

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 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	令和 8年 9月10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 9月30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 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）
1～3	3,897,000 3,117,600	一括	779,400	56,443	8,889
1	34,000				
2	1,110,000				
3	2,753,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 大田原市美原二丁目
地 番 3 3 1 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 6 . 9 5 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 大田原市美原二丁目
地 番 3 3 1 4 番 3 5
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 2 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 大田原市美原二丁目 3 3 1 4 番地 3 5
家屋 番号 3 3 1 4 番 3 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 5月 2.7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

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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 大田原市美原二丁目
 地 番 3314番4
 地 目 宅地
 地 積 136.95平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 大田原市美原二丁目
 地 番 3314番35
 地 目 宅地
 地 積 165.32平方メートル

所有者 A

3 所 在 大田原市美原二丁目3314番地35
 家屋 番号 3314番35
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 43.06平方メートル
 2階 43.06平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第33号
令和8年2月12日受理
令和8年3月 6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 大田原市美原二丁目
 地 番 3314番4
 地 目 宅地
 地 積 136.95平方メートル
 共有者 **A** 持分3分の1

- 2 所 在 大田原市美原二丁目
 地 番 3314番35
 地 目 宅地
 地 積 165.32平方メートル
 所有者 **A**

- 3 所 在 大田原市美原二丁目3314番地35
 家屋 番号 3314番35
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 43.06平方メートル
 2階 43.06平方メートル
 所有者 **A**

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	栃木県大田原市美原二丁目3314番地35				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （物件 ）				
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 上記の者が物件2上に下記建物を所有し占有しているほか、物件1は私道として通行の用に供されている。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	物件1についてはAの持分3分の1のみが売却の対象である。				
建物	物件3				
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 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	☒ 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				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
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				
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

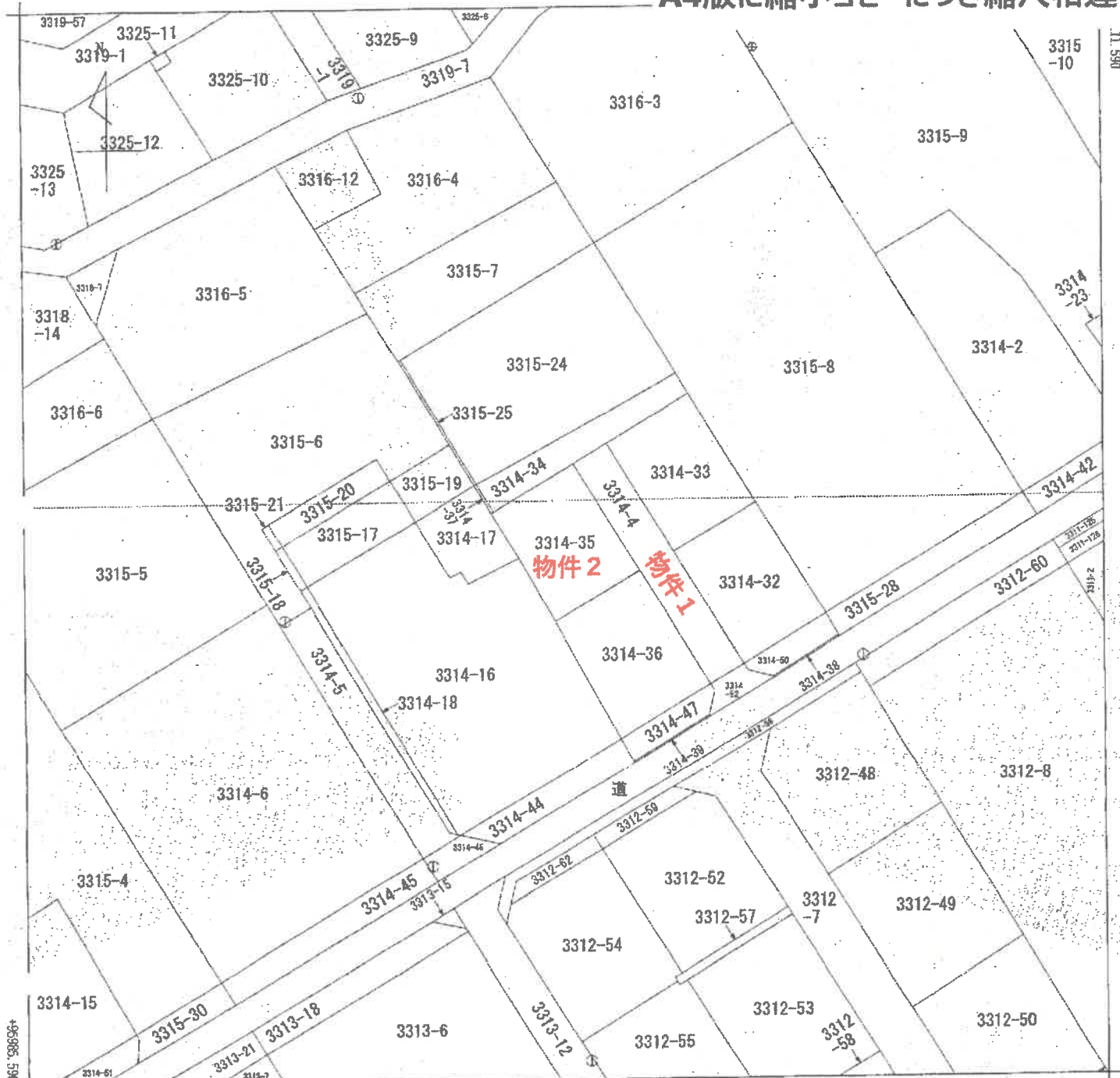
- 1 物件所在地に臨んだところ、本件建物に人が居住している気配はなかった。次に電話連絡を試みるべく債権者に物件所有者の連絡先について尋ねるも不知との回答であった。そこで、立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、本件物件所有者宛の電気料金関係書類が存在した。よって、物件2は土地所有者が物件3の敷地として使用し、物件3は建物所有者が動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
また、物件1は登記簿上宅地とされているものの、課税上は公衆用道路として取り扱われている。現況物件1は幅員約4.5mの舗装道路として一般の通行の用に供されており、物件1は道路として位置指定（建築基準法42条1項5号に該当、指定日：平成21年3月16日、指定番号：第20044号）されている。
- 2 物件3建物を見分したところ、オール電化住宅であることが認められ、壁に亀裂や汚れが存在し築年数相当に汚損している状況が見受けられた。また、1階の洋室2室及び2階リビングルームの下部に物置が存在する。
- 3 物件1についてはAの持分3分の1のみが売却の対象である。
- 4 物件1土地南東側は幅員約10メートルの舗装市道に接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。
- 5 本件については物件所有者に連絡が取れなかったため、物件3の管理状況等についての事情の聞き取りを行うべく近隣住人宅を訪問したが、全戸不在であり事情を聴くことができなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月17日 (火) 13:15-13:30	大田原市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年2月17日 (火) 14:00-14:10	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R8年2月18日 (水)	当庁 (電話)	債権者社員に電話 (物件所有者の連絡先を把握していない旨回答)
R8年2月26日 (木) 9:50-11:00	物件所在地	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、技術者に解錠させて立入調査。評価人同行。
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 8年 2月26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、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

3312-51

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



+14943.286

(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。

地番区域見出

美原2丁目

請求部分	所在地	大田原市美原二丁目					地番	3314番35		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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					補付年月日 (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12月8日

宇都宮地方法務局大田原支局

(5 枚目)

地図整理番号：M08878

登記官

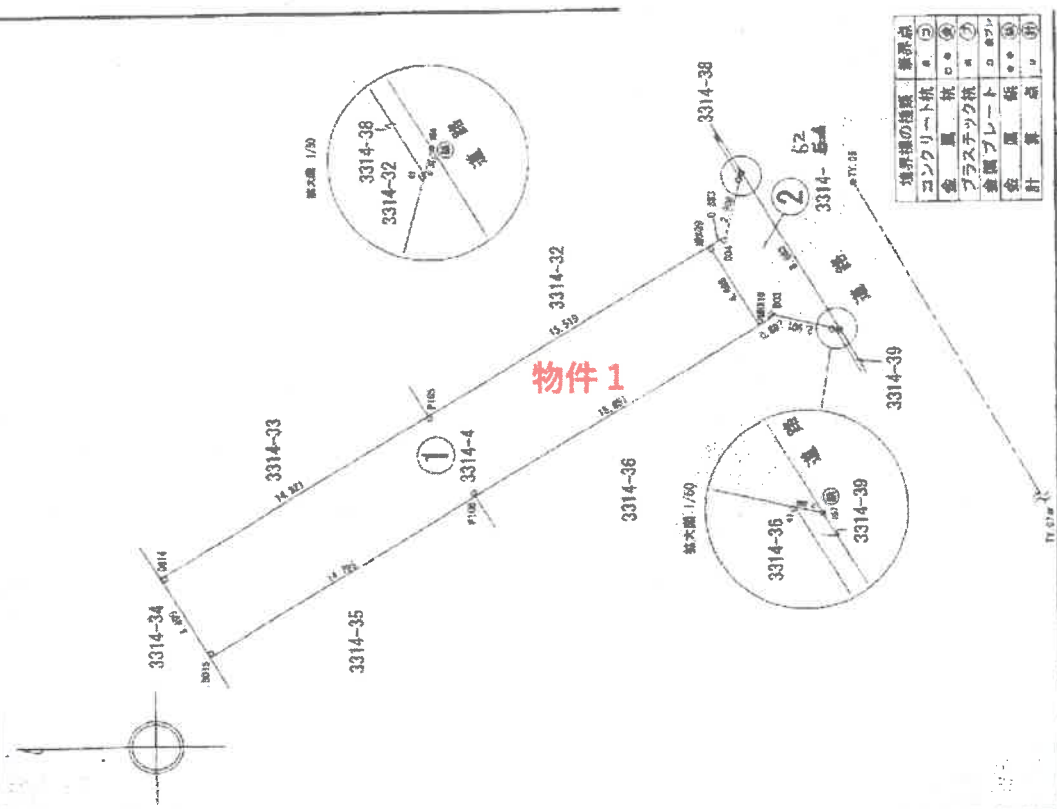
(1/1)

登記年月日：平成30年6月8日

これは図面に記載されている内容を証明しと書面である。
令和7年12月8日 宇都宮地方広域地籍課大田原支所

地積測量図

地番	3314-4-52-54
土地の所在	大田原市美原二丁目



境界線の種類	界点
コンクリート杭	● (5)
金 属 杭	● (6)
プラスチック杭	● (7)
鉄管プレート杭	● (8)
金 属 杭	● (9)
計 算 点	● (10)

申請人	縮尺 1/250
-----	----------

地 番	3314-4					
NO	X	Y	X ₀ (m)	Y ₀ (m)	備 考	
P109	85660.517	15318.438	-4.153	-307351.187101	境界線(不明)	
P105	85660.913	15310.433	-415.701	-1502488.557913	境界線(不明)	
P014	85706.597	15302.737	-11.551	-1105550.951947	境界線(不明)	
P106	85704.277	15298.882	3.777	361436.054229	境界線(不明)	
P108	85691.402	15306.514	16.704	1502740.917408	境界線(不明)	
P010	85678.193	15314.593	11.924	1140608.773332	境界線(不明)	
測量員	138.9507960				-273.901592	
地 積					138.95 m ²	

地番	3314-54-52					備 考
NO	X	Y	Y ₀ (m)-Y ₁ (m)	X ₀ (m)-X ₁ (m)		
P54	85678.932	15321.954	7.348	702587.434412		境界線(不明)
S2	85679.000	15321.701	-0.069	-292771.700000		境界線(不明)
D04	85679.760	15318.894	-3.263	-312203.054860		境界線(不明)
P109	85690.517	15318.435	-4.308	-412191.607256		境界線(不明)
P010	85678.193	15314.596	-3.389	-324553.364077		境界線(不明)
D00	85677.424	15315.049	-0.172	-15456.516828		境界線(不明)
G1	85674.593	15314.414	-0.694	-46368.187542		境界線(不明)
P57	85674.331	15314.353	1.040	721394.435740		境界線(不明)
測量員	-38.854451					
地 積	19.372255					
備 考	19.37					

検査計測値 156.2780215 m²

基本三角点等の名称及び座標値

点 名	X座標	Y座標	地 積	備 考
G010012136	85719.204	15404.524	地積測量多角点	プラスチック杭
G010010219	85578.076	14839.413	地積測量多角点	プラスチック杭
TY.05	85672.641	15321.446	地積測量点	金 属 杭
TY.01	85655.845	15290.693	地積測量点	金 属 杭

測量前の基本三角点等の成果に基づき測量

測 地 系	日本測地系
座 標 系	任意座標
測量年月日	平成27年 2月27日

再測又は、パラメータ変更を行っていない。

作製者	(平成27年11月25日作成)
-----	-----------------



この図面は、課税の付図
として作成されたもので
あり土地等の権利関係等
には使用できません。

大田原市役所
税務課

公 用

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

物件 1

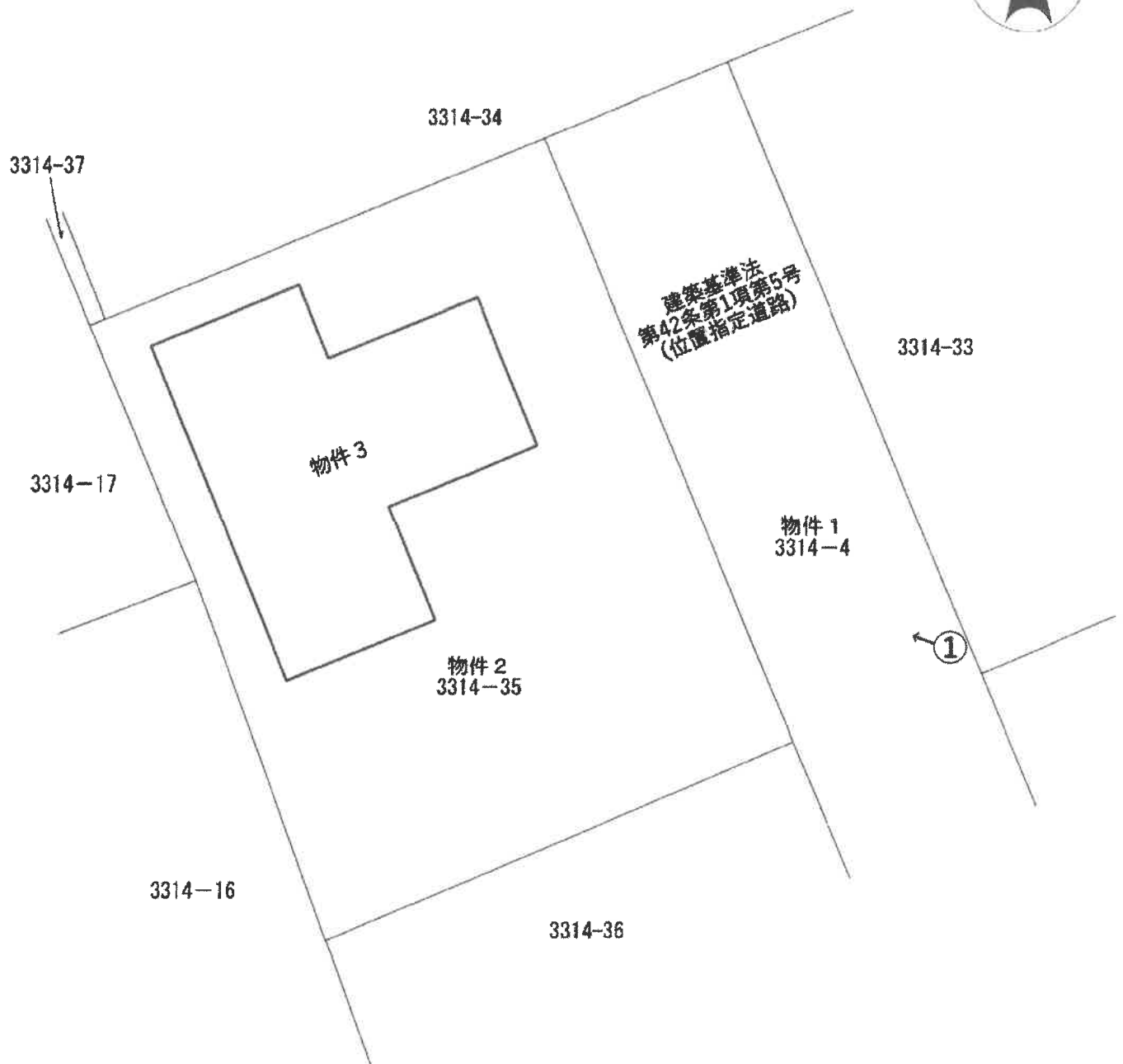
物件 2

(7 枚目)

縮尺 1 : 500
10 5 0 10 20

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。



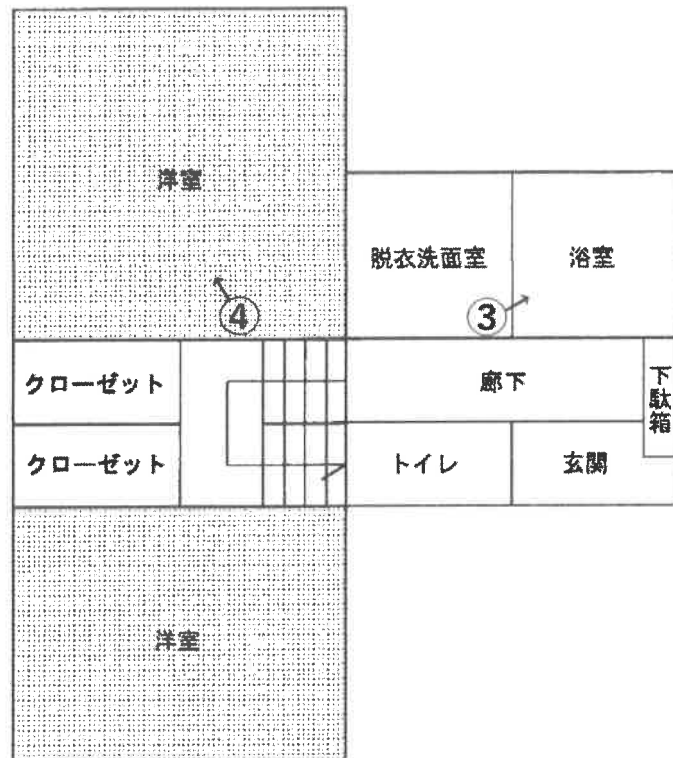
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取り図

物件3

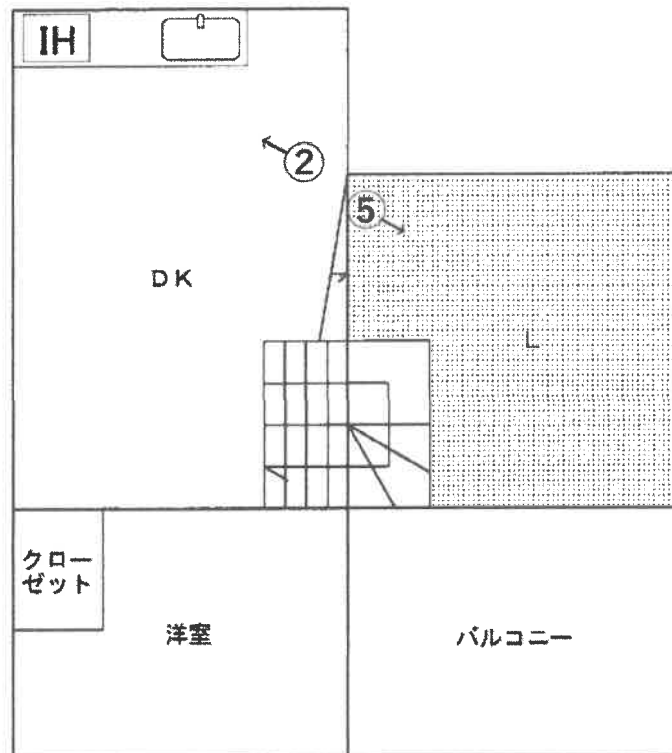
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

←○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。



1階

...床下収納スペース(高さ1.3m)がある部分



2階

(9 枚目)

写真1



写真2 (2階キッチン)



写真3 (1階浴室)



写真4（1階北西側洋室）



写真5（2階リビング）





令和 7年（ケ）第 33号
令和 8年 1月19日 受 命
令和 8年 2月26日 現地調査
令和 8年 3月 6日 評 価
令和 8年 3月11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, 8 9 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 4, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 1 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 7 5 3, 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 6 1 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 2 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 5 8 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 地積 共有者 共有持分	大田原市美原二丁目 3 3 1 4 番 4 宅地 136.95m ² A 3分の1	公衆用道路
2	所在地 地目 地積 所有者	大田原市美原二丁目 3 3 1 4 番 3 5 宅地 165.32m ² A	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	大田原市美原二丁目 3 3 1 4 番地 3 5 3 3 1 4 番 3 5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建 1階 43.06m ² 2階 43.06m ² A	ほぼ登記簿記載と同じ

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	受命物件は、JR宇都宮線「西那須野」駅の南東方直線距離約2.5kmに所在している。バス便としては、国道沿いのバス停「ときながクリニック前」より西方直線距離約350m地点に位置している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「国道400号」の南西側、小規模開発の分譲住宅や農家住宅のほかアパート等も見られる大田原市西部の住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1の土地は、現況、舗装された行き止まり私道の敷地部分である。 物件2の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約15m、奥行約11m、形状は長方形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件2の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、行き止まり私道に接面していることから系統・連続性が劣る。	
接面道路の状況	物件2の土地は、北東側を幅員約4.5mの行き止まり舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路、許可日…平成21年3月16日、許可番号…第20044号）に等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件2の土地は、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西側に建てられている。また、敷地の南東側は駐車場として利用されており、敷地の南西側は庭として利用されている。 物件2の土地及び物件3の建物共にA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。	

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、役場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	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。
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	建築年月日(登記記載) 平成21年 7月24日新築 経過年数 17.0年 経済的残存耐用年数 7.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング、木板等 内 壁 クロス貼、板貼等 天 井 クロス貼等 床 板貼、コンクリート等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
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	1階部分の南側及び北側の床下には収納スペースがあり、さらに、2階部分のリビングルームの床下にも収納スペースがある。 物件3の内壁のクロスに縦方向と横方向に亀裂が認められる。 また、物件3の建物はオール電化である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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。さらに、物件2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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1	21,600	0.05	136.95		$\frac{1}{3}$	1.00	49,000
2	21,600	0.95	165.32	0.85		1.00	2,884,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大田原-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 21,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+20

イ 個別格差：物件1 (注) 舗装された行き止まり私道敷として利用されている。▲95

(注) 私道部分の現状及び維持管理の状態等を総合的に勘案し、
経済価値を宅地の標準価格の5%と査定した。

物件2 行き止まり私道に接面していることから、系統：連続性が劣る。▲5

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、物件2については0.85と査定した。

オ 共有持分割合：物件1 $\frac{1}{3}$

カ 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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
3	153,000	86.12		0.20	1.00	2,635,000

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153,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率 ：経過年数17.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数7.0年、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。

$$\bullet \quad \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 7.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 24.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.20$$

オ 市場性修正 ：1.00

2 評価額の判定

物件1については、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。また、物件2、3については、前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、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。

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×イニウ
2	2,884,000	0.45	法定地上権	1,298,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（15％）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キ,1②カ) 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	49,000			1.00	0.700	34,000
2	2,884,000	-1,298,000		1.00	0.700	1,110,000
3	2,635,000	+1,298,000	1.00	1.00	0.700	2,753,000
一括価格（合計）						3,897,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価公示価格 大田原-4

所 在：大田原市美原2丁目2831番102

地 目：宅地

価 格：25,800円／m²

位 置：JR宇都宮線「西那須野」駅約3.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：220m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西6m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40%、
容積率60%）

地域の概要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

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



出典：国土地理院ウェブサイト

(座標値種別：区)



地積測量図

地番 3314-4-52
54

土地の所在 大田原市美原二丁目

地積測量図

地番 3314-4					備考
NO	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-X_n-1$	
MR09	95680.517	15318.438	-4.153	-397361.187101	境界プレート(角地積なし)
P105	95693.813	15310.433	-11.551	-1502488.557913	境界プレート(角地積なし)
D014	95706.597	15302.737	-11.551	-1105506.901947	境界プレート(角地積なし)
D015	95704.277	15298.882	3.777	361475.064229	境界プレート(角地積なし)
P106	95691.002	15306.514	15.704	1502740.917808	境界プレート(角地積なし)
MR10	95678.183	15314.586	11.924	1140866.773332	境界プレート(角地積なし)
地積		面積		-273.901592	
面積		地積		136.9507660	
		地積		136.95	m ²

地番 3314-5452					備考
NO	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-X_n-1$	
MR56	95678.932	15321.954	7.346	702857.434472	境界プレート(角地積なし)
D02	95679.000	15321.701	-3.060	-292777.740000	境界プレート(角地積なし)
D04	95679.760	15318.894	-3.263	-312203.056890	境界プレート(角地積なし)
MR09	95680.517	15318.438	-4.308	-412191.687236	境界プレート(角地積なし)
MR10	95678.183	15314.586	-3.389	-324253.396077	境界プレート(角地積なし)
D03	95677.424	15315.049	-0.172	-16456.516928	境界プレート(角地積なし)
61	95674.593	15314.414	-0.694	-66398.167542	境界プレート(角地積なし)
MR7	95674.331	15314.355	7.540	721304.455740	境界プレート(角地積なし)
地積		面積		-38.654465	
面積		地積		19.3272355	
		地積		19.32	m ²

地積計測値 156.2780215 m²

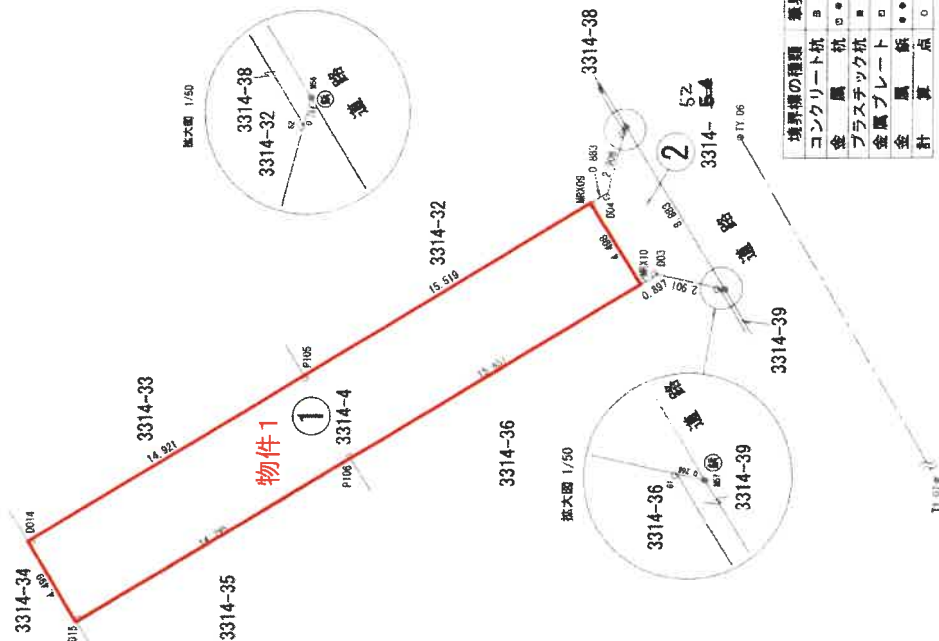
基本三角点等の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	等級	備考
6016012136	95719.204	15404.524	地籍図根多角点	プラスチック杭
6016010219	95579.006	14839.413	地籍図根多角点	プラスチック杭
TT.06	95873.641	15321.446	補助基準点	金属杭
TT.07	95655.845	15290.668	補助基準点	金属杭

震災前の基本三角点等の成果に基づき測量。

測地系	日本測地系
座標系	任意座標
測量年月日	平成27年2月27日

再測又は、パラメータ変換を行っていない。



境界線の種類	境界点
コンクリート杭	⑤
金属杭	⑥
プラスチック杭	⑦
境界プレート	⑧
金属杭	⑨
計算点	⑩

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成21年3月28日受付第3688号

地積測量図

地番 3314-4
3314-32乃至3314-36

土地の所在 大田原市美原2丁目

地積測量図

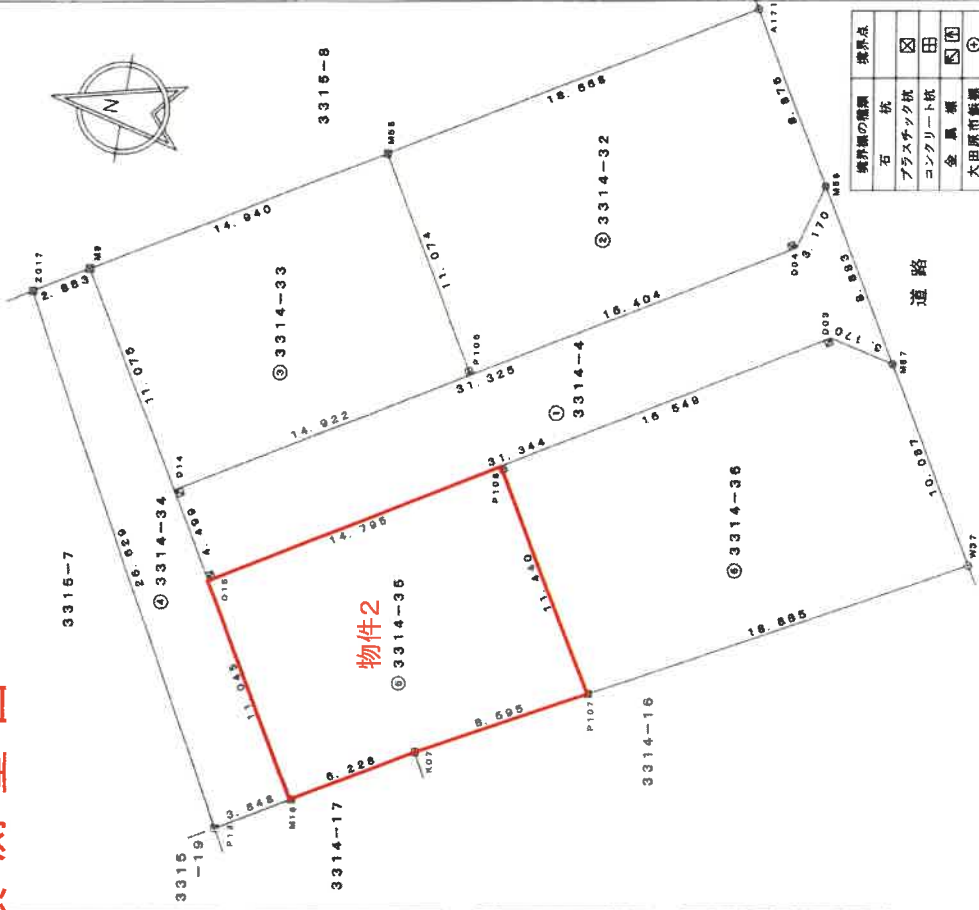
求積表

地番 ① 3314-4	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	M56	95678.932	15321.954	4.539	434286.672348
	D04	95679.760	15318.894	-19.217	-1838677.947920
	D14	95706.597	15302.737	-20.012	-1918280.419164
	D15	95704.277	15298.882	12.312	1176311.058424
	D03	95677.424	15315.049	15.473	1480416.781552
	M57	95674.331	15314.355	6.905	600631.255555
			合 計	-312.599205	
			合 計 面積	156.2998025	m ²

地番	② 3314-32				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
M55	95699.524	15319.921	-19.114	-1829200.701736	
P105	95693.813	15310.433	-1.027	-98277.545951	
D04	95679.760	15318.894	11.521	1102326.514950	
M56	95678.932	15321.954	10.553	1019267.662596	
A171	95683.529	15329.547	-2.033	-194624.614457	
			合 計	-408.684588	
			合 計 面積	204.3422940	m ²
				204.34	

地 番 ③ 3314-33					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
M9	95712.324	15312.216	-17.184	-1644720.575616	
D14	95706.597	15302.737	-1.783	-170644.862451	
P105	95693.813	15310.433	17.184	1644402.482692	
M55	95699.524	15319.921	1.783	170632.251292	
			合 計	-330.704183	
			合 計 面 積	166.3620915	m ²

地番 ④ 3314-34	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	Z017	95714.794	15310.730	-24.784	-2372196.454496
	P13	95701.899	15287.432	-21.321	-2040460.188579
	M16	95698.598	15289.409	11.450	1095748.947100
	D15	95704.277	15298.882	13.328	1275546.603358
	D14	95706.597	15302.737	13.334	1276151.764398
	M9	95712.324	15312.216	7.993	766028.006732
				合 計	-179.721989
				合 計 面 積	89.8509545



申請人

製作者

平成21年3月26日受付第364号

地番 3314-4
3314-32乃至3314-36

地積測量図

土地の所在 大田原市美原2丁目

物件2

地番 ⑤ 3314-35					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
D15	95704.277	15298.882	-17.105	-1637021.658086	
M16	95698.588	15289.409	-6.272	-600221.806656	
K07	95693.255	15292.610	7.304	698943.634520	
P107	95685.702	15296.713	13.904	1330414.000608	
P106	95691.802	15305.514	2.169	207555.084738	
合計			合計	-330.644875	
合計面積			合計面積	185.3224375	m ²
			合計面積	185.32	m ²

地番 ⑥ 3314-36					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
P106	95691.802	15305.514	-18.336	-1754001.214272	
P107	95685.702	15296.713	-0.788	-76400.333176	
W37	95669.107	15305.729	17.642	1687794.385604	
M57	95674.331	15314.355	9.323	891971.787913	
D03	95677.424	15315.049	-7.841	-750206.861864	
合計			合計	-442.055425	
合計面積			合計面積	221.0277125	m ²
			合計面積	221.02	m ²

総合計面積 1002.2051325 m²

平成21年3月30日登記

引照点表			不特定多数地系 市土庫	
測点名	多角点の種類	X座標値	Y座標値	
1322-6	金属板標	95748.558	15239.607	
1323-4	金属板標	95768.189	15265.731	
TT-6	金属板標	95680.371	15324.724	
1342-7	金属板標	95634.110	15300.451	
D22	下水道マンホール	95699.442	15358.622	
D23	下水道マンホール	95677.258	15321.798	
D24	下水道マンホール	95654.893	15286.141	

作製者

申請人

縮尺 1/

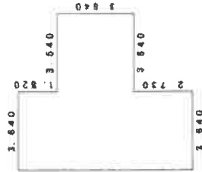
建物図面
各階平面図

家屋番号	3314番35
建物の所在	大田原市美原二丁目3314番地35

No.0905039

建物図面
物件3

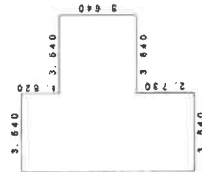
1 階



求積表

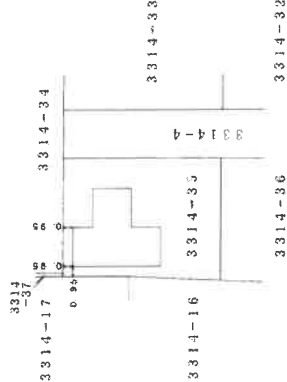
3.640 × 3.640	=	13.249600
3.640 × 8.190	=	29.811600
合計		43.061200
床面積	43.06	m ²

2 階



求積表

3.640 × 3.640	=	13.249600
3.640 × 8.190	=	29.811600
合計		43.061200
床面積	43.06	m ²



作成者

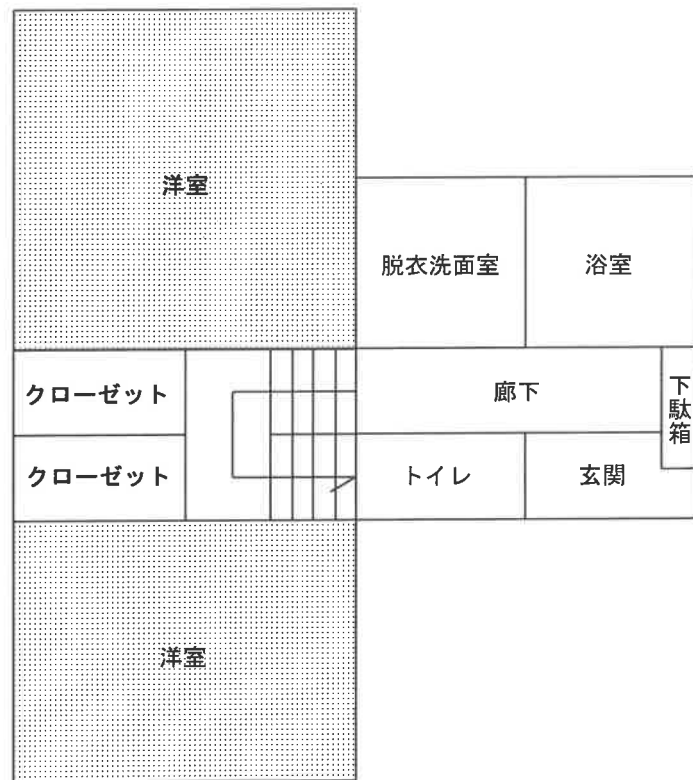
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

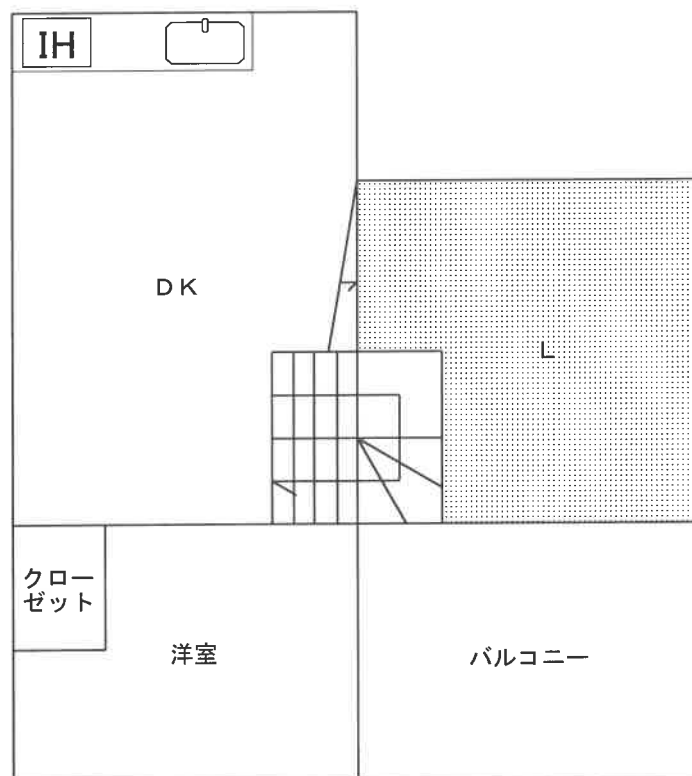
建物間取り図

物件3



1階

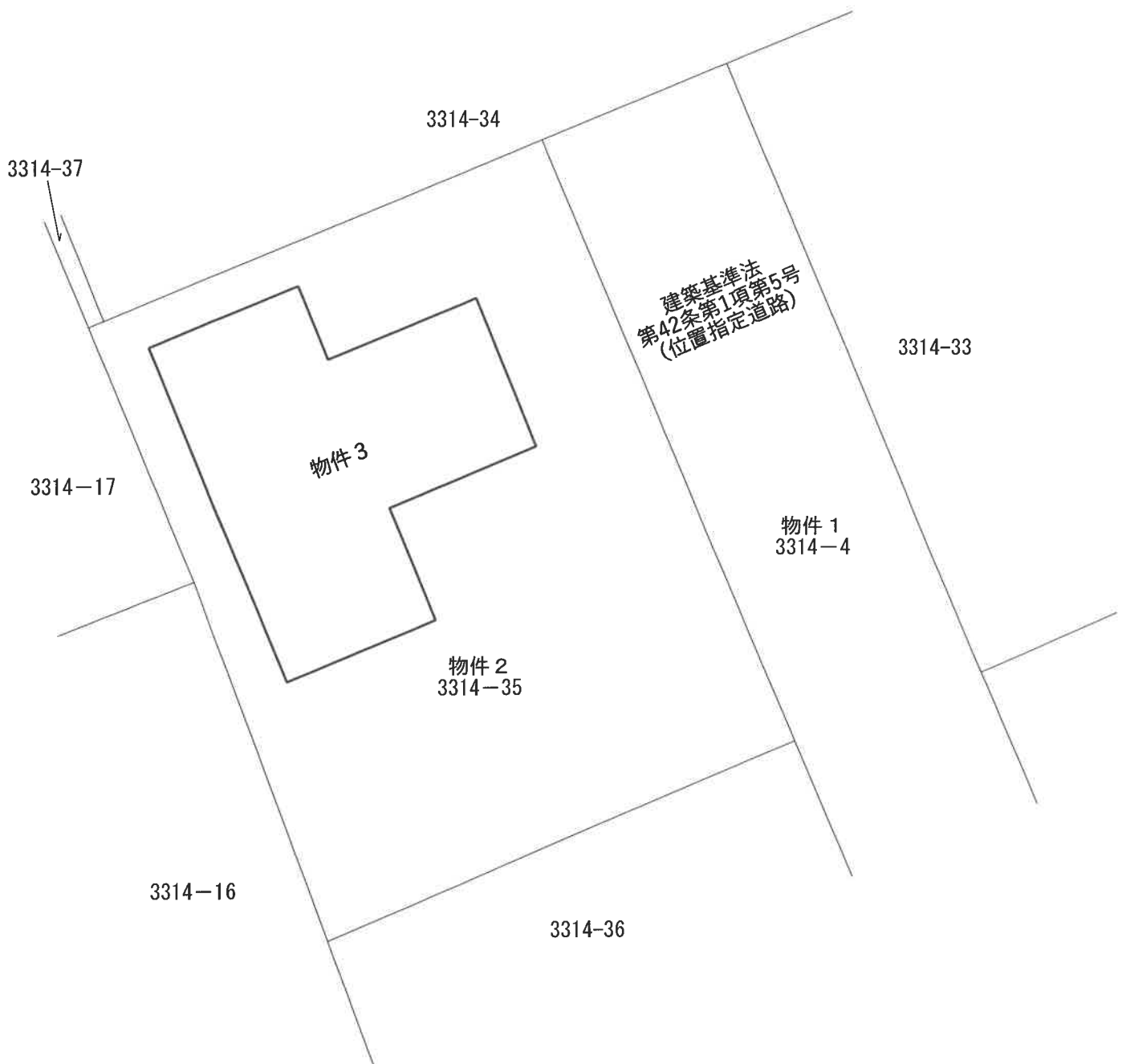
…床下収納スペース(高さ1.3m)がある部分



2階

(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。