

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 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	10,185,000 8,148,000	一括	2,037,000	212,256	0
1	5,430,000				
2	1,258,000				
3	3,497,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 那須塩原市石林字平蔵林前
 地 番 5 2 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 8 7. 8 5 平方メートル

- 2 所 在 那須塩原市石林字平蔵林前
 地 番 5 2 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 2 8. 9 2 平方メートル

- 3 所 在 那須塩原市石林字平蔵林前 5 2 1 番地 2, 5 2 1 番地
 3
 家屋 番号 5 2 1 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 2 4 3. 9 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 納屋
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 3 1. 9 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 物置

物 件 目 録

床 面 積 約58.09平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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 那須塩原市石林字平蔵林前
 地 番 5 2 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 8 7. 8 5 平方メートル

- 2 所 在 那須塩原市石林字平蔵林前
 地 番 5 2 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 2 8. 9 2 平方メートル

- 3 所 在 那須塩原市石林字平蔵林前 5 2 1 番地 2, 5 2 1 番地 3
 家屋 番号 5 2 1 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 2 4 3. 9 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 納屋
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 3 1. 9 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 物置

物 件 目 録

床 面 積 約58.09平方メートル

令和7年(ケ)第18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 那須塩原市石林字平蔵林前
地 番 5 2 1 番 2
地 目 宅地
地 積 9 8 7. 8 5 平方メートル
- 2 所 在 那須塩原市石林字平蔵林前
地 番 5 2 1 番 3
地 目 宅地
地 積 2 2 8. 9 2 平方メートル
- 3 所 在 那須塩原市石林字平蔵林前 5 2 1 番地 2, 5 2 1 番地 3
家屋 番号 5 2 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 2 4 3. 9 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 納屋
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 1. 9 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県那須塩原市石林521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	本件一体土地にはカーポートが2基、簡易物置が1基、井戸及び社（やしろ）が存在する。	
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：物置 ☐ 構造： ☒ 床面積：約58.09㎡	
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 上記の者が主である建物を居宅として、附属建物符号2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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 令和 年（ ）第 号 [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 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 本件土地は私が物件3主である建物及び物件3附属建物符号2の敷地として使用し、物件3主である建物は私が居住し居宅として、物件3附属建物符号2は私が物置として、それぞれ使用しています。 3 物件3主である建物はオール電化住宅です。屋根に太陽光パネルは設置されていません。リビングとトイレには電気式床暖房設備が設置されています。また、浴室にはテレビが設置されています。屋内で動物を飼ったことはありません。現時点で、物件3主である建物に不具合箇所はないと思います。 4 物件3附属建物符号2は平成23年頃に増築しました。以前、私の父が物件3附属建物符号2で味噌作りをしていましたが、10年位前に事業を止めてから物置の状態になっています。 5 本件土地には井戸が存在し、私が所有する田への給水に使用しています。特に本件土地東側に隣接する521番1田については用水路に接しておらず、給水を当該井戸に依存しています。 また、本件土地には、氏神様を祀っている社（やしろ）が存在します。 6 本件一体土地に隣接する521番4、521番1及び521番5土地も私が所有する土地です。
■那須塩原市役所職員	買受人は、本件土地と西側に接面する市道との間に介在する水路を、本件建物等について現状のまま出入りの目的で使用する場合には、新たに占用許可を受ける必要はありません。ただし、本件建物等について増改築等する場合、新たに占用許可を受けなければならない可能性があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

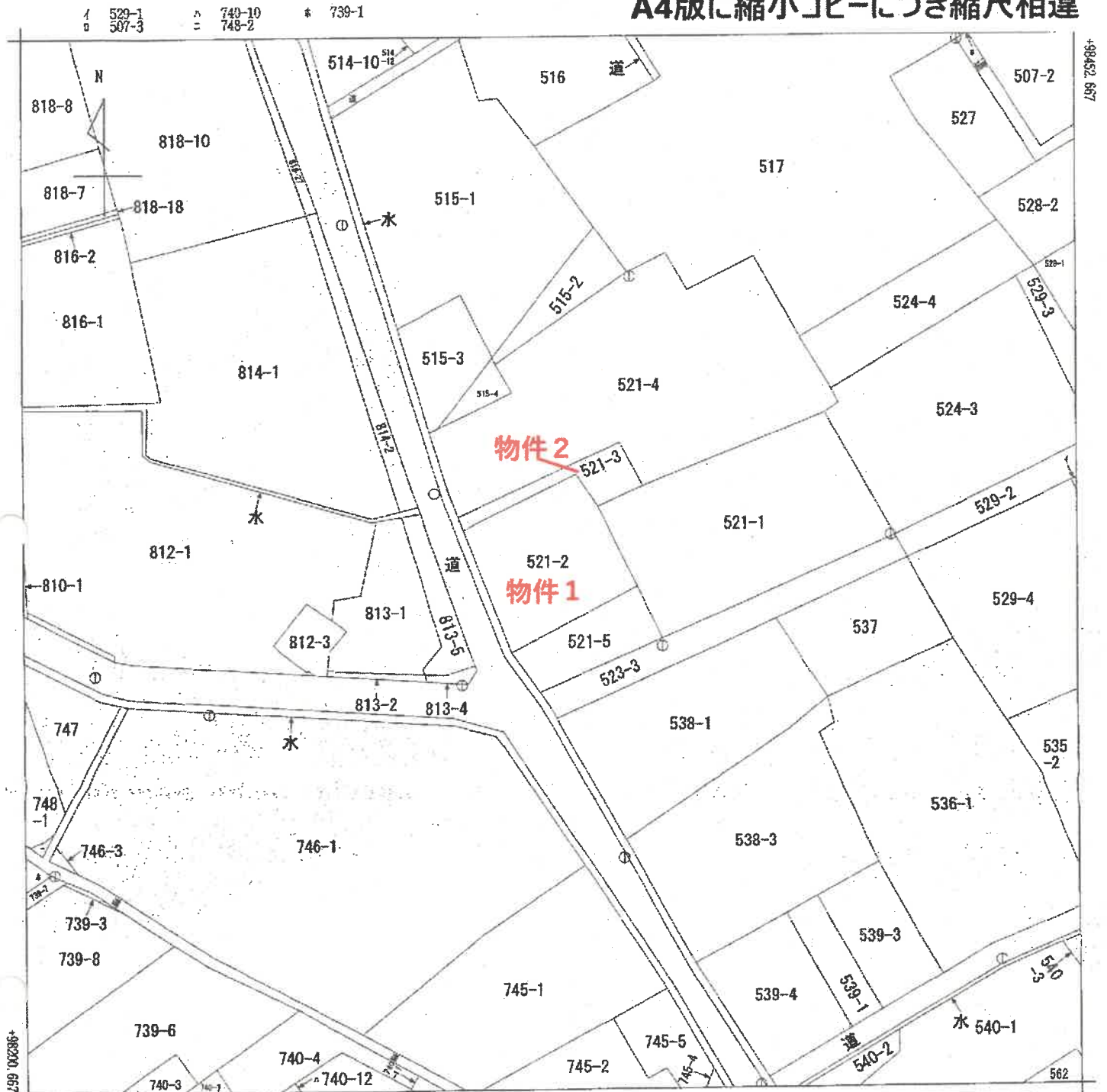
- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1、2は土地所有者が物件3主である建物及び物件3附属建物符号2の敷地として使用し、物件3主である建物は建物所有者が居住し居宅として、物件3附属建物符号2は建物所有者が物置として、それぞれ使用している。物件3主である建物の屋内を見分したところ、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 本件一体土地南西側に存在するカーポート及びコンクリート部分が南側に隣接する521番5土地に越境している可能性がある。また、物件3附属建物符号2東側に存在するコンクリート部分についても、521番4土地に越境している可能性がある。
- 4 本件土地の南西側に幅員約12.0mの両側歩道付き舗装市道が接面しており、当該市道は建築基準法42条1号1号に該当する。

また、当該市道と本件一体土地との間には、公図上水路が介在しており、現況暗渠となっている。那須塩原市職員によれば、当該暗渠を本件建物等について現状のまま出入りのために利用するには、買受人は新たに水路占用許可を取得する必要はないということである。

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 : 35 - 15 : 40	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得
R7年8月7日 (木) 11 : 45 - 12 : 00	那須塩原市役所西那須野支所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年8月7日 (木) 14 : 00 - 14 : 10	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30日 (土) 9 : 15 - 10 : 00	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
R7年9月2日 (火)	当庁 (電話)	水路占用許可の有無等について確認
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



±15362.961 (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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 石林

請求部	所在	那須塩原市石林字平蔵林前				地番	521番2			
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。

(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)

令和7年6月24日

宇都宮地方方法務局

登記官

(6 枚目)

請求番号：23-1

(1/1)

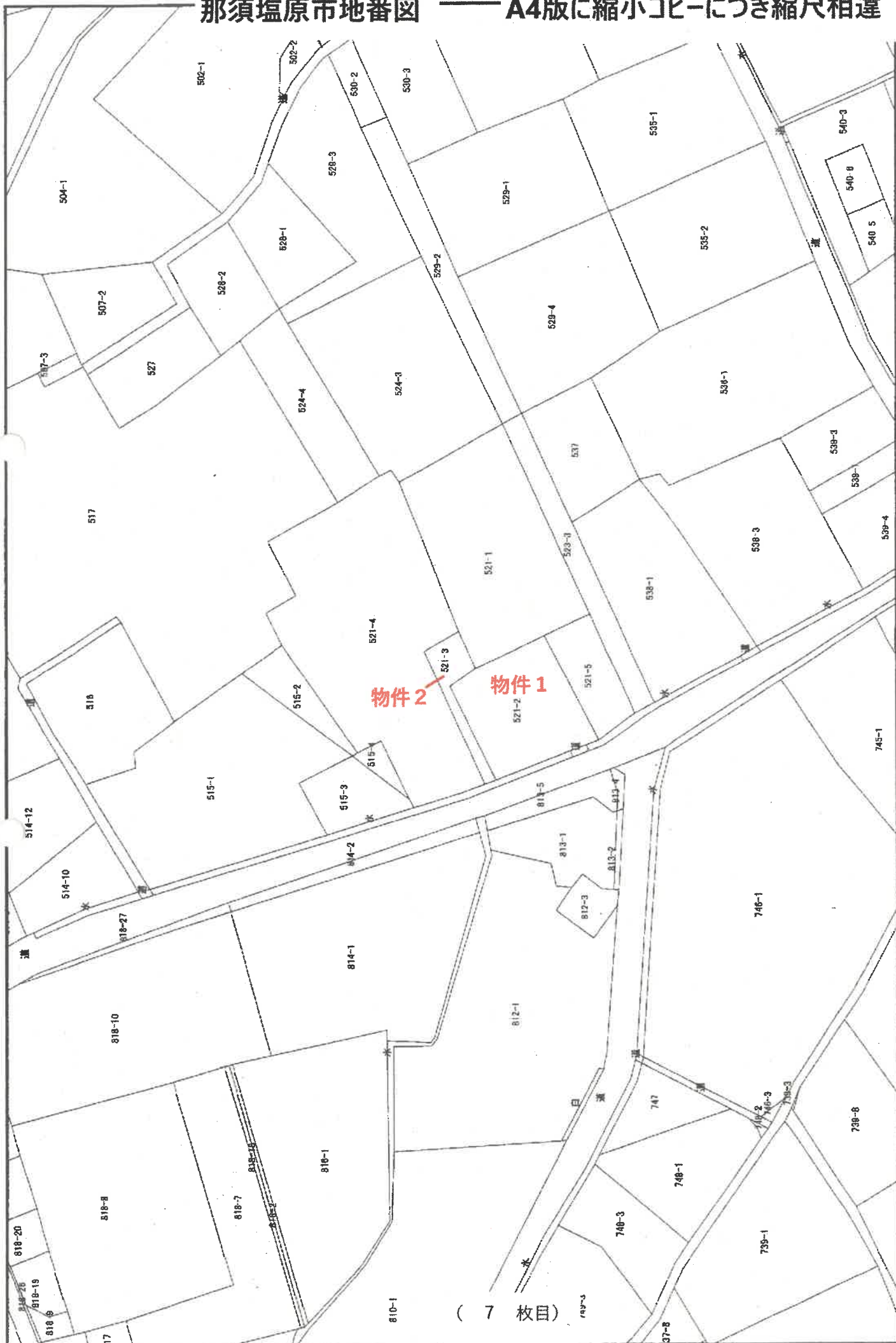
公用



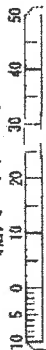
那須塩原市地番図

—— A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

固定資産税
賦課資料



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。

登記年月日：平成20年9月25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。
 (宇都宮地方方法務局 大田原支局 事務)

令和7年6月24日 宇都宮地方方法務局

(8 枚目)

縮尺番号：23-2

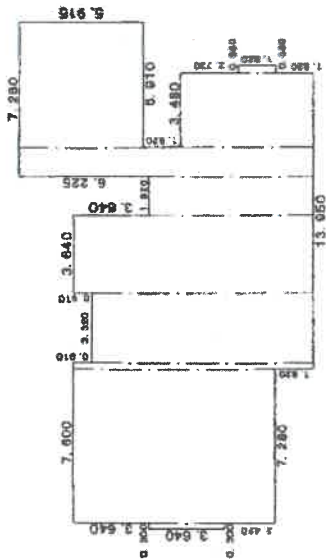
4002798 各階平面図

家屋番号 521番2

建物図面

建物の所在 那須塩原市石林字平蔵林前521番地2、521番地3

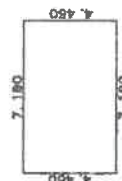
主たる建物



求積法

0.300 x 3.640	1.092000
7.280 x 9.700	70.616000
0.320 x 11.820	3.782400
3.320 x 10.610	35.226200
3.640 x 11.820	41.932800
1.820 x 7.880	14.341600
1.820 x 14.105	25.671300
5.910 x 5.915	34.957650
3.480 x 6.370	22.167600
0.360 x 1.820	0.655200
計	243.980100

附属建物(符号2)



求積法

4.450 x 7.180	31.951000
計	31.951000

床面積 31.95 m²



物件3
附属建物
符号2

物件2

物件1

物件3
主である建物

作成者

縮尺 1/250

申請人

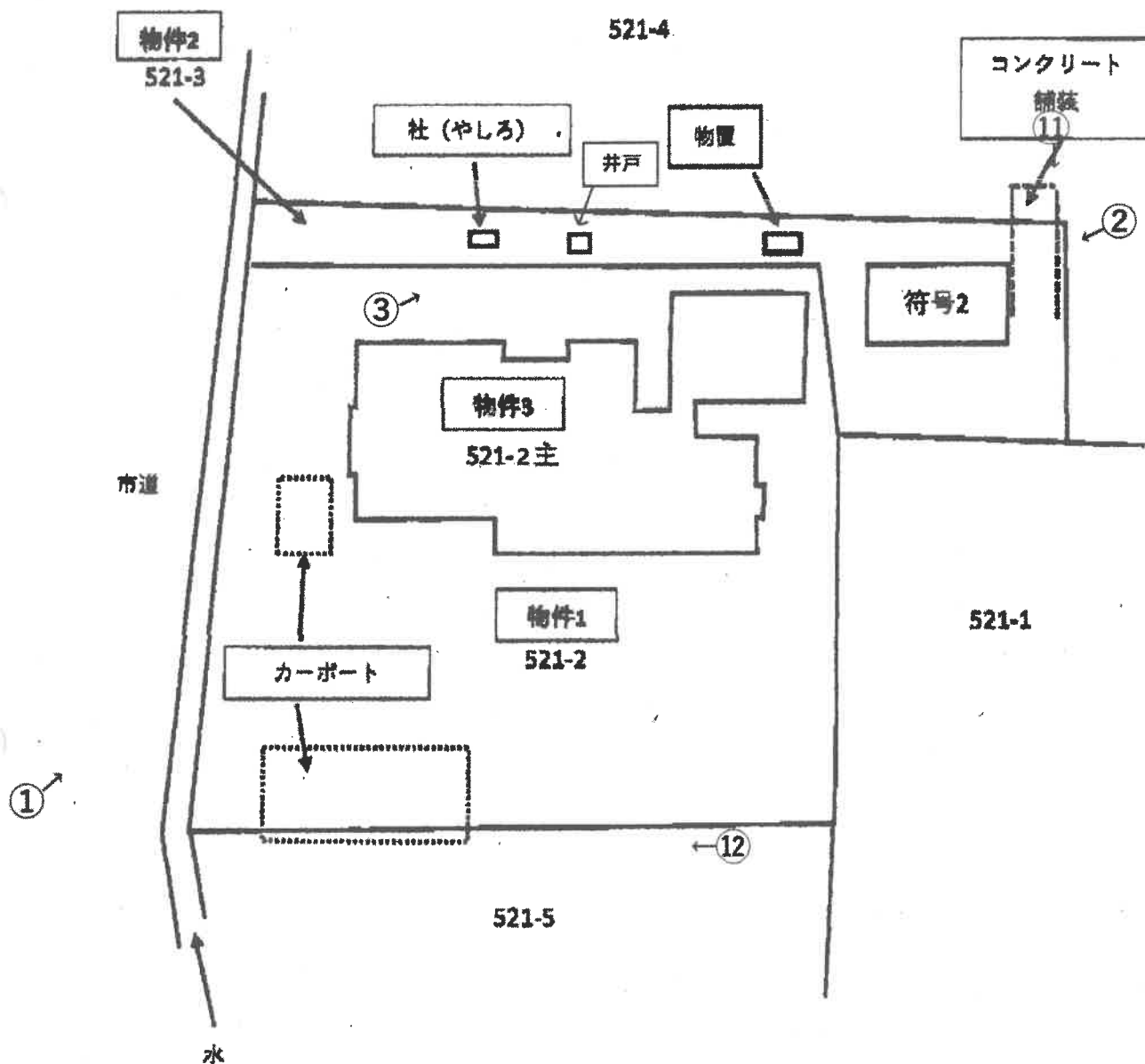
縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

宇都宮地方方法務局 大田原支局

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。

主たる

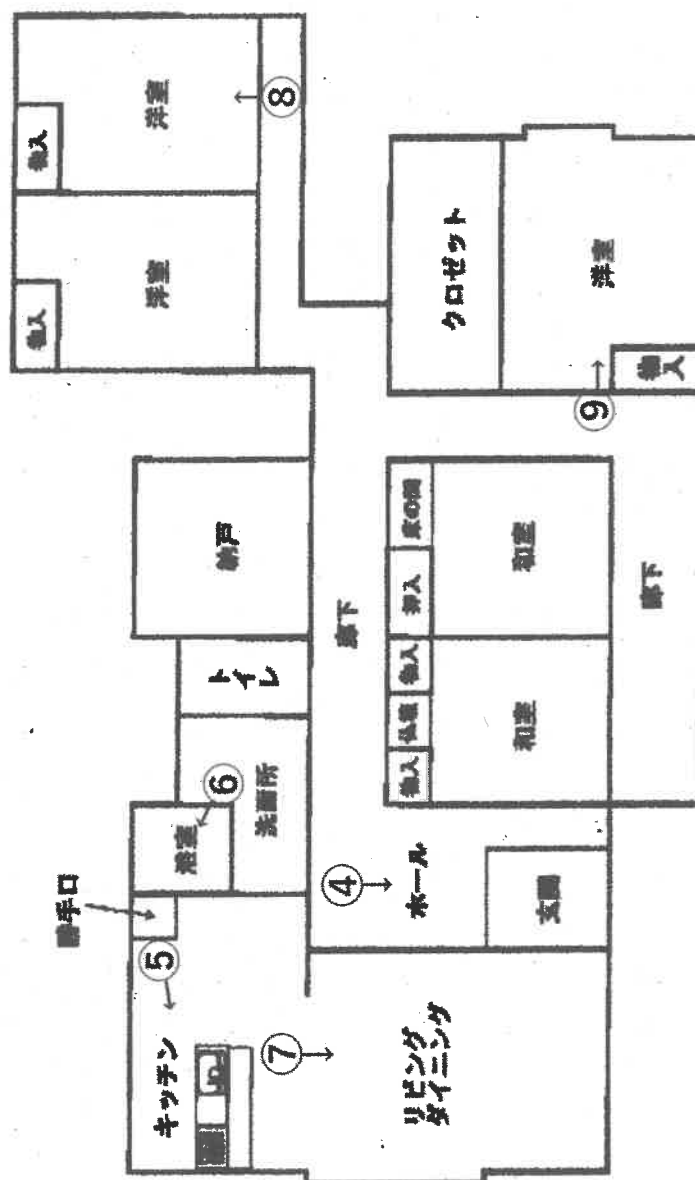


Diagram illustrating a rectangular area divided into two sections. The left section is labeled "倉庫" (Warehouse). The right section is labeled "倉庫" (Warehouse) and contains a circle with the number "10" and an arrow pointing downwards.

未登記增補部分（破線部分）

第 二の要因は距離を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

写真1



写真2



写真3



写真4（玄関）



写真5（キッチン）



写真6（浴室）



写真7 (リビング)



写真8 (北東側洋室)



写真9 (南東側洋室)



写真10 (未登記付属建物増築部分)



写真11 (コンクリート部分が521番4土地に越境している可能性がある状況)



写真12 (カーポート及びコンクリート部分が521番5土地に越境している可能性がある状況)



令和 7年（ケ）第 18号
令和 7年 7月 9日 受 命
令和 7年 8月30日 現地調査
令和 7年 9月 7日 評 価
令和 7年 9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
吉 澤 光 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,185,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,430,000円
物件2 (土地)	金 1,258,000円
物件3 (建物)	金 3,497,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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、法定の手續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續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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 地 番 目 積	那須塩原市石林字平蔵林前 5 2 1 番 2 宅地 987.85㎡	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
2	所 在 地 地 地 番 目 積	那須塩原市石林字平蔵林前 5 2 1 番 3 宅地 228.92㎡	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須塩原市石林字平蔵林前 5 2 1 番地 2、5 2 1 番地 3 5 2 1 番 2 居宅 木造かわらぶき平家建 1階243.98㎡	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 納屋 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1階31.95㎡	物置 1階58.09㎡
特記事項			
土地上にはカーポートが2基、簡易物置が1基、井戸及び社（やしろ）が存する。 本件と一体土地南西側に存するカーポート及びコンクリート部分が南側に隣接する5 2 1 番5土地に越境している可能性がある。また物件3附属建物符号2東側に存するコンクリート部分について、5 2 1 番4土地に越境している可能性がある。 物件2中央付近に井戸の汲み上げ口が存し、本件所有者が所有する田へ給水している。東側隣地5 2 1 番の田については、用水路がないため、給水を本件井戸に依存している。また市道西側に所有する田へも市道を跨いで給水している。 物件3附属建物符号2には未登記増築が認められ、公簿面積とは異なる。			

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, 2）

位 置 ・ 交 通	JR宇都宮線「西那須野」駅東方 道路距離約2200m	
付 近 の 状 況	当地域は那須塩原市（旧西那須野町）市街地中心部から北東方、農地地域を縦貫する幹線道路沿いに戸建住宅が散在する住宅地域である。 地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。	
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	非線引都市計画区域 用途指定無し 指定 60% 指定 20% 200% 無し-但し建築基準法第22条区域
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 1,216.77㎡ 間口 : 約35.0m 奥行 : 約42.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南西約12.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 公団上水路が介在しており、現況暗渠となっている。現状の出入りの利用において、新たな水路占有許可は不要とのことであった。	
土地の利用状況等	物件1土地の北寄りに物件3主たる建物が存する。 物件2土地の北東端付近に物件3附属建物符号2が存する。 土地利用権の範囲は、物件1及び物件2の土地全部が物件3建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: なし（プロパンガス利用も無し） 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	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	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
---------	---------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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49年 1月20日 新築 経過年数 52年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成 6年 2月 1日 増築1 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成20年 7月20日 増築2 経過年数 17年 経済的残存耐用年数 13.0年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 格天井、目透かし天井、化粧合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳等 設 備 電気・水道 その他 オール電化
床面積（現況）	1階 243.98㎡ 計 243.98㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が、居宅として占有している。

特 記 事 項	栃木県北地区の建設会社施行の建物である。経年劣化は感じられるものの、甚大な修繕必要箇所は見られない。 外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗が散見されるが、甚大な損傷は見られない。 内装材は高級な木材をふんだんに利用している。建具、内壁、天井等に凝った意匠が見られる。 リビングとトイレには電気式床暖房設備が設置されている。浴室にはテレビが設置されている。 オール電化住宅でプロパンガスの利用は無い。屋根には太陽光パネルは設置されていない。
---------	--

(附属建物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(登記記載) 昭和45年 3月 5日新築 経過年数 55年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(未登記) 平成23年頃増築 経過年数 14年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 施行無し 天 井 施行無し 床 コンクリート 設 備 電気・水道
床面積(現況)	1階 58.09㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 物置 間取り 建物間取図参照
品 等	非常に劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が、物置として占有している。
特 記 事 項	平成23年頃増築された。以前は味噌造りに利用していた。

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)

物件1及び2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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	16,400	0.80	987.85	0.70		9,072,000
2	16,400	0.80	228.92	0.70		2,102,000

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)-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,400\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/105 = 16,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正 +5

イ 個別格差：物件1及び物件2 形状▲10 規模▲10

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	195,000	243.98		0.08	3,806,000

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。

エ 現 価 率

(新築時部分)経過年数52年、経済的全耐用年数52.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合54%

(増築部分1)経過年数32年、経済的全耐用年数32.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合21%

(増築部分2)経過年数17年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数13.0年、構成割合25%

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%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数0.0年／新築時部分経済

的全耐用年数52.0年×構成割合54%) + (増築部分1経済的残存耐用年数0.0年／増築部分1経済的全耐用年数32.0年×構成割合21%) + (増築部分2経済的残存耐用年数13.0年／増築部分2経済的全耐用年数30.0年×構成割合25%))} × (1－観察減価30%) ≒ 0.08

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ
2	125,000	58.09		0.01	73,000

ア 再調達原価 : 125,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 58.09㎡

ウ 現 価 率 : 現況より1%とした。

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
3	3,806,000	73,000	3,879,000

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、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	9,072,000	0.10	場所的価値	907,000
2	2,102,000	0.10	場所的価値	210,000

イ 土地利用権等割合：

物件1 土地利用権を場所的価値と判定し、その割合を10%と査定した。

物件2 土地利用権を場所的価値と判定し、その割合を10%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	9,072,000	-907,000		0.95	0.70	5,430,000
2	2,102,000	-210,000		0.95	0.70	1,258,000
3	3,879,000	+1,117,000	1.00	1.00	0.70	3,497,000
一括価格（合計）						10,185,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.95 物件2 0.95

物件1 ▲5 カーポートが越境している可能性がある。

物件2 ▲5 コンクリート部分が越境している可能性がある。

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 那須塩原(県)-9

所 在：那須塩原市二区町1439番4

地 目：宅地

価 格：17,400円／㎡

位 置：JR宇都宮線「野崎」駅の北東方 道路距離2.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：331㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側6.0m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無し（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：小学校背後地の農耕地帯内に宅地造成された住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



出所：地理院地図GSI Maps



+15362.961 (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
石林

請 求 部	所 在				那須塩原市石林字平蔵林前		地 番	521番2			
出 力 尺	1/1000		精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 座 番 号 記 号	IX	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和7年6月24日

宇都宮地方務局

登記官

-13-

請求番号：23-1

(1/1)

公用

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文局管轄)
令和7年6月24日 宇都宮地方法務局

令和7年6月24日 宇都宮地方法務局

總品價

-14-

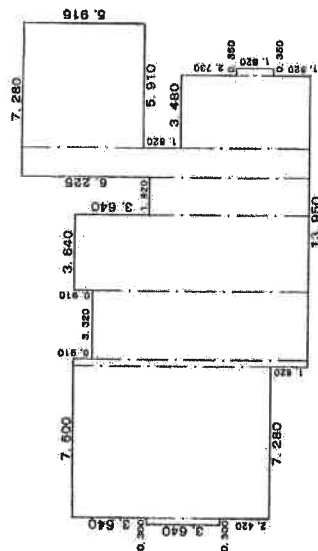
4002798 各階平面図

521番2

面
圖
物
建

那須塩原市石林字平蔵林前521番地2、521番地3

主たる建物

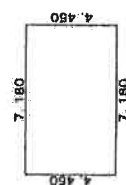


求積表

0.300 x 3.640	1.092000
7.280 x 9.700	70.616000
0.320 x 11.520	3.686400
3.320 x 10.610	35.225200
3.640 x 11.520	41.832800
1.820 x 7.880	14.361600
1.370 x 14.105	19.323850
5.910 x 5.915	34.957650
3.480 x 6.370	22.167600
0.350 x 1.820	0.637000
	243.980100

計	243.980100
床面積	243.98 m ²

附属建物(符号2)



求積表

$$7.180 \times 4.450 = 31.951000$$

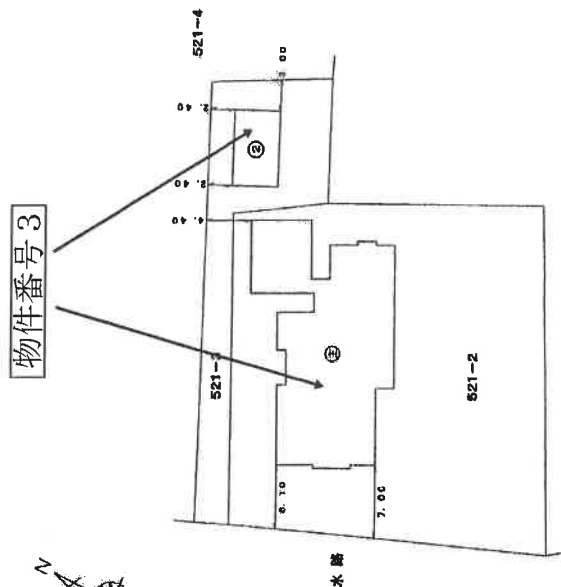
床面積 31.95 m²

作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



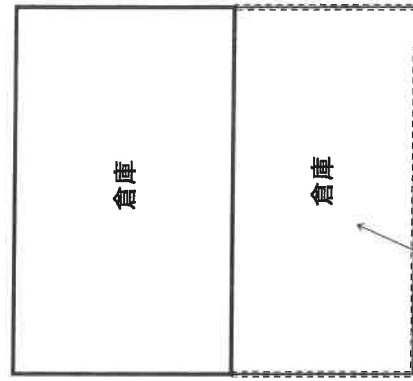
平成貳〇年九月貳五日登記

請求番号: 23-2

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

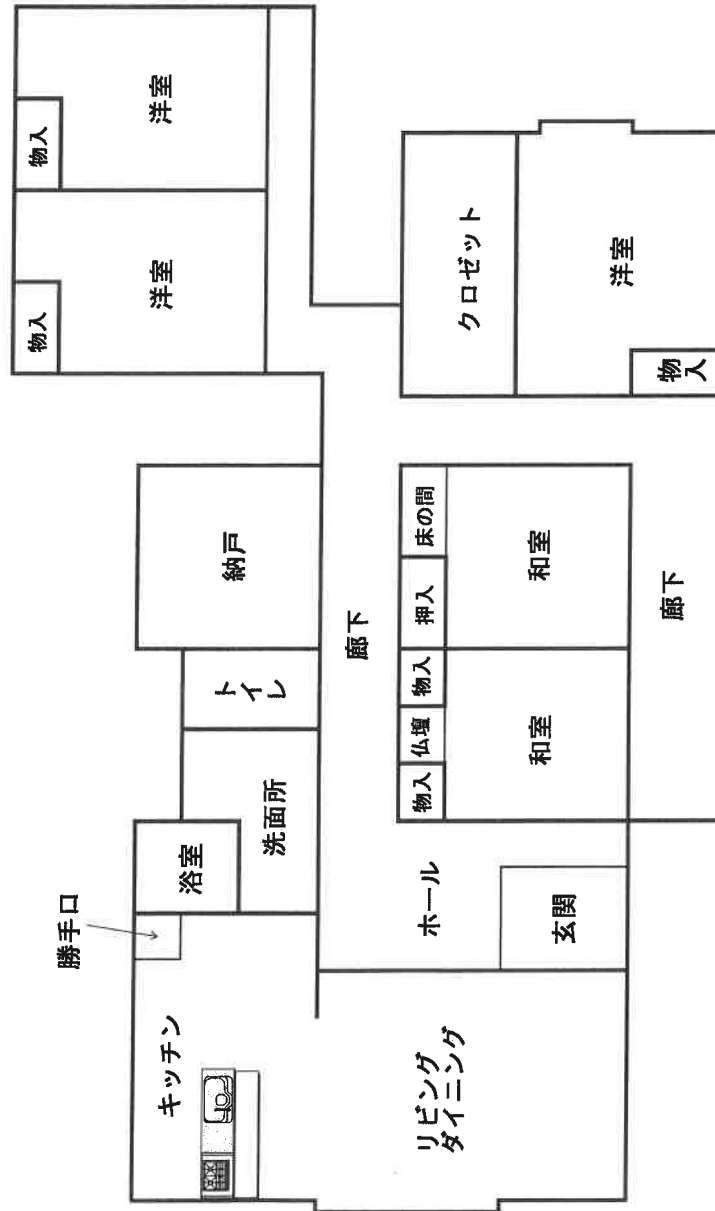
間取図

附属建物 2



未登記増築部分（破線部分）

主たる建物



※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

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。

