

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 4 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 2 月 2 5 日から 令和 8 年 3 月 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所売却場（1 階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 2 月 4 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）
1～3	5,961,000 4,768,800	一括	1,192,200	71,805	22,444
1	2,718,000				
2	579,000				
3	2,664,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿沼市栄町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市栄町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿沼市栄町二丁目 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 4 2 平方メートル
2 階 6 1. 1 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 6. 9 2 平方メートル
2 階 6 1. 1 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 鹿沼市栄町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 5 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市栄町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8. 5 5平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿沼市栄町二丁目 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 4 2平方メートル
2 階 6 1. 1 4平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 6. 9 2平方メートル
2 階 6 1. 1 4平方メートル |

令和7年(ケ)第7号
令和7年11月5日受理
令和7年12月15日提出

再現状況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(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 | 鹿沼市栄町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市栄町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿沼市栄町二丁目 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 4 2 平方メートル
2 階 6 1. 1 4 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 令和7年5月16日の朝方、自宅で妻が死亡しました。私はその時、仕事で家を空けていました。 2 妻は玄関に血だらけで倒れていました。現在、玄関や廊下の床は、清掃され、きれいになっています。玄関入って右側の白い壁に付いている染みのようなものは、汚れたと思います。 3 現在は、私と次男と長女の3人で暮らしています。長男の部屋であった自宅2階西側の洋室は片付けをし、何もない状態になっています。 4 今年3月の現況調査時から、土地や建物の形状に関し、特に変わったという所はありません。前回も述べましたが、玄関引き戸の鍵がかけづらい点は変わりません。 5 今回の件について、近所の人はもちろんのこと、大概の人は知っていると思います。事件直後、自宅をジロジロ覗いていく人もいましたし、自宅前の通りは小学生の通学路でもあるので、小学生がわざわざ通過した後、戻って見られたこともあります。

(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、令和7年5月16日、物件3建物内の玄関にて所有者の妻の自然死があった。当該部分は清掃され、きれいになっており、現在は所有者が家族と共に居住している。
- 2 当時の事件については、近所の人もほとんど知っているものと思われる。
- 3 今年3月の現況調査時から、不動産の形状等に変更はないが、物件3建物の玄関引き戸の鍵は、当時と変わらず、かけづらいとのことである。

(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12月13日（土） 10：00－10：20	物件所在地	所有者と面談、室内写真撮影 評価人同行

(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

写真1



写真2 (物件3 玄関)



写真3 (物件3 玄関)



写真4 (物件3 廊下)



写真5 (物件3 2階西側洋室)



写真6 (物件3 2階西側ウォークインクローゼット)



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 3月 5日受理
令和 7年 3月 19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 | 鹿沼市栄町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 5 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市栄町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8. 5 5平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿沼市栄町二丁目 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 4 2平方メートル
2 階 6 1. 1 4平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県鹿沼市栄町二丁目12番地1		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 物件1、2は一体利用されている		
建物	物件3		
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（1階床面積以外） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階部分 約116.92㎡（約11.50㎡を未登記増築）		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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			
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

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、本件建物は私と家族が居住し居宅として使用しています。第三者の占有はありません。 (3) 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。 (4) 本件建物は平成20年に中古住宅を購入したのですが、東日本大震災により本件建物の屋根瓦が落ちてサンルームの屋根の一部が破損しました。屋根瓦は修繕しましたが、サンルームの屋根は応急手当をした程度です。 (5) 私は住宅建築会社で大工仕事をしているため、現場で余った端材を使用して本件建物を少しずつリフォームしました。和室だったところを洋室に改装したり、床板を張り替えたり、建具を取り替えたりしました。 (6) 本件建物はオール電化住宅です。本件建物の屋根に太陽光発電パネルは付いていません。 (7) 現時点で本件建物の不具合箇所として、玄関引き戸の鍵がかけづらく、2階のサッシの一部に開閉がきついところがあります。

(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一体敷地として使用し、本件建物は建物所有者が家族と共に居住し居宅として使用している。本件建物の南側に基礎のないサンルーム2基が存在し、北側に未登記増築部分と認められる物置が存在する。
- (3) 本件建物を見分したところ、外壁に亀裂が数箇所、内壁クロスに亀裂及び剥離が数箇所、内壁の穴が2箇所認められたが、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- (4) 本件土地の西側に幅員約8.0mの舗装市道0350号線が、北側に幅員約6.0mの舗装市道7127号線がそれぞれ接面しており、当該両道路はいずれも建築基準法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
7年3月6日(木) 12:20-12:40	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 在宅者に事務連絡文書交付
7年3月6日(木) 13:00-13:20	鹿沼市役所 税務課 維持課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
7年3月7日(金) 12:35-12:50	宇都宮地方法務局 小山出張所	土地登記事項調査 本件土地上の本件建物以外の建物登記調査(該当なしとの回答)
7年3月16日(日) 13:00-13:45	物件所在地	物件所有者に面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
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7年3月16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

4 11-3



地番
区域
見出

栄町
1丁目

栄町
2丁目

請求 部分	所 在		鹿沼市栄町二丁目				地 番	12番1			
出 力 縮 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	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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和7年1月22日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：48-1

(1/1)

登記年月日：昭和62年8月4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。
(京都府地方支務局 管轄)
令和7年1月22日 東京法務局台東出張所

登記官

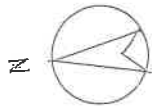
7 枚目

建物図面
各階平面図

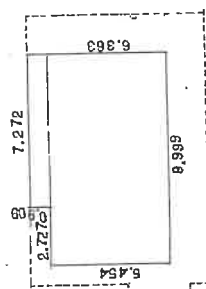
家屋番号
+979-12-1

建物の所在
鹿沼市 栄多字 赤原 1078-3

柴町二丁目 12番地 /

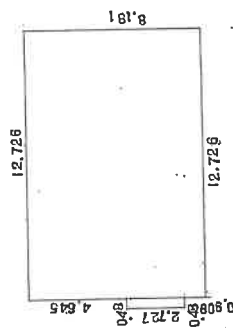


物件3



2 階 求積

$7.272 \times 0.909 = 6.610248$
 $9.989 \times 5.454 = 54.363546$
床 面 積 61.144794 M^2



1 階 求積

$12.726 \times 8.181 = 104.111408$
 $0.48 \times 2.727 = 1.308960$
床 面 積 105.420368 M^2

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

昭和62年8月4日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

和62年7月28日(作製)

作製者 土地家産調査士

(栃木県土地家産調査士会 用紙)

請求番号：48-2

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



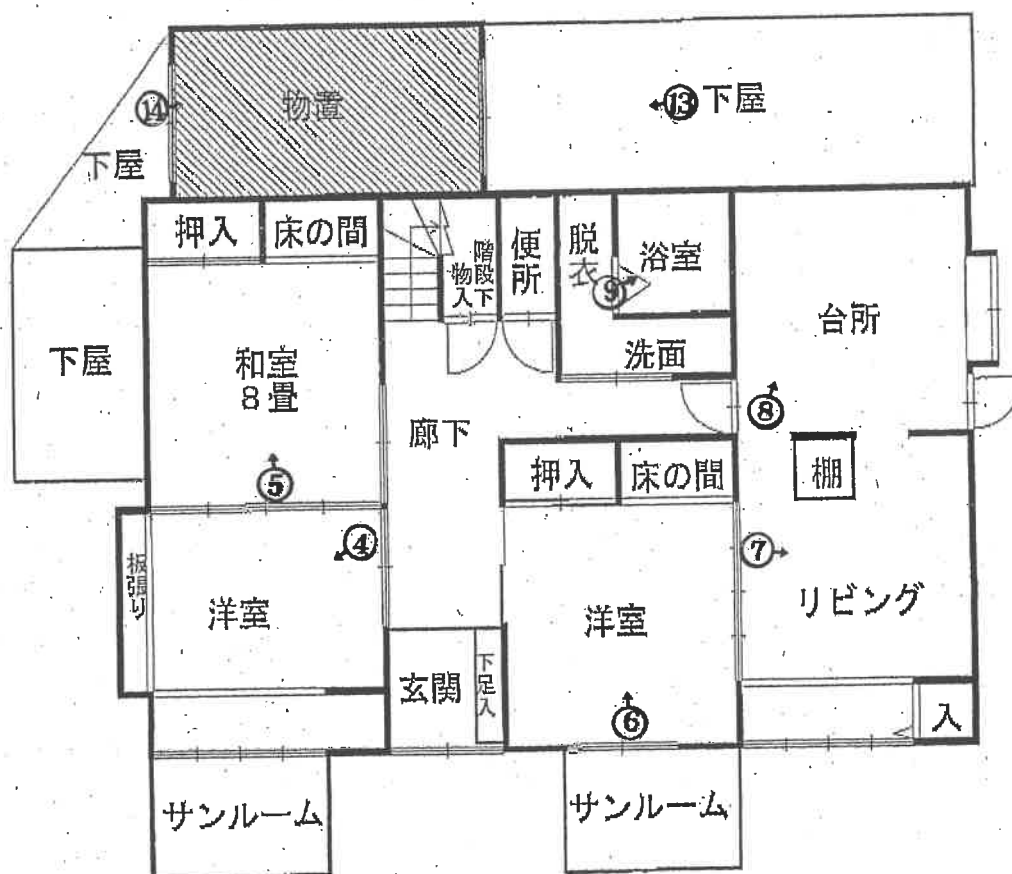
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

間取図

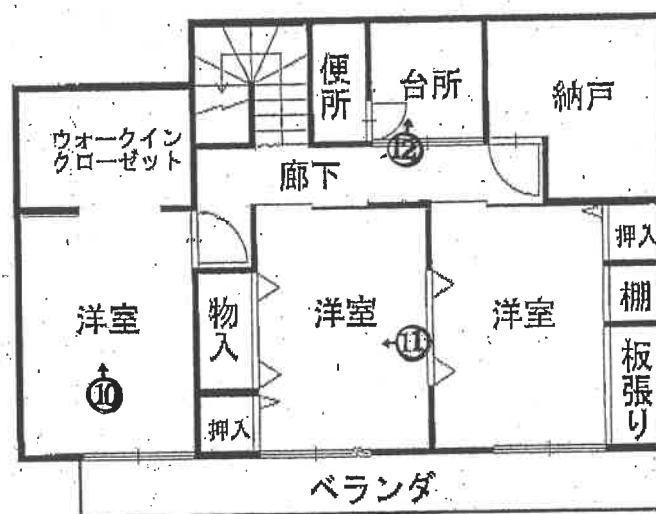
←○写真撮影位置・方向

■ 未登記増築部分

1階部分



2階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。



物件3 1階 洋室の状況



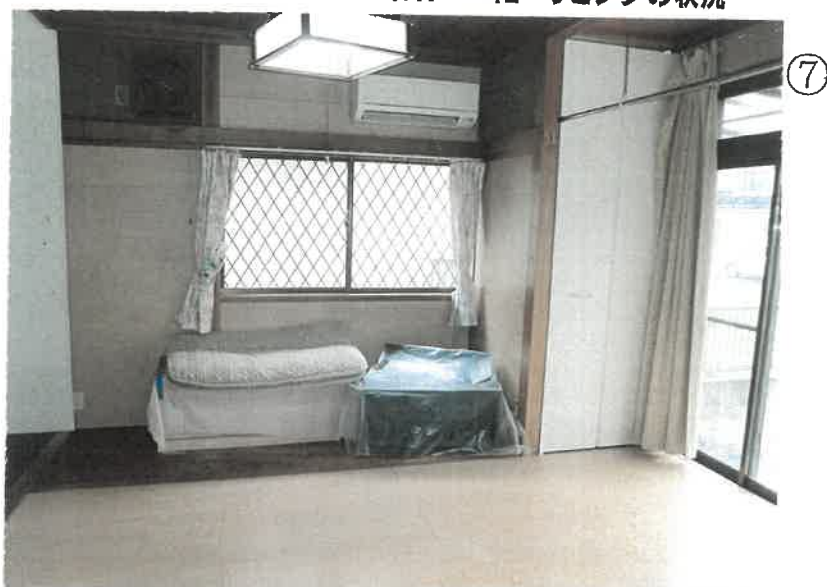
物件3 1階 和室の状況



物件3 1階 洋室の状況



物件3 1階 リビングの状況



物件3 1階 台所の状況



物件3 1階 浴室の状況



物件3 2階 洋室の状況



物件3 2階 洋室の状況



物件3 2階 台所の状況



物件3未登記増築部分 物置の状況



上記物置 室内の状況



令和 7年（ケ）第	7号
令和 7年11月 5日	受 命
令和 7年12月13日	現地調査
令和 7年12月15日	評 価
令和 7年12月17日	提 出

宇都宮地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊矢野忠寿

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 9 6 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 1 8, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 7 9, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 6 6 4, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 1 及び 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 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。
- 5 本件は、前回調査・評価完了後に対象物件について発生した事件の影響を考慮したものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	鹿沼市栄町二丁目 1 2 番 1 宅地 275.57m ²	特記事項記載のとおり
2	所在地 地目 地積	鹿沼市栄町二丁目 1 2 番 3 7 宅地 58.55m ²	特記事項記載のとおり
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿沼市栄町二丁目 1 2 番地 1 1 2 番 1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 105.42m ² 2階 61.14m ² 延床面積 166.56m ²	特記事項記載のとおり 1階 約116.92m ² 2階 61.14m ² 延床面積 約178.06m ²
特記事項			
対象物件は土地区画整理事業地内にあって、備え付けられた地図は不動産登記法第14条第1項地図であり、現況と概ね一致するものと思料される。 現地調査においては、境界を示す標識が確認できたのは一部であったが、概測した結果、公図と概ね一致した。 対象建物にはサンルームが2カ所設置されているが、基礎が無いため建物とは認めなかった。一方、北側には、既存の大谷石塀を利用した未登記増築部分がある。 建物内部で人命にかかわる事件が起こった物件である。			

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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 日光線「鹿沼」駅南東方直線距離約2.2km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は、土地区画整理事業が完了し、区画整然とした街区の住宅地域である。幹線通り背後の住宅地で、熟成が完了しているが、西側の市道は昔の「茂呂街道」に当たり、系統連続性が良好であることから、自動車の抜け道となっている。 それ以外は、小学校へも近く、周辺には商業施設が充実し、生活は至便である。環境としては安定的で、当面は現状を維持するものと思料される。	
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% なし-但し建築基準法第22条区域 居住誘導区域
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 334.12㎡ 規模 : やや大きい 間口 : 約18.0m 奥行 : 約17.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差: 西側接面道路と等高 但し敷地内は約0.3m高い 北側接面道路より約0.5m高い 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	西約8.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 北約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	物件1及び2土地を一体として敷地とし、北寄りに物件3建物が存する。従って土地利用権の範囲は、物件1及び2の土地全部が物件3建物の敷地となっている。 物件3の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (前面100m/m 引込20m/m) 都市ガス : あり (但し現況はエコキュート使用) 下 水 道 : あり (前面200m/m 引込100m/m) (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	受命物件及び周辺に土壤汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壤汚染の可能性があると判断できない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築時部分 建築年月日(登記記載) 昭和62年 5月 1日新築 経過年数 39.0年 経済的残存耐用年数 満了 増築部分 建築年月日 年月日不詳増築 経済的残存耐用年数 満了 経済的残存耐用年数
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 合板張り・クロス貼り等 天 井 杉敷目天井、化粧合板等 床 木製フローリング、畳、ビニールシート等 設 備 電気設備、水道、電気温水器等
床面積（現況）	1階約116.92㎡（うち未登記増築部分約11.5㎡） 2階 61.14㎡ 計 約178.06㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る 意 匠 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、家族とともに居住して使用し、占有している。

特 記 事 項	外部については、損傷はほぼ経年程度である。東日本大震災の時に、屋根瓦が脱落し、サンルームの上部に穴が開いたという事である。 内部においては、和室が洋室に改装してあるが、これは購入後に、自分で徐々に改装し、材料は仕事先で余った端材を使用したという事であった。このため、建具の収まり部分に僅かな隙間が見られた。壁には、地震によるボード及び壁クロスのひび割れが散見された。 所有者によると、複数のサッシの開閉に難があるという事であったが、隙間は確認できず、クレセントにも重大な問題は見られなかった。 建物内部では、令和7年5月に人命にかかわる事件が発生した。建物所有者により事件発生個所を指示されたが、通常の観察では痕跡は認められなかった。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	41,200	0.95	275.57	0.80	8,630,000
2	41,200	0.95	58.55	0.80	1,840,000

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
 $42,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/103 = 41,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+3補正

イ 個別格差：物件1及び物件2 角地+5 規模▲10

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 建物価格（物件3）

対象建物は経済的残存耐用年数が満了していることから、再調達原価に現価率を乗じて求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	166,000	178.06	0.03	887,000

ア 再調達減価：166,000円/㎡

イ 現況延床面積：178.06㎡

ウ 現 価 率：現況より3%とした

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、事件発生による市場性減価及び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	8,630,000	0.40	法定地上権	3,452,000
2	1,840,000	0.40	法定地上権	736,000

イ 土地利用権等割合：物件1及び物件2 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	8,630,000	-3,452,000		0.75	0.70	2,718,000
2	1,840,000	-736,000		0.75	0.70	579,000
3	887,000	+4,188,000	1.00	0.75	0.70	2,664,000
一括価格（合計）						5,961,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1乃至物件3 ▲25

市場性減価率は、外観上事件の痕跡が認められないことから、心理的瑕疵に留まると判断した。減価率は、報道は限定的であるが近隣では知られている事、事件後も家族が継続して居住していること、事件後の経過期間が半年間と短いこと等を考慮して査定した。

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：42,200円／㎡

位 置：JR日光線「鹿沼」駅の南東方 道路距離約2.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：206㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北側6.0m市道に接面

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

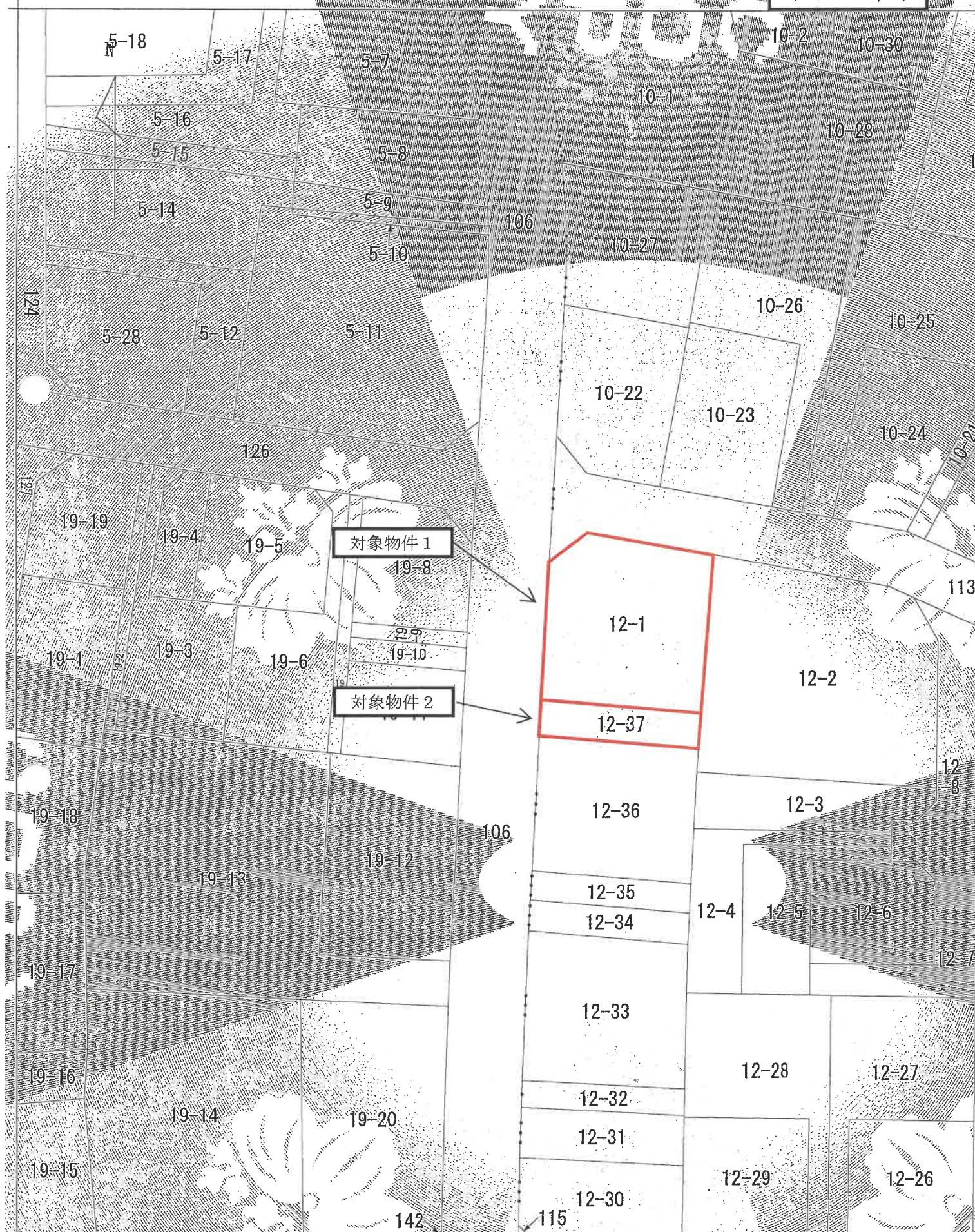
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図

対象物件

鹿沼市白図



登記年月日：昭和62年8月4日

これは図面に記録されている内容を証明する書面です。
(宇都宮地方裁判所管轄)
令和7年11月22日 東京法務局 台山市支部

0112736

対象物件 3

各階平面図

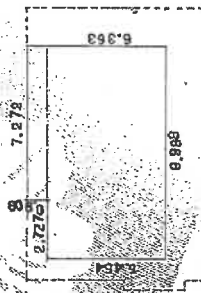
建物図面

番号 4070-52-7

建物の所在

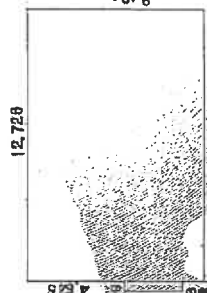
鹿沼市

大町二丁目2番地1



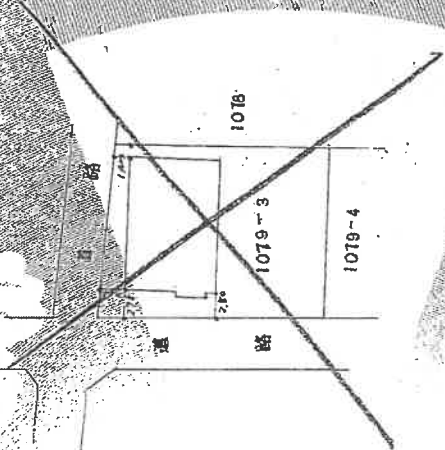
2階床

7.27 X 8.98 = 64.464
54.63348
床面積 64.464 M2



1階床

12.72 X 8.18 = 104.36890
104.36890
床面積 104.36890 M2



昭和62年8月4日 登記

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

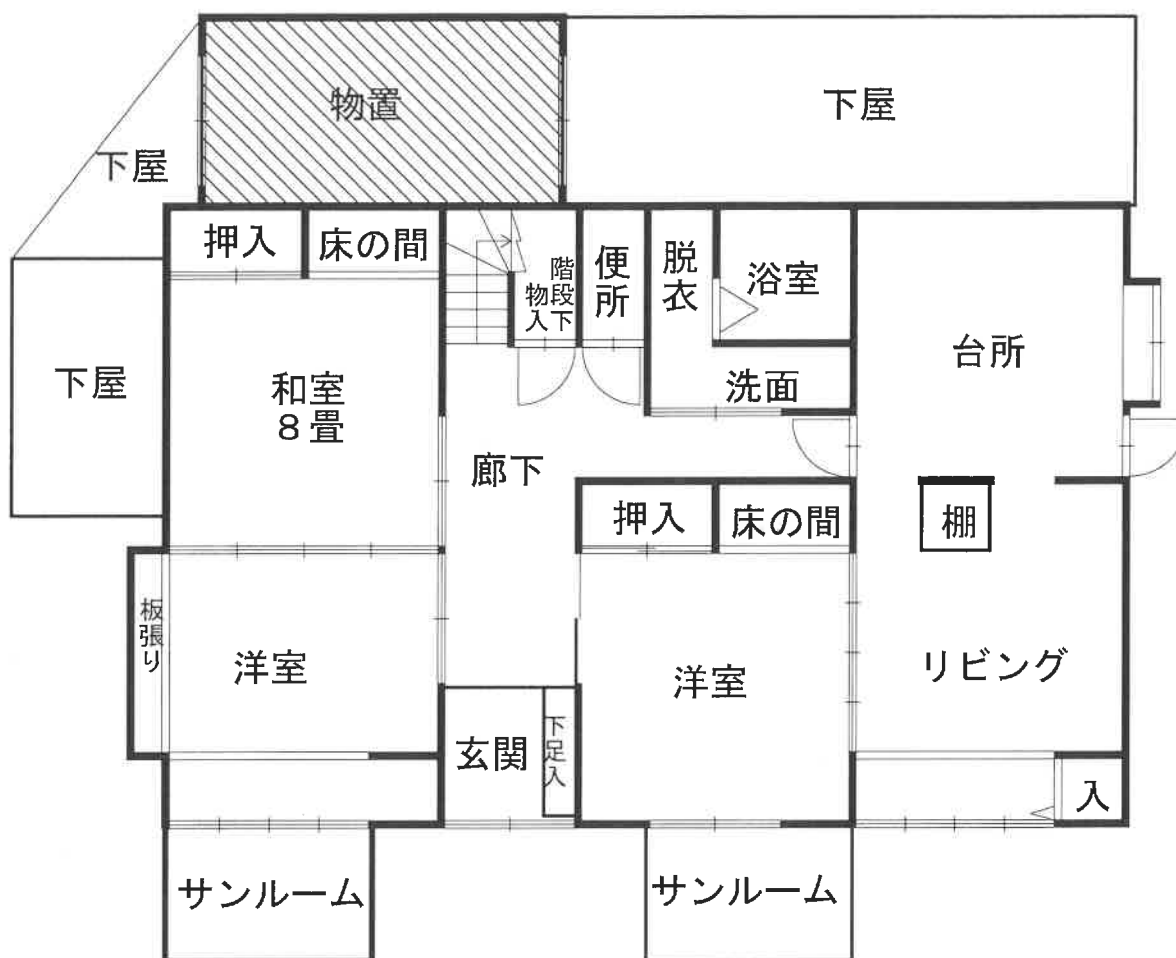
A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：48-2

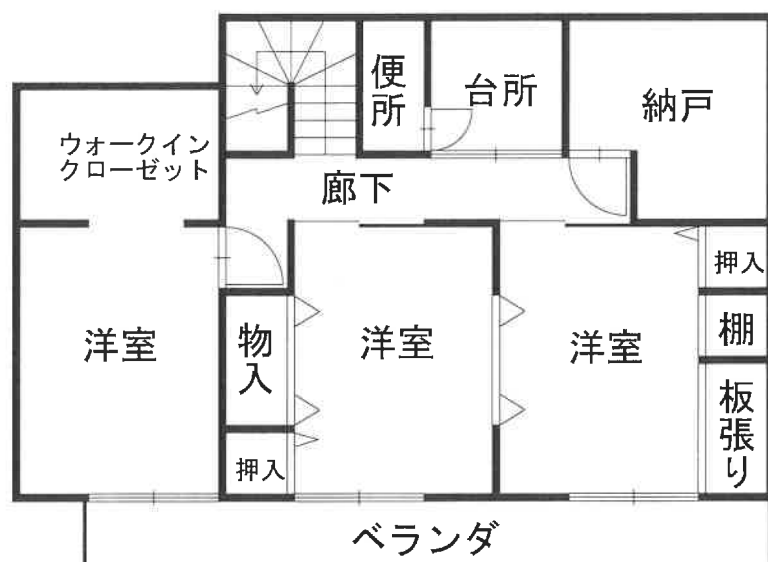
1 階部分

間取図

 未登記増築部分



2 階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

土地建物位置関係図



(注) 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。

令和 7年（ケ）第 7 号
令和 7年 2月17日 受 命
令和 7年 3月16日 現地調査
令和 7年 3月17日 評 価
令和 7年 3月21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
伊矢野忠寿

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 9 1 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 6 0 7, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 7 6 8, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 5 3 8, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 1 及び 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 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
1	所在地 地目 地積	鹿沼市栄町二丁目 1 2 番 1 宅地 275.57m ²	特記事項記載のとおり
2	所在地 地目 地積	鹿沼市栄町二丁目 1 2 番 3 7 宅地 58.55m ²	特記事項記載のとおり
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿沼市栄町二丁目 1 2 番地 1 1 2 番 1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 105.42m ² 2階 61.14m ² 延床面積 166.56m ²	特記事項記載のとおり 1階 約116.92m ² 2階 61.14m ² 延床面積 約178.06m ²
特記事項			
対象物件は土地区画整理事業地内にあって、備え付けられた地図は不動産登記法第14条第1項地図であり、現況と概ね一致するものと思料される。 現地調査においては、境界を示す標識が確認できたのは一部であったが、概測した結果、公図と概ね一致した。 対象建物にはサンルームが2カ所設置されているが、基礎が無いため建物とは認めなかった。一方、北側には、既存の大谷石塀を利用した未登記増築部分がある。			

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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 日光線「鹿沼」駅南東方直線距離約2.2km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は、土地区画整理事業が完了し、区画整然とした街区の住宅地域である。幹線通り背後の住宅地で、熟成が完了しているが、西側の市道は昔の「茂呂街道」に当たり、系統連続性が良好であることから、自動車の抜け道となっている。 それ以外は、小学校へも近く、周辺には商業施設が充実し、生活は至便である。環境としては安定的で、当面は現状を維持するものと思料される。	
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% なし-但し建築基準法第22条区域 居住誘導区域
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 334.12㎡ 規模 : やや大きい 間口 : 約18.0m 奥行 : 約17.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差: 西側接面道路と等高 但し敷地内は約0.3m高い 北側接面道路より約0.5m高い 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	西約8.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 北約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	物件1及び2土地を一体として敷地とし、北寄りに物件3建物が存する。従って土地利用権の範囲は、物件1及び2の土地全部が物件3建物の敷地となっている。 物件3の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供給処理施設	上水道: あり (前面100m/m 引込20m/m) 都市ガス: あり (但し現況はエコキュート使用) 下水道: あり (前面200m/m 引込100m/m) (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	受命物件及び周辺に土壤汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壤汚染の可能性があると判断できない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	新築時部分 建築年月日（登記記載） 昭和62年 5月 1日新築 経過年数 38.0年 経済的残存耐用年数 満了 増築時部分 建築年月日 年月日不詳増築 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 合板張り・クロス貼り等 天 井 杉敷目天井、化粧合板等 床 木製フローリング、畳、ビニールシート等 設 備 電気設備、水道、電気温水器等
床面積（現況）	1階約116.92㎡（うち未登記増築部分約11.5㎡） 2階 61.14㎡ 計 約178.06㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る 意 匠 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、家族とともに居住して使用し、占有している。
特 記 事 項	外部については、損傷はほぼ経年程度である。東日本大震災の時に、屋根瓦が脱落し、サンルームの上部に穴が開いたという事である。 内部においては、和室が洋室に改装してあるが、これは購入後に、自分で徐々に改装し、材料は仕事先で余った端材を使用したという事であった。このため、建具の収まり部分に僅かな隙間が見られた。壁には、地震によるボード及び壁クロスのひび割れが散見された。 所有者によると、複数のサッシの開閉に難があるという事であったが、隙間は確認できず、クレセントにも重大な問題は見られなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	41,000	0.95	275.57	0.80	8,590,000
2	41,000	0.95	58.55	0.80	1,830,000

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
 $41,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/103 = 41,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+3補正

イ 個別格差：物件1及び物件2 角地+5 規模▲10

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 建物価格（物件3）

対象建物は経済的残存耐用年数が満了していることから、再調達原価に現価率を乗じて求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	166,000	178.06	0.03	887,000

ア 再調達減価：166,000円/㎡

イ 現況延床面積：178.06㎡

ウ 現 価 率：現況より3%とした

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、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	8,590,000	0.40	法定地上権	3,436,000
2	1,830,000	0.40	法定地上権	732,000

イ 土地利用権等割合：物件1及び物件2 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	8,590,000	-3,436,000		1.00	0.70	3,607,000
2	1,830,000	-732,000		1.00	0.70	768,000
3	887,000	+4,168,000	1.00	1.00	0.70	3,538,000
一括価格（合計）						7,913,000

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」駅の南東方 道路距離約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、下水道、ガス

接 面 街 路：北側6.0m市道に接面

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

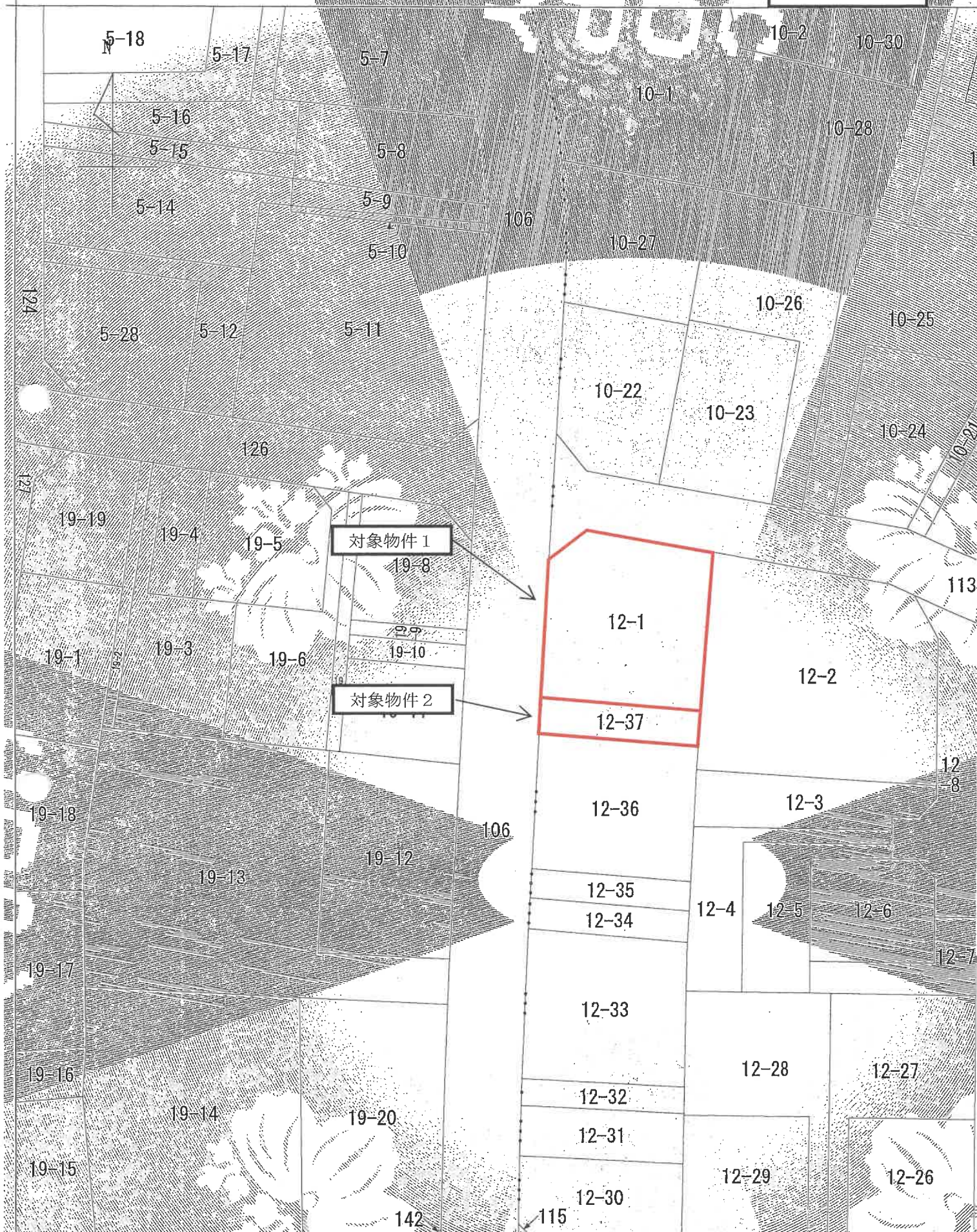
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図

対象物件

鹿沼市白図



登記年月日：昭和62年8月4日

これは図面に記録されている内容を証明し、併用する。
(京都府地方自治局管轄)
令和7年1月22日 東京法務局台東出張所 登記官

0112736

対象物件 3

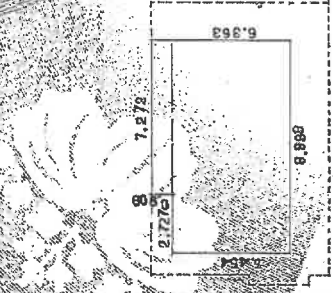
各階平面図

建物番号 1079-3

建物の所在 通昭市

建物図面
各階平面図

水町二丁目12番地ノ

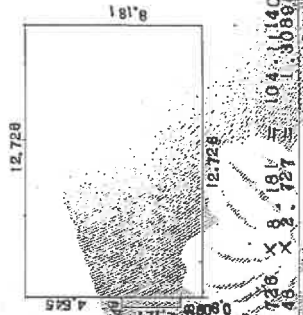


2階 求積

$7.272 \times 0.909 = 6.60348$

$9.909 \times 5.454 = 53.63848$

床面積 61.44794 M²

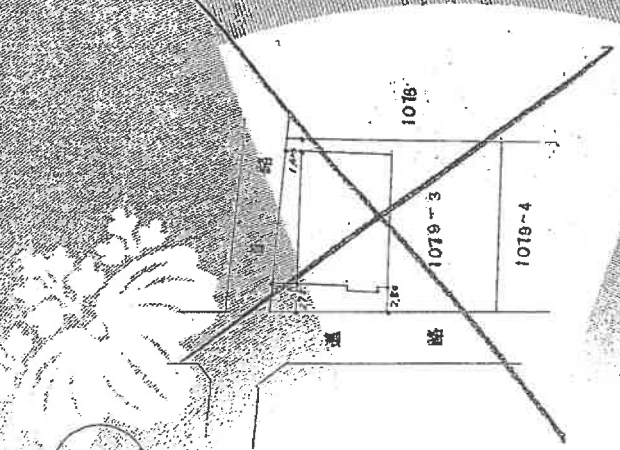


1階 求積

$12.726 \times 8.26 = 104.111408$

$0.45 \times 2.727 = 1.22715$

床面積 105.338558 M²



昭和62年8月4日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(新建築士会会費)

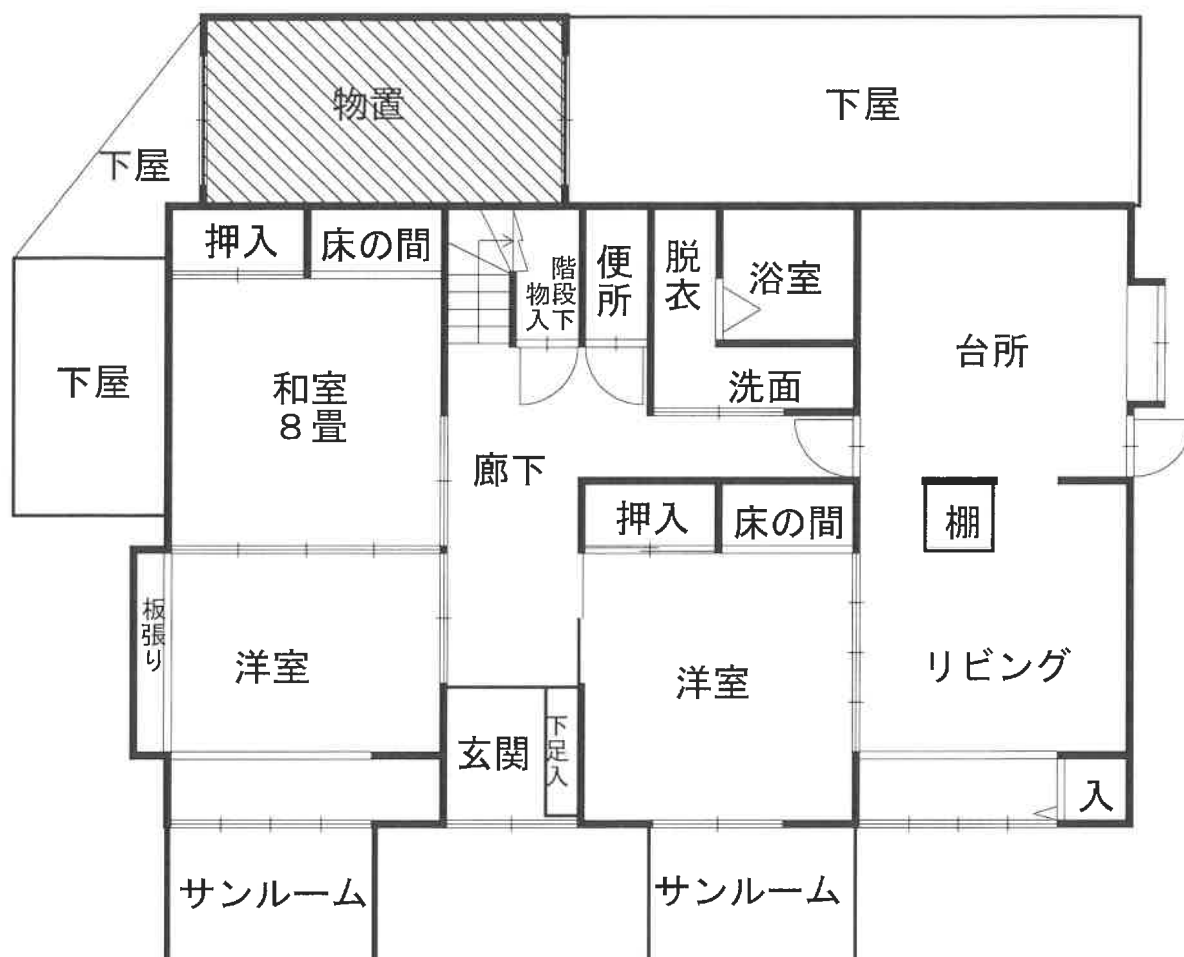
A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：48-2

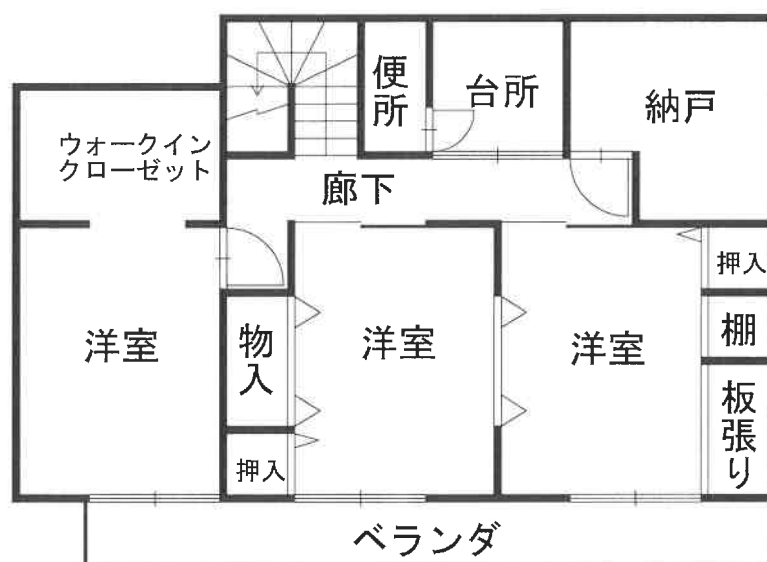
1 階部分

間取図

 未登記増築部分



2 階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

土地建物位置関係図



(注) 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。