

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

32 所 在 鹿沼市御成橋町二丁目字上上野

地 番 2060

地 目 山林

地 積 661平方メートル

共有者 A 持分60分の20

共有者 B 持分60分の20

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32】

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32】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号32】

本件共有者A及びB並びに売却対象外の共有持分を有するD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32】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

32 所 在 鹿沼市御成橋町二丁目字上上野

地 番 2060

地 目 山林

地 積 661平方メートル

共有者 A 持分60分の20

共有者 B 持分60分の20

令和 5年(又)第 8号
物件番号32
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

32 所 在 鹿沼市御成橋町二丁目字上上野

地 番 2060

地 目 山林

地 積 661平方メートル

共有者 **A** 持分60分の20

共有者 **B** 持分60分の20

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(未実施)
土地	物件32
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件32) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ鹿沼市地番図写しのとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が杉・檜・雑木が生立する平地林の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件32の南側部分の形状は公図と異なり、ほぼ鹿沼市地番図のとおりである <input checked="" type="checkbox"/> 物件32はA、B、Dが持分各60分の20の割合で共有している <input checked="" type="checkbox"/> 本件売却対象はA、Bの持分各60分の20であり、Dの持分60分の20は売却対象になっていない
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日 </div>
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

執行官の意見

- (1) 物件所在地に臨んだところ、物件32は第三者が占有する状況が存在しなかったため土地共有者らが杉・檜・雑木が生立する平地林の状態に占有しているものと認めた。
- (2) 本件土地の売却対象はA、Bの持分各60分の20であり、Dの持分60分の20は売却対象になっていない。A、B、Dは兄弟の関係である。
- (3) 本件土地に関して土地共有者らの指示説明を得ることはできなかった。本件土地の南側部分の形状は公図と異なり、ほぼ鹿沼市地番図のとおりである。
- (4) 本件土地の東側に幅員約2.7mの舗装市道5001号線が接面している。

(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22日(月) 8:35-9:00	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査
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	地番図入手 道路関係調査
5年6月21日(水) 13:05-13:30	物件32所在地	物件調査、写真撮影
5年7月6日(木) 16:15-16:30	物件32所在地	物件調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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合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



(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	鹿沼市御成橋町二丁目字上上野			地番	2060		
出力縮尺	1/600	精度区分	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)			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)

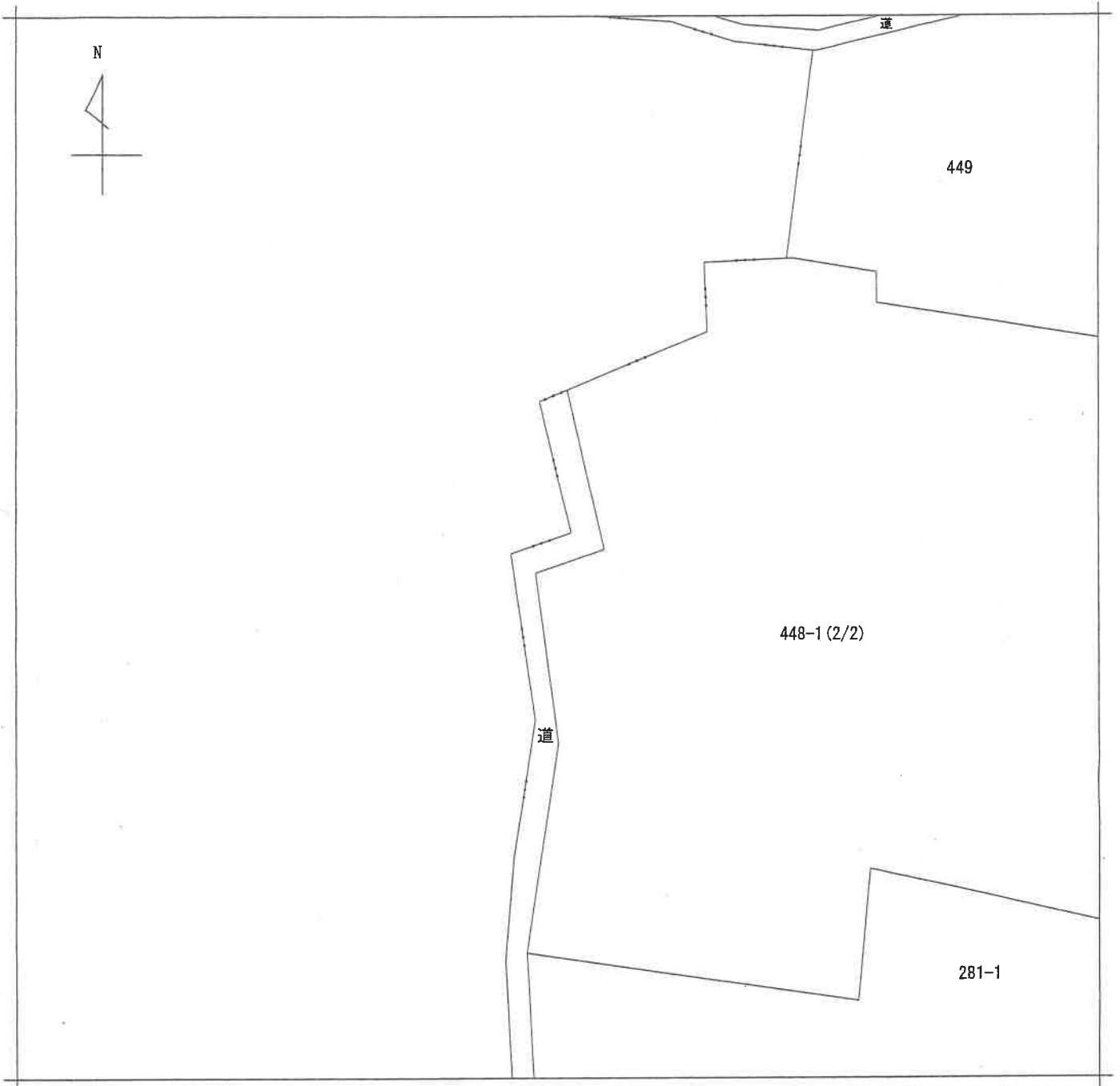
令和5年1月26日
東京法務局

地図整理番号 : M45077

登記官



5 枚目



(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	鹿沼市下武子町字株木根台			地番	448番1		
出力縮尺	1/600	精度分	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。

令和6年1月22日
宇都宮地方務局

請求番号：5-1
(1/2)

登記官

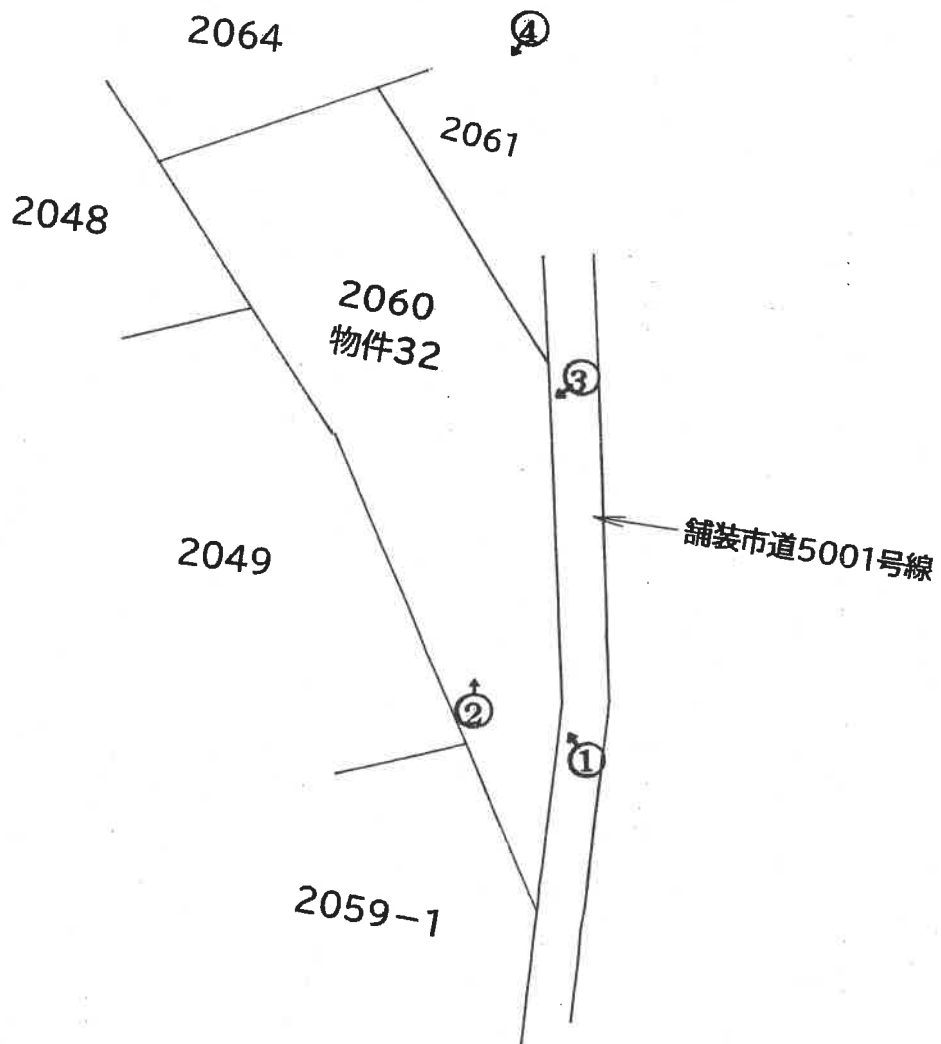
6 枚目

公用

土地現況図



←○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・面積等を示すものではない。

①



物件 3 2

市道

②



物件 3 2

9 枚目

③



市道

物件 3 2

④



物件 3 2

市道

件外 2 0 6 1

件外 2 0 6 4

10枚目

令和 5年 (又) 第 8号
物件 3 2

令和 5年 4月18日 受 命

令和 5年 6月21日 現地調査

令和 6年12月24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

物件番号	評 価 額
物件32	金 305,000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、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
32	所在地 地番 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	鹿沼市御成橋町2丁目字上上野 2060番 山林 661m ² A 60分の20 B 60分の20	同左
特記事項			
共有持分の売買である。			

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32）

位置・交通	J R日光線「鹿沼」駅北西方約980m（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1.6km（直線距離）、郊外の住宅地域内に存する。周辺は西側に住宅、東側に平地林、農地、未利用地が見られる。 将来動向としては、市街化区域内の平地林であり、宅地に転換される可能性を有するものの、当面は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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件 （規模、形状等）	物件32 地積：661㎡ 間口：約25m（公図による） 奥行：最大約48m（公図による） 形状：ほぼ台形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路	東側約2.7m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件32の土地は土地共有者らが杉・檜・雑木等が生育する平地林の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道：なし 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。	
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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件32 (土地)

標準画地価格に個別格差を乗じ、更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正率 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
32	1,300	0.95	661.00	$\frac{40}{60}$	1.00	544,000

ア 標準画地価格：近隣の林地価格水準を分析して標準画地価格を金1,300円/m²と査定した。

イ 個別格差：画地条件（形状）▲5

ウ 地積：登記記載の地積

エ 共有持分割合：40/60

オ 市場性修正率：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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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
32	544,000		0.80	0.70	—	305,000
一括価格 (合計)						305,000

ウ 市場性修正率：共有持分の売買▲20

エ 競売市場性修正率：▲30

オ 占有減価率：必要なし

第6 附属資料

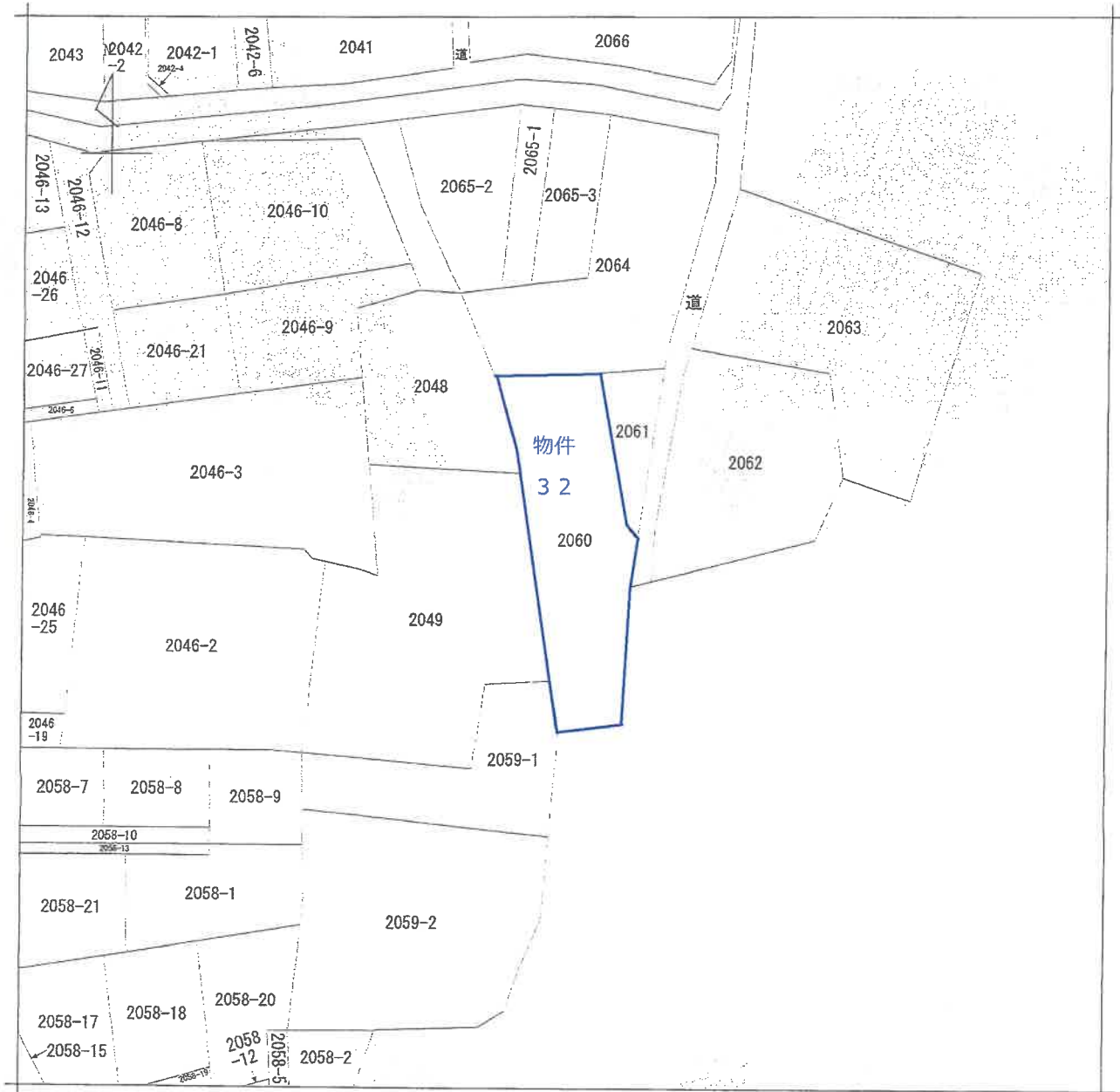
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し

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	鹿沼市御成橋町二丁目字上上野			地番	2060		
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26日

東京法務局

地図整理番号：M45077

登記官

(1/1)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違