

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 1日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

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 7月 22日から 令和 8年 7月 29日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 21日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 8月 5日 午前10時00分から 令和 8年 8月 7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 8年 7月 1日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお, 当庁栃木支部, 真岡支部管轄の事件については, 各支部にも, それぞれ写しを備え置きます。

物 件 目 録

30 所 在 鹿沼市文化橋町字川原宿
地 番 2324番3
地 目 宅地
地 積 238.31平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

31 所 在 鹿沼市文化橋町字川原宿
地 番 2325番1
地 目 宅地
地 積 1196.15平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 4月15日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

1 不動産の表示

【物件番号30, 31】

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30】

賃借権①

範 囲 売却対象外建物1, 2の敷地部分

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 月額14, 100円

上記賃借権は最先の賃借権である。本件土地上に賃借人所有の売却対象外建物1(家屋番号2310番1の3)及び2(家屋番号2310番1の5)が存在する。

【物件番号30, 31】

賃借権②

範 囲 売却対象外建物3の敷地部分

賃借人 F

期 限 定めなし

賃 料 月額14, 200円

上記賃借権は最先の賃借権である。本件土地上に賃借人所有の売却対象外建物3(家屋番号2324番3の3)が存在する。

賃借権③

範 囲 売却対象外建物4, 5の敷地部分

賃借人 G, H

期 限 定めなし

賃 料 月額17,500円

上記賃借権は最先の賃借権である。本件土地上に賃借人所有の売却対象外建物4（家屋番号2325番1の3）及び5（未登記物置，コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，約13.24㎡）が存在する。

【物件番号31】

賃借権④

範囲 売却対象外建物9～12の敷地部分

賃借人 J

期 限 定めなし

賃 料 月額36,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。本件土地上に賃借人所有の売却対象外建物9（家屋番号2325番1の2の主である建物），10（家屋番号2325番1の2の附属建物符号4），11（家屋番号2325番1の2の附属建物符号5），及び12（未登記物置，軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，約6.62㎡）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号31】

本件土地の東側部分を，隣接地（2325番3）の所有者Lが自宅の庭として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

売却対象外建物6，7，8の敷地部分をIが占有している。同人の賃借権は，対抗要件を有していない。同人の所有する売却対象外建物6（未登記居宅，木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，約108.31㎡），7（未登記物置，木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，約6.62㎡）及び8（未登記物置，木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，約9.93㎡）が存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号30，31】

本件土地と水路敷が一体となって売却対象外建物の敷地として利用されているが，本件土地と水路敷との境界が不明確であり，本件土地と北東側隣地との境界も不明確である。

《 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並びに「物件明細書の詳細説明」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。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 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。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

30 所 在 鹿沼市文化橋町字川原宿
地 番 2324番3
地 目 宅地
地 積 238.31平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

31 所 在 鹿沼市文化橋町字川原宿
地 番 2325番1
地 目 宅地
地 積 1196.15平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

令和 5年(ヌ)第 8号
物件番号30、31
令和 5年 4月28日受理
令和 6年 3月27日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

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

30 所 在 鹿沼市文化橋町字川原宿
地 番 2324番3
地 目 宅地
地 積 238.31平方メートル

共有者 **B** 持分2分の1
共有者 **C** 持分2分の1

31 所 在 鹿沼市文化橋町字川原宿
地 番 2325番1
地 目 宅地
地 積 1196.15平方メートル

共有者 **B** 持分2分の1
共有者 **C** 持分2分の1

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				
3031	■目的外建物1、2 敷地部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	昭和元年ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 14,100円	■建物敷地として使用 ■住居表示は2310番地
	E		期間の定め なし			■敷 ■保 不明		
3031	■目的外建物3敷地 部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	大正13年ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 14,200円	■建物敷地として使用 ■住居表示は2324番地 3
	F		期間の定め なし			■敷 ■保 不明		
3031	■目的外建物4、5 敷地部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	S34・3・13	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 17,500円	■建物敷地として使用 ■住居表示は2310番地 ■賃料約4年分滞納 ■毎月の賃料に3,000 円弱を加算して支払 い、滞納を埋めてい るとのこと
	G、H		期間の定め なし			■敷 ■保 不明		
3031	■目的外建物6～8 敷地部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 51,800円	■建物敷地として使用 ■住居表示は2325番地
	I		期間の定め なし			■敷 ■保 不明		
3031	■目的外建物9～12 敷地部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	明治40年ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 36,000円	■建物敷地として使用 ■住居表示は2325番地 1
	J		期間の定め なし			■敷 ■保 不明		
3031	■件外2325番3の東側に 隣接する本土(ほ ぼ三角形の部分)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H22年11月	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	■自宅の庭として使用
	L		期間の定め なし			□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

(目的外建物用(複数))

目的外建物の概況 (物件30、31関係)		
1	所在	鹿沼市文化橋町字川原宿2310番地1、2324番地3
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2310番1の3
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階 76.80㎡ 2階 28.80㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和43年3月31日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(Eの亡父) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	
2	所在	鹿沼市文化橋町字川原宿2310番地1、2324番地3、2310番地1先
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2310番1の5
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所
	構造	木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	64.48㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和58年2月8日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件30、31関係)		
3	所在	鹿沼市文化橋町字川原宿2324番地3、2325番地1
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2324番3の3
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階 78.66㎡ 2階 37.26㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(F) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 大正13年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	
4	所在	鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1、2325番地1先、2324番地3
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2325番1の3
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階 60.98㎡ 2階 27.00㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(G、H) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 大正13年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件30、31関係)		
5	所在地	鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約13.24㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(G、H) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	
6	所在地	鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1、2325番地1先
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約108.31㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(I) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件30、31関係)		
7	所 在	鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約6.62㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (I) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	
8	所 在	鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約9.93㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (I) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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
■ E (目的外建物1、2 敷地部分占有者)	<p>(1) 目的外建物1、2はいずれも私が所有しており、その敷地部分を賃借しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。</p> <p>(2) 賃借している面積は分かりません。</p> <p>(3) 賃料は私が代表者をしている有限会社カネコオートの名前で振り込んでいます。</p>
■ F (目的外建物3 敷地部分占有者)	<p>(1) 目的外建物3は私が所有しており、その敷地部分を賃借しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。</p> <p>(2) 賃借している面積は30坪を少し欠けるくらいです。</p> <p>(3) 賃料は月末前払でBに振り込んでいます。</p>
■ I (目的外建物6～8 敷地部分占有者)	<p>(1) 目的外建物6～8はいずれも私が所有しており、その敷地部分を賃借しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。</p> <p>(2) 賃借している面積は115坪くらいです。</p>
■ K (目的外建物9～12 敷地部分占有補助者)	<p>(1) 目的外建物9～12はいずれも私の身内のJが所有しており、その敷地部分を賃借しています。私は当該建物の前所有者であり、当該建物を居宅及び物置として使用しています。</p> <p>(2) 賃料は私の名前で月末に当月分をBに振り込んでいます。滞納はありません。</p> <p>(3) 賃借している面積は分かりません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

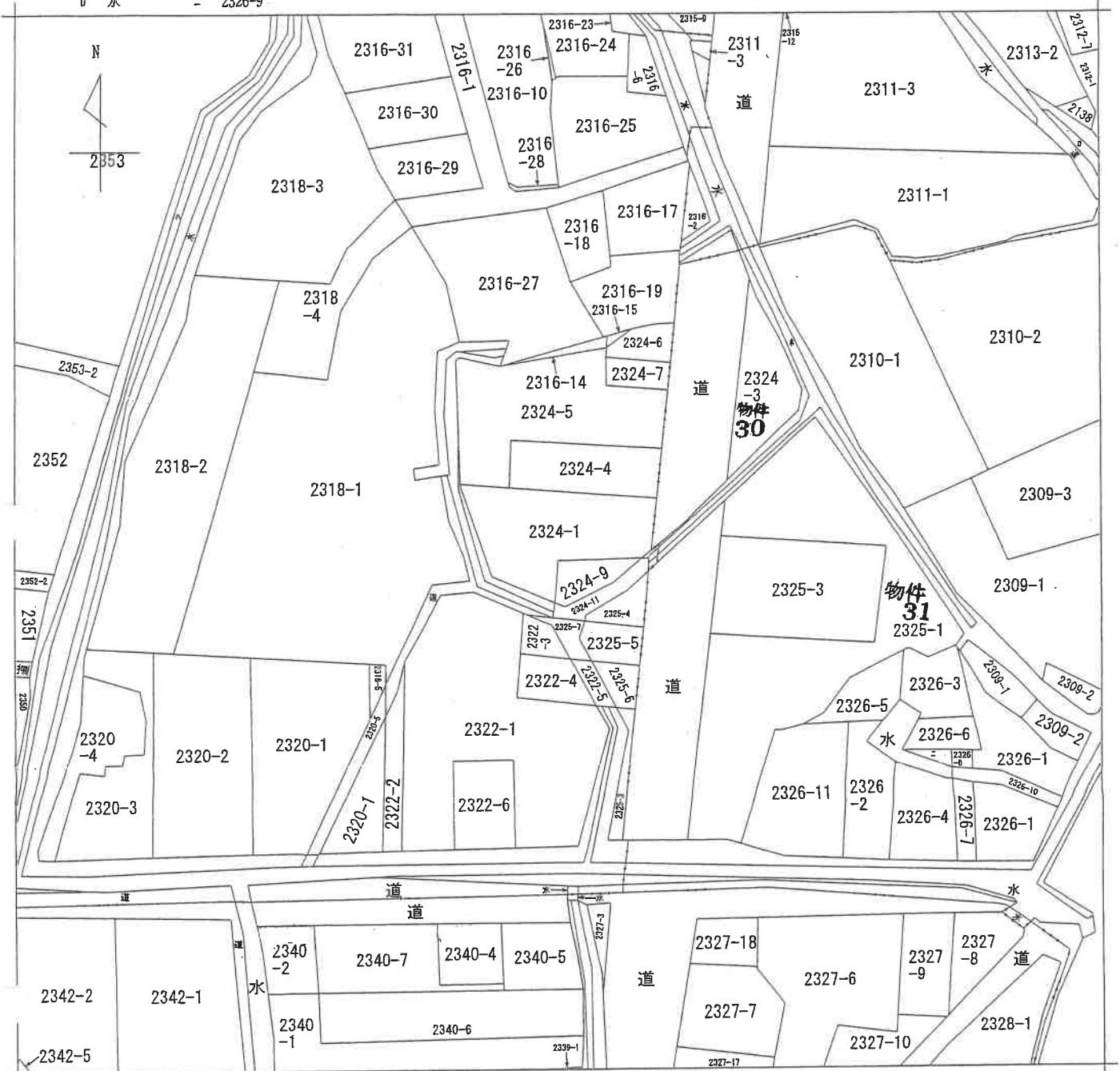
- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件30、31の占有状況を2～9枚目のとおり認めた。なお3枚目の「占有者及び占有権原」の目的外建物4、5敷地部分占有者G、Hと面談することはできなかったが、当職が出した賃借人宛の照会書に対してHから書面による回答書が提出された点と、固定資産評価証明書の課税名宛人がGと記載されていることと、近隣者の陳述により、Gが兄で、Hが弟という身分関係である状況から、目的外建物4、5はG、Hが共有しているものと思われ、両名が共同で敷地部分を賃借しているものと認めた。
- (2) 公図上、物件30と物件31の間に水路敷が存在するが、本件土地を見分したところ、水路は見当たらず、本件土地と水路敷が建物敷地として一体利用されている状況が認められた。また水路の位置が明らかでないため、北東側隣地の位置も明らかでなく、境界は不明確であり、目的外建物の所有者らも同様のことを述べていた。
- (3) 近隣者の陳述によると、物件31の南端部分は従前、第三者が建物を建てて土地を使用していたが、その人が引っ越して建物を取り壊し、土地を更地にして地主に土地を返したということであるので、当該部分の土地は土地共有者B、Cが更地の状態で占有しているものと認めた。
- (4) 件外2325番3の東側部分の物件31の土地部分(ほぼ三角形の部分)の現況は写真番号⑩⑪のとおりであるが、近隣者の陳述により、その部分は件外2325番3の居住者が使用していることが判明し、件外2325番3の土地上の建物の在宅者に土地の使用権原を尋ねたところ、地主側から土地を使ってよい旨を言われて13年前から使用しているという回答であったので使用借権により庭として使用しているものと認めた。
- (5) 本件土地の西側に幅員約8.9mの舗装市道0342号線が、南側に幅員約5mの舗装市道5104号線がそれぞれ接面しており、当該両道路はいずれも建築基準法42条1項1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

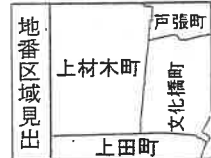
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年5月10日(水) 8:40-9:10	宇都宮地方法務局	地積測量図写し入手
5年5月22日(月) 8:35-9:00	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査、目的外建物の建物図面入手
5年6月2日(金) 13:40-15:10	鹿沼市役所 税務課 建築指導課 維持課	間取図及び地番図各入手 目的外建物の家屋課税登録状況 道路関係調査
5年6月21日(水) 12:10-12:55	物件22~26、30、31 所在地	物件調査、外観写真撮影 物件26占有会社担当者に面談調査
5年6月27日(火) 8:40-8:50	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査、商業登記調査
5年7月25日(火) 13:00-14:30	物件22~26、30、31 所在地	物件23占有会社担当者に面談調査 物件25占有者に面談調査 評価人同行
5年9月15日(金) 11:30-11:45	物件22~26、30、31 所在地	物件22占有会社担当者に面談調査、評価人同行
5年9月15日(金) 15:30-16:45	物件22~26、30、31 所在地	物件30、31の目的外各建物在宅者に面談調査
5年9月30日(土) 10:00-12:15	物件22~26、30、31 所在地	物件30、31の目的外各建物調査、写真撮影 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2312-6 ハ 水 ホ 水
ロ 水 ニ 2326-9



(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	鹿沼市上材木町字川原宿		地番	2324番1		
出縮力	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和5年1月25日
東京法務局

地図整理番号：M45049

登記官

13枚目

公用

登記年月日：平成22年11月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年5月10日 京都府地方支務局

14枚目

登記官

図
土地積測量
図

地番 2325-3

土地の所在 鹿沼市文化橋町字川原宿

図面には、土地の境界、距離、方位、および測量点（K123, K142, K143, K144, M-1, M-2）が示されています。測量点の座標は以下の表に記載されています。

座標求積表

地番	2325-3	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
別点					
K123		135.210	104.922	-1738.767384	
K142		132.501	130.815	1456.625025	
K144		146.345	132.912	1897.983360	
K143		146.781	128.191	349.705048	
K122		149.073	107.014	-1238.258994	
		倍面積	727.287055		
		面積	363.6435275		
		地積	363.64	m ²	

地番	2325-1	X	Y	面積
公簿		1559.80	643.5275	363.6435275
		残地	1196.15	100.764
		地積	1196.15	96.034

座標一覽表

測量点	別点名	X	Y	面積
M-1		142.529	100.764	
M-2		110.977	96.034	

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	①
プラスチック杭	⑦
金目	②
金目	③

地積測量図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

測量年月 平成22年9月22日

作成者 土地家屋調査士 (平成22年10月20日)

(栃木県土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

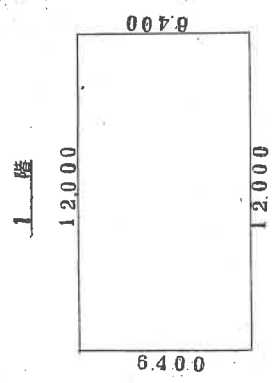
請求番号：24-1



登記年月日：昭和51年11月2日

0081778

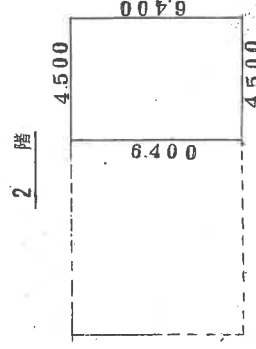
家屋番号	2310-1-3
建物の所在	鹿沼市文化橋町等川原宿 2310-1 2324-3



求積方法

$$6,400 \times 12,000 = 76,800 \text{ m}^2$$

床面積 76,800 m²

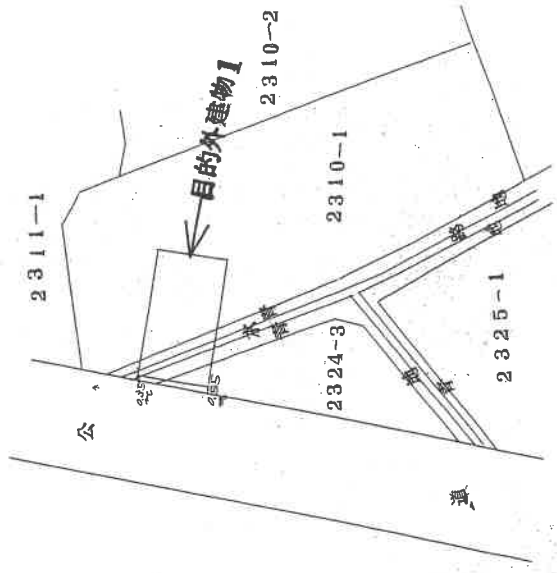
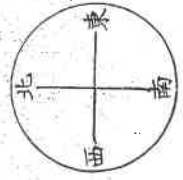


$$4,500 \times 6,400 = 28,800 \text{ m}^2$$

床面積 28,800 m²

(日調連 15)

各階平面図



昭和51年11月2日登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

登記年月日：平成4年3月17日

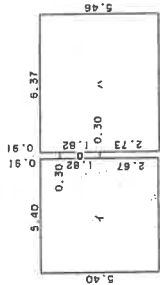
0081780

各階平面図

建物図面
各階平面図

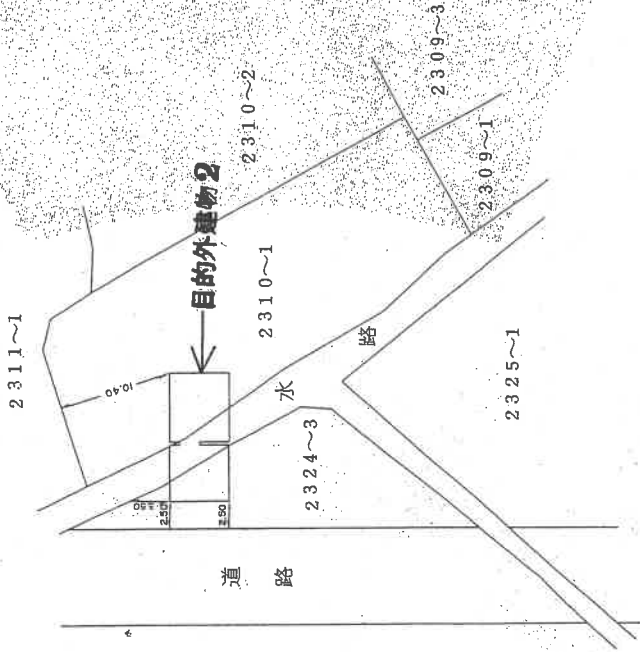
家屋番号 2310番1の5

建物の所在 鹿沼市文化橋町字川原宿2310番地1、2324番地3
2310番地1先



求積表

イ	5.40 X 5.40 =	29.1600
ロ	1.82 X 0.30 =	0.5460
ハ	5.46 X 5.37 =	29.3202
合	計	64.4862
採	面積	64.48㎡



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

S④4年3月17日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

5番地6
2, 228, 61(棟)

作製者 土地調査士

(栃木県土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和5年9月28日 宇都宮地方事務所 登記係

登記年月日：昭和53年5月8日

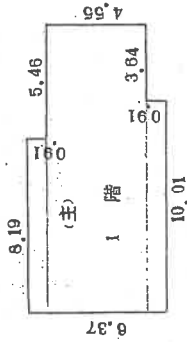
0081735

各階平面図

家屋番号 2324-3-3

建物図面 (各階平面図)

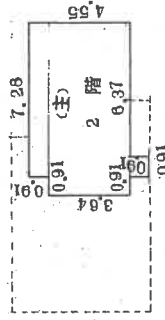
建物の所在 黄浦区文化橋町字川原宿 2,324-3 2,325-1



1階床積

$8.19 \times 0.91 = 7.4529$
 $4.55 \times 13.65 = 62.1075$
 $10.01 \times 0.91 = 9.1091$

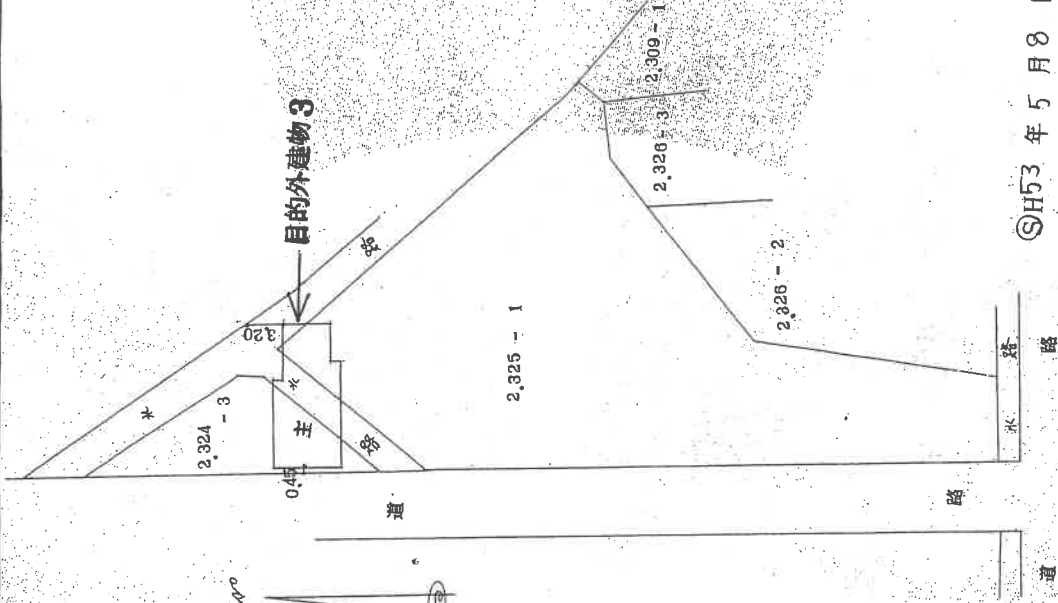
$\therefore = 76.6695$
 1階床積 = 76.66 /



2階床積

$7.28 \times 0.91 = 6.6248$
 $3.64 \times 8.19 = 29.8116$
 $0.91 \times 0.91 = 0.8281$

$\therefore = 37.2645$
 2階床積 = 37.26 /



昭和53年5月8日登記

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(栃木県土地家屋調査士会用品)

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。

令和5年5月22日

宇都宮地方事務所

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

登記年月日：昭和60年10月2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。
令和5年5月22日 京都府地方務局

登記官

19 枚目

0081788

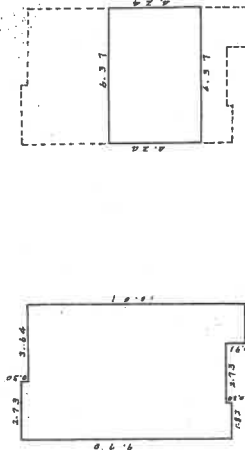
建物図面
各階平面図

家屋番号 2325番1-3

建物の所在 鹿沼市文化橋町字川原宿2325-1・2324-3・2325-1地先

式階

老階



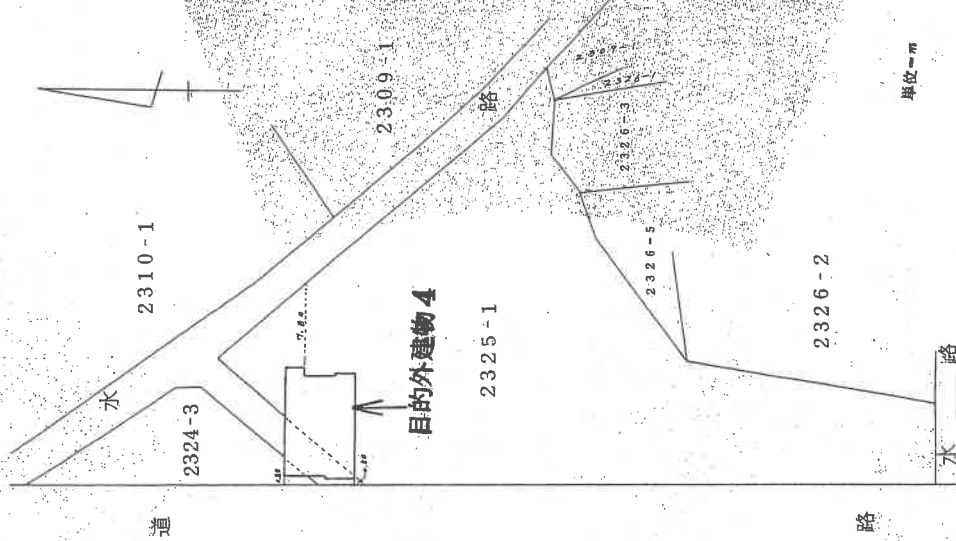
求積方法

老階 2.73x0.30=0.8190
 1.82x0.30=0.5460
 1.82x0.91=1.6562
 6.37x9.10=57.9570
 計 60.9882

式階 6.37x4.24=27.0088

床面積 老階 60.98 m^2

式階 27.00 m^2



建物図面写し
各階平面図写し

昭和60年10月2日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

10月 / 日(作製)

土地家屋調査士
作製者

土地家屋調査士
申請人

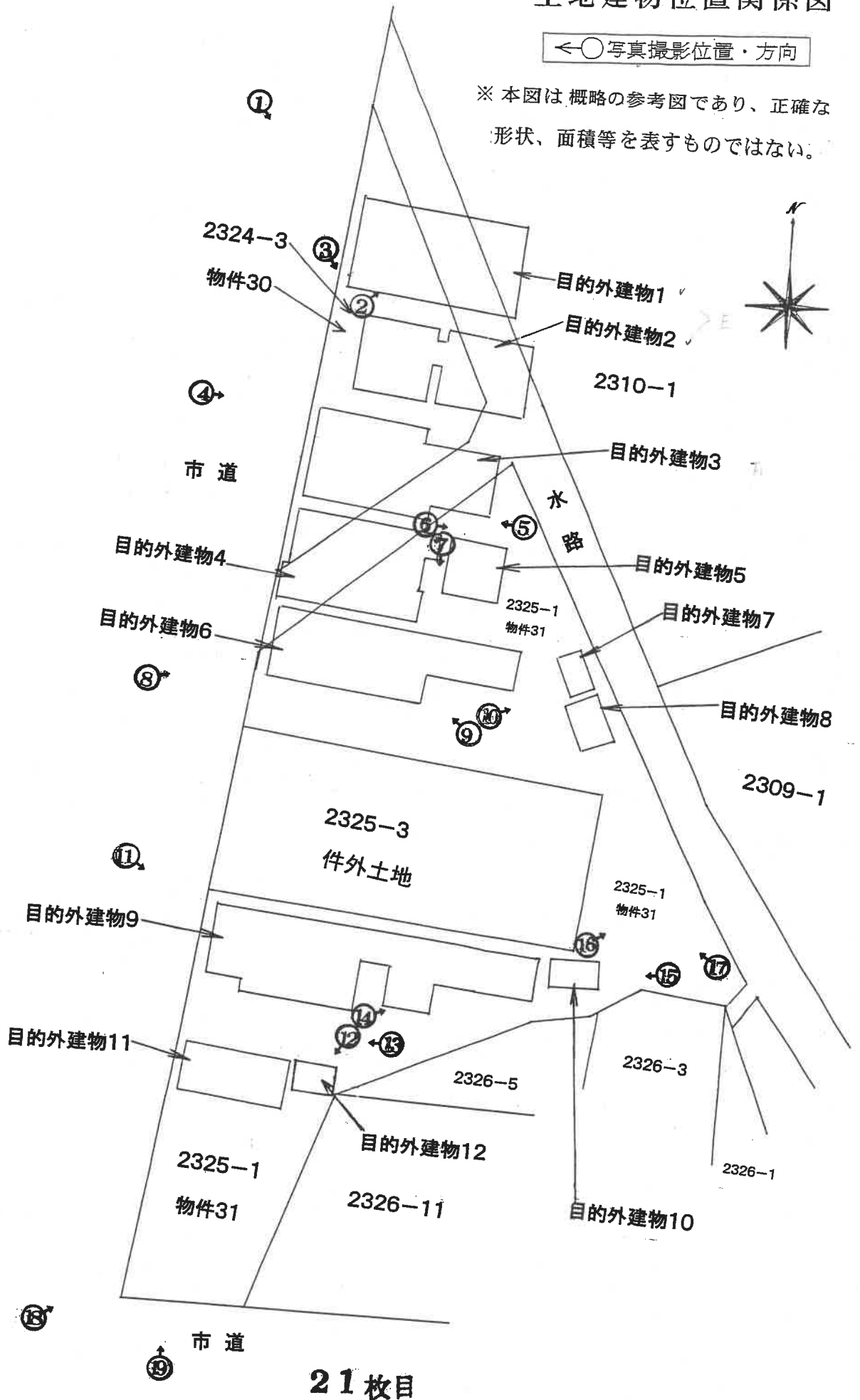
(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：35-3

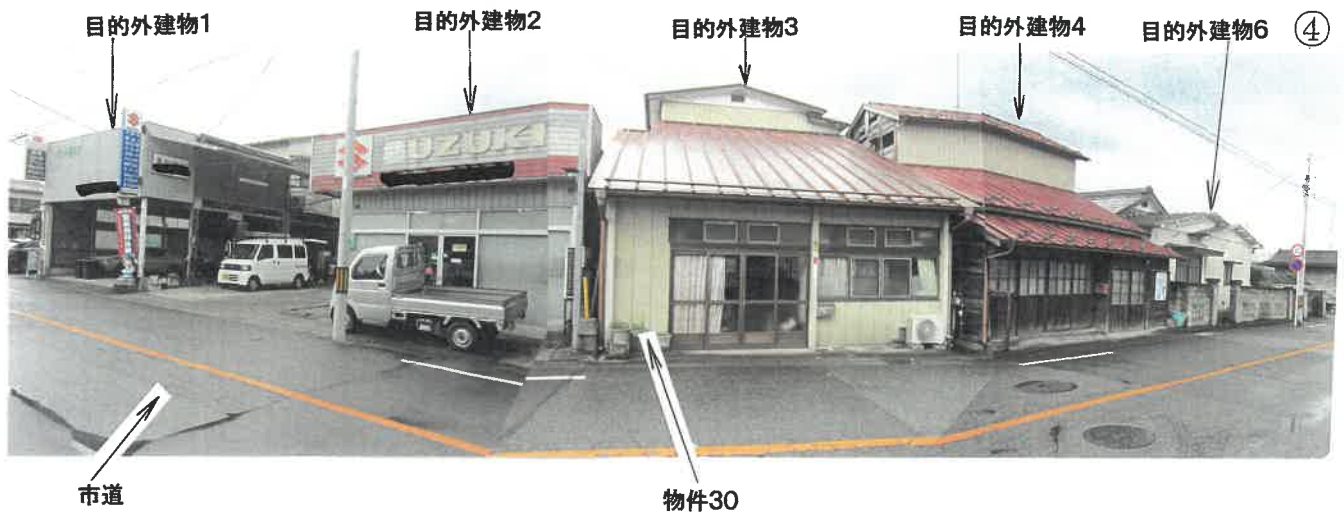
土地建物位置関係図

←○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。















令和 5年 (又) 第 8号
物件 30、31
令和 5年 4月18日 受 命
令和 5年 9月30日 現地調査
令和 6年12月23日 評 価
令和 7年 1月 6日 提 出

宇都宮地方裁判所御中

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 9, 1 9 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件30 (土地)	金 1, 1 5 8, 0 0 0 円
物件31 (土地)	金 8, 0 3 8, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件30、31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30、31の価格は目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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、法定の手續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續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
30	所在地 地目 積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	鹿沼市文化橋町字川原宿 2324番3 宅地 238.31㎡ B 2分の1 C 2分の1	同左
31	所在地 地目 積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	鹿沼市文化橋町字川原宿 2325番1 宅地 1,196.15㎡ B 2分の1 C 2分の1	同左

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30, 31)

位置・交通	JR日光線「鹿沼」駅西方約1.2km (直線距離) (別紙位置図参照)	
付近の状況	受命物件は鹿沼市街地中心部北東方約730m (直線距離)、「文化橋町」地区の住・商混在地域に存する。周辺は幹線市道沿いに店舗兼住宅、一般住宅等が混在している。 当該地域より主な公共施設へは、鹿沼市役所約480m (直線距離)の接近条件を有している。 将来動向としては、既成住宅地域であり、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	市街化区域 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% 準防火地域
画地条件 (規模, 形状等)	物件30, 31 (一体で貸地として利用されている) 地積 : 1,434.46㎡ 間口 : 約61m (公図による) 奥行 : 最大約33m (公図による) 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路	西側約8.9m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南側約5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件30、31の土地は、E、F、G、H、I、Jが目的外建物の敷地として利用している。尚、件外土地2325番3の東側部分をLが使用借権で庭として使用している。また、物件31の南端部分は土地共有者B、Cが更地の状態で占有している。 占有者及び占有権原は以下のとおり 占有範囲: 目的外建物1、2敷地部分 占有者: E 占有権原: 賃借権 占有開始時期: 昭和元年ころ 現在の契約: 期間の定めなし 貸主: 所有者 賃料: 毎月金14,100円 敷金・保証金: 不明 占有範囲: 目的外建物3敷地部分 占有者: F 占有権原: 賃借権 占有開始時期: 大正13年ころ 現在の契約: 期間の定めなし 貸主: 所有者	

土地の利用状況
及び隣地の状況等

賃料：毎月金14,200円
敷金・保証金：不明

占有範囲：目的外建物4、5敷地部分
占有者：G、H
占有権原：賃借権
占有開始時期：昭和34年3月13日
現在の契約：期間の定めなし
貸主：所有者
賃料：毎月金17,500円
敷金・保証金：不明

占有範囲：目的外建物6～8敷地部分
占有者：I
占有権原：賃借権
占有開始時期：不明
現在の契約：期間の定めなし
貸主：所有者
賃料：毎月金51,800円
敷金・保証金：不明

占有範囲：目的外建物9～12敷地部分
占有者：J
占有権原：賃借権
占有開始時期：明治40年ころ
現在の契約：期間の定めなし
貸主：所有者
賃料：毎月金36,000円
敷金・保証金：不明

占有範囲：件外2325番3の東側に隣接する本件土地
占有者：L
占有権原：使用借権
占有開始時期：平成22年11月
現在の契約：期間の定めなし
貸主：所有者

目的外建物の概要

目的外建物1

所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2310番地1、2324番地3

家屋番号：2310番1の3

種類：居宅兼工場

構造：軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 76.80㎡ 2階 28.80㎡

所有者：E

建築時期：昭和43年3月31日ころ

目的外建物2

所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2310番地1、2324番地3、2310番地1先

家屋番号：2310番1の5

種類：居宅兼事務所

構造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：64.48㎡

所有者：E

土地の利用状況
及び隣地の状況等

建築時期：昭和58年2月8日ころ

目的外建物 3

所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2324番地3、2325番地1

家屋番号：2324番3の3

種類：居宅

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 78.66㎡ 2階 37.26㎡

所有者：F

建築時期：大正13年ころ

目的外建物 4

所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1、2325番地1先、
2324番地3

家屋番号：2325番1の3

種類：居宅

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 60.98㎡ 2階 27.00㎡

所有者：G、H

建築時期：大正13年ころ

目的外建物 5

所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1

家屋番号：なし（未登記）

種類：物置

構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約13.24㎡

所有者：G、H

建築時期：不明

目的外建物 6

所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1、2325番地1先

家屋番号：なし（未登記）

種類：居宅

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約108.31㎡

所有者：I

建築時期：不明

目的外建物 7

所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1

家屋番号：なし（未登記）

種類：物置

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約6.62㎡

所有者：I

建築時期：不明

目的外建物 8

所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1

家屋番号：なし（未登記）

種類：物置

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約9.93㎡

所有者：I

<p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p>	<p>建築時期：不明</p> <p>目的外建物 9 所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1 家屋番号：2325番1の2 主である建物 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：91.21㎡ 所有者：J 建築時期：明治40年ころ</p> <p>目的外建物 1 0 所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1 家屋番号：2325番1の2 附属建物符号4 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：7.71㎡ 所有者：J 建築時期：昭和14年10月20日ころ</p> <p>目的外建物 1 1 所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1 家屋番号：2325番1の2 附属建物符号5 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 29.81㎡ 2階 29.81㎡ 所有者：J 建築時期：昭和25年5月20日ころ</p> <p>目的外建物 1 2 所在：鹿沼市文化橋町字川原宿2325番地1 家屋番号：なし（未登記） 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約6.62㎡ 所有者：J 建築時期：平成12年ころ</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり</p> <p>（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。</p>

特 記 事 項	<p>①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。</p> <p>②物件30、31と水路敷が建物敷地として一体で利用されているため、本件土地と水路敷の境界は不明確である。</p> <p>③本件土地の北東側境界が不明確である。</p> <p>④占有者G、Hは賃料を約4年分滞納しているが、毎月の賃料に約3,000円弱を加算して支払っているとのこと。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件30, 31-イ, 31-ロ, 31-ハ (土地)

評価上物件31を目的外建物の敷地部分を31-イ、南端部分の更地部分を31-ロ、2325番3東側の庭部分を31-ハと分割する。評価にあたっては、物件30、31-イについては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31-ロ、31-ハについては標準画地価格に物件の個別格差を乗じ更地価格を求めた。尚、個別格差については全物件共通とした。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正率 カ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
30	37,800	0.53	238.31	0.90		1.00	4,297,000
31- イ	37,800	0.53	946.65	0.90		1.00	17,069,000
31- ロ	37,800	0.53	162.00			1.00	3,246,000
31- ハ	37,800	0.53	87.50			1.00	1,753,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 鹿沼5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 42,600\text{円/m}^2 & \times 98.4/100 & \times 100/100 & \times 100/111 = & 37,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：年率-1.60%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：11%補正

イ 個別格差：物件30、物件31-イ、物件31-ロ、物件31-ハ共通

画地条件 (角地+3 形状▲35 規模▲15) ▲47

ウ 地積：物件30登記記載の地積。物件31-イ、物件31-ロ、物件31-ハ 概測による。

エ 建付減価：物件30 0.90 物件31-イ 0.90

カ 市場性修正率：物件30 1.00 物件31-イ 1.00 物件31-ロ 1.00 物件31-ハ 1.00

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。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
30	4,297,000	0.45 賃借権	1,934,000
31- イ	17,069,000	0.45 賃借権	7,681,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ) 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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
30	4,297,000	-1,934,000	1.00	0.70	0.70	1,158,000
31- イ	17,069,000	-7,681,000	1.00	0.70	0.70	4,600,000
31- ロ	3,246,000		1.00	0.70	—	2,272,000
31- ハ	1,753,000		1.00	0.70	0.95	1,166,000
一括価格 (合計)						9,196,000

ウ 市場性修正率：必要なし

エ 競売市場性修正率：物件30、物件31-イ、物件31-ロ、物件31-ハ ▲30

オ 占有減価率：物件30、物件31-イ賃借権▲30 物件31-ハ 使用借権▲5

物件31-ハ は使用借権であるが、原状回復までの期間等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 鹿沼5-1
所 在：鹿沼市上田町字文化橋西2335番6
地 目：宅地
価 格：42,600円/㎡
位 置：JR日光線「鹿沼」駅南西方道路距離約1.2km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：104㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側15m市道に接面
用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）
準防火
地域の概要：店舗、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

第7 附属資料

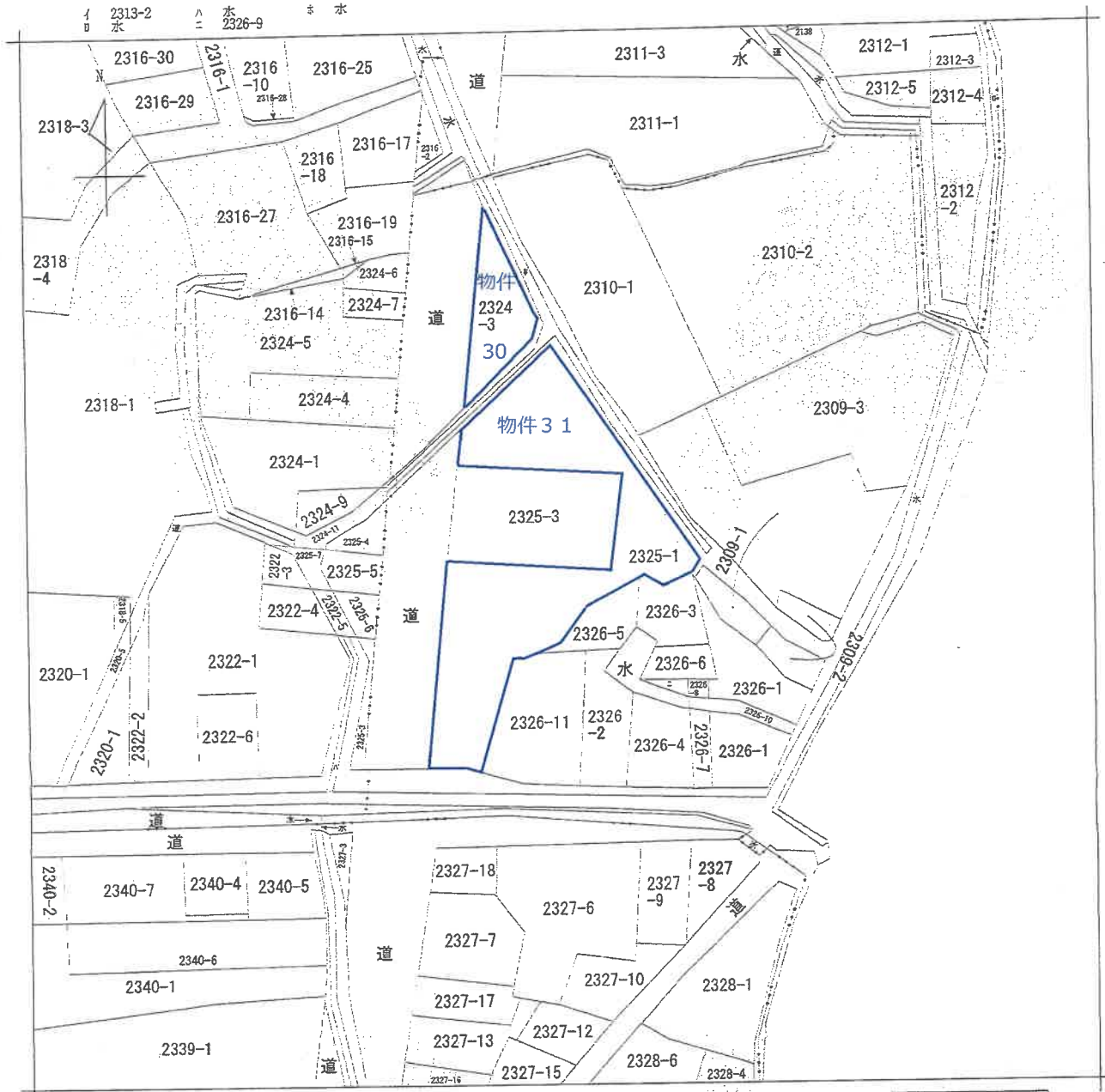
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 土地建物位置関係図

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。



請求部分	所在 鹿沼市文化橋町字川原宿				地番	2325番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。
 (宇都宮地方法務局管轄)
 令和5年1月25日
 東京法務局

地図整理番号: M45048
 (1/1)

登記官

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

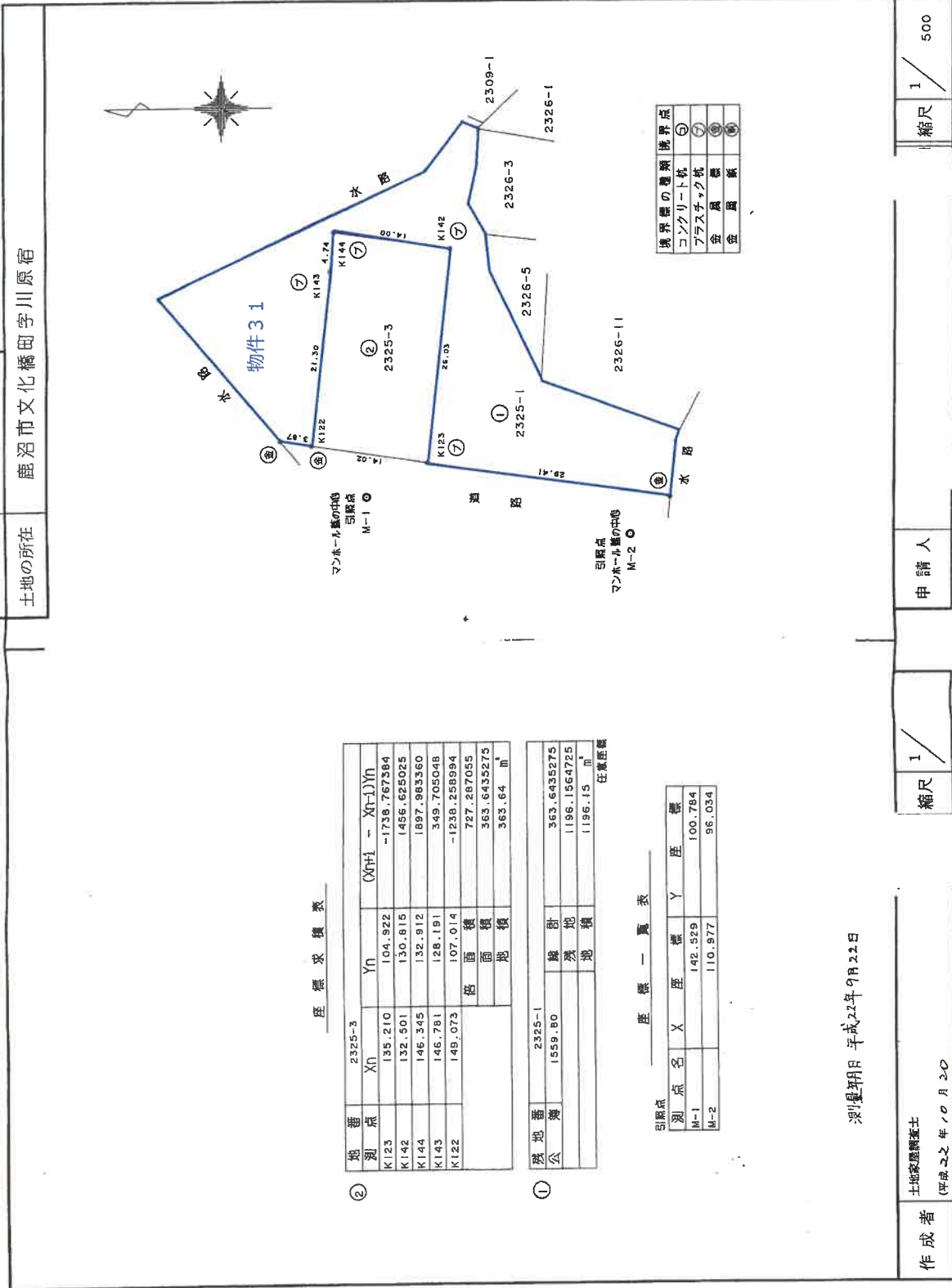
登記年月日：平成22年11月8日

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。
 令和5年5月10日 宇都宮地方裁判所

登記官

土地積測量図

地番	2325-3
土地の所在	鹿沼市文化橋田字川原宿



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
②	K123	135.210	104.922	-1738.767394
	K142	132.501	130.815	1456.625025
	K144	146.345	132.912	1897.983360
	K143	146.781	128.191	349.705048
	K122	149.073	107.014	-1238.258994
		積面積		727.287055
		積地積		363.6435275
		積地積		363.64

測点	X	Y	座標
M-1	142.529	100.784	
M-2	110.977	96.034	

座標一覽表

測点名	X	Y	座標
M-1	142.529	100.784	
M-2	110.977	96.034	

測量年月 平成22年9月22日

作成者 土地家屋調査士
 (平成22年10月20日)
 (栃木県土地家屋調査士会) 用紙

縮尺 1/500

縮尺 1/500

土地建物位置關係圖 (概略)

