

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 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。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 那須塩原市緑一丁目 |
| | 地 番 | 13番180 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 286.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市緑一丁目13番地180 |
| | 家屋 番号 | 13番180 |
| | 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 58.38平方メートル
2階 51.34平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月12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 | 那須塩原市緑一丁目 |
| | 地 番 | 13番180 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 286.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市緑一丁目13番地180 |
| | 家屋 番号 | 13番180 |
| | 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 58.38平方メートル
2階 51.34平方メートル |

令和8年(ケ)第16号
令和8年7月9日受理
令和8年8月4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 那須塩原市緑一丁目
 地 番 13番180
 地 目 宅地
 地 積 286.65平方メートル

- 2 所 在 那須塩原市緑一丁目13番地180
 家屋 番号 13番180
 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 58.38平方メートル
 2階 51.34平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県那須塩原市緑一丁目13番地180	
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		
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： 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（空き家）として占有している ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	3、4か月位前から本件土地建物に人が出入りしているのを見かけなくなりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 物件所在地に臨んだところ、本件建物に居住している気配はなかった。次に物件所有者に電話及び郵便で連絡を試みたが回答がなかった。そこで立会人を立ち会わせ技術者に解錠させて屋内に立ち入ったところ、物件所有者名義の書類などは存在しなかったものの、第三者の占有を伺わせる徴表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少量の動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 2 本件建物を見分したところ、2階北西側洋室の内壁に破損している箇所があるものの、その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 本件土地の北側に幅員約6.0mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(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
R8年7月16日 (木) 9:40-9:55	那須塩原市役所西那須野支所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年7月16日 (木) 10:15-10:25	物件所在地	外観調査、外観写真撮影、近隣住人聞き取り 事務連絡文書差し置き
R8年7月16日 (木)	当庁 (電話)	物件所有者に連絡するも出ず
R8年7月17日 (金)	当庁 (郵便)	物件所有者宛て、本件土地建物の使用状況等に関する照会書送付 (回答無し)
R8年7月30日 (木) 9:45-10:15	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会わせ、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 7月30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

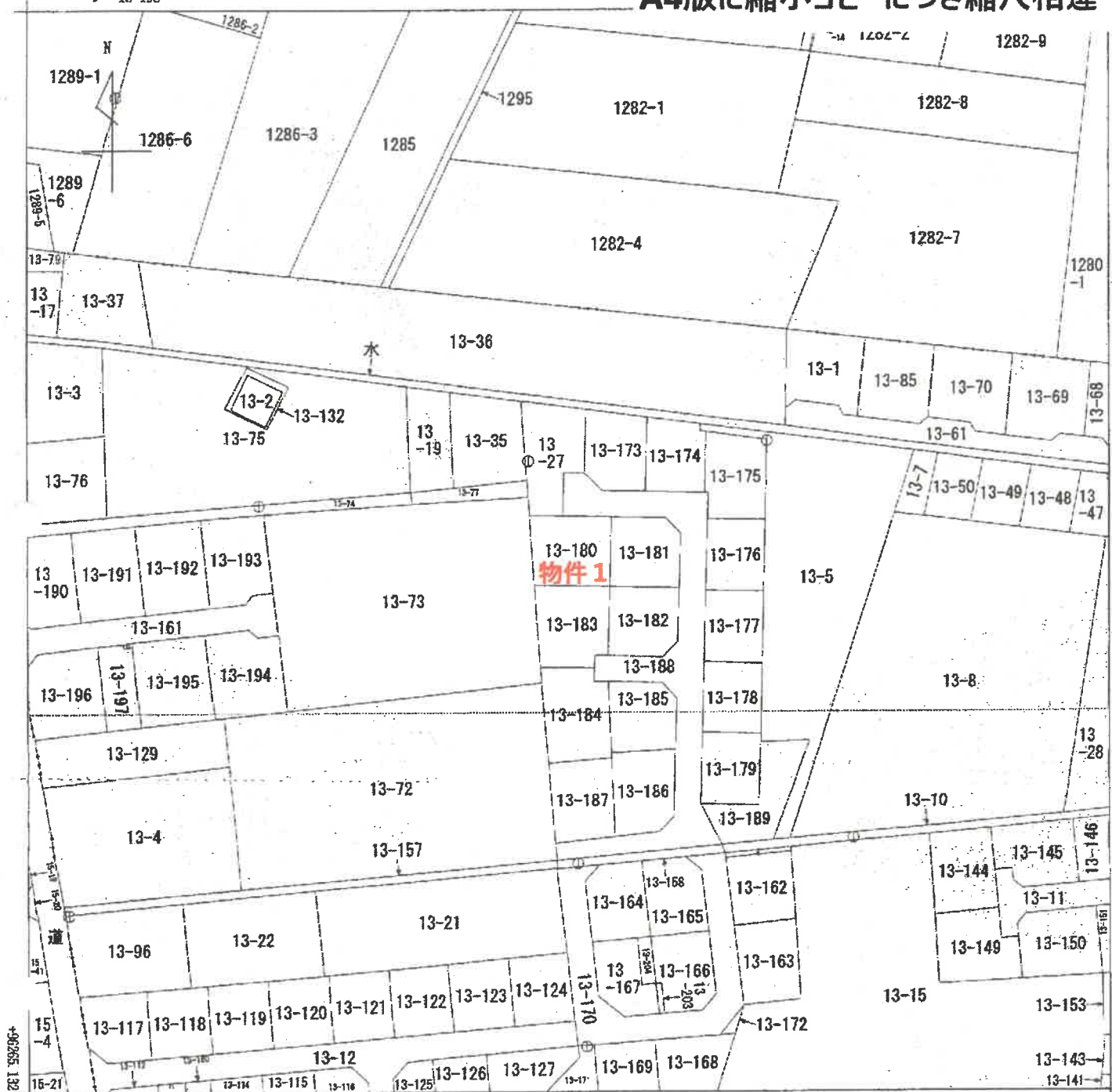
(5 枚目)

1 13-200
D 13-198

13-113

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

13-113



+14241.103 (座標値単位: 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。

地番区域見出
緑2丁目
緑1丁目
二つ堂

請求部	所在	那須塩原市緑一丁目				地番	13番180			
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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和8年4月28日
東京法務局

(6 枚目)

地図整理番号: M00537

(1/1)

登記年月日：平成25年5月31日

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。
(平塚市地方税務局大田原支店管理)
令和8年4月28日 東京支店局

登記官

(7 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

地番 13-27
13-173~189

土地の所在 那須塩原市緑一丁目

地番	13-27	13-173	13-174	13-175	13-176	13-177	13-178	13-179	13-180	13-181	13-182	13-183	13-184	13-185	13-186	13-187	13-188	13-189
面積	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117
合計	182.126																	

地番	13-27	13-173	13-174	13-175	13-176	13-177	13-178	13-179	13-180	13-181	13-182	13-183	13-184	13-185	13-186	13-187	13-188	13-189
面積	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117
合計	182.126																	

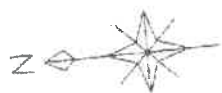
地番	13-27	13-173	13-174	13-175	13-176	13-177	13-178	13-179	13-180	13-181	13-182	13-183	13-184	13-185	13-186	13-187	13-188	13-189
面積	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117
合計	182.126																	

地番	13-27	13-173	13-174	13-175	13-176	13-177	13-178	13-179	13-180	13-181	13-182	13-183	13-184	13-185	13-186	13-187	13-188	13-189
面積	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117
合計	182.126																	

地番	13-27	13-173	13-174	13-175	13-176	13-177	13-178	13-179	13-180	13-181	13-182	13-183	13-184	13-185	13-186	13-187	13-188	13-189
面積	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117
合計	182.126																	

地番	13-27	13-173	13-174	13-175	13-176	13-177	13-178	13-179	13-180	13-181	13-182	13-183	13-184	13-185	13-186	13-187	13-188	13-189
面積	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117
合計	182.126																	

地番	13-27	13-173	13-174	13-175	13-176	13-177	13-178	13-179	13-180	13-181	13-182	13-183	13-184	13-185	13-186	13-187	13-188	13-189
面積	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117	10.117
合計	182.126																	



- コンクリート杭
- プラスチック杭
- 金属プレート
- 金属杭

項目	単位	数量
コンクリート杭	本	100
プラスチック杭	本	100
金属プレート	枚	100
金属杭	本	100

測量年月日 平成25年 4月30日
測量者 任 意

申請人

作成者 土地家屋調査士
(平成25年 5月11日作成)

縮尺 1/1000

登記年月日：平成25年5月31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。
(家郷宮地方事務所大田原支店電達)
令和8年4月28日 東京法務局

(8 枚目)

地籍管理番号：M00538

(2/2)

作成者 土地家屋調査士
(平成25年 5月 11日作成)

申請人

縮尺 1/

地 積 測 量 図

地 番 13-27
13-173~-189

土地の所在 那須塩原市緑一丁目

⑬-27									
NO	18	19	20	21	22	23	24	25	26
面積	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
合計	373.95								
⑬-173	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-174	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-175	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-176	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-177	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-178	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-179	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-180	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-181	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-182	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-183	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-184	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-185	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-186	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-187	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-188	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-189	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
合計	373.95								

物件1

⑬-173									
NO	173	174	175	176	177	178	179	180	181
面積	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
合計	373.95								
⑬-173	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-174	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-175	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-176	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-177	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-178	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-179	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-180	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-181	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-182	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-183	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-184	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-185	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-186	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-187	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-188	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
⑬-189	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55	41.55
合計	373.95								

縮尺 1/



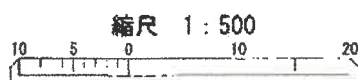
那須塩原市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(9 枚目)

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

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。

(宇都宮地方方法務局大田支局管轄)

令和4年4月28日 東京法務局

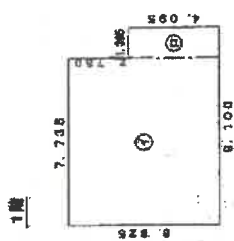
(10 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面図

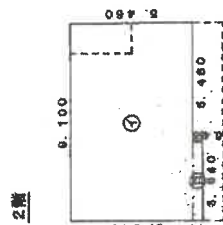
各階平面図

家屋番号	13番180
建物の所在	那須塩原市緑一丁目13番地180



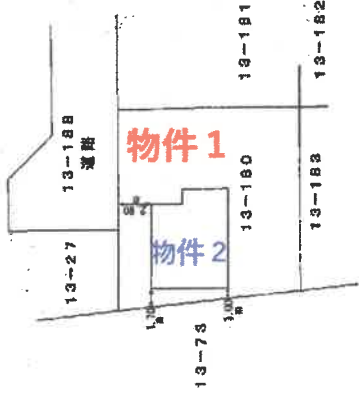
床面積	
① 7.725 X 6.825	= 62.791375
② 1.366 X 4.096	= 6.589675
計	69.381050

床面積	69.38 m ²
-----	----------------------



床面積	
① 9.100 X 5.460	= 49.696000
② 3.640 X 0.488	= 1.768320
計	51.464320

床面積	51.46 m ²
-----	----------------------



作成者
土地家屋調査士
(令和4年)

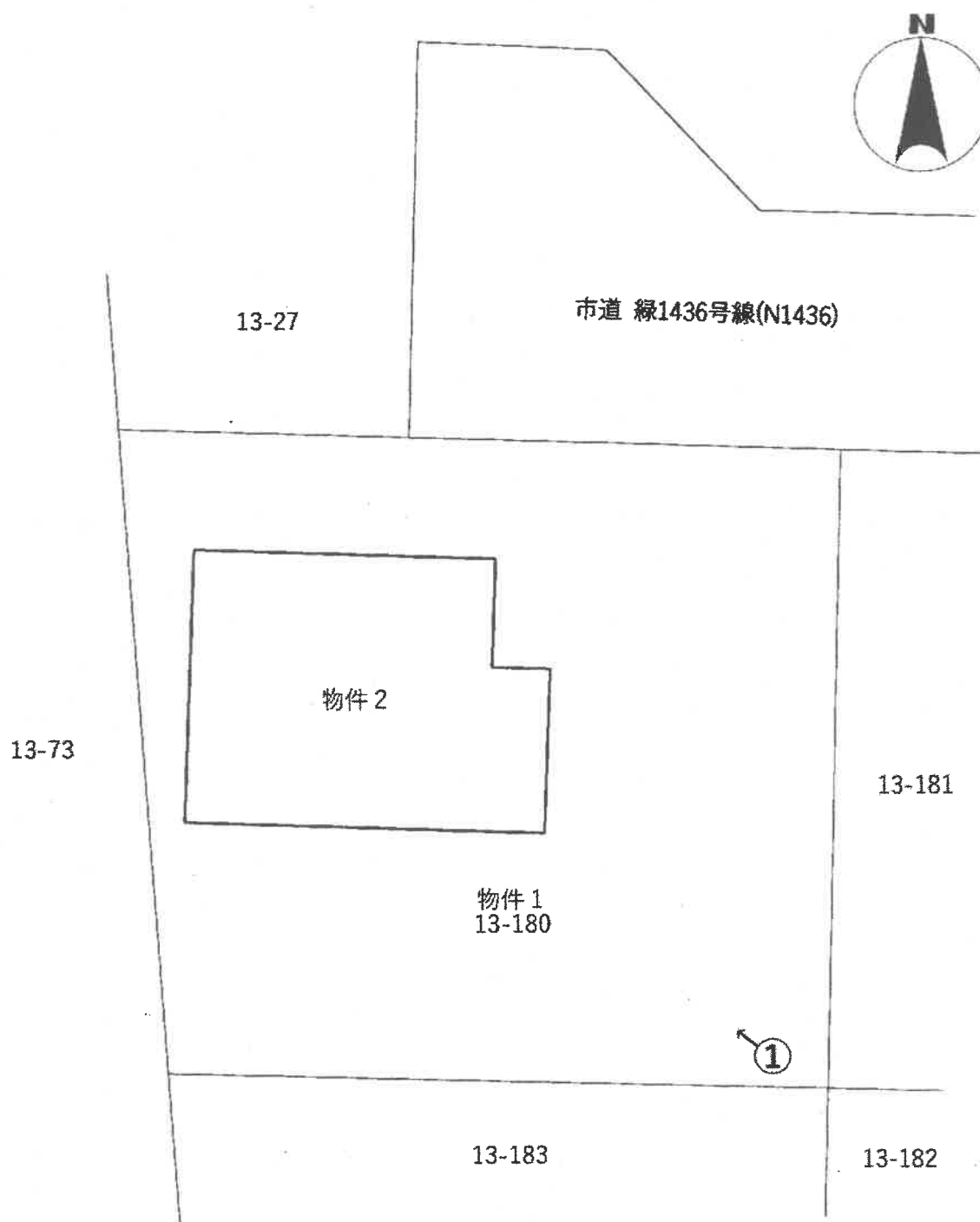
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

土地建物位置関係図

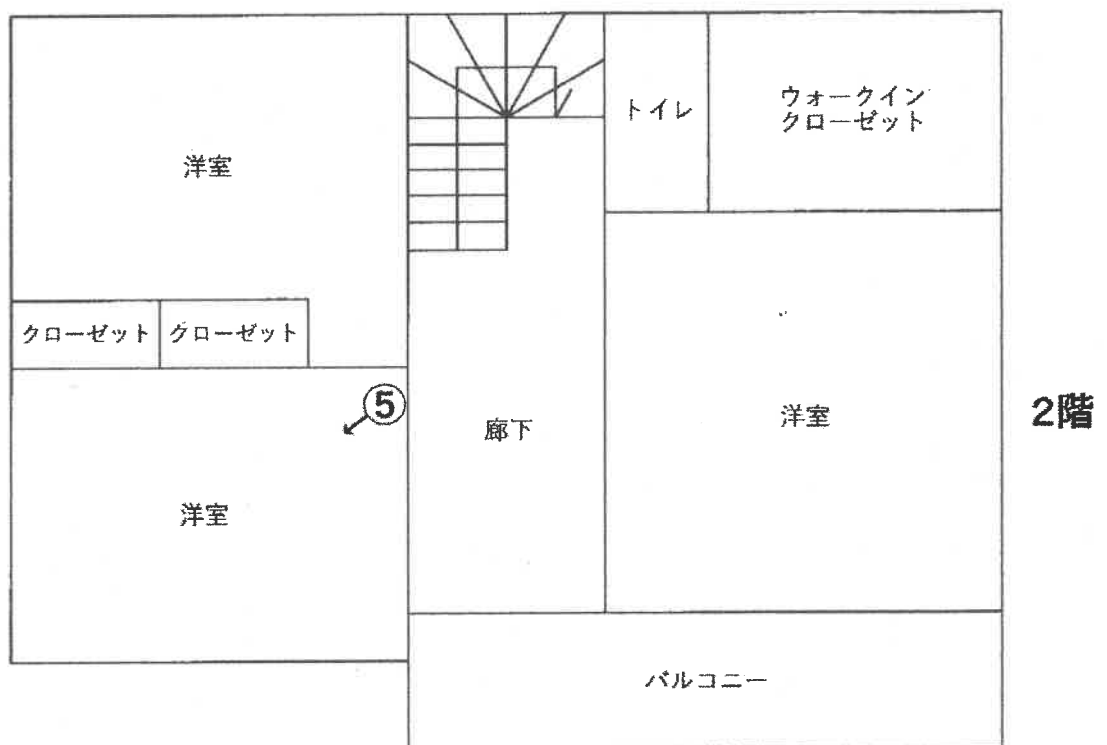
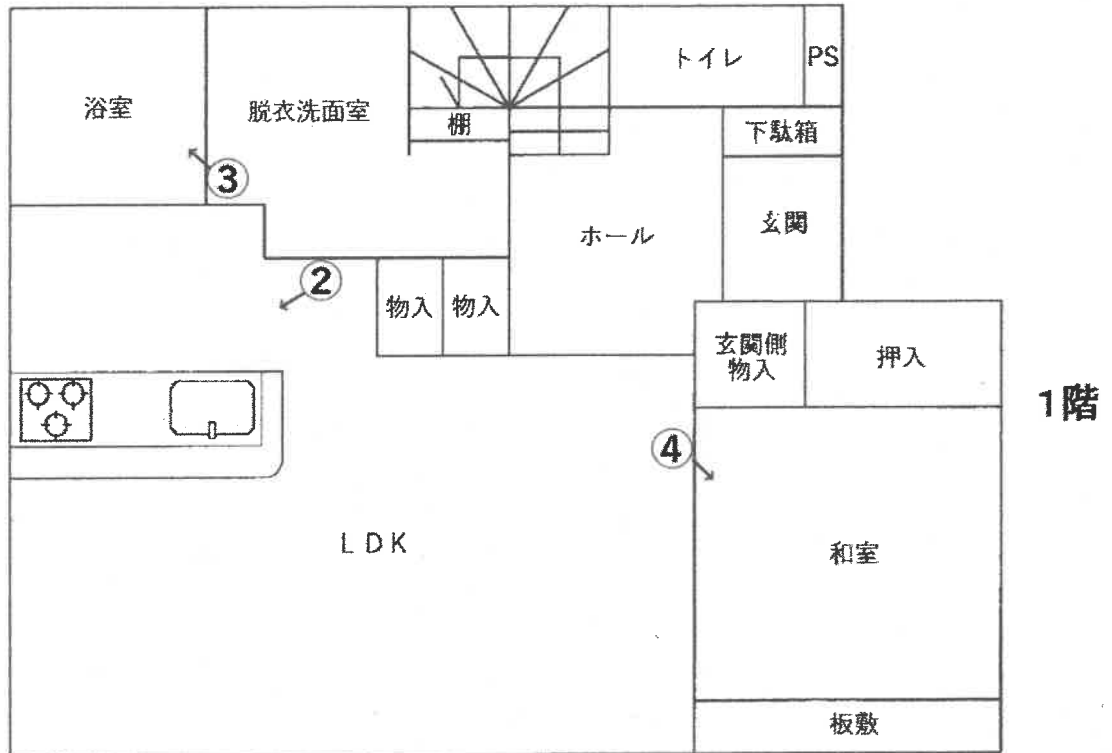
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



←○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。

建物間取り図 物件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。



←○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。

写真1



写真2（キッチン）



写真3（浴室）



写真4（1階和室）



写真5（2階南西側洋室）





令和 8年（ケ）第 16号
令和 8年 7月 7日 受 命
令和 8年 7月30日 現地調査
令和 8年 8月 3日 評 価
令和 8年 8月 6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 12,325,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,991,000円
物件2（建物）	金 10,334,000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き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 地積	那須塩原市緑一丁目 13番180 宅地 286.65m 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	那須塩原市緑一丁目13番地 180 13番180 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 58.38m ² 2階 51.34m 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宇都宮線「西那須野」駅の南東方直線距離約1.8kmに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「二つ室」より北東方直線距離約250m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、「国道400号」の南西側、農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11m、奥行約16m、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、行き止まり市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、北側を幅員約6mの行き止まりの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、緑1436号線）に等高に接面している。	
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西側に建てられている。また、敷地の東側から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の建物共に同一所有者で、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当該施設の本管（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。 那須塩原市上下水道部で調査した結果、前面道路には下水道本管は埋設済みであるが、調査日現在、受命物件は下水道本管から敷地内への排水設備工事を行っていないため、公共下水道は利用していないとのことであった。したがって、公共下水道を利用する場合には、本管接続工事が必要となる。

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) 令 和 4 年 3 月 24 日 新 築 経 過 年 数 4.0 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 20.0 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、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、利用されていない状況にあり、保守管理の状態はやや劣る。
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	2 階の洋室の内壁に穴が1カ所開いている。

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	18,900	0.95	286.65	0.85	1.00	4,375,000

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
 $17,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 18,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲10

イ 個別格差：行き止まり市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	180,000	109.72	0.67	1.00	13,232,000

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180,000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4.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数20.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 20.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.67$$

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	4,375,000	0.35	法定地上権	1,531,000

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	4,375,000	-1,531,000		1.00	0.700	1,991,000
2	13,232,000	+1,531,000	1.00	1.00	0.700	10,334,000
一括価格（合計）						12,325,000

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／m²

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：331m²

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



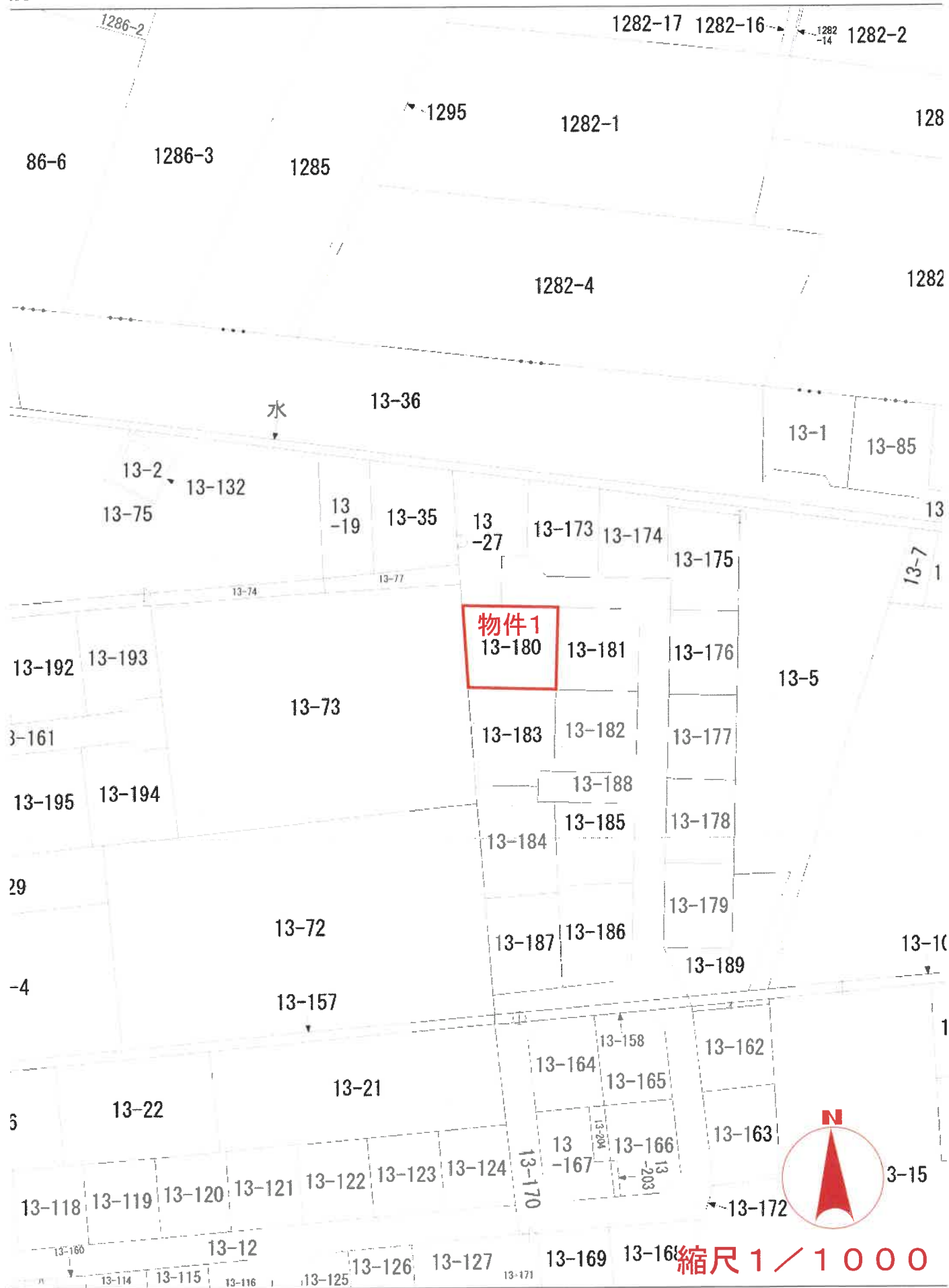
出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写

200
198

13-113

(座標値種別: E)

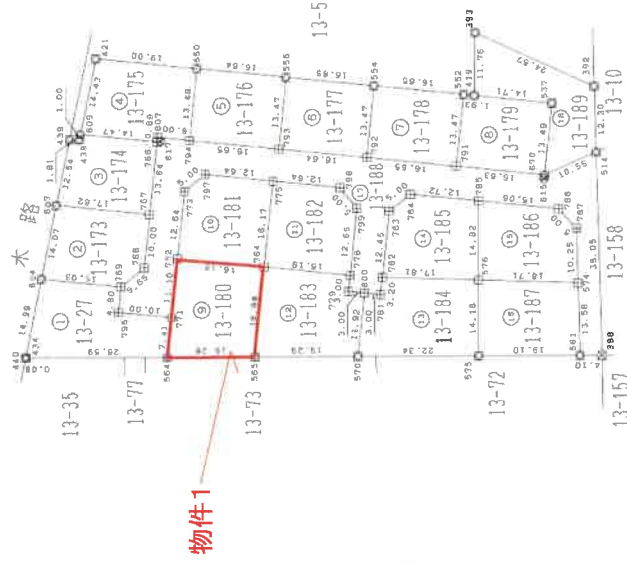
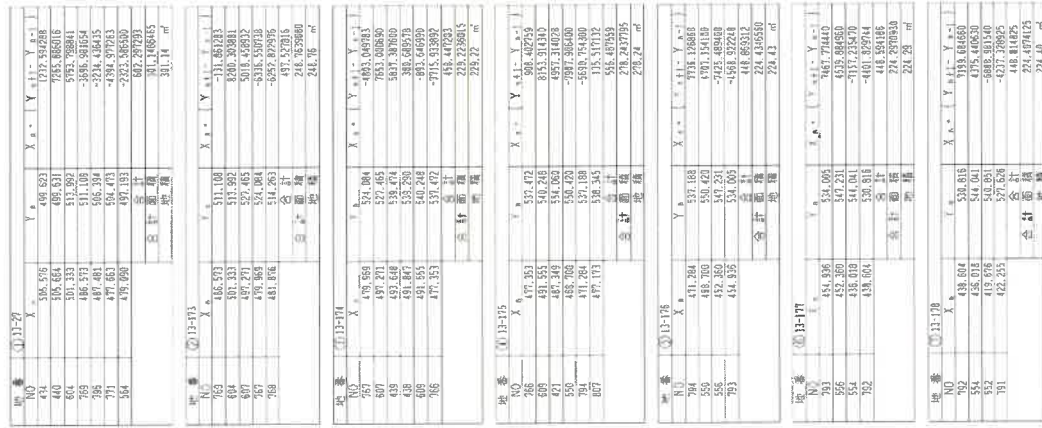


圖量測積地

13-27
13-173~189

那須塩原市緑一丁目

地積測量圖



- | | |
|-------------------------------------|---------|
| ☒ | コンクリート杭 |
| ☐ | ブラスチック杭 |
| ☒ | 金属プレート |
| ☒ | 金属鉄 |

点 番	X座標	Y座標
615	406.092	523.796
617	426.656	539.547

測量年月日	平成25年 4月30日
監權系 任 意	

仔薑

作者

人請申

縮尺 1/1000

地積測量図

地番 13-27
13-173~-189

土地の所在 那須塩原市緑一丁目

地番	⑬-173	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		422.25	577.626	693.46975		
791		418.676	546.861	538.51364		
552		413.774	507.481	433.69810		
419		409.530	468.196	404.15370		
870		405.286	428.911	374.61930		
合計				448.32243		
合計面積				224.456215		

地番	⑬-173	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		478.680	487.181	470.13230		
564		471.661	504.473	462.02489		
771		475.325	512.389	467.19200		
762		479.838	517.273	472.80584		
565		484.351	522.157	478.41969		
合計				486.54523		
合計面積				286.65		

地番	⑬-181	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		451.438	512.273	497.67915		
764		447.153	507.157	493.40015		
772		442.868	502.041	489.13115		
767		438.583	496.925	484.86215		
775		434.298	491.809	480.59315		
合計				480.59315		
合計面積				235.66		

地番	⑬-182	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		458.638	512.273	473.59240		
764		454.353	507.157	469.30660		
772		450.068	502.041	465.02160		
767		445.783	496.925	460.73660		
775		441.498	491.809	456.45160		
合計				456.45160		
合計面積				235.74		

地番	⑬-183	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		462.874	495.766	512.231		
553		458.589	490.650	507.115		
564		454.304	485.534	502.000		
778		450.019	480.418	496.885		
779		445.734	475.302	491.770		
800		441.449	470.186	486.655		
合計				486.655		
合計面積				236.38		

地番	⑬-184	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		461.455	493.943	507.157		
576		457.170	488.827	502.041		
781		452.885	483.711	496.925		
782		448.600	478.595	491.809		
576		444.315	473.479	486.693		
合計				486.693		
合計面積				236.46		

地番	⑬-185	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		459.148	491.809	504.041		
576		454.863	486.693	499.577		
781		450.578	481.577	495.111		
782		446.293	476.461	490.645		
576		442.008	471.345	486.179		
合計				486.179		
合計面積				235.74		

地番	⑬-186	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		422.10	506.055	510.25480		
795		418.751	502.905	506.90480		
796		415.402	500.055	504.05480		
797		412.053	497.205	501.20480		
798		408.704	494.355	498.35480		
合計				501.20480		
合計面積				255.56		

地番	⑬-187	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		422.10	506.055	493.55850		
795		418.751	502.905	489.41000		
796		415.402	500.055	486.26150		
797		412.053	497.205	483.11300		
798		408.704	494.355	479.96450		
合計				479.96450		
合計面積				252.35		

地番	⑬-188	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		408.302	493.782	457.84314		
551		404.017	489.497	453.55814		
574		400.732	485.212	449.27314		
797		397.447	480.927	444.98814		
798		394.162	476.642	440.70314		
799		390.877	472.357	436.41814		
800		387.592	468.072	432.13314		
合計				432.13314		
合計面積				231.05814		

地番	⑬-189	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		408.302	493.782	457.84314		
551		404.017	489.497	453.55814		
574		400.732	485.212	449.27314		
797		397.447	480.927	444.98814		
798		394.162	476.642	440.70314		
799		390.877	472.357	436.41814		
800		387.592	468.072	432.13314		
合計				432.13314		
合計面積				231.05814		

地番	⑬-190	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		408.302	493.782	457.84314		
551		404.017	489.497	453.55814		
574		400.732	485.212	449.27314		
797		397.447	480.927	444.98814		
798		394.162	476.642	440.70314		
799		390.877	472.357	436.41814		
800		387.592	468.072	432.13314		
合計				432.13314		
合計面積				231.05814		

地番	⑬-191	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		408.302	493.782	457.84314		
551		404.017	489.497	453.55814		
574		400.732	485.212	449.27314		
797		397.447	480.927	444.98814		
798		394.162	476.642	440.70314		
799		390.877	472.357	436.41814		
800		387.592	468.072	432.13314		
合計				432.13314		
合計面積				231.05814		

地番	⑬-192	X	Y	X+1	Y+1	Y-X+1
N0		408.302	493.782	457.84314		
551		404.017	489.497	453.55814		
574		400.732	485.212	449.27314		
797		397.447	480.927	444.98814		
798		394.162	476.642	440.70314		
799		390.877	472.357	436.41814		
800		387.592	468.072	432.13314		
合計				432.13314		
合計面積				231.05814		

縮尺 1/

申請人

作成者

建物図面

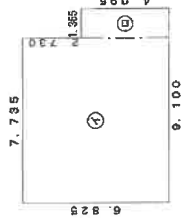
各階平面図

家屋番号 13番180

建物の所在 那須塩原市緑一丁目13番地180

建物図面
物件2

1階

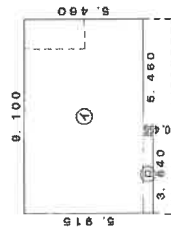


求積表

①	7.735 × 0.825	=	52.791375
②	1.365 × 0.4	=	0.546000
計			53.337375

床面積 53.34 m²

2階



求積表

①	9.100 × 5.450	=	49.595000
②	0.400 × 0.450	=	0.180000
計			50.775000

床面積 50.78 m²

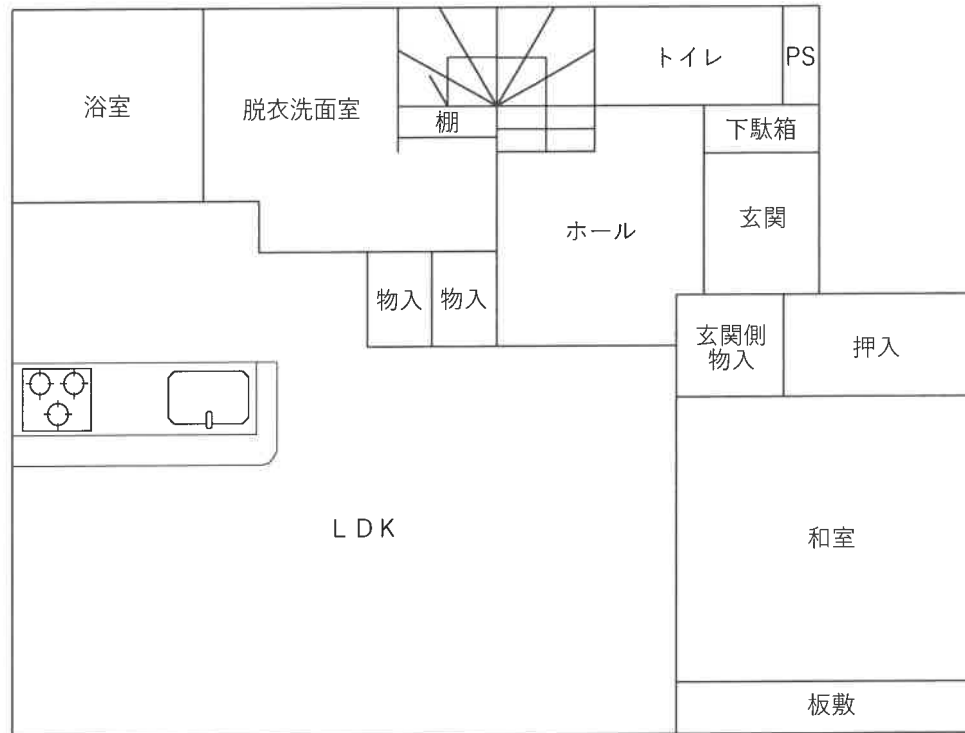
作成者

縮尺 1/250

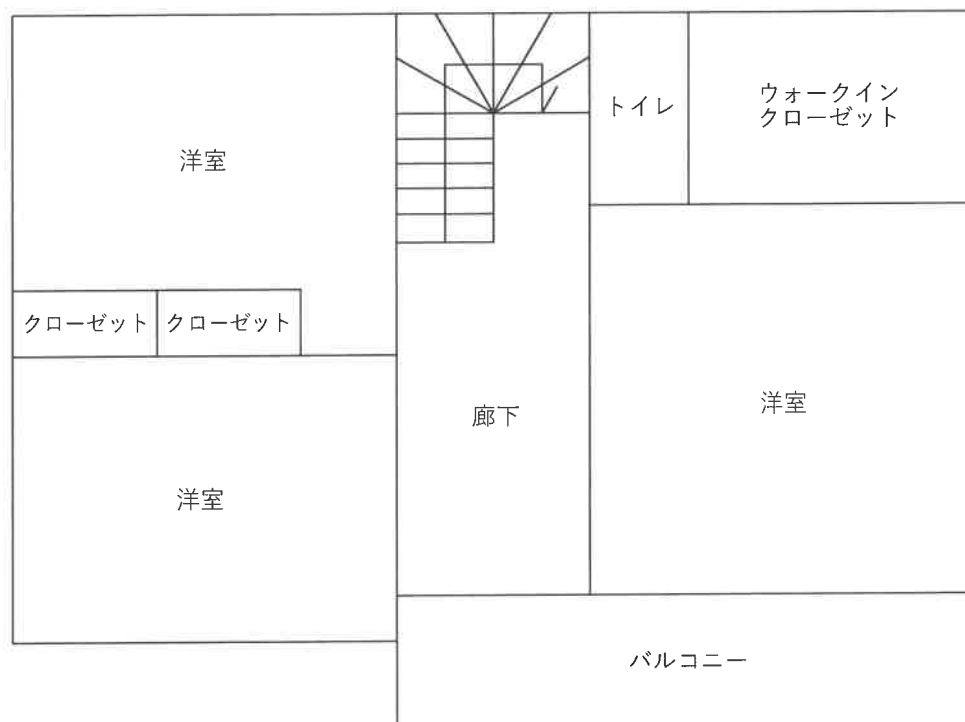
申請人

縮尺 1/500

建物間取り図 物件2



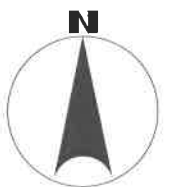
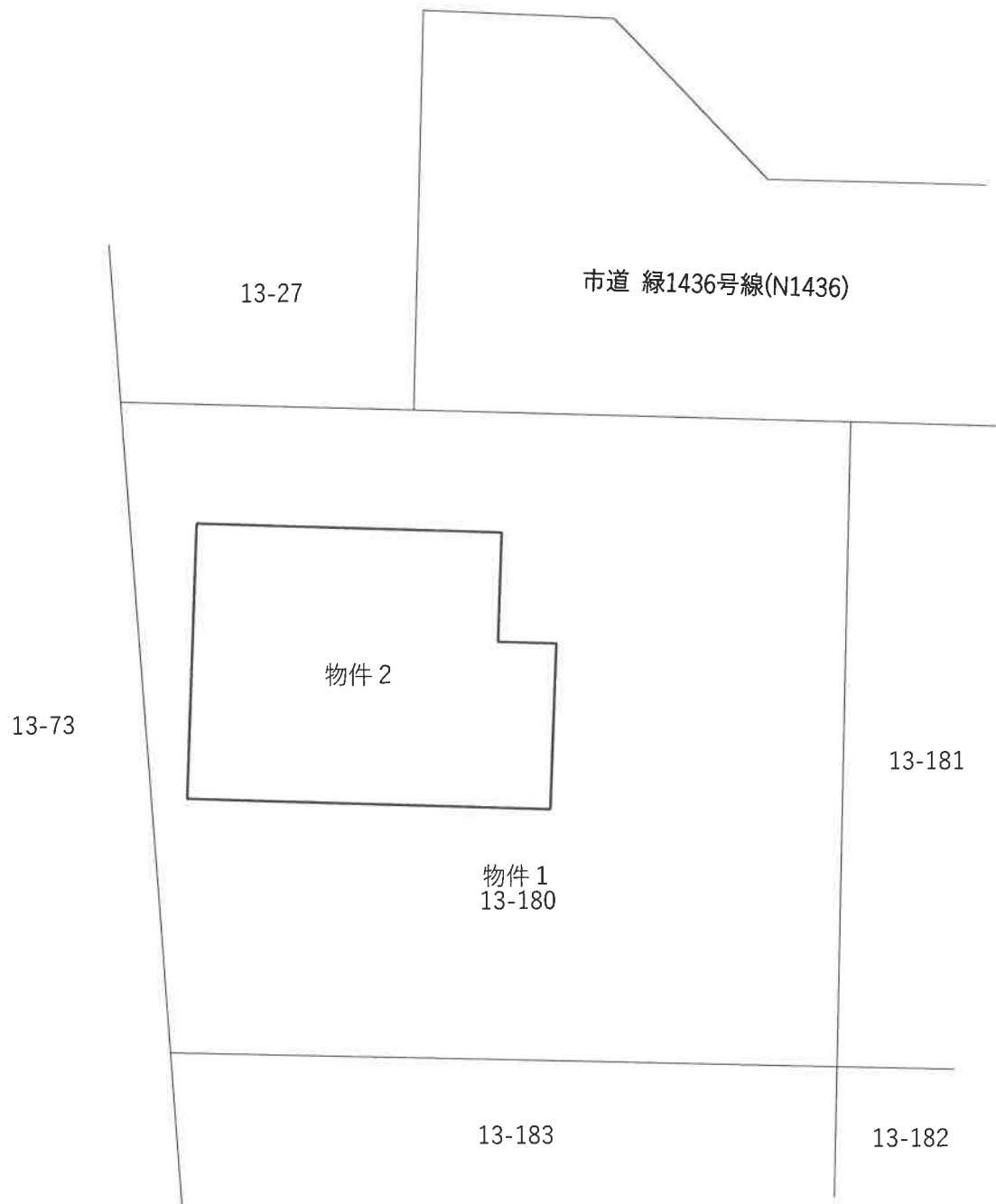
1階



2階

(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。