

## 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

- 13 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿  
地 番 2357番1  
地 目 宅地  
地 積 1349.22平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1
- 14 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1  
家屋 番号 2357番1の3  
種 類 共同住宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 143.67平方メートル  
2階 143.67平方メートル  
共有者 A 持分60分の20  
共有者 B 持分60分の20
- 15 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1  
家屋 番号 2357番1の4  
種 類 共同住宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 122.76平方メートル  
2階 122.76平方メートル  
共有者 A 持分60分の20  
共有者 B 持分60分の20

裁判官

売却基準価額計算書

令和5年(ヌ)第8号事件の物件番号14については、買受人の引受けとなる賃借権の敷金111,000円を控除して、売却基準価額を下記のとおり算定する。

記

物件番号14

1,009,000円 - 111,000円  
= 898,000円

以上のとおり計算しました。

令和8年4月15日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

裁判官

売却基準価額計算書

令和5年(ヌ)第8号事件の物件番号15については、買受人の引受けとなる賃借権の敷金70,000円を控除して、売却基準価額を下記のとおり算定する。

記

物件番号15

862,000円 - 70,000円  
= 792,000円

以上のとおり計算しました。

令和8年4月15日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月15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13～15】

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13】

## 賃借権①

範 囲 売却対象外建物1の敷地部分

賃借人 F, G, H

期 限 定めなし

賃 料 月額15,400円

敷 金 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。本件土地上に賃借人ら所有の売却対象外建物1（家屋番号2357番1の1）が存在する。

## 賃借権②

範 囲 売却対象外建物2, 3, 4の敷地部分

賃借人 J, K

期 限 定めなし

賃 料 月額57,000円

敷 金 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。本件土地上に賃借人ら所有の売却対象外建物2（家屋番号2357番1の2）、売却対象外建物3（未登記倉庫、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約57.85㎡）及び売却対象外建物4（未登記工場、木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、1階約233.20㎡、2階約41.51㎡）が存在する。

【物件番号14】

賃借権③

範囲 105号室

賃借人 L

期限 定めなし

賃料 月額41,000円(駐車場込)

敷金 41,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

特約 賃料は月末前払

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権④

範囲 201号室

賃借人 M

期限 定めなし

賃料 月額35,000円

敷金 70,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

特約 賃料は月末前払

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権⑤

範囲 205号室

賃借人 N

期限 定めなし

賃料 月額43,000円(駐車場込)

敷金 なし

特約 賃料は月末前払

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号15】

賃借権⑥

範囲 102号室

賃借人 O

期限 定めなし

賃料 月額35,000円

敷金 70,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権⑦

範囲 103号室  
賃借人 P  
期限 定めなし  
賃料 月額41,000円(駐車場込)  
敷金 なし  
特約 賃料は翌月分を毎月20日払

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

101号室を(株)行川が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

102号室, 103号室, 202号室及び203号室につき, 本件共有者A及びB並びに売却対象外の共有持分を有するDが占有している。

【物件番号15】

101号室, 201号室, 202号室及び203号室につき, 本件共有者A及びB並びに売却対象外の共有持分を有するDが占有している。

---

---

5 その他買受の参考となる事項

【物件番号13】

本件土地の東側は, 隣地との境界が不明確である。

【物件番号14, 15】

本件建物は共有持分についての売却であり, 買受人は, 当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

- 13 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿  
 地 番 2357番1  
 地 目 宅地  
 地 積 1349.22平方メートル  
 共有者 B 持分2分の1  
 共有者 C 持分2分の1
- 14 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1  
 家屋 番号 2357番1の3  
 種 類 共同住宅  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 143.67平方メートル  
 2階 143.67平方メートル  
 共有者 A 持分60分の20  
 共有者 B 持分60分の20
- 15 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1  
 家屋 番号 2357番1の4  
 種 類 共同住宅  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 122.76平方メートル  
 2階 122.76平方メートル  
 共有者 A 持分60分の20  
 共有者 B 持分60分の20

令和 5年(又)第 8号  
物件番号13~15  
令和 5年 4月28日受理  
令和 6年 3月27日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗 甲 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

- 13 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿  
地 番 2357番1  
地 目 宅地  
地 積 1349.22平方メートル  
共有者 **B** 持分2分の1  
共有者 **C** 持分2分の1
- 14 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1  
家屋 番号 2357番1の3  
種 類 共同住宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 143.67平方メートル  
2階 143.67平方メートル  
共有者 **A** 持分60分の20  
共有者 **B** 持分60分の20
- 15 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1  
家屋 番号 2357番1の4  
種 類 共同住宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 122.76平方メートル  
2階 122.76平方メートル  
共有者 **A** 持分60分の20  
共有者 **B** 持分60分の20



(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件13関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件14、15敷地部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物1敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者A <input checked="" type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> F、G、H
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( ) ( ) <input type="checkbox"/> 文書( )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> F (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書( )
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成2年8月17日 (Aが物件14、15の持分を取得した時期)	昭和35年3月19日 (亡Eが目的外建物1を取得した時期)
最初の契約等	契約日	平成2年8月17日ころ
	期間	平成2年8月17日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月 金15,400円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		<input checked="" type="checkbox"/> 賃料は坪あたり435円の金額ということである
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
	<input checked="" type="checkbox"/> A、B、Dは兄弟であり、CはAの長男という身分関係から使用貸借関係と認めた	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件13関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物2～4敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> J、K
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> J (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和30年ころ
最初の契約日	昭和30年ころ
契約等期間	昭和30年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金57,000円 (毎月末日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
14	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・12・6	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> 社宅として使用 <input checked="" type="checkbox"/> 入居者A
	株式会社行川		自H29・12・6 至期間の定め なし					
14	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102、103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> 空室
	建物共有者ら		自・ ・ 至・ ・					
14	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25年1月	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 41,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 41,000円	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場1台分込 <input checked="" type="checkbox"/> 月末前払
	L		自H27年1月 至期間の定め なし					
14	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H20・11・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 70,000円	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場なし <input checked="" type="checkbox"/> 月末前払
	M		自H22・11・1 至期間の定め なし					
14	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202、203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> 空室
	建物共有者ら		自・ ・ 至・ ・					
14	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H16・10・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場1台分込 <input checked="" type="checkbox"/> 月末前払
	N		自H18・10・15 至期間の定め なし					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
15	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> 空室
	建物共有者ら							
15	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H20年6月 自H20年6月 至期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円  <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 70,000円	<input checked="" type="checkbox"/> 他に駐車場1台分月 額1,000円を支払って いる <input checked="" type="checkbox"/> 2か月分を2か月目 の15日に支払って いる
	○							
15	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H15年2月 自H21年2月 至期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 41,000円  <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場1台分込 <input checked="" type="checkbox"/> 翌月分を毎月20日払
	P							
15	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> 空室
	建物共有者ら							
15	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> 空室
	建物共有者ら							
15	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> 空室
	建物共有者ら							

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：借借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件13関係)		
1	所在	鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2357番1の1
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階 約111.58㎡(不動産登記簿上、76.58㎡) 2階 46.37㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(F、G、H) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和期 <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所在	鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2357番1の2
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階 68.60㎡ 2階 61.27㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(J、K) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和48年11月15日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡I) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 (複数) )

目的外建物の概況 (物件13関係)		
3	所在	鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1
	家屋番号	■ない (未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約57.85㎡
	所有者	□土地所有者 ■その他の者 (J、K) □不明
	建築時期	■昭和27年ころ □不明
	建築者	□現所有者 ■その他の者 (亡I) □不明
その他の事項		
4	所在	鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1
	家屋番号	■ない (未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 ■工場 □倉庫 □
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約233.20㎡ 2階 約41.51㎡
	所有者	□土地所有者 ■その他の者 (J、K) □不明
	建築時期	■昭和48年ころ □不明
	建築者	□現所有者 ■その他の者 (亡I) □不明
その他の事項	■目的外建物4は物件13と亡I所有名義の件外2314番15 (宅地、56.72㎡) にまたがって存在している	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件14、15共有者)	<p>(1) 物件14の101号室は株式会社行川が社宅として使用しています。株式会社行川と物件14の所有者の間で101号室に関して建物賃貸借契約はありません。私は101号室に入居しています。</p> <p>(2) Bは私の妹で、Cは私の長男です。物件14、15の持分60分の20を所有しているDは私の妹です。</p>
■ F (目的外建物1共有者)	<p>(1) 目的外建物1は私の父Eが所有していましたが、平成13年ころ亡くなりました。</p> <p>(2) Eの相続人はその妻G、長男H、次男である私の3名がいますが、遺産分割協議が未了ですので、目的外建物1は3名が共有している状態です。</p> <p>(3) 目的外建物1の敷地を賃借したのはEが目的外建物1を買受けた昭和35年3月19日ころです。</p> <p>(4) 地代は月額15,400円であり、毎月末日限り翌月分を支払っています。滞納はありません。地代は坪あたり435円で算出したものです。期間の定めはありません。現在、地代はGの名前で支払っています。</p>
■ J (目的外建物2～4共有者)	<p>(1) 目的外建物2～4はいずれも私の父Iが所有していましたが、平成27年ころ亡くなりました。</p> <p>(2) Iの相続人は長男である私と次男Kの2名がいますが、遺産分割協議が未了ですので、目的外建物2～4は2名が共有している状態です。目的外建物2～4の固定資産税は私が支払っています。</p> <p>(3) 目的外建物2～4の敷地を賃借したのは昭和30年ころです。地代は月額57,000円であり、当月分を当月末日限り支払っています。滞納はありません。</p> <p>(4) 賃借している面積は150坪から170坪くらいです。</p> <p>(5) 地代の振込先は有限会社大周保善であり、私が代表者をしている有限会社豊田木工所の名前で振り込んでいます。</p> <p>(6) 土地を賃借したのはIであり、有限会社豊田木工所はIから建物を借りています。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■L (物件14の105号室占有者)	(1) 私は物件14の105号室を賃借し、住居として使用しています。 (2) 建物賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。 (3) 私が入居したときにキッチン台が壊れていましたので、自分で費用を出して新しいものに買い替えました。 (4) お風呂が壊れていて3年くらい使用していません。ほかに不具合箇所はありません。
■M (物件14の201号室占有者)	(1) 私は物件14の201を賃借し、住居として使用しています。 (2) 建物賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。 (3) 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。 (4) エアコンは私が費用を負担して設置しました。
■N (物件14の205号室占有者)	(1) 私は物件14の205号室を賃借し、住居として使用しています。 (2) 建物賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。 (3) 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■O (物件15の102号室占有者)	(1) 私は物件15の102号室を賃借し、住居として使用しています。 (2) 建物賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。 (3) 102号室の東側和室の窓サッシが入居時からひびが入っています。 (4) 南側の生け垣が繁茂してこの部屋に日光が入らない状態ですが、大家さんは全然生け垣の手入れをしてくれません。
■P (物件15の103号室占有者)	(1) 私は物件15の103号室を賃借し、住居として使用しています。 (2) 建物賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。 (3) 平成30年ころからこの部屋で猫1匹を飼っています。

(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

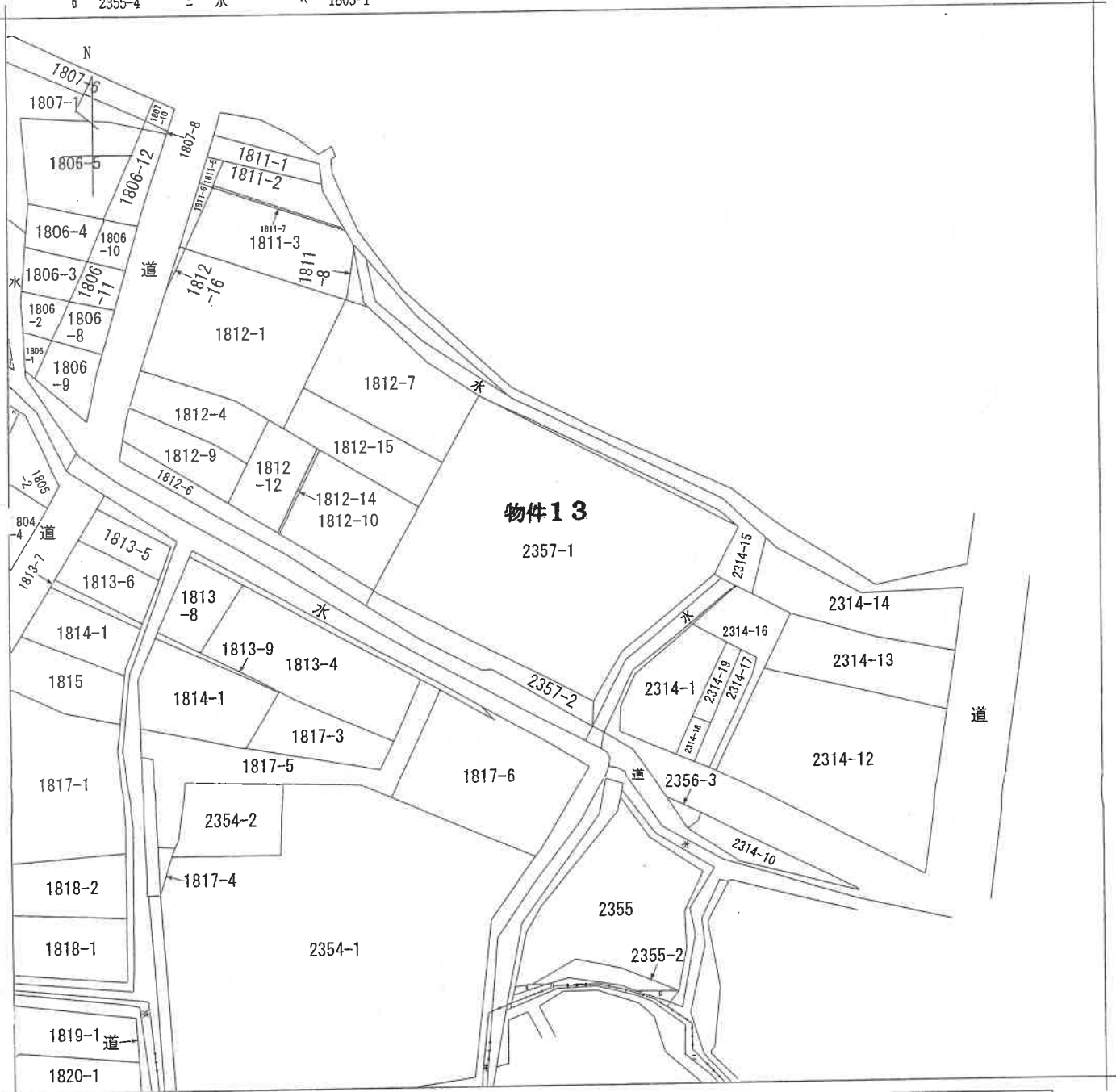
- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件13～15の占有状況を2～8枚目のとおり認めた。
- (2) 物件13は物件14、15、目的外建物1～4の各所有者が敷地として使用している。物件14、15共有者A、Dの敷地占有権原はその身分関係から使用借権と認められ、目的外建物1～4各所有者の敷地占有権原は賃借権である。
- (3) 物件14は[REDACTED]という名称の共同住宅であり、1階に4室、2階に4室の計8室が存在する。物件15は[REDACTED]という名称の共同住宅であり、1階に3室、2階に3室の計6室が存在する。各建物を見分したところ、物件15の外壁の一部に損傷箇所が、物件15のサッシの一部にひび割れ箇所が、物件15の103号室の内壁に動物のひっかき傷と汚損箇所がそれぞれ認められた。
- (4) 物件13の南西側に幅員約7.5mの舗装市道5109号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。また北東側に幅員約2.7mの認定外舗装道路が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。

(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
5年5月10日(水) 8:40-9:10	宇都宮地方法務局	地積測量図写し入手
5年5月22日(月) 8:35-9:00	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査、目的外建物の建物図面入手 商業登記調査
5年6月2日(金) 13:40-15:10	鹿沼市役所 税務課 建築指導課 維持課	間取図及び地番図各入手 目的外建物登録状況調査 道路関係調査
5年6月19日(月) 14:05-14:35	物件1~3、9~15 所在地	物件調査、外観写真撮影 物件13占有者Jに面談調査
5年7月6日(木) 15:00-15:40	物件1~3、9~15 所在地	立会人を立ち合わせて物件10、11の建物調査 屋内写真撮影、評価人同行
5年7月7日(金) 9:10-9:25	宇都宮地方法務局	物件9の土地上の物件10、11以外の建物登記調査(該当なしとの回答)
5年7月7日(金) 14:30-14:50	アルファクラブ株式会社 会社事務所	物件1~3、9、12の土地契約につき担当者に面談調査
5年7月10日(月) 15:30-15:50	物件1~3、9~15 所在地	物件14、15の各建物に事務連絡文書投函
5年7月24日(月) 10:00-11:30	物件1~3、9~15 所在地	物件15の102号室占有者O、103号室占有者Pに各面談調査、屋内写真撮影 評価人同行 目的外建物の建物図面写し入手
5年8月4日(金) 13:00-13:20	物件1~3、9~15 所在地	物件14の205号室占有者Nに面談調査 屋内写真撮影、評価人同行
5年8月10日(木) 10:00-12:40	物件1~3、9~15 所在地	物件14の101号室屋内写真撮影 物件14の105号占有者L、201号室占有者Mに各面談調査、屋内写真撮影 評価人同行
5年9月15日(金) 11:50-13:05	物件1~3、9~15 所在地	物件1~3、9、12の土地及び目的外建物調査 評価人同行
5年9月29日(金) 13:50-14:55	物件1~3、9~15 所在地	立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて物件14、15の空室部分に立入調査、屋内写真撮影 評価人同行
(特記事項)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 令和5年7月6日 物件10、11は不在かつ無施錠であったので立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</li> <li>■ 令和5年9月29日 物件14、15の空室部分は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。</li> </ul>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 2355-3    ハ 水    水    1806-7  
 0 2355-4    ニ 水    へ 1805-1



(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 上材木町

請求部	所在	鹿沼市戸張町字川原宿			地番	2357番1		
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。

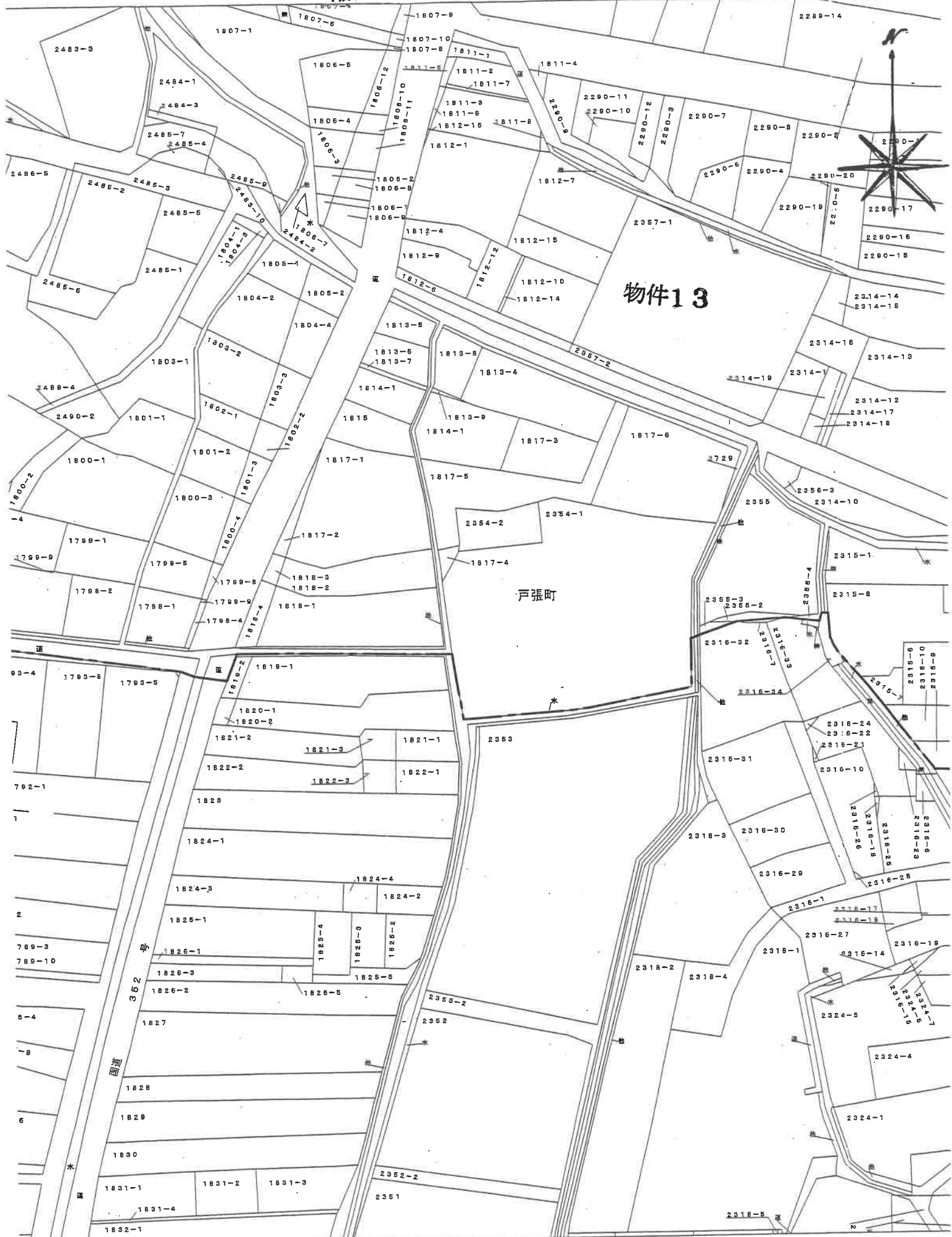
(宇都宮地方法務局管轄)  
 令和5年1月25日  
 東京法務局

地図整理番号: M45045  
 (1/1)

登記官

13枚目





登記年月日：昭和62年11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。

(宇都宮地方法律事務所)

令和5年1月25日

東京法律局

登記簿

15枚目

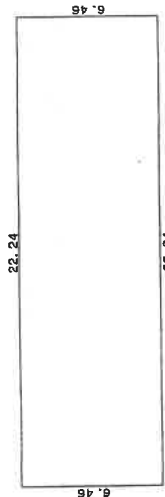
建物図面  
各階平面図

家屋番号	2357番1号
建物の所在	鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1

0079980 各階平面図

物件14

1階



求積表

5.46 X 22.24 = 143.6704  
143.6704

床面積 143.67㎡

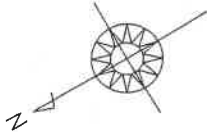
2階



求積表

5.46 X 22.24 = 143.6704  
143.6704

床面積 143.67㎡



建物図面写し  
各階平面図写し

昭和62年11月4日登記

製作者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
			31日作製			

(栃木県土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M45047

登記年月日：昭和63年8月26日

0079981

各階平面図

家屋番号 2357番1の4

建物の所在 鹿沼市戸張町字川原宿 2357番地1

建物図面

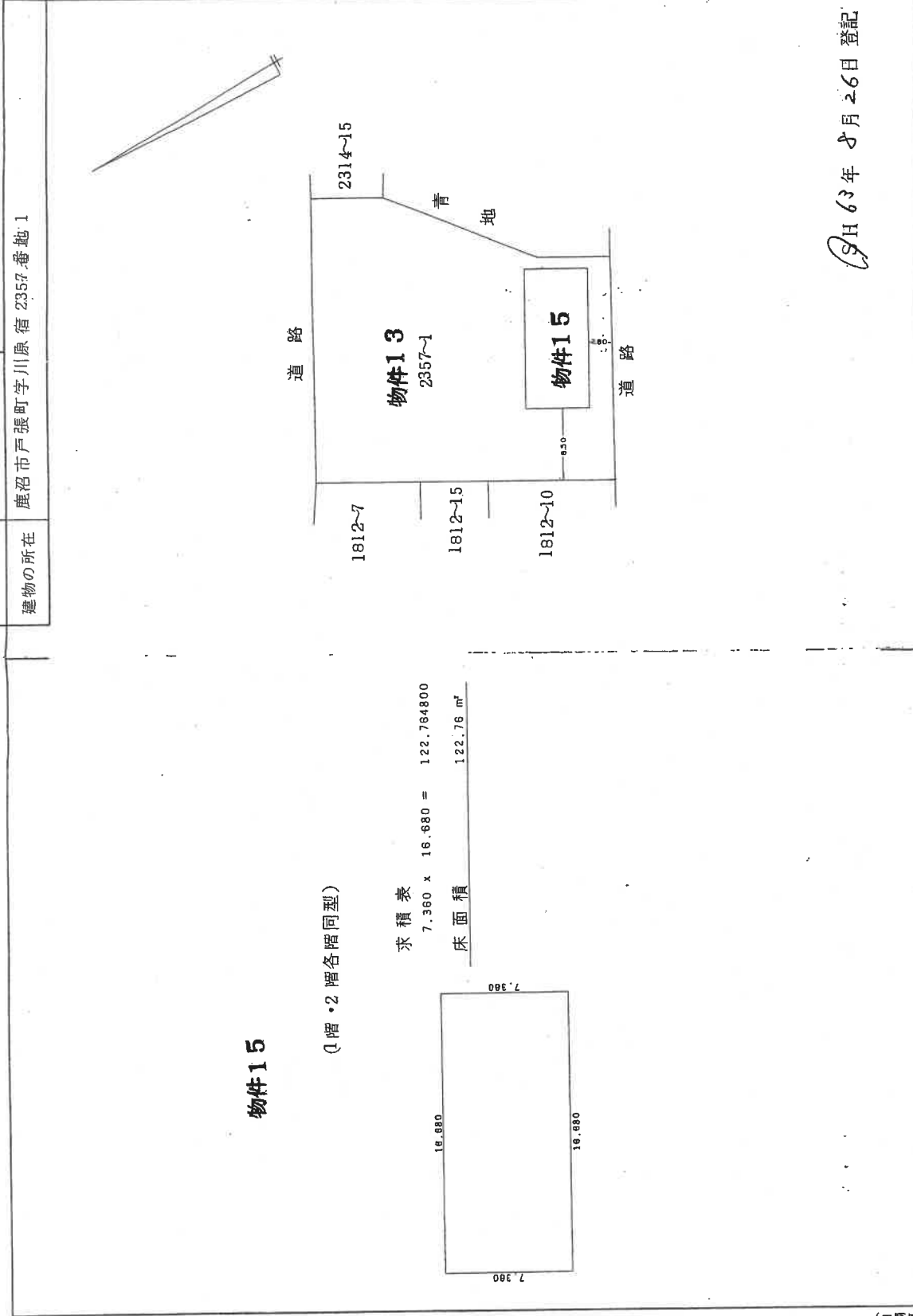
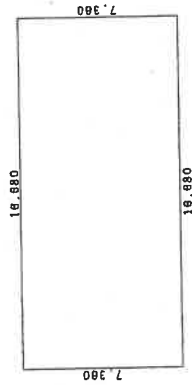
物件15

(1階・2階各階同型)

求積表

$7.360 \times 16.680 = 122.784800$

床面積 122.76 m<sup>2</sup>



昭和63年8月26日登記

(日調連12)

作製者

土地調査士  
家屋

(印作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し  
各階平面図写し

(本図紙)

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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和5年1月25日

東京法務局

登記官

16枚目

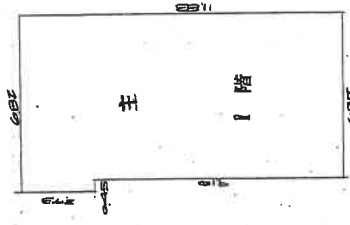
地図整理番号：M45046

登記年月日：昭和46年11月27日

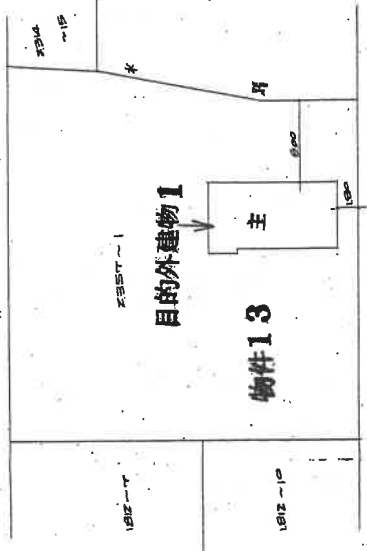
0079978

家屋番号	2357-1-1
建物の所在	鹿沼市片張町宇川原宿 2357-1-1

1階 主  
 4.82 x 7.73 = 37.25  
 9.10 x 6.87 = 62.51  
 2 = 174.76



2階 主  
 4.82 x 7.73 = 37.25  
 2 = 74.50



作製年月日	昭和46年11月15日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

建物図面写し  
各階平面図写し

昭和46年11月27日登記

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日調連 15)

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5年6月21日 宇都宮地方法務局

登記簿

17枚目

公用

請求番号：2-1

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

作製年月日  
昭和48年11月17日  
作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

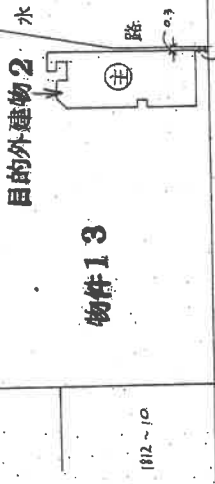
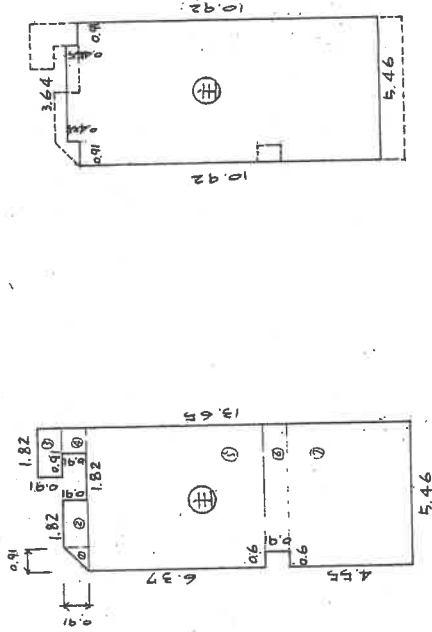
建物各階平面図

建物図面  
単位：メートル

各階平面図  
単位：メートル

家屋番号 2357-1-2  
建物の所在 鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1

1階  
2階



床面積の計算

0.91 x 0.91 x 1/2 =	0.41405 m <sup>2</sup>
0.91 x 0.91 =	0.8281 m <sup>2</sup>
1.82 x 0.91 =	1.6562 m <sup>2</sup>
1.82 x 1.82 =	3.3124 m <sup>2</sup>
5.46 x 6.07 =	33.1242 m <sup>2</sup>
5.46 x 5.46 =	29.8116 m <sup>2</sup>
合計	68.6035 m <sup>2</sup>
床面積	68.60 m <sup>2</sup>

床面積の計算

3.64 x 0.45 =	1.638 m <sup>2</sup>
5.46 x 10.92 =	59.6232 m <sup>2</sup>
合計	61.2612 m <sup>2</sup>
床面積	61.27 m <sup>2</sup>

昭和48年11月30日登記

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

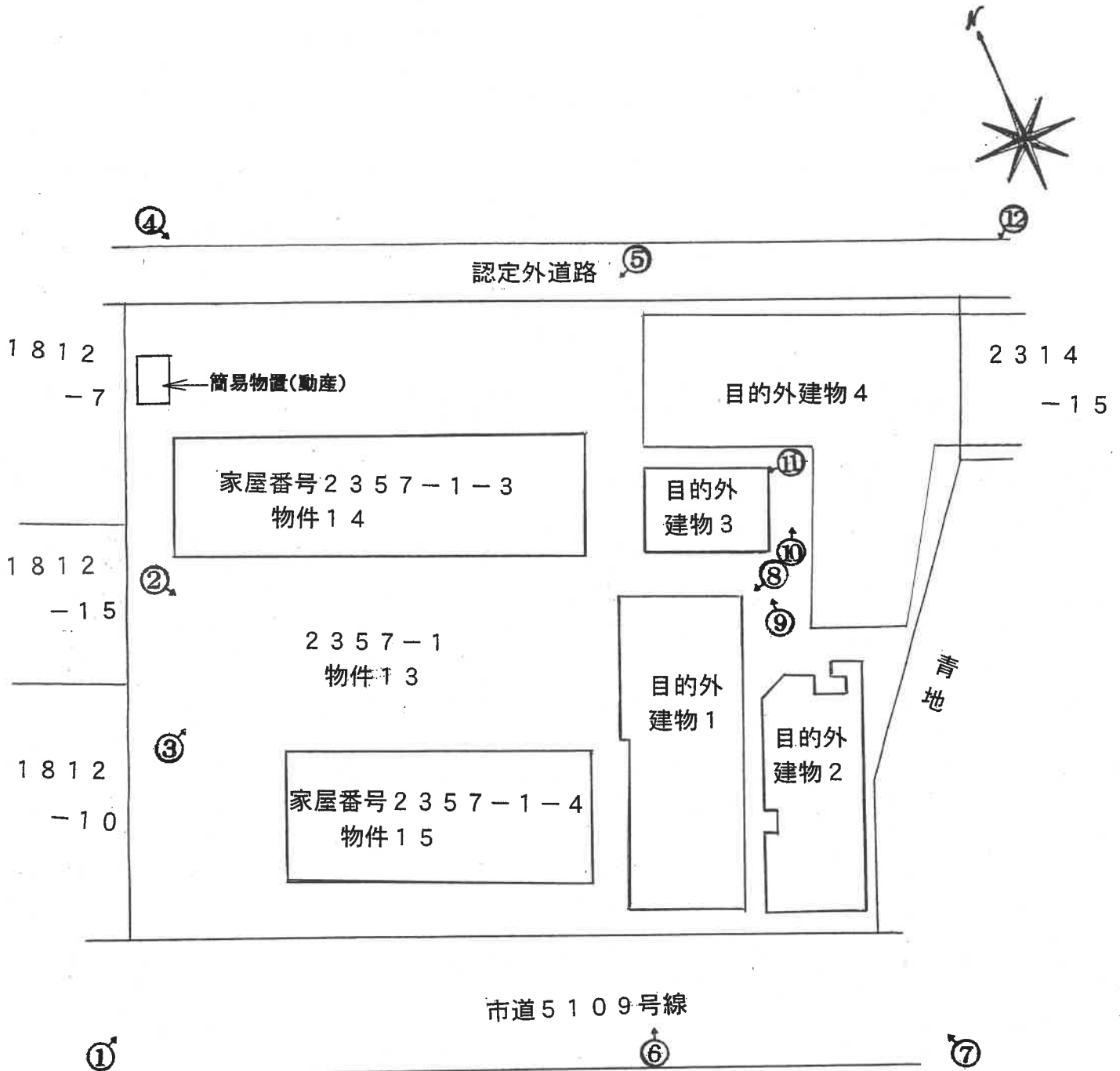
(日調連 15)

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5年6月21日 宇都宮地方支務局 登記官

# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

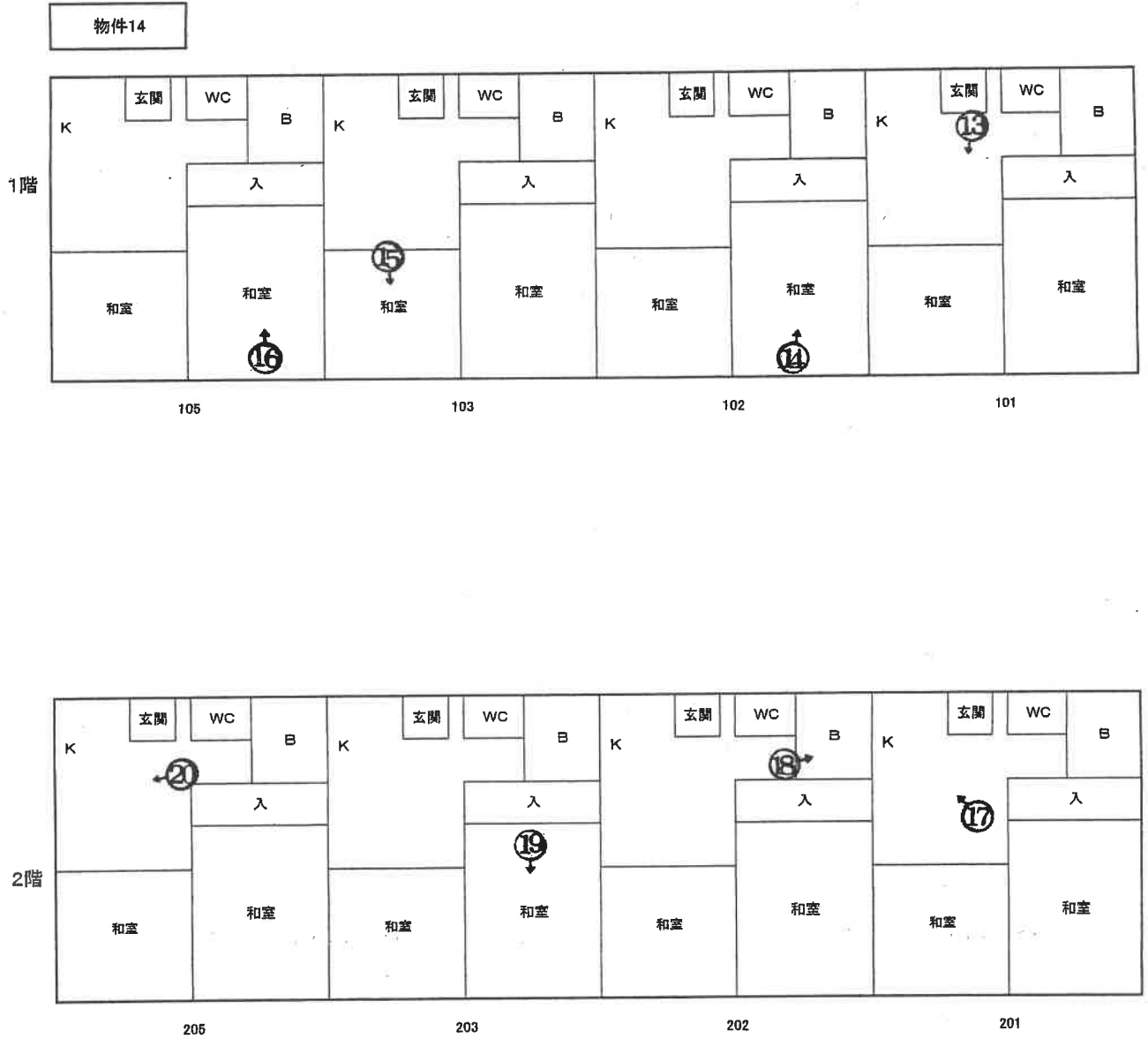
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向

※ 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。

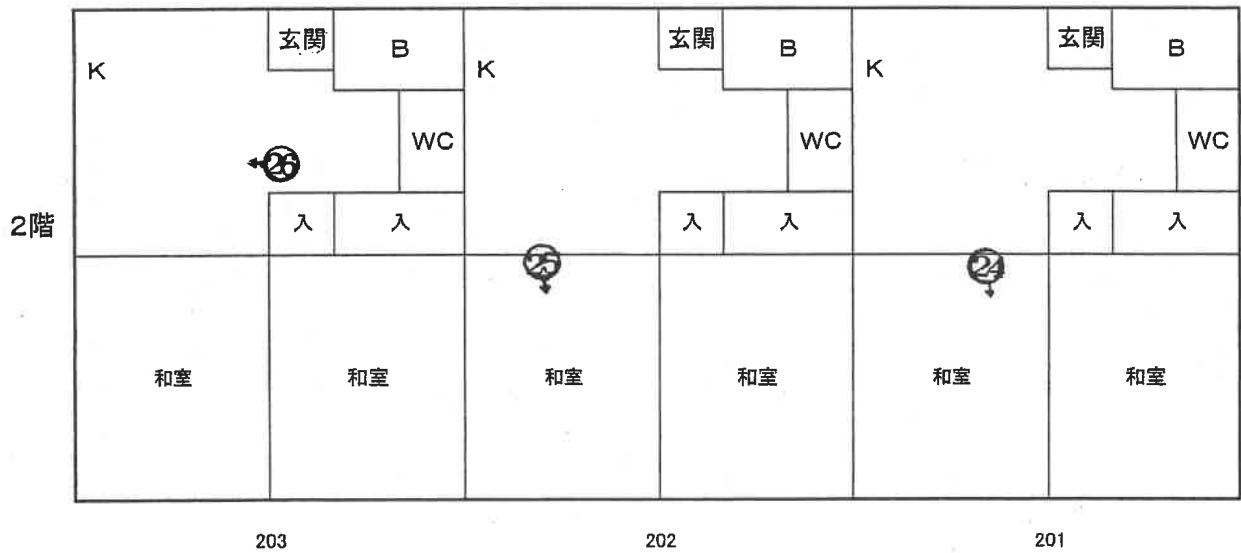
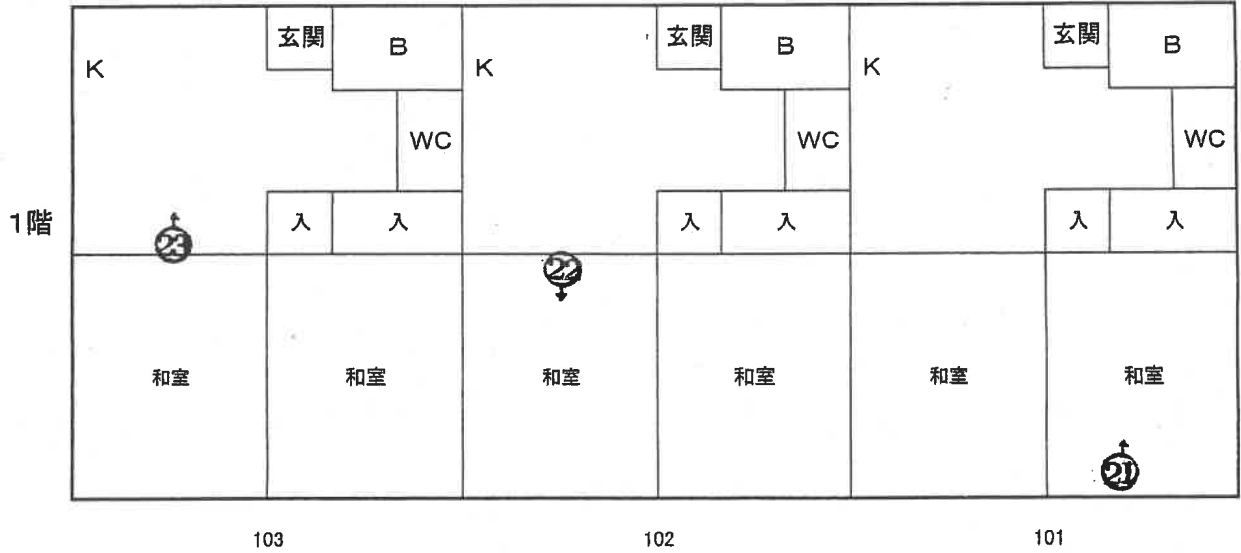


# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向

※ 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。

物件15











物件14 101号室 キッチンの状況



物件14 102号室 和室の状況



物件14 103号室 和室の状況



物件14 105号室 和室の状況



①6

物件14 201号室 キッチンの状況



①7

物件14 202号室 浴室の状況



①8

物件14 203号室 和室の状況



①9

物件14 205号室 キッチンの状況



②0

物件15 101号室 和室の状況



21

物件15 102号室 和室の状況



22

物件15 103号室 キッチンの状況



23

物件15 201号室 和室の状況



24

物件15 202号室 和室の状況



25

物件15 203号室 キッチンの状況



26

令和 5年 (又) 第 8号  
物件 13 ~ 15  
令和 5年 4月18日 受 命  
令和 5年 9月29日 現地調査  
令和 6年 8月 1日 評 価  
令和 6年 9月13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  
鈴木 健司

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,785,000円	
内 訳 価 格	
物件13 (土地)	金 12,914,000円
物件14 (建物)	金 1,009,000円
物件15 (建物)	金 862,000円

- ① 一括価格は、物件13～15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13の土地の内訳価格は物件14、15、目的外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14、15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
13	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	鹿沼市戸張町字川原宿 2357番1 宅地 1349.22㎡ B 2分の1 C 2分の1	同左
14	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	鹿沼市戸張町字川原宿 2357番地1 2357番1の3 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 143.67㎡ 2階 143.67㎡ A 60分の20 B 60分の20	同左
15	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	鹿沼市戸張町字川原宿 2357番地1 2357番1の4 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 122.76㎡ 2階 122.76㎡ A 60分の20 B 60分の20	同左
特記事項			
①一部共有持分の売買である。 ②目的外建物4棟あり。 ③敷地の北西端に動産扱いの簡易物置1基あり。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件13）

位置・交通	J R日光線「鹿沼」駅西方約1.3km（直線距離）  （別紙位置図参照）	
付近の状況	受命物件は鹿沼市街地中心部北方約820m（直線距離）、「戸張町」の既成住宅地域に存する。周辺は住宅、事業所等が混在している。 当該地域より主な公共施設へは、鹿沼市役所約510m、市立北小学校約450m、市立西中学校約1.9km（直線距離）の接近条件を有している。 将来動向としては、既成住宅地域のため概ね現状で推移すると予測する。	
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	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（規模、形状等）	間口：約33.5m（公図による） 奥行：約30m（公図による） 形状：ほぼ整形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：二方路	
接面道路	南西側約7.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北東側約2.7m舗装道路（建築基準法第42条第2項道路に該当）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件13の土地は物件14建物、15建物、目的外建物1～4の敷地として利用されている。建物の敷地利用権としては物件14、15の建物は使用借権が、目的外建物1～4の建物は賃借権が成立するもの思料する。 占有者及び占有権原は以下のとおり 占有範囲：物件14、15敷地部分 占有者：A、D 占有開始時期：平成2年8月17日 契約日：平成2年8月17日ころ 期間：平成2年8月17日ころから期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者  占有範囲：目的外建物1敷地部分 占有者：F、G、H 占有開始時期：昭和35年3月19日 契約日：昭和35年3月19日ころ 期間：昭和35年3月19日ころから期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者	

<p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p>	<p>賃料：毎月 金15,400円（毎月末日限り当月分払い） 敷金・保証金：不明</p>
	<p>占有範囲：目的外建物2～4敷地部分 占有者：J、K 占有開始時期：昭和30年ころ 契約日：昭和30年ころ 期間：昭和30年ころから期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者 賃料：毎月 金57,000円（毎月末日限り翌月分払い） 敷金・保証金：不明</p>
	<p>目的外建物1の概要 所在：鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1 家屋番号：2357番1の1 種類：居宅・店舗 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階約111.58㎡ 2階約46.37㎡ 建築年月日：昭和期 所有者：F、G、H</p>
	<p>目的外建物2の概要 所在：鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1 家屋番号：2357番1の2 種類：居宅・店舗 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階68.60㎡ 2階約61.27㎡ 建築年月日：昭和48年11月15日ころ 所有者：J、K</p>
	<p>目的外建物3の概要 所在：鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1 家屋番号：未登記 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約57.85㎡ 建築年月日：昭和27年ころ 所有者：J、K</p>
<p>目的外建物4の概要 所在：鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1 家屋番号：未登記 種類：工場 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階約233.20㎡ 2階約41.51㎡ 建築年月日：昭和48年ころ 所有者：J、K ※目的外建物4は物件13と件外土地2314番15にまたがって建築されている</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり          都市ガス：あり          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>
特記事項	<p>土壌汚染の可能性について調査したところ、物件及び周辺には水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出はない。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件14）

区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	登記簿上、昭和62年10月の新築で、新築後37年経過している。経済的耐用年数は概ね満了しており、大きな経済的価値は認められない。
仕様	構造 軽量鉄骨造2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 クロス 床 フローリング・畳・塩ビシート等 天井 ジプトーン・化粧合板等 建具 アルミサッシ
床面積（現況）	公簿上の記載とほぼ同一である。
現況用途等	共同住宅
品等	普通
保守管理の状態	普通

建物の利用状況	<p>物件14の建物は全8戸（全て2DKタイプ）の賃貸用共同住宅である。</p> <p>占有者及び占有権原は以下のとおり</p> <p>102号室、103号室、202号室、203号室・・・空室</p> <p>101号室・・・占有者：株式会社行川  占有状況：居宅  占有開始時期：平成29年12月6日  現在の契約：平成29年12月6日から期間の定めなし  占有権原：使用借権  貸主：所有者  社宅として使用し、Aが入居している</p> <p>105号室・・・占有者：L  占有状況：居宅  占有開始時期：平成25年1月  現在の契約：平成27年1月から期間の定めなし  占有権原：賃借権  貸主：所有者  賃料：毎月41,000円 月末前払（駐車場1台分込）  敷金：41,000円</p> <p>201号室・・・占有者：M  占有状況：居宅  占有開始時期：平成20年11月1日  現在の契約：平成22年11月1日から期間の定めなし  占有権原：賃借権  貸主：所有者  賃料：毎月35,000円 月末前払  敷金：70,000円</p> <p>205号室・・・占有者：N  占有状況：居宅  占有開始時期：平成16年10月15日  現在の契約：平成18年10月15日から期間の定めなし  占有権原：賃借権  貸主：所有者  賃料：毎月43,000円 月末前払（駐車場1台分込）  敷金：なし</p>
特記事項	

(物件15)

区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	登記簿上、昭和63年8月の新築で、新築後36年経過している。経済的耐用年数は概ね満了しており、大きな経済的価値は認められない。
仕様	構造 軽量鉄骨造2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 クロス 床 フローリング・畳・塩ビシート等 天井 ジプトーン・化粧合板等 建具 アルミサッシ
床面積（現況）	公簿上の記載とほぼ同一である。
現況用途等	共同住宅
品等	普通
保守管理の状態	普通

建物の利用状況	<p>物件15の建物は全6戸（全て2DKタイプ）の賃貸用共同住宅である。</p> <p>占有者及び占有権原は以下のとおり</p> <p>101号室、201号室、202号室、203号室・・・空室</p> <p>102号室・・・占有者：O  占有状況：居宅  占有開始時期：平成20年6月  現在の契約：平成20年6月から期間の定めなし  占有権原：賃借権  貸主：所有者  賃料：毎月35,000円  2ヶ月分を2ヵ月目の15日に支払っている  駐車料1台分 月額1,000円  敷金：70,000円</p> <p>103号室・・・占有者：P  占有状況：居宅  占有開始時期：平成15年2月  現在の契約：平成21年2月から期間の定めなし  占有権原：賃借権  貸主：所有者  賃料：毎月41,000円 翌月分毎月20日払  駐車場1台分込  敷金：なし</p>
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13-イ, 13-ロ, 13-ハ (土地)

評価上物件13を物件14建物敷地部分を13-イ、物件15建物敷地部分を13-ロ、目的外建物敷地部分を13-ハと分割する。評価にあたっては物件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。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	市場性修正率 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
13-イ	35,200	0.81	397.06	0.90		1.00	10,189,000
13-ロ	35,200	0.81	339.27	0.90		1.00	8,706,000
13-ハ	35,200	0.81	612.89	0.90		1.00	15,727,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 鹿沼5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $42,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/120 = 35,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.60%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：20%補正

イ 個別格差：物件13-イ、物件13-ロ、物件13-ハ共通

画地条件 (形状▲2 セットバック▲2 規模▲15) ▲19

ウ 地積：物件14、15、目的外建物1～4の配置状況及び関係人F、Jの陳述から目的外建物の敷地部分を612.89㎡、残余部分を物件14、15の建物敷地部分と査定した。

物件13地積 物件13-イ+物件13-ロ  
 $1,349.22\text{m}^2 - 612.89\text{m}^2 = 736.33\text{m}^2$

物件14、15の建物敷地部分を建築面積比で按分した。

物件14建築面積 物件15建築面積 物件13-イ  
 $736.33\text{m}^2 \div (143.67\text{m}^2 + 122.76\text{m}^2) \times 143.67\text{m}^2 \approx 397.06\text{m}^2$

物件14建築面積 物件15建築面積 物件13-ロ  
 $736.33\text{m}^2 \div (143.67\text{m}^2 + 122.76\text{m}^2) \times 122.76\text{m}^2 \approx 339.27\text{m}^2$

エ 建付減価：物件13-イ 0.90 物件13-ロ 0.90 物件13-ハ 0.90

カ 市場性修正率：物件13-イ 1.00 物件13-ロ 1.00 物件13-ハ 1.00

#### ② 物件14, 15 (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。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
14	136,000	287.34	$\frac{40}{60}$	0.03	1.00	782,000

ア 再調達原価 : 136,000円/m<sup>2</sup>

イ 現況延床面積 : 287.34m<sup>2</sup>

ウ 共有持分割合 : 40/60

エ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を3%と査定した。

オ 市場性修正 : 1.00

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
15	136,000	245.52	$\frac{40}{60}$	0.03	1.00	668,000

ア 再調達原価 : 136,000円/m<sup>2</sup>

イ 現況延床面積 : 245.52m<sup>2</sup>

ウ 共有持分割合 : 40/60

エ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を3%と査定した。

オ 市場性修正 : 1.00

関係人F、Jの陳述及び現況の目的外建物の位置・規模から目的外建物2～4の賃借面積を150坪と判断した。また、目的外建物1の賃借面積は以下のとおり35.4坪と査定した。

目的外建物1の賃借面積  $15,400円 \div 435円 = 35.4坪$

$150坪 + 35.4坪 = 185.4坪 (612.89m^2)$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷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 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) $ア \times イ = ウ$
13-イ	10,189,000	0.10 使用借権	1,019,000
13-ロ	8,706,000	0.10 使用借権	871,000
13-ハ	15,727,000	0.45 賃借権	7,077,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②カ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
13-イ	10,189,000	-1,019,000	0.80	0.70	—	5,135,000
13-ロ	8,706,000	-871,000	0.80	0.70	—	4,388,000
13-ハ	15,727,000	-7,077,000	0.80	0.70	0.70	3,391,000
14	782,000	+1,019,000	0.80	0.70	—	1,009,000
15	668,000	+871,000	0.80	0.70	—	862,000
一括価格 (合計)						14,785,000

ウ 市場性修正率：物件13-イ、物件13-ロ 共有持分売買の建物の底地 ▲20

物件13-ハ 目的外建物の底地 ▲20

物件14、物件15 共有持分の売買 ▲20

エ 競売市場性修正率：物件13-イ、物件13-ロ、物件13-ハ、物件14、物件15 ▲30

オ 占有減価率：賃借権 ▲30

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 鹿沼5-1  
所 在：鹿沼市上田町字文化橋西2335番6  
地 目：宅地  
価 格：42,600円／㎡  
位 置：JR日光線「鹿沼」駅南西方道路距離約1.2km  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：104㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北側15m国道に接面  
用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）  
準防火  
地域の概要：店舗、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

## 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・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



出典：国土地理院「地理院地図」



登記年月日：昭和62年11月4日

0079980

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	2357番1
建物の所在	鹿沼市戸張町字川原宿2357番地1



求積表

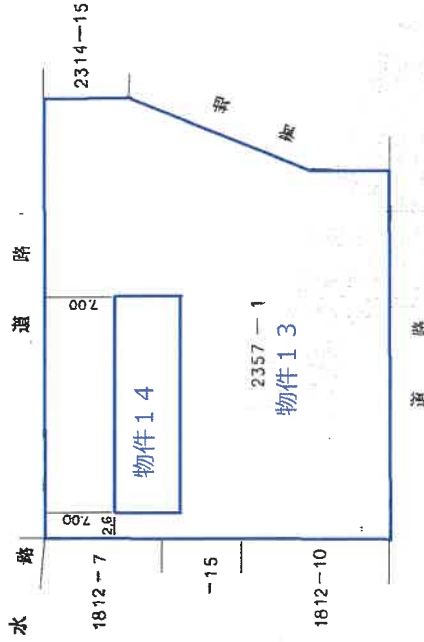
6.46 X 22.24 = 143.6704  
 床面積 143.67㎡

2階



求積表

6.46 X 22.24 = 143.6704  
 床面積 143.67㎡



昭和62年11月4日登記

申請人

縮尺 1/250

製作者 株式会社

1983年11月31日作製

(栃木県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

地図整理番号：M45047

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。  
 (宇都宮地方公務局管轄)  
 令和5年1月25日 東京法務局 登記官

登録年月日：昭和63年8月26日

0079981

各階平面図

建物各階平面図

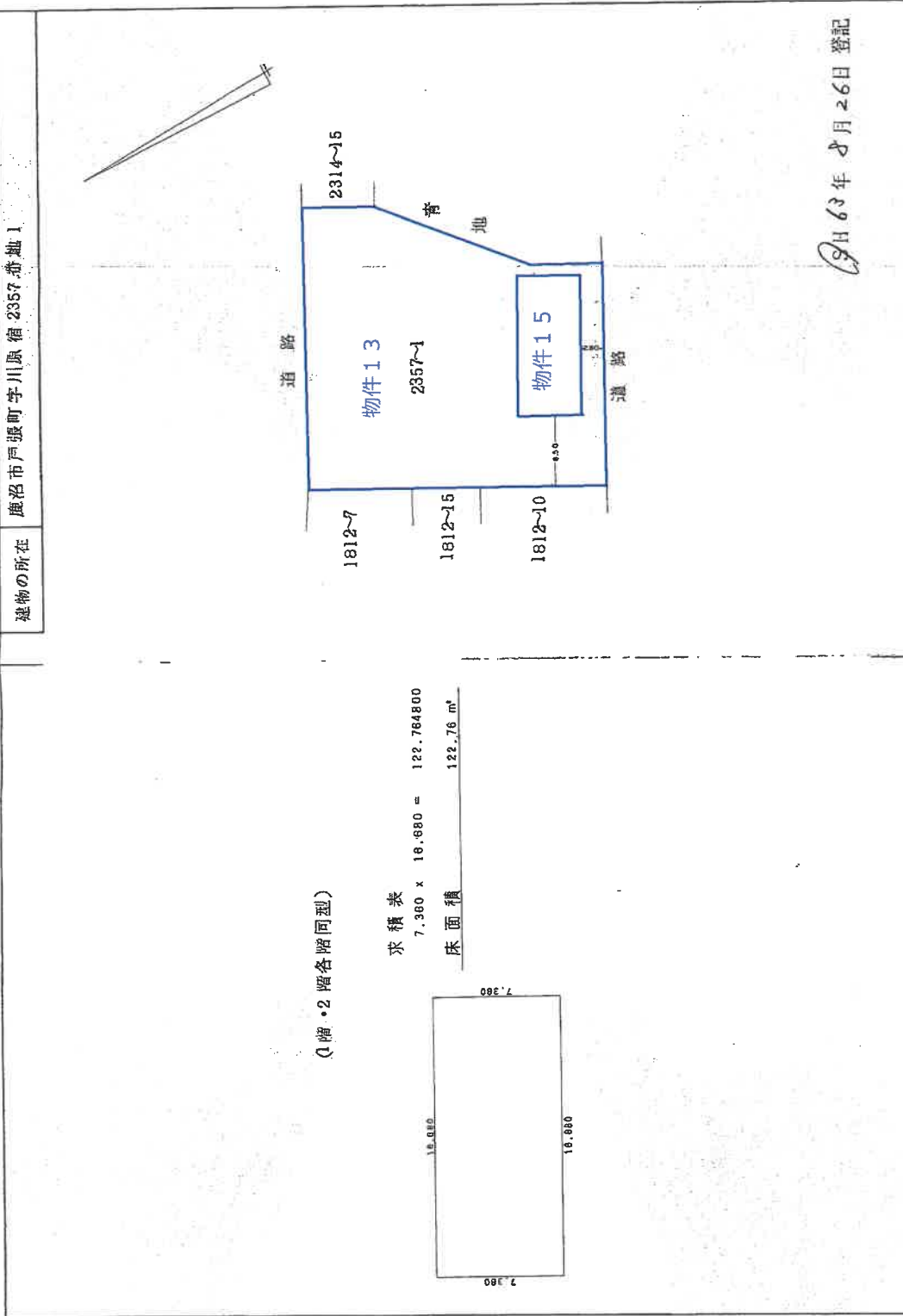
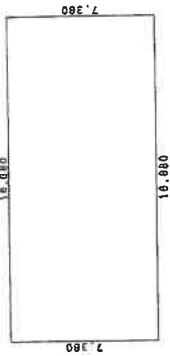
家屋番号 2357番1の4

建物の所在 鹿沼市戸張町宇川原宿2357番地1

(1階・2階各階同型)

求積表  
7.360 x 18.880 = 122.764800

床面積 122.76 m<sup>2</sup>



(係属地)

作製者 士島岡敏士 家園	3年8月23日(作製)	縮尺 1/250
申請人		縮尺 1/500

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。

(東京都地方事務局発行)

昭和63年1月25日 東京事務所

登記官

地図整理番号：M45046

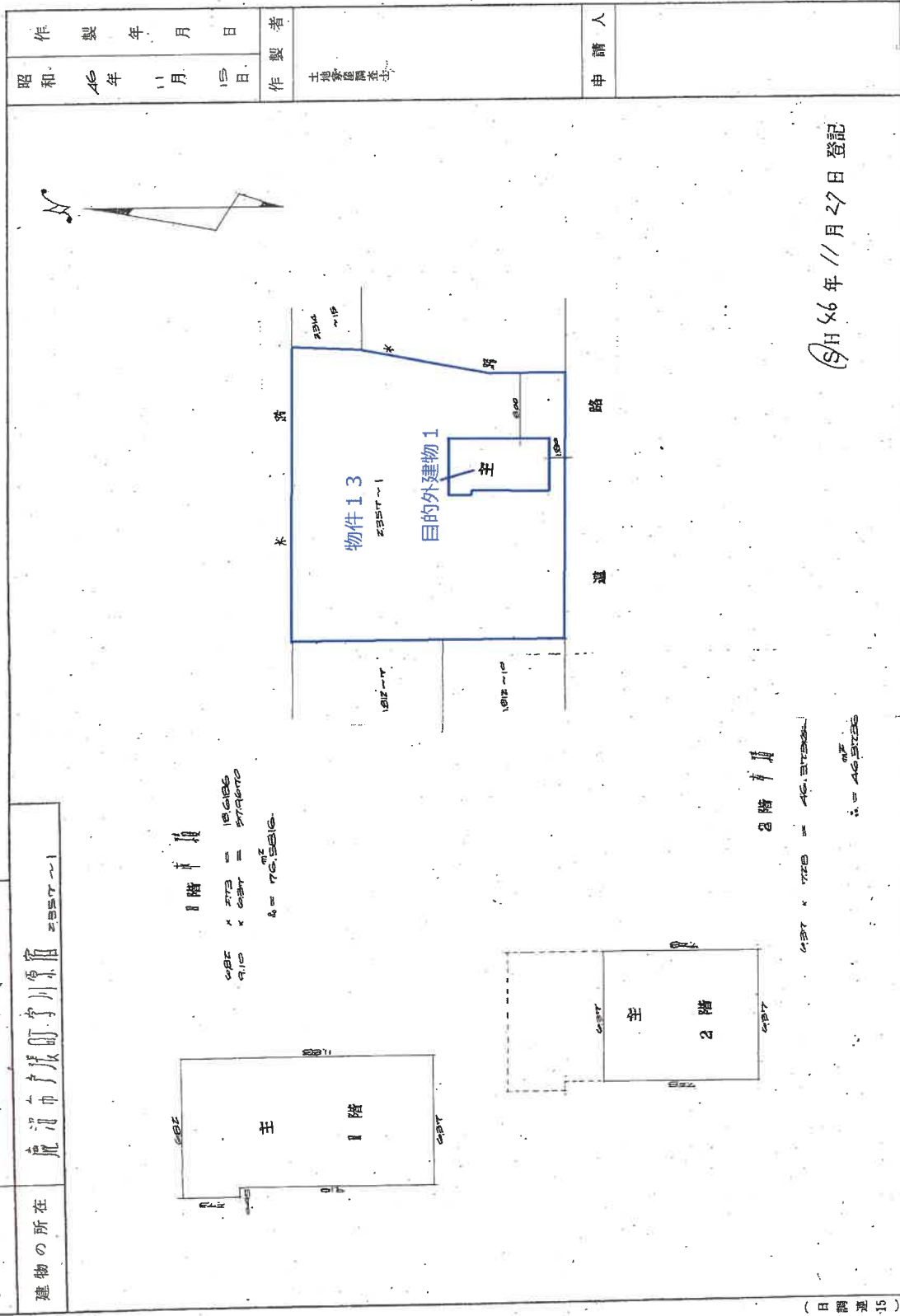
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和46年11月27日

0079978

家屋番号	2357-1
建物の所在	鹿沼市片原町字川原宿 2357-1

建各階平面図



作製年月日	昭和46年11月15日	作製者	土地家屋調査士	申請人	
-------	-------------	-----	---------	-----	--

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5年6月21日 宇都宮地方送務局

登記官

登記年月日：昭和48年11月30日

0079979

家屋番号 2357~1~2

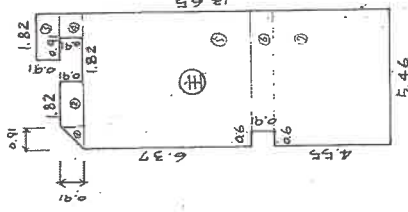
建物の所在 鹿沼市戸張町空川原宿2357番地7

建各階平面図

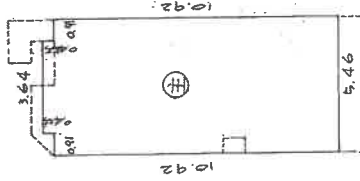
各階平面図

単位：メートル

1階

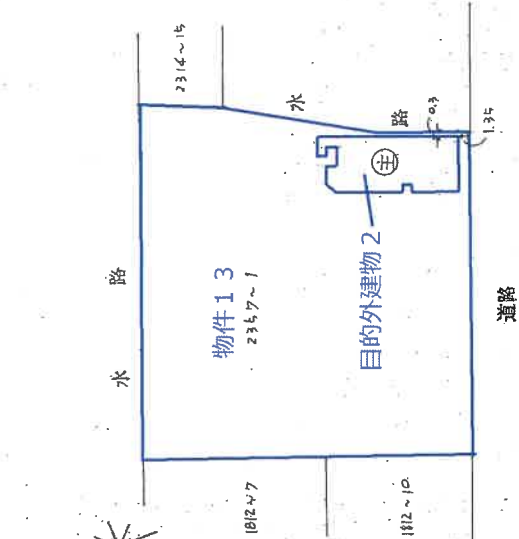


2階



建築物平面図

単位：メートル



床面積の計算

①	0.91 × 0.91 × 1/2	=	0.41405 m <sup>2</sup>
②	1.82 × 0.91	=	1.6562 m <sup>2</sup>
③	1.82 × 0.91	=	1.6562 m <sup>2</sup>
④	0.91 × 0.91	=	0.8281 m <sup>2</sup>
⑤	5.46 × 6.37	=	34.7802 m <sup>2</sup>
⑥	4.86 × 0.91	=	4.4226 m <sup>2</sup>
⑦	5.46 × 4.44	=	24.2436 m <sup>2</sup>
計			68.6035 m <sup>2</sup>
床面積			68.60 m <sup>2</sup>

床面積の計算

3.64 × 0.45	=	1.642 m <sup>2</sup>
5.46 × 10.92	=	59.6232 m <sup>2</sup>
計		61.274 m <sup>2</sup>
床面積		61.27 m <sup>2</sup>

(日 欄 理 15)

SH 48年 11月 30日 登記

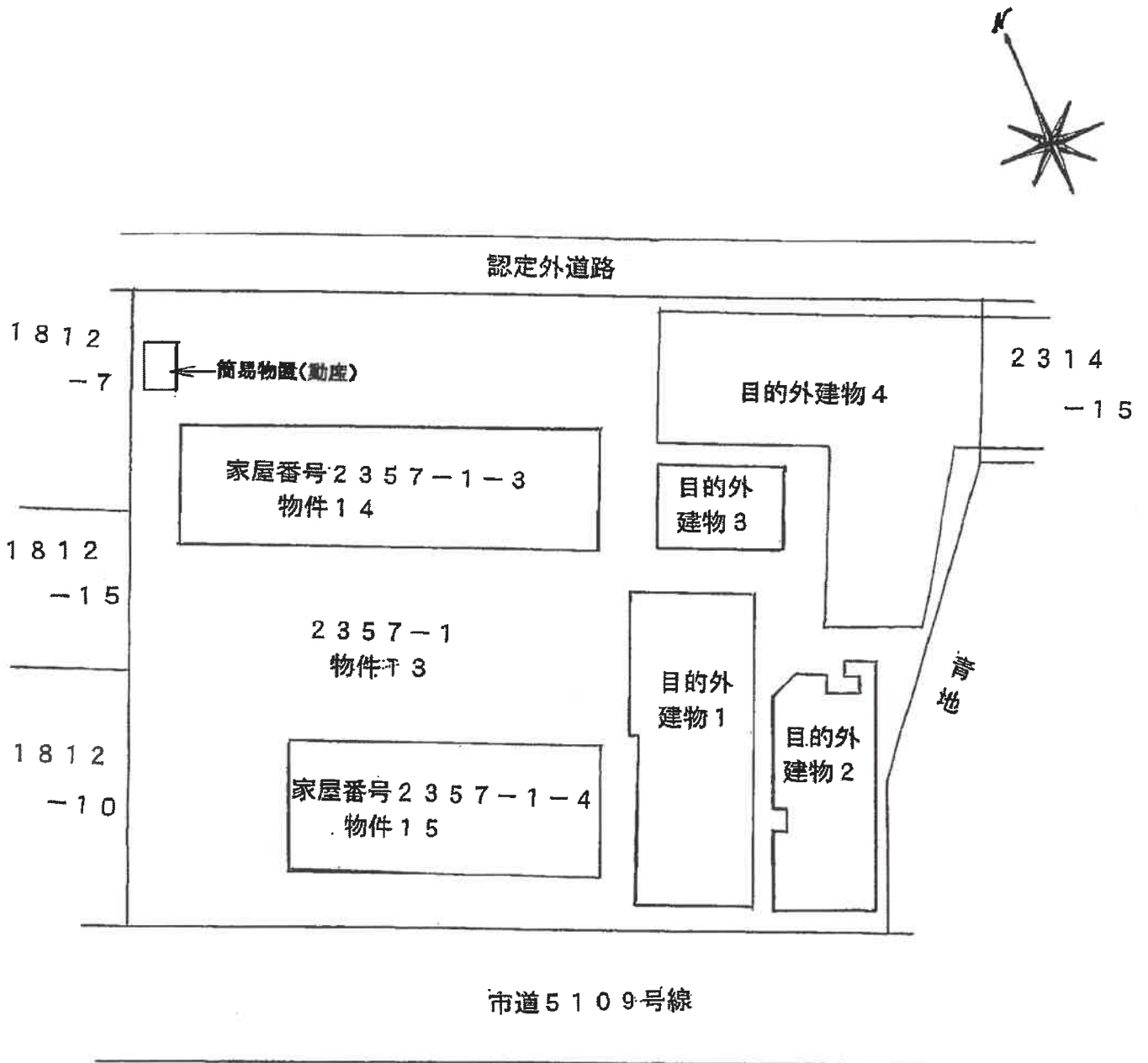
(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/200 1/500

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5年6月21日 宇都宮地方事務所

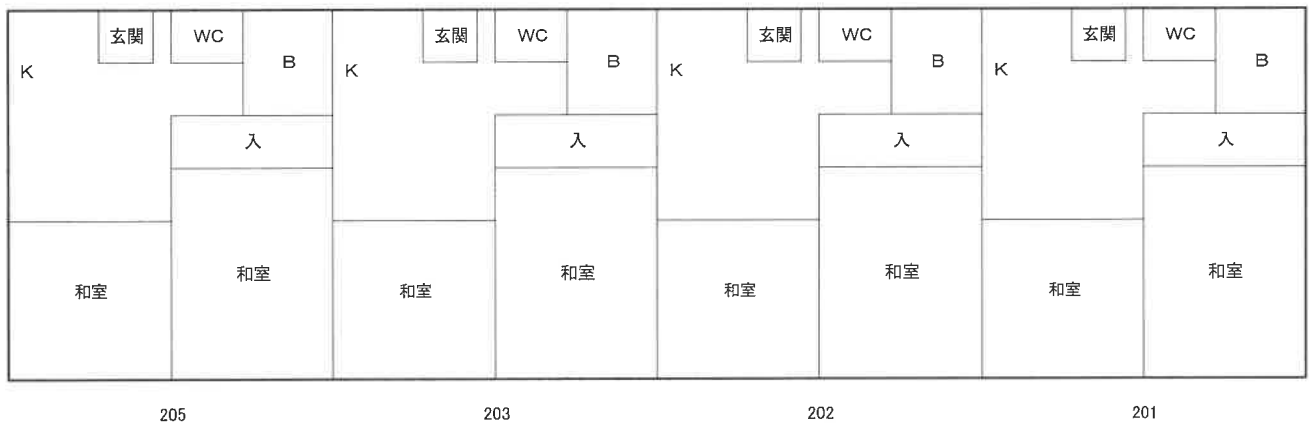
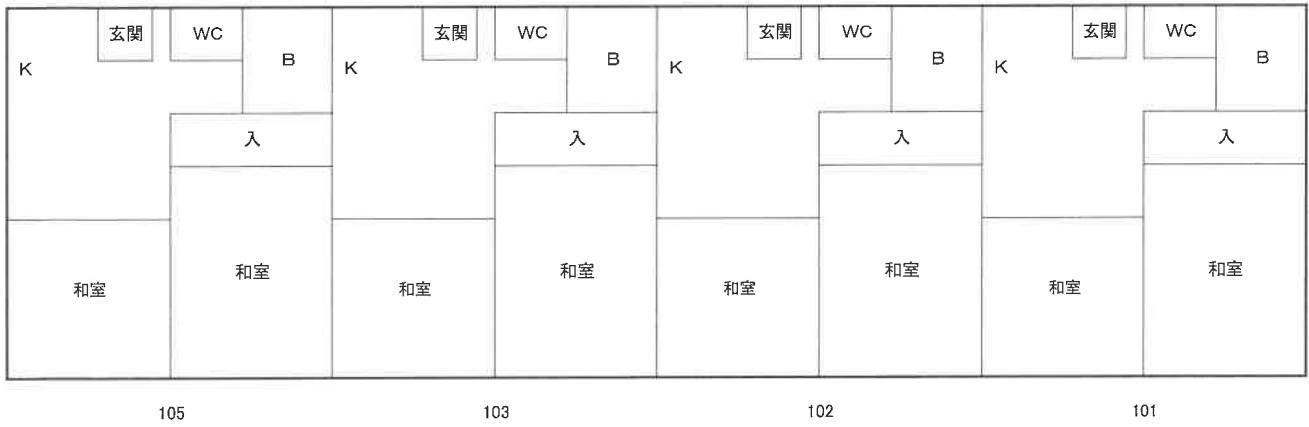
登記官

# 土地建物位置関係図



# 間取図(概略)

物件14



# 間取図(概略)

物件15

