

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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 7 年 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 7 年 12 月 5 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 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 7 年 10 月 15 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）
1～3, 9～12	44,025,000 35,220,000	一括	8,805,000	626,782	134,307
1	991,000				
2	92,000				
3	8,278,000				
9	32,420,000				
10	342,000				
11	172,000				
12	1,730,000				

物 件 目 録

1 所 在 鹿沼市戸張町字東戸張町

地 番 1 8 1 7 番 3

地 目 宅地

地 積 8 4 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 6 0 分の 4

共有者 B 持分 6 0 分の 2 8

共有者 C 持分 1 0 分の 4

2 所 在 鹿沼市戸張町字東戸張町

地 番 1 8 1 7 番 4

地 目 宅地

地 積 7 . 8 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 0 分の 4

共有者 B 持分 6 0 分の 2 8

共有者 C 持分 1 0 分の 4

3 所 在 鹿沼市戸張町字東戸張町

地 番 1 8 1 7 番 6

地 目 宅地

地 積 5 1 7 . 0 6 平方メートル

共有者 B 持分 1 0 分の 4

共有者 C 持分 1 0 分の 6

9 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿

地 番 2 3 5 4 番 1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2056.19 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

10 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿 2354 番地 1

家屋 番号 2354 番 1

種 類 物置・便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 53.54 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 27.00 平方メートル
2 階 約 27.00 平方メートル

所有者 C

11 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿 2354 番地 1

家屋 番号 2354 番 1 の 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7.45 平方メートル

(附属建物)

符 号 6

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 51.50 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

所有者 C

主たる建物は現存しない

1 2 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿

地 番 2 3 5 4 番 2

地 目 宅地

地 積 205.32 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 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1～3, 9～12】

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1～3, 9～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3, 9, 12】

物件10及び11の建物の敷地部分を共有者Cが、それ以外の部分をアルファクラブ(株)が駐車場として使用している。同会社の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号10, 11】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 12】

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。

【物件番号3, 9】

本件土地の南東部分に存在する塀あたりの境界が不明確である。

【物件番号1～3, 9, 12】

駐車場として使用されている部分は、売却対象外の土地(1817番5・所有者アルファクラブ株)と一体となっている。

《 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、関係者の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

1 所 在 鹿沼市戸張町字東戸張町

地 番 1 8 1 7 番 3

地 目 宅地

地 積 8 4 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 6 0 分の 4

共有者 B 持分 6 0 分の 2 8

共有者 C 持分 1 0 分の 4

2 所 在 鹿沼市戸張町字東戸張町

地 番 1 8 1 7 番 4

地 目 宅地

地 積 7 . 8 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 0 分の 4

共有者 B 持分 6 0 分の 2 8

共有者 C 持分 1 0 分の 4

3 所 在 鹿沼市戸張町字東戸張町

地 番 1 8 1 7 番 6

地 目 宅地

地 積 5 1 7 . 0 6 平方メートル

共有者 B 持分 1 0 分の 4

共有者 C 持分 1 0 分の 6

9 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿

地 番 2 3 5 4 番 1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2056.19 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

10 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿 2354 番地 1

家屋 番号 2354 番 1

種 類 物置・便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 53.54 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 27.00 平方メートル
2 階 約 27.00 平方メートル

所有者 C

11 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿 2354 番地 1

家屋 番号 2354 番 1 の 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7.45 平方メートル

(附属建物)

符 号 6

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 51.50 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

所有者 C

主たる建物は現存しない

1 2 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿

地 番 2 3 5 4 番 2

地 目 宅地

地 積 205.32 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(ヌ)第 8号
物件番号1～3、9～12
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

1 所 在 鹿沼市戸張町字東戸張町
地 番 1817番3
地 目 宅地
地 積 84.02平方メートル

共有者 A 持分60分の4
共有者 B 持分60分の28
共有者 C 持分10分の4

2 所 在 鹿沼市戸張町字東戸張町
地 番 1817番4
地 目 宅地
地 積 7.81平方メートル

共有者 A 持分60分の4
共有者 B 持分60分の28
共有者 C 持分10分の4

3 所 在 鹿沼市戸張町字東戸張町
地 番 1817番6
地 目 宅地
地 積 517.06平方メートル

共有者 B 持分10分の4
共有者 C 持分10分の6

物 件 目 録

9 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿
地 番 2 3 5 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 5 6 . 1 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

1 0 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿 2 3 5 4 番地 1
家屋 番号 2 3 5 4 番 1
種 類 物置・便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 5 3 . 5 4 平方メートル
所有者 C

1 1 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿 2 3 5 4 番地 1
家屋 番号 2 3 5 4 番 1 の 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 . 4 5 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 6

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 51.50平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 C

12 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿

地 番 2354番2

地 目 宅地

地 積 205.32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

不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	栃木県鹿沼市戸張町2354番地1								
土地	物件1～3、9、12								
現況地目	☒ 宅地（物件1～3、9、12） ☐ 公衆用道路（物件 ）								
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり								
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者C（下記建物敷地部分） ☒ その他の者（敷地以外の部分） 土地共有者Cが物件9の土地上に下記建物を所有し、その敷地部分を占有している その他の者が下記建物敷地以外の部分を駐車場として使用している ☒ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）								
その他の事項	☒ 物件1、2の売却対象はいずれもA・B・Cの持分合計60分の56であり、Dの持分60分の4は売却対象になっていない ☒ 物件12の売却対象はA・Bの持分合計60分の40であり、Dの持分60分の20は売却対象になっていない ☒ 物件3、9の南東端部分に塀が存在するが、その部分の境界は明確でない ☒ 駐車場を形成している本件一体の土地内に件外1817番5が介在している								
建物	物件10、11								
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である（物件10、11附属建物符号6） ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（物件11主である建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： ☒ 物件11主である建物は現存しない								
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：倉庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：石造瓦葺2階建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：1階 約27㎡ 2階 約27㎡</td> </tr> </table>			{	種類：倉庫		構造：石造瓦葺2階建		床面積：1階 約27㎡ 2階 約27㎡
{	種類：倉庫								
	構造：石造瓦葺2階建								
	床面積：1階 約27㎡ 2階 約27㎡								
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件10を物置・便所（動産を残置した空き家）、物件11附属建物符号6を倉庫（動産を残置した空き家）としてそれぞれ使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日								
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3、9、12関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件10、物件10未登記附属建物、物件11附属建物符号6の敷地部分を除く部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ アルファクラブ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有会社従業員 ☐ ())の陳述/■提示文書(駐車場賃貸借契約書写し)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年7月1日	
最初の	契約日	平成30年7月1日	
契約等	期間	平成30年7月1日から ☒ 令和10年6月30日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 共有者A・B ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金250,000円(税込) (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金1,500,000円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■アルファクラブ株式会社従業員 ■A (物件1、2、12 共有者)	アルファクラブ株式会社は平成30年7月1日以降、物件1～3、9、12の各土地をA・Bから賃借し、駐車場として使用しています。賃貸借契約の内容は5枚目記載のとおりです。滞納はありません。 物件9の土地上に存在する未登記の2階建倉庫は私の長男Cが所有しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

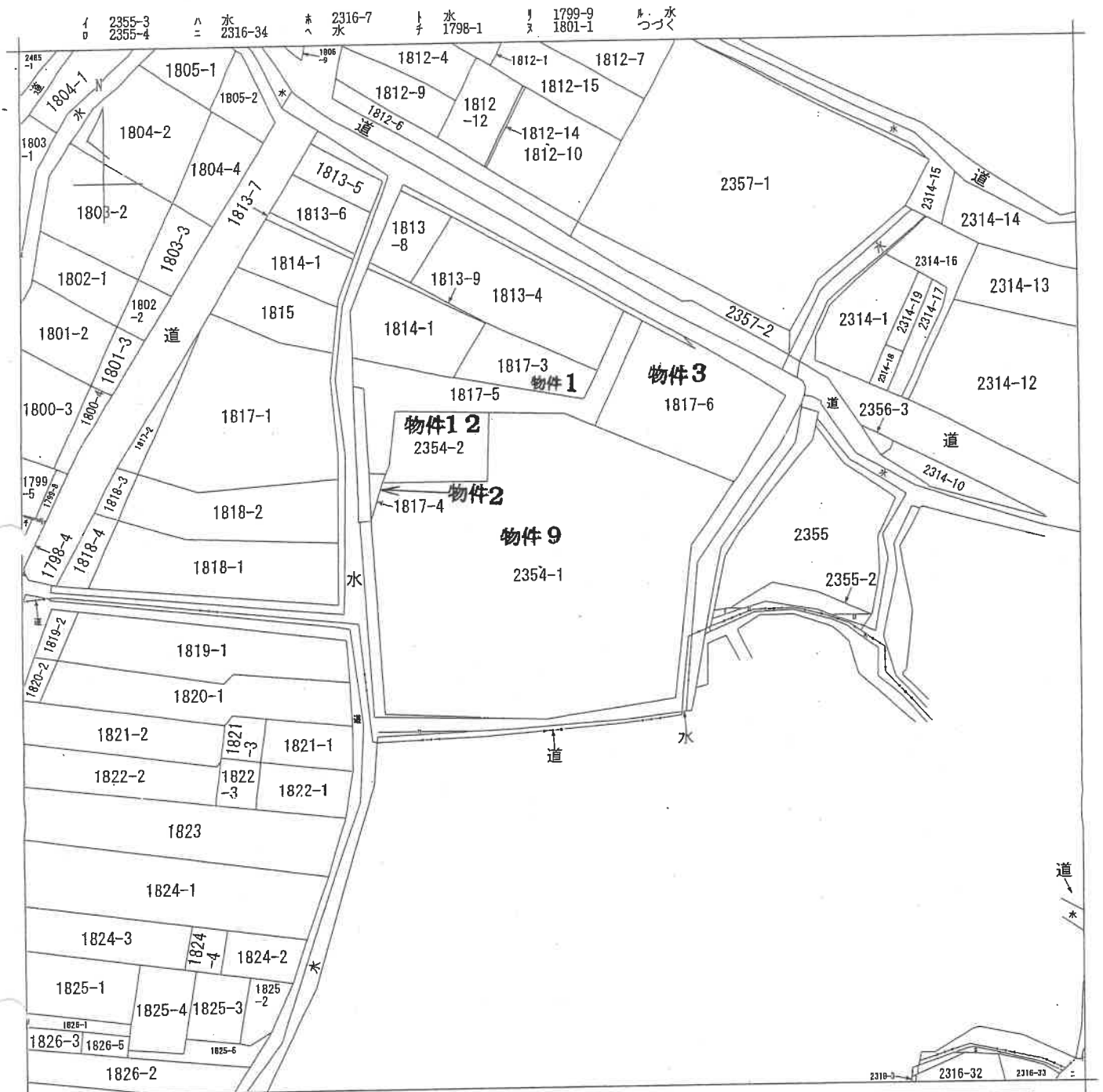
執行官の意見

- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件1～3、9～12の占有状況を4、5枚目のとおり認めた。
- (2) 本件土地のうち、物件10、物件10未登記附属建物、物件11附属建物符号6の敷地部分(物件9の一部)は建物所有者Cが共有持分権により占有し、その余の本件土地はアルファクラブ株式会社が賃借権により駐車場として使用している。駐車場として一体利用している土地内にアルファクラブ株式会社が所有する件外1817番5、宅地、211.20㎡が存在する。
- (3) 本件土地を見分したところ、物件10と物件11附属建物符号6を簡易な塀で囲んであり、囲まれた土地内に当該各建物と下屋と廃棄物が存在した。なお、不動産業者から物件3、9の南東側境界は明確でない旨の情報が寄せられた。
- (4) 物件11主である建物は現存せず、物件10の未登記附属建物と認められる石造瓦葺2階建の倉庫が存在し、当該倉庫は残置物が存在しない空き家であった。
- (5) 物件10及び物件11附属建物符号6はいずれも動産を残置した空き家であり、かなり劣化している状況が認められた。
- (6) 物件3の北東側に幅員約7.5mの舗装市道5109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。また、南東側に幅員約2.0mの舗装市道E004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、目的外建物の建物図面入手 商業登記調査
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 目的外建物登録状況調査 道路関係調査
5年6月19日(月) 14:05-14:35	物件1~3、9~15 所在地	物件調査、外観写真撮影 物件13占有者Jに面談調査
5年7月6日(木) 15:00-15:40	物件1~3、9~15 所在地	立会人を立ち会わせて物件10、11の建物調査 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9の土地上の物件10、11以外の建物登記調査(該当なしとの回答)
5年7月7日(金) 14:30-14:50	アルファクラブ株式会社 会社事務所	物件1~3、9、12の土地契約につき担当者に面談調査
5年7月10日(月) 15:30-15:50	物件1~3、9~15 所在地	物件14、15の各建物に事務連絡文書投函
5年7月24日(月) 10:00-11:30	物件1~3、9~15 所在地	物件15の102号室占有者O、103号室占有者Pに各面談調査、屋内写真撮影 評価人同行 目的外建物の建物図面写し入手
5年8月4日(金) 13:00-13:20	物件1~3、9~15 所在地	物件14の205号室占有者Nに面談調査 屋内写真撮影、評価人同行
5年8月10日(木) 10:00-12:40	物件1~3、9~15 所在地	物件14の101号室屋内写真撮影 物件14の105号占有者L、201号室占有者Mに各面談調査、屋内写真撮影 評価人同行
5年9月15日(金) 11:50-13:05	物件1~3、9~15 所在地	物件1~3、9、12の土地及び目的外建物調査 評価人同行
5年9月29日(金) 13:50-14:55	物件1~3、9~15 所在地	立会人を立ち会わせ技術者に解錠させて物件14、15の空室部分に立入調査、屋内写真撮影 評価人同行
(特記事項) ■ 令和5年7月6日 物件10、11は不在かつ無施錠であったので立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ■ 令和5年9月29日 物件14、15の空室部分は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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	2354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：M45052

登記官

(1/2)

9 枚目

登記年月日：平成9年10月13日

公用

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 宇都宮地方裁判所

10枚目

登記簿

請求番号：5-1

0051379

前 1817-3
1817-3
1817-4、-5、-6

地積測量図

地番
番

土地の所在
鹿沼市戸張町宇東戸張町

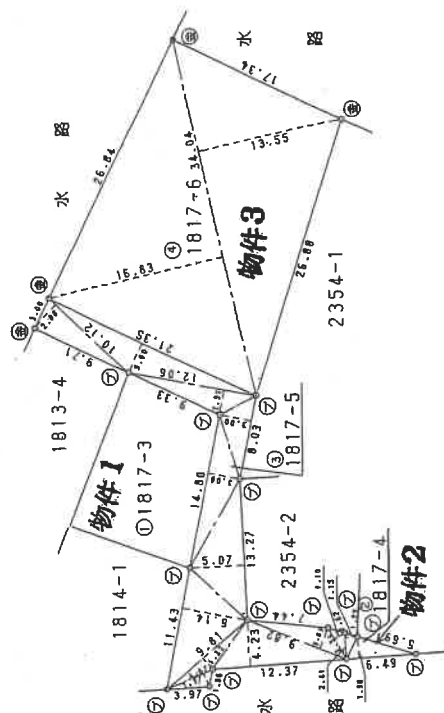
求積表

物件2 1817-4			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
1	2.41	1.15	2.7715
2	6.49	1.98	12.8502
3			15.6217
合計			7.81085
合計面積			7.81

物件3 1817-5			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
1	10.12	2.88	29.1456
2	21.35	3.00	64.0500
3	12.06	2.32	27.9792
4	8.03	3.00	24.0900
5	14.80	3.00	44.4000
6	13.27	5.07	67.2789
7	11.43	6.14	70.1802
8	9.81	1.32	12.9492
9	12.37	4.23	52.3251
10	9.82	2.03	19.9346
11	3.34	1.10	3.6740
12	4.67	1.37	6.3979
合計			422.4047
合計面積			211.2035

物件3 1817-6			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
1	34.04	16.83	572.8932
2		13.55	461.2420
合計			1034.1352
合計面積			517.06760

物件1 1817-3			
地番 公積	底辺	高さ	積面積
820.10315			736.08080
合計			84.02235
合計面積			84.02



境界点	境界線の種類
①	杭
②	石
③	金
④	コンクリート杭
⑤	プラスチック杭

SD 9 年 10 月 13 日 登記

申請人

平成 9 年 9 月 29 日 (作製)

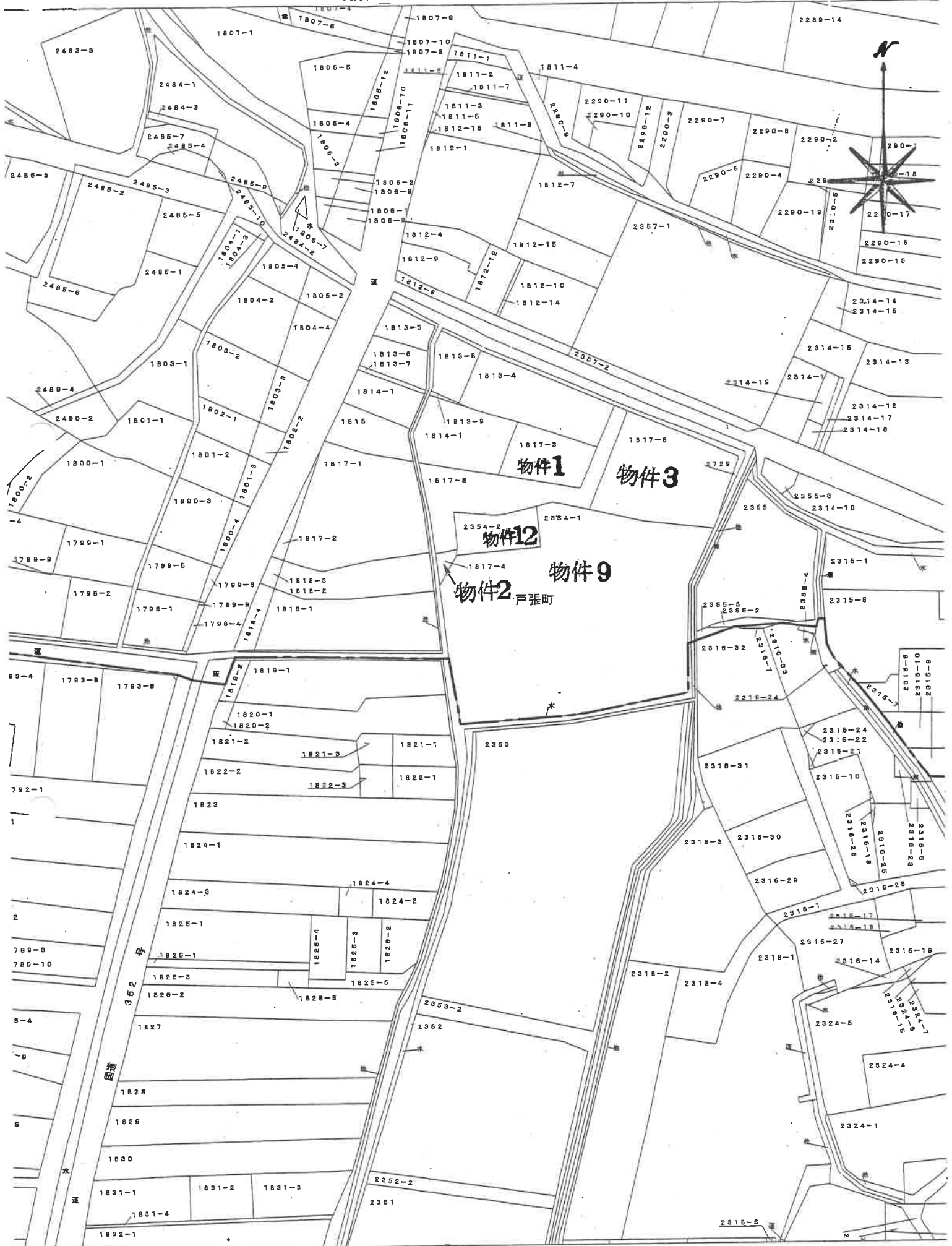
作製者
土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

縮尺
1/500

縮尺1/1000

鹿沼市地番図写し



登記年月日：平成10年1月22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。
(宇都宮地方裁判所管轄)
令和5年1月26日 東京法務局

登記官

12枚目

0079975

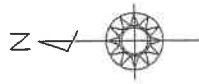
各階平面図

2354 番 1

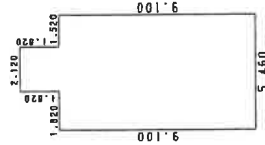
家屋番号

建物の所在
鹿沼市戸張町字川原宿2354番地1

建物図面
各階平面図



物件 10



求積表

$2.120 \times 1.820 = 3.858400$
 $5.450 \times 9.100 = 49.685000$
合 計 53.544400

床面積 53.54㎡

1817-5
1817-6
1817-4 2354-2

物件 9

2354-1

物件 10

水

水

路

14.20

路

水

路

建物図面写し
各階平面図写し

平成10年1月22日 登記

作製者

土地家屋調査士

1月2日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M45057

登記年月日：平成10年8月12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。

(宇都宮地方方法務局管轄)

令和5年1月26日 東京法務局

登記簿

13枚目

0079977

各階平面図

建物図面

家屋番号 2354番1の2

建物の所在 鹿沼市戸張町宇川原宿2354番地1

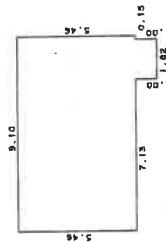
物件11 (主)



求積表

$2.73 \times 2.73 = 7.4529$	
床面積	7.45 m^2

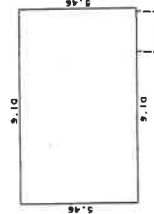
(符6) 1 階



求積表

$5.46 \times 9.10 = 49.6860$	
合計	51.5060
床面積	51.50 m^2

(符6) 2 階



求積表

$5.46 \times 9.10 = 49.6860$	
床面積	49.68 m^2

作製者 土地

月 27 日 (主)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成10年8月12日 登記

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M45058

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

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。

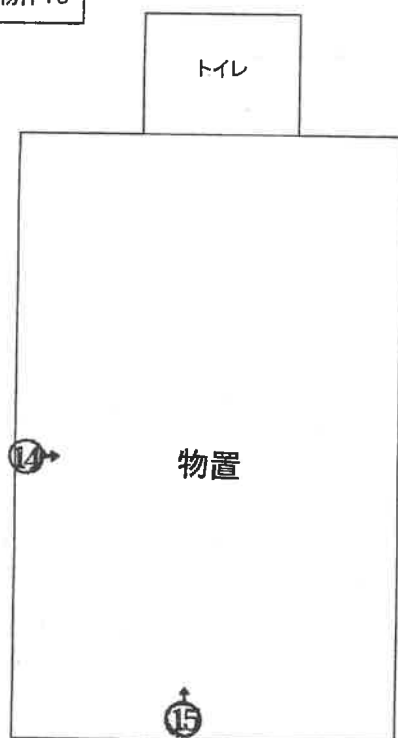


建物間取図

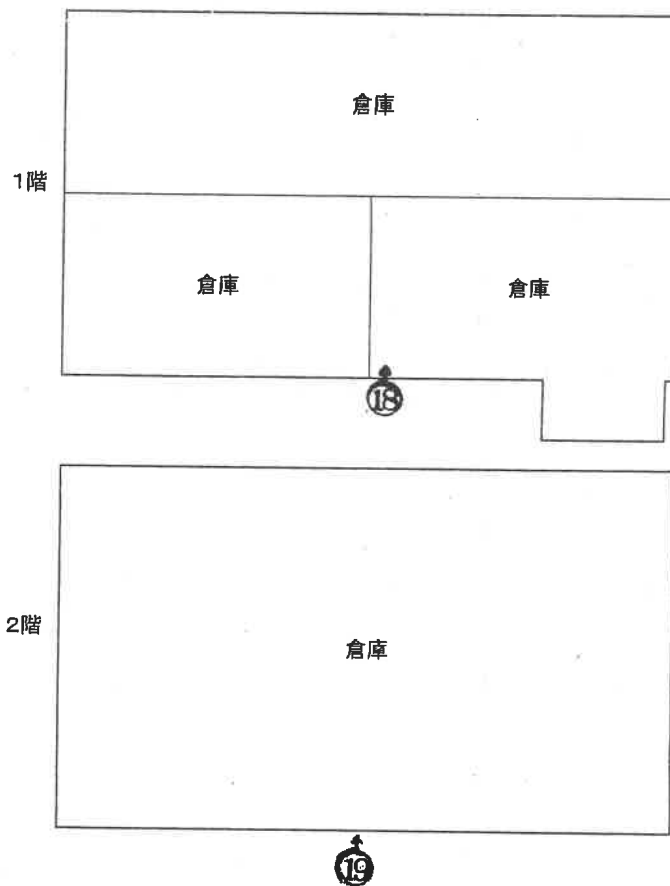
←○写真撮影位置・方向

※ 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。

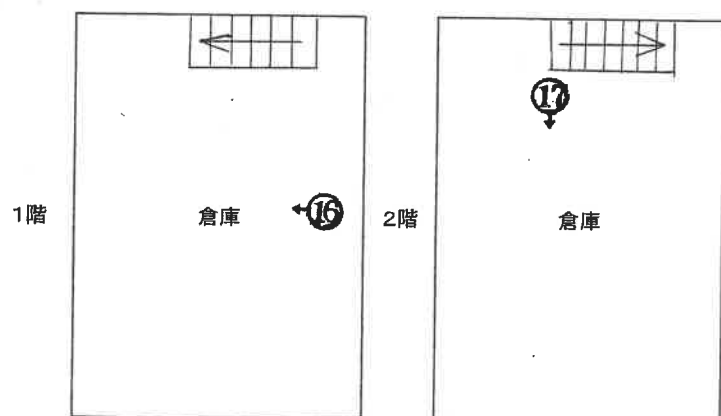
物件10



物件11 符号6



物件10未登記附属建物



①



②



③



物件10未登記附属建物

④

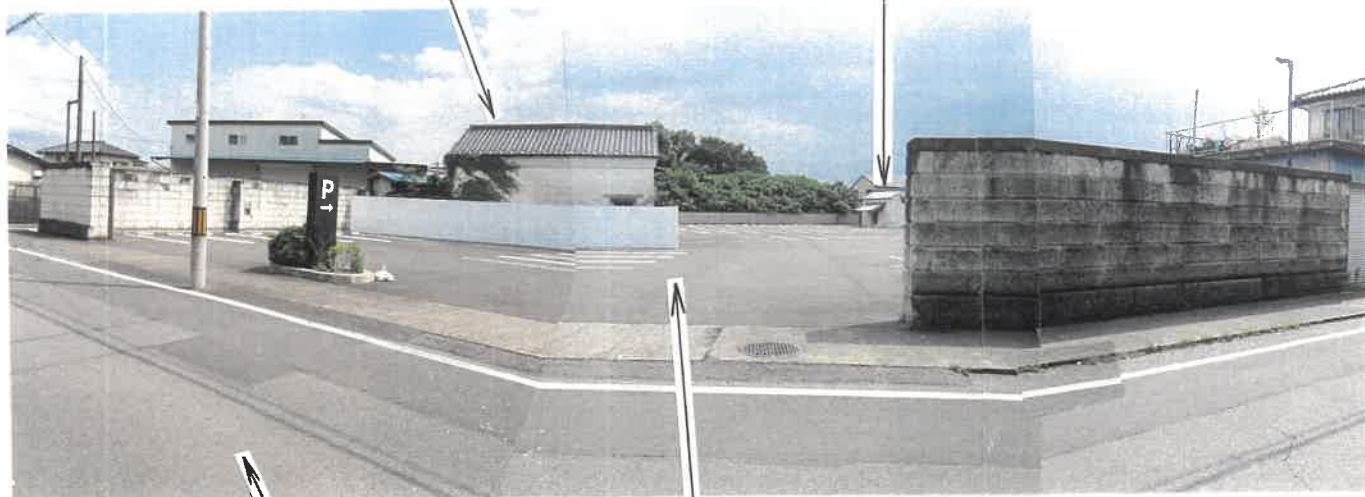


物件1～3、9、12及び件外1817-5

物件11附属建物符号6

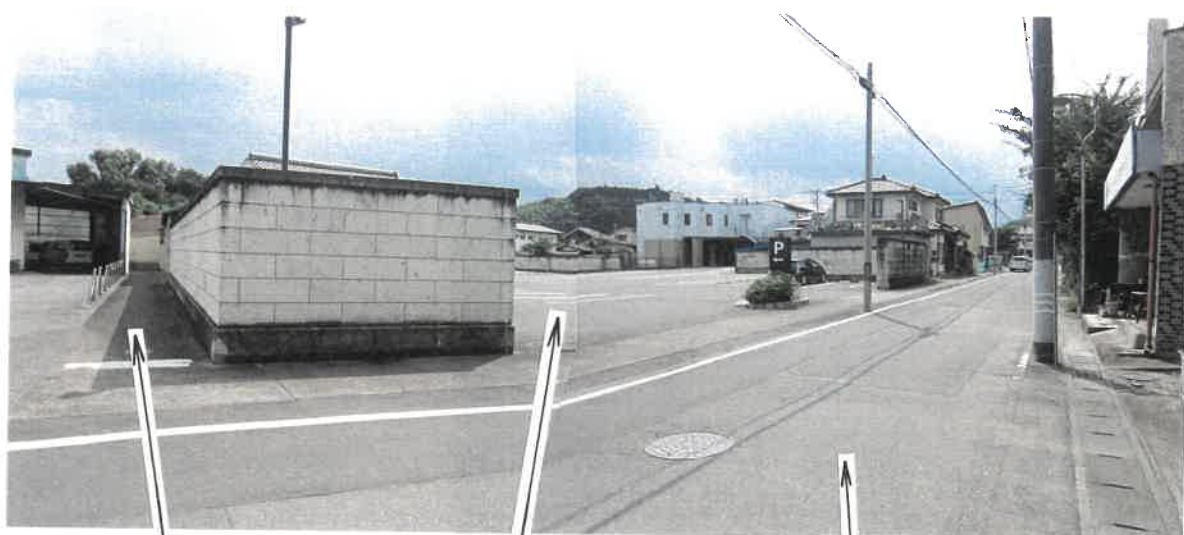
物件10未登記附属建物

⑤



市道

物件3、9



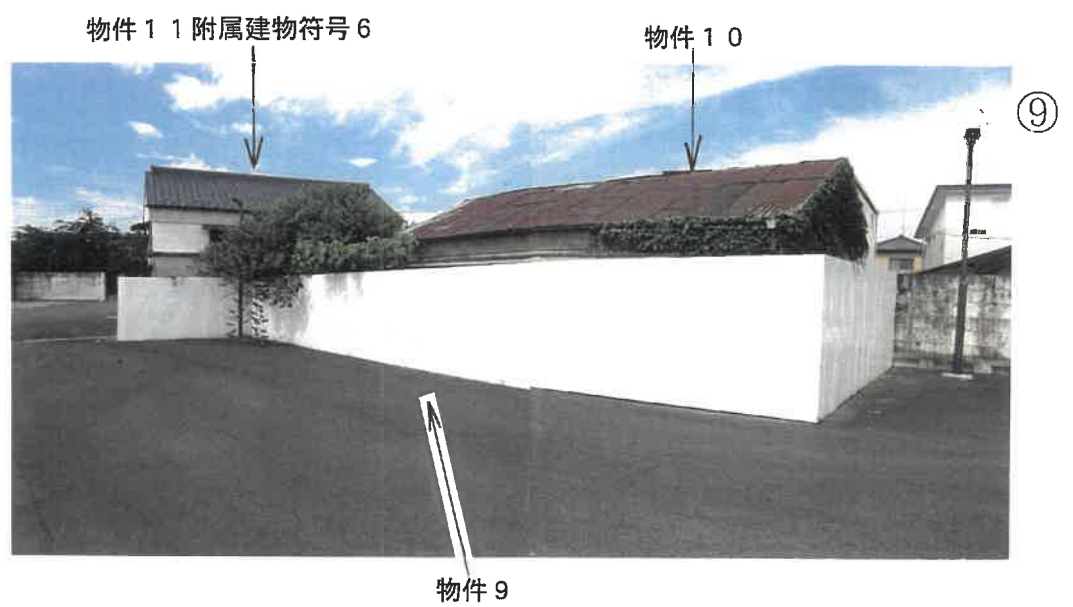
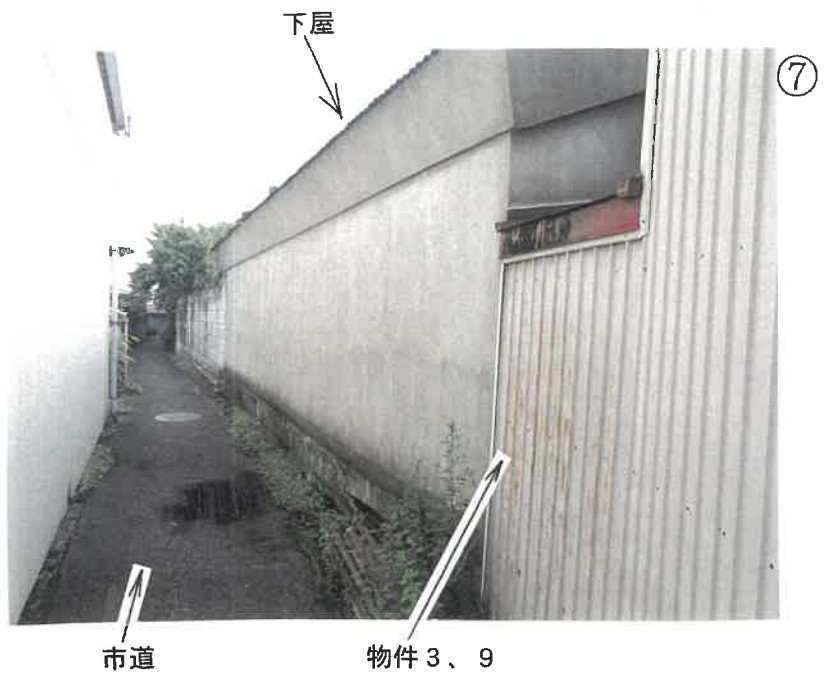
⑥

市道

物件3

市道

17枚目





⑩

物件 1 0



⑪

物件 1 1 附属建物符号 6



土地上の廃棄物の状況

⑫

物件 9

物件10 未登記附属建物

⑬



物件9

物件10 物置の状況

⑭



物件10 物置の状況

⑮



物件10未登記附属建物 1階 倉庫の状況

①6



物件10未登記附属建物 2階 倉庫の状況

①7



物件 1 1 附属建物符号 6 1 階 倉庫の状況

⑮



物件 1 1 附属建物符号 6 2 階 倉庫の状況

⑯



令和 5年（又）第 8号
物件 1～3、9～12
令和 5年 4月18日 受 命
令和 5年 9月15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

一 括 価 格	
金 44,025,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 991,000円
物件2（土地）	金 92,000円
物件3（土地）	金 8,278,000円
物件9（土地）	金 32,420,000円
物件10（建物）	金 342,000円
物件11（建物）	金 172,000円
物件12（土地）	金 1,730,000円

- ① 一括価格は、物件1～3、9～12の各不動産について、一括売却（民事執行法61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9の土地の内訳価格は物件10、11の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件10、11の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

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
1	所在地番目積有者共有持分共有持分共有持分共有持分共有持分	鹿沼市戸張町字東戸張町 1 8 1 7 番 3 宅地 84.02m ² A 60分の4 B 60分の28 C 10分の4	同左
2	所在地番目積有者共有持分共有持分共有持分共有持分共有持分	鹿沼市戸張町字東戸張町 1 8 1 7 番 4 宅地 7.81m ² A 60分の4 B 60分の28 C 10分の4	同左
3	所在地番目積有者共有持分共有持分共有持分共有持分	鹿沼市戸張町字東戸張町 1 8 1 7 番 6 宅地 517.06m ² B 10分の4 C 10分の6	同左
9	所在地番目積有者共有持分共有持分共有持分共有持分	鹿沼市戸張町字川原宿 2 3 5 4 番 1 宅地 2056.19m ² B 2分の1 C 2分の1	同左
10	所在地番目積有者共有持分共有持分共有持分共有持分 家屋番号種類構造	鹿沼市戸張町字川原宿 2 3 5 4 番地 1 2 3 5 4 番 1 物置・便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左

番号	所在等	登 記	現 況
	床 面 積 所 有 者	53.54m ² C	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記 1 倉庫 石造瓦葺 2 階建 1階 約27.00m ² 2階 約27.00m ²
1 1	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	鹿沼市戸張町字川原宿 2 3 5 4 番地 1 2 3 5 4 番 1 の 2 物置 木造瓦葺平家建 7.45m ² C	現存しない
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 6 倉庫 土蔵造瓦葺 2 階建 1階 51.50m ² 2階 49.68m ²	同左
1 2	所 在 地 目 地 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 2 3 5 4 番 2 宅地 205.32m ² A 60分の20 B 60分の20	同左
特記事項			
一部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1, 2, 3, 9, 12）

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方約820m（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。 当該地域より主な公共施設へは、鹿沼市役所約510m、市立北小学校約450m、市立西中学校約1.9km（直線距離）の接近条件を有している。 将来動向としては、既成住宅地域のため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 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）	物件1、2、3、9、12（件外土地1817番5を含み一体利用、但し物件10、物件10未登記附属建物、物件11附属建物符号6の建物敷地部分を除く） 地積：2,870.40m ² 間口：約26.8m（地積測量図による） 奥行：最大約60m（建物図面による） 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	北東側約7.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南東側約2m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当）	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件10、物件10未登記附属建物、物件11附属建物符号6の建物敷地部分を除いた部分はアルファクラブ株式会社が賃借権により駐車場として使用している。また、物件10、物件10未登記附属建物、物件11附属建物符号6の建物の敷地部分は建物所有者Cが共有持分権により占有している。建物の敷地利用権としては場所的価値が成立するもの思料する。 賃借権の内容は以下のとおり 占有開始時期：平成30年7月1日 契約日：平成30年7月1日 期間：平成30年7月1日～令和10年6月30日まで10年間 賃料：毎月金25万円（毎月末日限り翌月分払） 貸主：共有者A、B 借主：占有者 保証金：150万円	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：前面道路に本管あり 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10）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	登記簿上、平成7年4月1日の新築で、新築後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。（鹿沼市の課税台帳上は昭和25年の新築）
仕様	構造 木造平家建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 板張 内壁 板 床 畳等 天井 板 建具 アルミサッシ
床面積（現況）	公簿上の記載とほぼ同一である。
現況用途等	物置・便所
品等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件10主である建物は、建物所有者が動産を残置した空家の状態で物置・便所として使用している。
特記事項	朽廃状態にある。

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築年月日は不詳であるが、経済的耐用年数は概ね満了していると判断する。
仕 様	構 造 石造2階建 屋 根 瓦葺
床面積（現況）	1階約27.00㎡ 2階約27.00㎡ 計 約54.00㎡
現 況 用 途 等	倉庫
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件10未登記附属建物は建物所有者が空家の状態で倉庫として使用している。
特 記 事 項	

(物件 1 1)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	現存しない
仕 様	
床面積（現況）	
現 況 用 途 等	
品 等	
保守管理の状態	
建物の利用状況	
特 記 事 項	

(附属建物 6)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	鹿沼市の課税台帳上は昭和33年の新築で、新築後66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 土蔵造 2 階建 屋 根 瓦葺
床面積（現況）	1階 51.50㎡ 2階 49.68㎡ 計 101.18㎡
現 況 用 途 等	倉庫
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件 1 1 附属建物符号 6 の建物は建物所有者が動産を残置した空家の状態で倉庫として使用している。
特 記 事 項	朽廃状態にある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 9-イ, 9-ロ, 9-ハ, 12 (土地)

評価上、物件9を物件10建物敷地部分を9-イ、物件11建物敷地部分を9-ロ、その余り部分を9-ハと分割する。評価にあたっては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。尚、現況一体的に利用されていることから各土地の個別的要因は同一として評価した。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	35,200	0.76	84.02		$\frac{56}{60}$	1.00	2,098,000
2	35,200	0.76	7.81		$\frac{56}{60}$	1.00	195,000
3	35,200	0.76	517.06			1.00	13,832,000
9-イ	35,200	0.76	100.68	0.90		1.00	2,424,000
9-ロ	35,200	0.76	64.38	0.90		1.00	1,550,000
9-ハ	35,200	0.76	1,891.13			1.00	50,592,000
12	35,200	0.76	205.32		$\frac{40}{60}$	1.00	3,662,000

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
 $42,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/120 = 35,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.60%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：20%補正

イ 個別格差：物件1～物件3、物件9-イ、物件9-ロ、物件9-ハ、物件12共通

画地条件 (形状▲5 角地+3 セットバック▲2 規模▲20) ▲24

ウ 地積：物件1～物件3、物件12 登記記載の地積。

物件9-イ (物件10主である建物の建築面積に物件10未登記附属建物建築面積を加算して指定建蔽率で除して求めた。)

$(53.54\text{㎡} + 27\text{㎡}) \div 0.8 \div 100.68\text{㎡}$

物件9-ロ (物件11主附属建物符号6の建築面積を指定建蔽率で除して求めた。)

$51.50\text{㎡} \div 0.8 \div 64.38\text{㎡}$

物件9-ハ (物件9地積から物件9-イ、物件9-ロ地積を控除して求めた。)

$2056.19\text{㎡} - 100.68\text{㎡} - 64.38\text{㎡} = 1891.13\text{㎡}$

エ 建付減価：物件9-イ 0.90 物件9-ロ 0.90

オ 共有持分割合：物件1 56/60 物件2 56/60 物件12 40/60

カ 市場性修正率：物件1 1.00 物件2 1.00 物件3 1.00 物件9-イ 1.00 物件9-ロ 1.00
 物件9-ハ 1.00 物件12 1.00

② 物件10, 11 (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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
10	30,000	53.54		0.01	1.00	16,000

ア 再調達原価 : 30,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 53.54㎡

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1%と査定した。

オ 市場性修正 : 1.00

附属建物

符号	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	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
未登記 1	85,000	54.00		0.05	1.00	230,000

ア 再調達原価 : 85,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約54.00㎡

エ 現 価 率 : 観察減価法を採用し、現価率を5%と査定した。

オ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) キ	附属建物の価格 (円) ク	合計価格 (円) キ+ク=ケ
10	16,000	230,000	246,000

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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
11	0	0.00		0.00	0.00	0

附属建物

符号	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	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
6	90,000	101.18		0.01	1.00	91,000

ア 再調達原価 : 90,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 101.18㎡

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1%と査定した。

オ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) キ	附属建物の価格 (円) ク	合計価格 (円) キ+ク=ケ
1 1	0	91,000	91,000

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
9-イ	2,424,000	0.10 場所的価値	242,000
9-ロ	1,550,000	0.10 場所的価値	155,000

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ケ) 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
1	2,098,000		0.75	0.70	0.90	991,000
2	195,000		0.75	0.70	0.90	92,000
3	13,832,000		0.95	0.70	0.90	8,278,000
9-イ	2,424,000	-242,000	0.95	0.70	0.90	1,306,000
9-ロ	1,550,000	-155,000	0.95	0.70	0.90	835,000
9-ハ	50,592,000		0.95	0.70	0.90	30,279,000
10	246,000	+242,000	1.00	0.70	—	342,000
11	91,000	+155,000	1.00	0.70	—	172,000
12	3,662,000		0.75	0.70	0.90	1,730,000
一括価格（合計）						44,025,000

ウ 市場性修正率：物件1、物件2、物件12 共有持分の売買▲20

物件1～物件3、物件9-イ、物件9-ロ、物件9-ハ物件、物件12
一体利用されているが件外土地が介在している▲5

エ 競売市場性修正率：物件1～物件3、物件9-イ、物件9-ロ、物件9-ハ、物件10
～物件12 ▲30

オ 占有減価率：物件1～物件3、物件9-イ、物件9-ロ、物件9-ハ、物件12
民法上の賃借権▲10

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国道に接面

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

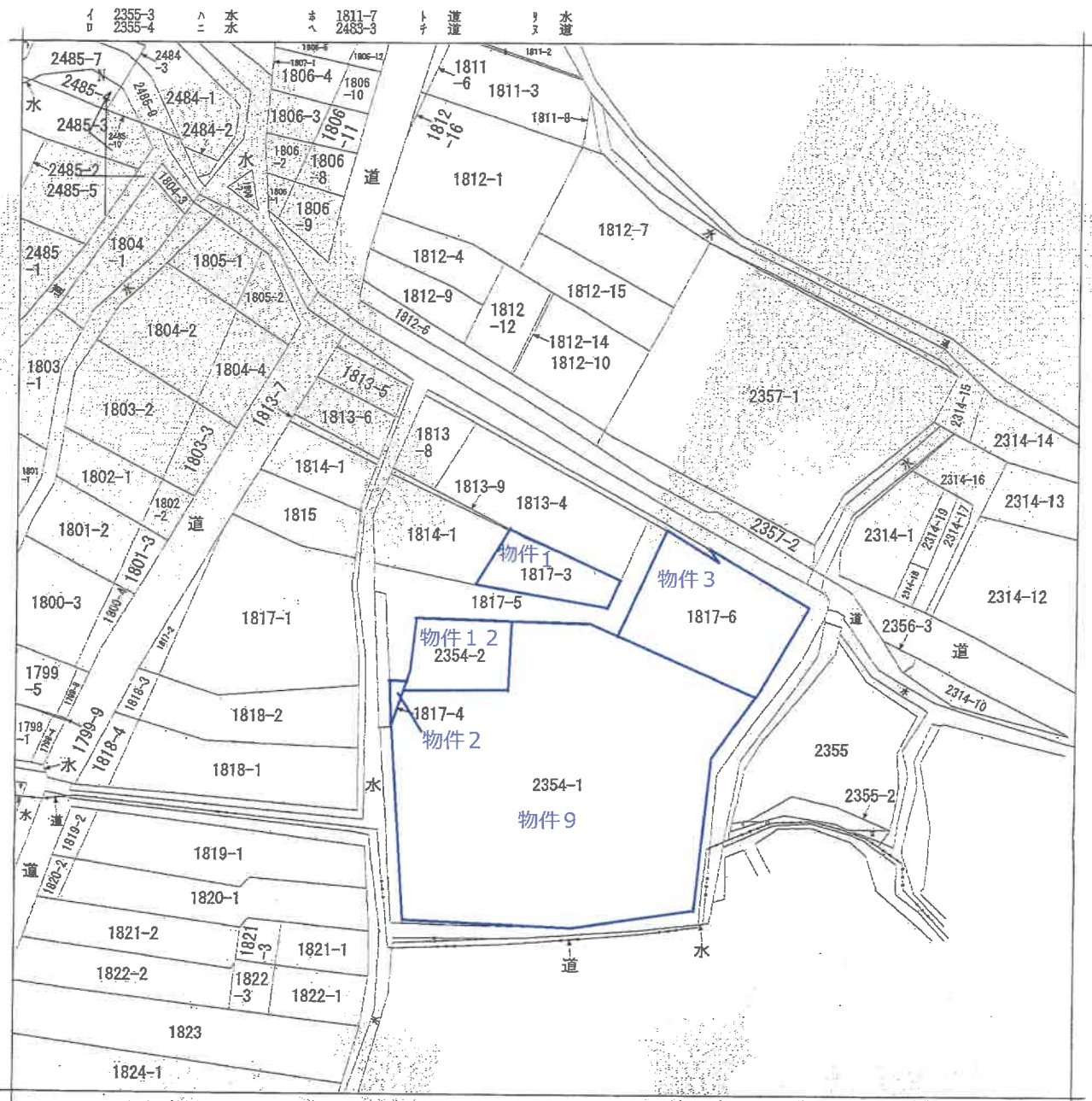
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

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簡略を記載した図面です。



請求部	所 在	鹿沼市戸張町字東戸張町				地 番	1817番3		
出力縮尺	1/600	精 度 分 区		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: M45054

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9年10月13日

0051379

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

地積測量図

前 1817-3
1817-4、-5、-6
地番
土地の所在 鹿沼市戸張町宇東戸張町

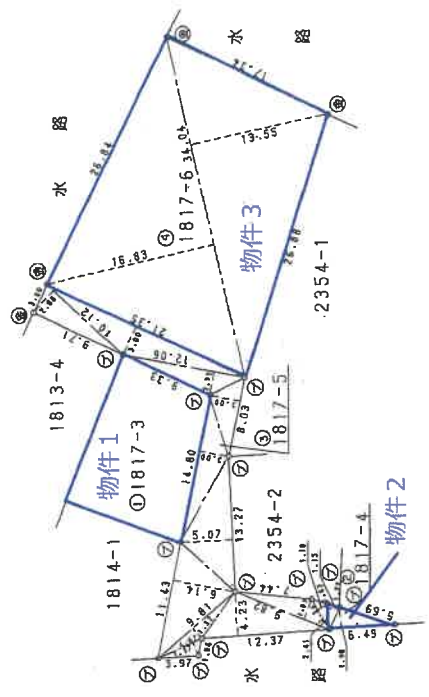
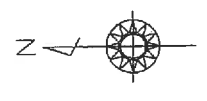
求積表

地番	1817-4	高さ	倍面積
符号	底辺	1.15	2.7715
イ	2.41	1.98	12.8502
ロ	6.49		15.6217
合計	面積		7.81085
合計	面積		7.81

地番	1817-5	高さ	倍面積
符号	底辺	2.88	29.1456
イ	10.12	3.00	64.0500
ロ	21.35	2.32	27.9792
ハ	12.06	3.00	24.0900
ニ	8.03	3.00	44.4000
ホ	14.80	5.07	67.2789
ヘ	13.27	6.14	70.1802
ト	11.43	1.32	12.9492
チ	9.81	4.23	52.3251
リ	12.37	2.03	19.9346
ヌ	9.82	1.10	3.6740
ル	3.34	1.37	6.3979
合計	面積		422.4047
合計	面積		211.20

地番	1817-6	高さ	倍面積
符号	底辺	16.83	572.8932
イ	34.04	13.55	461.2420
ロ			1034.1352
合計	面積		517.06760
合計	面積		517.06

地番	1817-3	面積
公簿	合計面積	84.02235
820.18315	地積	84.02



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	ガラスブロック杭

S9 9 年 10 月 13 日 登記

作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/500
-------------	-----	----------

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

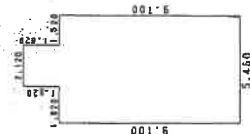
令和5年1月26日 東京法務局

地区图整理番号: M45057

建築物の所在
鹿沼市戸張町字川原宿2354番地1

圖面
圖面

各階平面
建築物圖面


$$\begin{array}{r} 2.120 \times 1.920 = 3.858400 \\ 5.460 \times 9.100 = 49.686000 \\ \hline 53.544400 \end{array}$$

束面複 53.54



物件3
1817-6

物件1.2
2354-2

817-4 2354-2

物件2

2354-1
物件9

物件 水 0.30

SAY 10 年 / 月 22 日 登記

作製者

年 1 月 2 日(傳)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

人 類 中

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：平成10年8月12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。
（京都府地方方法務局管轄）
令和5年1月26日 東京法務局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 2354番1の2

建物の所在 鹿沼市戸張町寺川原宿2354番地1

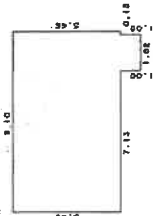
(主)



求積表

$2.73 \times 2.73 = 7.4529$
床面積 7.4529
床面積 7.45 m ²

(付6) 1. 階



求積表

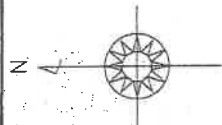
$5.46 \times 9.10 = 49.6860$
$1.00 \times 1.82 = 1.8200$
合計 51.5060
床面積 51.50 m ²

(付6) 2. 階



求積表

$5.46 \times 9.10 = 49.6860$
床面積 49.6860
床面積 49.68 m ²



昭和10年8月22日登記

申請人

縮尺 1/250

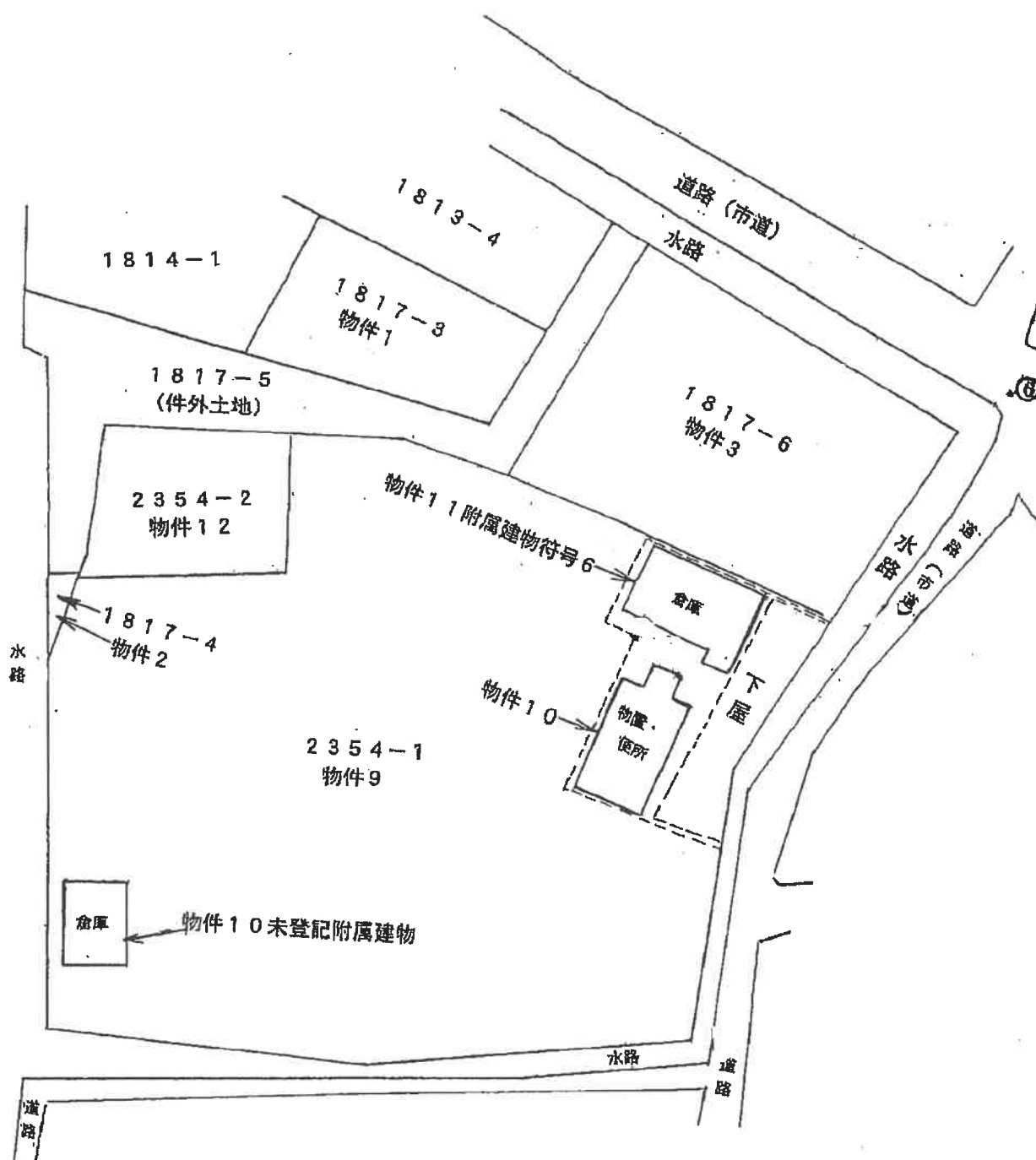
年 7月27日(附)

土地調査士

作製者

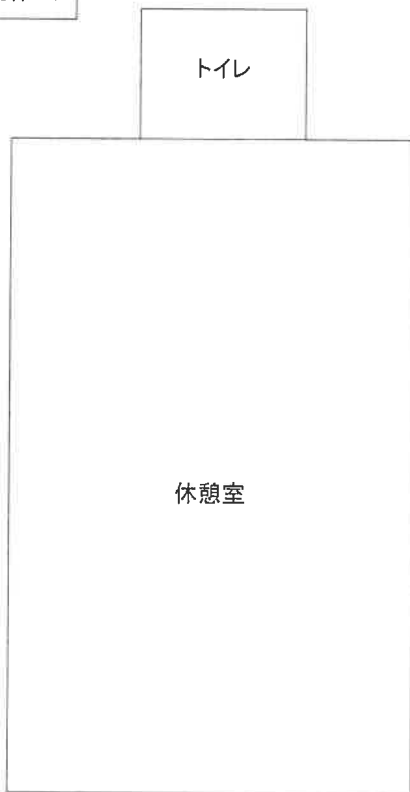
(栃木県土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/500

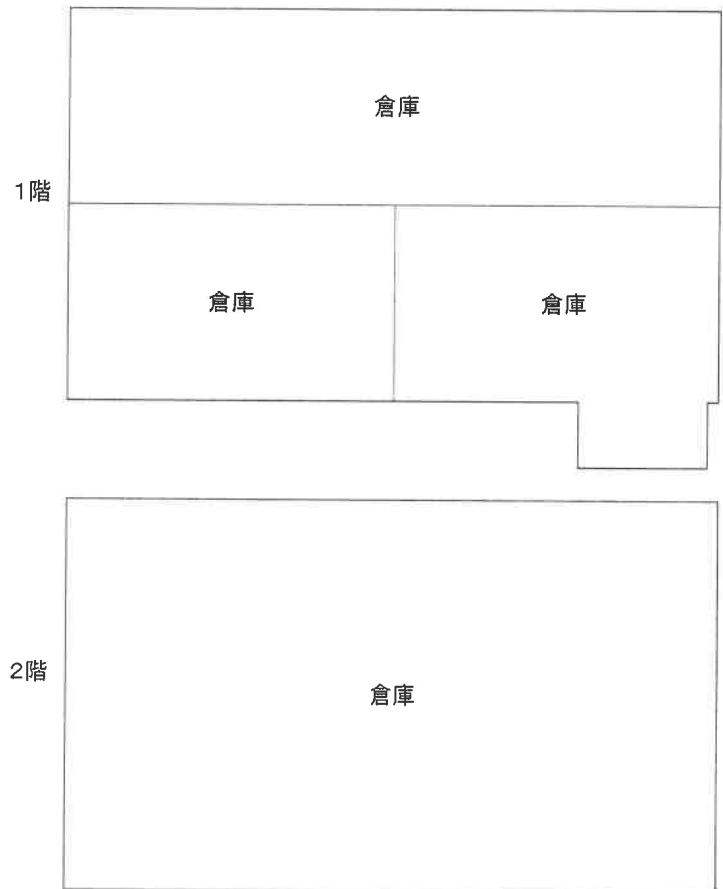


間取図(概略)

物件10



物件11 符号6



物件10未登記附属建物

