

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, 2	3, 840, 000 3, 072, 000	一括	768, 000	60, 014	0
1	1, 653, 000				
2	2, 187, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭
 地 番 1961番3
 地 目 宅地
 地 積 356.30平方メートル

- 2 所 在 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭1961番地3
 家屋 番号 1961番3
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 99.78平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき高床式平家建
 床 面 積 23.46平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき高床式平家建
 床 面 積 17.39平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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, 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 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭
 地 番 1 9 6 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 5 6 . 3 0 平方メートル

- 2 所 在 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭 1 9 6 1 番地 3
 家屋 番号 1 9 6 1 番 3
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9 9 . 7 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき高床式平家建
 床 面 積 2 3 . 4 6 平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき高床式平家建
 床 面 積 1 7 . 3 9 平方メートル

令和 7年(ケ)第 28号
(物件1, 2)
令和 7年11月26日受理
令和 8年 2月 7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 深 谷 昌 司

(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 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭
 地 番 1961番3
 地 目 宅地
 地 積 356.30平方メートル

- 2 所 在 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭1961番地3
 家屋 番号 1961番3
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 99.78平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき高床式平家建
 床 面 積 23.46平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき高床式平家建
 床 面 積 17.39平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須郡那珂川町馬頭1961番地3		
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	☒ 土地所有者 ☐ 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	簡易物置（動産）あり		
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が異なる（ ☐ 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兼店舗（空家）として管理、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

その他の事項

- 物件1は北側から南側に向けて下る傾斜地である。
西側道路も南側に向けて下る坂道で、町道下馬頭2号線(幅員約7m)である。
北側道路は町道下馬頭5号線(幅員約5.3~5.8m)である。
いずれも建築基準法42条1項1号に該当する。
- 物件2は傾斜地に建っているため、附属建物符号1, 2は、いずれも高床式であり、渡り廊下で接続している。附属建物符号1, 2や渡り廊下(間取図参照)の下は駐車スペースとなっている。
- 物件2の主たる建物内は物品が多く、荒れている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	物件2は空家状態で、3年間位出入りはないと思います。 丸山工業株式会社に鍵を預けてあり、購入希望者等に建物の案内等をお願いしています。そういうこともあって、3年位前から1992番1畑（現況雑種地）上に同社の看板（（株）住まい館）が無償で設置されています。
■丸山工業株式会社担当者	物件2の鍵を預かって、購入希望者等に建物の案内等をしています。そういうこともあって、3年位前から1992番1畑（現況雑種地）に当社の看板（（株）住まい館）を無償で設置しています。 物件2内を確認したことがあります、石等が多数、残されています。これは前々所有者が、いろいろ集めて持ち込んだ物のようです。

(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

■ 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月 4日 (木) 14:15-14:35	那珂川町役場	税務課 地番図、間取図調査 建設課 接面道路調査
7年12月 4日 (木) 15:00-15:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年12月 4日 (木)	執行官室	所有者に通知書発送
7年12月11日 (木)	執行官室	所有者代表者から電話聴取
8年 1月16日 (金) 11:40-11:55	丸山工業株式会社烏山支店	管理会社から事情聴取
8年 1月16日 (金) 13:20-14:30	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
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1月16日

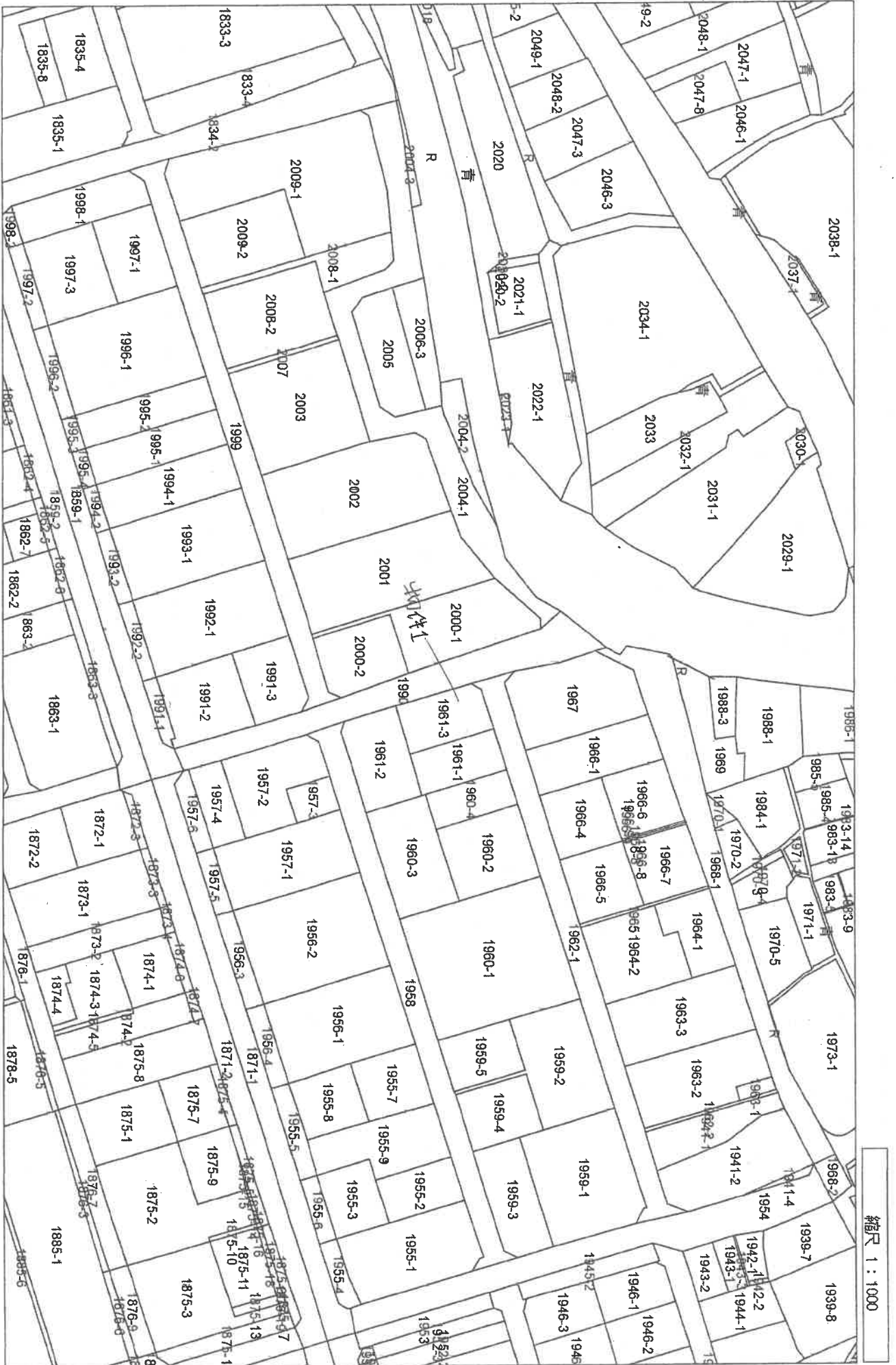
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者側から借用した鍵で解錠し、建物内に立ち入った。

☐ 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





請求部	所在	那須郡那珂川町馬頭字下馬頭				地番	1961番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成3年1月10日			備付年月日(原図)	平成3年4月23日			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7年10月15日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：31-4

(1/1)

(8枚目)

登記年月日：平成20年2月18日

2019149

建物図面
各階平面図 2

家屋番号	1961番3
建物の所在	那須郡那珂川町馬場字下馬頭1961番地3

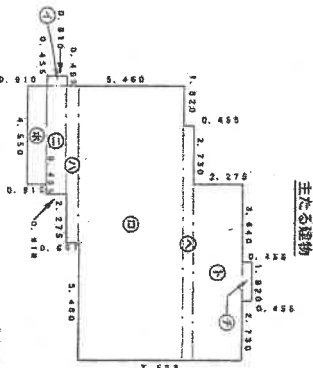
1/2

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)

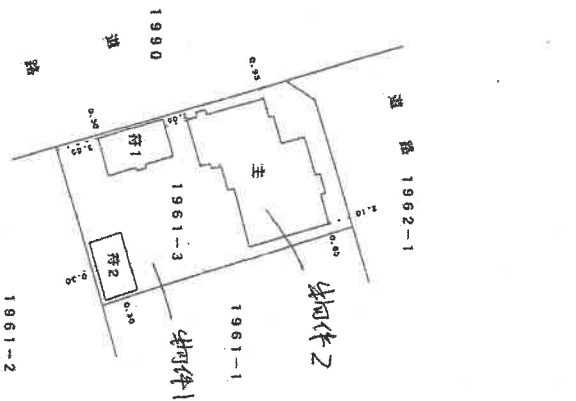
令和7年10月15日 宇都宮地方方法務局

登記官



求積表			
①	0.456	×	0.910
②	12.740	×	4.853
③	7.280	×	0.607
④	5.005	×	0.810
⑤	4.650	×	0.910
⑥	10.920	×	0.465
⑦	8.190	×	2.275
⑧	1.820	×	0.456
計	99.784230		

床面積 99.78 m²



平成20年2月8日登記

これは図面に記録されてゐる内容を証明した書面である。

登記年月日：平成90年5月18日

2019150

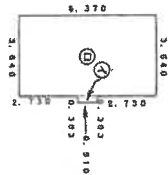
[illegible]

家屋番号 19661番3

那須郡那珂川町馬頭字下馬頭 1961番地3

2/2

附录 罐物 (符号 1)



求積表

①	0.203	x	0.910	20	0.275730
②	3.540	x	6.370	100	23.185800
				計	23.462530

床面積	23.46 m ²
-----	----------------------

附属建物 (符号2)



求積表

$$5.460 \times 3.185 = 17.390100$$

床面積	17.39	m ²
-----	-------	----------------

精成作

土地家屋調査士

平成20年2月

民

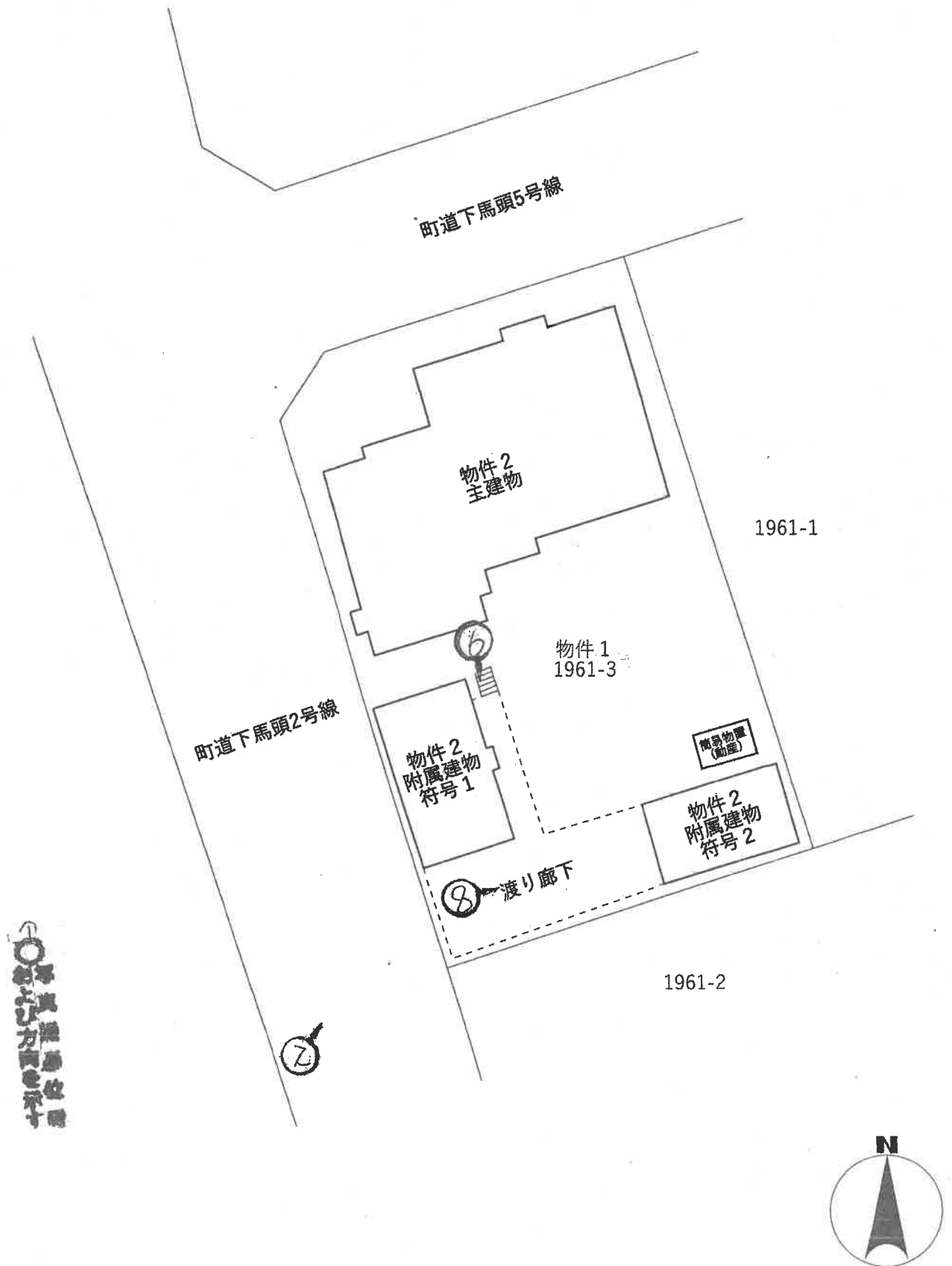
人謂母

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

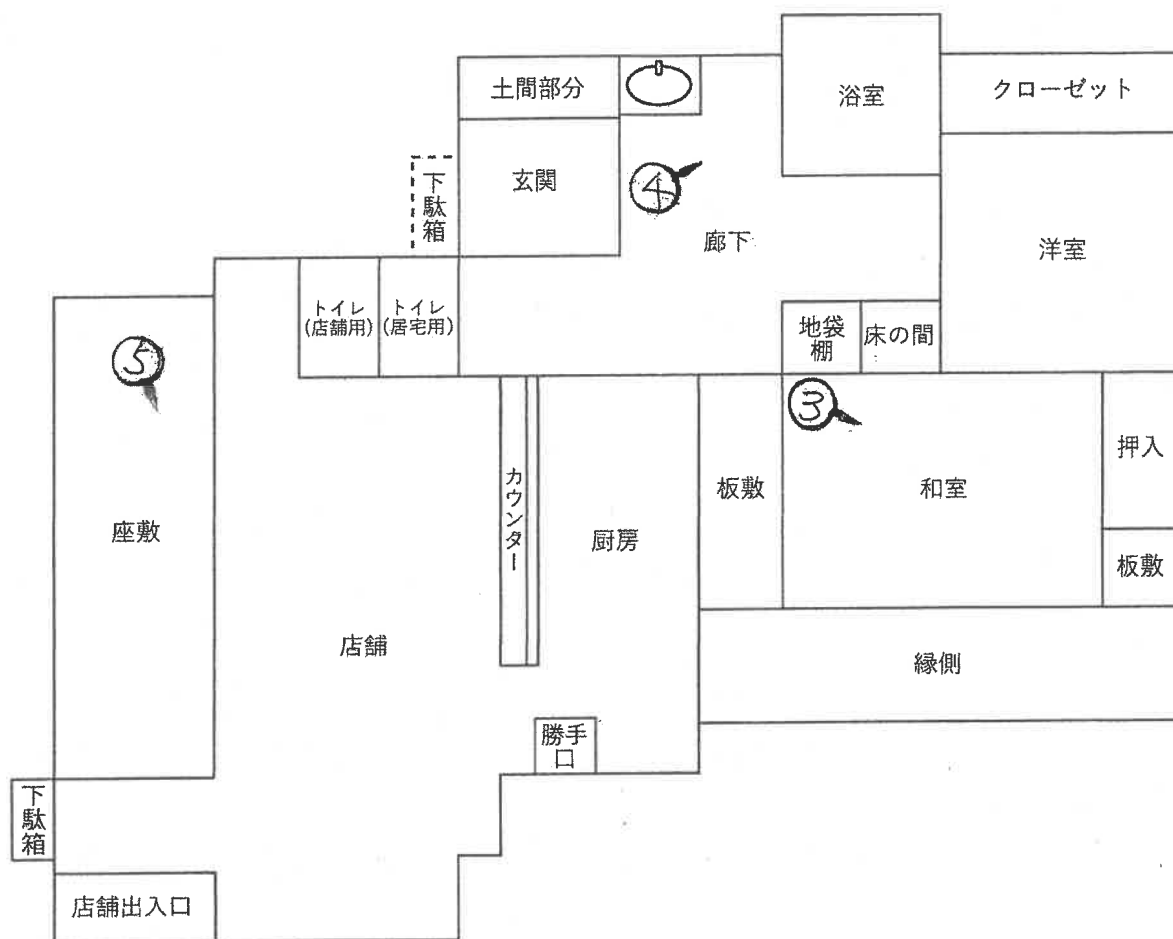
土地建物位置関係図

(物件1、2)

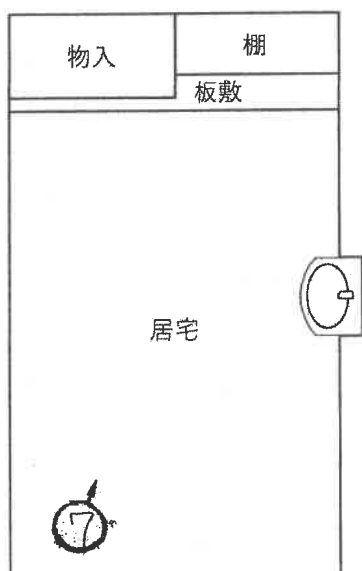


(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。 12枚目

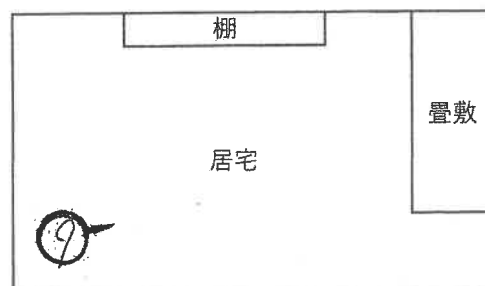
建物間取り図 物件2・主である建物



物件2・附属建物符号1

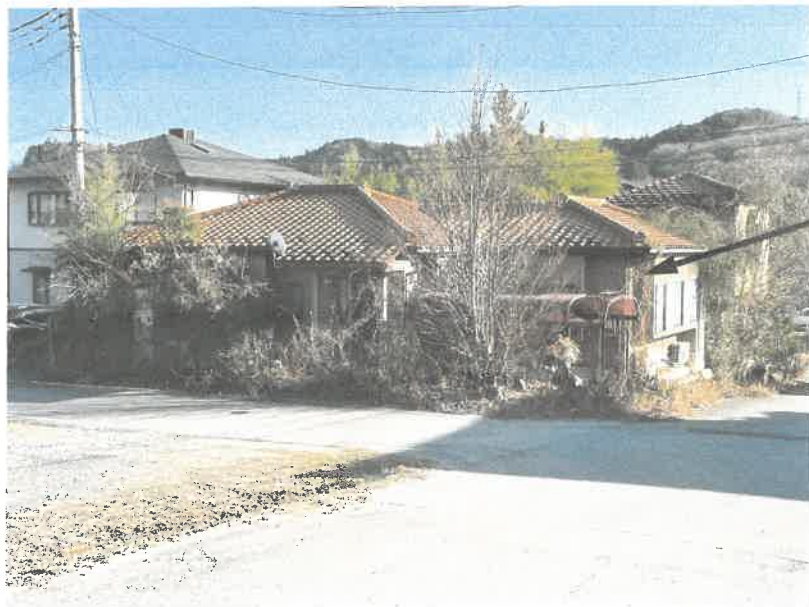


物件2・附属建物符号2



↑
この方向を
示す

(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。 1/2枚目



1

物件 2



2

物件 2
符号 1

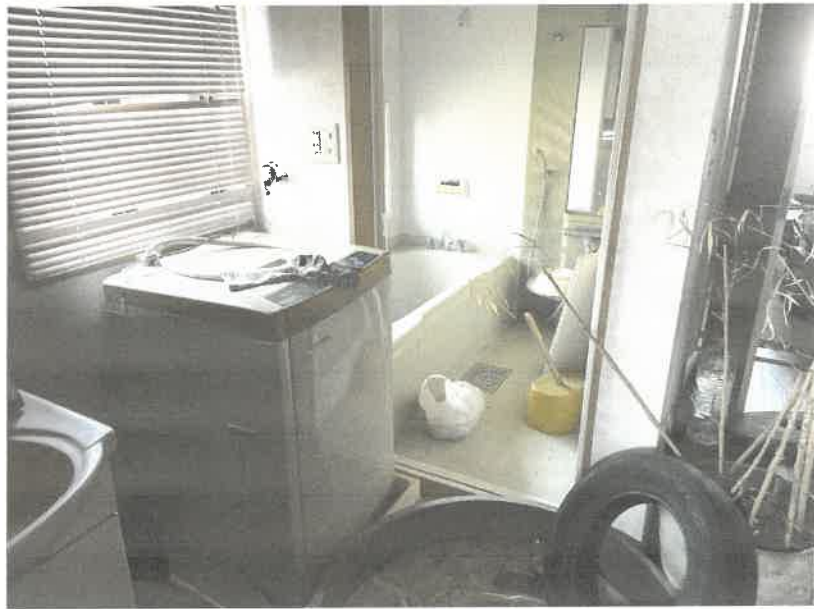
物件 2
符号 2

ピロティ

物件 1



3



4



5



6

(15枚目)



7



8



9

(16枚目)



令和 7年（ケ）第 28号
（物件1、2）

令和 7年10月30日 受 命

令和 8年 1月16日 現地調査

令和 8年 2月10日 評 価

令和 8年 2月17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

一 括 価 格	
金 3, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 5 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 1 8 7, 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 所有権者	那須郡那珂川町馬頭字下馬頭 1961番3 宅地 356.30m ² 有限会社露久保商店	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 所有権者	那須郡那珂川町馬頭字下馬頭 1961番地3 1961番3 居宅・店舗 木造瓦葺平家建 99.78m ² 有限会社露久保商店	ほぼ登記簿記載と同じ
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 1 居宅 木造かわらぶき高床式平家建 23.46m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 2 居宅 木造かわらぶき高床式平家建 17.39m ²	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）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R 烏山線「烏山」駅の北方直線距離約 9. 3 km に所在している。バス便としては、町道沿いのバス停「馬頭田町」より南西方直線距離約 2 2 0 m 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 2 9 3 号、4 0 0 号」の北側、一般住宅やアパート等が見られる街区が整然とした住宅地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 第 1 種住居地域 指定 60% 指定 200% 土砂災害警戒区域
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 2 4 m、奥行約 1 5 m、形状はほぼ長方形である。また、当該画地の地勢は、南方へやや下り傾斜しており、中央部分には約 1. 2 m の段差が見られる。 物件 1 の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、角地であることから利便性が優るが、敷地内に段差があることが劣る。	
接面道路の状況	物件 1 の土地は、ほぼ北側を幅員約 5. 8 m [車道部分約 5. 3 m、片側側溝部分（開渠）約 0. 5 m] の舗装町道（建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路、下馬頭 5 号線）に等高に、ほぼ西側を幅員約 7 m の舗装町道（建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路、下馬頭 2 号線）にほぼ等高に接面する角地である。	
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、主である建物は敷地の北側部分に、附属建物符号 1 は敷地の南西端に、附属建物符号 2 は敷地の南東端に建てられている。また、敷地の南東側には簡易物置（動産）が 1 個存している。なお、附属建物符号 1 と符号 2 の建物は高架状の渡り廊下で行き来できるようになっている。それとは別に、敷地の中央部分から南側にかけては駐車場として利用されている。 土地及び建物共に有限会社露久保商店の所有で、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、通常で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。
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	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件2の主である建物は、建物全部事項証明書上、平成12年6月20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 木造平家建 屋根 瓦葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼、ボード貼等 天井 クロス貼、化粧天井ボード等 床 フローリング、畳等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居宅・店舗
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	物件2の主である建物は、現在、相当長い期間利用されておらず閉鎖された状況にあり、保守管理の状態は非常に劣る。
建物の利用状況	物件2の主である建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特記事項	現地調査時に内部に入ったところ、物件2の建物全体には、家財道具が散乱しており、さらに石等が乱雑に放置されていた。

(附属建物 1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 平成17年10月日不詳新築 20.0年 4.0年
仕 様	構 造 木造高床式平家建 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等
床面積 (現況)	増改築等は認められない。
現 況 用 途 等	階 層 平家建 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	附属建物符号 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	附属建物符号 1 の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特 記 事 項	

(附属建物 2)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 平成17年10月 日 不詳新築 20.0年 4.0年
仕 様	構 造 木造高床式平家建 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現 況 用 途 等	階 層 平家建 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	附属建物符号2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	附属建物符号2の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
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	13,900	1.02	356.30	0.85	1.00	4,294,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 栃木那珂川-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,400\text{円}/\text{m}^2 \times 97.4/100 \times 100/100 \times 100/87 \div 13,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：▲13

イ 個別格差：角地+5 段差がある。▲3

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	150,000	99.78	0.03	1.00	449,000

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150,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：99.78㎡

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
1	140,000	23.46	0.13	1.00	427,000

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140,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数20.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数4.0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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}4.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) \div 0.13$$

エ 市場性修正 : 1.00

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
2	140,000	17.39	0.13	1.00	316,000

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140,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数20.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数4.0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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}4.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) \div 0.13$$

エ 市場性修正 : 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	449,000	743,000	1,192,000

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	4,294,000	0.45	法定地上権	1,932,000

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	4,294,000	-1,932,000		1.00	0.700	1,653,000
2	1,192,000	+1,932,000	1.00	1.00	0.700	2,187,000
一括価格（合計）						3,840,000

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 栃木那珂川-2

所 在：那須郡那珂川町馬頭字町下5 4 6 番2

地 目：宅地

価 格：12,400円／㎡

位 置：J R 烏山線「烏山」駅約1.2 km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：363㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西5 m町道、南側道

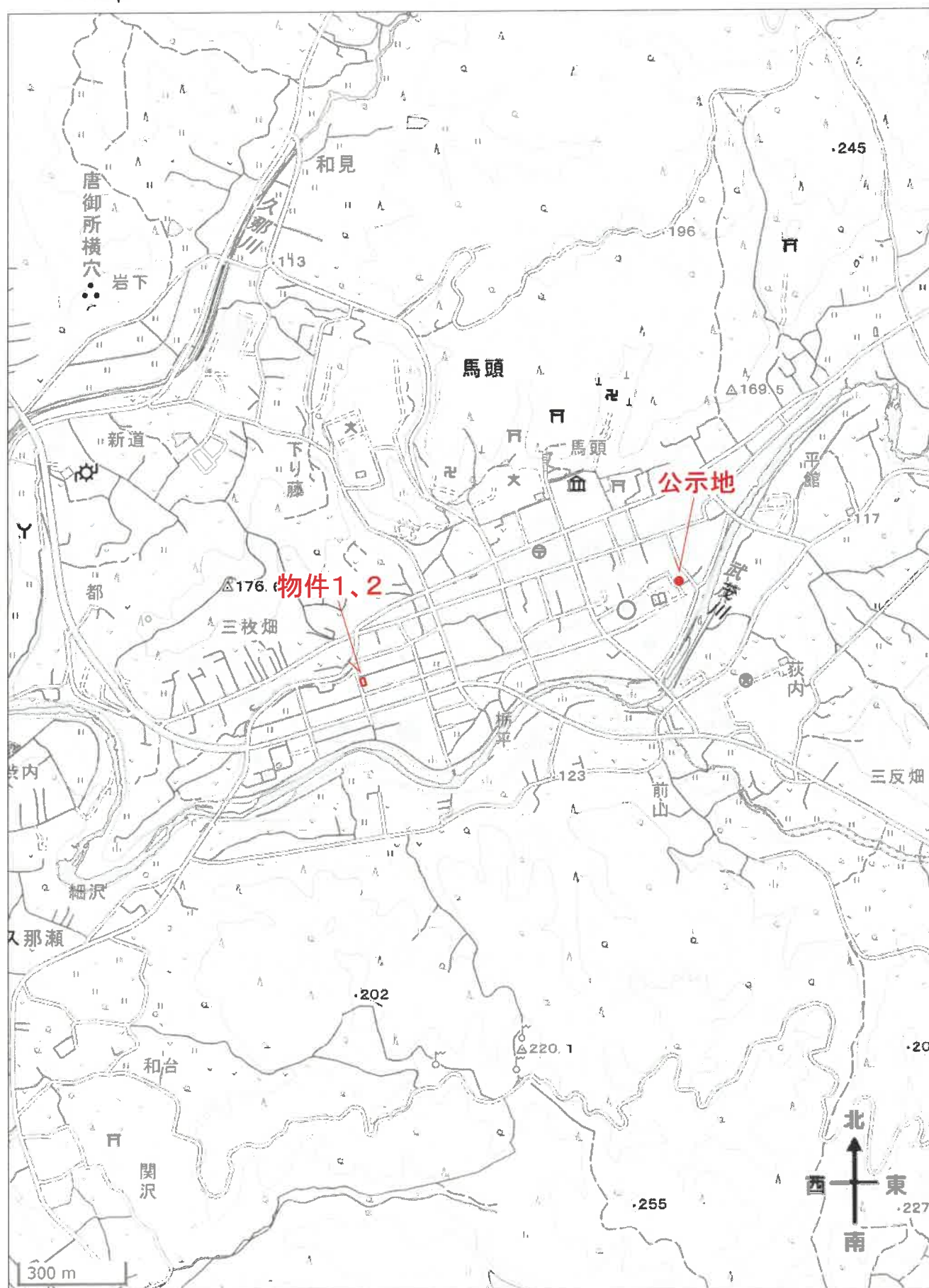
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に事業所が見られる住宅地域

第7 附属資料

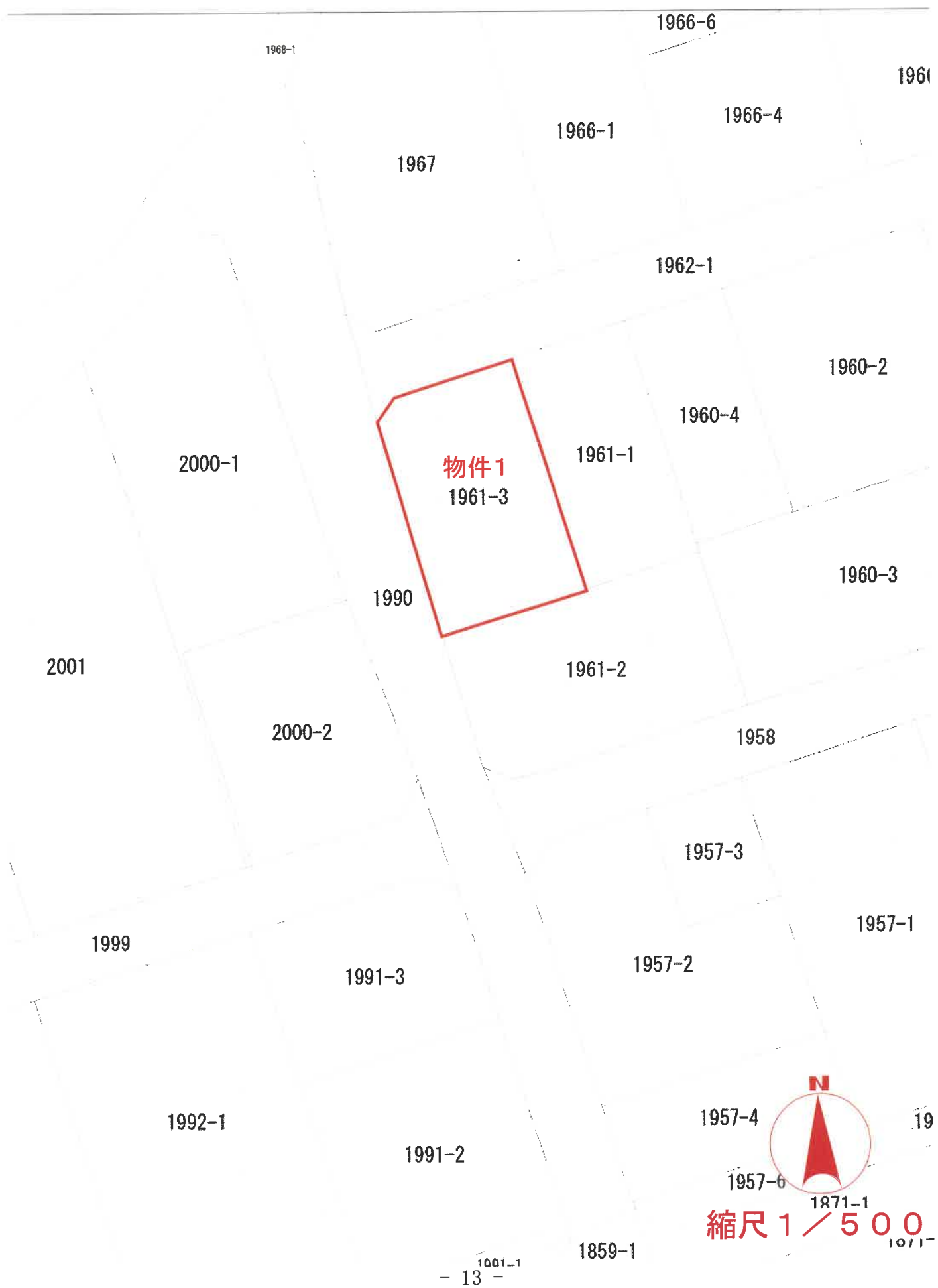
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



地積測量圖

番 1961-3

地番	1961-3 1961-1	地
土地の所在	那須郡馬頭町大字馬頭字下馬頭	

平成17年10月1日「那須郡那珂川町」に変更

地積測量圖

求積表

地番	②	1961-3	$\bar{X}_n$	Y_a	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.						
	65	81208.958	29831.261	-18.711	-15199388.068486	
	8050	81206.416	29839.552	13.427	-1090345.106632	
	8049	81202.777	29837.834	4.368	354693.719936	
	82	81191.434	29835.961	20.470	1682211.042584	
	66	81185.727	29838.310	7.300	572565.607100	
				合計	112.607895	358,3039490
				合計		358,3039490
				面積		7

博 番	① 1961-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.					
C1		8118.9	1.17	29859.544	34875.818701
C2		8118.2	5.94	29857.581	149297.438902
C3		8117.8	9.58	29855.1261	-3468.4539618
C4		8118.5	7.71	29852.310	149243.719441
C5					-57.560372
C6					287.4861860
				合計	787.48

面	積	面	積
0	0	0	0
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

地番	面積
1 1961-1	227 400.850 畝
2 1961-3	250 303.430 畝

作者

人請母

SH 11 年 11 月 4 日 登記

縮尺	1	500
----	---	-----

筆界点	境界標の種類
④	石杭
⑤	金属杭
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	紙

2019149

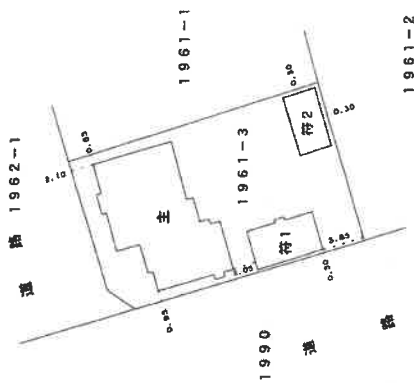
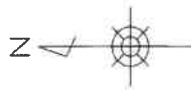
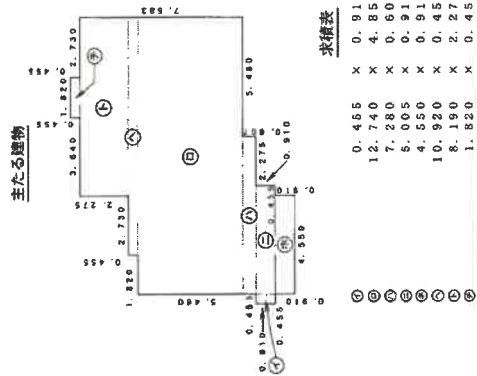
建物図面 各階平面図 1/2

家屋番号 1961番3

建物の所在 那須郡那珂川町馬頭字下馬頭1961番地3

建物図面 物件2

1/2



床面積 99.78 m²

平成20年2月18日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

2019150

建物図面 2
各階平面図 2

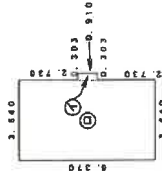
家屋番号 1961番3

建物の所在 新須賀郡河川町馬頭字下馬頭1961番地3

物件2

2/2

附属建物 (符号1)



求積表

①	0.303	×	0.910	=	0.275730
②	3.640	×	6.370	=	23.186800
計					23.462530

床面積 23.46 m²

附属建物 (符号2)



求積表

①	5.460	×	3.185	=	17.390100
---	-------	---	-------	---	-----------

床面積 17.39 m²

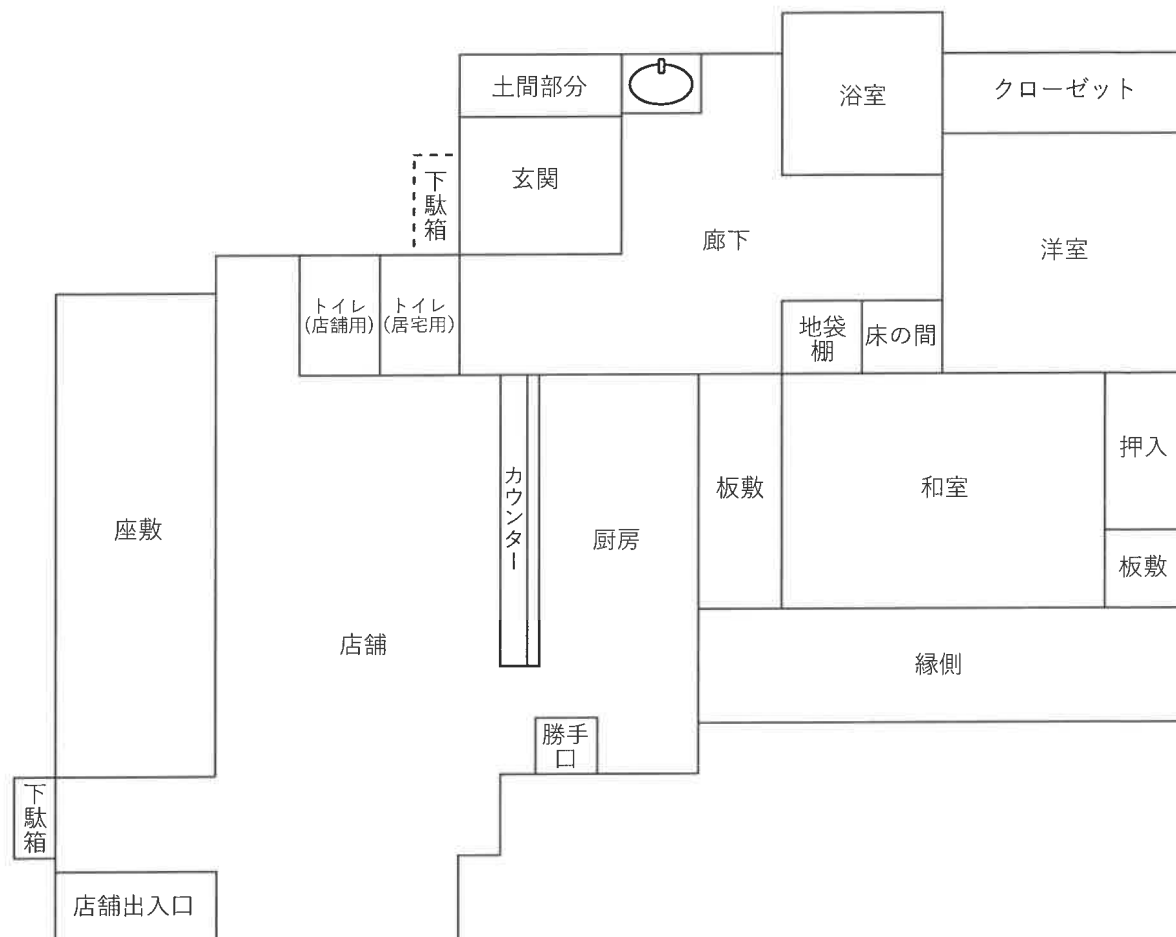
作成者

縮尺

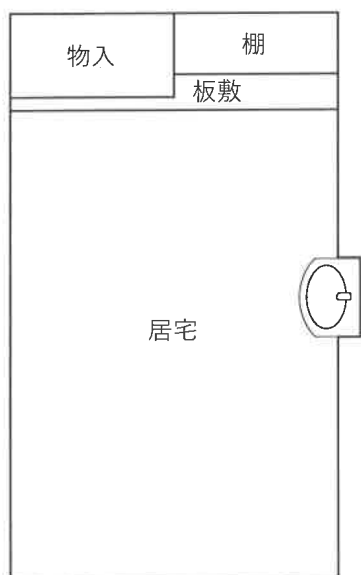
申請人

縮尺 1/250

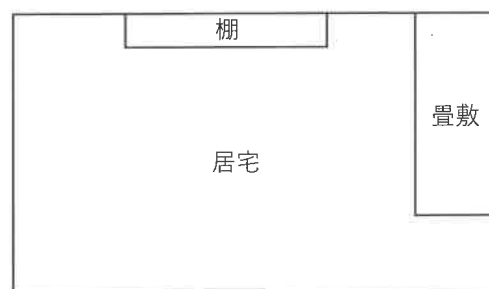
建物間取り図 物件2・主である建物



物件2・附属建物符号1



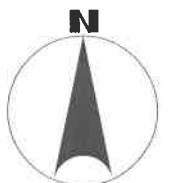
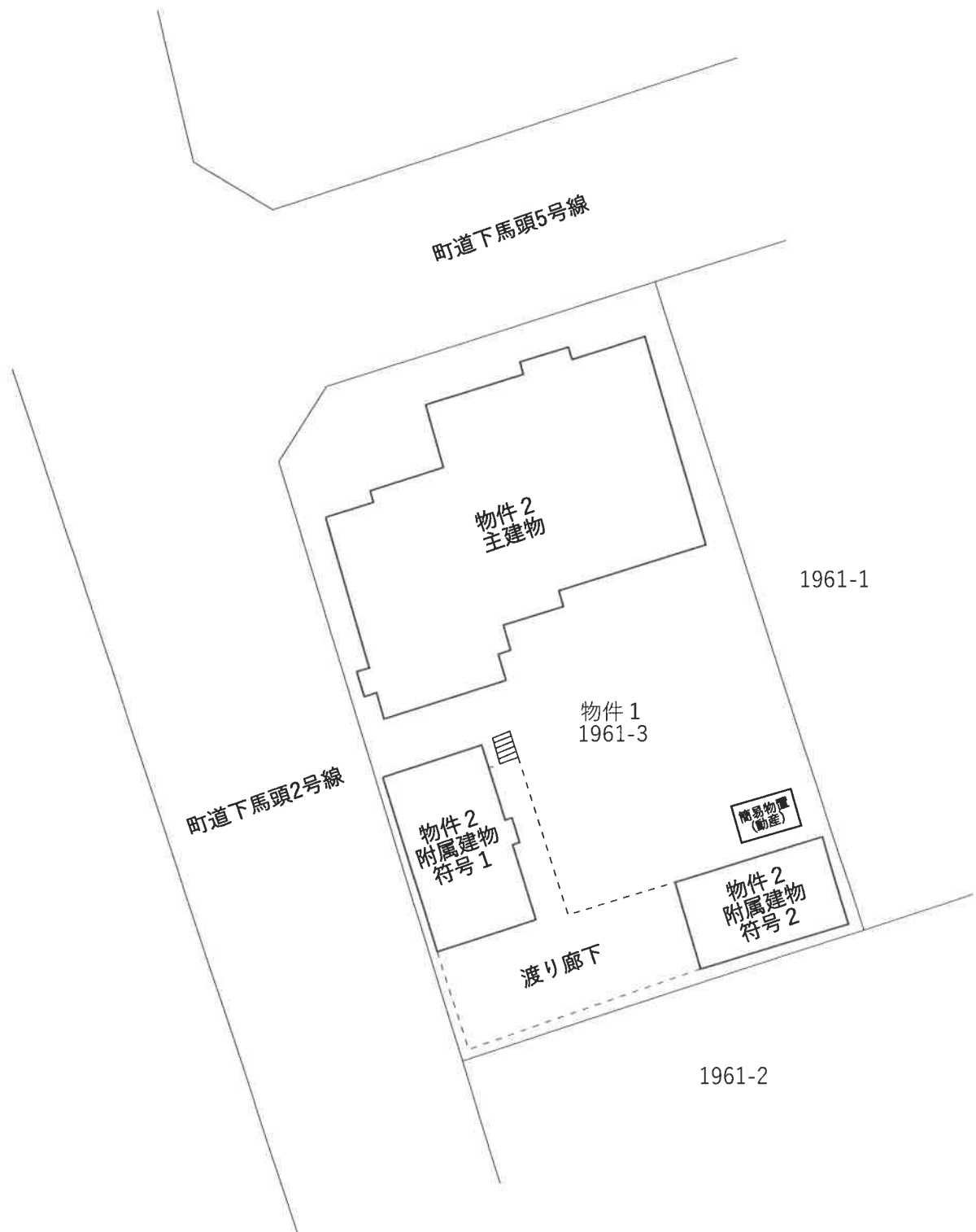
物件2・附属建物符号2



(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

(物件1、2)



(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。