

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 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）
1～4	11,802,000 9,441,600	一括	2,360,400	108,867	18,932
1	1,737,000				
2	1,217,000				
3	145,000				
4	8,703,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 |
| | 地 番 | 1 3 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5. 8 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 2 | 所 在 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 |
| | 地 番 | 1 3 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2. 4 5 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|----------------|
| 3 | 所 在 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 |
| | 地 番 | 1 3 番 4 7 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 4 6 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|-------|
| | 地 目 | 公衆用道路 |
|--|-----|-------|
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 1 3 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 1 3 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 平方メートル |
- (未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 7. 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 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 吉 成 孝 道

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 3】

本件土地は通路（私道）として利用されている。

【物件番号 1 ～ 3】

売却対象外の土地（地番 1 3 番 4 8）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 |
| | 地 番 | 1 3 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 |
| | 地 番 | 1 3 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 |
| | 地 番 | 1 3 番 4 7 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 4 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 在 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 1 3 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 1 3 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 7. 5 平方メートル

令和8年(ケ)第5号
令和8年2月19日受理
令和8年3月18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 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 |
| | 地 番 | 13番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 |
| | 地 番 | 13番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市西富山字接骨木道西 |
| | 地 番 | 13番47 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 46平方メートル |
| 4 | 所 在 | 那須塩原市西富山字接骨木道西13番地45 |
| | 家屋 番号 | 13番45 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 48.02平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県那須塩原市西富山13番地45	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （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1、2上に下記建物を所有し占有しているほか、物件3を未舗装通路として使用している ☐ 「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		
建物	物件4	
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 { 種類：物置 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約7.5㎡ }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主である建物を居宅として、未登記附属建物を物置として、それぞれ使用している ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 物件1上にはコンクリートブロック造の建物が存在しており、物置として使用しています。この建物は課税されていないと思います。 3 物件1, 2は私が本件建物及び物置の敷地として使用し、本件主である建物は私が家族と共に居住し居宅として、コンクリートブロック造の建物は物置として、それぞれ使用しています。 4 未舗装通路(物件3と13番48土地)は物件1, 2及び13番46土地への出入りに使用されていますが、私と13番46土地所有者との間で特に使用に関して金銭の授受などは存在しません。 5 私は仕事で調査に立ち会う暇がないため、解錠の上立入調査してください。
■那須塩原市職員	物件1, 2上において、本件建物以外に課税されている建物は存在しません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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 本件一体土地にはコンクリートブロック造の物置が存在する。この物置は未登記であり、課税関係資料には物件所有者名義の建物として課税されておらず、物件所有者の所有を表す公的資料が存在しないものの、関係人の陳述、物件4との位置関係及び用途からすると物件4の未登記附属建物と認めるのが相当である。
- 3 物件1、2は土地所有者が主である建物及び未登記附属建物の一体敷地として、物件3は未舗装通路としてそれぞれ使用し、主である建物は居宅として、未登記附属建物は物置として、それぞれ建物所有者が使用しているものと認めた。主である建物の屋内を見分したところ主である建物はオール電化住宅であり、また、壁紙に若干の汚れが見受けられたものの、その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 4 物件1、3の北東側は幅員約4.5mの未舗装道路に接面しており、当該道路は建築基準法42条1項3号に該当する。ただし、物件1北東側にはフェンスが設置されており出入りに利用されていない。
- 5 物件3は13番48土地と一体となって幅員約4.5mの未舗装通路を形成しており、物件1、2土地及び13番46土地への出入りに利用されている。また、関係人の陳述によれば、物件所有者と13番46土地所有者との間で、当該未舗装通路の使用に関する金銭の授受などは存在しないということである。なお、当該未舗装道路は建築基準法上の道路ではない。

(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2月26日 (木) 11:20-11:30	那須塩原市役所西那須野支所	地番図、間取図取得
R8年2月26日 (木) 12:30-12:40	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3月9日 (月)	当庁 (電話)	債権者から債務者の連絡先を聴取 債務者に連絡するも出ず
R8年3月11日 (水)	当庁 (電話)	物件所有者から電話。占有関係等調査。調査期日連絡。
R8年3月16日 (月) 13:00-13:40	物件所在地	目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 3月16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。 ☐ 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

1 59-17 7-24 2 11-22 59-15 3 59-30 14-28 4 11-21 104-124 5 2-3

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



+13314.484

(座標補正: 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(toubokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

西富士

東三島
1丁目

請 求 分	所 在		那須塩原市西富士山字接骨木道西				地 番		13番31		
出 力 尺	1/1000		精 度 区	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。

(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)

令和8年1月5日

さいたま地方方法務局

登記官

(6 枚目)

地図整理番号: M95071

(1/1)

地積測量図

13-31, 13-45
ないし 13-51

土地の所在 那須塩原市西富山字後骨木道西

水積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	備考
① 13-31	P10	255.316	196.694	17.983	3692.197628	金属プレート
	P17	192.620	204.712	7.951	1531.521620	金属板
	P16	191.029	204.595	-8.450	-1232.137050	
	P13A	183.901	198.202	17.556	-3285.731656	金属プレート
	P4A	184.172	186.729	-1.628	-310.112318	金属プレート
合計					394.739201	
合計面積					156.86 ㎡	

物件1

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	備考
② 13-45	P1A	194.172	186.729	19.837	3851.789684	金属プレート
	P18A	183.901	198.262	3.915	719.972415	金属プレート
	P12	175.312	186.044	9.029	1582.805698	
	P14	175.231	181.233	12.219	-2141.147580	金属プレート
	P10A	184.830	176.425	-2.504	-462.814826	金属プレート
合計					394.908022	
合計面積					192.45 ㎡	

物件2

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	備考
③ 13-46	P10A	184.830	176.425	18.456	3411.222480	金属プレート
	P11A	175.231	185.233	13.055	2287.546709	金属プレート
	P19	174.245	191.490	4.111	713.210124	金属板
	P20	171.675	193.344	1.543	264.740225	金属プレート
	P4	171.211	193.023	-1.647	-1399.205311	
P2A	P2A	182.975	186.647	-22.246	-3626.820331	金属プレート
				-1.272	1281.615472	金属プレート
					938.401483	
合計					259.7003440	
合計面積					228.70 ㎡	

物件3

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	備考
④ 13-47	P13A	183.901	192.262	13.941	2563.739941	金属プレート
	P16	191.029	201.595	8.450	1632.197050	
	P17	192.620	204.712	1.781	341.062220	金属板
	P18	190.022	205.396	-13.232	-2514.371104	金属板
	P19	175.245	181.480	-17.133	-2988.209585	金属板
P11A	P11A	175.231	185.233	-0.838	-146.433116	金属プレート
	P12	175.312	186.044	9.029	1582.802448	
合計					92.778354	
合計面積					46.38 ㎡	

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/500



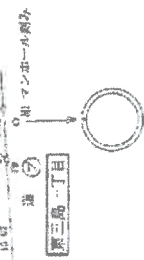
物件1
物件2
物件3

1/2

測地系	任意座標系
経緯度	米
測量年月日	平成31年 3月19日
縮尺係数	
測量方法	トランシット測量

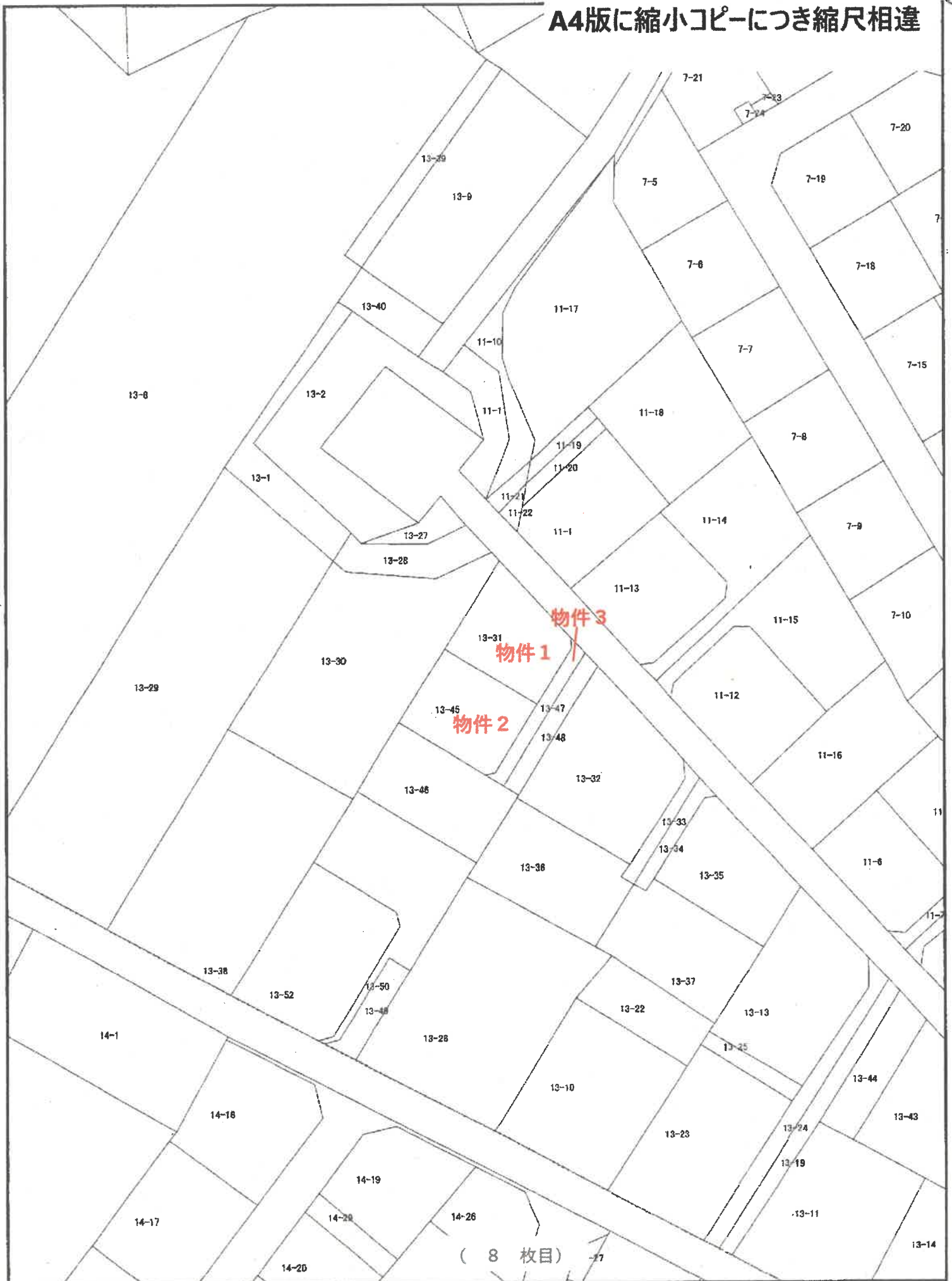
境界線の種類	境界点
石	①
プラスチック杭	②
コンクリート杭	③
金属板	④
金属板	⑤

マンホール蓋
マンホール蓋

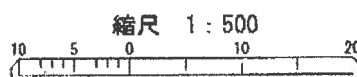




A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



この図面は実測して
作成したものではありません。



那須塩原市
賦課資料

登記年月日：令和1年11月28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。
(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)
令和8年1月5日 さいたま地方方法務局

(9 枚目)

地図管理番号：M95070

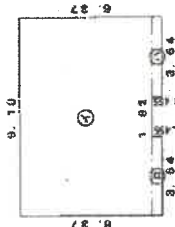
建物図面図

家屋番号 13番45

建物の所在 那須塩原市西富士字接骨木道西13番地45

各階平面図

1階

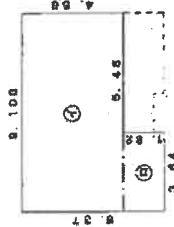


求積表

①	9.100 × 3.319	=	30.12500
②	3.640 × 0.455	=	1.65820
③	3.640 × 0.455	=	1.65820
計			33.44140

床面積 33.44 m²

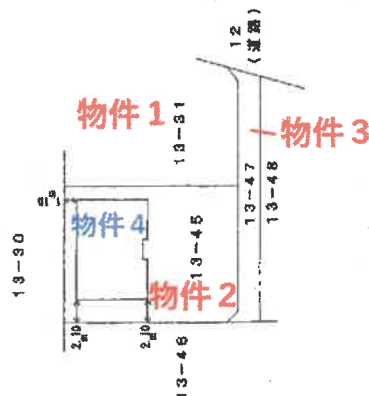
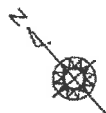
2階



求積表

①	9.100 × 4.550	=	41.40500
②	3.640 × 1.820	=	6.62480
計			48.02980

床面積 48.03 m²



作成者 ()

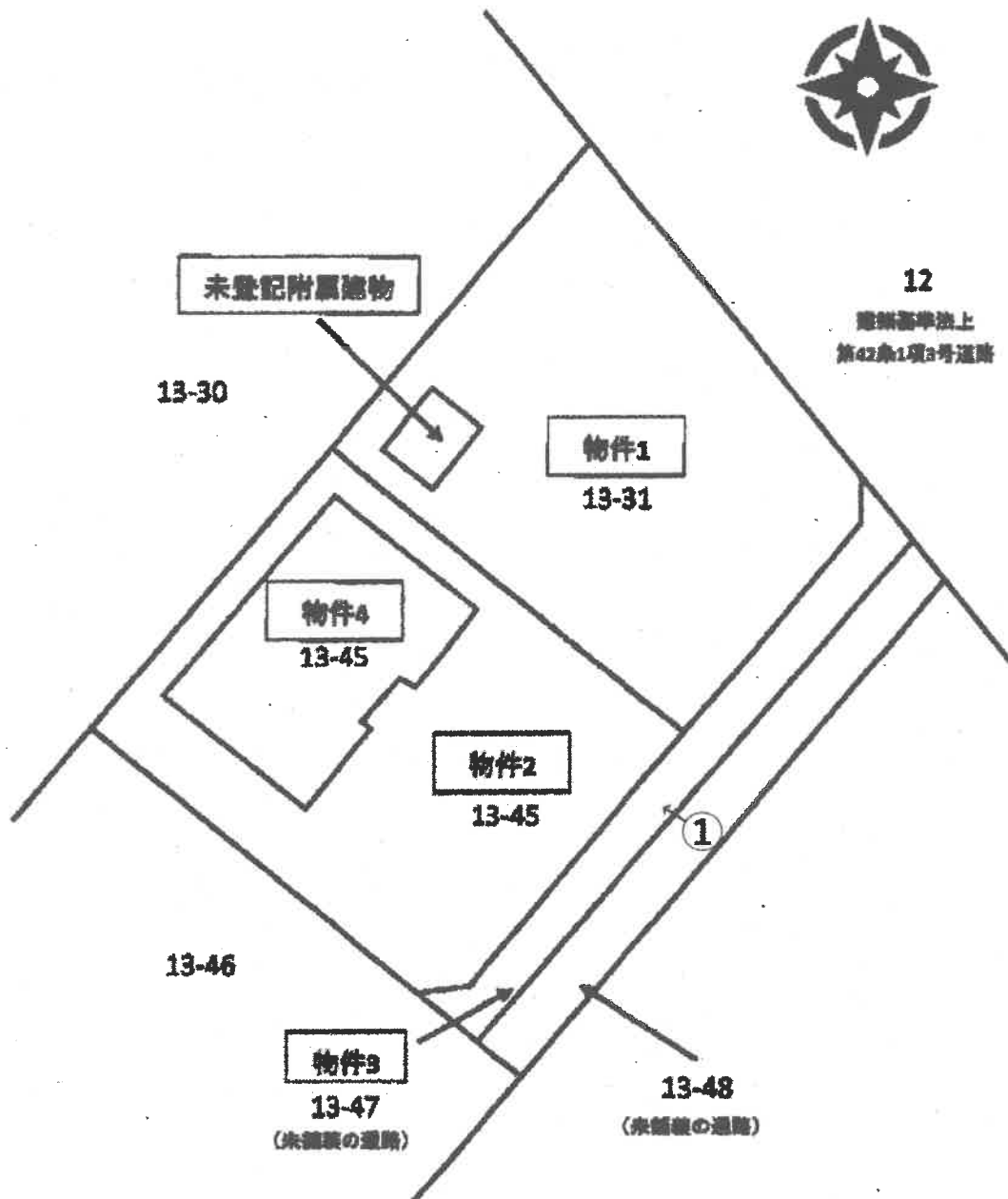
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

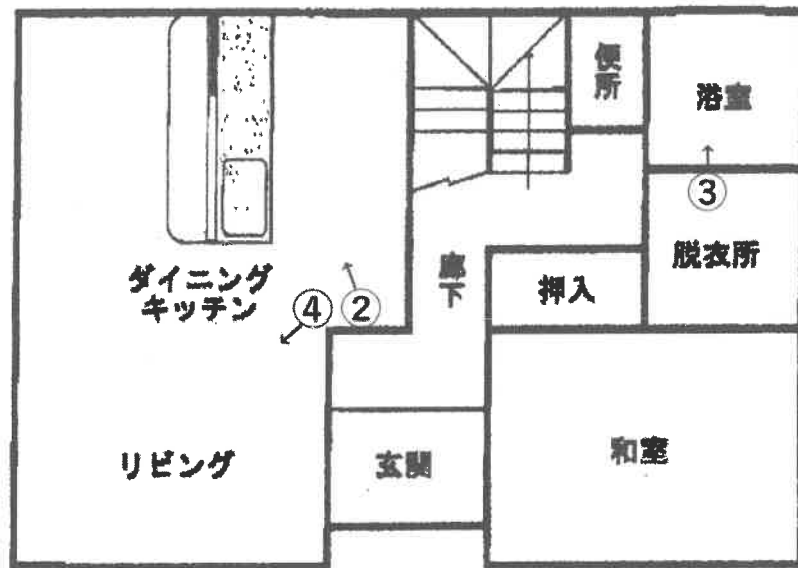
※ 本図は概略の参考図であり正確な形状、面積等を表すものではない。



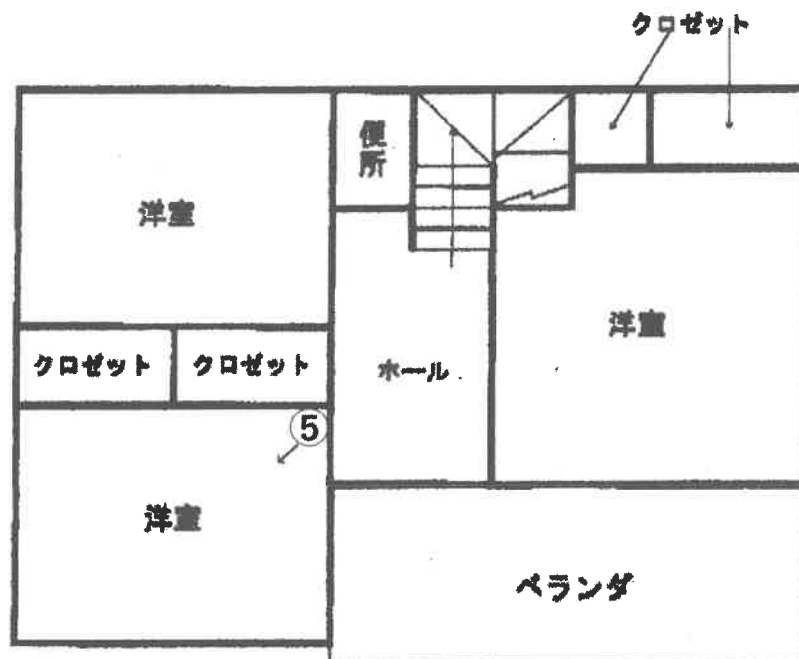
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

間取図

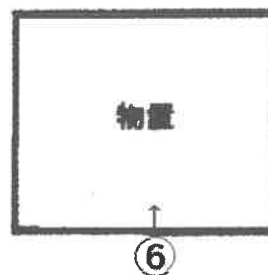
1階



2階



未登記附属建物



※ この図は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

←○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。

(11 枚目)

写真1



写真2 (キッチン)



写真3 (浴室)



写真4（リビング）



写真5（2階南西側洋室）



写真6（未登記附属建物内部）



令和 8年（ケ）第 5号
令和 8年 1月28日 受 命
令和 8年 3月16日 現地調査
令和 8年 3月23日 評 価
令和 8年 3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
吉 澤 光 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,802,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,737,000円
物件2（土地）	金 1,217,000円
物件3（土地）	金 145,000円
物件4（建物）	金 8,703,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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乃至3の内訳価格は物件4及び未登記附属建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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 番 地 目 地 積	那須塩原市西富山字接骨木道西 1 3 番 3 1 宅地 195.86㎡	ほぼ登記簿と同じ。その他特記事項の通り。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	那須塩原市西富山字接骨木道西 1 3 番 4 5 宅地 192.45㎡	ほぼ登記簿と同じ。その他特記事項の通り。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	那須塩原市西富山字接骨木道西 1 3 番 4 7 原野 46㎡	公衆用道路
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那須塩原市西富山字接骨木道西 1 3 番地 4 5 1 3 番 4 5 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 57.13㎡ 2 階 48.02㎡	ほぼ登記簿と同じ。その他特記事項の通り。
特記事項			
物件 1 上に未登記附属建物が存し、建物所有者が物置として利用している。 未登記附属建物の概要は以下の通り。 築年：不明 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 種類：物置 面積：約7.5㎡			

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, 3）

位 置 ・ 交 通	JR宇都宮線「西那須野」駅北方 道路距離約2300m	
付 近 の 状 況	当地域は幹線道路背後に空き地が残る中、低層の戸建住宅が散見される住宅地域である。平成30～31年頃、栃木県北地域の不動産業者により分譲・開発された、ミニ分譲地である。 地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。	
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 防 火 規 制	非線引都市計画区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% 無し-但し建築基準法第22条区域
画 地 条 件	物件1 間口 : 約15.1m 奥行 : 約9.5m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 未登記附属建物の底地となっている。 物件2 間口 : 約11.5m 奥行 : 約15.4m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 居宅の底地となっている。 物件3 間口 : 約3.1m（幅員は約2.0m） 奥行 : 約22.4m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 未舗装の通路部分である。	
接面道路の状況	北東約4.5m未舗装私道(建築基準法第42条第1項第3号道路に該当) 但し、物件1北東側にはフェンスが設置されており、出入りに利用されていない。 物件3は13番48土地と一体で、幅員約4.5mの未舗装通路を形成しており、物件1、2及び13番46土地の出入りに利用されている。 13番46土地所有者との間で、当該未舗装通路の使用に関する契約及び金銭の授受は無いとのことであった。 尚、当該未舗装道路は建築基準法上の道路に該当しない。	

土地の利用状況等	物件2土地の西寄りに物件4建物が存する。また物件1の西端付近に未登記附属建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件2の土地全部が物件4建物の敷地、物件1の土地の一部が未登記附属建物の敷地、となっている。
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス配管：なし（プロパンガス利用も無し） 下水道：前面道路に本管あり 物件1 上水道：接続していないと思料される、下水道：接続していないと思料される 物件2 上水道：引込有、下水道：引込有 物件3 北東端付近に止水栓がある。 地番13番48と一体の未舗装通路部分に上水道管及び下水道管が埋設されているが、位置は釈然としない。 （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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 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4）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 令和元年11月16日新築 経過年数 6年 経済的残存耐用年数 24.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 化粧合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳等 設 備 電気・水道 その他 オール電化住宅である、エコキュートを利用している。 太陽光パネルの設置は無い。
床面積（現況）	1階 57.13㎡ 2階 48.02㎡ 計 105.15㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が所有し、占有している。
特 記 事 項	栃木県北部を中心に展開するデベロッパー施行の建売住宅である。 外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗はあまり見られず、甚大な損傷も見られない。 内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗がやや見られるが、甚大な損傷も見られない。壁紙に汚れが散見される程度である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

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。

1：対象物件1の敷地利用権の範囲

未登記附属建物付近の範囲で約12.5㎡と判断した。

2：対象物件2の敷地利用権の範囲

物件2全域で192.45㎡と判断した。

尚、敷地利用権の範囲は、公簿面積他、それぞれの建物の配置及び利用状況等を総合的に勘案して、以下の通り概測した。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	22,500	0.82	195.86	0.70		2,530,000
2	22,500	0.82	192.45	0.70		2,485,000
3	22,500	0.20	46			207,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 那須塩原-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/105 = 22,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正 +5

イ 個別格差：物件1乃至物件2 角地+2 規模▲20 物件3 間口・奥行の関係▲80

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4 (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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	195,000	105.15		0.57	11,687,000

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採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数6年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数24.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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%)×(経済的残存耐用年数24.0年／経済的全耐用年数30.0年)}
×(1－観察減価30%)≒0.57

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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：対象物件1の敷地利用権の範囲

未登記附属建物付近の範囲で、12.5㎡と判断した。

2：対象物件2の敷地利用権の範囲

物件2全域で192.45㎡と判断した。

尚、敷地利用権の範囲は、公簿面積他、それぞれの建物の配置及び利用状況等を総合的に勘案して、以下の通り概測した。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) イ×ウ
1	2,530,000	161,467	0.30	法定地上権	48,000
2	2,485,000	2,485,000	0.30	法定地上権	746,000

イ 土地利用権等割合

物件1 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

物件2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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	2,530,000	-48,000		1.00	0.70	1,737,000
2	2,485,000	-746,000		1.00	0.70	1,217,000
3	207,000			1.00	0.70	145,000
4	11,687,000	+746,000	1.00	1.00	0.70	8,703,000
一括価格（合計）						11,802,000

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た。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 那須塩原-6

所 在：那須塩原市高柳字関谷道東2番115

地 目：宅地

価 格：23,600円／㎡

位 置：JR宇都宮線「西那須野」駅北方 道路距離1,600m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南東側 6.0m市道に接面

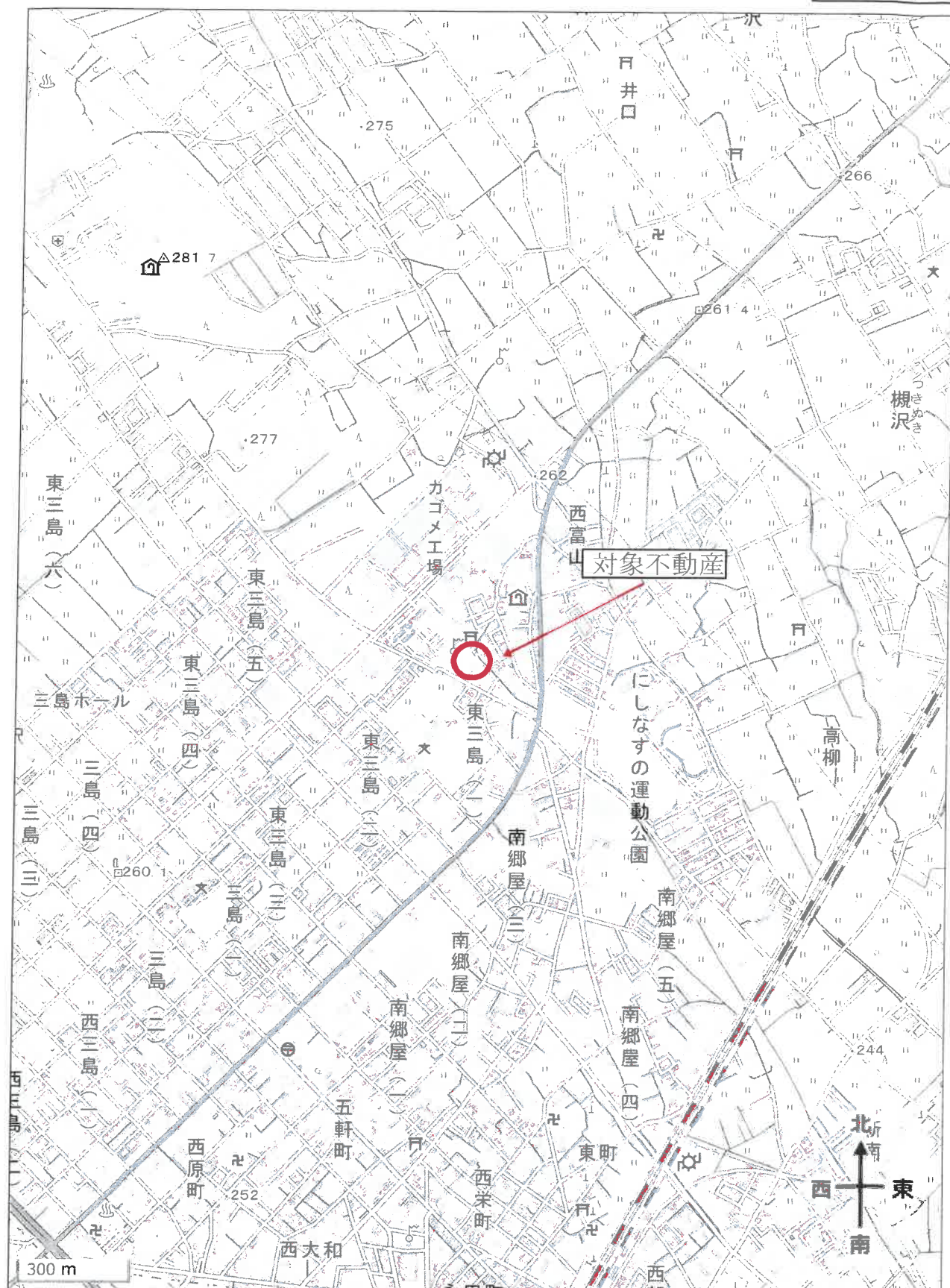
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無し（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が多く見られる郊外の閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

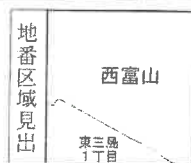
以 上



出所：地理院地図 GSI Maps



(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(touhokuraiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	那須塩原市西富山字接骨木道西				地番	13番31			
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	A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違				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。
(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)
令和8年1月5日
さいたま地方法務局
地図整理番号：M95071
(1/1)

-11-



登記年月日：平成31年4月19日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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5日 さいたま地方方法務局

登記官

-12-

地図整理番号：M95075

(1/3)

地番
13-31, 13-45
ないし 13-51

土地の所在
那須塩原市西富山字接骨水道西

地積測量図

1/2

物件番号1

物件番号2

物件番号3

測量系
任意座標系

測量年月日
平成31年 3月18日

縮尺係数

測量方法
トランシット測量

境界線の種類
石
プラスチック杭
コンクリート杭
金属
金属
金属

境界点
杭
杭
杭
杭
杭
杭

作成者

縮尺
1/500

申請人

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

求積表

地番
① 13-31

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	備考
P1	205.316	196.634	17.983	3692.197638	金属板
P17	192.620	204.712	7.951	1531.321620	金属板
P16	191.029	204.565	-6.450	-1232.137050	金属板
P13A	183.901	198.262	-17.856	-3283.706356	金属プレート
P9A	184.172	186.729	-1.626	-316.170016	金属プレート
合計				391.733926	
合計面積				195.805630	
合計地積				195.88 m ²	

地番
② 13-45

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	備考
P9A	184.172	186.729	13.837	3681.788954	金属プレート
P13A	183.901	198.262	3.915	719.972415	金属プレート
P12	175.312	190.644	-9.325	-1582.892048	金属板
P11A	175.231	186.233	-12.219	-2141.147589	金属プレート
P10A	184.830	178.425	-2.504	-462.814320	金属プレート
合計				384.982422	
合計面積				192.454210	
合計地積				192.45 m ²	

地番
③ 13-46

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	備考
P10A	184.830	178.425	18.456	3411.922480	金属プレート
P11A	175.231	186.233	13.085	2287.640705	金属プレート
P11	172.245	191.480	4.111	712.010195	金属板
P20	171.575	193.344	1.543	264.740225	金属プレート
K2	171.213	195.025	-7.647	-1309.265811	金属プレート
P3A	162.979	185.697	-22.246	-8625.630834	金属プレート
P2A	176.226	170.717	-7.272	-1281.815472	金属プレート
合計				459.401938	
合計面積				229.7007440	
合計地積				229.70 m ²	

地番
④ 13-47

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	備考
P13A	183.901	198.262	13.941	2663.438441	金属プレート
P16	191.029	204.565	6.450	1232.137050	金属板
P17	192.620	204.712	1.761	843.058220	金属板
P18	190.022	200.366	-13.232	-2514.371104	金属板
P19	173.245	191.480	-17.133	-2868.205865	金属板
P11A	175.231	186.233	-0.856	-146.893116	金属プレート
P12	175.312	190.644	9.029	1582.892048	金属プレート
合計				92.778564	
合計面積				46.3891770	
合計地積				46.38 m ²	

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/

作成者

登記年月日：令和1年11月28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。

(金都宮地方法律局大田原支局筆跡)

令和8年1月5日

さいたま地方法律局

登記官

-13-

各階平面図

建物図面図

家屋番号 13番45

建物の所在
那須塩原市西富山宇接骨木道西13番地45

1階

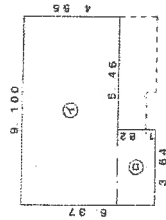


求積表

①	9.100 x 5.918	m	53.826500
②	3.640 x 0.455	m	1.656200
③	3.640 x 0.455	m	1.656200
計			57.138900

床面積 57.13 m²

2階

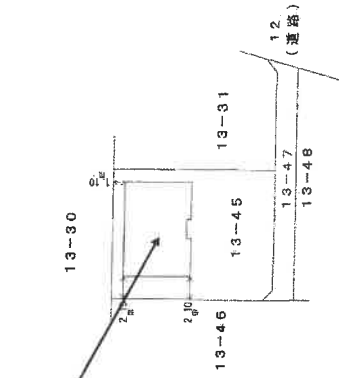


求積表

①	9.100 x 4.580	m	41.405000
②	3.640 x 1.820	m	6.624800
計			48.029800

床面積 48.02 m²

物件番号4



作成者

縮尺 1/250

申請人

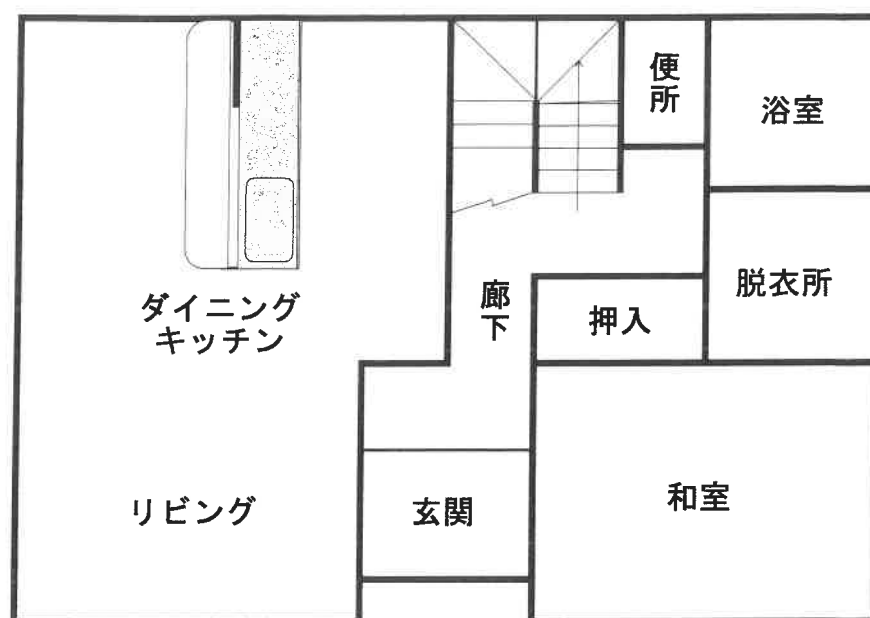
縮尺 1/500

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

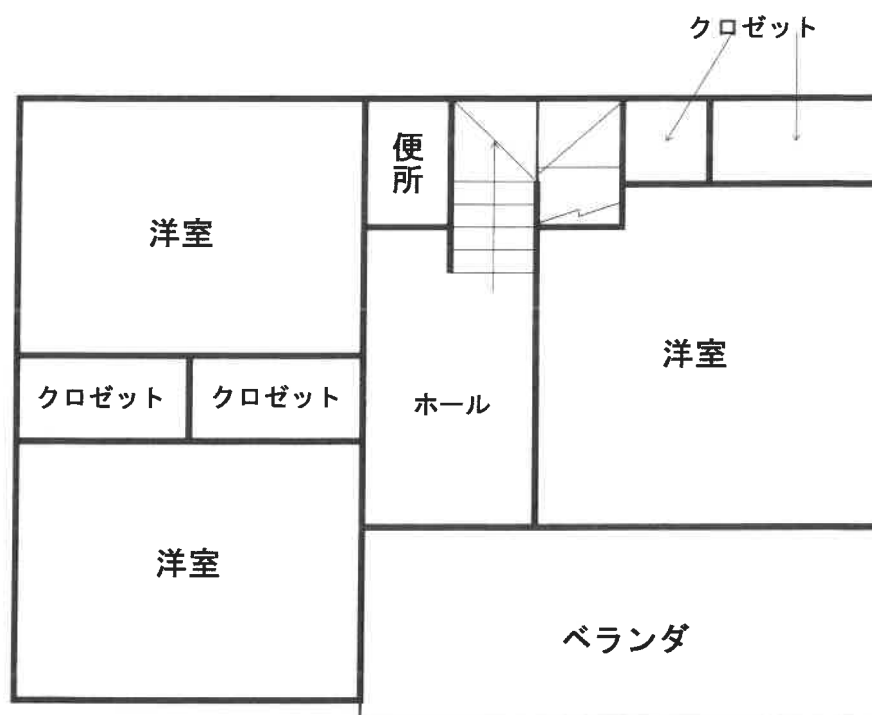
地図整理番号：M95070

間取図

1階



2階



未登記附属建物



※ この図は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

土地建物位置関係図

※ 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。

