

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 鹿沼市中田町字東中田町
地 番 1 1 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 7 . 4 2 平方メートル
所有者 有限会社アカシヤ
- 2 所 在 鹿沼市中田町字東中田町 1 1 7 6 番地 1
家屋 番号 1 1 7 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 8 0 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 鹿沼市中田町 1 1 7 6 番地 1
家屋 番号 6 2 番
種 類 店舗兼居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 3 . 0 5 平方メートル
2 階 5 9 . 5 0 平方メートル
(現況)
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 約 1 4 5 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

2階 約29.00平方メートル
3階 約29.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室

構 造 木造鉄板葺平家建

床 面 積 23.37平方メートル

(現況)

存在しない

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル

(現況)

存在しない

所有者 有限会社アカシヤ

物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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1～3】

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1～3】

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Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者有限会社アカシヤが占有している。

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 鹿沼市中田町字東中田町
地 番 1176番1
地 目 宅地
地 積 277.42平方メートル
所有者 有限会社アカシヤ
- 2 所 在 鹿沼市中田町字東中田町1176番地1
家屋 番号 1176番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.80平方メートル
2階 57.96平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 鹿沼市中田町1176番地1
家屋 番号 62番
種 類 店舗兼居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 133.05平方メートル
2階 59.50平方メートル
(現況)
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 約145.00平方メートル

物 件 目 録

2階 約29.00平方メートル
3階 約29.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室

構 造 木造鉄板葺平家建

床 面 積 23.37平方メートル

(現況)

存在しない

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.83平方メートル

2階 19.83平方メートル

(現況)

存在しない

所有者 有限会社アカシヤ

令和 8年(ケ)第 8号
令和 8年 2月20日受理
令和 8年 4月 24日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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 鹿沼市中田町字東中田町
地 番 1 1 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 7 . 4 2 平方メートル

所有者 有限会社アカシヤ

- 2 所 在 鹿沼市中田町字東中田町 1 1 7 6 番地 1
家屋 番号 1 1 7 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 8 0 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 鹿沼市中田町 1 1 7 6 番地 1
家屋 番号 6 2 番
種 類 店舗兼居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 3 . 0 5 平方メートル
2 階 5 9 . 5 0 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 浴室
構 造 木造鉄板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 23.37平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル

所有者 有限会社アカシヤ



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	栃木県鹿沼市中田町1176番地1													
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													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(有限会社アカシア) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) 土地所有者が本土地上に物件3を、その他の者(A)が物件2を所有し、それぞれ占有している <input checked="" type="checkbox"/> (A)「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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家状態)として管理、占有している <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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 東側 (物件2 敷地部分) 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側 (物件2 敷地) 部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者代表者 (A)
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"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
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
更新の種類別	<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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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)
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 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
Aに対して土地利用権原を書面照会したが、回答がないため、占有権限は不明と報告する。 ただし、東側物件2 敷地部分占有者は土地所有者兼債務者の代表者Aであることから、仮に借地権等が存在するとしても買受人には対抗できないと判断した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 物件3の南側の2, 3階部分の外壁(袖壁)付近に傷みが目立つ。そのため、袖壁部分やその近辺の外壁が等が倒壊する危険性がある。
- 西側道路は市道5059号線(幅員12m)である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■物件調査の結果等から前記のとおり認めた。

■物件3の登記面積等と現況は相違する。

物件3の建物図面は法務局に備え付けられていないが、鹿沼市の課税資料（家屋調査表）によると、家屋番号62の店舗1階135.5㎡、2階約8坪（階段部分を除く）と家屋番号62の居宅1階65.13㎡、2階59.50㎡が存在していた模様である。

現況に鑑みると、家屋番号62の店舗1階135.5㎡、2階約8坪が現存し（ただし、1階は増改築があったと思われる。また、3階部分は家屋調査表に表示がないことから、後から床を張って増築したのではないかと思われる。）、他方、居宅1階65.13㎡、2階59.50㎡は取り壊されて、存在しないと判断した。

また、附属建物符号1、2は、いずれも取り壊されて、滅失したと判断した。

■所有者に対して書面にて照会したが、回答はない。

建物内の状況等から物件2、3は、いずれも長期間、空家状態（遺留品あり）で、所有者が管理、占有していると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月26日 (木) 14:35-14:45	鹿沼市役所	税務課 地番図、間取図調査
8年 2月26日 (木) 15:05-15:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年 3月12日 (木)	執行官室	Aに通知書発送
8年 4月10日 (金) 13:15-15:00	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
8年 4月13日 (月)	執行官室	Aに照会書発送
8年 4月23日 (木) 09:13-09:18	宇都宮地方法務局	物件3建物図面調査 (不存在)
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4月10日 目的物件は2棟共、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

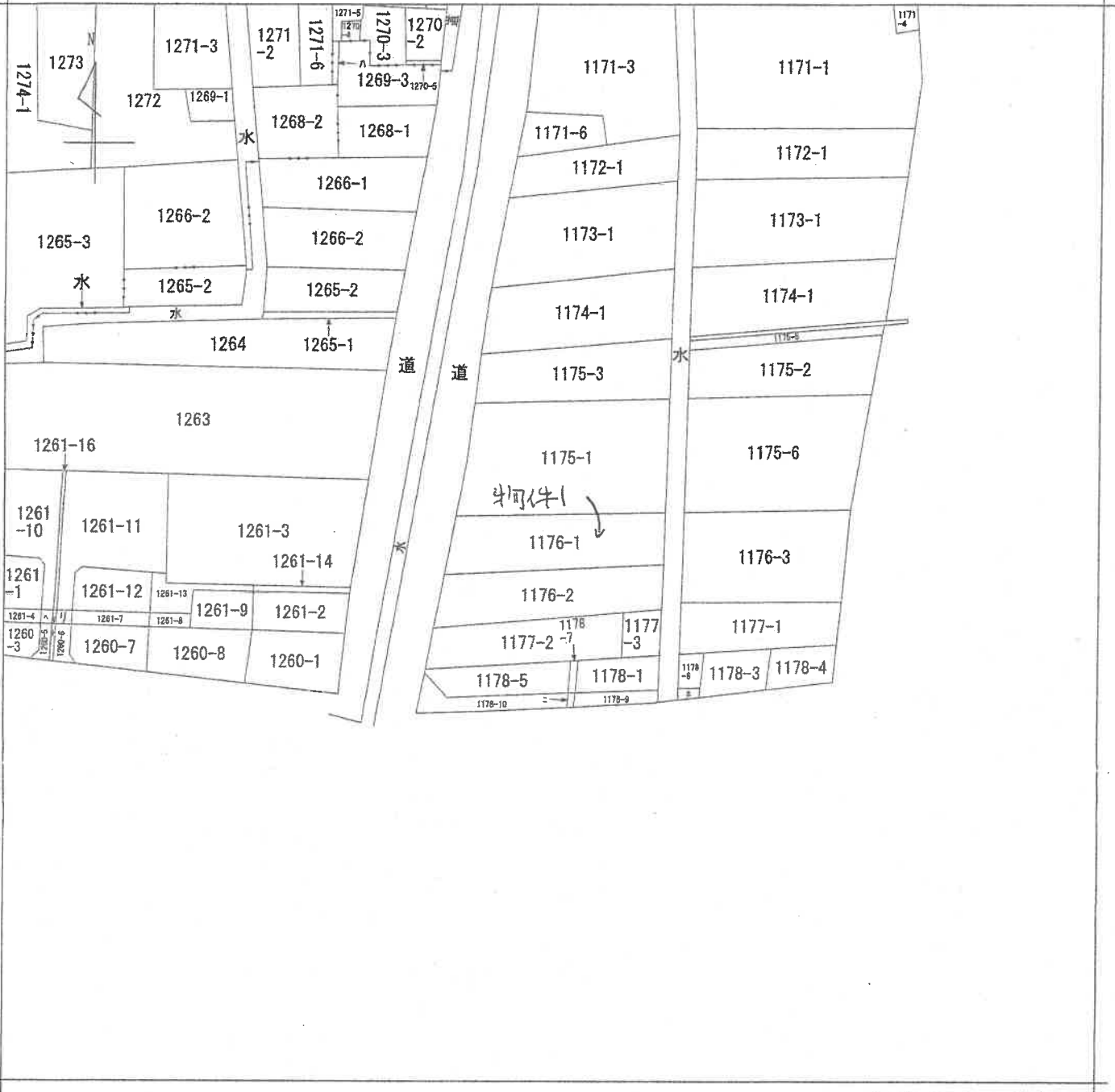
縮尺相違につきコピーに縮小版A4



枚目

この図面は公園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。

イ 1271-1 ハ 1271-7 ホ 1178-8 ト 1260-9 リ 1261-6
 ロ 1271-4 ニ 1178-11 ヘ 1261-5 テ 1261-15



(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。



請求部	所在	鹿沼市中田町字東中田町			地番	1176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。

令和8年1月6日
 宇都宮地方事務局

地図整理番号：M57951

登記官

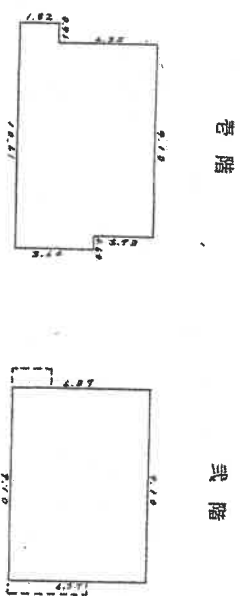
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和8年1月6日 宇都宮地方裁判所

登記官

06823399 各階平面図

建物図面
各階平面図

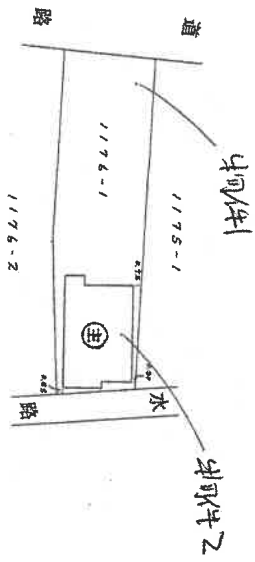
家屋番号	1176-1
建物の所在	鹿沼市中田町字庚中田町1176-1



求積方法
 各階 1.02 x 0.91 = 1.4882
 3.66 x 0.68 = 2.7888
 9.10 x 4.37 = 57.9670
 計 61.8072

貳階 9.10 x 4.37 = 57.9670

床面積
 各階 61.80㎡
 貳階 57.96㎡



単位=㎡

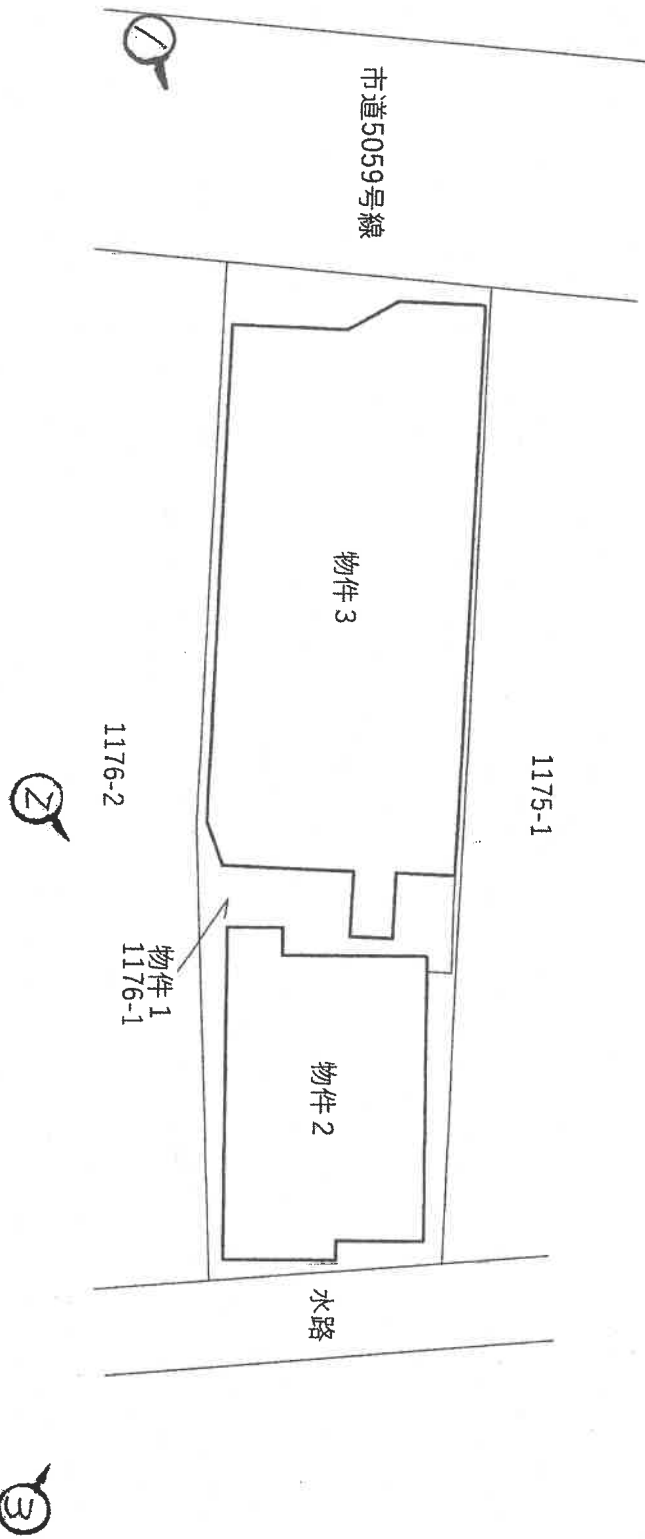
昭和56年11月25日 登記

製作者	土地家屋調査士
縮尺	1/250

申請人	
縮尺	1/500

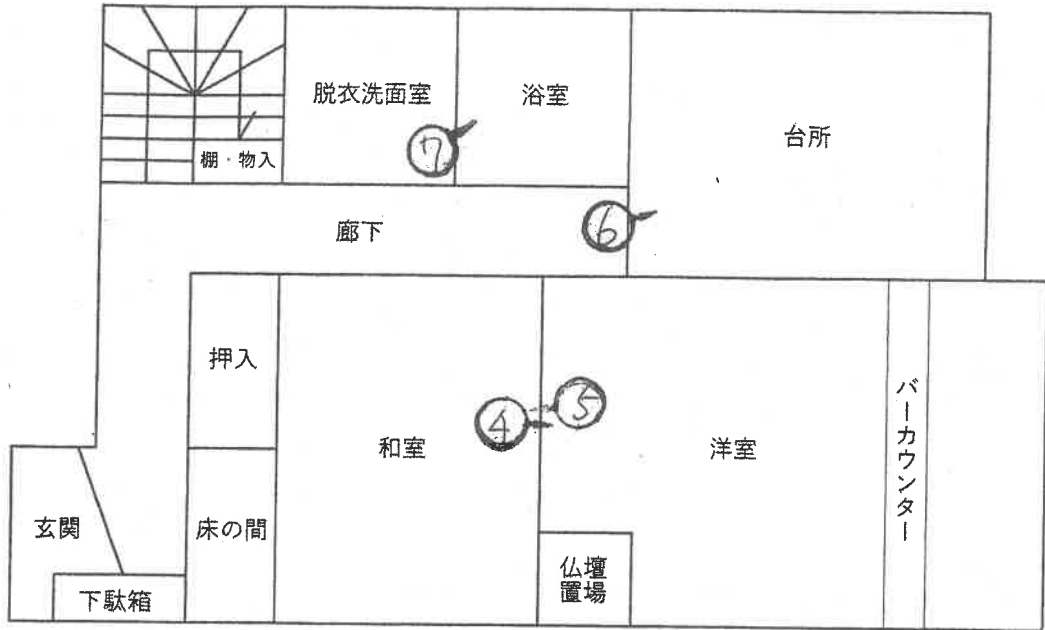
(栃木県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図

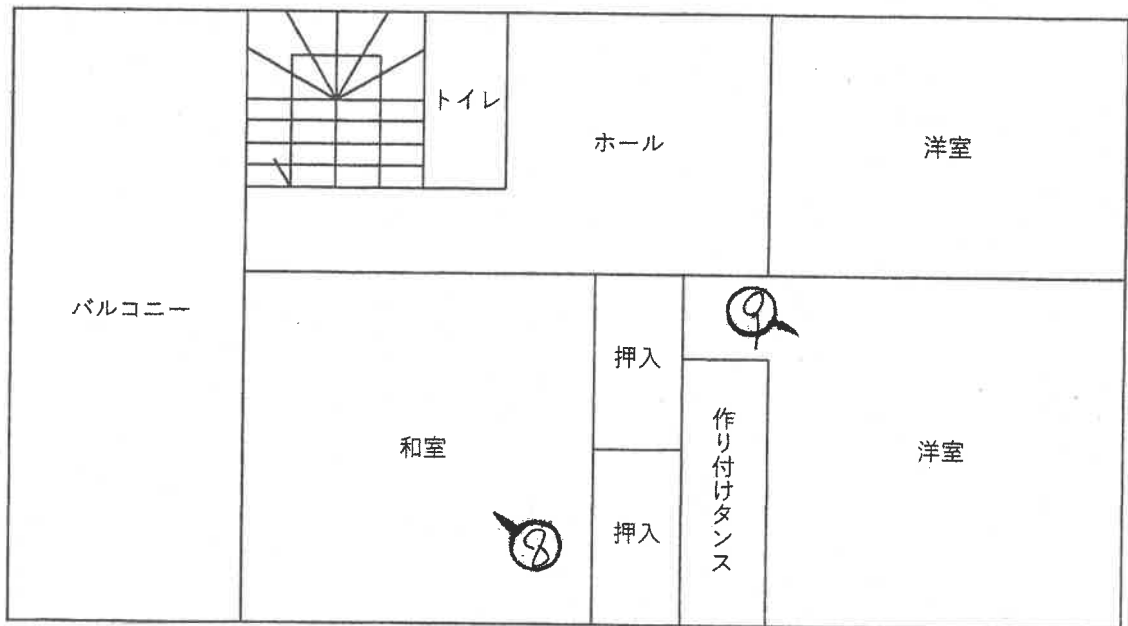


※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す

建物間取り図 物件2



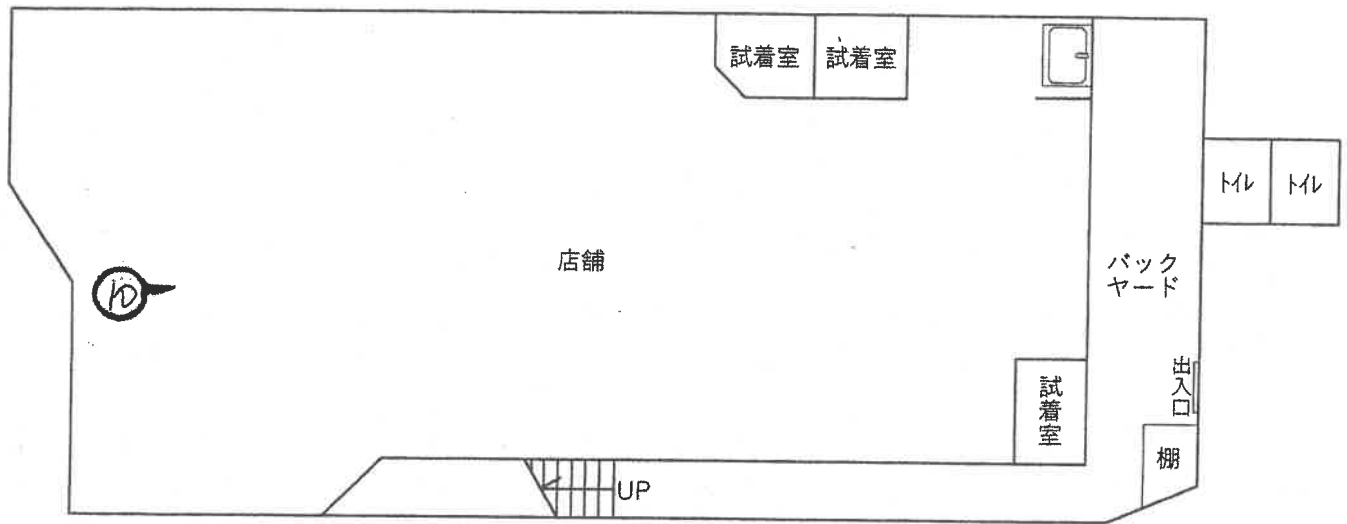
1階



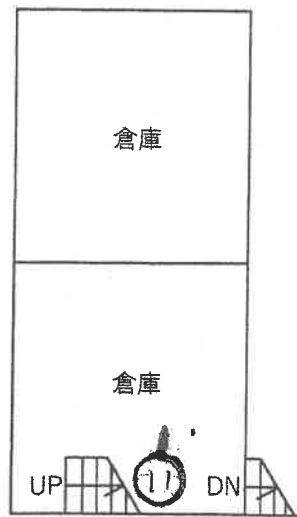
2階

※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
 ※ りは大凡の写真撮影位置、方向を示す

建物間取り図 物件3



1階



2階



3階

※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
※ みは大凡の写真撮影位置、方向を示す



1

物件 3

物件 2

物件 1

件外土地



2

物件 3

物件 2

件外土地



3

物件 2

物件 3

件外土地



4



5



6

(16 枚目)



7



8



9

(17) 枚目



10



11



12

(18 枚目)



令和 8年 (ケ) 第 8号
令和 8年 2月12日 受 命
令和 8年 4月10日 現地調査
令和 8年 4月28日 評 価
令和 8年 5月 1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 5, 9 1 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 5 4 6, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 5 5 1, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 8 1 5, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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、3のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2、3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き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	鹿沼市中田町字東中田町 1176番1 宅地 277.42m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿沼市中田町字東中田町11 76番地1 1176番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 61.80m ² 2階 57.96m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿沼市中田町1176番地1 62番 店舗兼居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 133.05m ² 2階 59.50m ²	店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 約145.00m ² 2階 約29.00m ² 3階 約29.00m ²
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 浴室 木造鉄板葺平家建 23.37m ²	取り壊されて現存しない。
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 19.83m ² 2階 19.83m ²	取り壊されて現存しない。

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、東武日光線「新鹿沼」駅の北東方直線距離約900mに所在している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、小売店舗、事務所のほか一般住宅等も見られる鹿沼市中心部の旧来からの商業地域である。</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 防火規制	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防
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8m、奥行約29m、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、間口と奥行の関係が劣る。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1の土地は、西側を幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、5059号線）に等高に接面する中間画地である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1の土地は、物件2と物件3の建物の敷地として利用されており、物件2の建物は敷地の東側に、物件3の建物は西側から中央部分にかけて建てられている。</p> <p>物件1の土地及び物件3の建物は共に有限会社アカシヤの所有で、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。物件2の建物については、所有者Aは有限会社アカシヤの代表取締役であることから、当該建物の存立権原を使用借権と判断した。</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>	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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。
特 記 事 項	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。

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	物件2の建物は、建物全部事項証明書上、昭和56年11月22日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を3%と査定した。
仕様	構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外壁 サイディング等 内壁 センイ壁、真壁、タイル貼等 天井 ボード貼、杉敷目、格天井、網代天井等 床 畳、板貼、カーペット敷、ビニールシート貼等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅
品等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	物件2の建物は、現在、相当長い期間利用されておらず閉鎖された状況にあり、保守管理の状態は劣る。
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	

(物件3)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件3の主である建物は、鹿沼市公課証明書上、昭和39年に新築されたと記載されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を2%と査定した。
仕様	構造 木造3階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル、サイディング、波板鉄板等 内壁 クロス貼、ベニヤ等 天井 クロス貼、ベニヤ等 床 フローリング、塩ビタイル貼等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。 物件3の主である建物の建物図面は、宇都宮地方法務局に備え付けられていない。現地調査の物的確認の結果、建物全部事項証明書上は、2階建となっているが、現況は3階建であった。また、2階部分は一部取り壊されていると判断した。種類については店舗兼居宅ではなく店舗のみの仕様であると判断した。 以上により、本評価においては、現状を所与として評価することとした。
現況用途等	階層 3階建 現況用途 店舗
品等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	物件3の主である建物は、現在、相当長い期間利用されておらず閉鎖された状況にあり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件3の建物の全部は、現在、空き店舗状態にある。
特記事項	

(附属建物1)

区分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	調査日現在、取り壊されて現存しない。
仕様	
床面積（現況）	
現況用途等	
品等	
保守管理の状態	
建物の利用状況	
特記事項	

(附属建物2)

区分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	調査日現在、取り壊されて現存しない。
仕様	
床面積（現況）	
現況用途等	
品等	
保守管理の状態	
建物の利用状況	
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-イ, 1-ロ (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-イ	43,800	0.90	117.07	0.85	1.00	3,923,000
1-ロ	43,800	0.90	160.35	0.85	1.00	5,373,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鹿沼(県)5-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 43,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：物件1 間口・奥行の関係▲10

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。なお、物件1の土地には、物件2、3の建物が建てられていることから、それぞれの建物の敷地部分については、各建物の配置の状況及び利用の状態等を総合的に勘案し、宇都宮地方法務局に備え付けられている公図、建物図面等を基に以下のとおり概測した。(詳しくは実測を要する。)

物件2の建物の敷地部分…117.07㎡

物件3の建物の敷地部分…160.35㎡

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：物件1-イ 1.00 物件1-ロ 1.00

② 物件2, 3 (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	170,000	119.76	0.03	1.00	611,000

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170,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：119.76㎡

ウ 現 価 率 : 3%
 エ 市場性修正率 : 1.00

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
3	160,000	203.00	0.02	1.00	650,000

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160,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 203.00㎡

ウ 現 価 率 : 2%

エ 市場性修正率 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	0	23.37	0.00	1.00	0

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	0	39.66	0.00	1.00	0

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
3	650,000	0	650,000

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-イ	3,923,000	0.55	法定地上権	2,158,000
1-ロ	5,373,000	0.15	使用借権	806,000

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-イ	3,923,000	-2,158,000	/	0.80	0.700	988,000
1-ロ	5,373,000	-806,000	/	0.80	0.700	2,558,000
2	611,000	+2,158,000	1.00	0.80	0.700	1,551,000
3	650,000	+806,000	1.00	0.80	0.700	815,000
一括価格 (合計)						5,912,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件は、用途の異なる建物2棟が建てられている現状を考慮し、市場性修正率を0.80と査定した。

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)5-2

所在地：鹿沼市中田町字西中田町1261番3
地目：宅地
価格：43,800円/㎡
位置：東武日光線「新鹿沼」駅約1km
価格時点：令和7年7月1日
地積：428㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：東12m市道
用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%） 準防
地域の概要：小売店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

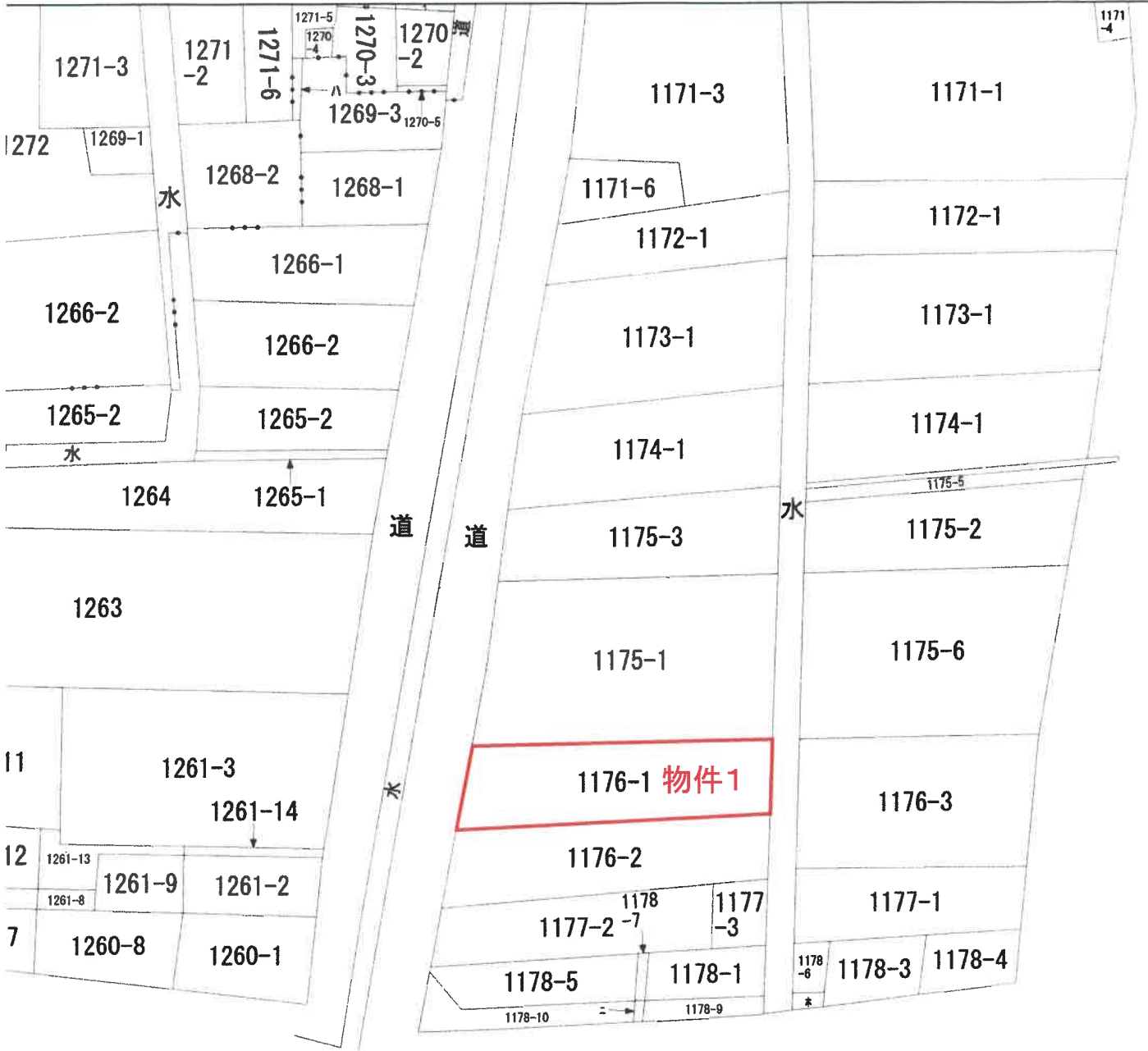
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取り図
- 5 土地建物位置関係図

以上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト



縮尺 1 / 600

建物図面
各階平面図

家屋番号
1176-1

建物の所在
鹿沼市中田町字東中田町1176-1

建物図面
物件2

0082399 各階平面図

式階



倉階



求積方法

倉階 $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 $3.44 \times 0.60 = 2.0640$
 $9.10 \times 6.37 = 57.9670$
 計 61.8072

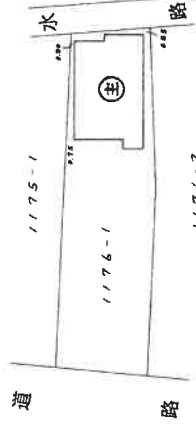
式階 $9.10 \times 6.37 = 57.9670$

床面積

倉階 61.8072
 式階 57.9670

単位=m

昭和56年11月25日登記



作製者

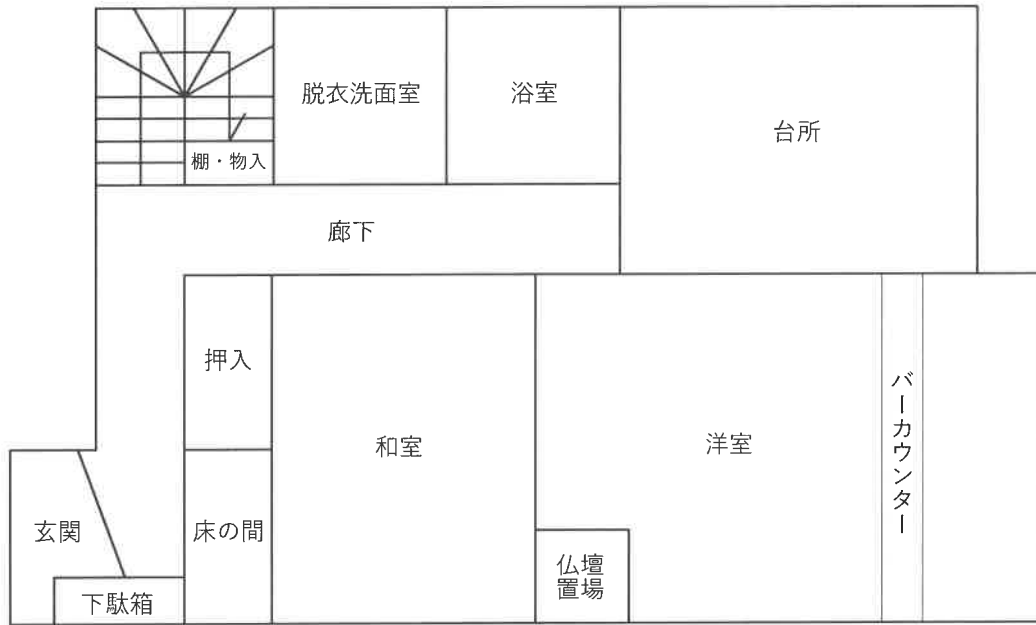
縮尺 1/250

申請人

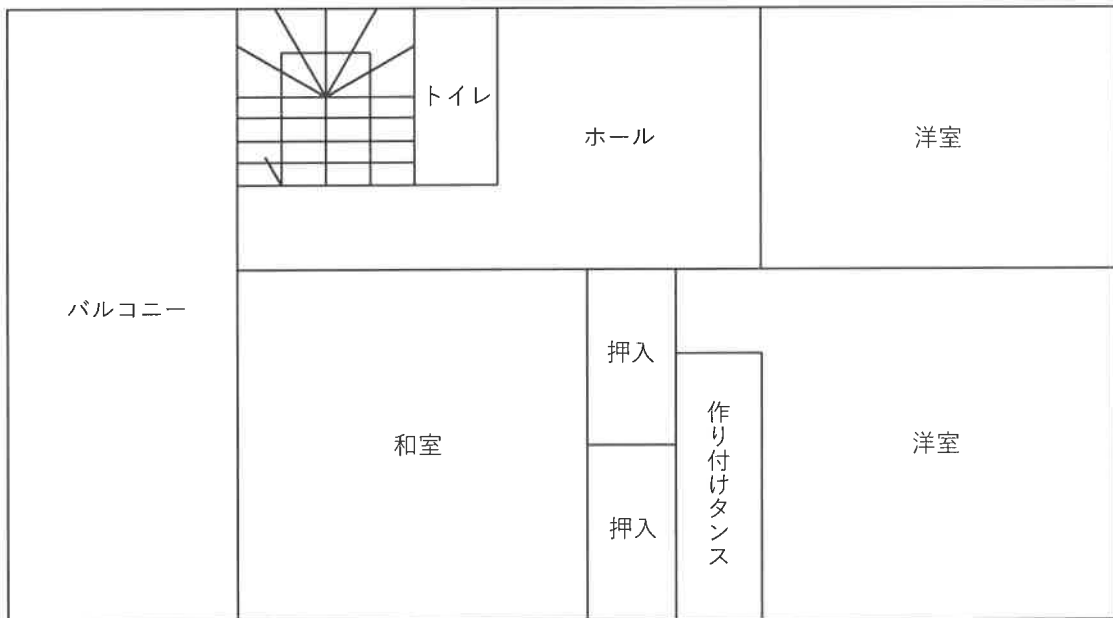
縮尺 1/500

建物間取り図

物件2



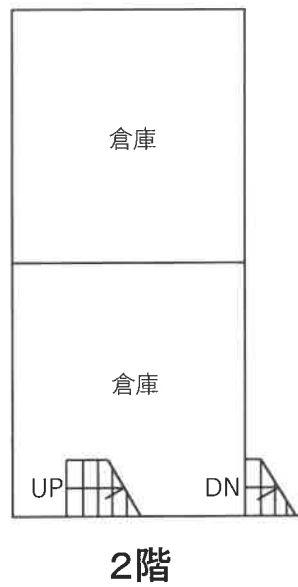
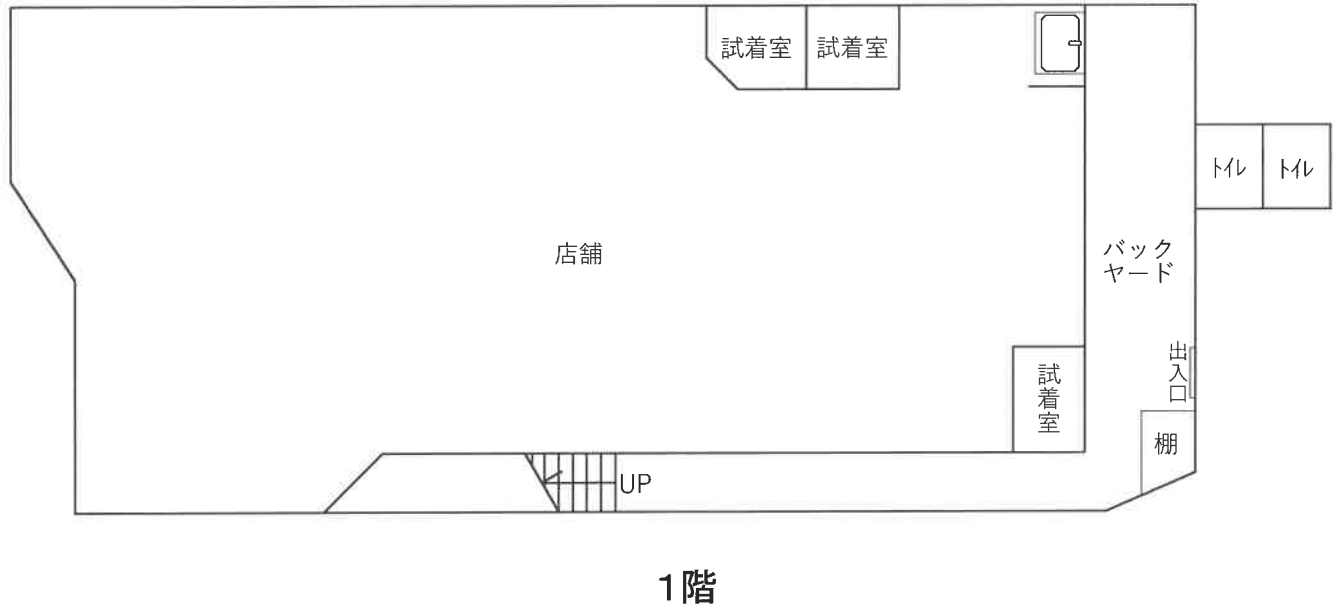
1階



2階

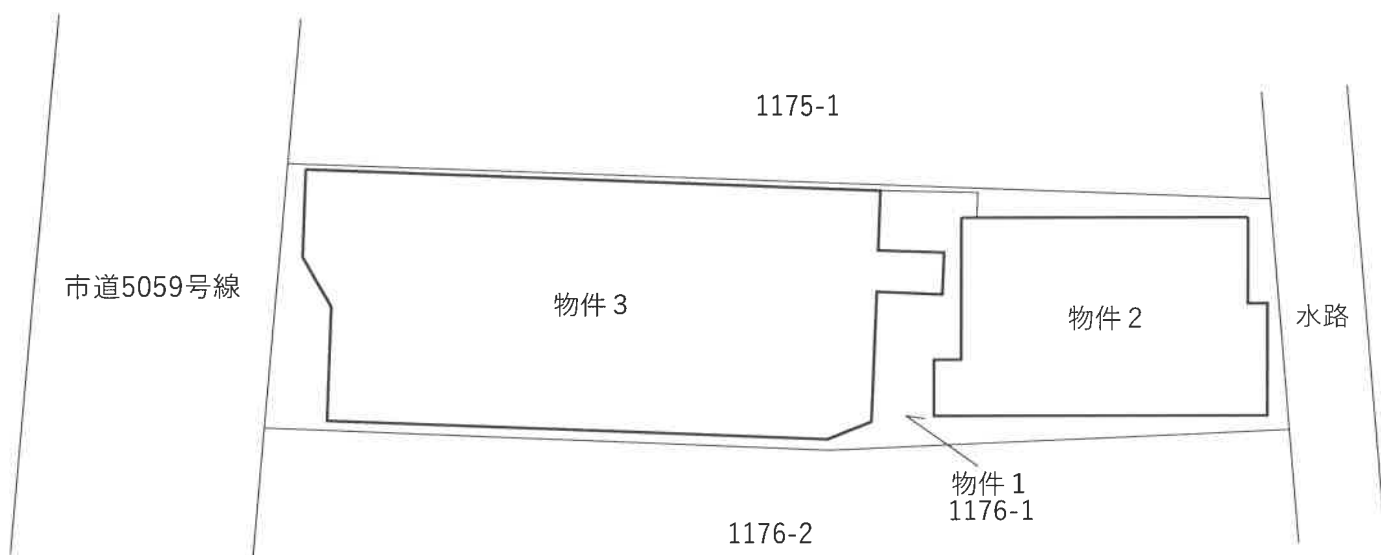
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取り図 物件3



(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。