

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 9 月 18 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 10 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 10 月 22 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 11 月 11 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 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 9 月 18 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	6, 437, 000 5, 149, 600	一括	1, 287, 400	87, 917	0
1	1, 571, 000				
2	4, 866, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 那須塩原市四区町
 地 番 6 8 1 番 1 5 2
 地 目 宅地
 地 積 3 0 1 . 1 7 平方メートル

- 2 所 在 那須塩原市四区町 6 8 1 番地 1 5 2
 家屋 番号 6 8 1 番 1 5 2
 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 7 7 . 0 1 平方メートル
 2 階 5 7 . 1 3 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル
 2 階 約 6 3 . 7 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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 | 那須塩原市四区町 |
| | 地 番 | 6 8 1 番 1 5 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 1. 1 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 那須塩原市四区町 6 8 1 番地 1 5 2 |
| | 家屋 番号 | 6 8 1 番 1 5 2 |
| | 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 7 7. 0 1 平方メートル
2 階 5 7. 1 3 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 0 1 平方メートル
2 階 約 6 3. 7 5 平方メートル |
|--|-------|--|

令和 8年(ケ)第 10号
令和 8年 4月16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 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 | 那須塩原市四区町 |
| | 地 番 | 6 8 1 番 1 5 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 1. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市四区町 6 8 1 番地 1 5 2 |
| | 家屋 番号 | 6 8 1 番 1 5 2 |
| | 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 7 7. 0 1 平方メートル
2 階 5 7. 1 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須塩原市四区町681番地152		
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（破産管財人B） ☐ 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	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：2階 約63.75㎡		
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（破産管財人B） ☐ その他の者 上記の者がAの家族を本建物に住居させ、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	サンルーム（定着物）、ウッドデッキ（定着物）あり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
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

- 南側道路は市道南赤田・四区町153号線（幅員約7.8m）である。
- 猫の爪とぎ跡等が見受けられる。
- 本件土地周囲の681番26畑4479㎡と本件土地の所有者は同一である

(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
■ A(所有者(破産者)本人)	本件建物には私の次男が居住しています。競売に係っていること、いずれ退去しなくてはならないことも承知しています。 雨漏り、水漏れ等はないと思います。 建築後、外壁や屋根の塗装などは行っていません。 室内で猫を飼っています。5匹飼っていましたが、3匹は別の場所に移しましたので、現在は2匹残っています。1階のLDKの隅にガラスの引戸を設置して区切り、猫用のペット飼育室を作りました。この飼育室のガラスの引戸は簡単に撤去できます。 2階の北側洋室には仕切り壁がありませんでしたが、必要があれば3室に区切ることができる構造になっています。そのため、北東側の部屋のだけ仕切り壁を設置して、納戸として使用しています。 LDKの吹抜け部分を幅1間程潰して、2階に板間(ホール)を作りました。 1階南西洋間の南側にサンルームを作りました。 ウッドデッキもありますが、古くて、かなり傷んでいます。 本件土地の境界確認には私の亡父が立ち会いましたので、私は詳しいことは分かりません。

(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

- 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。
- 本件建物にはAの次男が居住しているが、同人は家族であり、占有補助者と認めた。
よって、本件建物は所有者占有と報告する。
- 公図では本件土地南側境界は直線となっている。また、建物図面や建築計画概要書でも南側境界は直線であり、本件建物の南側外壁と平行となっている。
しかし、本件土地南側の道路（舗装部分と側溝部分）は本件土地南西角（Aが境界杭を示した。）付近から南側に向かって大きく緩やかなカーブを描いている。
本件土地南が境界については公図が14条地図であることから、境界としては公図が正確であると考える。
- 本件土地上の物置には基礎と呼べるようなものは見受けられず、構造も簡易であるので、動産と認めた。

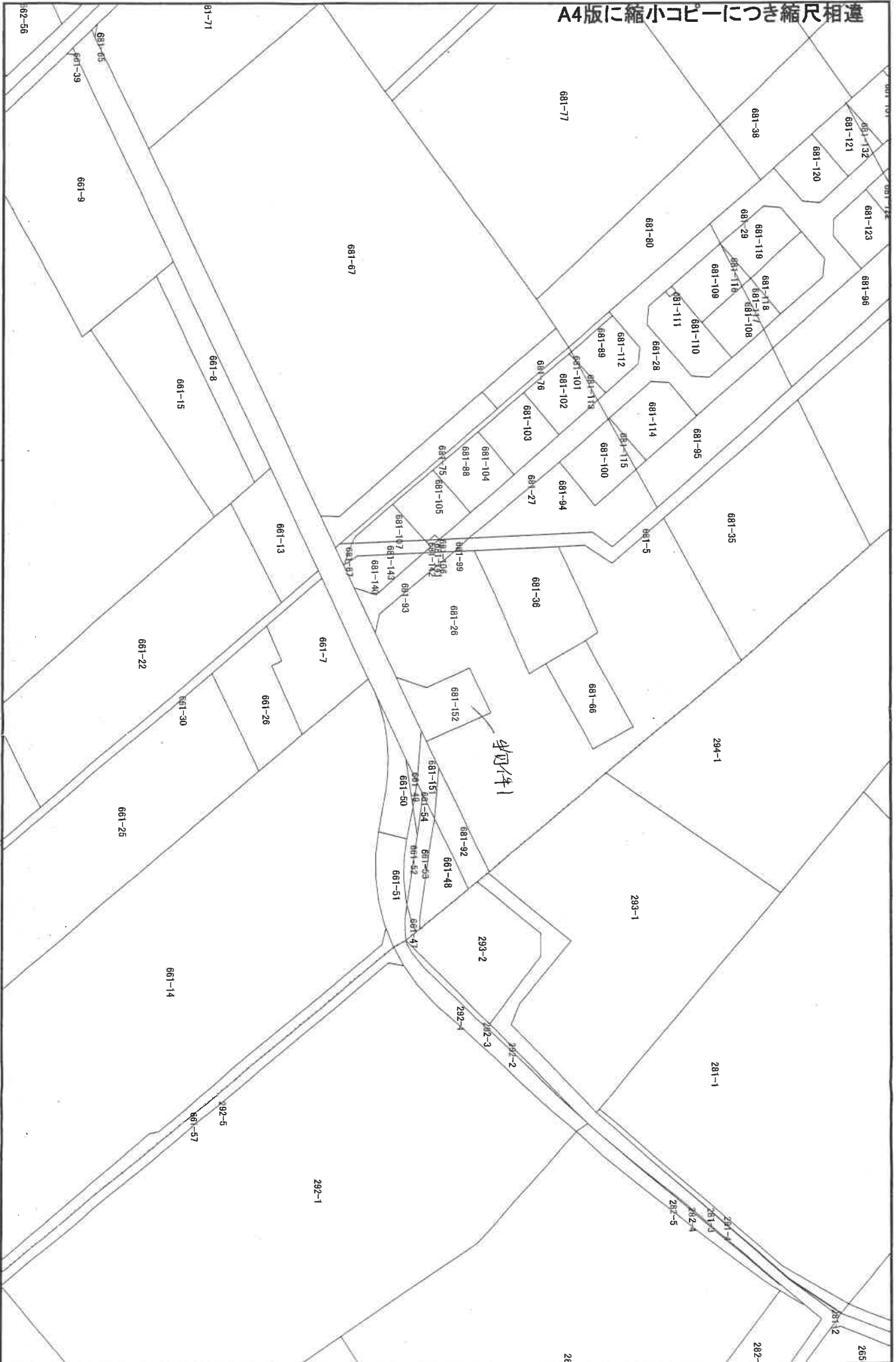
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月27日 (月) 11:35-11:45	那須塩原市役所西那須 野庁舎	税務課 地番図、間取図調査
8年 4月27日 (月) 15:05-15:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
8年 4月27日 (月) 16:40-16:55	宇都宮地方法務局大田 原支局	近接地登記事項調査
8年 4月30日 (木) 11:05-11:06	那須塩原市役所	建設部保全管理課 道路調査
8年 5月25日 (月) 09:55-10:35	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、Aから 事情聴取、評価人同行
8年 5月25日 (月) 15:50-16:05	那須塩原市役所	建築指導課 建築計画概要書調査
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



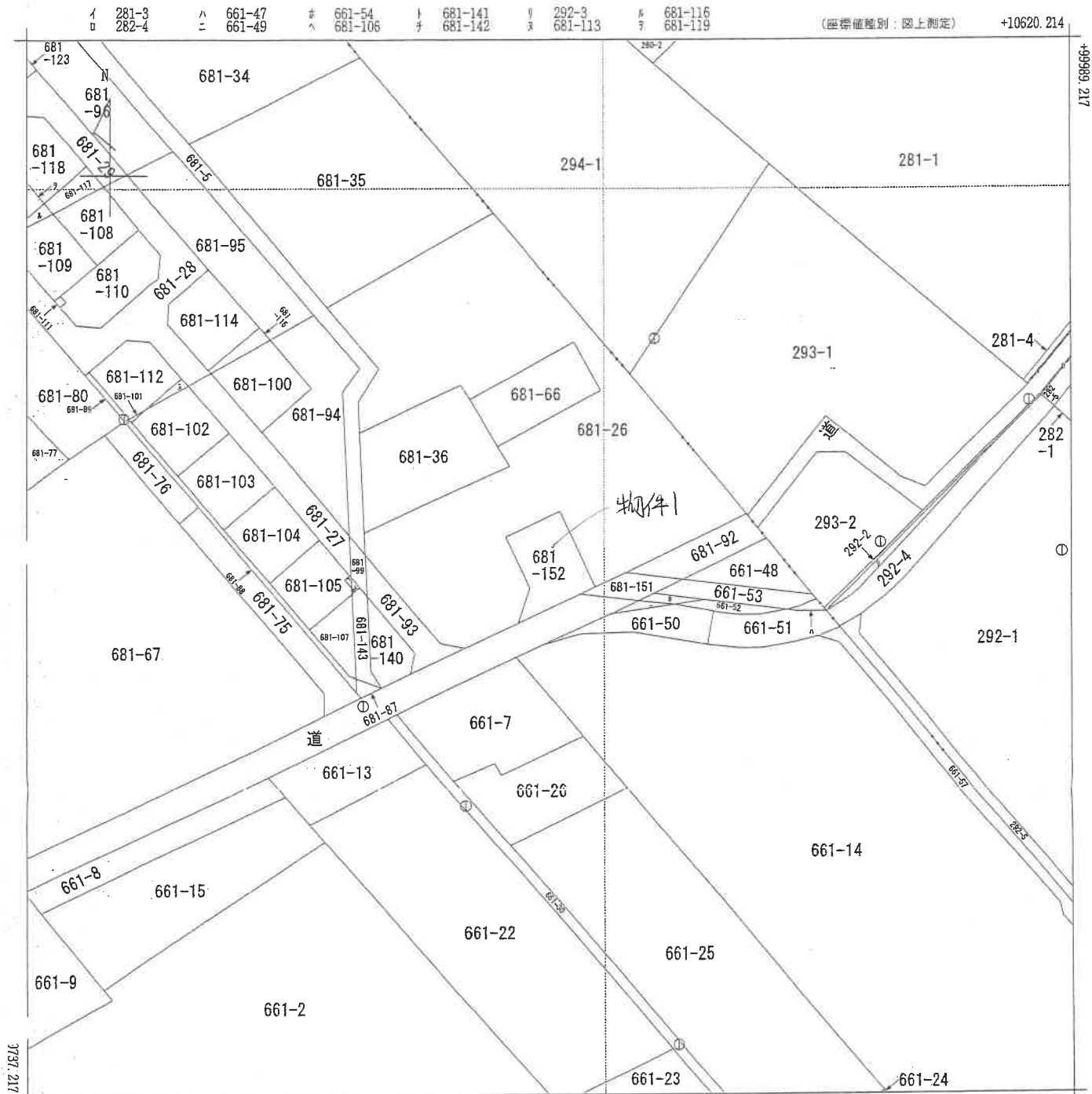
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



この図面は実測して作成したものではありません。



固定資産税
賦課資料



+10370.214 (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。



請求部	所在	那須塩原市四区町				地番	681番152			
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。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和8年1月30日

東京法務局台東出張所

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)



令和8年1月30日
東京法務局台東出張所
(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

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。

登記年月日：平成22年4月16日

土地所在図
地積測量図

地番	① 681-26 ② 681-152
土地の所在	那須塩原市四区町

直角座標法面積計算書

(任意座標)

地番	② 681-152			
点名	X	Y	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$	
11	103.488	89.102	-181.676976	
44	109.972	104.683	882.180282	
61	111.342	107.904	2126.572032	
62	129.680	100.272	1295.514240	
63	124.262	87.254	-1541.690928	
64	112.011	92.353	-1918.541222	
		面積	602.355428	
		面積	301.177140	
		面積	301.17	a'

残地番	① 681-26			
公簿面積	4780.90389	分筆地積	301.177140	
		残地面積	4479.726176	
		地積	4479.72	a'

境界点及び恒久的地物の種類 座標値

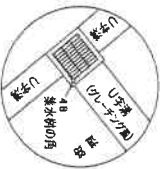
(任意座標)

点名	種類	X 座標	Y 座標
39	プラスチック杭	97.951	76.429
45	市コシクリート杭	114.536	115.412
47	樹木井に刻印	98.646	65.713
48	築込柵の角	119.366	48.642

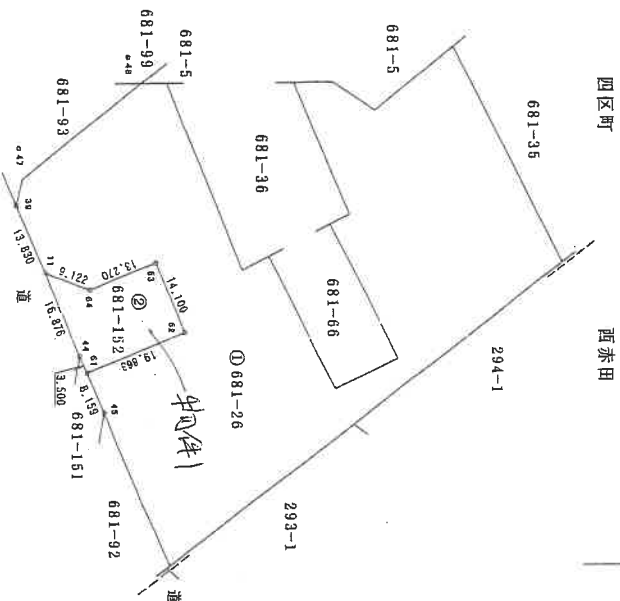
境界線の種類

番号	種類
11	市コシクリート杭
44	プラスチック杭
61	プラスチック杭
62	プラスチック杭
63	プラスチック杭
64	プラスチック杭

恒久的地物 点の記



恒久的地物 点の記



作成者

土地家屋調査士

(平成22年4月12日作成)

(栃木県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/1000

令和8年1月30日 東京法務局台東出張所
(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)
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。

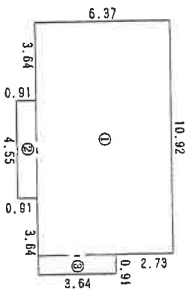
登記官

登記年月日：平成23年1月19日

建物図面
各階平面図

家屋番号	681番152
建物の所在	那須塩原市四区町681番地152

1階

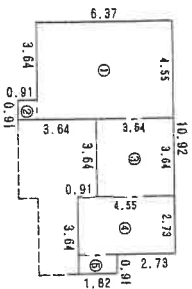


床面積計算式

- ① $6.37 \times 10.92 = 69.5604$
② $0.91 \times 4.55 = 4.1405$
③ $3.64 \times 0.91 = 3.3124$

計 = 77.0133
床面積 = 77.01 m²

2階



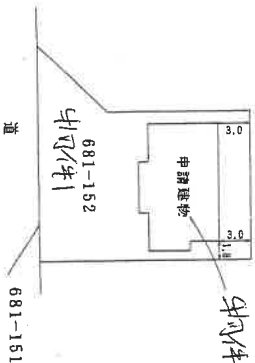
床面積計算式

- ① $6.37 \times 4.55 = 28.9835$
② $0.91 \times 0.91 = 0.8281$
③ $3.64 \times 3.64 = 13.2496$
④ $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
⑤ $1.82 \times 0.91 = 1.6562$

計 = 57.1389
床面積 = 57.13 m²



681-26



作成者 土地家屋調査士
(平成23年1月14日作成)

250

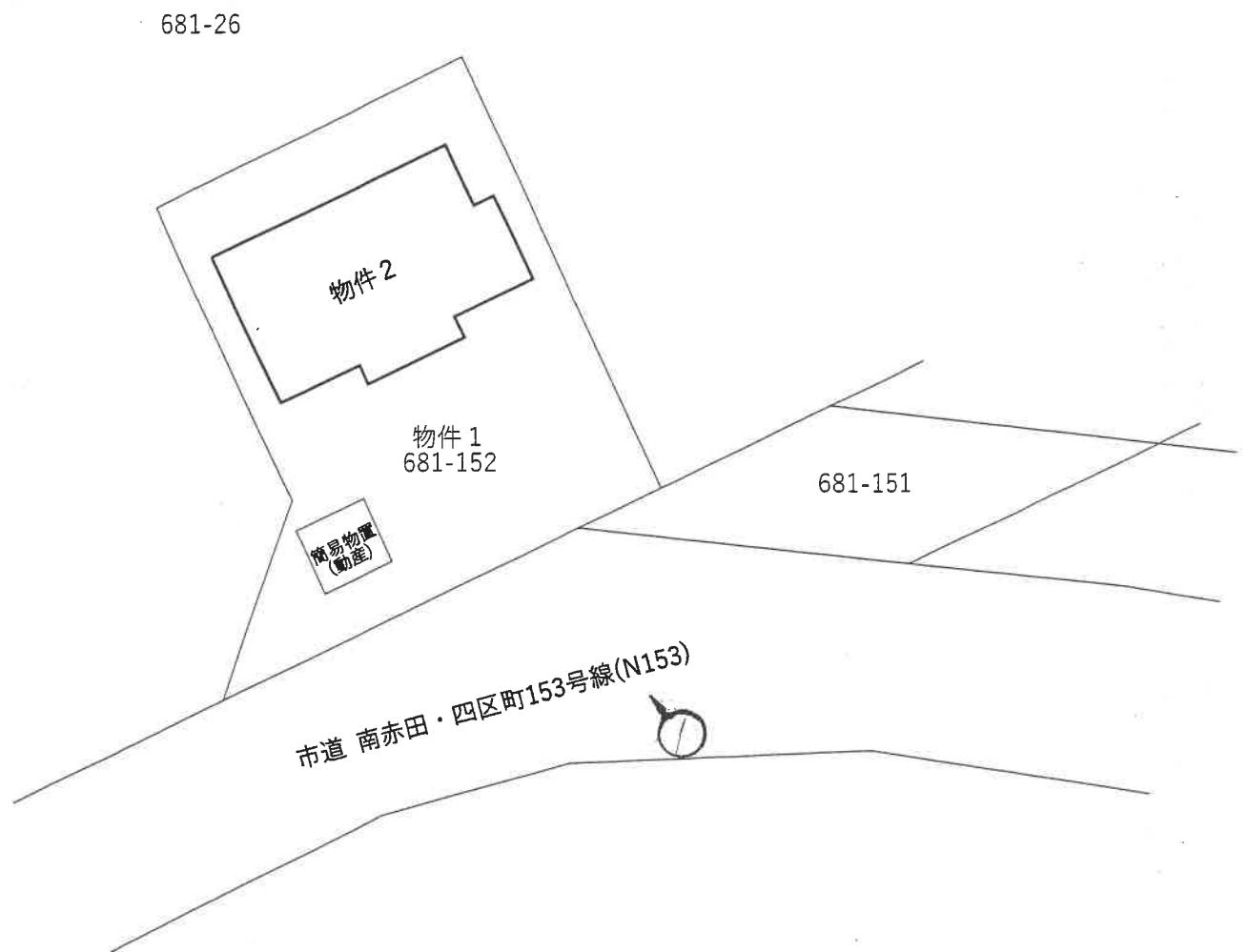
申請人

縮尺

1 / 500

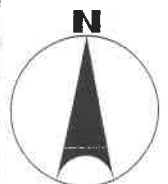
(栃木県土地家屋調査士会刊版)

土地建物位置関係図

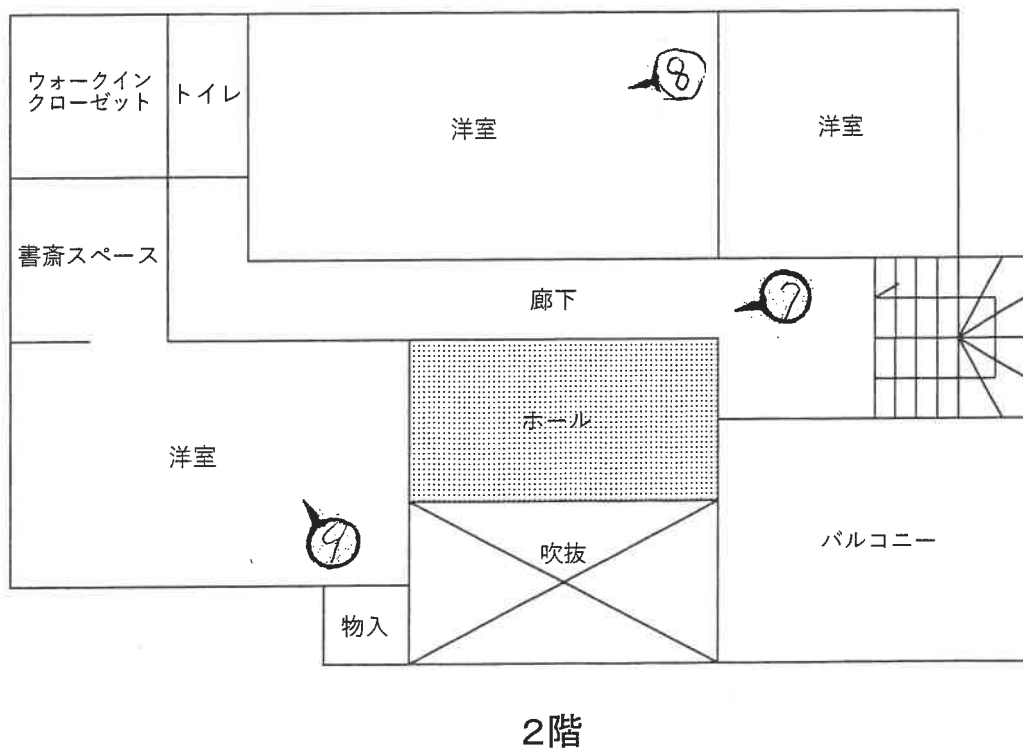
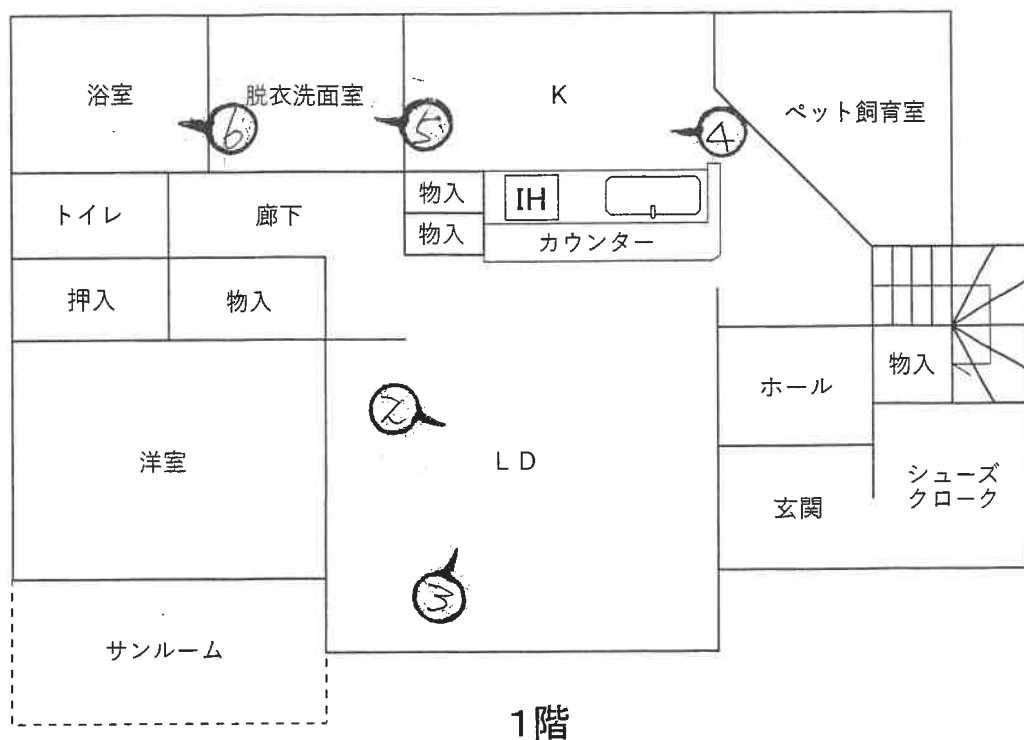


※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
※ みは凡の写真撮影位置、方向を示す

(// 枚目)



建物間取り図 物件2



…未登記増築部分・約6.62㎡

※ 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。

※ ゐは大凡の写真撮影位置、方向を示す





(13枚目)



4



5



6

(14 枚目)

7

吹抜けを
潰した
増築部分



8



9



(1/5枚目)



令和 8年（ケ）第 10号
令和 8年 3月23日 受 命
令和 8年 5月25日 現地調査
令和 8年 6月 2日 評 価
令和 8年 6月 4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 6, 4 3 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 5 7 1, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 4, 8 6 6, 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 地目 積有者	那須塩原市四区町 6 8 1 番 1 5 2 宅地 301.17m ² A	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 所有者	那須塩原市四区町 6 8 1 番地 1 5 2 6 8 1 番 1 5 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建 1階 77.01m ² 2階 57.13m ² A	1階 77.01m ² 2階 約63.75m ²

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「西那須野」駅の北西方直線距離約3.6kmに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「四区町公民館前」より南東方直線距離約550m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、「那須疏水第四分水（加治屋堀）」の北東側、農地や林地がひろがる中に農家住宅や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17m、奥行約20m、形状は不整形である。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に比べ、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、南東側を幅員約7.8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、南赤田・四区町153号線、N153）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側に建てられている。また、敷地の南西側には簡易物置（動産）が1個存している。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：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	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 平成23年 1月12日新築 経 過 年 数 15.0年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 9.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、塩ビタイル、石版タイル等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。 2階の吹き抜け部分に未登記増築部分約6.62㎡（ホール） 有り。 現地調査の結果、当該未登記増築部分を主たる部分とほぼ同等 の経年状態であると判断できることから、評価にあたっては当該 未登記増築部分を含めて一括で評価することとした。
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	やや劣る。
建物の利用状況	物件2の建物全部は、現在、債務者兼所有者のAの家族が居住 用として利用している。
特 記 事 項	室内で猫を飼育している。1階の北東端をペット飼育室として 区切って猫を飼育しているが、内壁のクロスには猫のひっかき傷 が認められる。 物件2の建物は、オール電化である。 物件2の1階部分の南西側には、サンルームとウッドデッキが 設置されている。

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	14,200	0.95	301.17	0.85	1.00	3,453,000

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
 $17,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 14,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	170,000	約140.76	0.24	1.00	5,743,000

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：約140.76㎡

ウ 現 価 率：経過年数15.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数9.0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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 9.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.24$$

エ 市場性修正：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	3,453,000	0.35	法定地上権	1,209,000

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	3,453,000	-1,209,000		1.00	0.700	1,571,000
2	5,743,000	+1,209,000	1.00	1.00	0.700	4,866,000
一括価格（合計）						6,437,000

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1439番4

地 目：宅地

価 格：17,200円／㎡

位 置：JR宇都宮線「野崎」駅約2.1km

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6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

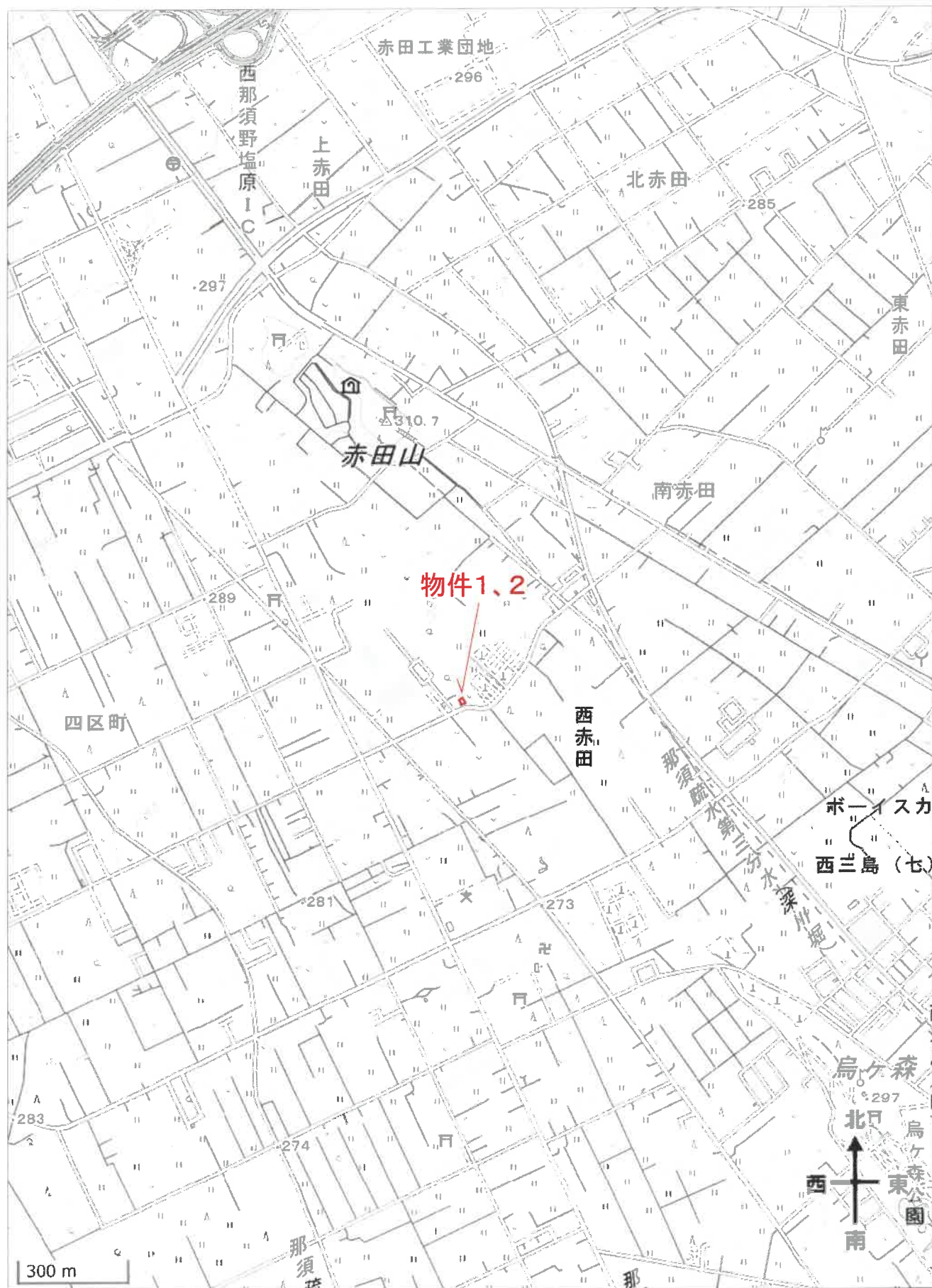
地域の概要：小学校背後地の農耕地帯内に宅地造成された住宅地域

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

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

-3
-4

ハ 661-47
ニ 661-49

ホ 661-54
ヘ 661-106

公 図 写

ル 681-116
ヲ 681-119

(座標値種別: 区)

280-2

681-34

294-1

2

681-35

681-95

681-28

681-114

681-116

112

681-100

681-94

681-102

681-76

681-103

681-104

681-27

681-99

681-105

681-75

681-93

681-143

681-87

道

661-13

681-66

681-26

物件1

681-152

681-92

661-48

661-53

661-52

681-151

661-50

661-51

293-1

293-2

292-2

292-4

-67

661-7

661-26

661-14

661-15

661-22

661-25

661-2



661-23 縮尺 1 / 1000

土地所在図
地積測量図

地番	① 681-26 ② 681-152
土地の所在	那須塩原市四区町

地積測量図

直角座標法面積計算書

(任意座標)

地番	点名	X	Y	Yn・(Xn+1-Xn-1)
② 681-152	11	103.488	89.102	-181.678978
	44	109.972	104.683	822.180282
	61	111.342	107.904	2126.572032
	62	129.680	100.272	1295.514240
	63	124.262	87.254	-1541.690926
	64	112.011	92.353	-1918.541222
			倍面積	602.355428
		面積		301.1777140
		地積		301.17

残地番	① 681-26
公積面積	4780.90389
分筆地計	301.1777140
残地面積	4479.726176
地積	4479.72
㎡	

境界点及び恒久的地物の種類、座標値

(任意座標)

点名	種類	X座標	Y座標
39	プラスチック杭	97.951	76.429
45	市コンクリート杭	114.536	115.412
47	銅水針に刻印	98.646	65.713
48	黒水針の角	119.386	48.642

境界線の種類

点名	種類
11	市コンクリート杭
44	プラスチック杭
61	プラスチック杭
62	プラスチック杭
63	プラスチック杭
64	プラスチック杭

恒久的地物 点の記



恒久的地物 点の記



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

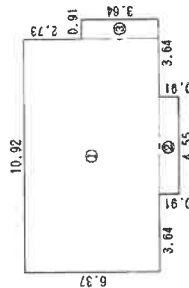
建物図面各階平面図

家屋番号 681番152

建物の所在 那須塩原市四区町681番地152

建物図面 物件2

1 階

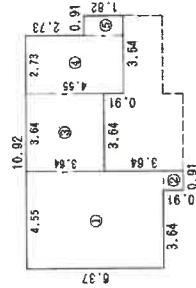


床面積計算式

- ① $6.37 \times 10.92 = 69.5604$
- ② $0.91 \times 4.55 = 4.1405$
- ③ $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
- 計 = 77.0133

床面積 = 77.01 m²

2 階



床面積計算式

- ① $6.37 \times 4.55 = 28.9835$
- ② $0.91 \times 0.91 = 0.8281$
- ③ $3.64 \times 3.64 = 13.2496$
- ④ $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
- ⑤ $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
- 計 = 57.1389

床面積 = 57.13 m²



681-26



681-152

道 681-151

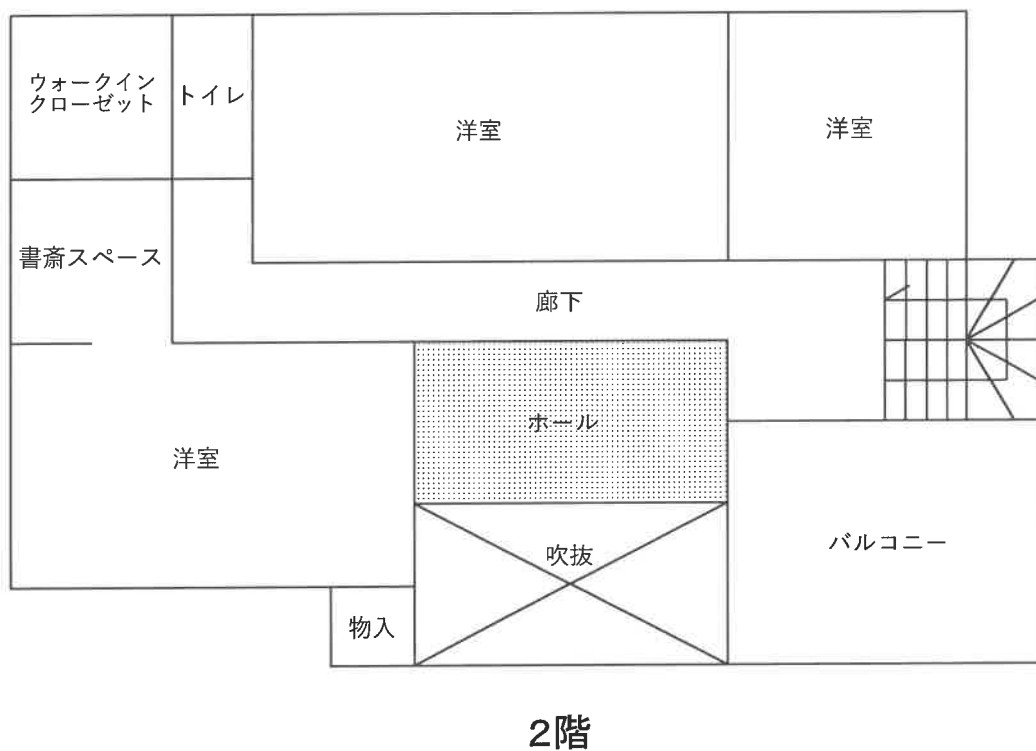
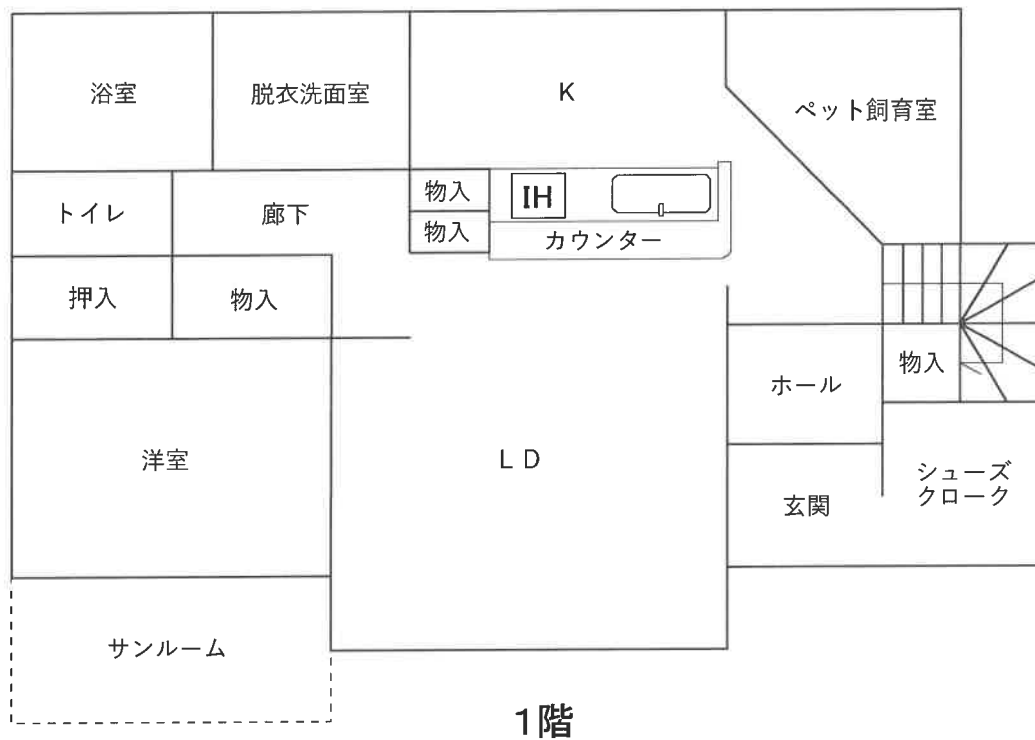
作成者

1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取り図 物件2

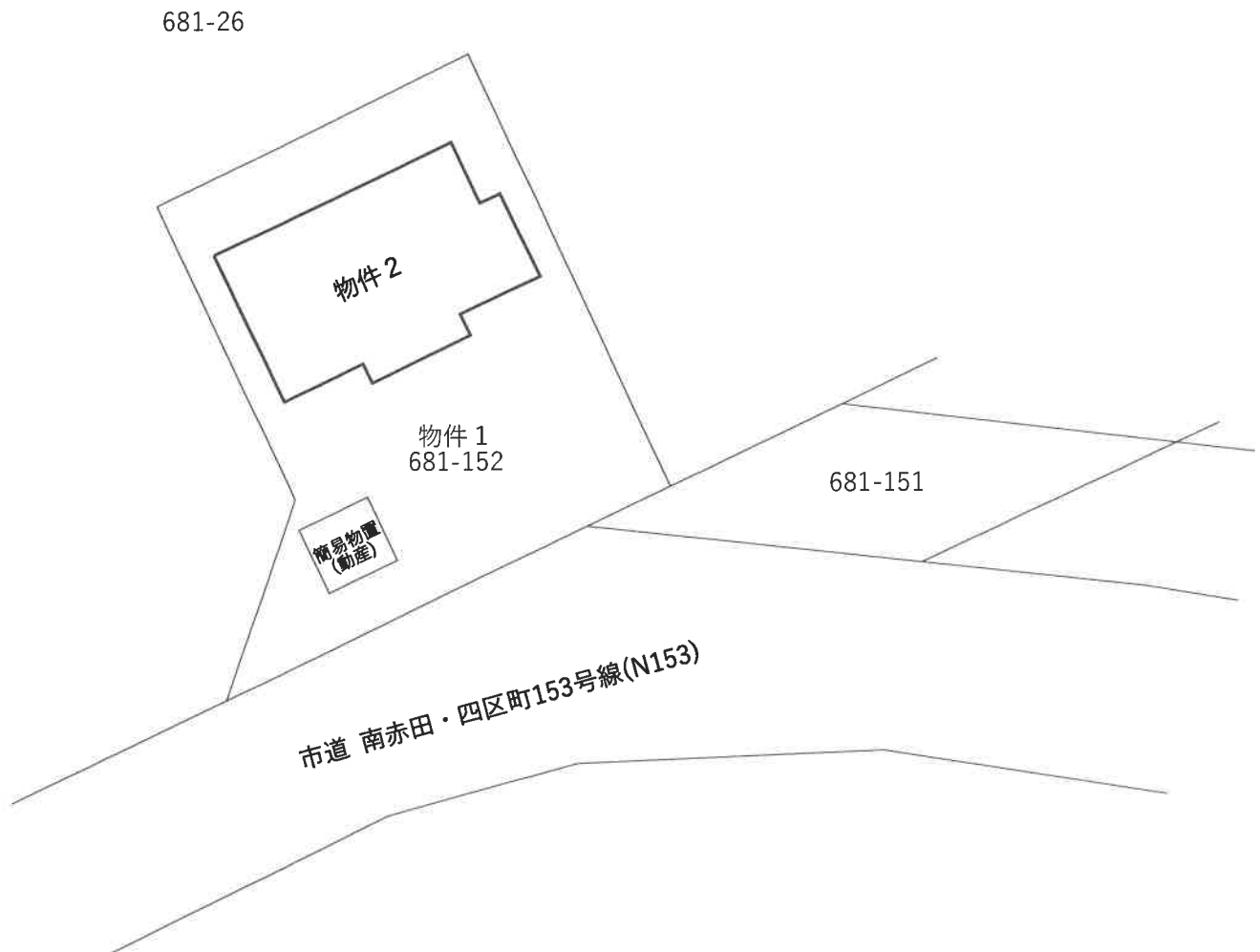


…未登記増築部分・約6.62㎡



(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。