

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 8月 7日
宇都宮地方裁判所大田原支部執行係
裁判所書記官 吉 成 孝 道

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 8月 27日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 10日 午前 11時00分 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 30日 午前 10時00分 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 9月 11日 午前 10時00分から 令和 8年 9月 15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 8月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	496,000 396,800		99,200	45,622	6,515
</					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那須塩原市塩原字古町1091番地20, 1091番地21, 1091番地22

建物の名称 シーアイヴィラ那須塩原

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	1662.54平方メートル
	2階	1582.63平方メートル
	3階	1938.35平方メートル
	4階	1937.51平方メートル
	5階	1914.23平方メートル
	6階	1838.78平方メートル
	7階	1802.14平方メートル
	8階	1759.83平方メートル
	地下1階	298.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩原1091番20の426

建物の名称 426号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分29.83平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1091番20

地 目 宅地

地 積 3658.73平方メートル

土地の符号 2

物 件 目 録

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1091番21

地 目 鉱泉地

地 積 1.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1091番22

地 目 鉱泉地

地 積 1.00平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1105番3

地 目 宅地

地 積 1491.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

土地の符号 4

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117 万 6 4 8 0 分の 3 3 6 0

物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 22 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 吉 成 孝 道

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

【物件番号 1】

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。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 那須塩原市塩原字古町1091番地20, 1091番地21, 1091番地22

建物の名称 シーアイヴィラ那須塩原

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	1662.54平方メートル
	2階	1582.63平方メートル
	3階	1938.35平方メートル
	4階	1937.51平方メートル
	5階	1914.23平方メートル
	6階	1838.78平方メートル
	7階	1802.14平方メートル
	8階	1759.83平方メートル
	地下1階	298.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩原1091番20の426

建物の名称 426号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分29.83平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1091番20

地 目 宅地

地 積 3658.73平方メートル

土地の符号 2

物 件 目 録

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1091番21

地 目 鉱泉地

地 積 1.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1091番22

地 目 鉱泉地

地 積 1.00平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1105番3

地 目 宅地

地 積 1491.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

土地の符号 4

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

令和7年(ヌ)第25号
令和7年12月25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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 那須塩原市塩原字古町1091番地20, 1091番地21, 1091番地22

建物の名称 シーアイヴィラ那須塩原

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積

1階	1662.54平方メートル
2階	1582.63平方メートル
3階	1938.35平方メートル
4階	1937.51平方メートル
5階	1914.23平方メートル
6階	1838.78平方メートル
7階	1802.14平方メートル
8階	1759.83平方メートル
地下1階	298.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩原1091番20の426

建物の名称 426号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分29.83平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1091番20

地 目 宅地

地 積 3658.73平方メートル

土地の符号 2

物 件 目 録

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1091番21

地 目 鉱泉地

地 積 1.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1091番22

地 目 鉱泉地

地 積 1.00平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 那須塩原市塩原字古町1105番3

地 目 宅地

地 積 1491.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

土地の符号 4

(2 枚目)

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117万6480分の3360

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須塩原市塩原1091番地20 シーアイヴィラ那須塩原426号、		
建物	物件1		
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 ☐ 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： ☐ 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（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費月額 14,010円 修繕積立金月額 3,960円 上下水道使用料月額 1,000円 組合費月額 500円 テレビ共同視聴料 1,300円	令和8年1月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年5月分 ～令和8年1月分 計436,170円 これに年14%の遅延損害金が付加される	
管理費等照会先	シーアイヴィラ那須塩原管理組合法人		
その他の事項			
敷地権	符号1ないし4		
現況地目	☒ 宅地（符号1ないし4） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1ないし4） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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

(4 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■シーアイヴィラ那須塩原 管理人	本件専有部分は物件所有者が所有していますが、物件所有者は行方不明で、昨年9月頃から空き家の状態になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

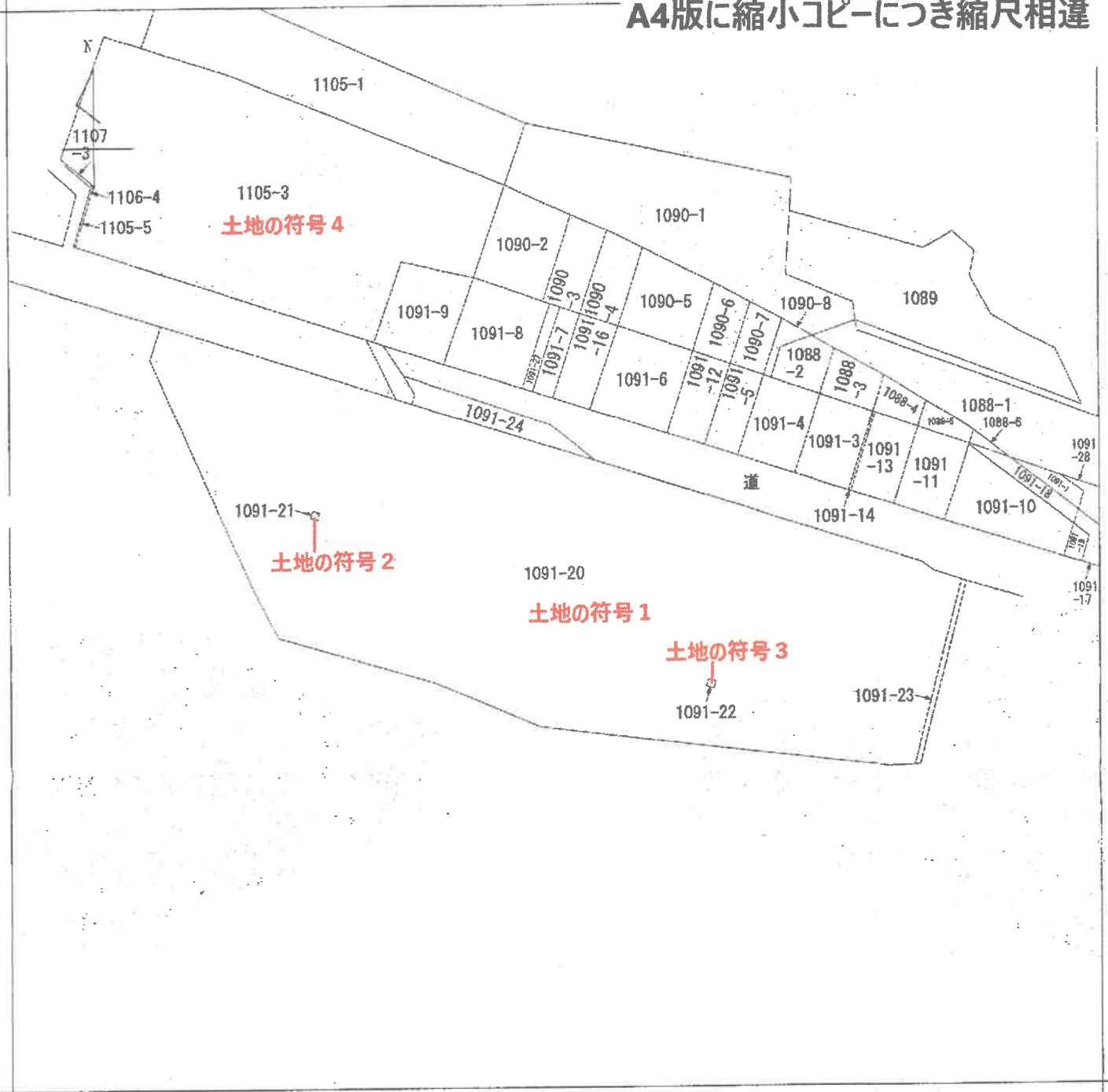
- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件専有部分(4階426号室)は所有者が動産を残置した居宅(空き家)として占有している。
- 3 本件専有部分の屋内を見分したところ、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 4 本件専有部分を含むマンション一棟の全戸数は居宅243室であり、敷地内に駐車場が89台分存在する。調査時点で月極駐車場は空きがないが、日にち貸駐車場は空きがあるということである。
- 5 土地の符号1～3のほぼ北側及び土地の符号4のほぼ南側に幅員約6.5mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法第42条1項1号に該当する。また、土地の符号1～3の南西側には幅員約5.8mの舗装市道が、南側には幅員約5.7～6.5mの舗装市道が、東側には幅員約3.7mの舗装市道が、それぞれ接面しており、当該各道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。
- 6 シーアイヴィラ那須塩原管理規約によれば、管理費等には管理費、修繕積立金、組合費、テレビ共同視聴料、上下水道使用料及び遅延損害金が含まれており、これらの費用について当該管理組合が有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行使することができることとなっている。

(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
R8年1月8日 (木) 12:45-13:15	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 管理会社社員と面談調査、調査期日調整
R8年1月8日 (木) 13:55-14:15	那須塩原市役所西那須野 支所	地番図取得 道路関係調査
R8年1月22日 (木) 12:40-13:00	物件所在地	管理人立会いのうえ、物件調査。屋内写真撮影。評価人 同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、債務者から借りた鍵を用いて解錠し 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



(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。



請求部	所在	那須塩原市塩原字古町				地番	1091番20			
出力縮尺	1/600	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	平成3年10月21日			備付年月日(原図)	平成3年10月21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。

(宇都宮地方法律局大田原支局管轄)

令和7年10月8日

東京法律局出張所

登記官

(8 枚目)

地図整理番号: M54115

(1/1)

登記年月日：平成3年1月25日

公用

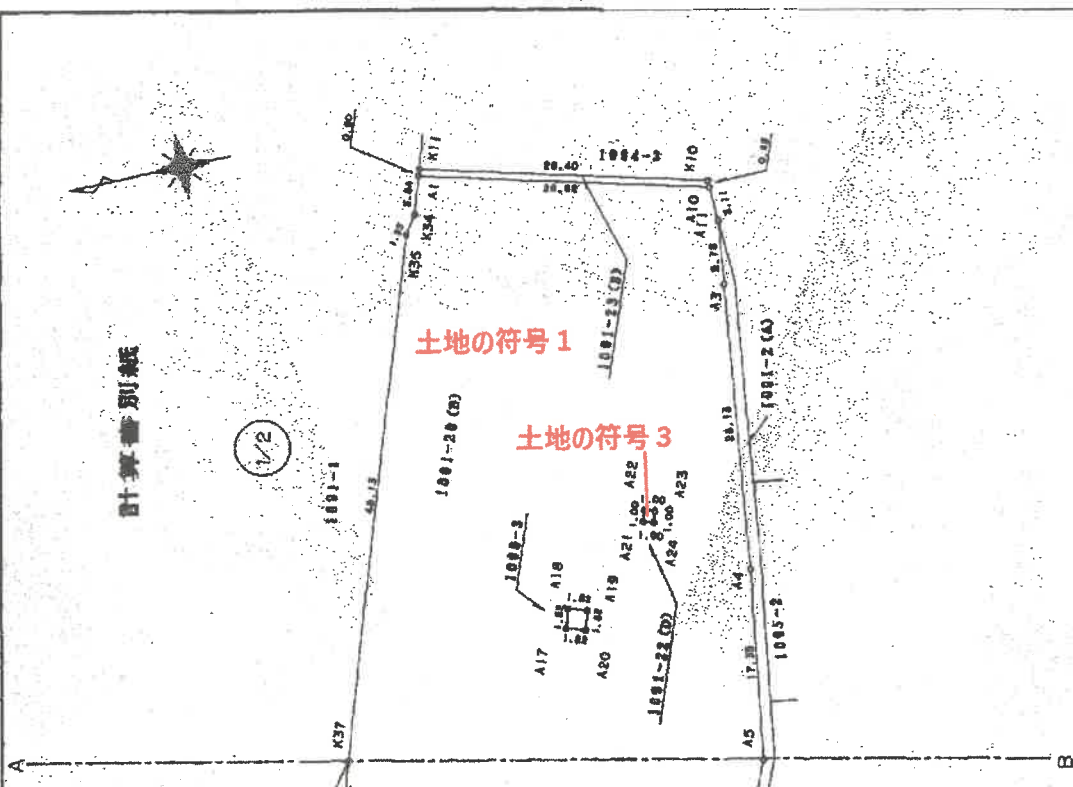
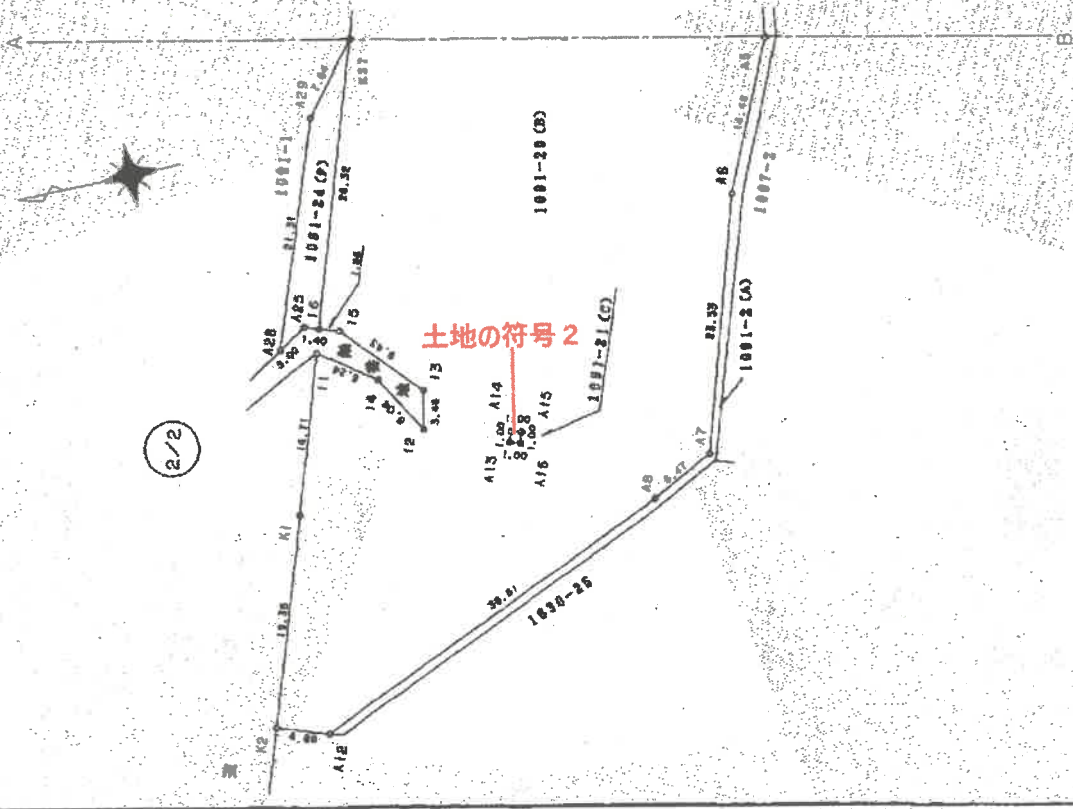
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)
令和8年1月23日 宇都宮地方方法務局

2082274

地積測量図 2/3

地番
1001-20-1091-21
1001-22-1091-24
1001-24

土地の所在
都須郡徳原町大字下徳原字古町 平成17年1月1日都須郡徳原市編入前



作製者
土地

製
3年1月12日作製

申請人

縮尺
1/500

登記年月日：平成3年1月25日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(宇都宮地方建設局太田原支局改訂)
令和8年1月23日 宇都宮地方建設局

2082275

地積測量図 3/3

1091-20, 1091-21, 1091-22, 1091-23, 1091-24

那須那須原町大字下塩原字古町 平成17年1月1日那須那須原市成立時

地番	①	1091-21							
測点	標高	X	Y	辺長	点間No.				
A16		5551.29	4583.67	1.00	A15				
A15		5551.00	4584.63	1.00	A14				
A14		5551.96	4584.92	1.00	A13				
A13		5552.25	4583.96	1.00	A12				
併面積		2.014	面積		1.00570				
			地積		1.00m ²				

地番	②	1091-22							
測点	標高	X	Y	辺長	点間No.				
A24		5527.12	4637.81	1.00	A23				
A23		5526.81	4638.76	1.00	A22				
A22		5527.76	4639.07	1.00	A21				
A21		5528.07	4638.11	1.00	A20				
併面積		2.0036	面積		1.00180				
			地積		1.00m ²				

地番	③	1091-23							
測点	標高	X	Y	辺長	点間No.				
A1		5541.68	4673.16	26.62	A10				
A10		5515.87	4666.66	0.63	K10				
K10		5515.90	4667.28	26.40	K11				
K11		5541.50	4673.73	0.60	A1				
併面積		31.5602	面積		15.78010				
			地積		15.78m ²				

地番	④	1091-24							
測点	標高	X	Y	辺長	点間No.				
I6		5567.26	4597.53	26.32	K37				
K37		5559.06	4522.54	7.84	A29				
A29		5564.00	4616.46	21.31	A28				
A28		5571.12	4596.37	3.00	A25				
A25		5568.59	4597.98	1.40	I6				
併面積		139.7018	面積		69.85090				
			地積		69.85m ²				

地番	⑤	1098-3							
測点	標高	X	Y	辺長	点間No.				
A17		5537.03	4630.03	1.82	A20				
A20		5535.29	4626.48	1.82	A19				
A19		5534.75	4631.22	1.82	A18				
A18		5536.48	4631.76	1.82	A17				
併面積		6.6145	面積		3.30725				
			地積		3.30m ²				

作製者

平成3年1月12日作製

申請人

縮尺 1/

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成4年7月23日

4042017

各階平面図

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物10箇面

各階平面図

家屋番号 1091-20-428

建物の所在 那須郡塩原町大字下塩原字古町 1091-20, 1091-21, 1091-22

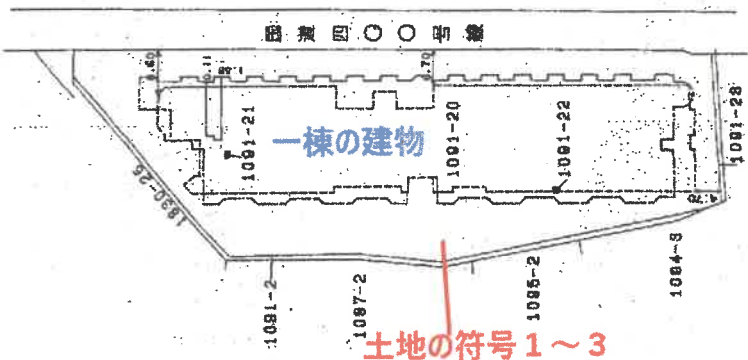
平成17年1月1日那須塩原市塩原に変更

建物の存する部分 4階



求積表

1	1.43 X 0.80 =	1.1440
2	2.83 X 9.68 =	27.3844
3	1.30 X 1.00 =	1.3000
合計		29.8384
床面積		29.83 m ²



建物番号 428

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

SH) 4年 7月 23

(国土地院工部省建築士会)

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。

(宇都宮地方検察庁大田支店(管轄))

令和7年10月8日

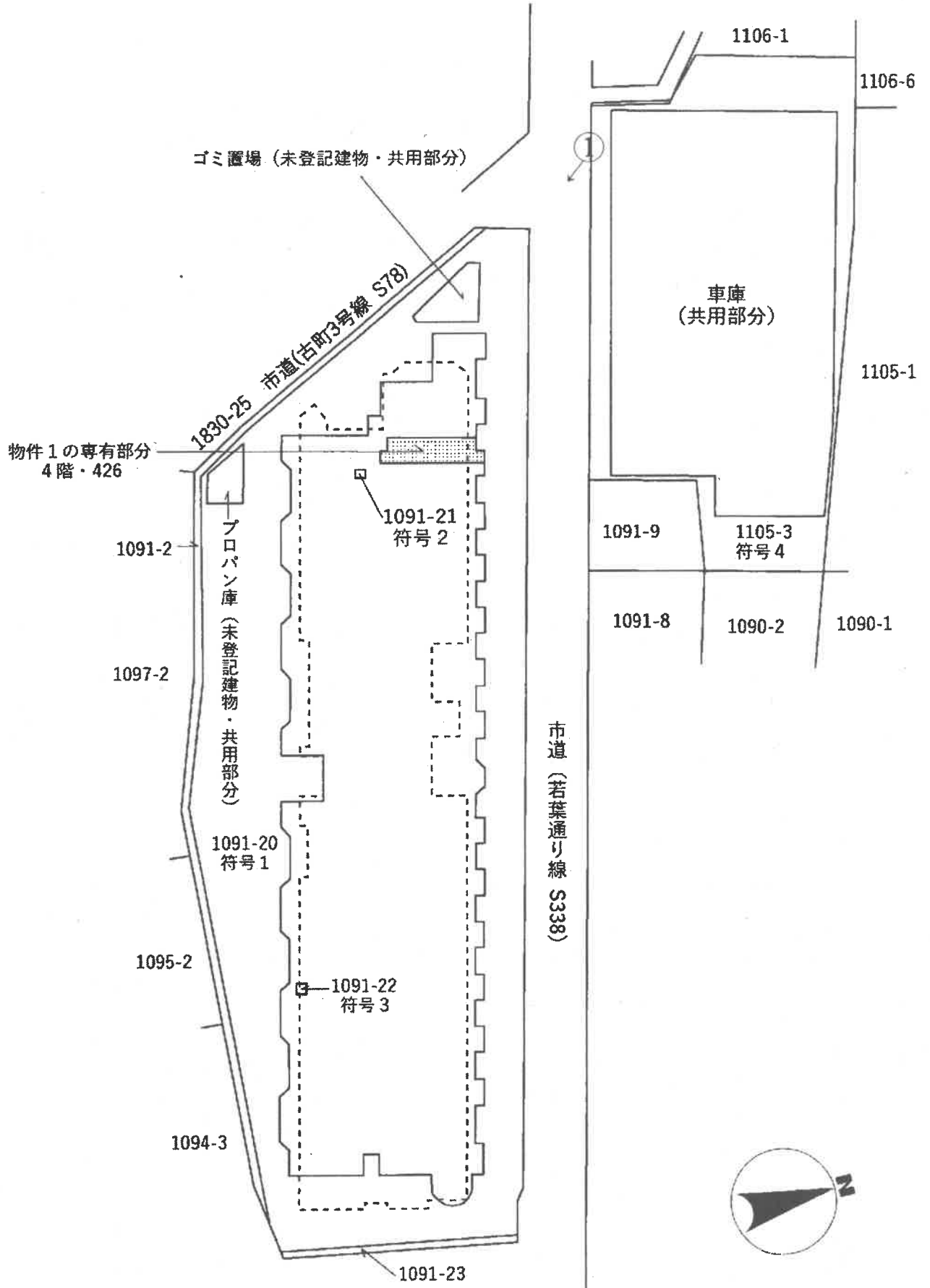
東京支店長 田中 隆夫

(11 枚目)

地図整理番号：M54116

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。

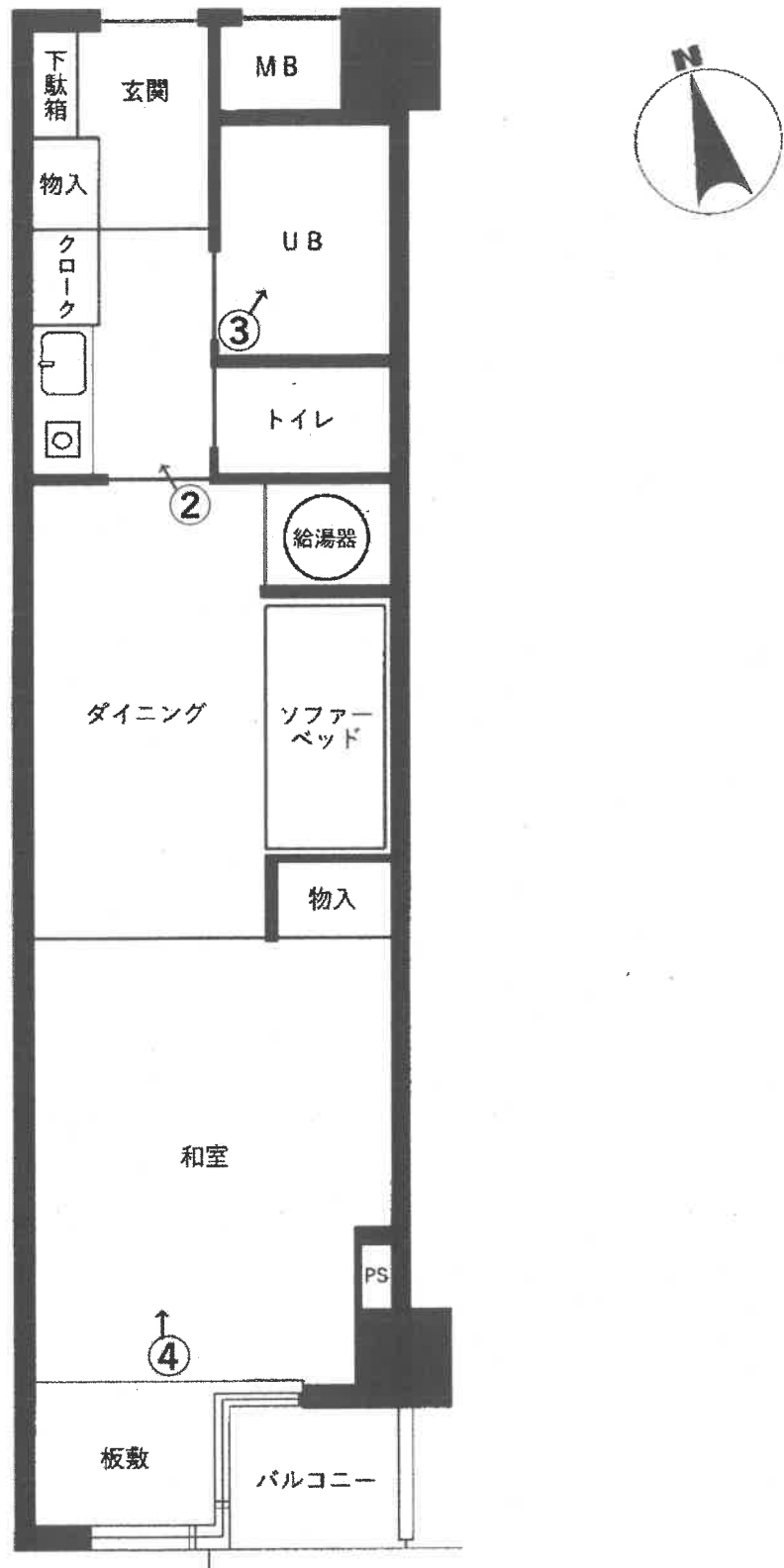


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取り図

物件1

(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。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2 (キッチン)



写真3 (浴室)



写真4（和室、ダイニング）





令和 7年（又）第 25号
令和 7年12月 2日 受 命
令和 8年 1月22日 現地調査
令和 8年 1月30日 評 価
令和 8年 2月 5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 真 佐 彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 496,000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	(一棟の建物の表示)		
	所 在	那須塩原市塩原字古町109 1番地20、1091番地2 1、1091番地22	ほぼ登記簿記載と同じ
	建 物 の 名 称	シーアイヴィラ那須塩原	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付8階建	
	床 面 積	1階 1,662.54m ²	
		2階 1,582.63m ²	
		3階 1,938.35m ²	
		4階 1,937.51m ²	
		5階 1,914.23m ²	
		6階 1,838.78m ²	
		7階 1,802.14m ²	
		8階 1,759.83m ²	
		地下 1階 298.59m ²	
		延床面積 14,734.60m ²	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	塩原1091番20の426	ほぼ登記簿記載と同じ
	建 物 の 名 称	426号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階 建	
	床 面 積	4階部分29.83m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	ほぼ登記簿記載と同じ
	所在及び地番	那須塩原市塩原字古町109 1番20	
	地 目	宅地	
	地 積	3,658.73m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	那須塩原市塩原字古町109 1番21	
	地 目	鉱泉地	ほぼ登記簿記載と同じ
	地 積	1.00m ²	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	那須塩原市塩原字古町109 1番22	ほぼ登記簿記載と同じ
	地 目	鉱泉地	

番号	所在等	登 記	現 況
	地 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積	1.00m ² 4 那須塩原市塩原字古町 1 1 0 5 番 3 宅地 1,491.30m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	3360/1176480	
	土 地 の 符 号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	3360/1176480	
	土 地 の 符 号	3	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	3360/1176480	
	土 地 の 符 号	4	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	3360/1176480	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1, 2, 3, 4）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R宇都宮線「西那須野」駅の北西方直線距離約18.1kmに所在している。バス便は、市道沿いのバス停「追沢橋」よりほぼ西方直線距離約80mに位置している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「若葉通り」沿いに、店舗、飲食店、ホテル、リゾートマンション等が建ち並ぶ「古町温泉街」の商業地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 日光国立公園普通地域、都市計画道路 (3.6.6 若葉通り 9m)
画 地 条 件	符号1、2、3の土地から成る一体画地は、現況、マンション敷地として利用されている画地である。当該一体画地は、間口約114m、奥行約26.5～38m、形状は不整形である。また、当該一体画地の地勢は、南方へ若干緩傾斜している。 符号1、2、3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、四方路地であることから利便性が優るが、不整形であることと規模が過大であることが劣る。 符号4の土地は、現況、マンション居住者の立体駐車場の敷地として利用されている画地である。当該画地は、間口約43.5m、奥行約28m、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 符号4の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、不整形であることと規模が過大であることが劣る。	
接面道路の状況	符号1、2、3の土地から成る一体画地は、ほぼ北側を幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、若葉通り線、S338）に、南西側を幅員約5.8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、古町3号線、S78）、南側を幅員約5.7～6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、古町3号線、S78）に、東側を幅員約3.7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、古町3号線、S78）にそれぞれ等高に接面する四方路地である。なお、東側接面道路は幅員が4m未満であるが、符号1の土地と道路との間に、目的外土地（所在：那須塩原市塩原字古町、地番：1091番23、地目：宅地、地積：15.78㎡、所有者：那須郡塩原町）が存していることから、既にセットバック済みと判断した。 符号4の土地は、ほぼ南側を幅員6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、若葉通り線、S338）に等高に接面する中間画地である。	

土地の利用状況等	符号1、2、3の土地から成る一体画地は、物件1を含む一棟の建物であるシーアイヴィラ那須塩原及び附属施設等の敷地として利用され、当該建物は敷地のほぼ全体に建てられている。敷地の北西端にはゴミステーションが設置されており、南端は駐車場として利用されている。 符号4の土地は、シーアイヴィラ那須塩原の附属施設である立体駐車場（土地の定着物）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：あり （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	符号1～4の土地については、過去に土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。

2 建物の概況

① 一棟の建物の概要（物件1）

マンション名	シーアイヴィラ那須塩原		
建物の用途	共同住宅（総戸数 242戸）		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成 4年 6月25日新築	
	経過年数	34.0年	
	躯体経済的残存耐用年数	14.0年	
	設備経済的残存耐用年数	0.0年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
仕様	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付8階建	
	屋根	陸屋根	
	外壁	タイル貼、吹付タイル等	
	内壁	タイル貼、人工石、クロス貼等	
	天井	耐火ボード、クロス貼等	
	床	カーペット敷等	
設備等	エレベーター	有	
	駐車場	敷地内	
	集会所	無	
	その他	（温泉大浴場、クア施設、スキーロッカー施設、キッズコーナー等）	
建物の品等	使用資材	普通	
	施工	普通	
	設計の良否	普通	
管理の形態等	管理組合	有 名称（シーアイヴィラ那須塩原管理組合）	
		法人格 有	
	管理方式	委託	
	管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
	管理形態	管理員	有 管理人室 有 24時間常駐
管理の状況	普通		
特記事項	クア施設は有料である。		

② 専有部分の概要

物件 1

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	4 階部分中間部屋	
床	面	積	4 階部分29.83㎡ 計 29.83㎡
間	取	り	1DK
仕	様	内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 畳、フローリング、カーペット敷、ビニールシート貼等	
維持管理の状態		普通	
管 理 費 等		管 理 費 月 額 14,010円 修繕金積立金 月 額 3,960円 組 合 費 月 額 500円 テレビ共同視聴料 月 額 1,300円 上下水道使用料 月 額 1,000円 滞 納 額 有 (436,170円) 令和8年1月16日時点 令和6年5月分～令和8年1月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		物件 1 の専有部分全部は、現在、空室状態にある。	
特 記 事 項		物件 1 はオール電化である。 室内に給湯器が設置されている。	

第5 評価額算出の過程

建物の再調達原価を基に現価率等を考慮して建物価格を求め、次に土地価格に建付減価及び敷地権割合等を乗じて敷地権価格を算出し、その合計額に競売市場性修正率及び占有減価率等を乗じて評価額を求めた。

物件 1

1 建物の価格

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ (登記)	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	240,000	29.83	0.16	1.000	1,145,000

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240,000円/㎡と査定した。

イ 専有面積 : 29.83㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数34.0年、躯体経済的全耐用年数48.0年、躯体経済的残存耐用年数14.0年、躯体割合80%、設備経済的全耐用年数20.0年、設備経済的残存耐用年数0.0年、設備割合20%、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (躯体経済的残存耐用年数14.0年 / 躯体経済的全耐用年数48.0年 × 躯体割合80% + 設備経済的残存耐用年数0.0年 / 設備経済的全耐用年数20.0年 × 設備割合20%)} × (1-観察減価40%) ÷ 0.16

エ 市場性修正 : 1.000

2 敷地権価格

符号1、2、3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。

土地 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	18,000	0.567	3,658.73	0.75	3360/1176480	79,980
2	18,000	0.567	1.00	0.75	3360/1176480	20
3	18,000	0.567	1.00	0.75	3360/1176480	20

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)5-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,700\text{円}/\text{m}^2 \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 18,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-2.5%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+8

イ 個別格差：符号1、2、3 四方路+5 規模▲40 形状▲10

$(1.05 \times 0.60 \times 0.90 = 0.567)$

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：符号1 0.75 符号2 0.75 符号3 0.75

オ 敷地権割合：符号1 3360/1176480 符号2 3360/1176480 符号3 3360/1176480

符号4の土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。

土地 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
4	18,000	0.680	1,491.30	0.75	3360/1176480	39,100

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)5-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,700\text{円}/\text{m}^2 \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 18,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-2.5%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+8

イ 個別格差：符号4 形状▲15 規模▲20

$(0.85 \times 0.80 = 0.680)$

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：符号4 0.75

オ 敷地権割合：符号4 3360/1176480

3 評価額の判定

① 敷地権付建物の価格

物件 番号	建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	市場性 修正率 エ	敷地権付建物の価格 (円) $(ア+イ) \times ウ \times エ = オ$
1	1,145,000	119,120	1.020	1.000	1,289,402

物件1 階層別格差 1.020
 位置別格差 1.000
 品等格差 1.000
 $1.020 \times 1.000 \times 1.000 = 1.020$

(基準階を3階と定め、中間部屋を100として、階層補正及び位置補正を行った。)

② 評価額

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。

物件 番号	敷地権付建物価格 (円) ア	競売市場 修正率 イ	占有減価 率 ウ	その他の 控除減価 率 エ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ$
1	1,289,402	0.700	1.00	0.55	496,000

イ 競売市場性修正率 : 物件1 0.700

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ その他の控除減価 : 物件1は、管理費等の滞納額436,170円があることを考慮し、0.45を控除減価することとした。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 那須塩原(県)5-10

所 在：那須塩原市塩原字古町2 3 8 6 番 1

地 目：宅地

価 格：19,700円／m²

位 置：J R宇都宮線「西那須野」駅約2.1km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：943m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東12m国道

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
日光国立公園普通地域

地域の概要：店舗や旅館等が見られる温泉街の商業地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

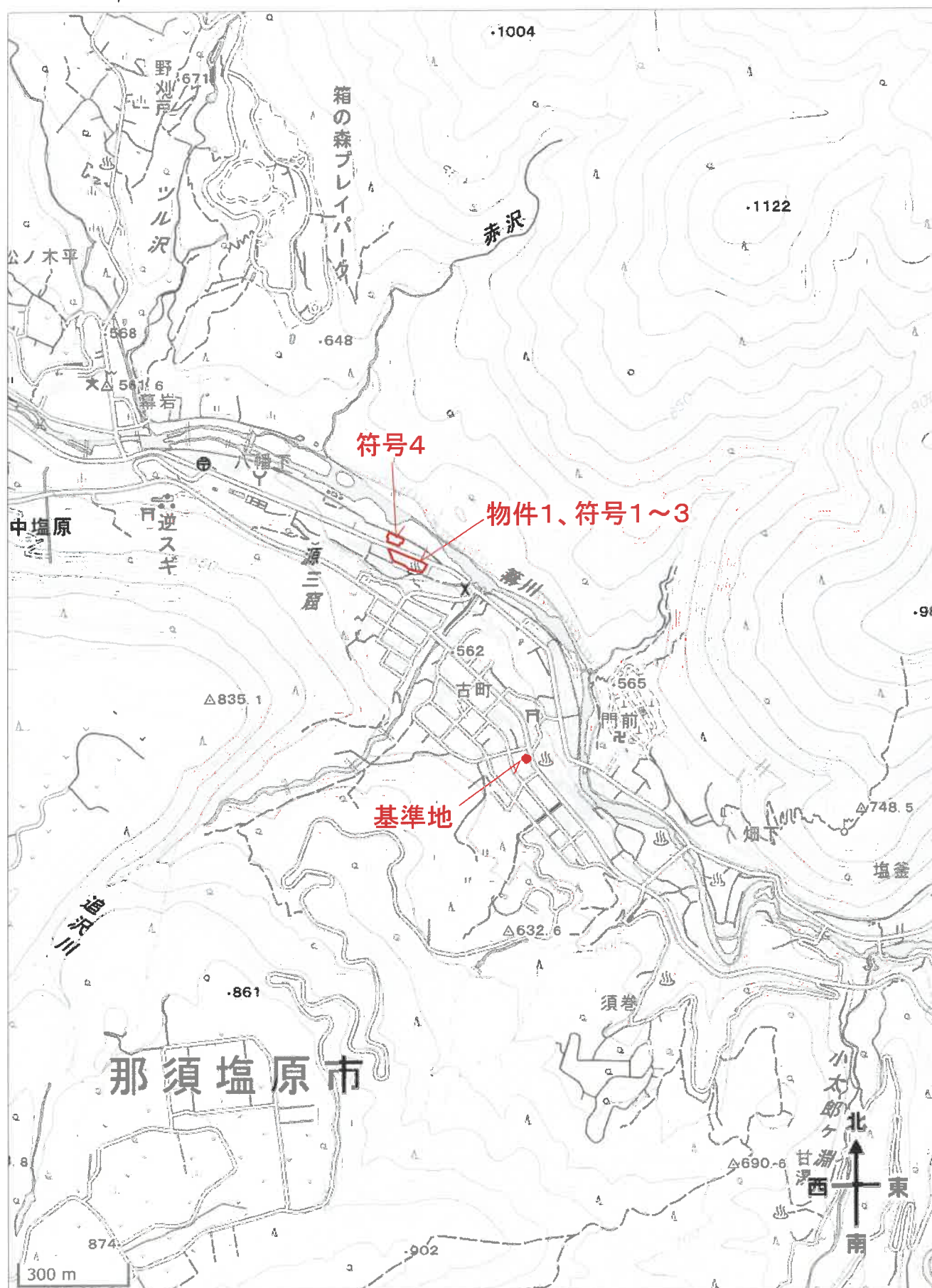
2 公図写

3 地積測量図

4 建物図面写

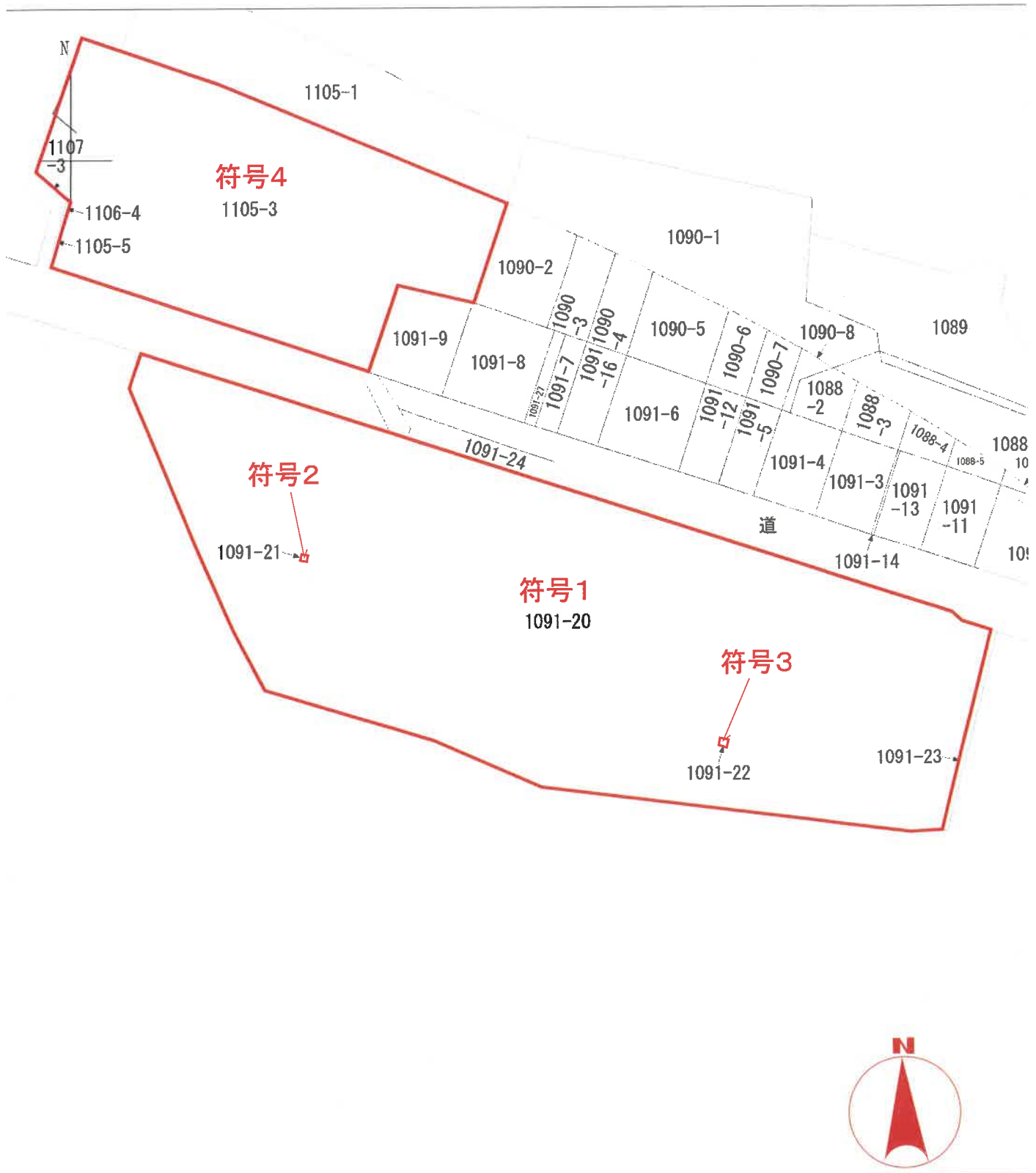
5 間取り図

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



地番区

塩原

2082273

前 1091-2

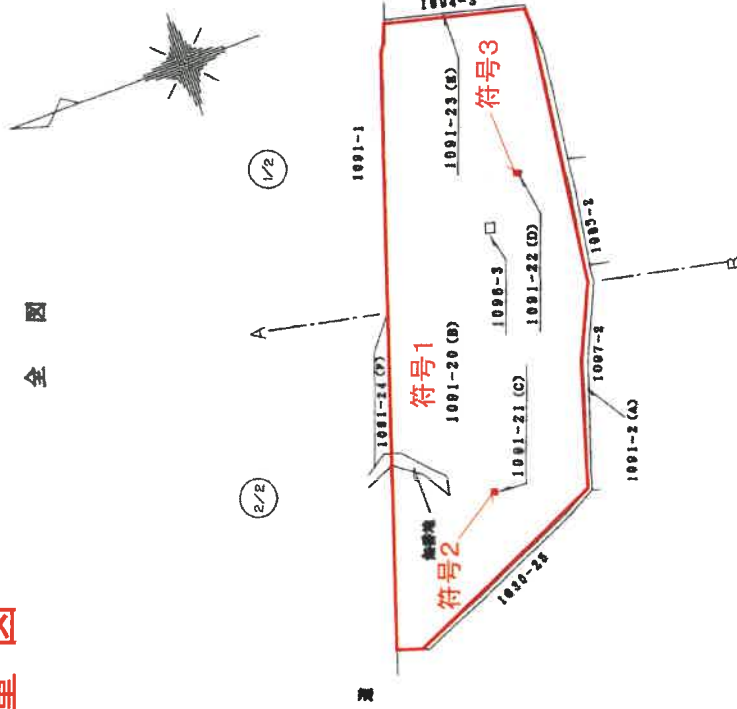
地 番
1091-20, 1091-21
1091-22, 1091-23
1091-24, 1091-2

地 積 測 量 図 1/3

土地の所在
那須郡塩原町大字下塩原字古町 平成17年1月1日那須塩原市塩原に改

地 積 測 量 図

全 図



平成3年1月25日 登記

作 製 者

申 請 人

縮 尺
1 / 1000

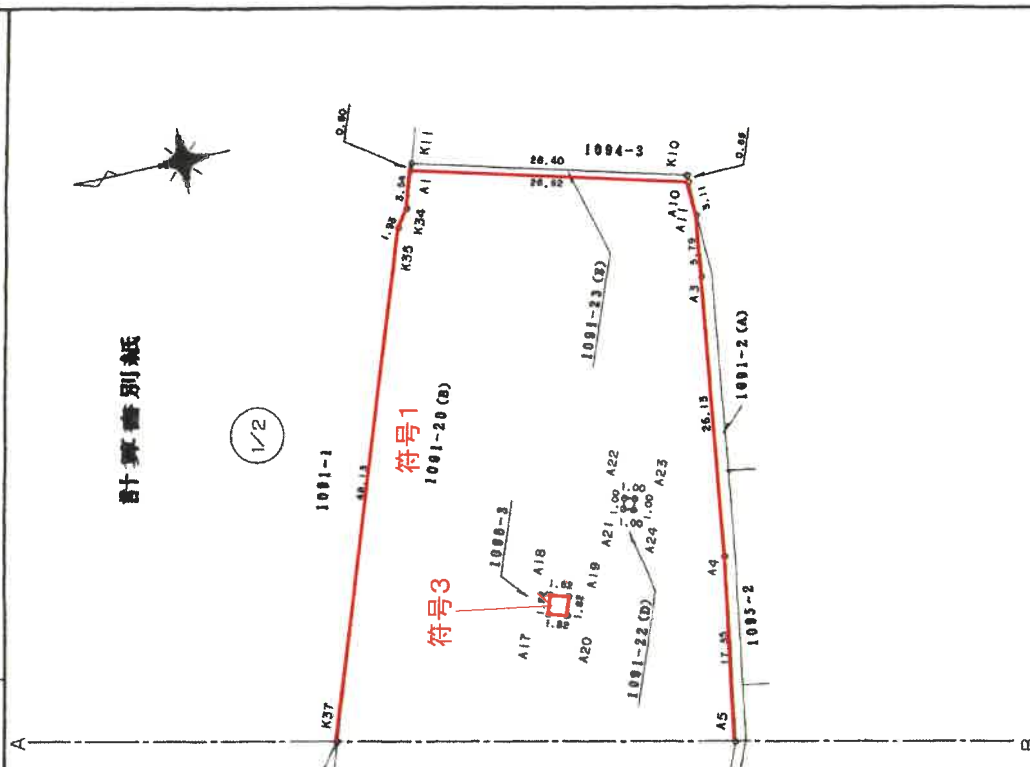
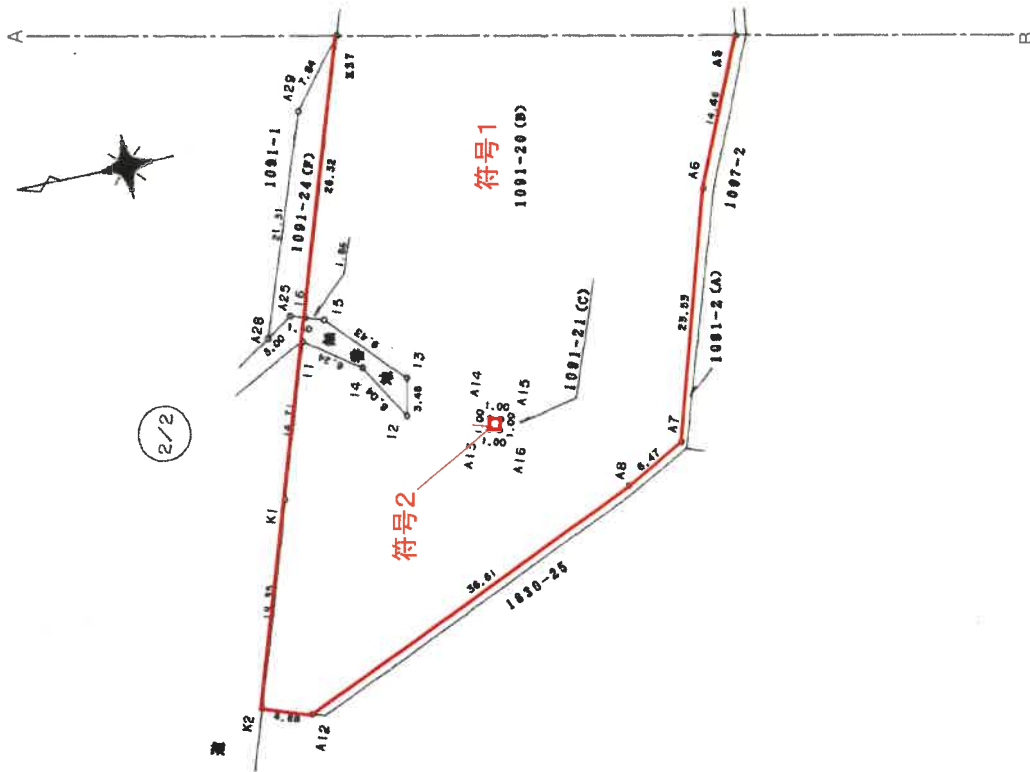
2082274

1091-20, 1091-21
1091-22, 1091-23
1091-24

地 番

地 積 測 量 図 2/3

土地の所在 那須郡塩原町大字下塩原字古町 平成17年1月1日那須塩原市塩原に接3



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

符号2

地 點		1931-21	點 數		面 積		估 價	
(C)	點 名		X	Y	辺 長	點 間 N o.		
	A16		5551.29	4583.67	1.00	A15		
	A15		5551.00	4584.63	1.00	A14		
	A14		5551.96	4584.92	1.00	A13		
	A13		5552.25	4583.96	1.00	A16		
	估 價		2.0114	面 積			1.00570	
				地 價			1.00570	

符号3

地 點		1931-22		點 間		點 間	
點 間	點 間	X	Y	X	Y	點 間	點 間
A24	A24	5527.12	4637.81				
A23	A23	5526.81	4638.76				
A22	A22	5527.76	4639.07				
A21	A21	5528.07	4638.11				
總 面 積		2.0036		面 積		1.00180	
				地 點		1.00m	

地 點		②	1931-23				
測 點	類 別	點 號	X	Y	邊 長	點 間 N o.	
A1			5541.68	4673.16	26.62	A10	
A10			5515.87	4666.66	0.63	K10	
K10	銅		5515.90	4667.28	26.40	K11	
K11	鐵		5541.50	4673.73	0.60	A1	
總 面 積			31.5502	面 積		15.78010	
				地 積		15.78m ²	

[illegible]

地 番 ⑥		1090-3			
測 点 順	順	X	Y	辺 長	点 間 N. O.
A17		5537.03	4630.03	1.82	A20
A20		5535.29	4629.48	1.82	A19
A19		5534.75	4631.22	1.82	A18
A18		5536.48	4631.76	1.82	A17
合 面 積		6.6145	面 積	3.30725	
			地 域	3.30m ²	

作者

申請人

縮尺

1号符

業務委託先

地 點	①	1091-20	+1091-21	+1091-22	+1096-3
測 點	標	X	Y	延 長	點 間 N o.
K1	鋼	5572.53	4581.48	19.35	K2
K2	鋼	5578.57	4563.10	4.88	A12
A12		5573.94	4561.57	36.61	A8
A8		5540.28	4575.97	6.47	A7
A7		5534.55	4578.96	23.53	A6
A6		5527.68	4601.46	14.46	A5
A5		5521.81	4614.68	17.35	A4
A4		5519.39	4631.85	26.13	A3
A3		5516.37	4657.81	5.79	A11
A11		5515.70	4663.56	3.11	A10
A10		5515.87	4666.66	26.62	A1
A1		5541.68	4673.16	3.54	K34
K34	鋼	5542.78	4669.79	1.93	K35
K35	鋼	5543.88	4668.21	48.13	K37
K37	鋼	5539.06	4622.54	26.32	16
16		5567.26	4597.53	1.86	15
15		5565.50	4596.94	9.43	13
13		5558.98	4590.12	3.48	12
12		5559.69	4586.71	6.04	14
14		5562.83	4591.87	6.24	11
11		5567.94	4595.46	14.71	K1

1091-20 重慶計畫表

3635.83675-(1.00570+1.00180+3.30725)
= 3630.52200
地 質 3630.52m

總計	(A)	(B) + (C) + (D) + (E) + (F)	-
項地番	1091-2		
公 積	3733.30	總 計	3718.16050
		項 地	15.1395
		地 積	15.13 ⁹⁵

4042017

各階平面図

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物10階平面図

家屋番号 1091-20-426

建物の所在 那須郡塩原町大字下塩原字古町 1091-20, 1091-21, 1091-22

建物図面
物件1

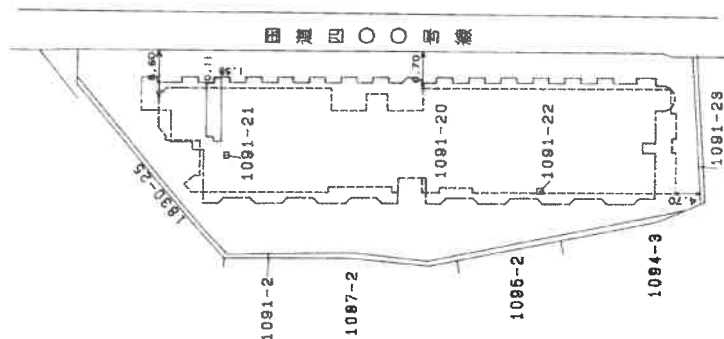
平成17年1月1日那須塩原市塩原に変更

建物の存する部分 4階



求積表

1	1.43 X 0.80 =	1.1440
2	2.83 X 9.68 =	27.3944
3	1.30 X 1.00 =	1.3000
合計		29.8384
床面積		29.83 m ²



建物番号 426

作製者

縮尺 1/250

申請人

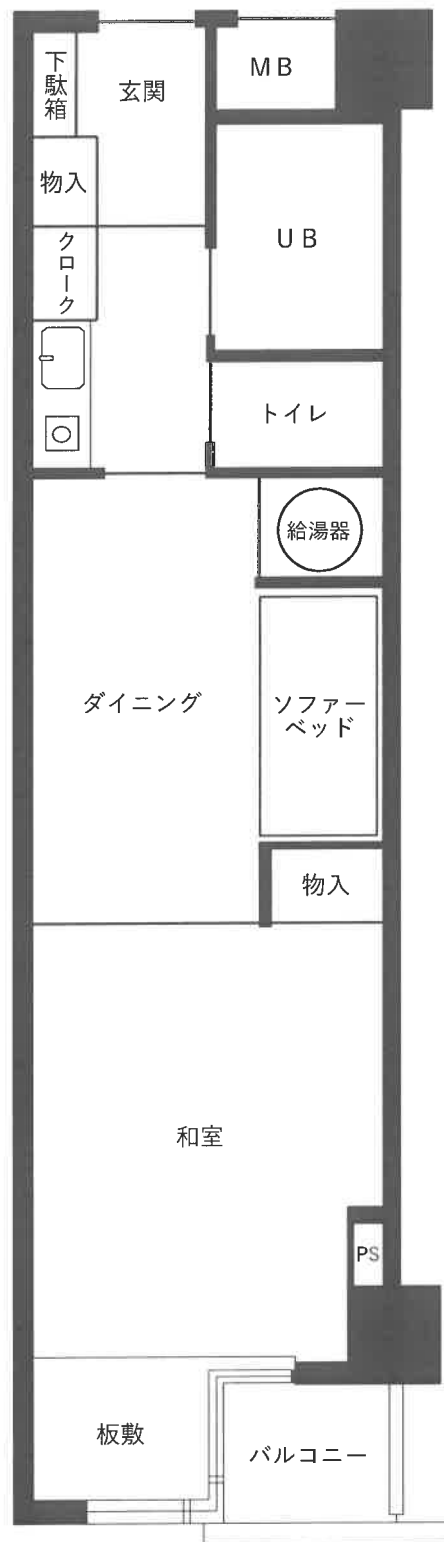
縮尺 1/1000

SH 4年 7月23日 登

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

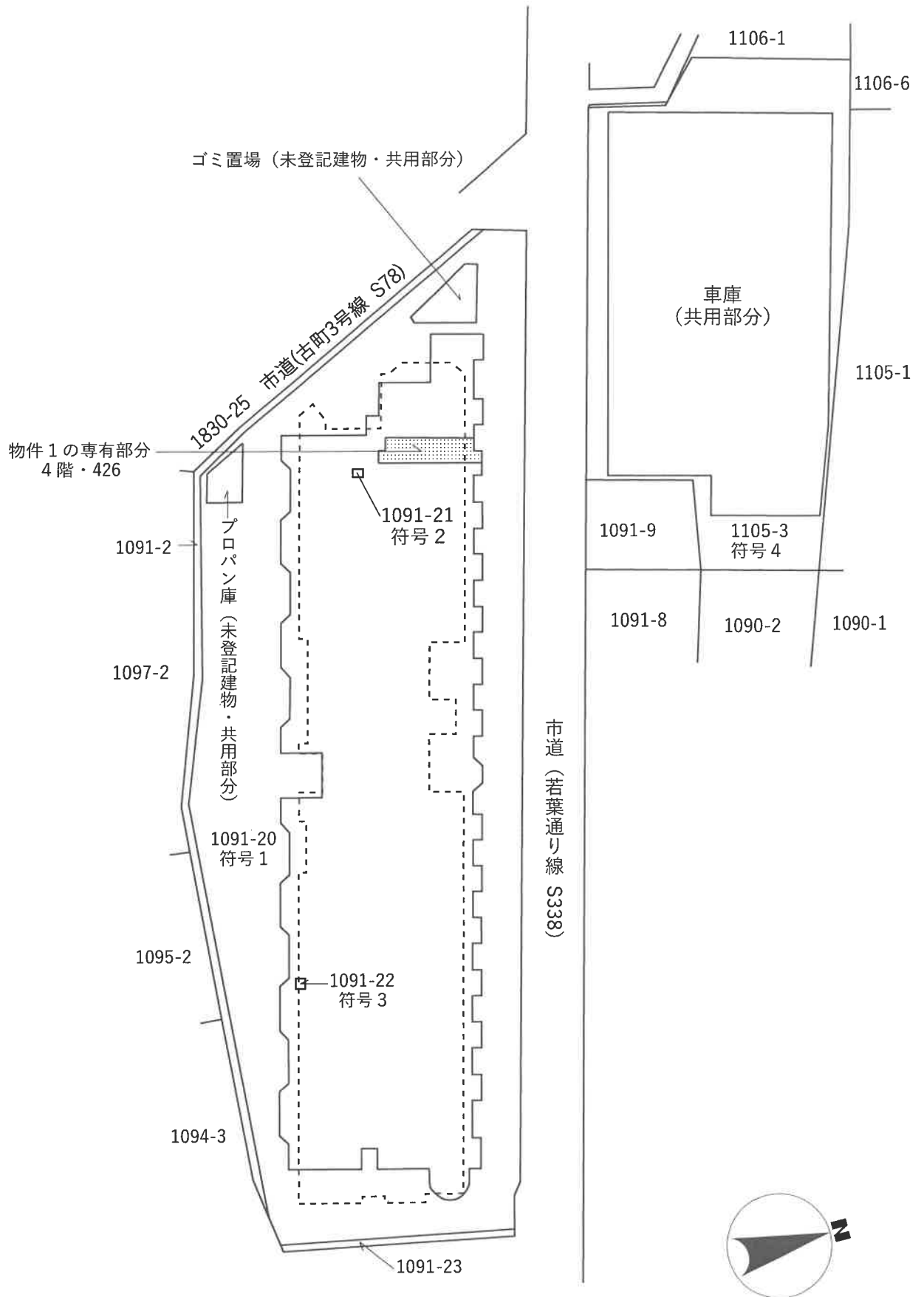
建物間取り図

物件1



(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。