

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 8 月 8 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 8 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 10 月 1 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 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 17 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 3.3 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 8 月 8 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 那須塩原市共墾社字共墾場

地 番 153番23

地 目 山林

地 積 232平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 那須塩原市共墾社字共墾場

地 番 153番24

地 目 山林

地 積 274平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 那須塩原市共墾社字共墾場

地 番 153番25

地 目 山林

地 積 232平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 那須塩原市共墾社字共墾場

地 番 153番26

物 件 目 録

地 目 山林
 地 積 274平方メートル
 (現況)

地 目 宅地

5 所 在 那須塩原市共墾社字共墾場153番地23

家屋 番号 153番23

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 90.67平方メートル
 2階 90.67平方メートル

6 所 在 那須塩原市共墾社字共墾場153番地25, 153番地26

家屋 番号 153番25

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 206.44平方メートル
 2階 206.44平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 29 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 1～6】

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 6】

賃借権

範 囲	205 号室
賃借人	I
期 限	令和 8 年 1 月 21 日まで
賃 料	月額 45,000 円
共益費	月額 2,000 円
前払賃料	なし
敷 金	なし
特 約	駐車場使用料 1 台分無料

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

・ 102 号室 A が占有している。

以下のとおり賃借人らが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

・ 101 号室 C

・ 201 号室 D

・ 202 号室 株式会社アングルインジャパン

【物件番号6】

・102号室, 103号室, 105号室及び203号室 Aが占有している。
以下のとおり賃借人らが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。
ただし, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ・101号室 E
- ・201号室 G
- ・202号室 H

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 那須塩原市共墾社字共墾場

地 番 1 5 3 番 2 3

地 目 山林

地 積 2 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 那須塩原市共墾社字共墾場

地 番 1 5 3 番 2 4

地 目 山林

地 積 2 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 那須塩原市共墾社字共墾場

地 番 1 5 3 番 2 5

地 目 山林

地 積 2 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 那須塩原市共墾社字共墾場

地 番 1 5 3 番 2 6

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 274 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 那須塩原市共墾社字共墾場 153 番地 23

家屋 番号 153 番 23

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 90.67 平方メートル
2 階 90.67 平方メートル

6 所 在 那須塩原市共墾社字共墾場 153 番地 25, 153 番地 26

家屋 番号 153 番 25

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 206.44 平方メートル
2 階 206.44 平方メートル

令和6年(ケ)第39号
令和7年1月23日受理
令和7年3月11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 | 那須塩原市共壘社字共壘場 |
| | 地 | 番 | 153番23 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 232平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 那須塩原市共壘社字共壘場 |
| | 地 | 番 | 153番24 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 274平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 那須塩原市共壘社字共壘場 |
| | 地 | 番 | 153番25 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 232平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 那須塩原市共壘社字共壘場 |
| | 地 | 番 | 153番26 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 274平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 那須塩原市共壘社字共壘場153番地23 |
| | 家屋 | 番号 | 153番23 |
| | 種 | 類 | 共同住宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階 90.67平方メートル 2階 90.67平方メートル
6 所 在	那須塩原市共墾社字共墾場153番地25, 153番地26
家屋 番号	153番25
種 類	共同住宅
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 206.44平方メートル 2階 206.44平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県那須塩原市共墾社153番地23、25
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1～4内に駐車場が最大で20台分存在する。
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：
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共同住宅として使用している ☒ 「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	☒ 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	栃木県那須塩原市共墾社153番地23、25	
土地	物件3、4	
現況地目	☒ 宅地(物件3、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 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1～4内に駐車場が最大で20台分存在する。	
建物	物件6	
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 ☐ 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共同住宅として使用している ☒ 「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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
5	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・4・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,000円	☒ 他に共益費月額2,000円 ☒ 駐車場1台分無料	
	C		自R5・4・3 至R7・4・2				☒ 敷 ☐ 保 0円		
5	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 空室	
	A		自・ ・ 至・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
5	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・9・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	☒ 他に共益費月額2,000円、駐車場2台目 2,000円（1台目は無料）	
	D		自R5・9・25 至R7・9・24				☐ 敷 ☐ 保 0円		
5	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	☒ 他に共益費月額2,000円、駐車場1台分無料 ☒ 株式会社アングルインジャパンの社宅として使用されている	
	株式会社アングルイン ジャパン		自R6・6・4 至R8・6・3				☒ 敷 ☐ 保 0円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
			自・ ・ 至・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
			自・ ・ 至・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
6	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 他に共益費月額2,000円、駐車場2台目1,000円（1台目は無料）
	E		自R6・9・22 至期間の定めなし					
6	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室
	A		自・ ・ 至・ ・					
6	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12月頃	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 物件所有者が自ら使用
	A		自・ ・ 至・ ・					
6	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12月頃	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 物件所有者が自ら使用
	A		自・ ・ 至・ ・					
6	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・8・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 他に共益費月額2,000円、駐車場2台目2,000円（1台目は無料）
	G		自R5・8・25 至期間の定めなし					
6	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 他に共益費月額2,000円、駐車場1台分無料
	H		自R6・7・1 至期間の定めなし					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
6	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12月頃 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 物件所有者が自ら使用
	A							
6	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・1・22 自 R6・1・22 至 R8・1・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 料 ☒ 敷 ☐ 保 円	☒ 他に共益費月額2,000円、駐車場1台分無料
	I							
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (管理会社担当者)	1 物件5、6は賃貸の集合住宅であり、所有者Aから依頼を受け、株式会社三和住宅が管理しています。株式会社三和住宅における本件物件の担当者は私です。ただし、物件6の103号室、105号室、203号室は所有者の直接管理のため当社では管理していません。 2 物件5、6の名称はそれぞれ那須グリーンハイツⅡと那須グリーンハイツⅠです。それぞれ2階建てであり、物件5は1階と2階に居宅がそれぞれ2室ずつ、計4室あり、物件6は1階と2階に居宅がそれぞれ4室ずつ、計8室あります。 3 物件6は8戸の管理戸数に対し、敷地内の駐車場は7台分しかありません。物件5は4戸の管理戸数に対し、敷地内に13台分の駐車場があり余裕があるため、物件5、6の入居者が2台目の駐車場を希望される場合は、空き状況に応じて貸し出すことも可能です。 4 本件物件の貸主はすべて所有者Aです。 5 更新契約がないものはすべて法定更新です。 6 本件集合住宅はペット飼育不可です。 7 当社で管理している入居者の契約内容は5～7枚目記載のとおりです。現時点で賃料の滞納がある住宅はありません。 8 自殺等の事故物件の記録は把握していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (物件5の 101号室占有者)	1 私は101号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。賃料に駐車料1台分込です。 2 不具合箇所は特にありませんが、点検業者からは湯沸かし器がかなり古いと言われています。
■E (物件6の 101号室占有者)	1 私は101号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。賃料に駐車場1台分の料金が含まれています。2台目駐車場も1,000円/月で借りています。1台目駐車場が物件6の101号室の前で、2台目駐車場が物件5の敷地内になっています。 2 現時点で不具合箇所はないと思いますが各部屋の床がギシギシします。
■F (物件6の 103、105、203 号室占有補助者)	1 私は物件所有者Aの母です。Aは本日立ち会えないため私が立ち会います。昨年12月頃から元々空き部屋だった物件6の103号室、105号室、203号室の3部屋に昨年12月に私達家族が転居してきました。103号室はリフォーム済の部屋でした。105号室と203号室はリフォームしていなかったため壁紙や床が汚損していると思います。
■G (物件6の 201号室占有者)	1 私は201号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。賃料に駐車料1台分込みです。来客用として2台目も2,000円/月で借りています。いずれも、物件5の敷地内駐車場を借りています。 2 不具合箇所としては浴室の換気扇の電源を入れると大きな音が発生するため使用できずにいます。ほかに不具合を感じることはありません。
■I (物件6の 205号室占有者)	1 私は205号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。賃料に駐車料1台分込みです。来客用として2台目も2,000円/月で借りています。いずれも、物件5の敷地内駐車場を借りています。 2 入居時に雨漏りを直してもらいましたが、その他は現時点で不具合箇所はありません。

(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

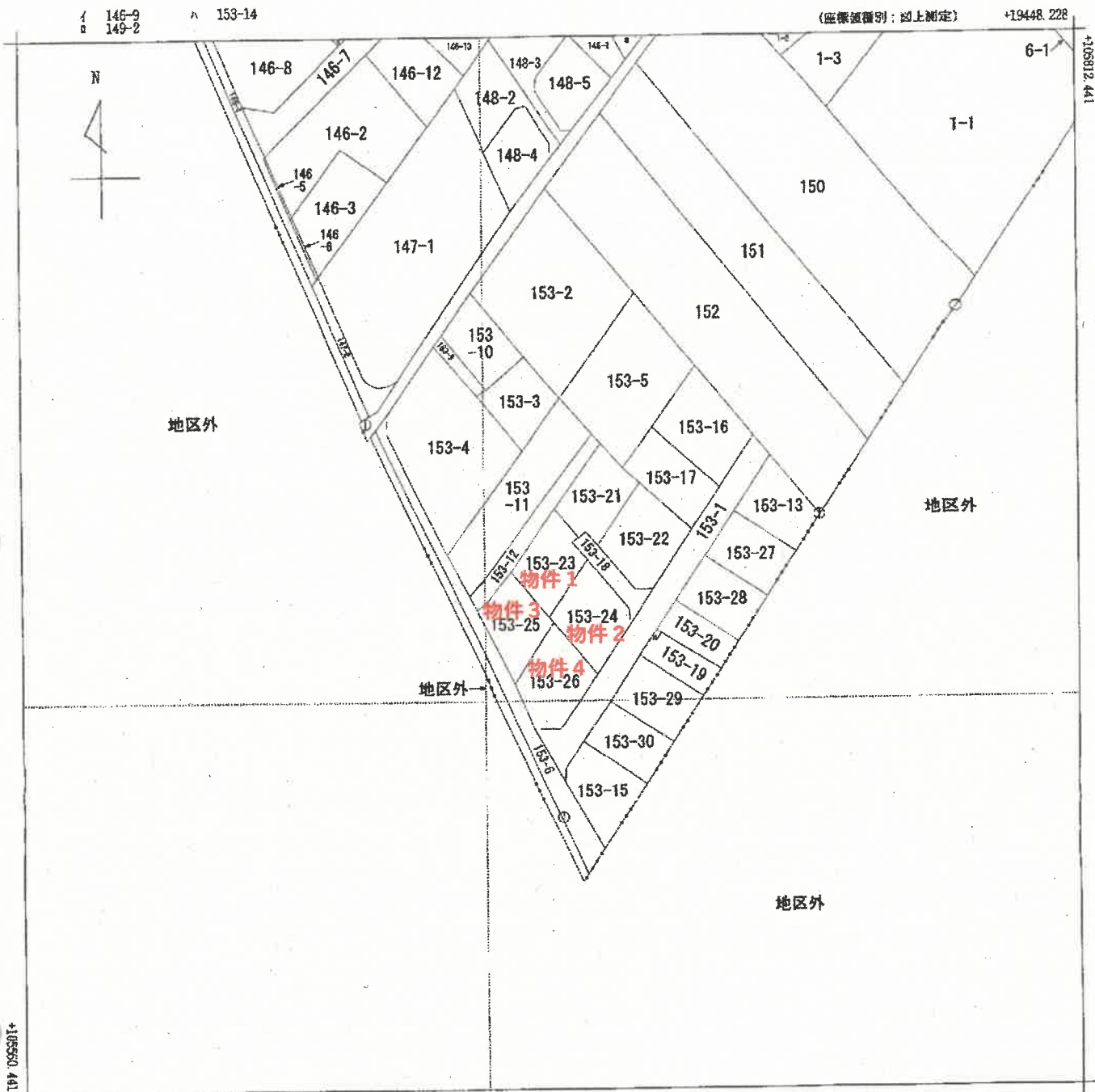
- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を3～7枚目のとおり認めた。
- 2 物件1～4は土地所有者が物件5、6の一体敷地として使用し、物件5、6は賃借人らが集合住宅として使用している。本件土地上に駐車場が最大で20台分が存在する。
- 3 物件5、6を見分したところ、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかったが、前記関係人の不具合箇所に関する陳述中、目視できる損傷箇所は確認できた。また、物件5の102号室（空き家）や物件6の202号室（債務者と連絡が取れなかった部屋）については汚損箇所が見受けられた。なお、物件6の202号室の北東側の部屋ドアの前に動産類が大量に堆積してあり立ち入ることができなかったが、間取図上物件6の一般的なタイプとして「洋室」と記載してある
- 4 本件土地の西側には幅員約6.0mの舗装市道が、南東側には幅員約6.0mの舗装市道が、北東側には幅員約4.0mの舗装市道がそれぞれ接面しており、それらの道路は建築基準法42条1項1号に該当する。
- 5 物件5の201号室、202号室及び物件6の202号室の入居者とは連絡が取れなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

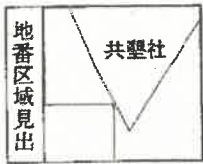
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月29日 (水) 10:20-10:35	那須塩原市役所西那須野支所	地番図、間取図等取得 道路関係調査
R7年1月29日 (水) 10:20-10:35	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R7年1月29日 (水)	物件所有者宅	物件所有者宅を訪問するも不在
R7年1月30日 (木)	当庁 (郵便)	物件所有者に各部屋の賃貸借契約状況照会文書送付 ライフライン照会文書送付
R7年2月6日 (木) 11:20-12:20	物件所在地	各部屋に事務連絡文書投函 物件5の101占有者、物件6の201占有者にそれぞれ面談調査、屋内写真撮影、物件6の103、105、203占有補助者に面談調査
R7年2月14日 (金) 9:30-9:40	物件所在地	物件5の101占有者に面談調査、屋内写真撮影
R7年2月17日 (月) 13:45-14:05 16:00-16:05	物件所在地	立会人を立ち合わせ、管理会社から借りた鍵を用いて解錠し、物件5の102 (空き家)、物件6の102 (空き家) に立入調査、評価人同行 物件6の205占有者に面談調査、屋内写真撮影
R7年2月20日 (木) 12:00-12:05	物件所在地	物件6の202占有者、物件5の201占有者、物件5の202占有者に事務連絡文書投函
R7年3月6日 (木) 8:50-10:15 12:50-13:10	物件所在地	立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて、物件6の202、物件5の201、物件5の202に立入調査、屋内写真撮影。 物件6の103、105、203の占有補助者立ち合いのうえ立入調査、屋内写真撮影
(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 3月 6日 物件5の201号室、202号室、物件6の202号室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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 2月17日 物件5の102号室 (空き家)、物件6の102号室 (空き家) は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、管理会社から借りた鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。		

(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



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	那須塩原市共聖社字共聖場				地番	153番23			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年11月				備付年月日(原図)	昭和44年3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12月20日
東京法務局台東出張所

整理番号: H21474-1
(1/1)

登記官

(12 枚目)

登記年月日：平成5年11月29日

1001954

前
53-18

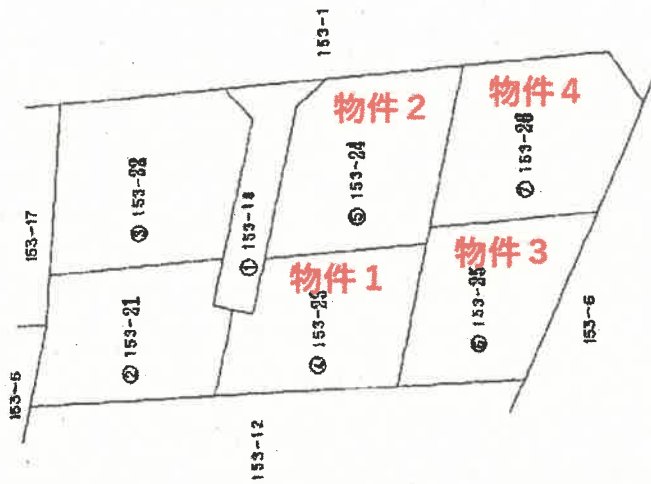
地積測量図

地番
00153-18
00153-21 00153-26

土地の所在
黒磯市共進社字共進橋

平成17年1月1日郡県市町村界変更

全図 1/4



(計測者)
S(5) 5年 11月 29日 登記

縮尺 1/500

申請人

平成 5年 11月 18日(作製)

作製者

(計測者)

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。
(全郡県地方事務局長田原支田原署)
令和 6年 12月 20日 東京法務局東京出張所

登記官

(13 枚目)

登記年月日：平成5年11月29日

1001956

地 番 ④ 153-23
⑤ 153-24

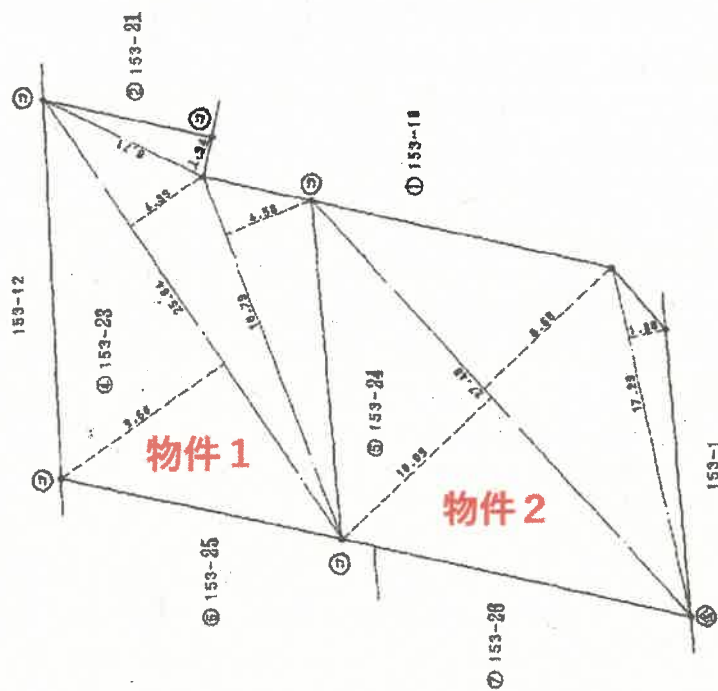
土地の所在 黒磯市共豊社字共豊場

平成17年1月1日那須塩原市に変更

求積表

地番	④ 153-23	高	積	面積
1	25.84	9.55	249.6144	
2	25.84	4.33	111.8072	
3	18.79	4.58	86.0582	
4	8.71	1.94	16.8974	
	合計		464.4572	
	面積		232.2286	

地番	⑤ 153-24	高	積	面積
1	27.48	10.09	277.2732	
2	27.48	8.68	238.5264	
3	17.29	1.88	32.5052	
	合計		548.3048	
	面積		274.1524	



②コンクリート杭
③金 庫 扉

S(平) 5年 11月 29日 登記

縮尺 1/250

申請人

平成 5年 11月 18日(作製)

作製者

(注 意 事 項)

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。

(宇都宮地方支務局大山原支局管轄)

令和 6 年 12 月 20 日

東京法務局台東出張所

登記官

1001957

地積測量図 4/4

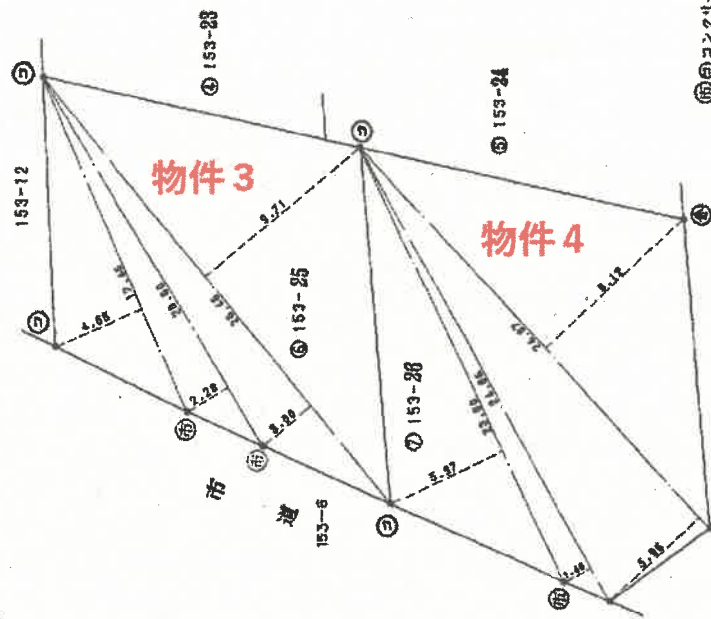
地番	⑥ 153-25 ⑦ 153-28
土地の所在	黒磯市共豊社字共豊場

平成17年1月1日那須塩原市に変更

求積表

地番	⑥ 153-25	高さ	積算積
1	17.46	4.65	81.1890
2	20.69	2.28	46.9680
3	26.45	3.00	79.3500
4	26.46	9.71	256.9266
		合計	464.4336
		面積	232.23 m ²

地番	⑦ 153-28	高さ	積算積
1	23.00	5.97	137.3100
2	24.85	1.48	36.7926
3	24.87	5.95	148.2262
4	24.87	9.12	226.8144
		合計	549.1424
		面積	274.57 m ²



(本図面)

⑫ コンクリート杭
⑬ 金 網 堀

平成5年11月29日登記

申請人

平成5年11月30日作製

作製者

縮尺 1/250

(日積測量)

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。
(宇都宮地方裁判所大田区支部管轄)
令和6年12月20日 東京法務局信濃出張所

登記簿

(15 枚目)

登記年月日：平成8年5月31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。
(千葉県地方自治局大田原支局管轄)
令和6年12月20日 東京法務局台東出張所

登記官

(16 枚目)

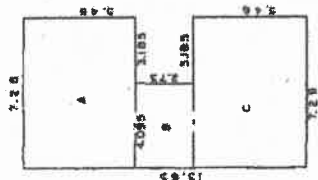
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

3004705 各 階 平 面 図
305A008建物図面 各階平面図

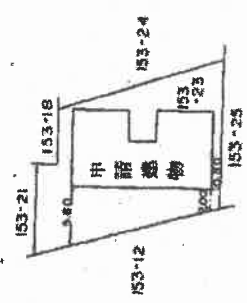
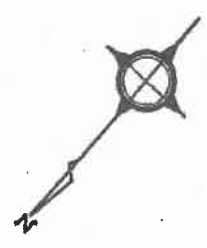
家屋番号	153番23
建物の所在	黒瀬市共益社字共益地153番地23

平成17年1月1日那須塩原市に変更

平面図
(1・2階両面)



床面積計算式
A $5.46 \times 7.28 = 39.7488$
B $2.73 \times 4.095 = 11.17935$
C $5.46 \times 7.28 = 39.7488$
合 計 90.67695
床面積 90.67m^2



8日 平成8年5月31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)

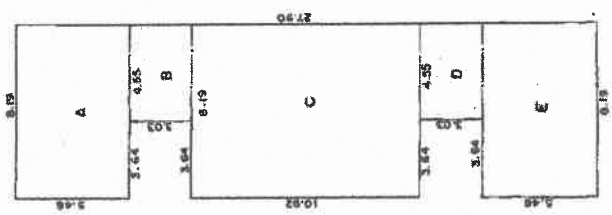
整理番号：121474-9

登記年月日：平成6年9月22日

3004706

各階平面図

1 第2階平面図
(各階同型)

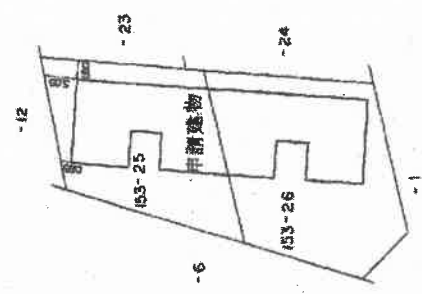
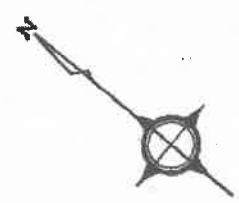


A 5.46x8.19 = 44.7174
B 3.03x4.55 = 13.7865
C 10.92x8.19 = 89.4548
D 3.03x4.55 = 13.7865
E 5.46x8.19 = 44.7174
計 206.4426
床面積 206.44 m²

建築物図面
各階平面図

家屋番号	153番25
建築物の所在	黒磯市共益社字共益場155番地25,同番地26

平成17年1月1日那須塩原市に変更



SH6年9月22日登記

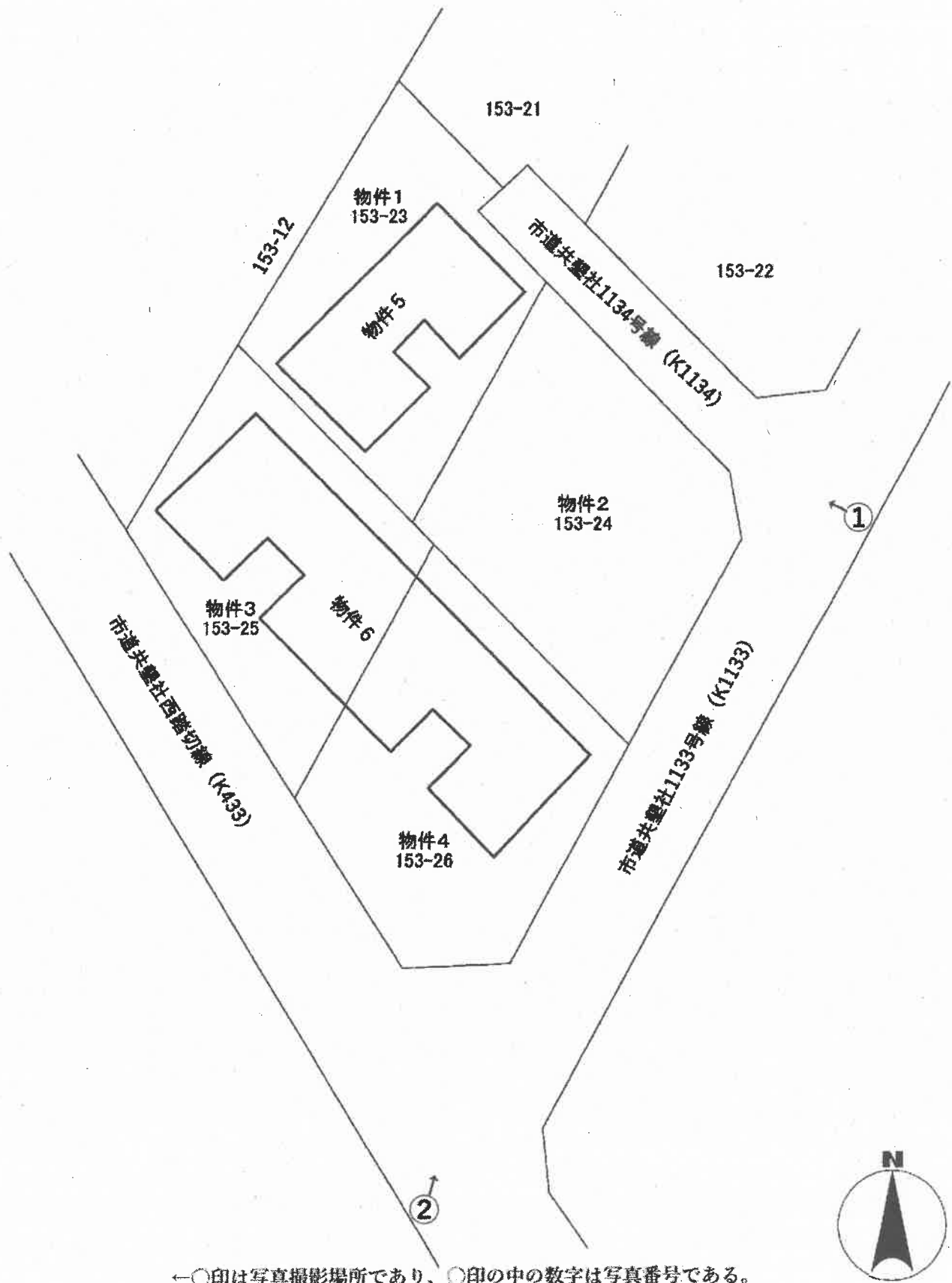
作製者	申請入	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(栃木県土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(宇都宮地方裁務局 大田原支局管轄)
令和6年12月20日 東京裁務局台東出張所

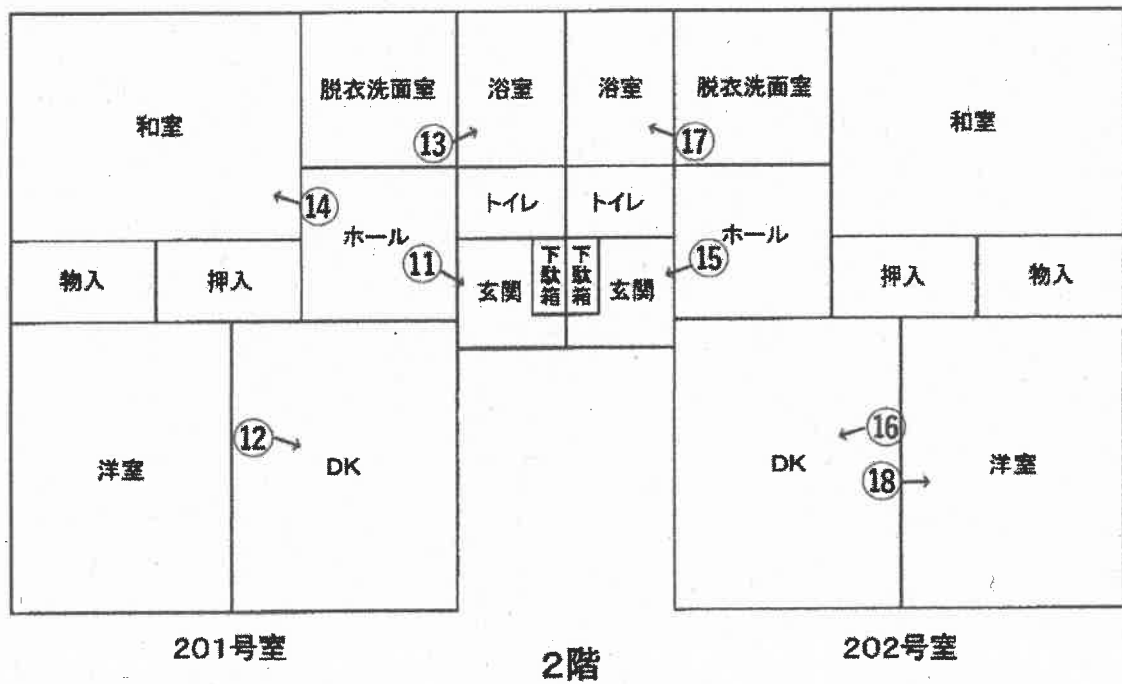
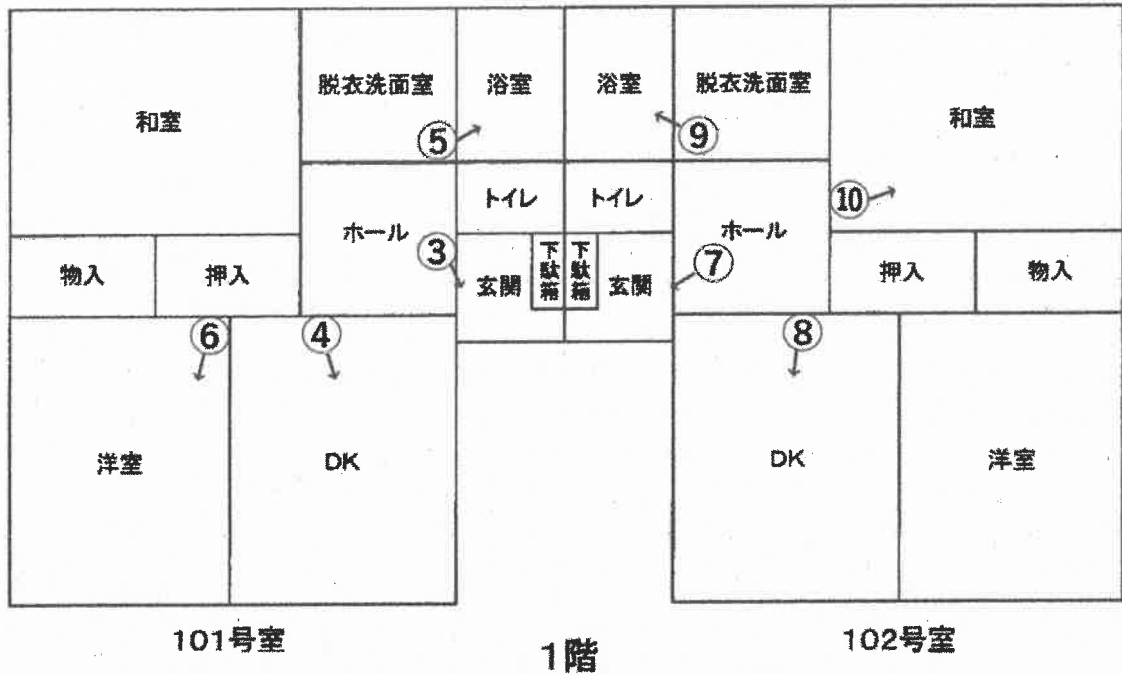
土地建物位置関係図

(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。



←○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。

建物間取り図 物件5

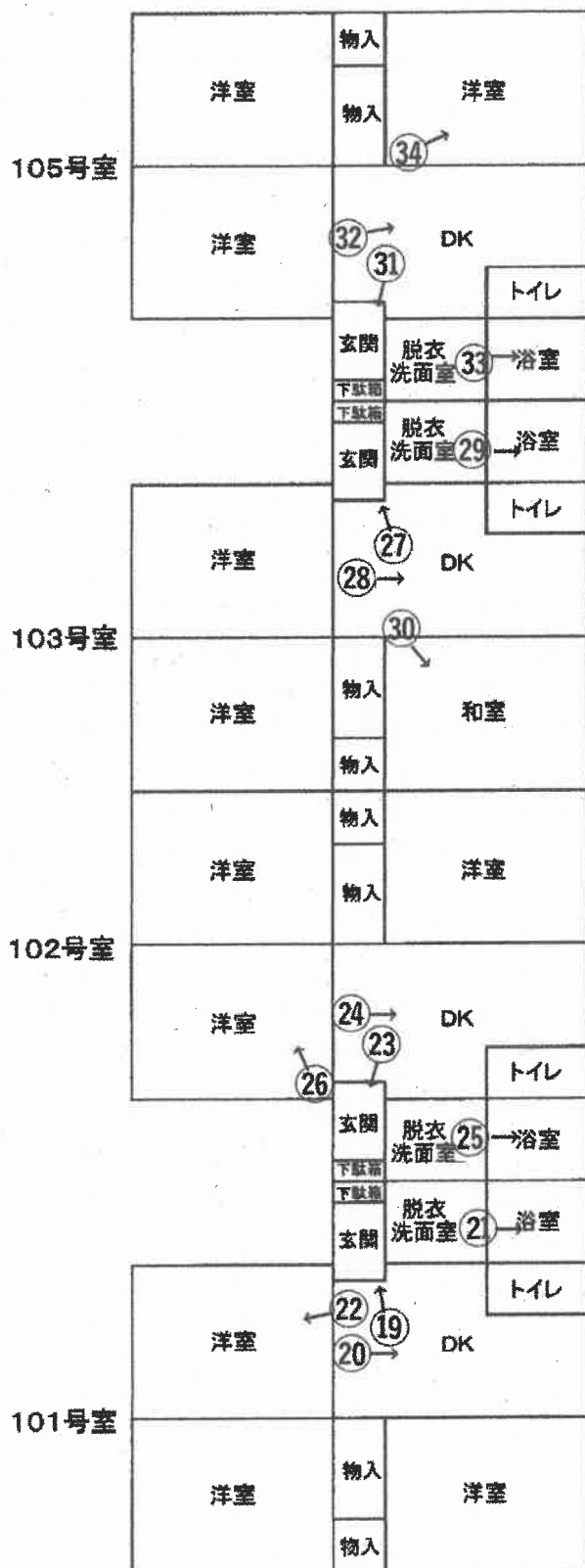


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

(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。

物件6

(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。



1 階



2階

←○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



写 真 3 (物件5 101号室玄関)



写 真 4 (物件5 101号室キッチン)



写 真 5 (物件5 101号室浴室)



写 真 6 (物件5 101号室洋室)



写 真 7 (物件5 102号室玄関)



写 真 8 (物件5 102号室キッチン)



写 真 9 (物件5 102号室浴室)



写 真 1 0 (物件5 1 0 2号室和室)



写 真 1 1 (物件5 2 0 1号室玄関)



写 真 1 2 (物件5 2 0 1号室キッチン)



写 真 1 3 (物件5 201号室浴室)



写 真 1 4 (物件5 201号室和室)



写 真 1 5 (物件5 202号室玄関)



写 真 1 6 (物件5 202号室キッチン)



写 真 1 7 (物件5 202号室浴室)



写 真 1 8 (物件5 202号室洋室)



写 真 1 9 (物件6 1 0 1号室玄関)



写 真 2 0 (物件6 1 0 1号室キッチン)



写 真 2 1 (物件6 1 0 1号室浴室)



写 真 2 2 (物件6 101号室洋室)



写 真 2 3 (物件6 102号室玄関)



写 真 2 4 (物件6 102号室キッチン)



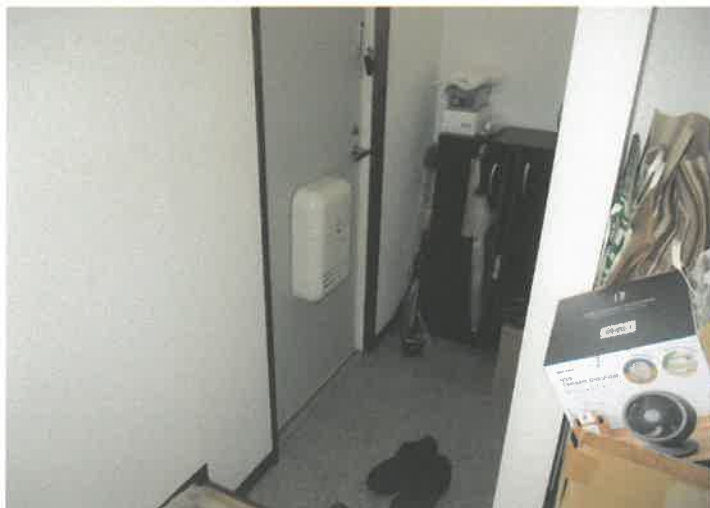
写 真 2 5 (物件 6 1 0 2 号室浴室)



写 真 2 6 (物件 6 1 0 2 号室洋室)



写 真 2 7 (物件 6 1 0 3 号室玄関)



写 真 2 8 (物件 6 1 0 3 号室キッチン)



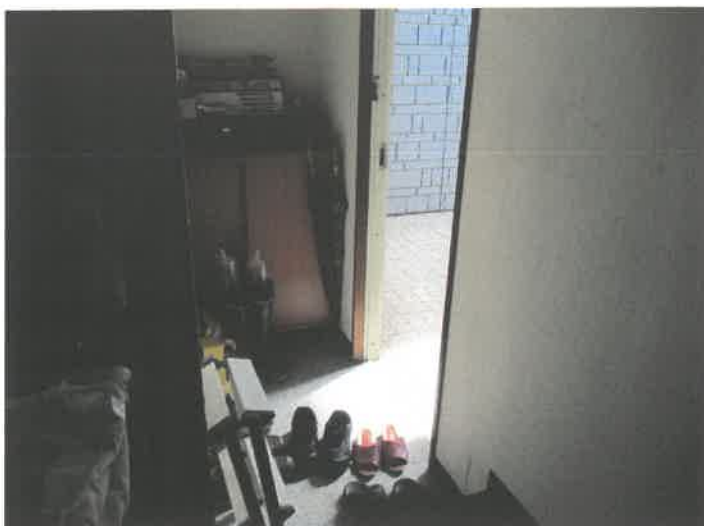
写 真 2 9 (物件 6 1 0 3 号室浴室)



写 真 3 0 (物件 6 1 0 3 号室和室)



写 真 3 1 (物件6 105号室玄関)



写 真 3 2 (物件6 105号室キッチン)



写 真 3 3 (物件6 105号室浴室)



写 真 3 4 (物件 6 1 0 5 号室北東側洋室)



写 真 3 5 (物件 6 2 0 1 号室玄関)



写 真 3 6 (物件 6 2 0 1 号室キッチン)



写 真 37 (物件6 201号室浴室)



写 真 38 (物件6 201号室北西側洋室)



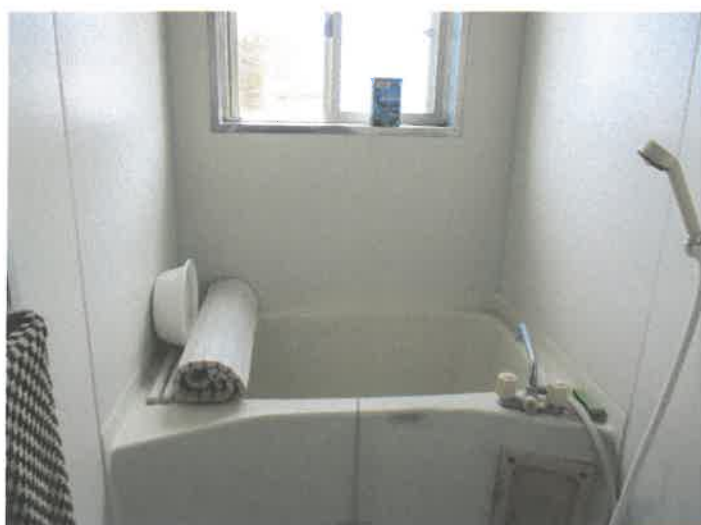
写 真 39 (物件6 202号室玄関)



写 真 4 0 （物件 6 2 0 2 号室キッチン）



写 真 4 1 （物件 6 2 0 2 号室浴室）



写 真 4 2 （物件 6 2 0 2 号室南西側洋室）



写 真 4 3 (物件6 203号室玄関)



写 真 4 4 (物件6 203号室キッチン)



写 真 4 5 (物件6 203号室浴室)



写 真 4 6 (物件 6 2 0 3 号室北東側洋室)



写 真 4 7 (物件 6 2 0 5 号室玄関)



写 真 4 8 (物件 6 2 0 5 号室キッチン)



写 真 4 9 (物件6 205号室浴室)



写 真 5 0 (物件6 205号室和室)





令和 6年（ケ）第 39号
令和 7年 1月 9日 受 命
令和 7年 2月17日 現地調査
令和 7年 3月24日 評 価
令和 7年 4月 4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 真 佐 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,996,600円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 707,800円
物件2 (土地)	金 1,595,500円
物件3 (土地)	金 707,800円
物件4 (土地)	金 827,800円
物件5 (建物)	金 2,615,300円
物件6 (建物)	金 5,542,400円

- ① 一括価格は、物件1～6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5のための土地利用権価格を控除した価格であり、さらに、物件3、4の内訳価格は物件6のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件5、6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 地地地	在番目積 那須塩原市共墾社字共墾場 1 5 3 番 2 3 山林 232m ²	宅地
2	所在地 地地地	在番目積 那須塩原市共墾社字共墾場 1 5 3 番 2 4 山林 274m ²	宅地
3	所在地 地地地	在番目積 那須塩原市共墾社字共墾場 1 5 3 番 2 5 山林 232m ²	宅地
4	所在地 地地地	在番目積 那須塩原市共墾社字共墾場 1 5 3 番 2 6 山林 274m ²	宅地
5	所 家屋番号 種 構 床面積	在 那須塩原市共墾社字共墾場 1 5 3 番地 2 3 1 5 3 番 2 3 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階 建 1階 90.67m ² 2階 90.67m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
6	所 家屋番号 種 構 床面積	在 那須塩原市共墾社字共墾場 1 5 3 番地 2 5、1 5 3 番地 2 6 1 5 3 番 2 5 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階 建 1階 206.44m ² 2階 206.44m ²	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, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R宇都宮線「黒磯」駅の南西方直線距離約2 kmに所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「国道4号バイパス（黒磯バイパス）」の北西側、農地の中に小規模開発の分譲住宅やアパートのほか小工場等も見られる地域である。	
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 なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1～4の土地は、現況、4筆一体で宅地として利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件1～4の土地については、4筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約34 m、奥行約10～30 m、形状はほぼ台形である。当該一体画地の地勢は、ほぼ平坦である。 物件1～4の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地と比べ、三方路であることから利便性が優るが、規模が過大であることが劣る。	
接面道路の状況	物件1～4の土地から成る一体画地は、ほぼ西側を幅員約6 mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、共壘社西踏切線）に等高に、南東側を幅員約6 mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、共壘社1133号線）に約0～約0.3 m高く、北東側を幅員約4 mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、共壘社1134号線）に約0～0.2 m高く接面する三方路地である。	
土地の利用状況等	物件1～4の土地から成る一体画地は、物件5と物件6の建物の敷地として利用されており、物件5の建物は敷地の北側部分に建てられており、物件6の建物は敷地の北西側から南側にかけて建てられている。また、敷地の南西端は駐車場（7台分）として利用されており、敷地の南東側は駐車場（13台分）として利用されている。 物件1～4の土地及び物件5、6の建物はすべて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。	

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）がおっており、通常で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	物件1～4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。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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 8年 5月24日新築 経過年数 29.0年 躯体経済的残存耐用年数 9.0年 設備経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構造 鉄骨造 2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼、化粧天井ボード等 床 畳、フローリング等
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 共同住宅（那須グリーンハイツⅡ、1階…2室、2階…2室）
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5の建物の入居状況は、以下のとおりである。 [101号室] 賃借人…C 占有開始時期…令和3年4月3日 現在の契約期間…令和5年4月3日～令和7年4月2日 賃料…月額41,000円（駐車料1台分込） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額2,000円 [102号室] 空室 [201号室] 賃借人…D 占有開始時期…令和3年9月25日 現在の契約期間…令和5年9月25日～令和7年9月24日 賃料…月額40,000円（駐車料1台分込、2台目2,000円を支払っている。） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額2,000円 [202号室] 賃借人…株式会社アングルインジャパン 占有開始時期…令和6年6月4日 現在の契約期間…令和6年6月4日～令和8年6月3日 賃料…月額40,000円（駐車料1台分込） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額2,000円、社宅として利用。
特記事項	

(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 6 年 9 月 20 日 新 築 経 過 年 数 30.0 年 軀 体 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 8.0 年 設 備 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0.0 年
仕 様	構 造 鉄 骨 造 2 階 建 屋 根 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 葺 外 壁 サ イ デ ィ ン グ 等 内 壁 ク ロ ス 貼 等 天 井 ク ロ ス 貼、化 粧 天 井 ボ ー ド 等 床 畳、フ ロ ー リ ン グ、ク ッ シ ョ ン フ ロ ア 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 共 同 住 宅 (那 須 グ リ ー ン ハ イ ツ I、1 階 … 4 室、2 階 … 4 室)
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6の建物の入居状況は、以下のとおりである。 [101号室] 賃借人…E 占有開始時期…令和4年9月22日 現在の契約期間…令和6年9月22日から期間の定めなし 賃料…月額43,000円（駐車料1台分込、2台目1,000円支払っている。） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額2,000円 [102号室] 空室 [103号室] 所有者の親族Fが使用している。 [105号室] 所有者の親族Fが使用している。 [201号室] 賃借人…G 占有開始時期…令和1年8月25日 現在の契約期間…令和5年8月25日から期間の定めなし 賃料…月額43,000円（駐車料1台分込、2台目2,000円を支払っている。） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額2,000円 [202号室] 賃借人…H 占有開始時期…平成30年7月1日 現在の契約期間…令和6年7月1日から期間の定めなし 賃料…月額38,000円（駐車料1台分込） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額2,000円 [203号室] 所有者の親族Fが使用している。 [205号室] 賃借人…I 占有開始時期…平成24年1月22日 現在の契約期間…令和6年1月22日～令和8年1月21日 賃料…月額45,000円（駐車料1台分込） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額2,000円
特記事項	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1, 2, 3, 4（土地）

物件1～4の土地から成る一体画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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,600	0.66	232	0.80	1,666,000
2	13,600	0.66	274		2,459,000
3	13,600	0.66	232	0.80	1,666,000
4	13,600	0.66	274	0.80	1,968,000

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)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/120 = 13,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+20

イ 個別格差：物件1～4 三方路+6 規模過大▲40

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、0.80と査定した。

② 物件5, 6（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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	135,000	181.34	0.14	3,427,000

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135,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数29.0年、躯体経済的全耐用年数38.0年、躯体経済的残存耐用年数9.0年、躯体割合82%、設備経済的全耐用年数20.0年、設備経済的残存耐用年数0.0年、設備割合18%、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、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5%＋(1－5%)×(躯体経済的残存耐用年数9.0年／躯体経済的全耐用年数38.0年×躯体割合82%＋設備経済的残存耐用年数0.0年／設備経済的全耐用年数20.0年×設備割合18%)}×(1－観察減価40%)≒0.14

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	135,000	412.88	0.13	7,246,000

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135,000円／㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数30.0年、躯体経済的全耐用年数38.0年、躯体経済的残存耐用年数8.0年、躯体割合82%、設備経済的全耐用年数20.0年、設備経済的残存耐用年数0.0年、設備割合18%、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、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5%＋(1－5%)×(躯体経済的残存耐用年数8.0年／躯体経済的全耐用年数38.0年×躯体割合82%＋設備経済的残存耐用年数0.0年／設備経済的全耐用年数20.0年×設備割合18%)}×(1－観察減価40%)≒0.13

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、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て求めた。

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	1,666,000	0.35 法定地上権	583,000
3	1,666,000	0.35 法定地上権	583,000
4	1,968,000	0.35 法定地上権	689,000

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	1,666,000	-583,000	1,083,000	5.9
2	2,459,000		2,459,000	13.3
3	1,666,000	-583,000	1,083,000	5.9
4	1,968,000	-689,000	1,279,000	6.9
5	3,427,000	+583,000	4,010,000	21.8
6	7,246,000	+1,272,000	8,518,000	46.2
合計	18,432,000		18,432,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

物件 5

収益価格は、物件 5 の建物の総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	家賃等 補正 エ	還元利回 り オ	その他 補正 カ	収益価格 (円) ウ×エ÷オ×カ
2,084,685	938,108	1,146,577	1.00	13.0%	0.75	6,615,000

総収益…物件 5 の建物を現状で賃貸借した場合の想定賃料より算出した。

総費用…物件 5 の建物を現状で賃貸借した場合を想定して、標準的な費用

割合から当該物件の個別性を考慮して算出した。

還元利回り…対象物件の用途及び地域性を考慮して査定した。

家賃等補正…現状の建物を想定しているため、家賃等補正は行わない。

その他補正…対象物件の現状を勘案し、入居率は全体の75%程度が妥当と判断したので0.75とした。

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

物件 6

収益価格は、物件 6 の建物の総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	家賃等 補正 エ	還元利回 り オ	その他 補正 カ	収益価格 (円) ウ×エ÷オ×カ
4,362,490	1,963,121	2,399,369	1.00	13.0%	0.50	9,228,000

総収益…物件 6 の建物を現状で賃貸借した場合の想定賃料より算出した。

総費用…物件 6 の建物を現状で賃貸借した場合を想定して、標準的な費用

割合から当該物件の個別性を考慮して算出した。

還元利回り…対象物件の用途及び地域性を考慮して査定した。

家賃等補正…現状の建物を想定しているため、家賃等補正は行わない。

その他補正…対象物件の現状を勘案し、入居率は全体の50%程度が妥当と判断したので0.50とした。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上のとおり積算価格と収益価格が試算された。対象物件は、収益性に着目して取引される物件であることから、収益価格を重視すべきであるが、収益価格には賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素を含むことを考慮して積算価格と収益価格を等しく重視し、下記のとおり決定した。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	18,432,000	1.00	18,432,000
② 収益価格	—	—	15,843,000
③ 調整後の価格			17,138,000

※物件5、6の個別性を反映した積算価格と収益性を反映した収益価格を0.5 : 0.5で加重平均後、調整した。

イ 占有減価額：必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
17,138,000	1.00	0.700	11,996,600

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場性修正率：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮し、競売市場性修正率を0.700と査定した。

3 内訳価格の判定

内訳価格の算定にあたっては、積算価格の構成比の割合に基づいて評価額を各物件毎に振り分けることとした。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	11,996,600	5.9%	707,800
2	11,996,600	13.3%	1,595,500
3	11,996,600	5.9%	707,800
4	11,996,600	6.9%	827,800

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
5	11,996,600	21.8%	2,615,300
6	11,996,600	46.2%	5,542,400
一括価格（合計）			11,996,600

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 那須塩原(県)-4

所 在：那須塩原市上厚崎字市野沢道608番20

地 目：宅地

価 格：16,400円／㎡

位 置：JR宇都宮線「黒磯」駅約3.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：265㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西6.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、
容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が多い郊外の住宅団地

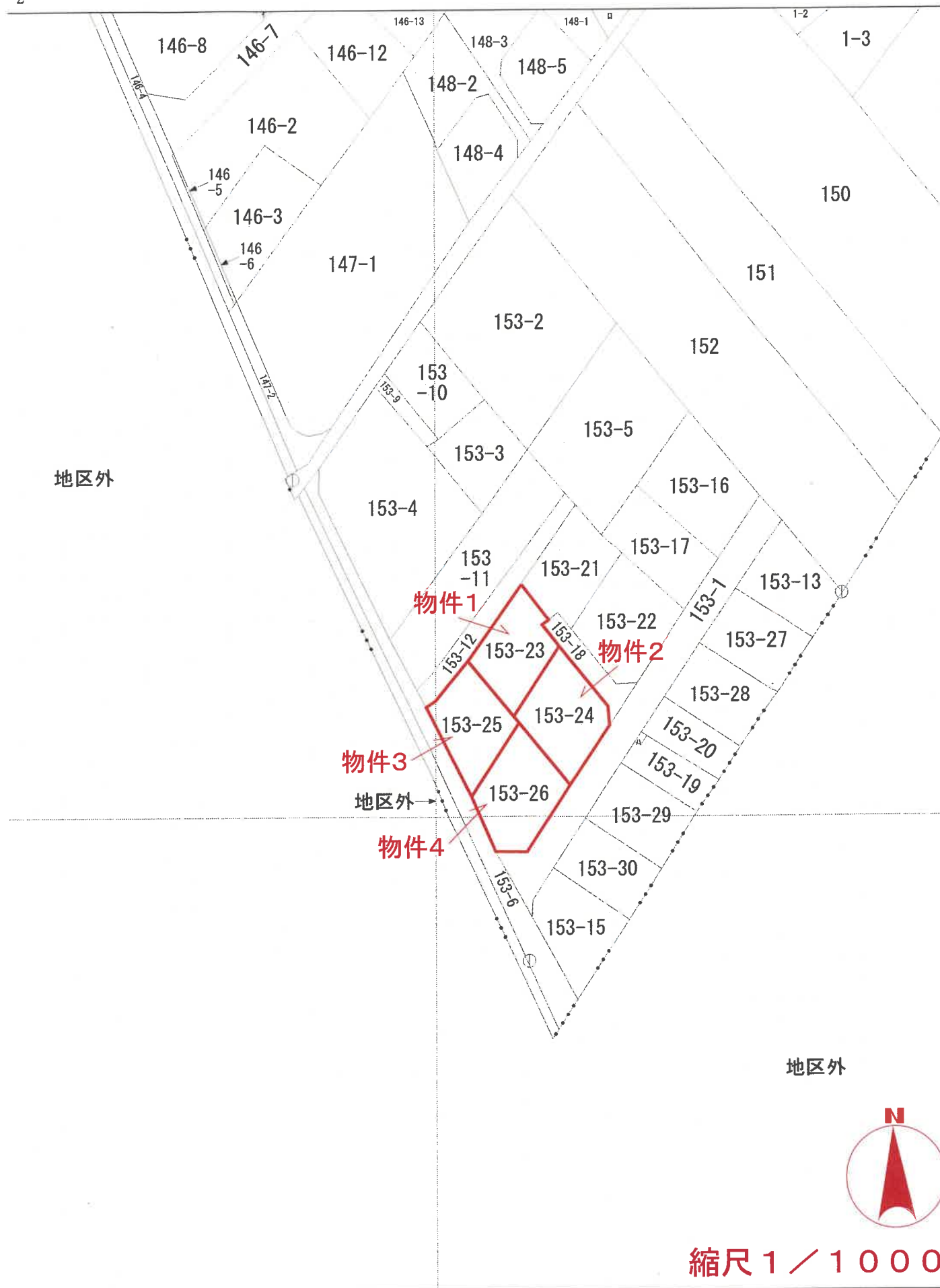
第7 附属資料

- 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



出典：国土地理院ウェブサイト



1001954

前 / 53-18

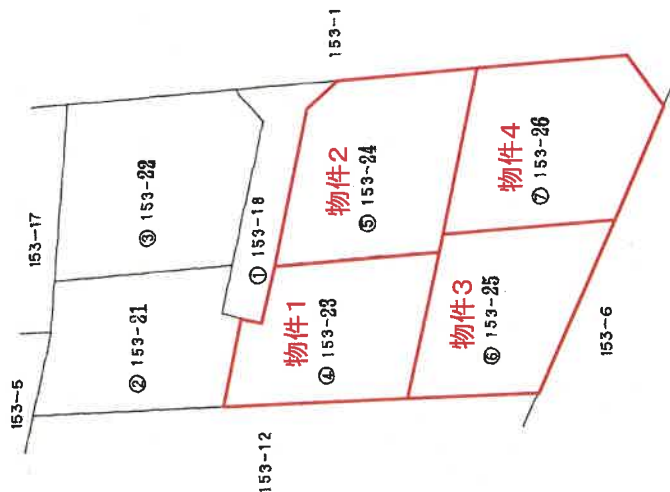
地積測量図

地番
①153-18
②153-21至⑦153-26

土地の所在
黒磯市共豊社字共豊場

平成17年11月1日那須塩原市に変更

全図 1/4
地積測量図



(日調連9)

作製者

申請人

(長断約)

S(H)5年11月29日登記

縮尺 1/500

1001956

土地の積測量図 3/4

地 番 ④ 153-23
⑤ 153-24

土地の所在 黒磯市共壘社字共壘場

平成17年1月1日那須塩原市に変更

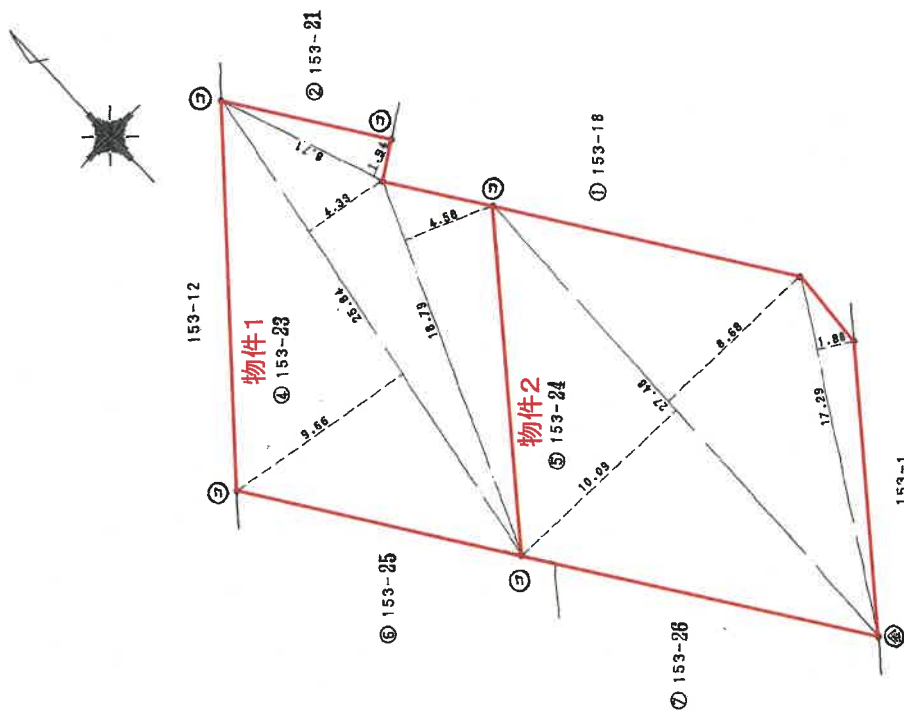
求積表

物件1

地番	④ 153-23	高さ	倍面積
符号	1	25.84	9.56
	2	25.84	4.33
	3	18.79	4.58
	4	8.71	1.94
	合計		16.8974
	面積		464.4572
	地積		232.22860
			232.22 m ²

物件2

地番	⑤ 153-24	高さ	倍面積
符号	1	27.48	10.09
	2	27.48	8.68
	3	17.29	1.88
	合計		32.5052
	面積		548.3048
	地積		274.15240
			274.15 m ²



(長源納)

⑤コンクリート杭
④金 属 鋼

S(日) 5年 11月 29日 登記

申請人

縮尺 1/250

(日調理)

作製者

1001957

地積測量図 4/4

地番 ⑤ 153-25
⑦ 153-28

土地の所在 黒磯市共豊社字共豊場

平成17年1月1日那須塩原市に変更

求積表

物件3

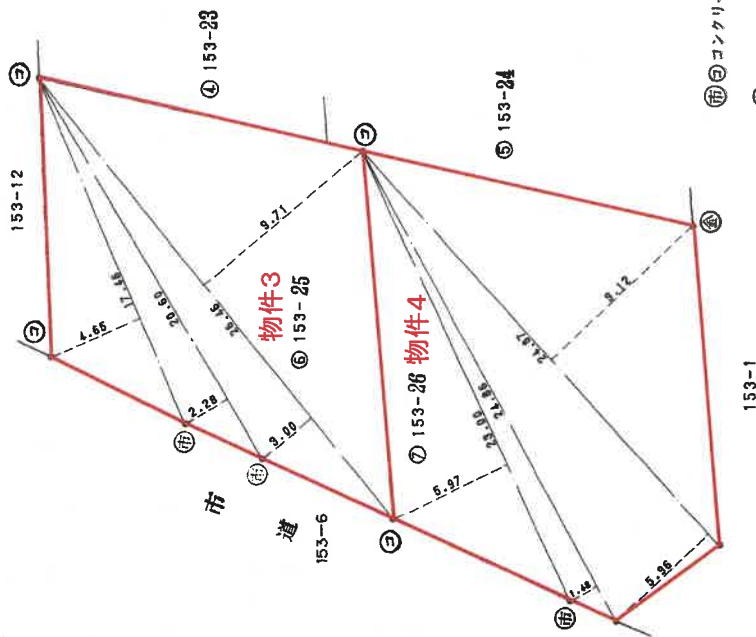
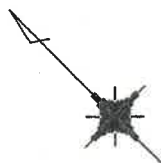
地番	⑤ 153-25		
符号	底辺	高さ	倍面積
1	17.46	4.65	81.1890
2	20.60	2.28	46.9580
3	26.46	3.00	79.3800
4	26.46	9.71	256.9266
	合計		454.4636
	面積		232.23180
	地積		232.23 m ²

物件4

地番	⑦ 153-28		
符号	底辺	高さ	倍面積

1	23.00	5.97	137.3100
2	24.86	1.48	36.7928
3	24.87	5.96	148.2252
4	24.87	9.12	226.8144

	合計		549.1424
	面積		274.57120
	地積		274.57 m ²



3004705

各階平面図

3004705建物図面

各階平面図

家屋番号 153番23

建物の所在 黒磯市共働社字共働場153番地23

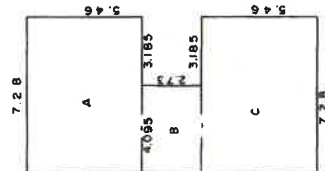
平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面

物件5

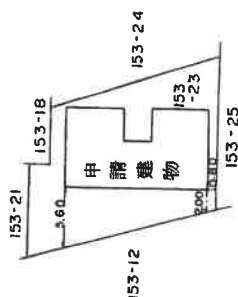
平面図

(1・2階同型)



床面積計算式

$$\begin{aligned} A & 5.46 \times 7.28 = 39.7488 \\ B & 2.73 \times 4.095 = 11.17935 \\ C & 5.46 \times 7.28 = 39.7488 \\ \hline \text{合計} & 90.67695 \\ \text{床面積} & 90.67\text{m}^2 \end{aligned}$$



作製者

縮尺 1/250

申請人

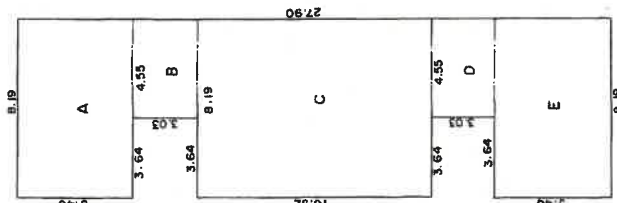
平成8年5月31日登記

縮尺 1/500

3004706

各階平面図

1 階 2 階平面図
(各階同型)



A 5.46×8.19 = 44.7174
B 3.03×4.55 = 13.7865
C 10.92×8.19 = 89.4348
D 3.03×4.55 = 13.7865
E 5.46×8.19 = 44.7174

計 206.4426
床面積 206.44 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

建物図面
各階平面図

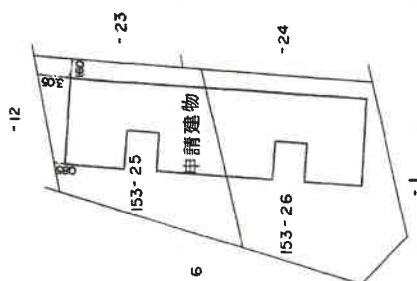
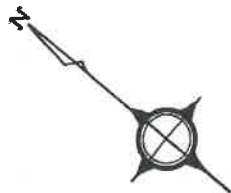
家屋番号 153 番 25

建物の所在 黒磯市共益社字共益場 153 番地 25 , 同番地 26

平成17年1月1日那須塩原市に変更

建物図面

物件6

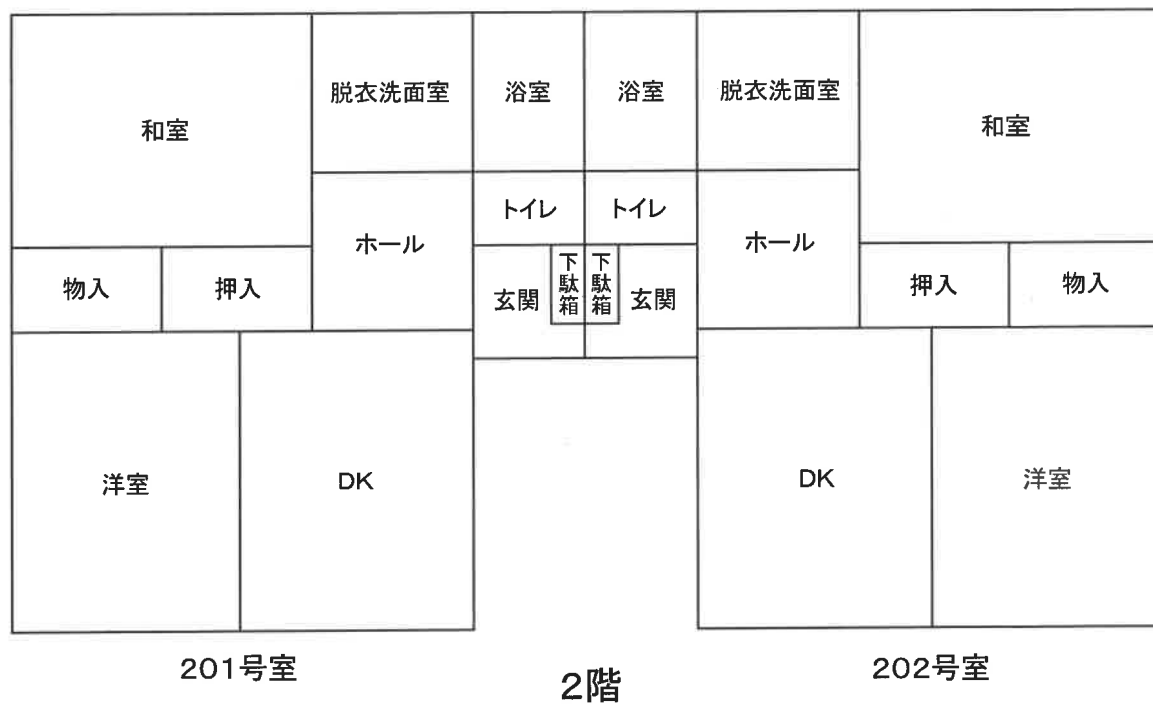
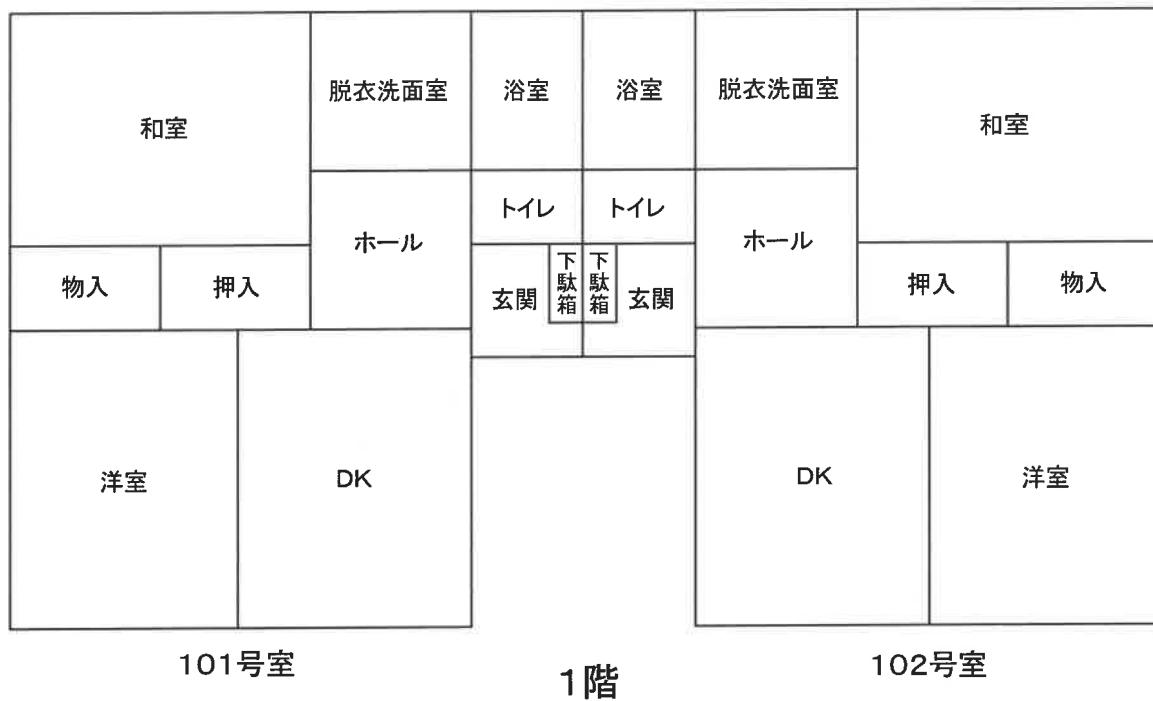


SH 6 年 9 月 22 日 登記

縮尺 1/500

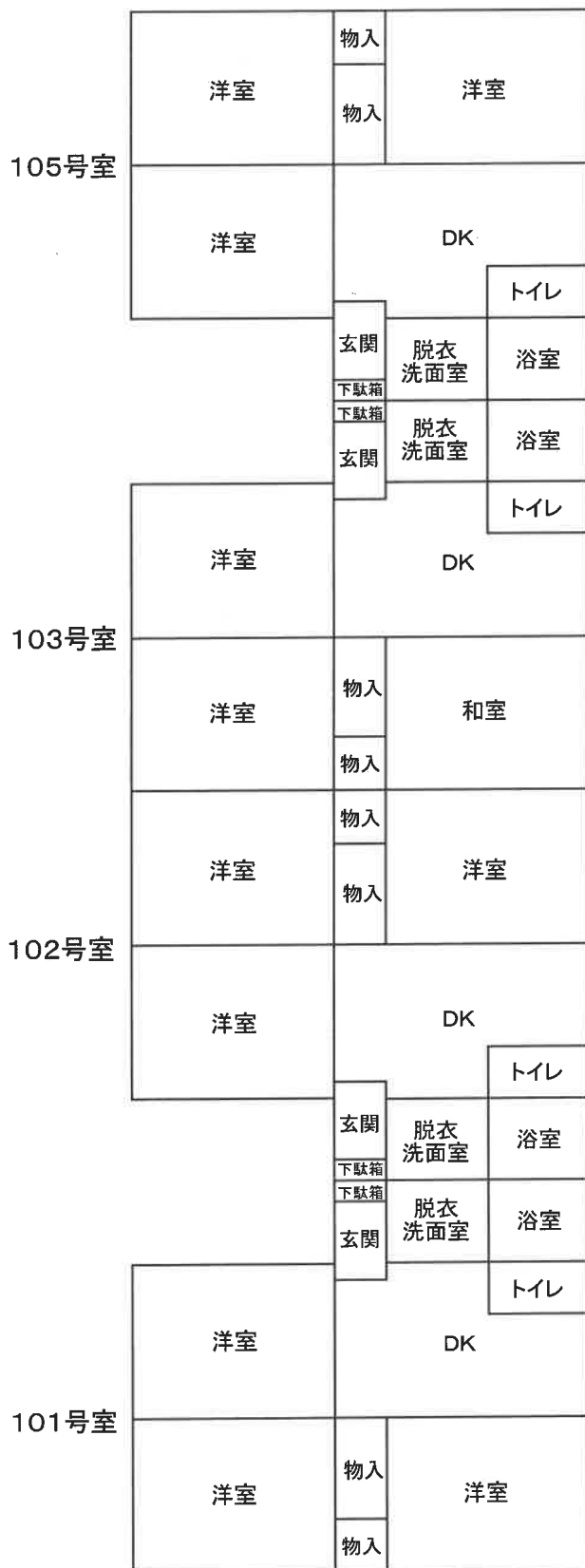
建物間取り図

物件5

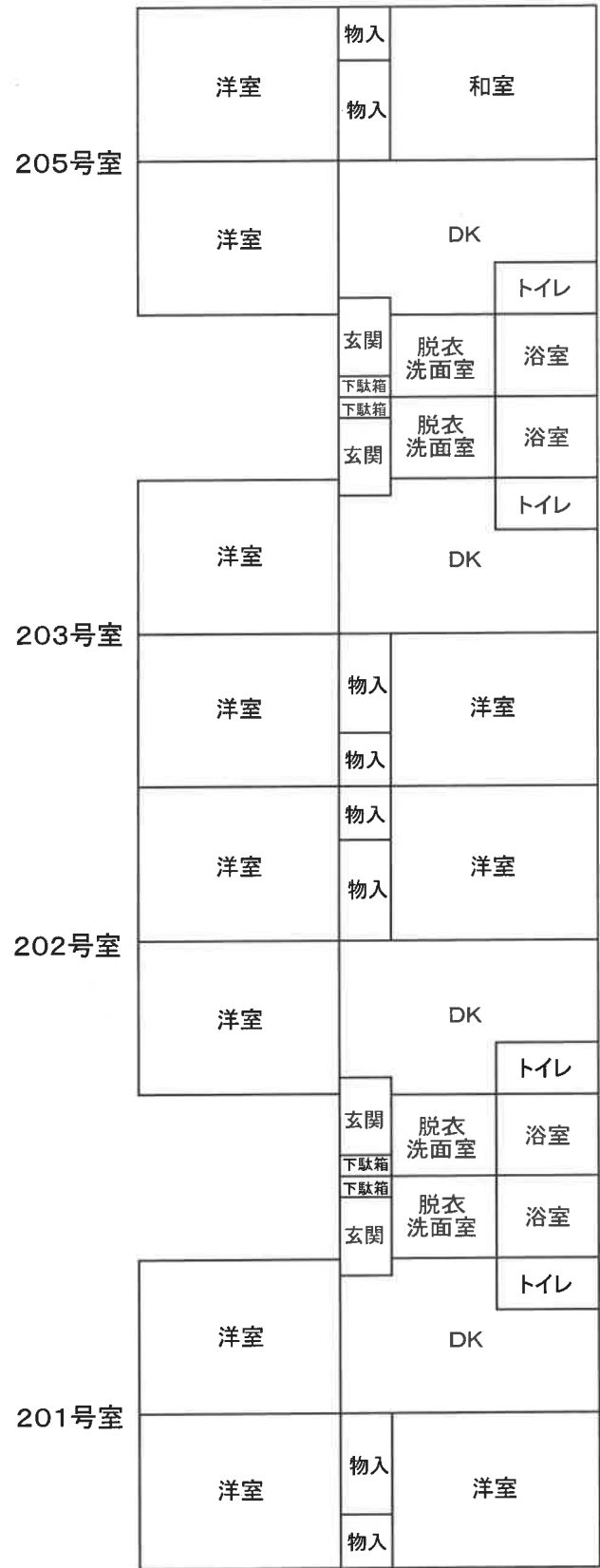


(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取り図 物件6



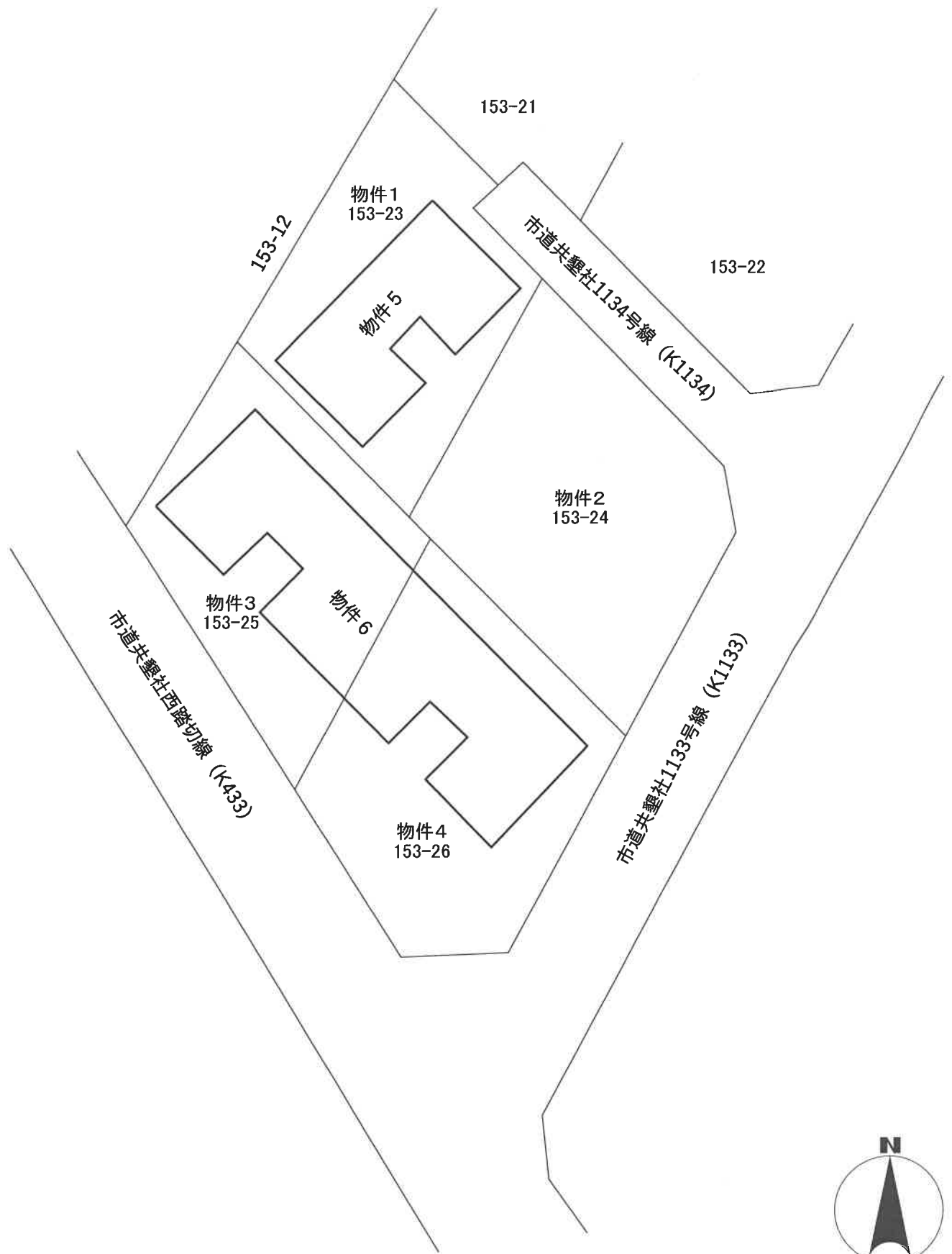
1階



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。