

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 田 中 邦 久

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月12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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 4月22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

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳 |
| | 地 番 | 1370番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳 |
| | 地 番 | 1406番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 417.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳 |
| | 地 番 | 1406番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 257.85平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳1370番地2, 1406番地3 |
| | 家屋 番号 | 1370番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 192.31平方メートル
2階 194.00平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月27日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳 |
| | 地 番 | 1370番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳 |
| | 地 番 | 1406番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 417.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳 |
| | 地 番 | 1406番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 257.85平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳1370番地2, 1406番地3 |
| | 家屋 番号 | 1370番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 192.31平方メートル
2階 194.00平方メートル |

令和7年(ケ)第126号
令和7年11月26日受理
令和8年1月7日提出

現況調査報告書

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 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳 |
| | 地 番 | 1370番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳 |
| | 地 番 | 1406番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 417.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳 |
| | 地 番 | 1406番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 257.85平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿沼市蓬萊町字千万歳1370番地2, 1406番地3 |
| | 家屋 番号 | 1370番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 192.31平方メートル
2階 194.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県鹿沼市蓬莱町1370番地2
土 地	物件1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □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	本土地上に簡易物置が2つある
建 物	物件4
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空き事務所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 令和 年()第 号 □ある 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
■所有者会社代表者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物において、令和7年2月まで事業を行っていました。現在は特に使用していません。破産申立ての準備をしています。2 本件建物内の埋め込み式のエアコンは普通に稼働していましたが、2階のエアコンが一部故障してしまったので、取り付け式の簡易なエアコンに交換しました。3 雨漏りが原因なのか結露が原因なのか、正確な原因は分かりませんが、本件建物内2階部分の内壁の染みが、1階の天井部分にまで及んでいる箇所があります。4 今から3、4年位前に、屋上部分の補修を行いました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 物件1～3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空き事務所として使用している。令和7年2月まで、同建物において主にシニアホームケア事業を行っていた。
- 3 物件1土地上に簡易物置(動産)が2つある。
- 4 物件1～3土地の西側に幅員約9.5mの舗装市道が、物件1土地の北側に幅員約6.2mの舗装市道がそれぞれ接面しており、当該各道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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12月12日(金) 12:20-12:30	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在のため、催告書をポストに投函
R7年12月12日(金) 12:45-13:15	鹿沼市役所	地番図入手 道路関係調査
R7年12月22日(月)	当庁	所有者会社代表者から電話 現況調査日の日程調整、間取図依頼
R8年1月6日(火) 9:50-11:10	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者会社代表者面談
<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

地番図写し



(7枚目)

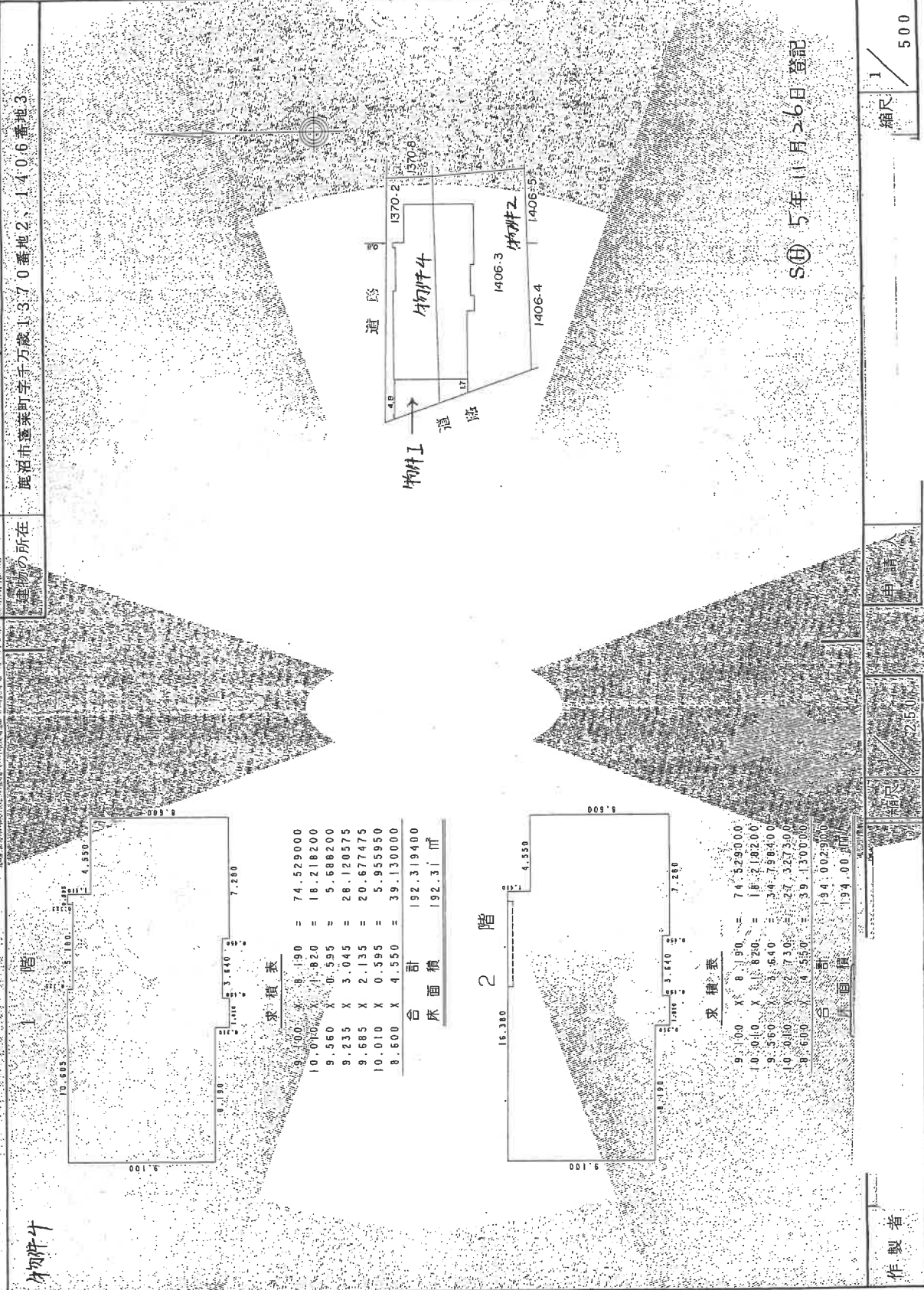
登記年月日：平成5年11月26日

建物図面

0081170 各階平面図

家屋番号 1370-2

建物の所在 鹿沼市遠来町字万蔵1-3-70番地2、1-4-0-6番地3



求積表

9.100 X 8.190	=	74.529000
10.070 X 7.820	=	18.218200
9.560 X 0.595	=	5.688200
9.235 X 3.045	=	28.120575
9.685 X 2.135	=	20.677475
10.010 X 0.595	=	5.955950
8.600 X 4.550	=	39.130000
合計		192.319400
床面積		192.31㎡

2 階

求積表

9.100 X 8.190	=	74.529000
10.070 X 7.820	=	18.218200
9.560 X 0.595	=	5.688200
9.235 X 3.045	=	28.120575
9.685 X 2.135	=	20.677475
10.010 X 0.595	=	5.955950
8.600 X 4.550	=	39.130000
合計		194.002900
床面積		194.00㎡

作製者

申請人

縮尺 2/500

縮尺 1/500

S 5年 11月 26日 登記

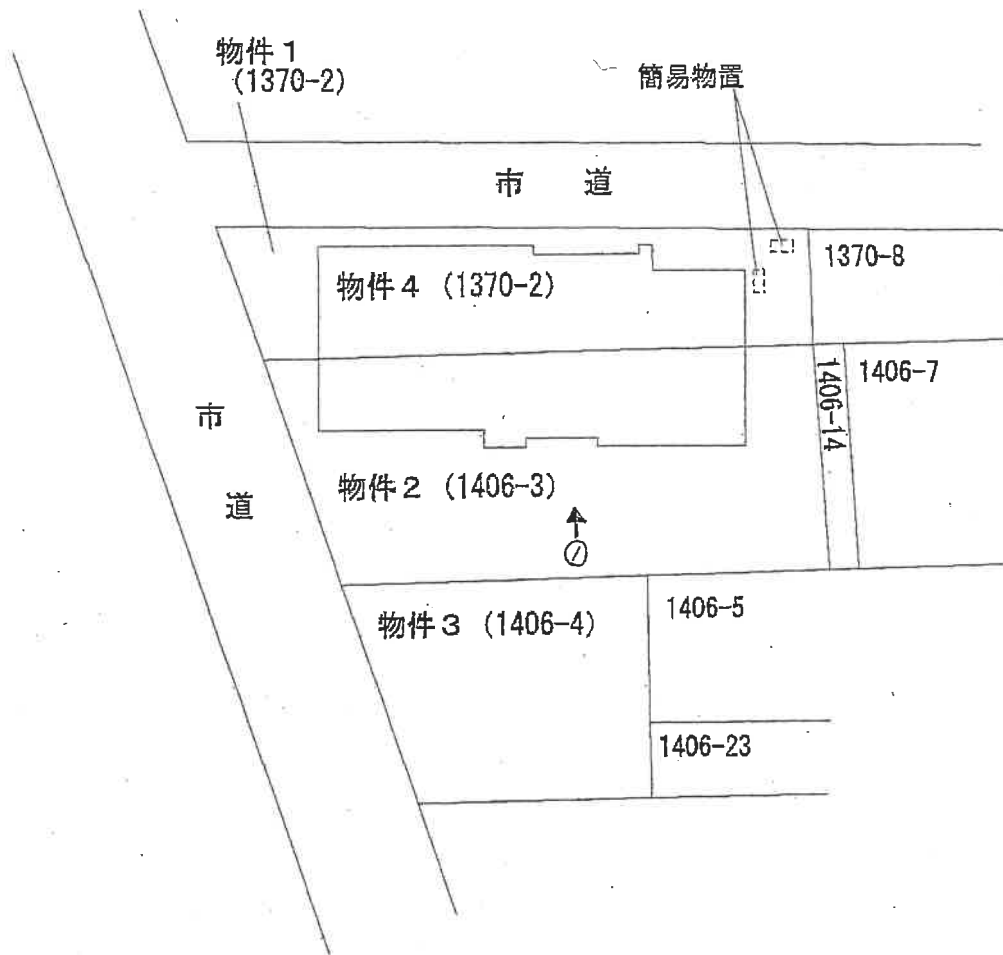
(栃木県土地家屋調査士会用品)

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7年10月3日 宇都宮地方法務局 登記官

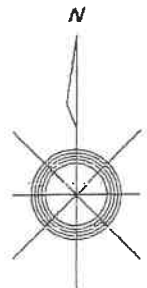
(8枚目)

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向



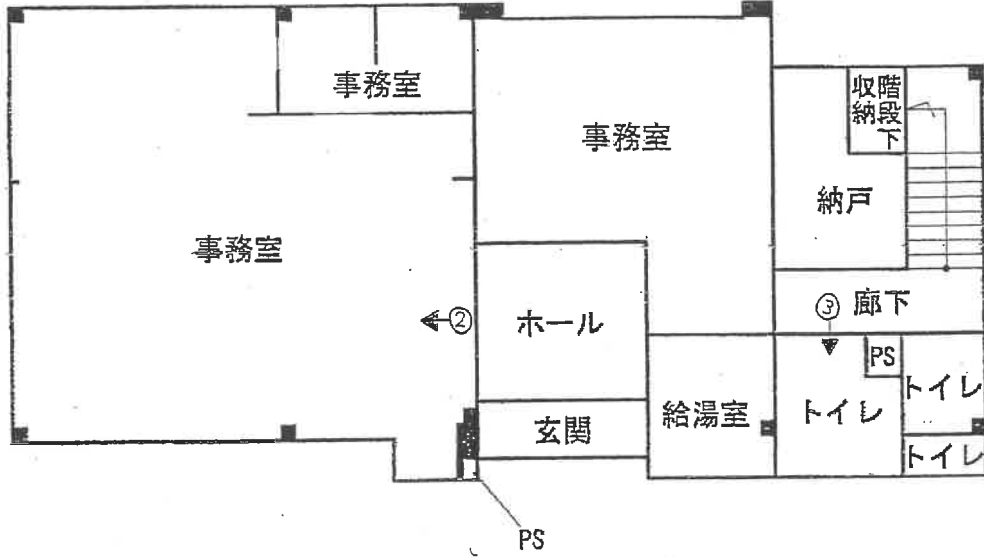
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



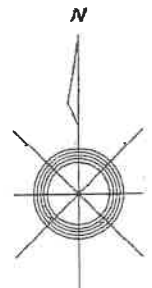
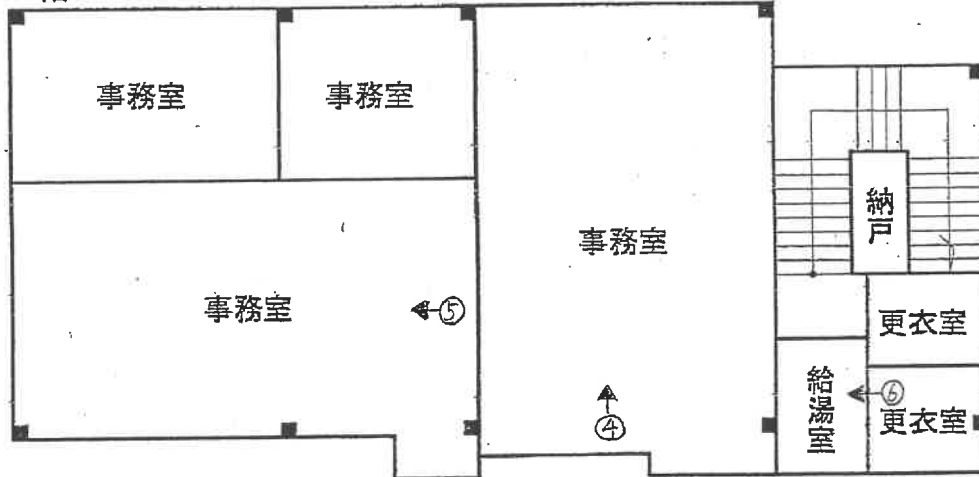
建物間取図

←○ 写真撮影位置・方向

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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 7年（ケ）第 126号
令和 7年11月13日 受 命
令和 8年 1月 6日 現地調査
令和 8年 2月17日 評 価
令和 8年 2月18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
高 橋 順 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,102,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,691,000円
物件2 (土地)	金 3,300,000円
物件3 (土地)	金 2,038,000円
物件4 (建物)	金 16,073,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2、3の土地価格は物件4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4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 地積	在番目積 鹿沼市蓬萊町字千万歳 1370番2 宅地 213.88㎡	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 地積	在番目積 鹿沼市蓬萊町字千万歳 1406番3 宅地 417.35㎡	登記簿記載とほぼ同じ
3	所在地 地積	在番目積 鹿沼市蓬萊町字千万歳 1406番4 宅地 257.85㎡	登記簿記載とほぼ同じ
4	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 鹿沼市蓬萊町字千万歳1370番地2、1406番地3 1370番2 事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階 192.31㎡ 2階 194.00㎡	登記簿記載とほぼ同じ

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, 2, 3）

位置・交通	受命物件は、東武日光線「新鹿沼」駅の北方約220m（直線距離）コミュニティバスのバス停「三幸町」に近接して所在している（別添位置図参照）。	
付近の状況	受命物件が存する近隣地域は、国道背後に事業所、店舗、住宅等が混在する地域で、新鹿沼駅から徒歩圏にあり用途の多様性が認められる。バス停にも近接し、交通利便性は良好である。	
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	物件1, 2, 3 地積 : 889.08㎡ 規模 : やや過大 間口 : 約31m 奥行 : 約30m 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	
接面道路の状況	西約9.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北約6.2m舗装市道（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	物件1、2、3の土地は相互に隣接して所在し一体画地を形成の上、物件4の建物の敷地として利用されている。	
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、役場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	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。	

特 記 事 項	<p>○敷地の北東隅に簡易物置が二基存在する。</p> <p>○敷地のほぼ全体がアスファルト舗装され、隣接地との境界に沿って植栽が施されている。</p> <p>○災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	物件4	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 5年 5月28日新築 約33年 約12年
仕 様	構 造 鉄骨造陸屋根 2階建 屋 根 陸屋根 外 壁 化粧タイル 内 壁 化粧ボード、ビニールクロス等 天 井 化粧ボード、ビニールクロス等 床 タイル貼り、カーペット、長尺シート等 設 備 電気、水道 その他 オール電化	
床面積（現況）	1階192.31㎡ 2階194.00㎡ 計 386.31㎡	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 事務所 間取り 建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	本件建物は本件所有者が空家の状態で占有し、事務所として利用されている。	
特 記 事 項	○各階の北側天井及び内壁の一部に水染みが見られる。 ○2階天井部に設置されているビルトイン型エアコンが故障しているため、壁掛け型のエアコンを設置して対応している。	

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, 3）

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	37,800	0.83	213.88	0.90	6,039,000
2	37,800	0.83	417.35	0.90	11,785,000
3	37,800	0.83	257.85	0.90	7,281,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼5-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 37,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+15%

イ 個別格差：物件1、2、3 0.83（規模▲10 形状▲10 角地+3）

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4）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	220,000	386.31	0.19	16,148,000

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33年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数12年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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12年 / 経済的全耐用年数45年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.19

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	6,039,000	0.50	法定地上権	3,020,000
2	11,785,000	0.50	法定地上権	5,893,000
3	7,281,000	0.50	法定地上権	3,641,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2、3 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%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	6,039,000	-3,020,000	/	0.80	0.70	1,691,000
2	11,785,000	-5,893,000	/	0.80	0.70	3,300,000
3	7,281,000	-3,641,000	/	0.80	0.70	2,038,000
4	16,148,000	+12,554,000	1.00	0.80	0.70	16,073,000
一括価格(合計)						23,102,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1、2、3、4 0.80（事業用途としての市場性▲20）

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5-3

所在地：鹿沼市蓬莱町字鳥居跡1012番1外
地目：宅地
価格：43,700円/㎡
位置：新鹿沼駅400m
価格時点：令和7年1月1日
地積：511㎡
供給処理施設：水道、下水道、都市ガス
接面街路：西側14.5m国道に接面
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
準防火地域
地域の概要：小売店舗、飲食店等が多い駅前の商業地域

ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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



建物図面写

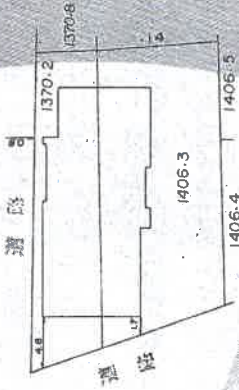
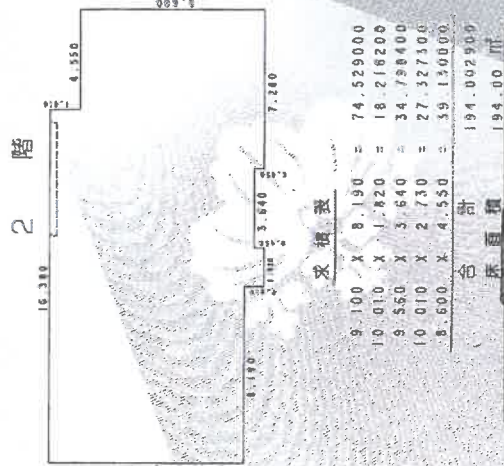
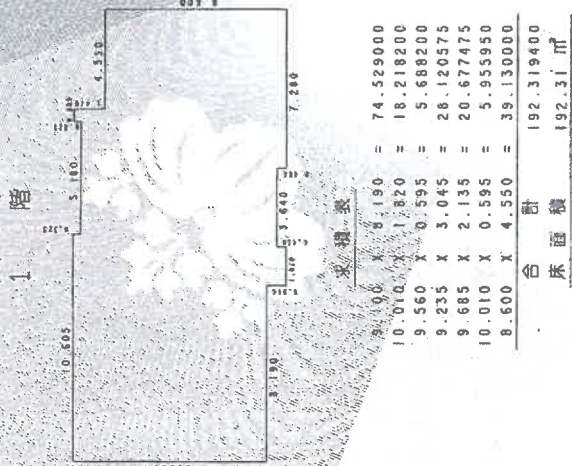
登記年月日：平成5年11月26日

建物図面
各階平面図

家屋番号 1370-2
建物の所在 麻沼市蓬萊町字千万歳1370番地2、1406番地3

0081170 各階平面図

物件4



S(申) 5年11月26日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者 土地調査士

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

※縮小(70%)につき縮尺相違

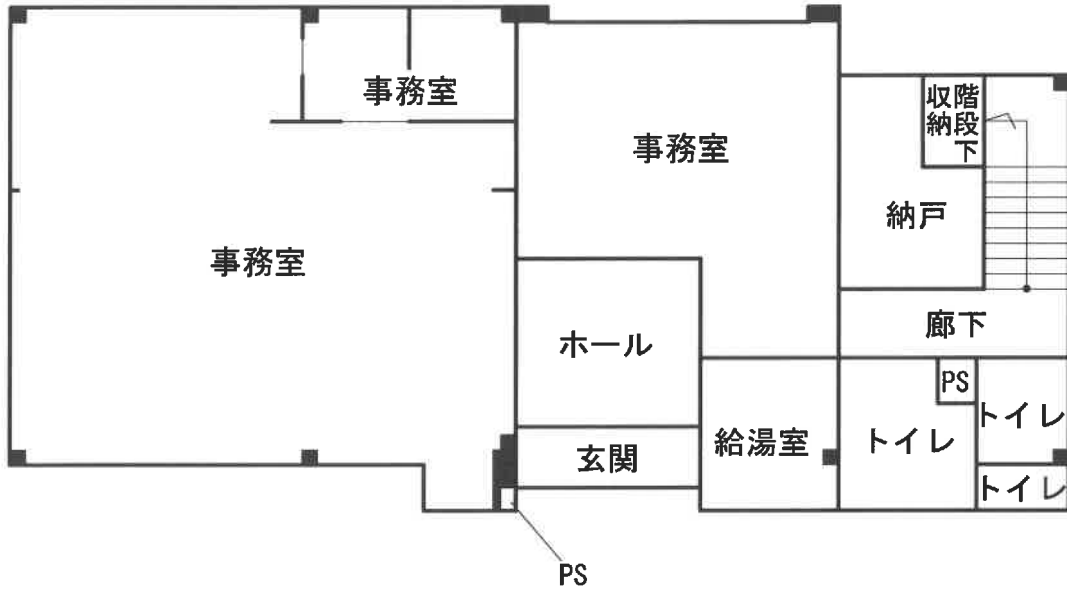
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月3日 宇都宮地方裁判所

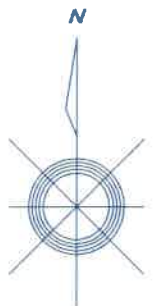
登記官

建物間取図

1階

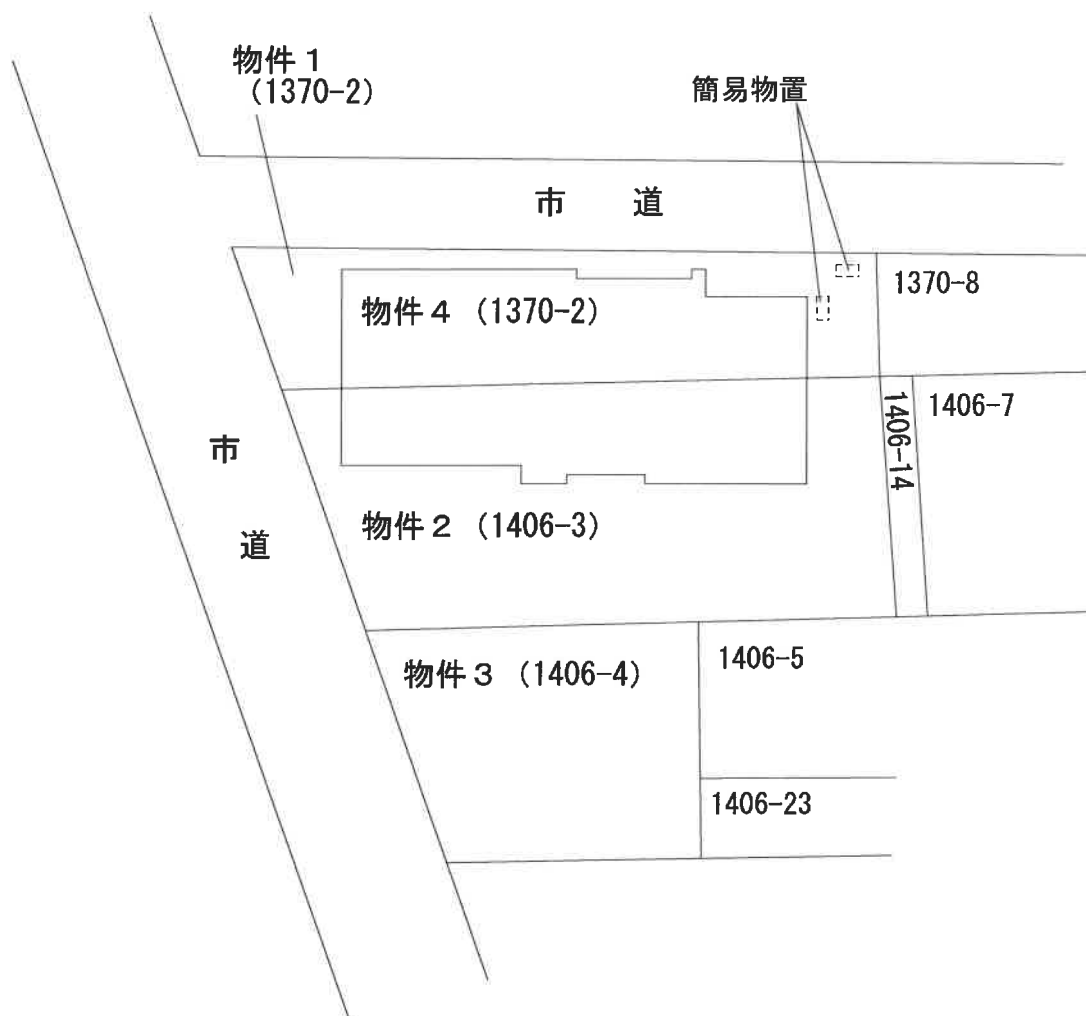


2階



※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。

土地建物位置関係図



※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。

