

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, 2	644, 000 515, 200	一括	128, 800	3, 595	0
1	22, 000				
2	622, 000				

物 件 目 録

1 所 在 那須郡那須町大字高久乙字遅山

地 番 3 3 7 5 番 2 5 2 2

地 目 山林

地 積 4 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 那須郡那須町大字高久乙字遅山

地 番 3 3 7 5 番 2 5 2 7

地 目 山林

地 積 2 9 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 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 | 那須郡那須町大字高久乙字遅山 |
| | 地 番 | 3 3 7 5 番 2 5 2 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 4 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 那須郡那須町大字高久乙字遅山 |
| | 地 番 | 3 3 7 5 番 2 5 2 7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 9 2 平方メートル |

令和7年(ヌ)第 6号
令和7年 5月 1日受理
令和7年10月 2 / 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 | 那須郡那須町大字高久乙字遅山 |
| | 地 | 番 | 3 3 7 5 番 2 5 2 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 那須郡那須町大字高久乙字遅山 |
| | 地 | 番 | 3 3 7 5 番 2 5 2 7 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 9 2 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	(住居表示未実施)						
土地	物件１、２						
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☒ 公衆用道路（物件１） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☒ 山林（物件２） ☐ ☐						
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件２の土地を山林の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 物件１の土地は、公衆用道路として一般の通行の用に供している						
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]						
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）						
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

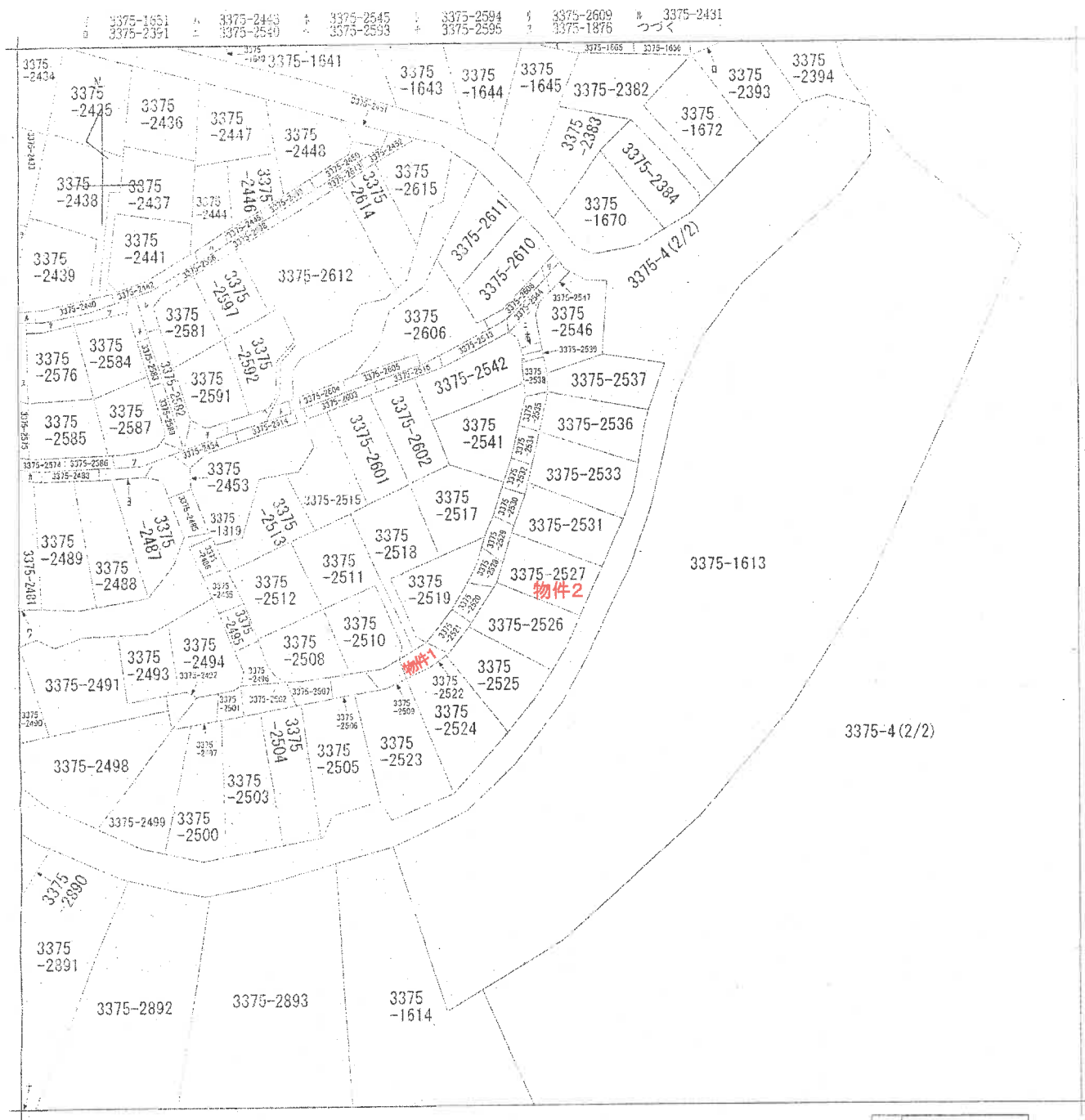
執行官の意見

- 1 現況及び第三者の占有を認める状況がなかったことから本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件2の土地は、債務者が別荘地分譲地を雑木林の山林の状態で使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 物件2の土地は、「那須ハイランド」別荘地のみはらし苑地区のNo.149区画にあり、別荘地の土地の使用並びに共益施設の使用及び維持管理について定めた「那須ハイランド管理規約」が存し、その中には管理者が所有者に対して有する共益費等及びその他の債権は、承継人に対しても行使（請求）することができる旨の条項が存する。管理会社によれば、調査日である令和7年5月現在の本件物件の共益費は年額34,650円であり、滞納額は103,950円であるとのことであった。管理規約等の詳細については管理会社に照会されたい。
- 4 物件2の土地の南東側に幅員約6.5mの舗装された町道（395南3号支線）が、北西側に幅員約5mの舗装された道路（建築基準法42条1項5号に該当）が各接面している。物件1の土地は、上記北西側道路の一部として一般の通行の用に供している。
- 5 なお、債務者からの応答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月8日 (木) 11:35-11:40	宇都宮地方法務局大田 原支局	登記事項要約書入手
7年5月22日 (木) 15:00-15:20	那須町役場税務課 建設課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
7年5月22日 (木) 16:00-16:25	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年5月22日 (木) 16:35-16:45	別荘地管理事務所	管理状況調査 (評価人同行)
7年5月29日 (木) 14:30-15:30	物件所在地	物件調査、写真撮影
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



(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。

地番区域見出し
大字高久乙

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	那須郡那須町大字高久乙字遅山			地番	3375番2527		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和47年1月10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3月3日
宇都宮地方方法務局大田原支局

請求番号：33-1

登記官

(1/2)

(5 枚目)

登記年月日：昭和56年8月6日

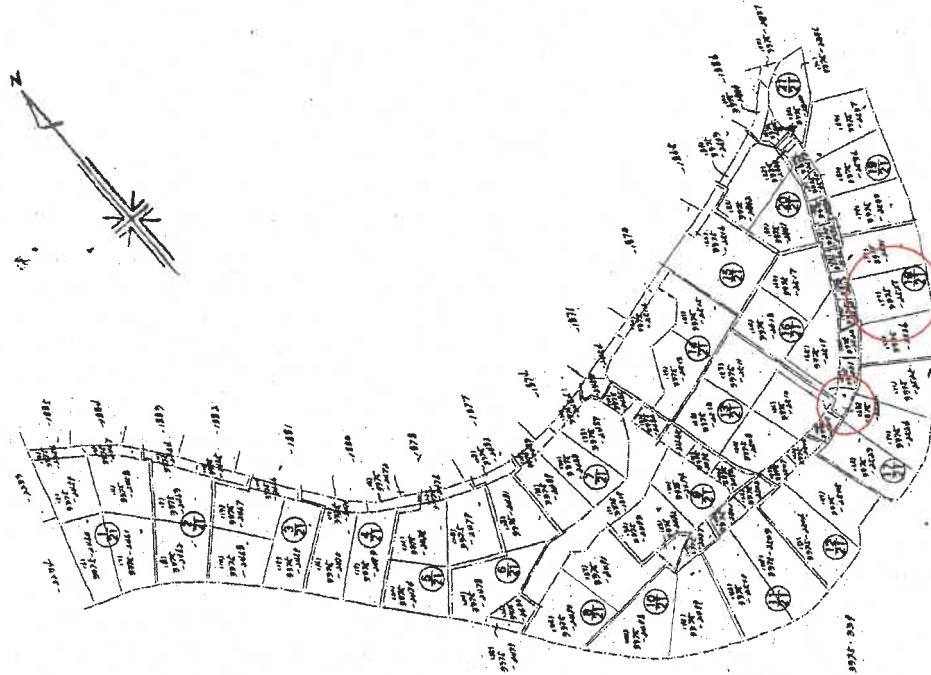
1171118

(前) 3375-1819

土地積測量図
1/22

地、番
3375-1819
-2464 ~ -2477

土地の所在
那須郡那須町大字高久乙字選山



昭和56年8月6日登記

申請人

土地家屋調査士

作製者

昭和56年7月31日作製

縮尺
1/1500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：33-2

(1/22)

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3日 宇都宮地方裁判所大田原支部

登記官

(6枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和56年8月6日

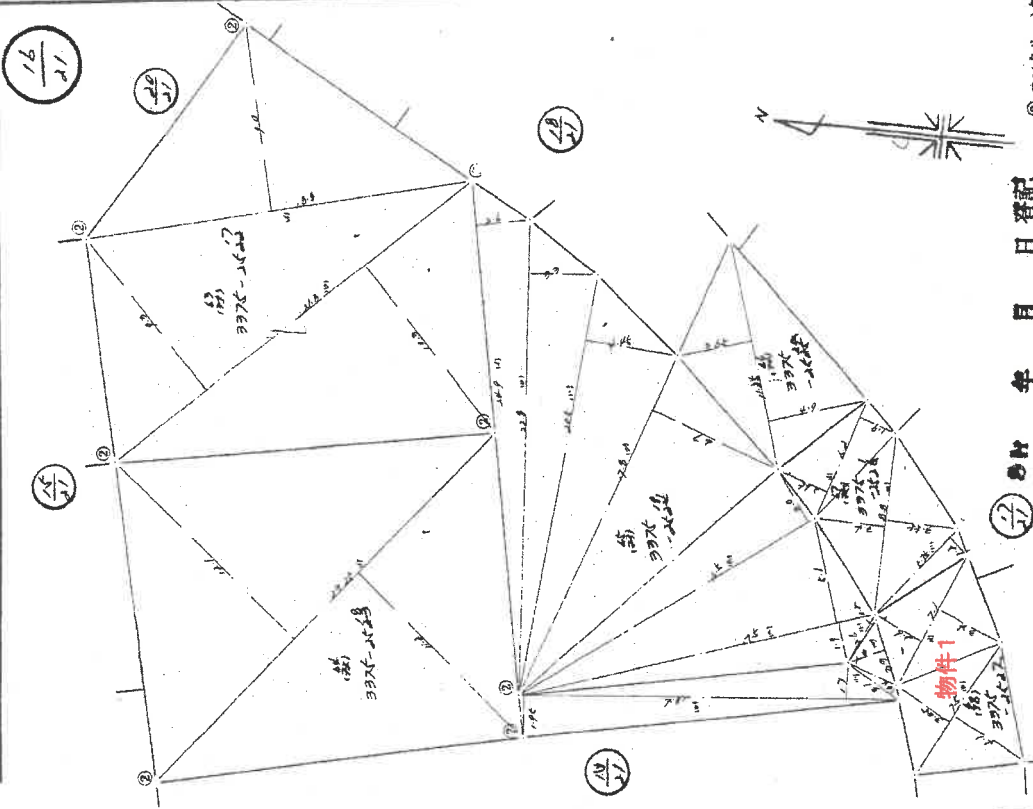
1171134

地積測量図

地番
-25-23
-25-22

土地の所在
那須郡那須町大字高久乙字蓬山

地番	No.	求積			表	
		底辺	高さ	長さ	倍面積	面積(m ²)
49	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
50	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
51	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
52	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
53	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
54	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
55	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
56	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
57	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
58	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
59	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
60	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
61	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
62	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
63	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
64	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
65	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
66	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
67	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
68	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
69	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
70	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
71	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
72	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
73	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
74	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
75	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
76	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
77	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
78	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
79	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
80	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
81	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
82	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
83	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
84	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
85	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
86	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
87	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
88	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
89	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
90	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
91	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
92	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
93	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
94	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
95	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
96	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
97	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
98	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
99	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
100	3325-2523	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0



年月日登記

申請人

土地家屋調査士
(昭和56年7月31日作製)

作製者

土地家屋調査士
(栃木県土地家屋調査士会)

縮尺
1/250

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和56年8月6日

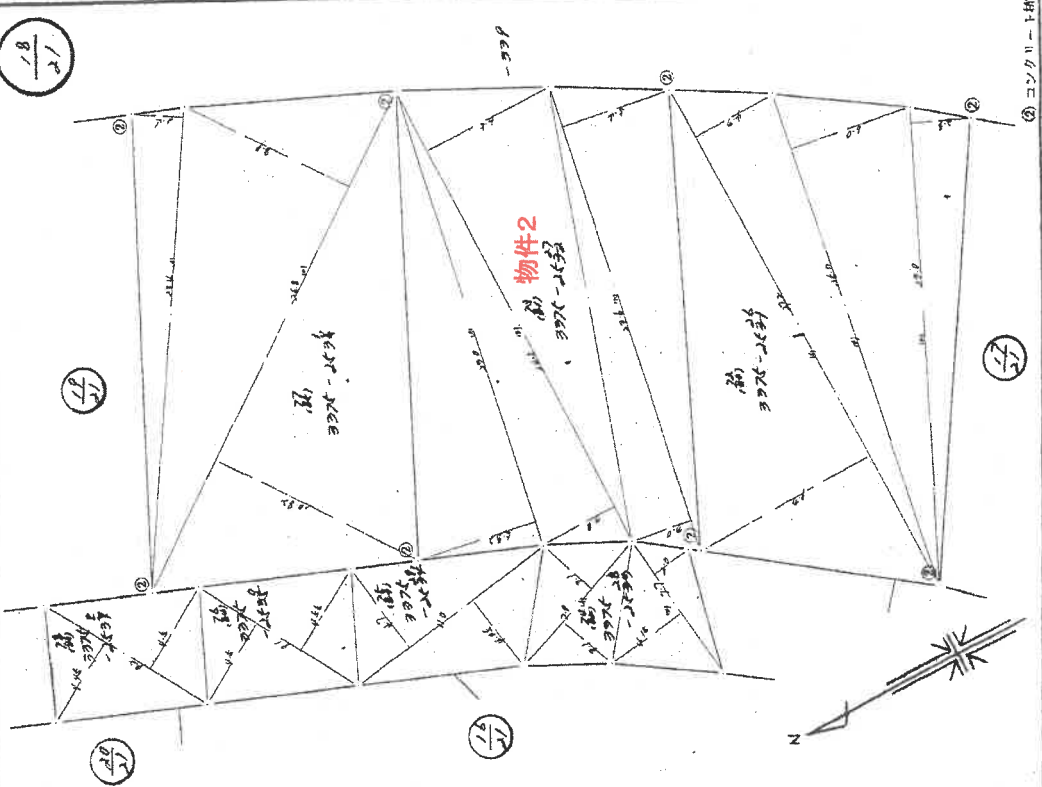
1171136

2086, 2086, 2086

地積測量図

番 地
土地の所在
那須郡那須町大字高久乙字遅山

地 番	求 積 表			面積(m ²)
	No.	底 辺	高 さ	
1	1	27.0	4.3	115.1
2	2	27.0	4.0	108.0
3	3	27.0	4.0	108.0
4	4	27.0	4.0	108.0
5	5	27.0	4.0	108.0
6	6	27.0	4.0	108.0
7	7	27.0	4.0	108.0
8	8	27.0	4.0	108.0
9	9	27.0	4.0	108.0
10	10	27.0	4.0	108.0
11	11	27.0	4.0	108.0
12	12	27.0	4.0	108.0
13	13	27.0	4.0	108.0
14	14	27.0	4.0	108.0
15	15	27.0	4.0	108.0
16	16	27.0	4.0	108.0
17	17	27.0	4.0	108.0
18	18	27.0	4.0	108.0
19	19	27.0	4.0	108.0
20	20	27.0	4.0	108.0
21	21	27.0	4.0	108.0
22	22	27.0	4.0	108.0
23	23	27.0	4.0	108.0
24	24	27.0	4.0	108.0
25	25	27.0	4.0	108.0
26	26	27.0	4.0	108.0
27	27	27.0	4.0	108.0
28	28	27.0	4.0	108.0
29	29	27.0	4.0	108.0
30	30	27.0	4.0	108.0
31	31	27.0	4.0	108.0
32	32	27.0	4.0	108.0
33	33	27.0	4.0	108.0
34	34	27.0	4.0	108.0
35	35	27.0	4.0	108.0
36	36	27.0	4.0	108.0
37	37	27.0	4.0	108.0
38	38	27.0	4.0	108.0
39	39	27.0	4.0	108.0
40	40	27.0	4.0	108.0
41	41	27.0	4.0	108.0
42	42	27.0	4.0	108.0
43	43	27.0	4.0	108.0
44	44	27.0	4.0	108.0
45	45	27.0	4.0	108.0
46	46	27.0	4.0	108.0
47	47	27.0	4.0	108.0
48	48	27.0	4.0	108.0
49	49	27.0	4.0	108.0
50	50	27.0	4.0	108.0
51	51	27.0	4.0	108.0
52	52	27.0	4.0	108.0
53	53	27.0	4.0	108.0
54	54	27.0	4.0	108.0
55	55	27.0	4.0	108.0
56	56	27.0	4.0	108.0
57	57	27.0	4.0	108.0
58	58	27.0	4.0	108.0
59	59	27.0	4.0	108.0
60	60	27.0	4.0	108.0
61	61	27.0	4.0	108.0
62	62	27.0	4.0	108.0
63	63	27.0	4.0	108.0
64	64	27.0	4.0	108.0
65	65	27.0	4.0	108.0
66	66	27.0	4.0	108.0
67	67	27.0	4.0	108.0
68	68	27.0	4.0	108.0
69	69	27.0	4.0	108.0
70	70	27.0	4.0	108.0
71	71	27.0	4.0	108.0
72	72	27.0	4.0	108.0
73	73	27.0	4.0	108.0
74	74	27.0	4.0	108.0
75	75	27.0	4.0	108.0
76	76	27.0	4.0	108.0
77	77	27.0	4.0	108.0
78	78	27.0	4.0	108.0
79	79	27.0	4.0	108.0
80	80	27.0	4.0	108.0
81	81	27.0	4.0	108.0
82	82	27.0	4.0	108.0
83	83	27.0	4.0	108.0
84	84	27.0	4.0	108.0
85	85	27.0	4.0	108.0
86	86	27.0	4.0	108.0
87	87	27.0	4.0	108.0
88	88	27.0	4.0	108.0
89	89	27.0	4.0	108.0
90	90	27.0	4.0	108.0
91	91	27.0	4.0	108.0
92	92	27.0	4.0	108.0
93	93	27.0	4.0	108.0
94	94	27.0	4.0	108.0
95	95	27.0	4.0	108.0
96	96	27.0	4.0	108.0
97	97	27.0	4.0	108.0
98	98	27.0	4.0	108.0
99	99	27.0	4.0	108.0
100	100	27.0	4.0	108.0



作 製 者
土地家屋調査士
(昭和56年7月31日作製)

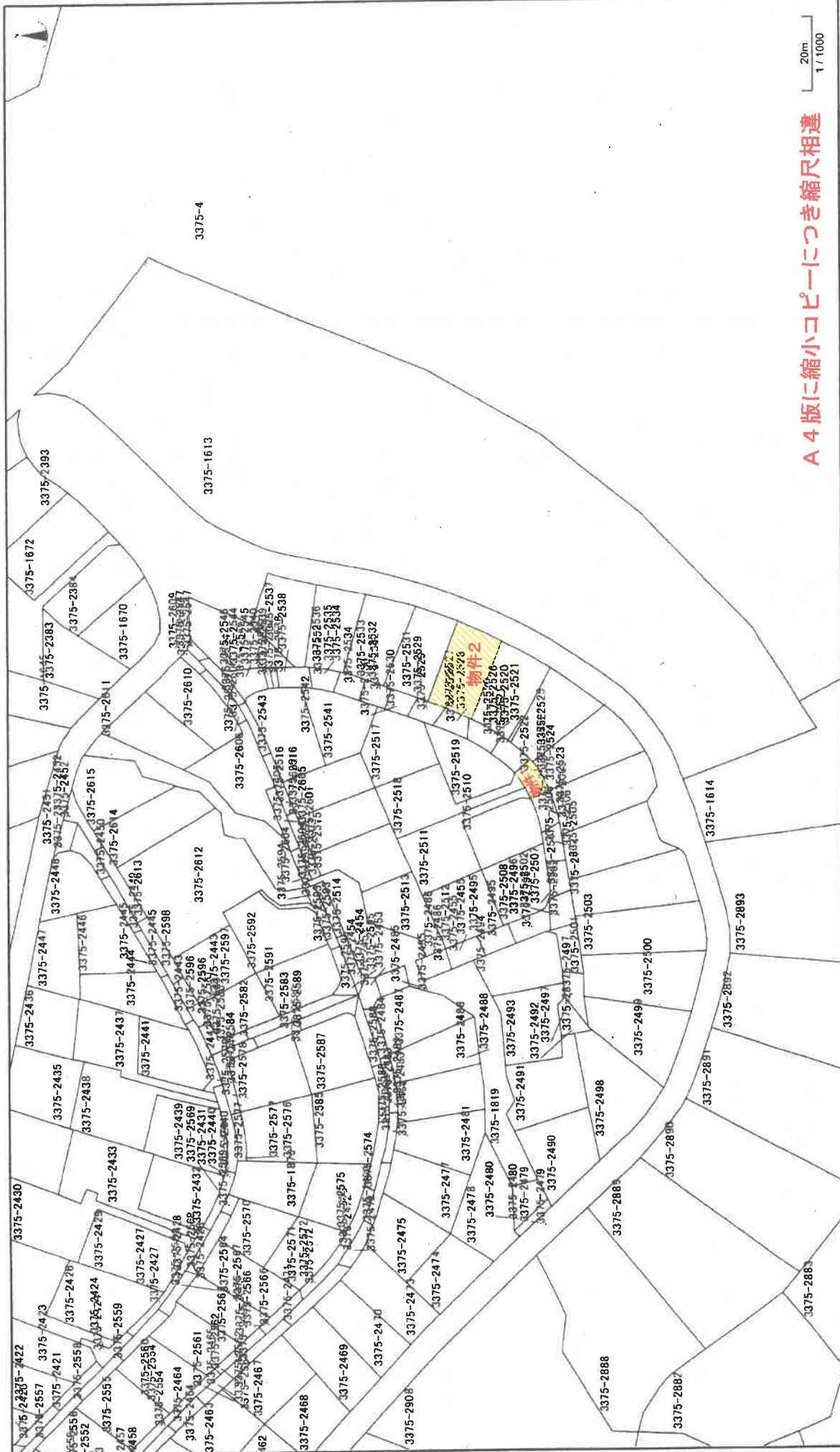
申請人
縮尺
1/250

SH 年 月 日 登記

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

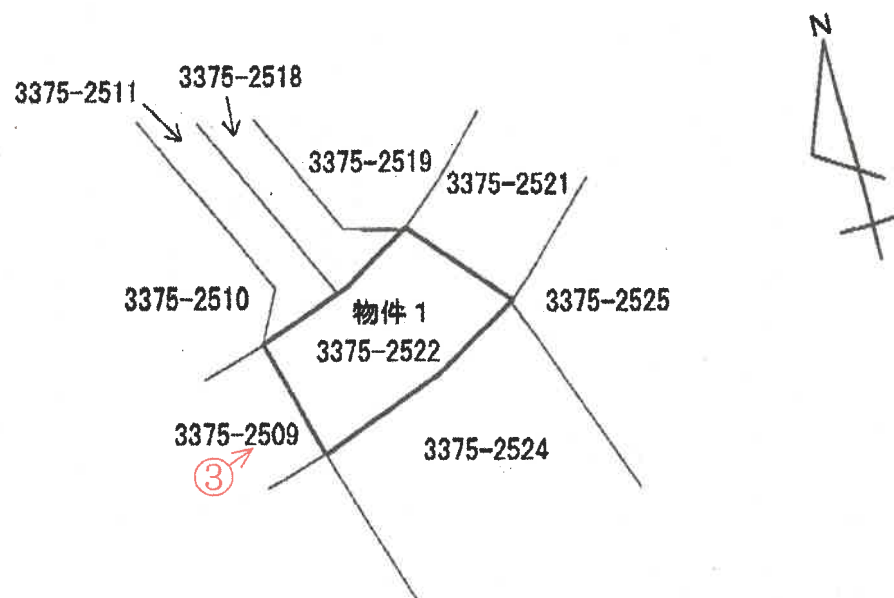
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

この校面は、固定資産税の賦課資料として作成したものです
 *実測として作成したものではありません 那珂町



土地現況図

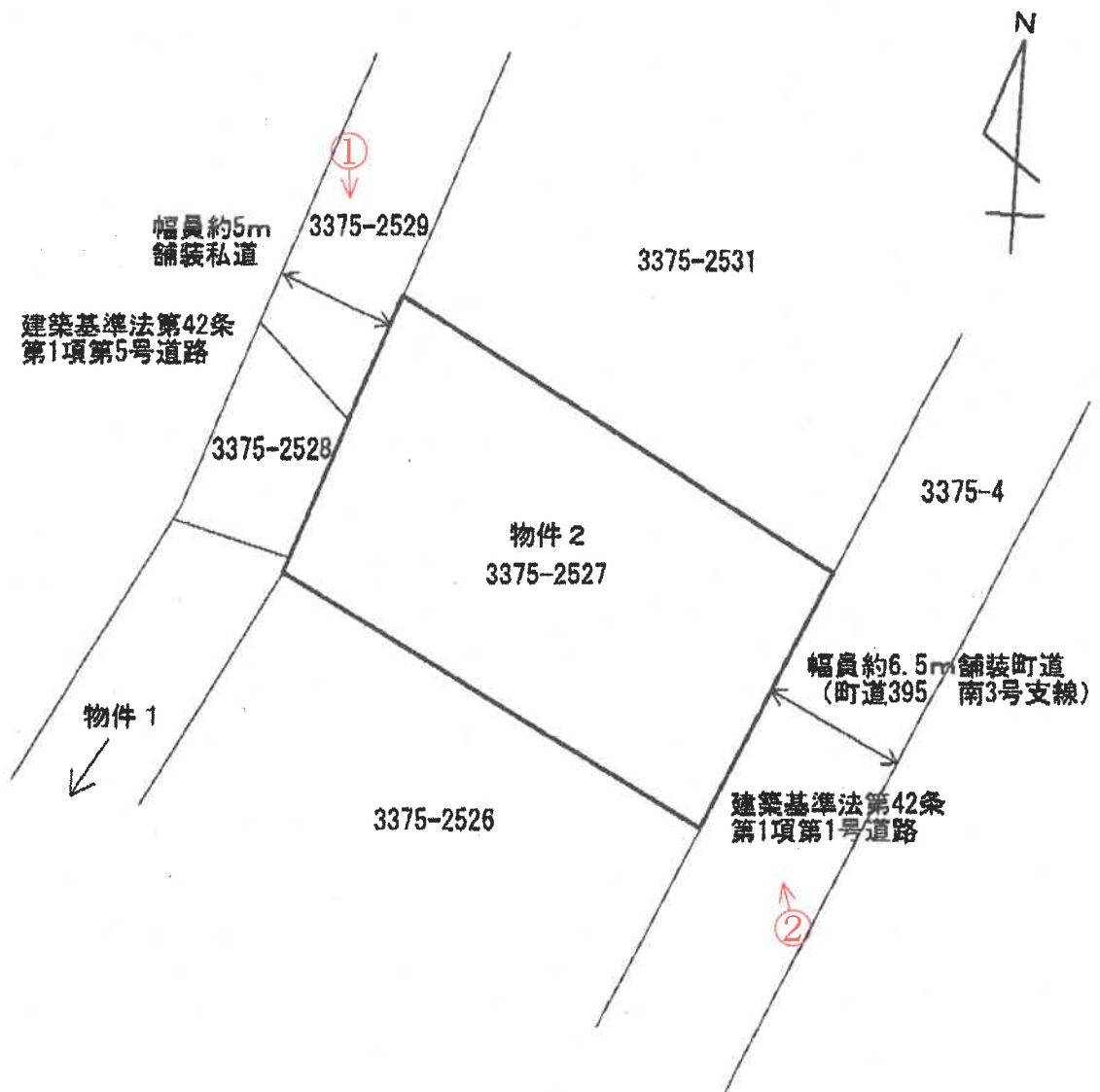
←○写真撮影位置・方向



(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。

土地現況図

←○写真撮影位置・方向



(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。

①



物件2 外観

②



物件2 外観

③



物件1 外観

令和 7年（ヌ）第 6号
令和 7年 5月 2日 受 命
令和 7年 5月29日 現地調査
令和 7年 6月25日 評 価
令和 7年 7月 8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 6 4 4, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	2 2, 0 0 0 円
物件2（土地）	金	6 2 2, 0 0 0 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。

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 地 地 地	在 番 目 積	那須郡那須町大字高久乙字遅山 3 3 7 5 番 2 5 2 2 山林 48m ²	公衆用道路
2	所 地 地 地	在 番 目 積	那須郡那須町大字高久乙字遅山 3 3 7 5 番 2 5 2 7 山林 292m ²	概ね同じ

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「黒磯」駅 北西方約15km（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、別荘等が散在する別荘地域（那須ハイランドみはらし苑）である。 当地域は標高720～730m、南向き乃至南東向き傾斜に位置する。周辺にはレジャー施設「那須ハイランドパーク」が存する。 当地域内は「遅山川」と「大清水川」との間に位置し、その他小規模な沢が介在（北から南方向）しており、やや複雑な地勢となっている。 当地域は別荘地域（那須高原）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 防 火 規 制 そ の 他 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし 日光国立公園（普通地域） 管理規約（那須ハイランド管理規約）により建ぺい率20%以下、容積率40%以下、建物の高さ、階数、壁面等の独自の定めがある。 地域森林計画対象民有林 景観形成重点地区（日光国立公園地区）
画 地 条 件	物件1 地積 : 48m ² 東西 : 約8m～約10.5m 南北 : 約5m 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: 周辺道路と一体的に道路敷を形成している その他: 道路敷 物件2 地積 : 292m ² 間口 : 約13m 奥行 : 約22m～約23m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 南東側道路より約3m高く、北西側道路とほぼ等高 接面道路との関係: 二方路（南東側、北西側）	

接面道路の状況	物件 1 幅員約 5 m 舗装私道 (建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号道路※に該当) の一部を形成している 物件 2 南東側幅員約 6.5 m 舗装町道 (No. 3 9 5、南 3 号支線、建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路※に該当) 北西側幅員約 5 m 舗装私道 (建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号道路に該当) ※位置指定道路：昭和 49 年 3 月 20 日、第 93063 号
土地の利用状況等	物件 1 公衆用道路 (不特定多数の者の利用) として通行の用に供している。 物件 2 所有者が山林 (広葉樹) の状態で占有している。
供給処理施設	物件 1 物件 2 上水道：なし (引込可) 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	上水道について 上水道の供給については藤和那須リゾート株式会社が施設管理者である。 那須ハイランド管理規約に基づく管理費の滞納額が存在する。 物件 1 は道路敷で公衆用道路として利用している。 物件 2 の道路沿い (北西側道路) に管理番号「みはらし苑 No. 1 4 9」の表示板がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,090	0.20	48	39,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須(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
 $4,940\text{円}/\text{㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/119 = 4,090\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+19補正

イ 個別格差：物件1 道路敷▲80

ウ 地積：登記記載の地積。

② 物件2（土地）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
2	4,090	0.93	292	1,111,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須(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
 $4,940\text{円}/\text{㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/119 = 4,090\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+19補正

イ 個別格差：二方路+3 高低差▲5 傾斜▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し評価額を求めた。

① 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	39,000			0.80	0.70	22,000
2	1,111,000			0.80	0.70	622,000
一括価格（合計）						644,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80 物件1 滞納管理費が存在し、今後発生する滞納額も考慮して査定した▲20 物件2 滞納管理費が存在し、今後発生する滞納額も考慮して査定した▲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 地価調査価格 那須(県)-3

所 在：那須郡那須町大字高久乙字遅山3370番42

地 目：宅地

価 格：4,940円／m²

位 置：JR東北本線黒磯駅約17km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：749m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西6m私道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：別荘、ペンションが点在している別荘地域

第7 附属資料

1 位置図

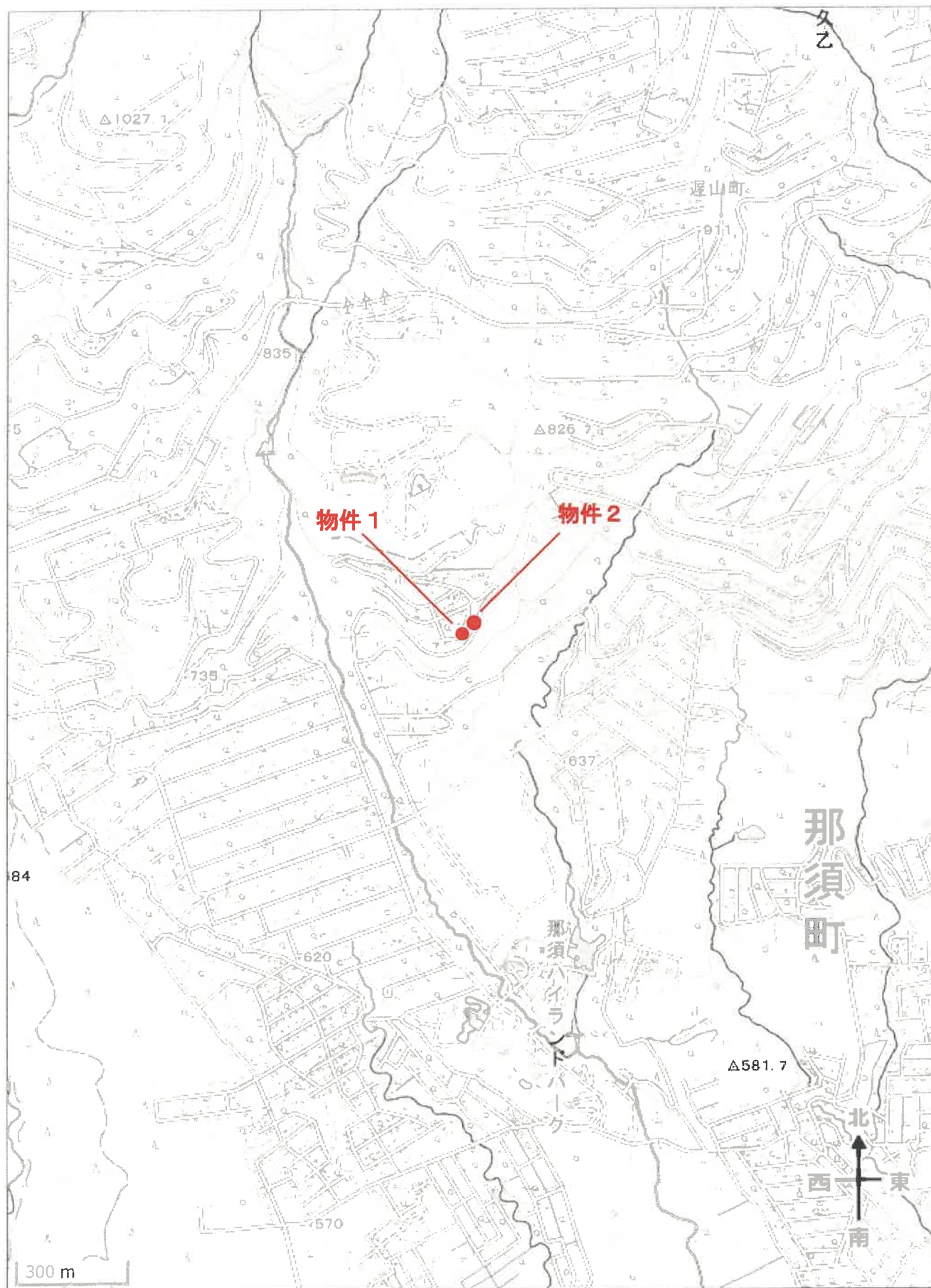
2 公図写

3 土地現況図

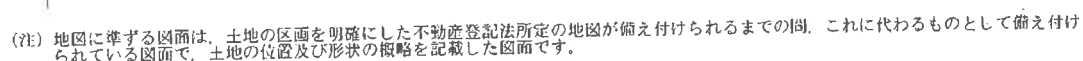
以 上

地理院地図

GSI Maps



出所：地理院地図GSI Maps



大字高久乙

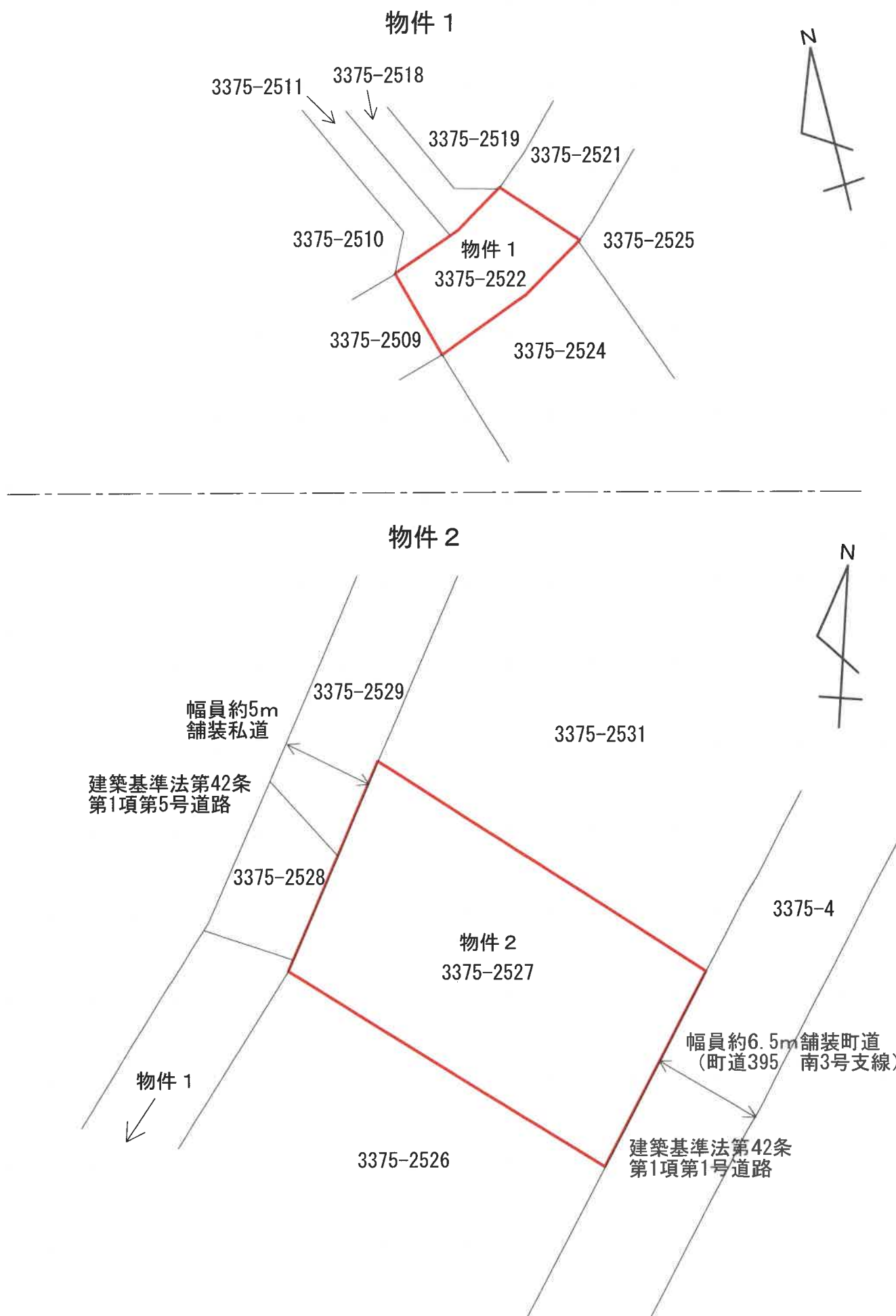
A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。

登記官

(1/2)

土地現況図
(物件1・2)



※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。