

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 7 年 4 月 4 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 7 年 5 月 15 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 7 年 6 月 18 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 7 年 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 3 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 7 年 4 月 4 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 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 347番4
地 目 宅地
地 積 149.00平方メートル
所有者 A

2 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 347番5
地 目 宅地
地 積 563.45平方メートル
所有者 A

3 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 347番17
地 目 宅地
地 積 648.59平方メートル
所有者 A

4 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 348番2
地 目 宅地
地 積 191.00平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下 3 4 7 番地 4, 3 4 8 番地 2

家屋 番号 3 4 7 番 4

種 類 デイサービスセンター

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9 9. 7 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 0 9. 6 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9. 8 2 平方メートル

所有者 株式会社やまぶき荘

6 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下 3 4 7 番地 5

家屋 番号 3 4 7 番 5

種 類 寄宿舍

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 1 9. 2 4 平方メートル

所有者 株式会社やまぶき荘



物 件 目 録

7 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下 347 番地 17

家屋 番号 347 番 17

種 類 老人ホーム

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 336.00 平方メートル
2 階 327.50 平方メートル

所有者 株式会社やまぶき荘



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 川 島 崇 之

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5～7】

本件所有者株式会社やまぶき荘が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

本件土地内に東京電力の電柱が存在する。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 347番4
地 目 宅地
地 積 149.00平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 347番5
地 目 宅地
地 積 563.45平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 347番17
地 目 宅地
地 積 648.59平方メートル

所有者 大島栄子

- 4 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 348番2
地 目 宅地
地 積 191.00平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下347番地4, 348番地2

家屋 番号 347番4

種 類 デイサービスセンター

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 99.75平方メートル

(現況)

床 面 積 約109.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9.82平方メートル

所有者 株式会社やまぶき荘

6 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下347番地5

家屋 番号 347番5

種 類 寄宿舍

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 119.24平方メートル

所有者 株式会社やまぶき荘



物 件 目 録

7 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下 3 4 7 番地 1 7

家屋 番号 3 4 7 番 1 7

種 類 老人ホーム

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 3 3 6 . 0 0 平方メートル
2 階 3 2 7 . 5 0 平方メートル

所有者 株式会社やまぶき荘



令和6年(ケ)35号
令和7年1月6日受理
令和7年2月12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 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 347番4
地 目 宅地
地 積 149.00平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 347番5
地 目 宅地
地 積 563.45平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 347番17
地 目 宅地
地 積 648.59平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下
地 番 348番2
地 目 宅地
地 積 191.00平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下 347 番地 4, 348 番地 2

家屋 番号 347 番 4

種 類 デイサービスセンター

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 99.75 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9.82 平方メートル

所有者 株式会社やまぶき荘

6 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下 347 番地 5

家屋 番号 347 番 5

種 類 寄宿舍

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 119.24 平方メートル

所有者 株式会社やまぶき荘

7 所 在 那須塩原市塩野崎字那須道下 347 番地 17

家屋 番号 347 番 17

物 件 目 録

種 類	老人ホーム
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 336.00平方メートル 2階 327.50平方メートル
所有者	株式会社やまぶき荘

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県那須塩原市塩野崎347番地4	
土地	物件1、2、4	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、4） ☐ 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（株式会社やまぶき荘） 上記の者が本土地上に下記建物（物件5、物件6）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	本件土地には東京電力管理に係る電柱が1本存在する。	
建物	物件5	
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：約109.6㎡（南側部分を未登記増築）	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： 構造： 床面積： ☐ある	
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デイサービスセンター（空き家）として管理占有している ☐ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日 ☐ ある	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県那須塩原市塩野崎347番地4	
土 地		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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		
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老人ホーム(空き家)として管理占有している ☐ 「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		
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	視覚建物図面(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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県那須塩原市塩野崎347番地4	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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（株式会社やまぶき荘） 上記の者が本土地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7	
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 種類： ☐ ある 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サービス付高齢者住宅（空き家）として管理占有している ☐ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2、4関係)									
占有範囲		☒ 全部 ☐							
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社やまぶき荘							
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐							
☒ 関係人(☒ A(占有者代表者) ☒ A(所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨									
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐							
占有開始時期		平成18年12月30日 (物件5新築時)							
最初の	契約日	平成18年12月30日							
契約等	期間	平成18年12月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし							
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新							
現在の	期間	平成18年12月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし							
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()							
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()							
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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									
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

(7 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2、4関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社やまぶき荘	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者代表者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成21年 9月 2日 (物件6新築時)	
最初の	契約日	平成21年 9月 2日	
契約等	期間	平成21年 9月 2日から □ 年 月 日まで 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	期間	平成21年 9月 2日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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			
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

(8 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社やまぶき荘	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年10月24日 (物件7新築時)	
最初の	契約日	平成27年10月24日	
契約等	期間	平成27年10月24日から ☐ 年 月 日まで 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	期間	平成27年10月24日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (本件土地所有者、本件 建物所有者代表者)	1 私は、本件土地の所有者であり、本件建物所有者である株式会社やまぶき荘の代表者です。 2 物件1、2、4は物件5、6の敷地として、物件3は物件7の敷地として、私が代表者をしている株式会社やまぶき荘がそれぞれ使用しています。 株式会社やまぶき荘が所有する物件5ないし7は、いずれも私が所有する1ないし4上に存在しますが、私と株式会社やまぶき荘との間に、土地使用に関する契約や金銭の授受はありません。 3 物件5は平成18年頃に建築して通所介護施設として使用していました。その後、平成21年頃に物件6を建築し老人ホームとして使用を始めたときに物件5を通所介護施設として使用することを止めて物置の状態で管理するようになりました。さらに、平成27年頃に物件7を建築しサービス付き高齢者住宅として使用していました。物件6、7はいずれも1年位前に最後の入居者が退去し、現在は空き家の状態で管理しています。 4 物件5主である建物を建築した1年後くらいに物件5附属建物符号1を建築しましたが、その時に物件5主である建物南側部分を未登記増築したと記憶しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を4ないし9枚目のとおり認めた。
- 2 物件1、2、4は物件5、6の敷地として、物件3は物件7の敷地として、株式会社やまぶき荘がそれぞれ使用し、物件5はデイサービスセンター（空き家）として、物件6は老人ホーム（空き家）として、物件7はサービス付高齢者住宅（空き家）として、建物所有者（株式会社やまぶき荘）がそれぞれ管理占有している。
- 3 本件土地を見分したところ、物件3北東側及び南東側にコンクリート杭が存在するが、その他は境界標が見当たらず隣地との境界が判然としないものの、現況及び関係人の陳述から、概ね公図のと通りの形状と認められた。
物件1、2、4の間の境界が判然とせず、また、物件5の西側の一部が物件2土地にはみ出している可能性も否定できないことから、物件1、2、4は一体利用されているものと認めた。
- 4 物件5主である建物の屋内を見分したところ、雨漏り跡が見られ、築年数に応じた汚損箇所が見受けられた。また、物件5主である建物南側は未登記増築されている。なお、物件5建物は建築確認を受けていないとのことである（評価人調査）。
次に、物件6の屋内を見分したところ、内壁の至るところに亀裂が生じているほか、壁紙の汚れが見られ、経年劣化等によるものと思われる汚損箇所が見受けられた。
さらに、物件7の屋内を見分したところ、壁紙の破れや剥がれが見受けられた。
物件5、6、7に共通して、人が生活するために必要不可欠と思われる設備類（水道の蛇口、便器、浴室、流し台、洗面台、照明スイッチ、コンセント、手すり等）がほぼ全て取り外されており、壁や天井には設備類を取り外した跡と思われる穴が多数空いている状況である。以上の状況から、一般論として、物件5、6、7は現状のままでは人が生活することが困難であるものと思われた。
- 3 本件土地北側に幅員約4.5m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。また、物件5の北側の軒先の一部が北側市道敷きに越境している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月8日 (水) 9:00-9:05	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得 (本件土地の地積測量図が存在しないことを確認。物件5主である建物の建物図面取得)
R7年1月9日 (木) 10:40-11:05	那須塩原市役所西那須野庁舎	間取図、地番図取得 道路関係調査
R7年1月9日 (木) 11:55-12:20	物件所在地	外観調査、外観写真撮影、Aと面談、占有関係等調査、調査期日調整
R7年1月31日 (金) 12:45-15:50	物件所在地	A立ち会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
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 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。 ☐		

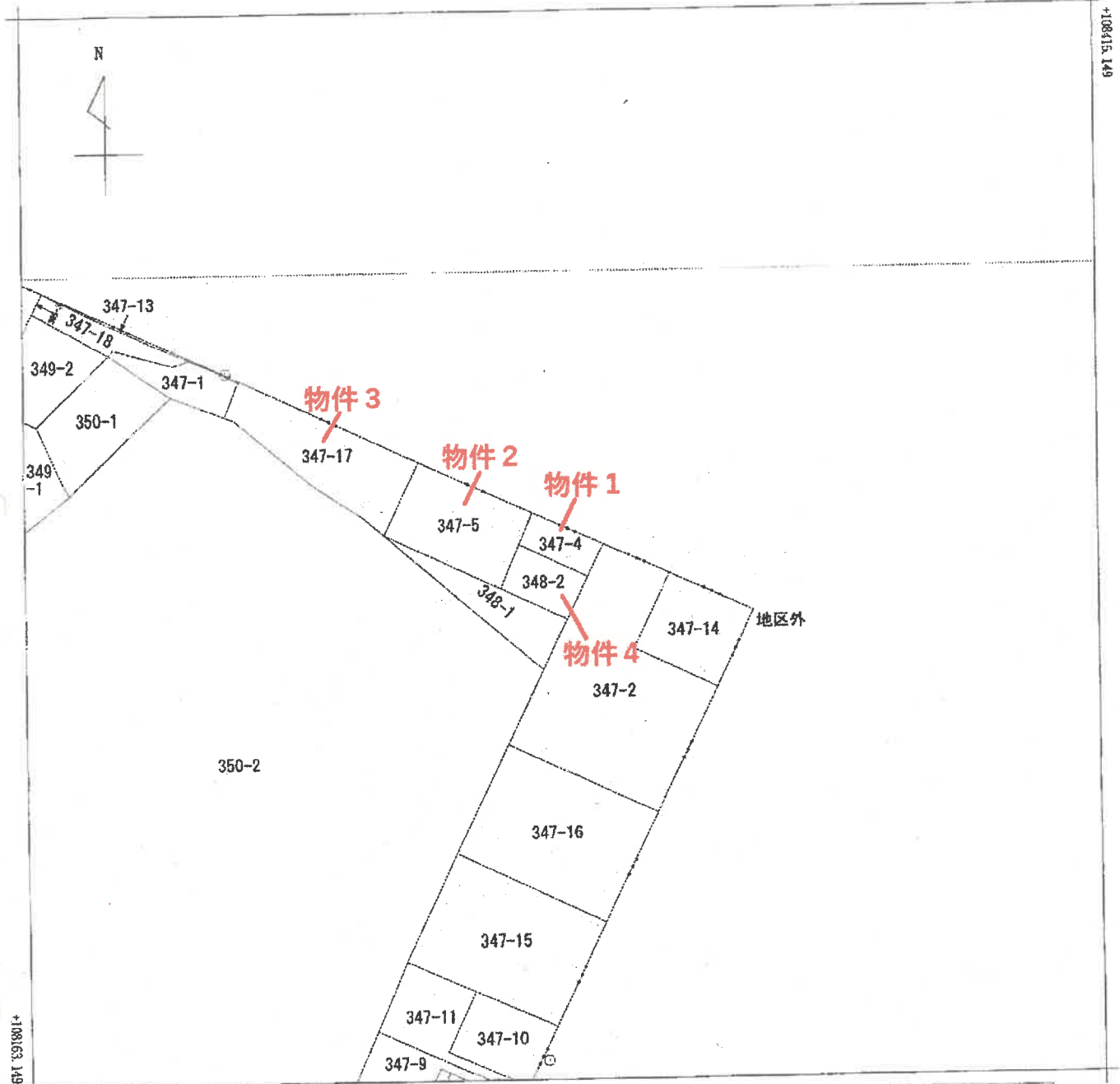
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 347-8

(座標補正種別：図上測定)

+14074.038

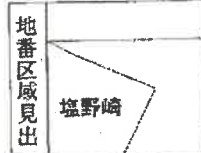
+108415.149



+13824.038 (座標補正種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaiheiyouuoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	那須塩原市塩野崎字那須道下				地番	347番4			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年5月			備付年月日(原図)	昭和55年7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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和6年11月21日

宇都宮地方法務局

整理番号：H32236-1

登記官

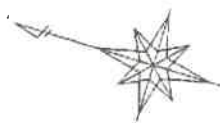
(13 枚目)

(1/1)

土地所在図
地積測量図

地番 947-5 347-17

土地の所在 那須塩原市塩野崎字那須達下



座標求積表 (任意座標)

$$S = \frac{1}{2} \sum Y_i (X_{i+1} - X_{i-1})$$

地番	測点	(1) 347-5	X	Y	$X_{i+1} - X_{i-1}$	$Y_i (X_{i+1} - X_{i-1})$
	K14		984.250	967.000	-32.111	-32018.283500
	K6		976.513	988.863	-10.397	-10291.805811
	K4		984.853	996.771	14.981	14902.723231
	K1		991.484	1002.309	22.387	22416.408768
	K12		1007.220	982.519	18.160	17842.381510
	K13		1008.824	978.599	-11.970	-11724.719153
					総面積	1126.906387
					面積	563.452835
					地積	563.45 m ²

地番	測点	(2) 347-17	X	Y	$X_{i+1} - X_{i-1}$	$Y_i (X_{i+1} - X_{i-1})$
	K14		1009.824	978.608	26.110	27542.805193
	K9		1023.989	962.321	29.108	28009.565825
	K11		1034.720	948.047	8.828	8336.218916
	K12		1032.197	937.839	-12.871	-12070.925763
	K13		1025.869	942.458	-18.117	-17074.511586
	K18		1014.080	931.280	-25.284	-24052.133520
	K7		1000.575	982.996	-18.830	-18138.214680
	K14		986.250	987.000	6.049	5780.828308
					総面積	1297.197381
					面積	648.5986905
					地積	648.59 m ²

物件3

(1) 347-5
物件2

記号	境界線の種類
■	コンクリート版
□	金属プレート
◎	金属板
◇	プラスチック板

作成者

1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成21年9月16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。
 (全部官地方法務局大田原支局寄附)
 令和6年11月21日 全部官地方法務局

登記官

登記年月日：平成20年9月4日

公用

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。
 (千葉県地方建設局(本原支局管轄))
 令和7年1月8日 千葉県地方建設局

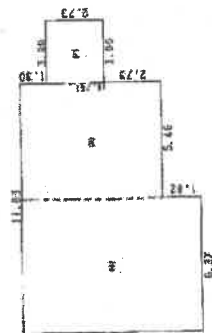
3008487
 平成20年9月3日受付第12078号

建築物図面
 各階平面図

家屋番号 347番4

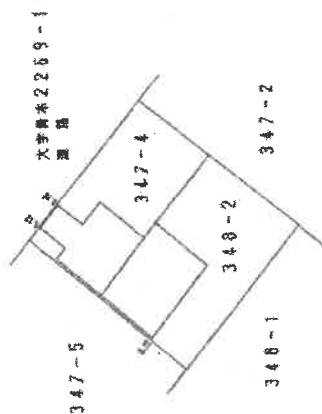
建築物の所在 千葉県市川市堀野崎字那須道下347番地4、同所348番地2

平成21年6月17日 附属建物新築



求積表

1) 8.560 X	6.370 =	54.654500
2) 5.460 X	6.760 =	36.909500
3) 3.000 X	2.730 =	8.190000
合 計		99.754000
求 積 値		99.75㎡



0806227

作成者

1/250

申請人

縮尺

1/500

(栃木県土地家屋調査士会館)

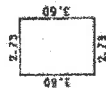
平成21年6月16日受付第7192

各階平面図

44番

中華書局

那須塩原市塩野邊字那須道下347番地4、同所348番地2



求積表		
2.730 X	3.500	9.628000
合計	2	9.628000
床面積	2	9.628 ²

大宇圖書 2269-1
臺灣 版

347-5

347-4

主 1347番(1)

1

347-2

348-1

SH2/年6月17日登記

{No. 0908090}

人請甲

100

卷之五

(栃木県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

これは國面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局大田原文高書贈)
令和6年11月21日 宇都宮地方方法務局

網羅和
(16 枚目)

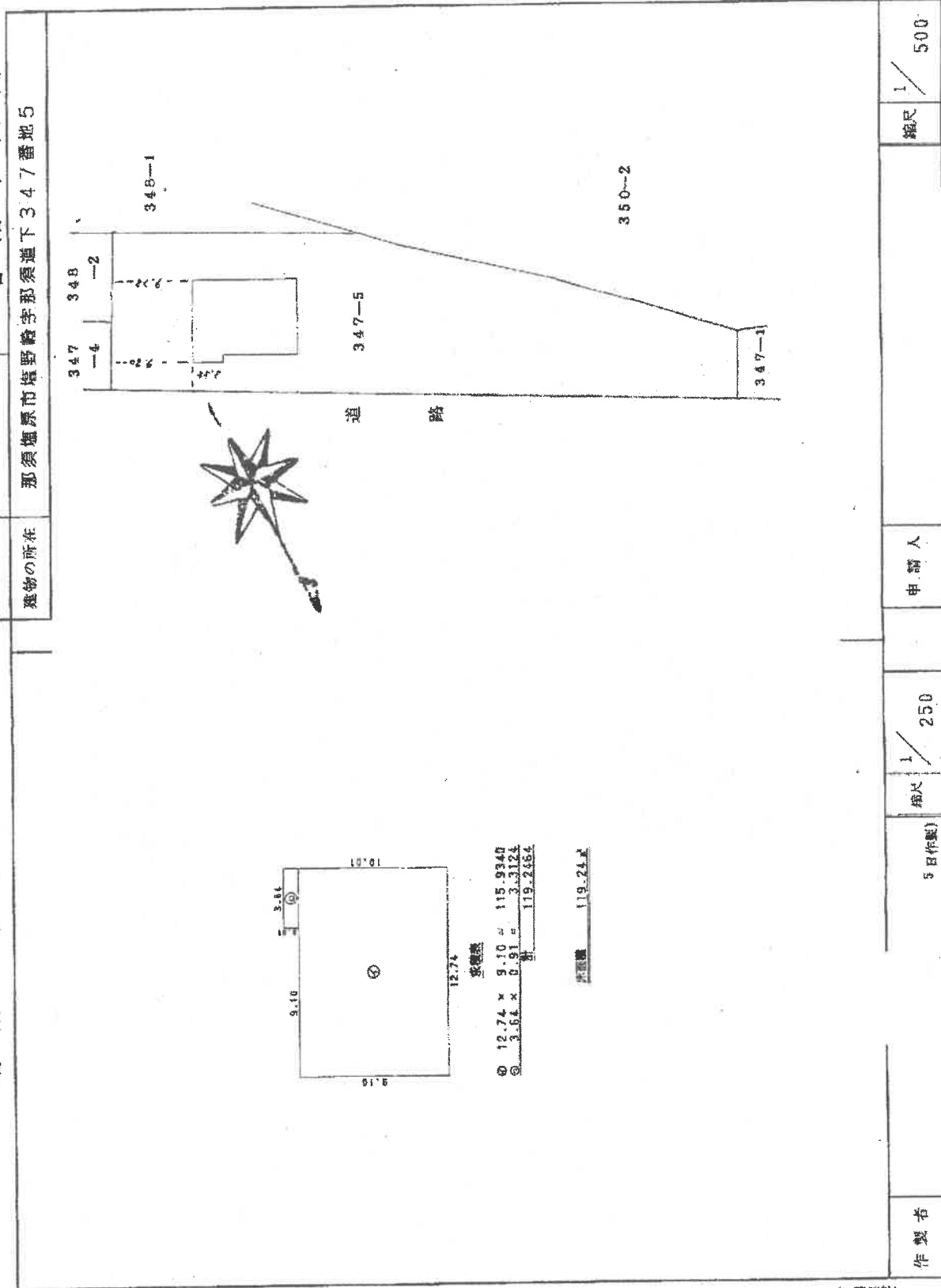
料 理 番 号 : H32235-2

圖面平階各

347番5

中華書局

那須塩原市塩野嶺字那須道下347番地5



(附錄)

縮尺

人請申

1/250

因作變

作者

3

これは従前に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局大田區支局管理)
令和6年11月21日 宇都宮地方方法務局

令和6年11月21日

宇都宮地方事務局

參照

(17 枚目)

登記年月日：平成27年10月30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。
(宇都宮地方方法務局大田原支局管轄)

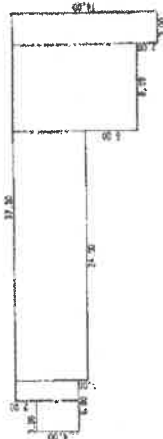
令和6年11月21日 宇都宮地方方法務局

登記書
(18 枚目)

整理番号：H32236-4

各 階 平 面 図

1階



求 積 表		
3.00 × 14.00	=	42.0000
8.50 × 12.00	=	102.0000
24.00 × 7.00	=	168.0000
2.00 × 6.00	=	12.0000
3.00 × 4.00	=	12.0000
合 計		336.0000
床面積		336.00 m ²

2階

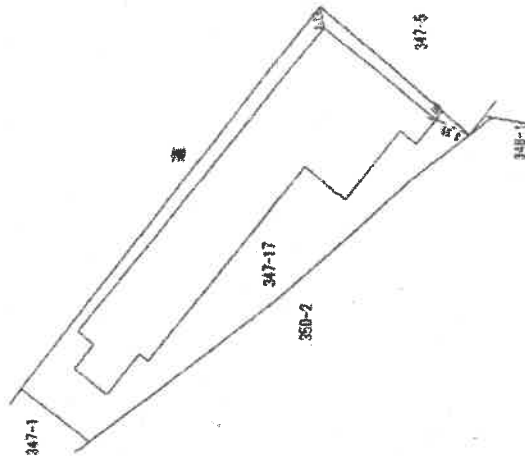


求 積 表		
11.00 × 12.00	=	132.0000
24.50 × 7.00	=	171.5000
2.00 × 6.00	=	12.0000
3.00 × 4.00	=	12.0000
合 計		327.5000
床面積		327.50 m ²

建 物 図 面 図

家 屋 番 号 347番17

建物の所在 那須塩原市塩野崎字那須通下347番地17



申 請 人

縮 尺 1/500

27年10月19日作成

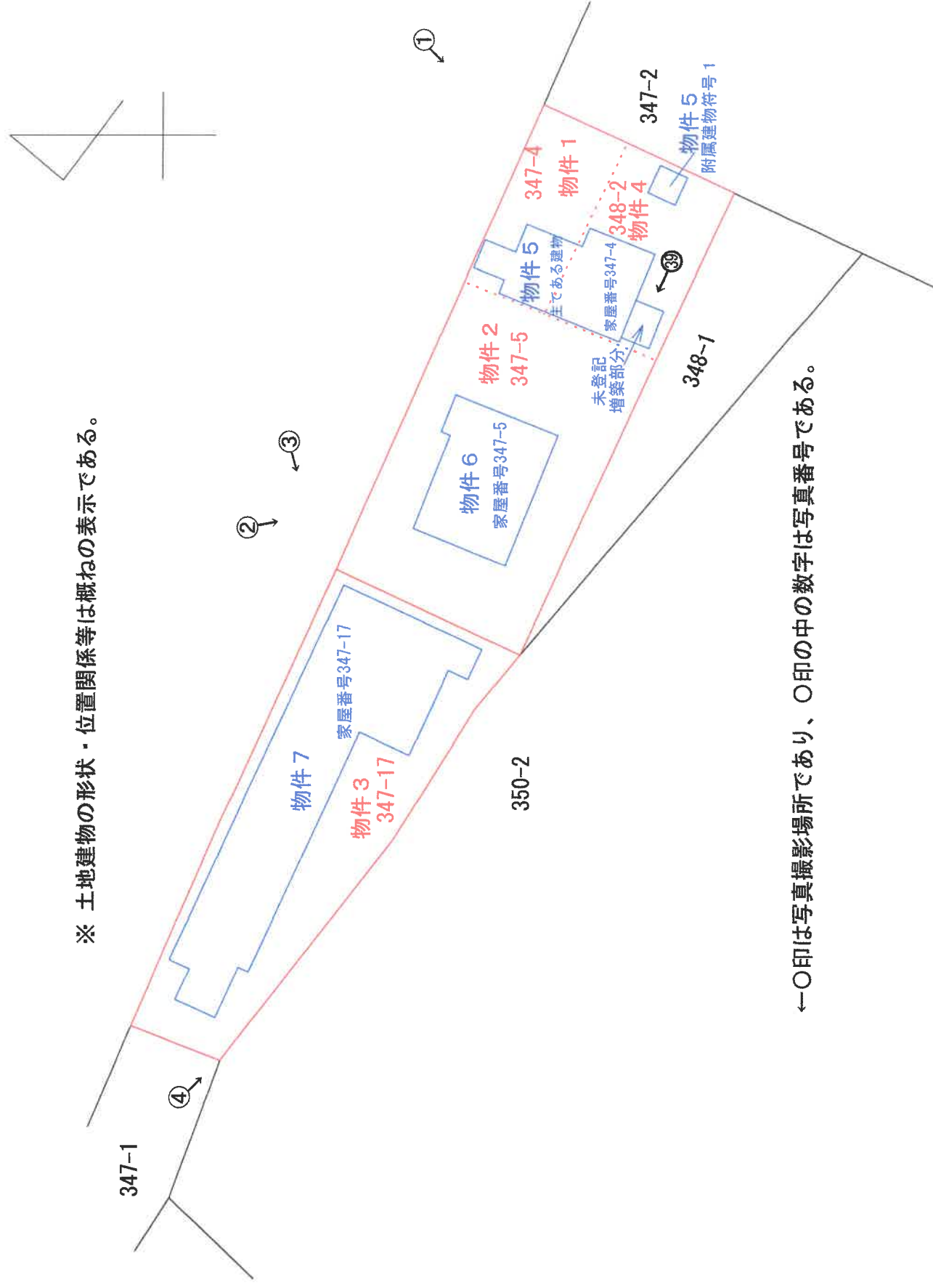
作 成 者

縮 尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図

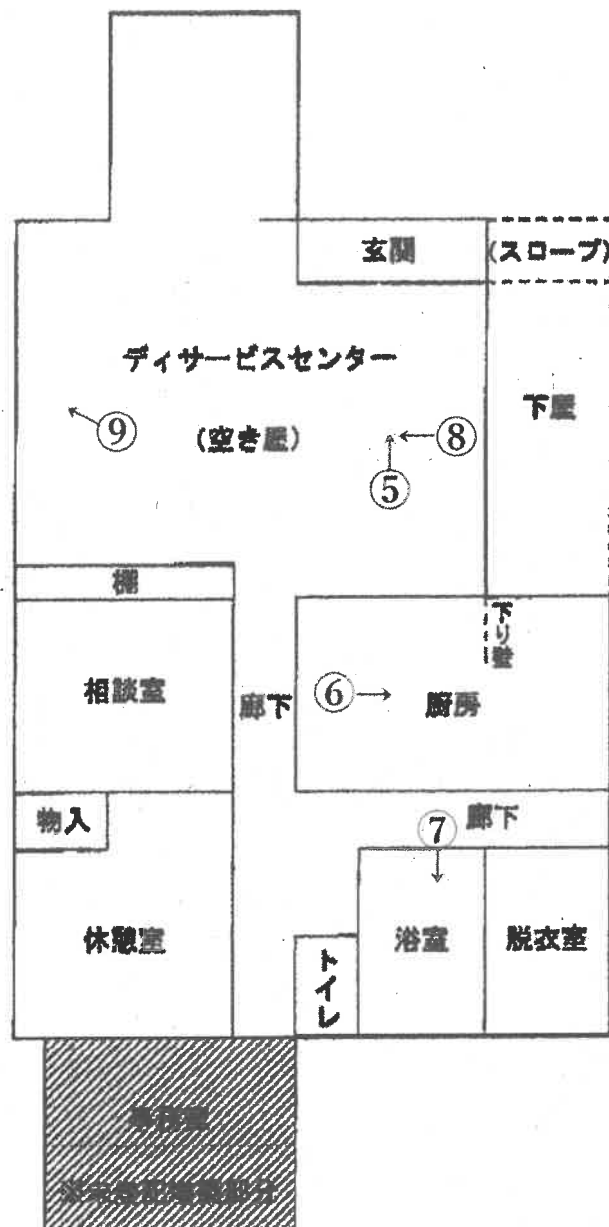
※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



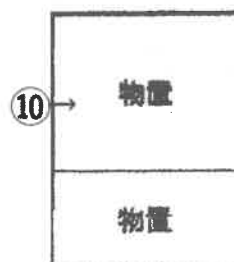
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図
(物件5)

(主である建物)



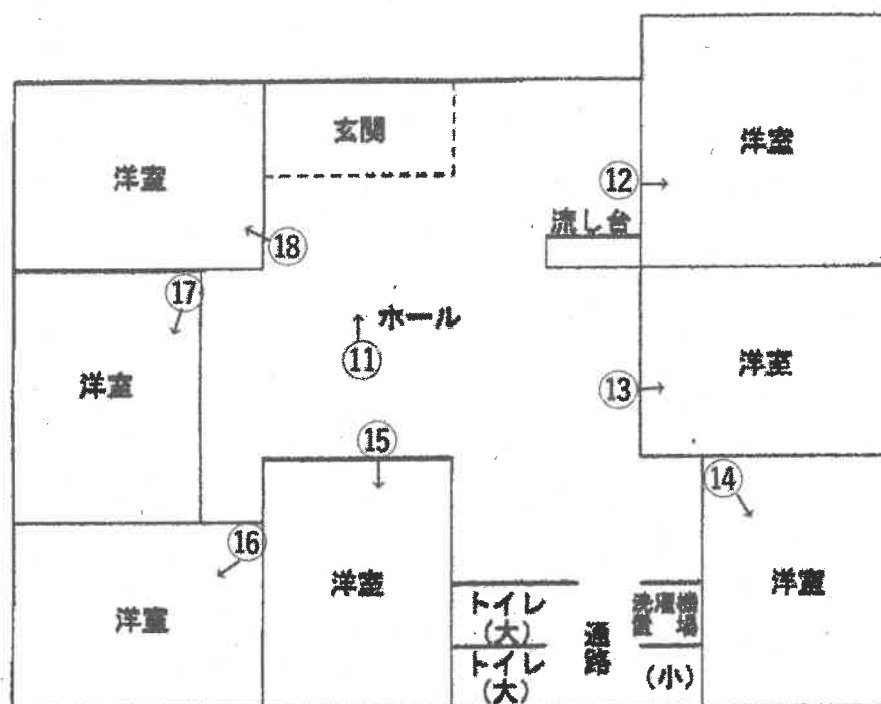
(附属建物・符号1)



※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。

←○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。

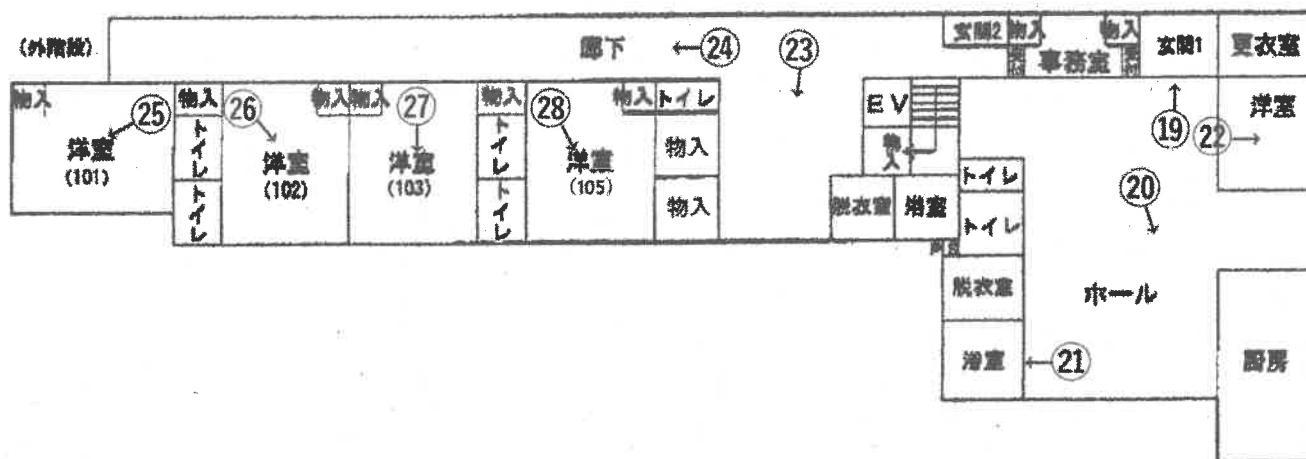
建物間取図
(物件 6)



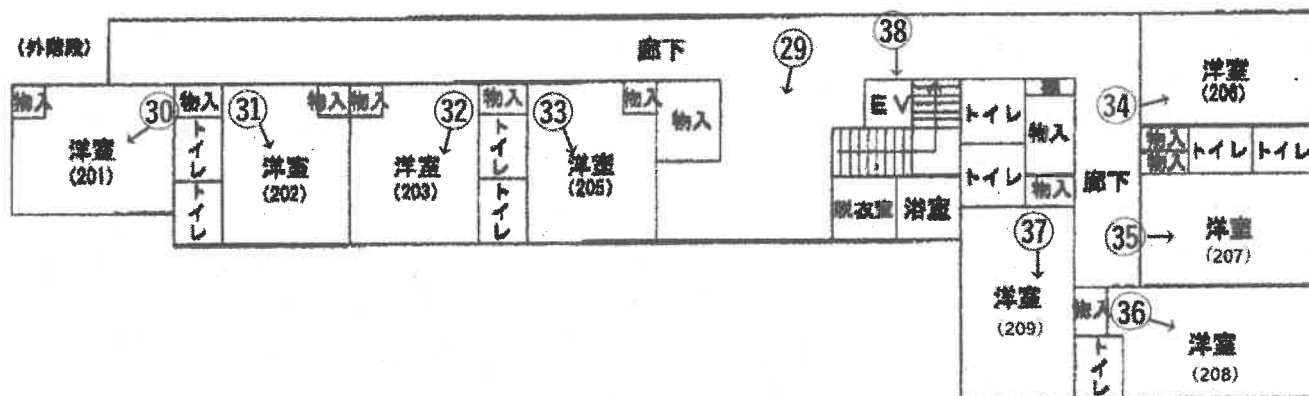
※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。

←○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。

建物間取図
(物件7)



1階



※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。

←○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。

2階

写 真 1 (物件5)



写 真 2 (物件6)



写 真 3 (物件7)



写 真 4（南西端から南東向きへ撮影）



写 真 5（物件 5 主である建物流し台）



写 真 6（物件 5 主である建物流し台）



写 真 7 (物件5主である建物浴室)



写 真 8 (物件5主である建物デイサービスルーム)



写 真 9 (物件5主である建物雨漏り跡)



写 真 1 0 （物件 5 附属建物符号 1 内部）



写 真 1 1 （物件 6 玄関）



写 真 1 2 （物件 6 北東側洋室）



写 真 1 3 （物件 6 東側中央洋室）



写 真 1 4 （物件 6 南東側洋室）



写 真 1 5 （物件 6 南側中央洋室）



写 真 1 6 (物件 6 西側洋室)



写 真 1 7 (物件 6 西側中央洋室)



写 真 1 8 (物件 6 北西側洋室)



写 真 1 9 (物件7 玄関)



写 真 2 0 (物件7 キッチン)



写 真 2 1 (物件7 1階ユニットバス)



写 真 2 2 (物件7 東側洋室)



写 真 2 3 (物件7 1階ホール)



写 真 2 4 (物件7 1階廊下)



写 真 2 5 (1 0 1 号 室)



写 真 2 6 (1 0 2 号 室)



写 真 2 7 (1 0 3 号 室)



写 真 28 (105号室)



写 真 29 (2階ホール)



写 真 30 (201号室)



写 真 3 1 (2 0 2 号 室)



写 真 3 2 (2 0 3 号 室)



写 真 3 3 (2 0 5 号 室)



写 真 3 4 (2 0 6 号 室)



写 真 3 5 (2 0 7 号 室)



写 真 3 6 (2 0 8 号 室)



写 真 37 (209号室)



写 真 38 (物件7エレベータースイッチ破損箇所)



写 真 39 (物件5 未登記増築部分)



令和 6年（ケ）第 35号
令和 7年 1月 8日 受 命
令和 7年 1月31日 現地調査
令和 7年 2月10日 評 価
令和 7年 2月25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 28,545,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 440,000円
物件2（土地）	金 1,611,000円
物件3（土地）	金 1,551,000円
物件4（土地）	金 564,000円
物件5（建物）	金 1,517,000円
物件6（建物）	金 2,358,000円
物件7（建物）	金 20,504,000円

- ① 一括価格は、物件1～7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1～4の内訳価格は物件5～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～7の価格は当該土地利用権等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、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 地目 地積 所有者	那須塩原市塩野崎字那須道下 3 4 7 番 4 宅地 149.00m ² A	概ね同じ
2	所在地 地目 地積 所有者	那須塩原市塩野崎字那須道下 3 4 7 番 5 宅地 563.45m ² A	概ね同じ
3	所在地 地目 地積 所有者	那須塩原市塩野崎字那須道下 3 4 7 番 1 7 宅地 648.59m ² A	概ね同じ
4	所在地 地目 地積 所有者	那須塩原市塩野崎字那須道下 3 4 8 番 2 宅地 191.00m ² A	概ね同じ
5	所 家屋番号 種 構 床 面 積 所 有 者	那須塩原市塩野崎字那須道下 3 4 7 番地 4、3 4 8 番地 2 3 4 7 番 4 デイサービスセンター 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 99.75m ² 株式会社やまぶき荘	約109.60m ²
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 9.82m ²	概ね同じ
6	所 家屋番号 種 構	那須塩原市塩野崎字那須道下 3 4 7 番地 5 3 4 7 番 5 寄宿舍 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家	概ね同じ

番号	所在等	登 記	現 況
	床 面 積 所 有 者	建 119.24m ² 株式会社やまぶき荘	
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	那須塩原市塩野崎字那須道下 3 4 7 番地 1 7 3 4 7 番 1 7 老人ホーム 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建 1階 336.00m ² 2階 327.50m ² 株式会社やまぶき荘	概ね同じ

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, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R東北本線「那須塩原」駅の北西方約5.6km（直線距離）に位置する。 （末尾添付附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	当地域は空地が残る中、低層一般住宅等が散見される住宅地域である。 建物は低層住宅が主要な用途で、事業系用途は散見される程度である。 当地域の周辺には農地（畑・田）や平地林（主に広葉樹）等が見られ、宅地利用度は低い状況にある。 当地域は住宅地域として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 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% なし 法第22条区域

画 地 条 件	物件 1, 4 地積 : 340.00m² 間口 : 約18m 奥行 : 約19m ※間口・奥行は公図による 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地 その他: 一部法地を含む 物件 2 地積 : 563.45m² 間口 : 約29m 奥行 : 約19m ※間口・奥行は地積測量図による 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地 その他: 一部法地を含む 物件 3 地積 : 648.59m² 間口 : 約47m 奥行 : 約8.3m～19m ※間口・奥行は地積測量図による 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地 その他: 一部法地を含む
接面道路の状況	北側幅員約4.5m舗装市道(K 2 4 3号線、名称: 青木三区縦 6 号線、建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に該当) なお、道路台帳上の管理幅員は上記の幅員であり、道路の敷地幅としては幅員5.7～5.8m程度である。
土地の利用状況等	物件 1、2、4 所有者以外の者(株式会社やまぶき荘)が物件 5、物件 6 の建物の敷地(使用借権)として占有している。 物件 5 の敷地は概ね物件 1、4、物件 6 の敷地は概ね物件 2 の範囲である。各物件の境界は不明確な状況にあるが、物件 5 の敷地については一部物件 2 に越境している可能性がある。 物件 3 所有者以外の者(株式会社やまぶき荘)が物件 7 の建物の敷地(使用借権)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	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, 2, 3の土地に東京電力管理の電柱が存在する。 土地利用権について 物件5 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成18年12月30日（建物新築時） 契約期間：期間に定めなし 物件6 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成21年9月2日（建物新築時） 契約期間：期間に定めなし 物件7 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成27年10月24日（建物新築時） 契約期間：期間に定めなし

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成18年12月30日 新築 約18年 約7年 平成19年11月 日 不詳増築1 約17年 約7年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 クロス貼、一部タイル貼 天 井 石膏ボード 床 板・カーペット	
床面積（現況）	約109.6㎡（概測） 既存部分99.75㎡、増築部分（未登記）約9.85㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 デイサービスセンター 間取り 末尾添付建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者がデイサービスセンター（空き家）として占有している。	
特 記 事 項	室内に雨漏り跡が見られ、経年相応の汚損傷箇所が見受けられる。 本件建物の南側に増築箇所（未登記）が存在する。 室内における目視可能な給排水（水道の蛇口）・電気設備（コンセント・スイッチ・空調・照明等）については各種設備が撤去されており、現状のままで建物の主要な用途としての使用は困難である。（使用に当たっては各種設備の新たな設置を要する） なお、電気設備の配線状況や給排水設備の配管状況については観察不能（天井裏、内壁背面、床下）であると共に建物建築時の設置状況（設計図書）も不明である。	

(附属建物 1)

区 分	附属建物
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19年11月 1日 新築 経過年数 約17年 経済的残存耐用年数 約7年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 なし(外壁材) 天 井 なし(天井材) 床 土間コンクリート(打放し)
床面積(現況)	9.82㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 物置 間取り 末尾添付建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が物置として占有している。
特 記 事 項	一部、開口部については開放状態で風雨を凌ぐことが困難な状態である。

(物件6)

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21年 9月 2日 新築 経過年数 約15年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 A L C 版 内 壁 クロス貼 天 井 石膏ボード 床 フローリング 設 備 なし
床面積(現況)	119.24m ²
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 寄宿舍(老人ホーム) 間取り 末尾添付建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が老人ホーム(空き家)として占有している。
特 記 事 項	内壁クロスや天井に亀裂・汚損箇所が見受けられる。 室内における目視可能な給排水(水道蛇口・便器・浴室等)・電気設備(コンセント・スイッチ・空調・照明等)については各種設備が撤去されており、現状のままで建物の主要な用途としての使用は困難である。(使用に当たっては各種設備の新たな設置を要する) なお、電気設備の配線状況や給排水設備の配管状況については観察不能(天井裏、内壁背面、床下)であると共に建物建築時の設置状況(設計図書)も不明である。 建築確認 確認済証番号: 第H21確認建築那須塩原00084号 平成21年6月2日(完了検査日平成21年9月7日)

(物件7)

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27年10月24日 新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約15年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼 天 井 クロス貼 床 フローリング 設 備 なし
床面積(現況)	1階336.00㎡ 2階327.50㎡ 延 663.50㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 老人ホーム(サービス付高齢者住宅) 間取り 末尾添付建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者がサービス付高齢者住宅(空き家)として占有している。
特 記 事 項	内壁クロスや天井に亀裂・汚損箇所が見受けられる。 室内における目視可能な給排水(水道蛇口・便器・浴室等)・電気設備(コンセント・スイッチ・空調・照明等)については各種設備が撤去されており、現状のままで建物の主要な用途としての使用は困難である。(使用に当たっては各種設備の新たな設置を要する) なお、電気設備の配線状況や給排水設備の配管状況については観察不能(天井裏、内壁背面、床下)であると共に建物建築時の設置状況(設計図書)も不明である。 建築確認 (初回申請) 第E R I 15006019号(平成27年2月25日) (計画変更) 第E R I 15013987号(平成27年5月7日) (完了検査) 第E R I 15013987号(平成27年10月28日)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 4 (土地)

目的土地の建付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	9,630	0.95	149.00	0.80	1,091,000
4	9,630	0.95	191.00	0.80	1,398,000

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)-14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/97 = 9,630\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲3補正

イ 個別格差：物件1 一部法地を含む▲5 物件4 一部法地を含む▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (土地)

目的土地の建付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
2	9,630	0.92	563.45	0.80	3,994,000

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)-14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/97 = 9,630\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲3補正

イ 個別格差：規模▲3 一部法地を含む▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 物件3 (土地)

目的土地の建付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	9,630	0.88	648.59	0.70	3,847,000

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)-14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/97 = 9,630\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲3補正

イ 個別格差：規模▲5 形状▲3 一部法地を含む▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

④ 物件5, 6, 7（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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	160,000	109.60	0.17	2,981,000

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：概測数量による。

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数18年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数7年，構成割合91%

(増築部分1)経過年数17年，経済的全耐用年数24年，経済的残存耐用年数7年，構成割合9%

観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率0%，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。

・ 現価率＝[残価率0%＋(1－0%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数7年／新築時部分経済的全耐用年数25年×構成割合91%)＋(増築部分1経済的残存耐用年数7年／増築部分1経済的全耐用年数24年×構成割合9%)}]×(1－観察減価40%)≒0.17

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
1	80,000	9.82	0.20	157,000

オ 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。

カ 現況延床面積：登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数17年，経済的全耐用年数24年，経済的残存耐用年数7年，
観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率0%，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。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数7年／経済的全耐用年数24年)}×(1－観察減価30%)÷0.20

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ＋コ
5	2,981,000	157,000	3,138,000

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
6	170,000	119.24	0.24	4,865,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数15年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数10年，
観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率0%，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。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数10年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価40%)＝0.24

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
7	180,000	663.50	0.38	45,383,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数9年，経済的全耐用年数24年，経済的残存耐用年数15年，
観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率0%，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。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数15年／経済的全耐用年数24年)}×(1－観察減価40%)≒0.38

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等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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	1,091,000	0.10	使用借権	109,000
2	3,994,000	0.10	使用借権	399,000
3	3,847,000	0.10	使用借権	385,000
4	1,398,000	0.10	使用借権	140,000

イ 土地利用権等割合：物件1～物件4 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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	1,091,000	-109,000		0.64	0.70	440,000
2	3,994,000	-399,000		0.64	0.70	1,611,000
3	3,847,000	-385,000		0.64	0.70	1,551,000
4	1,398,000	-140,000		0.64	0.70	564,000
5	3,138,000	+249,000	1.00	0.64	0.70	1,517,000
6	4,865,000	+399,000	1.00	0.64	0.70	2,358,000
7	45,383,000	+385,000	1.00	0.64	0.70	20,504,000
一括価格（合計）						28,545,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.64 物件2 0.64 物件3 0.64 物件4 0.64 物件5 0.64 物件6 0.64 物件7 0.64 物件1 事業用物件▲20 設備欠損建物の存在▲20 物件2 事業用物件▲20 設備欠損建物の存在▲20 物件3 事業用物件▲20 設備欠損建物の存在▲20 物件4 事業用物件▲20 設備欠損建物の存在▲20 物件5 事業用物件▲20 設備等の状況▲20 物件6 事業用物件▲20 設備等の状況▲20 物件7 事業用物件▲20 設備等の状況▲20

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 地価調査価格 那須塩原(県)-14

所 在：那須塩原市青木字大輪地原27番256
地 目：宅地
価 格：9,400円／㎡
位 置：JR東北本線黒磯駅約9km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：320㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西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分譲住宅地域

第7 附属資料

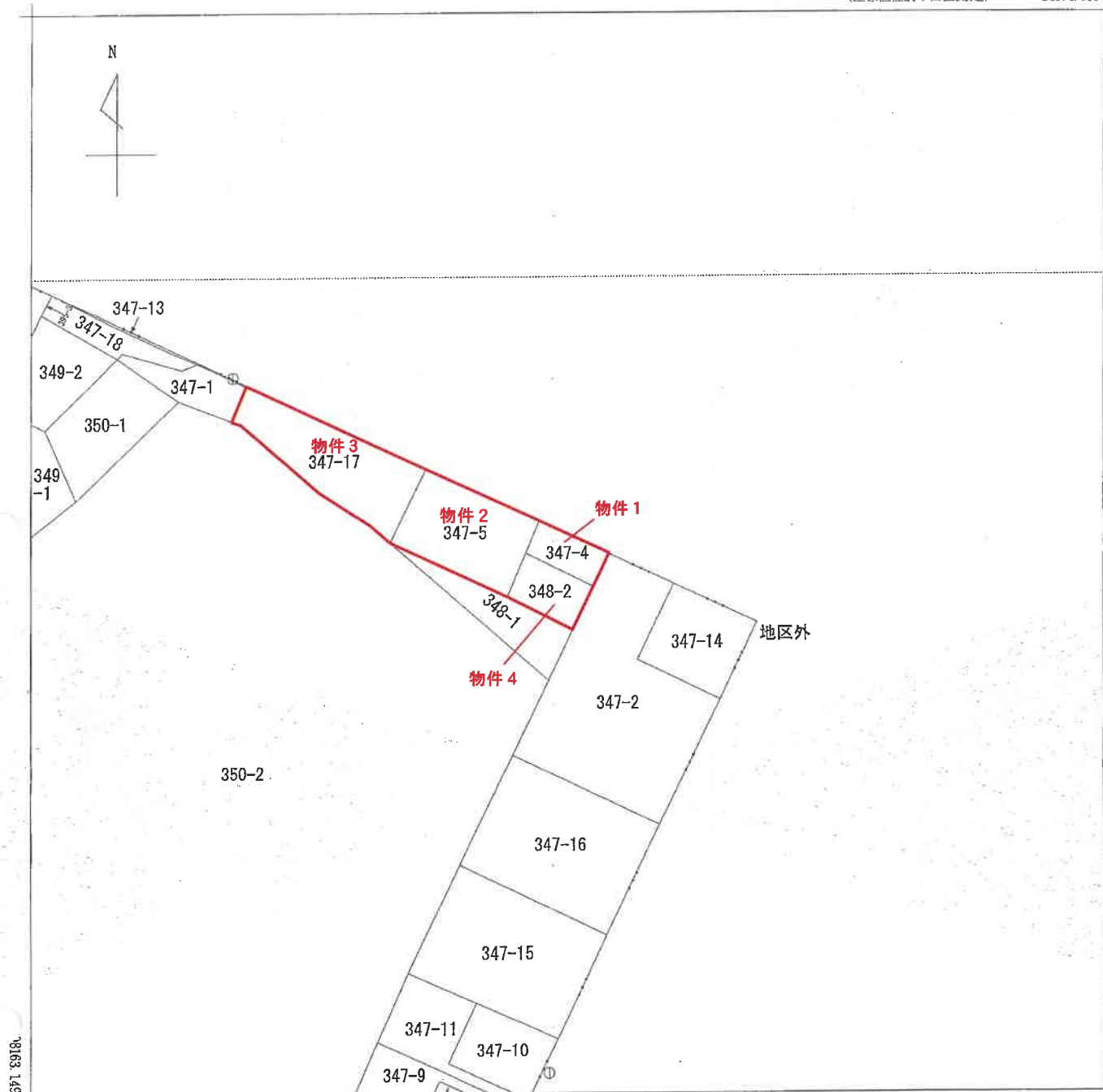
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上

地理院地図
GSI Maps

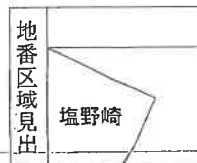


出所：地理院地図GSI Maps



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



請 求 部 分	所 在	那須塩原市塩野崎字那須道下				地 番	347番4			
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年5月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年7月		補 記 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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和6年11月21日

宇都宮地方法務局

登記官

整理番号：H32236-1

(1/1)

地積測量図写
物件 2・3

令和 6 年 11 月 23 日
宇都宮地方延務局
(宇都宮地方延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。

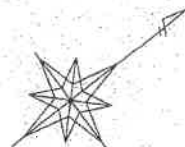
登記官

登記年月日：平成21年9月16日

土地所在図
地積測量図

地番	347-5 347-17
土地の所在	那須塩原市塩野崎字那須道下

全 図



恒久的地物

測点	X	Y	備考
P1	867.869	1039.190	仕切所中心
P2	1046.751	931.638	止水栓中心

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作成者	土地家屋調査士 (平成 21 年 9 月)
申請人	
縮尺	1 / 1000

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21年9月16日

地 番 347-5 347-17

土地の所在 那須塩原市塩野崎字那須道下

土地所在図
地積測量図

座標求積表 (任意座標)

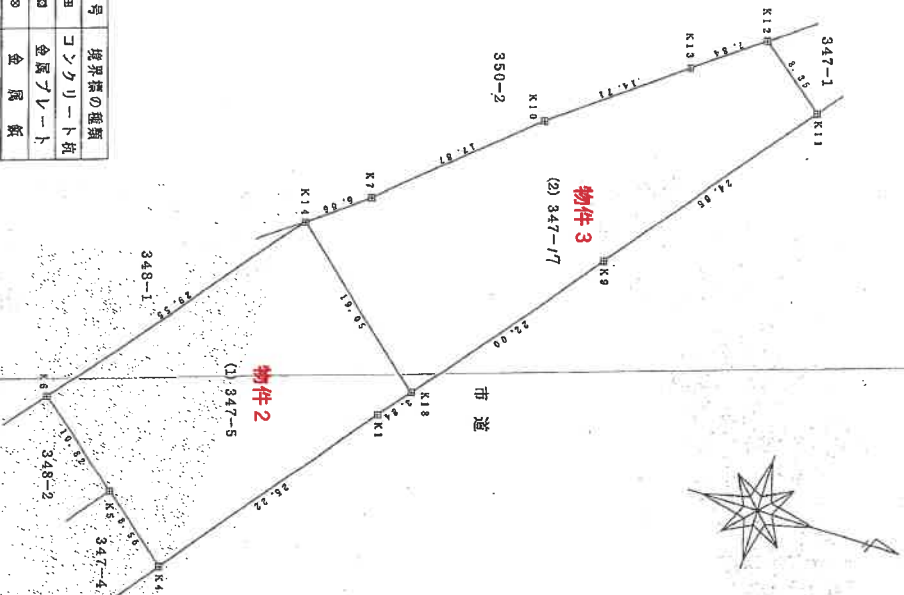
$$S = \frac{1}{2} \sum Y_i (X_{i+1} - X_i - 1)$$

地 点	X	Y	X _{i+1} -X _i -1	Y _i (X _{i+1} -X _i -1)
K14	995.250	967.000	-93.111	-82018.283300
K5	976.513	968.853	-10.397	-10281.605611
K5	984.853	996.771	14.951	14902.723221
K4	991.464	1002.209	22.367	22416.408703
K1	1007.220	982.513	18.160	17842.381519
K18	1008.524	979.509	-11.970	-11724.719183
			倍面積	1126.905367
			面積	563.4526835
			地積	563.45 m ²

地 点	X	Y	X _{i+1} -X _i -1	Y _i (X _{i+1} -X _i -1)
K18	1009.624	979.509	28.119	27542.805193
K5	1023.569	965.331	28.106	28009.659525
K11	1038.790	948.047	8.828	8326.218916
K12	1032.197	937.839	-12.871	-12070.925769
K13	1025.959	942.458	-18.117	-17074.611586
K10	1014.080	951.280	-25.284	-24052.163820
K7	1006.575	963.996	-18.830	-18138.214680
K14	995.250	967.000	9.049	8750.329300
			倍面積	1297.197881
			面積	648.5989405
			地積	648.59 m ²

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

記号	境界線の種類
田	コンクリート境
金	金属プレート
金	金属板
フ	プラスチック板



作成者

土地家屋調査士
(平成 21 年 9 月)

申請人

縮尺

1 / 500

登記年月日：平成20年9月4日
令和7年1月8日
(宇都宮地方送務局大田原支局管轄)
(宇都宮地方送務局)

登記官

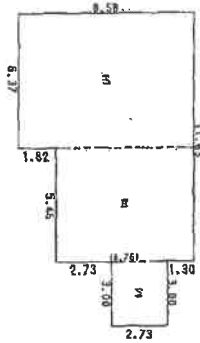
請求番号：3-2

3008487
平成20年9月3日受付第12078号

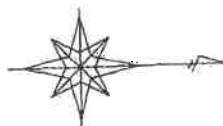
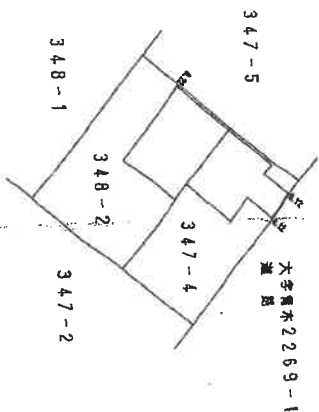
家屋番号	347番4
建物の所在	那須塩原市塩原町大字那須塩原下347番地4、四所348番地2

建物図面
各階平面図

平成21年6月17日 1F/1F 建築物 新築



求 積 表			
(a)	8.580 X 6.370	=	54.654600
(b)	5.450 X 6.760	=	36.909600
(c)	3.000 X 2.730	=	8.190000
合 計		=	99.754200
床 面 積		=	99.75m ²



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

0800227

作成者	土地家屋調査士	平成20年8月
申請人		
縮尺	1/500	

建築図面作成日 平成20年9月4日

令和6年11月21日
宇都宮地方方法務局
(宇都宮地方方法務局大田原支局管内)

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。

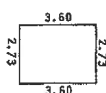
登記年月日：平成21年6月17日

3008488
平成21年6月16日受付第7192号

家屋番号	347番4
建物の所在	那須塩原市塩野崎字那須道下347番地4、同所348番地2

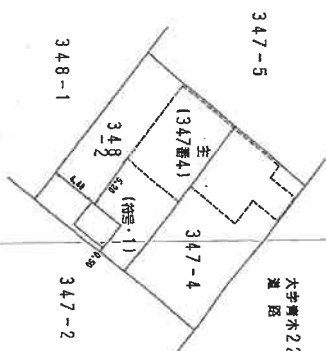
3480建物図面
各階平面図

附図・1



2.730 X 3.500	=	9.028000
合計	=	9.028000
床面積	=	9.02 m^2

求積表



大字那水2269-1
道路

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

S21年6月17日登記

(No. 0900980)

作成者
土地家屋調査士
(平成21年6月)

尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

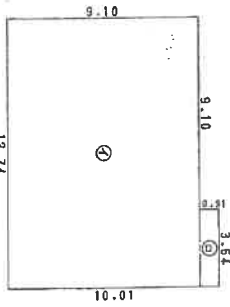
令和6年10月21日
（宇都宮地方裁判所大田原支部管轄）
宇都宮地方裁判所

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21年9月7日

各 階 平 面 図

家屋番号	347番5	建物図面
建物の所在	那須塩原市塩野崎字那須道下347番地5	各階平面図

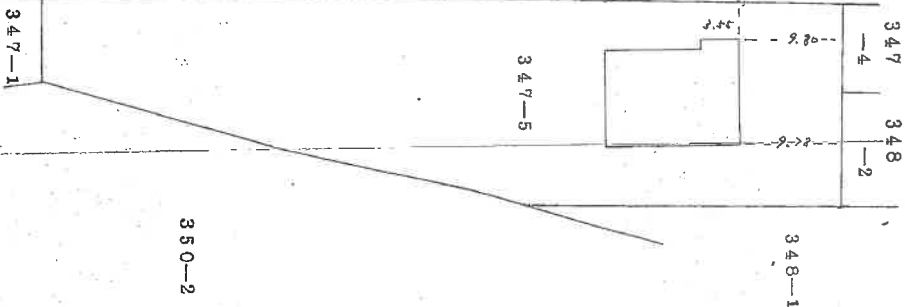


② 12.74 × 9.10 = 115.9340
③ 3.64 × 0.91 = 3.3124
計 119.2464

床面積 119.24㎡



道 路

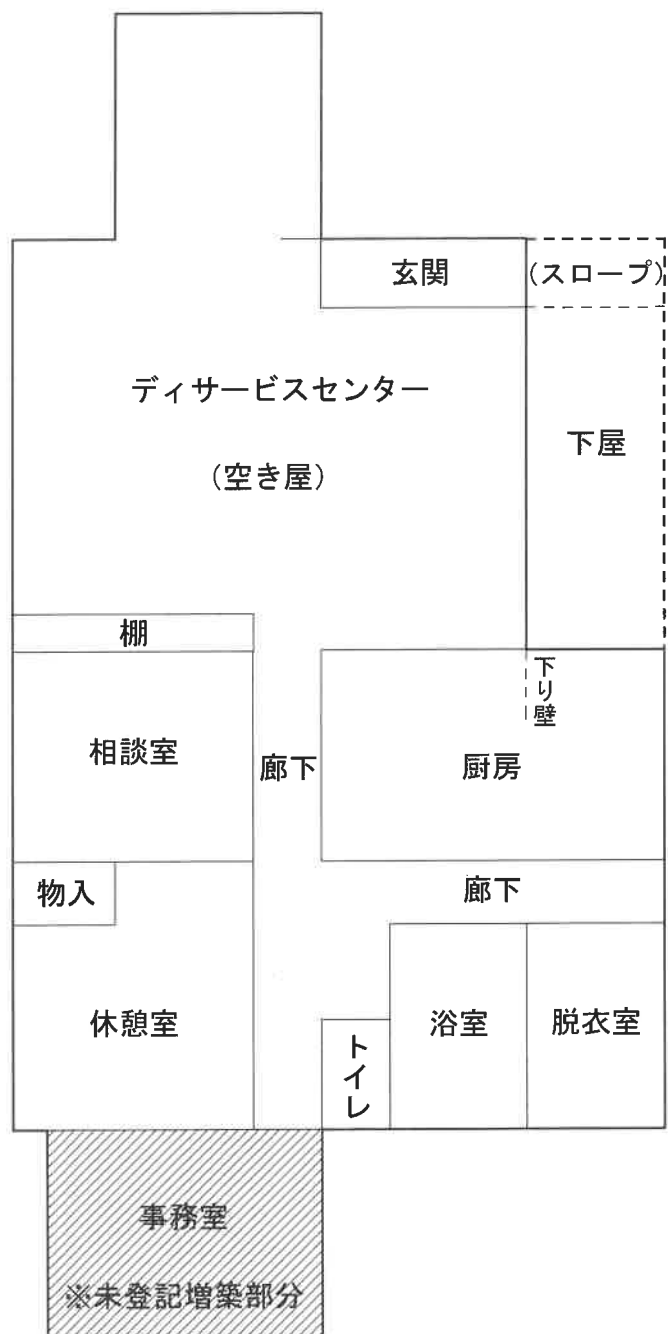


A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作製者	号	縮尺	申請人	縮尺
	月 5日(作製)	1/250		1/500

-24

(主である建物)

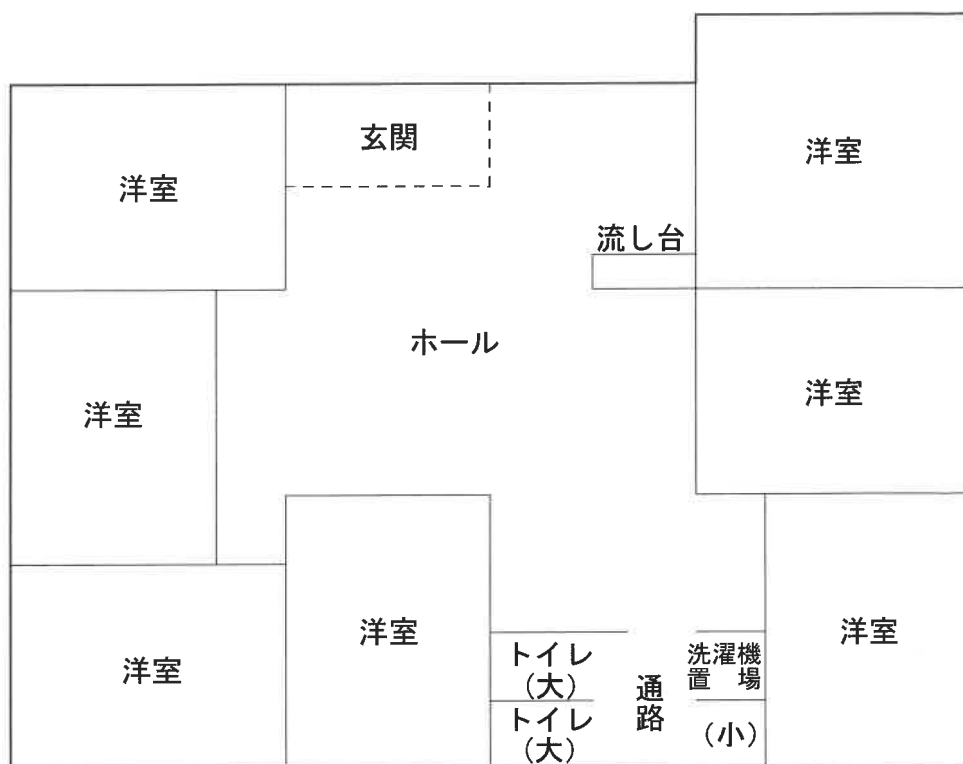


(附属建物・符号 1)



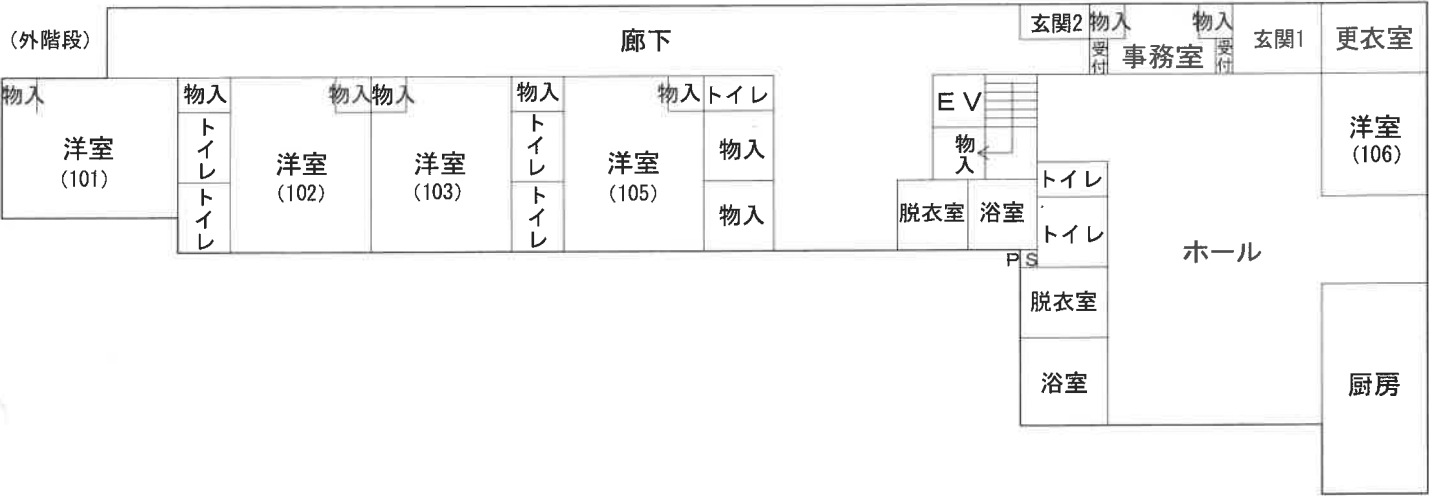
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

建物間取図
(物件6)

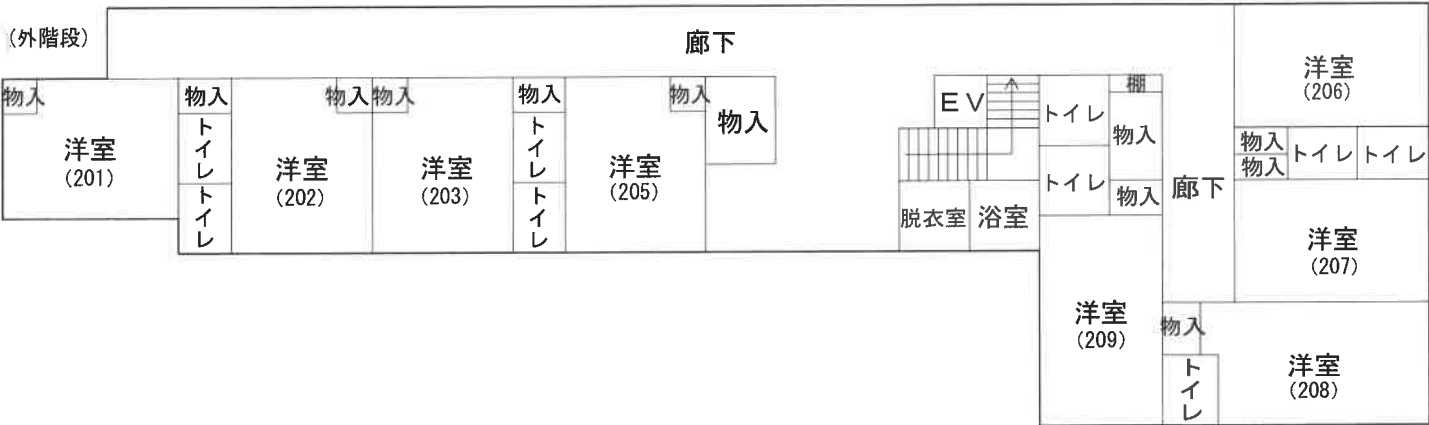


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

建物間取図
(物件 7)



1 階



2 階

※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。