

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

26 所 在 鹿沼市上田町字上田町続
地 番 2340番7
地 目 宅地
地 積 237.73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 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26】**

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26】**

賃借権

範 囲 全部

賃借人 (有) 中津化学興業

期 限 定めなし

賃 料 月額132,000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
(2340番6の附属建物符号1)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26】**

上記の売却対象外建物は、隣接地2340番6にまたがって建っている。

5 その他買受けの参考となる事項**【物件番号26】**

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

26 所 在 鹿沼市上田町字上田町続
地 番 2340番7
地 目 宅地
地 積 237.73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26
令和 5年 4月28日受理
令和 6年 7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

2.6 所 在 鹿沼市上田町字上田町続
地 番 2340番7
地 目 宅地
地 積 237.73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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件26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"/> 有限会社中津化学興業
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"/> E (占有会社代表者) <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56年8月1日ころ (家屋番号2340番6附属建物符号1新築時期)
最初の契約日	昭和56年8月1日ころ
契約等期間	昭和56年8月1日ころから <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132,000円 <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (占有者有限会社 中津化学興業代表 者)	(1) 物件26は私が代表者をしている有限会社中津化学興業が賃借し、 倉庫の敷地として使用しています。倉庫は登記してあります。 (2) 賃料は月額132,000円であり、滞納はありません。賃貸借契 約の期間の定めと敷金・保証金の授受はありません。賃貸借契約書は ありません。

(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

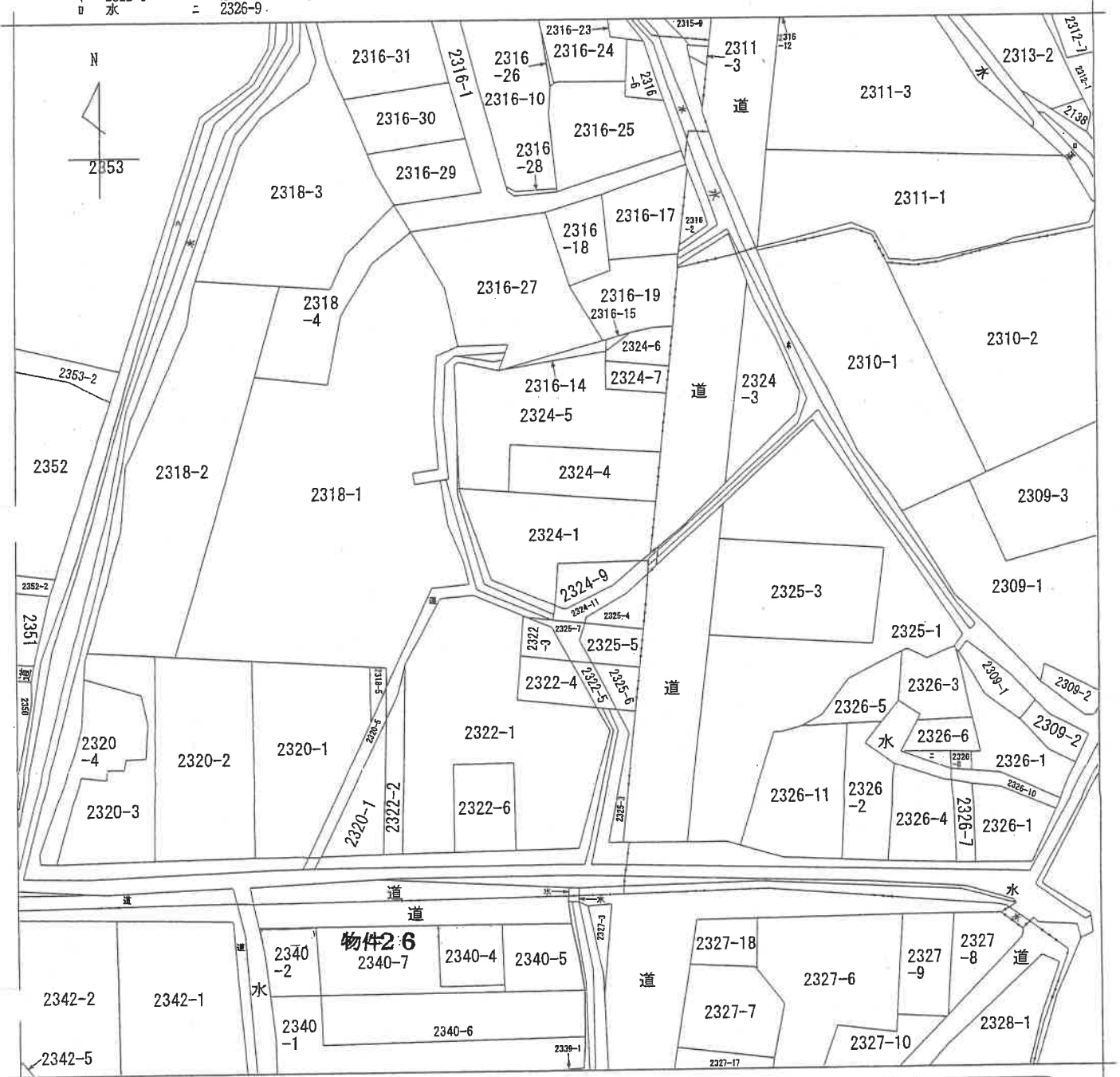
- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件26の占有状況を2～4枚目のとおり認めた。
- (2) 物件26は有限会社中津化学興業が賃借権により建物敷地として使用している。
- (3) 物件26の北側に幅員約5mの舗装市道5104号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

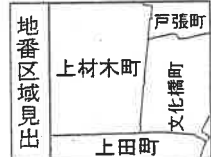
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年5月10日(水) 8:40-9:10	宇都宮地方法務局	地積測量図写し入手
5年5月22日(月) 8:35-9:00	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査、目的外建物の建物図面入手
5年6月2日(金) 13:40-15:10	鹿沼市役所 税務課 建築指導課 維持課	間取図及び地番図各入手 目的外建物の家屋課税登録状況 道路関係調査
5年6月21日(水) 12:10-12:55	物件22~26、30、31 所在地	物件調査、外観写真撮影 物件26占有会社担当者に面談調査
5年6月27日(火) 8:40-8:50	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査、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

イ 2312-6 水 水
ロ 水 二 2326-9 水



(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)	補記事項	種類	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25日
東京法務局

地図整理番号：M45049

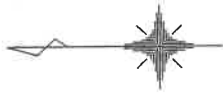
登記官

8枚目

(1/1)

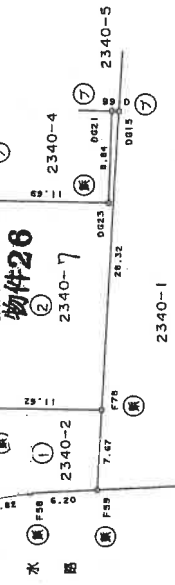
土地積測量図

地番 2340-2
2340-7
土地の所在 鹿沼市上田町字上田町統



引張点 M1 M2
マンホール蓋の中心

引張点 M1 M2
マンホール蓋の中心



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) \times Yn
① 2340-2	F76	95.845	45.178	528.898846
	W12	95.930	41.743	-6.511908
	F55	95.689	36.290	-182.103220
	F58	90.912	36.974	-405.678728
	F59	84.717	37.211	-248.904379
	F78	84.223	44.874	499.357872
		包面積		185.058483
	包面積		92.5292415	
	包面積		92.52	m ²

物件26

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) \times Yn
② 2340-7	D622	95.114	64.651	756.291579
	D620	95.152	63.692	29.234628
	W11	95.573	56.158	38.917494
	F76	95.845	45.178	-512.770300
	F78	84.223	44.874	-603.151434
	D615	82.404	73.144	-84.188744
	D621	83.072	73.163	74.553097
	D623	83.423	64.324	774.589608
	包面積		475.475928	
	包面積		237.7379640	
	包面積		237.73	m ²

座標一覽表

引張点	測点名	X	Y	座標
M1		98.950		86.055
	M2	99.149		43.173

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	⑤
アラスチック杭	⑦
金	⑧
金	⑨

座標系	任意座標
測量方法	トランジット測量
測量年月日	平成23年6月6日

縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 /

作成者 土地家屋調査士 (平成23年6月10日作成)

土地家屋調査士 (柳木県土地家屋調査士会)

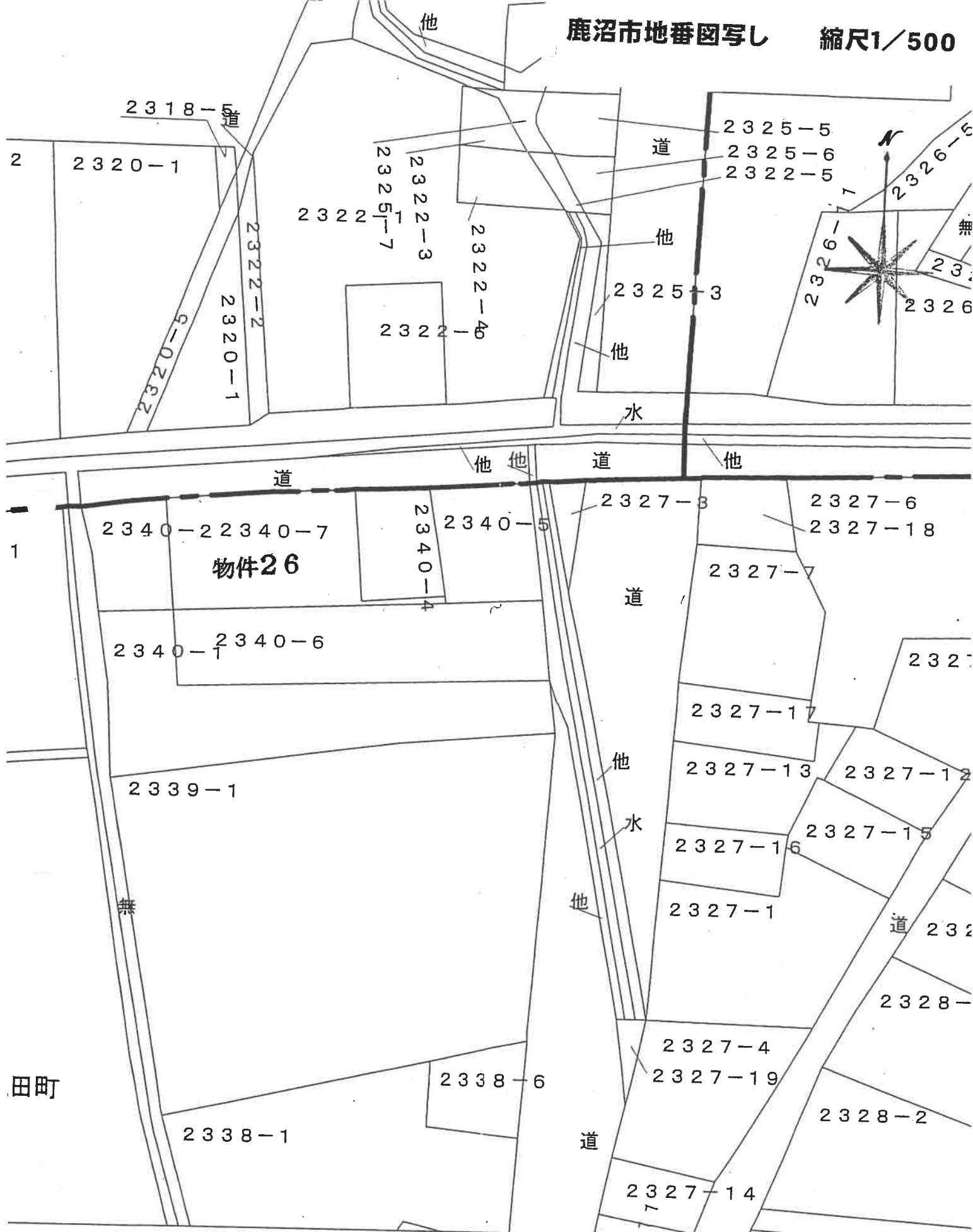
登記年月日：平成23年6月27日

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 宇都宮地方方法務局

登記官

9枚目

請求番号：9-3

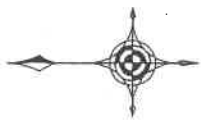


物件26

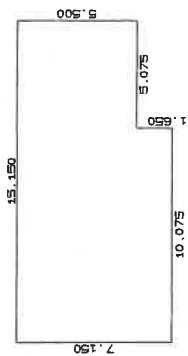
建物図面 各階平面図

家屋番号 2340番6

建物の所在 鹿沼市上田町字上田町統2340番地6、2340番地7



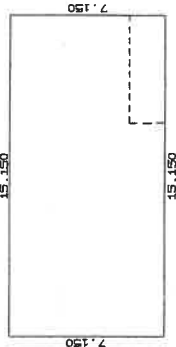
主たる建物
1階



求積表

1	15.150 x 5.500 = 83.325000
2	10.075 x 1.650 = 16.623750
合計	99.948750
床面積	99.94 m ²

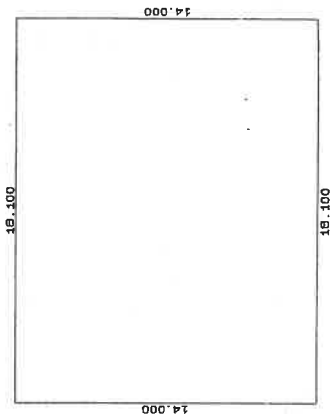
2階、3階各階向型



求積表

15.150 x 7.150 = 108.322500	
合計	108.322500
床面積	108.32 m ²

目的外建物
附属建物符号1



求積表

18.100 x 14.000 = 253.400000	
合計	253.400000
床面積	253.40 m ²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成25年9月25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22日 宇都宮地方方法務局 登記係

公用

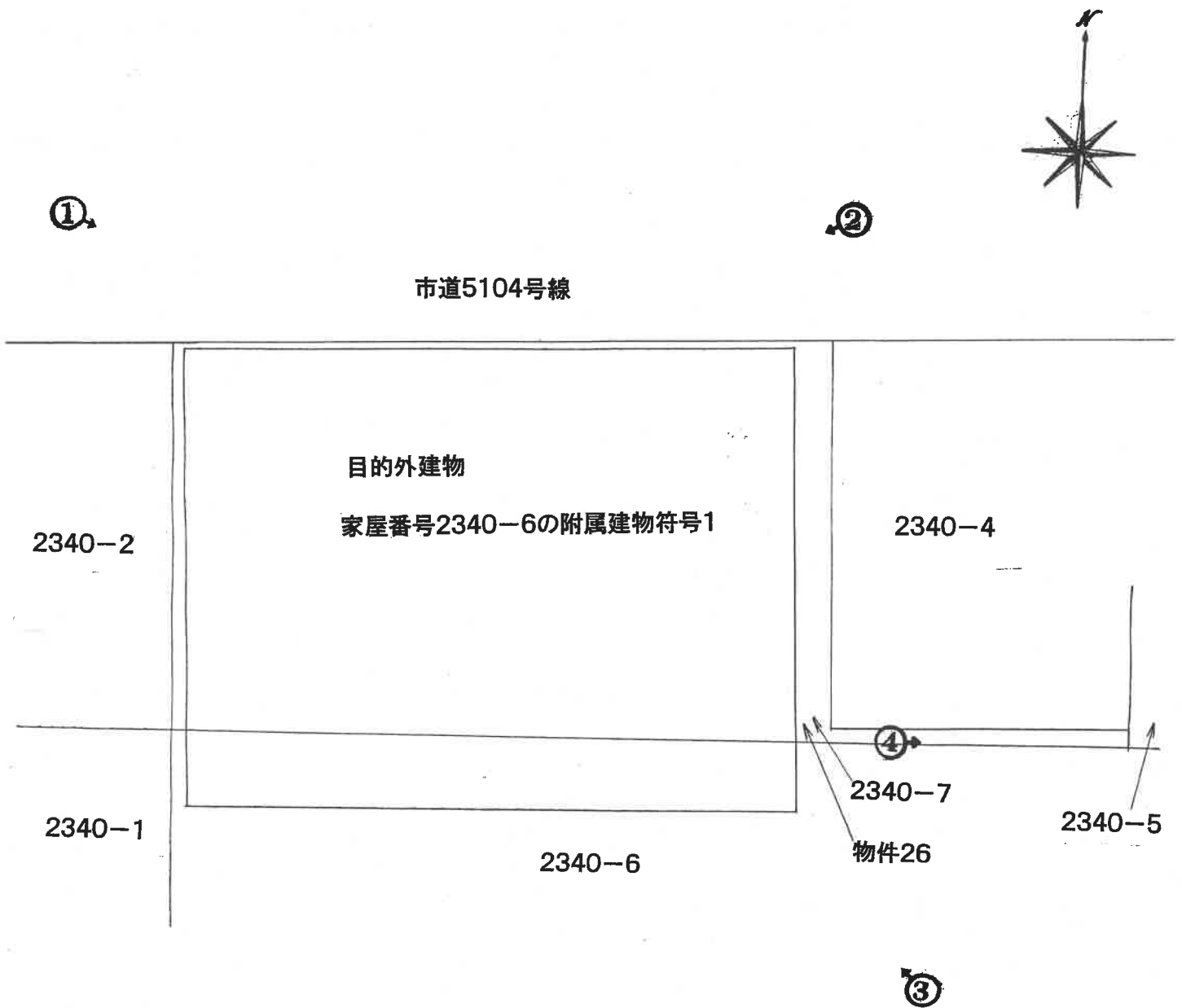
11枚目

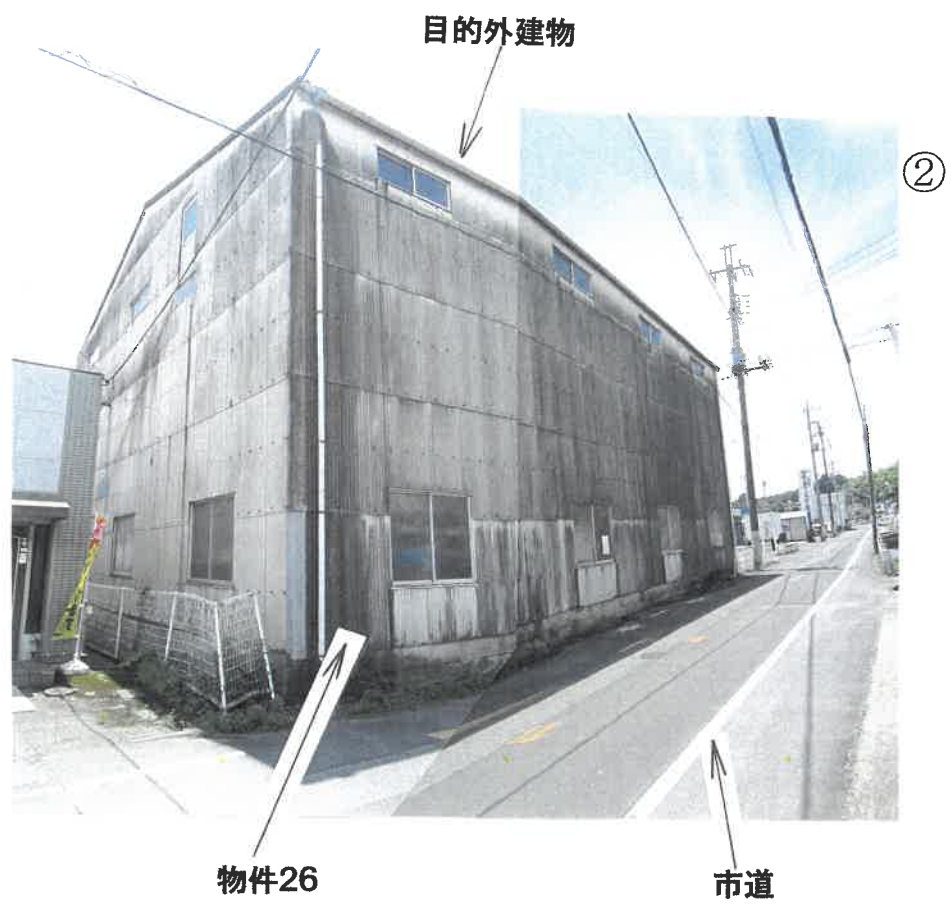
請求番号：28-5

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

③



件外土地

物件26

④



件外土地

物件26

件外土地

令和 5年 (又) 第 8号
物件 2 6
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

物件番号	評 価 額
物件26	金 1, 127, 000円

物件26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
26	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	鹿沼市上田町字上田町続 2340番7 宅地 237.73㎡ 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26）

位置・交通	J R日光線「鹿沼」駅西方約1.3km（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640m（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410m（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26 地積：237.73m ² 間口：約19.5m（地積測量図による） 奥行：約11.5m（地積測量図による） 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：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26の土地は、有限会社中津化学興業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。 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：有限会社中津化学興業 占有開始時期：昭和56年8月1日ころ 最初の契約：昭和56年8月1日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132,000円 敷金・保証金：なし 目的外建物の概要 所在：鹿沼市上田町字上田町続2340番地6、2340番地7 家屋番号：2340番6の附属建物符号1 種類：倉庫 構造：鉄骨造スレートぶき平家建 床面積：253.40m ² 所有者：有限会社中津化学興業 建築時期：昭和56年8月1日ころ	

供給処理施設	<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）がおっており、通常のコ用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>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>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件26 (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	共有持分 割合 オ	市場性 修正率 カ	底地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
26	37,400	0.98	237.73	0.90	$\frac{40}{60}$	1.00	5,228,000

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：画地条件 (形状) ▲2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

オ 共有持分割合：40/60

カ 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
26	5,228,000	0.45 賃借権	2,353,000

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
26	5,228,000	-2,353,000	0.80	0.70	0.70	1,127,000
一括価格 (合計)						1,127,000

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 : 賃借権▲30

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

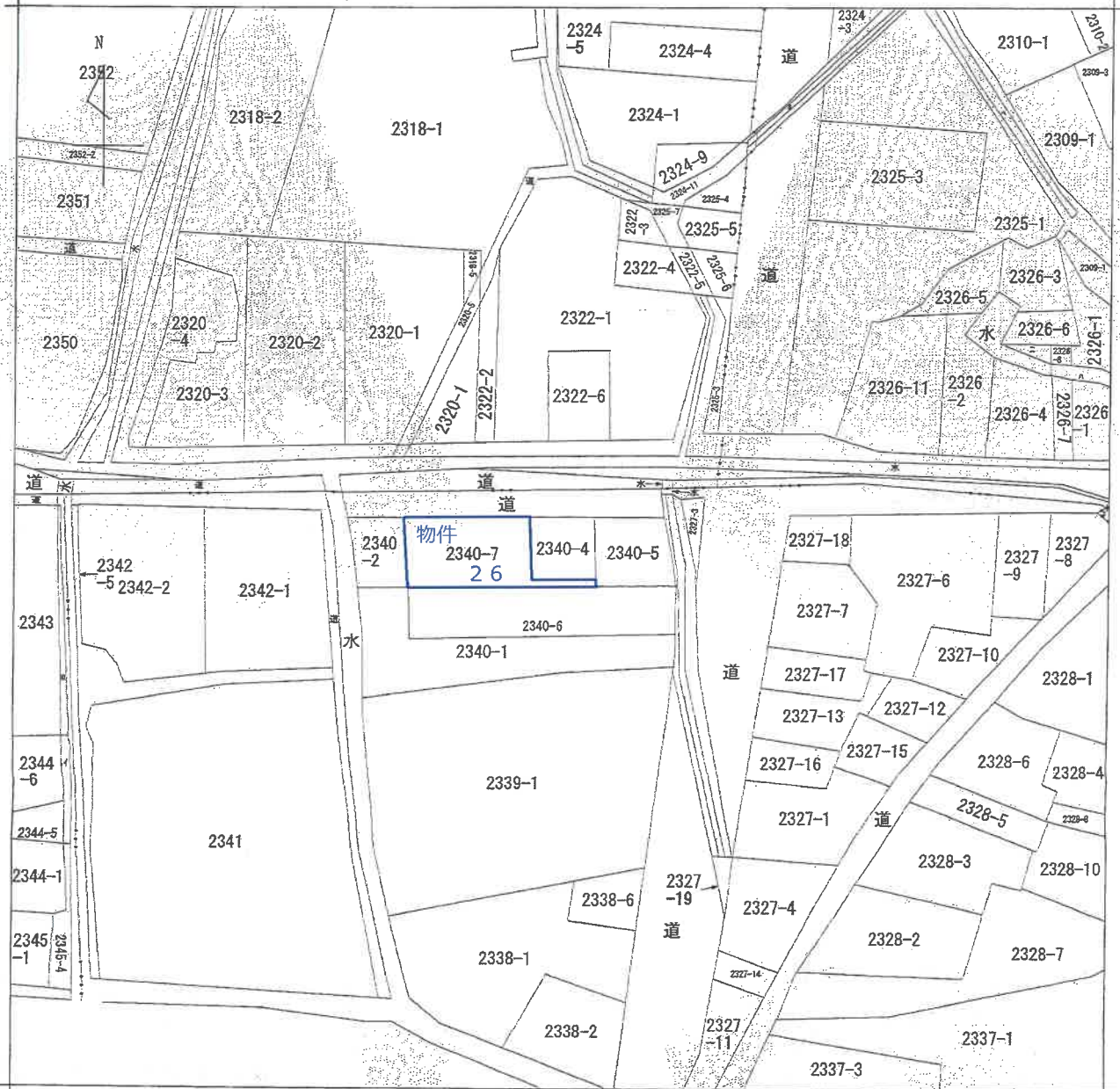
以 上



出典：国土地理院「地理院地図」

公図写し

イ 2345-5 ハ 2326-10 さ 水 ト 水
 ロ 2345-6 ニ 2326-9 せ 水 チ 水



(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	鹿沼市
	上田町	

請求部分	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	種類 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

(1/1)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成23年6月27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 宇都宮地方延務局 登記官

土地積測量図

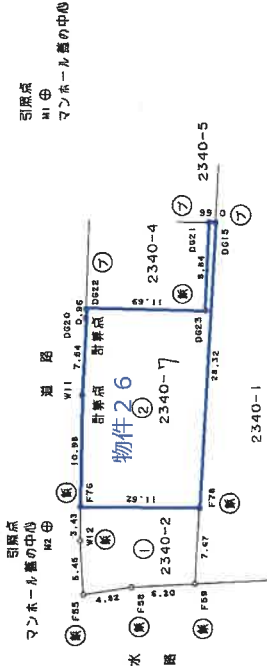
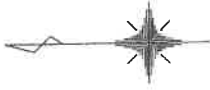
地番 2340-2
 2340-7
 土地の所在 鹿沼市上田町字上田町続

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
① 2340-2	F76	95.845	45.178	528.898846
	W12	95.930	41.743	-6.511908
	F55	95.689	36.290	-182.103220
	F58	90.912	36.974	-405.878728
	F59	84.717	37.211	-248.904379
	F78	84.223	44.874	499.357872
倍面積				185.058483
地積				92.5292415
				92.52 m ²
② 2340-7	DG22	95.114	64.651	758.291579
	DG20	95.152	63.692	29.234628
	W11	95.573	56.158	38.917494
	F76	95.845	45.178	-512.770300
	F78	84.223	44.874	-603.151434
	DG15	82.404	73.144	-84.188744
	DG21	83.072	73.163	74.553097
	DG23	83.423	64.324	774.589608
	倍面積			
地積				237.7379640
				237.73 m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
M1		98.950		86.055
M2		99.149		43.173



測量係 任 兼 盛 橋
 測量方法 トランジット測量
 測量年月日 平成23年6月6日

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	㊦
プラスチック杭	㊧
金風標	㊨
金風標	㊩

作成者 土地家屋調査士 (平成23年6月10日作成) (栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略）

