

## 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 8年 3月13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 4月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月13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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月28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 8年 3月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 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 1 3 1 3  
地 目 山林  
地 積 8 5 5 平方メートル  
(現況)  
地 目 山林一部公衆用道路

## 物 件 明 細 書

令和 7年 6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

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】

- ・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 1 3 1 3  
地 目 山林  
地 積 8 5 5 平方メートル  
(現況)  
地 目 山林一部公衆用道路

令和7年(ヌ)第3号  
令和7年3月6日受理  
令和7年4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 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	那須郡那須町大字高久乙字遅山
	地	番	3375番1313
	地	目	山林
	地	積	855平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県那須郡那須町高久乙3375番地635付近
<b>土地</b>	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 山林一部公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が道路として一般の通行の用に供している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が北側部分を舗装道路として、その余の部分を山林の状態で、それぞれ占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本件土地は「那須ハイランド」という名称の別荘地内に所在し、道路際に「那須ハイランドつつじヶ丘No.213-1」という立て看板が存在する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号            [ 保管開始日 令和 年 月 日         </div>
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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  
( 2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■藤和那須リゾート株式会社担当者 (債権者社員)	<p>1 本件土地は当社が管理する「那須ハイランド」という名称の別荘地内に所在しています。</p> <p>2 本件土地は当社が作成した那須ハイランド区画図によると「つつじヶ丘No.213-1」に該当します。</p> <p>3 那須ハイランドは日光国立公園内に所在しており、その自然環境を保護し、自然と調和した別荘生活を送るため、当社は那須ハイランド規約を定めて別荘地を管理しています。</p> <p>4 那須ハイランド内に土地を所有する者は、登記簿上の筆数に関係なく、一体利用の1区画につき、共益費として年間23,000円(税別)の基本料と1㎡当たり25円(税別・100円未満切り捨て)の地積料を支払ってもらいます。共益費は道路・街灯・水道設備の各管理と冬季の除雪に使用しています。下草刈りは各所有者の費用負担で行ってもらいますが、有償で当社が行うことができます。</p> <p>5 本件土地を使用するには共益費として年間48,730円(税込)支払ってもらいますが現在まで滞納金が146,190円(加えて令和6年11月8日から支払済みまで年3パーセントの損害金)あります。計算期間は毎年8月1日から新年度であり、年度末の7月31日に1年分を先払いしてもらいます。この滞納金は買受人に請求できることになっています(管理規約第5条、第16条)</p> <p>6 本件土地北東側3375番499土地は当社の所有地で、受水槽設備が設置してあります。</p> <p>7 本件土地の買受人はまず当社に名義変更届を提出することが必要です。</p>

(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本件土地の占有状況等を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が山林の状態で管理占有している。
- 3 本件土地の東側は幅員7.2m(側溝含む)の舗装町道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。また、北側は幅員約5.2m(側溝含む)の舗装道路が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項5号(位置指定道路、指定日昭和45年2月26日、指定番号40794)に該当する。なお、本件土地は、敷地の一部(北側約62.66㎡)を当該位置指定道路敷きとして負担している。
- 4 本件土地を買い受けた者は前記関係人が陳述した費用負担が生じることとなる。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年3月7日(金) 11:00-11:05	宇都宮地方法務局	本件土地の地積測量図取得
R7年3月10日(月) 9:50-10:00	那須町役場	地番図取得 道路関係調査
R7年3月10日(月) 12:15-12:25	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R7年3月10日(月) 12:30-12:40	藤和リゾート株式会社事務所	担当者に那須ハイランド管理状況について面談調査
R7年3月14日(金)	当庁(郵便)	物件所有者宛て土地の使用状況に関する照会書送付(回答無し)
R7年4月1日(月) 11:00-11:20	物件所在地	物件調査。写真撮影。評価人同行。
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 3375-491



(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。

地番区域短出  
大字高久乙  
A 大字高久乙

請求部	所在	那須郡那須町大字高久乙字遼山		地番	3375番1313	
出縮力尺	1/1000	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  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6年12月24日  
宇都宮地方方法務局大田原支局  
登記官

請求番号：24-1  
(1/1)

( 6 枚目)





物件1

この図面は、固定資産税の賦課資料として作成したものです。  
\*実測して作成したものではありません。 郡須町

# 土地現況図

(注)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。

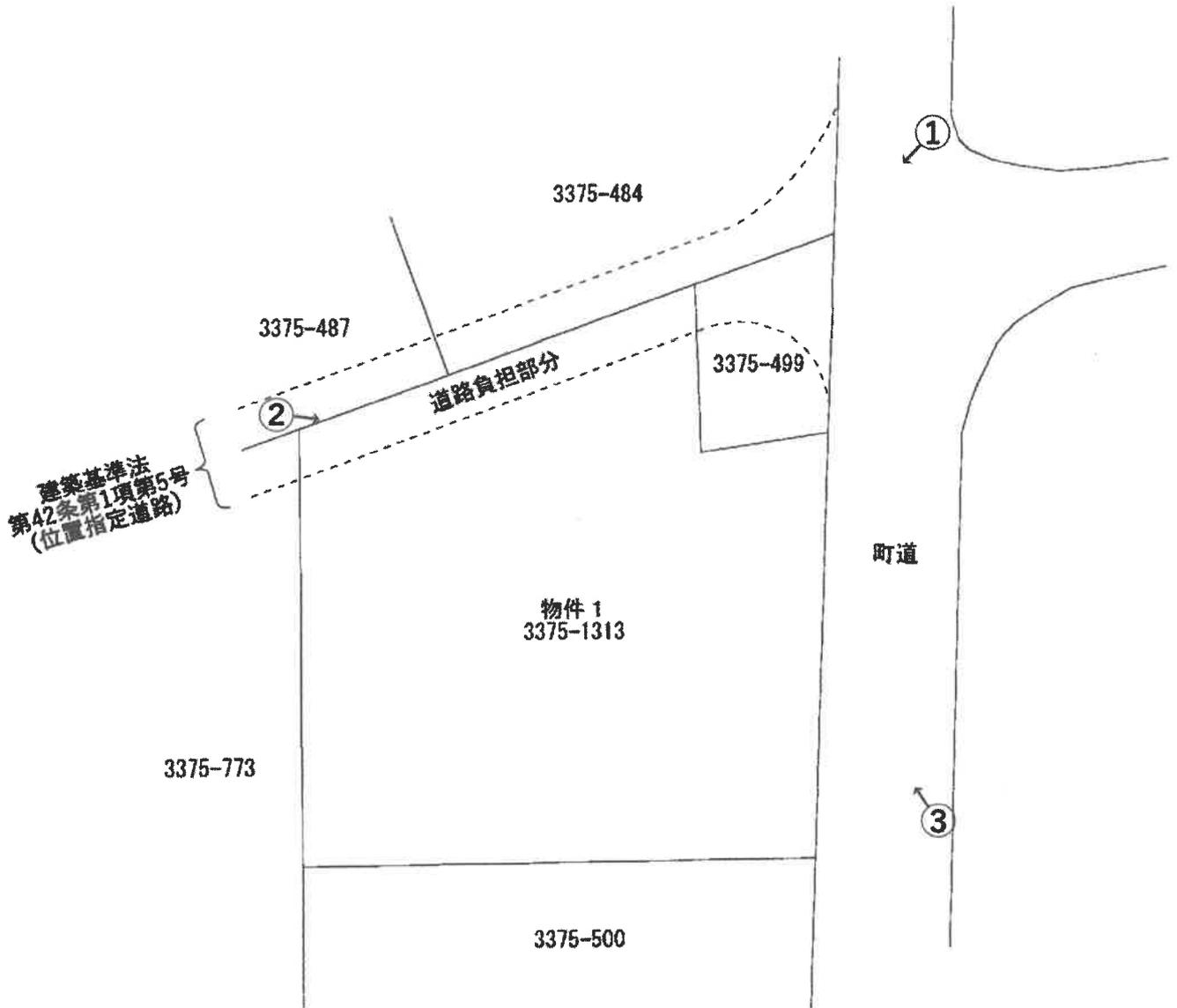


写真 1



写真 2



写真 3





令和 7年 (又) 第 3号  
令和 7年12月10日 受 命  
令和 7年12月19日 現地調査  
令和 7年12月23日 評 価  
令和 7年12月25日 提 出

宇都宮地方裁判所大田原支部 御中

## 再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
阪 上 京 子

## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 539,000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、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地 地 地	所在 番 目 積	
		那須郡那須町大字高久乙字遅山 3375番1313 山林 855m <sup>2</sup>	山林一部公衆用道路

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）

位置・交通	<p>受命物件は、JR宇都宮線「黒磯」駅の北西方直線距離約15.6kmに所在している。バス便としては、町道沿いのバス停「三沢台」より北方直線距離約200m地点に所在している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、那須高原中腹の西部に大規模開発された「那須ハイランド」内の戸建別荘や保養所等が見られる分譲別荘地域である。</p>	
<p>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)</p>	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>非線引都市計画区域 なし 指定60% 指定200% 日光国立公園普通地域</p>
画地条件	<p>物件1の土地は、「那須ハイランド」分譲地の西端に位置している。当該画地は、北側に私道負担部分約62.66㎡を有している。したがって、有効宅地部分は、間口約24.5m、奥行約25～32m、形状はやや不整形である。また、当該画地の地勢は、南方へ約5度下り傾斜している。</p> <p>物件1の土地は、当該地域の標準的な画地に比べ、二方路地であることから利便性がやや優るが、形状がやや劣る。なお、私道負担部分を有していることから、その減価を考慮することとなる。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1の土地は、東側を幅員約7.2m〔車道部分約6.9m、片側側溝部分（開渠）約0.3m〕の舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号道路、373那須西幹線）に、北側を幅員約5.2mの舗装私道〔車道部分約4.8m、両側側溝部分（開渠）各約0.2m（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路、許可日…昭和45年2月26日、許可番号…第40794号）〕に接面する二方路地である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1の土地は、建物等は存しておらず、雑木等が生育している山林状の更地となっている。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：専用水道          都市ガス：なし          下水道：なし</p> <p>(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）がおっており、通常のコ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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>物件1の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。</p>
特記事項	<p>物件1の土地の共益費等の詳細は、以下のとおりである。</p> <p>共益費…基本料金年23,000円(税別)          1㎡当り25円の地積料の合計金額(税別)          年額48,730円(税込)          評価日現在(令和7年4月15日)、滞納額は          146,190円(このほかに年3%の損害金          が加算される。)</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

物件1の土地の個別的要因を考慮し、更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,210	0.95	855	1.000	3,420,000

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  
 $4,870\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 4,210\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+15

イ 個別格差：二方路+5 形状▲3 (注) 私道負担部分を含む。▲7

(注) 私道負担部分の現状及び維持管理の状態等を総合的に勘案して、宅地の経済価値の10%と査定した。

私道負担部分の面積の算定 (詳しくは実測を要する。)

$$5.2\text{m} \times 1/2 \times 24.10\text{m} = 62.66\text{m}^2$$

私道負担減価率の算定

$$(1-0.1) \times 62.66\text{m}^2 \div 855\text{m}^2 \div 0.07$$

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 市場性修正 : 1.00

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	3,420,000			0.225	0.700	539,000
一括価格 (合計)						539,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件は共益費等の滞納額があることを考慮した市場性修正率を0.90、再評価であることを考慮した市場修正率を0.25と査定した。

$$0.90 \times 0.25 = 0.225$$

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

## 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：4,870円/m<sup>2</sup>

位 置：JR宇都宮線「黒磯」駅約1.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：749m<sup>2</sup>

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

令和7年4月18日付評価書に添付したものに同じ。

以 上



令和 7年 (又) 第 3号  
令和 7年 2月25日 受 命  
令和 7年 4月 1日 現地調査  
令和 7年 4月15日 評 価  
令和 7年 4月18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  
阪 上 京 子

## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 2, 1 6 5, 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、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地積	那須郡那須町大字高久乙字遅山 3375番1313 山林 855m <sup>2</sup>	山林一部公衆用道路

#### 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）

位置・交通	<p>受命物件は、JR宇都宮線「黒磯」駅の北西方直線距離約15.6kmに所在している。バス便としては、町道沿いのバス停「三沢台」より北方直線距離約200m地点に所在している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、那須高原中腹の西部に大規模開発された「那須ハイランド」内の戸建別荘や保養所等が見られる分譲別荘地域である。</p>	
<p>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)</p>	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>非線引都市計画区域 なし 指定60% 指定200% 日光国立公園普通地域</p>
画地条件	<p>物件1の土地は、「那須ハイランド」分譲地の西端に位置している。当該画地は、北側に私道負担部分約62.66㎡を有している。したがって、有効宅地部分は、間口約24.5m、奥行約25～32m、形状はやや不整形である。また、当該画地の地勢は、南方へ約5度下り傾斜している。</p> <p>物件1の土地は、当該地域の標準的な画地に比べ、二方路地であることから利便性がやや優るが、形状がやや劣る。なお、私道負担部分を有していることから、その減価を考慮することとなる。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1の土地は、東側を幅員約7.2m〔車道部分約6.9m、片側側溝部分（開渠）約0.3m〕の舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号道路、373那須西幹線）に、北側を幅員約5.2mの舗装私道〔車道部分約4.8m、両側側溝部分（開渠）各約0.2m（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路、許可日…昭和45年2月26日、許可番号…第40794号）〕に接面する二方路地である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1の土地は、建物等は存しておらず、雑木等が生育している山林状の更地となっている。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：専用水道          都市ガス：なし          下水道：なし</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>物件1の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。</p>
特記事項	<p>物件1の土地の共益費等の詳細は、以下のとおりである。</p> <p>共益費…基本料金年23,000円(税別)          1㎡当り25円の地積料の合計金額(税別)          年額48,730円(税込)          評価日現在、滞納額は146,190円(このほかに年3%の損害金が加算される。)</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

物件1の土地の個別的要因を考慮し、更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	4,230	0.95	855	1.00	3,436,000

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

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $4,940\text{円}/\text{m}^2 \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 4,230\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+15

イ 個別格差：二方路+5 形状▲3 (注) 私道負担部分を含む。▲7

(注) 私道負担部分の現状及び維持管理の状態等を総合的に勘案して、宅地の経済価値の10%と査定した。

私道負担部分の面積の算定 (詳しくは実測を要する。)

$$5.2\text{m} \times 1/2 \times 24.10\text{m} = 62.66\text{m}^2$$

私道負担減価率の算定

$$(1-0.1) \times 62.66\text{m}^2 \div 855\text{m}^2 \div 0.07$$

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 市場性修正 : 1.00

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	3,436,000			0.90	0.700	2,165,000
一括価格 (合計)						2,165,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件は共益費等の滞納額があることを考慮し、市場性修正率を0.90と査定した。

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 那須(県)-3

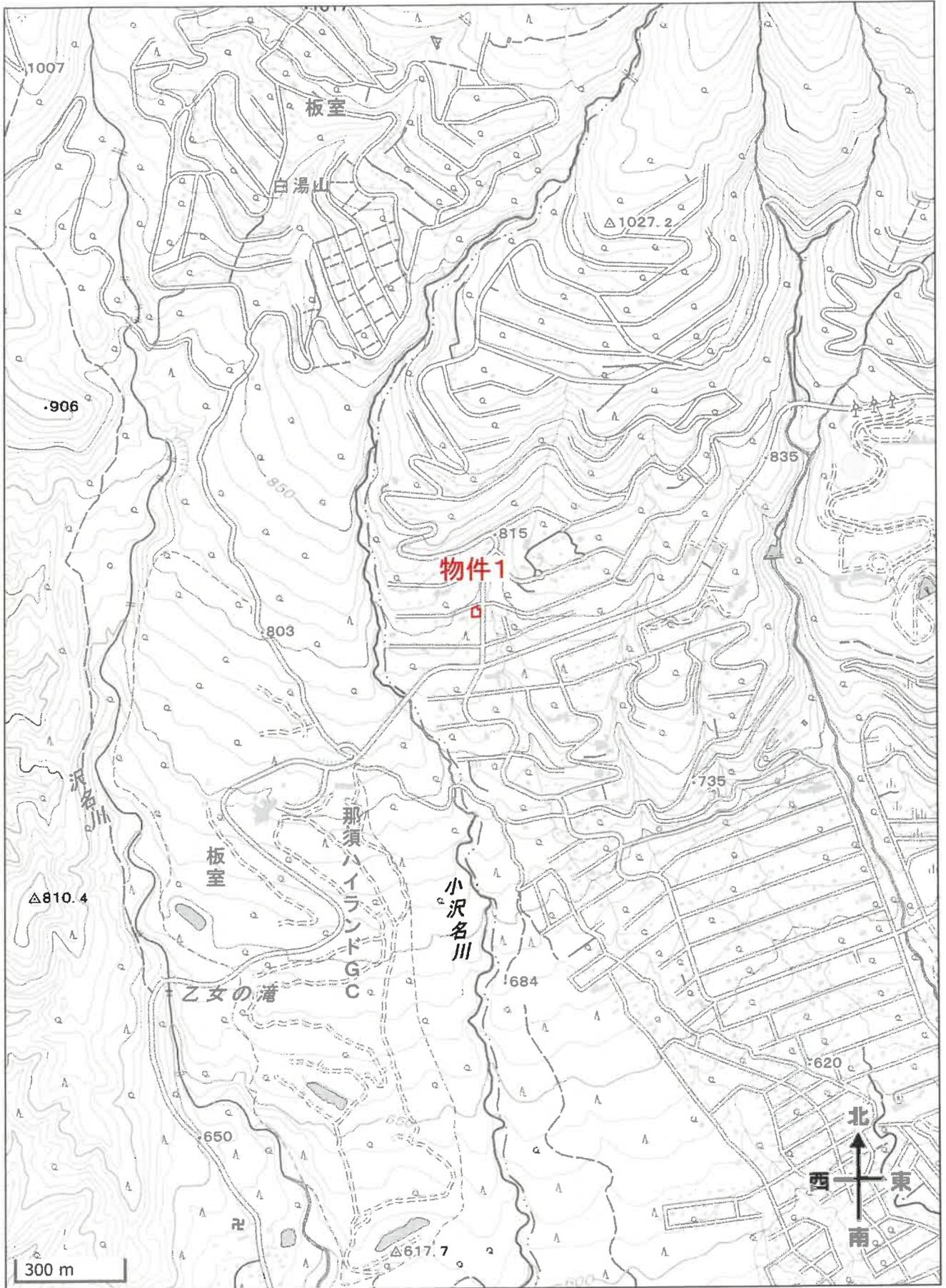
所 在：那須郡那須町大字高久乙字遅山3370番42  
地 目：宅地  
価 格：4,940円／m<sup>2</sup>  
位 置：JR宇都宮線「黒磯」駅約1.7km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：749m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：西6m私道  
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：別荘、ペンションが点在している別荘地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 土地現況図

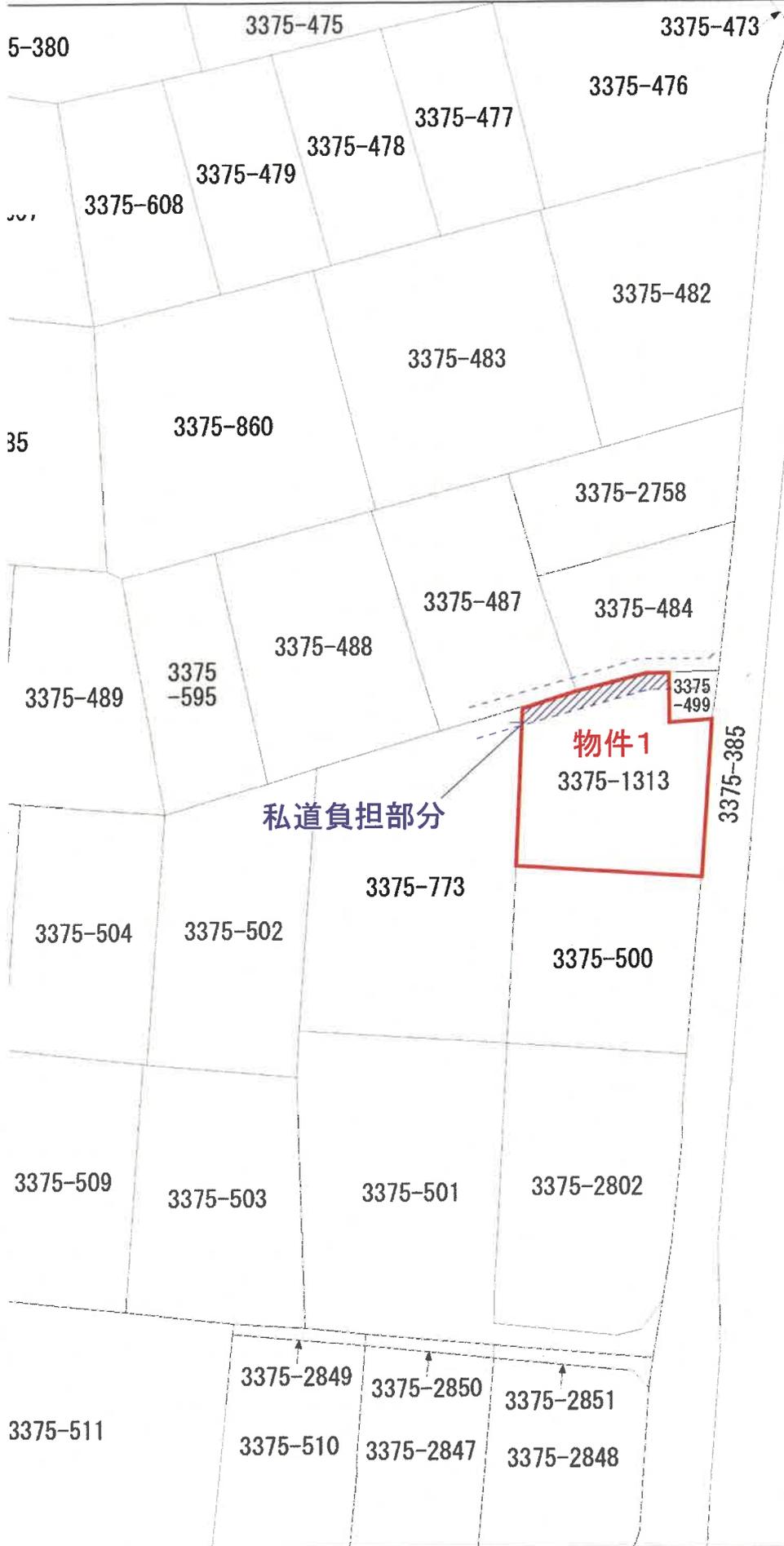
以 上

# 位置図



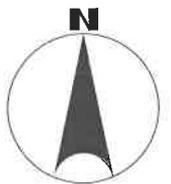
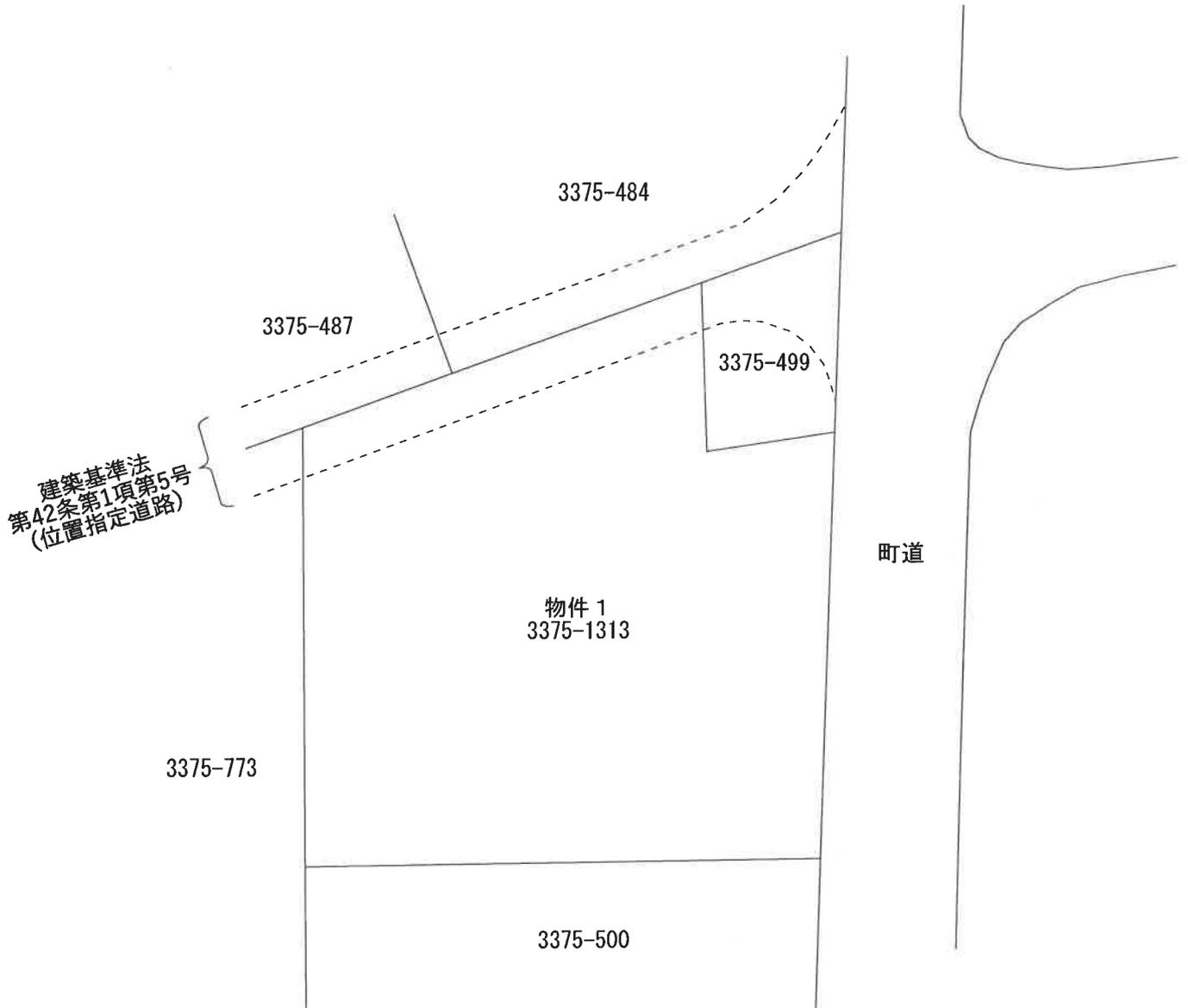
出典：国土地理院ウェブサイト

# 公 図 写





# 土地現況図



(注)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。