

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 吉 岡 智 男

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 鹿沼市貝島町字貝島
地 番 652番254
地 目 宅地
地 積 200.35平方メートル
共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の5
- 2 所 在 鹿沼市貝島町字貝島652番地254
家屋 番号 652番254
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 61.83平方メートル
2階 51.75平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約6.93平方メートル
共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の5

物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8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, 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 鹿沼市貝島町字貝島
地 番 6 5 2 番 2 5 4
地 目 宅地
地 積 2 0 0 . 3 5 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 5
共有者 B 持分 1 0 分の 5
- 2 所 在 鹿沼市貝島町字貝島 6 5 2 番地 2 5 4
家屋 番号 6 5 2 番 2 5 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 8 3 平方メートル
2 階 5 1 . 7 5 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 6 . 9 3 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 5
共有者 B 持分 1 0 分の 5

令和8年(ケ)第 4号
令和8年2月20日受理
令和8年4月20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 鹿沼市貝島町字貝島
地 番 652番254
地 目 宅地
地 積 200.35平方メートル
共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の5
- 2 所 在 鹿沼市貝島町字貝島652番地254
家屋 番号 652番254
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 61.83平方メートル
2階 51.75平方メートル
共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の5

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県鹿沼市貝島町652番地254														
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	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に土地の定着物であるカーポート1基が存在する <input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に電柱及び支線が存在する														
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:6.93㎡</td> </tr> </table>			{	種類:物置	{	構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	{	床面積:6.93㎡						
{	種類:物置														
{	構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建														
{	床面積:6.93㎡														
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	<input checked="" type="checkbox"/> 本建物は、オール電化であり、屋根に太陽光発電システムが設置されている														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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
■ B (共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 共有者Aは、私の夫です。2 本建物は、家族で居住して、住居として使用していましたが、令和8年3月2日に引っ越しましたので、現在は空き家の状態です。3 本建物内で犬や猫などのペットを飼ったことはありません。4 本建物は、オール電化で、屋根にはソーラーパネルが設置されています。このソーラーパネルは後付けですが、住宅ローンに含まれています。5 本建物の2階バルコニーからの塩化ビニール製排水管は、ボールをぶつけて割れています。また、建物内の壁には子どもが書いた落書きがありますが、執行官の立ち入り後である3月20日に消してきました。

(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多少の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 本建物は、オール電化であり、屋根には太陽光発電システムが設置されている。前記関係人の陳述によれば、太陽光発電システムは、後付けであるが、住宅ローンに含まれているとのことであった。
- 4 本建物は、2階バルコニーからの塩化ビニール製排水管が割れており、建物内では、1、2階とも子どもが書いたと思われる落書きがあり、壁に一部傷がある。床にも一部汚れが酷い箇所が見受けられた。また、2階廊下の天井クロスにひび割れが見受けられた。前記関係人の陳述では、後日落書きを消したと述べているが、どの程度きれいになっているのかは不明である。
- 5 本土地の東から北側にかけて幅員約6mの舗装された道路（建築基準法42条1項2号に該当、H29.12.11許可、鹿沼市指令都第29-17-32号）が接面している。

(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
8年3月3日(火) 10:40-11:00	鹿沼市役所税務課 建築指導課 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
8年3月3日(火) 11:10-11:30	物件所在地	全戸不在(通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
8年3月5日(木) 9:20-9:30	宇都宮地方法務局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手 建物全部事項証明書申請(本件建物以外該当なし)
8年3月17日(火) 9:50-10:45	物件所在地	建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
8年3月24日(火)	当庁	共有者Bから電話聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<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8年3月17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

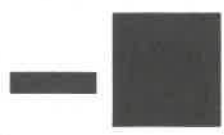
請求部	所在	鹿沼市貝島町宇貝島			地番	652番254	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項			

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12月24日
 宇都宮地方務局

請求番号.: 40-1
 (1/1)

登記官



公用

登記年月日：平成30年4月18日

地積測量図 $\frac{1}{8}$

地番 652-30, -238乃至-266

土地の所在 鹿沼市貝島町字貝島

申請人

平成 30 年 4 月 3 日作成

作成者

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(7枚目)

請求番号：8-1

(1/8)

公用

登記年月日：平成30年4月18日

地積測量図 2/8

地番 652-30、-238 乃至 -266

土地の所在 鹿沼市貝島町貝島

凡例	
コ	コンクリート杭
プ	プラスチック杭
金	金属標
計	計算点

縮尺 1/500

申請人

(平成 30 年 4 月 3 日作成)

作成者

(8 枚目)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：8-1 (2/8)

登記年月日：平成30年4月18日

地積測量図 6/8

地番 652-30-238乃至-266

土地の所在 鹿沼市貝島町字貝島

求積表

(世界測地系)

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
測点 KA62	62295.775	-6519.199	7.183	-46827.408417	
KA63	62290.892	-6529.474	-9.598	62669.891452	
KA64	62286.177	-6531.141	-14.015	91553.941115	
KA24	62276.877	-6526.724	-2.903	18947.079772	
KA103	62283.274	-6513.255	6.832	-44498.558160	
KA102	62283.709	-6513.461	12.501	-81424.776981	
併面積				400.171801	
面積				200.0859005	
地積				200.08㎡	

求積表

(世界測地系)

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
測点 KA27	62252.634	-6515.203	-18.529	120720.196387	
KA28	62240.515	-6509.442	-5.714	37194.951588	
KA109	62246.920	-6495.967	8.121	-52753.748007	
KA108	62248.636	-6496.783	12.124	-78766.997092	
KA107	62259.044	-6501.732	3.998	-26593.924636	
併面積				400.478340	
面積				200.239170	
地積				200.23㎡	

求積表

(世界測地系)

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
測点 KA22	62299.218	-6503.710	10.540	-68549.103400	
KA23	62300.887	-6508.432	-3.443	22408.531376	
KA62	62295.775	-6519.199	-17.188	112051.992412	
KA102	62283.709	-6513.461	-5.418	35289.931688	
KA21	62290.357	-6499.493	15.509	-100800.636937	
併面積				400.715149	
面積				200.3575745	
地積				200.35㎡	

求積表

(世界測地系)

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
測点 KA105	62271.152	-6507.490	4.424	-28789.135760	
KA25	62284.754	-6520.970	-18.518	120755.322460	
KA27	62252.634	-6515.203	-5.710	37201.809130	
KA107	62259.044	-6501.732	7.696	-50937.329472	
KA106	62260.330	-6502.344	12.108	-78730.381152	
併面積				400.285206	
面積				200.142603	
地積				200.14㎡	

求積表

(世界測地系)

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
測点 KA21	62290.357	-6499.493	5.042	-32770.443706	
KA102	62283.709	-6513.461	-7.083	46134.84263	
KA103	62283.274	-6513.255	-11.692	76152.977460	
KA104	62272.017	-6507.901	-4.607	29981.899907	
KA20	62278.667	-6493.929	18.340	-119098.657860	
併面積				400.620064	
面積				200.310032	
地積				200.31㎡	

作成者

申請人

縮尺

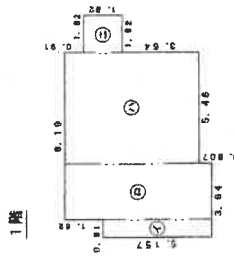
(平成 30 年 4 月 3 日作成)

登記年月日：令和7年5月22日

建物図面 各階平面図

家屋番号 652-254

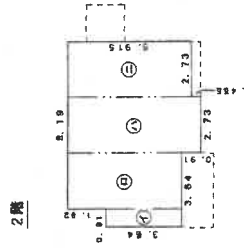
建物の所在 鹿沼市貝島町字貝島652番地254



求積表

㊶	0.910 x 5.157	=	4.692870
㊷	2.730 x 6.977	=	18.047210
㊸	5.460 x 6.370	=	34.780200
㊹	1.820 x 1.820	=	3.312400
計			61.832680

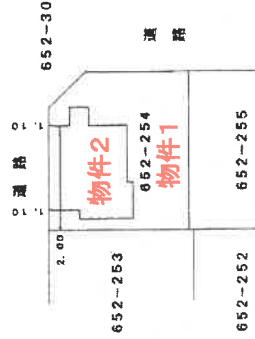
床面積 61.83 m²



求積表

㊶	0.910 x 3.840	=	3.512400
㊷	2.730 x 5.460	=	14.905800
㊸	2.730 x 6.370	=	17.390100
㊹	2.730 x 5.915	=	16.147950
計			51.756250

床面積 51.75 m²



No. 1900446

作成者 土地家屋調査士
会 鹿沼市
年 5月 20日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

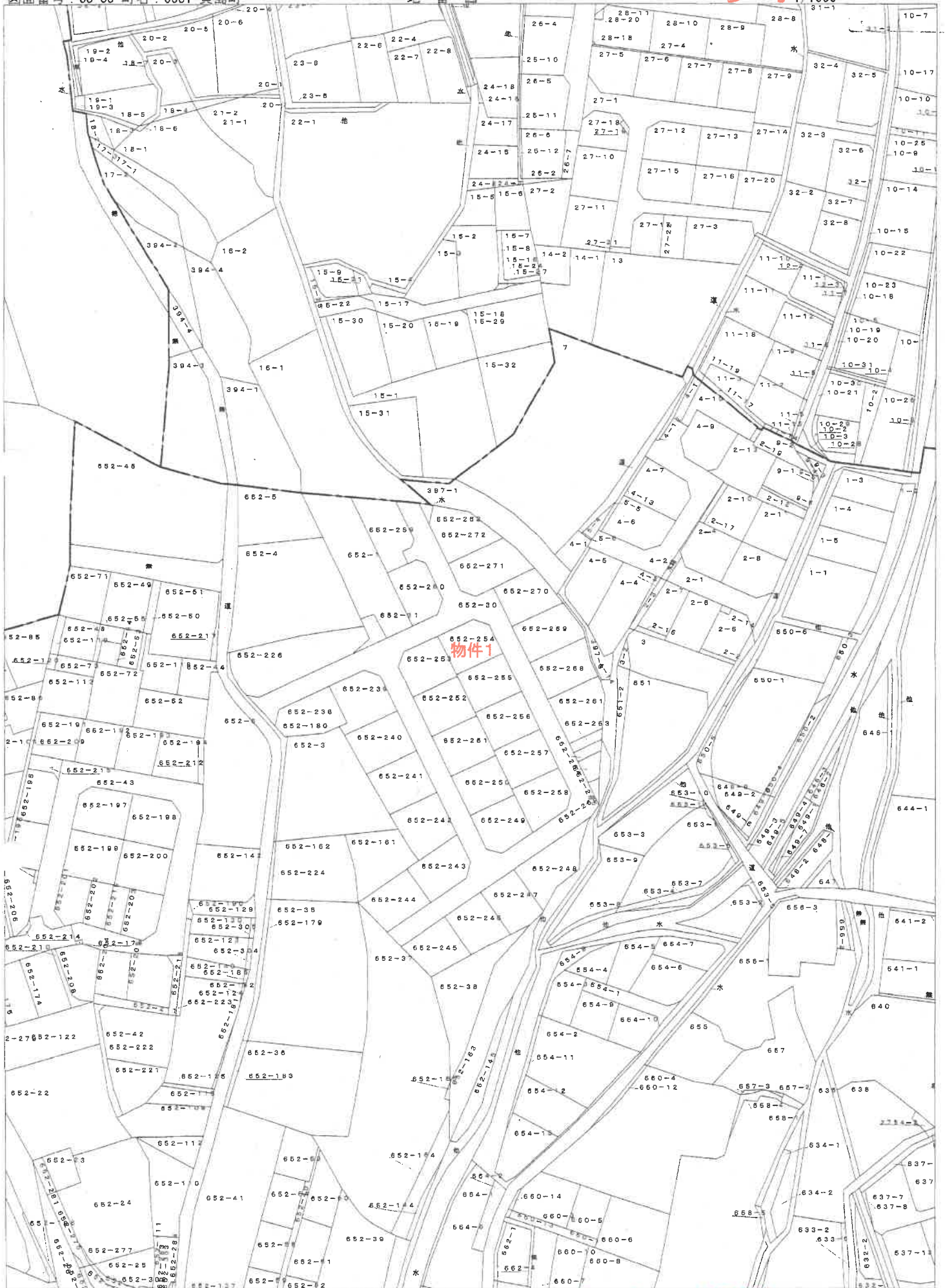
縮尺 1/500

(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12月24日 宇都宮地方広務局

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



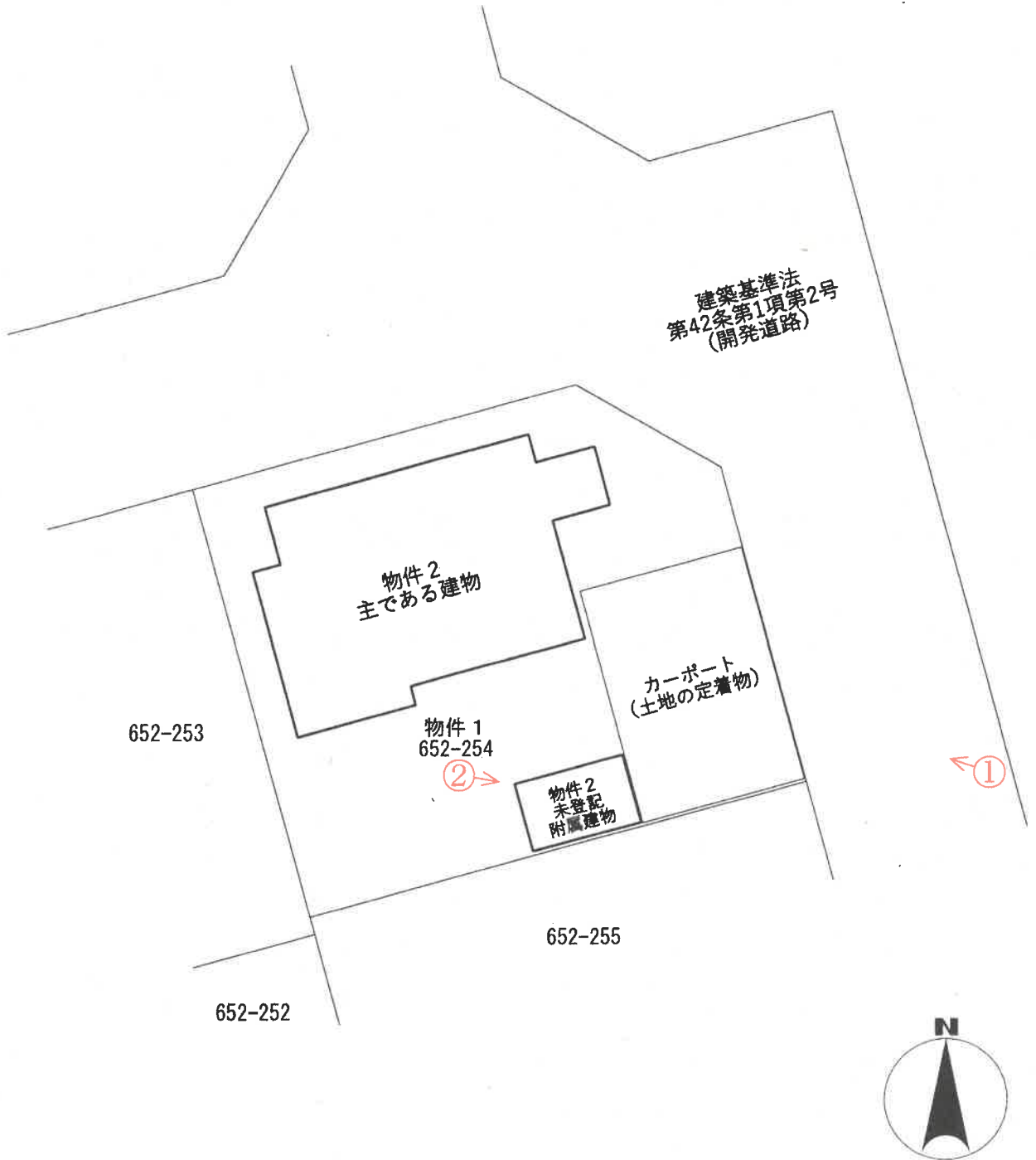
物件1

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。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違 鹿沼市 税務課

土地建物位置関係図

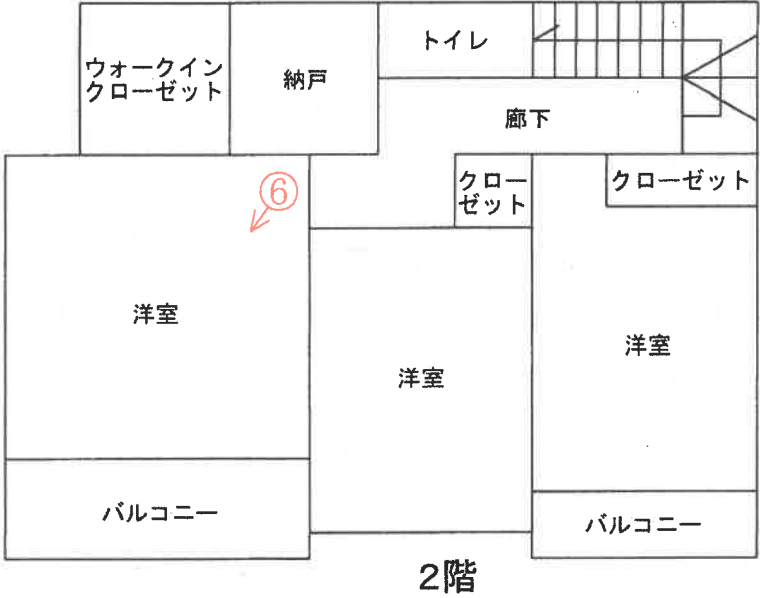
←○写真撮影位置・方向



(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。

間取図

←○写真撮影位置・方向



物件2・未登記附属建物



(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。



外観



未登記附属建物(物置)



LDK

④



キッチン

⑤



脱衣洗面室

⑥



洋室

(15 枚目)



令和 8年 (ケ) 第 4号
令和 8年 2月10日 受 命
令和 8年 3月17日 現地調査
令和 8年 3月24日 評 価
令和 8年 3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 京 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 432, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 632, 000円
物件2 (建物)	金 6, 800, 000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	鹿沼市貝島町字貝島 652番254 宅地 200.35㎡ A 10分の5 B 10分の5	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	鹿沼市貝島町字貝島652番 地254 652番254 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 61.83㎡ 2階 51.75㎡ A 10分の5 B 10分の5	ほぼ登記簿記載と同じ
	符号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記① 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 約6.93㎡

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」駅のほぼ南方直線距離約1.1kmに所在している。バス便としては、国道沿いのバス停「貝島橋東」よりほぼ北方直線距離約220m地点に位置している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、「市立東中学校」の東側、未だ農地が見られる中に小規模開発の分譲住宅や農家住宅等が見られる住宅地域である。</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	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200%
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13m、奥行約15.5m、形状はほぼ長方形である。また、当該画地の地勢は、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、角地であることから利便性が優るが、行き止まり道路に接面していることから系統・連続性が劣る。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1の土地は、ほぼ東側を幅員約6mの行き止まり舗装道路(建築基準法第42条第1項第2号、開発道路、許可日…平成29年12月11日、許可番号…鹿沼市指令都第29-17-32号)に、ほぼ北側を幅員約6mの行き止まり舗装道路(建築基準法第42条第1項第2号、開発道路、許可日…平成29年12月11日、許可番号…鹿沼市指令都第29-17-32号)にそれぞれ等高に接面する角地である。なお、当該開発道路は、評価日現在、鹿沼市に移管されて維持管理されている。</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、未登記附属建物は敷地の南端に建てられている。また、敷地の南東側にはカーポート(土地の定着物)が1基存している。さらに、敷地の南西側は庭として利用されている。</p> <p>物件1の土地及び物件2の建物共に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：なし 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>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2）

区分	主である建物	
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30年10月16日新築 7.0年 17.0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床	木造2階建 スレートぶき サイディング等 クロス貼、塩ビタイル貼等 クロス貼等 畳、フローリング等
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	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	<p>物件2の建物は全体的に維持管理が悪く、床には汚れジミ、内壁には数カ所傷が認められる。特に、トイレは汚れがひどい状態にある。天井のクロスには亀裂も見られた。また、2階バルコニーからの塩化ビニール製配水管が割れていた。</p> <p>物件2の建物は、オール電化である。屋根には太陽光発電システムが設置されている。太陽光発電システムは後付けであるが、住宅ローンに含まれているとのことである。</p>	

(附属建物未登記①)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	未登記附属建物の新築時期等の詳細は不明である。したがって、現地調査の物的確認の結果、主である建物とほぼ同時に建てられたと推察できることから、未登記附属建物については現価率を40%と査定した。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング等 床 コンクリート等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 物置
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	未登記附属建物は、現在、利用されておらず、閉鎖された状態にある。
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	24,900	1.00	200.35	0.85	1.00	4,240,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鹿沼(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/140 \approx 24,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+40

イ 個別格差：角地+5 行き止まり道路に接面していることから、系統・連続性が劣る。▲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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	155,000	113.58	0.43	1.00	7,570,000

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155,000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7.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数17.0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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}17.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}24.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) \approx 0.43$$

エ 市場性修正 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
未登記 ①	85,000	約6.93	0.40	1.00	236,000

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85,000円/m²と査定した。

イ 現況延床面積 : 約6.93m²

ウ 現 価 率 : 40%

エ 市場性修正率 : 1.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) カ	附属建物の価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
2	7,570,000	236,000	7,806,000

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	4,240,000	0.45	法定地上権	1,908,000

なお、法定地上権不成立の場合の場合には、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ク) 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	4,240,000	-1,908,000		1.00	0.700	1,632,000
2	7,806,000	+1,908,000	1.00	1.00	0.700	6,800,000
一括価格（合計）						8,432,000

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 地価調査価格 鹿沼(県)-3

所 在：鹿沼市府所町字中川原140番3
地 目：宅地
価 格：34,800円/㎡
位 置：JR日光線「鹿沼」駅約700m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：331㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東4.8m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：住宅、アパート、工場等が混在する既成住宅地域

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

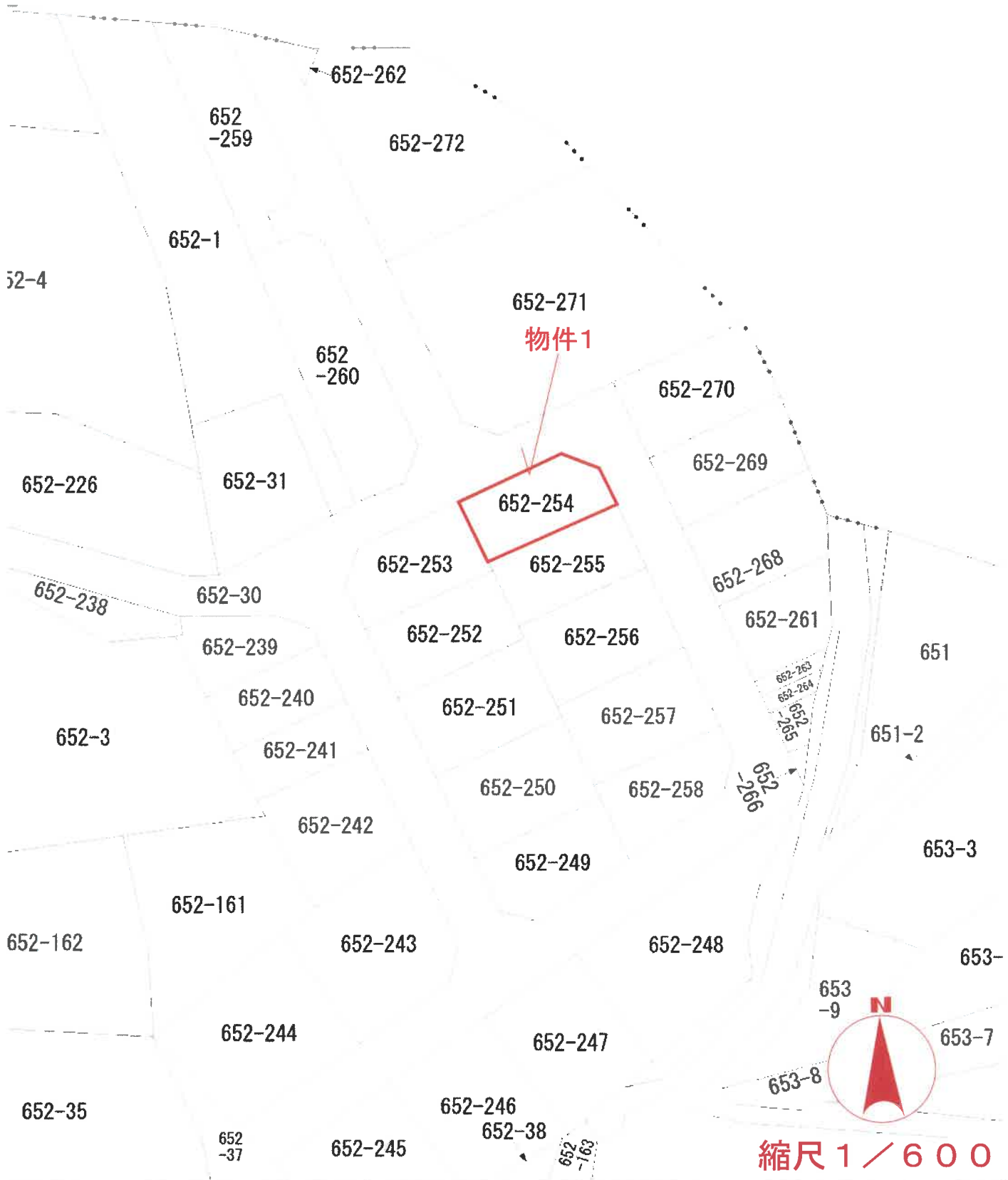
以 上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

公 圖 寫



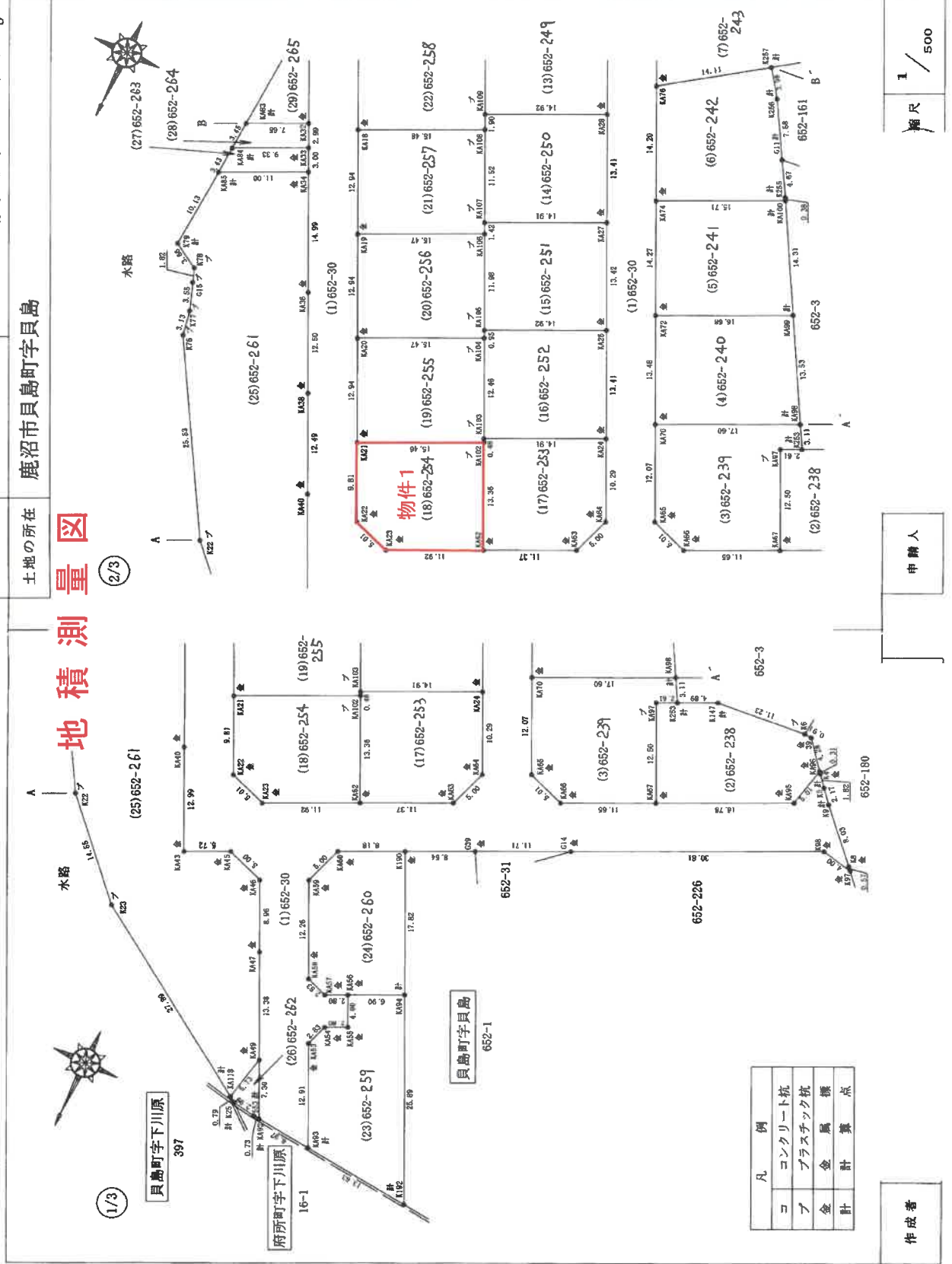
地積測量図 1/8

地番 652-30, -238乃至-266

土地の所在 鹿沼市貝島町字貝島

地積測量図

2/3



1/3



貝島町字下川原 397

府所町字下川原 16-1

貝島町字貝島 652-1

凡例	
コ	コンクリート杭
ブ	プラスチック杭
金	金属標
計	計算点

作成者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図 $\frac{6}{8}$

地番 652-30-238乃至-266

土地の所在 鹿沼市貝島町字貝島

求積表

(世界測地系)

地番	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$	備考
KA62	62295.775	-6519.199	7.183	-46627.405417	
KA63	62290.892	-6529.474	-9.598	62869.891452	
KA64	62286.177	-6531.141	-14.015	91533.941115	
KA24	62276.877	-6526.724	-2.903	18947.079772	
KA103	62283.274	-6513.255	6.832	-44498.558160	
KA102	62283.709	-6513.461	12.501	-81424.775961	
倍面積				400.171801	
面積				200.0859005	
地積				200.08㎡	

求積表

(世界測地系)

地番	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$	備考
KA27	62252.634	-6515.203	-18.529	120720.196387	
KA28	62240.515	-6509.442	-5.714	37194.951588	
KA109	62246.920	-6495.967	8.121	-52753.749007	
KA108	62248.636	-6496.783	12.124	-78766.997092	
KA107	62259.044	-6501.732	3.998	-25993.924536	
倍面積				400.478340	
面積				200.239170	
地積				200.23㎡	

物件1

地番	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$	備考
KA22	62299.218	-6503.710	10.540	-66549.103400	
KA23	62300.897	-6508.432	-3.443	22408.531376	
KA62	62295.775	-6519.199	-17.188	112051.992412	
KA102	62283.709	-6513.461	-5.418	35289.931698	
KA21	62290.357	-6498.493	15.509	-100800.636937	
倍面積				400.715149	
面積				200.3575745	
地積				200.35㎡	

(15)652-251

地番	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$	備考
KA105	62271.152	-6507.490	4.424	-28789.135760	
KA25	62264.754	-6520.970	-18.518	120755.322460	
KA27	62252.634	-6515.203	-5.710	37201.809130	
KA107	62259.044	-6501.732	7.696	-50037.329472	
KA106	62260.330	-6502.344	12.108	-78730.381152	
倍面積				400.285206	
面積				200.142603	
地積				200.14㎡	

(19)652-254

地番	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$	備考
KA21	62290.357	-6499.493	5.042	-32770.443706	
KA102	62283.709	-6513.461	-7.083	46134.844263	
KA103	62283.274	-6513.255	-11.692	76152.977460	
KA104	62272.017	-6507.901	-4.607	29981.899907	
KA20	62278.667	-6493.929	18.340	-119098.657860	
倍面積				400.620064	
面積				200.310032	
地積				200.31㎡	

(16)652-252

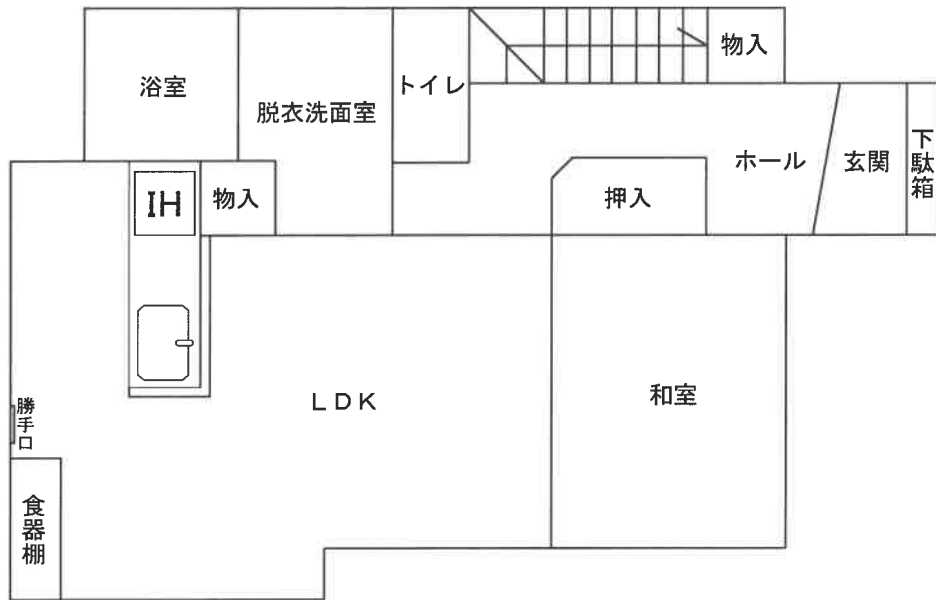
地番	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$	備考
KA103	62283.274	-6513.255	4.860	-31654.419300	
KA24	62276.877	-6526.724	-18.520	120874.928480	
KA25	62264.754	-6520.970	-5.725	37332.552250	
KA105	62271.152	-6507.490	7.263	-47263.898870	
KA104	62272.017	-6507.901	12.122	-78888.775922	
倍面積				400.386638	
面積				200.193319	
地積				200.19㎡	

作成者

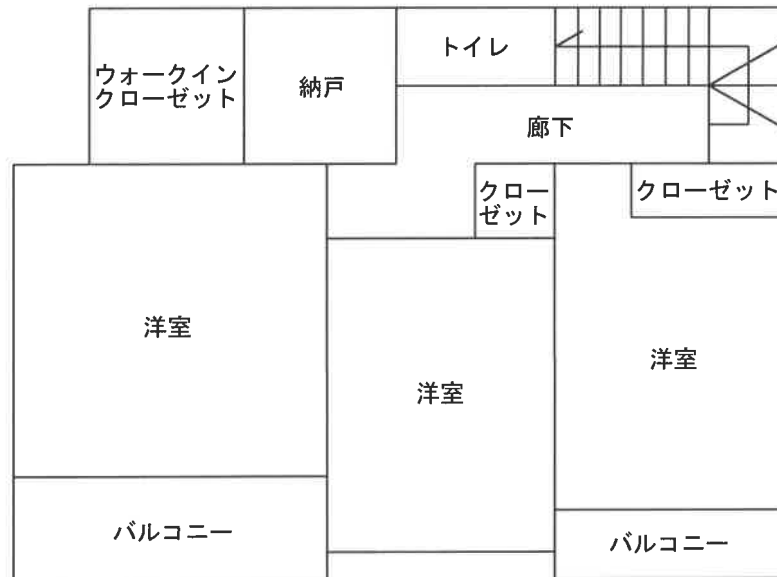
申請人

縮尺

建物間取り図 物件2



1階



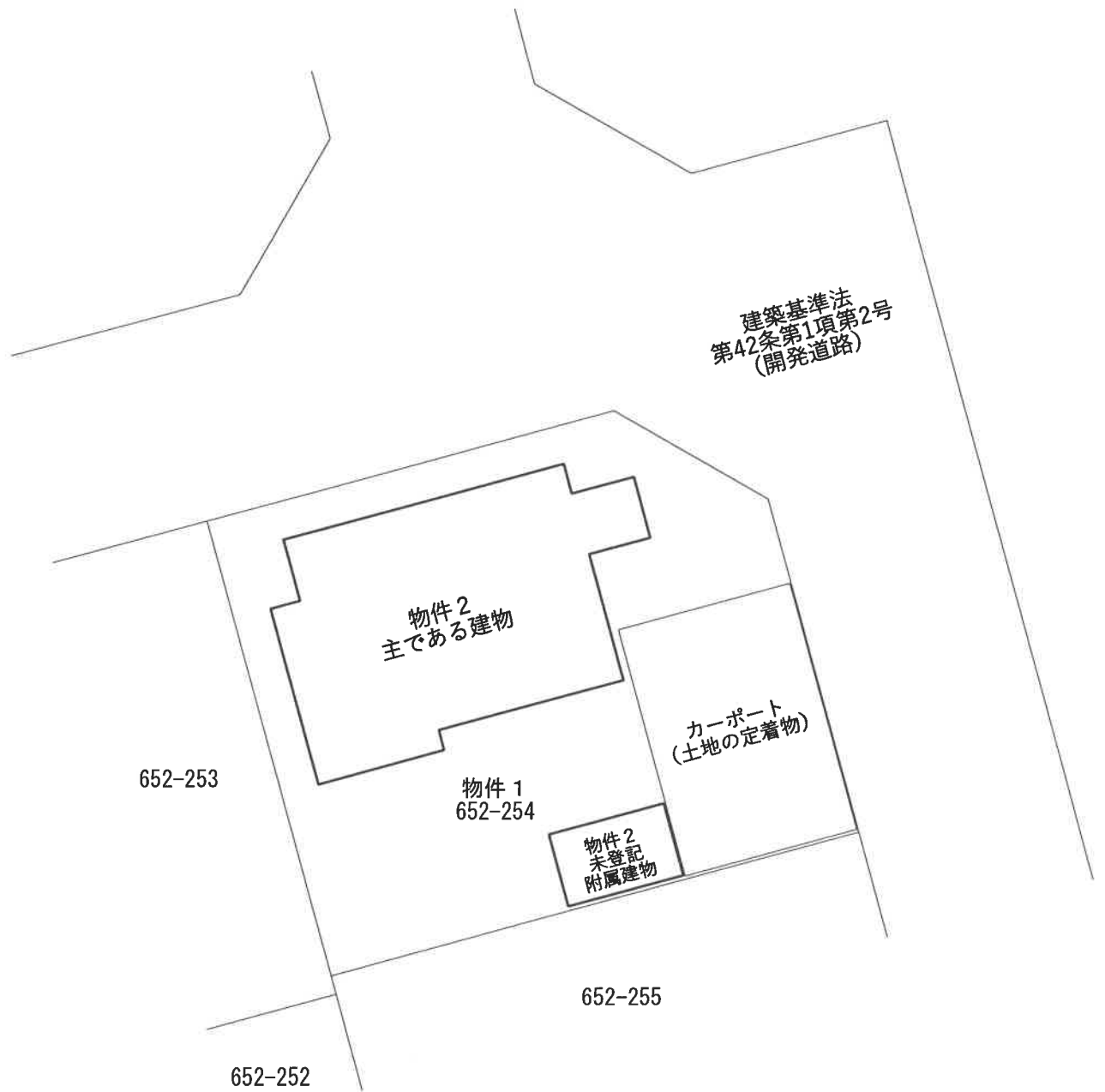
2階

物件2・未登記附属建物



(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。

