

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 6年 4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 福 田 栄 司

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 6年 5月16日 午前 8時30分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月30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 6年 6月19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 6年 5月31日 午前10時00分から 令和 6年 6月 4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 6年 4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 4 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,766,000 3,012,800	一括	753,200	31,185	0
1	1,644,000				
2	2,122,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 那須塩原市佐野字大輪地
地 番 14番142
地 目 宅地
地 積 307.23平方メートル
- 2 所 在 那須塩原市佐野字大輪地14番地142
家屋 番号 14番142
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 69.31平方メートル
2階 40.57平方メートル
- (現況)
床 面 積 2階 約52.17平方メートル
- (未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約7.4平方メートル

物件明細書

令和 6年 2月19日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 福田 栄 司

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1, 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 那須塩原市佐野字大輪地
地 番 1 4 番 1 4 2
地 目 宅地
地 積 3 0 7 . 2 3 平方メートル
- 2 所 在 那須塩原市佐野字大輪地 1 4 番地 1 4 2
家屋 番号 1 4 番 1 4 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 9 . 3 1 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 2 階 約 5 2 . 1 7 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 7 . 4 平方メートル

令和 5年(ヌ)第 4号
令和 5年 6月22日受理
令和 5年 7月24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 | 那須塩原市佐野字大輪地 |
| | 地 番 | 14番142 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市佐野字大輪地14番地142 |
| | 家屋 番号 | 14番142 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.31平方メートル
2階 40.57平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県那須塩原市佐野14番地142														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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。2台。)、コンテナ(動産)あり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約52.17㎡(約11.6㎡増築)														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:約7.4㎡</td> </tr> </table>			{	種類:物置	{	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	{	床面積:約7.4㎡						
{	種類:物置														
{	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
{	床面積:約7.4㎡														
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 上記の者が本建物を住居(居宅)として使用している(遺留品あり) <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	屋根だけでなく、カーポートの上にも多くの太陽光発電パネルが設置されている。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年()第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">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

- 南東側接面道路は東那須野団地横3号線（認定幅員5.6m。有効幅員約6.2m。）。
 - 西側接面道路は東那須野団地縦4号線（認定幅員5.5m。有効幅員約5.5m。）。
- いずれも、建築基準法42条1項1号の道路。

(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
■所有者	<p>物件2は以前は居宅兼私の亡夫が経営していた有限会社横山スペースプランの事務所として使用していましたが、夫が亡くなって、会社は営業を停止し、私も本件建物から引っ越しましたので、現に居住、使用している者はいません。私が様子を見に行く程度です。</p> <p>2階の増築部分は、物件2建築後、1年位経ってから、亡夫が屋根裏を利用して造りました。亡夫は建築関係の仕事をしていましたので、自分で造ったのです。</p> <p>会社が事務所として使用していたのは物件2の2階の南側の洋間です。今でも、会社の荷物が残っています。</p> <p>未登記の物置は物件2を建築した頃に一緒に建てました。その後、コンテナを置いたり、下屋を作ったりして、広げていったのです。</p> <p>下屋等の部分は会社の倉庫や作業所等として使っていました。</p> <p>水漏れはありません。</p> <p>会社の事務所として使っていた部屋と屋根裏の部屋との境辺りで若干の雨漏りがありました。屋根に太陽光発電パネルを設置したところ、雨漏りは止まりましたが、横殴りの雨が降ったとき等が染み出てくることがあります。</p> <p>1年位前まで、本件建物の様子を見に行っていました。床が濡れていたことがありましたので、雨漏りすることがあるのではないかと思います。</p> <p>太陽光発電パネルは10年位前と7年位前の2回に分けて設置しました。電気代が掛かるので、電気の契約を解除しようと思って電力会社に連絡したところ、契約を切ってしまうと、太陽光発電パネルの電気を売れなくなってしまうと言われました。本件建物が売却されると電気の契約は解除しますが、そうすると買受人が改めて契約できるのか、分かりません。</p> <p>太陽光発電パネルの代金は支払済みかとの質問ですが、よく分かりません。</p> <p>本件不動産からは必要な荷物は全部、搬出済みです。残った荷物を片付けることは無理なので、写真等も含めて、買受人に処分してもらいたいと思います。</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

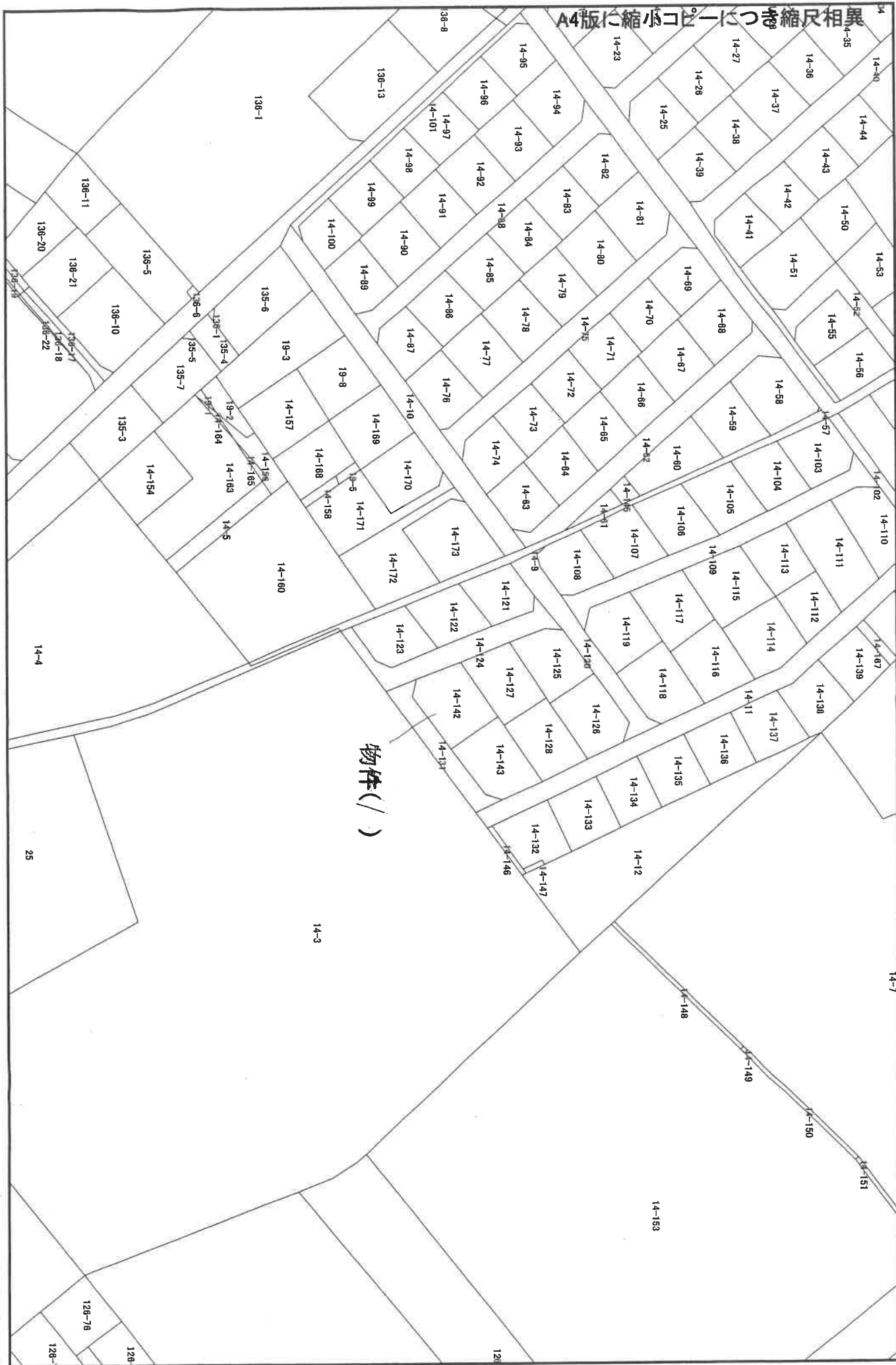
- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 物件2の2階の増築部分については、天井高を勘案し、増築部分の一部について2階の床面積に加算した。
- 有限会社横山スペースプランの占有権原については、所有者の陳述、利用状況に鑑みて、現時点においては所有者の占有補助者であると認めた。
- コンテナ（動産）の上にも下屋が掛かっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

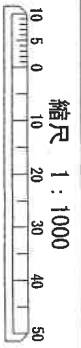
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 7月 4日 (火) 11:35-11:45	那須塩原市役所	税務課 地番図、間取図調査 道路課 道路台帳調査
5年 7月 4日 (火) 14:05-14:25	物件所在地	物件確認、外観調査、外観写真撮影
5年 7月 6日 (木) 15:35-15:45	宇都宮地方法務局大田 原支局	近接地登記事項調査
5年 7月11日 (火)	執行官室	所有者から電話聴取
5年 7月12日 (水) 10:35-12:00	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、評価人同行
5年 7月12日 (水)	執行官室	所有者から電話聴取
5年 7月19日 (水) 13:10-13:20	宇都宮地方法務局	商業登記簿、地積測量図調査
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年7月12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。</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

A4版に縮小コピーした縮尺相異

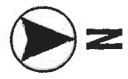


この図面は実測して作成したものではありません。

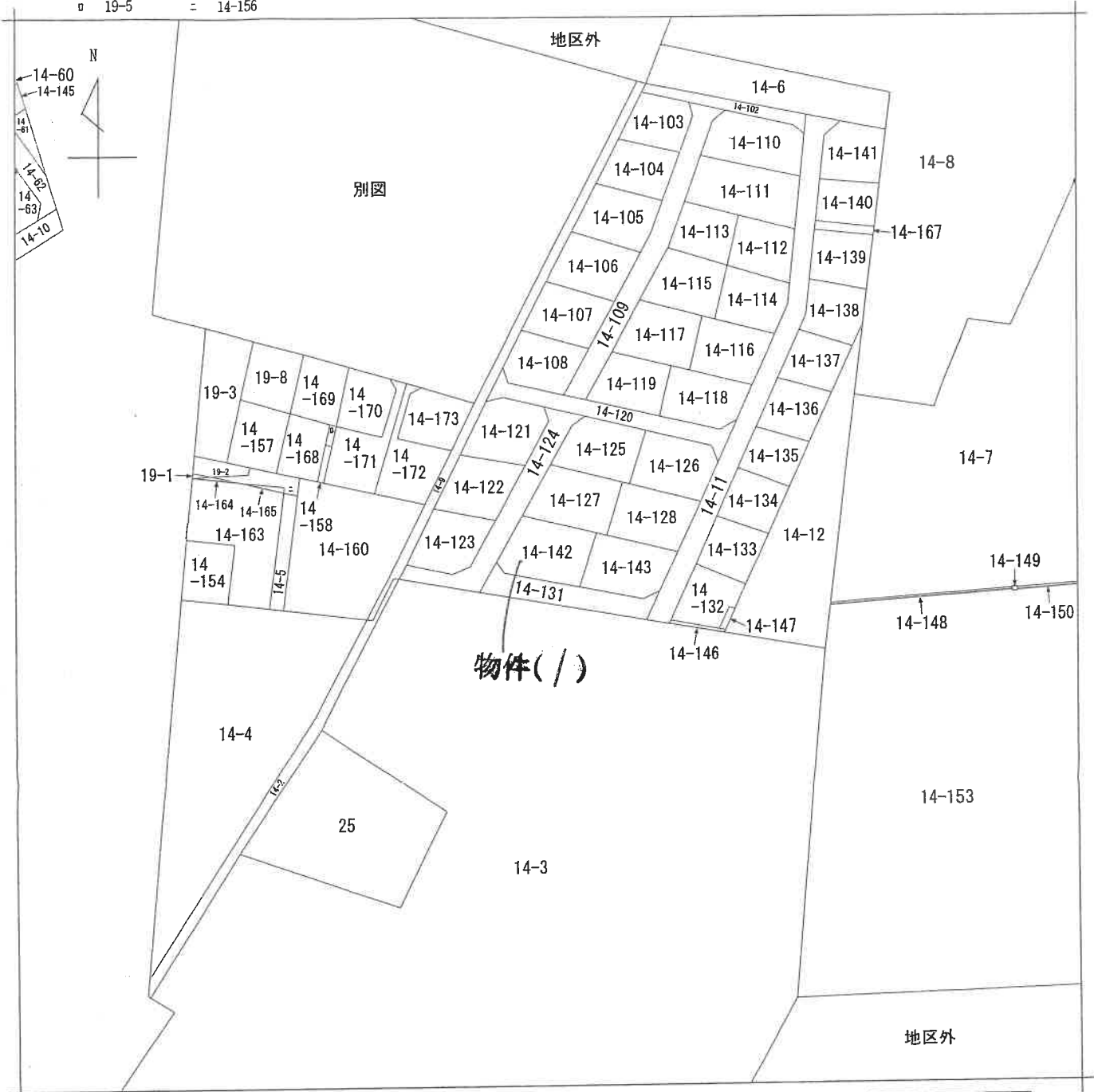


物件(//)

固定資産税
課税資料



イ 15 地区外 ホ 14-64
 0 19-5 ニ 14-156



(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。



請求部	所在	那須塩原市佐野字大輪地			地番	14番142		
出力縮尺	1/1200	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)	昭和53年10月		補記事項			

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5年1月6日
 宇都宮地方方法務局大田原支局

地図整理番号：M07040

登記官

(1/1)

(8枚目)

公用

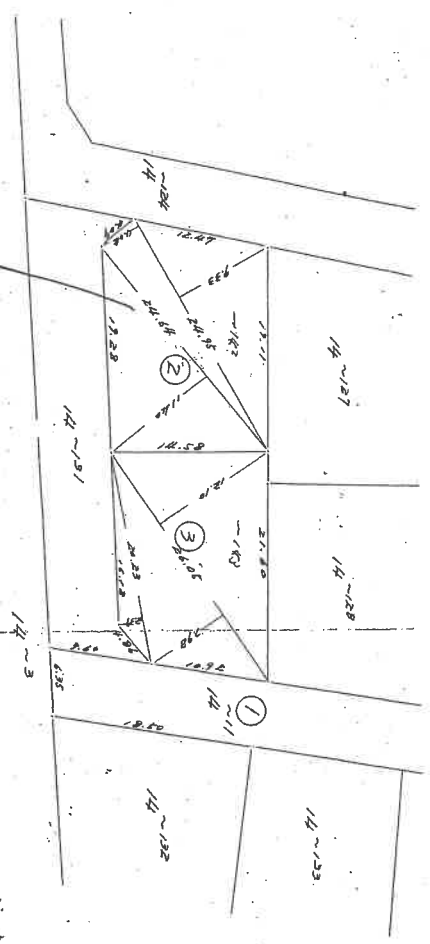
登記年月日：昭和47年9月25日

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。
 (宇都宮地方事務所大田原支店管理)
 令和5年7月19日
 宇都宮地方事務所 登記官

前 14-11 1074995

地積測量図

地番 14-11-142-143
 土地の所在 黒石磯市左野開墾字大輪地
 平成17年1月1日那須塩原市に変更



物件(1)

求積

大料	小料	合計	面積 (㎡)
24.95	9.53 + 4.04	33.52	333.5895
24.84	11.40	36.24	280.8985
	計		614.4875
	1/2		307.24375
26.05	2.10 + 7.98	10.08	523.084
20.23	2.39	22.62	48.3497
	計		571.4337
	1/2		285.71685

昭和47年9月25日登記

作製者 年月日
 昭和四十七年九月二十日

登記年月日：昭和61年3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。
令和5年1月6日
宇都宮地方送務局大田原支局
登記官

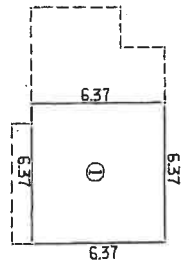
3008066
各階平面図

家屋番号 14番142

建物の所在 黒磯市左野字大輪地14番地142

建物平面図
各階平面図

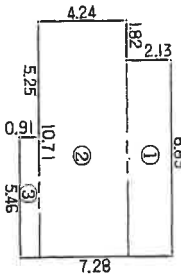
平成17年1月1日那須塩原市に変更



2階

求積

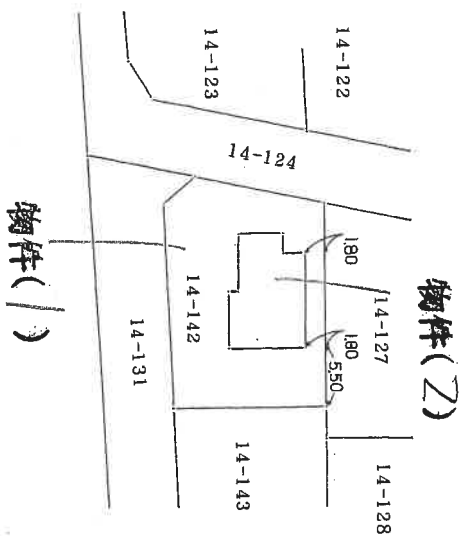
① $6.37 \times 6.37 = 40.5769$
床面積 40.57 m^2



1階

求積

① $8.89 \times 2.13 = 18.9557$
② $10.71 \times 4.24 = 45.4104$
③ $5.46 \times 0.91 = 4.9686$
計 69.3147
床面積 69.31 m^2



物件(2)

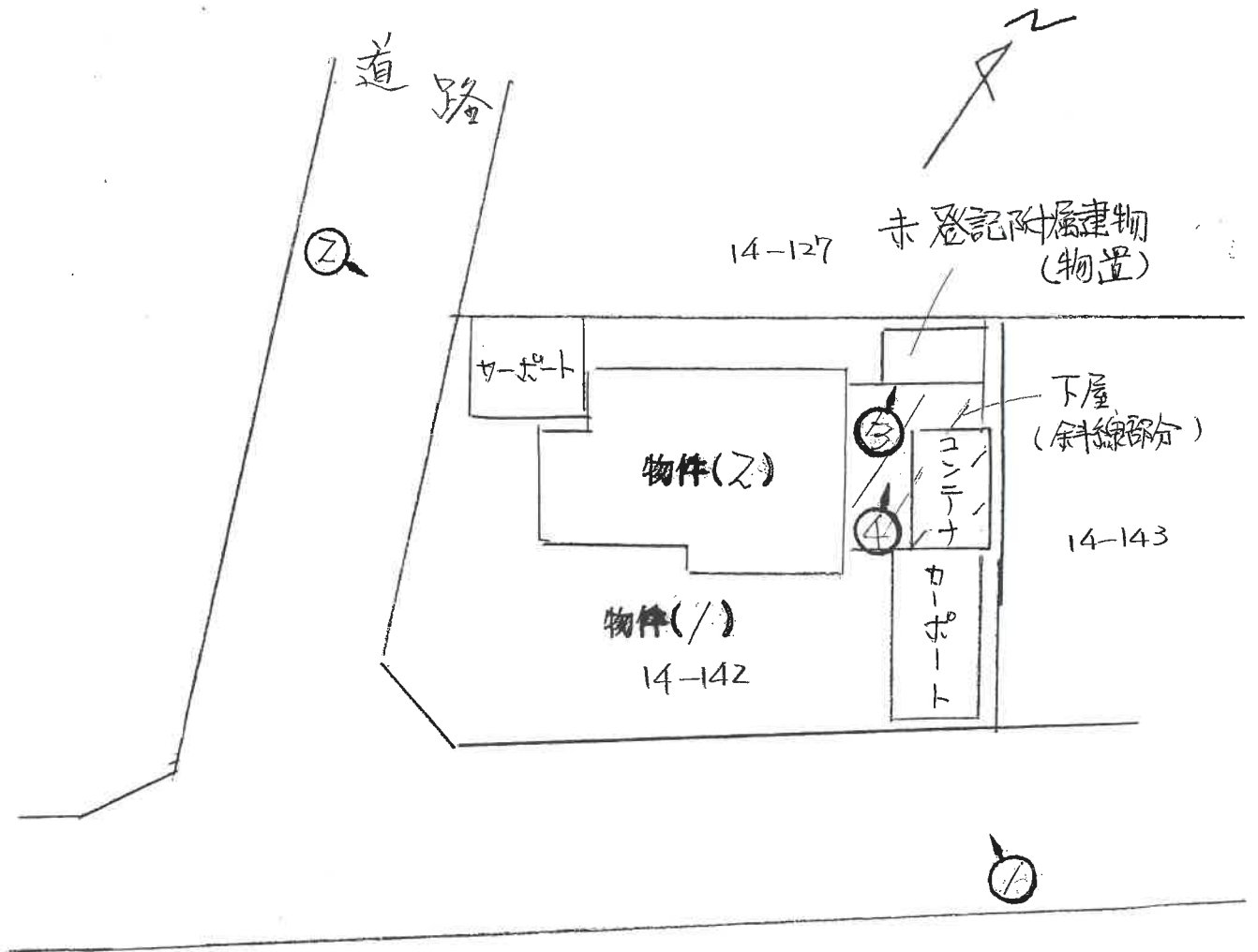
物件(1)

(10枚目)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	1年3月26日作製		SH61年3月31日登記

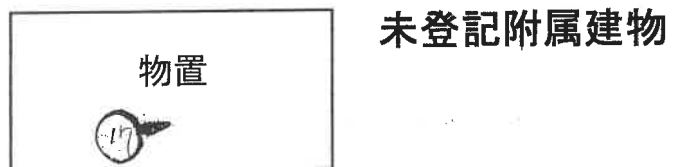
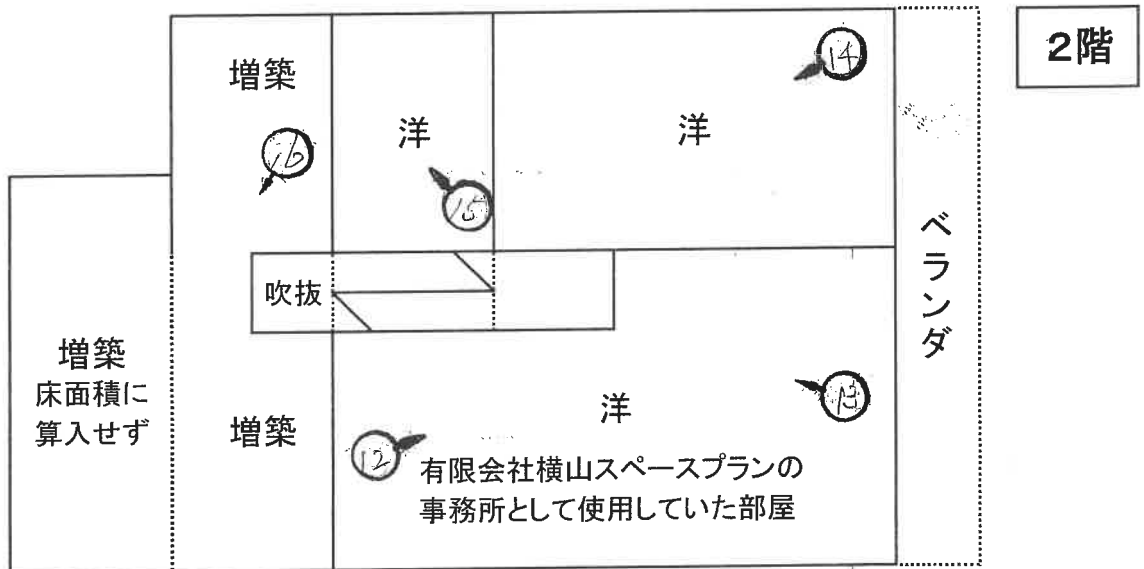
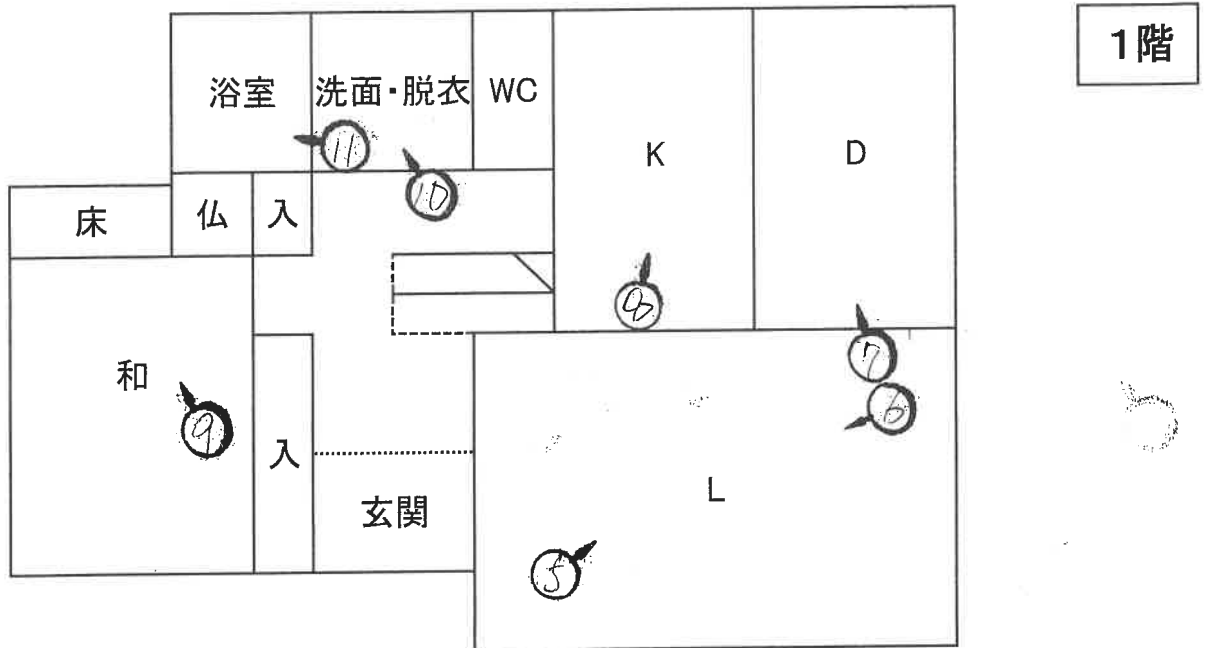
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



みは大凡の写真撮影位置、方向を示す
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。

間取図



※ むは、大凡の写真撮影位置、方向を示す
 ※ 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。

物件 2



1



2

物件 2



3

未登記
附属建物

(13) 枚目

未登記
附属建物



4

コンテナ



5



6

(14 枚目)



7



8



9

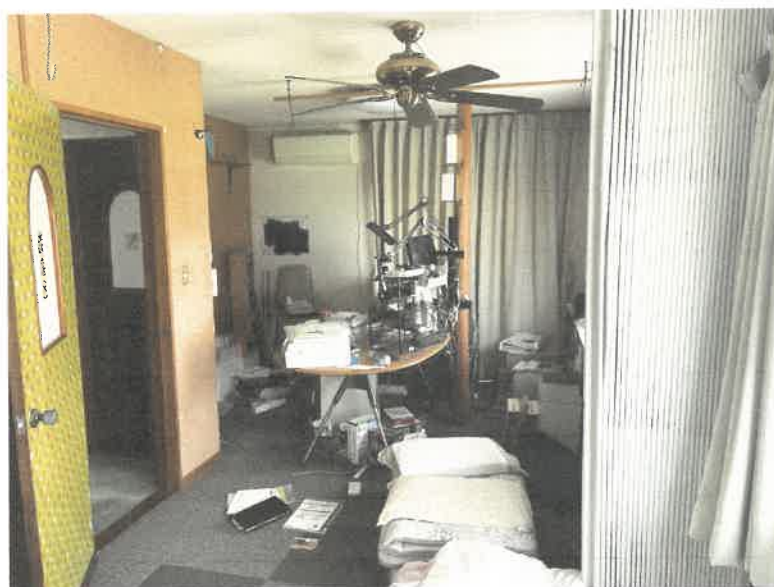
(15 枚目)



10



11



12

(16 枚目)



13



14



15

(17 枚目)



16



17



18
下屋の
コンテナ内部

(18 枚目)

第A2307001号

令和 5年 (又) 第 4号

令和 5年 5月31日 受 命

令和 5年 7月12日 現地調査

令和 5年 7月21日 評 価

令和 5年 7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

刀 祢 平 薫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 7 6 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 4 4, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 1 2 2, 0 0 0 円

- ① 一括価格は物件1及び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の土地内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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、目的物の種類また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

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 地目 地積	那須塩原市佐野字大輪地 14番142 宅地 307.23m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那須塩原市佐野字大輪地14 番地142 14番142 居宅 木造スレート葺2階建 1階 69.31m ² 2階 40.57m ² 延床面積 109.88m ²	1階 69.31m ² 2階 約52.17m ² 延床面積 約121.48m ²
	符 種 構 床面積	号 類 造 積	(附属建物) 未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約7.4m ²

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	受命物件は、東北新幹線&JR宇都宮線「那須塩原」駅の東方約2.5km(直線距離)に位置する。「宇都宮」駅から「那須塩原」駅まで東北新幹線「なすの号」等で約15分、JR宇都宮線で約45分である。 [添付「位置図」参照]	
付近の状況	水田が広がる農耕地帯に開発された、中規模の一般分譲住宅地域である。	
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 指定なし 60% 200%
画地条件	規模：307.23m ² 間口(南東側)：約19.4m 奥行：約15.0m 形状：略台形地で、ほぼ公図の通り。 地勢：ほぼ平坦地 高低差：前面道路及び隣接地とほぼ等高に接面する。 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	南東側：約6.2m舗装市道「東那須野団地横3号線」(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南西側：約5.5m舗装市道「東那須野団地縦4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2の建物（一般住宅）の敷地として使用されている。 物件1の土地には物件2の建物のための法定地上権が発生していると思料される。法定地上権の及ぶ範囲は、当該地域の地域性及び建物の種類・位置等から、当該土地全体に及ぶものと判断した。	
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 壤 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>土壌汚染が存在する可能性について調査したところ、当該近隣地域は一般住宅地域として造成・分譲されており、周辺の土地の現況利用状況をも併せて勘案すれば、土壌汚染が存在する可能性は低い。</p>
特 記 事 項	<p>物件1の東端及び西端にカーポート(土地の定着物)が、また未登記附属建物と東端のカーポートとの間にコンテナ(動産)が存在する。</p> <p>……………「土地建物位置関係図」参照。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日(登記簿記載) 経過年数 躯体経済的残存耐用年数 設備経済的残存耐用年数	昭和61年3月25日 約37年 約20年 約10年
仕様	基礎：コンクリート 構造：木造2階建 屋根：スレート葺 天井：板貼り・クロス貼り 内壁：クロス貼り 床：フローリング・畳	
床面積（現況）	1階： 69.31㎡ 2階：約 52.17㎡（うち、増築部分約11.60㎡） 延：約121.48㎡	
現況用途等	階層：地上2階建 現況用途：居宅 間取り：4（洋室3＋和室1〔6畳〕）LDK＋S（増築部分）	
品等	使用資材：普通 施工：普通	
保守管理の状態	概ね良好である。 ○2階の壁のクロスに亀裂が見られるが、それ以外に12年前の大震災の影響はほぼない。 ○大雨の折に、2階の洋室の天井に雨漏りと見られるシミが生じる。	
建物の利用状況	土地・建物所有者が、居住・使用・占有している。	
特記事項	屋根及びカーポートにソーラーパネルが置かれているが、これらのソーラーパネルは評価額には反映されていない。	

(附属建物未登記附属建物)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日 昭和61年3月ごろ 経過年数 約37年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺
床面積（現況）	約7.4m ²
現況用途等	階 層：地上1階建 現況用途：物置
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	土地・建物所有者が、使用・占有している。
特 記 事 項	なし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 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 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	10,600	1.03	307.23	1.00	1.00	3,354,000

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)-16】

標準画地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/125 = 10,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率▲0.7%を修正

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：+25%を修正

イ 個別格差：角地 +3%

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：補正の必要はない。

オ 市場性修正率：修正の必要はない。

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
 考量したうえ、標準的な建築費に比準して求め、これに減価修正を行って建物価
 格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	166,000	約121.48	0.10	1.00	2,017,000

ア 再調達原価 : 166,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約121.48㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数37年 躯体経済的全耐用年数57年、躯体経済的残存耐用年数20年、躯体割合85%、設備経済的全耐用年数47年、設備経済的残存耐用年数10年、設備割合15%、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (躯体経済的残存耐用年数20年 / 躯体経済的全耐用年数57年 × 躯体割合85% + 設備経済的残存耐用年数10年 / 設備経済的全耐用年数47年 × 設備割合15%)} × (1 - 観察減価70%)

≒10%

エ 市場性修正率：修正の必要はない。

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) カ	現況延床 面積(m ²) キ	現価率 ク	市場性 修正率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ=コ
未登記 附属建 物	121,000	約7.4	0.01	1.00	9,000

カ 再調達原価 : 121,000円/m²
 キ 現況延床面積 : 約7.4m²
 ク 現 価 率 : 1%
 ケ 市場性修正率 : 修正の必要はない。

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ=ス
2	2,017,000	9,000	2,026,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場性修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,354,000	0.30 法定地上権	1,006,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②ス) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	3,354,000	-1,006,000	—	1.00	0.70	1.00	1,644,000
2	2,026,000	+1,006,000	—	1.00	0.70	1.00	2,122,000
一括価格(合計)							3,766,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

エ 市場性修正率 : 修正の必要はない。

オ 競売市場修正率 : 「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量 ▲30%

カ その他の控除減価率 : 減価の必要はない。

第6 参考価格資料

【地価調査価格 那須塩原(県)-16】

所 在：那須塩原市鍋掛字鍋掛原1087番197
地 目：宅地
価 格：13,400円/㎡（対前年変動率 ▲0.7%）
位 置：JR宇都宮線「黒磯」駅の南東方道路距離約2.6kmに位置する。
価 格 時 点：令和4年7月1日
地 積：300㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北西側4m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域
建蔽率50% 容積率80%
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（方位が誤り。）
- 3 現況地番図写
- 4 道路台帳図写
- 5 上水道台帳図写
- 6 建物図面写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

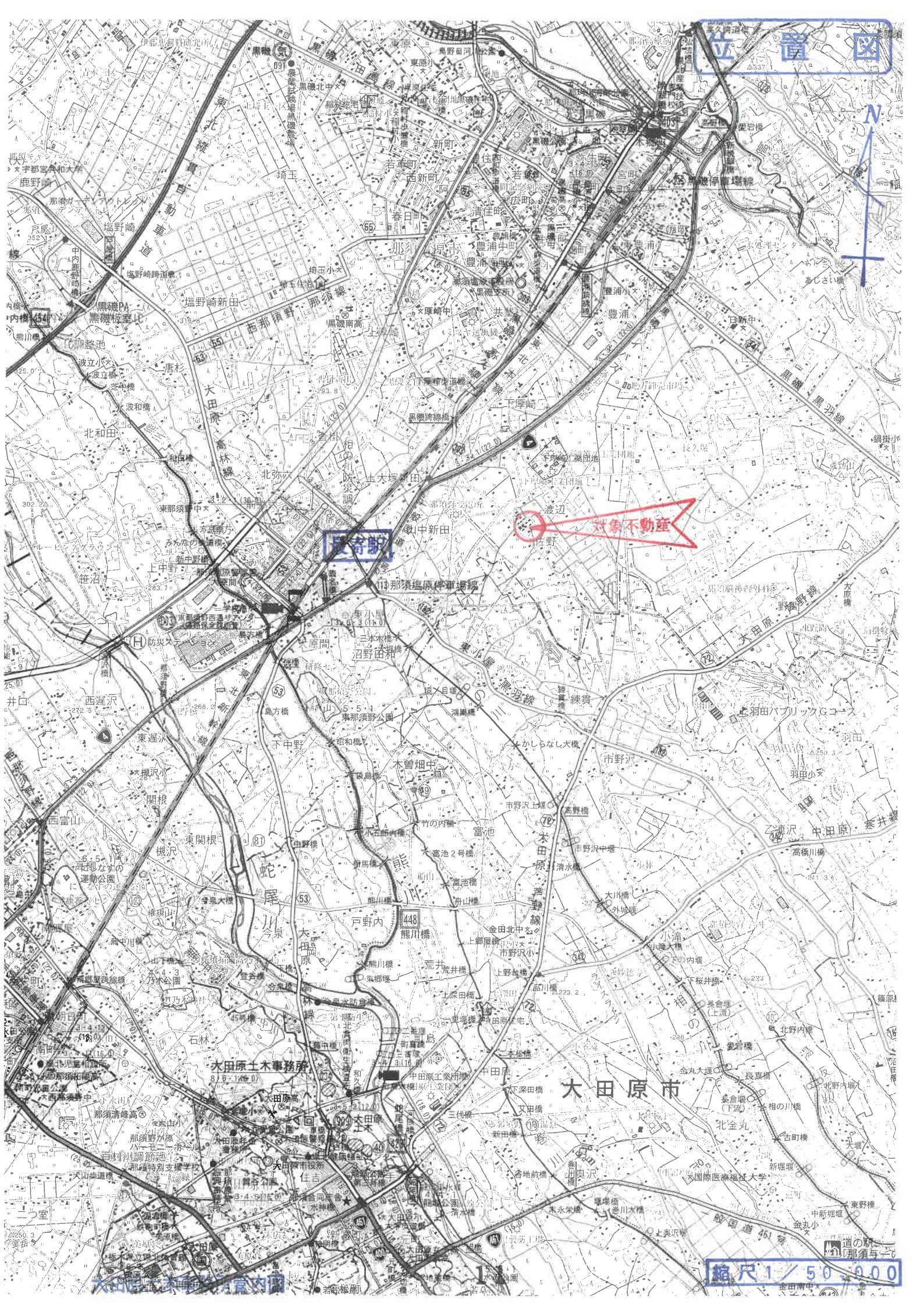
以 上



対象不動産

原宿駅

大田原市

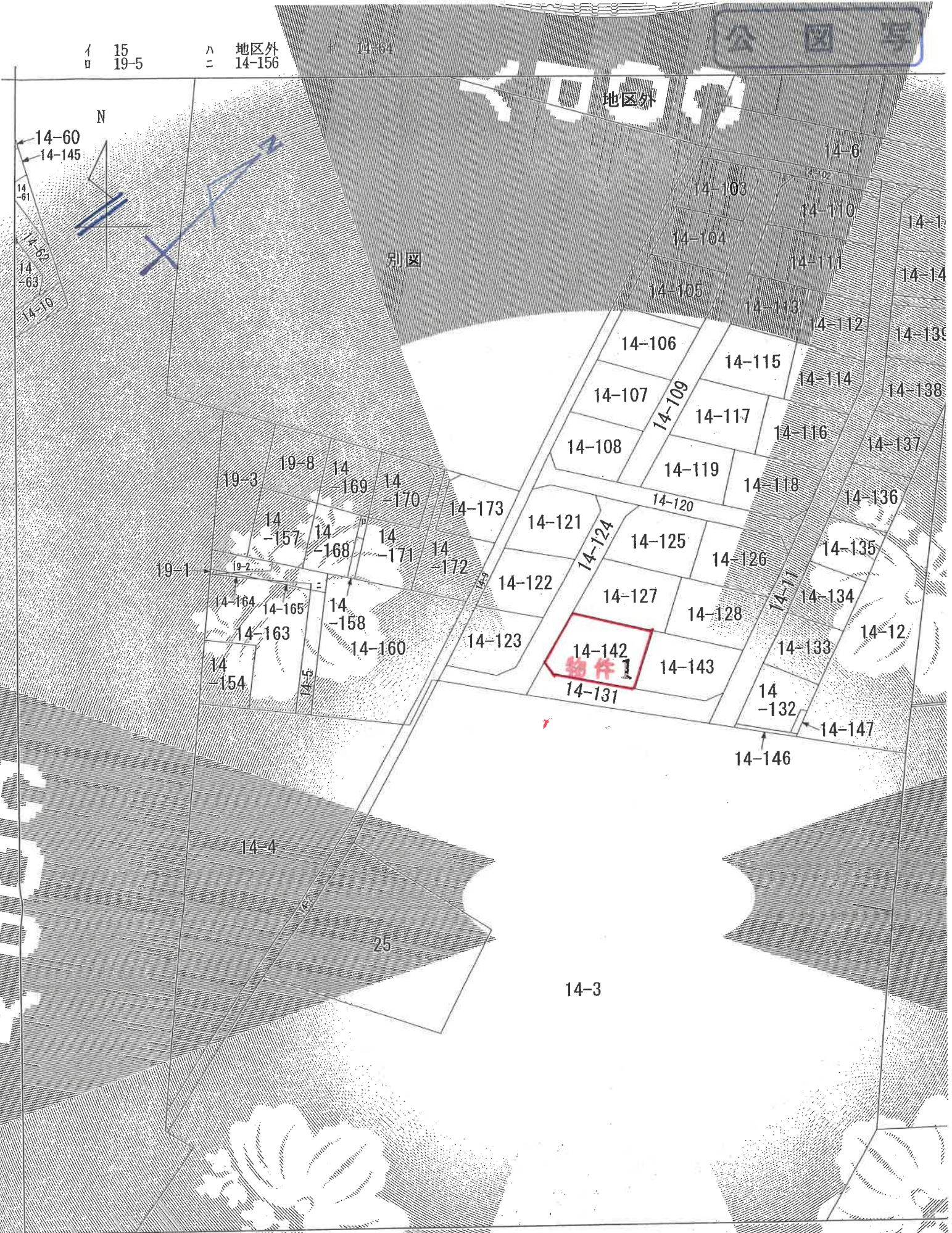


イ 15
ロ 19-5

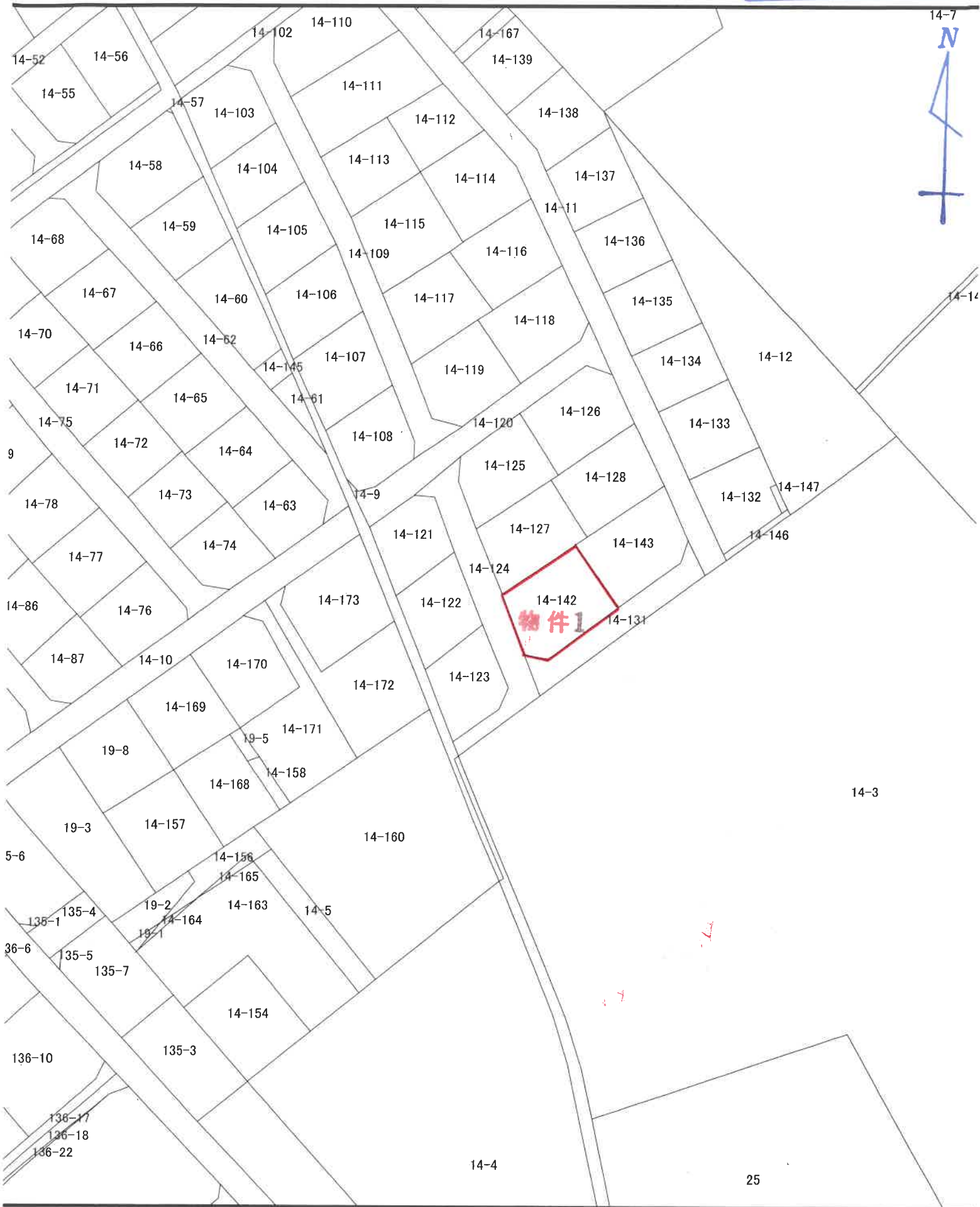
ハ 地区外
ニ 14-156

ホ 14-64

公 図 写

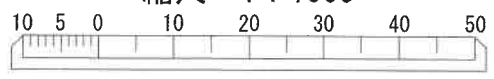


(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

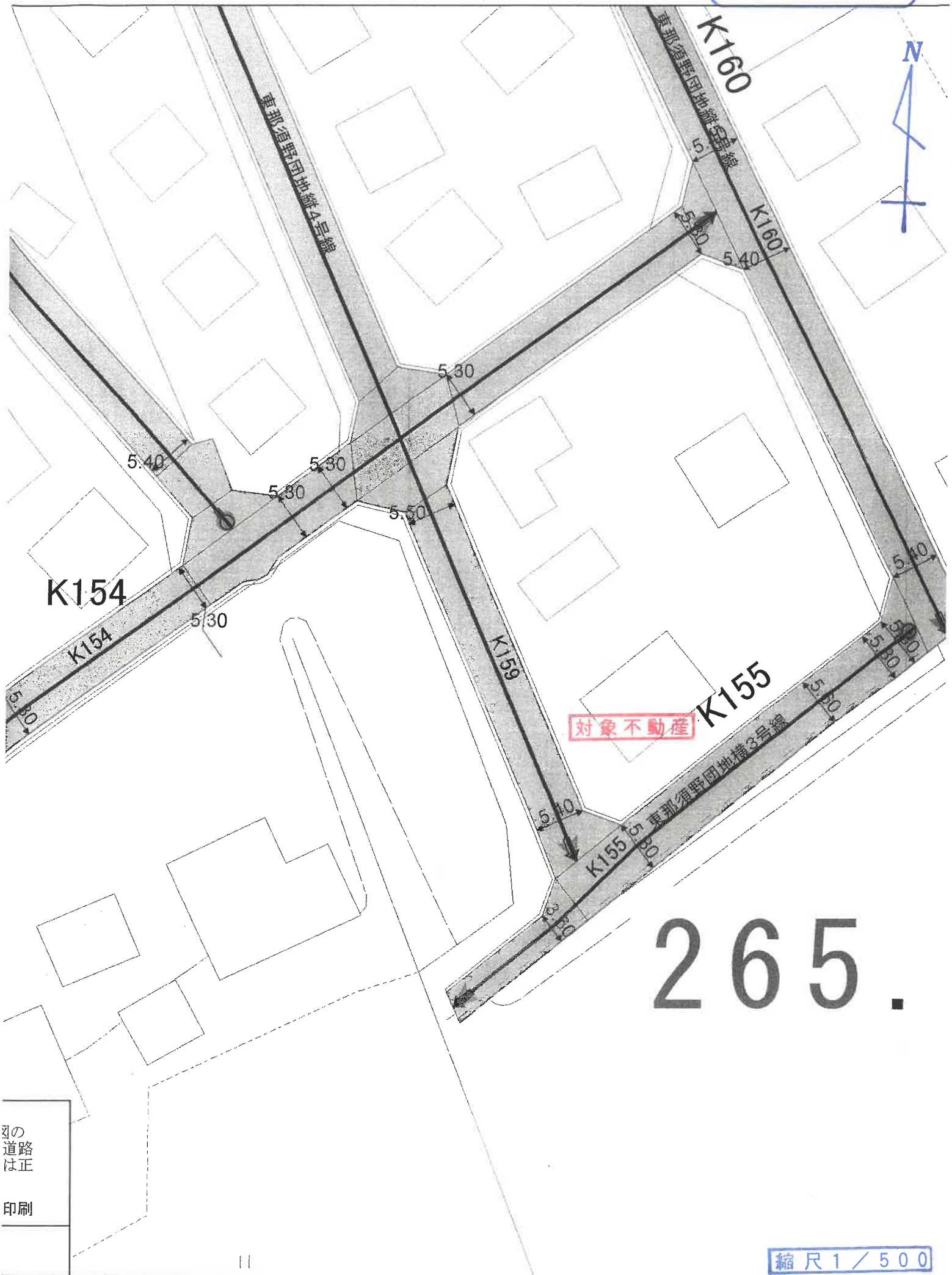


物件1

縮尺 1 : 1000



ません。



対象不動産

265.

図の道路は正
印刷

縮尺 1 / 500



・ 那須塩原市に無断で、この図面の全部又は一部を複製することは、著作権法により禁止されています。
・ この図面は、市の維持管理用図面ですので、現地を必ずご確認ください。

縮尺 1/500



3008066

建物図面写

建物図面写

各階平面図

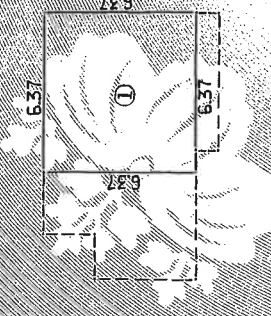
各階平面図

家屋番号 14番142

建物の所在 黒磯市佐野字大輪地 14番地 142

平成17年1月日那須強原市に変更

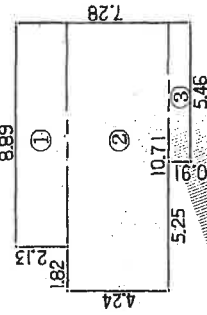
2 階



求積

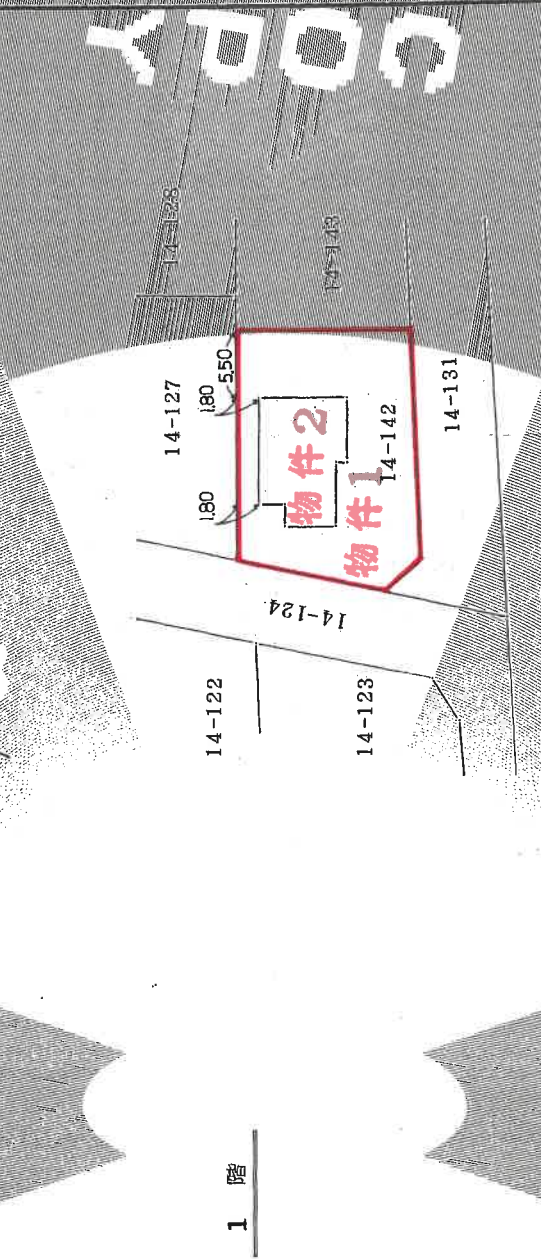
① $6.37 \times 6.37 = 40.5769$
床面積 40.57 m^2

1 階



求積

① $8.89 \times 2.13 = 18.9357$
② $10.71 \times 4.24 = 45.4104$
③ $5.46 \times 0.91 = 4.9686$
計 床面積 69.3147 m^2



SH61年3月31日登記

作製者

年月日 3月26日作製

縮尺 1/250

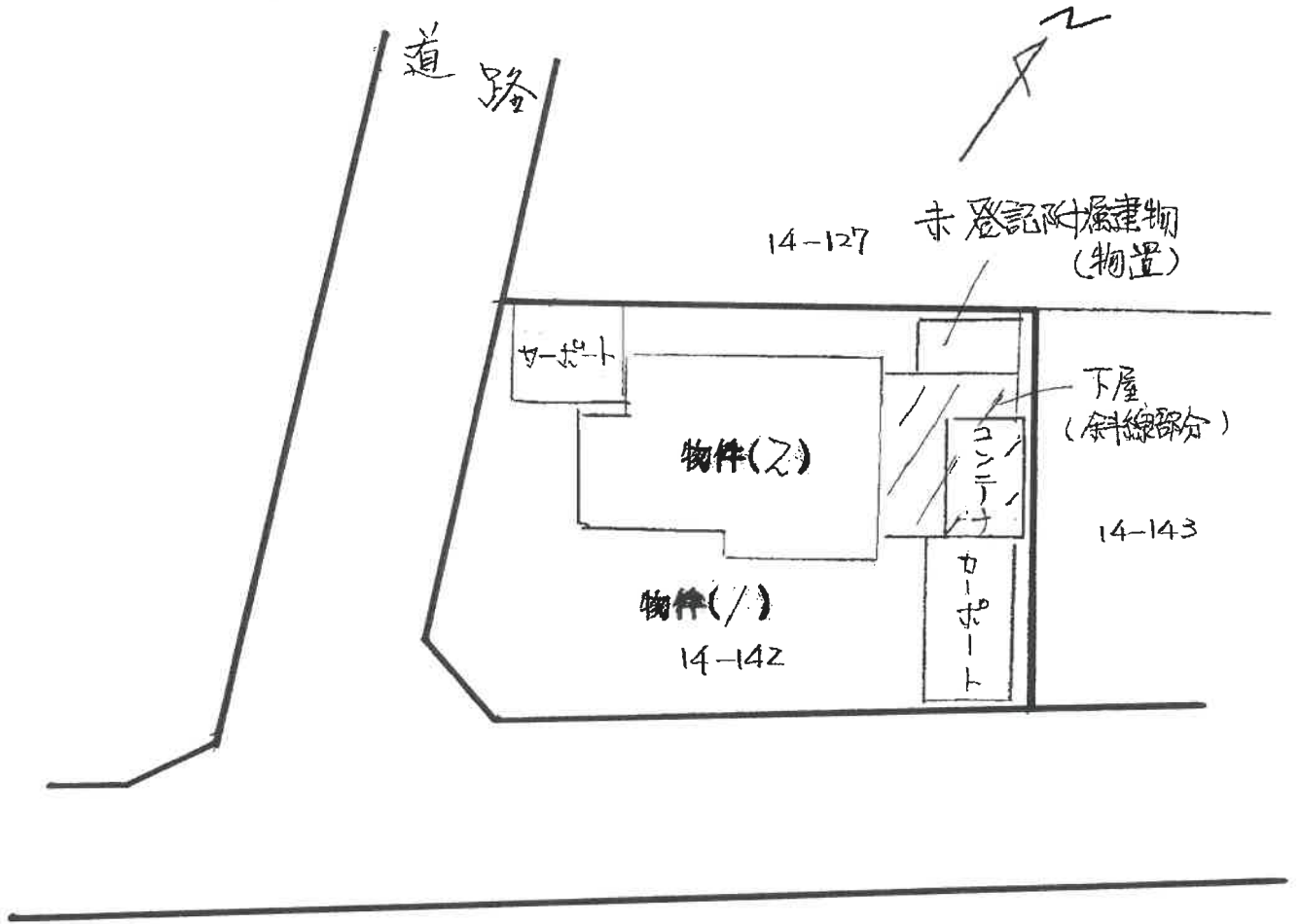
申請人

縮尺 1/500

(新木県土地家屋調査士会用品)

1:4縮尺(縮尺)により縮尺相違

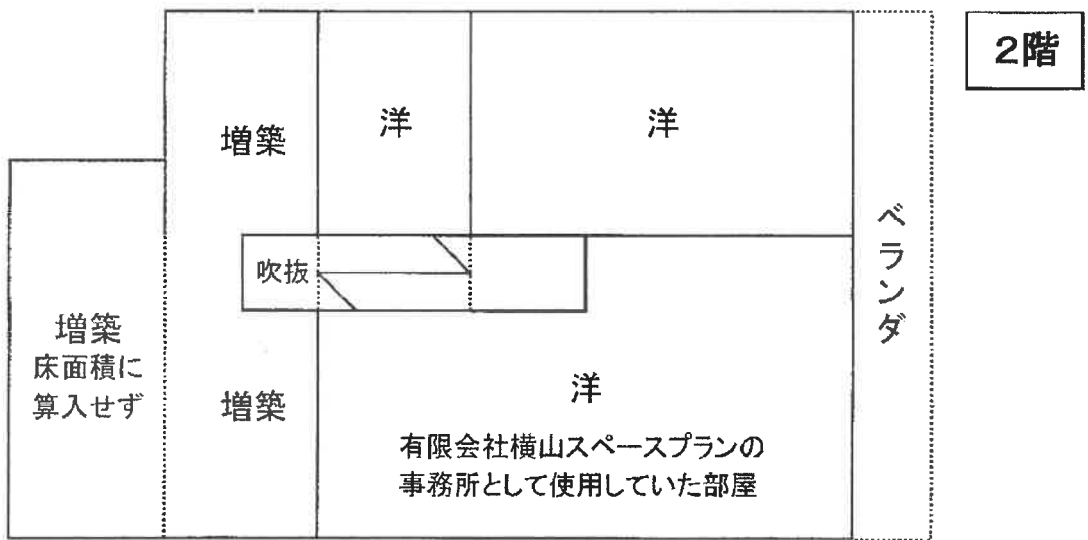
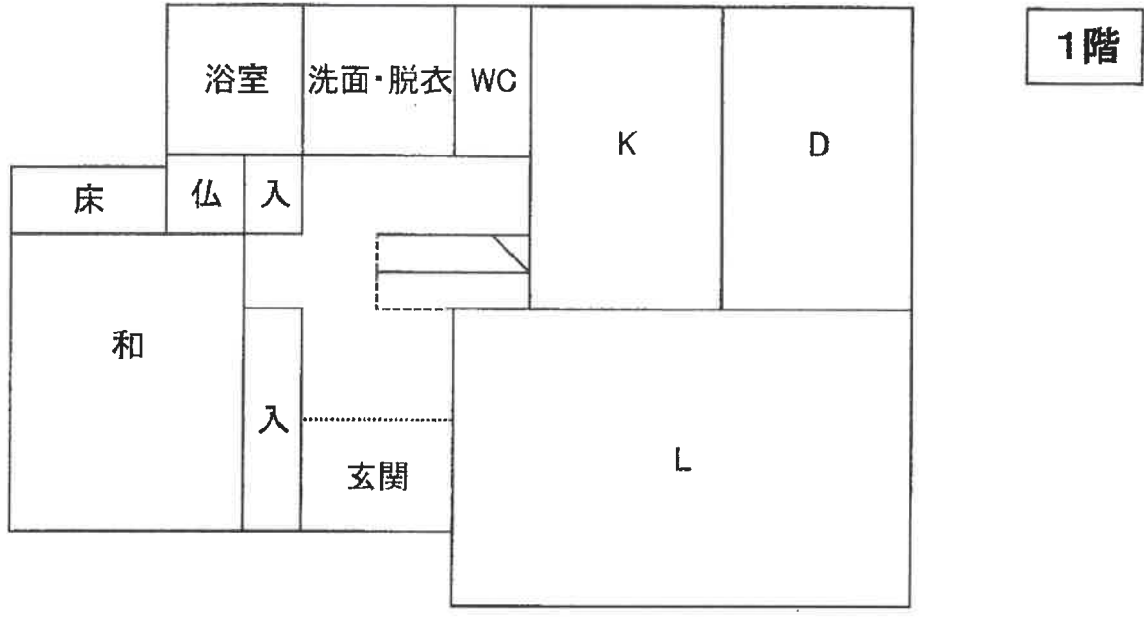
土地建物位置関係図



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。

間 取 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。