

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12月12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 8年 1月15日 午前 8時30分から 令和 8年 1月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月29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 8年 2月18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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 2月 3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12月12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）
1～6	5,253,500 4,202,800	一括	1,050,700	63,874	0
1	955,000				
2	927,000				
3	1,169,500				
4	269,000				
5	707,500				
6	1,225,500				
	</				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9. 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 0. 1 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 1 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 3 1 番地 1, 3 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 83.09 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

6 所 在 那須塩原市石林字和久道下31番地2

家屋 番号 31番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 78.95 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

売却基準価額等決定

令和 7 年 10 月 30 日
宇都宮地方裁判所大田原支部執行係
裁判官 山下 華 穂

別紙物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則 30 条の 3 により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

記

物件番号	売却基準価額（円）	一括売却	買受けの申出の保証（円）	備考（買受可能価額（円））
1～6	5,253,500	一括	1,050,700	(4,202,800)
1	955,000			
2	927,000			
3	1,169,500			
4	269,000			
5	707,500			
6	1,225,500			
備考				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|---------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 4. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 9. 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 0. 1 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 2. 1 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 那須塩原市石林字和久道下 3 1 番地 1, 3 1 番地 4 |
| | 家屋 | 番号 | 3 1 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 83.09 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

6 所 在 那須塩原市石林字和久道下31番地2

家屋 番号 31番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 78.95 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

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 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 0 . 1 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 1 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 3 1 番地 1 , 3 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 83.09平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

6 所 在 那須塩原市石林字和久道下31番地2

家屋 番号 31番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 78.95平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年 4月 24日受理
令和 7年 7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 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 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9. 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 0. 1 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 |
| | 地 番 | 3 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 1 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 那須塩原市石林字和久道下 3 1 番地 1, 3 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 83.09平方メートル

6 所 在 那須塩原市石林字和久道下31番地2

家屋 番号 31番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 78.95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31番地1（物件5）、31番地2（物件6）		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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2棟を所有し、占有している 物件1～4は一体地を構成し、下記建物2棟の敷地となっている		
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	簡易物置2基（いずれも動産）、カーポート（定着物）あり		
建物	物件5, 6		
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 （物件5, 6） ☒ 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：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☐ 床面積：		
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居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

そ の 他 の 事 項

■本件土地の南西側市道石林通り線（認定幅員5.5m。現況幅員約5m）との間には水路が介在している。

同市道との出入りのために本件土地の南角付近には幅員約5mのコンクリート製の橋が架橋されている。同橋については那須塩原市では資料が見当たらず、占有使用許可を受けているか否かは不明であるが、仮に許可を受けているとしても買受人は改めて許可を受ける必要がある。

■本件土地北東側には水田があり、本件土地との間には水路が介在している。調査時、同水路には流水は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■物件調査の結果等から前記のとおり認めた。

■所有者とはコンタクトが取れなかったが、近隣者の陳述、現況等から所有者は物件5, 6を占有していると認めた。

なお、建物内の状況、郵便物、葉袋等から所有者は専ら物件6を居宅として利用している模様で、物件5は殆ど利用されていない模様である。

■物件5の洋間はカーペット敷であり、課税資料のとおりLDKには掘り炬燵が切っであること、他方、物件6の洋間はフローリング敷であり、課税資料とは異なり、LDKには掘炬燵はない模様であること(カーペットや炬燵がおいてあり、確認できない。)ことから、物件6はリフォームされたのではないかと推察される。

■所有者は猫を飼っている模様である。建物内に猫のトイレが見受けられなかったこと、建物内には多数の小物があることから、基本的には屋外で飼っているものと思われる。

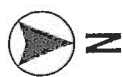
■令和7年6月18日調査時に激しい夕立に見舞われたが、建物内では雨漏りは見受けられなかった。

物件6の玄関脇の洋間の天井の角にクロスが垂れ下がっている所があったが、その原因は雨漏りではないと推測した。

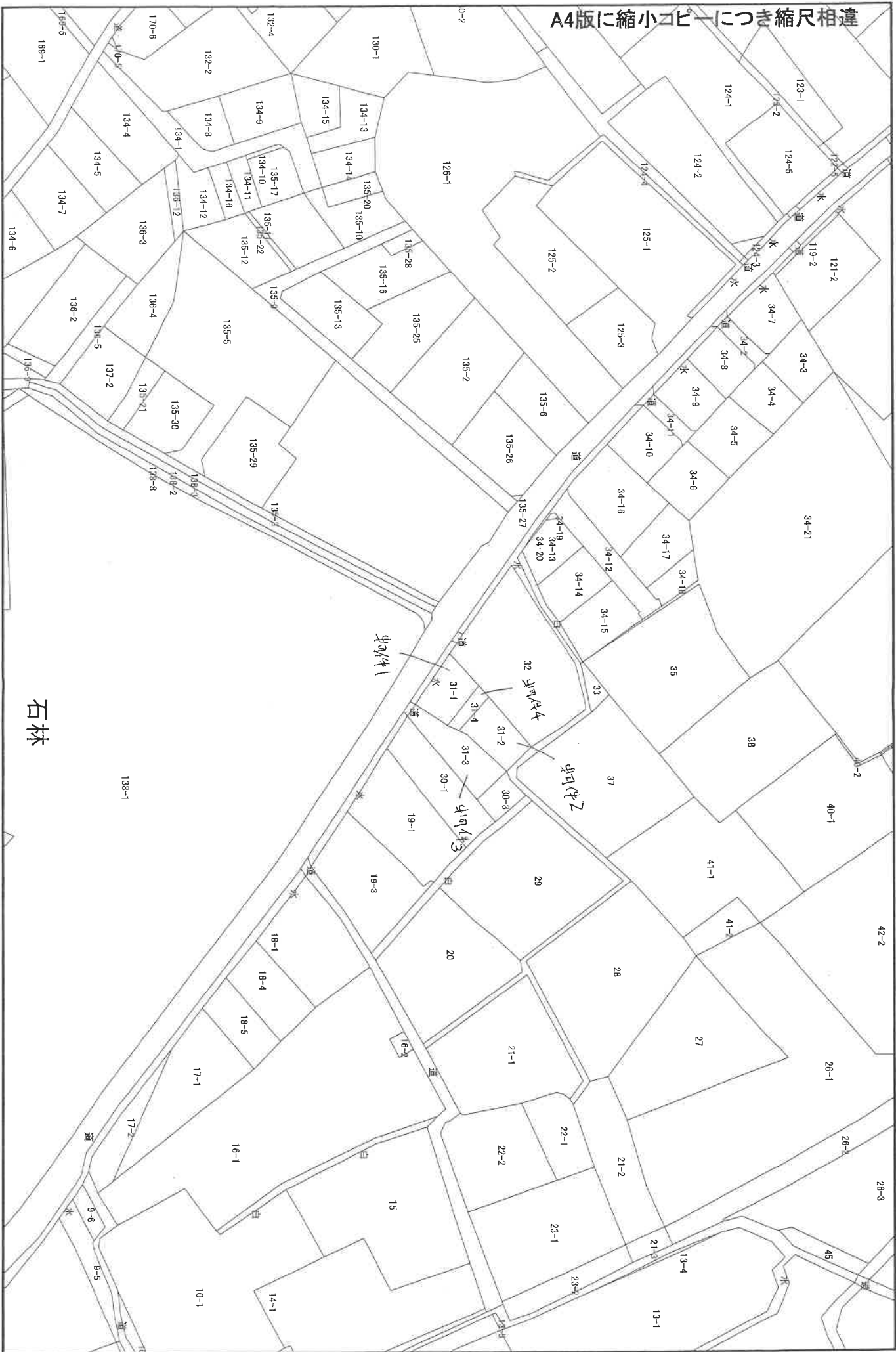
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月25日 (金) 10:40-10:55	那須塩原市西那須野支所	税務課 地番図、間取図調査
7年 4月25日 (金) 11:05-11:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、近隣者から聴取、通知書投函
7年 4月25日 (金) 10:40-10:55	那須塩原市役所	建設部保安全管理課 道路台帳調査、架橋部分占有使用許可調査(許可の有無不明)
7年 6月18日 (水) 15:05-17:05	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、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7年6月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



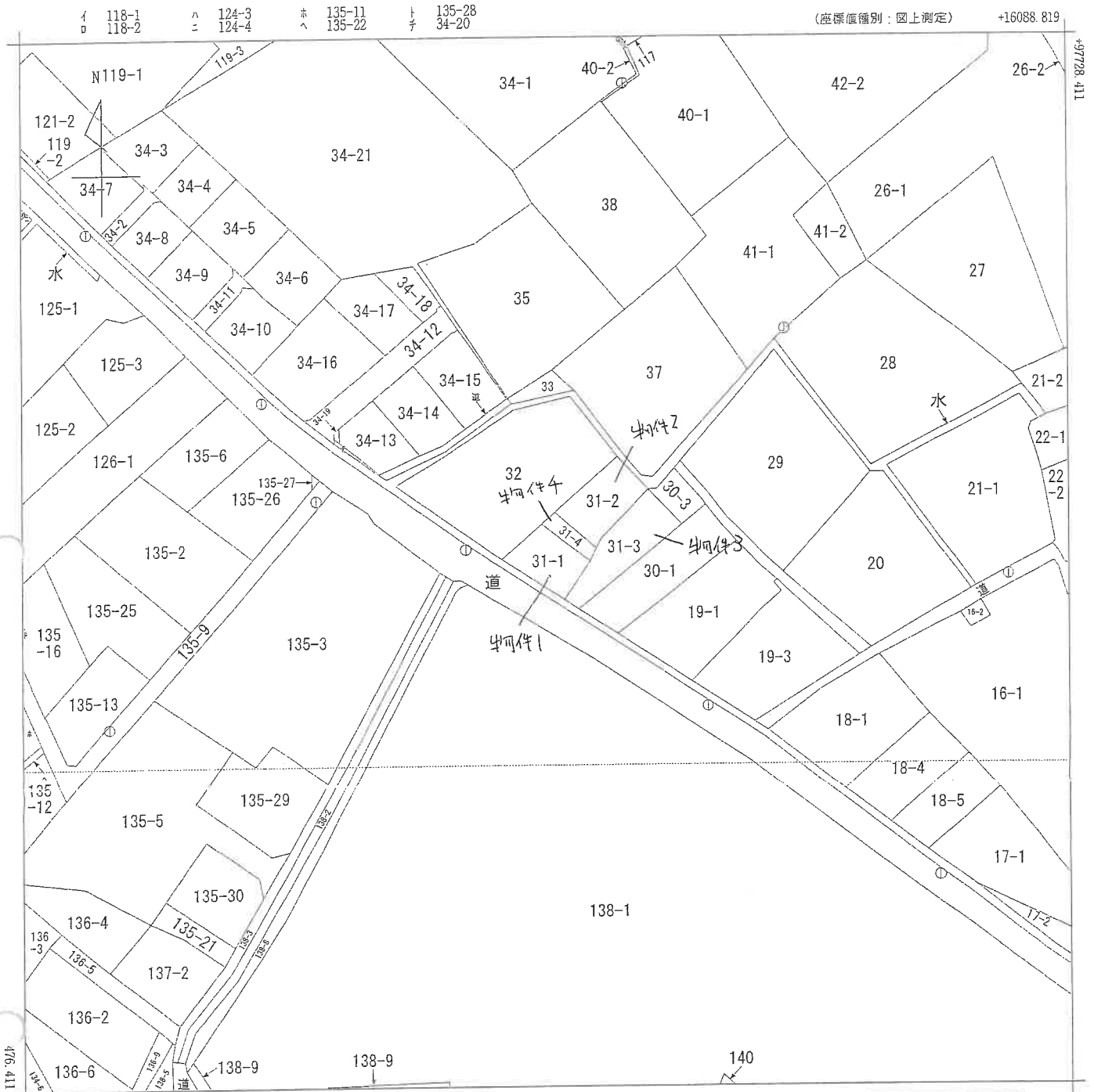
石林

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
賦課資料

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



+15838.819 (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 分	所 在	那須塩原市石林字和久道下					地 番	31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 1 4 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。

令和7年3月12日
 宇都宮地方法律局大田原支局

地図整理番号：M08454

登記官

(1/1)

(8枚目)

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。

發售

2020994

31-2

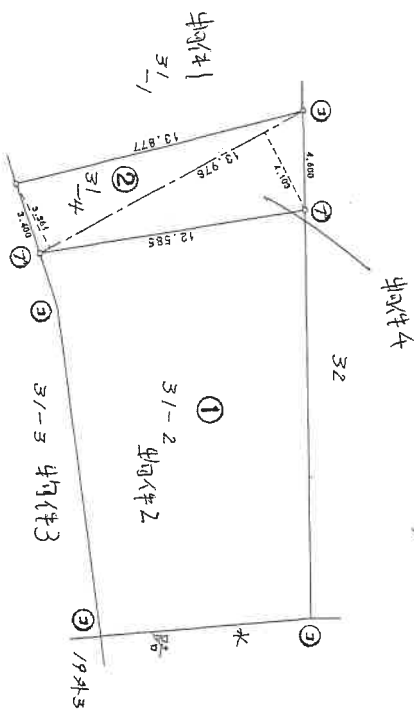
31-41, 2

平成17年1月1日那須塩原市に変更
却る消費測量区

那須野田大字石井字和久道下

地番 No.	(2) 31-4	高さ	停面積
底辺	13.978	4.103	57.351734
	13.978	3.364	46.980058
停面積		104.331792	52.1658760
面積			52.16 m ²
坪数			15.76

地番	(1)31-2	地地
地積	合計面積	
271.49	52,165.69.0	219,324.040
	地積	219.32 m ²
	坪数	66.34

[illegible]

土地家屋調査士 製作者

(昭和63年2月17日作製)

由諸人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

SH 63 4-2-23

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。

முடிபுலகை

各階平面図

平成17年1月1日那須塩原市に変更

家屋番号	31-1
------	------

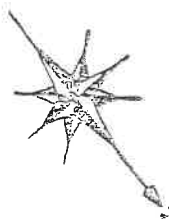
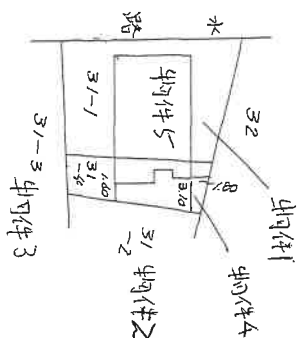
建物の所在
那須郡西那須野町大字石林字和久道下31-1、31-4

圖面
圖面
圖面
圖面
圖面
圖面
圖面
圖面
圖面
圖面

平面图



求稱表					
	1.82	x	11.375	=	20.70250
	1.82	x	10.62	=	19.3264
	3.64	x	11.83	=	43.0612
合計					83.0910
床面積					83.09 m ²



土地家産調査士
作製者

土地家屋調査士

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

SH 63 年 2 月 25 日 登記

縮尺

~~1~~
500

登記年月日：昭和63年4月5日

4002581 各階平面図

平成17年1月1日那須塩原市に変更
家屋番号 31-2

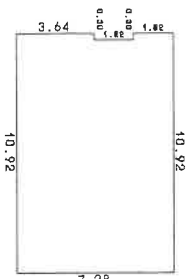
建物図面
各階平面図

建物の所在 那須郡西那須野町大字石塚字和久道下31番地2

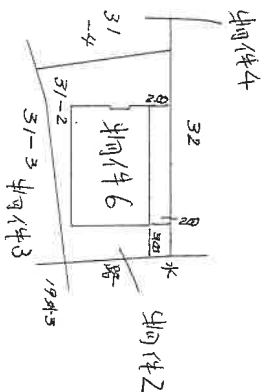
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月12日 宇都宮地方裁判所大田原支局 登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

平面図



求積表					
1.82	×	10.92	=	19.8714	
1.82	×	10.62	=	19.3214	
3.64	×	10.92	=	39.7418	
合計				78.9516	
床面積				78.95	m ²



(//枚目)

昭和63年4月5日登記

作製者

土地家屋調査士

年月日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

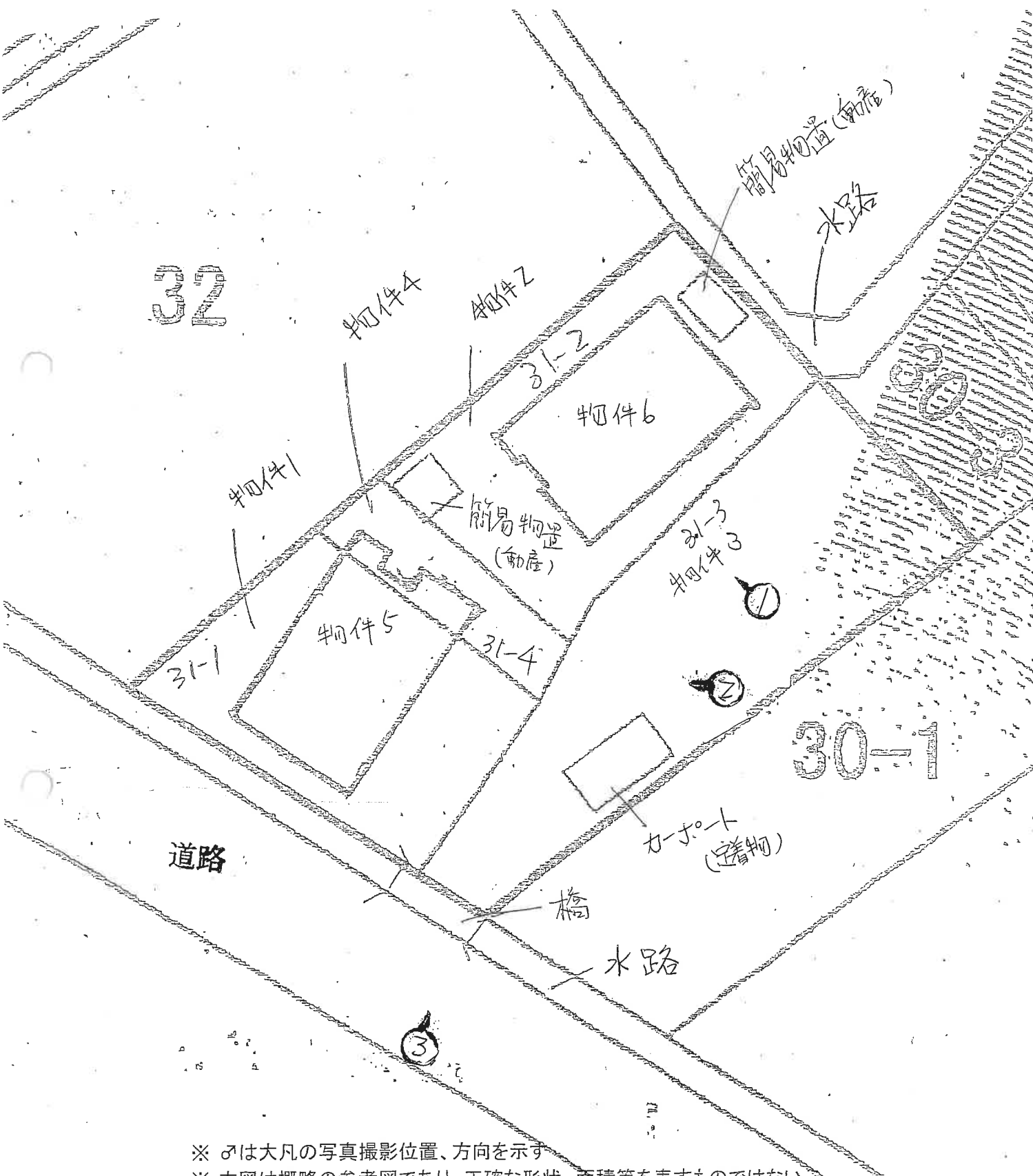
1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

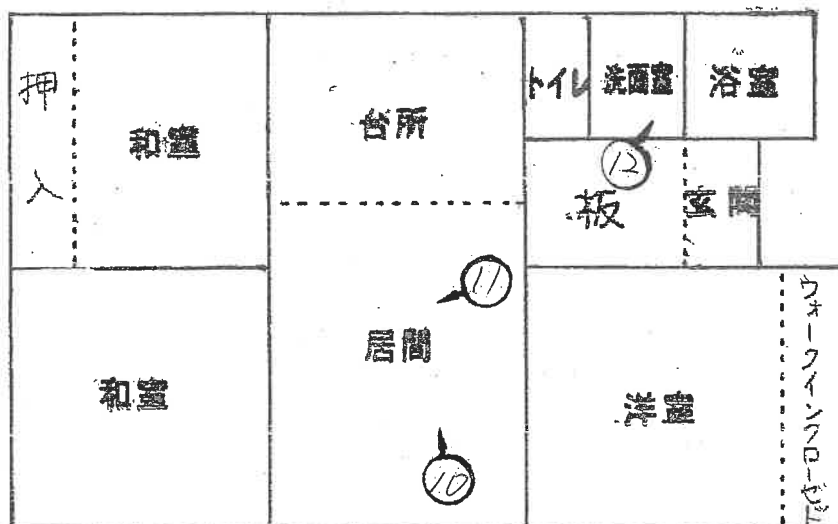
4

32

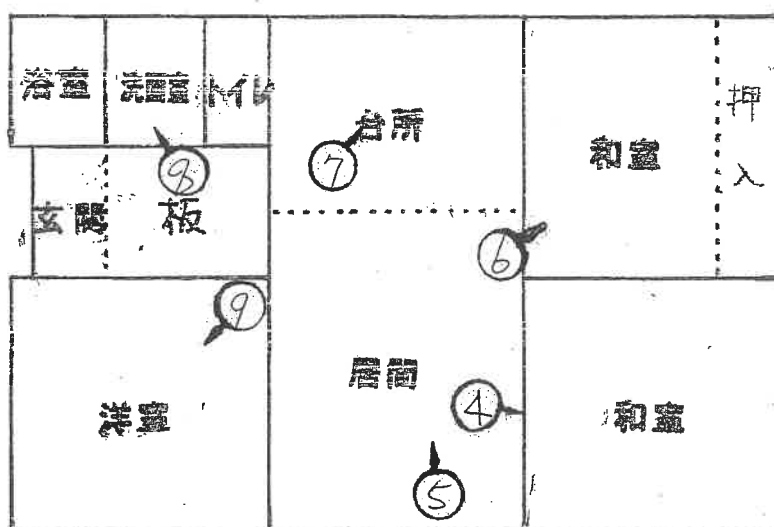


間 取 図

物件 5



物件 6



※ むは大凡の写真撮影位置、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。



1

物件 6

物件 2 付近

物件 3 付近



2

物件 5

物件 1 付近

物件 3



3

物件 6

物件 3

物件 5



4



5



6

(15 枚目)



7



8



9

(16 枚目)



1 0



1 1



1 2

(17 枚目)

第A2506001号

令和 7年（ケ）第 8号

令和 7年 4月 2日 受 命

令和 7年 6月18日 現地調査

令和 7年 6月25日 評 価

令和 7年 6月26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

刀 祢 平 薫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,507,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,910,000円
物件2 (土地)	金 1,854,000円
物件3 (土地)	金 2,339,000円
物件4 (土地)	金 538,000円
物件5 (建物)	金 1,415,000円
物件6 (建物)	金 2,451,000円

- ① 一括価格は物件1～6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1～4の土地内訳価格は、物件5及び6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5及び6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、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、目的物の種類また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 地積	那須塩原市石林字和久道下 3 1 番 1 宅地 184.79m ²	
2	所在地 地積	那須塩原市石林字和久道下 3 1 番 2 宅地 219.32m ²	A : 約 40 m ² B : 約179.32m ²
3	所在地 地積	那須塩原市石林字和久道下 3 1 番 3 宅地 280.11m ²	A : 約 38 m ² B : 約242.11m ²
4	所在地 地積	那須塩原市石林字和久道下 3 1 番 4 宅地 52.16m ²	
5	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 那須塩原市石林字和久道下 3 1 番地 1、3 1 番地 4 3 1 番 1 居宅 木造スレート葺平家建 83.09m ²	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
6	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 那須塩原市石林字和久道下 3 1 番地 2 3 1 番 2 居宅 木造スレート葺平家建 78.95m ²	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R宇都宮線「西那須野」駅の東方約2.3km(直線距離)に位置する。「宇都宮」駅から「西那須野」駅までJ R宇都宮線で約40分である。 [添付「位置図」参照]	
付 近 の 状 況	「西那須野地区」の中心市街地からやや離れた地域に位置し、農地が広がる中、市道沿いに一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。南東方200m先は大田原市との市境である。	
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 防 火 指 定	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200%
画 地 条 件	規 模 : 736.38㎡ 間 口 : 約21.5m 奥 行 : 約31~36m 形 状 : 略長方形地で、ほぼ添付の「法14条地図」の通り。 地 勢 : 概ね平坦 高低差 : 南東側隣接地よりやや高い。 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 北東側の一部は水路に接面しているが、調査時には水流は見られなかった。	
接面道路の状況	南西側 : 約5.0m舗装市道「石林通り線」(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) *当該市道との間に「墓沼用水」が介在するが、対象地の南端部に幅員約5.0mの橋が架けられ、そこが進入路となっている。	
土地の利用状況等	物件1~4は、物件5及び6の建物（一般住宅）の敷地として一体利用されている。 物件1、2-A、3-A、4の各土地には、物件5の建物のための使用借権が発生していると思料される。使用借権の及ぶ範囲は、当該地域の地域性及び建物の種類・位置等から、当該土地全体に及ぶものと判断した。 また、物件2-B、3-Bの各土地には、物件6の建物のための法定地上権が発生していると思料される。法定地上権の及ぶ範囲は、当該地域の地域性及び建物の種類・位置等から、当該土地全体に及ぶものと判断した。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし (注) 供給処理における「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）が通っており、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	土壌汚染が存在する可能性について調査したところ、登記簿履歴及び周辺の土地の利用状況を勘案すれば、土壌汚染の可能性は低いものと判断した。
特 記 事 項	物件5及び物件6の建物の中で、北西側隣接地との境界付近に、また北端部で水路との境界付近に、それぞれ1個スチール製の物置（動産）が置かれている。 南端の進入路から入ってすぐの、南東側隣接地との境界付近に簡易な車庫（土地の定着物）が存在する。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	—
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築年月日（登記簿記載） 昭和63年2月11日 経過年数 約37年 躯体経済的残存耐用年数 約20年 設備経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	基 礎：コンクリート 構 造：木平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 天 井：クロス貼りほか 床：フローリング・畳 内 壁：クロス貼り
床面積（現況）	83.09m ²
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：居宅 間 取 り：3〔和室2＋洋室1〕L(D)K
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物の所有者が占有しているが、暫く未使用と推察される。
特 記 事 項	対応する敷地は、‘物件1、2-A、3-A、4’と判断した。 ……添付の「土地建物位置関係図」参照。

(物件 6)

区 分	—
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築年月日(登記簿記載) 昭和63年4月2日 経過年数 約37年 躯体経済的残存耐用年数 約20年 設備経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	基 礎 : コンクリート 構 造 : 木平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 天 井 : クロス貼りほか 床 : フローリング・畳 内 壁 : クロス貼り
床面積 (現況)	78.95m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 地上1階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 3 [和室2 + 洋室1] L (D) K
品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物の所有者が居住・使用・占有している。
特 記 事 項	対応する敷地は、‘物件2-B、3-B’と判断した。 ……添付の「土地建物位置関係図」参照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2-A, 2-B, 3-A, 3-B, 4 (土地)

更地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 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 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	16,400	1.00	184.79	1.00	1.00	3,031,000
2-A	16,400	1.00	約40	1.00	1.00	656,000
2-B	16,400	1.00	約179.32	1.00	1.00	2,941,000
3-A	16,400	1.00	約38	1.00	1.00	623,000
3-B	16,400	1.00	約242.11	1.00	1.00	3,971,000
4	16,400	1.00	52.16	1.00	1.00	855,000

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】

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,400\text{円}/\text{m}^2 \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/105 = 16,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率 ▲1.1%を修正

◇標準化補正：補正の必要はない

◇地域格差：+5%を修正

イ 個別格差：修正の必要はない。

ウ 地積：登記簿記載の地積

エ 建付減価：補正の必要はない。

オ 市場性修正率：修正の必要はない。

② 物件5, 6 (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うえ標準的な建築費に比準して求め、これに減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
5	181,000	83.09	0.10	1.00	1,504,000

ア 再調達原価 : 181,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 83.09㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数37年、躯体経済的全耐用年数57年、躯体経済的残存耐用年数20年、躯体割合85%、設備経済的全耐用年数42年、設備経済的残存耐用年数5年、設備割合15%、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に

基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (躯体経済的残存耐用年数20年 / 躯体経済的全耐用年数57年 × 躯体割合85% + 設備経済的残存耐用年数5年 / 設備経済的全耐用年数42年 × 設備割合15%)} × (1-観察減価70%)

≒0.10

エ 市場性修正率 : 修正の必要はない。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
6	181,000	78.95	0.10	0.00	1,429,000

ア 再調達原価 : 181,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 78.95㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数37年、躯体経済的全耐用年数57年、躯体経済的残存耐用年数20年、躯体割合85%、設備経済的全耐用年数42年、設備経済的残存耐用年数5年、設備割合15%、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (躯体経済的残存耐用年数20年 / 躯体経済的全耐用年数57年 × 躯体割合85% + 設備経済的残存耐用年数5年 / 設備経済的全耐用年数42年 × 設備割合15%)} × (1-観察減価70%)

≒0.10

エ 市場性修正率 : 修正の必要はない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,031,000	0.10 使用借権	303,000
2-A	656,000	0.10 使用借権	66,000
2-B	2,941,000	0.30 法定地上権	882,000
3-A	623,000	0.10 使用借権	62,000
3-B	3,971,000	0.30 法定地上権	1,191,000
4	855,000	0.10 使用借権	86,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	3,031,000	－303,000	—	1.00	0.70	1.00	1,910,000
2-A	656,000	－66,000	—	1.00	0.70	1.00	413,000
2-B	2,941,000	－882,000	—	1.00	0.70	1.00	1,441,000
3-A	623,000	－62,000	—	1.00	0.70	1.00	393,000
3-B	3,971,000	－1,191,000	—	1.00	0.70	1.00	1,946,000
4	855,000	－86,000	—	1.00	0.70	1.00	538,000
5	1,504,000	＋517,000	—	1.00	0.70	1.00	1,415,000
6	1,429,000	＋2,073,000	—	1.00	0.70	1.00	2,451,000
一括価格（合計）							10,507,000

エ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

オ 市場性修正率 : 修正の必要はない。

カ 競売市場修正率 : 「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量 ▲30%

キ その他の控除減価率 : 減価の必要はない。

第6 参考価格資料

【地価調査価格 那須塩原(県)-9】

所 在：那須塩原市二区町1 4 3 9 番 4

地 目：宅地

価 格：17,400円／㎡（対前年変動率 ▲1.1%）

位 置：J R 宇都宮線「野崎」駅から道路距離約2.1kmに位置する。

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6m市道に接面

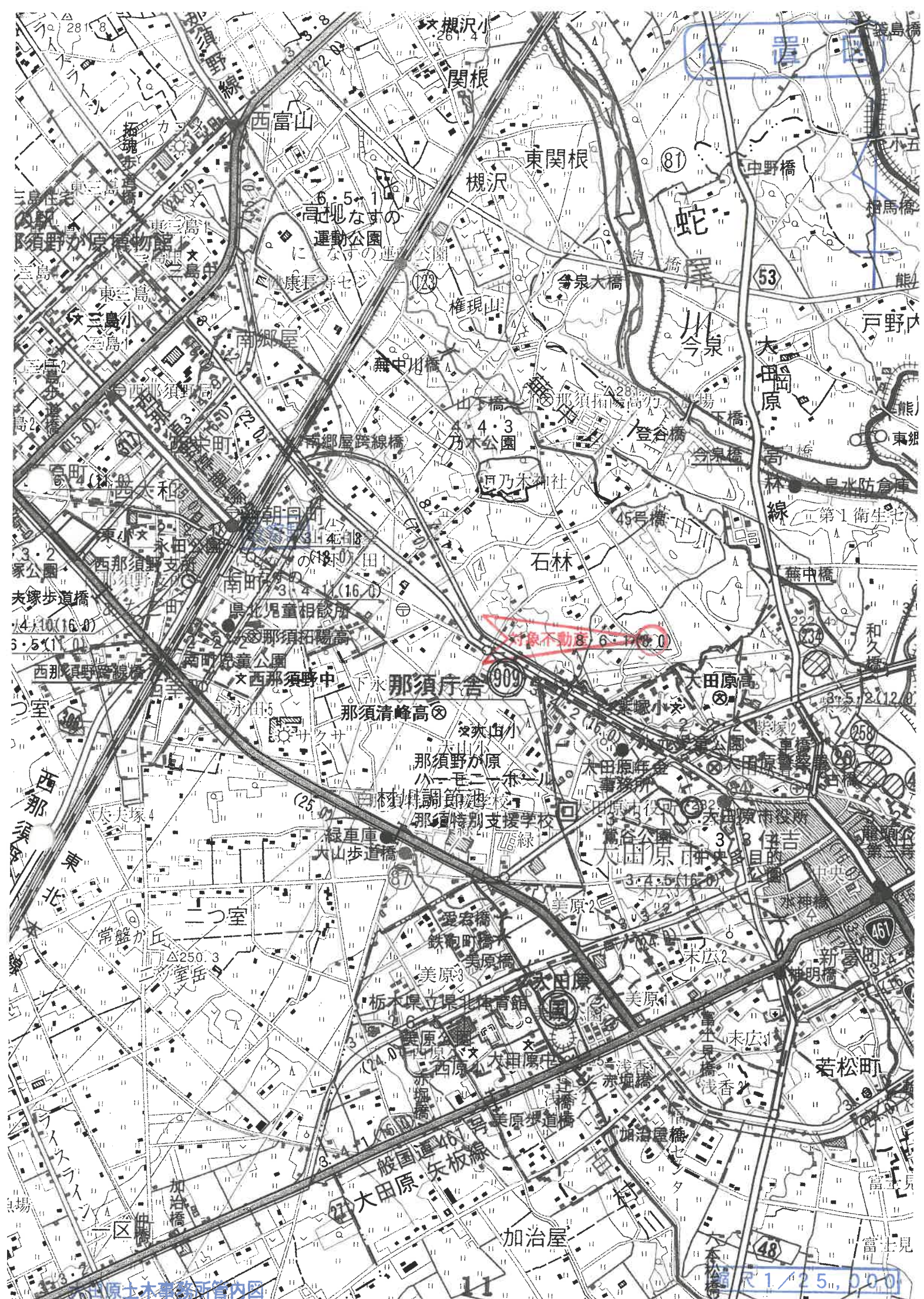
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定なし 建蔽率60% 容積率200%

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 位置図
- 2 法14条地図写
- 3 現況地番図写
- 4 地積測量図写
- 5 道路台帳図写
- 6 上水道台帳図写
- 7 建物図面写
- 8 土地建物位置関係図
- 9 間取図

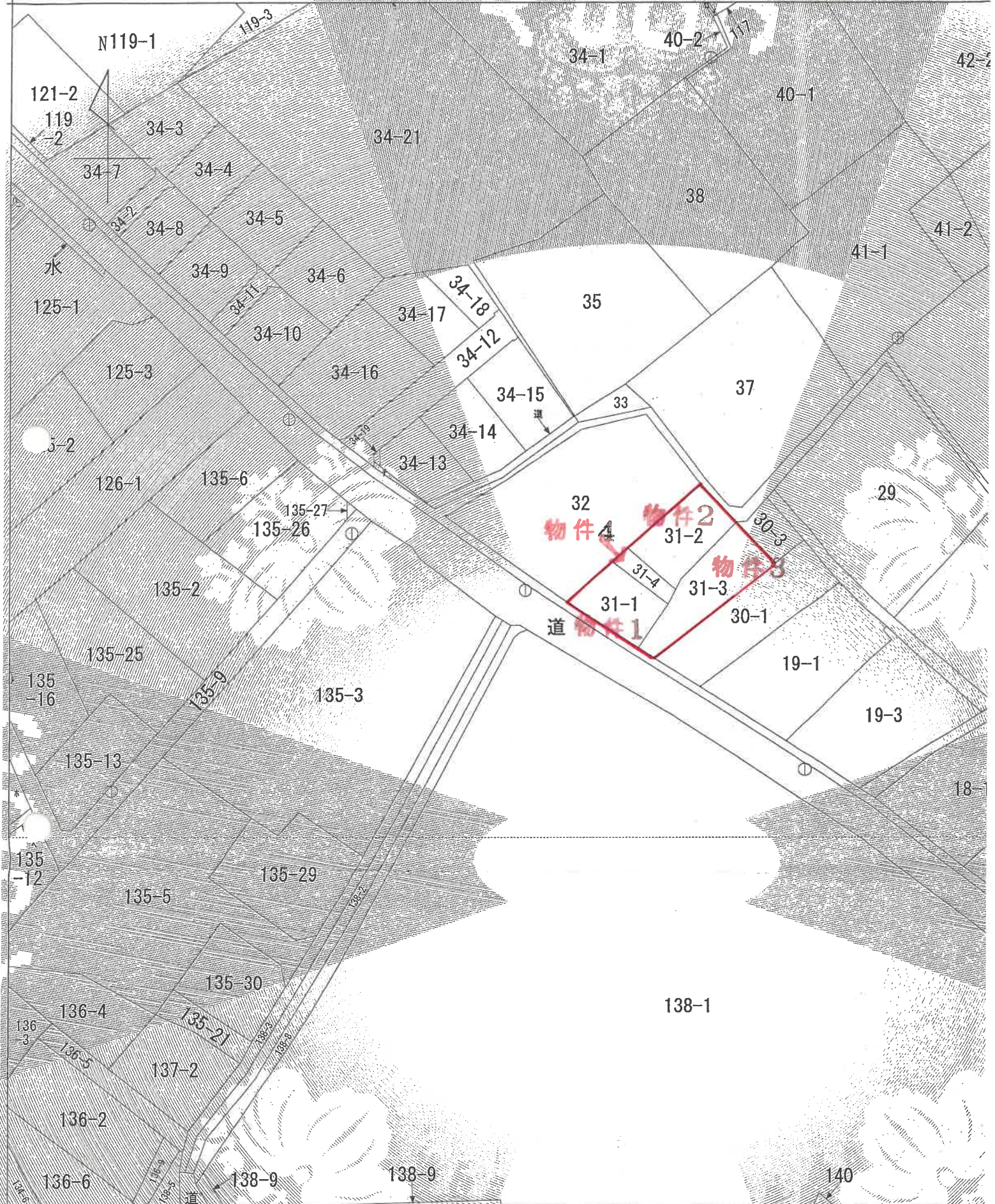
以 上



位置図

対象不動産 6・17(8.0)

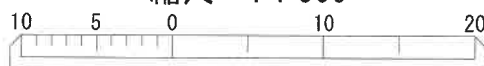
イ 118-1
ロ 118-2
ハ 124-3
ニ 124-4
ホ 135-11
ヘ 135-22
コ 135-28
ケ 34-20



+15838.819 (座標値種別：図上測定)
国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



縮尺 1 : 500



2020994

1-41-2

地積測量図

図

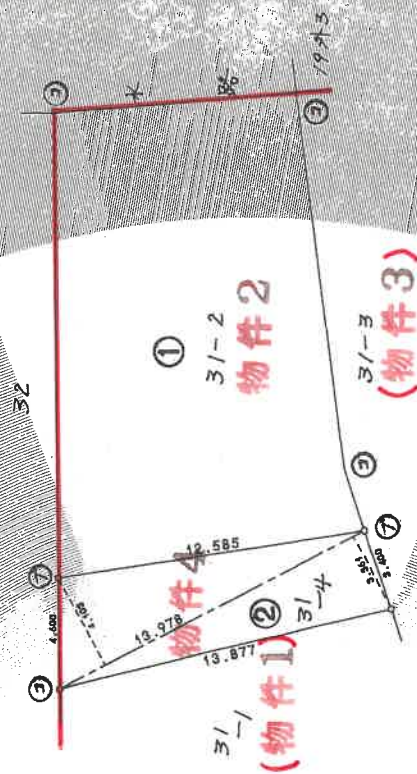
土地の所在 那須郡西那須野町大字石砥字和久道下

物件4

地番 No.	(2)31-4	延 効	高 さ	積 面 積
		13.978	4.103	57.351734
		13.978	3.361	46.980058
			積 面 積	104.331792
			地 積	52.1658960
			坪 数	52.16
			坪 数	15.78

物件2

地番 No.	(1)31-2	合 計 面 積	積 面 積
271.49		52.1658960	219.3241040
		地 積	219.32
		坪 数	66.34



⑦	⑤
⑦	⑤
⑦	⑤
⑦	⑤
⑦	⑤
⑦	⑤

作 製 者

土地家屋調査士

(昭和65年2月17日作製)

申 請 人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会用地)

SH 63 年 2 月 23 日

A4版に縮小して印刷された縮尺相違

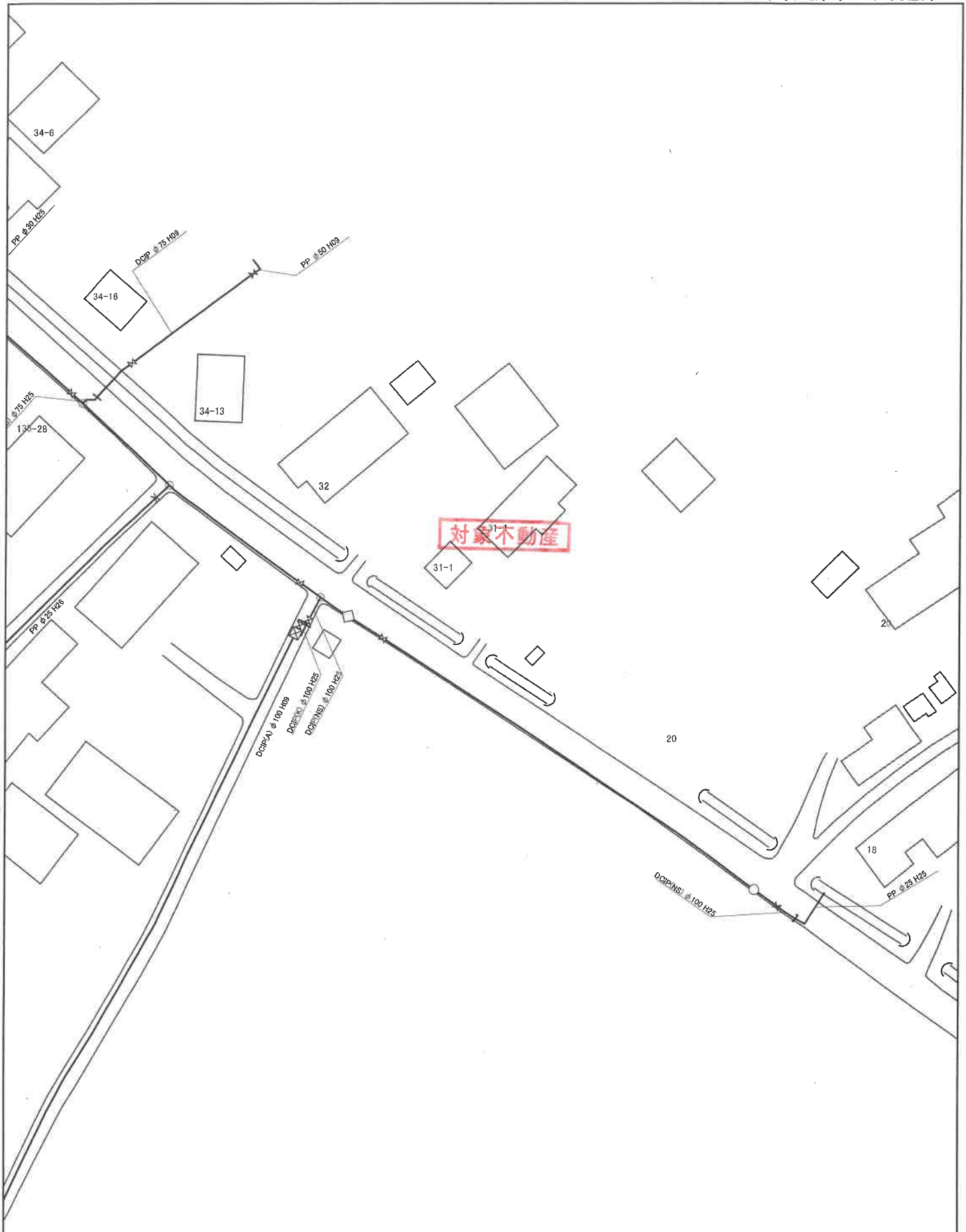
地積測量図写





上水道台帳図写

2025年04月30日
那須塩原市上下水道部



- ・那須塩原市に無断で、この図面の全部又は一部を複製することは、著作権法により禁止されています。
- ・この図面は、市の維持管理用図面ですので、現地を必ずご確認ください。

縮尺 1/750



建物図面
各階平面図

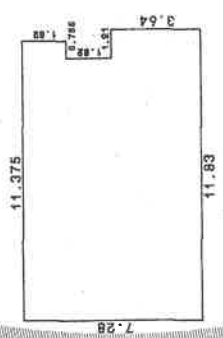
平成17年1月1日那須塩原市に変更

家屋番号 31-4

建物の所在 那須郡西那須野町大字石林字和久道下31-4

4002580 各階平面図

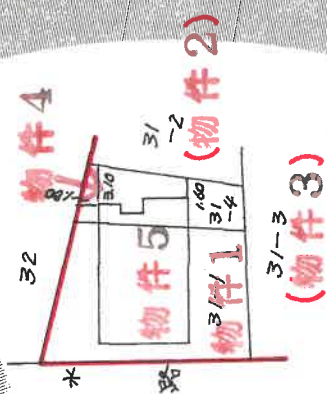
平面図



求積表

1.82 × 11.375 =	20.70250
1.82 × 10.62 =	19.3284
3.64 × 11.83 =	43.0612
合計	83.09210
床面積	83.09 m ²

物件5



建物図面写

SH 63 年 2 月 25 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)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

4002581

各階平面図

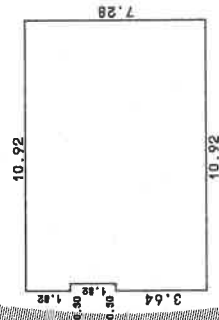
平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面
各階平面図

家屋番号 3 2

建物の所在 那須郡西那須野町大字石坂字和久道下31番地2

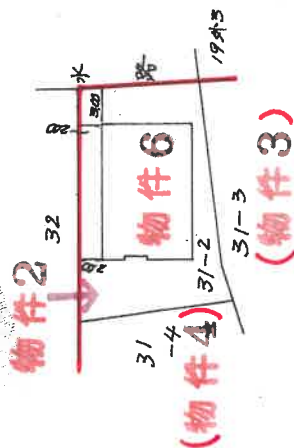
平面図



求積表

1.82 x 10.92	=	19.8744
1.82 x 10.62	=	19.3284
3.64 x 10.92	=	39.7488
合計		78.9516
床面積		78.95 m ²

物件6



建物図面写

⑤H 63年 4 月 5 日 登記

作製者

土地家屋調査士

年月日 製作

縮尺

1/250

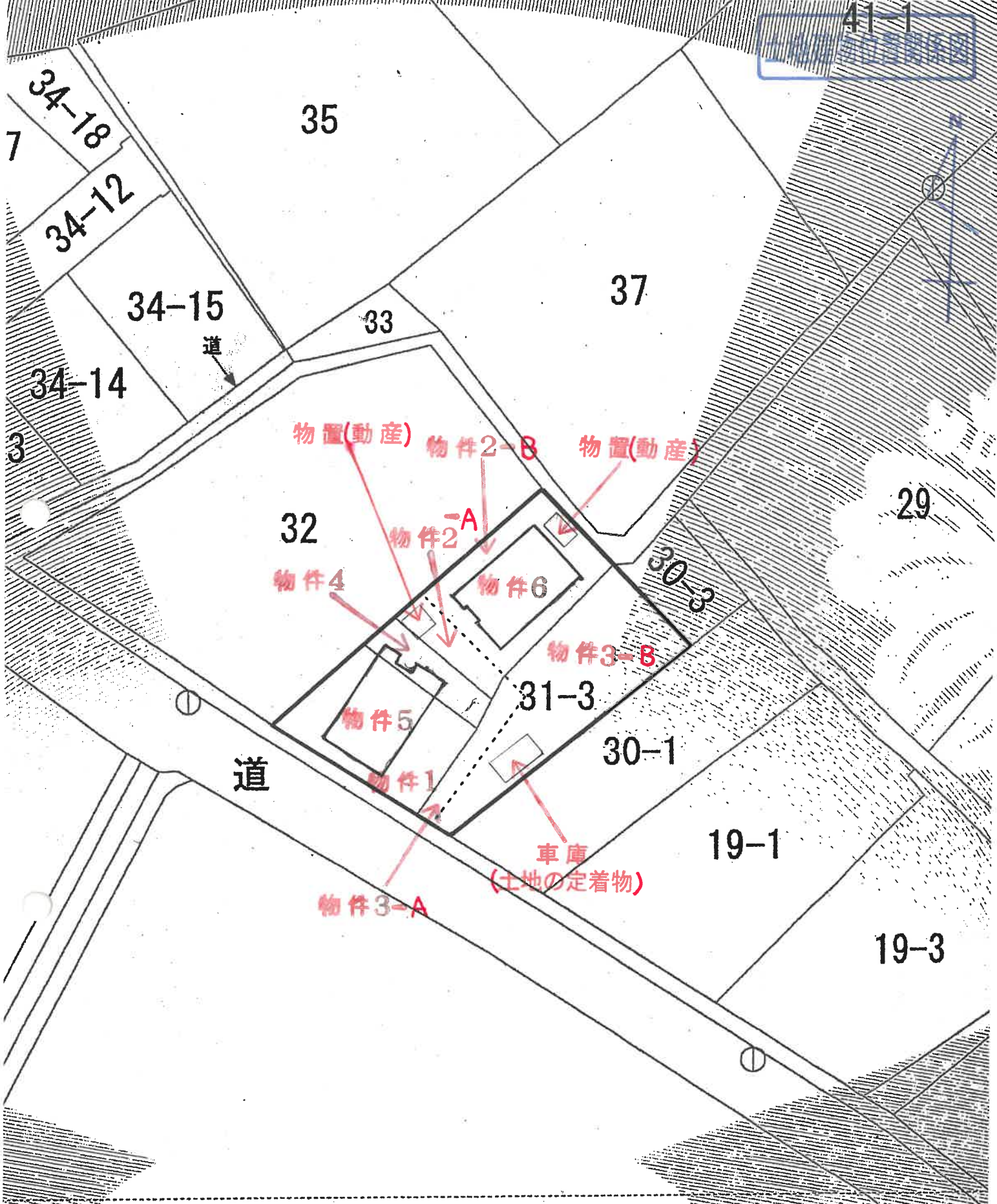
申請人

縮尺

1/500

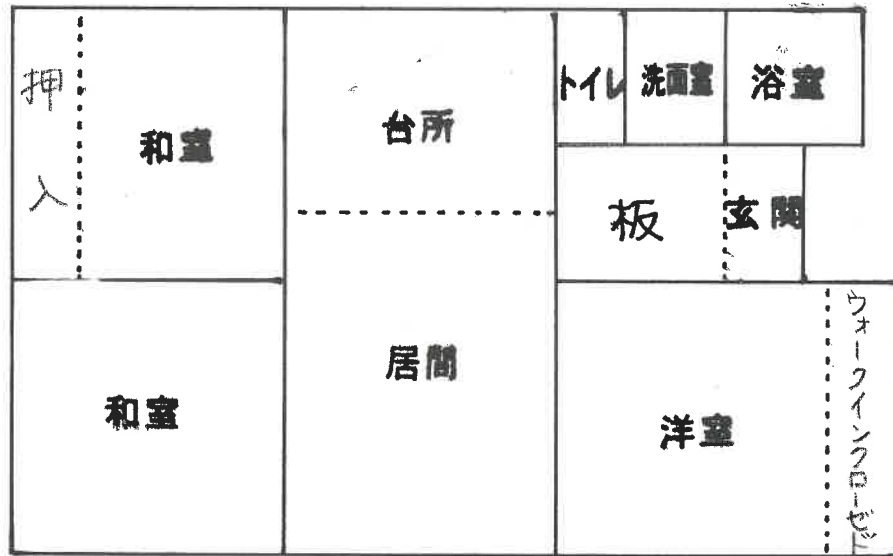
(栃木県土地家屋調査士会印紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

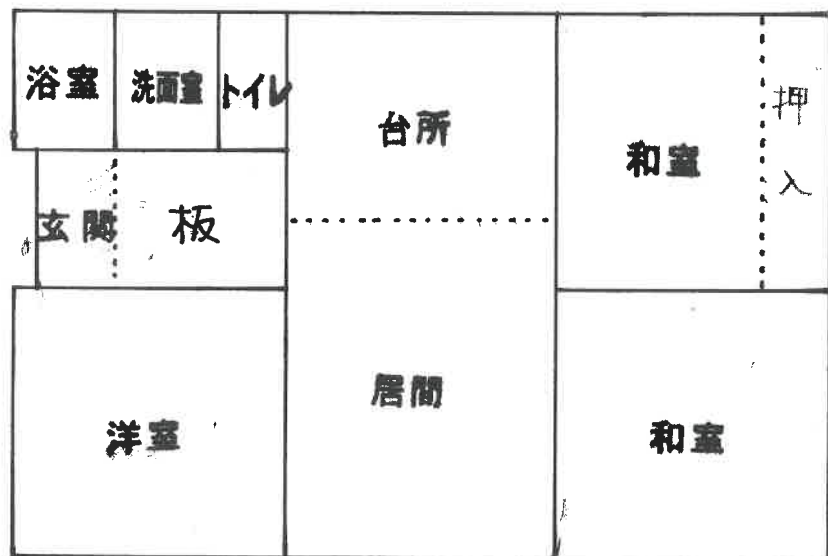


* 本図は概略図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

物件5



物件6



* 本図は概略図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。