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。

令和　7年（ヌ）第　　27号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年10月30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11月19日　午前　8時30分から 令和　8年11月26日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月　3日　午前11時00分 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年12月23日　午前10時00分 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12月　4日　午前10時00分から 令和　8年12月　8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10月30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）
1～3	5,140,000 4,112,000	一括	1,028,000	86,913	0
1	521,000				
2	4,218,000				
3	401,000				
備考					

令和　7年（ヌ）第　　27号

物　件　目　録

1　所　　在　　那須塩原市四区町

　　地　　番　　６８５番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０１．００平方メートル

2　所　　在　　那須塩原市四区町

　　地　　番　　６８５番５９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８１７．５９平方メートル

3　所　　在　　那須塩原市四区町

　　地　　番　　６８５番６１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　８２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

令和　7年（ヌ）第　　27号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　9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１～３】

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１～３】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　株式会社相互企画
期　限　　令和８年１２月３１日
賃　料　　月額８万２０００円（売却対象外６８５番６０及び６８５番６２の各土地の一部を含む）
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし
特　約　　なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号６８５番５９）が存在する。

転借人が占有している。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号２】

本件土地上に現存しない附属建物（家屋番号６８５番９符号１）の登記が存在する。

《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。

令和　7年（ヌ）第　　27号

物　件　目　録

1　所　　在　　那須塩原市四区町

　　地　　番　　685番22

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　101．00平方メートル

2　所　　在　　那須塩原市四区町

　　地　　番　　685番59

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　817．59平方メートル

3　所　　在　　那須塩原市四区町

　　地　　番　　685番61

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　82平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

令和７年(ケ)第２７号
令和８年２月１２日受理
令和８年3月10日提出

現況調査報告書

（物件１～３）

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

令和　7年（ヌ）第　　27号

物　件　目　録

1　所　　在　　那須塩原市四区町

　　地　　番　　６８５番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０１．００平方メートル

2　所　　在　　那須塩原市四区町

　　地　　番　　６８５番５９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８１７．５９平方メートル

3　所　　在　　那須塩原市四区町

　　地　　番　　６８５番６１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　８２平方メートル

（土地用）

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６８５番地５９　付近
土地	物件１～３
現況地目	■宅地　（物件１～３）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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（株式会社相互企画） ■上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が道路として一般の通行の用に供している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ ■「占有者及び占有権原」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
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）
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

占有者及び占有権原（物件１～３関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■株式会社相互企画
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ｂ（占有者顧問）　□　　（　　））の陳述／■提示文書（土地使用賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成１８年　１月　１日
最初の契約等	契約日	平成１８年　１月　１日
	期間	平成１８年　１月　１日から　■平成１８年１２月３１日まで１年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　８年　１月　１日から　■令和　８年１２月３１日まで１年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者Ａ　□その他の者（　　）
	借主	■占有者（株式会社相互企画）　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金８２，０００円（毎月末日限り翌月分支払） ■前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		上記契約には件外土地（６８５番６０及び６８５番６２）の一部も含まれており、物件１～３のみを対象とする契約内容ではない。また、契約内容には地番の表示のみあり、地積の表示はない。

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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

目的外建物の概況（物件１～３関係）	
所在	栃木県那須塩原市四区町６８５番地５９
家屋番号	□ない（未登記）　■６８５番５９
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■倉庫・事務所
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	３１７．８１㎡
所有者	□土地所有者　■その他の者（株式会社相互企画）　□不明
建築時期	■平成７年３月２９日ころ（登記簿上） □不明
建築者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	登記簿上、附属建物符号１（種類：倉庫、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：９．８８㎡）が存在することとなっているが、現況その存在が認められない。

（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
■B（占有者株式会社相互企画顧問）	1　当社は、物件１～３及び件外土地（６８５番６０及び６８５番６２の一部）を一体として賃借し、一体土地上に目的外建物（倉庫・事務所）を所有し、敷地等として使用しています。契約書の写しを提出します。なお、地代の未納はありません。目的外建物及び敷地等を現在第三者に賃貸しています。 2　６８５番１０土地については水路であると認識しており、ＣとＤが共有する土地である認識はありませんでした。ただし、ＣはＡの祖母であり、大分前に亡くなっていると思います。Ｄさんも同様になくなっている可能性があると思います。
■物件所有者Ａ	1　私は物件１～３及び件外土地（６８５番６０及び６８５番６２の一部）を一体として目的外建物の敷地等として株式会社相互企画に賃貸しています。地代に未納はありません。 2　６８５番１０土地については水路であると認識しており、ＣとＤが共有する土地であるとは思っていませんでした。Ｃは私の祖母ですが大分前に亡くなっています。Ｄも知人ですが既に亡くなっていると思います。

（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

1　現況及び前記関係人の陳述により本件土地の占有状況等を２、３枚目のとおり認めた。

2　物件１～３は件外土地（６８５番６０及び６８５番６２の一部）と一体となって、株式会社相互企画が目的外建物の敷地等として使用し占有している。なお、物件１と物件３の間に６８５番１０土地（CD共有）が介在しており一体利用されている。なお、関係人の陳述からは６８５番１０土地の使用権原について明らかにできなかった。

3　物件１～３の南東側に幅員約４．０ｍ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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月17日（火） 10：20－10：30	那須塩原市役所	地番図、目的外建物間取図取得 道路関係調査
R8年2月17日（火） 11：35－11：45	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R8年2月17日（火） 12：00－12：15	占有者事務所	占有者顧問と面談調査、契約書写し入手
R8年3月6日（金） 12：40－13：15	物件所在地	物件調査、目的外土地建物等概測、写真撮影、評価人同行
R8年3月6日（金）	当庁（電話）	物件所有者Ａに電話。占有関係等調査。
R8年3月9日（月） 15：20－15：25	宇都宮地方法務局	隣接土地登記事項調査
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。

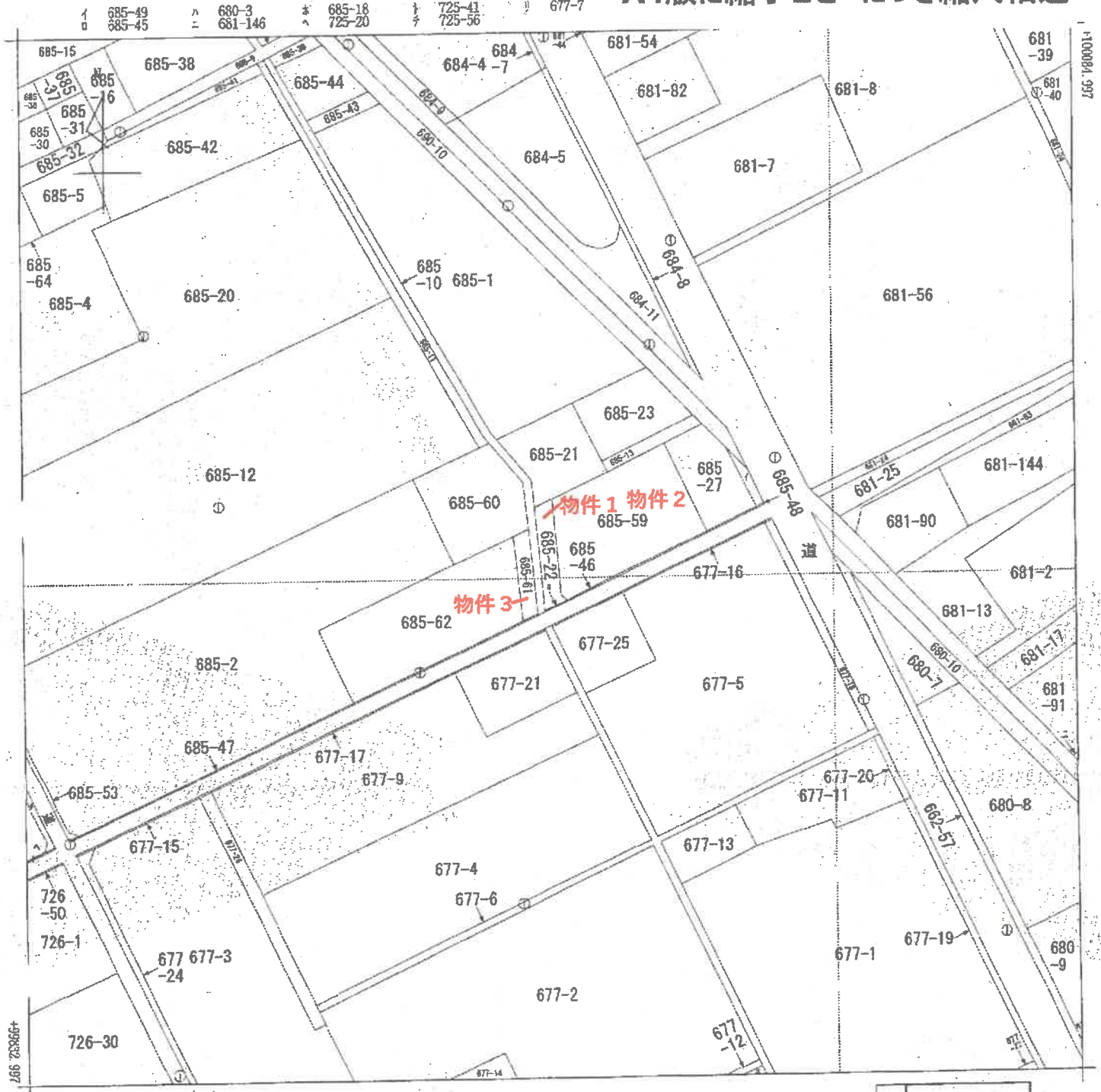
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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



（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（toubokutaiheiyouoki2011.par）による修正がされています。

地番区域見出	四区町

請求部分	所在	那須塩原市四区町				地番	685番22		
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。

令和7年11月17日
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

（ 8 枚目）

請求番号：13-1
(1/1)

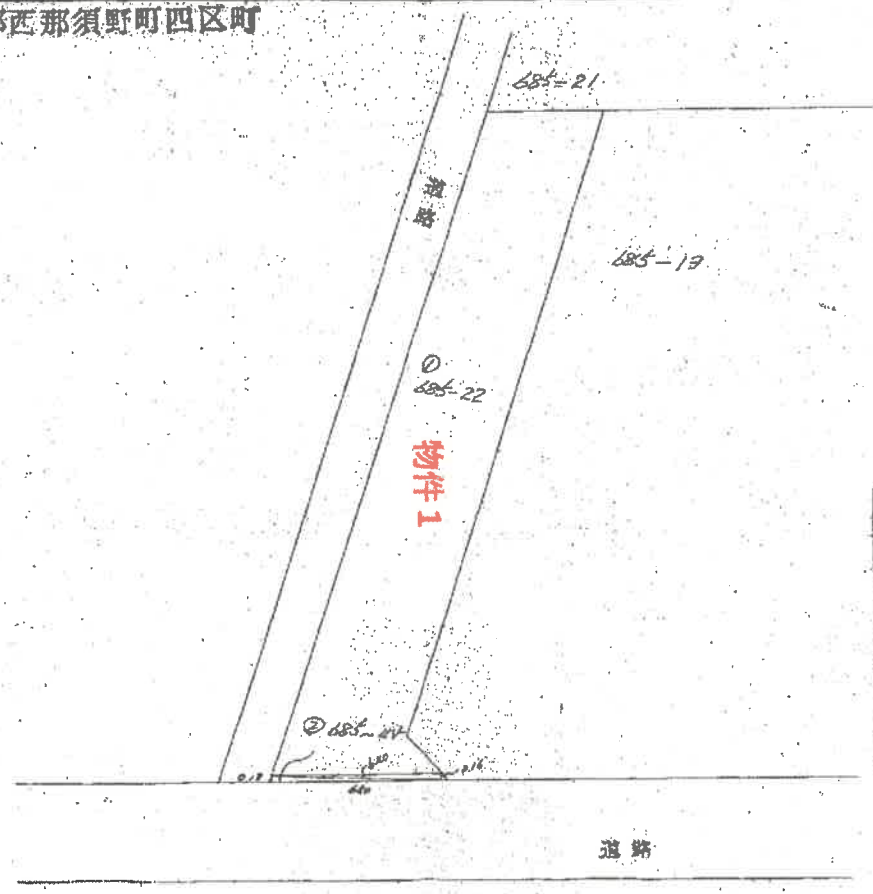
登記年月日：昭和52年12月6日

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。
令和7年12月8日　宇都宮地方法務局大田原支局

前 685-22　平成17年1月1日那須塩原市に変更　2073774

地番	685-22 685-44
土地の所在	~~栃木県那須郡西那須野町~~ 字四区 那須郡西那須野町四区町

地積測量図



② 求積計算	
685 番 44	
6.40×0.16	1.024
6.50×0.18	1.17
計	2.194
地積 2除	1.09 ㎡

作製年月日	昭和五〇年壱〇月七日
作製者	
嘱託人	

SH52年12月6日登記

縮尺	1/200	西S.31

（9枚目）

請求番号：9-3

登記年月日：平成6年11月8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。
令和7年12月8日　宇都宮地方法務局大田原支局

2073790

前 685-13

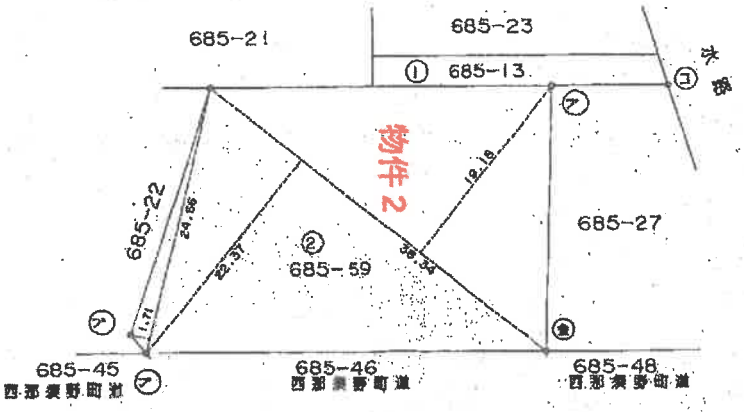
地番	685-13,-59
土地の所在	那須郡西那須野町四区町　平成17年1月1日那須塩原市に変更

地積測量図

三斜求積表

地番	② 685-59		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	38.34	19.18	735.3612
	38.34	22.37	857.6658
	24.66	1.71	42.1686
		倍面積	1635.1956
		面積	817.59780
		地積	817 ㎡

残地番	① 685-13		
公簿	886	線計	817.59780
		残地	68.40220
		地積	68 ㎡



SH 6 年 11 月 8 日 登記

作製者	土地家屋調査士　6年11月4日作製)	申請人		縮尺	1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

（10 枚目）

請求番号：9-4

登記年月日：平成7年2月22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。
令和7年12月8日　宇都宮地方法務局大田原支局

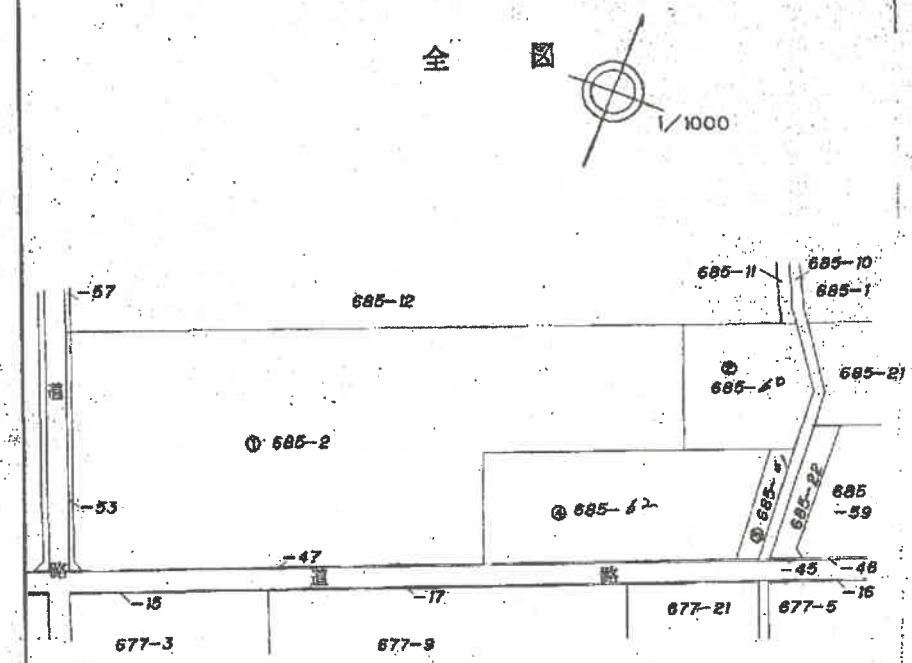
2073791

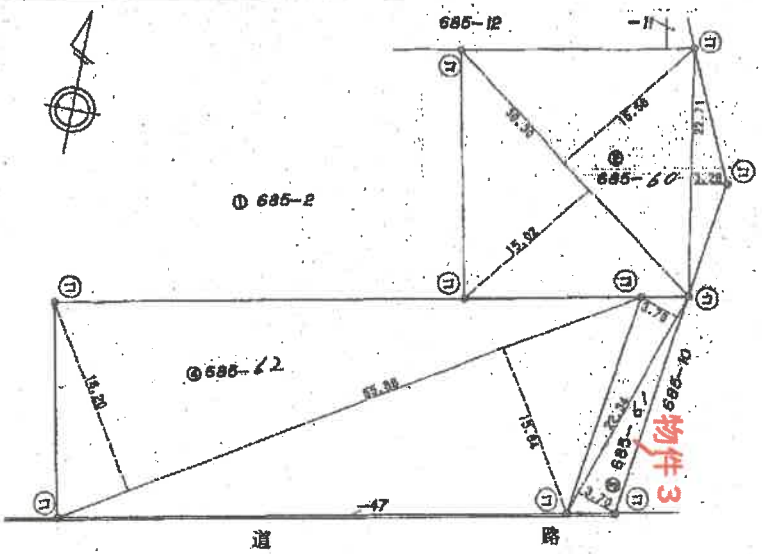
地積測量図

地番	685-60 685-2 ないし 685-62
土地の所在	那須郡西那須野町四区町　平成17年1月1日那須塩原市に変更

前 685-2

全図





三斜求積表

地番	② 685-60		
符号	底辺	高さ	積
イ	30.30	15.02	455.1060
ロ	30.30	15.56	471.4680
ハ	22.71	3.28	74.4888
		合計	1001.0628
		面積	500.5314
		地積	500.53 ㎡

地番	③ 685-61		
符号	底辺	高さ	積
イ	22.34	3.70	82.8580
ロ	22.34	3.70	82.6580
		合計	165.3160
		面積	82.6580
		地積	82.65 ㎡

地番	① 685-62		
符号	底辺	高さ	積
イ	55.86	18.20	1016.6520
ロ	55.86	15.84	884.8224
		合計	1901.4744
		面積	950.7372
		地積	950.73 ㎡

境界標の種類	境界点
プラスチック杭	㋐
コンクリート杭	㋑
杭	㋺
金属標	㋩

SH 7 年 2 月 22 日 登記

作製者	:	(平成 7 年 2 月 14 日作製)	申請人		縮尺	1/500

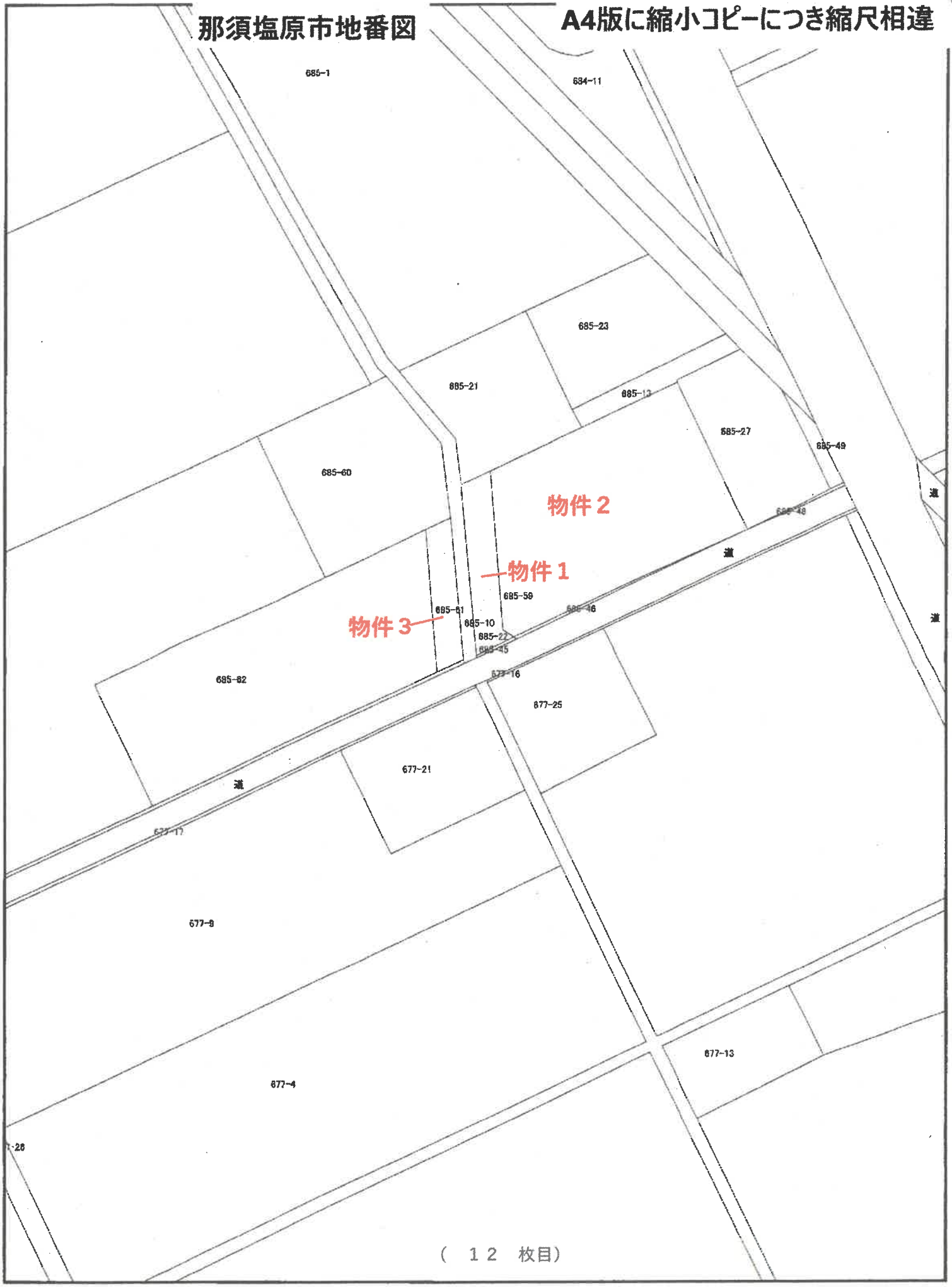
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：9-5

那須塩原市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



（　１２　枚目）

この図面は実測して
作成したものではありません。

縮尺　1：500

10　5　0　10　20

那須塩原市
賦課資料

登記年月日：平成7年5月10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。
令和7年12月8日　宇都宮地方法務局大田原支局

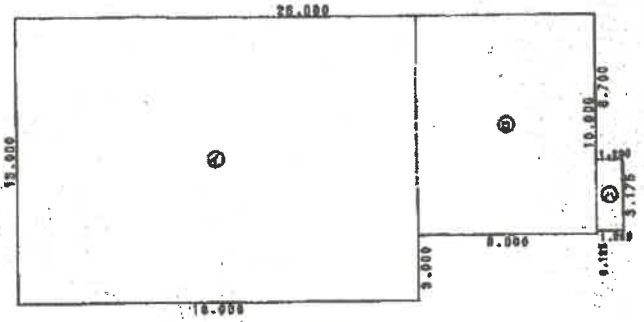
4036388
各階平面図

平成17年1月1日那須塩原市に変更

家屋番号	685-59
建物の所在	那須郡西那須野町四区町685番地59

建物図面
~~各階平面図~~

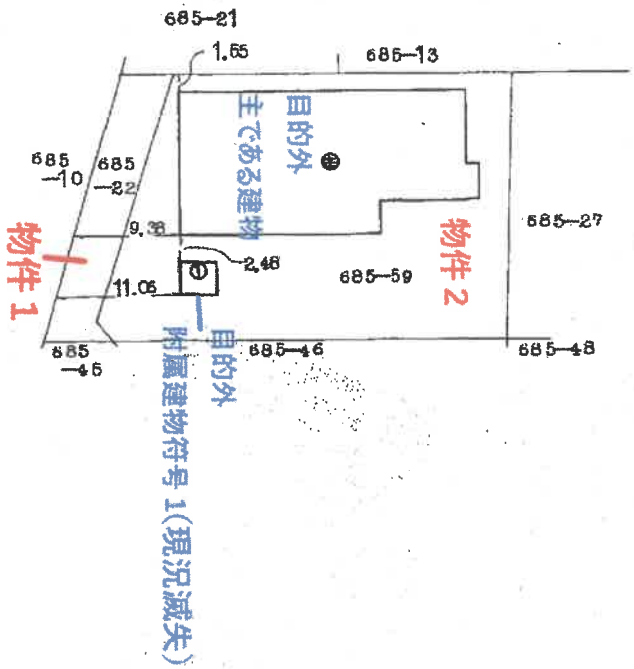
主たる建物



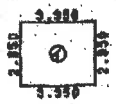
求積表

①	18.000	x 13.000	=	234.0000
②	8.000	x 10.000	=	80.0000
③	1.200	x 3.175	=	3.8100
			計	317.8100

床面積　317.81 m²



附属建物（符1）



求積表

①	3.350	x 2.950	=	9.8825

床面積　9.88 m²

作製者	土地家屋調査士	5月　8日(作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

年 5月10日 登記

（日調査12）

（長振拡）

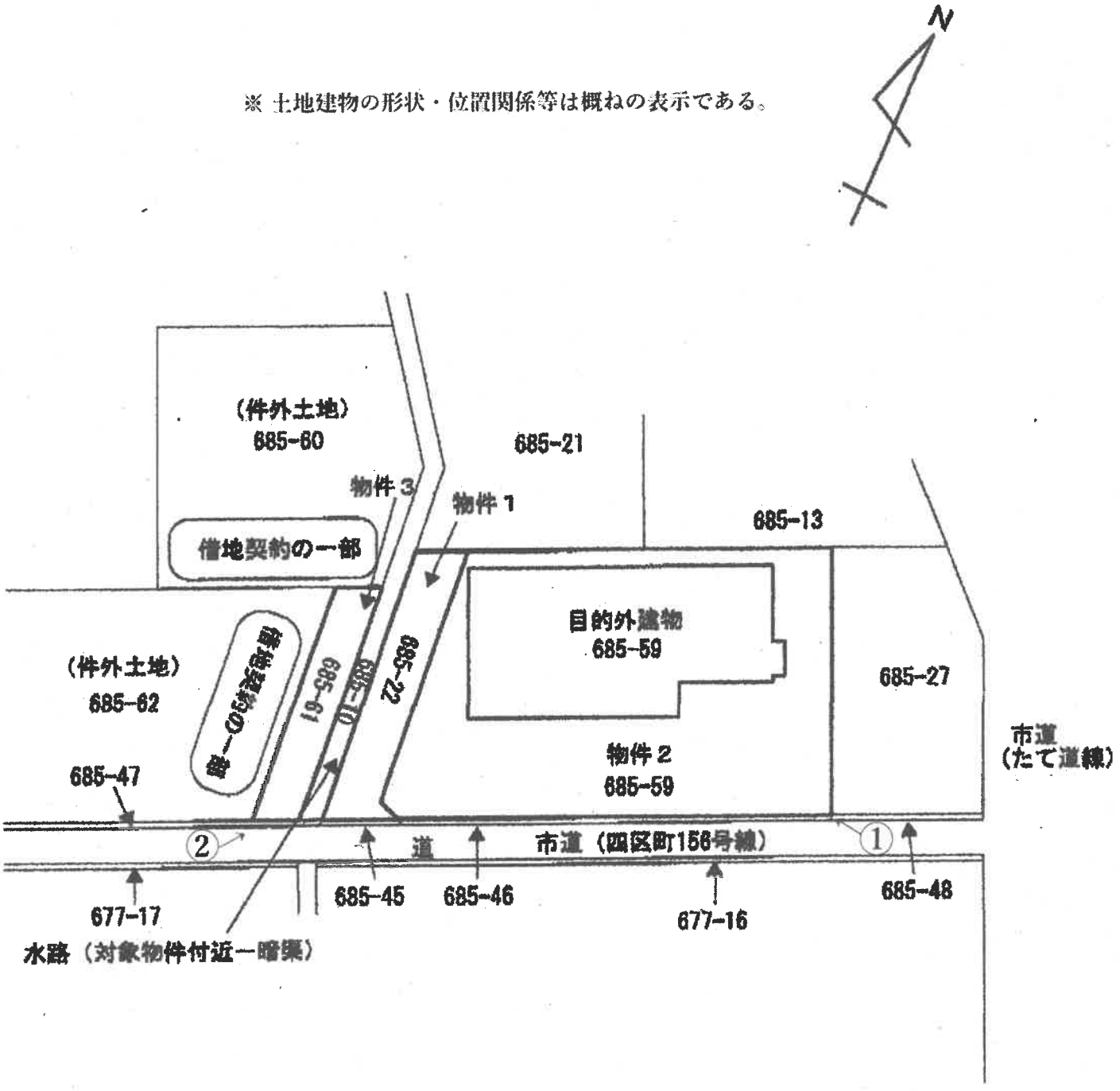
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

（13 枚目）

請求番号：9-1

土地建物位置関係図

※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



←○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

令和 7年（ヌ）第　　２７号
（物件１～３）
令和 8年 2月12日　受　　命
令和 8年 3月 6日　現地調査
令和 8年 3月11日　評　　価
令和 8年 3月30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
茂　垣　雅　徳

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ５，１４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　５２１，０００円
物件２（土地）	金　４，２１８，０００円
物件３（土地）	金　　４０１，０００円

①　一括価格は、物件１～３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。

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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登　記	現　況
1	所在 地番 地目 地積	那須塩原市四区町 ６８５番２２ 宅地 101.00㎡	概ね同じ
2	所在 地番 地目 地積	那須塩原市四区町 ６８５番５９ 宅地 817.59㎡	概ね同じ
3	所在 地番 地目 地積	那須塩原市四区町 ６８５番６１ 雑種地 82㎡	宅地

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１，２，３）

位置・交通	ＪＲ東北本線（宇都宮線）「西那須野」駅の北西方約４㎞（直線距離）に位置する。 （末尾添付「位置図」参照）	
付近の状況	当地域は農地が残る中、低層の住宅、事業所等が散在する地域である。 準幹線街路（たて道）の背後に位置し、周囲は区画整然とした農地（水田等）が見られ、地域内には那須疎水がほぼ南北方向（（縦堀）に存する。なお、準幹線街路沿いには事業系用途が目立つ状況にある。 農村集落内の地域で、付近は水田等が目立ち、地域内の宅地利用度は低い状態である。 当地域は現状を維持して推移するものと予測する。	
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、２ 地積　：918.59㎡ 間口　：約43.5m 奥行　：約24m 形状　：不整形 地勢　：概ね平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地 物件３ 地積　：82㎡ 間口　：約4m 奥行　：約20m 形状　：不整形 地勢　：概ね平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南東側幅員約４ｍ舗装市道（四区町１５６号線、建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件１～３は一体として目的外建物の敷地（賃借権の存する土地所有権）として占有している。	

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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第５条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。
特記事項	物件１と物件３との間には暗渠の水路敷（ＣＤ共有）があり、現状は当該暗渠水路敷と共に一体として使用している。 目的外建物の概要及び当該建物のための土地利用関係（借地契約の内容、契約上の土地の範囲等）の詳細については執行官作成の現況調査報告書記載のとおりである。 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、買受希望者者において判断する必要がある。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１，２（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ	地積（㎡）ウ	建付減価エ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	13,400	0.97	101.00	0.90	1,182,000
2	13,400	0.97	817.59	0.90	9,564,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　那須塩原-8

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円／㎡	×	99.7／100×	100／100×	100／92	＝ 13,400円／㎡

◇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：▲8補正

イ　個別格差：物件１　形状▲3　　物件２　形状▲3

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：必要なし

②　物件３（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ	地積（㎡）ウ	建付減価エ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
3	13,400	0.92	82	0.90	910,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　那須塩原-8

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円／㎡	×	99.7／100×	100／100×	100／92	＝ 13,400円／㎡

◇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：▲8補正

イ　個別格差：規模▲5　形状▲3

ウ　地積：登記記載の地積。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（目的外建物の敷地）については土地利用権等価格を控除し、さらに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
1	1,182,000	0.30	賃借権	355,000
2	9,564,000	0.30	賃借権	2,869,000
3	910,000	0.30	賃借権	273,000

イ　土地利用権等割合：物件１　土地利用権を賃借権と判定し、その割合を30％と査定した。
物件２　土地利用権を賃借権と判定し、その割合を30％と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) 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	1,182,000	−355,000		0.90	0.70	521,000
2	9,564,000	−2,869,000		0.90	0.70	4,218,000
3	910,000	−273,000		0.90	0.70	401,000
一括価格（合計）						5,140,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　：物件１　0.90　物件２　0.90　物件１　目的外建物の存在（借地権の存する土地所有権）▲10　物件２　目的外建物の存在（借地権の存する土地所有権）▲10　物件３　目的外建物の存在（借地権の存する土地所有権）▲10
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た。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　那須塩原-8

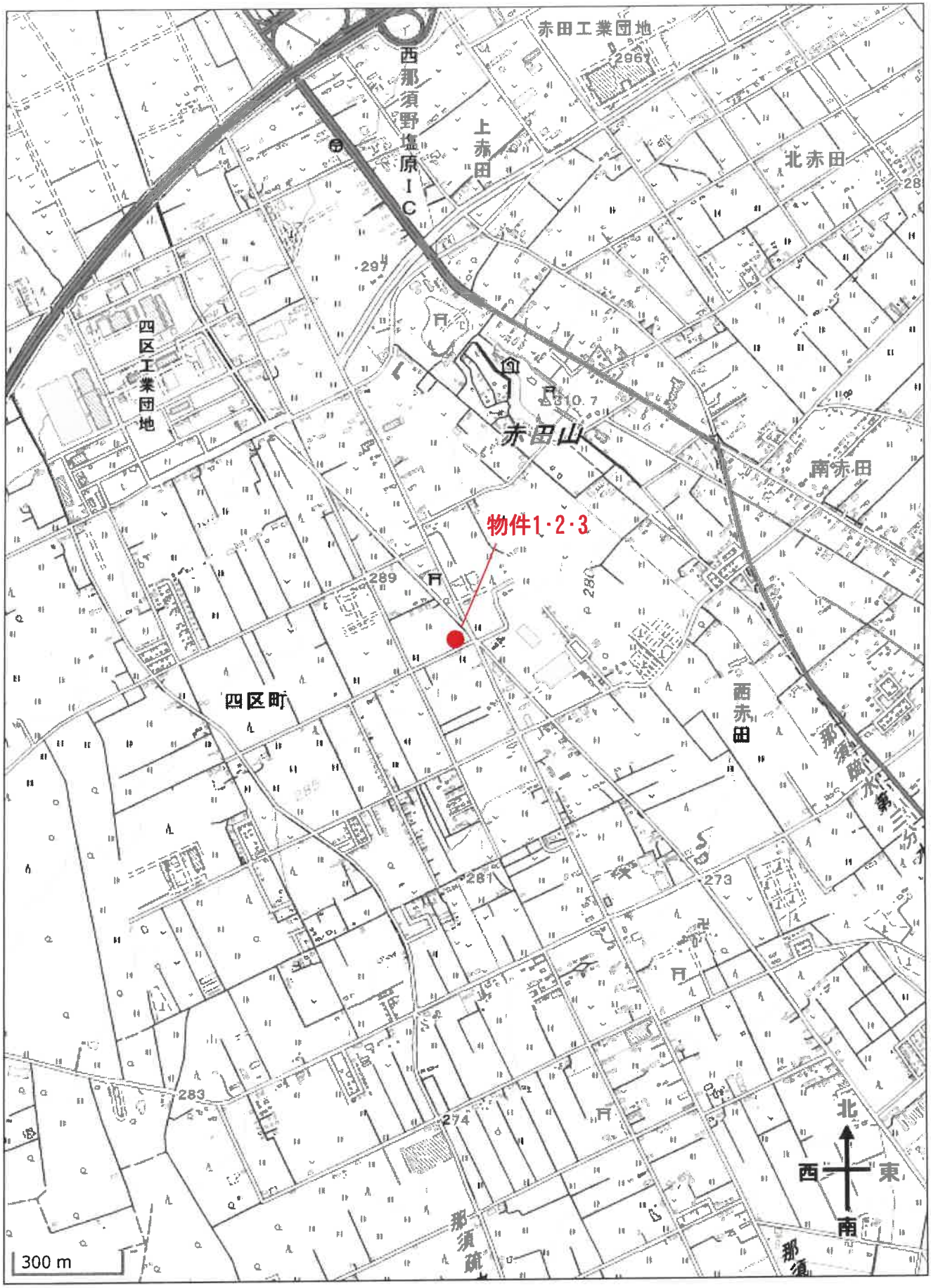
所　　在：那須塩原市関谷字街道東1228番4
地　　目：宅地
価　　格：12,400円／㎡
位　　置：JR東北本線西那須野駅約10km
価 格 時 点 ：令和 8年 1月 1日
地　　積：331㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路 ：南4m私道
用途指定等　：非線引都市計画区域 第１種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第７　附属資料

１　位置図
２　公図写
３　土地建物位置関係図

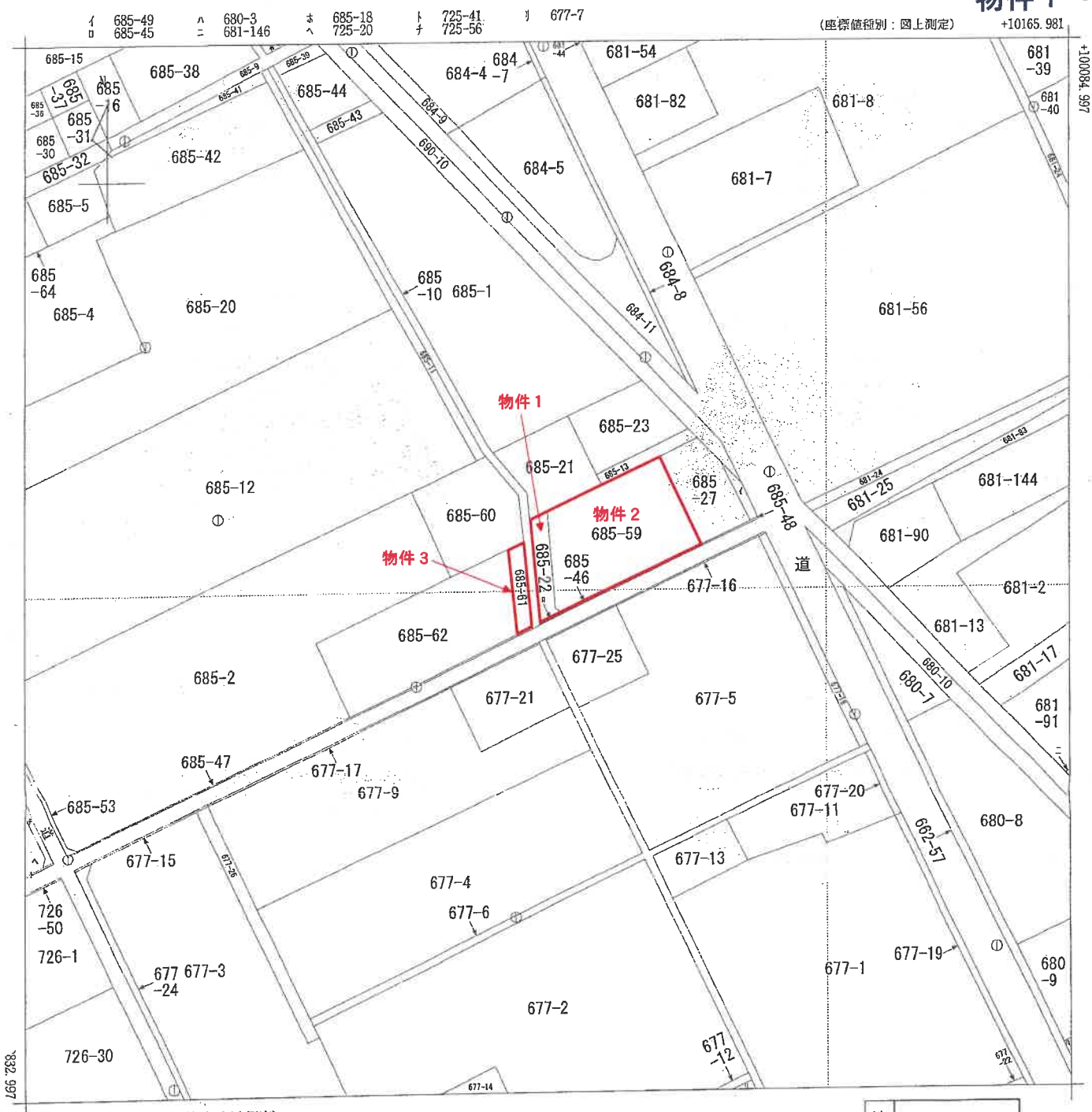
以　上

地理院地図
GSI Maps



出所：地理院地図GSI Maps

公図写
物件１～３



（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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	四区町

Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違

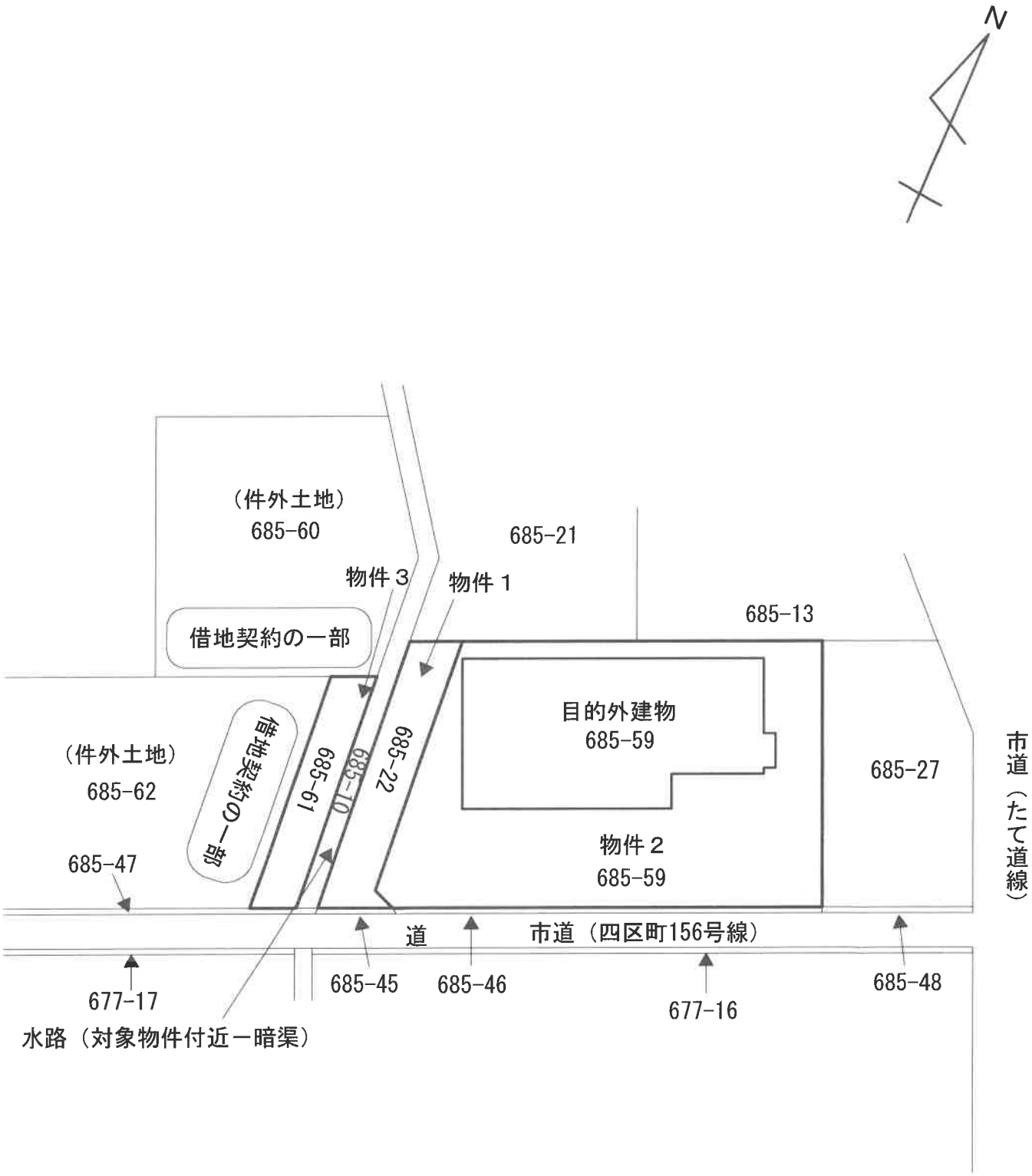
請求部分	所在	那須塩原市四区町				地番	685番22		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

令和7年11月17日
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

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。