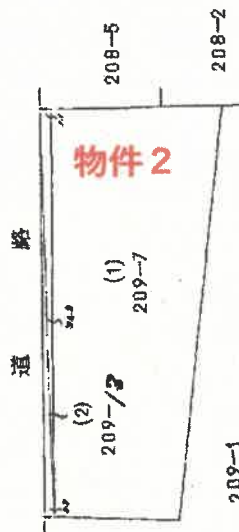
土地所有権測量図

地番
土地の所在

那須郡那須野町字青森境 平成17年1月1日那須野町市界

那須郡那須野町一丁目

209-7



(2) 209- 368 × (1.1 + 0.8) = 6992
1/2 = 3496 m²

昭和57年3月30日登記

縮尺 1/500

縮尺者

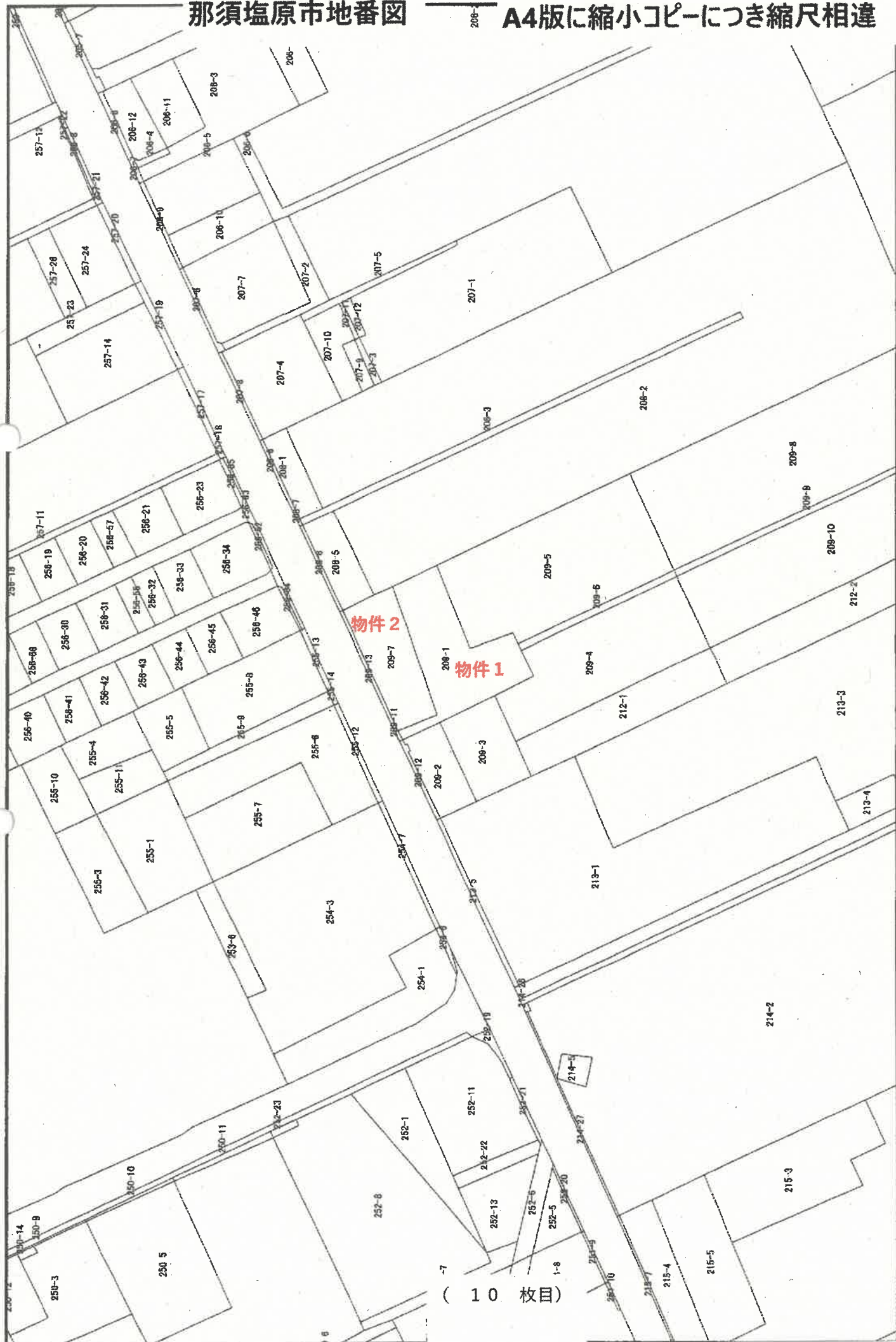
(昭和57年3月30日作製)

作製者



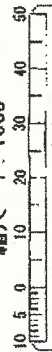
那須塩原市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(10 枚目)

縮尺 1:1000



この図面は実測して作成したものではありません。

固定資産税
図説資料

登記年月日：昭和48年7月27日

平成17年1月1日郡須賀原市に変更

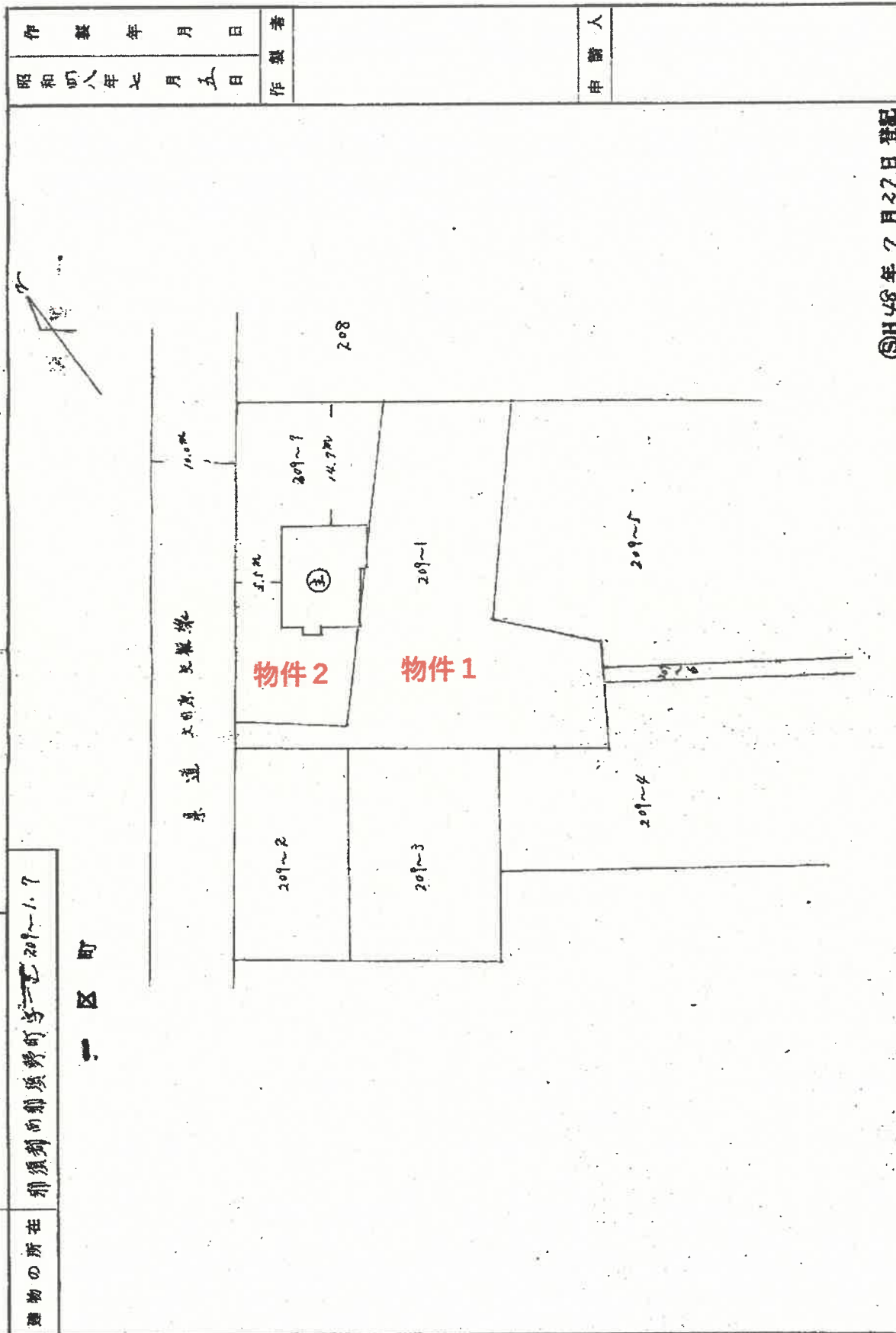
4004382

家屋番号 209-7-7

建物の所在 須賀原市須賀原町字209-1.7

一 区 町

建 物 図 面 図



昭和48年7月27日登記

(日本土地家屋調査士会連合会)

縮 尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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7年6月13日 東京地方法務局

登記年月日：昭和48年7月27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。
(東京都地方自治局(人田原支局管轄))
令和7年6月13日 東京法務局

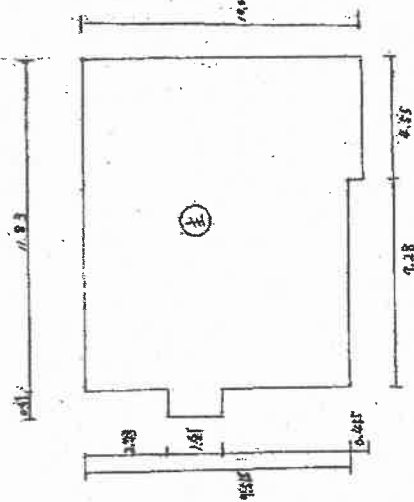
平成17年1月1日都須塩原市に変更 4004383

建物 平面図

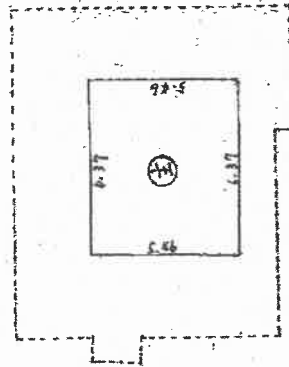
家屋番号 209-7-4

建物の所在 都須塩原市都須町字二丁目209-1.7

一 区 町



1 階 床 面 積		
9.555	×	11.83 = 113.035
1.81	×	6.415 = 11.627
0.455	×	2.55 = 1.160
		計 116.752 m²



2 階 床 面 積		
9.28	×	6.415 = 59.55
1.81	×	2.55 = 4.615
		計 64.165 m²

作 製 年 月 日
昭和48年7月5日

作 製 者

申 請 人

SH48年7月27日登記

(日本土地家屋調査士会連合会)

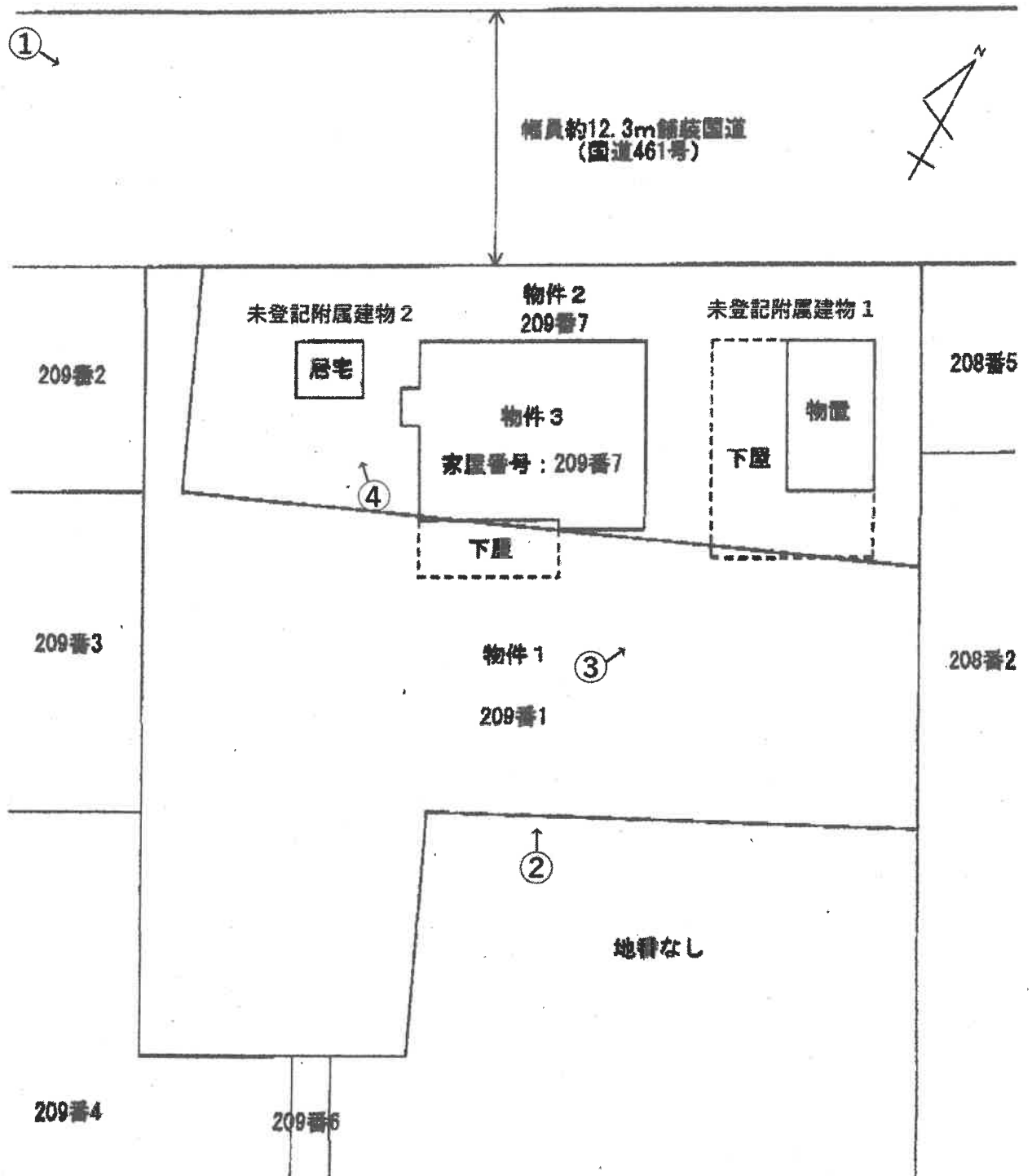
縮 尺 1/200

地図整理番号：K88794 (2/2)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図

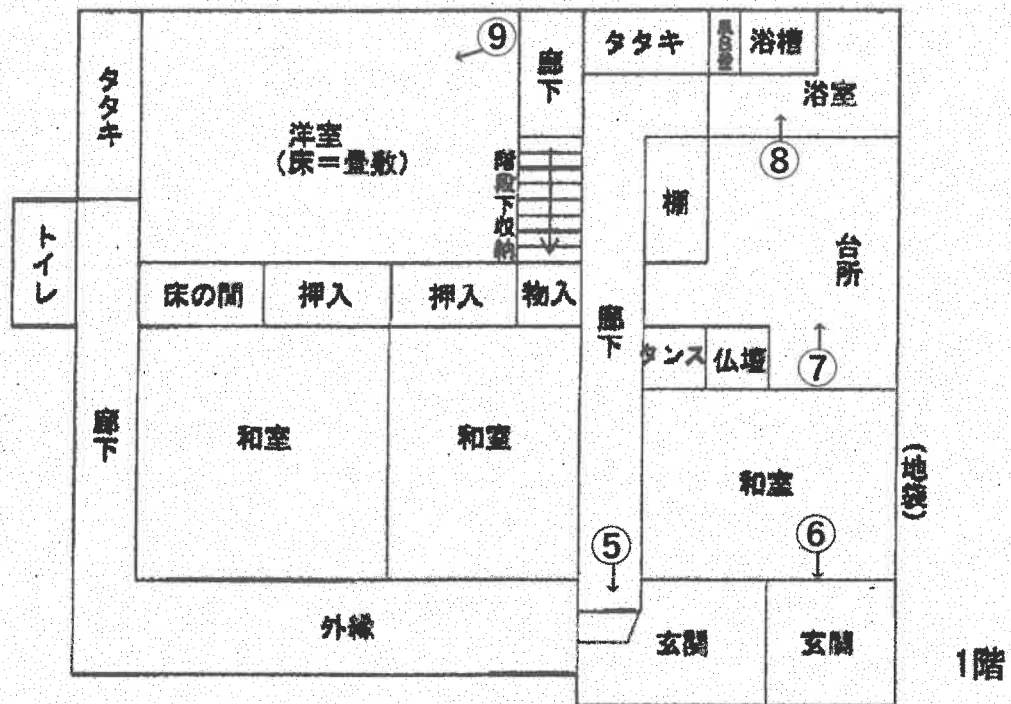
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。



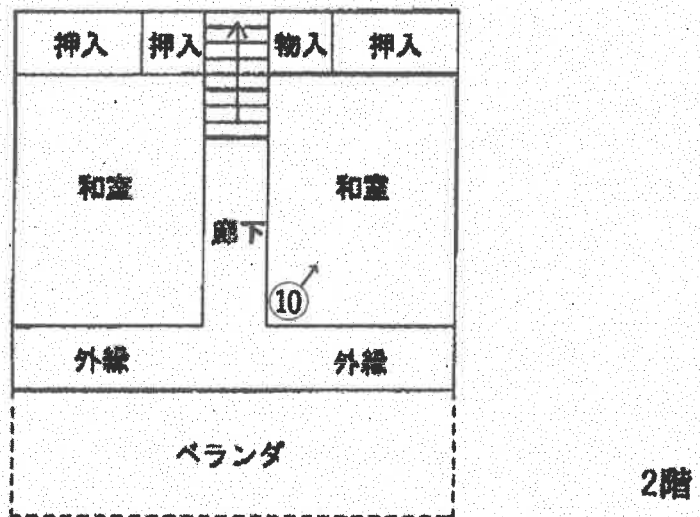
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

間取図

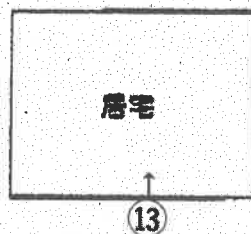
主である建物



←○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。



未登記附属建物 2



未登記附属建物 1

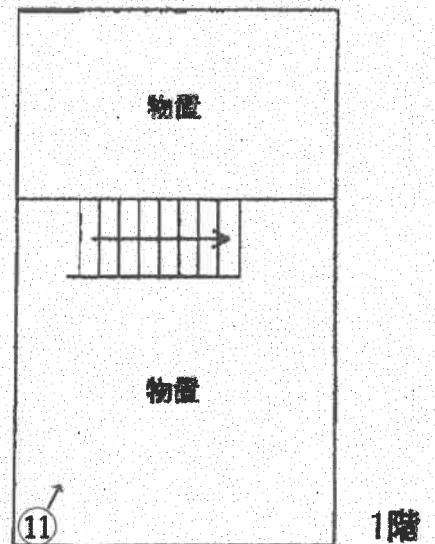
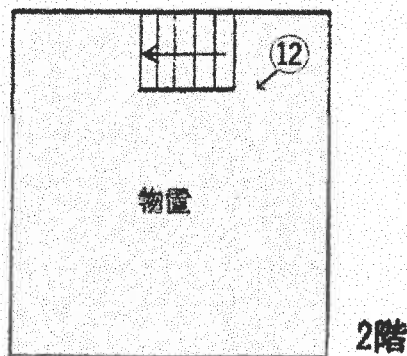


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5（主である建物 玄関1）



写真6（主である建物 玄関2）



写真7 (主である建物 台所)



写真8 (主である建物 浴室)



写真9 (主である建物 1階北西側洋室)



写真 1 0 (主である建物 2 階東側和室)



写真 1 1 (未登記附属建物 1 1 階)



写真 1 2 (未登記附属建物 1 2 階)



写真13 (未登記附属建物2内部)



令和 7年（又）第 17号
令和 7年 7月30日 受 命
令和 7年 8月28日 現地調査
令和 7年 8月29日 評 価
令和 7年 9月 5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

一 括 価 格	
金 16,833,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,986,000円
物件2（土地）	金 4,479,000円
物件3（建物）	金 5,368,000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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件3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	所在地 地目 地積	那須塩原市一区町 209番1 宅地 842.15m ²	概ね同じ
2	所在地 地目 地積	那須塩原市一区町 209番7 山林 540.00m ²	宅地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那須塩原市一区町209番地 7、209番地1 209番7 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 116.75m ² 2階 34.78m ²	概ね同じ
	符 種 構 床面積	号 類 造	(附属建物) 未登記1 物置 コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板瓦棒葺2階建 1階 約35.19m ² 2階 約21.27m ²
	符 種 構 床面積	号 類 造	(附属建物) 未登記2 居宅 プレハブ造・軽量鉄骨造亜鉛 メッキ折板葺平家建 約9.45m 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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線（宇都宮線）「野崎」駅の東方約1.3 km（直線距離）に位置する。 （末尾添付「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	当地域は空地が残る中、低層一般住宅と低層店舗等が混在する国道沿いの商住混在地域である。 国道沿いであるが、郊外部に位置することから農地（水田）等も残る地域である。 地域内の宅地の画地は中規模画地が比較的多い地域である。 当地域は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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% 都市計画道路3・3・2大田原野崎線（24.0m） 建築基準法22条区域
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 1,382.15m ² 間口 : 約41m 奥行 : 約29m～42m 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: 一部都市計画道路に含まれる（国道沿い）	
接面道路の状況	物件1, 2 北西側幅員約12.3m舗装国道（461号、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	所有者が物件3の建物の敷地として占有している。	
供 給 処 理 施 設	物件1, 2 上 水 道 : あり 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	接面道路（国道461号）は都市計画道路に該当しており、物 件1、2の一部が当該道路予定地に含まれる。当該箇所について は都市計画法上の利用（建築）制限（建築物の構造、高さ等）を 受けるが、本件土地の存する地域は低層建物が一般的であること から当該計画道路の利用制限による減価はないものと判断した。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
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48年 6月25日 新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 約2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・モルタル 内 壁 ジュラク 天 井 杉杵目板 床 フローリング・畳（一部タイル貼）
床面積（現況）	1階116.75㎡ 2階 34.78㎡ 延 151.53㎡
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	劣る
建物の利用状況	所有者が家族と共に居宅として使用している。
特 記 事 項	浴室に雨漏り箇所（未修繕）がみられるほか、築年数相応の経年劣化の箇所が存する。畳の傷みや基礎部分に複数の亀裂がみられる。 建築確認申請 確認済証番号：第6379号、交付年月日：昭和48年3月18日 未登記の附属建物が2棟（コンクリートブロック造2階建の物置、軽量鉄骨造平家建の居宅）存在する。

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 昭和40年月日不詳新築 経過年数 約61年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺 2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺 外 壁 モルタル 内 壁 なし（構造材ーコンクリートブロック） 天 井 1階：2階床材（板）、2階：なし（屋根下地板材） 床 コンクリート打放し
床面積（現況）	1階約35.19㎡ 2階約21.27㎡（増築部分） 延 約56.46㎡（うち増築部分21.27㎡）
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 物置 間取り 末尾添付間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が物置として使用している。
特 記 事 項	外壁の一部に亀裂が見られる。 建築時は平家建であるが、一部を2階建とした経緯（時期）については不明である。

(附属建物未登記2)

区	分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成 3年月日不詳新築 約35年 約3年
仕	様	構 造 プレハブ造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ折板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ折板葺 外 壁 カラー鋼板 内 壁 樹脂 天 井 樹脂 床 化粧合板
床面積（現況）	約9.45㎡（概測）	
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 末尾添付間取図参照	
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	当該物件はプレハブ住宅で基礎はコンクリートブロックである。 外壁の一部に錆が見られる。	

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,900	0.90	842.15	0.90	14,257,000
2	20,900	0.90	540.00	0.90	9,142,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大田原(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/85 = 20,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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補正

イ 個別格差：物件1 規模▲5 形状▲5 物件2 規模▲5 形状▲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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	151.53	0.02	485,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数52年，経済的全耐用年数54年，経済的残存耐用年数2年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価40%，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2年／経済的全耐用年数54年)}×(1－観察減価40%)÷0.02

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
未登記 1	95,000	56.46	0.02	107,000

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 : 概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数61年，経済的全耐用年数63年，経済的残存耐用年数2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2年 / 経済的全耐用年数63年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.02

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
未登記 2	100,000	9.45	0.06	57,000

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 : 概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数35年，経済的全耐用年数38年，経済的残存耐用年数3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3年 / 経済的全耐用年数38年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.06

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
3	485,000	164,000	649,000

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、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

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	14,257,000	0.30	法定地上権	4,277,000
2	9,142,000	0.30	法定地上権	2,743,000

イ 土地利用権等割合：物件1・物件2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%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	14,257,000	-4,277,000		1.00	0.70	6,986,000
2	9,142,000	-2,743,000		1.00	0.70	4,479,000
3	649,000	+7,020,000	1.00	1.00	0.70	5,368,000
一括価格（合計）						16,833,000

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た。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 大田原(県)-3

所 在：大田原市薄羽字狩野2252番45

地 目：宅地

価 格：17,900円／m²

位 置：JR東北本線野崎駅約750m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：284m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東4.6m私道

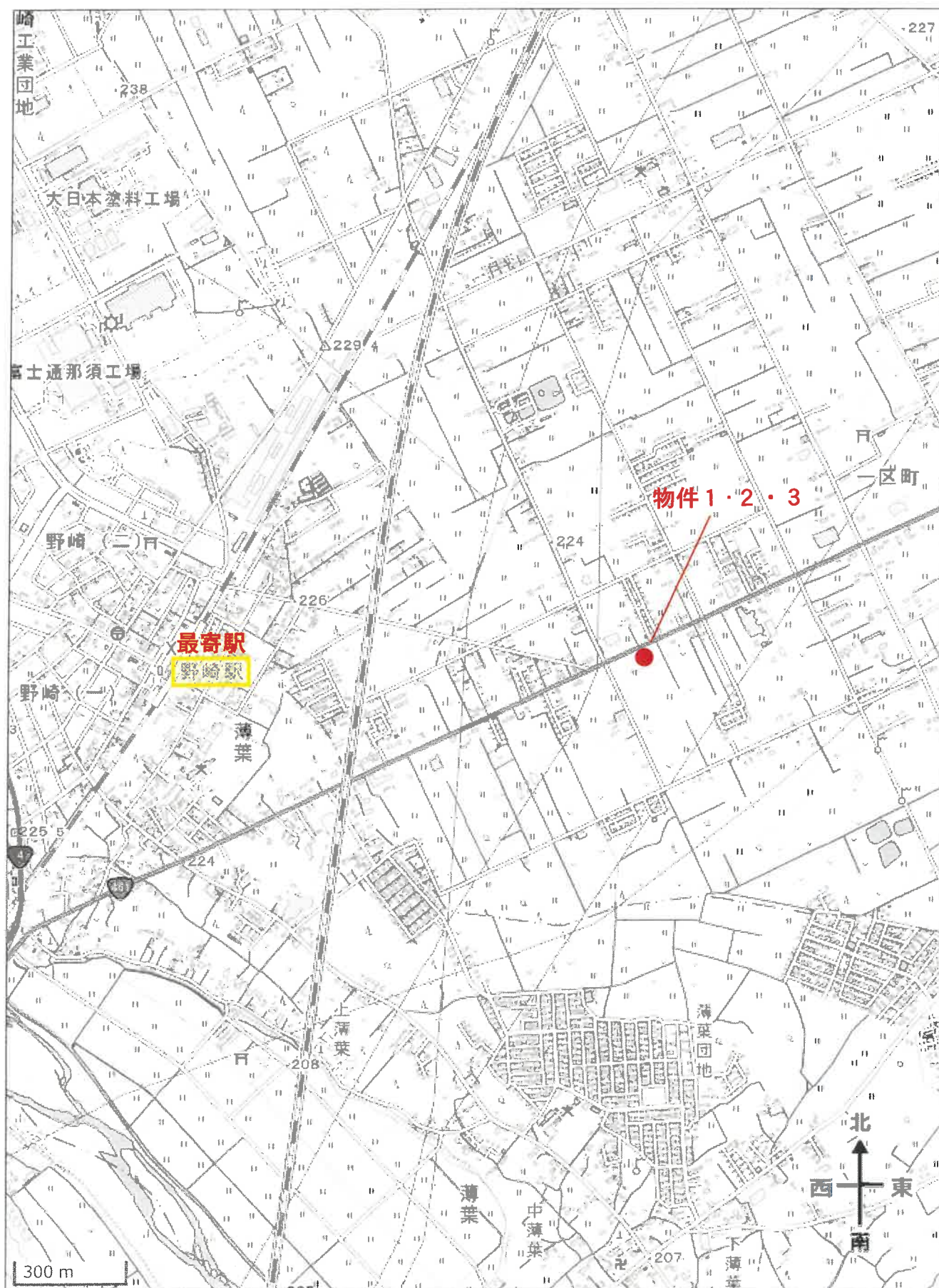
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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



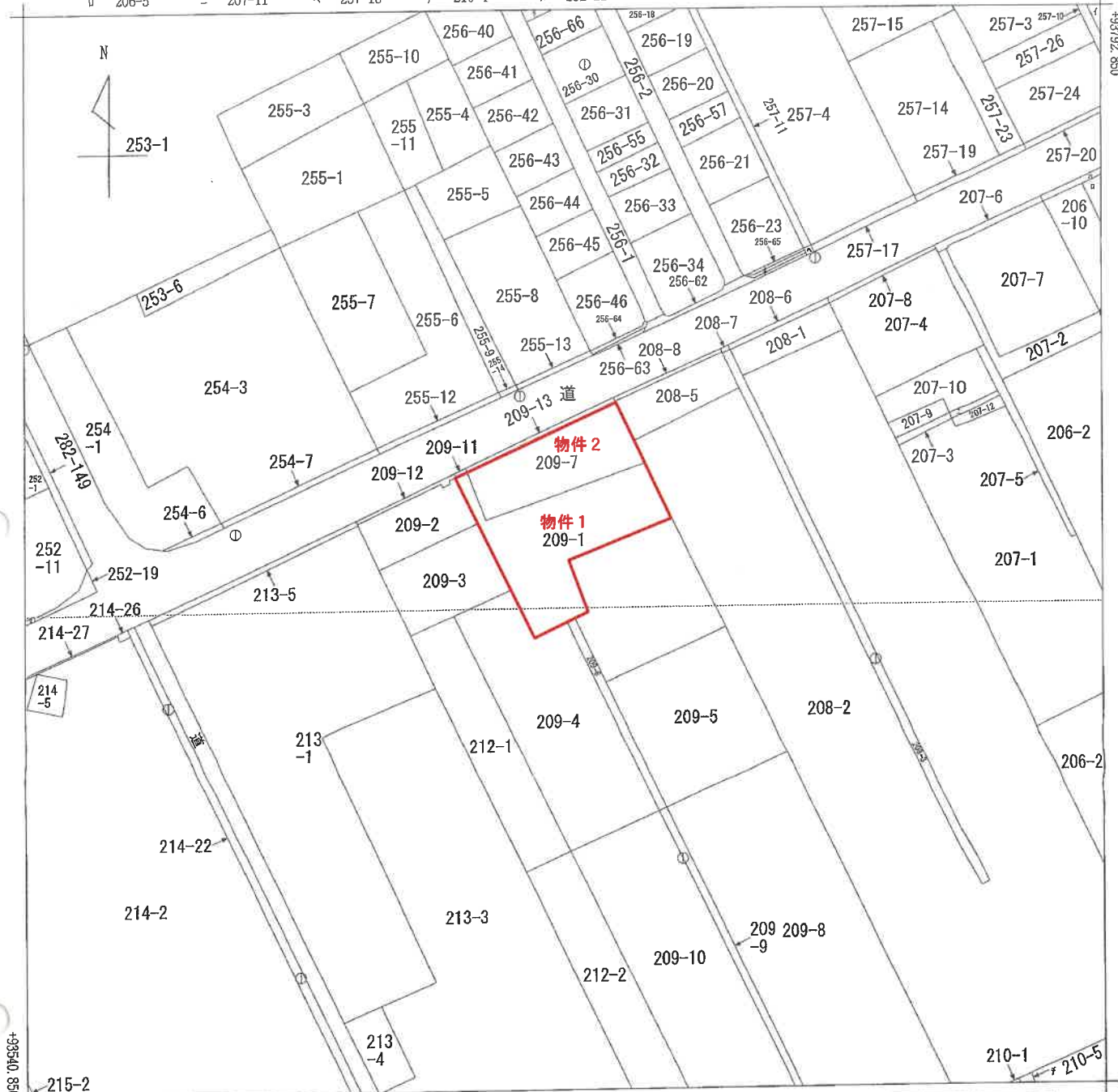
出所：地理院地図GSI Maps

公 図 写
物件 1・2

イ 257-12 ハ 206-9 ホ 256-63 ト 206-6 リ 256-29
ロ 206-5 ニ 207-11 ヘ 257-18 チ 210-4 ス 252-21

(座標値種別：図上測定)

+12491.101



+12241.101 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番区域見出
一区町

請求部	所在	那須塩原市一区町					地番	209番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

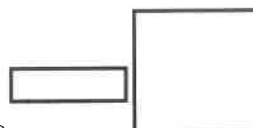
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法律局大田原支局管轄)

令和7年6月13日
東京法律局

地図整理番号：M88790

登記官



建物図面写
物件 3

令和7年6月13日

東京法務局

(宇都宮地方法務局大田厚支所管轄)

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。

登記書

登記年月日：昭和48年7月27日

平成17年1月1日那須塩原市に変更 4004382

家屋番号 209~7.7

建物の所在 那須郡那須野町字二ツ木 209~1.7

建物図面

一 区 町

国道 大田厚支所管轄

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮 尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会)

昭和48年7月27日登記

作製者 昭和48年7月27日

申請人

令和7年6月13日

東京法務局

(字柳密地方務局大田原支局管轄)

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。

登記年月日：昭和48年7月27日

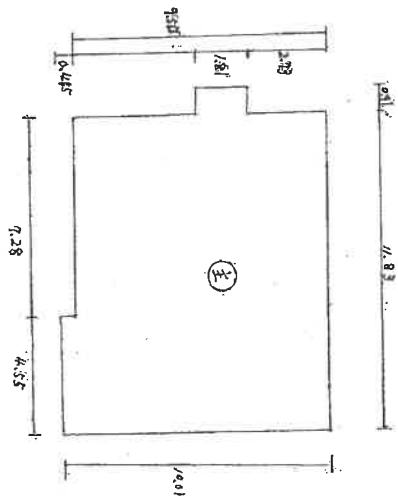
平成17年1月1日那須塩原市に変更 4004383

家屋番号 209-7-4

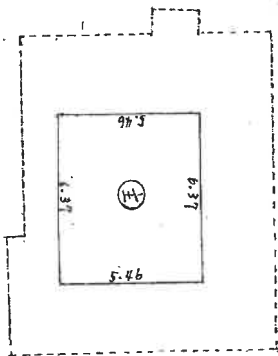
建物の所在 那須郡那須野町字一之 209-1-1

建物図面

一区画



階床面積			
9.555	×	11.83	= 113.035
1.81	×	0.91	= 1.647
0.455	×	4.55	= 2.070
計			116.752 m ²



2階床面積			
5.46	×	4.37	= 23.98 m ²

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会)

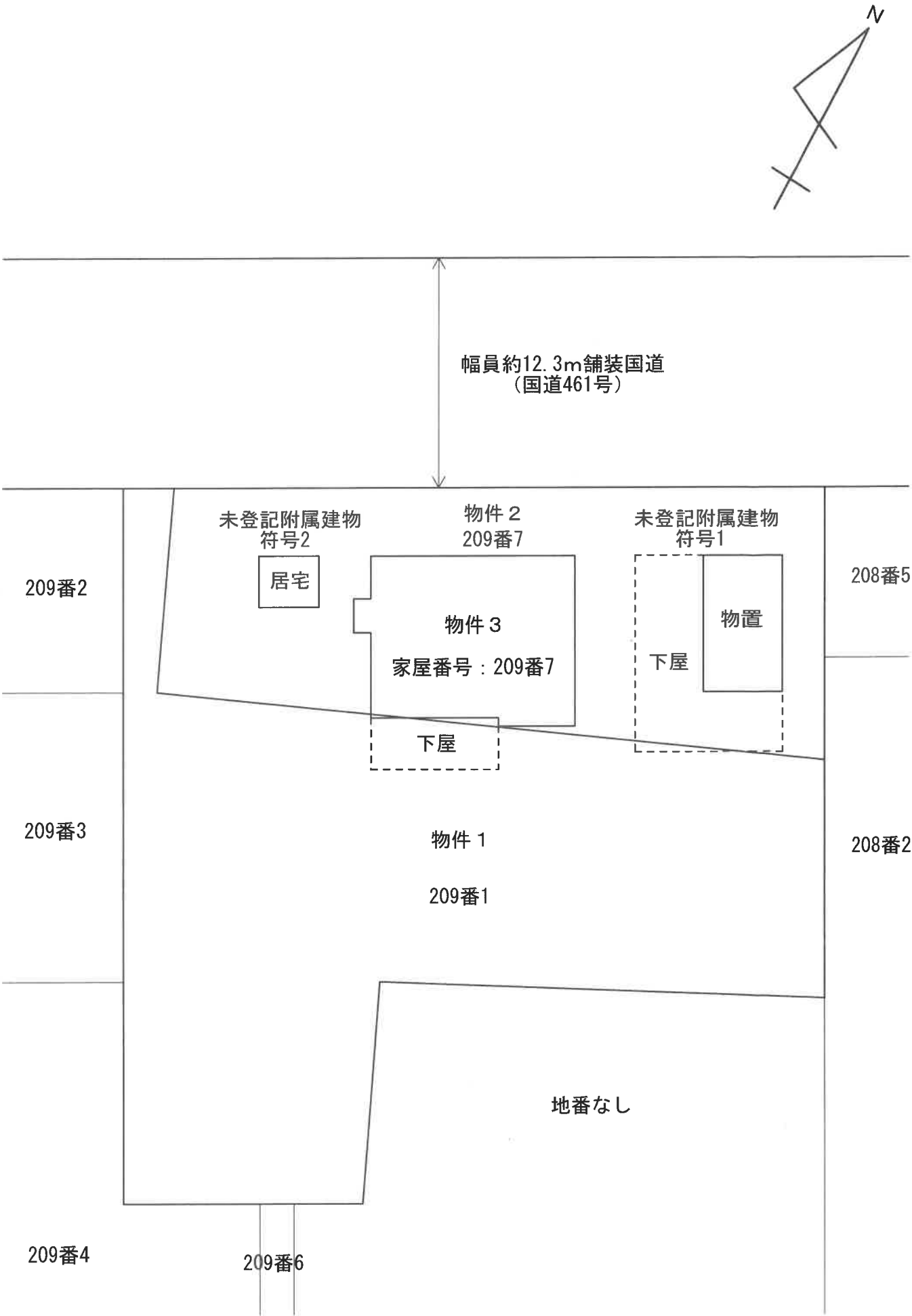
昭和48年7月27日登記

申請人

作製者

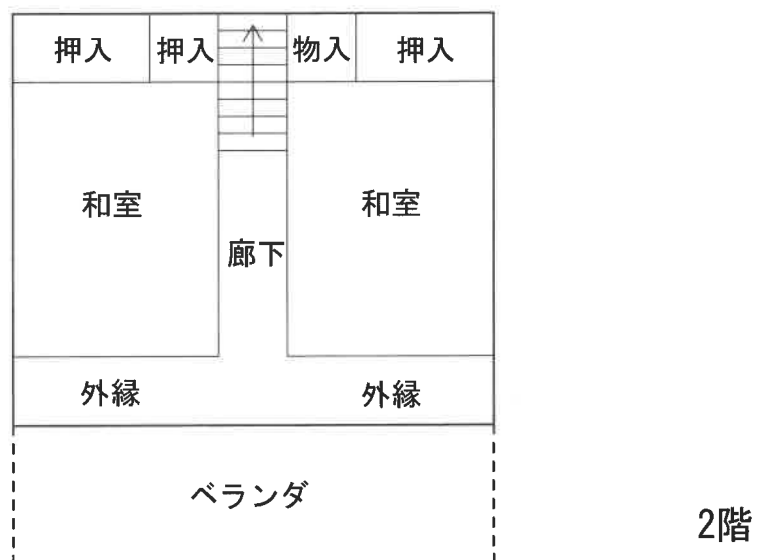
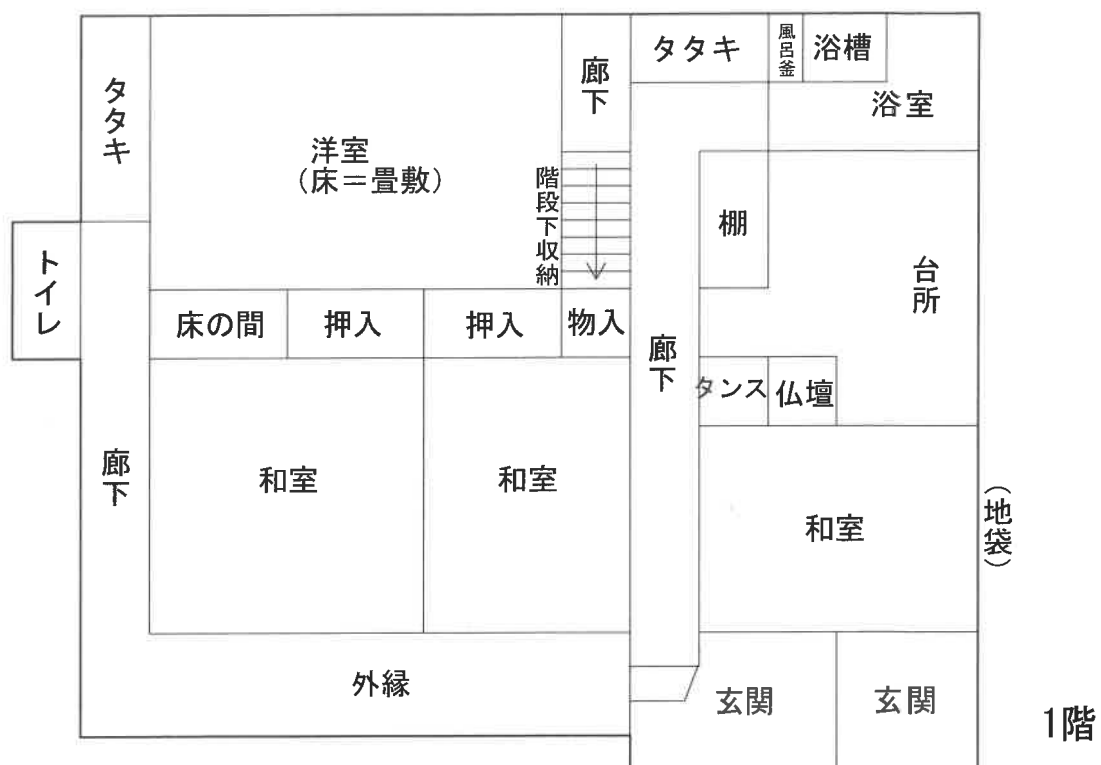
昭和48年7月5日

作製年月日

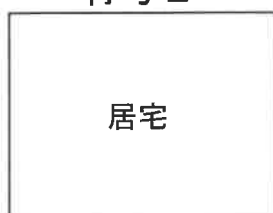


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

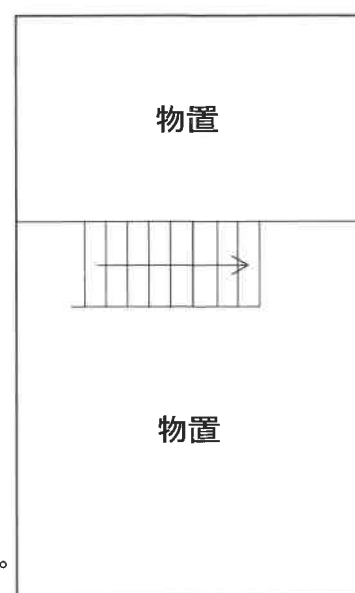
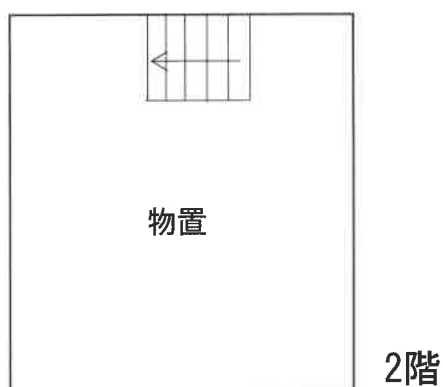
主である建物



未登記附属建物
符号 2



未登記附属建物
符号 1



※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。