

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 12 月 12 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 8 年 1 月 15 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 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 8 年 2 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 8 年 1 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 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 12 月 12 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,199,000 3,359,200		839,800	87,948	12,812

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那須塩原市西朝日町1433番地2

建物の名称 サンデュエル西那須野駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西朝日町1433番2の1202

建物の名称 1202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 60.82平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 那須塩原市西朝日町1433番2

地 目 宅地

地 積 1508.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 287034分の6396

物 件 明 細 書

令和 7年11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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 (一棟の建物の表示)

所 在 那須塩原市西朝日町 1 4 3 3 番地 2

建物の名称 サンデュエル西那須野駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西朝日町 1 4 3 3 番 2 の 1 2 0 2

建物の名称 1 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 60.82 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 那須塩原市西朝日町 1 4 3 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1508.76 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 287034 分の 6396

令和7年(ケ)第20号
令和7年8月14日受理
令和7年10月7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 森 公彦

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 那須塩原市西朝日町1433番地2

建物の名称 サンデュエル西那須野駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西朝日町1433番2の1202

建物の名称 1202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 60.82平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 那須塩原市西朝日町1433番2

地 目 宅地

地 積 1508.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 287034分の6396

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須塩原市西朝日町14-17 サンデュエル西那須野駅前1202		
建物	物件1		
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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空き家として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 月額 10,870円 修繕積立金 月額 13,815円 駐車場 月額 円 駐輪場 月額 円	令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年7月分～令和7年7月分 (水道料は令和5年1月分のみ) 計 578,564円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社（日本ハウズイング株式会社）担当者	1 本件が競売物件になっていることは初めて聞きました。 2 本件所有者とは連絡が取れていない状態です。現況調査については、進めていただいて大丈夫です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 現況及び前記利害関係人の陳述により本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件占有部分（12階1202号室）は、生活用品が一切無く、所有者が空き家の状態で利用している。電気も使用できない状態であった。
- 3 本件建物内のパントリー部分の内壁に亀裂がある。
- 4 本件敷地の南西側に幅員約18メートルの市道が接面しており、建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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
R7年9月4日(木) 9:30-9:50	物件所在地	所有者不在により、催告書を投函 管理会社担当者と電話
R7年9月4日(木) 10:20-10:35	那須塩原市役所	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R7年9月5日(金) 9:45-9:50	宇都宮地方法務局	道路調査
R7年9月17日(水) 13:40-13:55	物件所在地	屋内写真撮影 評価人同行

(特記事項)

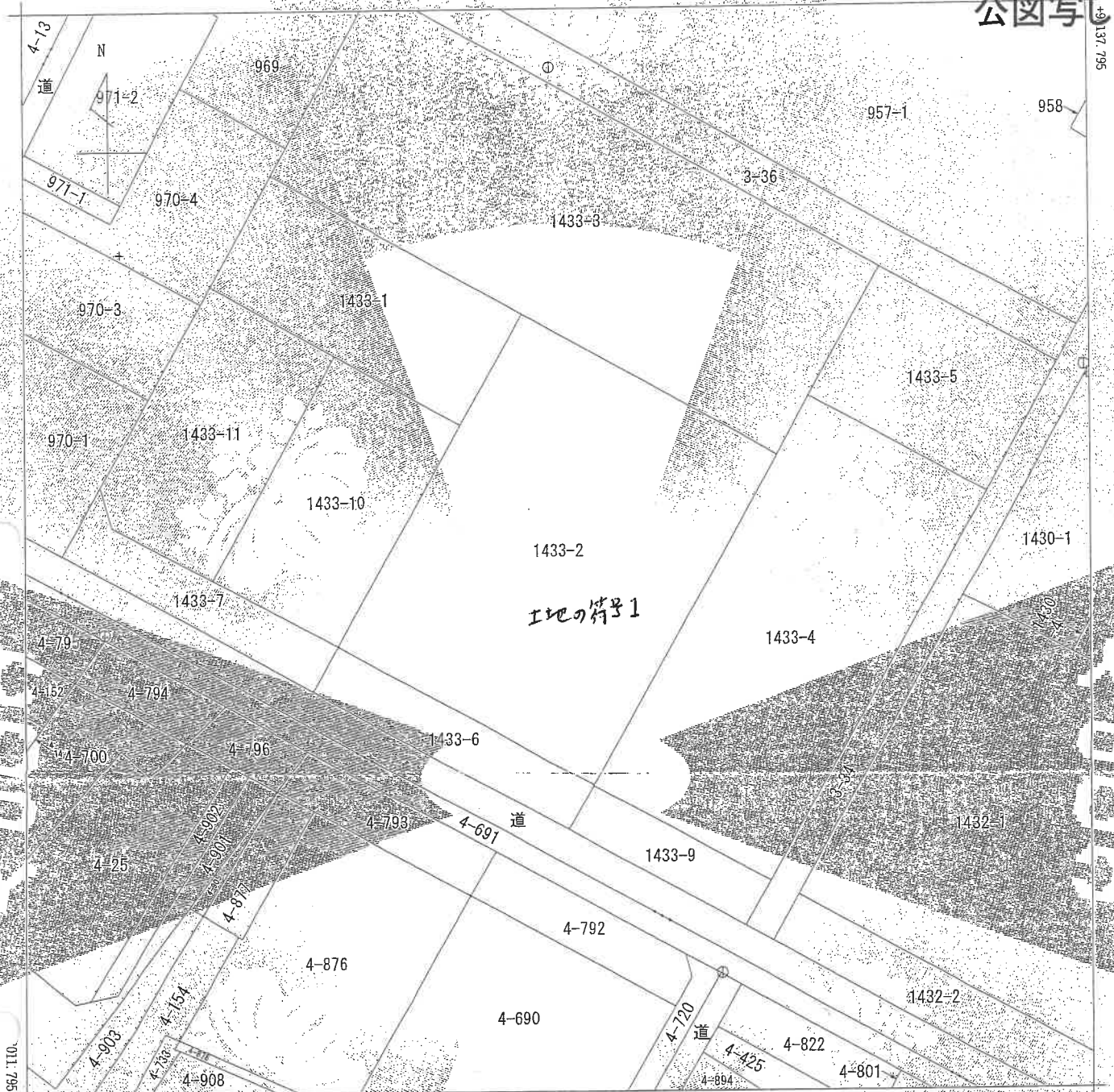
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年9月17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。

☐ 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



+13720.343 (座標値種別：図上測定)

(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。



A 扇町

請求部	所在地	那須塩原市西朝日町				地番	1433番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	申三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第114条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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7年7月9日

大津地方法務局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成17年11月1日

2020961

土地の第1

地番

1433-2

土地の所在

那須塩原市西朝日町

地積測量図

座標求積表

地番	1433-2					
点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	
2 ()		194.800	207.685	8.136	1689.725160	
9 ()		236.282	236.022	55.163	13130.007526	
10 ()		248.963	213.177	-8.136	-1734.408072	
5 ()		218.146	182.510	-55.163	-10067.798130	
				倍面積	3017.525544	m ²
				面積	1508.7627720	m ²
				地積	1508	m ²

マンホール2

マンホール1

境界点	西地	点	距離	種
マンホール1				12.04
マンホール2				12.60
マンホール1				52.25
マンホール2				26.17
マンホール1				19.18

点名	座標	X	Y
マンホール1		195.154	195.062
マンホール2		233.758	164.190

マンホール1
マンホール2

平成17年11月1日 登記

申請人

作製者

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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庁管轄)

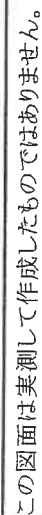
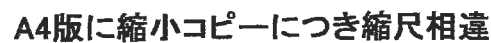
令和7年7月9日

大津地方方法務

登記官

(7枚目)

請求番号：12-6



登記年月日：平成18年11月22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。

(宇都宮地方務局大田原支局管轄)

令和7年7月9日

大津地方務局

登記官

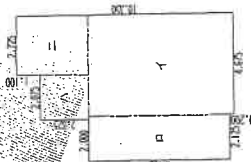
(9枚目)

4001936 各階平面図

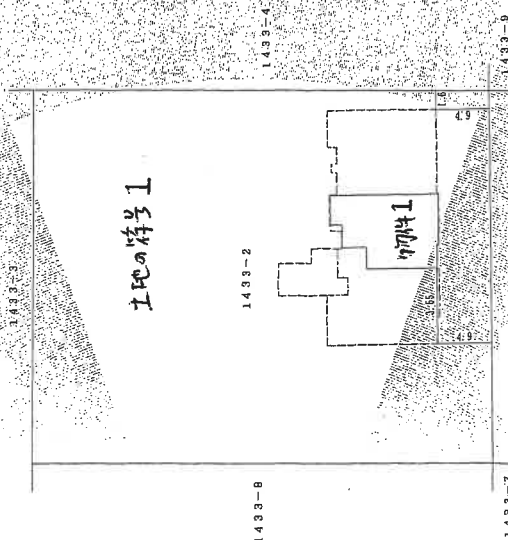
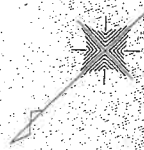
建物図面図

家屋番号	西朝日町 1433番2の1202
建物の所在	那須塩原市西朝日町1433番地2

物件1



求積表	
①	$4.675 \times 6.925 = 32.374375$
②	$2.125 \times 6.725 = 14.290625$
③	$2.075 \times 2.325 = 4.824375$
④	$2.725 \times 3.425 = 9.33125$
合計	60.822500
床面積	60.82 m ²



区分した建物の存する部分1.2階部分
建物の名称1202

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

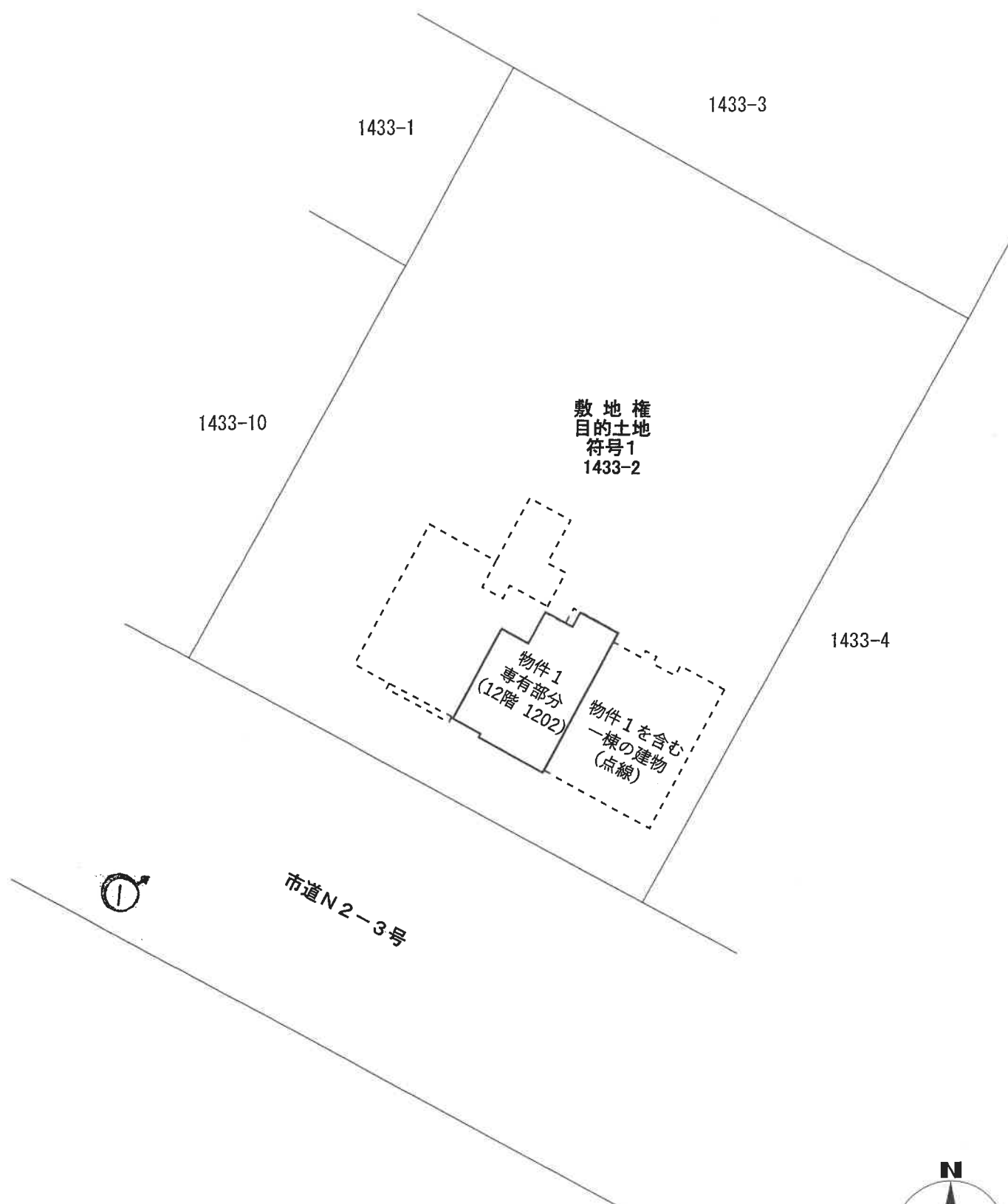
1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向



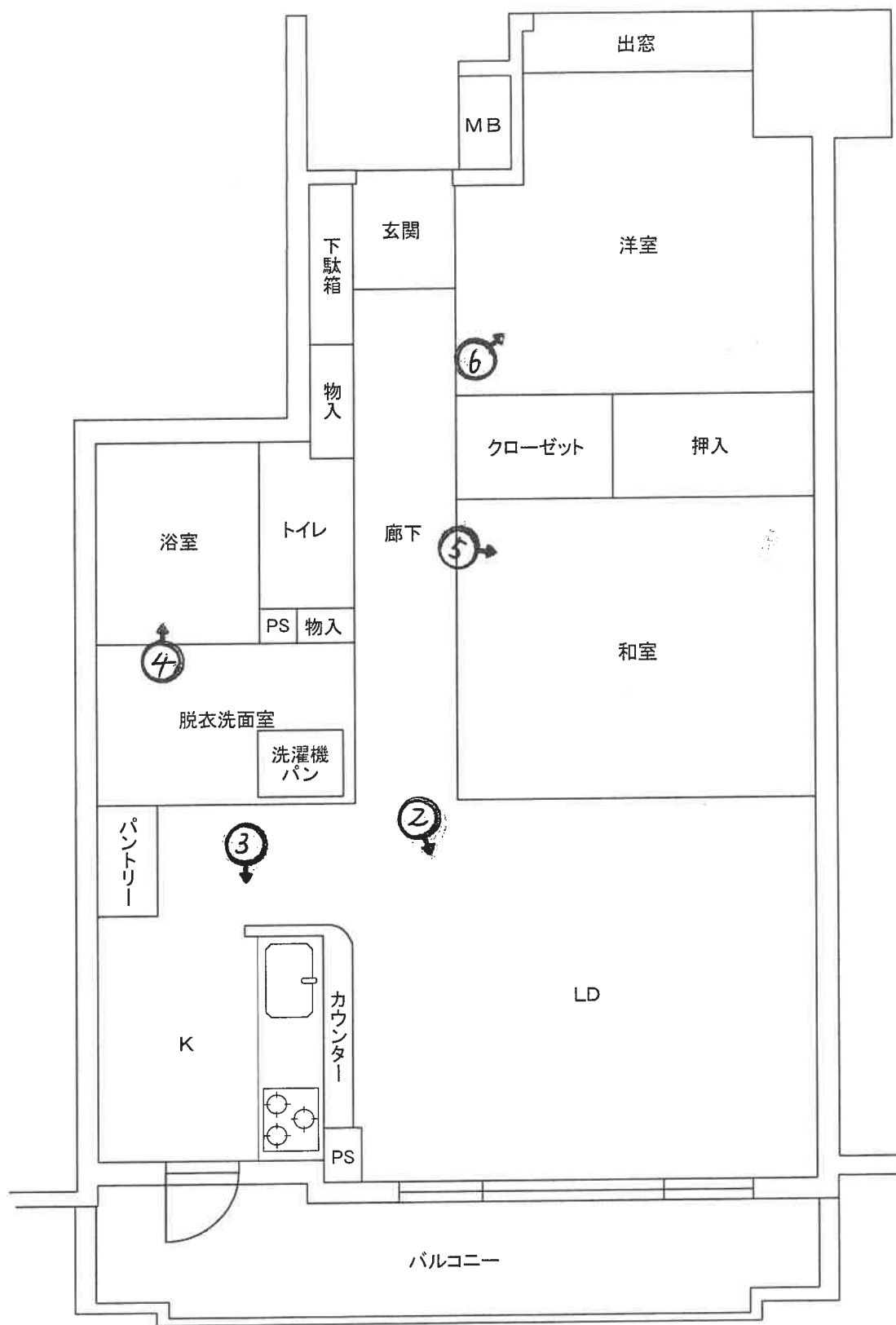
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

(10 枚目)

建物間取り図

物件 1

←○写真撮影位置・方向



(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。

(11 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6





令和 7年（ケ）第 20号
令和 7年 7月23日 受 命
令和 7年 9月17日 現地調査
令和 7年 9月24日 評 価
令和 7年10月 2日 提 出

宇都宮地方裁判所大田原支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阪 上 京 子

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 4, 1 9 9, 0 0 0 円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 構 造 床 面 積	那須塩原市西朝日町 1 4 3 3 番地 2 サンデュエル西那須野駅前 鉄筋コンクリート造陸屋根 1 4 階建 1階 238.11m ² 2階 217.06m ² 3階 217.06m ² 4階 217.06m ² 5階 217.06m ² 6階 217.06m ² 7階 217.06m ² 8階 217.06m ² 9階 217.06m ² 10階 217.06m ² 11階 217.06m ² 12階 217.06m ² 13階 217.06m ² 14階 217.06m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	西朝日町 1 4 3 3 番 2 の 1 2 0 2 1 2 0 2 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 1 2 階部分60.82m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
	(敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	1 那須塩原市西朝日町 1 4 3 3 番 2 宅地 1,508.76m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
	(敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	1 所有権 6396/287034	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	受命物件は、JR宇都宮線「西那須野」駅の東方直線距離約140mに所在している。バス便としては、駅東口ロータリーのバス停「西那須野駅東口」よりほぼ東方直線距離約90m地点に所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「駅東口通り」沿いに、マンションやアパート、一般住宅のほか事務所等も見られる西那須野駅東口周辺の混在地域である。	
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 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 指定80% 指定200% 準防火 都市計画道路(3・4・13 西那須野駅東口通り 幅員18.0m、2車線)拡幅済
画 地 条 件	符号1の土地は、現況、マンション敷地として利用されている画地である。当該画地は、間口約34m、奥行約44m、形状は長方形である。また、当該画地の地勢は平坦である。 符号1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、規模が過大であることが劣る。	
接面道路の状況	符号1の土地は、南西側を幅員約18mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路、N2-3号線)に等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	符号1の土地は、物件1を含む一棟の建物であるサンデュエル西那須野駅前及び附属施設等の敷地として利用され、当該建物は敷地の南側に建てられている。敷地の中央部分に駐輪場が存しており、北西端には給水施設が1基存している。それ以外の部分は駐車場として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (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当該施設の本管(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	符号1の土地については、過去に土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンデュエル西那須野駅前		
建物の用途	共同住宅（総戸数 41戸）		
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18年11月11日新築	
	経過年数	19.0年	
	躯体経済的残存耐用年数	26.0年	
	設備経済的残存耐用年数	1.0年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 4 階建		
仕様	構造	鉄筋コンクリート造 1 4 階建	
	屋根	陸屋根	
	外壁	吹付タイル、タイル貼、人造石等	
	内壁	吹付タイル、タイル貼等	
	天井	吹付タイル、タイル貼等	
	床	タイル貼、ビニールシート貼等	
設備等	エレベーター	有（1 3 人乗り 1 基）	
	駐車場	敷地内（3 4 台分）	
	集会所	無	
	その他	（オートロックシステム）	
建物の品等	使用資材	普通	
	施工	普通	
	設計の良否	普通	
管理の形態等	管理組合	有 名称（サンデュエル西那須野駅前管理組合）	
		法人格 無	
	管理方式	委託	
	管理会社	日本ハウズイング株式会社郡山支店	
	管理形態	管理人 有 管理人室 有	
		日勤 月～金 8:00～17:00	
管理の状況	普通		
特記事項			

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位	置	1 2 階部分中間部屋		
床	面	積	1 2 階部分60.82㎡ 計 60.82㎡	
間	取	り	2 L D K	
仕	様	内 壁	クロス貼等	
		天 井	クロス貼等	
		床	フローリング、畳、塩ビタイル貼等	
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		管 理 費	月 額	10,870円
		修 繕 積立金	月 額	13,815円
		滞 納 額	有 (578,564円、令和5年1月部分の水道料金を含む。) 令和 7年 7月31日時点	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		物件 1 の専有部分全部は、現在、空室状態にある。		
特 記 事 項		パントリーの内壁に亀裂が認められる。		

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の再調達原価を基に現価率等を考慮して建物価格を求め、次に土地価格に建付減価及び敷地権割合等を乗じて敷地権価格を算出し、積算価格を求めた。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
250,000	60.82	0.36	5,474,000

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250,000円/㎡と査定した。

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：経過年数19.0年、躯体経済的全耐用年数45.0年、躯体経済的残存耐用年数26.0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1.0年、設備割合18%、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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26.0年／躯体経済的全耐用年数45.0年×躯体割合82%＋設備経済的残存耐用年数1.0年／設備経済的全耐用年数20.0年×設備割合18%)}×(1－観察減価30%)÷0.36

(2) 敷地権価格

符号1の土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。更に敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
33,400	0.75	1,508.76	0.75	6396/287034	632,000

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)5-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/93 \div 33,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲7

イ 個別格差：規模過大▲25

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、0.75と査定した。

オ 敷地権割合：符号1 6396/287034

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
5,474,000	632,000	1.10	6,716,600

物件1 階層別格差 1.10
位置別格差 1.00
品等格差 1.00
 $1.10 \times 1.00 \times 1.00 = 1.10$

(基準階を3階と定め、中間部屋を100として、階層補正及び位置補正を行った。)

2 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)

収益価格は、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) $ウ \times エ \div オ \times カ \div \text{キ}$
1,152,990	530,375	622,615	1.00	9.0%	1.00	6,918,000

総収益…物件1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1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…なし。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

本件対象物件は、本来収益性に着目して取引される物件であり、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も存在しており、不安定な側面がある。よって、これらのことを勘案した結果、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 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ=ウ
① 積算価格	6,716,600	0	6,716,600
② 収益価格	—	—	6,918,000
③ 調整後の価格			6,817,000

※物件1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	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
6,817,000	1.00	0.700	0.88	1.00	4,199,000
一括価格(合計)					4,199,000

イ 市場性修正：必要なし。

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

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮し、その他の控除減価率を0.88と査定した。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 那須塩原(県)5-8

所 在：那須塩原市西朝日町9 4 6 番1 外
「西朝日町8－8」

地 目：宅地

価 格：31,100円／m²

位 置：J R 宇都宮線「西那須野」駅約3 0 0 m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：319m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東9．4 m市道、南東側道

用途指定等：非線引都市計画区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
準防火

地域の概要：幹線道路沿いに店舗兼住宅、医院、住宅等が見られる駅東の商業
地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取り図
- 5 土地建物位置関係図

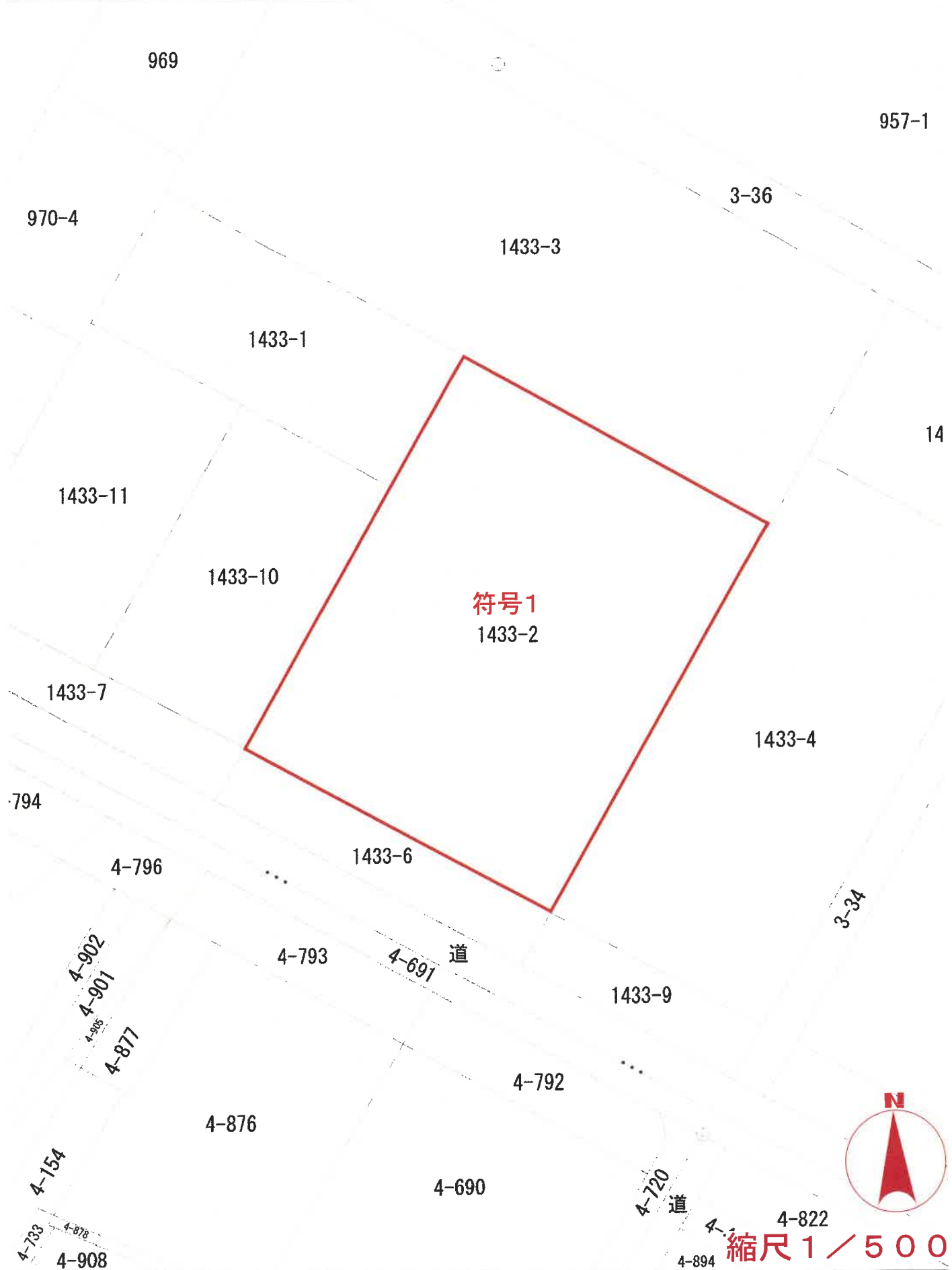
以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

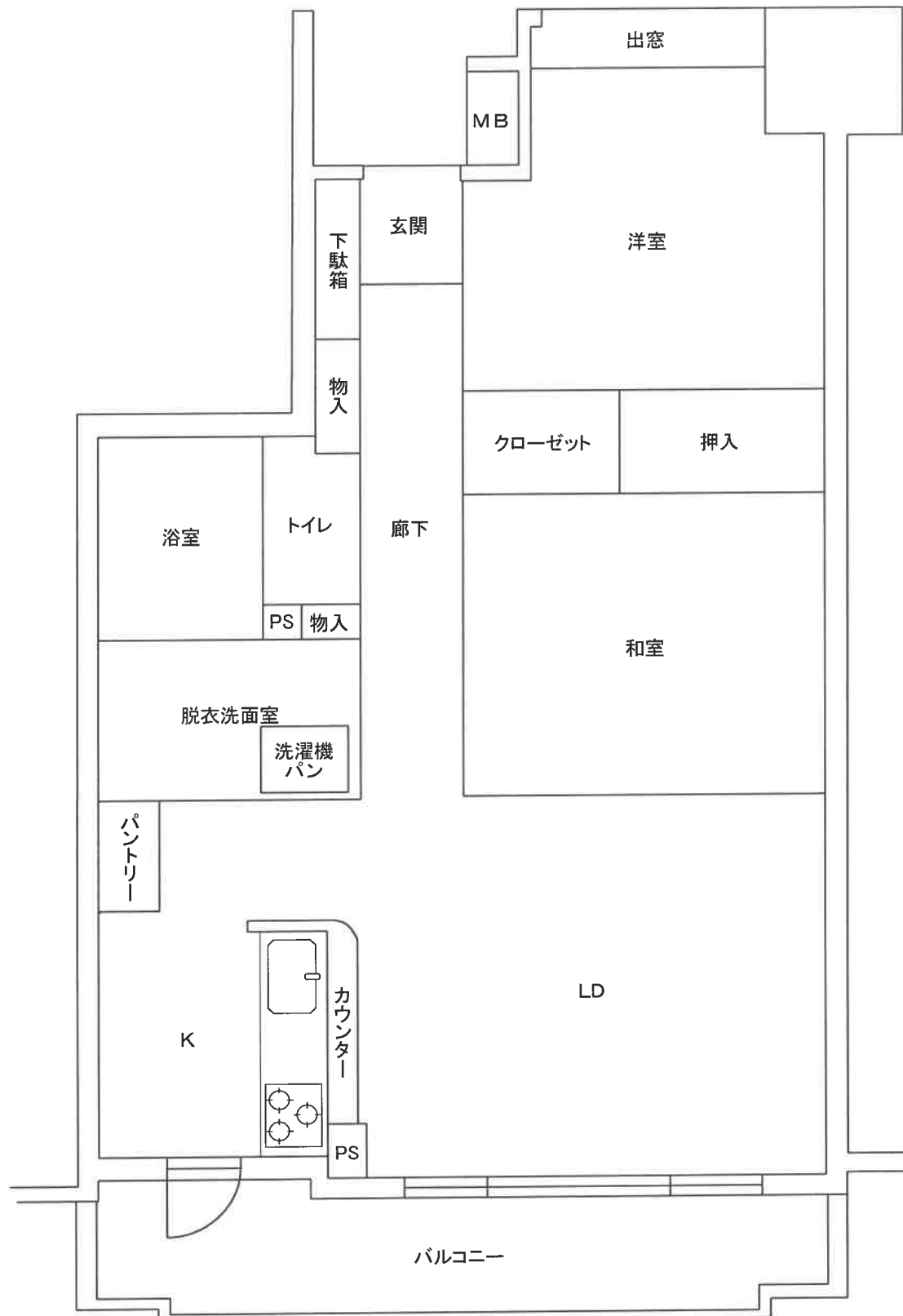
公 図 写

(座標値種別：B)



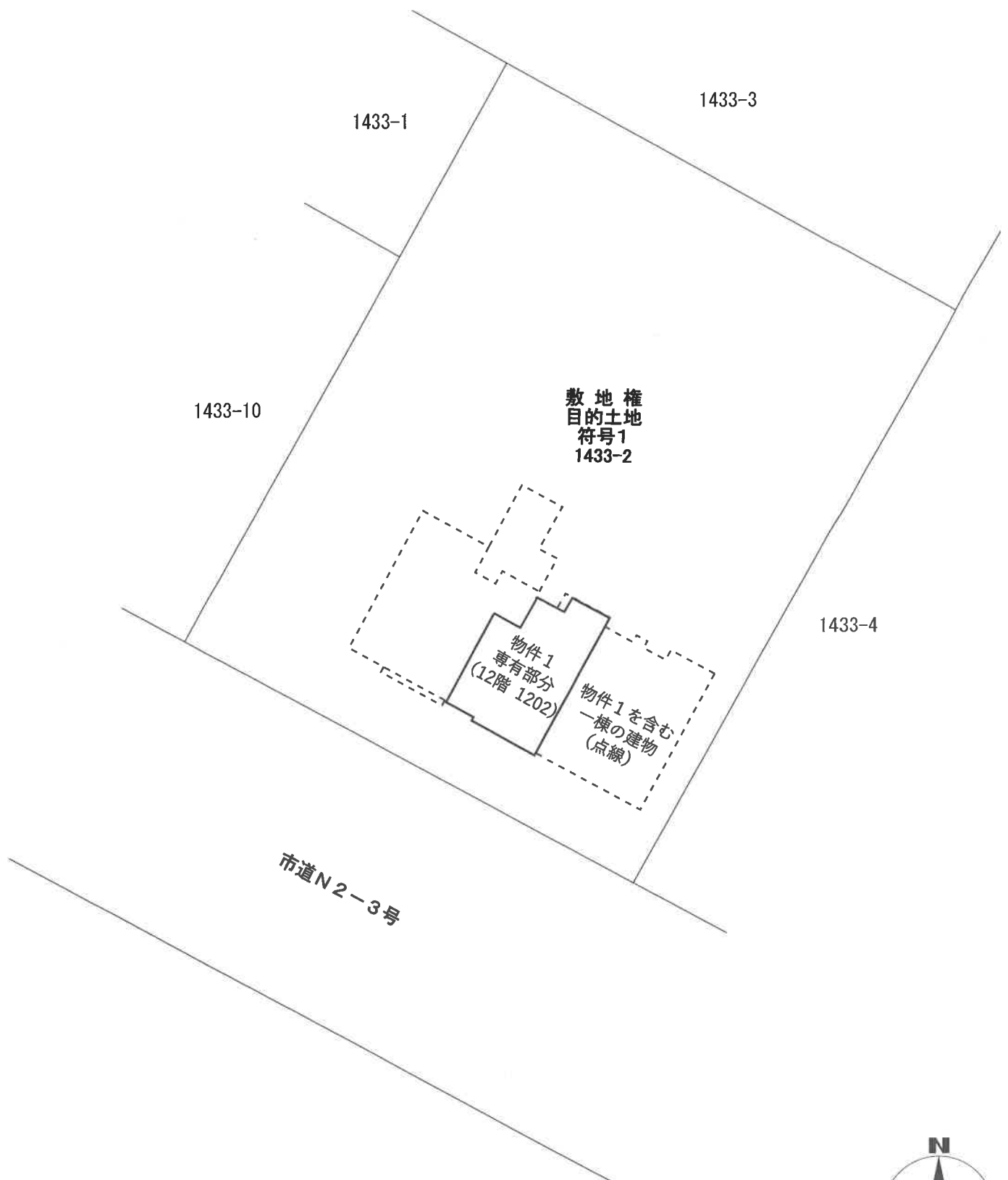
建物間取り図

物件1



(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。