

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

7 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿
地 番 2 3 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 5 . 9 9 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

物 件 明 細 書

令和 7年 1月31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7】

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7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

E, Fが占有している。同人らの賃借権は仮差押えに後れる。同人らが共有する売却対象外建物（家屋番号2312番4）の一部が本件土地上に存在する。

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

7 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿
地 番 2 3 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 5 . 9 9 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

令和 5年(又)第 8号
物件番号7
令和 5年 4月28日受理
令和 6年 5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

7 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿
地 番 2312番3
地 目 宅地
地 積 15.99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

占有者及び占有権原 (物件7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"/> E、F
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 (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書写し)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	平成29年4月27日 (目的外建物新築時期)
最初の契約日	平成29年7月1日
契約等期間	平成29年7月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 20年間 <input 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5,000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 checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金 10,000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	<input checked="" type="checkbox"/> 賃料は賃借人に代わって株式会社晃南開発が支払っている
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
<p>■ E (物件7占有者)</p> <p>■ G (株式会社晃南開発代表者)</p>	<p>(1) 物件7は私どもが所有する家屋番号2312番4の居宅の敷地の一部になっています。</p> <p>(2) 物件7について、私どもと土地所有者の間で土地賃貸借契約がありますが、賃料は目的外建物を建築した会社が私どもに代わって支払っています。</p> <p>(1) 目的外建物を依頼主の指示に基づいて建築したところ、後日、建物が物件7にはみ出していることが判明しました。</p> <p>(2) 依頼主と相談して、当社が物件7の賃料月額5,000円を依頼主に代わって支払うことになりました。滞納はありません。</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

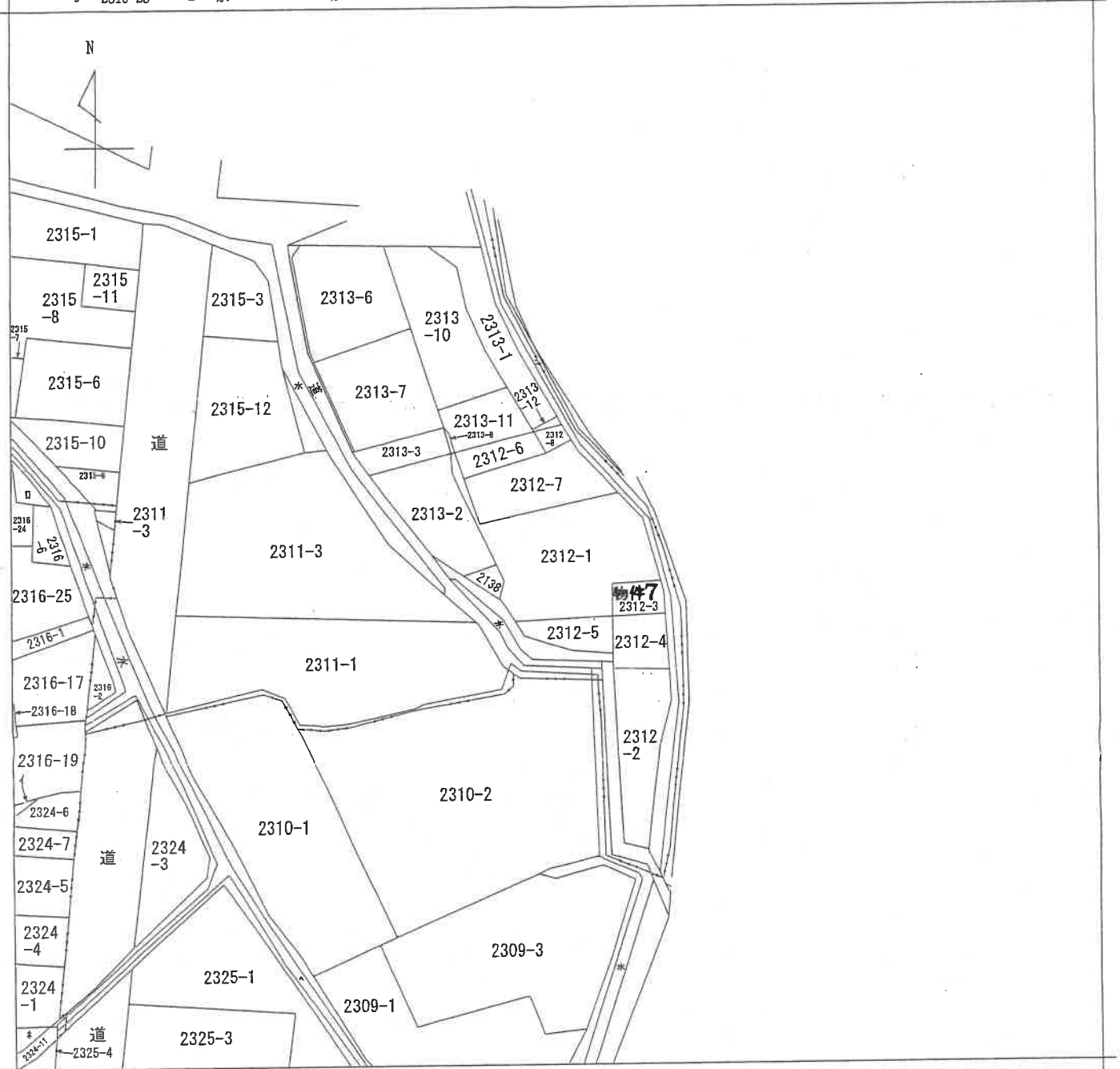
- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件7の占有状況を2～4枚目のとおり認めた。
- (2) 物件7は目的外建物共有者E、Fが賃借権により敷地として使用している。
- (3) 物件7と件外土地（F所有の2312番4、宅地、62.62㎡）が目的外建物の一体敷地を形成している。
- (4) 2312番4の西側隣地の2312番5は F が所有する宅地であり、2312番5の西側に幅員約3.3mの舗装市道5790号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。

(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、目的外建物の登記及び建物図面調査
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 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19日(月) 13:30-14:00	物件4～8所在地	各物件調査、写真撮影 事務連絡文書投函
5年7月11日(火) 13:10-13:30	物件4～8所在地	物件5の在宅者に面談調査
5年8月4日(金) 13:30-15:35	物件4～8所在地	物件7占有者に面談調査 物件6に駐車している者に面談調査 評価人同行
5年9月5日(火) 10:00-10:45	株式会社晃南開発 事務所	物件7関係の土地賃貸借契約状況について担当者に面談調査
<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 2316-15 ハ 2313-4 ホ 2324-9
ロ 2316-23 ニ 水 ヘ 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	鹿沼市戸張町字川原宿			地番	2312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	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)

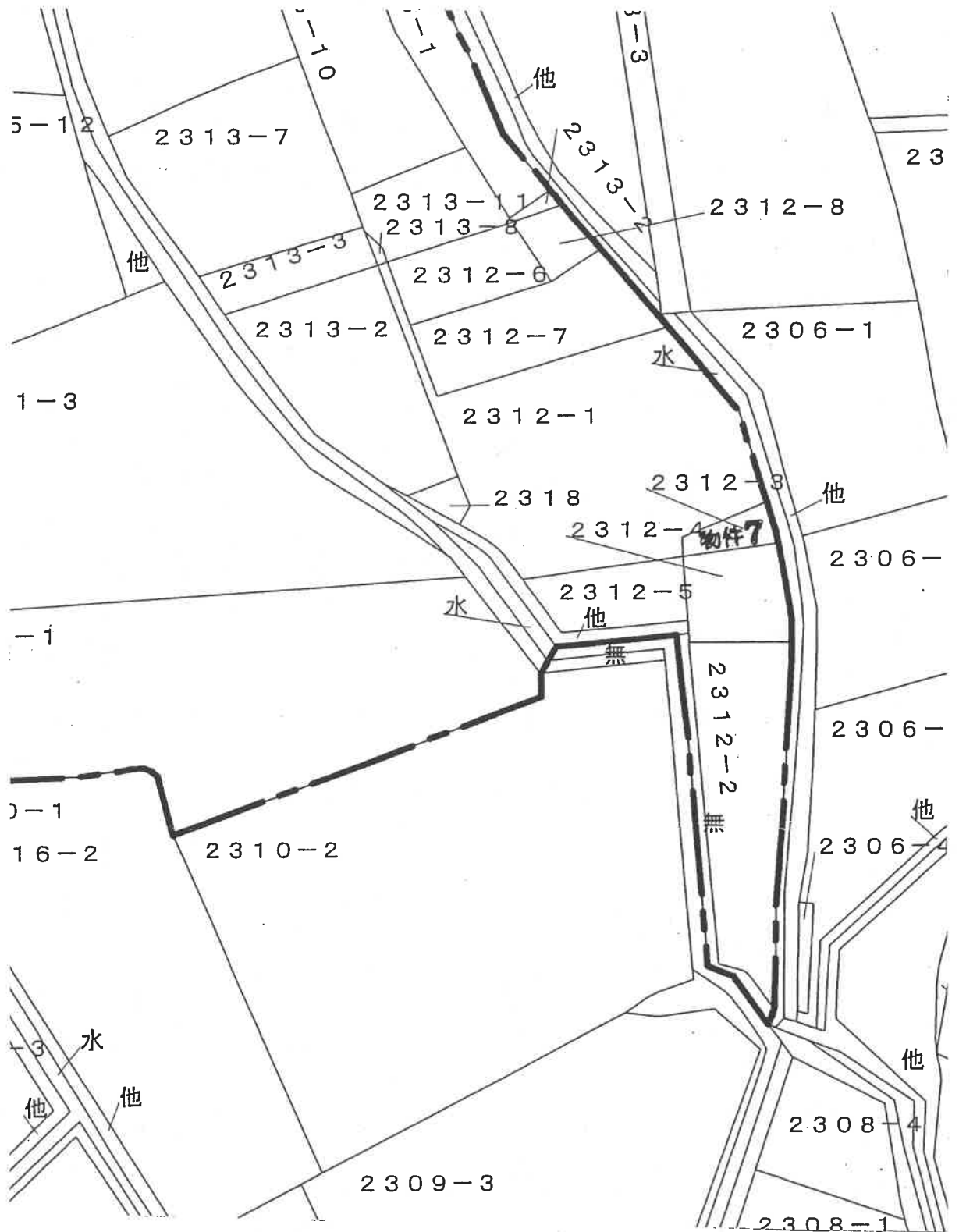
令和5年1月25日
東京法務局

地図整理番号：M45040

登記官



鹿沼市地番図写し 縮尺1/500



建物図面

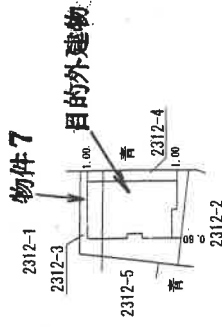
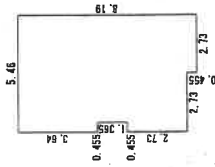
家屋番号 2312番4

建物の所在 鹿沼市戸張町字川原宿2312番地4、2312番地3

各階平面図

目的外建物

求積



求積表

5.46 × 3.64	=	19.8744
5.005 × 1.365	=	6.831825
5.46 × 2.73	=	14.9058
2.73 × 0.455	=	1.24215
計		42.854175
床面積		42.85 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

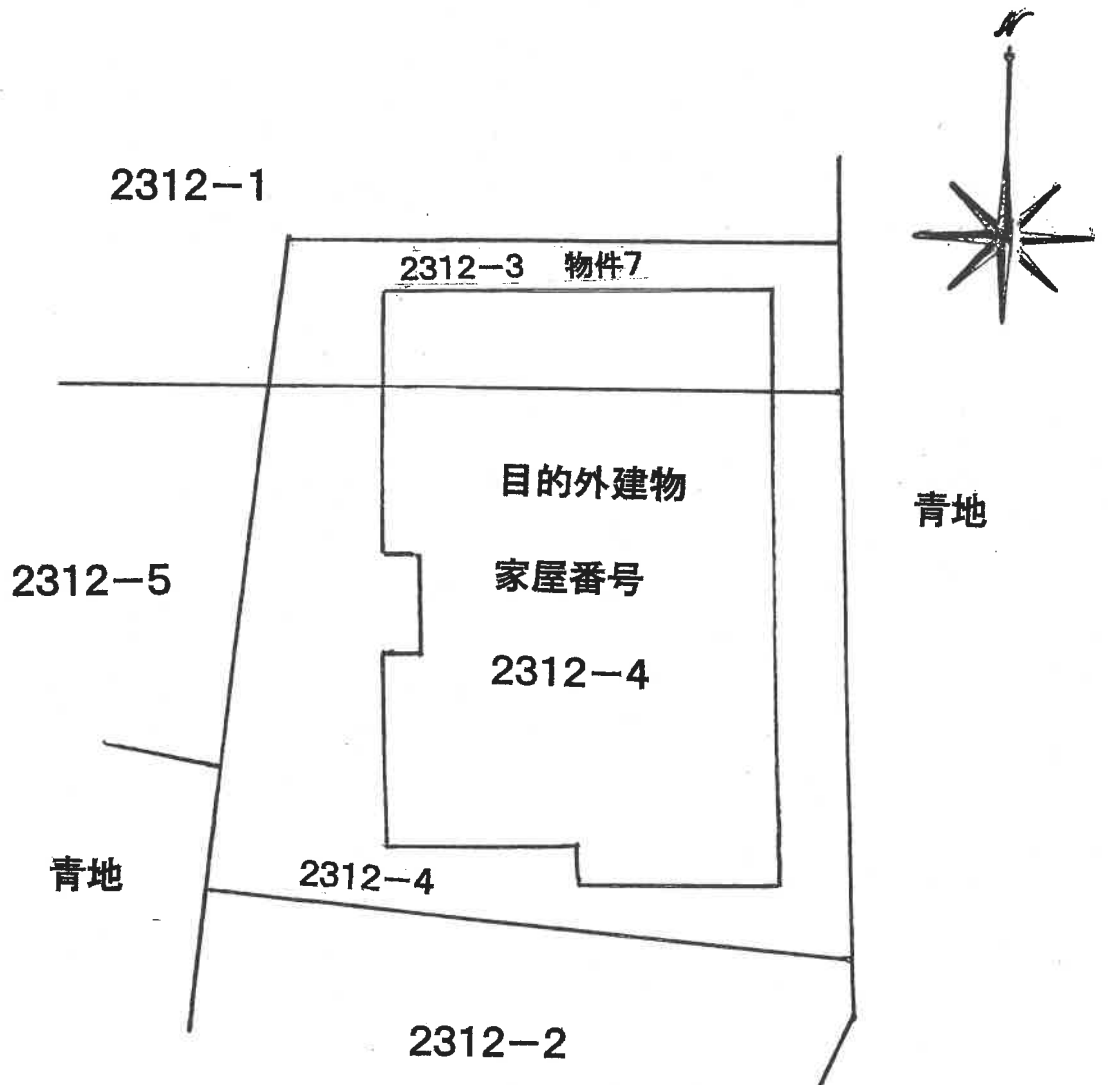
縮尺 1/500

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





令和 5年（又）第 8号
物件7
令和 5年 4月18日 受 命
令和 5年 8月 4日 現地調査
令和 6年 8月 1日 評 価
令和 6年 9月13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7	金 55,000円

物件7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
7	所在地 地目 積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	鹿沼市戸張町字川原宿 2312番3 宅地 15.99m ² B 2分の1 C 2分の1	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7）

位置・交通	J R日光線「鹿沼」駅西方約1.1km（直線距離） （別紙位置図参照）	
付近の状況	<p>受命物件は鹿沼市街地中心部北東方約790m（直線距離）、「戸張町」の既成住宅地域に存する。周辺は住宅、事業所等が混在している。</p> <p>当該地域より主な公共施設へは、鹿沼市役所約570m、市立北小学校約600m、市立西中学校約2km（直線距離）の接近条件を有している。</p> <p>将来動向としては、既成住宅地域のため概ね現状で推移すると予測する。</p>	
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 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% 準防火地域
画地条件 （規模，形状等）	<p>物件7</p> <p>地積 : 15.99m²</p> <p>南北 : 約2m（目的外建物の建物図面による）</p> <p>東西 : 約8m（目的外建物の建物図面による）</p> <p>形状 : ほぼ整形</p> <p>地勢 : 平坦</p> <p>高低差：接面道路と等高</p> <p>接面道路との関係：無道路地</p>	
接面道路	物件7単独では 無道路地	

<p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p>	<p>物件7の土地はF所有の件外土地2312番4と一体で目的外建物の敷地として利用されている。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思料する。 占有者及び占有権原は以下のとおり 占有者：E、F 占有開始時期：平成29年4月27日 契約日：平成29年7月1日 期間：平成29年7月1日から20年間 貸主：所有者 借主：占有者 賃料：月額5,000円 敷金：10,000円</p> <p>目的外建物の概要 所在：鹿沼市戸張町字川原宿2312番地4、2312番地3 家屋番号：2312番4 種類：居宅 構造：木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：概略42.85㎡ 建築年月日：平成29年4月27日ころ 所有者：E、F</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり （目的外土地2312番4と一体利用） （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7（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
7	29,700	0.60	15.99	0.90		1.00	256,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼-12

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 35,200\text{円}/\text{㎡} & \times 99.4/100 & \times 100/100 & \times 100/118 & = 29,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：年率-1.10%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：18%補正

イ 個別格差：画地条件（無道路地▲30 規模▲10）▲40

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 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
7	256,000	0.45 賃借権	115,000

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
7	256,000	-115,000	0.80	0.70	0.70	55,000
一括価格 (合計)						55,000

ウ 市場性修正率：件外土地と一体利用された目的外建物の底地である ▲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-12

所 在：鹿沼市睦町字川西城下326番10

地 目：宅地

価 格：35,200円/㎡

位 置：JR日光線「鹿沼」駅西方道路距離約1.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側6m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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（目的外建物）

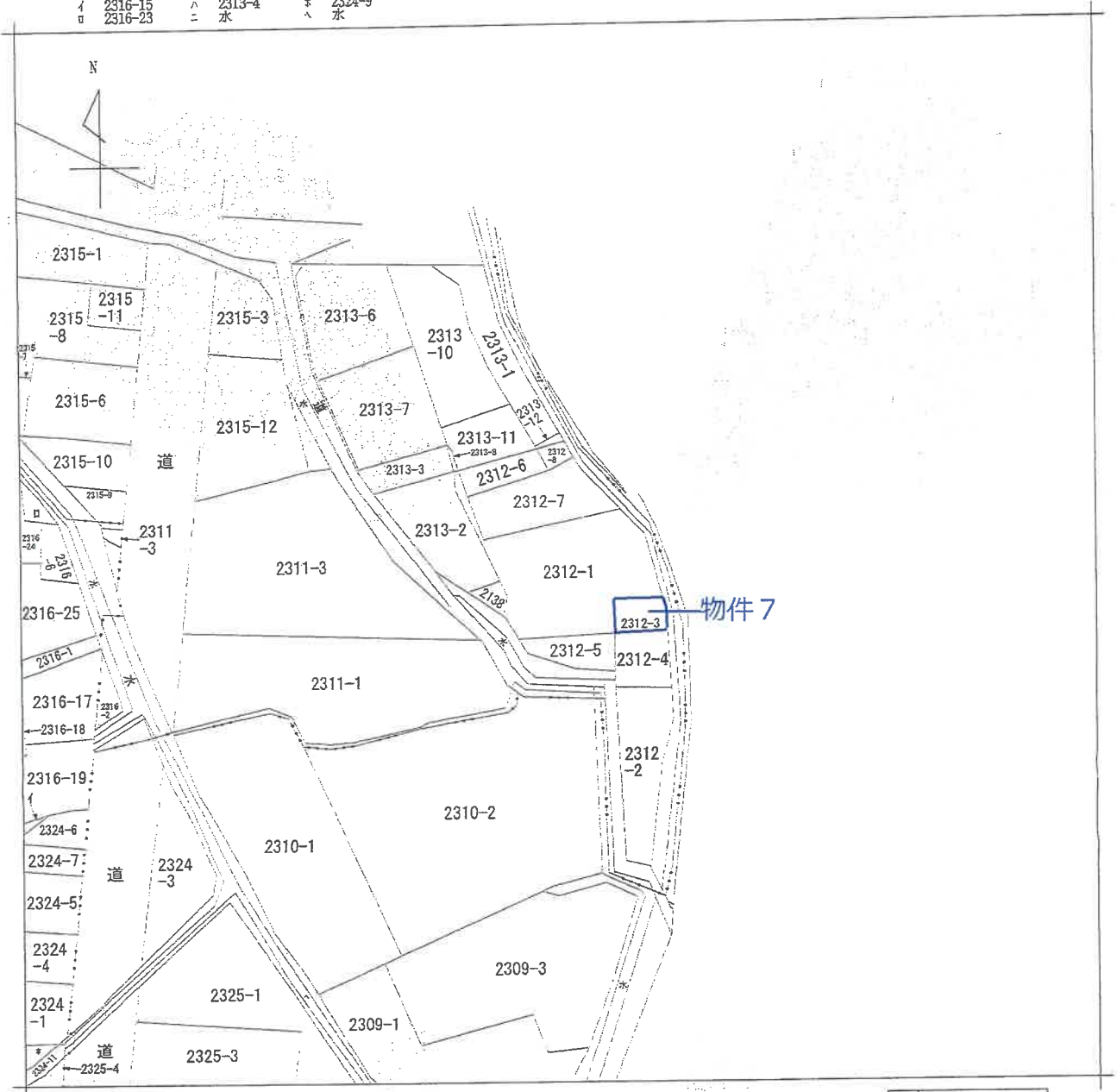
以 上



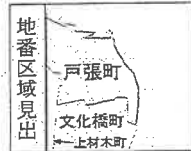
出典：国土地理院「地理院地図」

公図写し

イ 2316-15 ハ 2313-4 キ 2324-9
 ロ 2316-23 ニ 水 ケ 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	鹿沼市戸張町字川原宿			地番	2312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		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25日
 東京法務局

地図整理番号：M45040
 (1/1)

登記官

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成29年9月21日

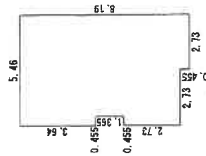
各階平面図

家屋番号 2312番4

建物図面

建物の所在 鹿沼市戸張町字川原宿2312番地4、2312番地3

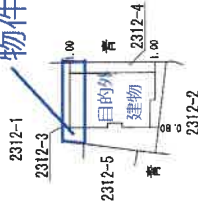
求積



求積表

5.46 × 3.64	=	19.8744
5.005 × 1.365	=	6.831825
5.46 × 2.73	=	14.9058
2.73 × 0.455	=	1.24215
計		42.854175
床面積		42.85 m ²

物件7



作成者 土地家屋調査士
(平成29年9月14日作成)

縮尺 1/250

申請人

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22日 宇都宮地方務局 登記官

登記官