

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 那須塩原市井口字西原
地 番 538番10
地 目 山林
地 積 259平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 那須塩原市井口字西原
地 番 538番11
地 目 山林
地 積 196平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 那須塩原市井口字西原538番地11
家屋 番号 538番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 13.04平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 約28.04平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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1～3】

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 那須塩原市井口字西原
地 番 538番10
地 目 山林
地 積 259平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 那須塩原市井口字西原
地 番 538番11
地 目 山林
地 積 196平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 那須塩原市井口字西原538番地11
家屋 番号 538番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 13.04平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 約28.04平方メートル

令和7年(ケ)第 12号
令和7年6月19日受理
令和8年2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 | 那須塩原市井口字西原 |
| | 地 番 | 538番10 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 259平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市井口字西原 |
| | 地 番 | 538番11 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 196平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市井口字西原538番地11 |
| | 家屋 番号 | 538番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.12平方メートル
2階 13.04平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県那須塩原市井口538番地11														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に動産たる簡易製物置1基が存在する <input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に東京電力管理にかかる電柱及び支線が存在する														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約28.04㎡														
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; margin-left: 10px;"> <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住居(空き家の状態)として使用している <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	<input checked="" type="checkbox"/> 本建物2階に増築が認められる														
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; margin-left: 10px;"> <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	<ol style="list-style-type: none">1 本建物は、私の義理の母が住居として使用していましたが、現在は空き家の状態です。義理の母が亡くなって4、5年は経ちます。2 本建物は、建ててから10年くらい経って2階を増築しました。3 本建物は、リビング・ダイニングや玄関ホールに降り方によって雨漏りがあります。4 本建物内で犬を1匹、屋外で1匹それぞれ飼っていたことがあります。犬が亡くなって、物置脇付近と家庭菜園内にそれぞれ埋めました。5 近隣に病院がありますが、病院からの機械音がします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、一体として、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物を所有者が動産を残置した空き家の状態で住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物のリビング・ダイニングの天窓付近及び和室天井、玄関ホール壁面に雨漏りと思われる染みが見受けられた。また、和室では、たわみが認められ、壁面が割れている。
- 4 本建物内において、不自然死があった。
- 5 本土地の北東側に幅員約6.5mの舗装された市道（井口928号線）が接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

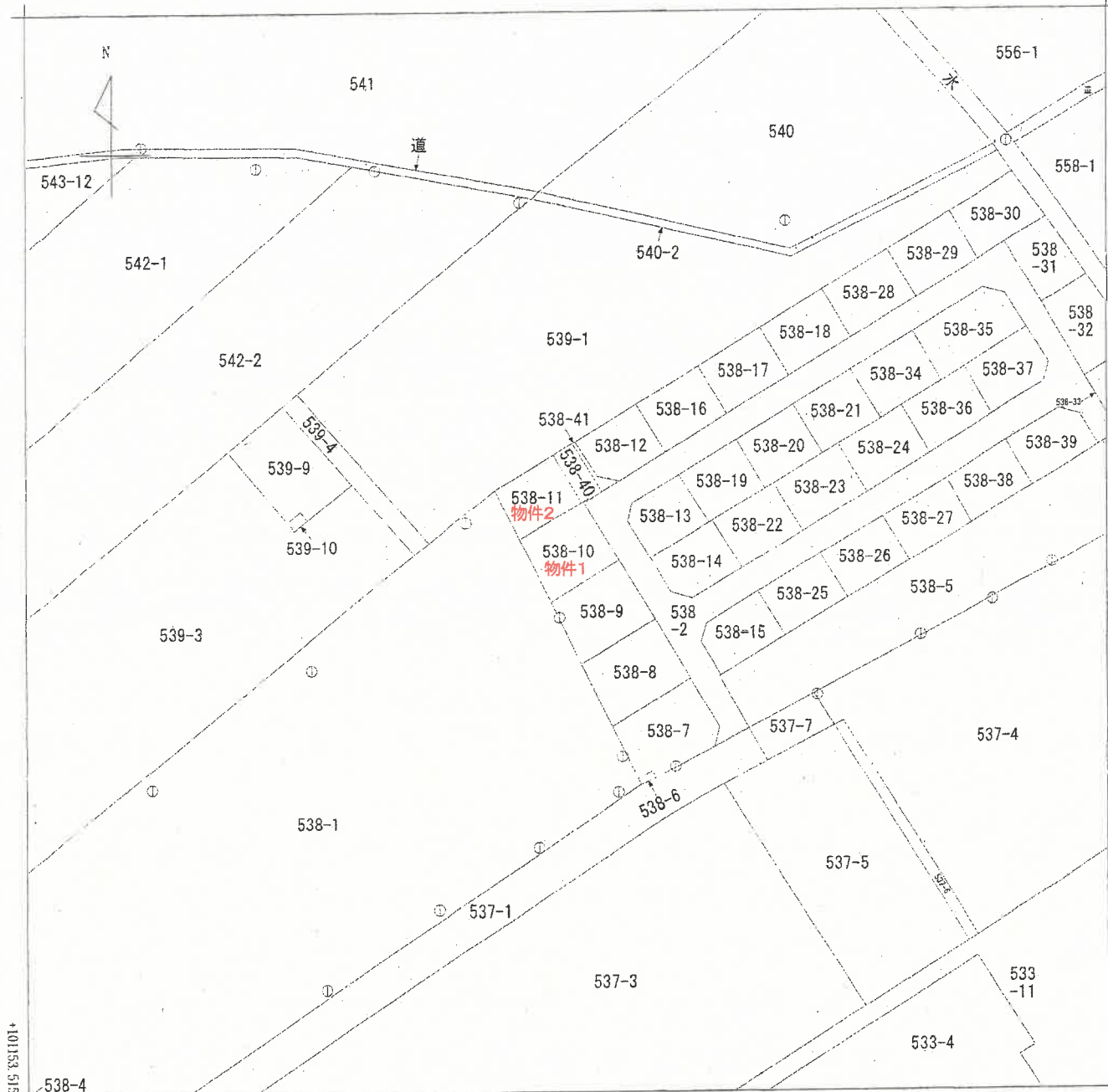
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月26日(木) 12:10-12:20	那須塩原市役所 保全管理課	道路関係調査
7年6月26日(木) 12:45-13:05	物件所在地	全戸不在(通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
7年6月26日(木) 14:55-15:00	宇都宮地方法務局大田 原支局	登記事項要約書入手
7年6月26日(木) 15:15-15:30	那須塩原市役所西那須 野支所固定資産税課	地籍集成図写し入手、建物間取調査
7年7月7日(月) 9:45-10:15	物件所在地	所有者代表者と面談、建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
年 月 日 () : - :		
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

(座標値種別：図上測定)

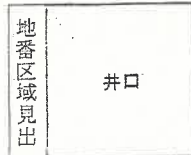
+12468.643

+101406.515



+12218.643 (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。



A 東赤田

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	那須塩原市井口字西原			地番	538番10		
出力尺	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)	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和7年4月21日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：42-1

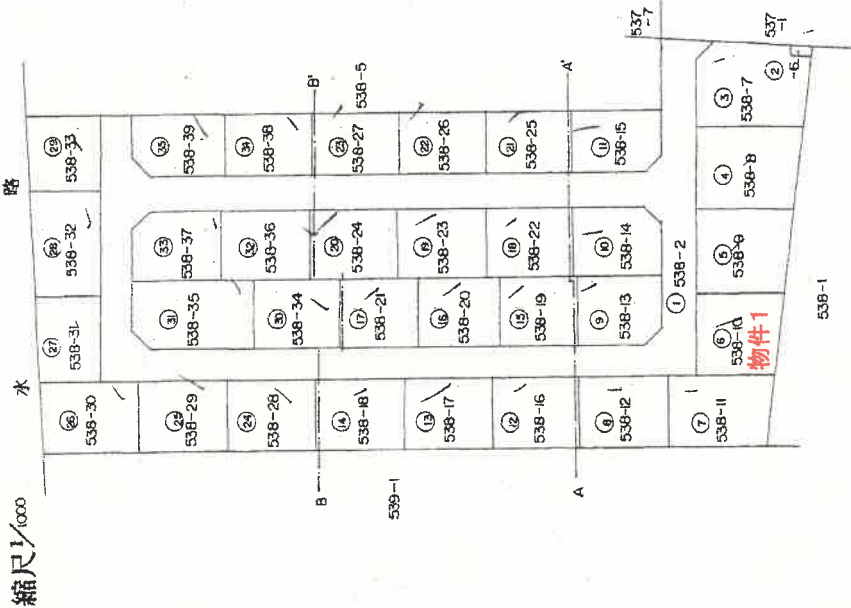
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成17年12月5日

2022273

全 図



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

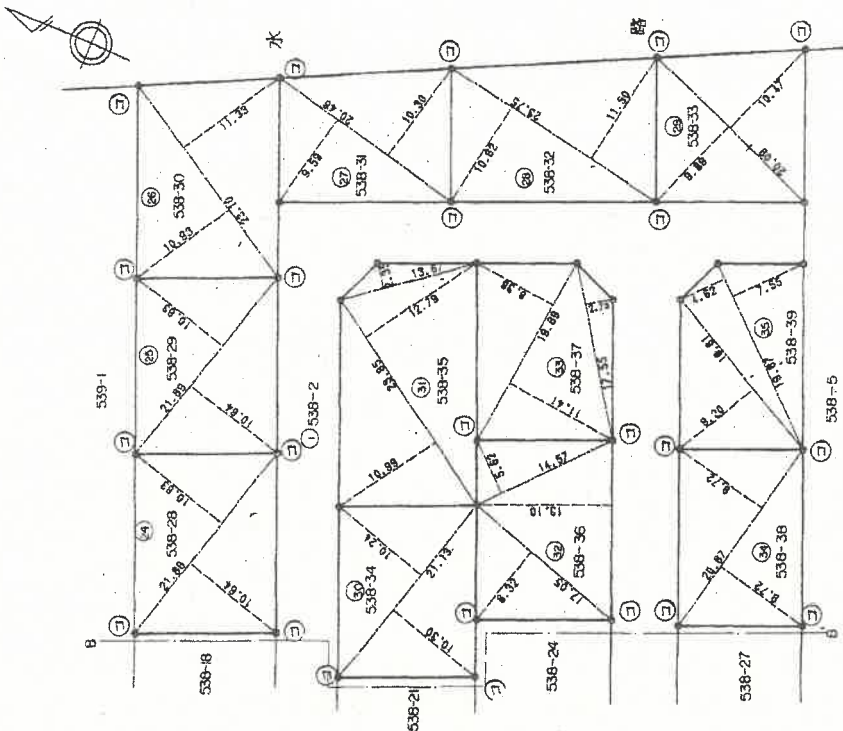
前 538-2

地番 538-28 ないし 538-39

土地の所在 那須郡西那須野町大字井口字西原

平成17年1月1日那須塩原市に変更

地積測量図 1/4



境界線の種類	境界点
アラスチック杭	(7)
コンクリート杭	(3)
石杭	(6)
風標	(8)

538 / 年 12 月 5 日 登記

申請人

平成元年 12 月 1 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 / 500

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 大田原支店 鑑印)
 令和7年4月21日 宇都宮地方事務所 登記官

登記年月日：平成1年12月5日

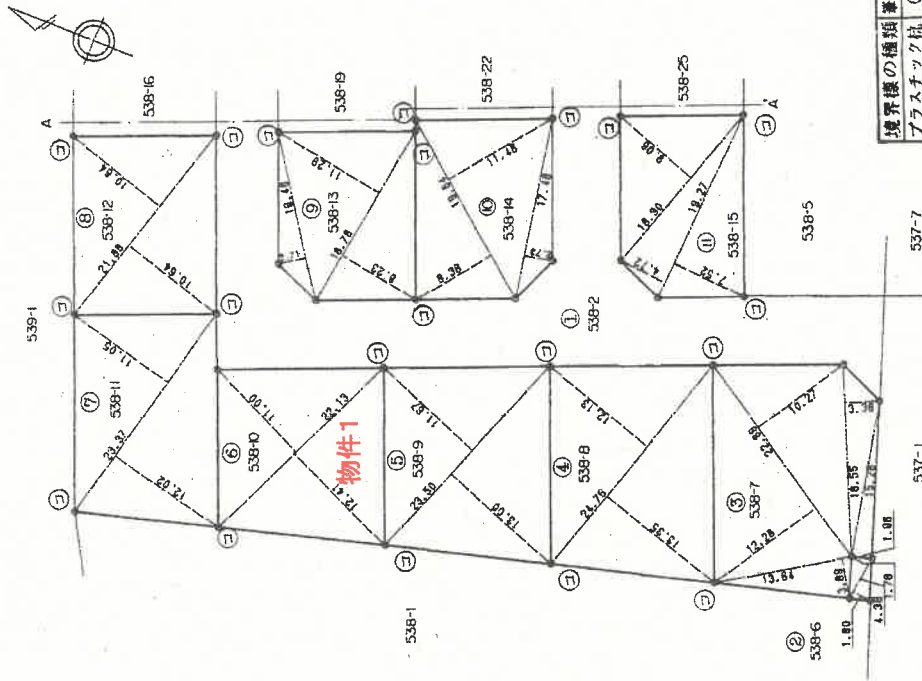
2022274

地積測量図

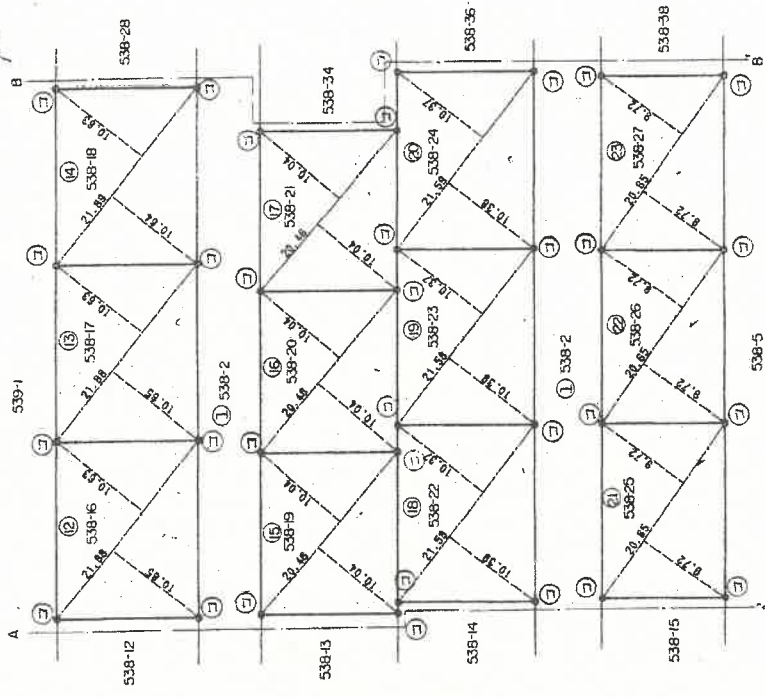
地番 538-6ないし 538-27

土地の所在 那須郡西那須野町大字井口字西原

平成17年1月1日那須県原市に在り



境界線の種類	境界点
プラスチック杭	㊦
コンクリート杭	㊧
石杭	㊨
金属標	㊩



境界線の種類	境界点
プラスチック杭	㊦
コンクリート杭	㊧
石杭	㊨
金属標	㊩

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

SH 年 月 日 登記

縮尺 1/500

申請人

製元 元年12月1日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用品)

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。

(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)

令和7年4月21日

宇都宮地方方法務局

登記官

(8枚目)

登記年月日：平成1年12月5日

2022275

三斜求積表

地積測量図 3/4

538-6 ないし 538-25

土地の所在 那須郡西那須野町大字井口字西原

平成17年1月1日那須県原市に在

538-6		
地番 符号	高さ	積
イ	4.38	7.7964
ロ	4.38	7.8840
	合計	15.6804
	面積	7.8402
	地積	7.84㎡

538-7		
地番 符号	高さ	積
イ	13.64	53.0596
ロ	22.89	261.0892
ハ	22.89	235.0803
ニ	18.55	62.3280
ホ	15.26	29.9096
	合計	661.4667
	面積	330.73335
	地積	330.73㎡

538-8		
地番 符号	高さ	積
イ	24.76	300.3386
ロ	24.76	330.5460
	合計	630.8846
	面積	315.4424
	地積	315.44㎡

538-9		
地番 符号	高さ	積
イ	23.50	274.2450
ロ	23.50	305.5000
	合計	579.7450
	面積	289.8725
	地積	289.87㎡

538-10		
地番 符号	高さ	積
イ	22.13	11.00
ロ	22.13	274.6333
	合計	518.0633
	面積	259.03165
	地積	259.03㎡

538-11		
地番 符号	高さ	積
イ	23.37	258.2385
ロ	23.37	280.9074
	合計	539.1459
	面積	269.57295
	地積	269.57㎡

538-12		
地番 符号	高さ	積
イ	21.88	232.8032
ロ	21.88	232.8032
	合計	465.6064
	面積	232.8032
	地積	232.80㎡

538-13		
地番 符号	高さ	積
イ	16.48	2.71
ロ	18.78	212.0262
ハ	18.78	154.5594
	合計	411.2464
	面積	205.6232
	地積	205.62㎡

538-14		
地番 符号	高さ	積
イ	19.64	8.38
ロ	19.64	225.4672
ハ	17.48	47.7204
	合計	437.7708
	面積	218.8854
	地積	218.88㎡

538-15		
地番 符号	高さ	積
イ	18.30	9.06
ロ	19.27	90.9544
ハ	19.27	144.9104
	合計	401.6628
	面積	200.8314
	地積	200.83㎡

538-16		
地番 符号	高さ	積
イ	21.88	232.5844
ロ	21.88	233.0220
	合計	465.6064
	面積	232.8032
	地積	232.80㎡

538-17		
地番 符号	高さ	積
イ	21.88	232.5844
ロ	21.88	233.0220
	合計	465.6064
	面積	232.8032
	地積	232.80㎡

538-18		
地番 符号	高さ	積
イ	21.89	232.6907
ロ	21.88	232.9086
	合計	465.6003
	面積	232.80015
	地積	232.80㎡

538-19		
地番 符号	高さ	積
イ	20.46	205.4184
ロ	20.46	205.4184
	合計	410.8368
	面積	205.4184
	地積	205.41㎡

538-20		
地番 符号	高さ	積
イ	20.46	10.04
ロ	20.46	205.4184
	合計	410.8368
	面積	205.4184
	地積	205.41㎡

538-21		
地番 符号	高さ	積
イ	20.46	10.04
ロ	20.46	205.4184
	合計	410.8368
	面積	205.4184
	地積	205.41㎡

538-22		
地番 符号	高さ	積
イ	21.58	10.37
ロ	21.58	224.2162
	合計	448.0008
	面積	224.0004
	地積	224.00㎡

538-23		
地番 符号	高さ	積
イ	21.58	10.37
ロ	21.58	224.2162
	合計	448.0008
	面積	224.0004
	地積	224.00㎡

538-24		
地番 符号	高さ	積
イ	21.59	10.37
ロ	21.59	223.8883
	合計	447.9925
	面積	223.99625
	地積	223.99㎡

538-25		
地番 符号	高さ	積
イ	20.65	9.72
ロ	20.65	200.7180
	合計	401.4360
	面積	200.7180
	地積	200.71㎡

SH 年 月 日 登記

申請人 [Redacted] 縮尺 1/

作製者 土地家屋調査士 [Redacted] (栃木県土地家屋調査士会用品紙) 元年12月1日(作製)

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。
(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)
令和7年4月21日 宇都宮地方方法務局 登記官

登記年月日：平成2年1月29日

2022277

前番
538-11
538-40

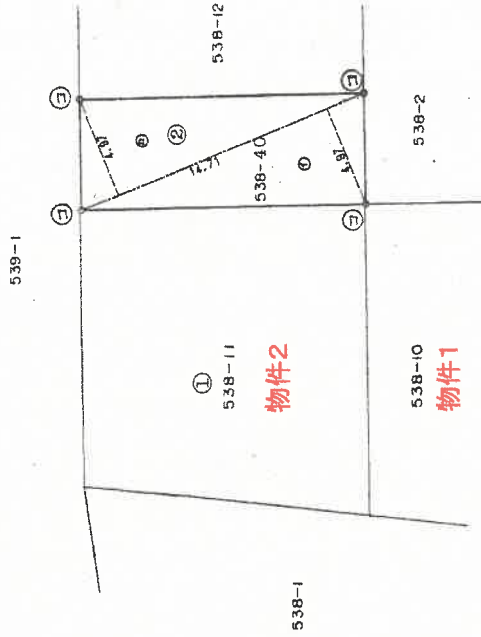
地積測量図

土地の所在
那須郡西那須野町大字井口字西原

平成17年1月1日那須塩原市に

三斜求積表

地番 符号	538-40	高さ	積
1	14.71	4.97	73.1087
0	14.71	4.97	73.1087
		合計	146.2174
		面積	73.1087
		地積	73.10 [㎡]



境界線の種類	境界点
プラスチック杭	㊦
コンクリート杭	㊧
石杭	㊨
金属標	㊩

2022年1月29日 登記

縮尺 1/250

申請人

(平成2年1月24日作製)

製作者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会所属)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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 大田原支局 菅健)

令和7年4月21日

宇都宮地方法務局

登記官

登記年月日：平成3年5月14日

4003603

各階平面図

平成17年1月18日那須塩原市に変更

建物各階平面図

家屋番号 538-11

建物の所在 那須郡那須野町大字井口字西原538番地11

1階



求積表

$7.280 \times 11.830 = 86.122400$

床面積

86.12 m^2

2階

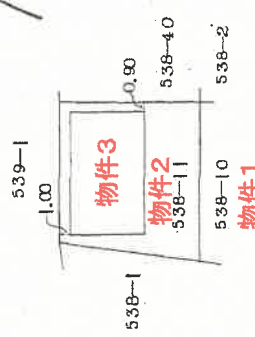
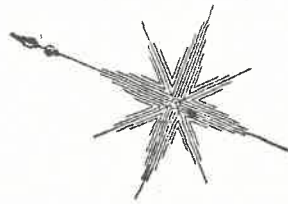


求積表

$4.780 \times 2.730 = 13.049400$

床面積

13.04 m^2



登記年月日：平成3年5月14日

製作者

土地調査士
家屋

3年5月8日作製

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

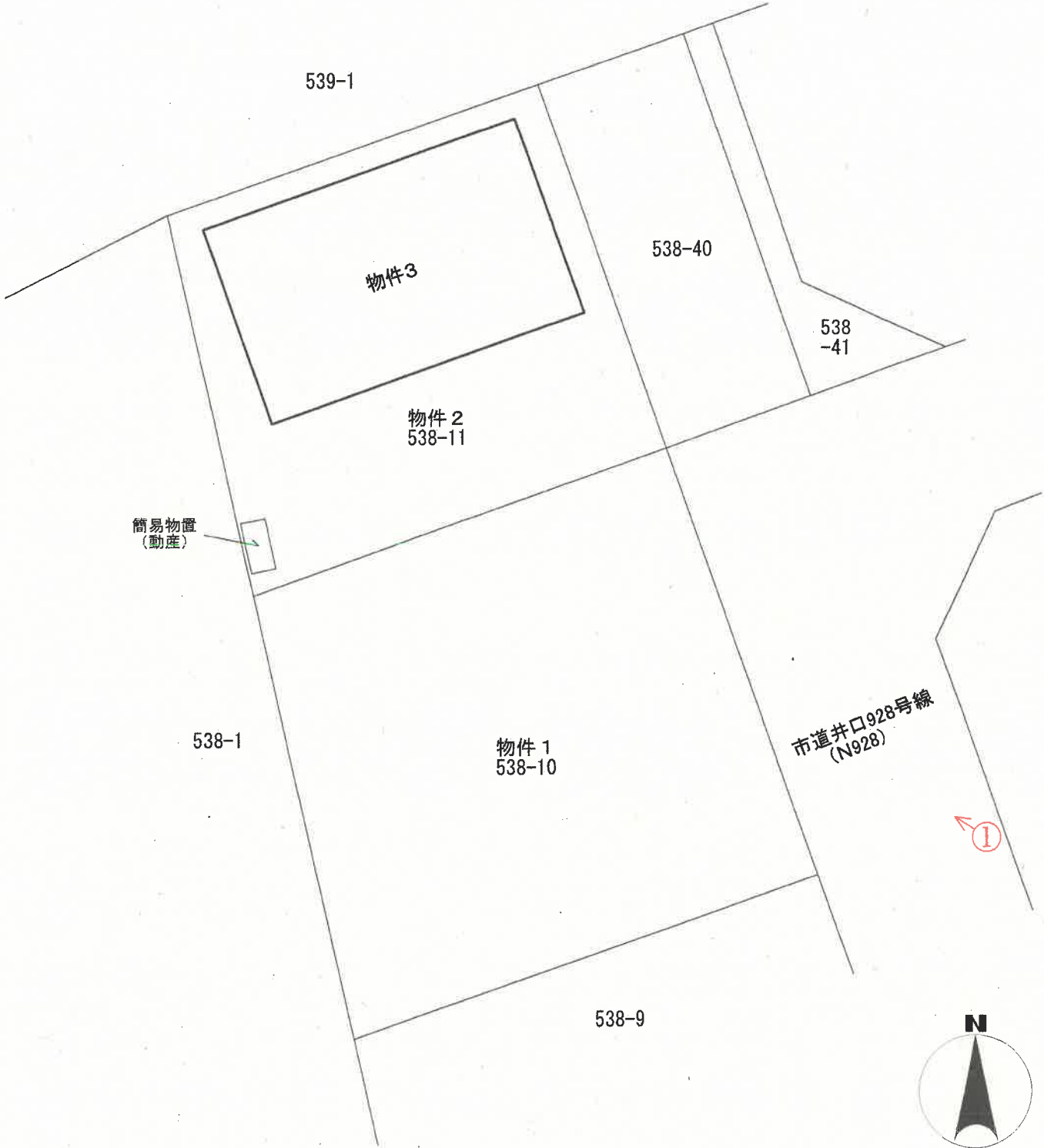
これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
(宇都宮地方公務局大田原支局管轄)

令和7年4月21日 宇都宮地方公務局

登記官

土地建物位置関係図

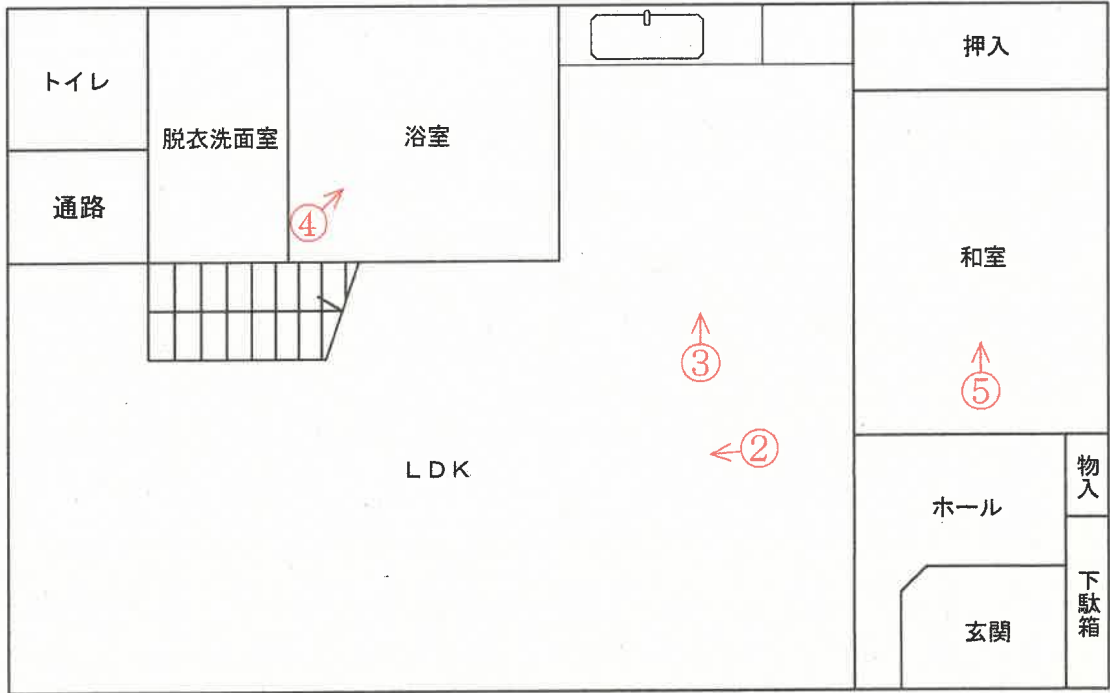
←○写真撮影位置・方向



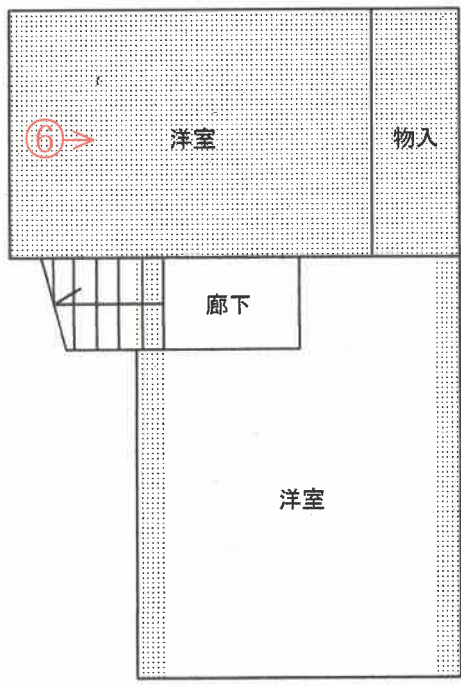
(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間取図

←○写真撮影位置・方向



1階



2階

...未登記増築部分・約15㎡

(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



外観

②



リビング・ダイニング

③



キッチン

(15 枚目)

④



浴室

⑤



和室

⑥



洋室

(16 枚目)



令和 7年 (ケ) 第 12号
令和 7年 6月 2日 受 命
令和 7年 7月 7日 現地調査
令和 7年 7月 8日 評 価
令和 7年 7月16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

一 括 価 格	
金 3, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 8 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 7 6 5, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 7 3 5, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土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 地目 積積者 所有者	那須塩原市井口字西原 538番10 山林 259m ² 株式会社道信	宅地
2	所在地 地目 積積者 所有者	那須塩原市井口字西原 538番11 山林 196m ² 株式会社道信	宅地
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	那須塩原市井口字西原538 番地11 538番11 居宅 木造スレート葺2階建 1階 86.12m ² 2階 13.04m ² 株式会社道信	1階 86.12m ² 2階 約28.04m ²
特記事項			
平成19、20年頃に物件3の建物内で不自然死があった。			

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	<p>受命物件は、JR宇都宮線「西那須野」駅の北西方直線距離約3.5kmに所在している。バス便としては、国際医療福祉大学病院正面入口前のバス停「国際医療福祉大学病院前」より北東方直線距離約140m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、「国際医療福祉大学病院」のほぼ東側に中規模開発された分譲住宅地域である。</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</p>	<p>非線引都市計画区域 なし 指定60% 指定200%</p>
画地条件	<p>物件1、2の土地は、現況、2筆一体で宅地として利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件1、2の土地については、2筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約16m、奥行約16m、形状はほぼ長方形である。また、当該一体画地の地勢は、平坦である。</p> <p>物件1、2の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地と比べ、規模がやや過大であることが劣る。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1、2の土地から成る一体画地は、北東側を幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、井口928号線、N928）に等高に接面する画地である。なお、物件2の土地の東側に接しているのは道路ではなく、敷地延長部分である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1、2の土地から成る一体画地は、物件3の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の北側に建てられている。また、敷地の南側は庭として利用されている。さらに、敷地の西端中央部分には簡易物置（動産）が1個存している。</p> <p>物件2の土地及び物件3の建物は共に株式会社道信の所有で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり 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、通常のコ費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、2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>調査日現在、公共下水道本管の埋設工事が進行中である。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件3の建物は、建物全部事項証明書上、平成3年4月23日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を3%と査定した。
仕様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 木製等 内壁 クロス貼、板貼、真壁、タイル貼等 天井 クロス貼、杉敷目等 床 畳、フローリング、タイル貼等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。 2階部分に未登記増築部分約15㎡有り。 なお、当該未登記増築部分の新築時期等の詳細は不明である。したがって、現地調査の結果を踏まえ、既登記部分とほぼ同等の経年状態であると判断し、当該未登記増築部分を含めて一括で評価することとした。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅
品等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	物件3の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件3の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特記事項	かつて、室内で犬を1匹飼育していたとのことである。 東日本大震災により、和室の内壁に亀裂が入った。 和室の天井や玄関口の内壁に雨漏りの跡を確認した。

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、2の土地から成る一体画地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	市場性 修正 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	12,500	0.85	259		1.00	2,752,000
2	12,500	0.85	196	0.85	1.00	1,770,000

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)-12

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 12,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+20

イ 個別格差：物件1、2 規模やや過大▲15

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 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 市場性修正：物件1 1.00 物件2 1.00

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	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	142,000	114.16	0.03	1.00	486,000

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142,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：114.16㎡

ウ 現 価 率：3%

エ 市場性修正率：1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2の土地については土地利用権価格を控除し、物件3の建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。物件1の土地は、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 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×ウ
2	1,770,000	0.35	法定地上権	620,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（10%）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,752,000			0.95	0.700	1,830,000
2	1,770,000	-620,000		0.95	0.700	765,000
3	486,000	+620,000	1.00	0.95	0.700	735,000
一括価格（合計）						3,330,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件は、物件3の建物内で不自然死があったことを考慮し、市場性修正率を0.95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 那須塩原(県)-12

所 在：那須塩原市埼玉字四方寺3番133

地 目：宅地

価 格：15,100円/㎡

位 置：JR宇都宮線「黒磯」駅約3.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：412㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西4.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、
容積率80%）

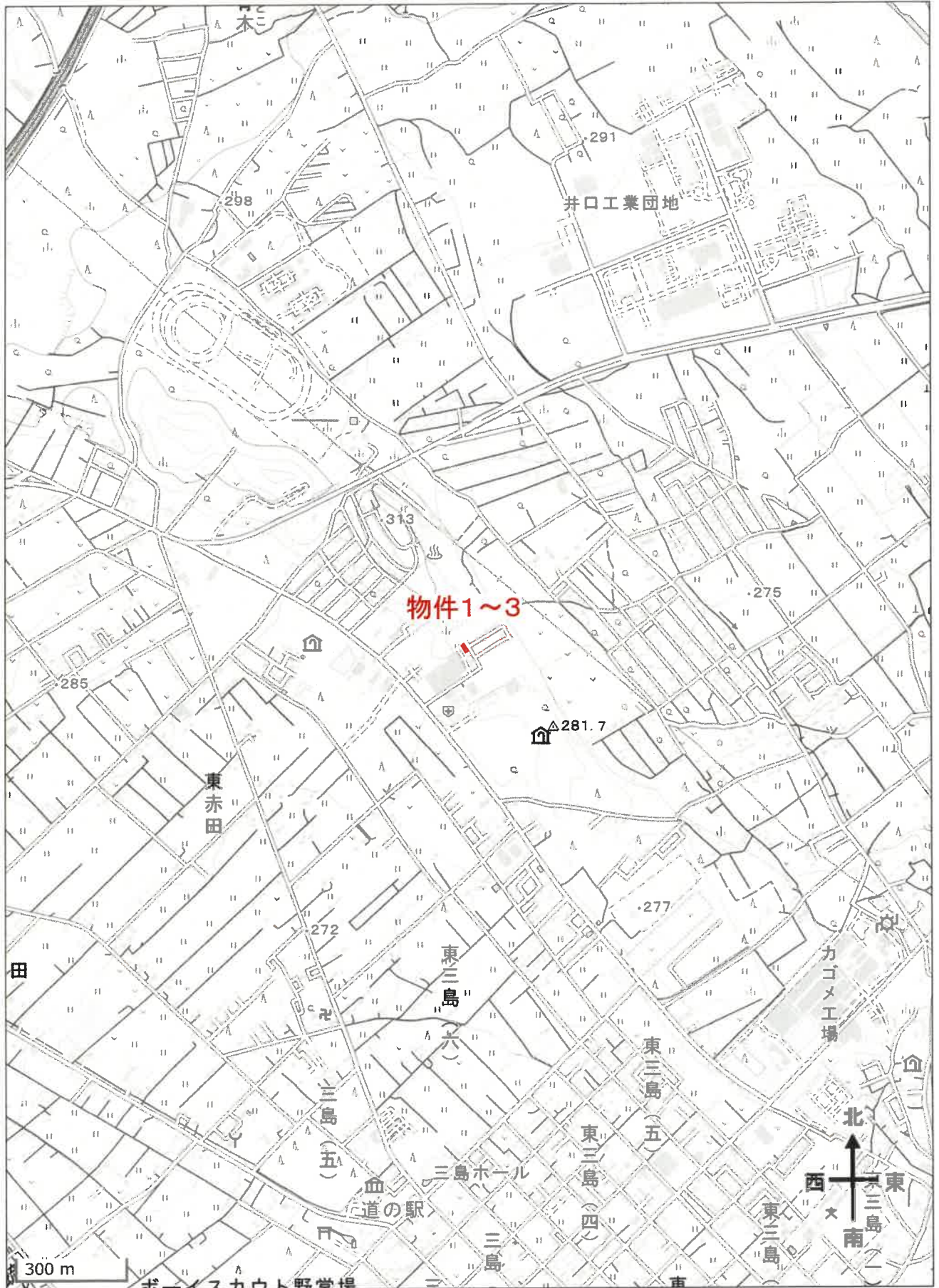
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

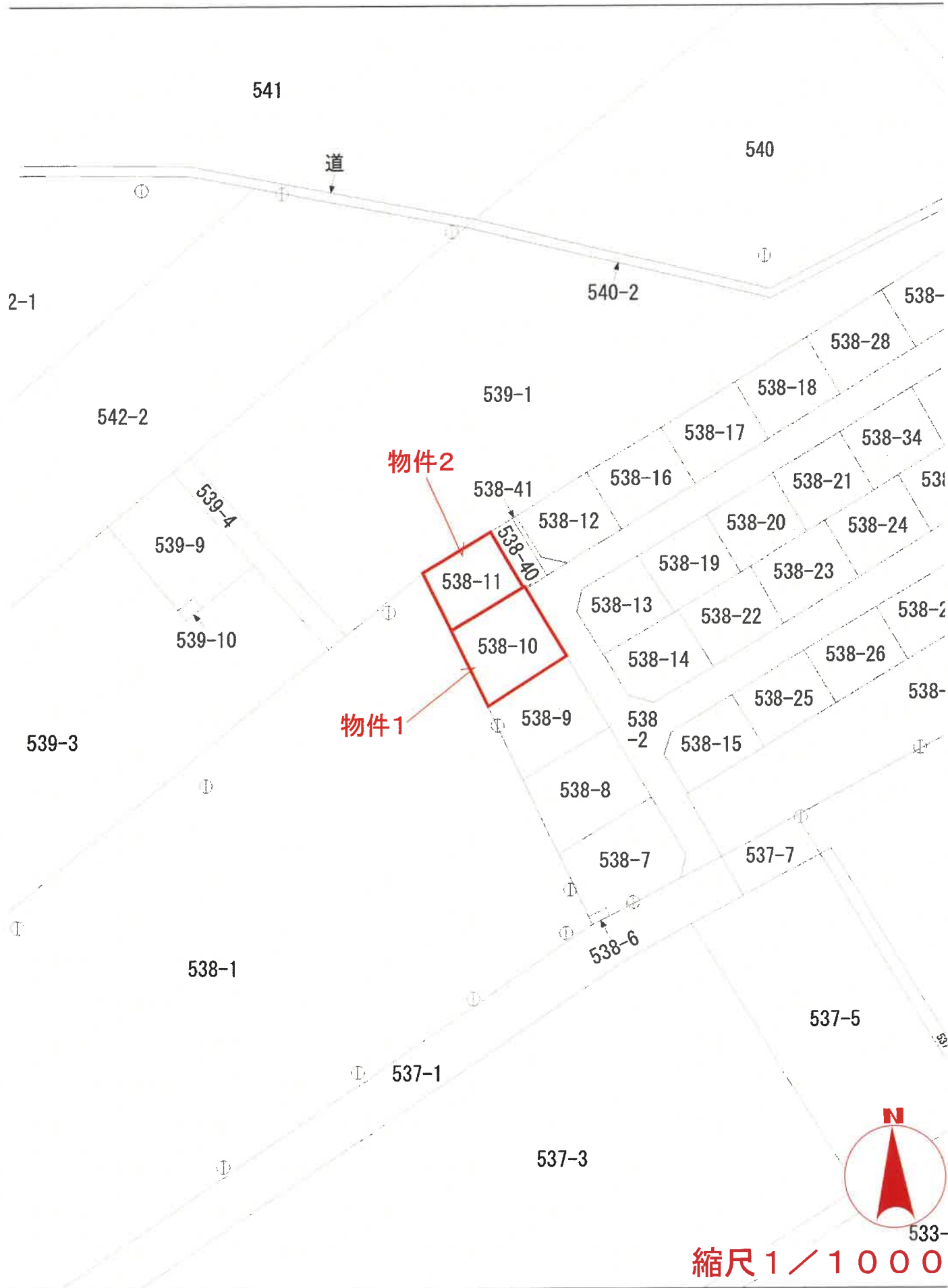
位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写

(座標値種別：区)



登記年月日：平成1年12月15日

2022273

前 538-2

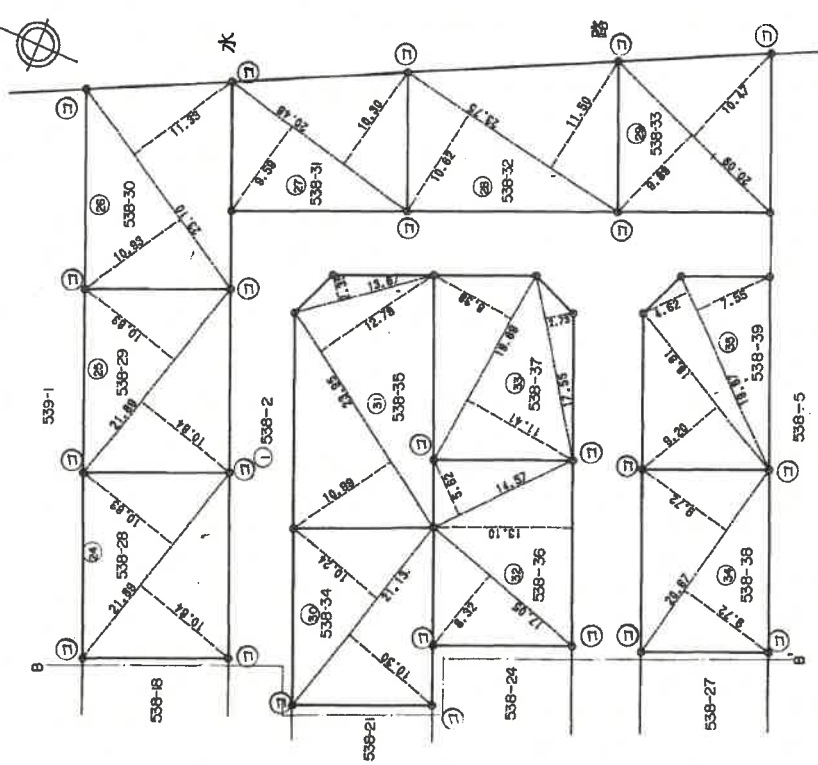
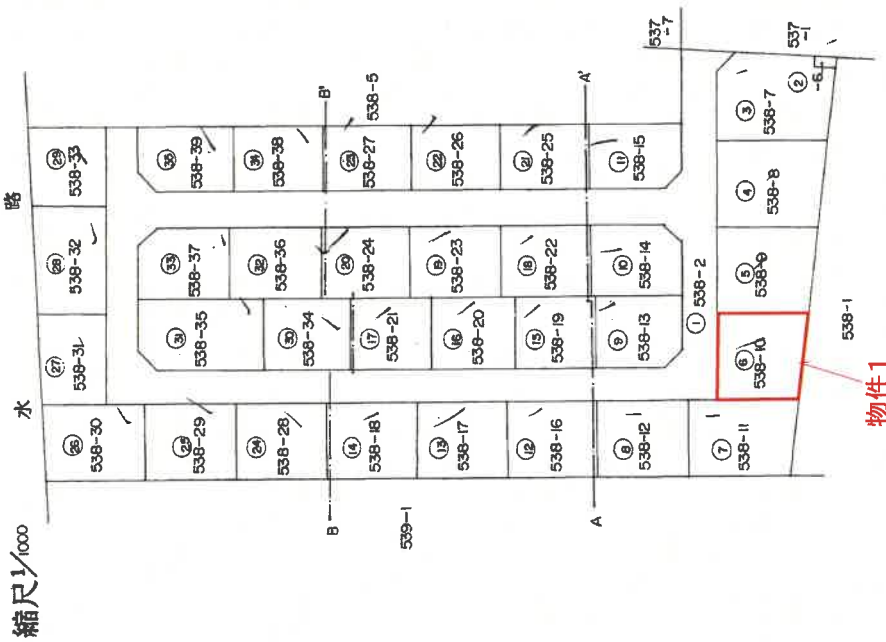
地積測量図

平成17年1月1日那須塩原市に変更.

地番	538-28ないし 538-39 538-2
土地の所在	那須郡西那須野町大字井口字西原

地積測量図

全 図



境界線の種類	基準点
プラスチック杭	㉞
コンクリート杭	㉟
石杭	㊱
金属標	㊲

申請人

SG / 年 / 月 / 日 登記

製作者

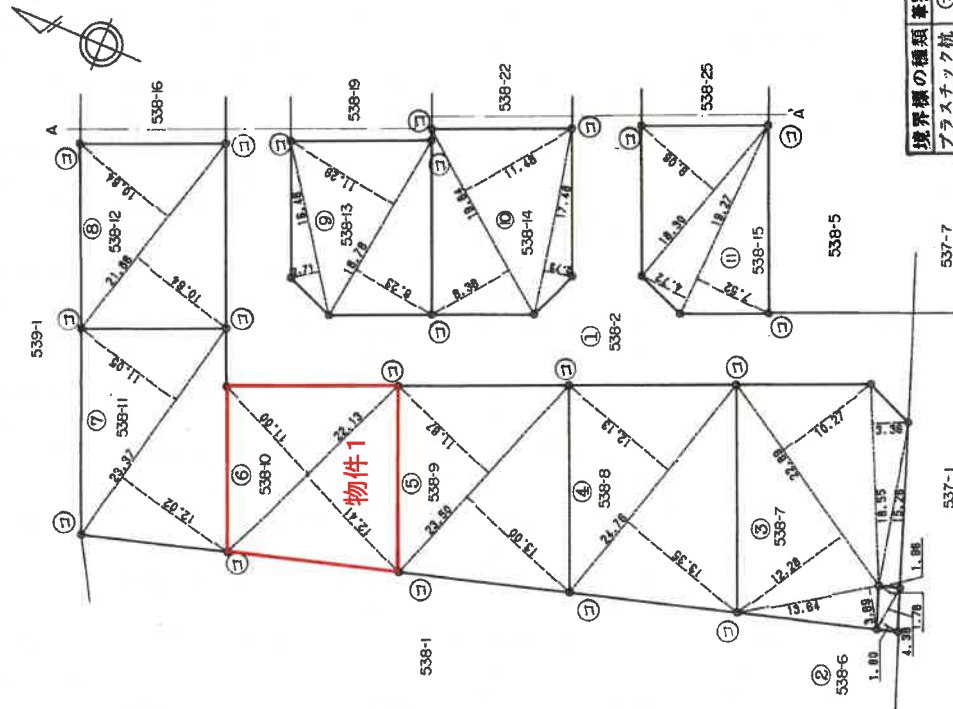
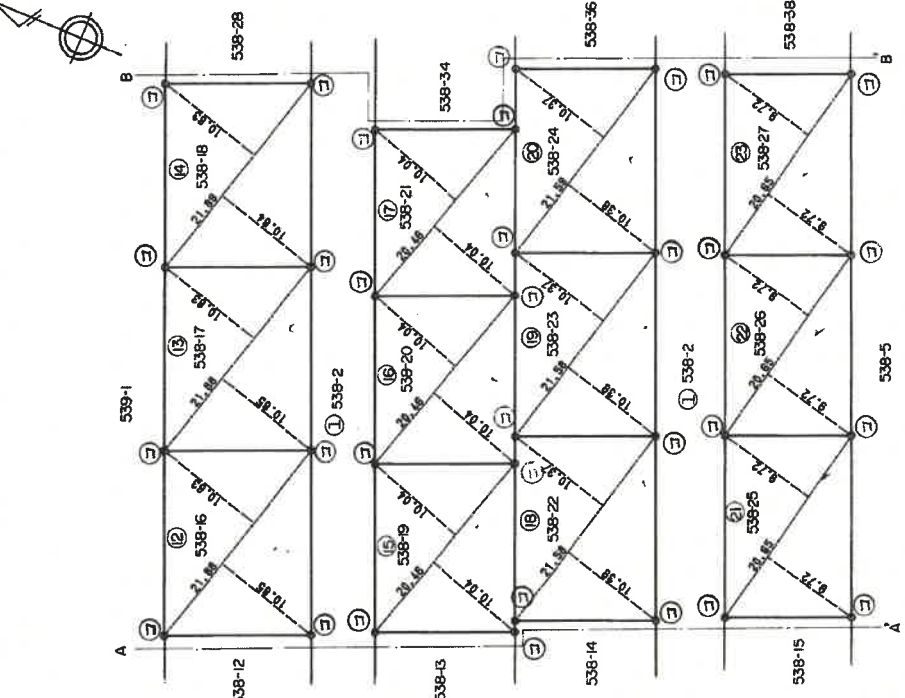
縮尺 1 / 500

登記年月日：平成1年12月5日

2022274

地積測量図 7/4

地番	538-6 ないし 538-27
土地の所在	那須郡西那須野町大字井口字西原 平成17年1月1日那須塩原市に属し



境界線の種類	境界点
プラスチック杭	㊦
コンクリート杭	㊧
石杭	㊨
金属標	㊩

境界線の種類	境界点
プラスチック杭	㊦
コンクリート杭	㊧
石杭	㊨
金属標	㊩

SH 年 月 日 登記

縮尺	1 / 500
----	---------

申請人

製作者

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

2022275

地積測量図 3/4

地番 538-6 ないし 538-25

土地の所在 那須郡西那須野町大字井口字西原 平成17年1月1日那須塩原市に

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	4.38	1.78	7.7864
ロ	4.38	1.80	7.8840
	合計		15.6804
	面積		7.8402
	地積		7.84㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	13.64	3.89	53.0596
ロ	22.89	12.28	281.0892
ハ	22.89	10.27	235.0803
ニ	18.55	3.36	62.3280
ホ	15.26	1.96	29.9096
	合計		661.4867
	面積		330.73335
	地積		330.73㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	24.76	12.13	300.3368
ロ	24.76	13.35	330.5460
	合計		630.8848
	面積		315.4424
	地積		315.44㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	23.50	11.67	274.2450
ロ	23.50	13.00	305.5000
	合計		579.7450
	面積		289.8725
	地積		289.87㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	22.13	11.00	243.4300
ロ	22.13	12.41	274.6333
	合計		518.0633
	面積		258.03165
	地積		259.03㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	23.37	11.05	258.2385
ロ	23.37	12.02	280.9074
	合計		539.1459
	面積		269.57295
	地積		269.57㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	21.88	10.64	232.8032
ロ	21.88	10.64	232.8032
	合計		465.6064
	面積		232.8032
	地積		232.80㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	16.48	2.71	44.6808
ロ	18.78	11.29	212.0262
ハ	18.78	8.23	154.5594
	合計		411.2464
	面積		205.6232
	地積		205.62㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	19.64	8.38	164.5832
ロ	19.64	11.48	225.4872
ハ	17.48	2.73	47.7204
	合計		437.7708
	面積		218.8854
	地積		218.88㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	18.30	9.06	165.7860
ロ	19.27	4.72	90.9544
ハ	19.27	7.52	144.9104
	合計		401.6628
	面積		200.8314
	地積		200.83㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	21.88	10.63	232.5844
ロ	21.88	10.65	233.0220
	合計		465.6064
	面積		232.8032
	地積		232.80㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	21.88	10.63	232.5844
ロ	21.88	10.65	233.0220
	合計		465.6064
	面積		232.8032
	地積		232.80㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	21.88	10.63	232.5807
ロ	21.88	10.64	232.9096
	合計		465.6003
	面積		232.80015
	地積		232.80㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	20.46	10.04	205.4184
ロ	20.46	10.04	205.4184
	合計		410.8368
	面積		205.4184
	地積		205.41㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	20.46	10.04	205.4184
ロ	20.46	10.04	205.4184
	合計		410.8368
	面積		205.4184
	地積		205.41㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	20.46	10.04	205.4184
ロ	20.46	10.04	205.4184
	合計		410.8368
	面積		205.4184
	地積		205.41㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	21.58	10.37	223.7848
ロ	21.58	10.39	224.2182
	合計		448.0008
	面積		224.0004
	地積		224.00㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	21.58	10.37	223.7848
ロ	21.58	10.39	224.2182
	合計		448.0008
	面積		224.0004
	地積		224.00㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	21.59	10.37	223.8893
ロ	21.59	10.38	224.1042
	合計		447.9925
	面積		223.99825
	地積		223.99㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	20.65	9.72	200.7180
ロ	20.65	9.72	200.7180
	合計		401.4360
	面積		200.7180
	地積		200.71㎡

作製者

申請人

SH 年 月 日 登記

縮尺 1/

登記年月日：平成3年5月14日

4003603

各階平面図

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物各階平面図

家屋番号

538-11

那須郡西那須野町大字井口寺西原538番地11

建物の所在

建物図面

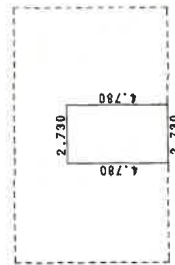
物件3

1階

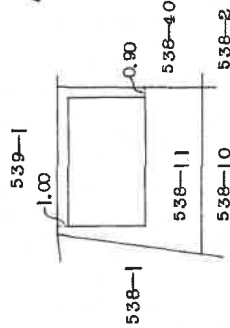
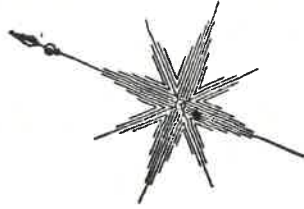


求積表
 $7.280 \times 11.830 = 86.122400$
 床面積 86.12 m²

2階



求積表
 $4.780 \times 2.730 = 13.049400$
 床面積 13.04 m²



(日調連12)

作製者

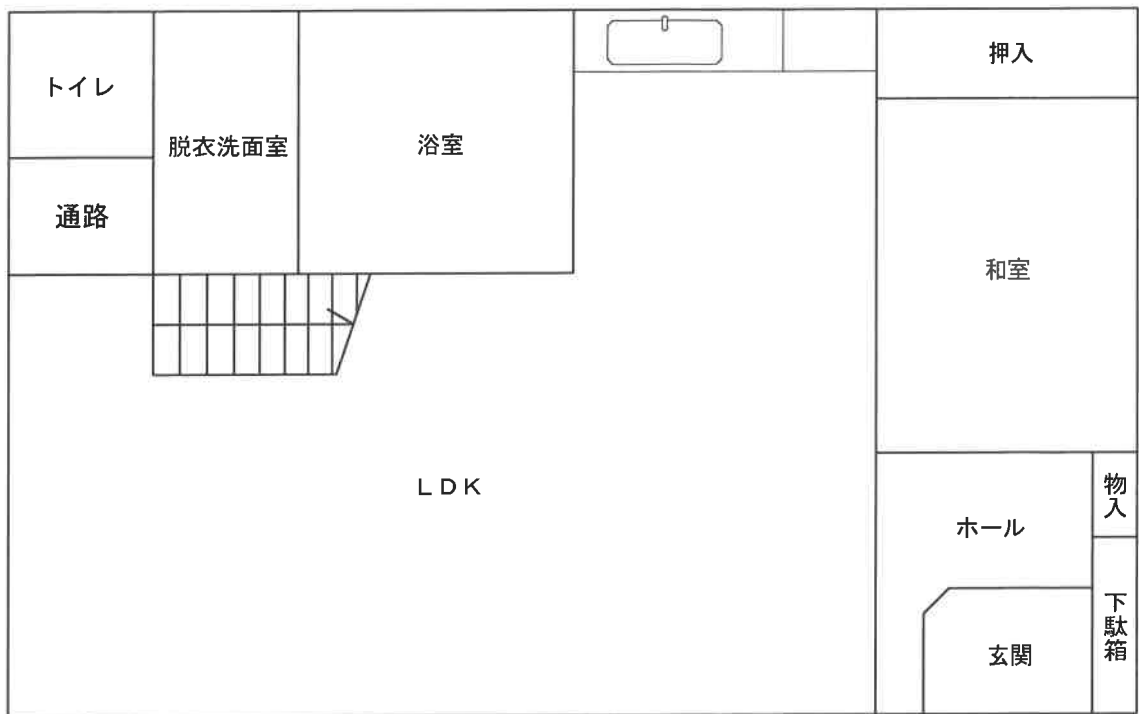
縮尺 1/250

申請人

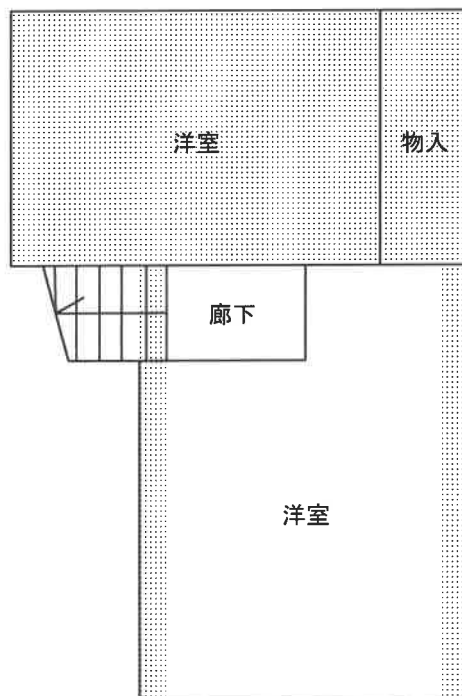
平成3年5月14日登記 (長瀬)

縮尺 1/500

建物間取り図 物件3



1階

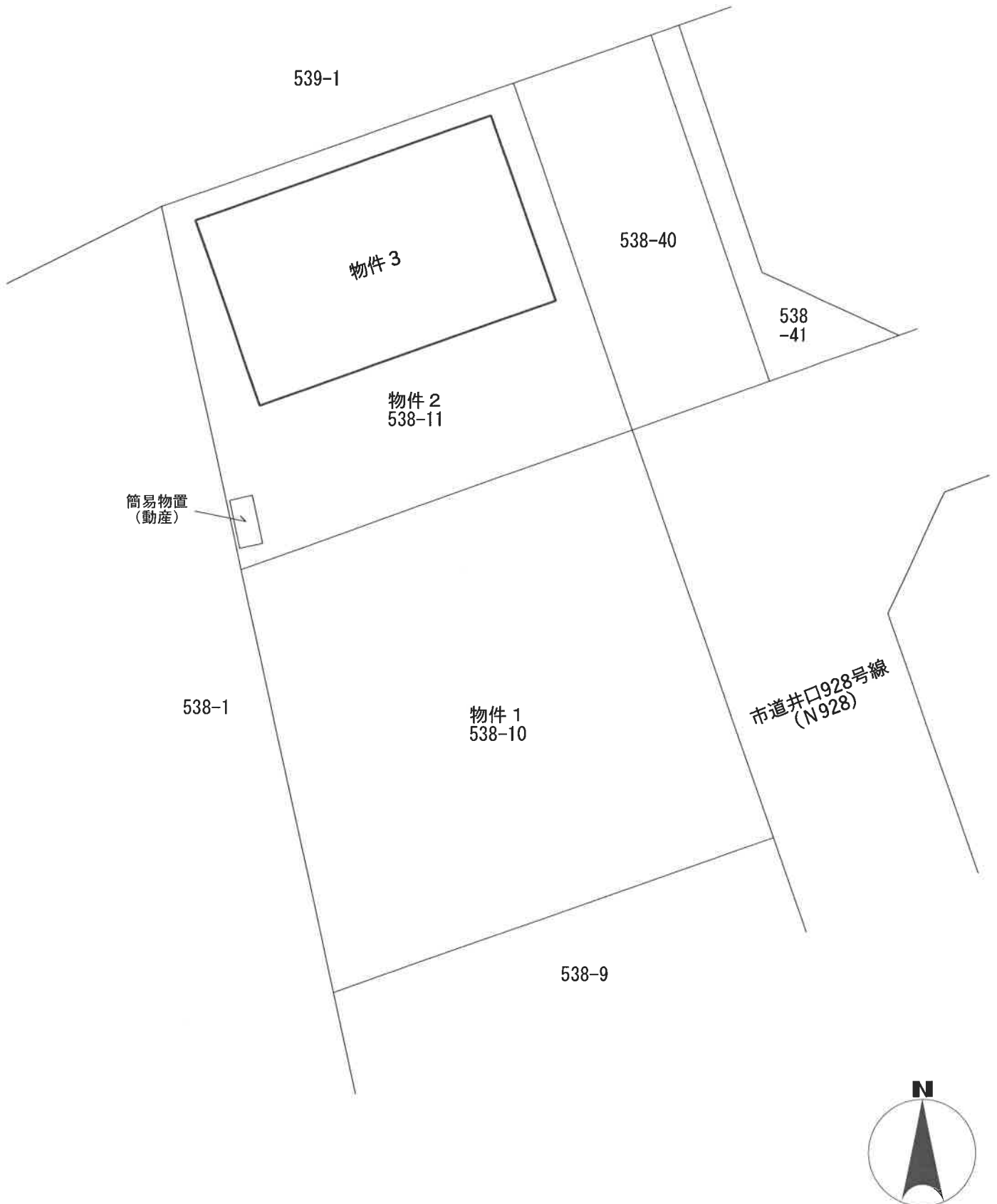


2階

…未登記増築部分・約15㎡

(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。

土地建物位置関係図



(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。