

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

20 所 在 鹿沼市上材木町字根古屋
地 番 1684番1
地 目 宅地
地 積 306.50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

21 所 在 鹿沼市上材木町字根古屋1684番地1
家屋 番号 1684番1の2
種 類 店舗
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 14.26平方メートル
2階 109.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 14.26平方メートル
2階 約110.23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20, 21】

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20, 21】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号20】

物件21の建物の共有者A, B, Dが建物敷地として占有しているほか、土地の一部が駐車場として使用されている。使用者E, F, G, H, I, J, K, Lの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号21】

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21】

本件建物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

20 所 在 鹿沼市上材木町字根古屋
地 番 1684番1
地 目 宅地
地 積 306.50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

21 所 在 鹿沼市上材木町字根古屋1684番地1
家屋 番号 1684番1の2
種 類 店舗
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 14.26平方メートル
2階 109.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 14.26平方メートル
2階 約110.23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20、21
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

20 所 在 鹿沼市上材木町字根古屋
地 番 1684番1
地 目 宅地
地 積 306.50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

21 所 在 鹿沼市上材木町字根古屋1684番地1
家屋 番号 1684番1の2
種 類 店舗
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 14.26平方メートル
2階 10.9.13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 20 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者A <input checked="" type="checkbox"/> D
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"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成2年8月17日 (A、Dが物件21の共有持分を取得した時期)
最初の契約日	平成2年8月17日ころ
契約等期間	平成2年8月17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 金 円 (毎 限り 分支払) <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 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	く
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
■A、B、Dは兄弟であり、CはAの長男という身分関係から使用貸借関係と認めた	

(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 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	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
20	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車位置1番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・5・31	<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 5,000円	■駐車場 ■翌月分を当月末日払
	E	自R4・5・31 至期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	■敷 □保 0円		
20	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車位置2番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・	<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	■駐車場
	F	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	□敷 □保 円		
20	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車位置3番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H17・7・14	<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 5,000円	■駐車場 ■当月分を当月末日払
	G	自H17・7・14 至期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	■敷 □保 0円		
20	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車位置4番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・	<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	■駐車場
	H	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	□敷 □保 円		
20	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車位置5番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H25・10・1	<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 5,000円	■駐車場 ■当月分を当月末日払
	I	自H25・10・1 至期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	■敷 □保 0円		
20	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車位置6番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H25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 5,000円	■駐車場
	J	自H25年ころ 至期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	■敷 □保 0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

(占有関係用 (多占))

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 現在の契約	占有 権原	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
20	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車位置7番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R3・6・1	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 当月分を当月末日払
	K		自R3・6・1 至期間の定め なし					
20	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車位置8番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・7・1	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 当月分を当月末日払
	L		自R4・7・1 至期間の定め なし					
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
			自 .. 至 ..					
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
			自 .. 至 ..					
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
			自 .. 至 ..					

※ 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			

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件21共有者)	物件20は私の妹Bと私の長男Cが持分各2分の1の割合で共有しています。物件21は私と妹Bと妹Dが持分各60分の20の割合で共有しています。

(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20、21の占有状況を2～5枚目のとおり認めた。
- (2) 物件20は物件21の敷地として使用されているほか、8区画8台分の駐車場として使用されている。物件20と物件21の位置関係は建物図面記載の位置状況と異なり、ほぼ土地建物位置関係図記載のとおりである。
- (3) 物件21を見分したところ、長期間使用されていない空き家であり、屋内に残置動産が存在した。1階玄関天井のボードが一部崩落しており、2階の一部に未登記増築部分が認められた。
- (4) 物件20の南側に幅員約11mの舗装市道0346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。西側に幅員約2mの未舗装道路が存在し、北側隣接地は墓地になっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

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	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
5年6月7日(水) 10:15-10:40	物件20、21所在地	物件調査、外観写真撮影
5年7月6日(木) 13:00-14:50	物件20、21所在地	立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて物件21の屋 内立入調査 屋内写真撮影 評価人同行
5年7月7日(金) 9:10-9:25	宇都宮地方法務局	物件20の土地上の物件21の建物以外の建物登記 調査(該当なしとの回答)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年7月6日 目的物件は空き家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 1725-6 ハ 1682-3 ホ 2978-1 ト 1680-6
 ロ 1724-3 ニ 1724-7 ヘ 2978-3



(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	鹿沼市上材木町字根古屋			地番	1684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26日
 東京法務局

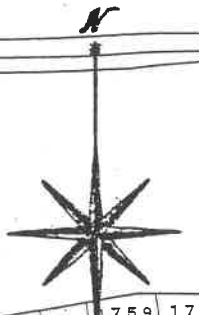
地図整理番号：M45070
 (1/1)

登記官

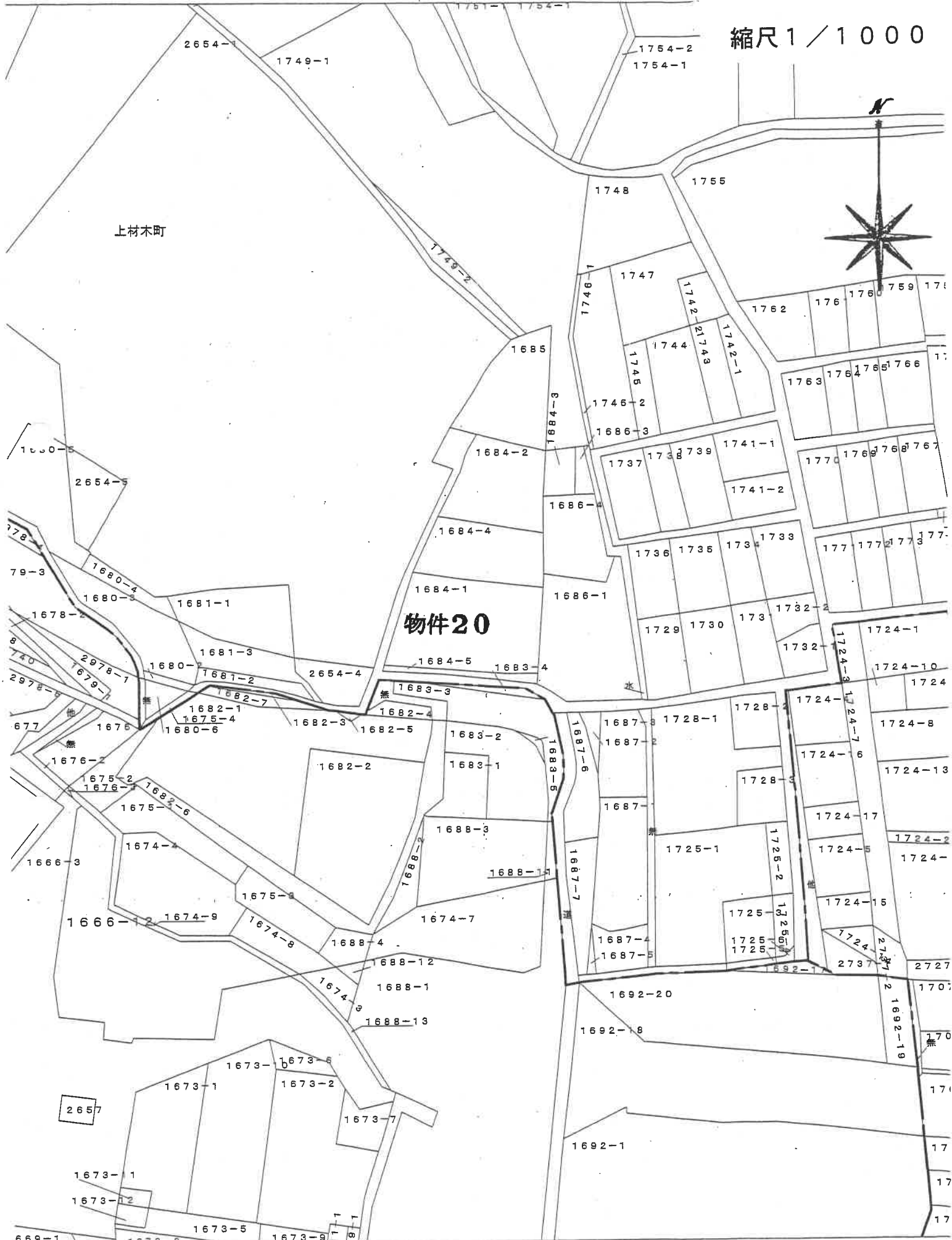
9 枚目



上材木町



物件20



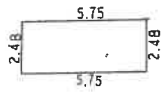
登記年月日：昭和61年10月17日

0080341

各階平面図

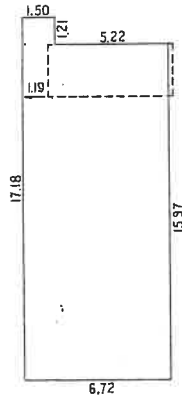
物件21

1階



求積 $5.75 \times 2.48 = 14.2600$
床面積 = 14.26 m^2

2階



求積 1 $6.72 \times 15.97 = 107.5184$
□ $1.50 \times 1.21 = 1.8150$
合計 = 109.3334
床面積 = 109.13 m^2

(日測理12)

作製者

土地家屋

9月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面写し
各階平面図写し

(申請紙)

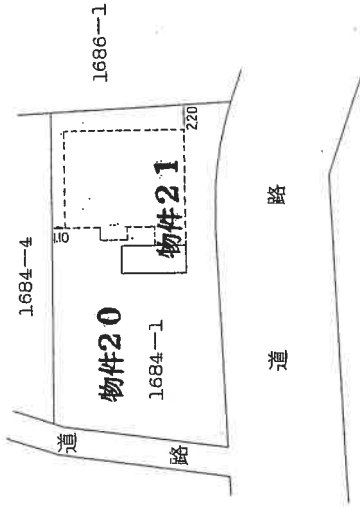
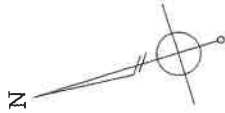
⑤H61年10月17日登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面

上材木町
1684番1の2

家屋番号
鹿沼市上材木町字根古屋 1684 番地 1



11枚目

登記官

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。
(宇都宮地方裁判所管轄)
令和5年1月26日 東京法務局

地図整理番号：M45071

建物間取図

←○写真撮影位置・方向

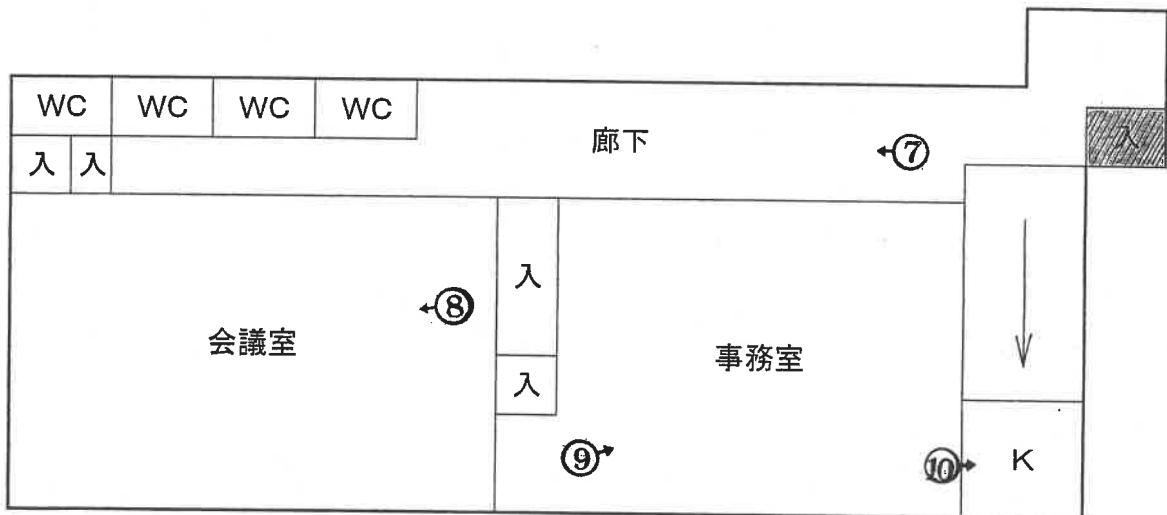
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

物件21

1階



2階



.....増築部分

物件21



①

市道

物件20

物件21



②

道路

物件20

物件21



③

物件20



物件21 2階 会議室の状況 ⑧



物件21 2階 廊下の状況 ⑦



物件21 2階 キッチンの状況 ⑩



物件21 2階 事務室の状況 ⑨



令和 5年（又）第 8号
物件 20、21
令和 5年 4月18日 受 命
令和 5年 7月 6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

一 括 価 格	
金 5, 5 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 0 (土地)	金 4, 7 0 2, 0 0 0 円
物件 2 1 (建物)	金 8 3 8, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 2 0、2 1 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。
- ③ 物件 2 1 の土地の内訳価格は物件 2 1 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 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
20	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	鹿沼市上材木町字根古屋 1684番1 宅地 306.50m ² B 2分の1 C 2分の1	同左
21	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	鹿沼市上材木町字根古屋 1684番地1 1684番1の2 店舗 木造スレートぶき2階建 1階 14.26m ² 2階 109.13m ² A 60分の20 B 60分の20	1階 14.26m ² 2階 約110.23m ²
特記事項			
物件21は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20）

位置・交通	東武日光線「新鹿沼」駅北方約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540m（直線距離）、御殿山公園東側の既成住宅地域に存する。周辺は住宅、病院等が見られる。また、駐車場が多く見られる。 当該地域より主な公共施設へは、鹿沼市役所約110m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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模、形状等）	物件20 地積：306.50㎡ 間口：約30m（公図による） 奥行：約10m（公図による） 形状：ほぼ長方形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：角地	
接面道路	南側11m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 西側約2m未舗装道路（建築基準法上の道路に該当せず）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件20の土地は、物件21建物の敷地及び月極駐車場として利用されている。物件21建物の敷地利用権としては使用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：A、D 占有状況：敷地 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成2年8月17日ころ 最初の契約：平成2年8月17日ころから期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者 月極駐車場部分 占有範囲：駐車位置1番 占有者：E 占有状況：駐車場 占有権原：賃借権 現在の契約：令和4年5月31日から期間の定めなし 貸主：所有者 賃料：月額金5,000円（翌月分を当月末日払）	

土地の利用状況 及び隣地の状況等	占有範囲：駐車位置2番 占有者：F 占有状況：駐車場 占有権原：使用借権 貸主：所有者
	占有範囲：駐車位置3番 占有者：G 占有状況：駐車場 占有権原：賃借権 現在の契約：平成17年7月14日から期間の定めなし 貸主：所有者 賃料：月額金5,000円（当月分を当月末日払）
	占有範囲：駐車位置4番 占有者：H 占有状況：駐車場 占有権原：使用借権 貸主：所有者
	占有範囲：駐車位置5番 占有者：I 占有状況：駐車場 占有権原：賃借権 現在の契約：平成25年10月1日から期間の定めなし 貸主：所有者 賃料：月額金5,000円（当月分を当月末日払）
	占有範囲：駐車位置6番 占有者：J 占有状況：駐車場 占有権原：賃借権 現在の契約：平成25年ころから期間の定めなし 貸主：所有者 賃料：月額金5,000円
	占有範囲：駐車位置7番 占有者：K 占有状況：駐車場 占有権原：賃借権 現在の契約：令和3年6月1日から期間の定めなし 貸主：所有者 賃料：月額金3,000円（当月分を当月末日払）
占有範囲：駐車位置8番 占有者：L 占有状況：駐車場 占有権原：賃借権 現在の契約：令和4年7月1日から期間の定めなし 貸主：所有者 賃料：月額金5,000円（当月分を当月末日払）	

供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：前面道路に本管あり 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>
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物件は周知の埋蔵文化財包蔵地「鹿沼城跡」遺跡の範囲内に存する。工事等を行う場合は文化財保護法第93条による届出が必要である。</p> <p>③物件の北側に墓地が存する。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件21）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	登記簿上、昭和61年7月の新築で、新築後38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2階建 屋根 スレート葺 外壁 モルタル塗 内壁 クロス、合板等 床 カーペット等 天井 クロス等 建具 アルミサッシ
床面積（現況）	1階 14.26㎡ 2階 約110.23㎡ 計 約124.49㎡
現況用途等	店舗（空家）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件21の建物は建物共有者A、Bが動産を残置した店舗（空家）の状態を占有している。
特記事項	1階玄関の天井ボードの一部が崩落していた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件20 (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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
20	35,600	0.95	306.50	0.90		1.00	9,329,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 鹿沼-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/101 \times 100/87 = 35,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.90%を補正

◇標準化補正：画地条件(方位)+1

◇地域格差：-13%補正

イ 個別格差：画地条件(方位+4 角地+1)+5 環境条件(隣接不動産等周囲の状態)▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

カ 市場性修正率：1.00

② 物件21 (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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
21	151,000	124.49		0.03	1.00	564,000

ア 再調達原価：151,000円/㎡

イ 現況延床面積：約124.49㎡

エ 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。

オ 市場性修正：1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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
20	9,329,000	0.10 使用借権	933,000

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,1②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
20	9,329,000	-933,000	0.80	0.70	—	4,702,000
21	564,000	+933,000	0.80	0.70	—	838,000
一括価格 (合計)						5,540,000

ウ 市場性修正率：物件20 共有持分売買の建物の底地▲20

物件21 共有持分の売買▲20

エ 競売市場性修正率：物件20、物件21 ▲30

オ 占有減価率：必要なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 鹿沼-20

所 在：鹿沼市今宮町字根古屋1623番4

地 目：宅地

価 格：31,600円/㎡

位 置：東武日光線「新鹿沼」駅北方道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：212㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側3.5m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：一般住宅に店舗兼住宅が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



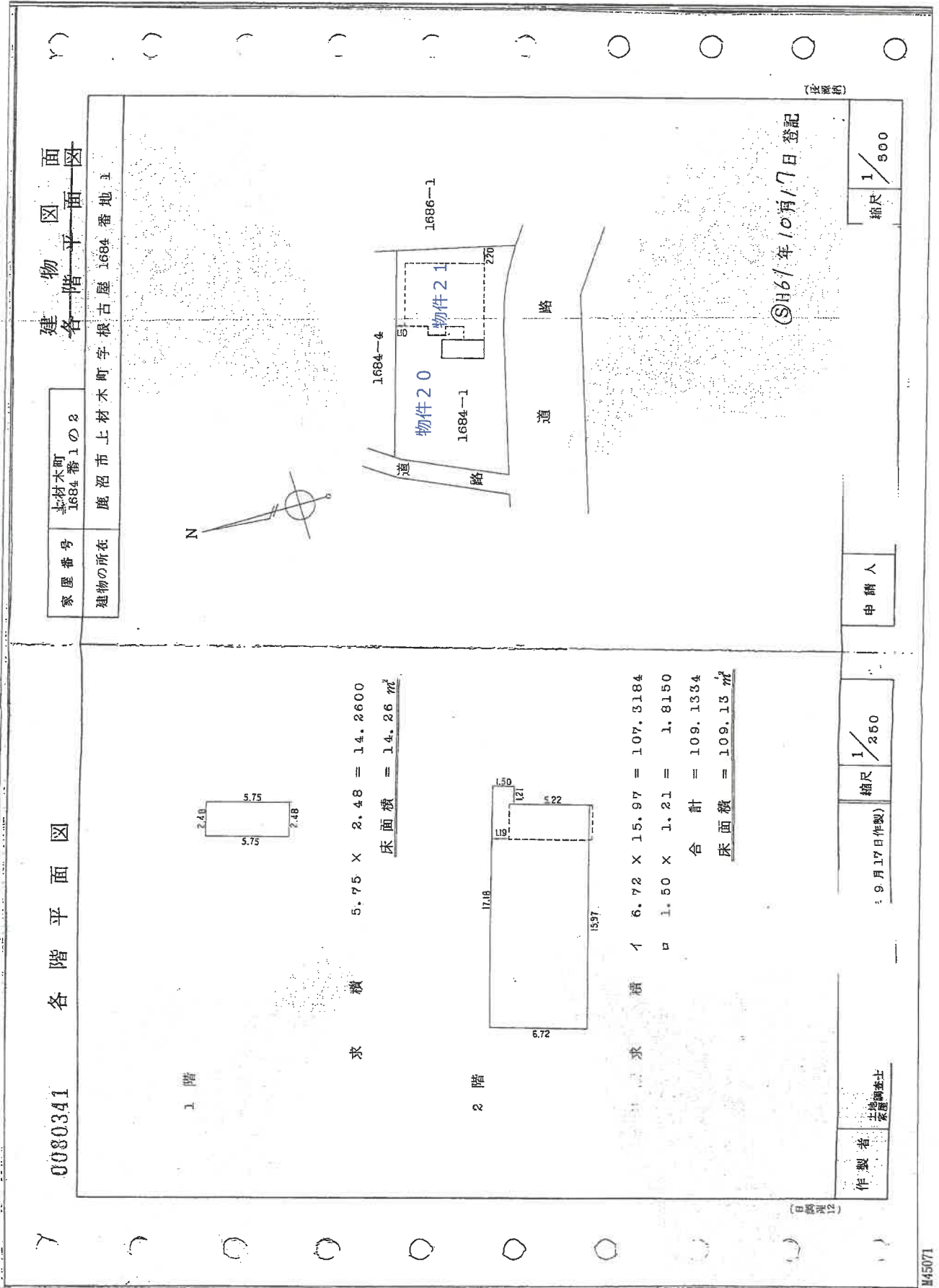
出典：国土地理院：「地理院地図」

登記年月日：昭和61年10月17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。
(宅地建物取引業法第12条)
令和5年1月26日 東京法務局

登記官

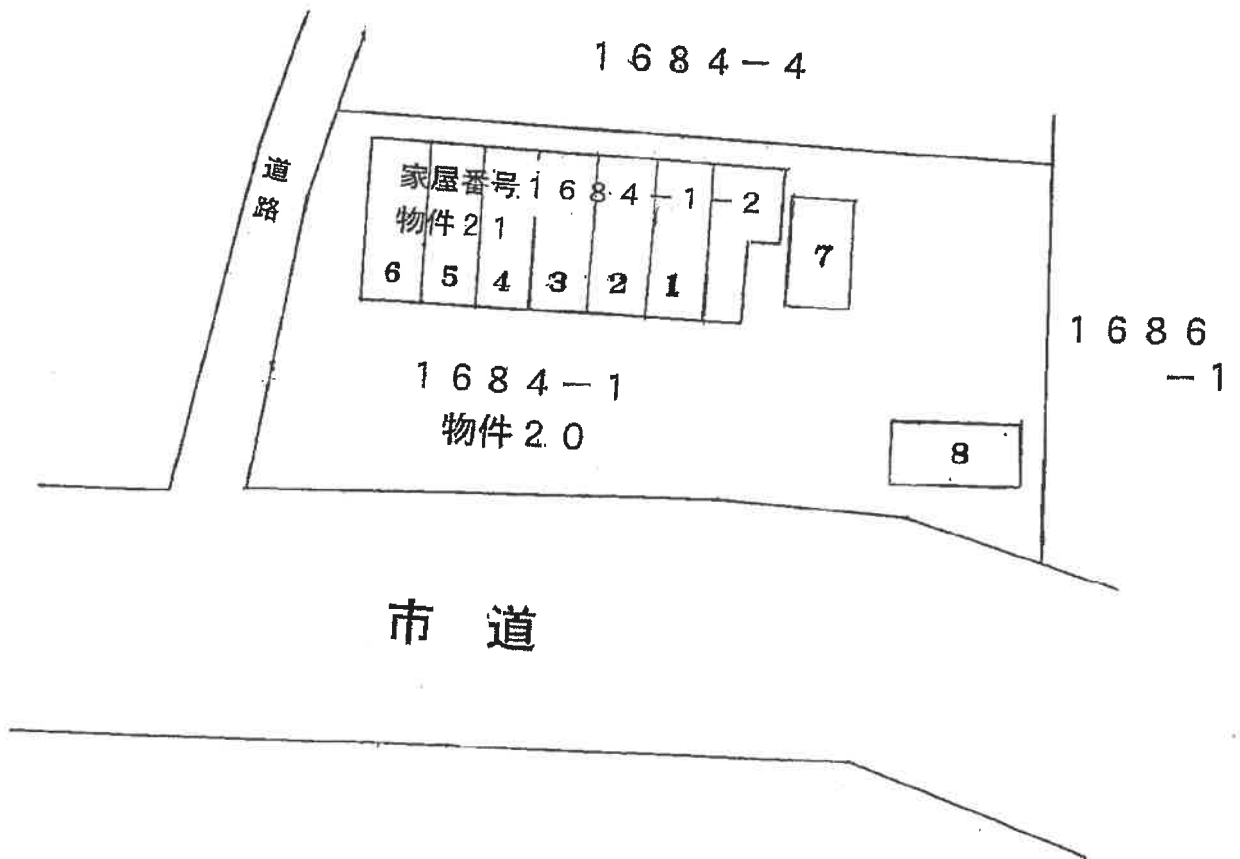
地図整理番号：M45071



A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図（概略）

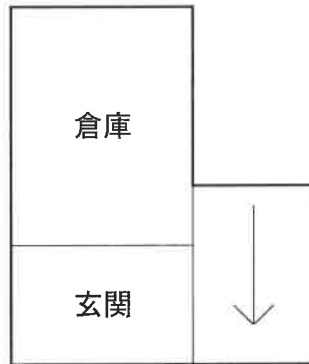
※番号1～8は駐車位置



間取図(概略)

物件21

1階



2階



...増築部分