

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

- 4 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿
地 番 2 3 1 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 5 9 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
- 5 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿 2 3 1 2 番地 1
家屋 番号 2 3 1 2 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 1 0 7 . 7 5 平方メートル
2 階 1 0 7 . 7 5 平方メートル
共有者 A 持分 6 0 分 の 2 0
共有者 B 持分 6 0 分 の 2 0

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5については、買受人の引受けとなる賃借権の敷金60,000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5

$$\begin{aligned} & 645,000\text{円} - 60,000\text{円} \\ & = 585,000\text{円} \end{aligned}$$

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4, 5】

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5】

賃借権

範 囲 102号室

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 月額3万円

敷 金 6万円(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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

201号室につきFが占有している。

203号室につきGが占有している。

同人らの賃借権はいずれも本件の売却対象持分に対する仮差押えに後れる。

上記以外の部分を本件共有者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 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

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

- 4 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿
地 番 2 3 1 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 5 9 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
- 5 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿 2 3 1 2 番地 1
家屋 番号 2 3 1 2 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 1 0 7 . 7 5 平方メートル
2 階 1 0 7 . 7 5 平方メートル
共有者 A 持分 6 0 分 の 2 0
共有者 B 持分 6 0 分 の 2 0

令和 5年(ヌ)第 8号
物件番号4、5
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 栗田 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

- 4 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿
地 番 2312番1
地 目 宅地
地 積 246.59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
- 5 所 在 鹿沼市戸張町字川原宿2312番地1
家屋 番号 2312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 107.75平方メートル
2階 107.75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

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	栃木県鹿沼市戸張町2312番地1													
土地	物件4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している <input checked="" 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5													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 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;"> <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A、B <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として使用している <input checked="" 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"/> 物件5の売却対象はA、Bの持分合計60分の40であり、Dの持分60分の20は売却対象になっていない													
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	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4関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A、D
占有状況	■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 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年1月25日 (A、Dが物件5の持分を取得した時期)
最初の契約日	平成21年1月25日ころ
契約等期間	平成21年1月25日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■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	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
■A、B、Dは兄弟であり、CはAの長男という身分関係から、建物所有者の土地利用権原は使用借権と認められる	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
5	<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	..	<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 checked="" type="checkbox"/> 空室
	建物共有者ら		自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
5	<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	H18年4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 30,000円	<input checked="" type="checkbox"/> 月末前払
	E		自 H20年4月 至期間の定め なし				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	
5	<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	..	<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 checked="" type="checkbox"/> 空室
	建物共有者ら		自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
5	<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	H30・11・30	<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 30,000円	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場1台分込 <input checked="" type="checkbox"/> 月末前払
	F		自 R2・12・1 至期間の定め なし				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	
5	<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	..	<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 checked="" type="checkbox"/> 空室
	建物共有者ら		自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
5	<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	H29年8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 30,000円	<input checked="" type="checkbox"/> 月末前払
	G		自 R1年8月 至期間の定め なし				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	

※ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ E (102号室占有者)</p>	<p>(1) 私は102号室を賃借し、住居として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。ただ、最近は賃料を2か月分まとめて支払っています。2か月分のうち、1か月分は当月分であり、もう1か月分は翌月分です。</p> <p>(2) 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。</p>
<p>■ F (201号室占有者)</p>	<p>(1) 私は201号室を賃借し、住居として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。</p> <p>(2) 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。</p>
<p>■ G (203号室占有者)</p>	<p>(1) 私は203号室を賃借し、住居として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。</p> <p>(2) 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

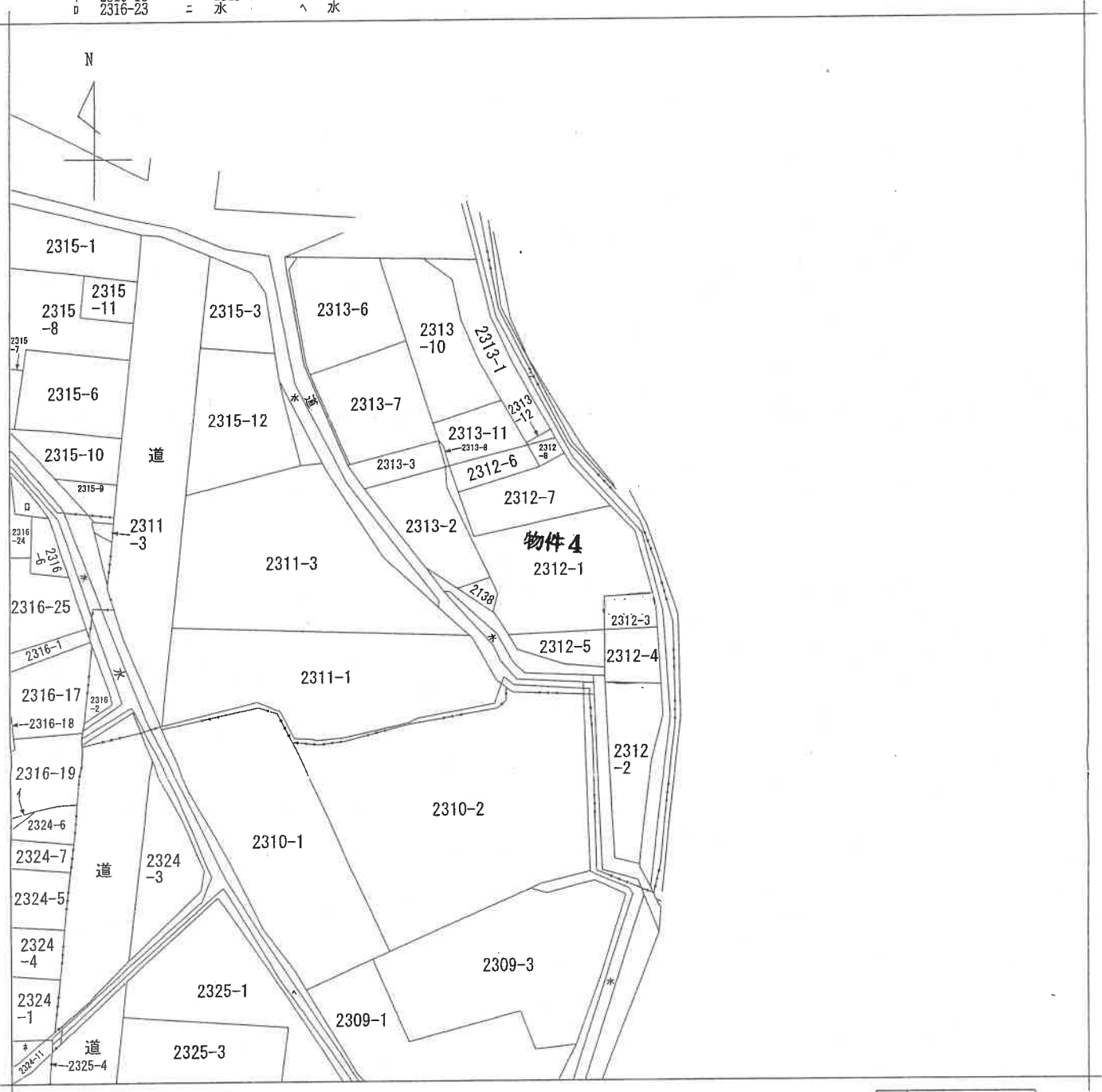
- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件4、5の占有状況を2～4枚目のとおり認めた。
- (2) 物件4は物件5の敷地を形成しており、建物共有者A、Dの敷地占有権原はその身分関係から使用借権と認めた。物件5はサンハイツ2という名称の共同住宅であり、1階に3室、2階に3室の計6室が存在する。調査時点で3室に入居者が存在し、3室は空室であった。
- (3) 物件5の売却対象はA、Bの持分合計60分の40であり、Dの持分60分の20は売却対象になっていない。
- (4) 物件4の南西側に幅員約3.3mの舗装市道5790号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。

(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、目的外建物の登記及び建物図面調査
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 目的外建物の家屋課税登録状況調査 道路関係調査
5年6月19日(月) 13:30-14:00	物件4～8所在地	物件調査、外観写真撮影 事務連絡文書投函
5年7月11日(火) 13:10-13:30	物件4～8所在地	物件5の在宅者に面談調査
5年8月4日(金) 13:30-15:35	物件4～8所在地	物件5占有者E、F、Gに各面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
5年9月5日(火) 10:00-10:45	株式会社晃南開発 事務所	物件7関係の土地賃貸借契約状況について担当者に 面談調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2316-15 ハ 2313-4 ホ 2324-9
 オ 2316-23 ニ 水 ヘ 水



(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。



請求部分	所在	鹿沼市戸張町字川原宿			地番	2312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：M45040
 (1/1)

登記官

8 枚目



登記年月日：平成7年10月23日

0051395

公用

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5月10日 宇都宮地方方法務局 登記官

9 枚目

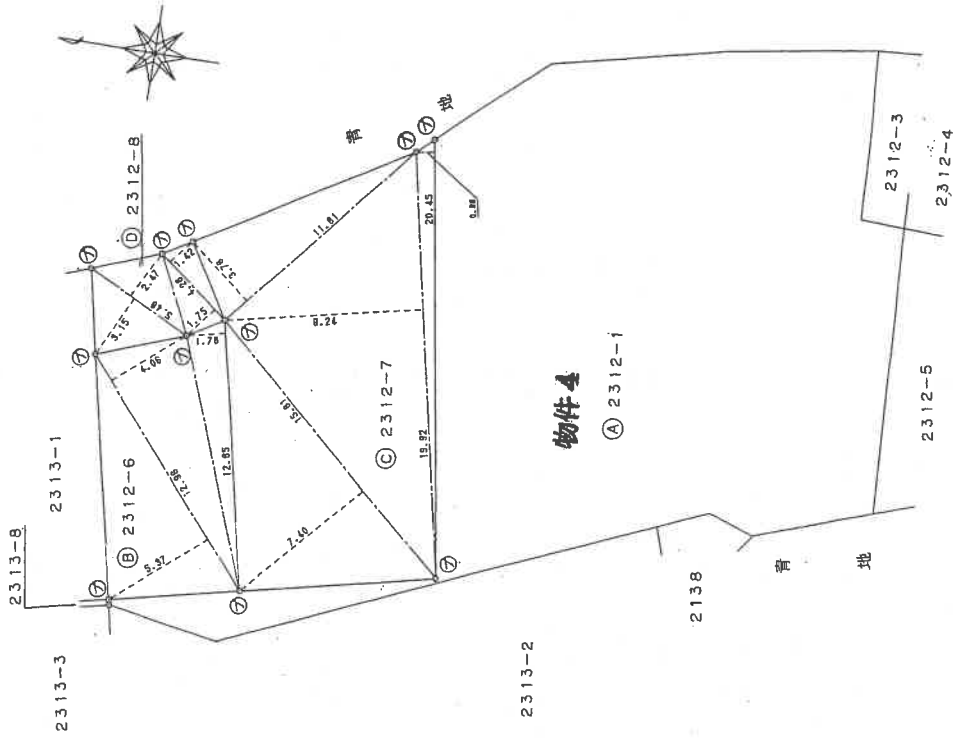
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

前 2312-1 地積測量図

地番 2312-1-7, -8
土地の所在 鹿沼市戸張町字川原宿

2313-3 2313-1 2312-6 2312-8 2312-7 2312-5 2312-4 2312-3 2138 2313-2



三斜求積表

地番 ㊦ 2312-6			
配号	底辺	高さ	積
イ	12.96	4.06	52.6176
ロ	12.96	5.37	69.5952
ハ	12.65	1.78	22.5170
四面積			144.7298
面積			72.3649
地積			72.36 m ²

地番 ㊧ 2312-7			
配号	底辺	高さ	積
イ	11.61	3.76	44.4056
ロ	18.92	9.24	184.0608
ハ	15.61	7.40	115.5140
ニ	20.45	0.68	17.5670
四面積			361.5674
面積			180.7837
地積			180.78 m ²

地番 ㊨ 2312-8			
配号	底辺	高さ	積
イ	5.46	2.47	13.5358
ロ	5.48	3.15	17.2620
ハ	4.28	1.75	7.4900
ニ	4.28	1.42	6.0776
四面積			44.3652
面積			22.1826
地積			22.18 m ²

地番 ㊩ 2312-1			
配号	底辺	高さ	積
イ	5.46	2.47	13.5358
ロ	5.48	3.15	17.2620
ハ	4.28	1.75	7.4900
ニ	4.28	1.42	6.0776
四面積			44.3652
面積			22.1826
地積			22.18 m ²

物件4

境界点	⑦
測量の性質	⑦
木	
鉄	
工作物の角	
金属標	

製作者 土地家屋調査士

平成7年10月15日作製

申請人

縮尺 1/250

平成7年10月23日 登記

(栃木県土地家屋調査士会用品)

請求番号：5-2

登記年月日：昭和60年12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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和5年1月25日

東京法務局

登記官

11枚目

建物図面
各階平面図

家屋番号
2312-1の4

建物の所在
鹿沼市戸張町字川原宿2312番地1

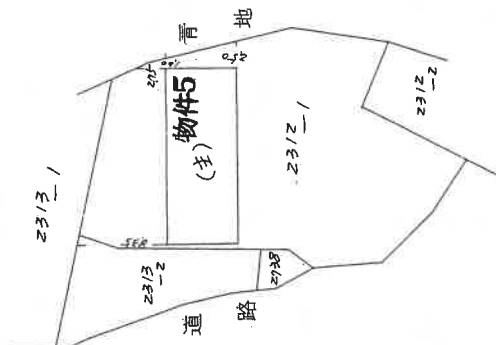
0079961
各階平面図

物件5

各階式階(各階同型)



床面積
16.68 × 6.48 = 107.7528 m²



昭和60年12月4日登記

申請人



縮尺
1/500

縮尺
1/250

11月27日作製

(栃木県土地家屋調査士会用品)

作製者

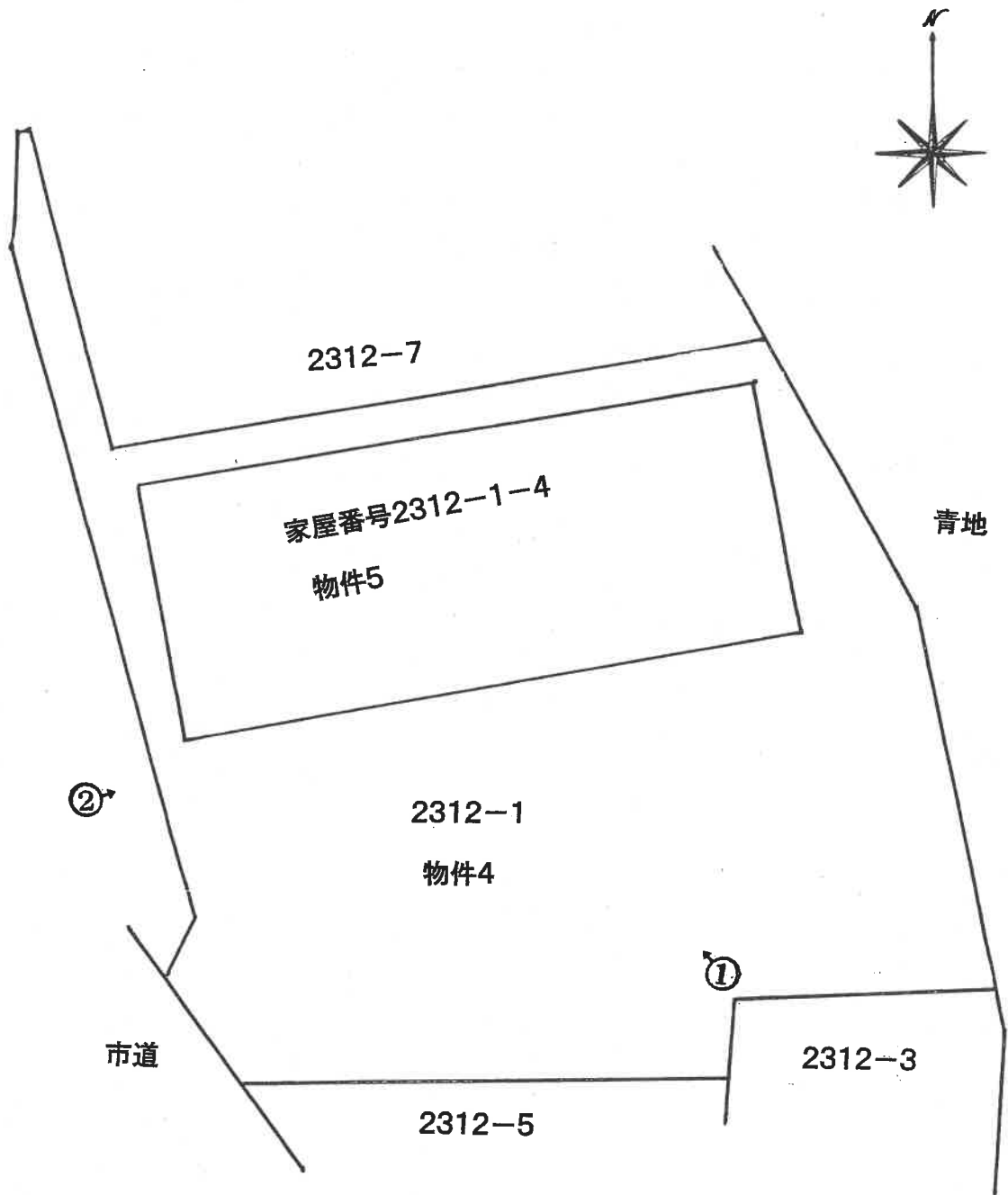


建物図面写し
各階平面図写し

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。

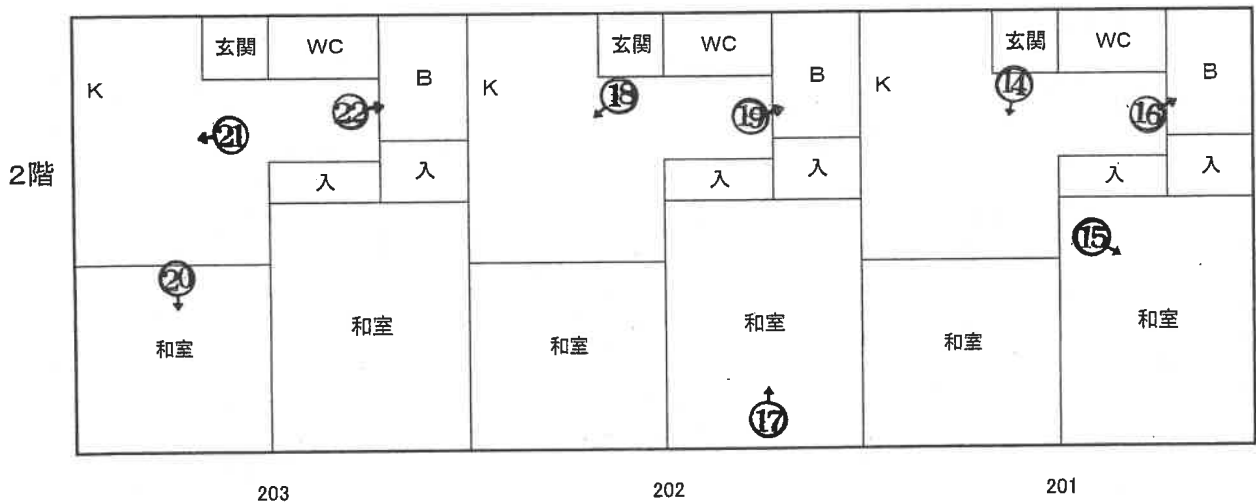
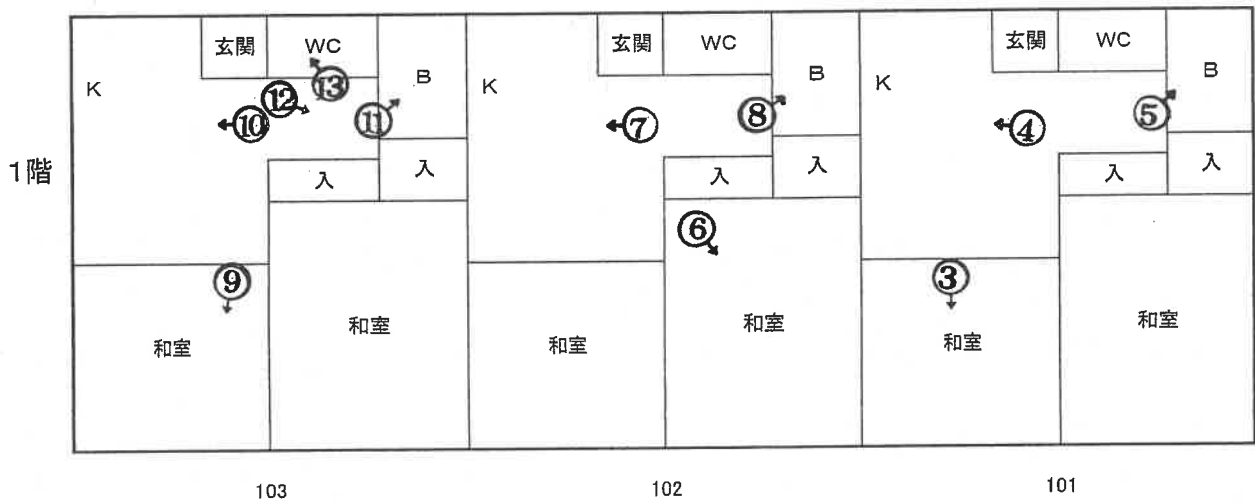


建物間取図

←○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。

物件5





物件5 101号室 和室の状況



③

物件5 101号室 キッチンの状況



④

物件5 101号室 浴室の状況



⑤

物件5 102号室 和室の状況



⑥

物件5 102号室 キッチンの状況



⑦

物件5 102号室 浴室の状況



⑧

物件5 103号室 キッチンの状況 ⑩



物件5 103号室 和室の状況 ⑨



物件5 103号室 天井損傷の状況 ⑫



物件5 103号室 浴室の状況 ⑪



物件5 103号室 トイレ 内壁クロス剥離の状況



物件5 201号室 キッチンの状況



⑭

物件5 201号室 和室の状況



⑮

物件5 201号室 浴室の状況



⑯

物件5 202号室 和室の状況



⑰

物件5 202号室 キッチンの状況



⑱

物件5 202号室 浴室の状況



⑲

物件5 203号室 和室の状況



20

物件5 203号室 キッチンの状況



21

物件5 203号室 浴室の状況



22

令和 5年（又）第 8号
物件 4、5
令和 5年 4月 18日 受 命
令和 5年 8月 4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 3, 5 0 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 2, 8 5 8, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 6 4 5, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件4、5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4の土地の内訳価格は物件5の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5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
4	所在地 地目 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 2312番1 宅地 246.59m ² B 2分の1 C 2分の1	同左
5	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 2312番地1 2312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 107.75m ² 2階 107.75m ² A 60分の20 B 60分の20	同左
特記事項			
一部共有持分の売買である。			

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4）

位置・交通	J R日光線「鹿沼」駅西方約1.1km（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東方約800m（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570m、市立北小学校約590m、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）	物件4 地積：246.59m ² 間口：約5.5m（地積測量図（残地）による） 奥行：約22m（地積測量図（残地）による） 形状：不整形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路	南西側約3.3m舗装市道（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4の土地は物件5建物の敷地として利用されている。物件5の建物の敷地利用権としては使用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 占有者：A、D 占有開始時期：平成21年1月25日 契約日：平成21年1月25日ころ 期間：平成21年1月25日ころから期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり （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。	

特 記 事 項	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。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	登記簿上、昭和60年11月の新築で、新築後39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5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、103号室、202号室・・・空室</p> <p>102号室・・・占有者：E 占有状況：居宅 占有開始時期：平成18年4月 現在の契約：平成20年4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3万円月末前払 敷金：6万円</p> <p>201号室・・・占有者：F 占有状況：居宅 占有開始時期：平成30年11月30日 現在の契約：令和2年12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3万円月末前払（駐車場1台分込） 敷金：なし</p> <p>203号室・・・占有者：G 占有状況：居宅 占有開始時期：平成29年8月 現在の契約：令和元年8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3万円月末前払 敷金：なし</p>
特記事項	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件4（土地）

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 補正率 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
4	29,700	0.86	246.59	0.90		5,669,000

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
 $35,200\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/118 = 29,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.10%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：18%補正

イ 個別格差：画地条件（形状▲8 セットバック▲1 間口・奥行の関係▲5）▲14

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件5（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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) 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
5	136,000	215.50	$\frac{40}{60}$	0.03	1.00	586,000

ア 再調達原価：136,000円/㎡

イ 現況延床面積：215.50㎡

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

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

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×イ=ウ
4	5,669,000	0.10 使用借権	567,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②カ)ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
4	5,669,000	-567,000	5,102,000	81.6
5	586,000	+567,000	1,153,000	18.4
合計	6,255,000		6,255,000	100.0

II 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は総収益から総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) (ア-イ)×ウ÷エ×オ=カ
1,110,450	129,391	1.00	15.0%	0.96	6,279,000

ア 総収益 : 現在支払われている賃料から年額支払賃料を査定し、さらに敷金の運用益を加算して求めた。

イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料を加算して求めた。

ウ 還元利回り : 競売の売却により収集された売却利回り、実際に取引になった収益用不動産の売却利回りを参考に、これに立地状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

エ その他補正 : 収益は土地・建物一体で生み出される。物件2建物は共有持分であるため、建物全体が売却に出された場合と共有持分の場合との差額を積算価格比で求めた。

土地の基礎となる価格 5,669,000円

建物全体の基礎となる価格 $136,000\text{円}/\text{m}^2 \times 215.50\text{m}^2 \times 3\% = 879,000\text{円}$

物件5の基礎となる価格 586,000円

$(5,669,000\text{円} + 586,000\text{円}) \div (5,669,000\text{円} + 879,000\text{円}) = 0.96$

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	6,255,000	1.00	6,255,000
② 収益価格	—	—	6,279,000
③ 調整後の価格			6,255,000

本件は収益用不動産の売却であるが、居室の半分しか入居しておらず、また収益価格試算にあたって想定部分を含むため、積算価格を採用した。

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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ=エ
6,255,000	0.80	0.70	3,503,000

イ 市場性修正率：収益用不動産の一部が共有持分である ▲20

ウ 競売市場性修正率：▲30

3 内訳価格の判定

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
4	3,503,000	81.6%	2,858,000
5	3,503,000	18.4%	645,000
一括価格(合計)			3,503,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 鹿沼-12

所 在：鹿沼市睦町字川西城下326番10

地 目：宅地

価 格：35,200円/㎡

位 置：JR日光線「鹿沼」駅西方道路距離約1.7km

価格時点：令和6年1月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北側6m市道に接面

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 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上



出典：国土地理院「地理院地図」

公図写し

イ 2316-15 ハ 2313-4 ホ 2324-9
ロ 2316-23 ニ 水 ヘ 水



(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	鹿沼市戸張町字川原宿			地番	2312番1		
出縮	力尺	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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和5年1月25日

東京財務局

地図整理番号: M45040

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

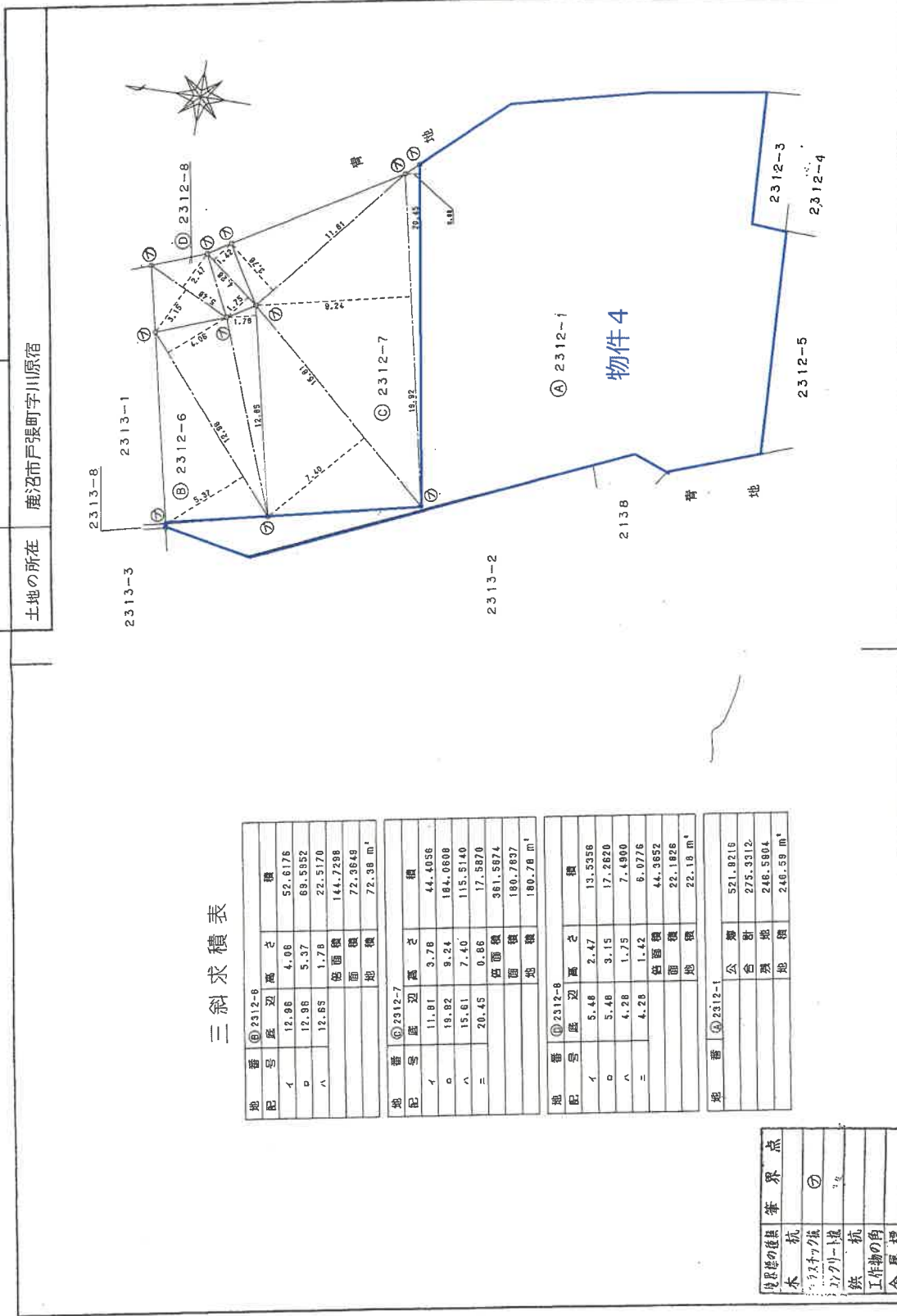
(1/1)

登記年月日：平成7年10月23日

0051395

前 2312-1 地積測量図

地番 2312-1
2312-6, -7, -8
土地の所在 鹿沼市戸張町字川原宿



三斜求積表

地番 ⑥ 2312-6			
記号	底辺	高さ	積
イ	12.98	4.96	52.6176
ロ	12.98	5.37	69.5952
ハ	12.65	1.78	22.5170
		総面積	144.7298
		面積	72.3649

地番 ⑦ 2312-7			
記号	底辺	高さ	積
イ	11.91	3.78	44.4056
ロ	19.92	9.24	184.0608
ハ	15.61	7.40	115.5140
ニ	20.45	0.86	17.5870
		総面積	361.5674
		面積	180.7837

地番 ⑧ 2312-8			
記号	底辺	高さ	積
イ	5.48	2.47	13.5556
ロ	5.48	3.15	17.2620
ハ	4.28	1.75	7.4900
ニ	4.28	1.42	6.0776
		総面積	44.3852
		面積	22.1826

地番 ⑨ 2312-1			
記号	底辺	高さ	積
		公積	521.8216
		合計	275.3312
		別当	246.5804
		地積	246.59 m ²

境界点	
境界線の種類	⑦
木杭	
コンクリート杭	
鉄杭	
工作物の角	
金属標	

製作者 土地家屋調査士
作成 平成7年10月15日(作製)

申請人
縮尺 1/250

S(前)7年10月23日 登記

(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5年5月10日 宇都宮地方公務局

登記官

請求番号：5-2

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭46年12月4日

建物図面図

家屋番号	2312_1の4
建物の所在	鹿沼市戸張町宇川原宿2312番地1

各階平面図

0073961

各階式階(各階同型)

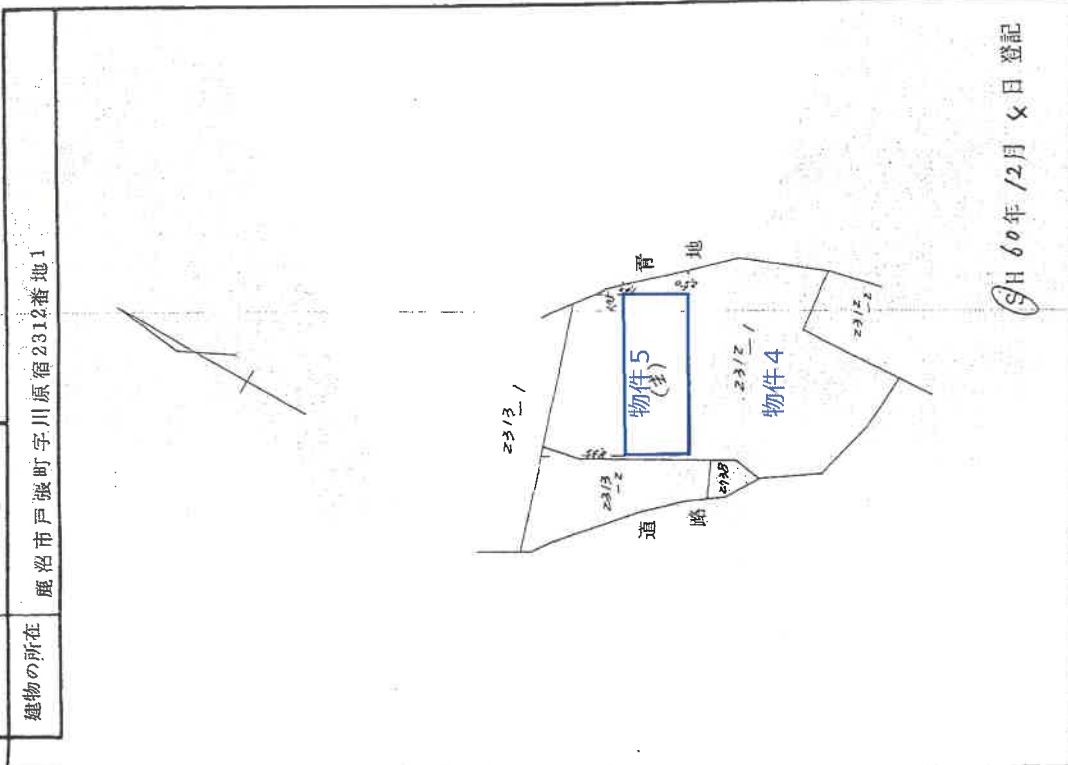


床面積 16.68 X 6.48 = 107.7528 m²

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和5年1月25日 東京佐務局

登記官



SH 60年12月4日登記

製作者	比叡建築士
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

11月27日作製

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M45042

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

間取図(概略)

物件5

