

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。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 那須塩原市一区町 |
| | 地 番 | 2 3 8 番 8 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市一区町 2 3 8 番地 8 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 8 番 8 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 |

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 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 |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 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。 |
| <hr/> | |
| 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 | 那須塩原市一区町 |
| | 地 番 | 2 3 8 番 8 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 4 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 那須塩原市一区町 2 3 8 番地 8 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 8 番 8 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 |

令和8年(ヌ)第 4号
令和8年5月19日受理
令和8年6月 16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 上 野 一 志

(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 | 那須塩原市一区町 |
| | 地 番 | 2 3 8 番 8 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市一区町 2 3 8 番地 8 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 8 番 8 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須塩原市一区町238番地81		
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	☒ 本土地上に土地の定着物たるカーポート1基が存在する		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造合金メッキ鋼板葺2階建 ☐ 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住居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	☒ 本建物はオール電化である		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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
■債務者	1 本建物は、私が居住して、住居として使用しています。 2 本建物は10年以上前にオール電化に改装しました。その後、10年以上前になりますが、屋根にガルバリウムを被せました。 3 本建物に雨漏りなどの不具合はありませんが、東日本大震災の影響で、リビングの壁クロスにひび割れができました。そのほか、ぶつけてできた浴室扉の割れ、階段壁面の割れ、洋室扉の割れ、洋室壁面の割れがあります。 4 建築当初は本建物内で犬を飼っていましたが、今は飼っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、債務者が本建物の敷地として使用し、本建物に債務者が居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物は、オール電化である。
- 4 本建物の屋根は、ガルバリウムが被されているため屋根の構造を合金メッキ鋼板葺とした。
- 5 本建物は、リビングの壁クロスにひび割れが見受けられ、浴室扉、階段壁面、洋室扉、洋室壁面にそれぞれ割れが見受けられた。
- 6 本土地の北西側に幅員約6mの舗装された道路（建築基準法42条1項5号に該当、H8.9.4指定、第8009号）が接面している。

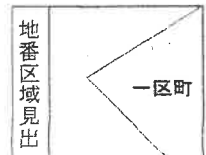
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月21日 (木) 12:50-13:10	物件所在地	全戸不在 (通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
8年5月21日 (木) 14:40-14:50	宇都宮地方法務局	全部事項証明書、地積測量図写し、登記事項要約書各 入手
8年5月21日 (木) 15:10-15:20	那須塩原市役所西那須 野支所固定資産税課	地籍集成図写し入手、建物間取調査
8年6月7日 (日) 10:00-10:25	物件所在地	債務者と面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同 行)
8年6月12日 (金) 13:10-13:15	那須塩原市役所 建築指導課	道路関係調査
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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和8年6月7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



+11314.205 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	那須塩原市一區町				地番	238番1			
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					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3月31日

前橋地方方法務局高崎支局

整理番号：H32108-1

登記官

(1/1)

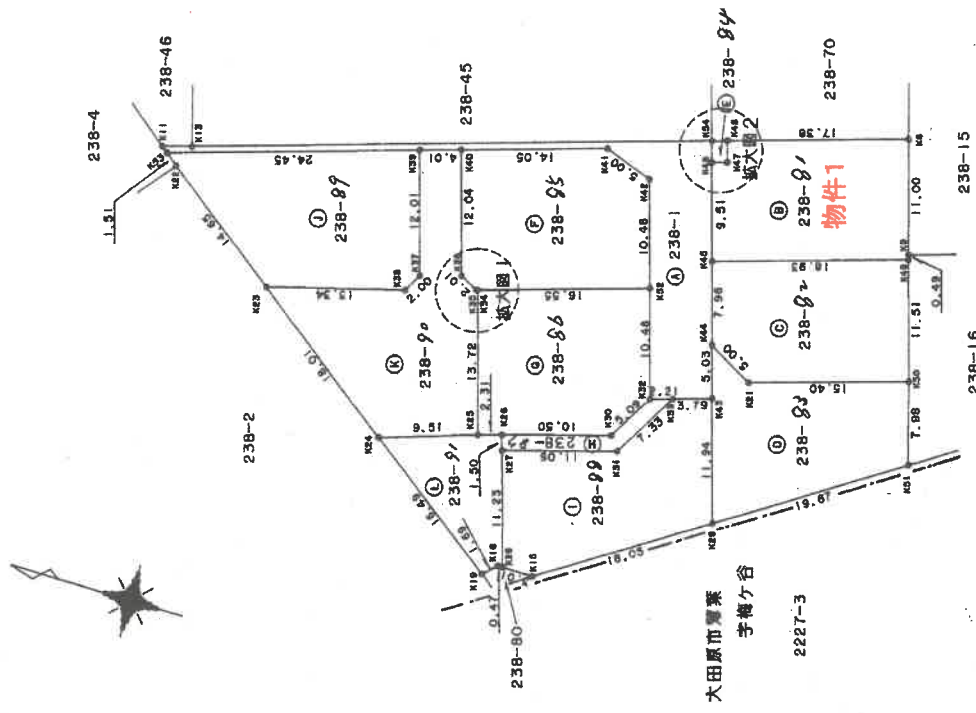
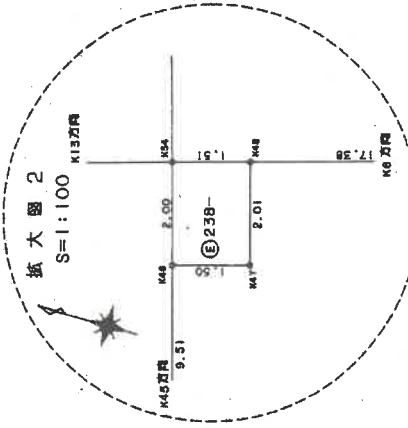
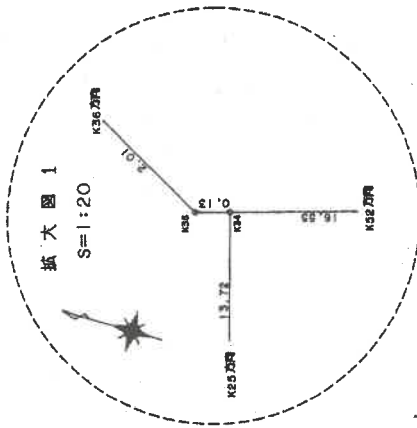
登記年月日：平成8年9月5日

2024172

地積測量図 ①/③

前
地番
238-8
ないし
238-9

土地の所在
那須郡西那須野町一区 町 平成17年1月1日那須塩原市に変更



境界線の種類	境界点
コンクリート杭	K9, K15, K16, K21, K22, K25 ~ K27, K30 ~ K45, K47, K51, K52
金 属 杭	K11, K13, K23, K24, K28, K29, K46, K48, K49, K50, K53, K54
プラスチック杭	K6, K19

平成8年9月5日登記

縮尺 1/500

申請人

9月, 日作製

作製者

土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会印)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成8年9月5日

2024173

地積測量図 2

平成17年1月1日那須塩原市に変更

238-8' ないし 238-9'

那須郡西那須野町一区 即

地積測量図

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K32	497.138	485.660	-8206.734800	10.48
K42	500.190	495.683	3852.943959	5.00
K41	504.911	497.326	9038.402724	14.05
K40	518.364	493.264	4912.909440	12.04
K36	514.871	481.746	-2537.356182	2.01
K35	513.097	480.803	-914.006503	0.13
K34	512.970	480.842	-7673.757478	16.55
合 計			472.401160	
面積			236.2005800	
地積			236.20	

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K32	497.138	485.660	9171.203440	16.55
K34	512.970	480.842	5697.016016	13.72
K25	508.966	467.708	-2896.515644	2.31
K26	508.777	468.378	-5764.786424	10.50
K30	496.678	471.254	-5960.684514	5.09
K32	494.086	475.638	219.783480	10.48
合 計			445.016354	
面積			222.5081770	
地積			222.50	

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K33	491.976	476.293	-761.116214	2.21
K32	494.086	475.638	2236.449876	5.09
K30	496.678	471.254	5980.684514	10.50
K26	506.777	468.378	4517.505810	1.50
K27	506.323	468.945	-5179.820865	11.08
K31	495.684	469.970	-6742.659590	7.33
合 計			51.043511	
面積			25.5217555	
地積			25.52	

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K43	488.352	477.418	3986.803292	3.79
K35	491.976	476.293	3492.180276	7.33
K31	495.684	469.970	6742.659590	11.06
K27	506.323	468.945	3435.314365	11.23
K28	503.041	456.205	-2871.354270	3.01
K15	500.029	456.179	-8283.754461	18.05
K29	484.882	465.988	-5441.458646	11.94
合 計			460.590146	
面積			230.1950730	
地積			230.19	

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K8	477.396	506.332	10083.348500	17.38
K48	484.029	501.292	4048.744352	2.01
K47	489.452	499.371	429.459060	1.50
K46	494.889	498.941	-661.593768	9.51
K45	492.126	489.845	-10226.004220	18.93
K49	474.013	495.353	-8902.820060	0.49
K9	474.154	495.823	1677.369209	11.00
合 計			428.801075	
面積			214.4005375	
地積			214.40	

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K49	474.013	495.353	10621.401910	18.93
K45	492.126	489.845	7739.551000	7.96
K44	489.813	482.230	-3234.798840	5.00
K21	485.418	479.848	-9179.012392	15.40
K50	470.684	484.339	-8523.886295	11.51
合 計			423.255383	
面積			211.6276915	
地積			211.62	

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K50	470.684	484.339	8254.105238	15.40
K21	485.418	479.848	9179.012392	5.00
K44	489.813	482.230	1414.862820	5.03
K43	488.352	477.418	-2554.148158	11.94
K29	484.882	465.988	-9308.776048	19.67
K51	468.378	476.899	-8768.172402	7.98
合 計			416.883642	
面積			208.4419210	
地積			208.44	

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K48	494.029	501.292	1011.607256	1.51
K54	495.470	500.855	430.735300	2.00
K46	494.889	498.941	-1006.862938	1.50
K47	493.452	499.371	-429.459060	2.01
合 計			6.020558	
面積			3.0102790	
地積			3.01	

SH 年 月 日 登記

申請人

年月 日 作製

土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成11年9月17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。
(宇都宮地方裁判所 大田原支庁管轄)
令和8年3月31日 前橋地方裁判所 高崎支局

4004509

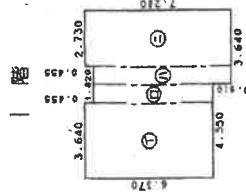
各階平面図

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面
各階平面図

家屋番号 238番81

建物の所在 那須郡西那須野町一丁目238番地81

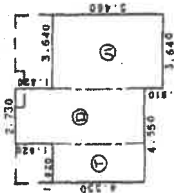


収積表

①	6.370 x 3.640 = 23.186800
②	5.915 x 0.910 = 5.382650
③	6.325 x 0.910 = 5.755750
④	7.280 x 2.730 = 19.874400

合計 54.654600
所収面積 54.65 ㎡

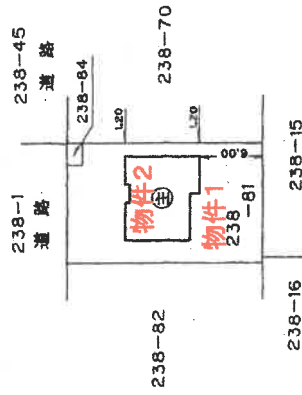
2階



収積表

①	4.550 x 1.820 = 8.281000
②	6.370 x 2.730 = 17.390100
③	5.460 x 3.640 = 19.874400

合計 45.545500
所収面積 45.54 ㎡



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

平成11年9月17日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

(平成11年9月17日 登記)
(栃木県土地家屋調査士会 会章)



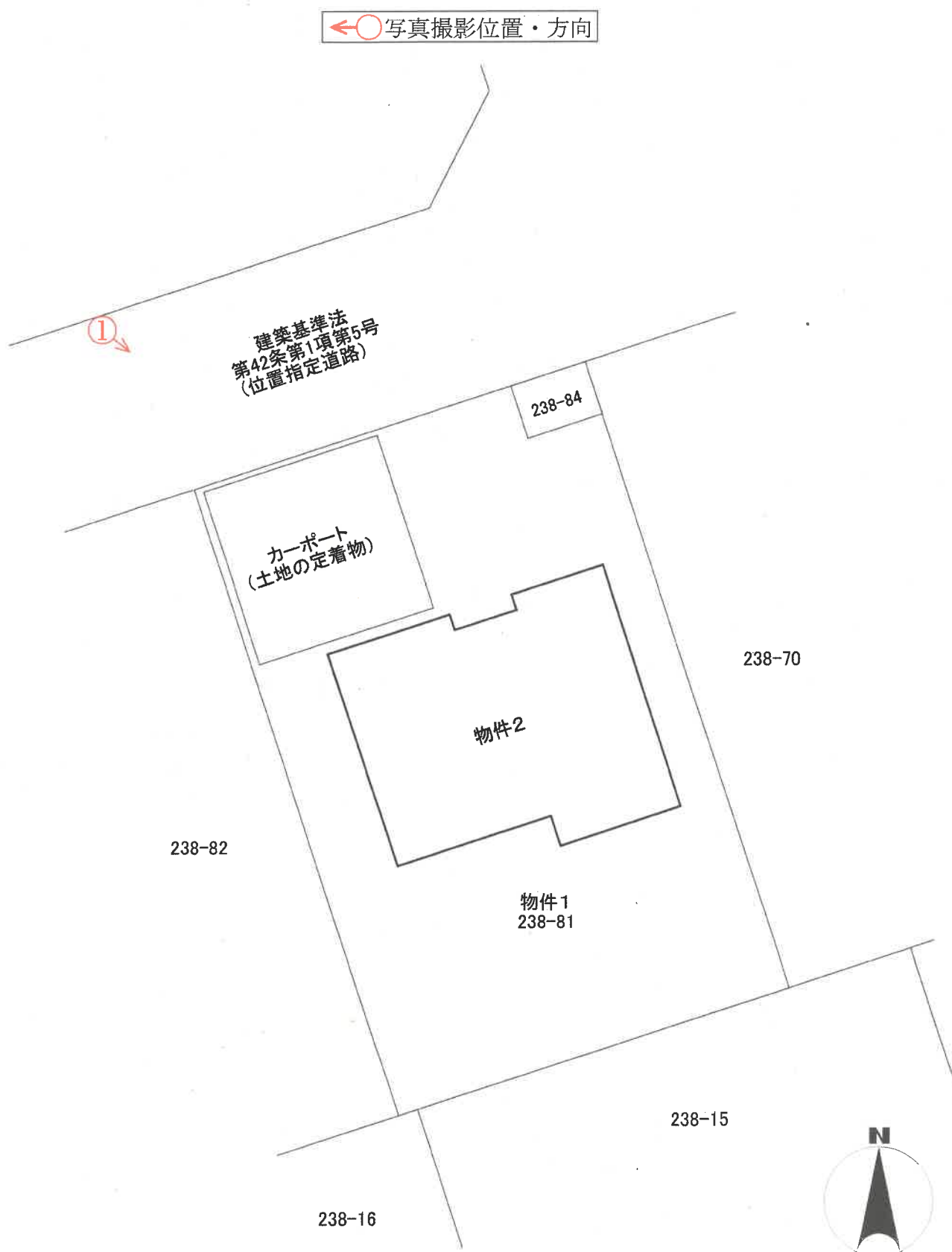
固定資産税
賦課資料

A 4 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。

土地建物位置関係図

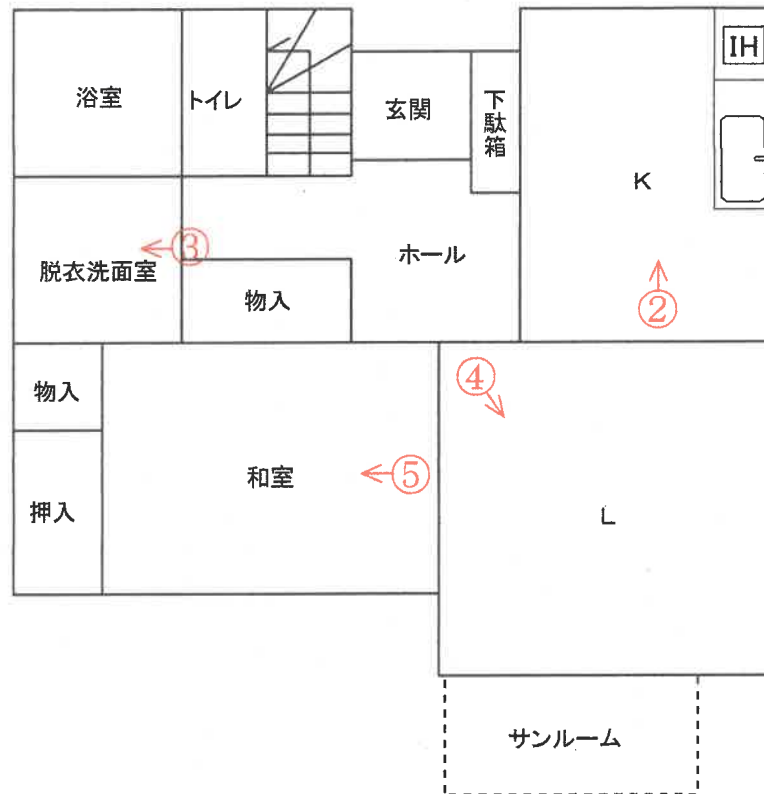


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

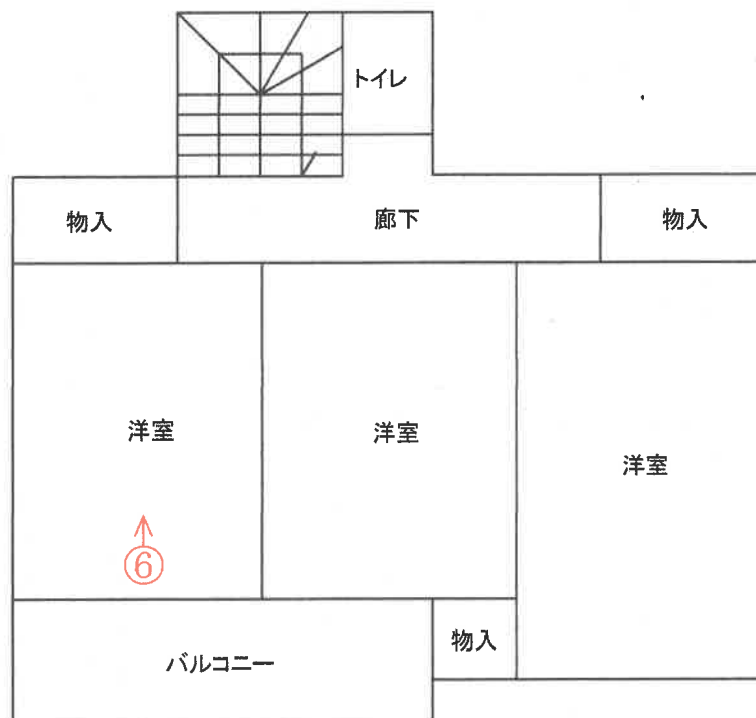
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



（注）本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。



外観



キッチン



脱衣洗面室

④



リビング

⑤



和室

⑥



洋室



令和 8年（ヌ）第 4号
令和 8年 4月10日 受 命
令和 8年 6月 7日 現地調査
令和 8年 6月15日 評 価
令和 8年 6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 京 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 5 2 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 5 2, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 2 7 1, 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	所在地目積	那須塩原市一区町 2 3 8 番 8 1 宅地 214.40m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那須塩原市一区町2 3 8 番地 8 1 2 3 8 番 8 1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 54.65m ² 2階 45.54m ²	木造合金メッキ鋼板葺2階建

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宇都宮線「野崎」駅の東方直線距離約350mに所在している。バス便としては、国道（日光北街道）沿いのバス停「薄葉団地入口」よりほぼ北方直線距離約280m地点に所在している。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、「J R東北新幹線」軌道敷の西側、農地の中に農家住宅や中小規模開発の分譲住宅等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9.5m、奥行約19m、形状はほぼ長方形である。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、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1の土地は、北西側を幅員約6mの行き止まりの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路、指定日…平成8年9月4日、指定番号…第8009号）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、当該建物は敷地の中央部分に建てられている。また、敷地の北西端にはカーポート（土地の定着物）が1基存している。さらに、敷地の南側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11年9月13日に新築されている。したがって、現地調査の結果、すで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5%と査定した。
仕 様	構造 木造2階建 屋根 合金メッキ鋼板葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼、化粧天井ボード等 床 フローリング、畳、ビニールシート貼等
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、利用されておらず、衣料品や日用品、食料品等のゴミのほか寝具等が乱雑に放置された状況にあり、保守管理の状態は非常に劣る。
建物の利用状況	物件2の建物全部は、現在、債務者が居住用として利用している。
特 記 事 項	約10年前に屋根に合金メッキ鋼板葺を被せたとのことである。 物件2の建物は、オール電化である。 東日本大震災により、リビングの内壁に亀裂が入ったとのことである。そのほか、浴室及び洋室の扉が破損しており、階段と洋室の内壁に穴が認められる。

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	15,900	0.95	214.40	0.85	1.00	2,753,000

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)-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/107 \div 15,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+7

イ 個別格差：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、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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	170,000	100.19	0.05	1.00	852,000

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170,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：100.19㎡

ウ 現 価 率：5%

エ 市場性修正率：1.00

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	2,753,000	0.35	法定地上権	964,000

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オ) 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	2,753,000	-964,000		1.00	0.700	1,252,000
2	852,000	+964,000	1.00	1.00	0.700	1,271,000
一括価格（合計）						2,523,000

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)-9

所 在：那須塩原市二区町1 4 3 9 番 4

地 目：宅地

価 格：17,200円／㎡

位 置：J R宇都宮線「野崎」駅約2. 1 km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：331㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東6 m市道

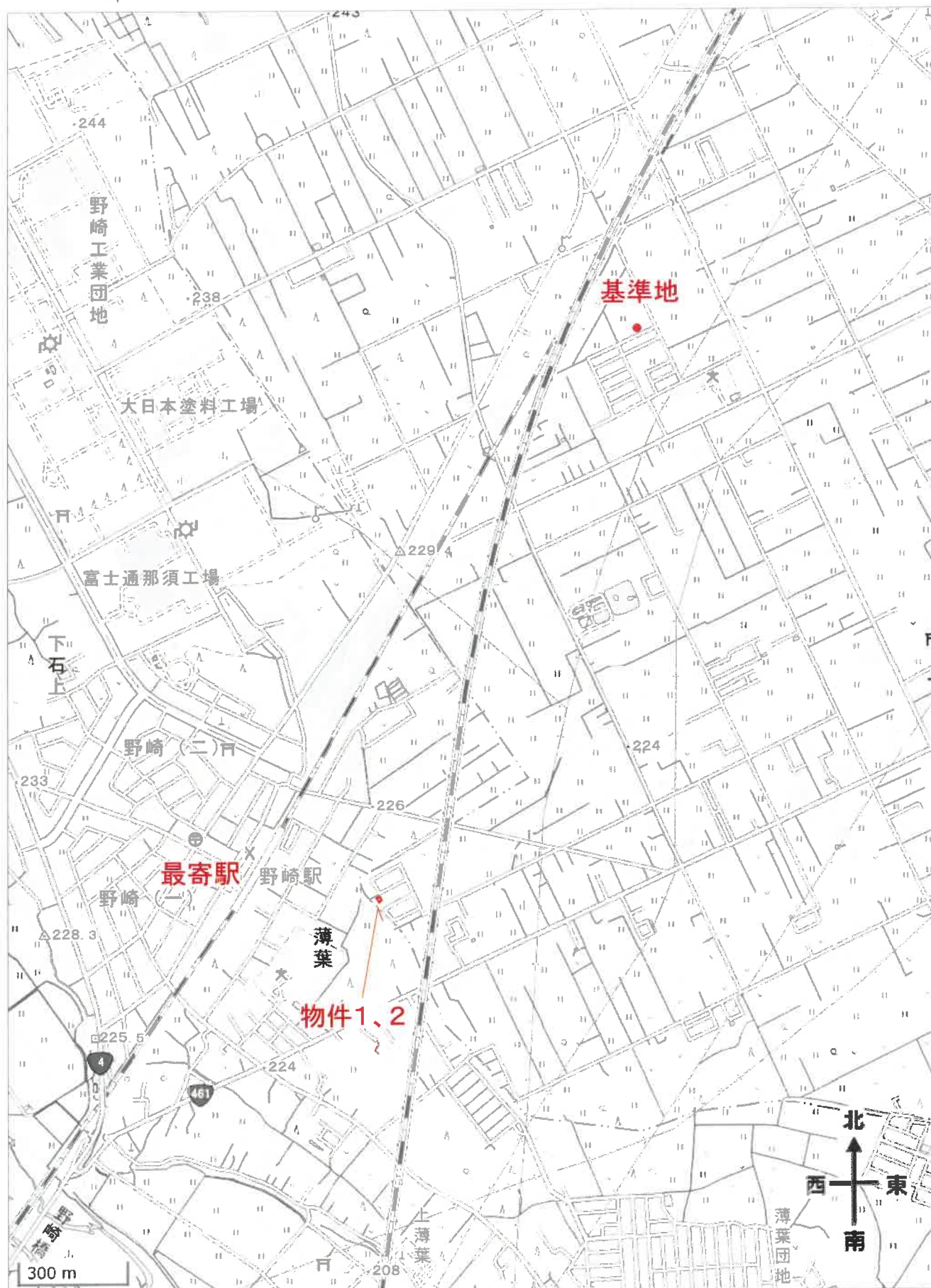
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：小学校背後地の農耕地帯内に宅地造成された住宅地域

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

-34 A 238-92
-84 = 238-93

-34 A 238-92
-84 = 238-93



2024173

地積測量図(2/3)

238-9/ないし 238-9/

地番

土地の所在 郡須賀郡西那須野町一区 町 平成17年1月1日那須塩原市に変更

座標表

地番	② 238-9/5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K52	497.138	485.660	-6206.734800	10.48	
K42	500.190	495.693	3882.943959	5.00	
K41	504.911	497.326	9038.402724	14.05	
K40	518.364	493.264	4912.909440	12.04	
K36	514.871	481.746	-2537.356182	2.01	
K35	513.097	480.803	-914.006503	0.13	
K34	512.970	480.842	-7673.757478	16.55	
	総面積	472.401160			
	面積	236.2005800			
	地積	236.20	m ²		

地番	② 238-9/6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K52	497.138	485.660	9171.203440	16.55	
K34	512.970	480.842	5697.016016	13.72	
K25	508.986	467.708	-2896.515644	2.31	
K26	506.717	468.378	-5764.796424	10.50	
K30	496.678	471.254	-5980.684514	5.09	
K32	494.086	475.638	218.793480	10.48	
	総面積	445.016354			
	面積	222.5081770			
	地積	222.50	m ²		

地番	② 238-9/7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K33	491.976	476.293	-761.116214	2.21	
K32	494.086	475.638	2236.449876	5.09	
K30	498.678	471.254	5980.684514	10.50	
K26	506.777	468.378	4517.505810	1.50	
K27	506.323	466.943	-5175.820865	11.06	
K31	495.684	469.970	-6742.659590	7.33	
	総面積	51.043511			
	面積	25.5217555			
	地積	25.52	m ²		

地番	② 238-9/8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K43	488.352	477.418	3386.803292	3.79	
K33	491.976	476.293	3492.180276	7.33	
K31	495.684	469.970	6742.659590	11.06	
K27	506.323	466.943	5435.314365	11.23	
K28	503.041	456.205	-2871.354270	3.01	
K15	500.029	456.179	-8283.754461	18.05	
K29	484.882	485.998	-5441.458646	11.94	
	総面積	460.390146			
	面積	230.1950730			
	地積	230.19	m ²		

地番	② 238-9/				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K6	477.396	506.332	10063.348500	17.38	
K48	494.029	501.292	8048.744352	2.01	
K47	493.452	499.371	429.459080	1.50	
K46	494.889	498.941	-881.595766	9.51	
K45	492.126	489.845	-10226.004220	18.93	
K49	474.013	495.353	-8902.520080	0.43	
K9	474.154	495.823	1677.569209	11.00	
	総面積	428.801075			
	面積	214.4005375			
	地積	214.40	m ²		

地番	② 238-9/				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K49	474.013	495.353	10621.401910	18.93	
K45	492.126	489.845	7739.551000	7.96	
K44	493.813	482.230	-3234.798840	5.00	
K21	485.418	479.848	-9179.012392	15.40	
K50	470.684	484.339	-5523.886295	11.51	
	総面積	423.255383			
	面積	211.6276915			
	地積	211.62	m ²		

地番	② 238-9/3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K50	470.684	484.339	8254.105238	15.40	
K21	485.418	479.848	9179.012392	5.00	
K44	489.813	482.230	1414.862820	5.03	
K43	488.352	477.418	-2354.148158	11.94	
K29	484.882	465.998	-9508.776048	19.67	
K51	468.376	476.699	-6788.172402	7.98	
	総面積	416.883642			
	面積	208.4419210			
	地積	208.44	m ²		

地番	② 238-9/4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K48	494.029	501.292	1011.607256	1.51	
K54	495.470	500.855	430.753300	2.00	
K46	494.889	498.941	-1006.862938	1.50	
K47	493.452	499.371	-429.459080	2.01	
	総面積	6.020558			
	面積	3.0102790			
	地積	3.01	m ²		

SH 年 月 日 登記

申請人

縮尺 1/

作製者

4004509

各階平面圖

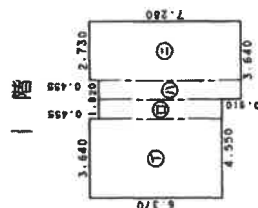
平成17年1月1日那須塩原市に変更

圖 物 圖 面 圖

家屋番号 238番81

那須郡西那須野田一區田238番地81

建 物 面 积 图 件 2

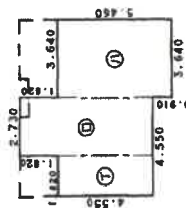


度
讀
衆

⑦	$6.370 \times 3.640 =$	23.186800
⑧	$5.915 \times 0.910 =$	5.382650
⑨	$6.825 \times 0.910 =$	6.210750
⑩	$7.280 \times 2.730 =$	19.874400

合計	54.654600
未取額	54.65 m

附 2

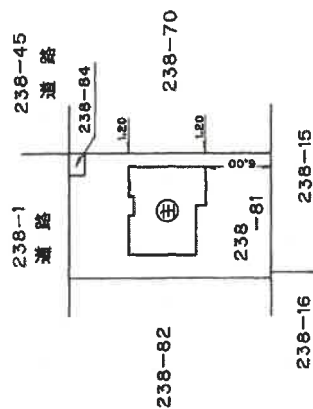






$$\begin{array}{r} \textcircled{7} \quad 4.550 \times 1.820 = 8.281000 \\ \textcircled{8} \quad 6.370 \times 2.730 = 17.390100 \\ \textcircled{9} \quad 5.460 \times 3.640 = 19.674400 \end{array}$$

合計	45.545500
床面積	45.54 m ²



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

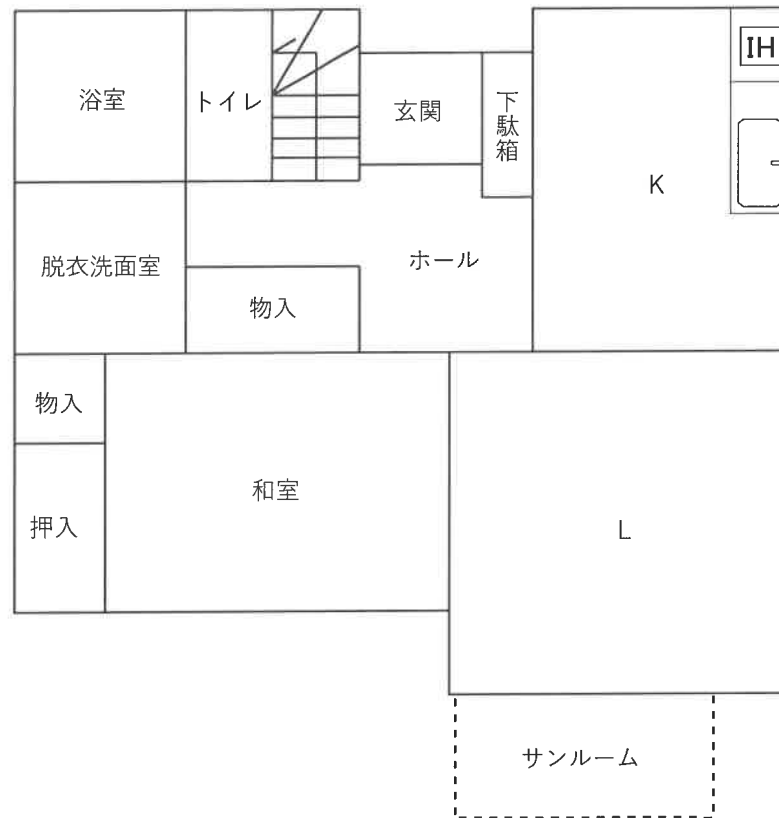
申請人

民國十一年九月十七日登記

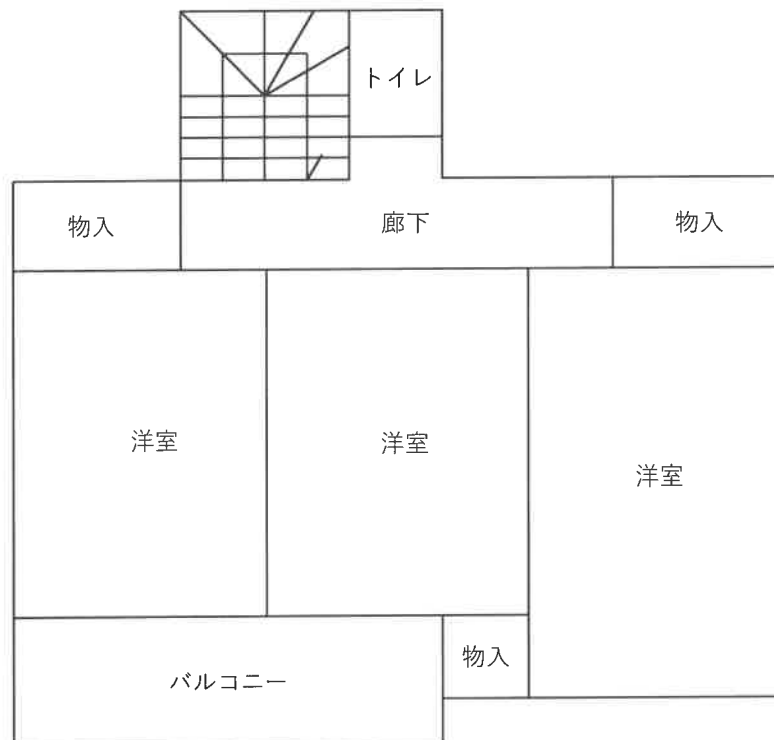
縮尺 $\frac{1}{500}$

建物間取り図

物件2

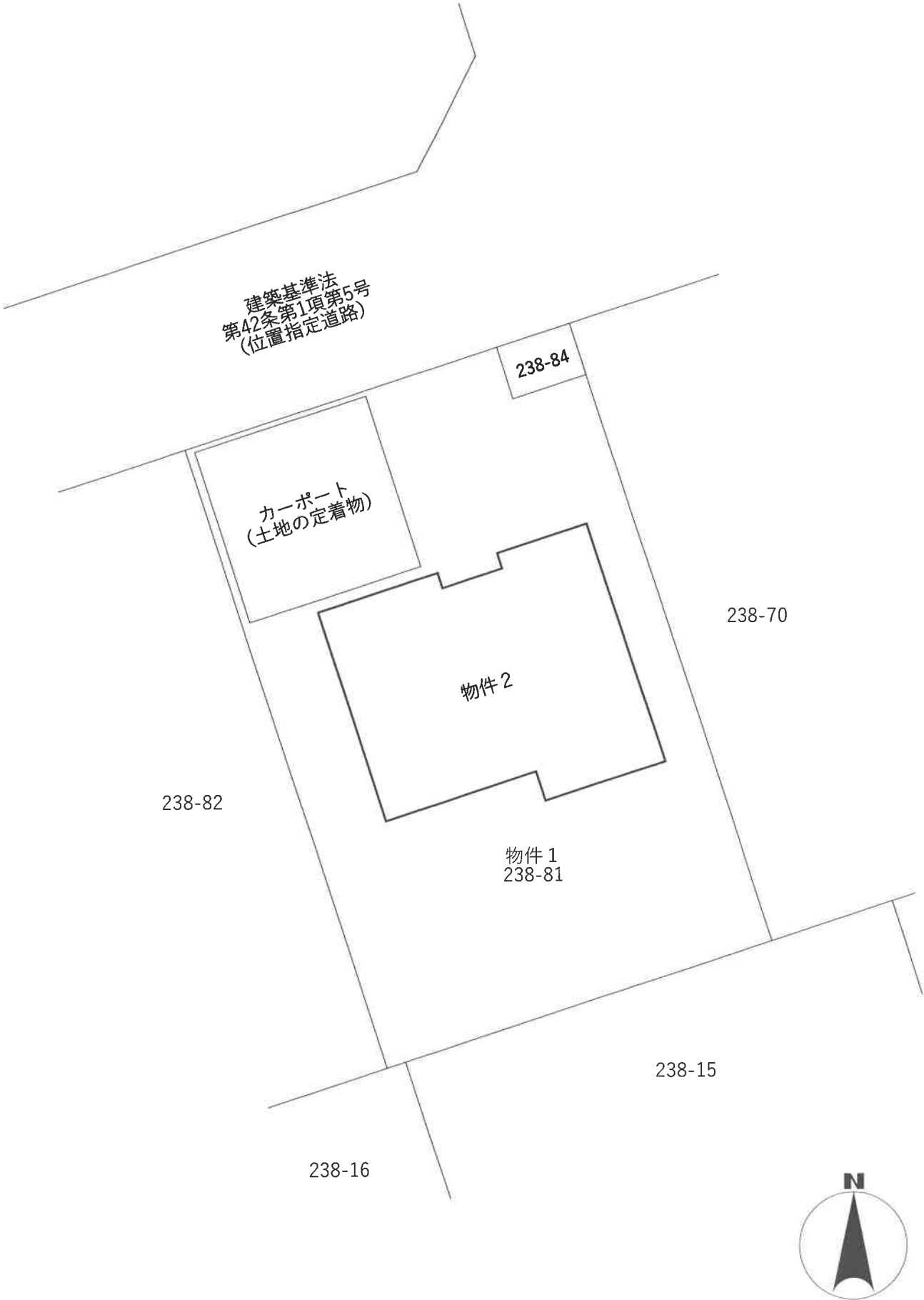


1階



2階

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。