

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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
27	1,006,000 804,800		201,200	6,185	2,650
備考					

物 件 目 録

27	所	在	鹿沼市千手町字西山
	地	番	2524番1
	地	目	宅地
	地	積	186.60平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 岡 嶋 幸 夫

1 不動産の表示

【物件番号27】

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27】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額14,000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（家屋番号21番及び未登記物置，木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積約9.93㎡）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

27	所	在	鹿沼市千手町字西山
	地	番	2524番1
	地	目	宅地
	地	積	186.60平方メートル

令和 5年(ヌ)第 8号
物件番号27
令和 5年 4月28日受理
令和 6年 8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

2.7 所 在 鹿沼市千手町字西山
地 番 2524番1
地 目 宅地
地 積 186.60平方メートル
所有者 **A**

占有者及び占有権原 (物件27関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> C (占有者の兄) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和10年(固定資産評価証明書記載の目的外建物1の建築時期)
最初の契約日	昭和10年ころ
契約等期間	昭和10年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金14,000円 <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input checked="" type="checkbox"/> 不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外建物の概況 (物件27関係)		
1	所在地	鹿沼市千手町字西山2524番地1 (不動産登記簿上、鹿沼市千手町2524番地)
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 21番
	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 (不動産登記簿上、木造瓦葺平家建)
	床面積 (概略)	約74.51㎡ (不動産登記簿上、51.23㎡)
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和10年 (固定資産評価証明書の記載による) <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D (B の祖父)) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所在地	鹿沼市千手町字西山2524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 (B) <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
■ C (占有者の兄)	<p>(1) 物件27の土地は、最初は私どもの祖父Dが敷地として賃借し、建物を建築しました。私が知る限りでは、昭和24年には祖父の建物が建っていました。その建物の所有権は、祖父から父が引き継ぎ、現在は私の弟Bが引き継いで目的外建物1、2を所有しています。</p> <p>(2) 地代は月額14,000円です。以前は毎月持参して支払っていましたが、現在は2か月分をまとめて振込で支払っています。最近、2年間くらいの地代を滞納していますが、契約は解除されていません。近日中に滞納分を支払う予定です。期間の定めはありません。敷金・保証金の授受については分かりません。</p> <p>(3) なお現在、目的外建物1を知人に一時的に貸しており、入居者は一定していません。</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

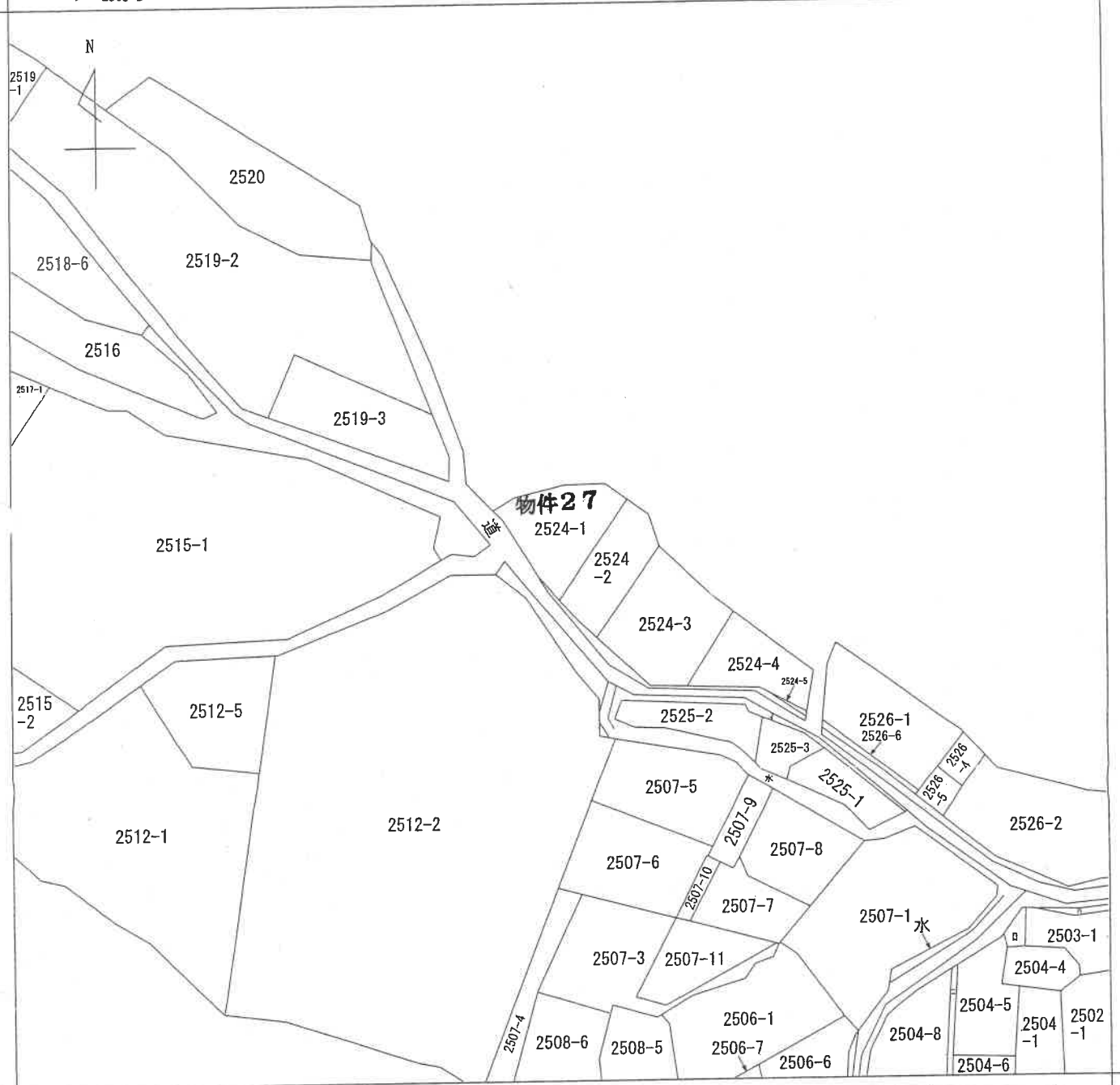
- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件27の占有状況を2～4枚目のとおり認めた。
- (2) 物件27はBが賃借権により当該土地上に目的外建物1、2を所有し、占有している。
- (3) 物件27の南西側に幅員約4.5mの舗装市道5277号線が接面しており、北西側に幅員約1.2mの認定外未舗装道路が接面している。

(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10日(水) 8:40-9:10	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査 地積測量図写し入手
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	地番図入手 目的外建物の家屋課税登録状況調査 道路関係調査
5年6月7日(水) 10:50-11:40	物件27~29所在地	物件調査、写真撮影 事務連絡文書投函
5年6月9日(金) 10:30-10:50	宇都宮地方法務局	物件27、28の土地上の建物登記調査
5年6月19日(水) 13:10-13:20	鹿沼市役所 税務課	物件27、28の土地上の目的外建物の間取図調査 (該当なしとの回答)
5年7月3日(月) : - :	当庁	物件27の占有者Bの兄Cに占有状況について電話 照会
5年7月19日(水) 10:00-11:20	物件27~29所在地	物件調査、写真撮影 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 水 2503-2
 ハ 2503-4
 ニ 2504-10



(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	鹿沼市千手町字西山			地番	2524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。

(宇都宮地方務局管轄)
 令和5年1月26日
 東京法務局

地図整理番号：M45072
 (1/1)

登記官

8枚目



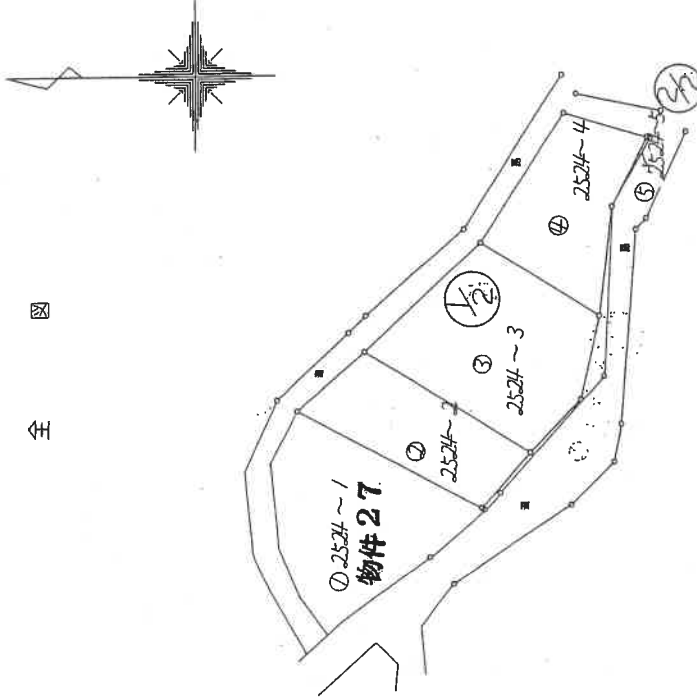
登記年月日：平成6年10月12日

0051586

全図
地積測量図 1/3

前
地番
2524-2 ~ -5

土地の所在
鹿沼市千手町字西山



全 図

S田 6年10月12日 登記

作製者	申請人	縮尺	500
(平城6年9月5日作製)		1/	

(栃木県土地家屋調査士会用品)

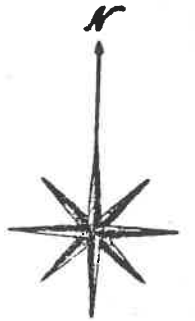
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年5月10日 宇都宮地方送務局 登記官

公用

9 枚目

鹿沼市地番図写し

縮尺1/500

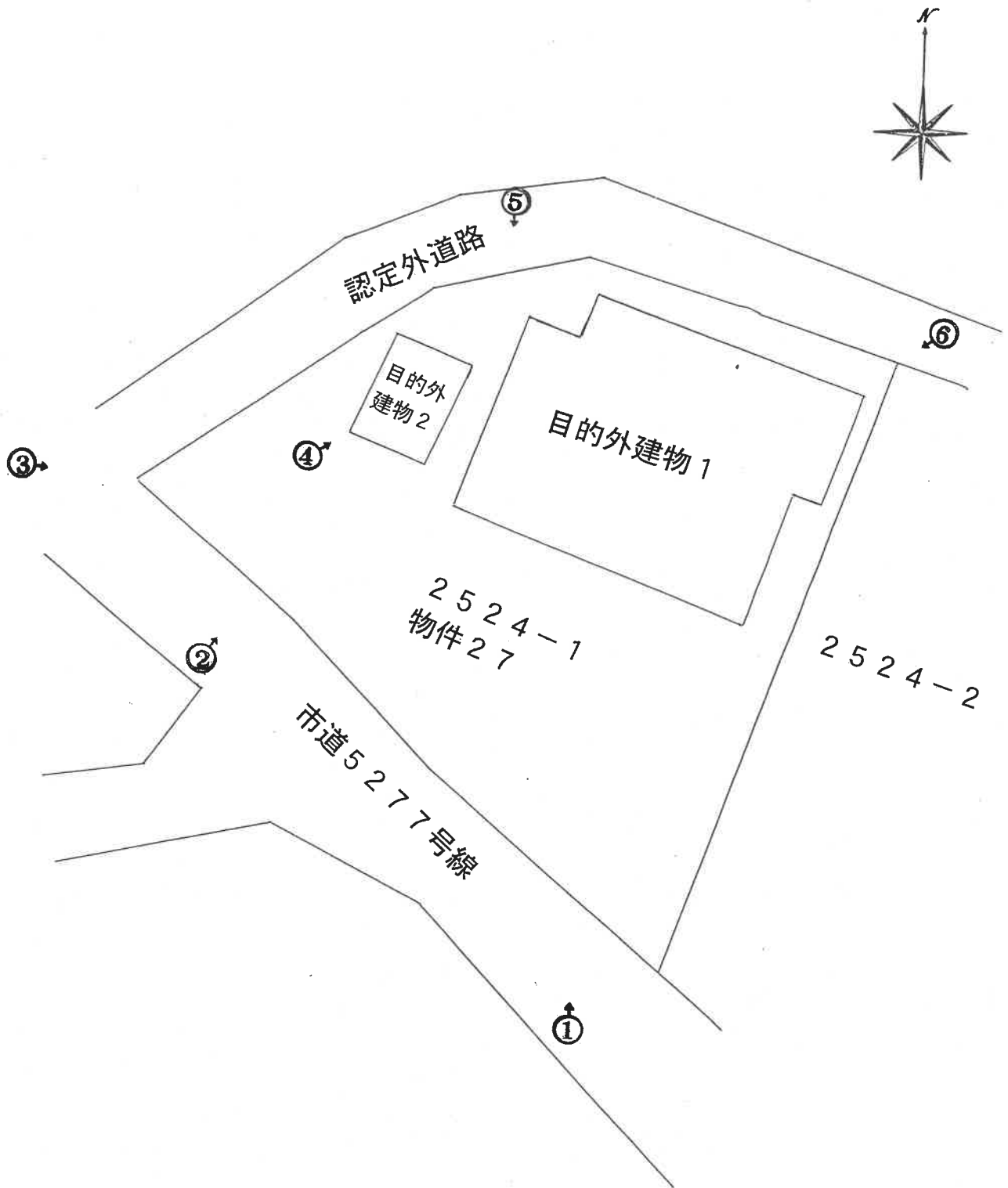


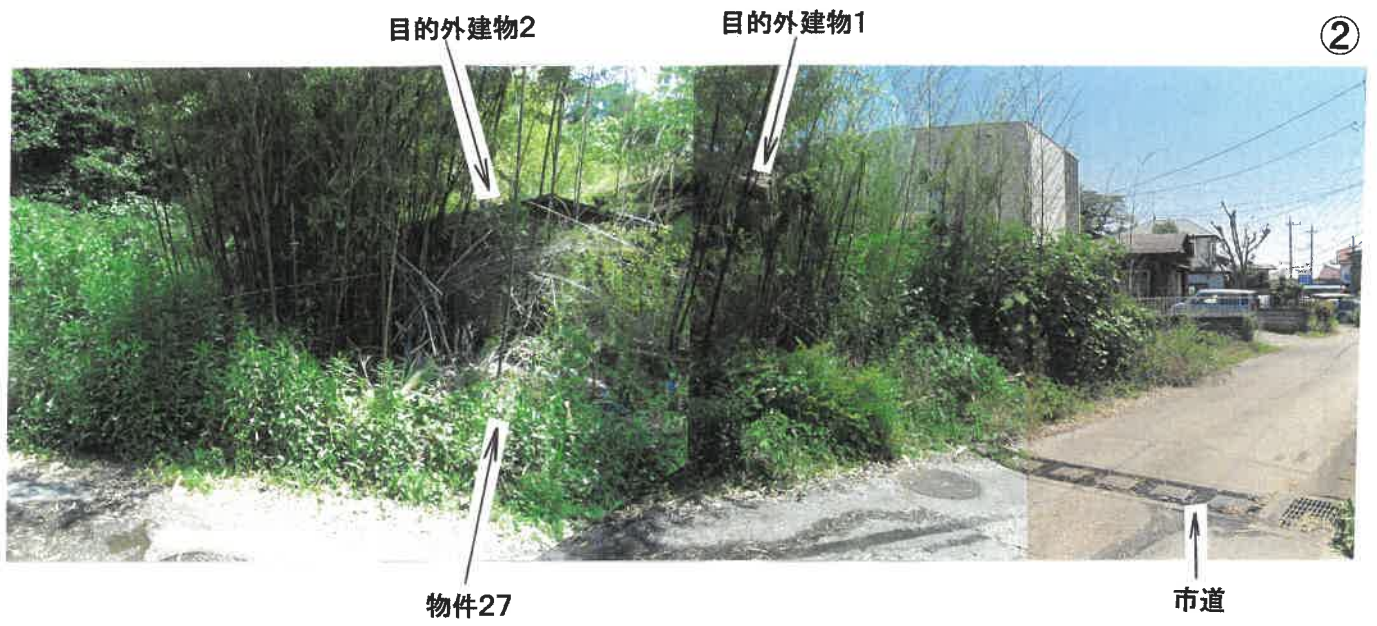
10枚目

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。





目的外建物2



④

物件27

目的外建物1

目的外建物2

⑤



認定外道路

物件27

認定外道路

目的外建物1

⑥



物件27

認定外道路

令和 5年 (又) 第 8号
物件 27

令和 5年 4月18日 受 命

令和 5年 7月19日 現地調査

令和 6年12月20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27	金 1,006,000円

物件27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
27	所在地 地積 所有者	在番 目積 者	
		鹿沼市千手町字西山 2524番1 宅地 186.60m ² A	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27）

位置・交通	東武日光線「北鹿沼」駅南方約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方約960m（直線距離）、千手山公園南側の既成住宅地域に存する。周辺は一般住宅の中に、共同住宅等が見られる。 当該地域より主な公共施設へは、鹿沼市役所約530m、市立北小学校約400m、市立西中学校約1.5km（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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 宅地造成等工事規制区域
画地条件（規模、形状等）	物件27 地積：186.60㎡ 間口：約19m（地積測量図全図による） 奥行：約17m（地積測量図全図による） 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	南西側約4.5m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当） 北西側約1.2m未舗装道路（建築基準法上の道路に該当せず）	

<p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p>	<p>物件27の土地は、Bが目的外建物の敷地として利用している。目的外建物の敷地利用権としては賃借権が成立するものと思料する。</p> <p>占有者及び占有権原は以下のとおり 占有範囲：全部 占有者：B 占有権原：賃借権 占有開始時期：昭和10年 最初の契約：昭和10年ころから期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者 賃料：毎月金14,000円 敷金・保証金：不明</p> <p>目的外建物の概要 目的外建物1 所在：鹿沼市千手町字西山2524番地1 家屋番号：21番 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板平家建 床面積：約74.51㎡ 所有者：B 建築時期：昭和10年</p> <p>目的外建物2 所在：鹿沼市千手町字西山2524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平家建 床面積：約9.93㎡ 所有者：B 建築時期：不明</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり ガス配管：なし 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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>土壤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>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件27（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	底地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
27	19,800	0.95	186.60	0.90	1.00	3,159,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿沼（県）-7

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
 $21,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/101 \times 100/108 = 19,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.40%を補正

◇標準化補正：画地条件（方位）+1

◇地域格差：8%補正

イ 個別格差：画地条件（方位+4 角地+1 形状▲10）▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

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目的外建物の敷地利用権等価格を控除し、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×イ=ウ
27	3,159,000	0.35 賃借権	1,106,000

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) 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
27	3,159,000	-1,106,000	1.00	0.70	0.70	1,006,000
一括価格 (合計)						1,006,000

ウ 市場性修正率：必要なし

エ 競売市場性修正率：▲30

オ 占有減価率：賃借権▲30

第6 参考価格資料

地価調査価格 鹿沼（県）-7

所 在：鹿沼市西鹿沼町字塚越1248番8

地 目：宅地

価 格：21,700円／m²

位 置：東武日光線「新鹿沼」駅北西方道路距離約2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：314m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側5m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：市街地外縁部に一般住宅が建ち並ぶやや街路条件の劣る住宅地域

第7 附属資料

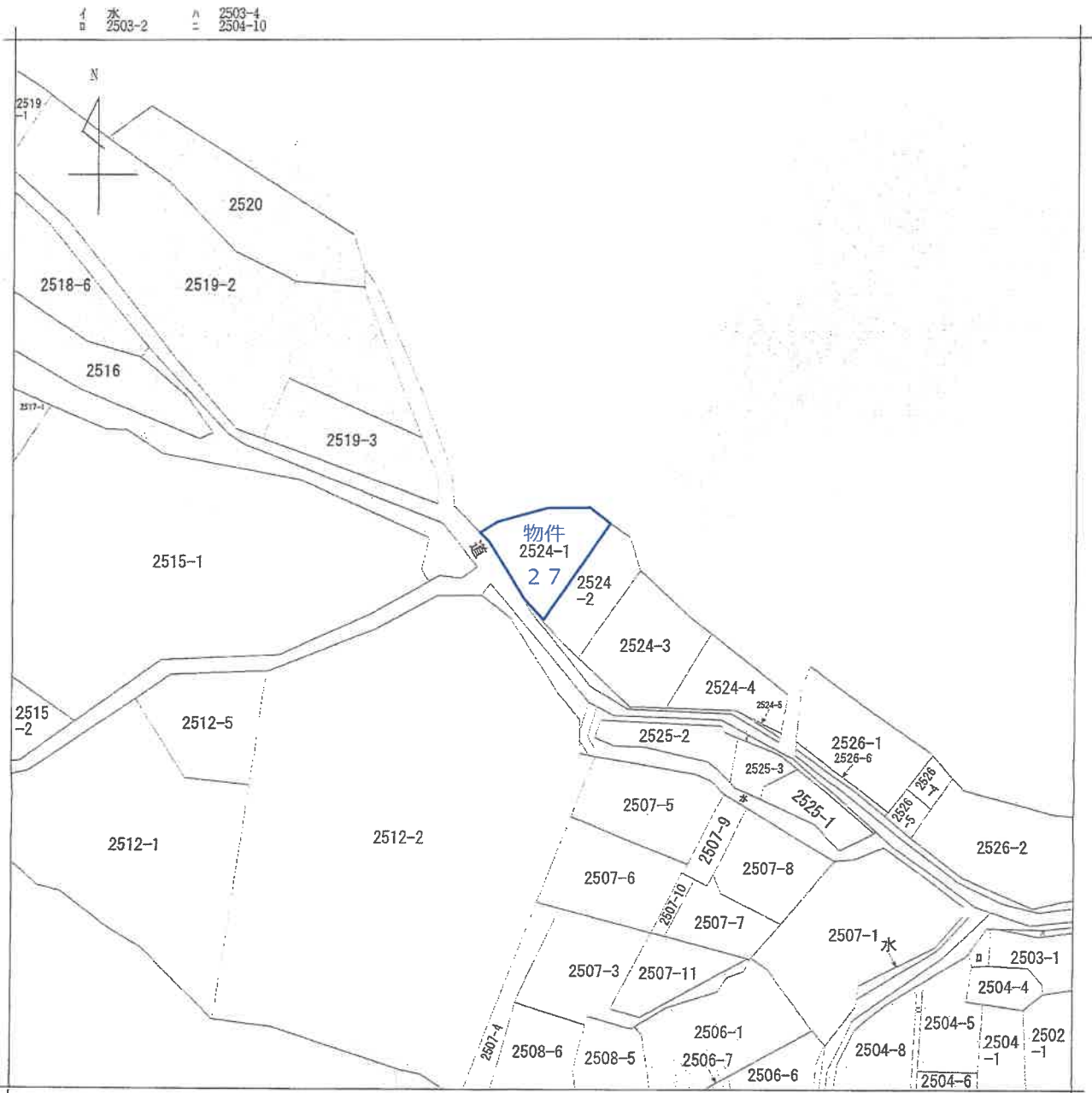
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図全図写し
- 4 土地建物位置関係図

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	所在		鹿沼市千手町西山		地番	2524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：M45072

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(1/1)

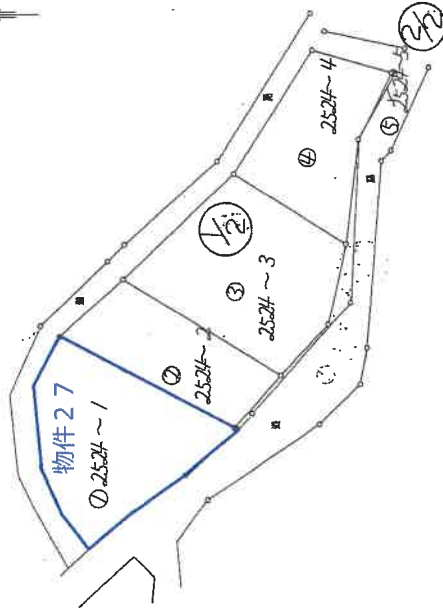
登記年月日：平成6年10月12日

0051586

前 2524
番 2524-2 ~ -5
地積測量図 1/3

土地の所在
鹿沼市千手町字西山

全 図



S(田) 6年10月12日 登記

申請人
(平成6年9月5日作製)

製作者
土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士空用紙)

縮尺 1/500

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 宇都宮地方務局

登記官

土地建物位置關係圖（概略）

