

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 6 月 6 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

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 6 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 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 7 月 30 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 7 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 15 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 6 月 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	970,000 776,000	一括	194,000	20,360	0
1	274,000				
2	328,000				
3	368,000				



物 件 目 録

1 所 在 那須塩原市寺子字街道東

地 番 205 番 90

地 目 山林

地 積 166 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 那須塩原市寺子字街道東

地 番 205 番 91

地 目 山林

地 積 199 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 那須塩原市寺子字街道東 205 番地 90

家屋 番号 205 番 90

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 38.50 平方メートル
2 階 7.45 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 3日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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, 2】

管理費等の滞納あり。

《 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 那須塩原市寺子字街道東
 地 番 205番90
 地 目 山林
 地 積 166平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 那須塩原市寺子字街道東
 地 番 205番91
 地 目 山林
 地 積 199平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 那須塩原市寺子字街道東 205番地90
 家屋 番号 205番90
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 38.50平方メートル
 2階 7.45平方メートル



令和 6年(ヌ)第 26号
令和 7年 1月23日受理
令和 7年 2月25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 栗田 照三

(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 | 那須塩原市寺子字街道東 |
| | 地 番 | 205番90 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 166平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那須塩原市寺子字街道東 |
| | 地 番 | 205番91 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 199平方メートル |
| 3 | 所 在 | 那須塩原市寺子字街道東 205番地90 |
| | 家屋 番号 | 205番90 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル
2階 7.45平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須塩原市寺子205番地90		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 物件1、2は一体利用されている ☒ 本土地内に電柱1本と支線1本が存在する		
建物	物件3		
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 ☐ 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別荘の状態で占有している ☐ 「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	☒ ウッドデッキが存在する		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

その他の事項

■本件物件は別荘地「芭蕉温泉ランド」内に存在しており、那須野ヶ原自治会が管理している。

■那須野ヶ原自治会担当者に管理費等について照会したところ

- 1 本件土地は2筆存在するが1区画と扱って管理費等を請求している。
- 2 本件物件の管理費は年額48,000円である。管理費には水道料が含まれており、本件所有者は2年分を滞納している。滞納分は新所有者に支払ってもらうが、もし支払わないときは、新所有者が水道加入金70万円を支払わなければ水道を使用できない。
- 3 本件物件は温泉が付いている。温泉使用料は年額48,000円と消費税の合計額である。本件所有者は温泉使用料を2年分滞納しており、新所有者は滞納分を支払わなければ温泉を使用できない。温泉の権利は10年経過すると切れるが、本件物件の温泉権は令和7年8月に切れるので新所有者は温泉更新料として70万円と消費税の合計額の支払いを求められる。
- 4 ほかに、株式会社山一建設が別荘地内のごみの回収と冬場の水抜きと水出しを行っており、この費用として年額48,000円と消費税の合計額を支払うことが必要であり、本件所有者は2年分を滞納している。新所有者は滞納分を支払わないとごみを出せないし、冬場に水道管が破裂する危険性がある。
- 5 また、管理費と温泉使用料につき、それぞれ名義変更料として1万円と消費税額を支払う必要があり、温泉権について譲渡承認料として10万円と消費税額を支払う必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	(1) 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 (2) 本件土地は私が本件建物の一体敷地として使用し、本件建物は私が別荘として使用していましたが、私が本件建物を最後に使用したのは令和4年ころであり、それ以降は使用していません。 (3) 私は本件建物の鍵を所持していません。

(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各物件の占有状況等を2、3枚目のとおり認めた。
- (2) 本件土地は土地所有者が本件建物の一体敷地として使用し、本件建物は建物所有者が別荘の状態で占有している。本件土地内に電柱1本と支線1本が存在する。また、本件建物の基礎部分に、外側からの扉があり、1階床下の一部を物置として使用している状況が推測されるが、当該扉を解錠できなかったため内部を見分できなかった。
- (3) 本件土地内の道路沿いに、本件所有者の氏名及び「会員No.2220」と記載した那須野ヶ原自治会作成の立て看板が存在する。
- (4) 本件建物を見分したところ、基礎コンクリート部分に亀裂箇所が、外壁に小さく割れて損傷している部分と細かな亀裂箇所が認められた。また、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、玄関内の下駄箱の上に本件所有者宛のガス関係書類が存在し、内壁クロスに複数の亀裂箇所が認められた。
- (5) 本件所有者は管理費等を滞納しており、新所有者は本件別荘地を管理している那須野ヶ原自治会及び株式会社山一建設から滞納管理費等の支払いを求められることが予想される。
- (6) 本件土地の東側及び南東側に幅員約6mの舗装私道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項3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
7年1月27日(月) 14:20-14:40	那須塩原市西那須野 支所 固定資産税課	間取図及び地番図各入手
7年1月27日(月) 17:00-17:20	物件所在地	物件調査 外観写真撮影 事務連絡文書投函
7年1月28日(火)	当庁	物件所有者に占有状況等について照会文書発送
7年1月28日(火) 15:30-15:45	宇都宮地方法務局 大田原支局	地積測量図入手 土地登記事項調査
7年1月31日(金) 13:00-13:15	那須塩原市役所本庁 建築指導課 保全管理課	道路関係調査
7年1月31日(金)	当庁	物件所有者に占有状況等について電話照会 那須野ヶ原自治会担当者に管理費等について電話照会
7年2月12日(水) 10:50-12:15	物件所在地	立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて屋内立入調査 屋内写真撮影 評価人同行

(特記事項)

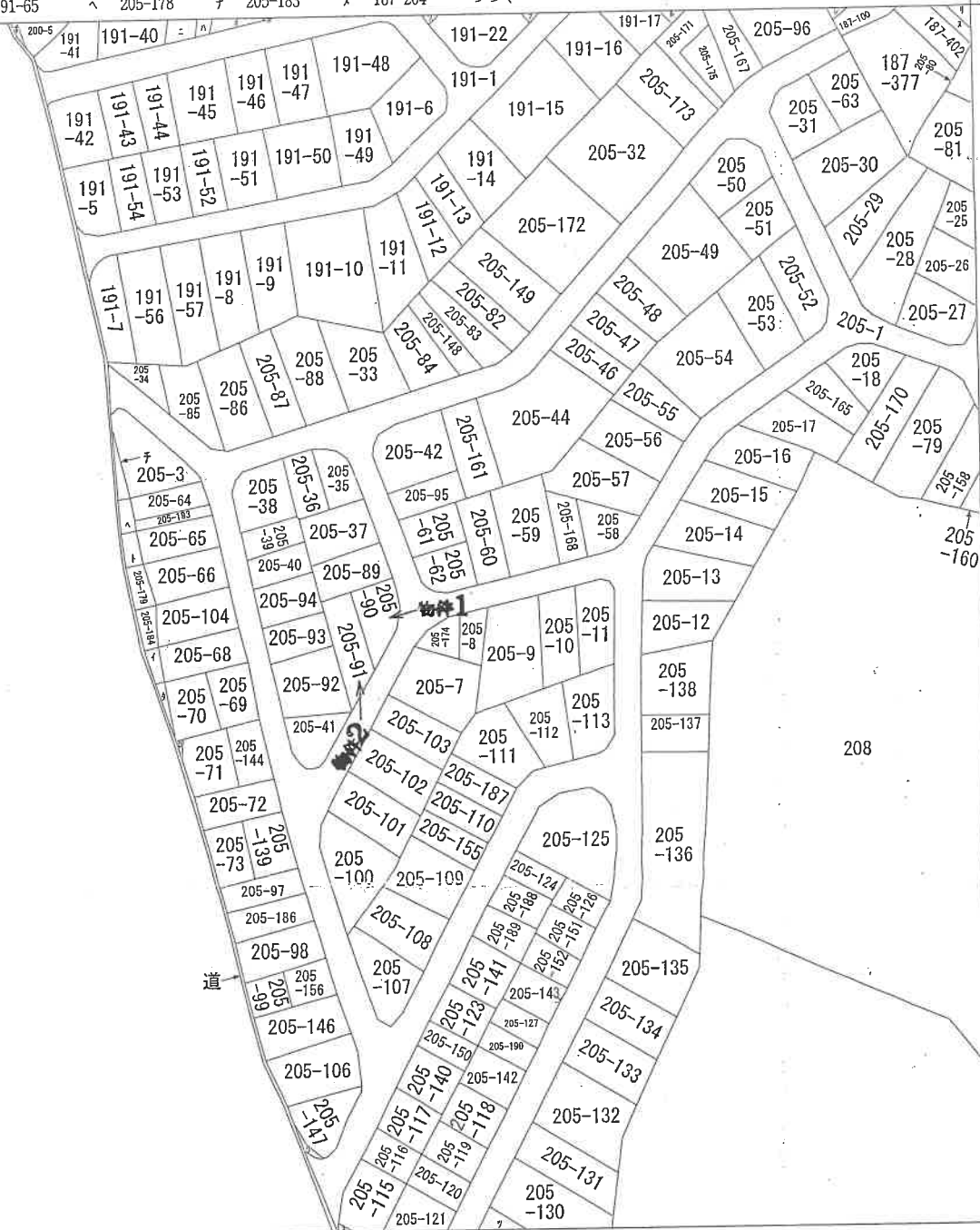
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年2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。本件建物の基礎部分に存在する外側からの扉の解錠を試みたが解錠できなかった。

☐ 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



寺子

請求部	所在	那須塩原市寺子字街道東					地番	205番90		
出力縮尺	縮尺不明	精度区		座標系又は番号は記号		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62年1月31日			補記事項	

7 枚目

登記年月日：昭和47年1月24日

公用

令和7年1月28日
宇都宮地方方法務局大田厚志高

8 枚目

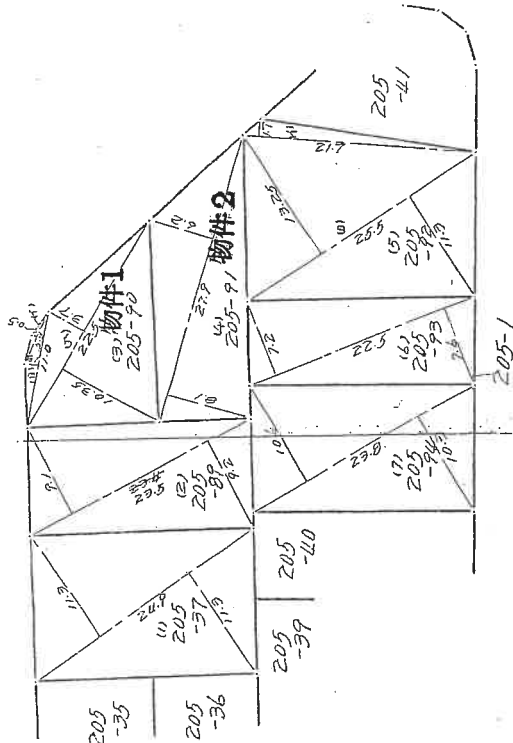
登記官

前 205-37 1040226

土地積測量図

地番 205-37, 205-39 ~ 205-94
土地の所在 黒蔵市寺子字街道東
平成17年1月1日那須塩原市に変更

昭和47年1月24日	作製年月日
作製者	申請人



測量辺	高さ	積	面積
11 205-37	11.3	1/2	562.74
12 205-39	2.1	1/2	281.37
13 205-91	0.5	1/2	2.65
14 205-91	1.3	1/2	14.30
15 205-91	10.35	1/2	316.125
16 205-91	3.33	1/2	333.075
17 205-91	1.66	1/2	166.5375
18 205-91	6.2	1/2	392.97
19 205-92	1.7	1/2	36.89
20 205-92	1.3	1/2	626.025
21 205-92	6.2	1/2	662.975
22 205-92	7.2	1/2	331.457
23 205-94	7.2	1/2	333.00
24 205-94	10.6	1/2	166.50
25 205-94	10.6	1/2	497.42
26 205-94	10.6	1/2	240.71

(日 間 通 10)

黒蔵市
寺子字
街道東

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

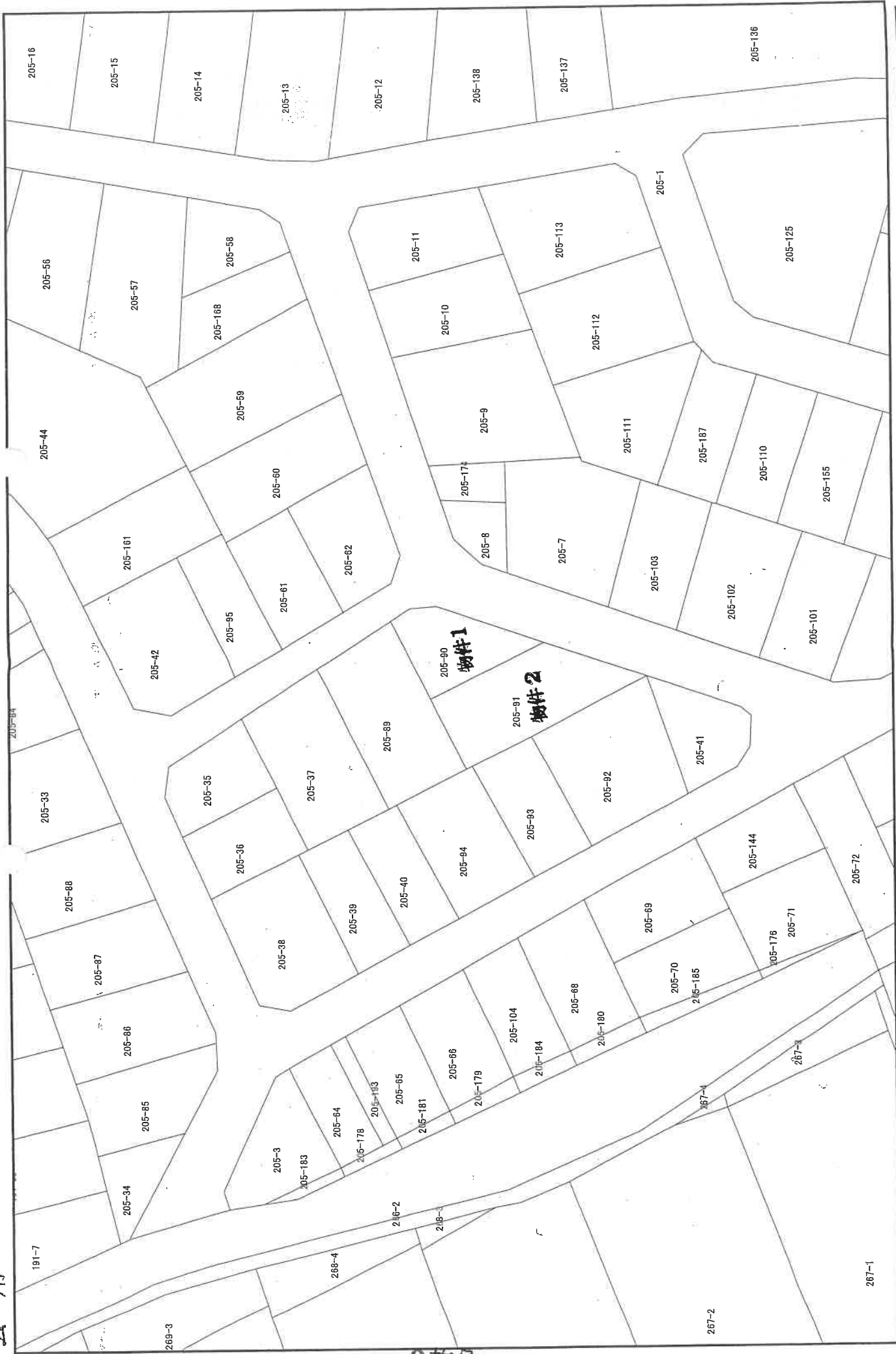
縮尺 1/1500

SH 47年1月24日 登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

請求番号：36-1



固定資産税
賦課資料

縮尺 1 : 500



この図面は実測して作成したものではありません。

3011214

各階平面図

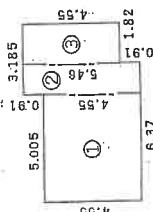
建築物図面

家屋番号 205番90

建築物の所在 黒磯市寺子字街道京205番地90

物件3

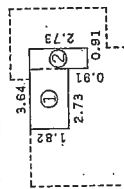
1 階



求積表

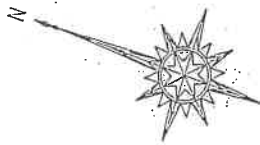
1)	5.005 x 4.55	=	22.77275
2)	1.365 x 5.46	=	7.45290
3)	1.82 x 4.55	=	8.2910
合 計			38.50665
床面積			38.50㎡

2 階



求積表

1)	2.73 x 1.82	=	4.9686
2)	0.91 x 2.73	=	2.4843
合 計			7.4529
床面積			7.45㎡



205-89

205-91

205-1

SH 7 年 4 月 24 日 登記

作製者 土地家屋調査士

4 月 20 日(印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品)

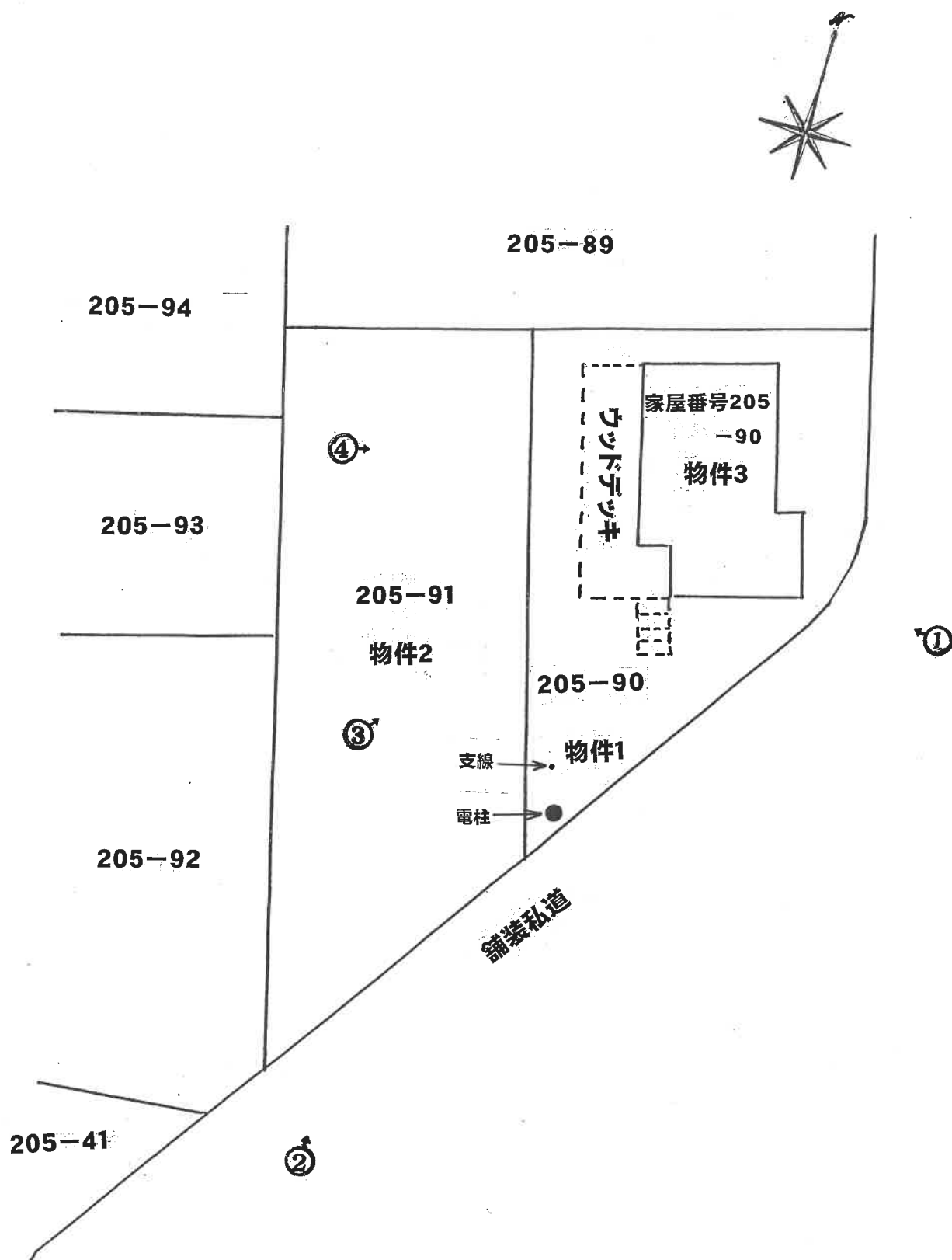
建物図面写し
各階平面図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

※ 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。

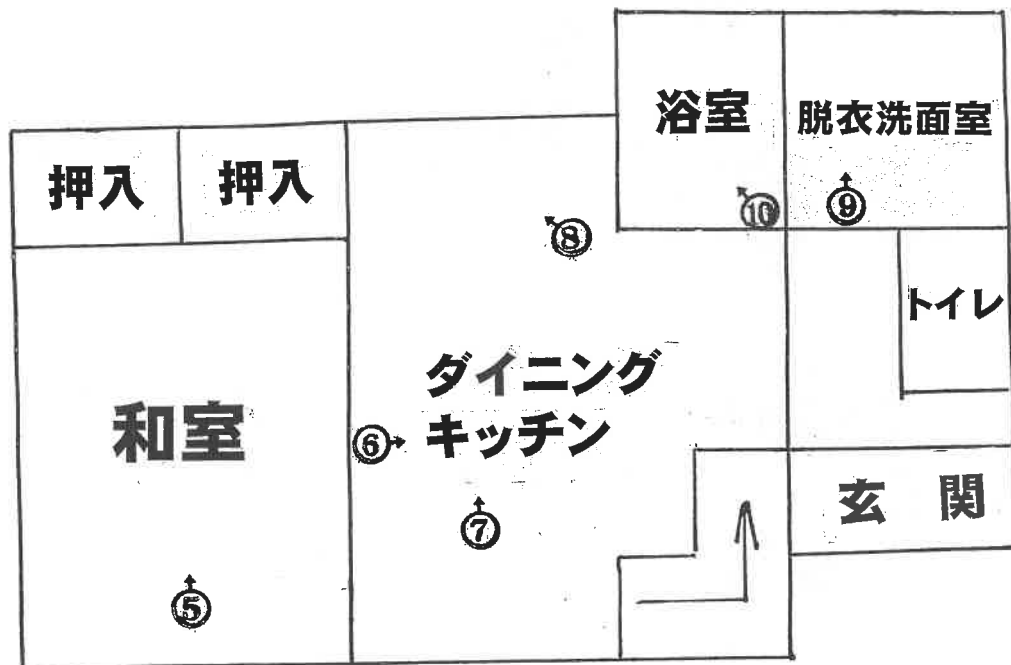


建物間取図

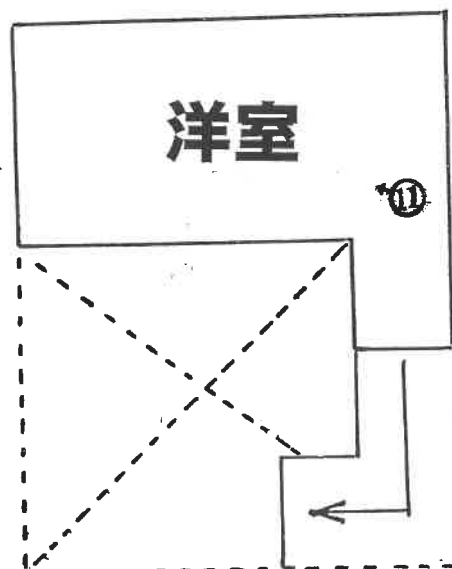
←○写真撮影位置・方向

※ 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3)



1 階



2 階





物件3 1階 ダイニング・キッチンの状況



物件3 1階 キッチンの状況



物件3 1階 脱衣洗面室の状況



物件3 1階 浴室の状況



⑩

物件3 2階 洋室の状況



⑪

令和 6年（又）第 26号
令和 7年 1月14日 受 命
令和 7年 2月12日 現地調査
令和 7年 3月26日 評 価
令和 7年 3月31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
鈴木 健司

第1 評価額

一 括 価 格		
金 970,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	274,000円
物件2（土地）	金	328,000円
物件3（建物）	金	368,000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。
- ③ 物件1、2の土地の内訳価格は物件3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3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、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	在 番 目 積 那須塩原市寺子字街道東 205番90 山林 166m ²	宅地
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 那須塩原市寺子字街道東 205番91 山林 199m ²	宅地
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 番 地 号 種類 構造 積 那須塩原市寺子字街道東 205番地90 205番90 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 38.50m ² 2階 7.45m ²	同左
特記事項			
敷地の南側に電柱1本、支線1本あり。			

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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「高久」駅南東方約4.7k m（直線距離） （別紙位置図参照）	
付 近 の 状 況	受命物件是那須塩原市東部、那須町境の大型別荘分譲地「芭蕉温泉ランド」内に存する。周辺は別荘、一般住宅等が散在している。 当該地域より主な公共施設へは、那須塩原市役所約7.8k m（直線距離）の接近条件を有している。 将来動向としては、概ね現状で推移すると予測する。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1、2（一体画地を形成） 地積：365.00m ² 間口：約24m 奥行：約7m～26m 形状：ほぼ台形 地勢：南西側に緩傾斜している 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：準角地	
接 面 道 路	東側及び南東側約6m舗装私道（建築基準法第42条第1項第3号道路に該当）	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1、2の土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 物件3の建物の敷地利用権としては法定地上権が成立するもの思料する。	
供給処理施設	上水道：専用水道 ガス配管：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。	

特 記 事 項	土壌汚染の可能性について調査したところ、物件及び周辺には水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出はない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	登記簿上平成7年3月の新築で新築後約30年経過している。経済的耐用年数は概ね満了しており、大きな経済的価値は認められない。
仕 様	構造 木造2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 クロス等 床 フローリング・畳等 天井 クロス・化粧合板等 建具 アルミサッシ
床面積（現況）	公簿上の記載とほぼ同一である。
現況用途等	住宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件3の建物は、所有者が別荘の状態で占有している。
特記事項	①ウッドデッキあり。 ②基礎部分のコンクリートに亀裂箇所及び外壁に損傷箇所あり。 ③管理費年額48,000円、温泉使用料年額48,000円、ゴミ回収、水抜き費用年額48,000円をそれぞれ2年間滞納している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件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。

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	5,090	0.98	166.00	0.90	1.00	745,000
2	5,090	0.98	199.00	0.90	1.00	893,000

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

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,440\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/145 = 5,090\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.10%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：45%補正

イ 個別格差：物件1、物件2 共通 画地条件 (形状▲3 準角地+1) ▲2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90 物件2 0.90

オ 市場性修正率：物件1 1.00 物件2 1.00

② 物件3 (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。

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	151,000	45.95	0.03	1.00	208,000

ア 再調達原価 : 151,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 45.95㎡

ウ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を3%と査定した。

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、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷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 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) $ア \times イ = ウ$
1	745,000	0.30 法定地上権	224,000
2	893,000	0.30 法定地上権	268,000

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オ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	745,000	-224,000	1.00	0.70	—	0.75	274,000
2	893,000	-268,000	1.00	0.70	—	0.75	328,000
3	208,000	+492,000	1.00	0.70	—	0.75	368,000
一括価格（合計）							970,000

ウ 市場性修正率：必要なし

エ 競売市場性修正率：物件1～物件3 ▲30

オ 占有減価率：必要なし

カ その他の控除減価：物件1～物件3 滞納管理費等 ▲25

第6 参考価格資料

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：7,440円／㎡

位置：JR東北本線「高久」駅北西方道路距離約11km

価格時点：令和6年7月1日

地積：330㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北東側6m私道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（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

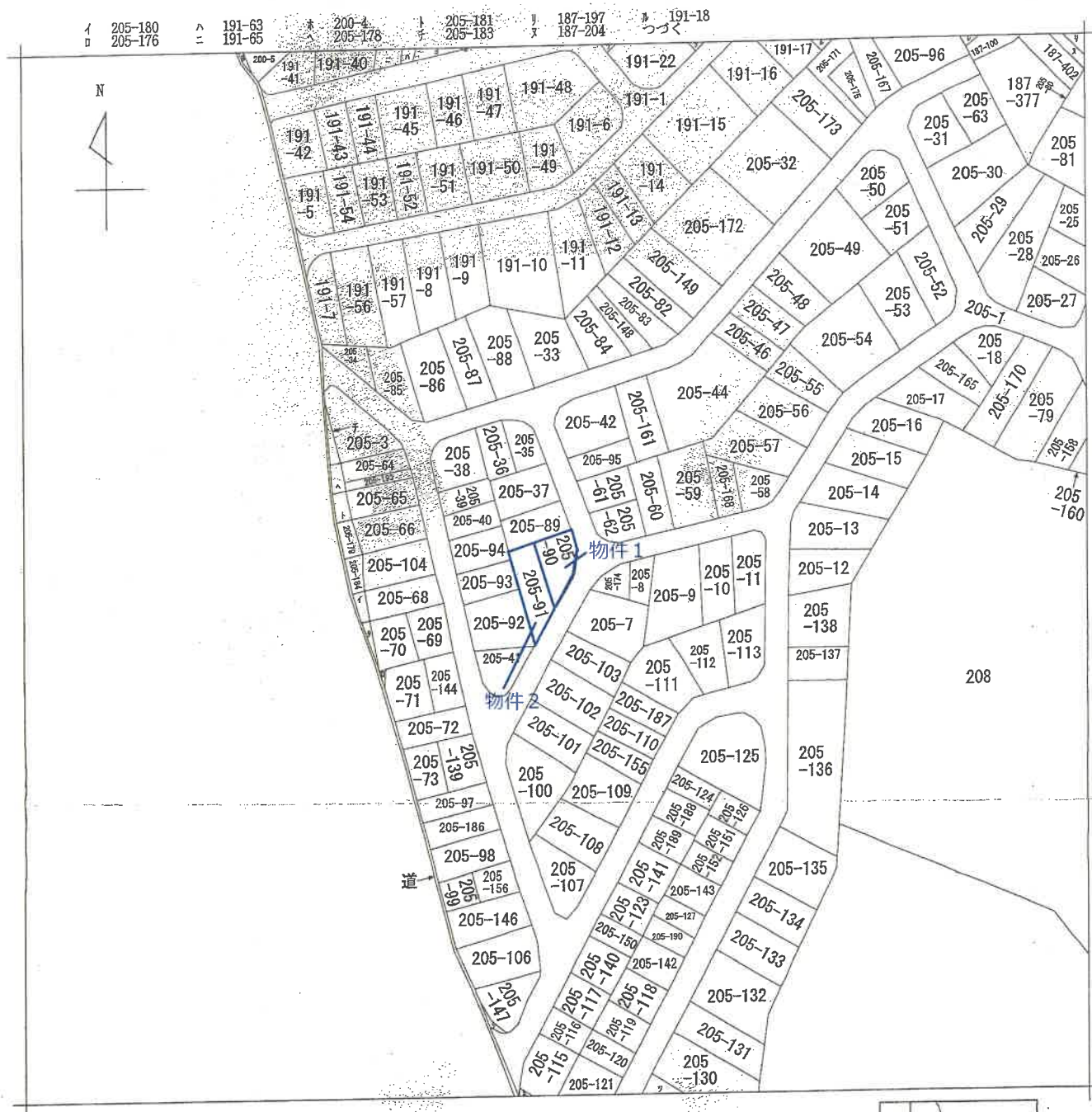
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図

以上



出典：国土地理院「地理院地図」

公図写し



(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	那須塩原市寺子字街道東				地番	205番90		
出力	縮尺不明	精度区分	図面番号	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62年1月31日		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12月16日

東京法務局

請求番号：2-1

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(1/2)

登記年月日：昭和47年1月24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1月28日 宇都宮地方方法務局大田原支局

登記官

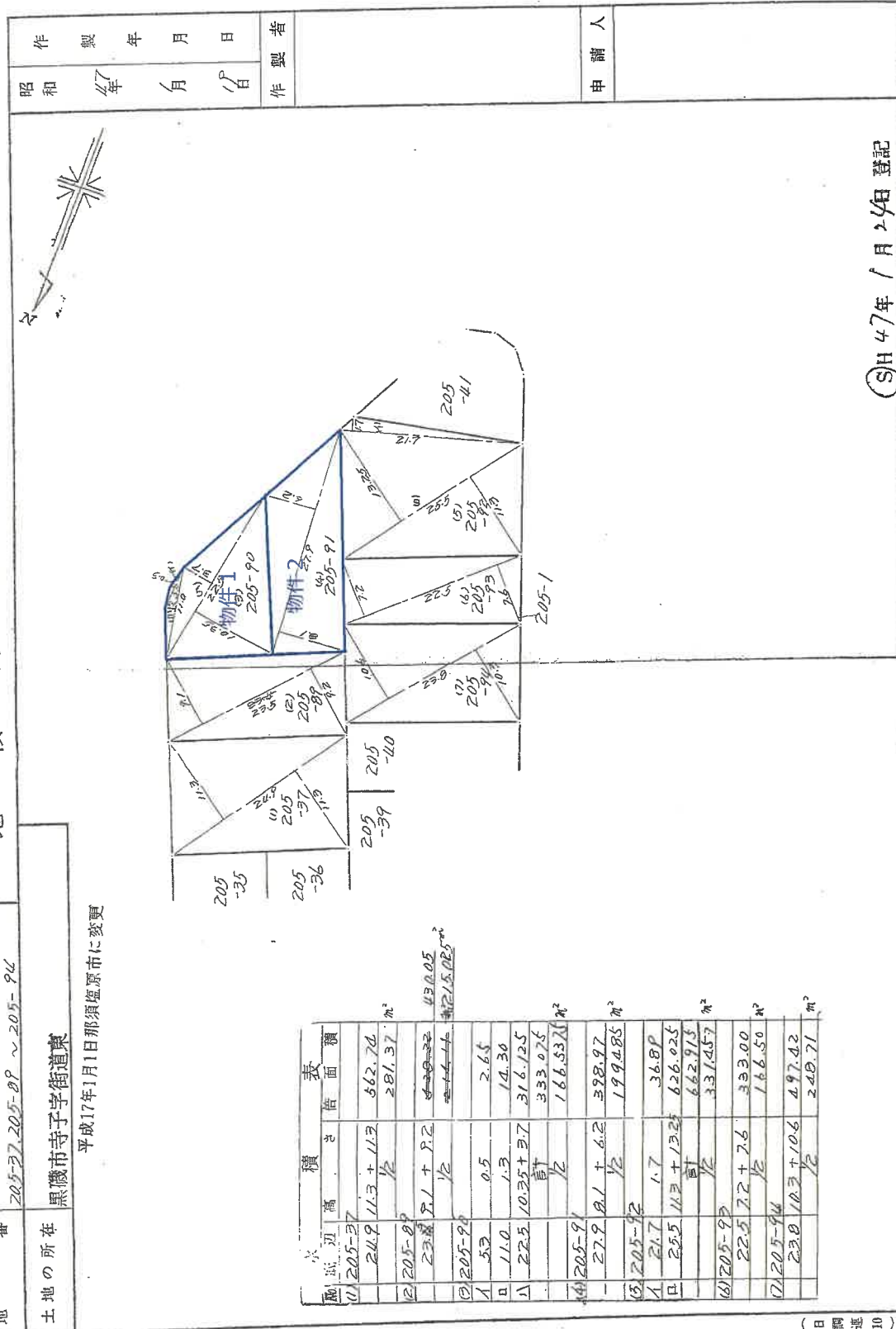
前 205-37 1040226

土地積測量図

地番 205-37, 205-38 ~ 205-94

土地の所在 黒磯市寺子字街道東

平成17年1月1日那須塩原市に変更



測量区画	高さ	横	面積
(1) 205-37	11.3	11.3	562.70
205-38	1/2	1/2	281.37 m ²
(2) 205-39	7.1	7.2	430.05
205-40	1/2	1/2	215.025 m ²
(3) 205-41	0.5	0.5	2.65
1	11.0	1.3	14.30
2	22.5	10.35 + 3.7	316.125
3	1/2	1/2	333.075
4	1/2	1/2	166.5375 m ²
(4) 205-91	27.9	9.1 + 6.2	398.97
205-92	1/2	1/2	199.485 m ²
(5) 205-93	1.7	1.7	36.89
1	25.5	11.3 + 13.25	626.025
2	1/2	1/2	662.915
(6) 205-94	7.2	7.2	331.457 m ²
22.5	7.2 + 7.6	7.2	333.00
(7) 205-94	1/2	1/2	166.50 m ²
23.0	10.3 + 10.6	10.6	497.42
1/2	1/2	1/2	248.71 m ²

(日調連 10)

縮尺	1/	1/500
----	----	-------

登記年月日：平成7年4月24日

（宇都宮地方方法務局大田原支局付録）
令和6年12月16日 東京法務局

登記官

3011214

各階平面図

建築物図面

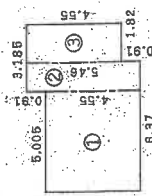
各階平面図

家屋番号 205番90

建築物の所在 黒磯市寺子字街道東205番地90

平成17年1月1日那須塩原市に変更

1 階

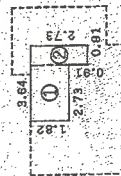


求積表

1)	5.005 x 4.55 =	22.77275
2)	1.385 x 5.48 =	7.45290
3)	1.82 x 4.55 =	8.2810

合 計	38.5085
床面積	38.50 m²

2 階



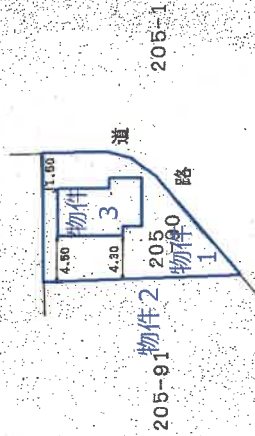
求積表

1)	2.73 x 1.82 =	4.9886
2)	0.91 x 2.73 =	2.4843

合 計	7.4529
床面積	7.45 m²



205-89



SH 7 年 4 月 24 日 登記

作製者

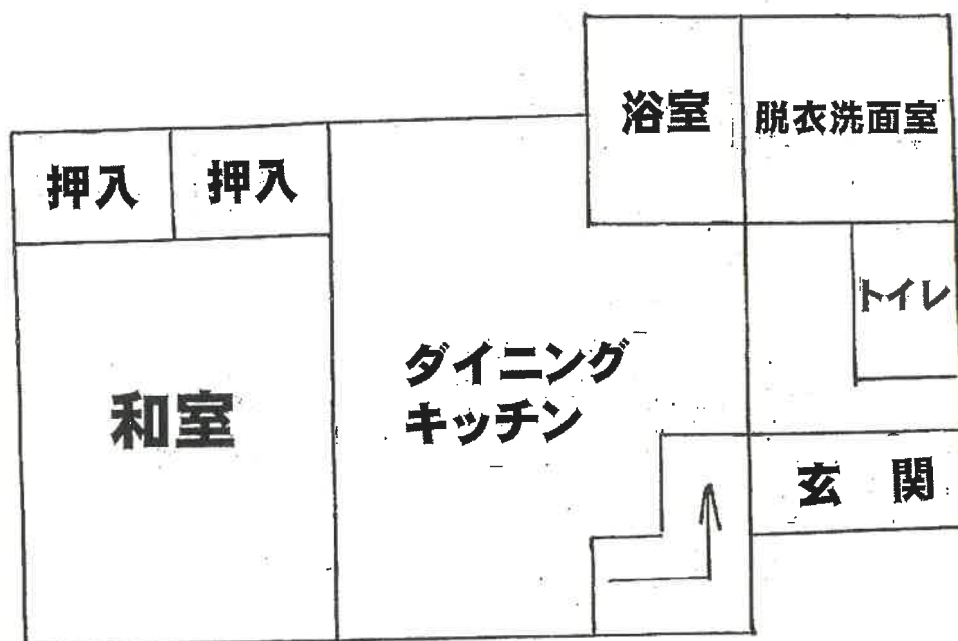
申請人

縮尺 1/250

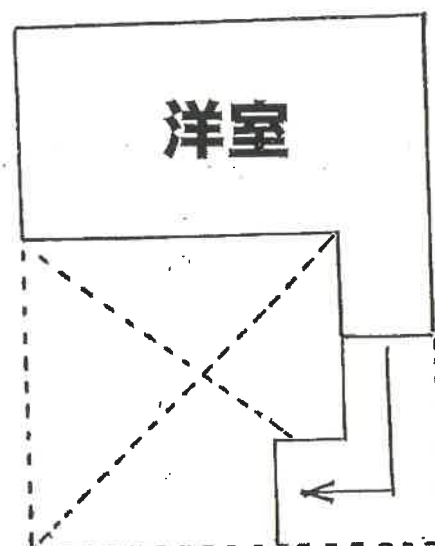
縮尺 1/500

（栃木県土地家屋調査士会印）

間取図（概略）



1 階



2 階