

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, 2	1, 716, 000 1, 372, 800	一括	343, 200	52, 154	0
1	961, 500				
2	754, 500				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 那須塩原市箭坪字柏林
地 番 370 番 2
地 目 宅地
地 積 736.12 平方メートル
- 2 所 在 那須塩原市箭坪字柏林 370 番地 2
家屋 番号 370 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 116.48 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 14.62 平方メートル

壳 却 基 準 価 額 等 決 定

令和 8 年 6 月 3 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判官山下華穂

別紙物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則30条の3により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

記

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 那須塩原市箭坪字柏林
 地 番 370 番 2
 地 目 宅地
 地 積 736.12 平方メートル

- 2 所 在 那須塩原市箭坪字柏林 370 番地 2
 家屋 番号 370 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 116.48 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	約 14.62 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

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 那須塩原市箭坪字柏林
 地 番 370 番 2
 地 目 宅地
 地 積 736.12 平方メートル

2 所 在 那須塩原市箭坪字柏林 370 番地 2
 家屋 番号 370 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 116.48 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 14.62 平方メートル

令和7年(ヌ)第22号
令和7年11月26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 森 公彦

(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 | 那須塩原市箭坪字柏林 |
| | 地 番 | 370番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 736.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市箭坪字柏林370番地2 |
| | 家屋 番号 | 370番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.48平方メートル
2階 33.12平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須塩原市箭坪370番地2		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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	本土地上に車庫及び自動車がある		
建物	物件2		
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 種類:物置 ☒ ある 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14.62㎡		
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空き家として使用している ☐ 「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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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、全戸不在であったので事務連絡文書をポストに投函したが、回答がなかった。また、所有者の連絡先を債権者に確認し、所有者に架電したが、不通であった。そこで、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入って見分したところ、所有者宛の郵便物や所有者のものと思われる動産類は存在したが、日常的に居住している様子は見受けられなかった。よって、本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が空き家として管理占有しているものと認めた。
- 2 本件土地上に、車庫（定着物）及び自動車がある。
- 3 本件土地の南側に、幅員約5mの市道（K418号線）が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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
R 7 年12月 4 日 (木) 9 : 40 - 9 : 50	物件所在地	全戸不在のため、催告書を投函 外観写真撮影
R 7 年12月 4 日 (木) 10 : 20 - 10 : 40	那須塩原市役所	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R 7 年12月11日 (木)	当庁	債権者代理人に所有者の連絡先を電話にて確認 所有者に架電するも不通
R 7 年12月26日 (金) 10 : 00 - 10 : 45	物件所在地	屋内写真撮影 評価人同行

(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 7 年 1 2 月 2 6 日
目的物件（主たる建物及び未登記附属建物）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

公図写し

物件1

(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 分	所 在 那須塩原市箭坪字柏林			地 番 370番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	地 番 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治21年7月			備 付 年 月 日 (原図)	平成2年2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。

令和7年9月8日

宇都宮地方事務局大田原支局

地図整理番号：M08751

登記官

(1/1)

(3枚目)

地積測量図写し

(複製用)

登記年月日 平成15年5月22日

1010496

前 370-1 新 370-1, 370-2
地積測量図

番 370-1 370-2

土地の所在 黒磯市黒磯字柏井

平成17年1月1日那須塩原市に変更 土地全図 1/2



SH / 年 6 月 22 日 登記

縮尺 1/500

作製者

申請人

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。
令和 7 年 9 月 8 日 宇都宮県庁 法務局 六田課 支局

登記官

(6 枚目)

登記年月日 平成1年5月22日

1010497

物件1

地番 370-1 370-4

土地の所在 鳥取市箭野和井

平成17年1月1日那須塩原市に変更

370-2 1/250

地積測量図 1/2

三斜求積式

$$\begin{aligned} 29.65 \times (8.25 + 4.83) &= 387.229 \\ 22.88 \times (3.97 + 3.69) &= 1752.608 \\ 19.29 \times 1.82 &= 35.1078 \\ 16.37 \times 7.22 &= 119.0099 \\ \text{合計} &= 716.6075 \\ \text{面積} &= 716.6075 \text{m}^2 \\ \text{地積} &= 358.30 \text{m}^2 \end{aligned}$$

370-1

370-4

物件1

370-2

境界線

コンクリート杭

P プラスチック杭

(田嶋 誠)

作製者

申請人

縮尺 1/250

S(15) / 年 5 月 22 日 登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

(重箱製)

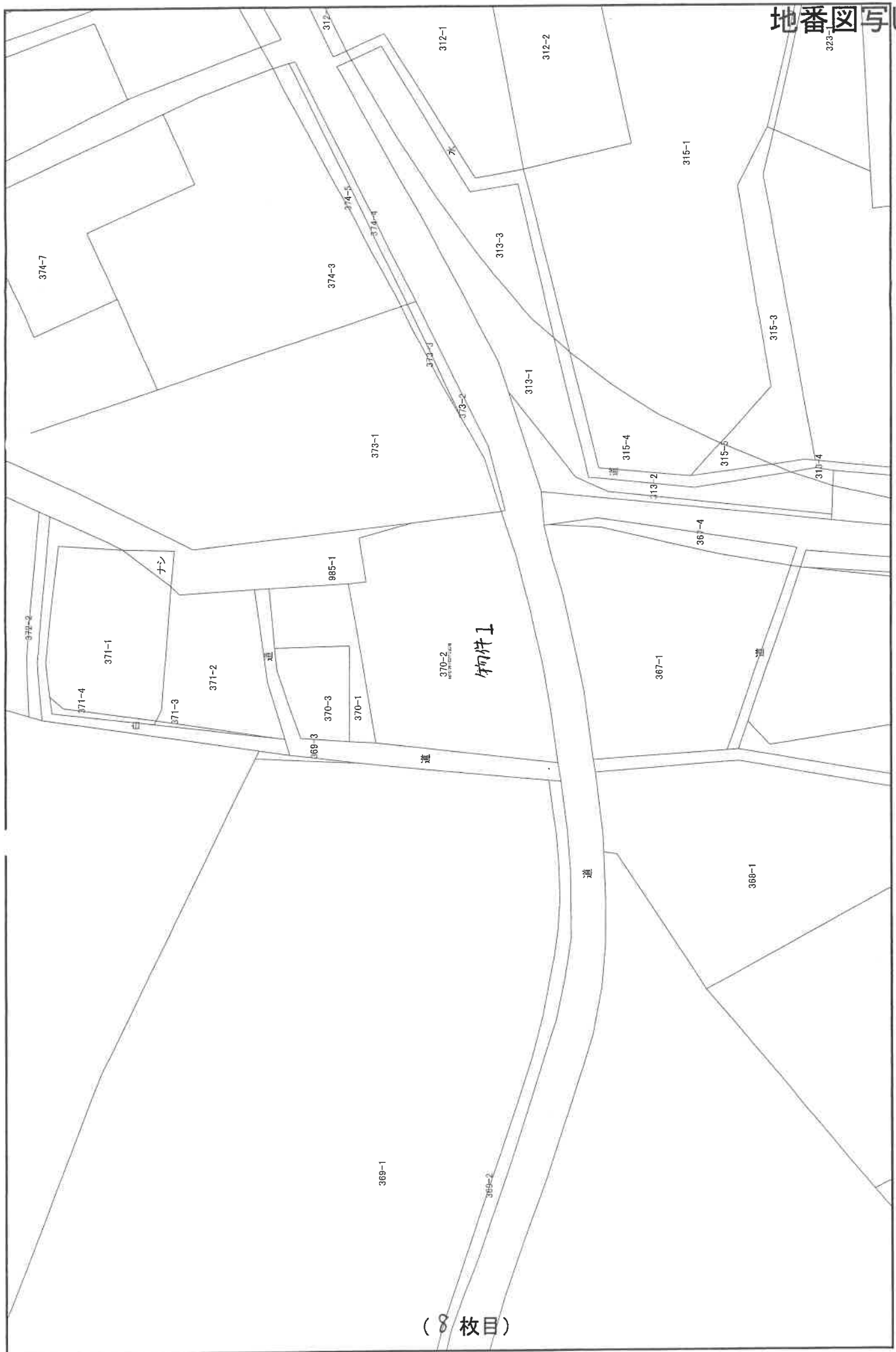
これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年9月8日 宇都宮地方法務局大田区十間

登記官

(7枚目)

地図整理番号: N08753

(2/2)



地番図
国土庁
固定資産税
賦課資料

縮尺 1 : 500
10 5 0 10 20

この図面は実測して作成したものではありません。

登記年月日：平成2年7月4日

3018984

各階平面図

家屋番号 370-番2

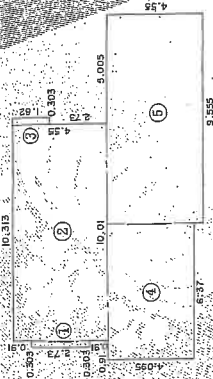
建物図面

建物の所在 黒磯市箭戸字柏林 370-番地2

平成17年1月1日那須塩原市に変更

物件2

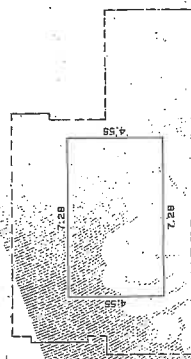
一階



床面積計算式

①	2.73	×	0.303	=	0.82719
②	4.55	×	10.01	=	45.54550
③	1.82	×	0.303	=	0.55146
④	4.095	×	6.37	=	26.08515
⑤	4.55	×	9.555	=	43.47525
計				=	116.48455・㎡

二階



床面積計算式

①	4.55	×	7.28	=	33.12400
---	------	---	------	---	----------

各階平面図・建物図面写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

S④2年7月4日登記

縮尺 1/500

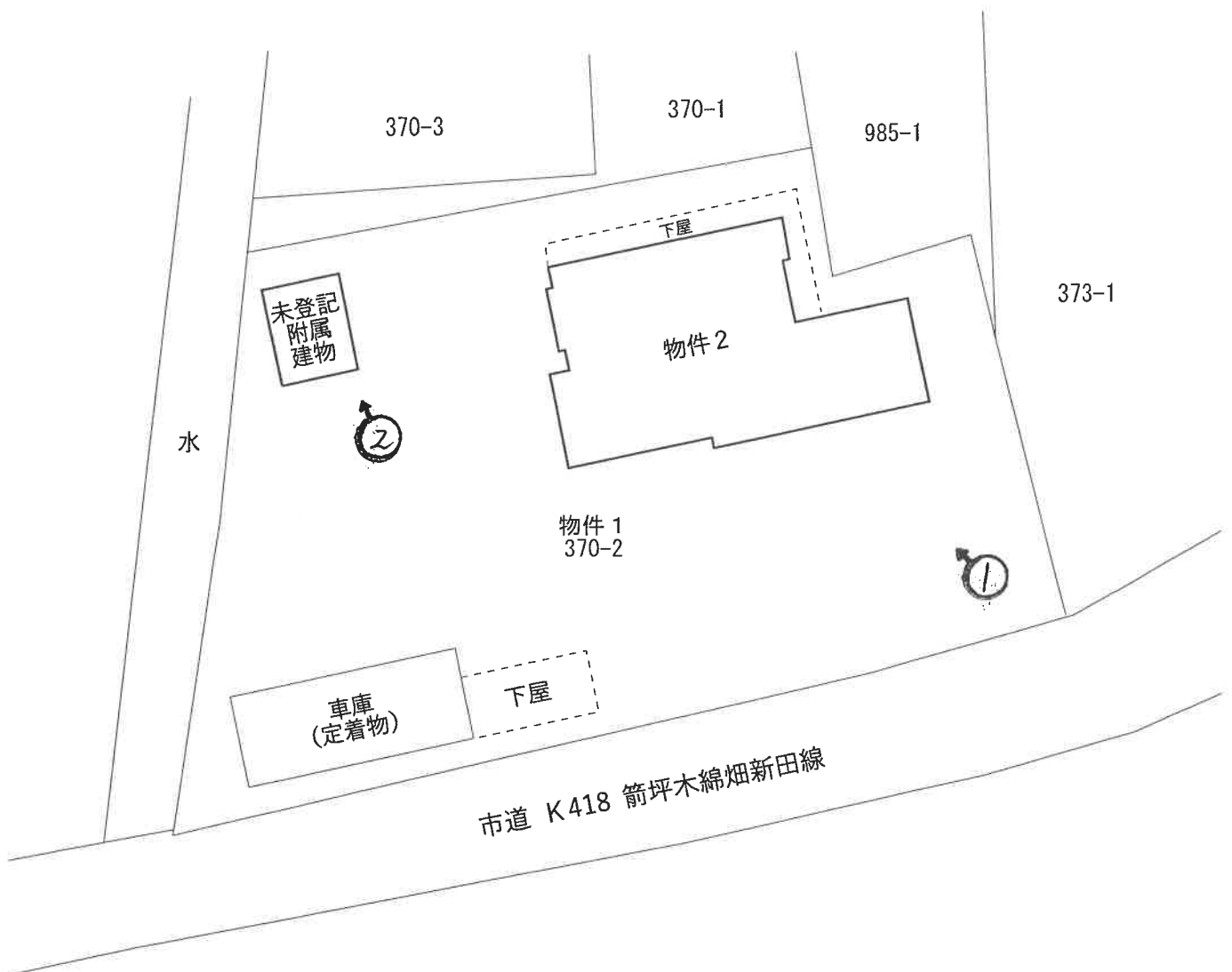
作製者

(栃木県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M08752

土地建物位置関係図

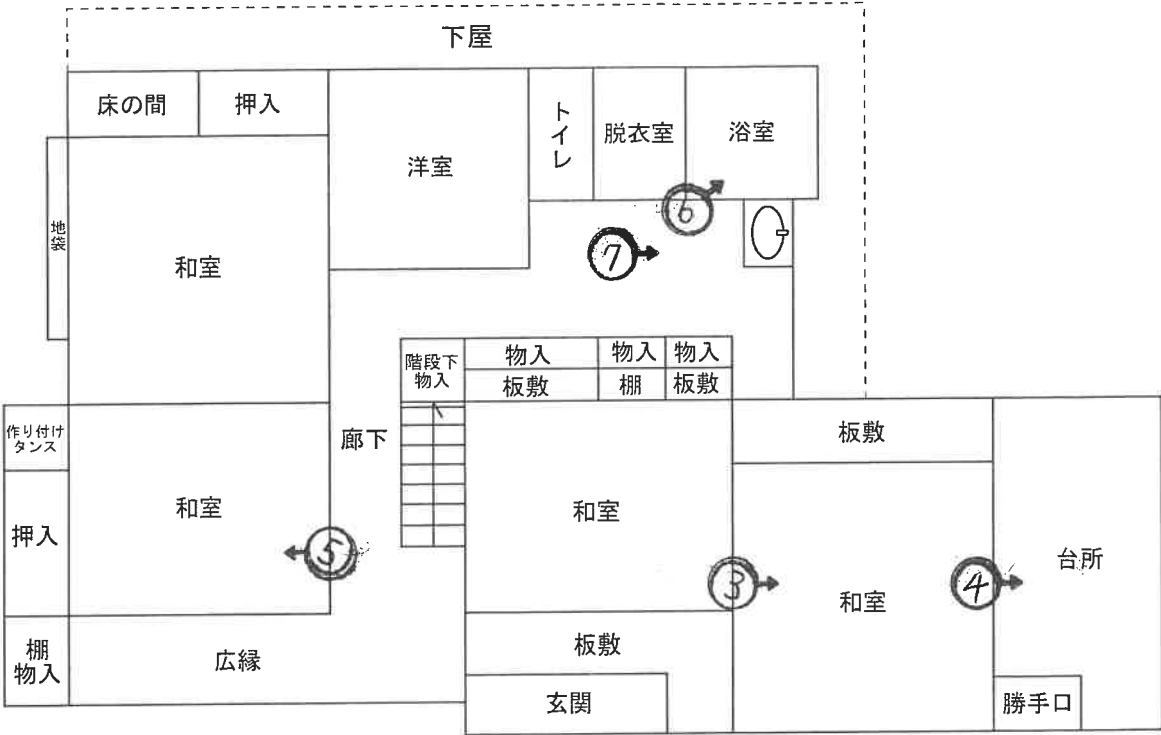
←○ 写真撮影位置・方向



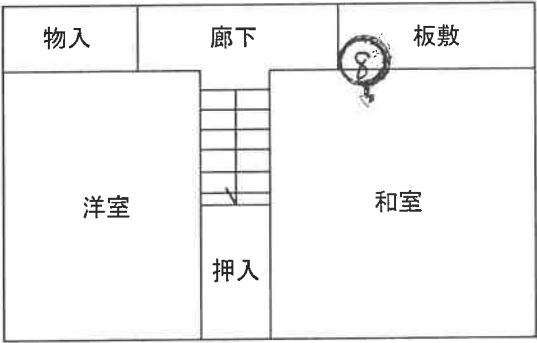
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
(10 枚目)

建物間取り図
物件2

←○写真撮影位置・方向



1階



2階

物件2・未登記附属建物



(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。
(11 枚目)

写真1



写真2（未登記附属建物）



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9





令和 7年（ヌ）第 22号
令和 7年10月31日 受 命
令和 7年12月26日 現地調査
令和 8年 1月 8日 評 価
令和 8年 1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, 4 3 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 2 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 5 0 9, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、2 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 1 の内訳価格は物件 2 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	那須塩原市箭坪字柏林 370番2 宅地 736.12m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	那須塩原市箭坪字柏林370番地2 370番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 116.48m ² 2階 33.12m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記① 物置 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約14.62m ²
特記事項			
物件1の土地は、宇都宮地方法務局大田原支局備付の公図上、官有地（水）と記載された土地により2筆に分断されている。しかしながら、宇都宮地方法務局大田原支局備付の物件2の建物図面上には官有地の記載はない。 物件1の土地の土地全部事項証明書上、平成1年5月23日に370番4の土地と985番2の土地を合筆している。このことから、370番1、370番4、985番2の土地の宇都宮地方法務局大田原支局備付の地積測量図を入手したところ、当該図面上には官有地の記載はなかった。さらに、那須塩原市建設部保全管理課で法定外公共物を調査したが、公図上記載されている官有地の存在を確認することは出来なかった。さらに、那須塩原市建設部建築指導課で物件2の建物の建築計画概要書を入手したが、当該書面上にも官有地は記載されていなかった。 以上の調査結果を総合的に勘案し、物件1の土地は公図上記載されているように官有地により分断されておらず、さらに、官有地を含んだ状態にはないと判断し、本評価をすることとした。			

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）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、ＪＲ宇都宮線「那須塩原」駅の北西方直線距離約10.9kmに所在している。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、「主要地方道矢板那須線」の北側背後、農地や林地がひろがる中に農家住宅が見られる地域である。	
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 なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1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37m、奥行約22m、形状はやや不整形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、やや不整形であることが劣る。	
接面道路の状況	物件1の土地は、南側を幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、K418号線、箭坪木綿畑新田線）に等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は物件2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東端に建てられている。また、敷地の北西端には未登記附属建物が建てられている。さらに、敷地の南西端には車庫（土地の定着物）が1基存しており、敷地の西側から南東側にかけては庭として利用されている。 物件1の土地及び物件2の建物は共に同一所有者で、強制競売の差押え時には既に建物が存していたことから、強制競売の結果、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：なし （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	物件1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2）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件2の建物は、建物全部事項証明書上、平成2年6月17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 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル、サイディング等 内壁 クロス貼、真壁、ボード貼等 天井 杉敷目、化粧天井ボード、ボード貼等 床 畳、フローリング、板貼等
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2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2の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特 記 事 項	1階部分の洗面台が設置されている箇所の床が撓んでいる。

(附属建物未登記①)

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	未登記附属建物①は、新築時期等の詳細は不明である。したがって、現地調査の物的確認の結果、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 コンクリートブロック造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 ブロック等 床 コンクリート等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 物置
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	未登記附属建物①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	未登記附属建物①は利用されておらず、閉鎖された状態にある。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	7,110	0.95	736.12	0.85	1.00	4,226,000

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)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,910\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/83 \div 7,110\text{円}/\text{m}^2$

◇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：▲17

イ 個別格差：形状▲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、0.85と査定した。

オ 市場性修正：1.00

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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	143,000	149.60	0.03	1.00	642,000

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143,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：149.60㎡

ウ 現 価 率：3%

エ 市場性修正率：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
未登記 ①	80,000	約14.62	0.03	1.00	35,000

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80,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 約14.62㎡

ウ 現 価 率 : 3%

エ 市場性修正率 : 1.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) カ	附属建物の価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ＝ク
2	642,000	35,000	677,000

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＝ウ
1	4,226,000	0.35	法定地上権	1,479,000

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ク) 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	4,226,000	-1,479,000		1.00	0.700	1,923,000
2	677,000	+1,479,000	1.00	1.00	0.700	1,509,000
一括価格（合計）						3,432,000

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 地価調査価格 那須塩原(県)-6

所 在：那須塩原市百村字新田491番

地 目：宅地

価 格：5,910円/㎡

位 置：JR宇都宮線「黒磯」駅約1.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,543㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西9m市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

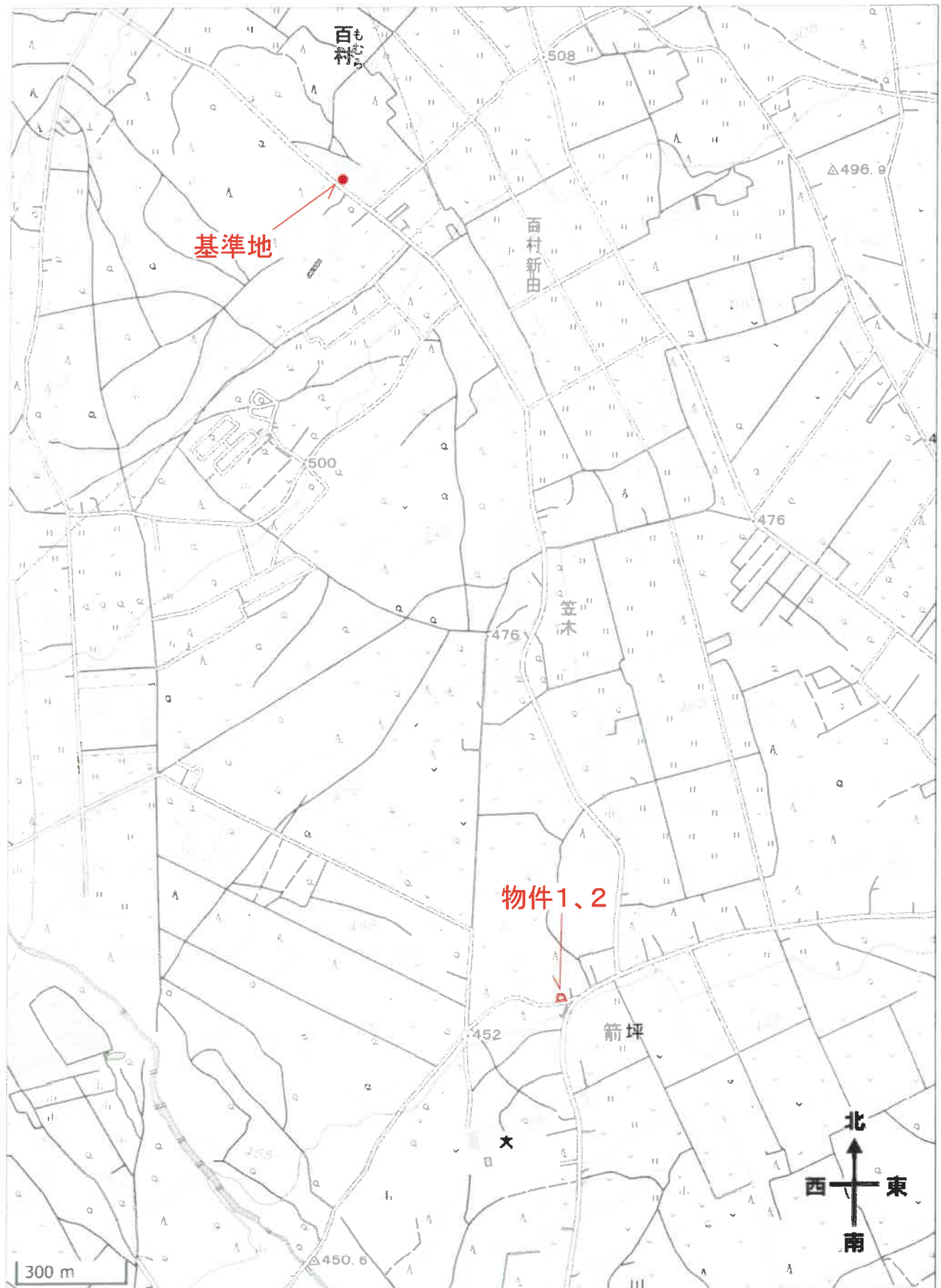
地域の概要：農家住宅等が多く見られる住宅地域

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

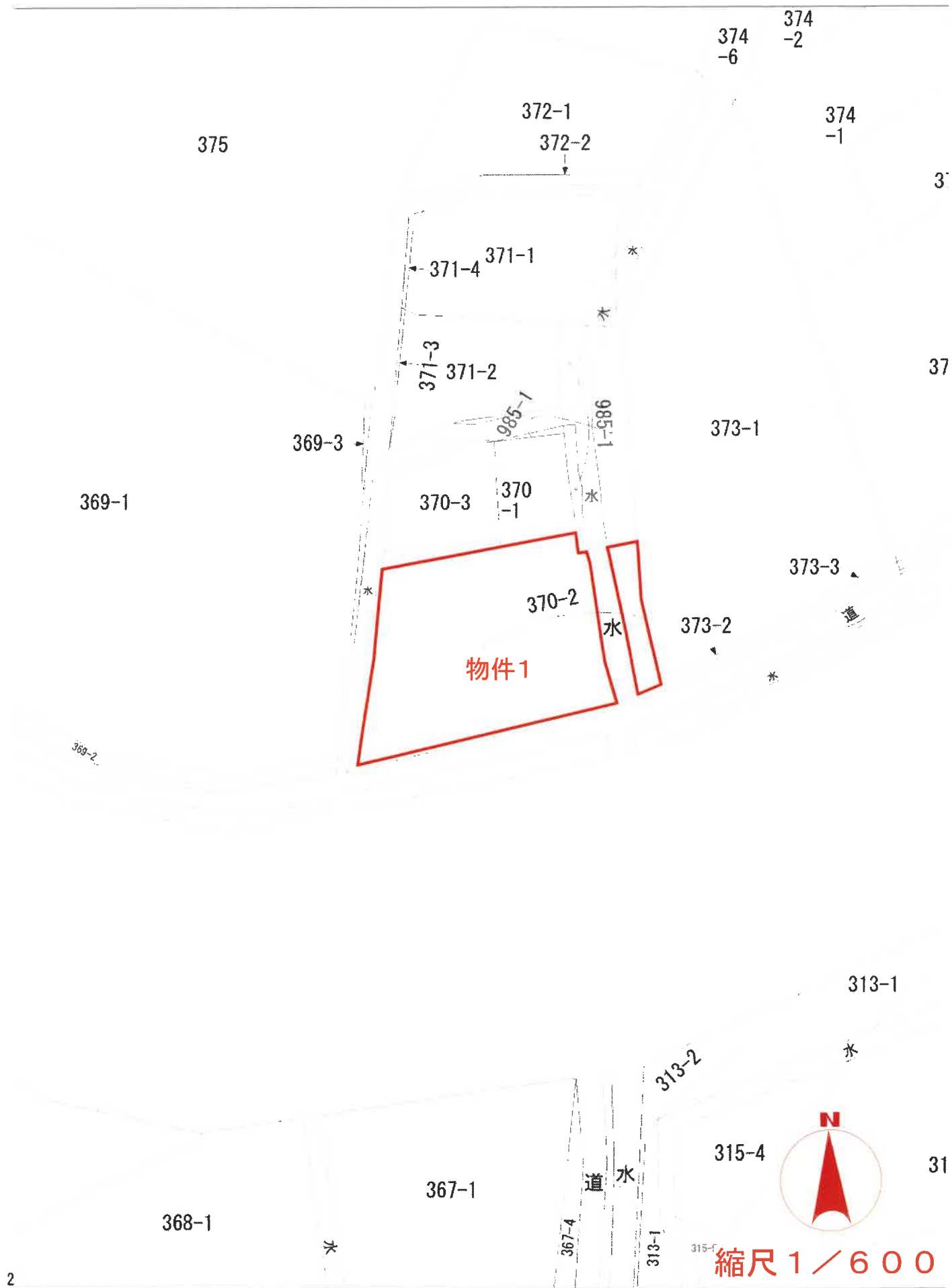
以 上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



1010496

前 370-1 新 370-1, 370-2
地 番 370-1 370-2
土地の所在 黒磯市箭坪字柏林

図

地積測量図
平成17年1月1日那須塩原市に変更
土地全図 1/2



(日測地)

(長測約)

S(国) / 年 5 月 22 日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

1010497

2/2

地積測量図

地番 370-1 370-4 370-2 370-3

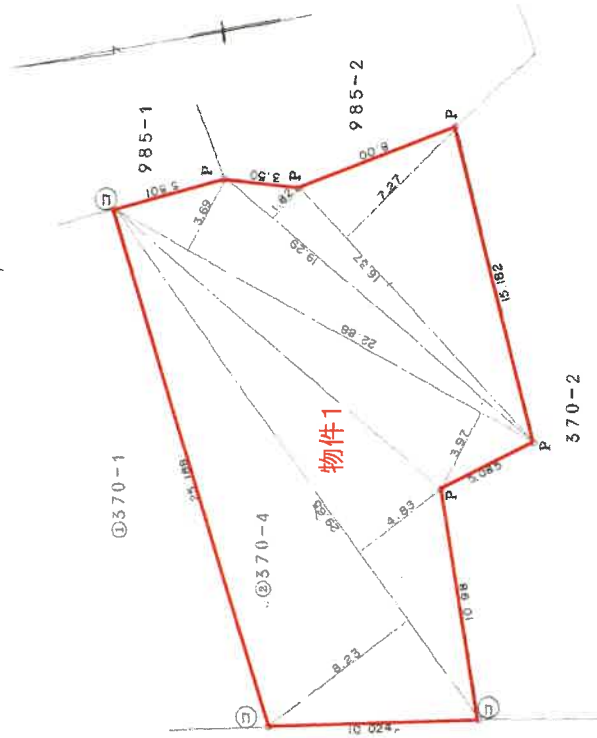
土地の所在 黒磯市箭坪字柏林

平成17年1月1日那須塩原市に変更

370-2 1/2合併

三斜求積式

$$\begin{aligned}
 29.65 \times (8.23 + 4.83) &= 387.229 \\
 22.88 \times (3.97 + 3.69) &= 175.2608 \\
 19.29 \times 1.82 &= 35.1078 \\
 16.37 \times 7.27 &= 119.0099 \\
 \text{合計} &= 716.6075 \\
 \text{面積} &= 716.6075 \text{m}^2 \\
 \text{地積} &= 358.30 \text{m}^2
 \end{aligned}$$



境界標
 ① コンクリート杭
 P プラスチックス杭

(長瀬納)

S(15) / 年 5 月 22 日 登記

縮尺 1/250

申請人

作製者

(日調連9)

1010694

前 985-1 新 985-1、370-2 地積測量図

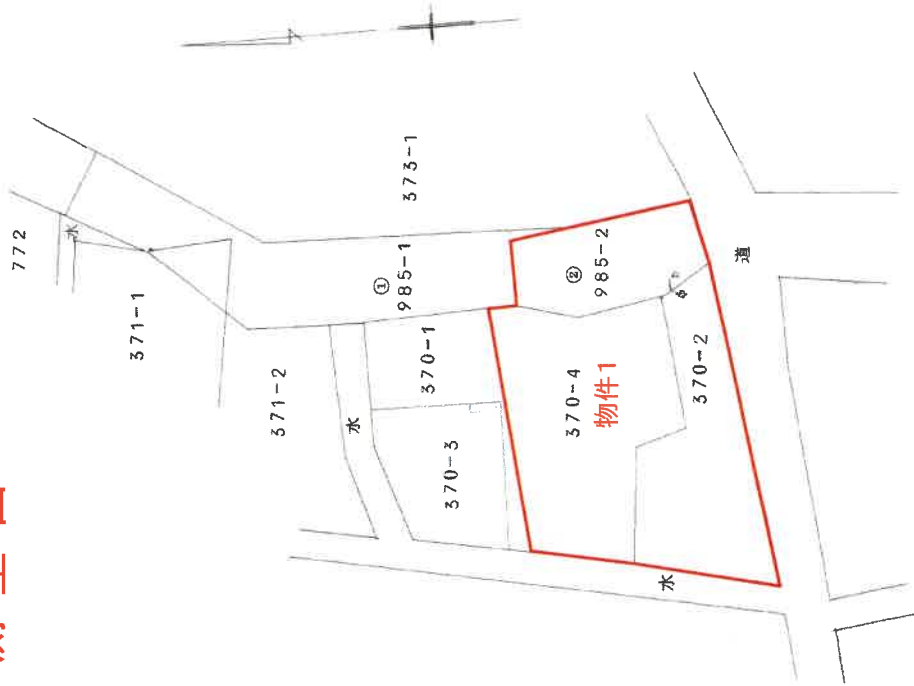
地番 985-1 985-2

土地の所在 黒磯市箭坪字柏林

平成17年1月1日那須塩原市に変更

地積測量図

土地全図 1/2



(真縮約)

SH/年5月22日 登記

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日調第9)

發記年月日：平成15年5月22日

10i0695

番地

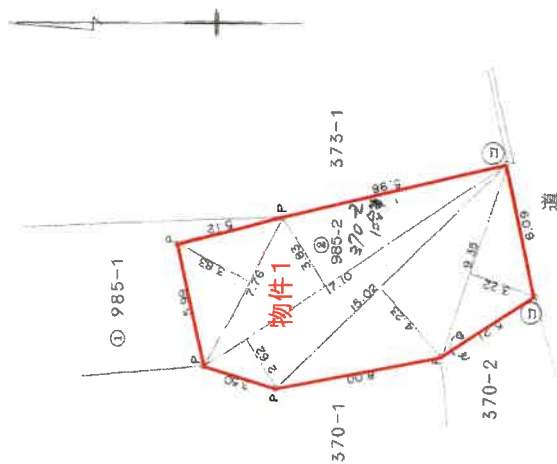
985-1 985-2

地番	985-1 985-2 2855-985-2	地
土地の所在	黒磯市箭坪	林

平成17年1月1日那須塩原市に変更

式續求斜三

7.76 x	3.83	=	29.7208
17.10 x (5.83 + 2.62)		=	110.295
15.02 x	4.23	=	63.5346
9.35 x	3.22	=	30.107
合計		=	233.6574
面積		=	233.6574 m ²
地價		=	116.82 m ²



境界標

(田園地帯)

作者

申請人

昭和15年5月22日登記

縮尺 $\frac{1}{250}$

(長源納)

(2/2)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

3018984

各階平面図

家屋番号 370番2

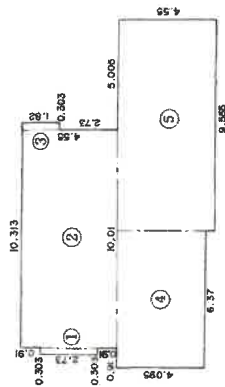
建物の所在 黒磯市箭坪字柏林 370番地2

建物図面
各階平面図

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面
物件2

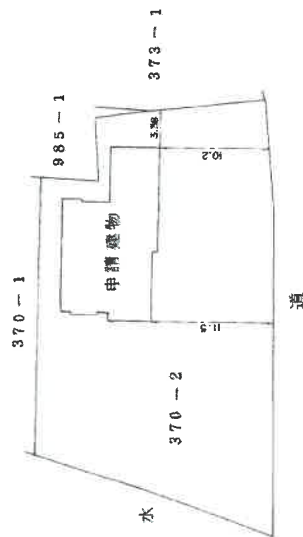
一階



床面積計算法

- | | | | | | |
|------------------------------|-------|---|-------|---|----------|
| ① | 2.73 | × | 0.303 | = | 0.82719 |
| ② | 4.55 | × | 10.01 | = | 45.54550 |
| ③ | 1.82 | × | 0.303 | = | 0.55146 |
| ④ | 4.095 | × | 6.37 | = | 26.08515 |
| ⑤ | 4.55 | × | 9.555 | = | 43.47525 |
| 計 = 116.48455 m ² | | | | | |

二階



床面積計算法

- | | | | | | |
|---|------|---|------|---|------------------------|
| ① | 4.55 | × | 7.28 | = | 33.1240 m ² |
|---|------|---|------|---|------------------------|

S④2年7月々日登記

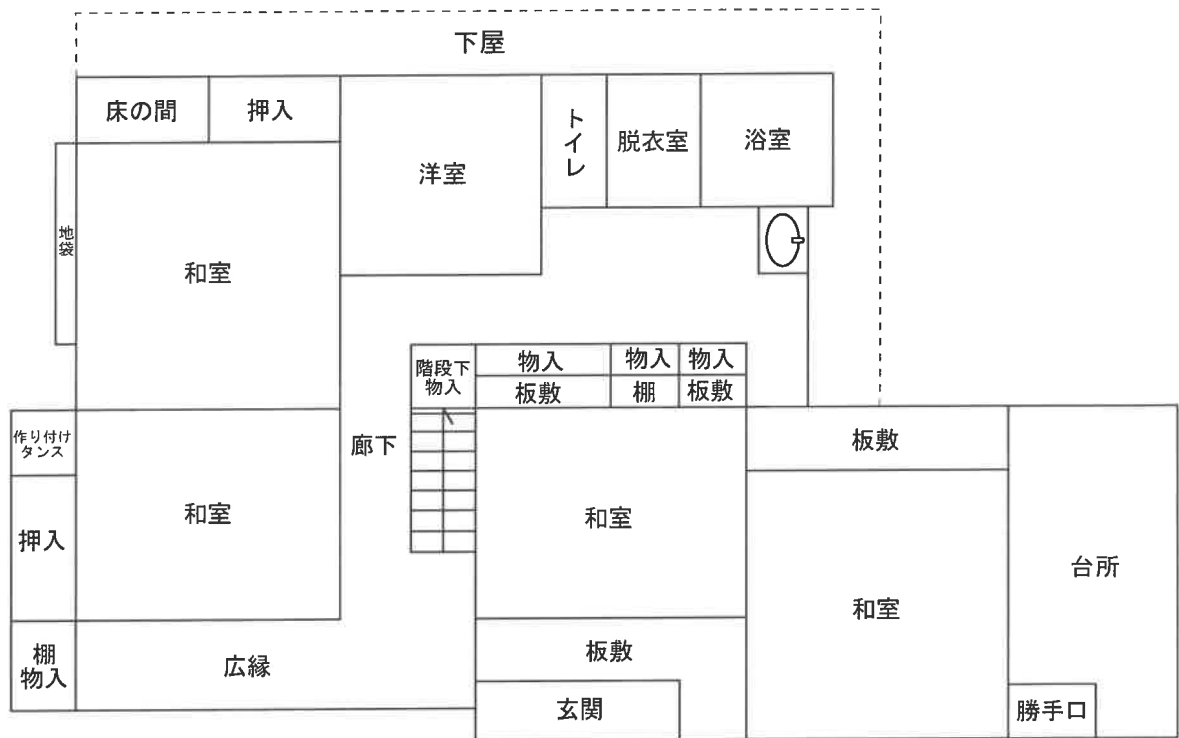
作製者

縮尺 1/250

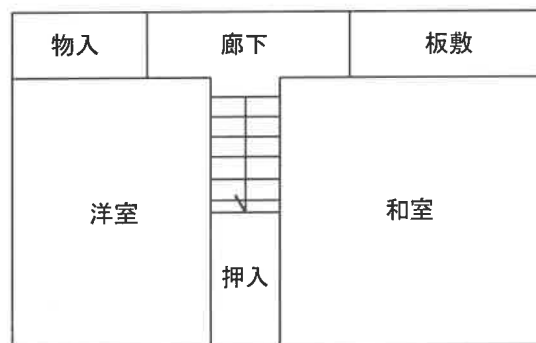
申請人

縮尺 1/500

建物間取り図 物件2

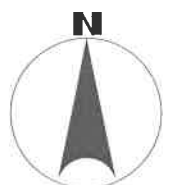
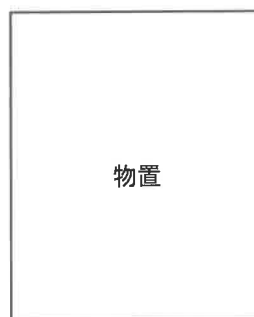


1階



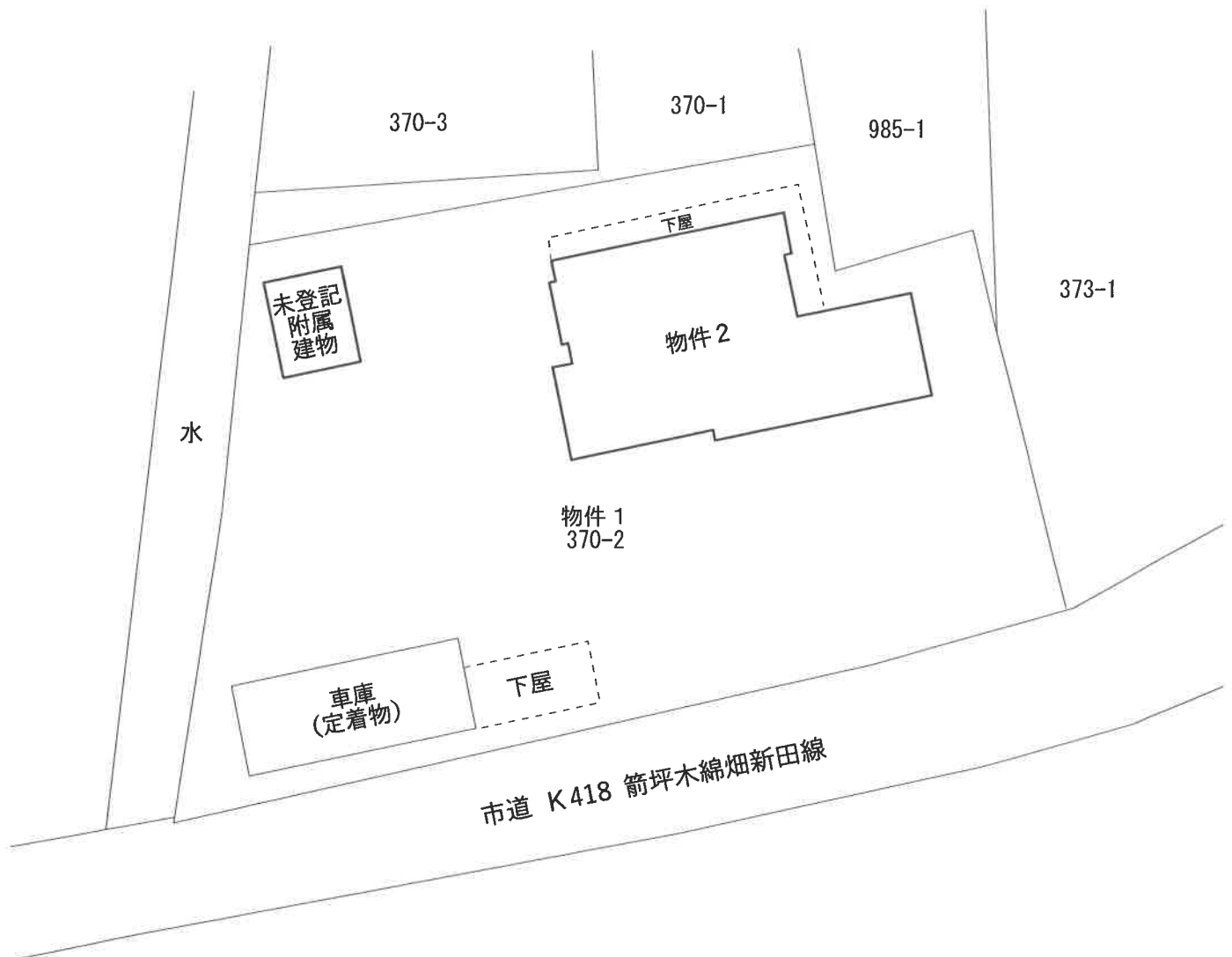
2階

物件2・未登記附属建物



(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。