

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿沼市上殿町字明神前 |
| | 地 番 | 850番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市上殿町字明神前850番地13 |
| | 家屋 番号 | 850番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 52.17平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月11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, 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 | 鹿沼市上殿町字明神前 |
| | 地 番 | 850番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市上殿町字明神前850番地13 |
| | 家屋 番号 | 850番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 52.17平方メートル |

令和7年(ケ)第148号
令和8年1月23日受理
令和8年2月25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 | 鹿沼市上殿町字明神前 |
| | 地 番 | 850番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市上殿町字明神前850番地13 |
| | 家屋 番号 | 850番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 52.17平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県鹿沼市上殿町850番地13
土 地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建 物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■所有者の内縁の妻	<p>1 本件建物には、所有者と共に家族で居住しています。オール電化住宅です。ソーラーパネルはありますが、建物建築時から設置されているかどうかは分かりません。</p> <p>2 本件建物の1階リビング南側の小窓は割れています。現在ペットは飼っていません。</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 現況及び前記利害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家族と共に、居宅として使用している。
- 3 物件2建物の1階リビングの内壁に、穴が開いている箇所がある。また、クロスが剥がれや落書きがされている部分もある。
- 4 屋根にあるソーラーパネルに関し、所有権留保か否かは不明である。
- 5 物件1土地の南西側に、幅員約4mの開発道路（鹿沼市所有の認定外道路）が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項2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
R8年2月4日(水) 8:55-9:00	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 所有者不在のため、催告書をポストに投函
R8年2月4日(水) 9:10-9:20	鹿沼市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R8年2月12日(木) 13:35-14:00	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者の内縁の妻と面談
R8年2月17日(火) 10:45-10:50	宇都宮地方法務局	地積測量図取得
<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

公用

登記年月日：平成20年3月12日

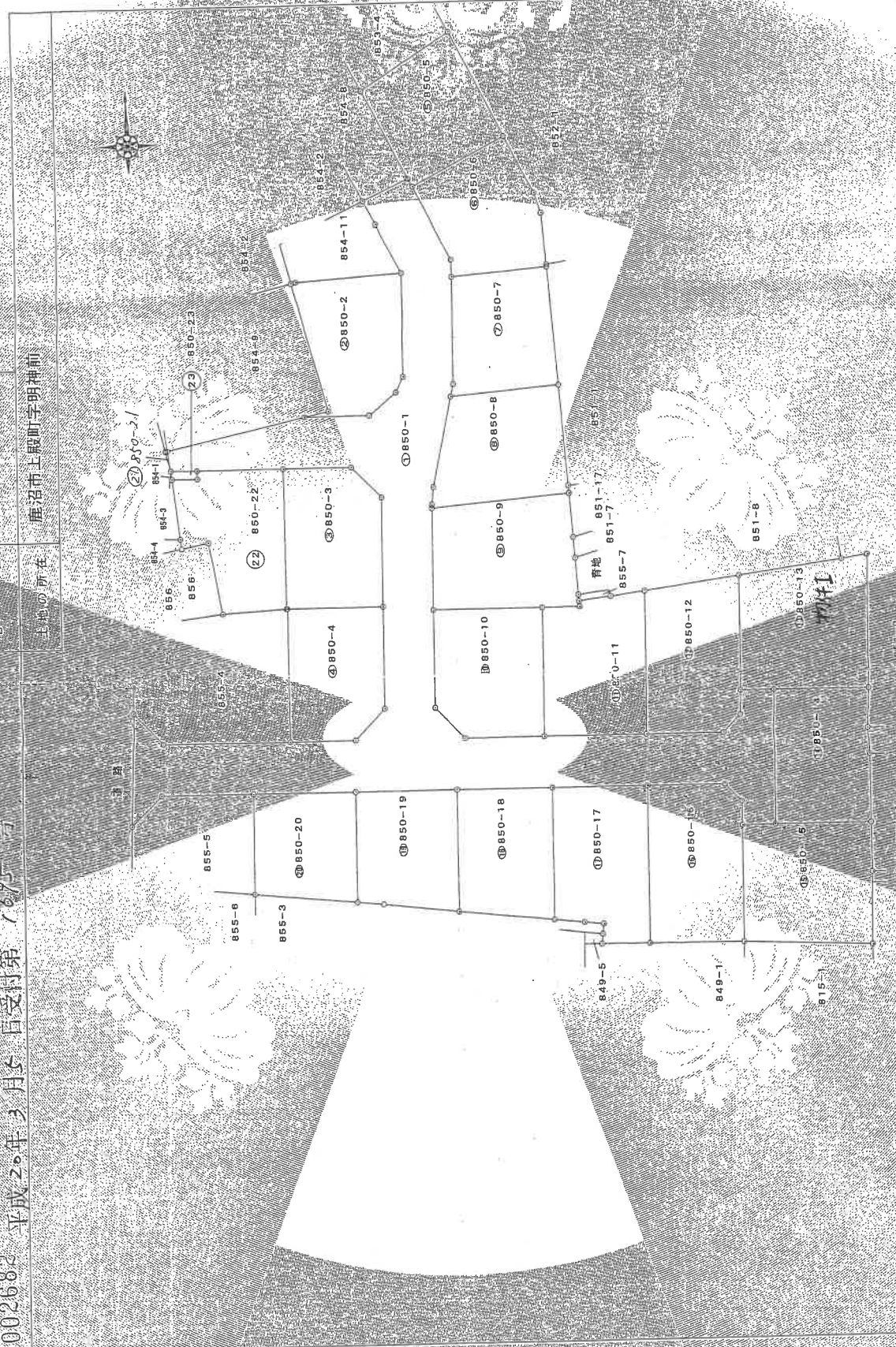
0002682 平成20年3月5日 巨受村第1695号

前 850

地番 850-17-1-1-23

土地の所在 鹿沼市上殿町字明神前

土地所在図全図 1/6



縮尺 1/500

申請

作成者

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8年2月17日 宇都宮県方法務局

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成20年3月12日

令和8年2月17日
宇都宮地方方法務局
登記官

(9 枚目)

平成20年2月5日受付第1695号

0002686

地積測量図

850-147-1-23

所在地
鹿沼市上殿町字明神前

地番	測点	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)
850-16						
A30	368.877	520.706	-13.425	5590.478550		
A31	368.183	509.430	18.782	5539.14260		
A32	367.659	508.849	18.262	5530.62338		
A33	367.412	519.123	-2.247	5535.659387		
A34	365.412	521.100	-4.837	5520.680700		
A35	362.606	521.041	-16.835	5465.123354		
			倍面積	-418.934358		
			面積	206.972184		
			地積	206	m ²	

地番	測点	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)
850-17						
A029	387.904	498.550	15.268	7611.86100		
A061	387.659	506.849	-18.721	8544.88329		
A33	389.183	509.430	-18.321	8333.287030		
Y55	389.339	503.701	1.291	650.277991		
Y54	370.474	503.836	2.326	1171.922536		
Y53	371.664	503.990	1.468	739.857320		
X85	371.942	501.788	0.727	364.799876		
B06	372.391	498.223	15.962	7952.635226		
			倍面積	-388.785510		
			面積	193.397755		
			地積	193	m ²	

地番	測点	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)
850-18						
A029	387.904	498.550	-15.765	-7859.640750		
B06	372.391	488.223	-14.092	-7020.955715		
B05	374.812	486.939	15.765	7676.533055		
B007	368.556	487.243	14.092	6868.298553		
			倍面積	-337.117505		
			面積	169.888767		
			地積	169	m ²	

地番	測点	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)
850-19						
A007	388.156	487.243	-14.615	-7172.055356		
B05	373.812	486.939	-13.009	-6363.288957		
B03	375.037	477.990	1.804	165.535500		
B03	375.416	474.885	13.800	6259.921000		
A006	386.427	495.150	12.740	6059.411000		
			倍面積	-330.271535		
			面積	165.957064		
			地積	165	m ²	

地番	測点	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)
850-12						
A44	410.588	510.383	19.65	5271.027135		
A43	411.838	521.711	-2.163	6449.613093		
A056	398.222	521.330	16.432	6357.496124		
A054	395.406	521.310	4.759	5248.3147290		
A055	393.463	519.243	1.93	498.846386		
A053	393.673	509.576	17.22	6734.609072		
			倍面積	-395.254814		
			面積	197.627207		
			地積	197	m ²	

地番	測点	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)
850-13						
A43	411.838	521.711	14.973	7377.911578903		
44	413.195	533.974	1.752	903.522428		
45	413.590	537.101	-15.877	-2259.002071		
A057	397.818	536.654	-15.465	4299.934710		
A057	398.125	525.385	0.404	212.255540		
A056	398.222	521.391	13.713	7143.832363		
			倍面積	-249.074813		
			面積	224.562306		
			地積	224	m ²	

地番	測点	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)
850-14						
A40	397.818	536.654	-4.810	-2591.305740		
46	393.315	536.526	-7.588	-4071.199298		
47	390.230	536.513	-11.033	-5916.947229		
A37	382.252	536.402	-7.709	-4190.295400		
A058	382.530	535.036	15.843	8318.735348		
A057	388.125	535.459	15.288	8032.085880		
			倍面積	-157.097129		
			面積	175.948564		
			地積	175	m ²	

地番	測点	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)
850-15						
A37	382.282	536.402	-6.102	-3279.125004		
48	376.428	536.321	-14.938	-7867.086893		
49	367.849	536.024	-27.554	-14677.577224		
50	368.877	520.706	13.659	7339.229254		
A059	382.608	521.041	13.653	7119.722743		
A059	382.630	525.036	-8.345	-432.086930		
			倍面積	-218.045415		
			面積	216	m ²	

作成者

申請人

縮尺 1/

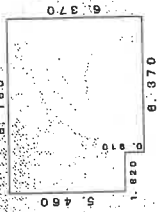
建物図面
各階平面図

家屋番号 850番13

建物の所在 鹿沼市上殿町字明神前850番地13



1階

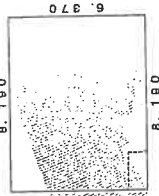


求積数

6.370 × 6.190 = 40.5769
1.820 × 5.460 = 9.9372
計 50.5141

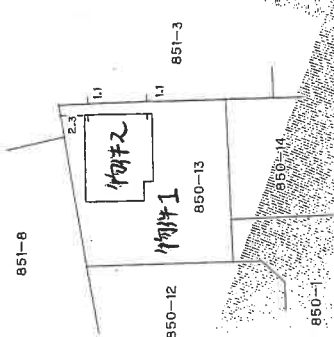
床面積 50.51㎡

2階



求積数

6.190 × 6.970 = 52.1703
床面積 52.17㎡



作成者

(栃木県土地家屋)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成25年8月21日

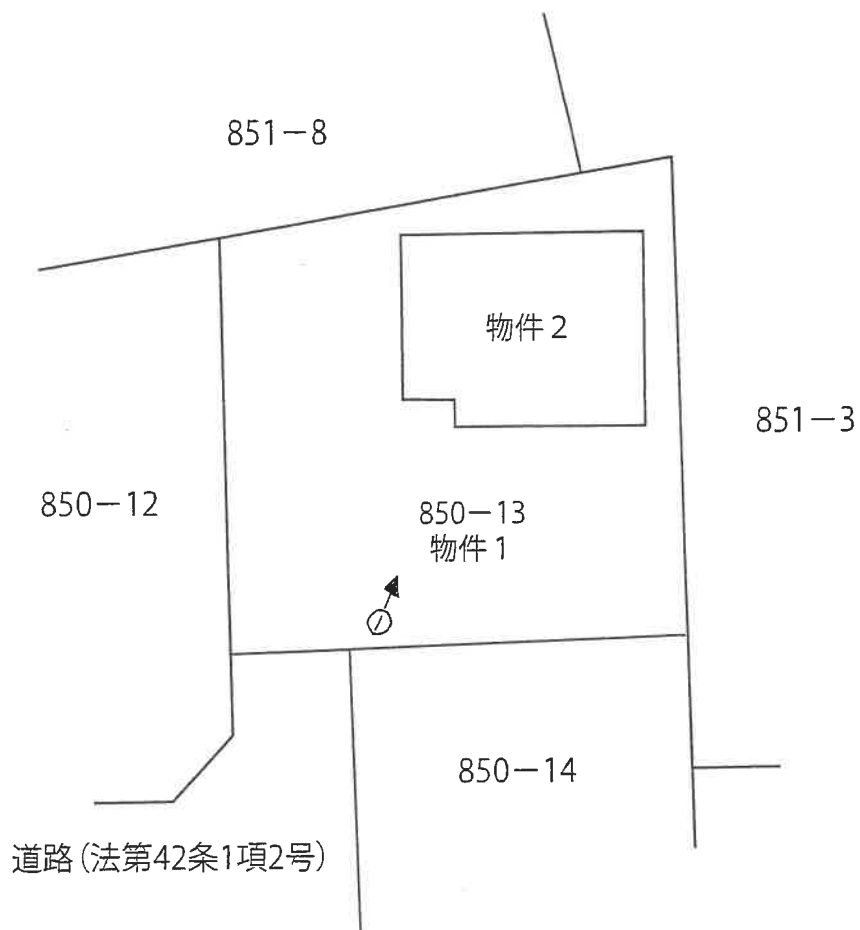
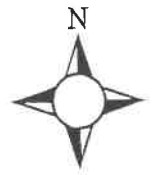
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月20日 宇都宮地方支庁

登記官

(1枚目)

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

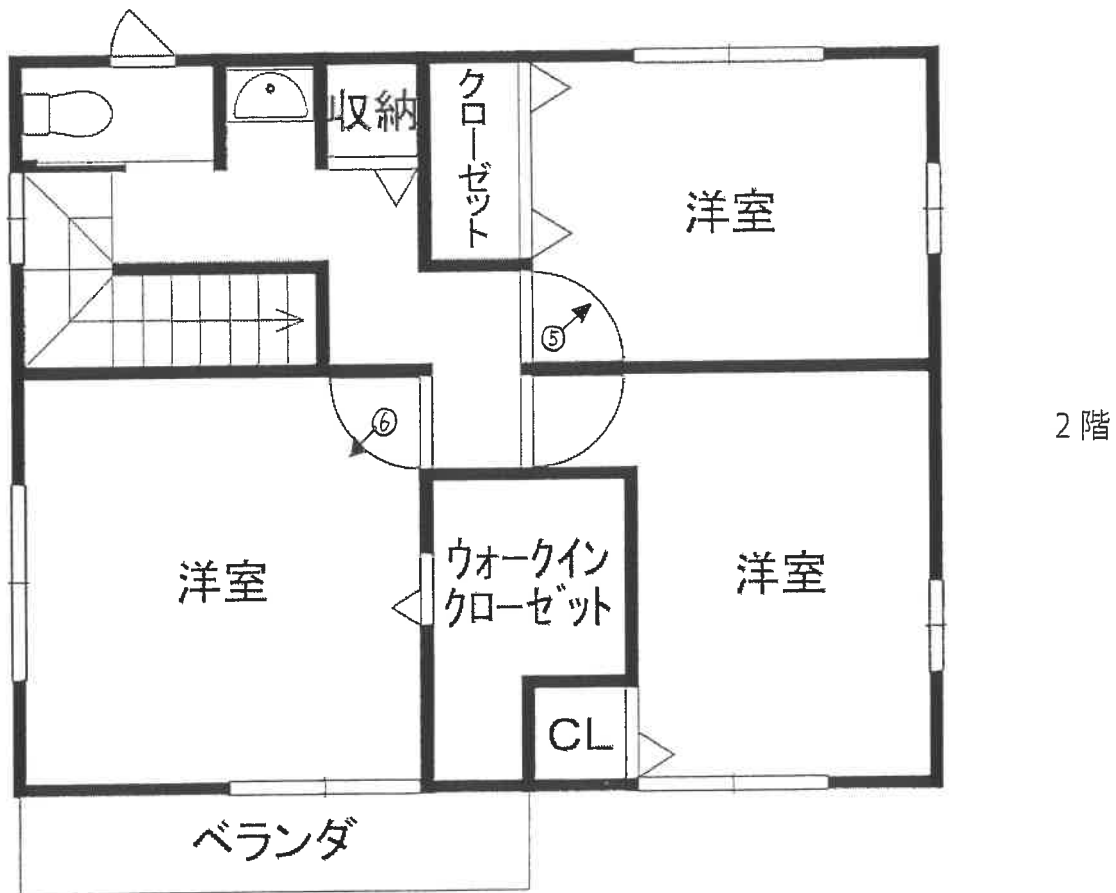


*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 2】

←○ 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
(13 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 7年 (ケ) 第 148号
令和 8年 1月 7日 受 命
令和 8年 2月12日 現地調査
令和 8年 2月24日 評 価
令和 8年 2月24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
大 山 賢

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 1 及び 2 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 の内訳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原則として考慮していない。
- 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鹿沼市上殿町字明神前 850番13 宅地 224.58m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿沼市上殿町字明神前850 番地13 850番13 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 50.51m ² 2階 52.17m ² 延床面積 102.68m ²	

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	東武日光線「新鹿沼」駅の南東方・道路距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>当該物件は、鹿沼市街地を南北に縦断するはなみずき通りの西側背後地に形成された一般住宅が建ち並ぶ小規模分譲住宅地域内にある。</p> <p>当該地域は、駅との接近性に優れ、最寄店舗等の生活利便施設の配置も良好であり、利便性の比較的高い地域環境下にある。</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 第2種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 22条区域
画地条件	<p>地積 : 224.58m²</p> <p>間口 : 約4.0m</p> <p>奥行 : 約14.0m</p> <p>形状 : ほぼ台形</p> <p>地勢 : 概ね平坦</p> <p>高低差 : 接面道路と概ね等高</p> <p>接面道路との関係 : 中間画地</p>	
接面道路の状況	南西側幅員約4m舗装道路(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当、6m道路の終点転回広場部分)	
土地の利用状況等	<p>物件2の建物の敷地として利用されている。</p> <p>抵当権設定時において、土地及び建物が同一所有者に属していたことから、競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至った場合には法定地上権が成立する。なお、法定地上権の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、当該敷地全体に及ぶものと判断した。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 : あり</p> <p>都市ガス : 前面道路に本管あり(特記事項のとおり)</p> <p>下水道 : あり</p> <p>(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)が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みが出来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敷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>	
土壌汚染の可能性の調査	<p>従前の農地を転用した分譲地で住宅の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、専門機関における土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。</p>	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">• 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。• 株式会社エナジー宇宙への聴取では、都市ガスの宅地引込管はあるが、未接続とのことである。• 本件土地は下記埋蔵文化財包蔵地に指定されている。 (問い合わせ先：鹿沼市教育委員会事務局文化課文化財係) 遺跡の名称：明神前遺跡 遺跡の種別：集落跡 時代：縄文～近世 県・遺跡番号：3054
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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25年 8月 6日新築 13年 12年
仕様	構造 木造 屋根 スレート 外壁 サイディング 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、CFシート等 設備 オール電化	
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 別添建物間取図のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が家族と共に居宅として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 内壁クロスに落書きや剥がれが多数見られる。所有者家族への聴取によると、1階リビングの壁に板が張ってあるが、内壁に穴が開いているらしいとのことである。また、リビングの一部の窓ガラスが割れた状態にあるとのことである。 屋根上及び庭に太陽光発電パネルが存在するが、所有権留保については不明であるため、評価上は考慮していない。 	

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）

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÷オ
1	30,400	0.85	224.58	0.90	5,223,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿沼（県）-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 30,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：-2%補正

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲10 埋蔵文化財包蔵地▲5

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：0.90・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2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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÷エ
2	200,000	102.68	0.34	6,982,000

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13年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数12.0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12.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)) × (1-観察減価30%) ≈ 0.34

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=ウ
1	5,223,000	0.50	法定地上権	2,612,000

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) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	5,223,000	-2,612,000		1.00	0.70	1,828,000
2	6,982,000	+2,612,000	1.00	1.00	0.70	6,716,000
一括価格(合計)						8,544,000

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：0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 鹿沼（県）-8

所 在：鹿沼市上殿町字金山516番9外

地 目：宅地

価 格：29,800円/㎡

位 置：新鹿沼駅から南東方約1.9km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：305㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側6m道路に接面

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）

地域の概要：農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

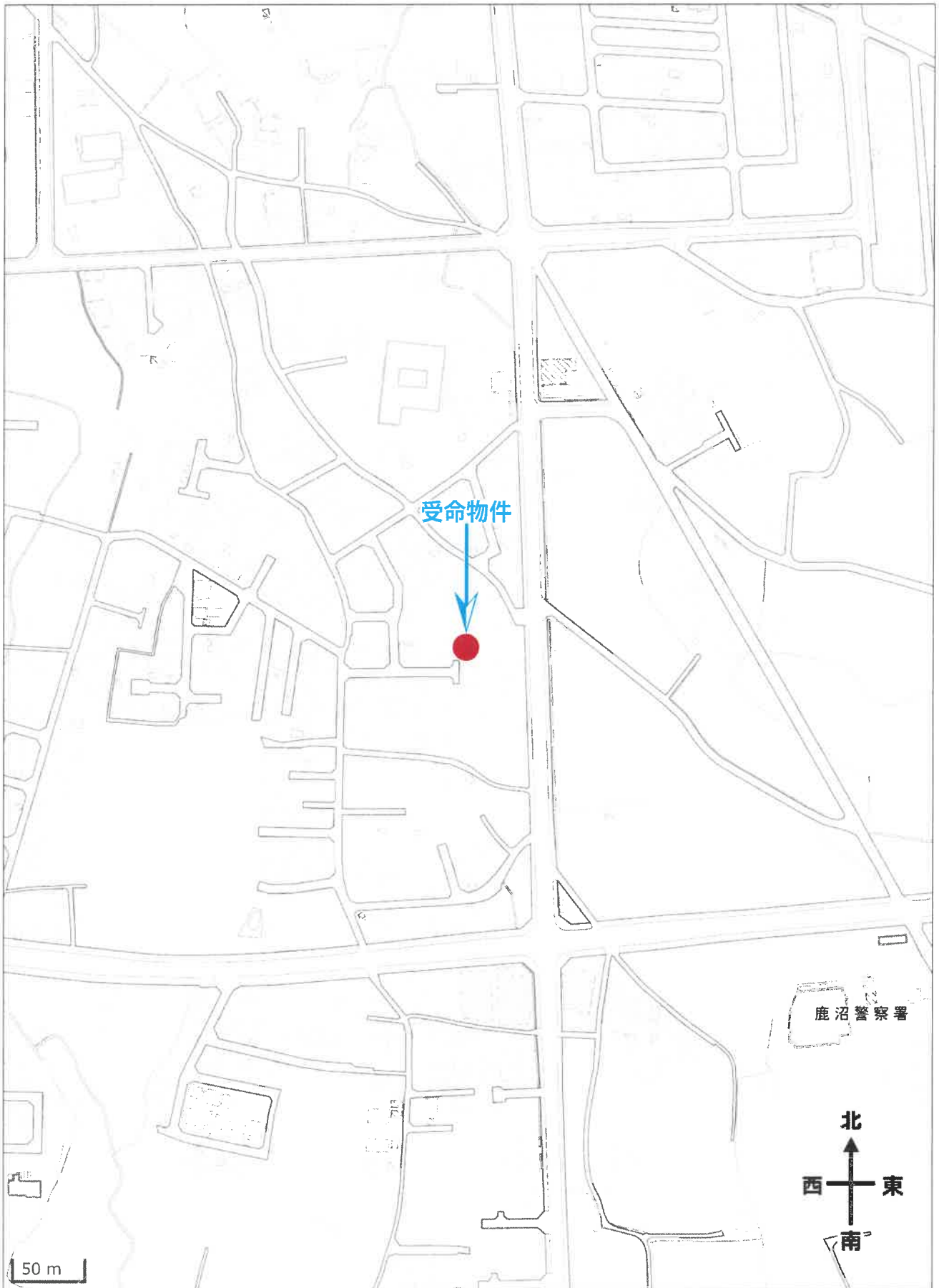
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



出典：地理院地図

登記年月日：平成25年8月21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。
令和7年11月20日 宇都宮地方法務局 登記部

建物図面 各階平面図

家屋番号 850番13

建物の所在 鹿沼市上殿町字明神前850番地13

1階

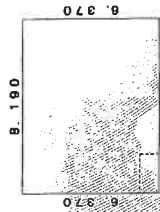


求積数

$6,370 \times 6,370 = 40,5769$
 $1,820 \times 5,460 = 9,9372$
 計 50,5141

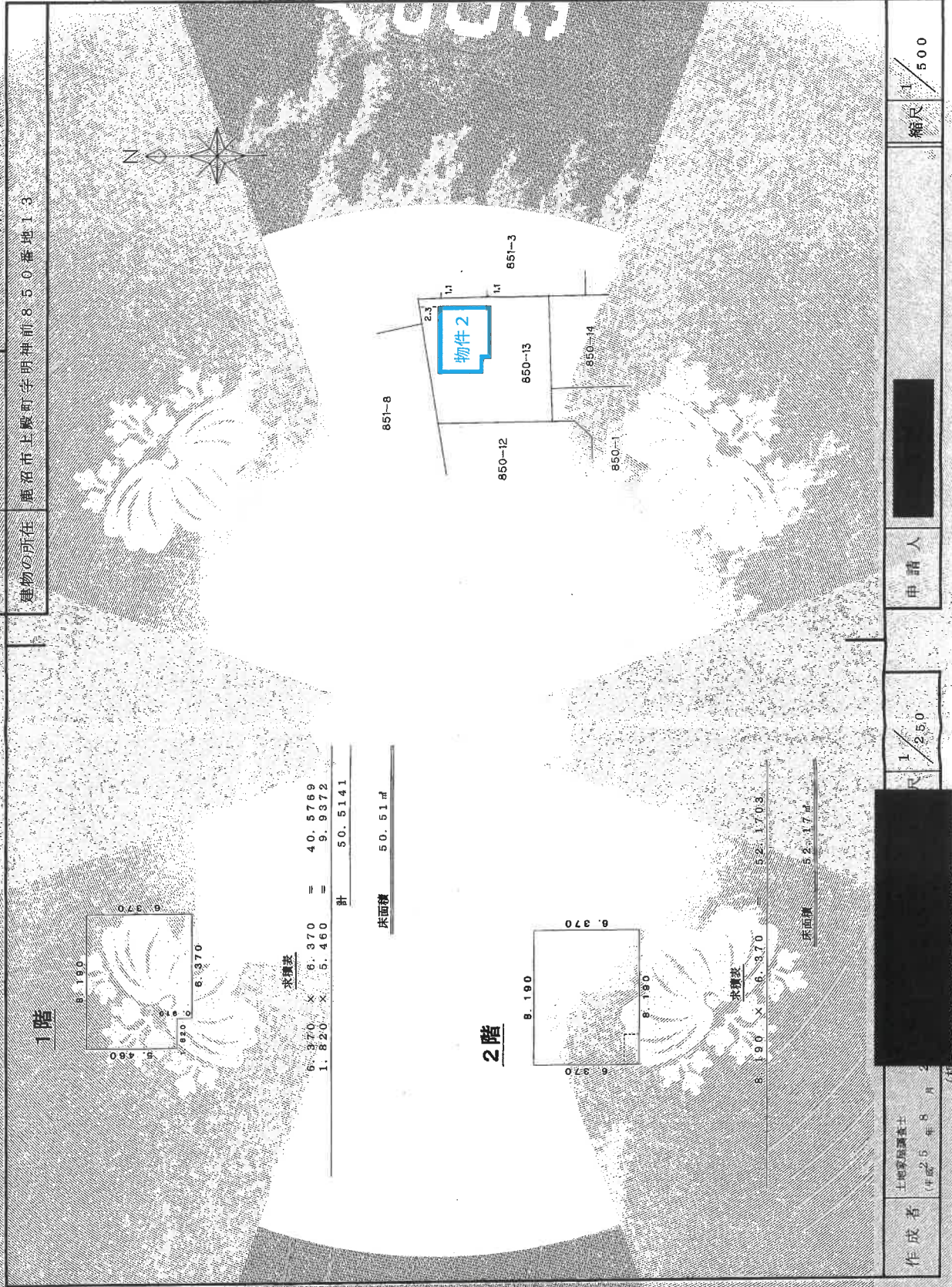
床面積 50.51㎡

2階



求積数

$6,370 \times 6,370 = 40,5769$
 $8,190 \times 6,370 = 52,1703$
 床面積 52.17㎡



作成者 土肥家庭調査士
(平成)25年8月21日

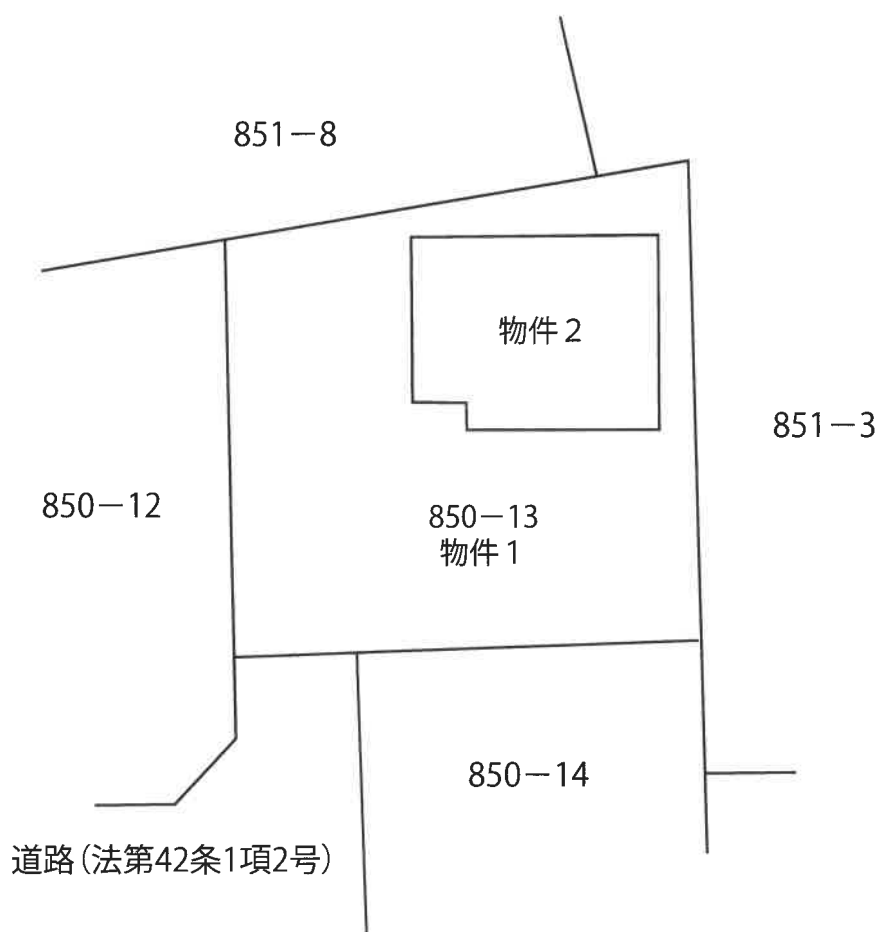
尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

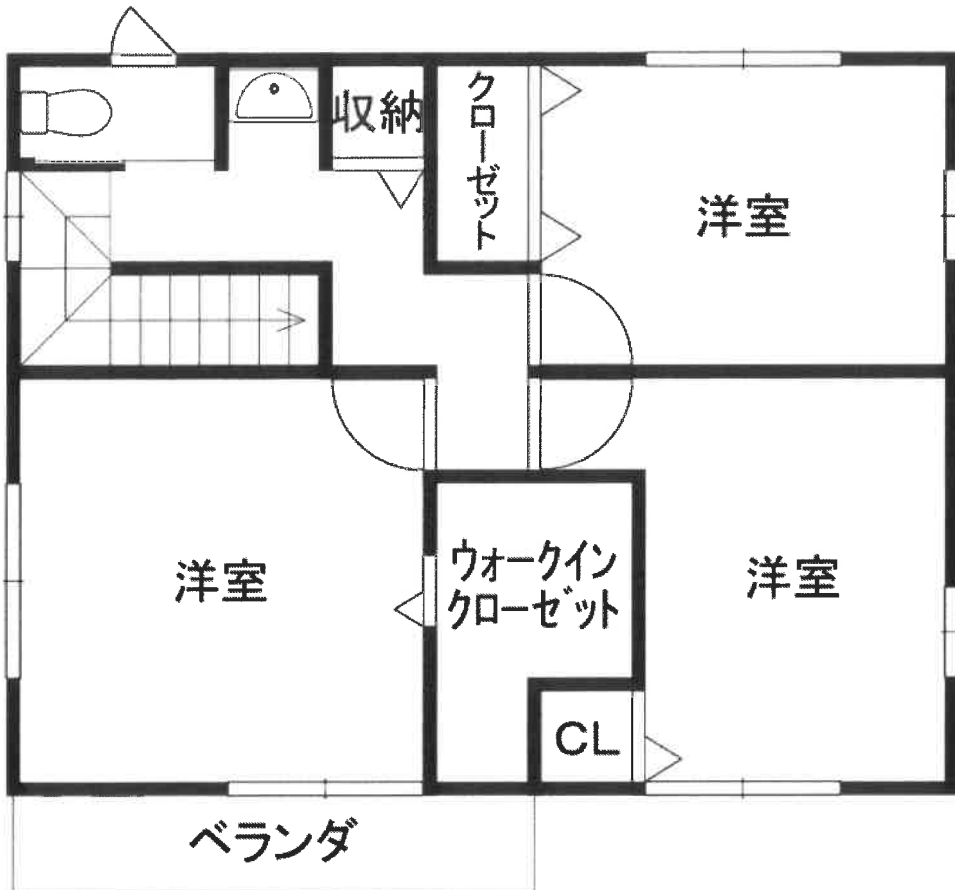
土地建物位置関係図



*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

建物間取図

【物件2】



*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