

## 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、BIT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 4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

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 5月14日 午前 8時30分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月17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 5月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月 2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 4月 3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   | 那須塩原市石林字草刈道下                     |
|   | 地 番   | 145番96                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 242.97平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 那須塩原市石林字草刈道下145番地96              |
|   | 家屋 番号 | 145番96                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2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2】

設置されている太陽光発電パネル及び蓄電池につき未収金(遅延損害金)及び契約解除料あり。

---

---

### 《 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   | 那須塩原市石林字草刈道下                     |
|   | 地 番   | 145番96                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 242.97平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 那須塩原市石林字草刈道下145番地96              |
|   | 家屋 番号 | 145番96                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |

令和 7年(ケ)第 25号  
令和 7年10月27日受理  
令和 8年 1月26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   | 那須塩原市石林字草刈道下                     |
|   | 地 番   | 145番96                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 242.97平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 那須塩原市石林字草刈道下145番地96              |
|   | 家屋 番号 | 145番96                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル<br>2階 55.48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145番地96														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)														
その他の事項															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家。遺留品有。)として管理、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

## その他の事項

- 本件土地は幅員6mの市道からなるT字路の突当りに存する。
- 猫を飼育していたとのことであり、爪とぎ跡がある。1階には少し見受けられる程度であるが、2階、特に東側洋室には目立って多い。壁紙だけでなく、下地にも傷みが生じている箇所が複数ある。
- 太陽光発電パネルや蓄電池が設置されている。
  - ローン会社は株式会社シェアリングエネルギーである旨所有者の妻から連絡があった。
  - 同社に照会したところ、回答書や契約書等の回答があった。
  - 太陽光発電システムや蓄電池の所有権は同社にある、前記システム等を設置し、発電、蓄電を行うことにより電力を供給し、対価を受け取るという契約である。
  - 令和7年12月25日時点での未収金は遅延損害金を含めて720,662円である。
  - 契約を解除した場合の解除料の見積額は1,731,840円(令和7年末日)である。
  - 同社としては、買受人との間で契約の継続を希望しているとのことである。
  - 買受人は同社と協議する必要があるだろう。

(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
■所有者の妻	<p>本件建物には所有者と家族が居住していましたが、転居しました。現在、居住する者はいません。</p> <p>また、猫を飼っていました。2階の子供の部屋には爪とぎ跡が多く残っています。</p> <p>雨漏り、水漏れ等はないと思います。</p> <p>まだ、荷物が少し残っていますが、できるだけ片付けるつもりです。エアコンは持って行くつもりです。</p> <p>太陽光発電パネルや蓄電池等は本件建物建築後に設置しました。新築後、1年以内に設置したと思いますが、時期は覚えていません。</p> <p>また、太陽光発電パネルや蓄電池等の支払いはローンで、支払いは残っています。ローン会社がどこか、所有権が留保されているかとの質問ですが、書類を見てもないと分かりません。</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

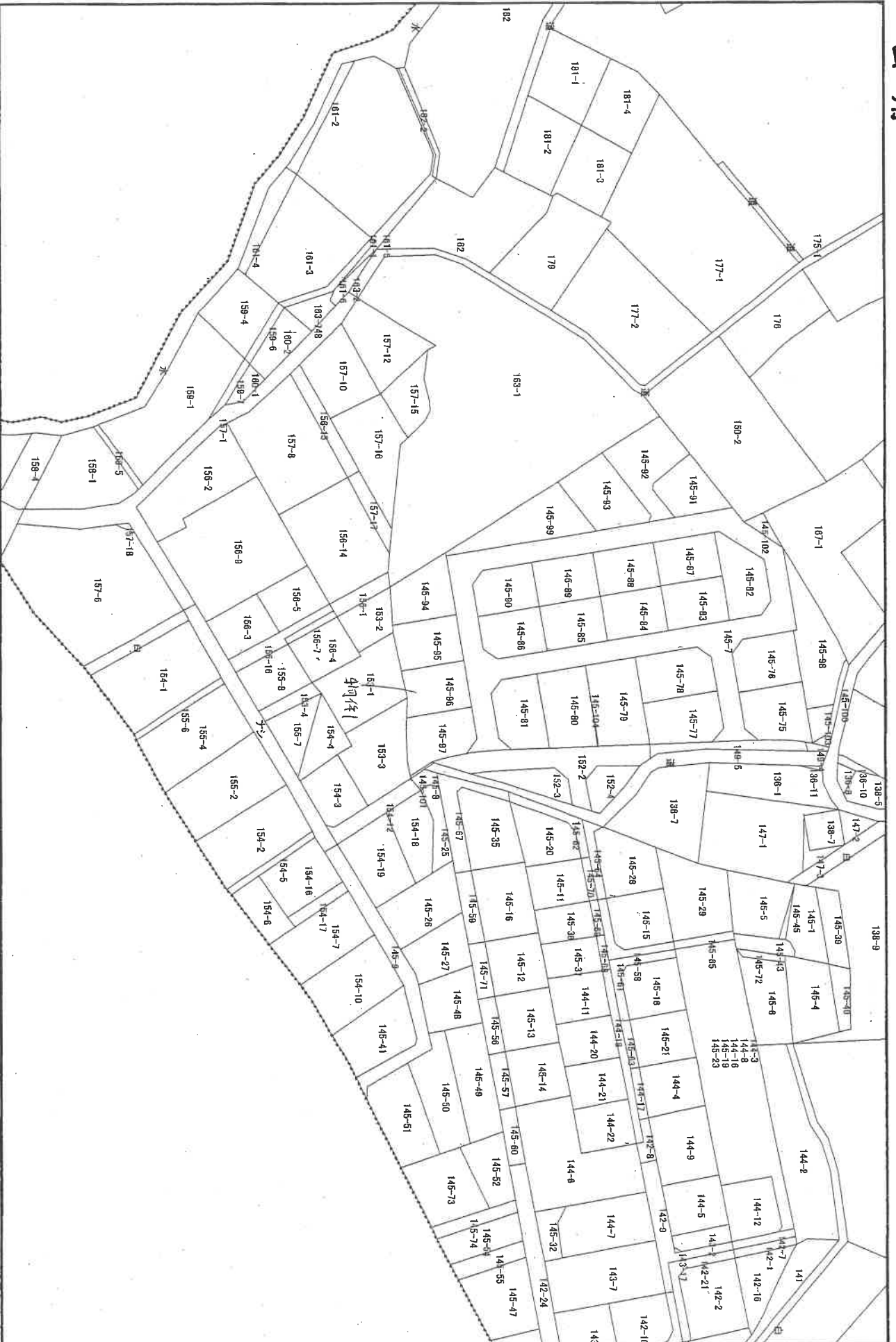
## 執行官の意見

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(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10月30日(木) 16:00-16:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、
7年10月30日(木) 16:35-16:40	那須塩原市役所	建設部保全管理課 道路台帳調査
7年11月11日(火)	執行官室	所有者妻から電話聴取
7年11月12日(水) 15:50-16:00	宇都宮地方法務局	地積測量図、近接地登記事項調査
7年11月13日(木) 10:00-11:00	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
7年12月3日(水)	執行官室	太陽光発電システム等に関して照会書発送
7年12月26日(金)	執行官室	上記回答書受領
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月13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、所有者から送付を受けた鍵により解錠し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



この図面は実測して作成したものではありません。

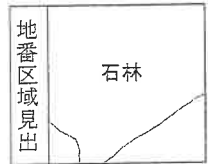
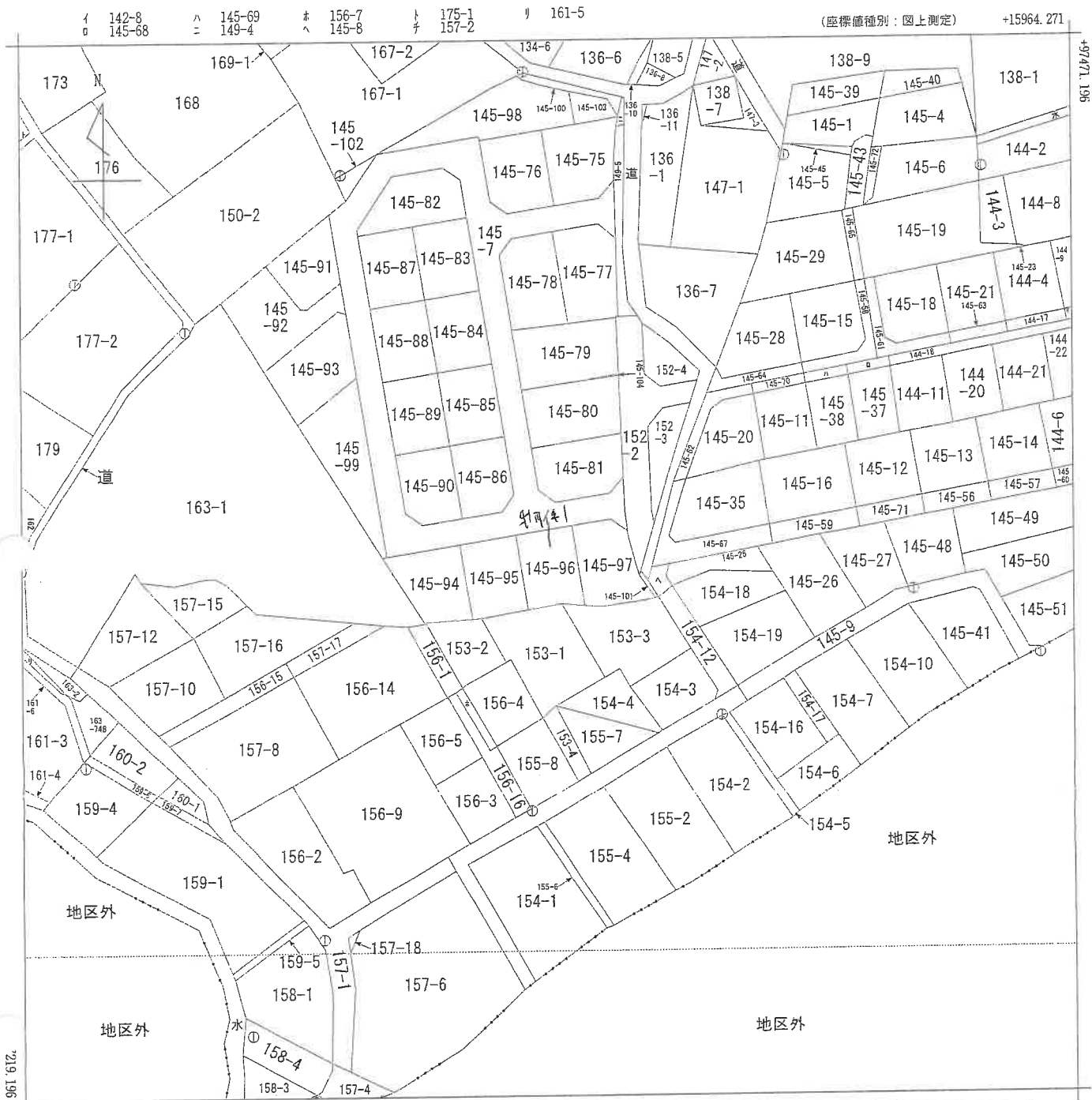


縮尺 1 : 1000

固定資産税  
賦課資料



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



請求部	所在	那須塩原市石林字草刈道下			地番	145番96			
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。

令和7年8月15日  
宇都宮地方務局大田原支局  
登記官

請求番号：12-2  
(1/1)

(8) 枚目



公用

令和7年11月12日  
 (宇都宮地方裁判所大田原支局管轄)  
 宇都宮地方裁判所

登記官

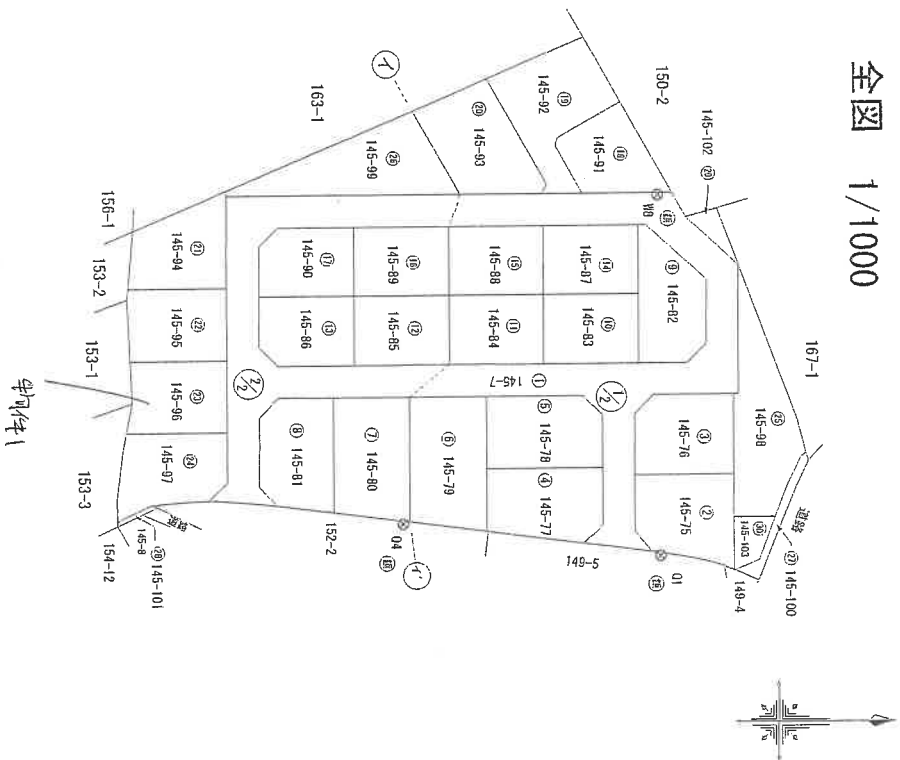
登記年月日：令和7年10月30日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地番	145-7-75ないし145-103
土地の所在	那須塩原市石林字草刈道下

地積測量図 (抜粋)

全図 1/1000



(9 枚目)

恒久的地物座標一覧表(任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
Q1	969.677	974.415	金属製 鋼形埋設
Q4	921.575	908.126	金属製 鉄パイプ埋設
WS	969.331	906.618	金属製 鋼棒埋設

座標系	任意座標系
測量年月日	令和元年10月9日
測量方法	トータルステーションによる測量

作成者	土地家屋調査士 [Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/1000

(1) 令和3年6月30日  
145番80は145番104を分筆

(10枚目)

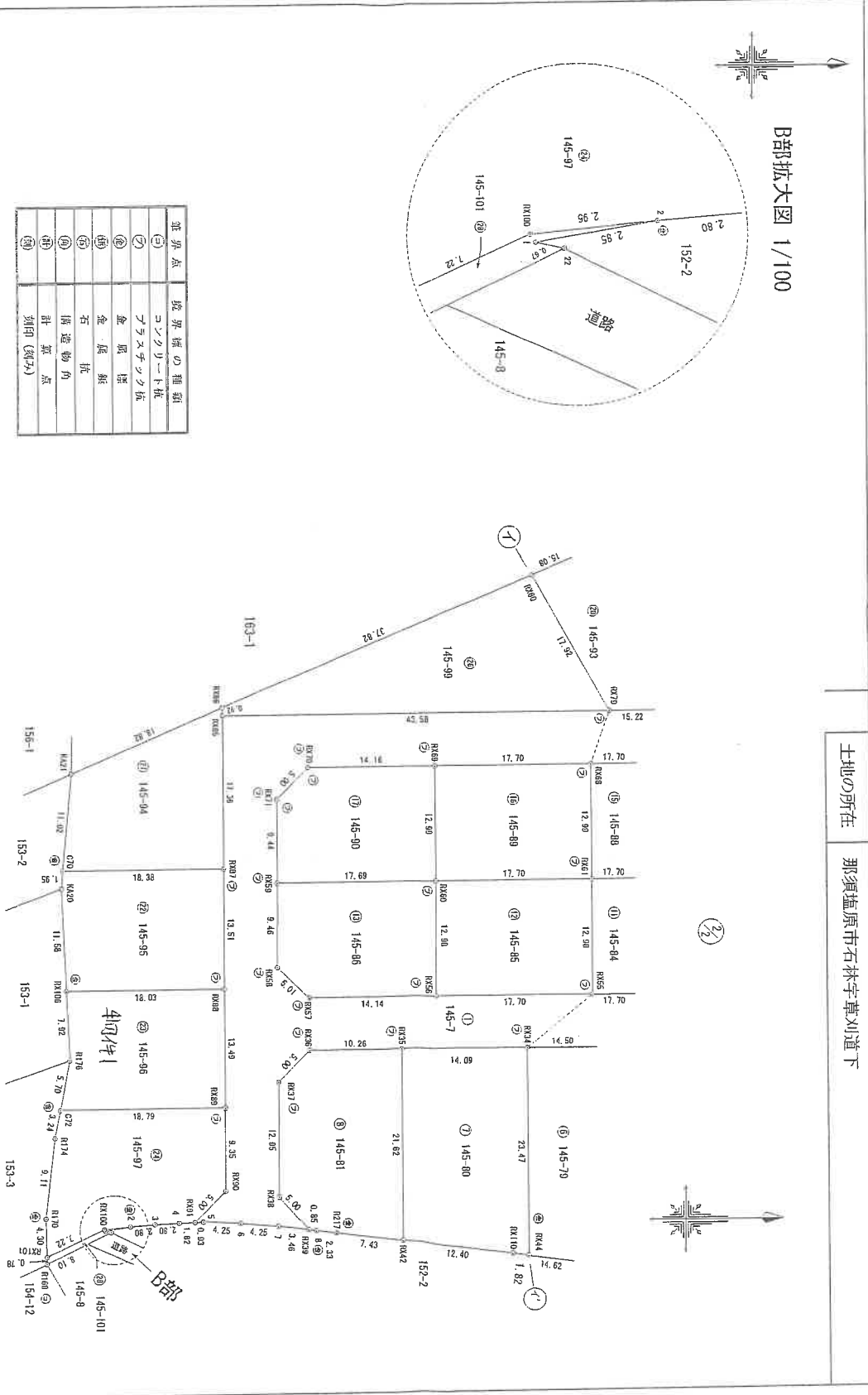
登記年月日：令和元年10月30日

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。  
 (宇都宮地方事務所 大田原支局 管轄)  
 令和元年11月12日  
 宇都宮地方事務所

登記官

地番 145-7、-75ないし145-103  
 土地の所在 那須塩原市石林字草刈道下

地積測量図



地積測量図

地番 145-7,-75Aおよび145-103  
那須塩原市石林字草刈道下

これら図面に記録されている内容を証明した書面である。  
宇都宮地方方法務局大田原支局(管轄)  
宇都宮地方方法務局 登記官  
令和7年11月12日

地番	①H45-58	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG2	947,668	956,203	912,223	-12,024,28704	面積
RNG7	947,094	912,223	912,223	0	
RNG8	920,237	912,213	12,071,065156	12,071,065156	面積積
RNG9	920,237	912,213	12,071,065156	12,071,065156	面積積
RNG10	920,237	912,213	12,071,065156	12,071,065156	面積積
合計					

地番	①H45-80	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG1	900,739	926,782	912,213	-1,066,42782	面積
RNG2	912,213	926,782	912,213	0	
RNG3	926,782	926,782	926,782	0	
RNG4	912,572	926,782	1,182,659992	1,182,659992	面積積
合計					

地番	①H45-90	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG5	912,572	926,782	912,572	-1,182,659992	面積
RNG6	912,572	926,782	912,572	0	
RNG7	912,572	926,782	912,572	0	
RNG8	912,572	926,782	912,572	0	
RNG9	912,572	926,782	912,572	0	
合計					

地番	①H45-91	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG10	912,572	926,782	912,572	0	
RNG11	912,572	926,782	912,572	0	
RNG12	912,572	926,782	912,572	0	
RNG13	912,572	926,782	912,572	0	
RNG14	912,572	926,782	912,572	0	
合計					

地番	①H45-92	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG15	912,572	926,782	912,572	0	
RNG16	912,572	926,782	912,572	0	
RNG17	912,572	926,782	912,572	0	
RNG18	912,572	926,782	912,572	0	
RNG19	912,572	926,782	912,572	0	
合計					

地番	①H45-93	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG20	912,572	926,782	912,572	0	
RNG21	912,572	926,782	912,572	0	
RNG22	912,572	926,782	912,572	0	
RNG23	912,572	926,782	912,572	0	
RNG24	912,572	926,782	912,572	0	
合計					

地番	①H45-94	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG25	912,572	926,782	912,572	0	
RNG26	912,572	926,782	912,572	0	
RNG27	912,572	926,782	912,572	0	
RNG28	912,572	926,782	912,572	0	
RNG29	912,572	926,782	912,572	0	
合計					

地番	①H45-95	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG30	912,572	926,782	912,572	0	
RNG31	912,572	926,782	912,572	0	
RNG32	912,572	926,782	912,572	0	
RNG33	912,572	926,782	912,572	0	
RNG34	912,572	926,782	912,572	0	
合計					

地番	①H45-96	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG35	912,572	926,782	912,572	0	
RNG36	912,572	926,782	912,572	0	
RNG37	912,572	926,782	912,572	0	
RNG38	912,572	926,782	912,572	0	
RNG39	912,572	926,782	912,572	0	
合計					

地番	①H45-97	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG40	912,572	926,782	912,572	0	
RNG41	912,572	926,782	912,572	0	
RNG42	912,572	926,782	912,572	0	
RNG43	912,572	926,782	912,572	0	
RNG44	912,572	926,782	912,572	0	
合計					

地番	①H45-98	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG45	912,572	926,782	912,572	0	
RNG46	912,572	926,782	912,572	0	
RNG47	912,572	926,782	912,572	0	
RNG48	912,572	926,782	912,572	0	
RNG49	912,572	926,782	912,572	0	
合計					

地番	①H45-99	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG50	912,572	926,782	912,572	0	
RNG51	912,572	926,782	912,572	0	
RNG52	912,572	926,782	912,572	0	
RNG53	912,572	926,782	912,572	0	
RNG54	912,572	926,782	912,572	0	
合計					

地番	①H45-90	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG55	912,489	906,106	912,489	-14,506,13156	面積積
RNG56	912,489	906,106	912,489	0	
RNG57	912,489	906,106	912,489	0	
RNG58	912,489	906,106	912,489	0	
RNG59	912,489	906,106	912,489	0	
合計					

地番	①H45-100	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG60	912,489	906,106	912,489	0	
RNG61	912,489	906,106	912,489	0	
RNG62	912,489	906,106	912,489	0	
RNG63	912,489	906,106	912,489	0	
RNG64	912,489	906,106	912,489	0	
合計					

地番	①H45-101	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG65	912,489	906,106	912,489	0	
RNG66	912,489	906,106	912,489	0	
RNG67	912,489	906,106	912,489	0	
RNG68	912,489	906,106	912,489	0	
RNG69	912,489	906,106	912,489	0	
合計					

地番	①H45-102	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG70	912,489	906,106	912,489	0	
RNG71	912,489	906,106	912,489	0	
RNG72	912,489	906,106	912,489	0	
RNG73	912,489	906,106	912,489	0	
RNG74	912,489	906,106	912,489	0	
合計					

地番	①H45-103	Y.n	X.n	(Y.n+1-Y.n-1)	備考
RNG75	912,489	906,106	912,489	0	
RNG76	912,489	906,106	912,489	0	
RNG77	912,489	906,106	912,489	0	
RNG78	912,489	906,106	912,489	0	
RNG79	912,489	906,106	912,489	0	
合計					

作成者 土地家屋調査士 (令和元年10月)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和4年8月31日

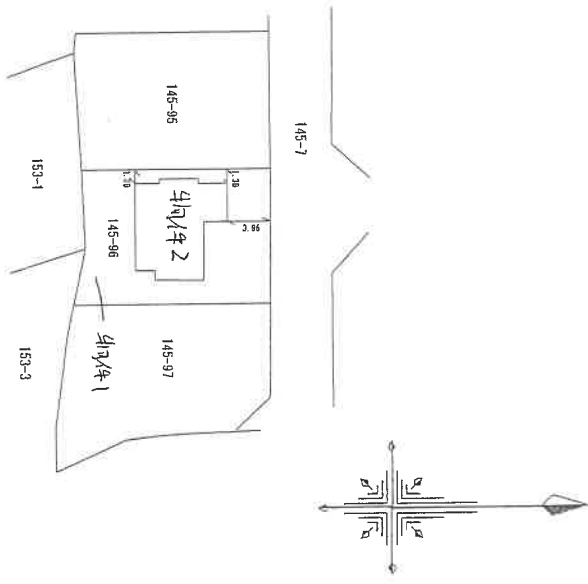
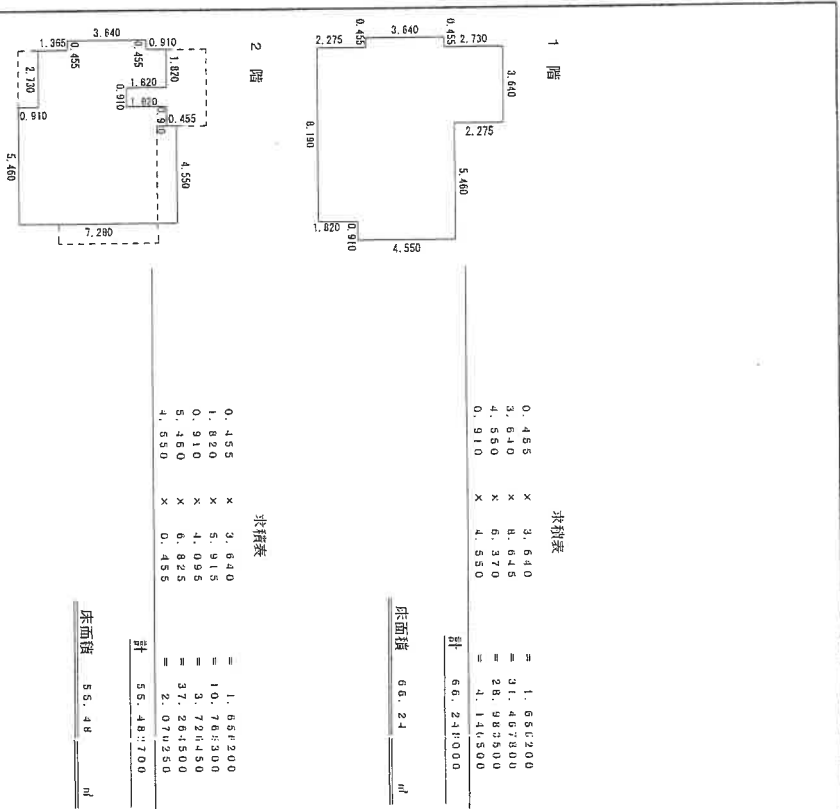
令和7年8月15日  
宇都宮地方方法務局大田原支局

登記官

この図面に記録されている内容を証明した書面である。

家屋番号 145番96  
建物の所在 那須塩原市石林字草刈道下145番96

建物図面  
各階平面図



(2枚目)

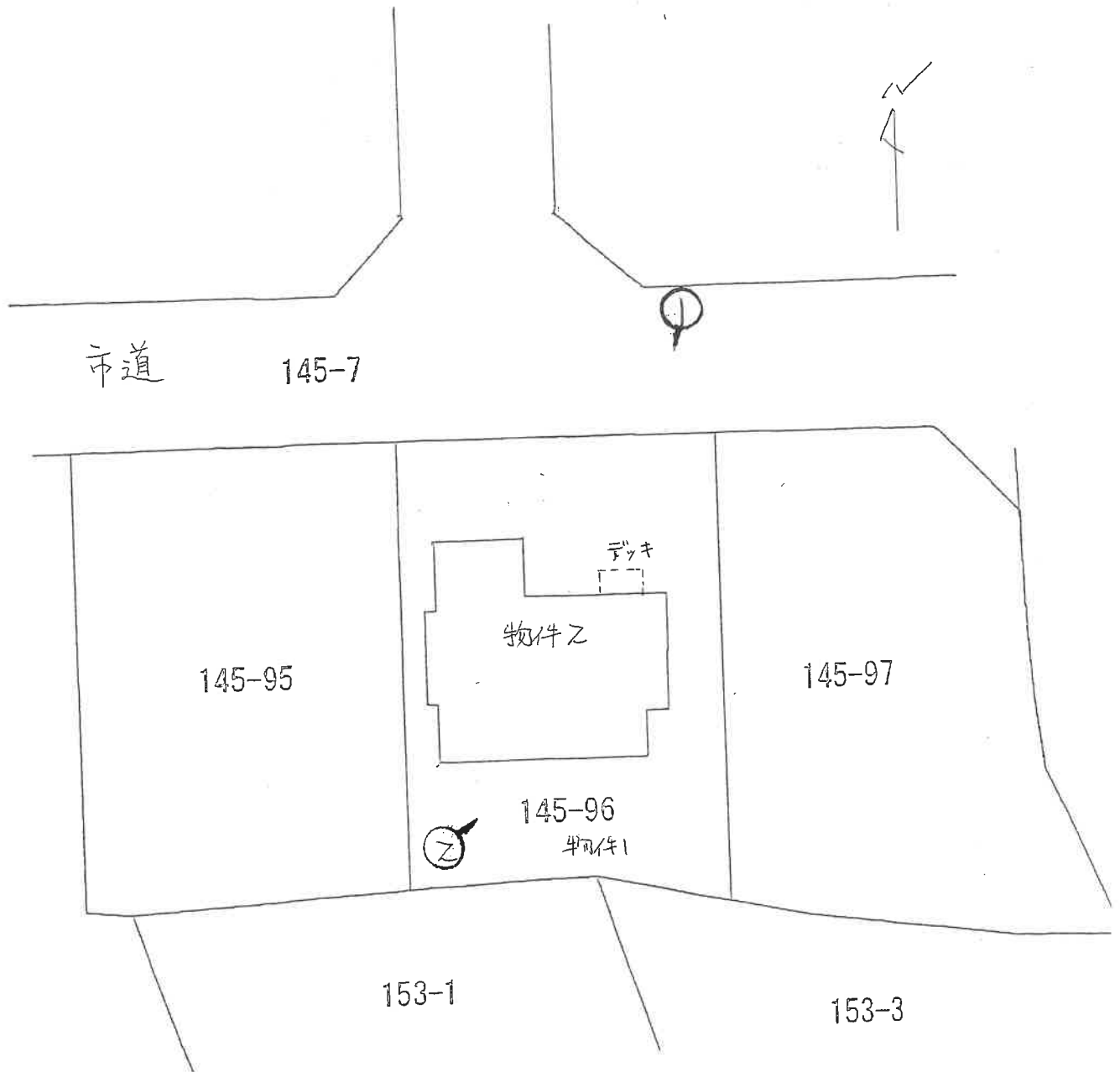
作成者 土地家屋調査士 (令和4年8月4日作成)

縮尺 1/250

申請人

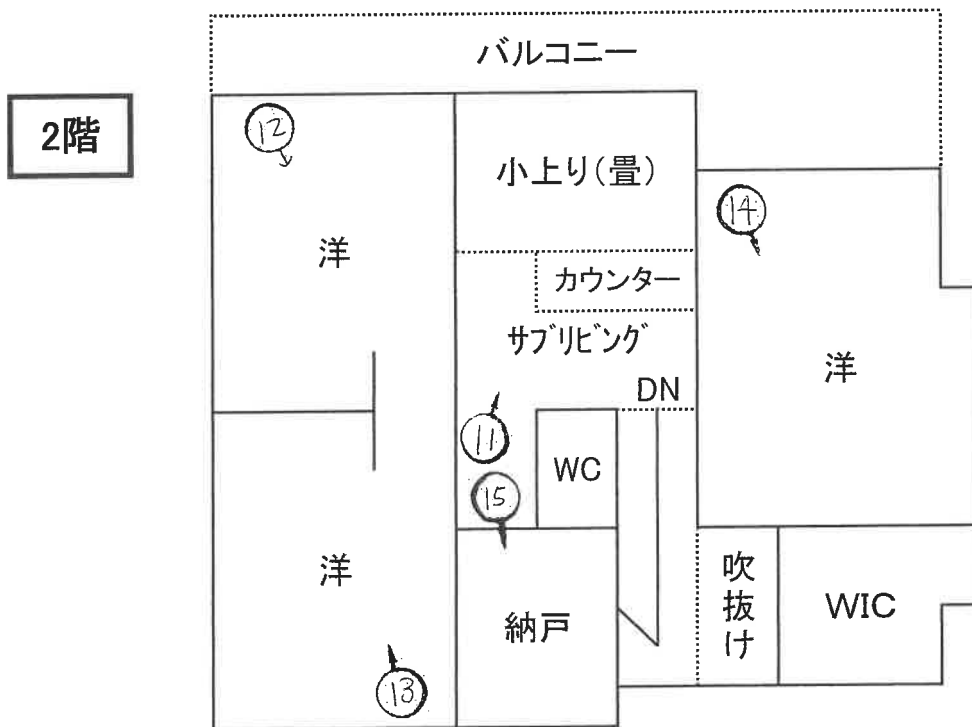
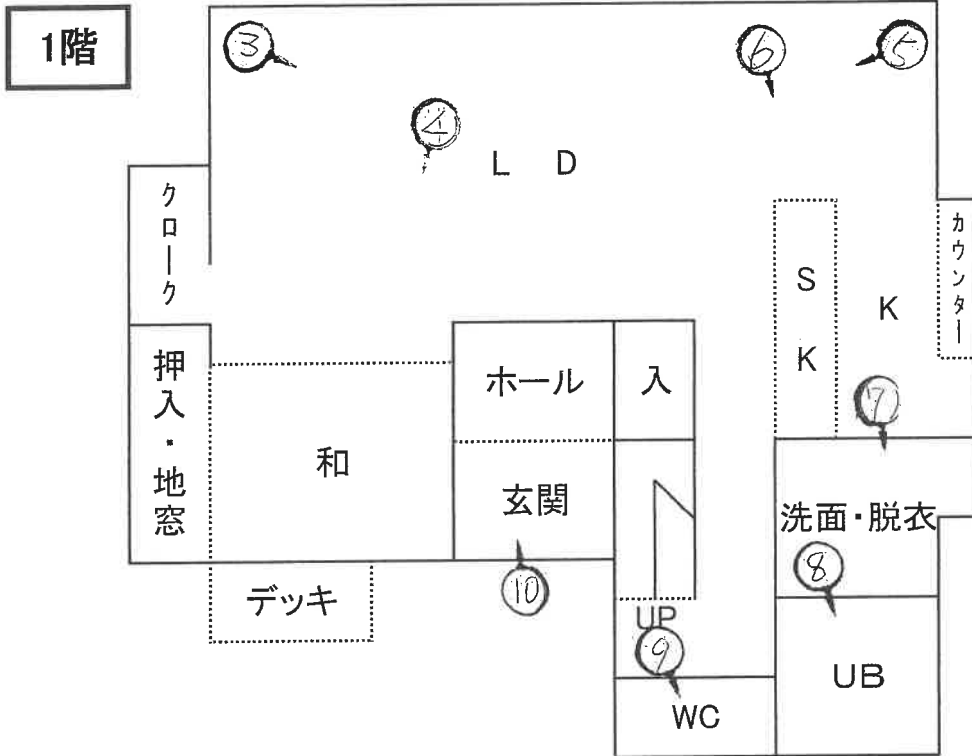
縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



※ め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。

# 間取図



※ 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1

物件2



2



3

(16枚目)



4



5



6

(17枚目)



7



8



9

(18枚目)



10



11



12

(19枚目)



13



14



15

(20枚目)

第A2511002号

令和 7年（ケ）第 25号

令和 7年10月 3日 受 命

令和 7年11月13日 現地調査

令和 7年11月26日 評 価

令和 7年11月27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 柁 平 薫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,222,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,036,000円
物件2 (建物)	金 15,186,000円

- ① 一括価格は物件1及び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。
- ③ 物件1の土地内訳価格は、物件2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2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き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、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 積	在 那須塩原市石林字草刈道下 145番96 宅地 242.97m <sup>2</sup>	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 那須塩原市石林字草刈道下1 45番地96 145番96 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 66.24m <sup>2</sup> 2階 55.48m <sup>2</sup> 延床面積 121.72m <sup>2</sup>	

#### 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）

位置・交通	受命物件は、JR宇都宮線「西那須野」駅の南東方約2.3kmの距離(直線距離)に位置する。「宇都宮」駅から「西那須野」駅までJR宇都宮線で約40分である。 [添付「位置図」参照]	
付近の状況	「黒羽街道」背後に開発された一般分譲住宅地域である。「西那須野地区」の中心市街地に近接しており、利便性の高い地域である。また、大田原市堺に位置し、当該中心市街地にも近接している。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 60% 200%
画地条件	規模：242.97㎡ 間口：約13.5m 奥行：約18.8m 形状：略長方形地で、添付の「地積測量図写」の通り。 地勢：概ね平坦 高低差：南側隣接地よりやや高く、それ以外の隣接地及び接面道路とはほぼ等高に接面している。 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北側：約6.0m舗装市道「石林1516号線」 (建築基準法第42条第1項1号道路に該当) * '145番7' は、「地目：公衆用道路、所有者：那須塩原市」である。	
土地の利用状況等	物件2の建物(一般住宅)の敷地として利用されている。	
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	土壌汚染が存在する可能性について調査したところ、登記簿履歴によれば、当該地域が開発された頃は当該土地の登記地目は山林であった。周辺の土地の利用状況をも併せて勘案すれば、以前は現況も山林であったものと推定される。	

特記事項	特になし。
------	-------

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 経過年数 躯体経済的残存耐用年数 設備経済的残存耐用年数	令和4年8月18日 約3年 約45年 約15年
仕 様	基 礎：コンクリート 構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り・板貼り 床：フローリング・畳	
床面積（現況）	1階：66.24m <sup>2</sup> 2階：55.48m <sup>2</sup> 延：121.72m <sup>2</sup>	
現況用途等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：3(洋室2+和室1)LDK+サブリビング+小上り (畳敷き)+納戸	
品 等	使用資材：優る 施 工：優る	
保守管理の状態	内猫を飼っていたとの由である。1階及び2階の内壁に爪研ぎ跡が複数箇所見られ、特に2階のクロスに多い。	
建物の利用状況	土地・建物所有者が、空き家の状態で管理・占有している。	
特 記 事 項	太陽光発電パネルや蓄電池が設置されている。なお、その所有権等に関する詳細は不明である。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

標準画地価格を算出し、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	17,100	1.00	242.97	1.00	1.00	4,155,000

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】

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 17,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.5/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 17,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：年率▲1.10%を修正

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：修正の必要はない。

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2（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量したうえ、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。

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
2	227,000	121.72	0.74	1.00	20,447,000

ア 再調達原価：227,000円/㎡

イ 現況延床面積：121.72㎡

ウ 現 価 率：経過年数3年、躯体経済的全耐用年数48年、躯体経済的残存耐用年数45年、躯体割合85%、設備経済的全耐用年数18年、設備経済的残存耐用年数15年、設備割合15%、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{躯体経済的残存耐用年数}45\text{年} / \text{躯体経済的} \\ & \text{全耐用年数}48\text{年} \times \text{躯体割合}85\% + \text{設備経済的残存耐用年数}15\text{年} / \text{設備} \\ & \text{経済的全耐用年数}18\text{年} \times \text{設備割合}15\%) \} \times (1 - \text{観察減価}20\%) \end{aligned}$$

$$\doteq 0.74$$

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	4,155,000	0.30 法定地上権	1,247,000

### 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	4,155,000	-1,247,000	—	1.00	0.70	1.00	2,036,000
2	20,447,000	+1,247,000	—	1.00	0.70	1.00	15,186,000
一括価格 (合計)							17,222,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

エ 市場性修正率 : 修正の必要はない。

オ 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%

カ 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1439番4

地 目：宅地

価 格：17,200円/㎡（対前年変動率 ▲1.1%）

位 置：JR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7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

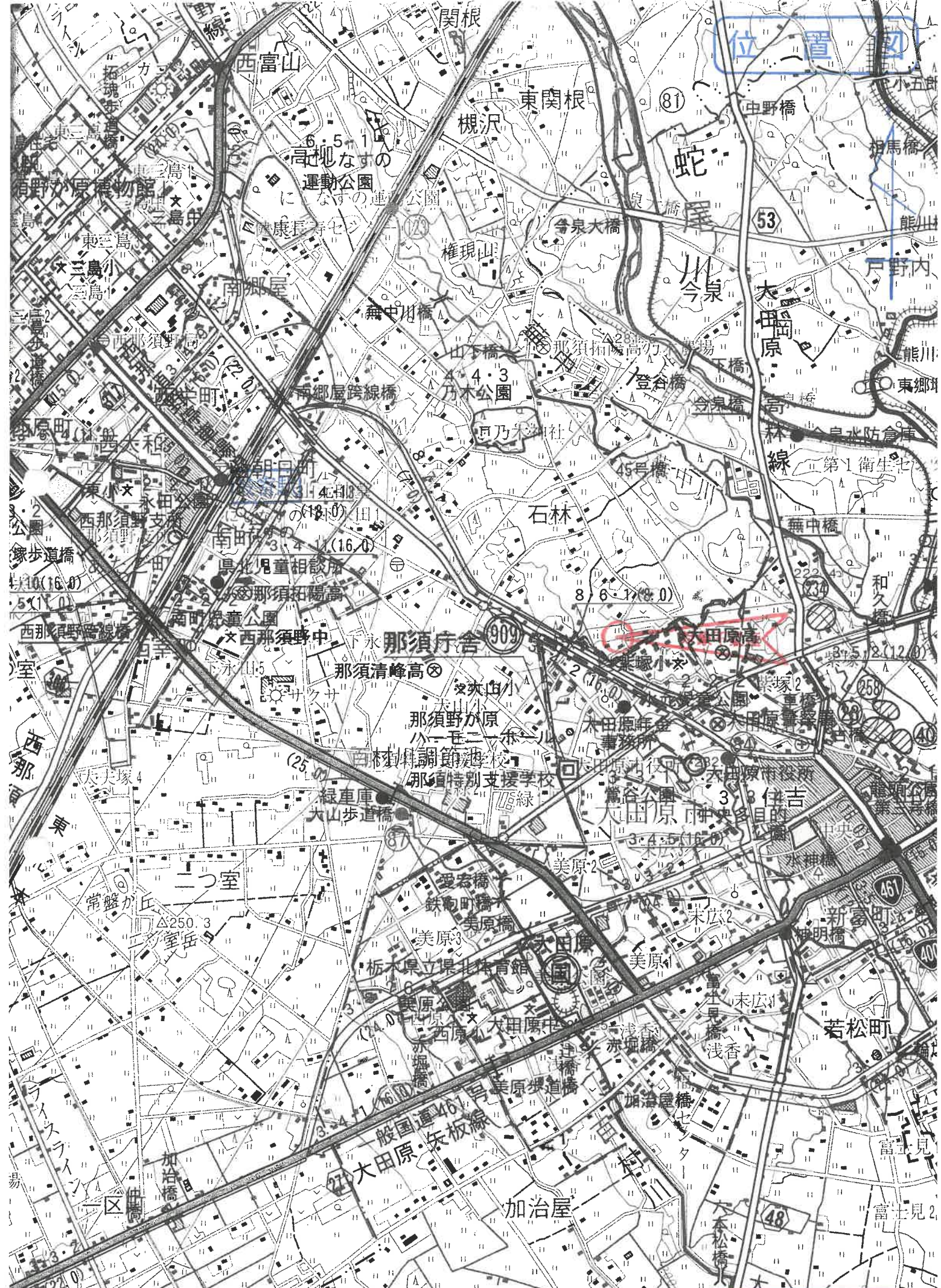
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定なし 建蔽率60% 容積率200%

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（土地建物位置関係図）
- 8 間取図

以 上

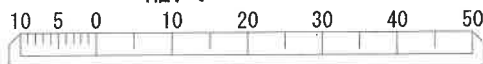






ません。

縮尺 1 : 1000





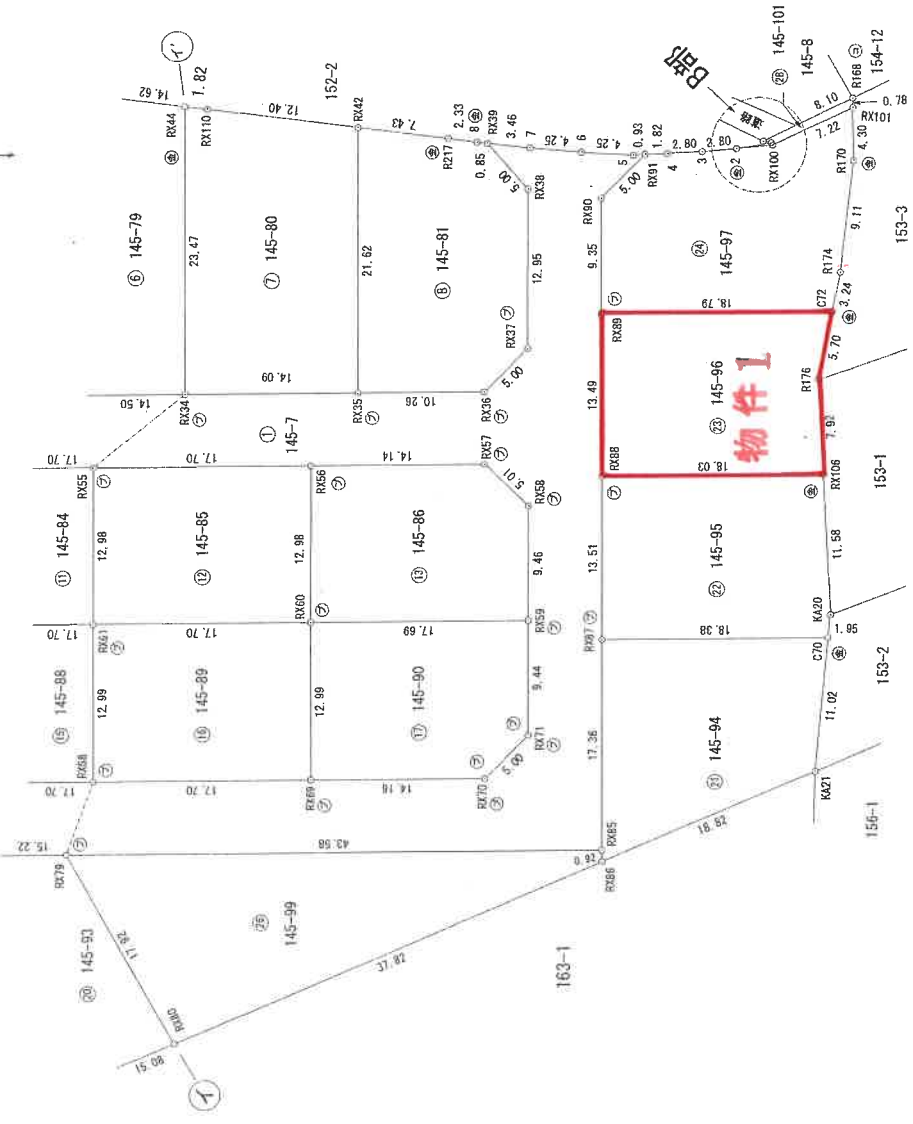
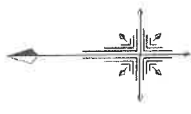
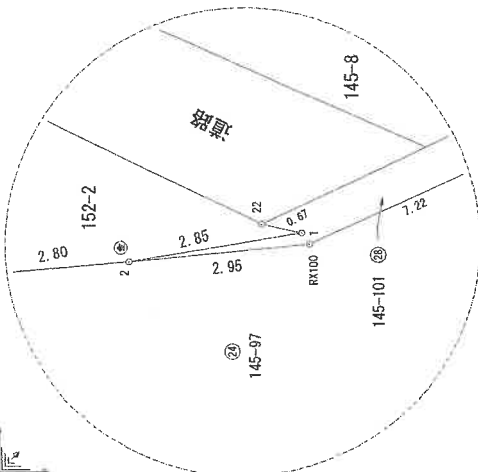
# 地積測量図

地番 145-7,- 145-103

土地の所在 那須塩原市石林字草刈道下

## 地積測量図写

B部拡大図 1/100



境界点	境界標の種類
(○)	コンクリート杭
(▽)	プラスチック杭
(△)	金属標
(◇)	金属錠
(石)	石杭
(角)	構造物角
(計)	計算点
(刻)	刻印(須み)

作成者

土地家屋調査士  
(令和元年10月17日作成)

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

地番 145-103

那須塩原市石林字草刈道下

地番

土地の所在

作成者

土地家屋調査士

(令和元年10月17日作成)

申請人

縮尺

1/500

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考
⑭ 145-88	RX62	947.968	935.203	-12302.726704	
	RX67	947.964	912.223	-12314.052360	
	RX68	930.567	912.213	12073.005126	
	RX61	930.270	925.201	12084.207300	
	合計	930.567	912.213	-459.568638	
合計面積	229.78		㎡		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考
⑮ 145-89	RX61	930.270	925.201	-12089.768920	
	RX68	930.567	912.213	-12080.417262	
	RX69	930.270	912.213	11859.720732	
	RX60	912.212	925.209	11850.659892	
	合計	912.212	925.209	-459.555488	
合計面積	229.59		㎡		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考
⑯ 145-90	RX60	912.212	925.209	-11855.228282	
	RX69	912.213	912.215	-11850.632939	
	RX70	936.410	912.212	3192.550730	
	RX71	894.894	912.788	11028.252636	
	RX59	894.880	925.206	8408.618726	
合計	912.212	925.206	-456.930059		
合計面積	223.46		㎡		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
⑰ 145-91	D2	972.074	948.200	-16608.974088	金属標	
	C60	962.425	889.104	-10111.237050		金属標
	RX82	950.705	895.684	7630.358330		金属標
	RX83	950.298	897.135	9880.028506		金属標
	RX77	955.387	906.196	8660.583155		金属標
合計	955.387	906.196	-449.240037			
合計面積	224.62		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
⑱ 145-92	C50	962.425	889.109	-17917.462225	金属標	
	RX3	955.657	877.077	-4206.846134		金属標
	RX31	937.357	884.707	25892.696561		金属標
	RX78	948.686	904.480	20386.313454		金属標
	RX74	947.674	906.196	1626.208584		金属標
RX77	955.387	906.195	-8656.761607	金属標		
RX83	950.298	897.135	9880.029586	金属標		
RX82	950.705	895.694	-7630.358330	金属標		
合計	955.657	906.195	-656.243293			
合計面積	343.12		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
⑲ 145-93	RX78	947.674	906.196	-1626.208584	金属標	
	RX81	948.686	904.480	-20386.313454		金属標
	RX31	937.357	884.707	13040.877583		金属標
	RX80	923.693	890.571	19849.238877		金属標
	RX79	932.458	906.196	14959.639250		金属標
合計	932.458	906.196	-634.524494			
合計面積	317.26		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
⑳ 145-94	RX87	888.850	923.567	-15434.880250	金属標	
	RX85	888.875	906.203	-16264.857125		金属標
	RX86	888.851	905.280	15894.202145		金属標
	K21	871.597	912.598	15938.120016		金属標
	C70	870.473	923.563	9548.218337		金属標
合計	870.473	923.563	-619.196877			
合計面積	259.60		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
㉑ 145-95	RX87	888.850	923.567	-12093.030490	金属標	
	C70	870.473	923.568	1686.576674		金属標
	K20	870.291	925.505	11749.769791		金属標
	RX106	870.827	937.069	10072.855009		金属標
	RX88	888.857	937.072	-12001.347214		金属標
合計	870.827	937.072	-484.748240			
合計面積	247.37		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
㉒ 145-96	RX88	888.857	937.072	-11998.014072	金属標	
	RX106	870.827	937.069	6883.857435		金属標
	R176	871.198	944.977	11759.430604		金属標
	C72	870.071	956.567	4861.955748		金属標
	RX89	888.853	956.565	-11895.205185		金属標
合計	870.071	956.565	-465.945470			
合計面積	242.97		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
㉓ 145-97	RX89	888.853	950.505	-8308.202461	金属標	
	C72	870.071	950.567	2764.215567		金属標
	R174	895.430	953.742	10621.826510		金属標
	R170	868.320	962.794	11575.915220		金属標
	RX101	868.413	967.078	1128.331661		金属標
RX100	874.960	964.081	-2857.699680	金属標		
2	877.915	963.812	-426.666690	金属標		
3	860.707	963.395	-295.038645	金属標		
RX91	865.316	963.477	146.471138	金属標		
RX90	865.316	959.594	-1338.391997	金属標		
RX90	888.872	959.594	-1146.671912	金属標		
合計	865.316	959.594	-326.841665			
合計面積	265.42		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
㉔ 145-98	RX5	996.101	955.907	-5868.030691	金属標	
	RX4	997.055	955.089	-7014.281925		金属標
	R84	995.379	948.672	-3504.354663		金属標
	R X 2	984.422	919.892	-2506.892276		金属標
	RX72	984.322	919.914	23928.852142		金属標
RX19	984.356	944.203	23905.085460	金属標		
RX19	983.365	944.199	14747.524905	金属標		
J65	983.358	959.200	22652.634688	金属標		
RX18	983.346	967.235	7881.516190	金属標		
RX7	991.192	967.215	-6198.905860	金属標		
RX6	992.564	960.860	-11235.221112	金属標		
合計	991.192	967.215	-742.071942			
合計面積	371.04		㎡			

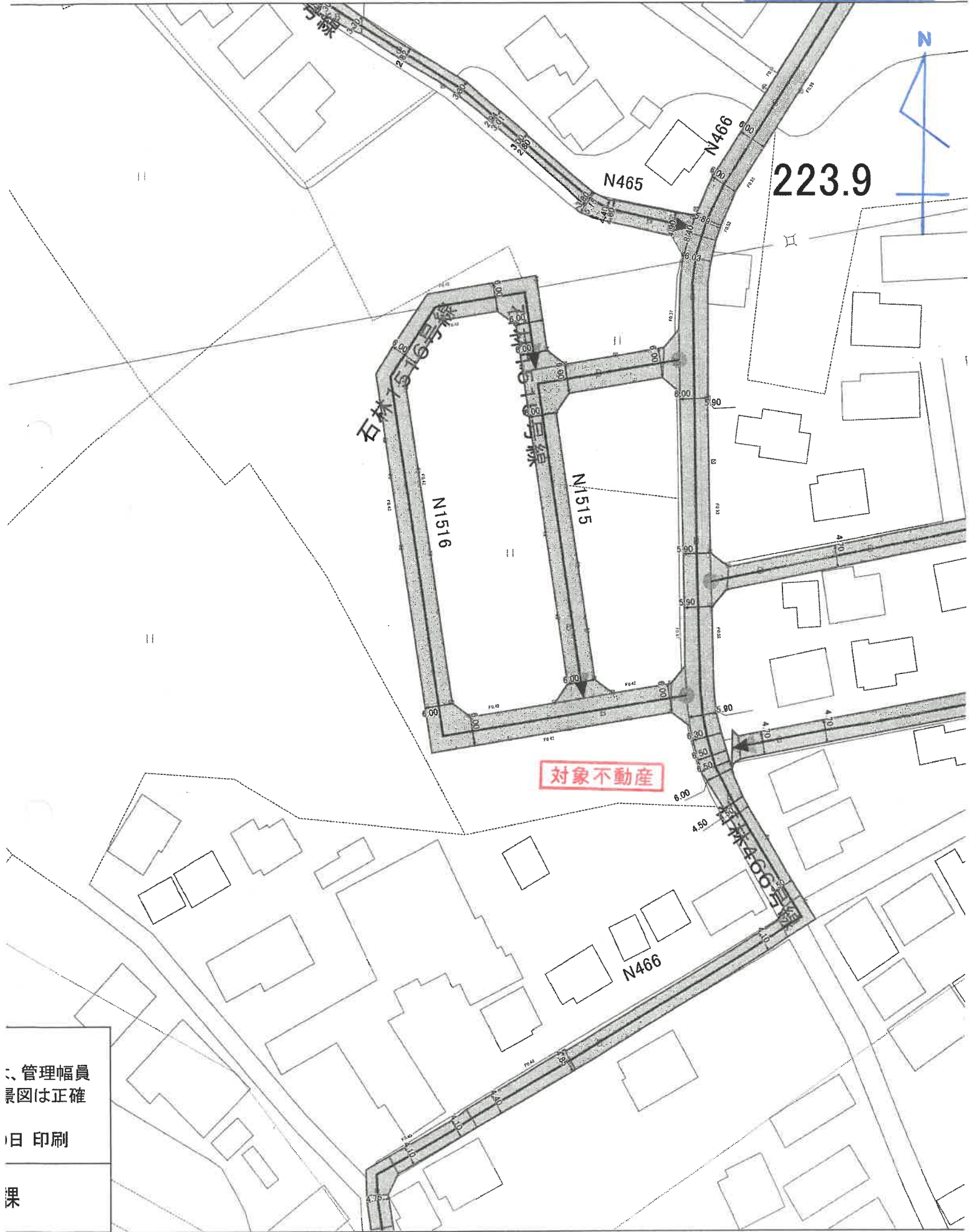
地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
㉕ 145-99	RX79	932.458	906.196	-14578.183456	金属標	
	RX80	923.693	890.571	-846.102788		金属標
	RX86	888.851	905.280	13994.518832		金属標
	RX85	888.875	906.203	814.209650		金属標
	合計	888.875	906.203	-713.557912		
合計面積	356.78		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
㉖ 145-100	R6	987.283	978.717	1299.264228	金属標	
	35	987.454	978.795	376.219974		金属標
	36	987.982	979.098	-16966.960002		金属標
	R214	995.065	981.694	-22279.525350		金属標
	R214	997.491	956.708	-6578.453445		金属標
RX4	997.055	955.089	-738.611055	金属標		
RX6	996.101	955.907	5868.030991	金属標		
RX0	994.964	960.950	11225.221712	金属標		
RX0	994.964	955.215	9468.124872	金属標		
C-2	988.140	975.143	9398.273300	金属標		
R4	983.502	977.479	1553.224850	金属標		
M7	984.425	977.479	-466.801149	金属標		
合計	984.425	977.479	63.40			
合計面積	43.40		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
㉗ 145-101	R168	868.429	967.860	2312.656427	金属標	
	RX101	868.413	967.078	-3281.732272		金属標
	RX100	874.960	964.081	-2857.684660		金属標
	1	877.915	963.812	164.170105		金属標
	2	875.102	964.268	527.688506		金属標
22	875.759	964.415	3145.728328	金属標		
合計	875.759	964.415	10.791469			
合計面積	5.39		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
㉘ 145-102	R X 2	984.422	919.892	-10636.679710	金属標	
	R A 1	980.344	909.109	-9008.381016		金属標
	R A 2	974.555	910.703	10530.066775		金属標
	R X 2	984.322	919.914	9044.624838		金属標
	合計	984.322	919.914	-70.059093		
合計面積	35.02		㎡			

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1-Y<sub>n-1</sub></sub>	備考	
㉙ 145-103	R X 7	991.192	967.215	-7985.218912	金属標	
	R X 3	983.346	967.235	9704.641674		金属標
	H 2	983.358	977.084	977.139		金属標
	H 2	983.362	977.139	-1783.080126		金属標
	C-2	988.140	975.271	-9806.301360		金属標
合計	988.140	975.271	-110.839612			
合計面積	65.41		㎡			



管理幅員  
図は正確

日印刷

課



# 上水道台帳図写

2025年10月29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



# 建物図面写

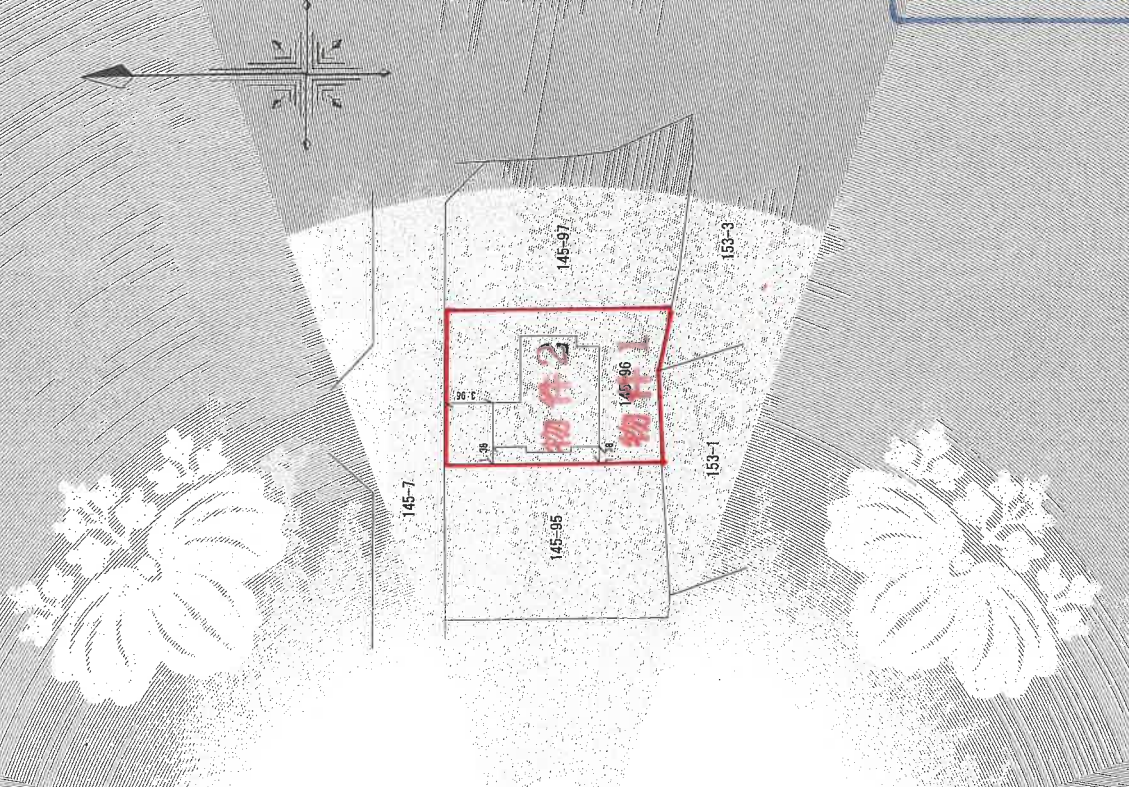
## 各階平面図

家屋番号 145番96

建物の所在 那須塩原市石林字草刈道下145番96

建物図面写

土地建物位置関係図



### 求積表

0.455	x	3.640
3.640	x	8.645
4.550	x	6.370
0.910	x	4.550
計 69,245,000		

床面積 66.24 m<sup>2</sup>

### 求積表

0.455	x	3.640
1.820	x	9.915
0.910	x	4.095
5.460	x	6.825
4.550	x	0.455
計 56,482,700		

床面積 56.28 m<sup>2</sup>



申請人

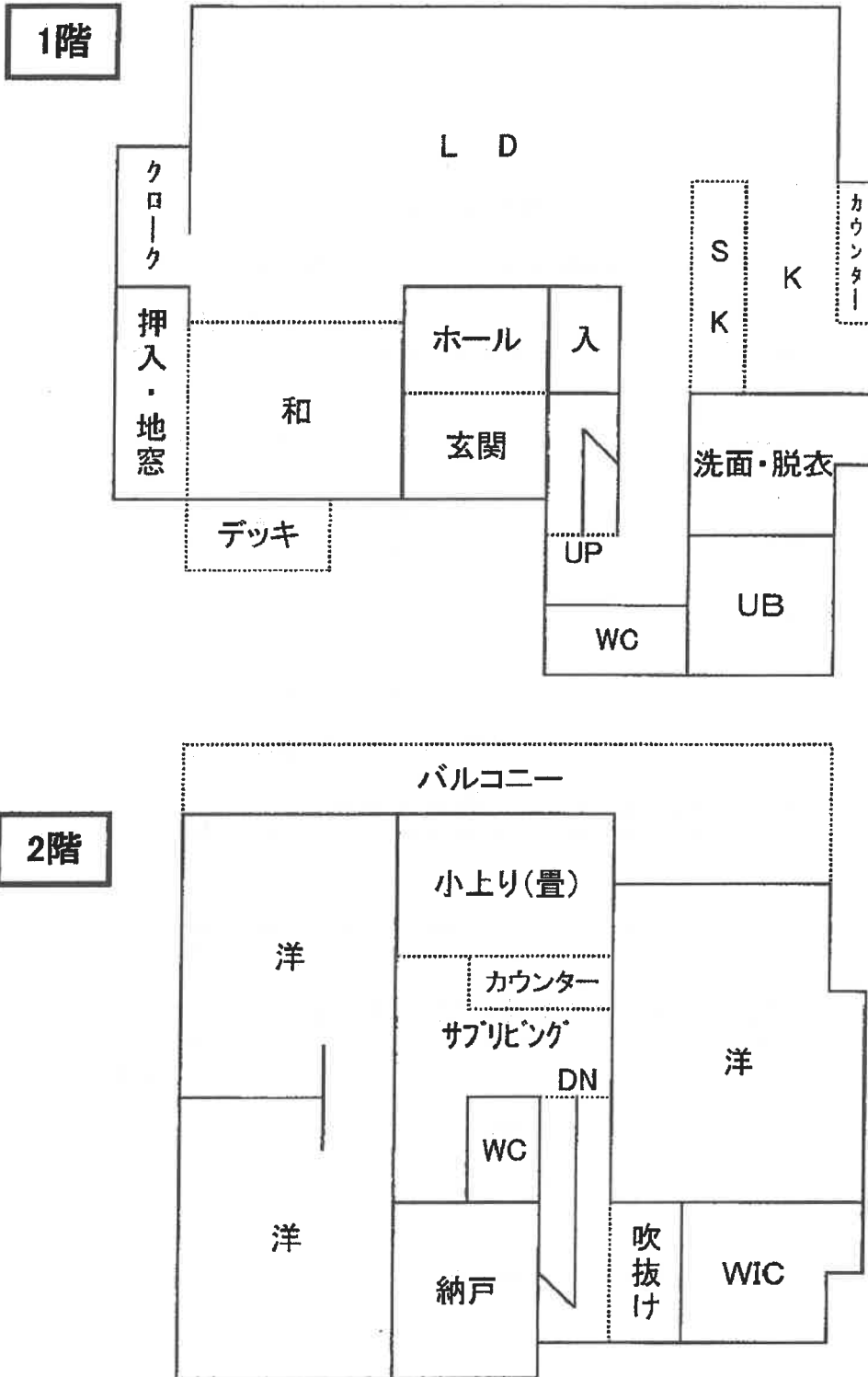
縮尺 250

作成者 土地建物課

縮尺 500

物件2

間取図



※ 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。