

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月10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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20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 鹿沼市睦町字川西城下  
地 番 326番31  
地 目 宅地  
地 積 250.46平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 鹿沼市睦町字川西城下326番地31  
家屋 番号 326番31  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 50.51平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月31日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

---

---

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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 鹿沼市睦町字川西城下  
地 番 326番31  
地 目 宅地  
地 積 250.46平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 鹿沼市睦町字川西城下326番地31  
家屋 番号 326番31  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 50.51平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第 56号  
令和7年6月19日受理  
令和8年3月30日提出

# 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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 鹿沼市睦町字川西城下  
地 番 326番31  
地 目 宅地  
地 積 250.46平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 鹿沼市睦町字川西城下326番地31  
家屋 番号 326番31  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 50.51平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県鹿沼市睦町326番地31														
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居(空き家の状態)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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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
■破産管財人	1 私はAの破産管財人です。 2 本物件は、いずれも令和8年6月25日、破産財団から財団放棄の許可を得ています。
■B (所有者)	1 私は、Aの子です。 2 本建物には私も住んでいましたが、私が先に引っ越して、その後母も引っ越したので、現在は空き家の状態です。 3 本建物内で犬と猫を飼っていました。

(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等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、共有者らが本建物の敷地として使用し、本建物を共有者らが動産を残置した空き家の状態で住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 建物内にAあての鹿沼市場下水道部からはがきなどが存在したことから第三者の占有はないものと認めた。
- 4 7月20日午前10時に共有者Bに解錠してもらって本建物内の見分をする予定であったが、当日、Bは現れず、架電するも電話が使用されていない状況であり、以降、Bとは連絡が取れなくなった。
- 5 共有者Aに対しては、郵送により連絡を取ろうとしたが、Aからの応答はなかった。
- 6 本土地の南側側に幅員約6mの舗装された市道(5110号線)が、東側に幅員約6mの舗装された市道(0341号線)が、北側に幅員約4mの舗装された道路(建築基準法41条1項2号に該当)が各接面しており、本土地へは南側市道から出入りしている。

(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6月26日(木) 16:30-16:50	鹿沼市役所税務課 建築指導課 維持課 都市計画課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年6月26日(木) 17:05-17:15	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
7年6月26日(木) 17:40-17:50	共有者B宅	全戸不在(通知文書投函)
7年6月27日(金)	当庁	共有者Aの破産管財人から電話聴取
7年6月30日(月)	当庁	共有者Bから電話聴取
7年7月1日(火) 15:00-15:10	宇都宮地方法務局	公図写し、地積測量図写し、登記事項要約書各入手
7年7月20日(日) 10:00-10:10	物件所在地	物件外観調査、写真撮影(評価人同行) (共有者Bが現れず、架電するも電話が使用されていない)
7年7月24日(木) 8:25-8:55	物件所在地	建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月24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



(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。



**A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違**

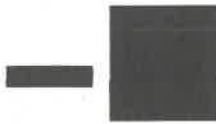
請求部分	所在 鹿沼市睦町字川西城下				地番	326番31		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

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。

令和7年4月23日  
宇都宮地方法務局

請求番号：48-1  
(1/1)

登記官



公用

登記年月日：平成27年2月10日

地積測量図(1/2)

地番 326-1  
326-29乃至326-33

土地の所在 鹿沼市陸町宇川西城下

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
地番 ① 326-1				
N0	128.455	90.265	-3.265	-419.405575
A2	125.899	98.692	-13.161	-1656.956739
A17	122.936	71.104	-23.461	-2884.201496
A15	119.895	65.231	-10.539	-1263.573405
A19	116.096	66.565	12.859	1492.878464
A4	119.055	78.090	21.213	2525.513715
A5	121.528	87.778	12.242	1487.745776
A6	119.951	90.332	6.029	723.184579
A7	104.161	93.907	0.945	98.432145
A8	99.839	91.277	2.684	267.967876
K5	101.403	96.491	4.325	438.567975
K4	105.306	95.602	-2.239	-235.780134
K3-1	108.141	94.252	-3.557	-384.657537
K3	118.509	82.045	-2.285	-271.978155
K2	121.104	91.957	-1.780	-215.565120
合計				-287.827831
合計面積				148.9138155
合計地積				148.91

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
地番 ② 326-29				
S12	136.244	56.502	-15.579	-2122.545276
CI-2	133.911	57.064	2.001	267.955911
S8	132.589	58.503	5.237	694.368593
S10	128.769	62.301	5.827	750.336963
N101	122.483	64.330	2.930	358.816590
A15	119.895	65.231	12.774	1531.538730
A17	122.936	71.104	7.412	911.201632
A18	140.371	72.843	-20.602	-2891.923342
合計				-500.250199
合計面積				250.1250985
合計地積				250.12

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
地番 ③ 326-30				
A18	140.371	72.843	9.592	1346.438632
K1	143.964	86.696	17.622	2536.933808
A2	128.455	90.265	1.998	256.396180
A3	125.899	88.692	-13.161	-1656.956739
A17	122.936	71.104	-16.040	-1972.989864
合計				509.811817
合計面積				254.9059085
合計地積				254.90

凡例  
 ⊙ — コンクリート杭  
 ⊕ — プラスチック杭  
 ⊗ — 金属杭  
 ⊛ — 金属標

申請人

縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士  
(平成26年12月17日作成)

縮尺 1/

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(7枚目)

請求番号：7-4

(1/2)

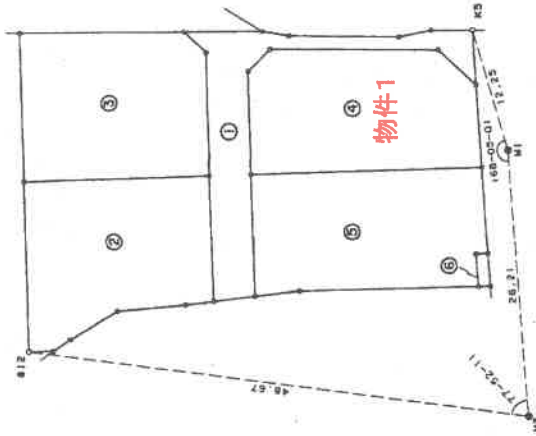
登記年月日：平成27年2月10日

# 地積測量図(2/2)

地番 326-1  
326-29乃至326-33  
土地の所在 鹿沼市睦町字川西城下



全図



地番	④ 326-31				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
A4	119.055	78.090	4.153	494.435415	
A5	121.528	87.778	12.242	1487.745776	
A6	119.951	90.332	6.029	723.184579	
A7	104.161	83.807	0.945	98.432145	
A8	99.839	91.277	-10.182	-1016.560698	
121	97.543	83.625	-13.187	-1286.299541	
合計					500.937676
合計面積					250.46
					m <sup>2</sup>

地番	⑤ 326-32				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
A19	116.096	66.565	10.099	1172.453504	
A4	119.055	78.090	17.060	2031.078300	
121	97.543	83.625	-2.467	-240.638581	
A11	95.141	75.623	-8.320	-791.573120	
A10	96.257	75.305	-3.442	-331.316594	
A13	95.305	72.181	-7.314	-697.060770	
S7	112.035	87.991	-5.616	-629.189560	
合計					513.754179
合計面積					256.87
					m <sup>2</sup>

地番	⑥ 326-33				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
A13	95.305	72.181	2.845	271.142725	
A10	96.257	75.305	3.442	331.316594	
A11	95.141	75.623	-2.845	-270.676145	
S1	94.193	72.460	-3.442	-324.212306	
合計					7.570868
合計面積					3.78
					m <sup>2</sup>

合計面積 1165.0761860m<sup>2</sup>

測地系	任意座標系
座標系	区系
測量年月日	平成26年12月15日
縮尺係数	1.000000
測量方法	トランシット測量

任意座標系

基準点	X座標	Y座標
M1	95.459	85.772
M2	87.753	60.713

作成者

土地家屋調査士

(平成26年12月17日作成)

申請人

縮尺

1/500

1/

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

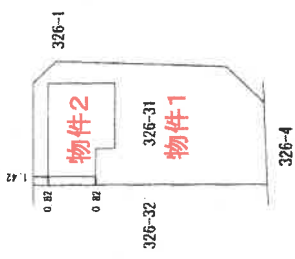
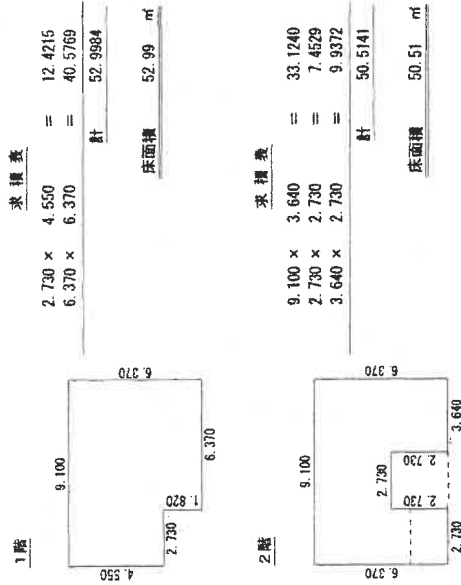
登記年月日：平成29年12月1日

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4月23日 宇都宮地方事務所

建物図面

家屋番号	326番31
建物の所在	鹿沼市陸町字川西城下326番地31

各階平面図



A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作成者	土地調査士 家屋	縮尺	1 / 250	申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500
	年 11月 29日 (作成)						

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



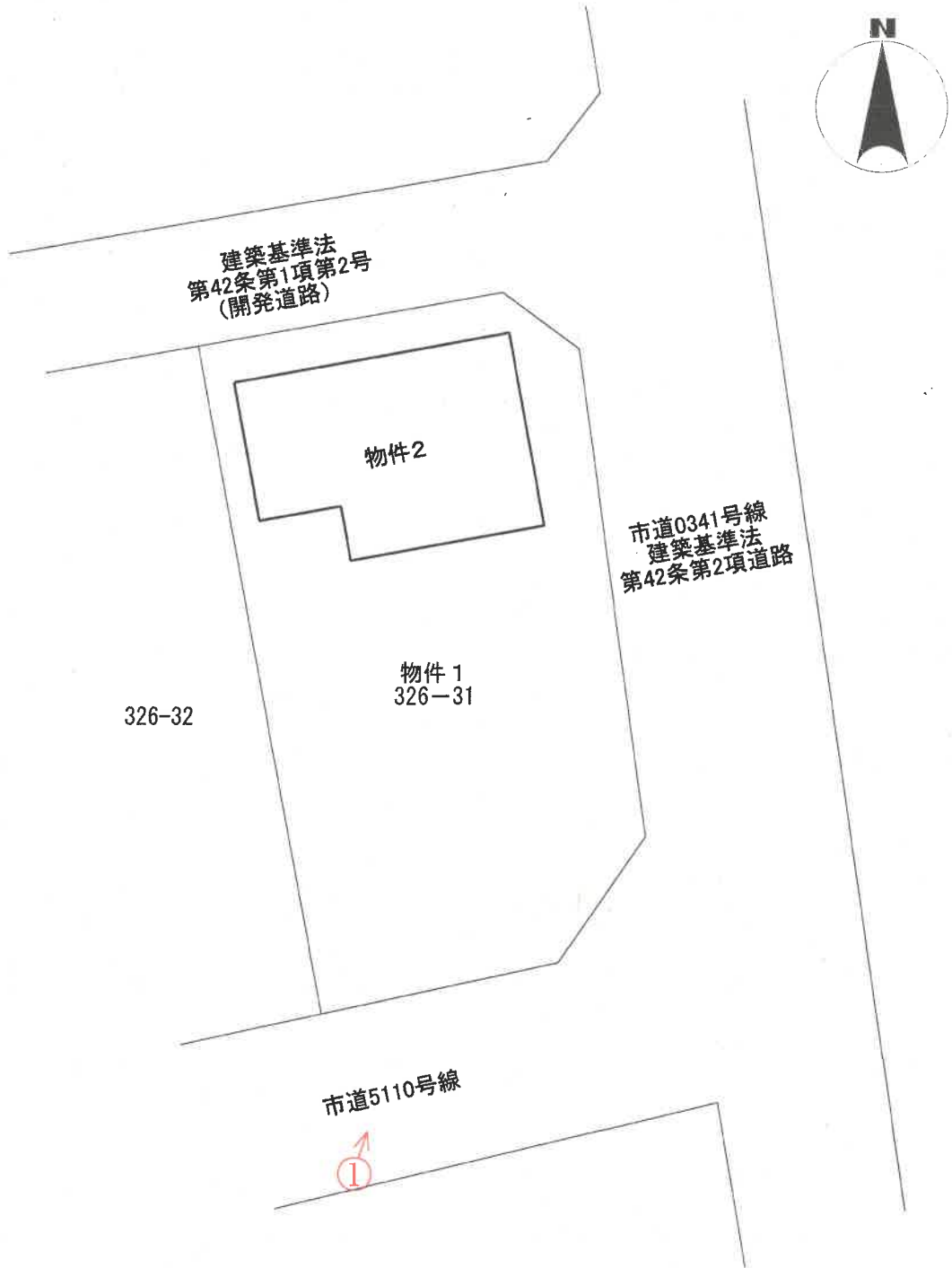
この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

( 10 枚目)

鹿沼市 税務課

# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。



①



外観

②



リビング・ダイニング

③



キッチン

④



浴室

⑤



和室

⑥



洋室



令和 7年 (ケ) 第 56号  
令和 7年 6月10日 受 命  
令和 7年 7月24日 現地調査  
令和 7年 7月28日 評 価  
令和 7年 7月30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  
阪 上 真 佐 彦

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 4 7 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 8 8 9, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 6, 5 8 2, 0 0 0 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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	鹿沼市睦町字川西城下 326番31 宅地 250.46㎡ A 2分の1 B 2分の1	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	鹿沼市睦町字川西城下326 番地31 326番31 居宅 木造ルーフィング葺2階建 1階 52.99㎡ 2階 50.51㎡ A 2分の1 B 2分の1	ほぼ登記簿記載と同じ

#### 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	<p>受命物件は、JR日光線「鹿沼」駅の北西方直線距離約900mに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「泉町」よりほぼ東方直線距離約270mに位置している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、「黒川」の右岸、一般住宅やアパート、市営住宅等が見られる住宅地域である。</p>	
<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)</p>	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 都市計画道路(7・6・201 堤通り 8.0m) 未整備</p>
画地条件	<p>物件1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約11.6m、奥行約22m、形状はほぼ長方形である。また、当該画地の地勢は、建物の敷地部分と駐車場部分との間に約0.8mの高低差が見られるが、それ以外は平坦である。</p> <p>物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、三方路であることから利便性が優るが、河川に近接しているため水害の可能性が高いことが劣る。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1の土地は、南側を幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、5110号線）に等高に、東側を幅員6mの舗装道路（建築基準法第42条第2項道路）に敷地部分は等高に、駐車場部分は約0.8m低く接面している。また、北側を幅員約4mの舗装道路（建築基準法第42条第1項第2号、開発道路、許可日…平成26年10月20日、許可番号…鹿沼市指令都第29-14-17号、現在は鹿沼市に移管され管理下の道路になっている。）に等高に接面する三方路地である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の北側に建てられている。また、南側は駐車場として利用されており、中央部分は庭として利用されている。</p> <p>土地及び建物共に親子関係にあるAとBの共有で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり          都市ガス：引込可          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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>物件1の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。</p>
特記事項	<p>物件1の土地の東側接面道路の原道西端部分から15mは河川保全区域に指定されている。</p> <p>株式会社エネジー宇宙に問い合わせた結果、南側接面道路には都市ガスの本管が埋設されているが、受命物件への引込管はないとのことである。</p>

## 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成29年 5月15日新築 8.0年 16.0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床	木造2階建 ルーフィングぶき サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等
床面積（現況）	増改築等は認められない。	
現況用途等	階層 現況用途	2階建 居宅
品等	使用資材 施工	普通 普通
保守管理の状態	物件2の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	物件2の建物の全部は、現在、空き家状態にある。	
特記事項		

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

物件1の土地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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	34,900	1.01	250.46	0.85	1.00	7,504,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $35,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 34,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

イ 個別格差：三方路+6 河川に近接しているため、水害の可能性がある。▲5

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 市場性修正 : 1.00

#### 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	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	142,000	103.50	0.41	1.00	6,026,000

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142,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数8.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数16.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}16.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) \div 0.41$$

エ 市場性修正 : 1.00

## 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価格を控除し、建物については土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 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	7,504,000	0.45	法定地上権	3,377,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（15%）を考慮することとなる。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	7,504,000	-3,377,000		1.00	0.700	2,889,000
2	6,026,000	+3,377,000	1.00	1.00	0.700	6,582,000
一括価格（合計）						9,471,000

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 鹿沼-12

所在地：鹿沼市睦町字川西城下326番10

地目：宅地

価格：35,000円/㎡

位置：JR宇都宮線「鹿沼」駅約1.7km

価格時点：令和7年1月1日

地積：144㎡

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種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

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

以上



出典：国土地理院ウェブサイト



# 地積測量図

## 地積測量図(1/2)

地番 326-1  
326-29乃至326-33  
土地の所在 鹿沼市睦町字川西城下

求積表

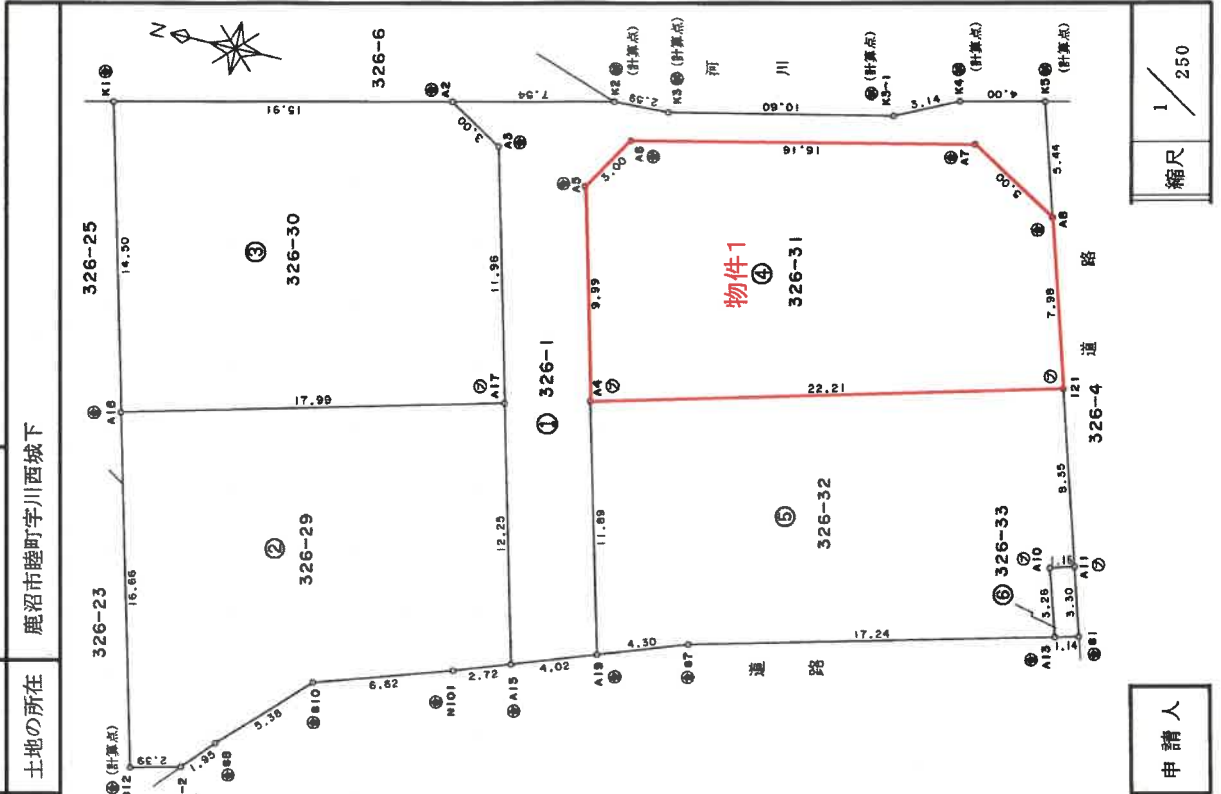
地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
① 326-1	A2	128.455	90.265	-3.265	-419.405575
	A3	125.899	88.692	-13.161	-1856.956739
	A17	122.936	77.104	-23.461	-2884.201496
	A15	119.895	65.231	-10.539	-1263.573405
	A19	116.086	68.565	12.859	1492.878464
	A4	119.055	78.090	21.213	2525.513715
	A5	121.528	87.778	12.242	1487.745776
	A6	119.951	90.332	6.029	723.184579
	A7	104.161	93.807	0.945	98.432145
	A8	99.839	91.277	2.684	267.987876
	K5	101.403	96.491	4.325	438.567975
	K4	105.306	95.602	-2.239	-235.780134
	K3-1	108.141	94.252	-3.557	-384.657537
	K3	118.509	92.045	-2.295	-271.978155
	K2	121.104	91.957	-1.780	-215.565120
	合計				-297.827631
	合計面積				146.9138155 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
② 326-29	S12	136.244	56.502	-15.579	-2122.545276
	C1-2	133.911	57.064	2.001	267.955911
	S8	132.589	58.503	5.237	694.368593
	S10	128.768	62.301	5.827	750.336963
	N101	122.463	64.330	2.930	358.816590
	A15	119.895	65.231	12.774	1531.538730
	A17	122.936	77.104	7.412	911.201632
	A18	140.371	72.843	-20.602	-2891.923342
	合計				-600.250189
	合計面積				250.1250995 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
③ 326-30	A18	140.371	72.843	9.592	1346.438632
	K1	143.964	86.696	17.622	2536.933808
	A2	128.455	90.265	1.996	256.396180
	A3	125.899	88.692	-13.161	-1856.956739
	A17	122.936	77.104	-16.049	-1972.999864
	合計				509.811817
	合計面積				254.9059085 m <sup>2</sup>

凡例

- ① — コンクリート杭
- ② — プラスチック杭
- ③ — 金属杭
- ④ — 金属標



申請人

縮尺 1/250

作成者

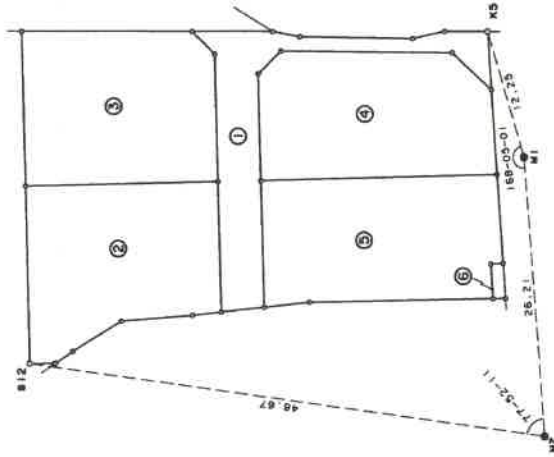
# 地積測量図(2/2)

地番 326-1  
326-29乃至326-33

土地の所在 鹿沼市睦町字川西城下



全図



地番 ④ 326-31				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A4	119.055	78.090	4.153	494.435415
A5	121.528	87.778	12.242	1487.745776
A6	119.951	90.332	6.029	723.184579
A7	104.161	93.807	0.945	98.432145
A8	99.839	91.277	-10.182	-1016.560698
121	97.543	83.825	-13.187	-1286.299541
合計			合計	500.937676
合計面積			合計地積	250.468380
				250.46
				m <sup>2</sup>

地番 ⑤ 326-32				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A19	116.096	66.565	10.099	1172.453504
A4	119.055	78.090	17.060	2031.078300
121	97.543	83.825	-2.467	-240.638581
A11	95.141	75.823	-8.320	-791.573120
A10	96.257	75.305	-3.442	-331.316594
A13	95.305	72.181	-7.314	-697.060770
S7	112.035	67.991	-5.616	-629.188560
合計			合計	513.754179
合計面積			合計地積	256.8770895
				256.87
				m <sup>2</sup>

地番 ⑥ 326-33				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A13	95.305	72.181	2.845	271.142725
A10	96.257	75.305	3.442	331.316594
A11	95.141	75.823	-2.845	-270.676145
S1	94.193	72.460	-3.442	-324.212306
合計			合計	7.570968
合計面積			合計地積	3.7654340
				3.78
				m <sup>2</sup>

合計面積 1165.0761850m<sup>2</sup>

測地系	任意座標系
座標系	区系
測算年月日	平成27年12月15日
縮尺係数	1.000000
測算方法	トランジット測距

任意座標系

基準点	X座標	Y座標
M1	95.459	85.772
M2	87.753	60.713

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

各階平面図

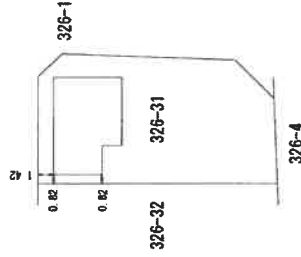
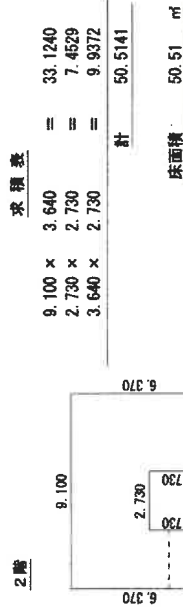
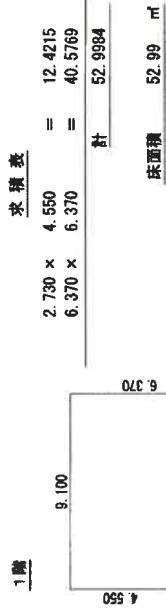
家屋番号 326番31

建物の所在 鹿沼市陸町字川西城下326番地31

建物図面

建物図面

物件2



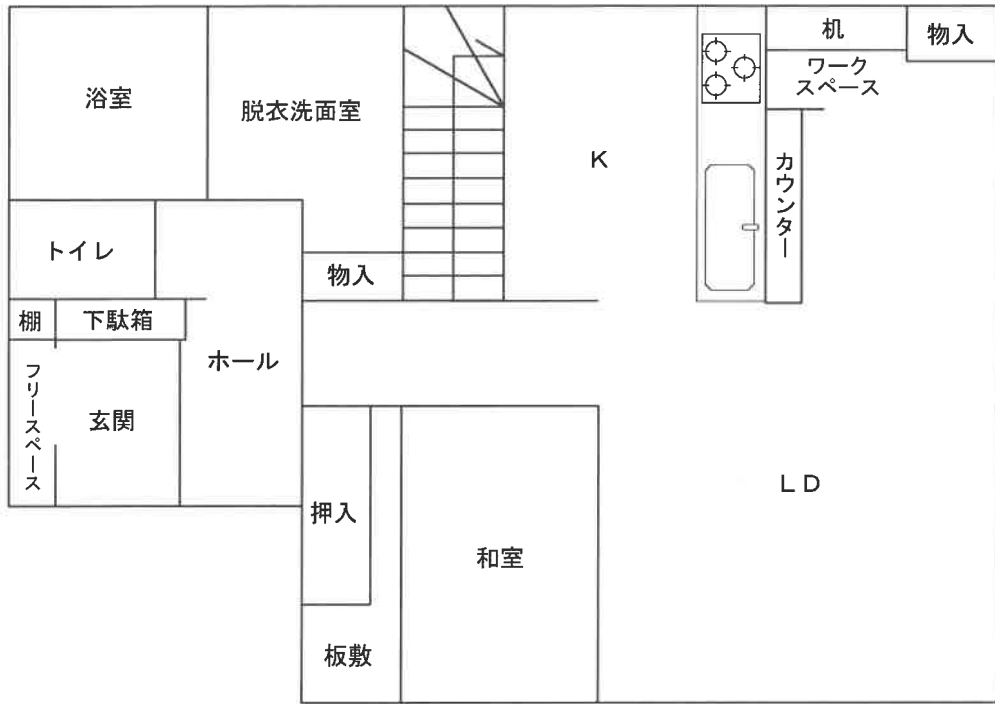
作成者

縮尺 1/250

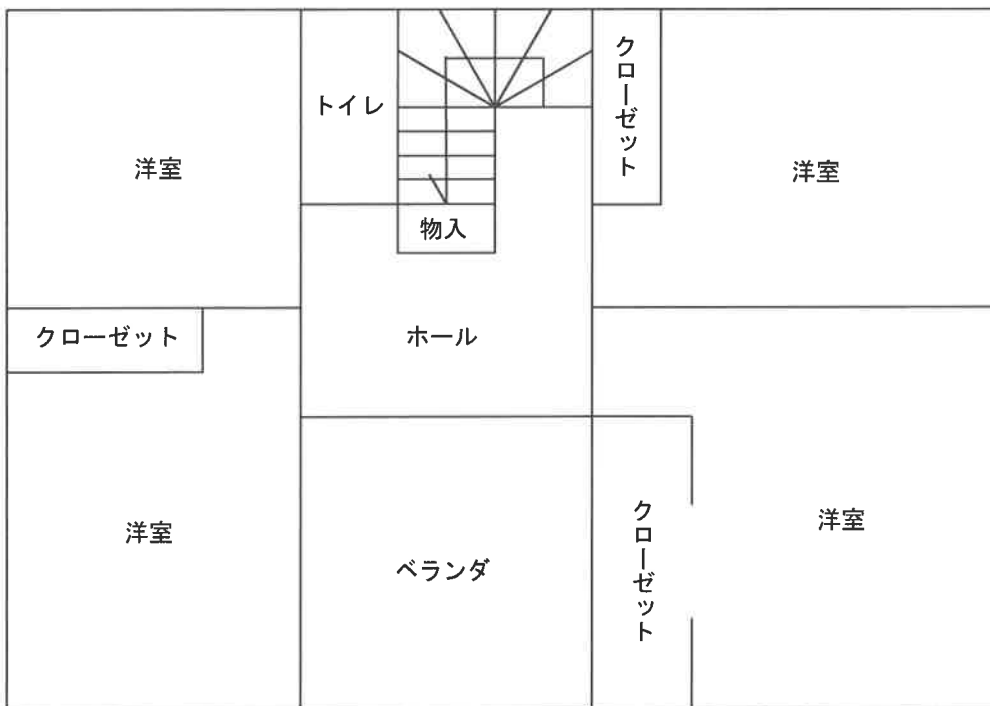
申請人

縮尺 1/500

# 建物間取り図 物件2



1階

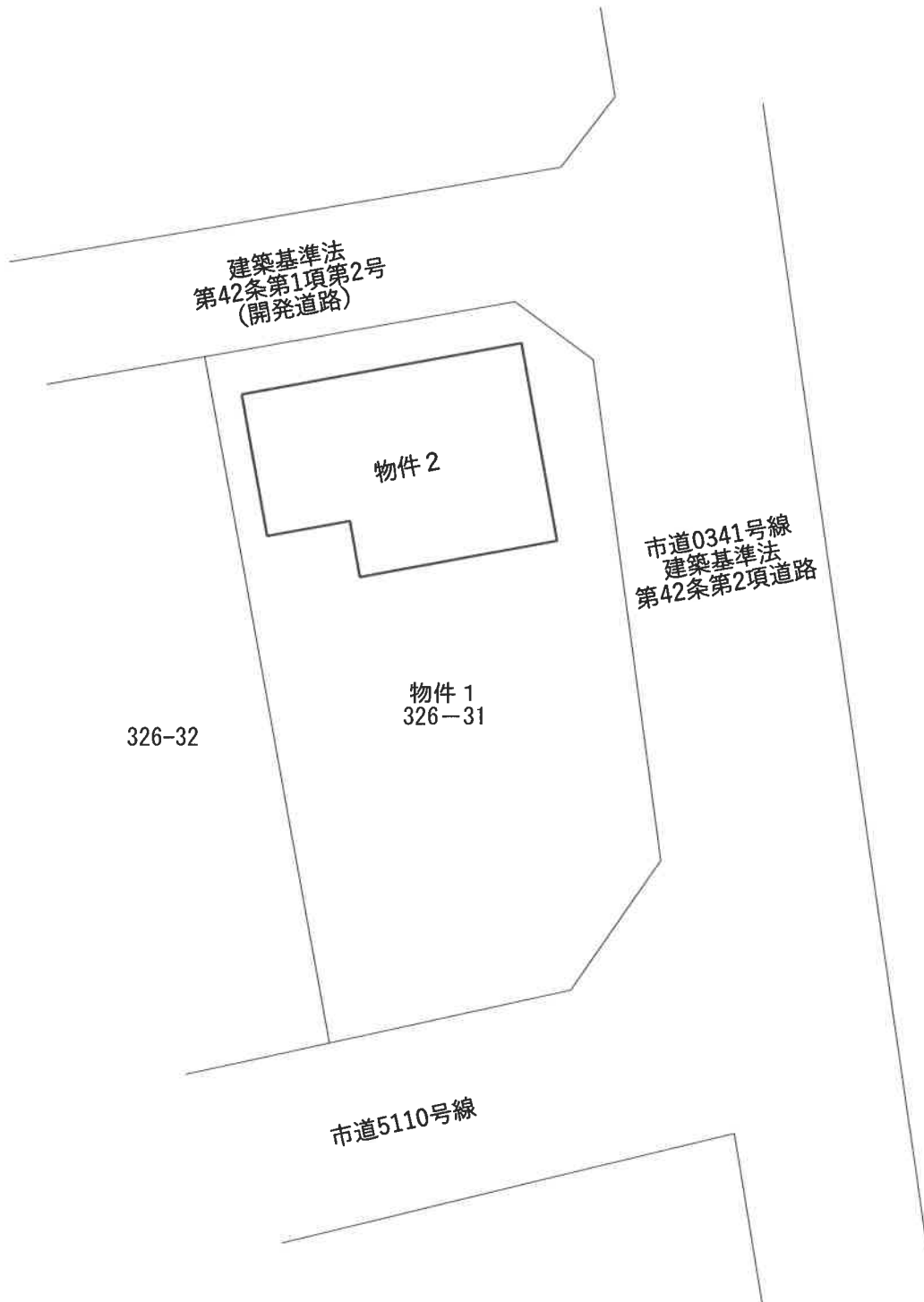


2階



(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。

# 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。