

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

- | | | |
|----|-------|--------------------|
| 24 | 所 在 | 鹿沼市上田町字上田町続 |
| | 地 番 | 2340番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.44平方メートル |
| 25 | 所 在 | 鹿沼市上田町字上田町続2340番地4 |
| | 家屋 番号 | 2340番4 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 66.63平方メートル |

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24, 25】

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24, 25】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号25】

西側店舗をEが、東側店舗をFがそれぞれ占有している。同人らの各賃借権は仮差押えに後れる。

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

- 24 所 在 鹿沼市上田町字上田町続
地 番 2340番4
地 目 宅地
地 積 103.44平方メートル
- 25 所 在 鹿沼市上田町字上田町続2340番地4
家屋 番号 2340番4
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 66.63平方メートル

令和 5年(ヌ)第 8号
物件番号24、25
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

24 所 在 鹿沼市上田町字上田町続
地 番 2340番4
地 目 宅地
地 積 103.44平方メートル

所有者 C

25 所 在 鹿沼市上田町字上田町続2340番地4
家屋 番号 2340番4
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 66.63平方メートル

所有者 C

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県鹿沼市上田町2340番地														
土地	物件24														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件24) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)														
その他の事項															
建物	物件25														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
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 checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件25関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 ■西側店舗	<input type="checkbox"/> 全部 ■東側店舗
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■E	<input type="checkbox"/> 債務者 ■F
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■ E (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書()	■陳述(■ F (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年10月ころ	平成29年4月27日
最初の契約等	契約日	平成29年10月ころ
	期間	平成29年10月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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
		<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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
		年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金30,000円 (毎月末日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金30,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない [■敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある [金 60,000円	■ない [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見		■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
		■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (物件25西側店舗 占有者)	<p>(1) 私は物件25の西側店舗を賃借し、飲食店として使用しています。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) この店舗の入口ドアのストッパーが壊れていますし、トイレの洗面台がぐらついています。</p>
■ F (物件25東側店舗 占有者)	<p>(1) 私は物件25の東側店舗を賃借し、飲食店として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。なお、賃料3か月分を滞納しています。</p> <p>(2) この店舗のエアコン2台は備え付けられていましたが、1台が最初から壊れていて風しか出ません。</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24、25の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- (2) 物件24は土地所有者が物件25の敷地として使用し、物件25はEが西側店舗を、Fが東側店舗をそれぞれ賃借権により飲食店として使用している。
- (3) 物件25を見分したところ、築年相応の劣化が認められたが、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- (4) 物件24の北側に幅員約5mの舗装市道5104号線が接面しており、当該道路は建築基準法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
<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 を立ち合わせ、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

登記年月日：平成7年3月30日

0053871

前 2340-2

地番

2340-4-2340-2

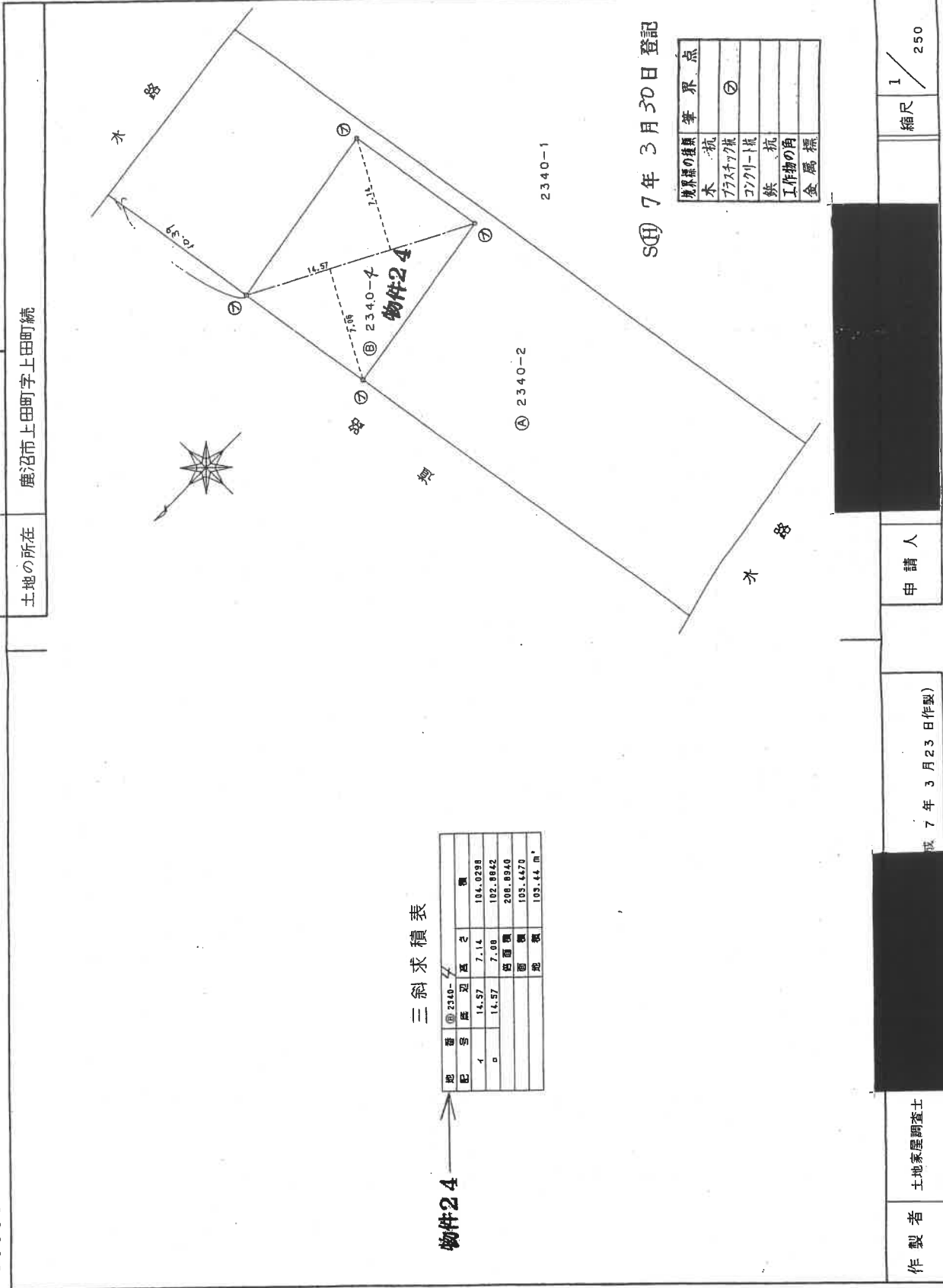
土地の所在

鹿沼市上田町字上田町続

地積測量図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し



平成7年3月30日登記

境界線の種類	境界点
木杭	⑦
プラスチック	②
コンクリート	
鉄杭	
工作物の角	
金属標	

縮尺 1/250

申請人

平成7年3月23日作成

製作者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用品)

三斜求積表

地番	② 2340-4	面積	103.44 m ²
配号	イ	高さ	104.0298
	ロ	高さ	102.8842
		面積	208.8940
		面積	103.4470
		面積	103.44 m ²

物件24

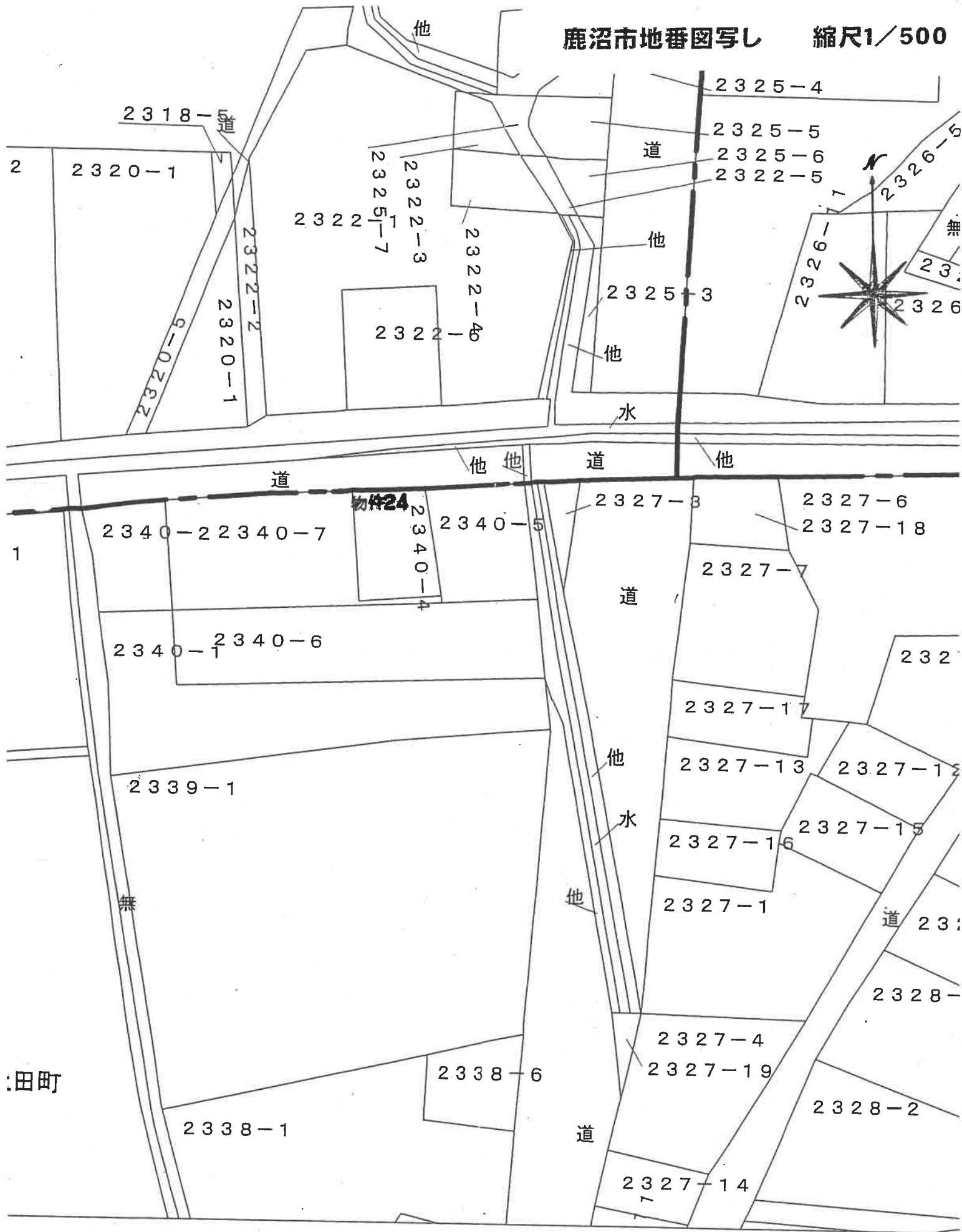
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年5月10日 宇都宮地方検務局

登記官

公用

8枚目

請求番号：9-4



登記年月日：平成7年7月10日

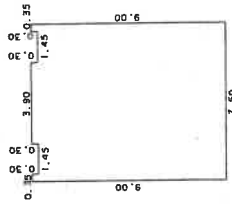
0082158

建物図面
各階平面図

家屋番号 2340-4

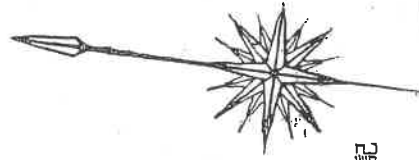
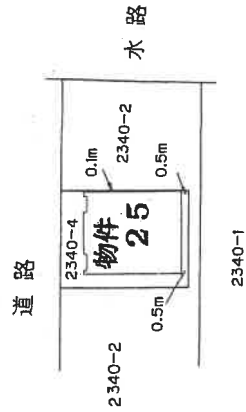
建物の所在 鹿沼市上田町字上田町敷2340番地4

物件 25



求積表

0.30 X 0.35	=	0.1050
0.30 X 3.90	=	1.1700
0.30 X 0.35	=	0.1050
8.70 X 7.50	=	65.2500
合計		66.6300
床面積		66.63 m ²



S④ 7年7月10日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会) 平成7年7月4日

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

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。

(宇都宮地方税務局(管轄))

令和5年1月26日 東京法務局

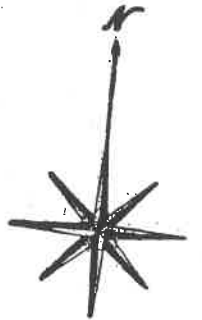
登記官

10枚目

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

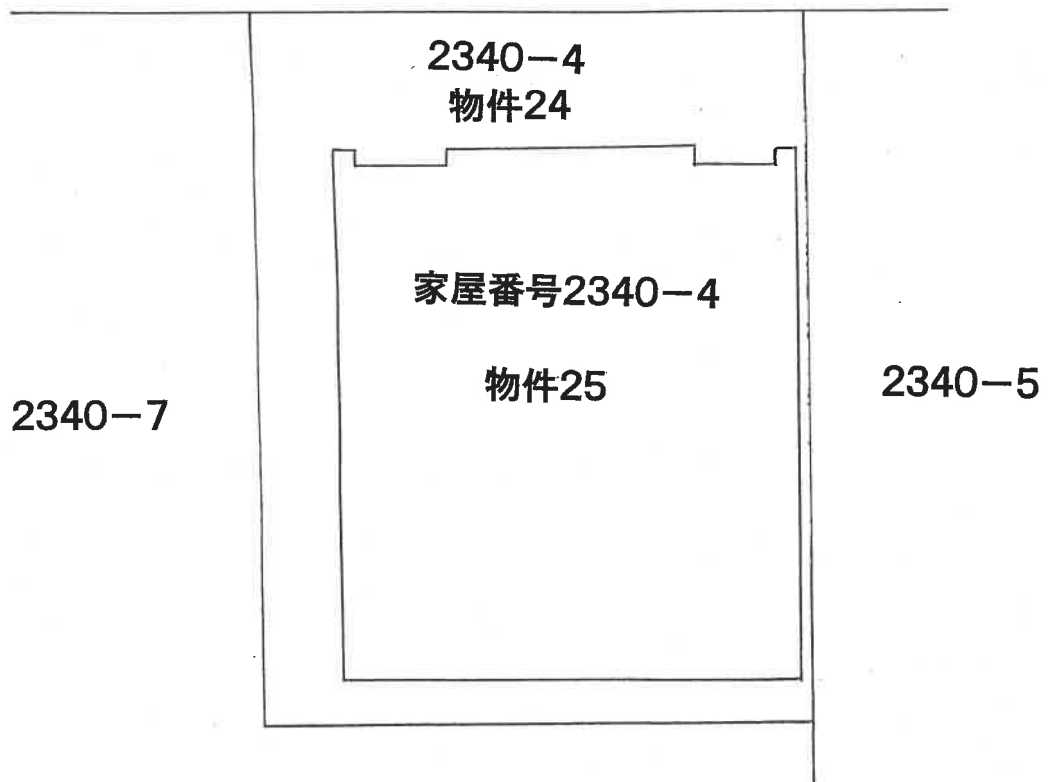
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



①

市道5104号線

②

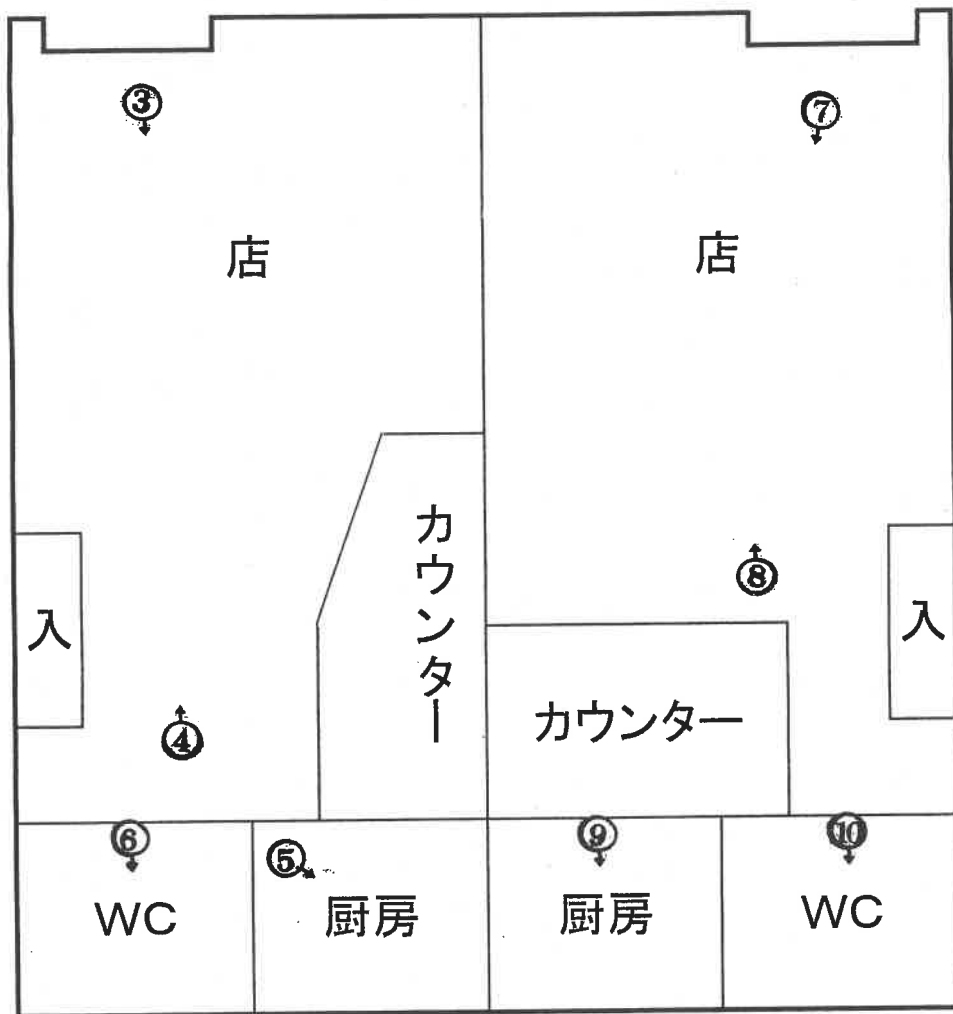


建物間取図

←○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。

物件25



(西側店舗)

(東側店舗)



物件25 西側店舗室内の状況 ④



物件25 西側店舗室内の状況 ③



物件25 西側店舗トイレの状況 ⑥



物件25 西側店舗厨房の状況 ⑤



物件25 東側店舗室内の状況 ⑧



物件25 東側店舗室内の状況 ⑦



物件25 東側店舗トイレの状況 ⑩



物件25 東側店舗厨房の状況 ⑨



令和 5年 (又) 第 8号
物件 24、25
令和 5年 4月18日 受 命
令和 5年 7月25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 2, 6 1 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 4 (土地)	金 1, 2 0 4, 0 0 0 円
物件 2 5 (建物)	金 1, 4 1 3, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 2 4、2 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。

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 5 8 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
24	所在地 地目 積者	鹿沼市上田町字上田町続 2340番4 宅地 103.44m ² C	同左
25	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 積者	鹿沼市上田町字上田町続 2340番地4 2340番4 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 66.63m ² C	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24）

位置・交通	J R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660m（直線距離）、「上田」地区の住・商混在地域に存する。周辺は店舗、一般住宅、共同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420m（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 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域
画地条件 （規模、形状等）	物件24 地積：103.44㎡ 間口：約8.8m 奥行：約11.8m 形状：長方形 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	北側約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24の土地は、物件25建物の敷地として利用されている。 物件25建物の敷地利用権としては法定地上権が成立するものと思料する。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件25）

区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	登記簿上、平成7年7月の新築で建築後約29年経過している。経済的耐用年数は概ね満了しており、大きな経済的価値は認められない。
仕様	構造 木造平家建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 ALC、タイル貼 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 塩ビシート等
床面積（現況）	公簿上の記載とほぼ同一である。
現況用途等	店舗
品等	普通
保守管理の状態	普通

建物の利用状況	<p>店舗</p> <p>占有者及び占有権原は以下のとおり</p> <p>西側店舗 占有者：E 占有開始時期：平成29年10月ころ 最初の契約：平成29年10月ころから期間の定めなし 占有権原：賃借権 貸主：所有者 更新種別：－ 賃料：月額金30,000円 （毎月末日限り当月分払） 敷金：金60,000円</p> <p>東側店舗 占有者：F 占有開始時期：平成29年4月27日 最初の契約：平成29年4月27日から期間の定めなし 占有権原：賃借権 貸主：所有者 更新種別：－ 賃料：月額金30,000円 （毎月末日限り翌月分払） 敷金・保証金：なし</p>
特記事項	<p>①西側店舗はドアストッパーに不具合があり、また洗面台がぐらついているとのこと。</p> <p>②東側店舗備付のエアコン1台が故障しているとのこと。</p> <p>③東側店舗占有者Fは賃料を3か月滞納しているとのこと。</p>

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24（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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
24	37,400	1.00	103.44	0.90	3,482,000

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

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,600\text{円}/\text{m}^2 \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/112 = 37,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.60%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：12%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件25（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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
25	151,000	66.63	0.03	1.00	302,000

ア 再調達原価：151,000円/㎡

イ 現況延床面積：66.63㎡

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を3%と査定した。

エ 市場性修正：1.00

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

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
24	3,482,000	0.50 法定地上権	1,741,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②オ)ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
24	3,482,000	-1,741,000	1,741,000	46.0
25	302,000	+1,741,000	2,043,000	54.0
合計	3,784,000		3,784,000	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)

収益価格は総収益から総費用を控除して求め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	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) (ア-イ)×ウ÷エ×オ=カ
721,200	167,200	1.00	15.0%	1.00	3,693,000

ア 総収益 : 現在支払われている賃料から年額支払賃料を査定し、さらに敷金の運用益を加算して求めた。

イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、建物の取り壊し費用積立金、空室損料を査定して求めた。

ウ 還元利回り : 競売の売却により収集された売却利回り、実際に取引になった収益用不動産の売却利回りを参考に、これに立地状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	3,784,000	1.00	3,784,000
② 収益価格	—	—	3,693,000
③ 調整後の価格			3,739,000

本件は飲食店舗ビルとして利用されている収益物件であるため、収益価格を重視すべきであるが、利回りの査定率により収益価格は大きく異なるため、物件の個別性を重視した積算価格と収益価格を同等に重視した。

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 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ=エ
3,739,000	1.00	0.70	2,617,000

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場性修正率：▲30

3 内訳価格の判定

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
24	2,617,000	46.0%	1,204,000
25	2,617,000	54.0%	1,413,000
一括価格(合計)			2,617,000

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／m²
位 置：J R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：104m²
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

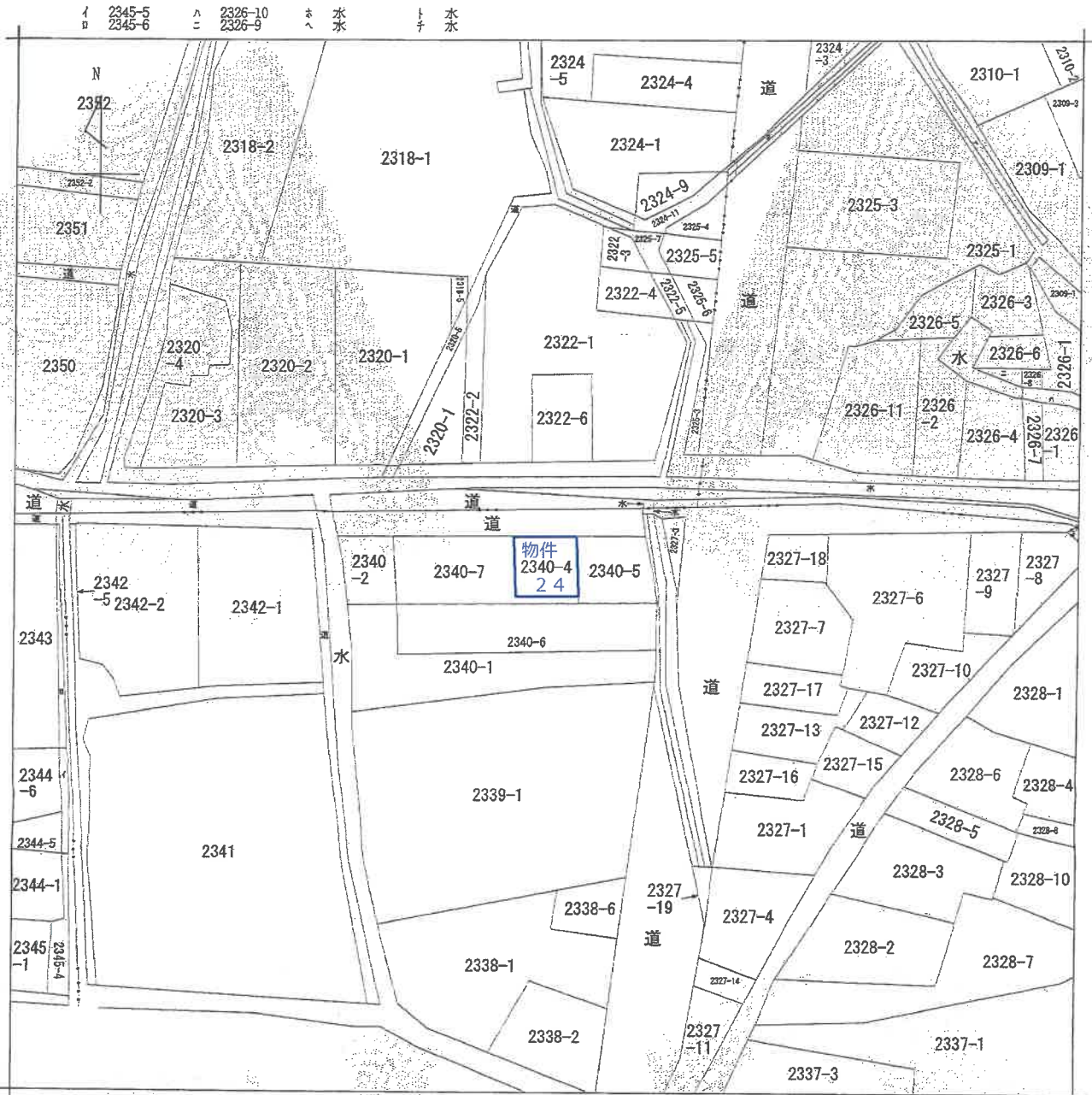
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図

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。

地番区域見出し
上村木町
上田町

請求部	所在	鹿沼市上田町字上田町続		地番	2340番4	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補事項	旧土地台帳附属地図	

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：M45084

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7年3月30日

0053871

地積測量図

前 2340-2

2340-4.2340-2

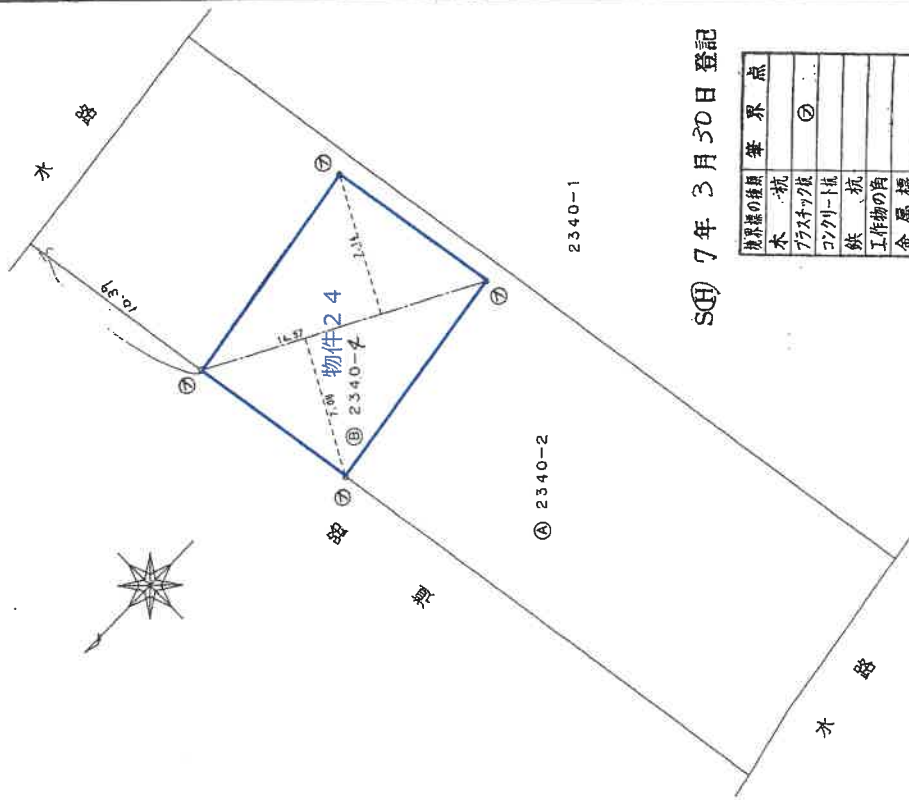
鹿沼市上田町字上田町統

地番

土地の所在

三斜求積表

地番	①	②	③	高さ	積
配	1	2	3	7.14	104.0289
	14.57	7.98		102.8842	
	14.57		288.9840		
			192.4470		
			192.4470		



S(田) 7年3月30日登記

積算の種類	筆界点
木	②
杭	
プラスチック板	
コンクリート板	
鉄杭	
工作物の高	
金属標	

製作者

土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

平成7年3月23日作製

縮尺 1/250

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 宇都宮地方事務所

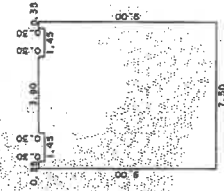
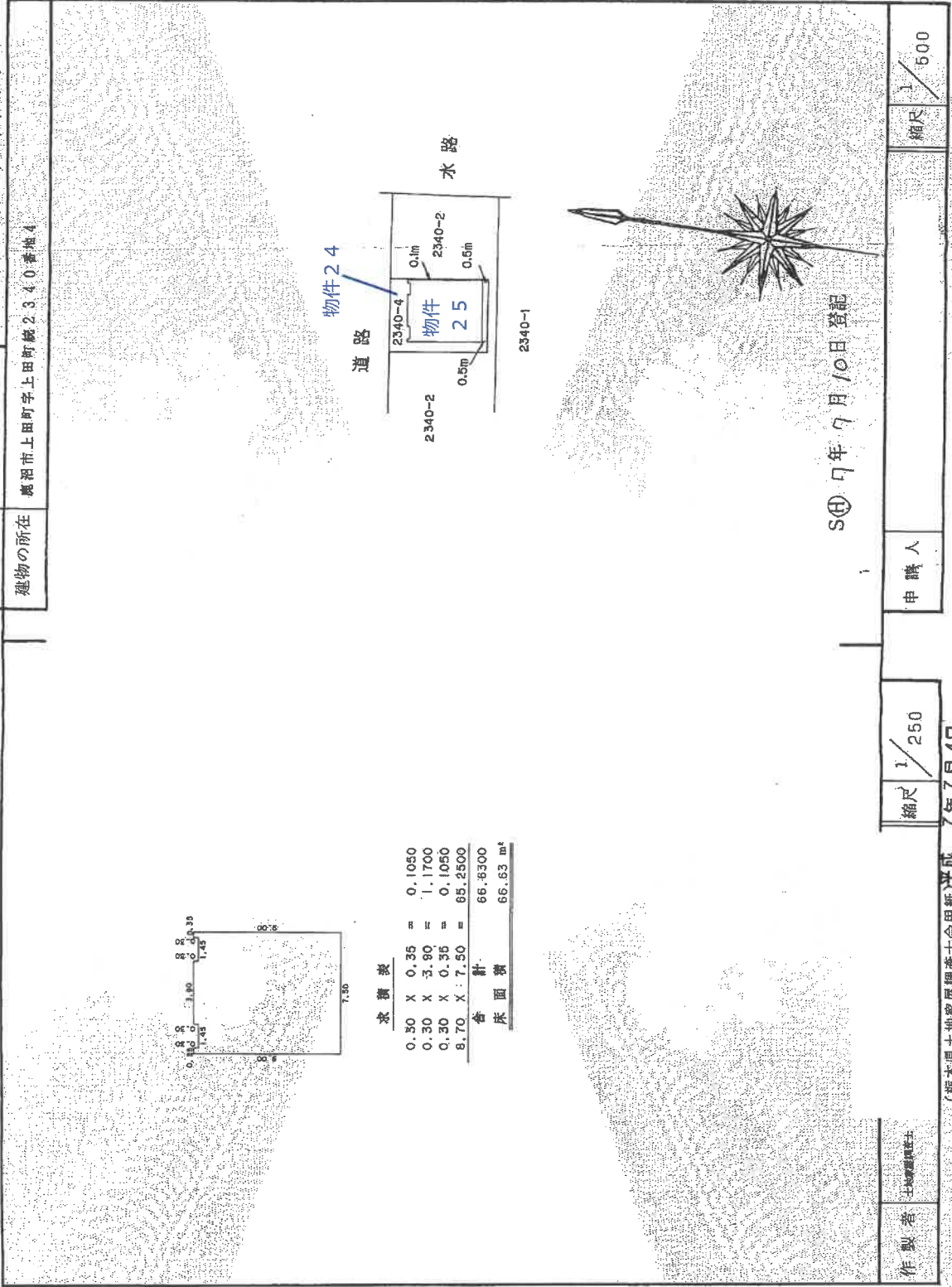
登記官

登記年月日：平成7年7月10日

建物図面

各階平面図

家屋番号	2340-4
建物の所在	横浜市上田町字上田町敷2.3.4.0番地4



求積表

0.30 X 0.35 =	0.1050
0.30 X 3.80 =	1.1700
0.30 X 0.35 =	0.1050
8.70 X 7.50 =	65.2500
合計	66.8300
床面積	66.63 m ²

製作者	士田建設士
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/600

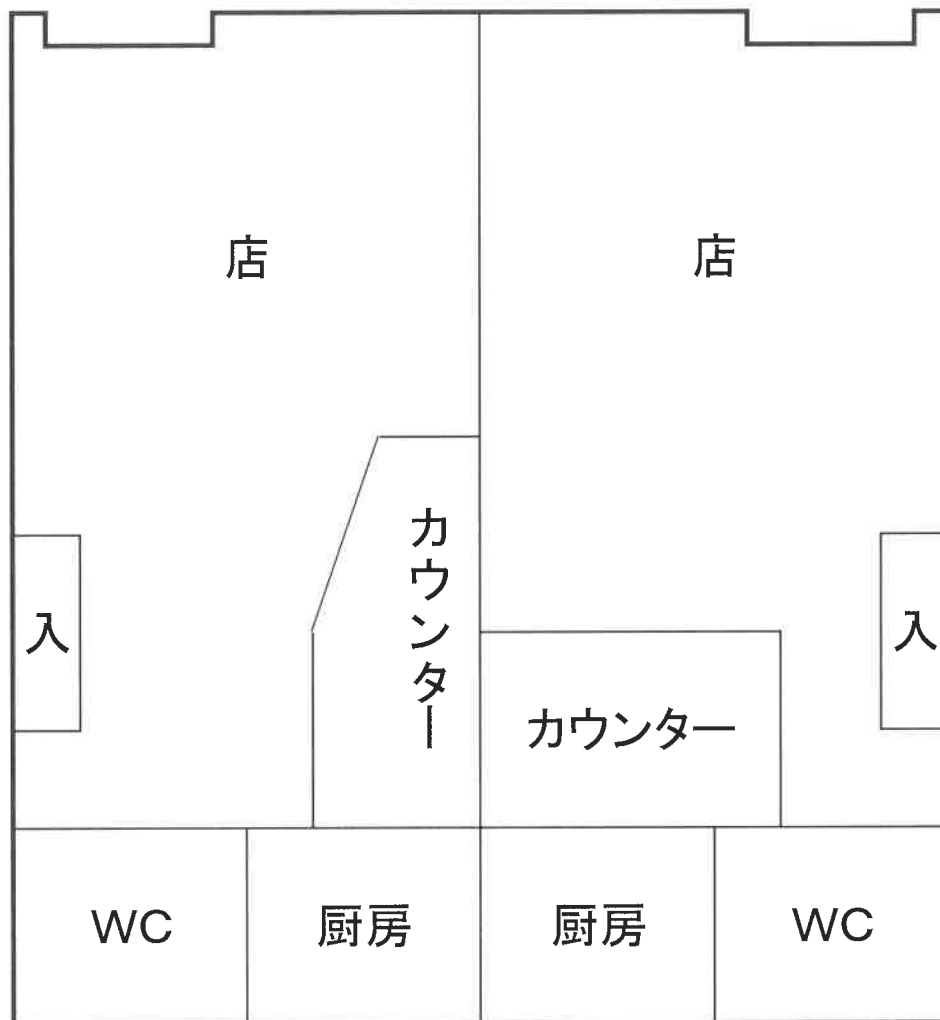
(栃木県土地家屋調査士会用品紙)平成7年7月4日

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。
 (宇都宮地方事務所管轄)
 令和5年1月26日 東京法務局

登記官

間取図(概略)

物件25



西側店舗

東側店舗