

## 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 6月 5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 6月 25日 午前 8時 30分から 令和 8年 7月 2日 午後 5時 00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 9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 7月 29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 7月 10日 午前 10時 00分から 令和 8年 7月 14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 6月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- 1 所 在 那須郡那須町大字高久甲字愛宕前  
地 番 5 0 3 7 番 1 3  
地 目 宅地  
地 積 3 3 4 . 9 4 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部雑種地
- 2 所 在 那須郡那須町大字高久甲字愛宕前 5 0 3 7 番地 1 3  
家屋 番号 5 0 3 7 番 1 3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 8 8 . 3 7 平方メートル  
2階 6 3 . 9 3 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 1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

【物件番号 1】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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 那須郡那須町大字高久甲字愛宕前  
地 番 5 0 3 7 番 1 3  
地 目 宅地  
地 積 3 3 4 . 9 4 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部雑種地
- 2 所 在 那須郡那須町大字高久甲字愛宕前 5 0 3 7 番地 1 3  
家屋 番号 5 0 3 7 番 1 3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 8 8 . 3 7 平方メートル  
2階 6 3 . 9 3 平方メートル

令和 8年(ケ)第 6号  
令和 8年 3月 6日受理  
令和 8年 4月 21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   | 那須郡那須町大字高久甲字愛宕前                  |
|   | 地 番   | 5037番13                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 334.94平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 那須郡那須町大字高久甲字愛宕前5037番地13          |
|   | 家屋 番号 | 5037番13                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 88.37平方メートル<br>2階 63.93平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県那須郡那須町大字高久甲5037番地13														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 物件1南端は公衆用道路(通路。私道。)の一部となっており、一般の通行に供されている														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	カーポート(定着物)、簡易物置(動産)あり 南端通路部分の地目は雑種地と認めた。														
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が家族と本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 本件土地は無道路地である。
- 本件建物の建築計画概要書によると、本件土地の北側の5038番畑（C所有）の西端部分に敷地延長として幅員2mの通路を開設し、町道新西原3号線（幅員6.5m。5040番1那須町所有公衆用道路）に2m接続することで、接道条件を満たすこととなっているが、現況では同通路は存在しない。  
また、上記敷地延長部分については、同地所有者から知人を介して無償で利用するという許可を受けているに過ぎない。
- 本件土地への出入りは本件土地南側通路によっている。  
南側通路の範囲は必ずしも明瞭ではないが、杭や側溝跡と思われる部分等があり、公衆用道路としての形状は備えていると思われる。幅員は約4.5mと認めた。  
南側通路は町道ではなく、建築基準法上の道路ではない。

(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
■A (所有者)	<p>本件建物には私と息子が居住しています。</p> <p>本件建物を建てるに当たっては、住宅メーカーの人が北側の5038番畑に通路を開設するという形で建築許可を取りました。</p> <p>本件建物建築時の5038番畑の所有者であったBは知人の知り合いで、土地の利用については無償で承諾してくれました。現在はBの娘のCが相続し、所有者となっていますが、一回も会ったことはありません。</p> <p>そういうことで、本件土地への出入りには北側の通路は使用していませんし、通路としての状況もありません。</p> <p>本件土地への出入りには本件土地南側の通路を使用しています。</p> <p>南側通路に面している土地は本件土地を含めて、通路敷地の半分を負担しています。南側通路の利用については特に約束や金銭の支払い等はありません。</p> <p>本件建物は那須町の上水を使用していますが、水道管は5040番1公衆用道路に埋設されている本管から5038番畑に埋設されている共同の私設管を通して供給されています。本件建物の東側には家（現在は空家）があり、その家と共同で水道を引き込みました。距離に応じて費用を案分していますが、私は約120万円、相手は約70万円を支払ったと思います。</p> <p>本件建物には雨漏り、水漏れなどはないと思います。</p> <p>東日本大地震の際も、内壁にクラックが入ったところはありませんが、その程度です。外壁等には問題はないと思います。</p>

(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

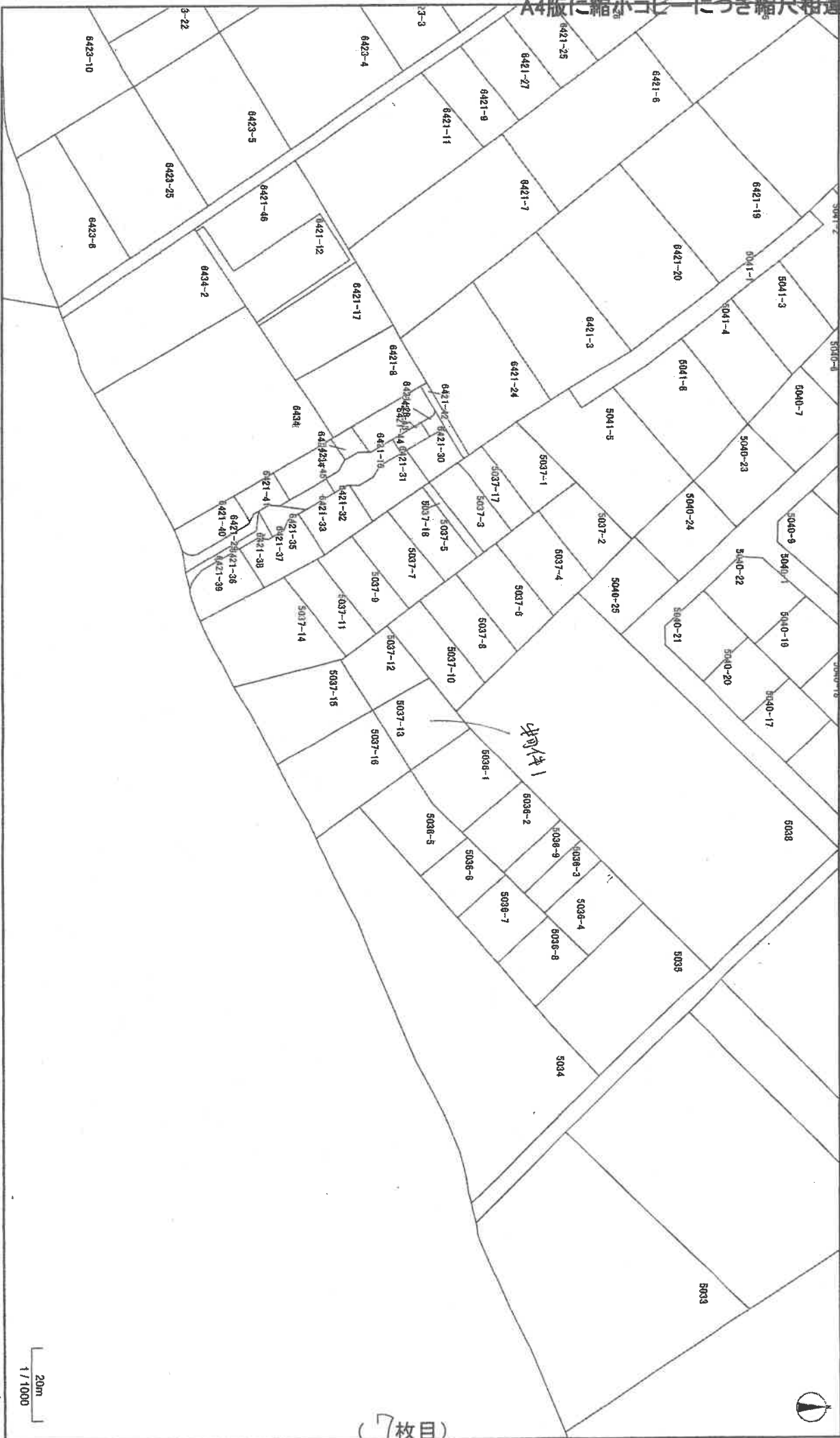
■ 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

5

(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 3月19日 (木) 12:15-12:25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、Aと面談
8年 3月19日 (木) 13:10-13:15	那須町役場	税務課 地番図、間取図調査
8年 3月24日 (火) 11:35-11:50	栃木県庁 (北別館) 宇都宮市戸祭元町	建築指導課 接面道路、建築計画概要書調査
8年 3月25日 (水) 10:35-10:45	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
8年 3月26日 (木) 13:30-14:40	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、北側通路調査、Aから事情聴取、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

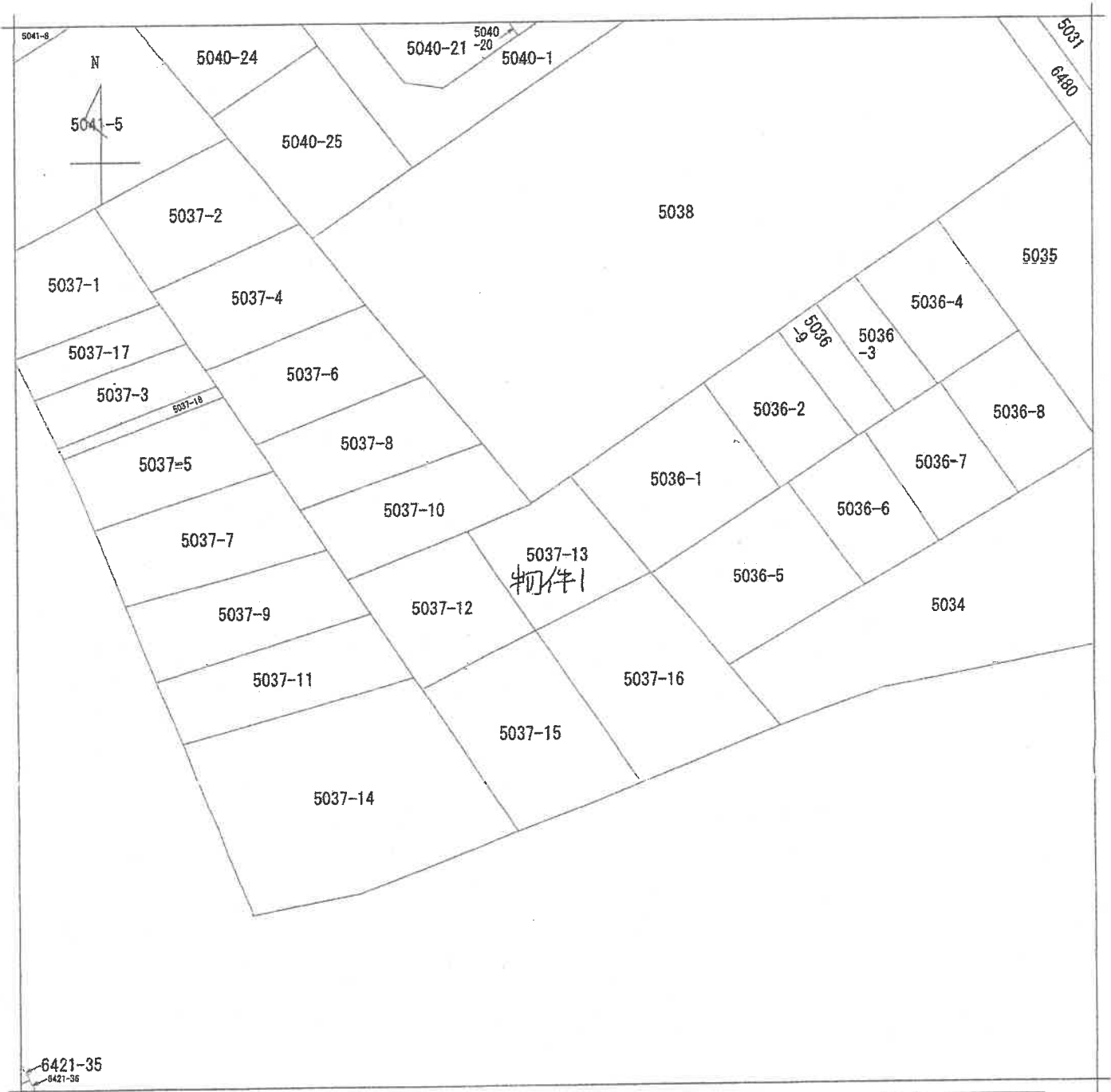
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



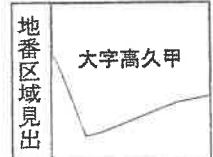
(7枚目)

この図面は、固定資産税の賦課資料として作成したものです。  
 \* 実測して作成したものではありません。 那須町

公用



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字高久甲

請求部分	所在 那須郡那須町大字高久甲字愛宕前				地番	5037番13		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月6日  
 宇都宮地方法務局大田原支局  
 登記官

請求番号：2-1  
 (1/1)

(8枚目)

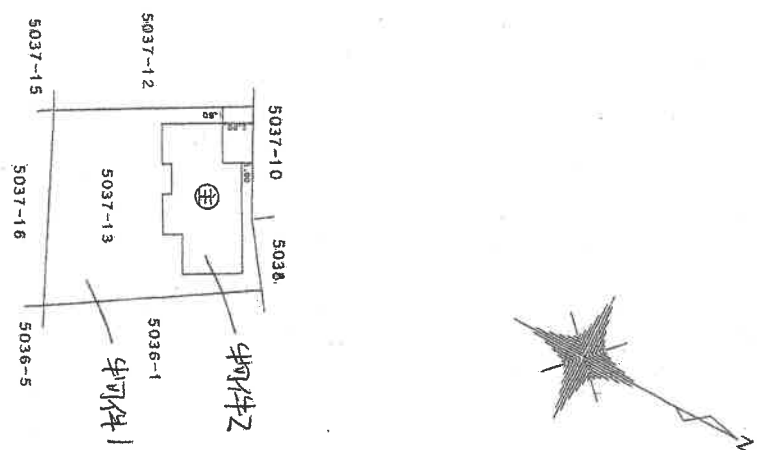
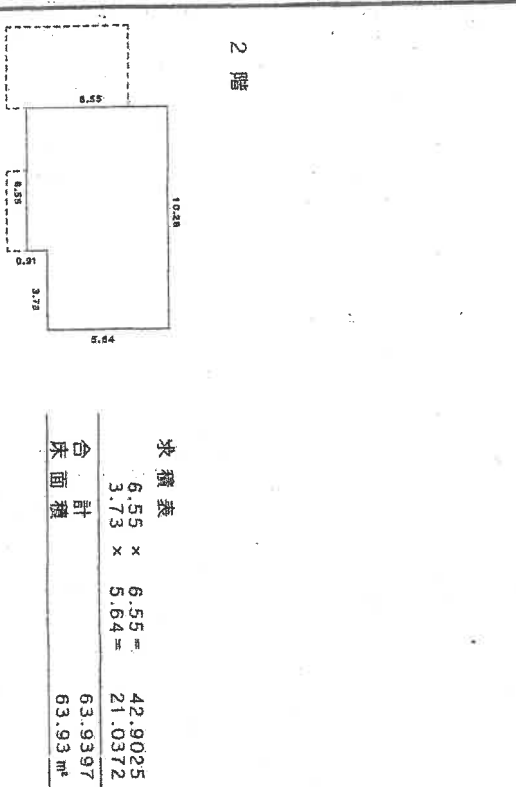
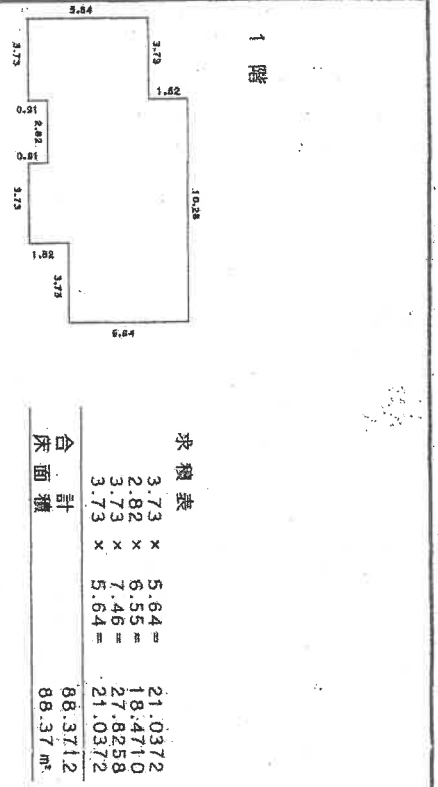
登記年月日：平成7年5月15日

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。  
 令和8年1月6日  
 宇都宮地方事務所大田原支局  
 登記官

3023798  
 各階平面図

家屋番号	5037番13
建築物の所在	那須郡那須町大字高久甲字鑿岩前5037番地13

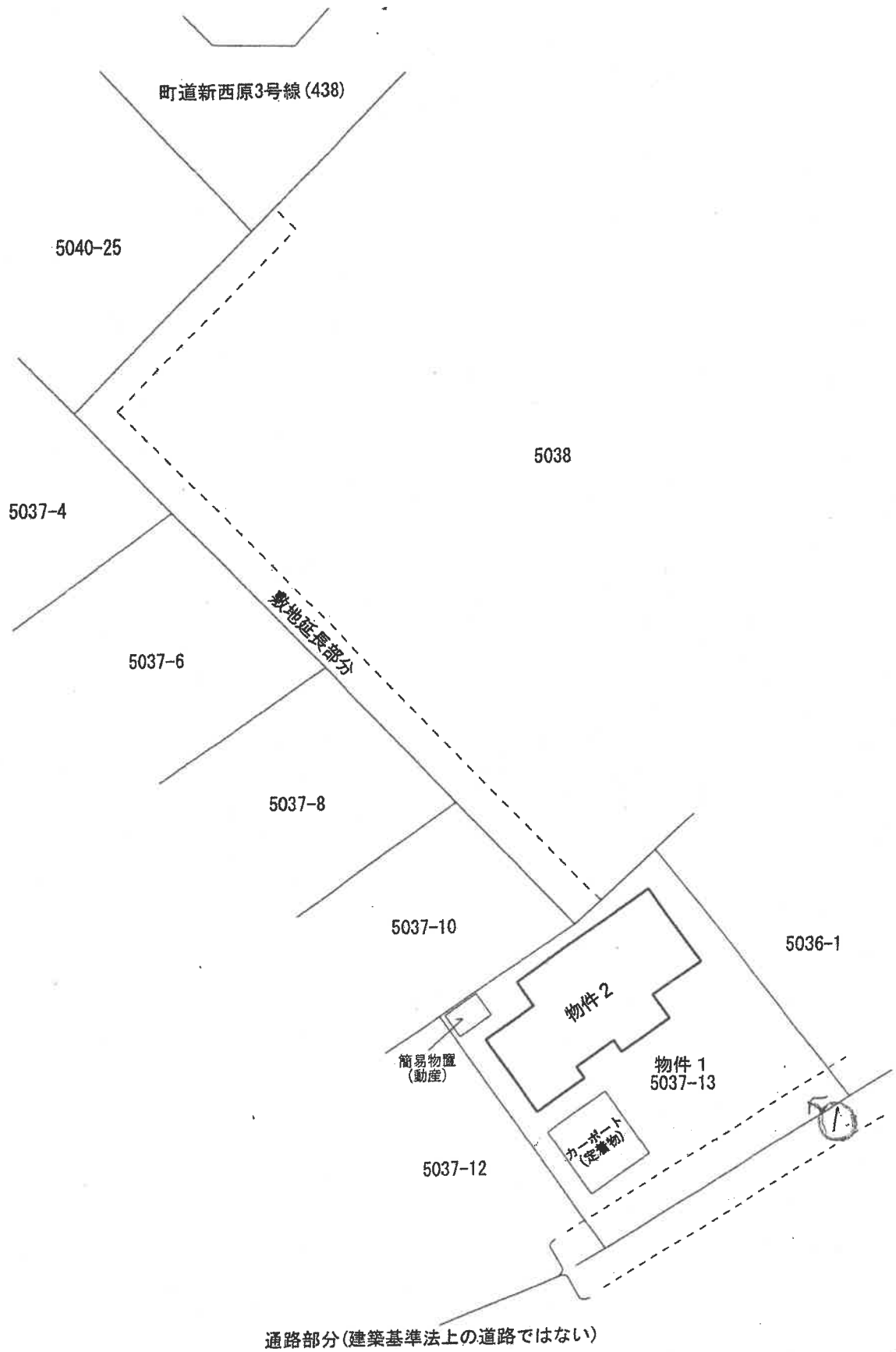
建築物各階平面図



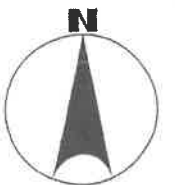
平成7年5月15日登記

作製者	土地建物調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
		年 5 月 9 日 (作製)					
		(士会用紙)					

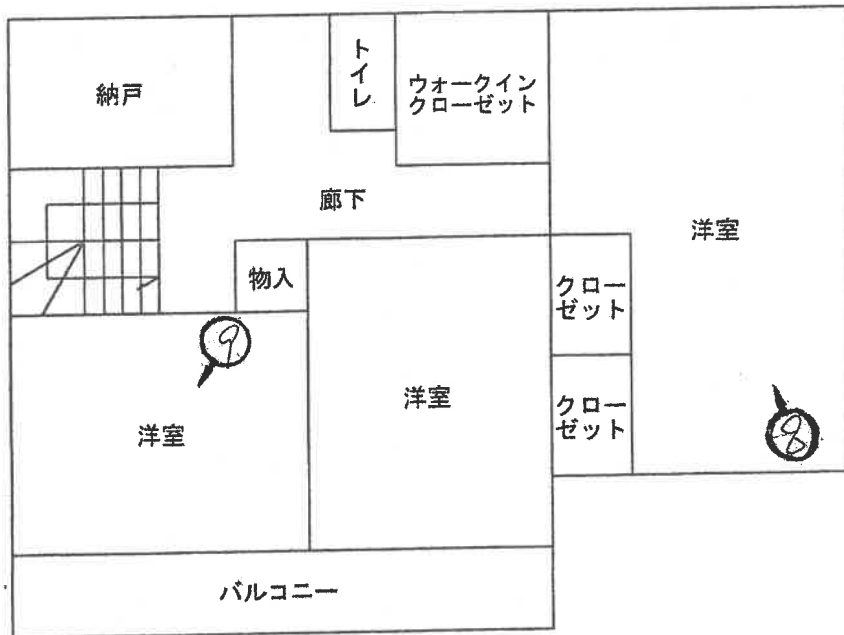
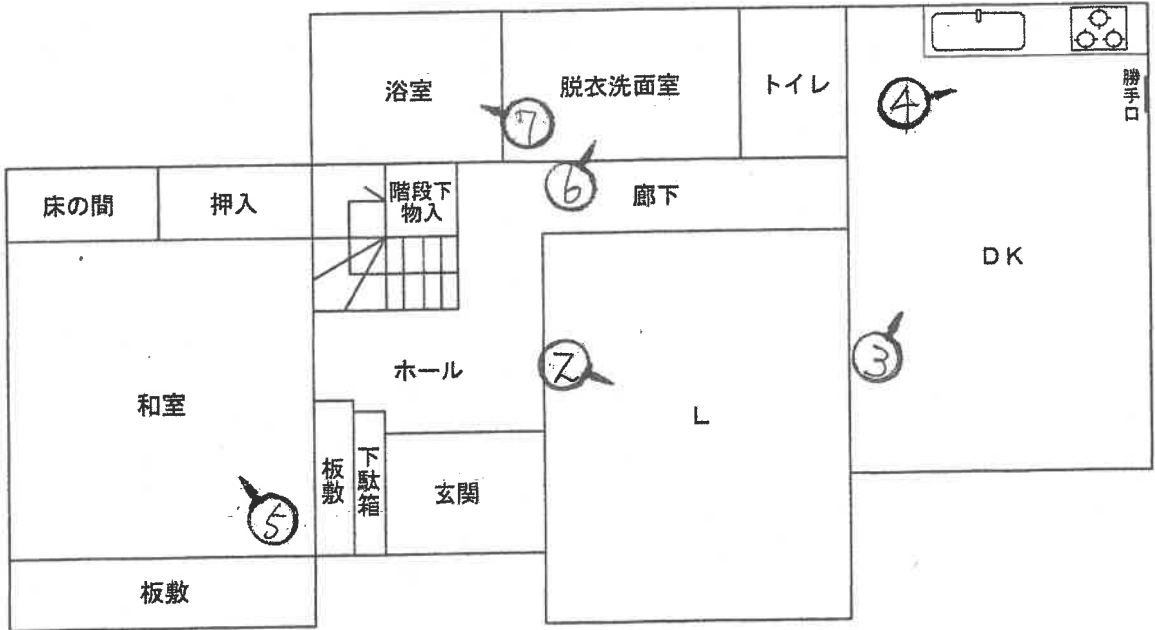
# 土地建物位置関係図



※ 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。  
※ ①は大凡の写真撮影位置、方向を示す



# 建物間取り図 物件2



※ 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。  
 ※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す



1

物件 2

物件 1



2



3

(1 2 枚目)



4



5



6

(13枚目)



7



8



9

(14枚目)



令和 8年 (ケ) 第 6号  
令和 8年 2月18日 受 命  
令和 8年 3月26日 現地調査  
令和 8年 4月22日 評 価  
令和 8年 4月24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 1, 3 8 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3 4 8, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 0 4 0, 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 地番 地目 地積 所有者	那須郡那須町大字高久甲字愛 宕前 5037番13 宅地 334.94㎡ A	宅地一部雑種地
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	那須郡那須町大字高久甲字愛 宕前5037番地13 5037番13 居宅 木造スレート葺2階建 1階 88.37㎡ 2階 63.93㎡ A	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	<p>受命物件は、JR宇都宮線「黒磯」駅のほぼ北方直線距離約2.2kmに所在している。バス便としては、県道（那須街道）沿いのバス停「新高久」よりほぼ南方直線距離約400m地点に所在している。</p> <p>（別添位置図参照）</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、「主要地方道那須高原線（那須街道）」の南西側、農地や林地がひろがる中に中小規模開発の分譲住宅や農家住宅等が見られる地域である。</p>	
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	<p>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。なお、現地調査の結果、当該画地の南東端部分は敷地へ進入するための未舗装の道路敷として利用されており、約41.6㎡負担している。したがって、当該画地は、間口約18.5m、奥行約16.5m、形状はほぼ長方形である。当該画地の地勢は、平坦である。</p> <p>物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、無道路地であること、上水道を第三者の土地を使用して引き込んでいること及び道路敷部分を負担していることが劣る。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1の土地は、単独では建築基準法上の道路に接面していない。日常生活における当該画地への進入路としては南東側に存している幅員約4.5mの未舗装道路（建築基準法上の道路に該当しない。）を利用している。</p> <p>なお、栃木県大田原土木事務所建築指導課で物件2の建物の建築計画概要書を確認したところ、北西側隣接地（所在：那須郡那須町大字高久甲字愛宕前、地番：5038番、地目：畑、地積：4,849㎡、所有者：C）を利用して幅2mの敷地延長により町道438号線（新西原3号線）に2m接面するというので建築確認を受けていた。これについて、債務者に聴取した結果、それで間違いはないとのことであった。また、現状において敷地延長部分を実際に通路として利用していないことから、土地賃貸借契約等は締結されていないとのことであった。</p>	

土地の利用状況等	<p>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、敷地の南西側にカーポート（土地の定着物）が1基存しており、西端には簡易物置（動産）が1個存している。</p> <p>土地及び建物共に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。</p>
供給処理施設	<p>上水道：なし 都市ガス：なし 下水道：なし</p> <p>（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。</p>
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>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。</p>
特 記 事 項	<p>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。</p> <p>債務者によると、上水道についても北西側隣接地（所在：那須郡那須町大字高久甲字愛宕前、地番：5038番、地目：畑、地積：4,849㎡、所有者：C）の地中に引込管を埋設して引き込んでいるとのことである。したがって、新たな競落人は改めて北西側隣接地所有者に上水道の引込に関して、現在の利用状態と同様に継続して利用できるかどうかを確認する必要がある。</p>

## 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7年4月8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5%と査定した。
仕様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼、真壁等 天井 クロス貼、化粧天井ボード等 床 畳、フローリング、ビニールシート貼、カーペット敷等
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	やや劣る。
建物の利用状況	物件2の建物は、債務者兼所有者のAとその家族が居住用として利用している。
特記事項	内壁のクロスに亀裂が認められる。

## 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	6,110	0.44	334.94	0.85	1.00	765,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 那須(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $7,380\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 6,110\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+20

イ 個別格差：無道路地▲40 上水道を第三者の土地を利用して引き込んでいる。▲5

(注) 一部道路敷として負担している。▲11

(注) 道路敷として負担されている部分の現状及び維持管理の状況等を総合的に勘案して、その経済価値を宅地の標準価格の10%と査定した。

道路負担部分の面積の算定

$(4.5\text{m} \times 1/2) \times 18.5\text{m} \div 41.6\text{m}^2$

道路負担部分減価率の算定

$(1 - 0.1) \times 41.6\text{m}^2 \div 334.94\text{m}^2 \div 0.11$

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	160,000	152.30	0.05	1.00	1,218,000

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160,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：152.30㎡

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	765,000	0.35	法定地上権	268,000

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	765,000	-268,000		1.00	0.700	348,000
2	1,218,000	+268,000	1.00	1.00	0.700	1,040,000
一括価格（合計）						1,388,000

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(県)-4

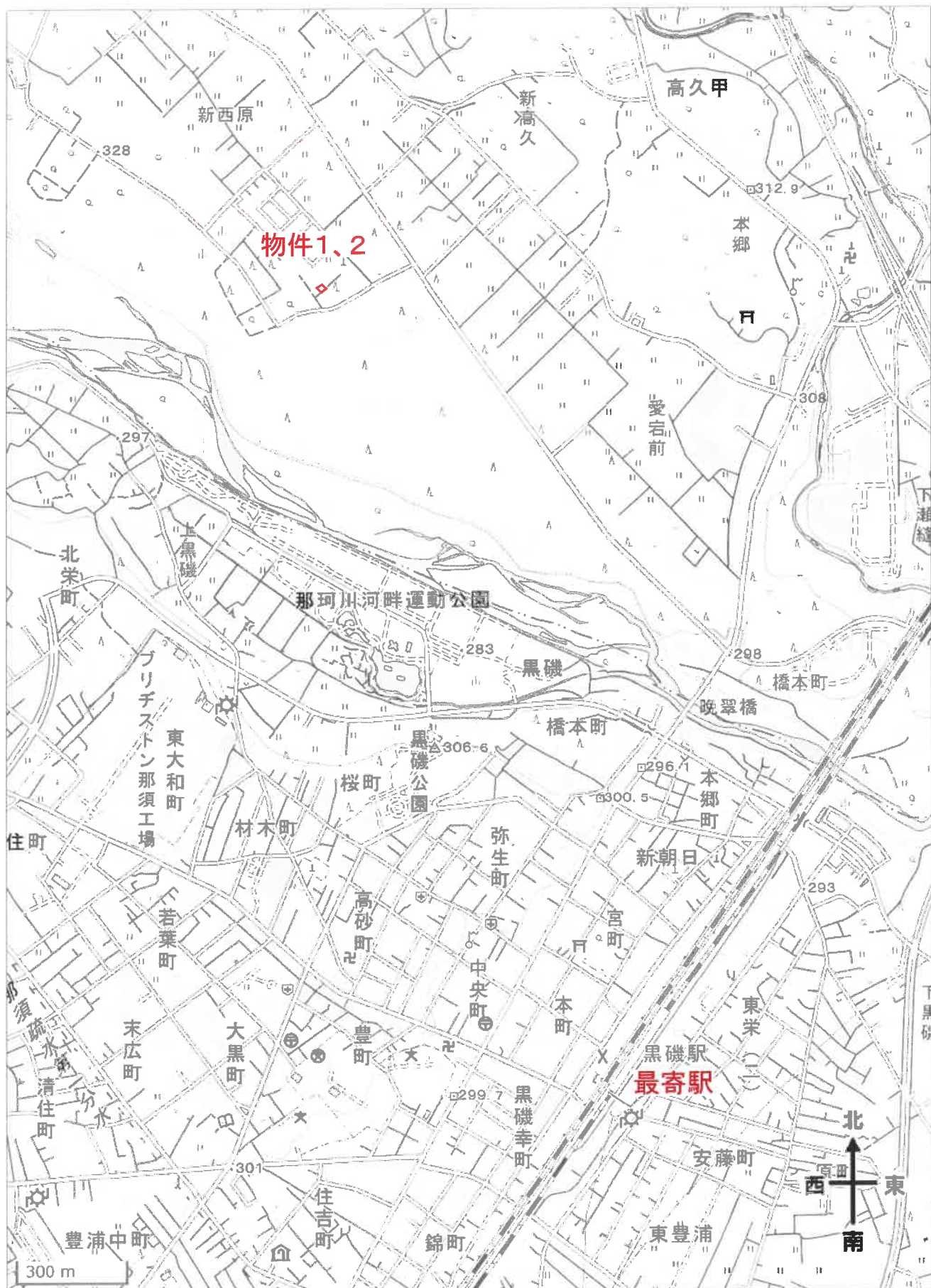
所在地：那須郡那須町大字高久丙字海道上403番217  
地目：宅地  
価格：7,380円/㎡  
位置：JR宇都宮線「高久」駅約1.1km  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：330㎡  
供給処理施設：水道  
接面街路：北東6m私道  
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：別荘、一般住宅等が散在する別荘地域

## 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

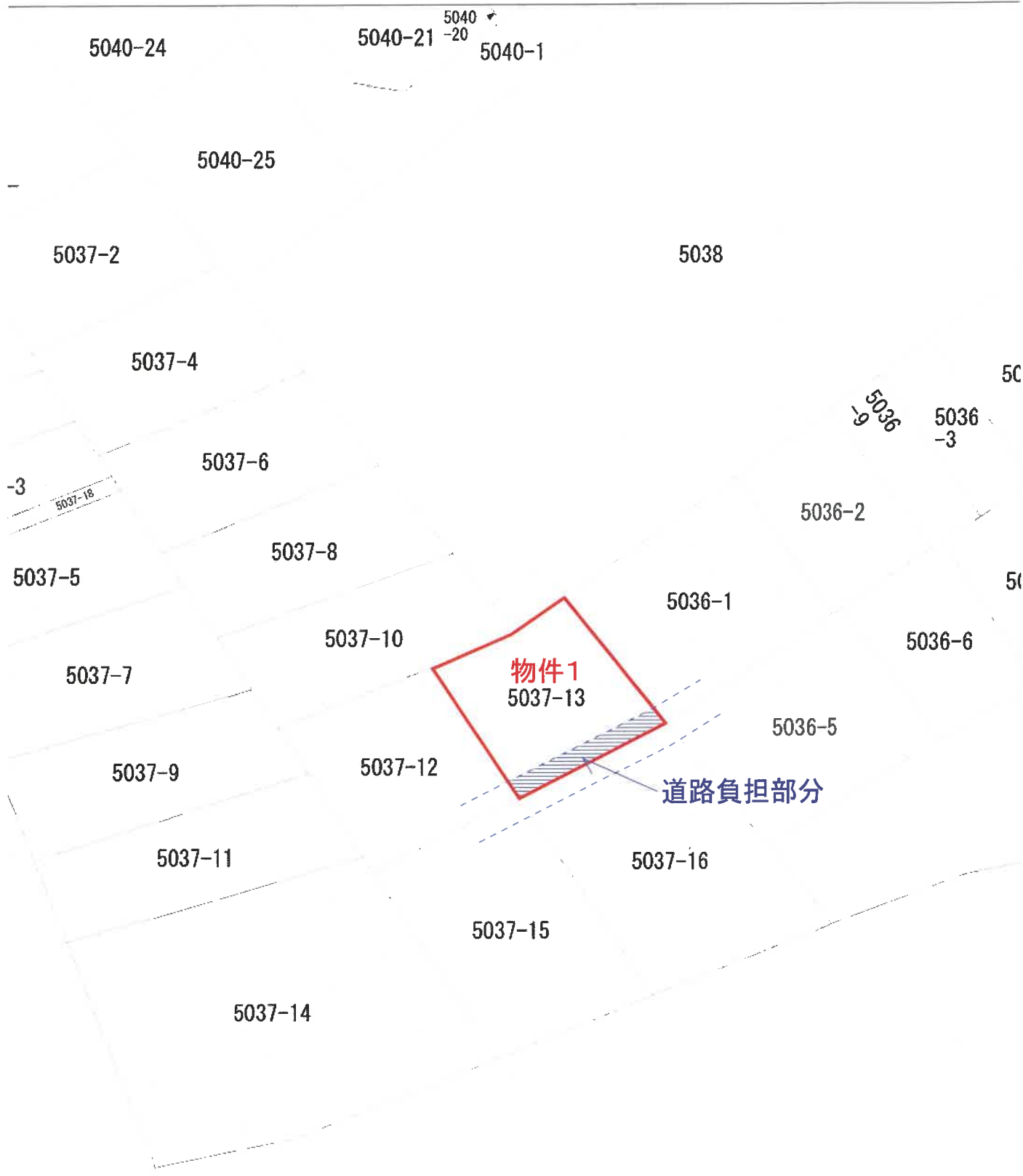
以上

# 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

# 公 図 写



縮尺 1 / 600

登記年月日：昭和45年4月7日

1151061

前 5037

土地全図 在 図 1/4

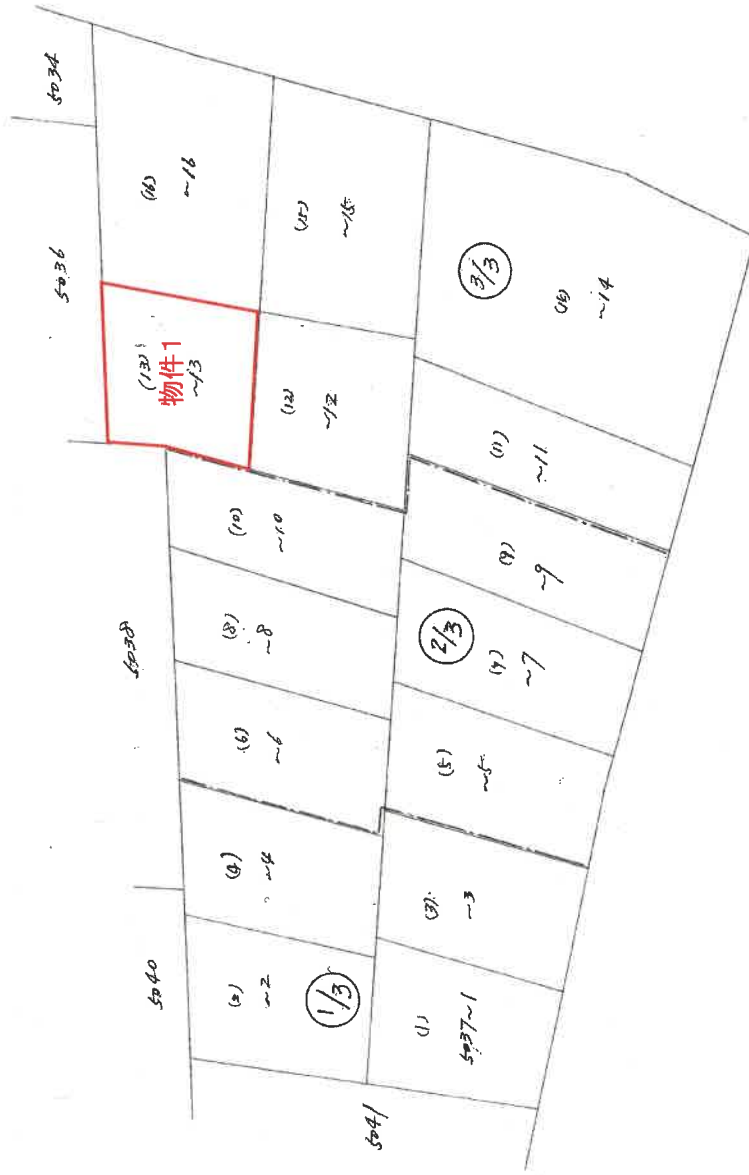
地番 5037-1, ~ 5037-16

土地の所在 那須郡那須町大字高又甲字袋岩前

地積測量図

作	製	年	月	日	者				
和	45	年	4	月	6	日	製	作	者

図面加除済



申請人

昭和45年4月7日 登記

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/600

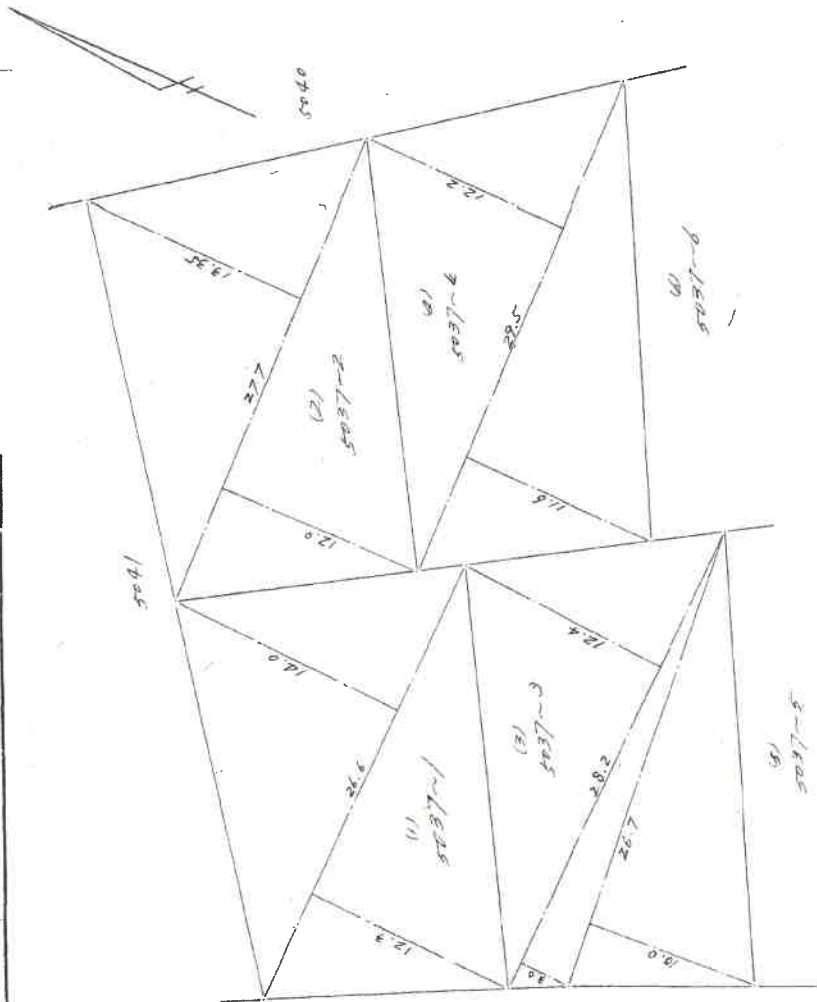
登記年月日：昭和45年4月7日

1151062

地積測量図 3/4

地番	5037-1 ~ 5037-16
土地の所在	那須郡那須町大字高甲字變岩前

1/3



面積加除表

面積表

地番	形状	高さ	面積
(1) 5037-1	1/2	12.2+14.0	69.98
(2) 5037-2	1/2	12.0+23.5	149.79
(3) 5037-3	1/2	12.0+23.5	702.18
(4) 5037-4	1/2	12.0+23.5	149.79
(5) 5037-5	1/2	12.0+23.5	149.79
(6) 5037-6	1/2	12.0+23.5	149.79
(7) 5037-7	1/2	12.0+23.5	149.79
(8) 5037-8	1/2	12.0+23.5	149.79
(9) 5037-9	1/2	12.0+23.5	149.79
(10) 5037-10	1/2	12.0+23.5	149.79
(11) 5037-11	1/2	12.0+23.5	149.79
(12) 5037-12	1/2	12.0+23.5	149.79
(13) 5037-13	1/2	12.0+23.5	149.79
(14) 5037-14	1/2	12.0+23.5	149.79
(15) 5037-15	1/2	12.0+23.5	149.79
(16) 5037-16	1/2	12.0+23.5	149.79

製作者	昭和45年4月6日
製年月日	

申請人

縮尺 1/300

SH 年 月 日 登記

(全国土地家屋調査士用紙)

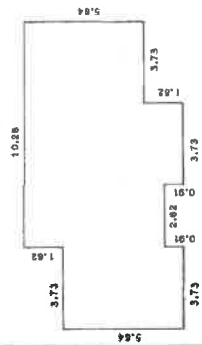


3023798 各階平面図  
建物図面各階平面図

家屋番号 5037番13  
建物の所在 那須郡那須町大字高久甲字愛宕前5037番地13

建物図面  
物件2

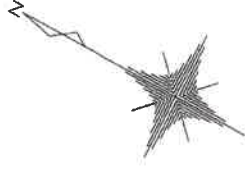
1 階



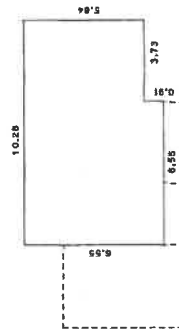
求積表

3.73 x 5.64 =	21.0372
2.92 x 6.55 =	18.4710
3.73 x 7.46 =	27.8258
3.73 x 5.64 =	21.0372

合計	88.3712
床面積	88.37 m <sup>2</sup>



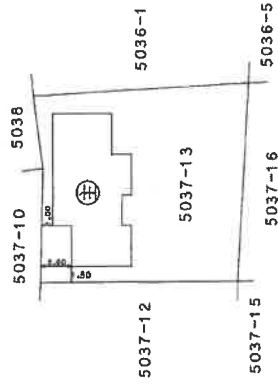
2 階



求積表

6.55 x 6.55 =	42.9025
3.73 x 5.64 =	21.0372

合計	63.9397
床面積	63.93 m <sup>2</sup>



作製者

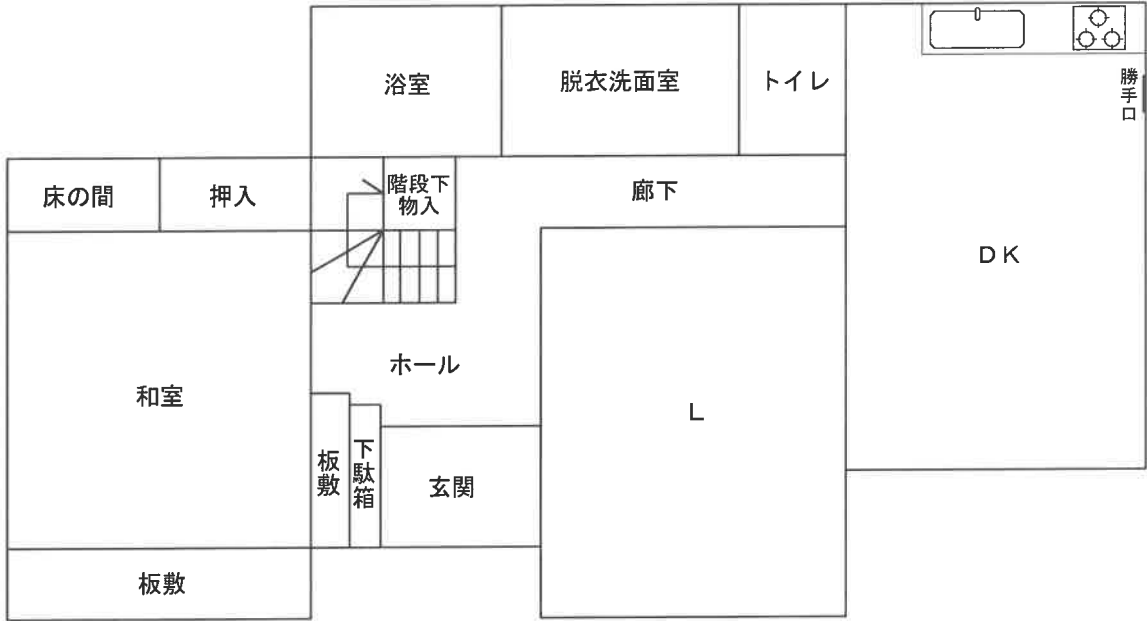
縮尺 1/250

申請人

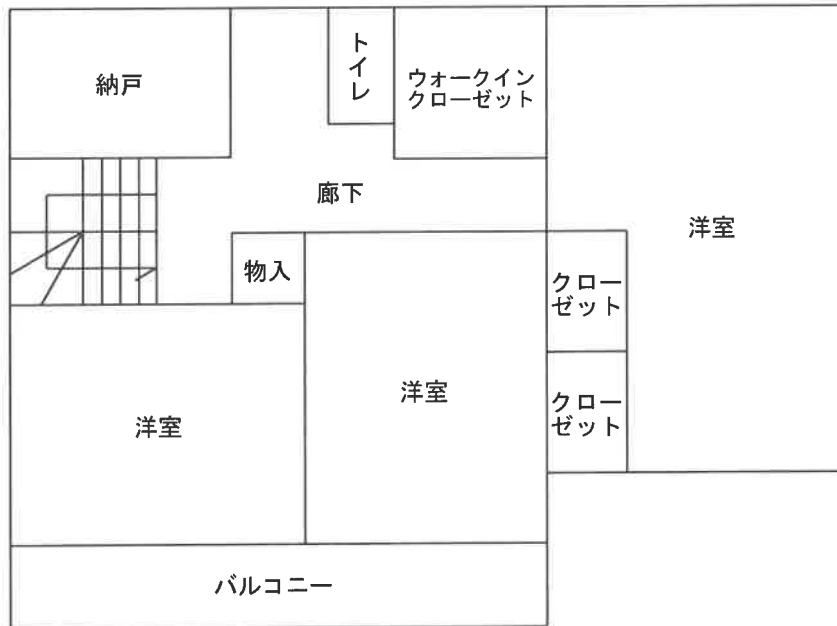
平成7年5月15日 登記

縮尺 1/500

# 建物間取り図 物件2



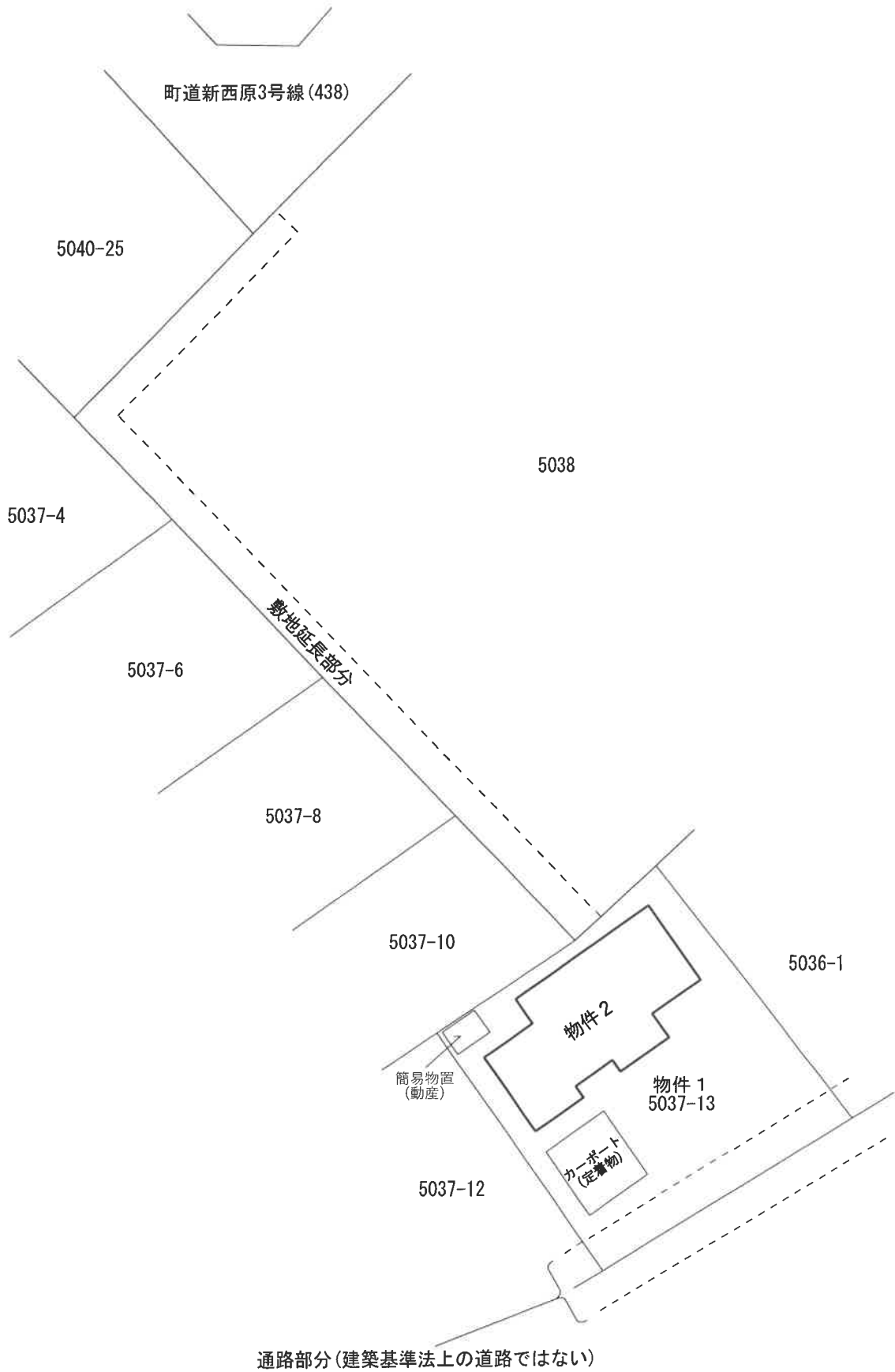
1階



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。