

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 6 月 17 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 7 月 4 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 6 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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 5 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11,792,000 9,433,600	一括	2,358,400	133,341	32,278
1	3,296,000				
2	8,496,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿沼市西茂呂四丁目 |
| | 地 番 | 33番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市西茂呂四丁目33番地4 |
| | 家屋 番号 | 33番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.87平方メートル
2階 82.39平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 | 鹿沼市西茂呂四丁目 |
| | 地 番 | 33番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市西茂呂四丁目33番地4 |
| | 家屋 番号 | 33番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.87平方メートル
2階 82.39平方メートル |

令和6年(ケ)第141号
令和7年1月10日受理
令和7年1月30日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 小堀 尊久

(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 | 鹿沼市西茂呂四丁目 |
| | 地 番 | 33番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市西茂呂四丁目33番地4 |
| | 家屋 番号 | 33番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.87平方メートル
2階 82.39平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県鹿沼市西茂呂四丁目33番地4		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	本件土地には東京電力管理にかかる電柱及び支線がそれぞれ1本、土地定着性がない簡易物置が1基存在する。		
建物	物件2		
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 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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	1 本件建物は2世帯住宅である。 2 本件建物にはウッドデッキが設置してある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が家族とともに居住し、居宅として使用しています。 3 本件建物は2世帯住宅です。1階はほとんど使用しておらず、主に2階を使用しています。 4 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。 5 現時点で本件建物に不具合箇所はないと思います。 6 本件建物の北西側洋室は以前私が経営していた会社の事務所として使用していましたが、現在は事業活動を行っておらず物置の状態になっています。

(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本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が居住し、居宅として使用している。第三者の占有は見受けられない。本件建物の屋内を見分したところ、壁紙の汚れや一部には破れも見られたものの、その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 本件土地の北側に幅員約6.0mの舗装市道が接面しており、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
R7年1月16日 (木) 11:40-11:50	鹿沼市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年1月16日 (木) 12:10-12:20	物件所在地	外観調査、外観写真撮影、物件所有者と面談調査、 調査期日連絡。
R7年1月28日 (火) 9:50-10:30	物件所在地	物件所有者立ち合いのうえ、物件に立入調査。評価人 同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



西茂呂4丁目

請 求 分	所 在 鹿沼市西茂呂四丁目				地 番 33番4	
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は記号	分類 地図(法第14条第1項)	種類 十地区画整理所在図
作 成 年月日	平成13年11月23日			備 付 年月日 (原図)	平成14年2月15日	補 記 事項

これは地図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6年12月5日

東京法務局台東出張所

地图整理番号：M07475

登記官

(6 枚目)

(1/1)

平成20年9月29日登記

建物図面

33番4

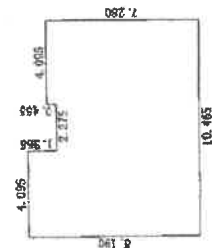
建物の所在 鹿沼市西茂呂四丁目33番地4

0114006 各階平面図

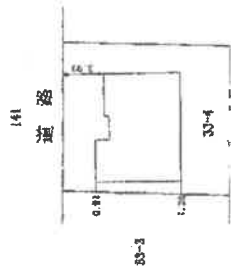


1階

求積表	
4.095×7.280	$= 29.811600$
2.275×6.825	$= 15.526875$
4.095×8.190	$= 33.538050$
合計	78.876525
床面積	78.87 m^2



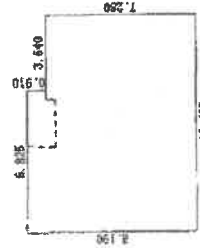
33-1



33-3

2階

求積表	
3.640×7.280	$= 26.499200$
6.825×8.190	$= 55.895750$
合計	82.394950
床面積	82.39 m^2



SH20年9月29日登記

縮尺 1/500

申請人

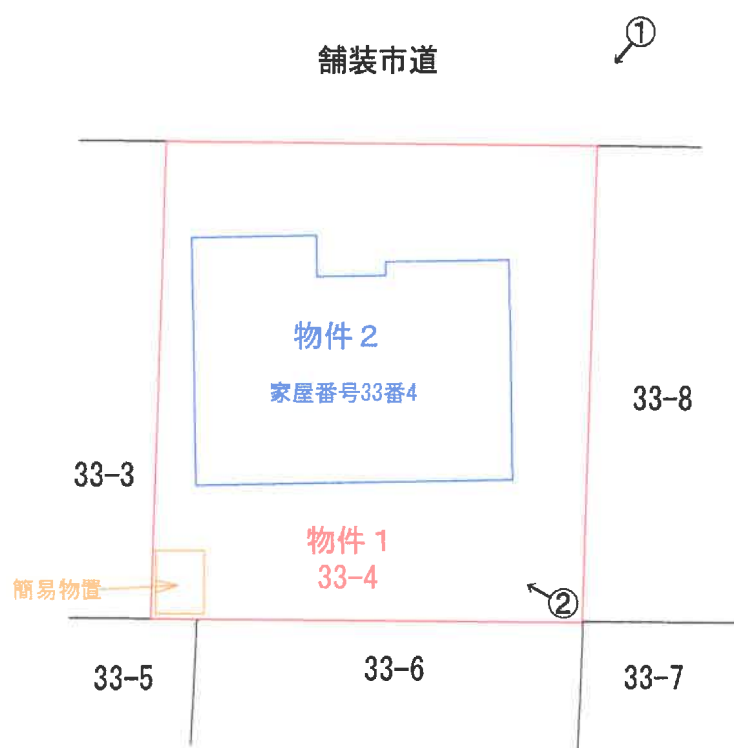
縮尺 1/250

作成者

(株)森川土木建築調査士会

土地建物位置関係図

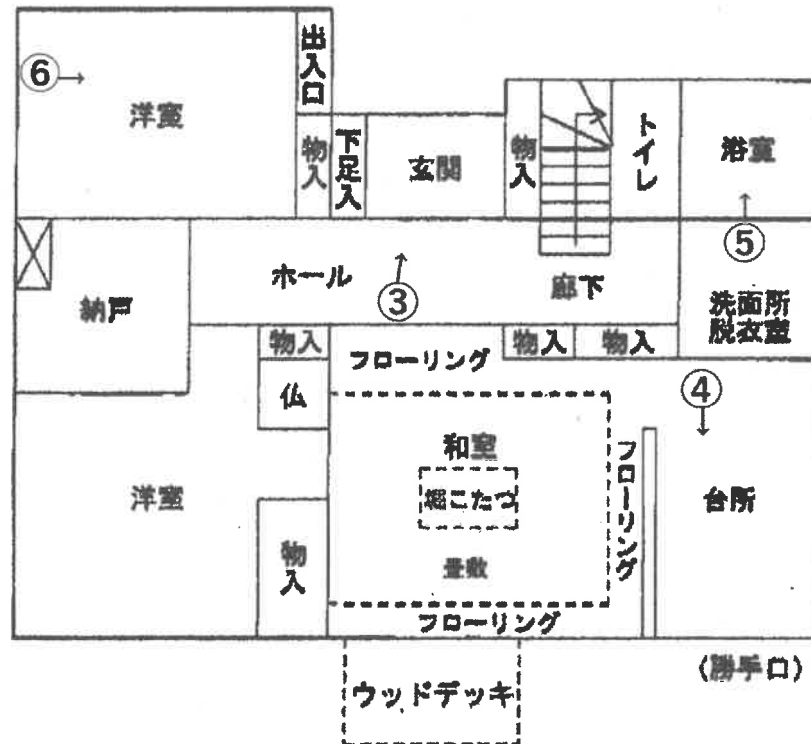
※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



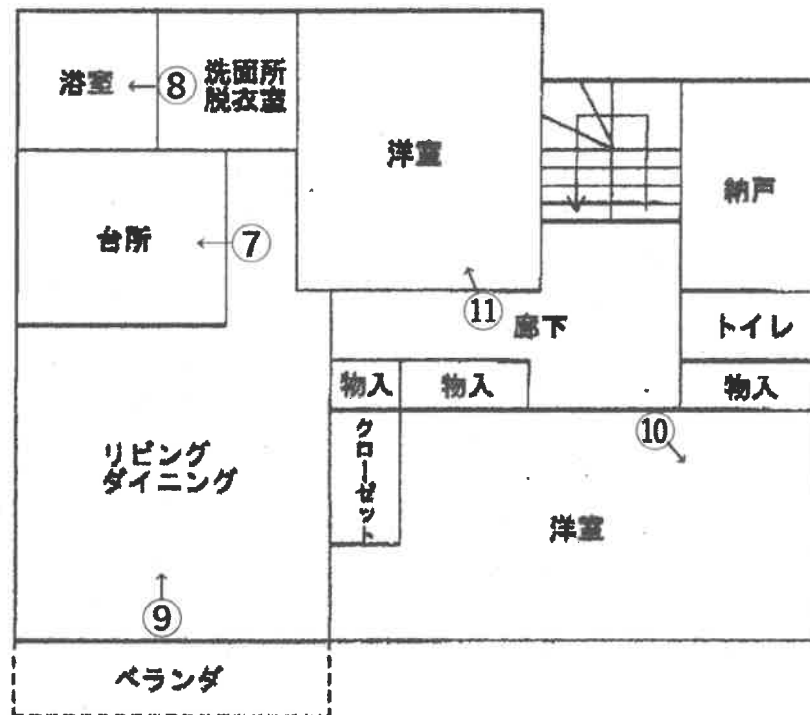
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図

※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 階



2 階

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1



写 真 2



写 真 3 (玄関)



写 真 4 (1階台所)



写 真 5 (1階浴室)



写 真 6 (1階北西側洋室)



写 真 7 (2階台所)



写 真 8 (2階浴室)



写 真 9 (2階リビングダイニング)



写 真 1 0 （2階南側洋室）



写 真 1 1 （2階北側洋室）



令和 6年（ケ）第 1 4 1 号
令和 7年 1月14日 受 命
令和 7年 1月28日 現地調査
令和 7年 1月30日 評 価
令和 7年 2月 5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
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,792,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,296,000円
物件2（建物）	金 8,496,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	鹿沼市西茂呂四丁目 3 3 番 4 宅地 231.41m ²	概ね同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿沼市西茂呂四丁目 3 3 番地 4 3 3 番 4 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 78.87m ² 2 階 82.39m ²	概ね同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R日光線「鹿沼」駅の南方約2.8km（直線距離）に位置する。 （末尾附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	当地域は空地が残る中、低層戸建住宅・アパート等が存する区画整理済の住宅地域である。 一級河川「黒川」の左岸台地に形成された区画整理済の住宅地域で、街区整然としている。 空閑地は少なく、宅地利用度は比較的高い。 当地域は住宅地域として現状を維持して推移するものと予測する。	
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種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 指定なし 建築基準法第22条区域（屋根不燃化） 立地適正化計画（居住誘導区域） 景観条例
画 地 条 件	物件1 地積 : 231.41m² 間口 : 約14.5m 奥行 : 約16m ※間口・奥行は公図による 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件1 北側幅員約6m舗装市道（7556号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	土地所有者が建物（物件2）の敷地として占有している。	
供 給 処 理 施 設	物件1 上水道: あり 都市ガス: 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、通常の費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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において 土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見 受けられない。
特 記 事 項	本件土地には電柱及び支線がそれぞれ1本存在する。 簡易物置（動産）が1基存在する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成20年 9月20日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構 造 木造スレートぶき 2 階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 リシン吹付 (一部ストーンタイル) 内 壁 クロス貼 天 井 クロス貼・杉化粧合板 床 フローリング・畳
床面積（現況）	1階 78.87㎡ 2階 82.39㎡ 延 161.26㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 末尾添付間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	建築確認申請 確認番号：第東日本ー08ー05ー0675号 日付：平成20年3月18日 本件建物は2世帯住宅である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	39,900	1.00	231.41	0.85	7,848,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/105 = 39,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+5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：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	161.26	0.31	8,998,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数16年，経済的全耐用年数26年，経済的残存耐用年数10年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数10年／経済的全耐用年数26年)}×(1－観察減価20%)＝0.31

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,848,000	0.40	法定地上権	3,139,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,848,000	-3,139,000		1.00	0.70	3,296,000
2	8,998,000	+3,139,000	1.00	1.00	0.70	8,496,000
一括価格（合計）						11,792,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 鹿沼-11

所 在：鹿沼市西茂呂3丁目41番3外

地 目：宅地

価 格：41,900円／㎡

位 置：JR日光線鹿沼駅約2.9km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：206㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率80%）

地域の概要：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写し

3 建物図面写し・各階平面図

4 建物間取図

以 上





A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番区域見出
西茂呂 4 丁目

請 求 分	所 在				鹿沼市西茂呂四丁目				地 番	33番4				
出 力 縮	1/500		精 度 区 分		甲一	座標系 番号又は記号		分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成13年11月23日					備 付 年 月 日 (原図)	平成14年2月15日				補 記 事 項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

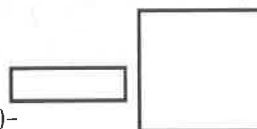
(宇都宮地方税務局管轄)

令和6年12月5日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M07475

登記官



令和6年12月5日
(宇都宮地方支庁審判部)

東京法務局台東出張所

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。

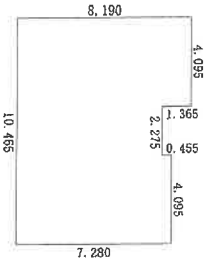
登記年月日：平成20年9月29日

0114006 各階平面図

家屋番号	33番4
建物の所在	鹿沼市西茂呂四丁目33番地4

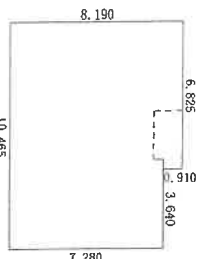
建物各階平面図

1階

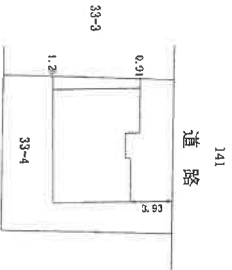


求積表	
4.095 × 7.280	= 29.811600
2.275 × 6.825	= 15.526875
4.095 × 8.190	= 33.538050
合計床面積	78.876525 m ²

2階



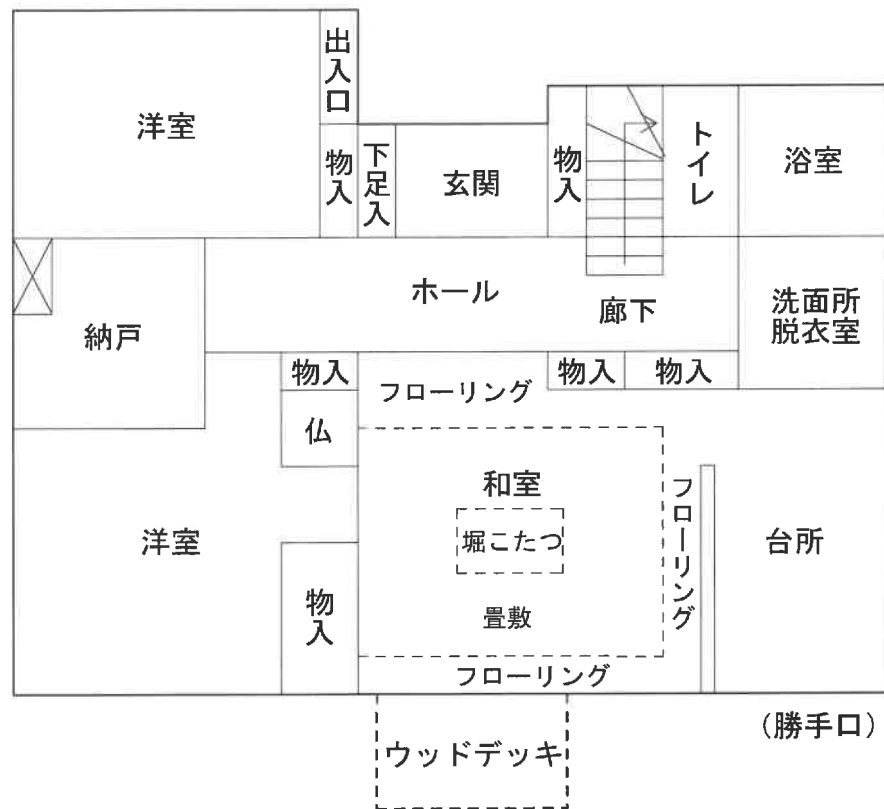
求積表	
3.640 × 7.280	= 26.499200
6.825 × 8.190	= 55.896750
合計床面積	82.395950 m ²



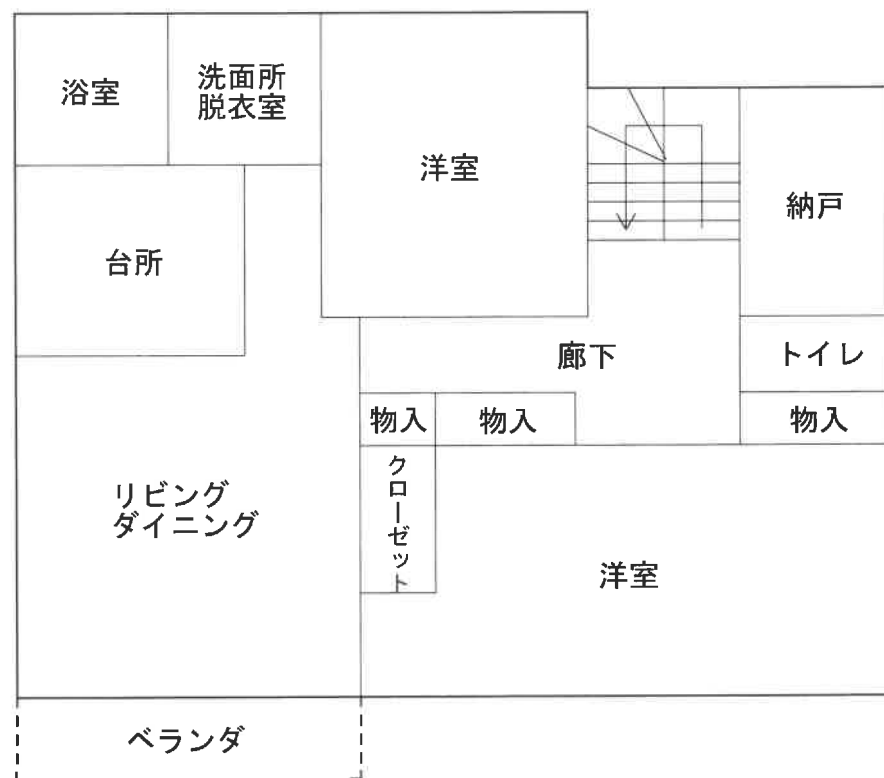
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

SH2024年9月29日登記

作成者	士地家屋
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500



1 階



2 階

※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。