

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 6 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 10 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,276,000 13,020,800	一括	3,255,200	77,468	33,200
1	1,978,000				
2	96,000				
3	14,202,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿沼市幸町二丁目
地 番 4 5 番 7
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 8 1 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 2 所 在 鹿沼市幸町二丁目
地 番 4 0 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 2 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 1 分の 2
共有者 B 持分 2 1 分の 1
- 3 所 在 鹿沼市幸町二丁目 4 5 番地 7
家屋 番号 4 5 番 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 2 7 平方メートル
2 階 5 2 . 8 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿沼市幸町二丁目
地 番 4 5 番 7
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 8 1 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

- 2 所 在 鹿沼市幸町二丁目
地 番 4 0 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 2 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 1 分の 2
共有者 B 持分 2 1 分の 1

- 3 所 在 鹿沼市幸町二丁目 4 5 番地 7
家屋 番号 4 5 番 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 2 7 平方メートル
2 階 5 2 . 8 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

令和 8年(ケ)第 42号
令和 8年 4月27日受理
令和 8年 6月19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 鹿沼市幸町二丁目
地 番 45番7
地 目 宅地
地 積 198.81平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 鹿沼市幸町二丁目
地 番 40番1
地 目 公衆用道路
地 積 299平方メートル
共有者 A 持分21分の2
共有者 B 持分21分の1
- 3 所 在 鹿沼市幸町二丁目45番地7
家屋 番号 45番7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 64.27平方メートル
2階 52.80平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県鹿沼市幸町2丁目1番31号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら（A，B） ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	簡易物置（動産）あり 北西側で物件2を含む開発道路に接している。		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら（A，B） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅（空家）として管理、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年()第 号 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県鹿沼市幸町2丁目1番31号		付近
土地	物件2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地共有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 公衆用道路（建築基準法42条1項2号。開発道路。）であって、一般の通行に供されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	A, Bを含む隣接地所有者が共有する公衆用道路の持分である。 幅員は全体として4m、回転部の幅員は、中央は6m、物件1の近くのは9mである。 南西側で幅員6mの市道と接している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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
■ A (共有者兼連帯債務者)	本件建物には居住していません。 物置はこちらで処分するかもしれません。
■ B (共有者兼連帯債務者)	本件建物には居住していません。 私の物は残っていません。

(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

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月28日 (火) 16:00-16:10	鹿沼市役所	税務課 地番図、間取図調査
8年 4月28日 (火) 16:35-16:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年 4月28日 (火)	執行官室	共有者らに通知書発送
8年 5月 2日 (土)	執行官室	Aから電話聴取
8年 5月 7日 (木)	執行官室	Bから電話聴取
8年 5月11日 (月) 10:55-11:35	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外観写真撮影、評価人同行
8年 5月12日 (火) 13:35-13:45	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和8年5月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、Aから送付を受けた鍵により解錠して建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

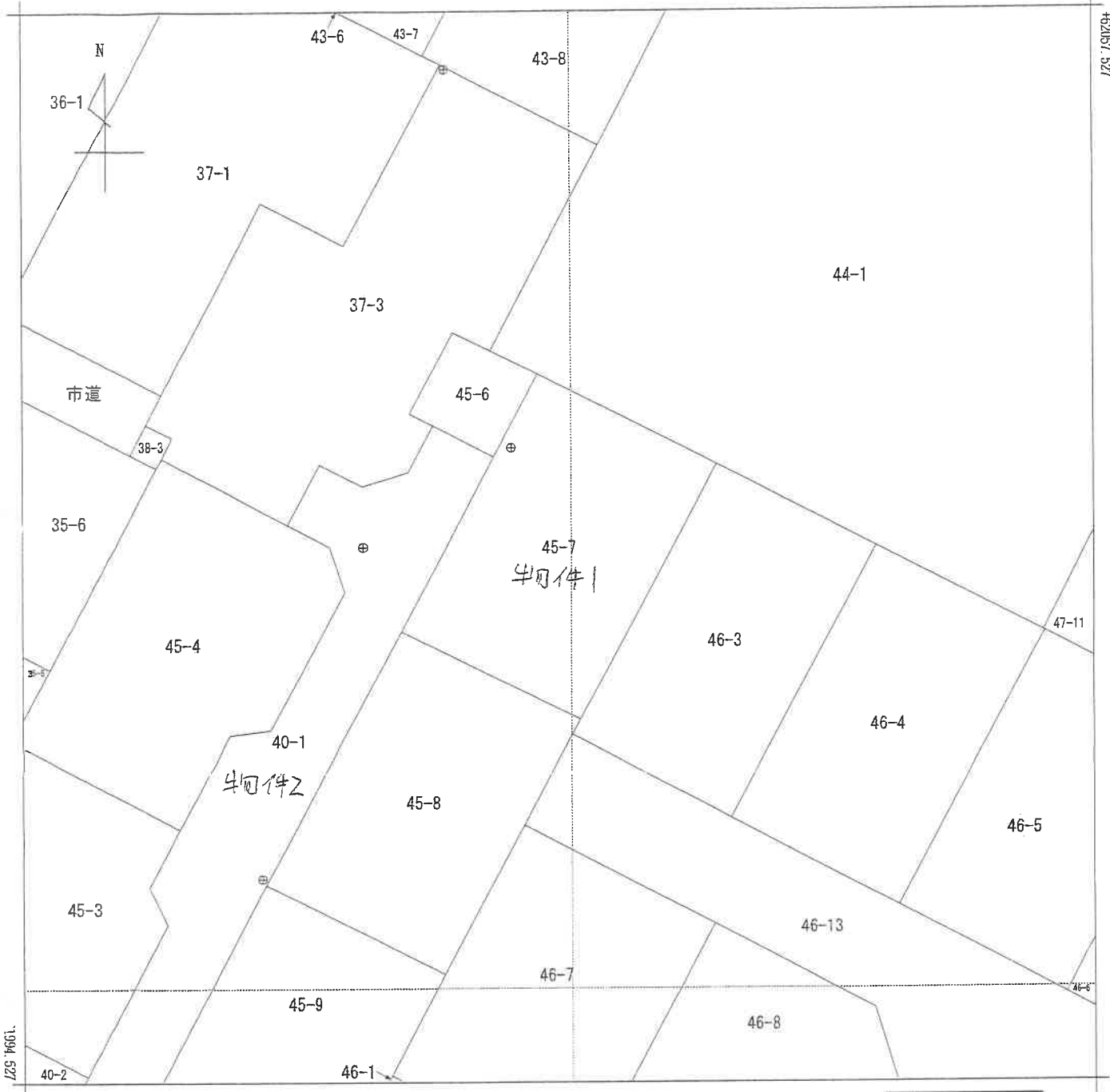
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(5枚目)

(座標値種別：測量成果) -5044.447



地番区域見出
幸町2丁目

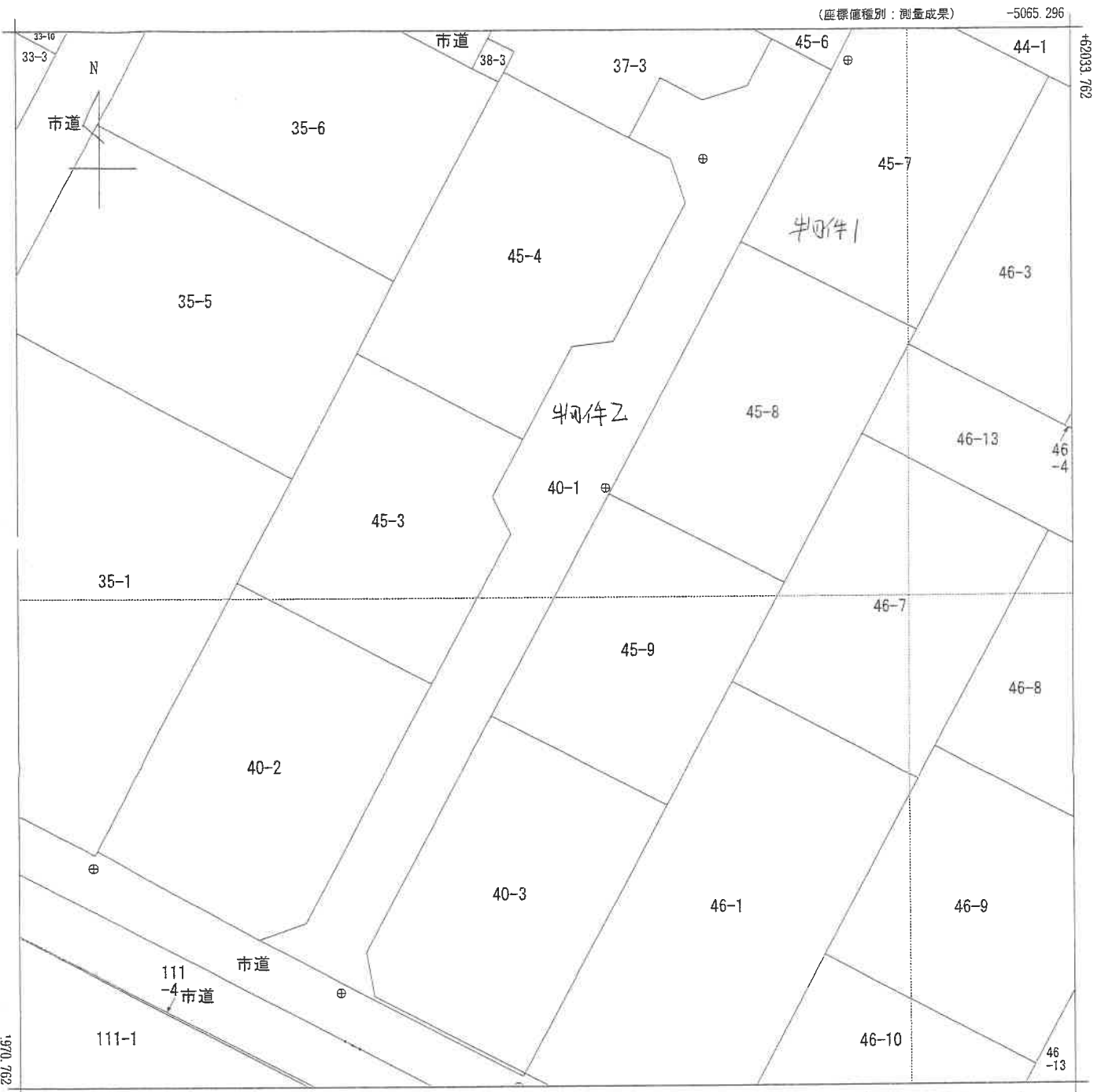
請求部	所 在	鹿沼市幸町二丁目					地 番	45番7			
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作 成 年 月 日	平成29年12月				備 付 年 月 日 (原図)	令和1年12月			補 記 事 項		

これは地図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8年3月9日
東京法務局台東出張所
登記官



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



地番区域見出し
幸町2丁目
緑町2丁目

請 求 部 分	所 在	鹿沼市幸町二丁目				地 番	40番1			
出 力 尺 寸	1/250	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成29年12月				備 付 年 月 日 (原図)	令和1年12月		補 記 事 項		

これは地図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8年3月11日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M10936

登記官

(1/1)

(9枚目)



登記年月日：昭和54年5月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

昭和8年3月9日 東京法務局白黒出張所
(宇都宮地方法務局管轄)
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。

登記官

0035781

前

45-

地番

45-1乃至45-11

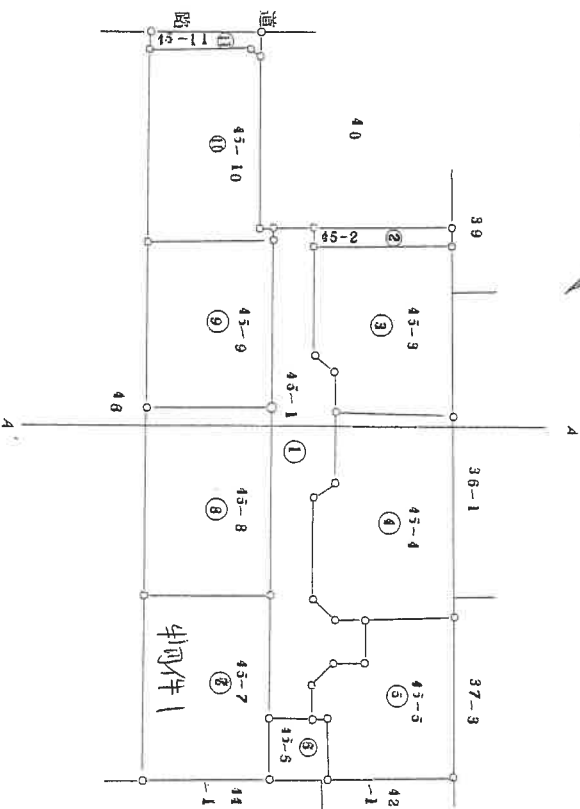
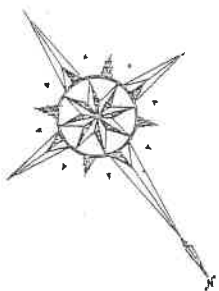
土地の所在

鹿沼市幸町之下目

全図

地積測量図 1/3

前



① 1459[㎡] — ②^約⑩ 1420.4157[㎡] = 38.5843[㎡]

昭和54年5月4日登記

製作者

土地家屋調査士

昭和54年4月21日作製

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会館)

(1) 令和1年12月2日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量圖 2/3

地番	土地の所在
45-4	鹿沼市幸田
45-5	
45-6	

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

76	7037 スチツリ 杭
77	7039 リート 杭

1

$$\frac{1}{250}$$

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

(3/6)

(12枚目)

(1) 令和1年12月2日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(13 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和8年3月9日 東京法務局京東出張所

登記官

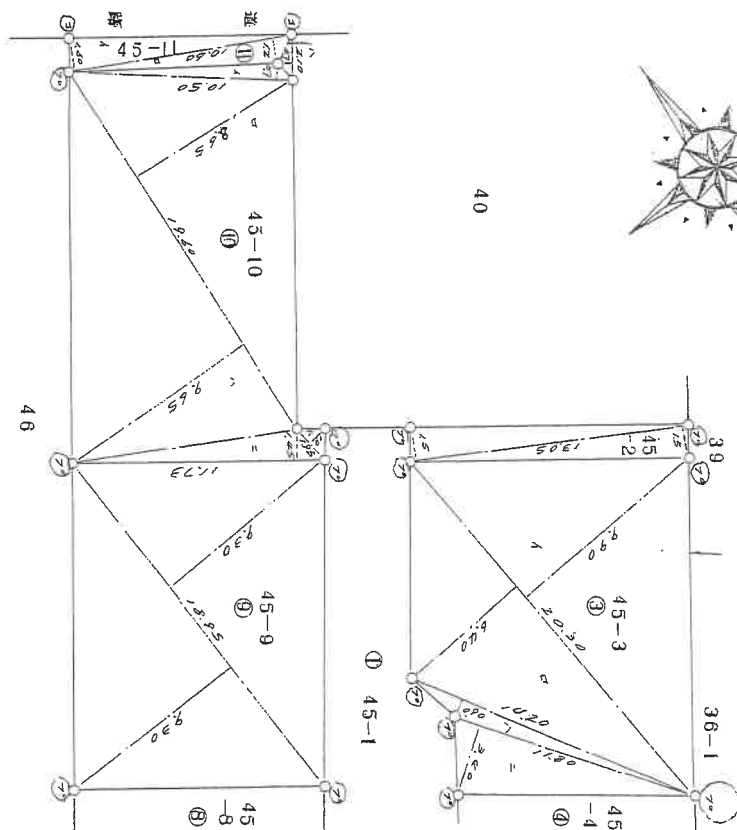
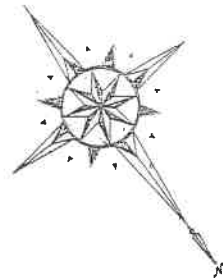
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法務局管轄)

0035783

地番 45-2 45-10
45-3 45-11

地積測量図 3/3

土地の所在 鹿沼市幸町之丁目



- ② $(15+15) \times 130.5 \times 0.5 = 19,575 \text{ m}^2$
- ③
- イ $20.30 \times 99.0 \times 0.5 = 100.495$
 - ロ $20.30 \times 64.0 \times 0.5 = 64.96$
 - ハ $14.20 \times 0.90 \times 0.5 = 6.39$
 - ニ $11.80 \times 3.40 \times 0.5 = 20.06$
 - 計 191.895 m^2

- ⑨ $19.30+9.30 \times 18.95 \times 0.5 = 176.235 \text{ m}^2$

- ⑩
- イ $10.50 \times 0.7 \times 0.5 = 3.675$
 - ロ $19.60 \times 9.65 \times 0.5 = 94.770$
 - ハ $19.60 \times 9.65 \times 0.5 = 94.570$
 - ニ $11.73 \times 1.45 \times 0.5 = 8.50425$
 - 計 $195 \times 1.00 \times 0.5 = 0.975$
 - 計 192.49425 m^2

- ⑪
- イ $10.60 \times 1.60 \times 0.5 = 8.48$
 - ロ $10.60 \times 1.20 \times 0.5 = 6.36$
 - ハ $2.10 \times 0.70 \times 0.5 = 0.735$
 - 計 15.575 m^2

製作者

土地家屋調査士

昭和54年4月21日作製

申請人

縮尺 1/250

(1) 令和1年12月2日
本図面は国土調査実施前提提出図面である。

登記年月日：昭和54年8月8日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

0035772

前	40-1	40~4-1	地積測量図
地番			
土地の所在	鹿児島市幸町2丁目		

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8年3月9日 東京法律局 登録出張所

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

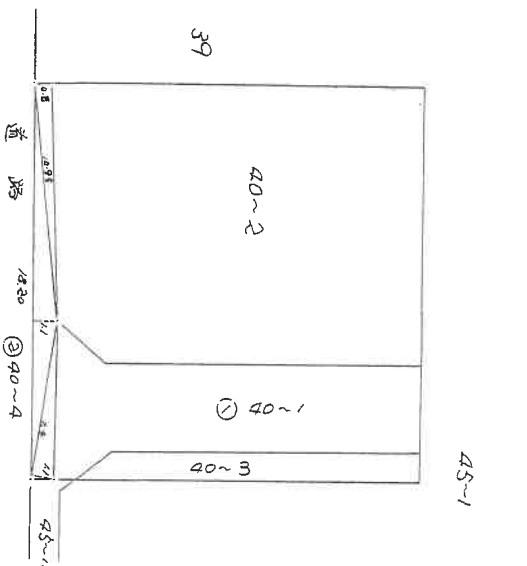
登記官

② $10.95 \times 0.8 \times 0.5 = 4.38$
 $18.20 \times 1.1 \times 0.5 = 10.01$
 $74 \times 1.1 \times 0.5 = 4.07$
 18.46

18m²

① $93-1846 = 74.54$

74m²



昭和54年8月8日登記

(日調連9)

(長源物)

作製者

(昭和54年7月30日作製)

申請人

縮尺

1/250

(日本工科大学測量工学科測量用紙)

地図整理番号：M10898

(1/2)

(16枚目)

(1) 令和1年12月2日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：昭和54年8月8日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和8年3月9日
(宇都宮地方裁判所)
東京法務局台東出張所
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。
登記官

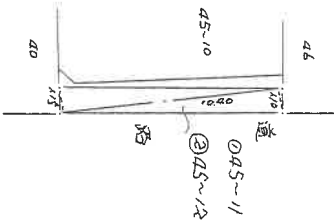
0035784

前 45-11

地 番 45-12、-11

地 積 測 量 図

土地の所在 鹿沼市幸町壹丁目



② $1040 \times (11.10 + 11.5) \times 0.5 = 11.70$

$0.578 \times 11.70 = 387.8$

528.202

11.70

昭和54年8月8日登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会採用紙)

(1) 令和1年12月2日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日： 令和6年3月27日

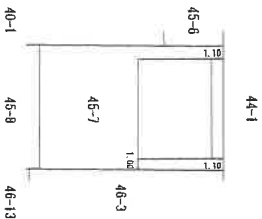
建物図面
各階平面図

家屋番号 45番7
建物の所在 鹿沼市幸町二丁目45番地7



1 階
9.417 6.825
求積表
9.417 × 6.825 = 64.271025
床面積 64.27 m²

2 階
9.417 4.530
求積表
9.417 × 4.530 = 21.612630
4.646 × 6.850 = 31.825100
1.820 × 0.350 = -0.637000
計 52.800730
床面積 52.80 m²



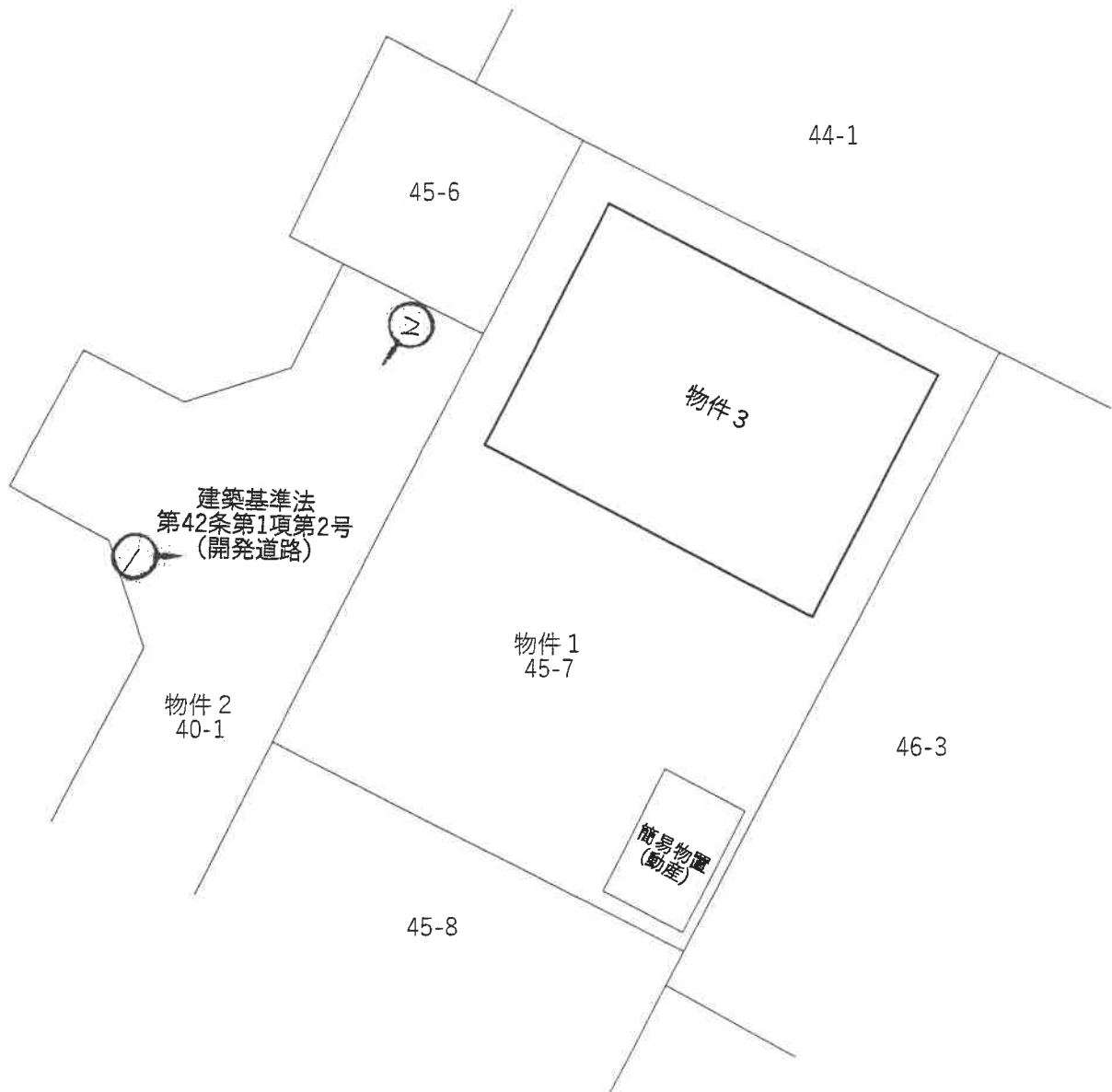
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月9日
(宇都宮地方裁判所 東京法務局 管轄)

東京法務局 白紙出張所

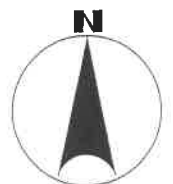
登記官

土地建物位置関係図

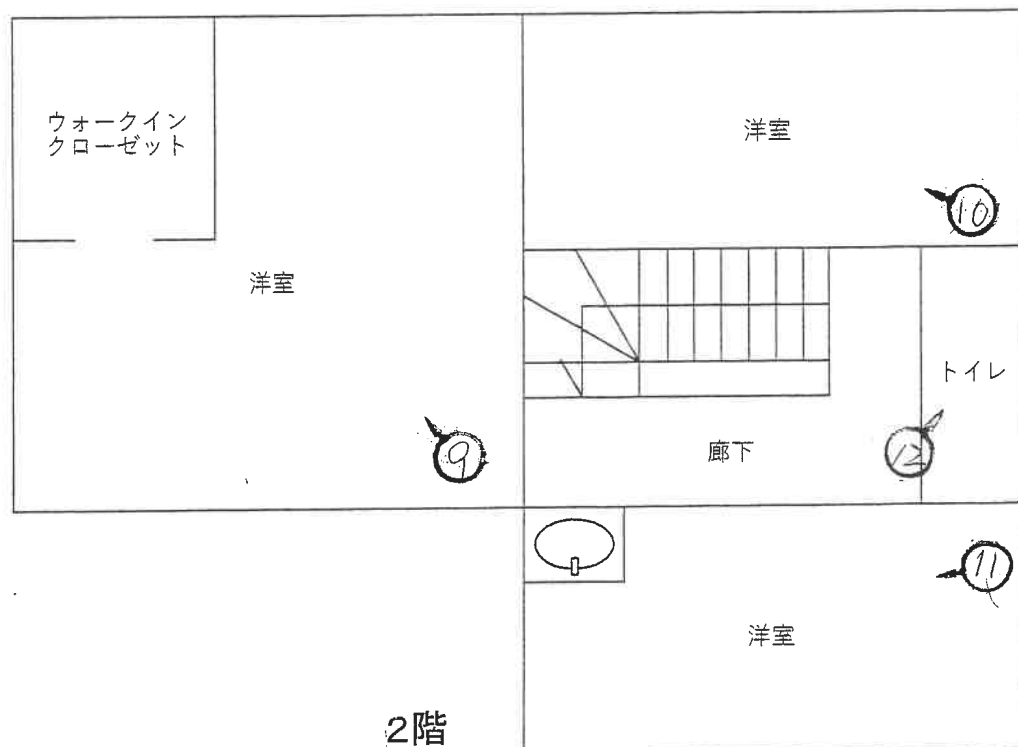
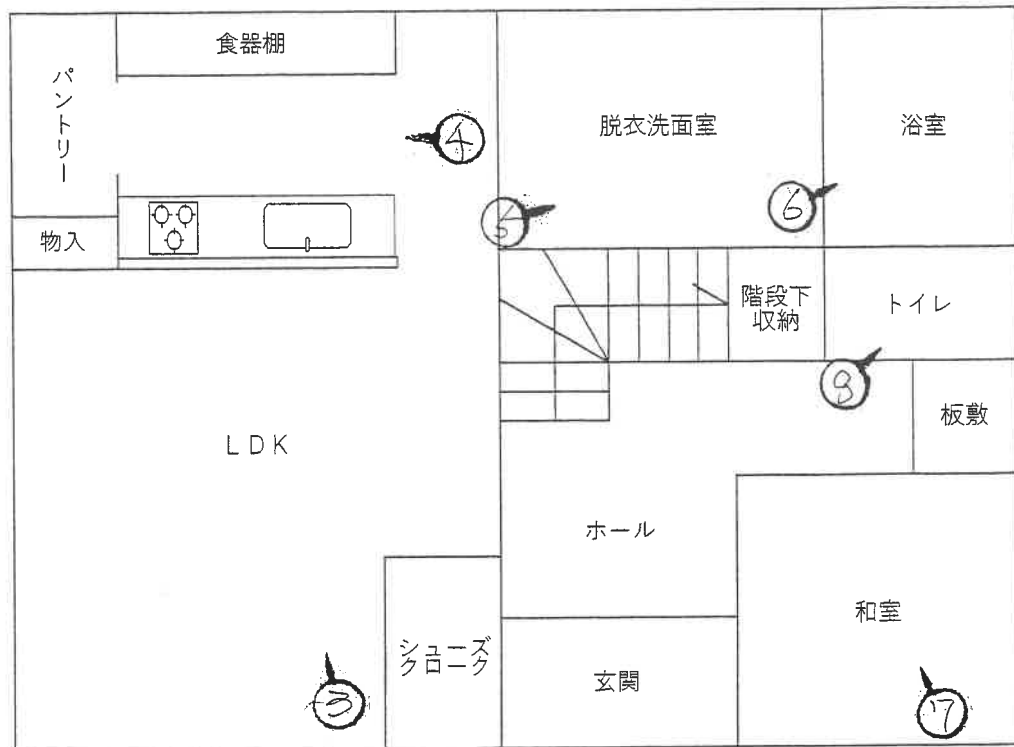


※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

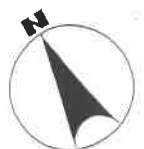
※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す



建物間取り図 物件3



※ 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。
 ※ めは凡の写真撮影位置、方向を示す







4



5



6

(2 4 枚目)



7



8



9

(25枚目)



1 0



1 1



1 2

(2 6 枚目)



令和 8年（ケ）第 4 2 号
令和 8年 4月10日 受 命
令和 8年 5月11日 現地調査
令和 8年 5月14日 評 価
令和 8年 5月19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 16, 276, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 978, 000円
物件2 (土地)	金 96, 000円
物件3 (建物)	金 14, 202, 000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3のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件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	所在地番目積有者共有持分共有持分共有持分	鹿沼市幸町二丁目 4 5 番 7 宅地 198.81m ² A 3分の2 B 3分の1	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地番目積有者共有持分共有持分共有持分	鹿沼市幸町二丁目 4 0 番 1 公衆用道路 299m ² A 21分の2 B 21分の1	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所 在 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	鹿沼市幸町二丁目 4 5 番地 7 4 5 番 7 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 64.27m ² 2階 52.80m ² A 3分の2 B 3分の1	ほぼ登記簿記載と同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R日光線「鹿沼」駅の南東方直線距離約1.8 kmに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「緑町2丁目北」より直線距離約350 mに位置している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、J R「日光」線軌道敷の南西側、小規模開発の分譲住宅やアパート等が見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約11.6 m、奥行約11.6 m、形状は長方形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、行き止まり私道に接面していることから、系統・連続性が劣る。 物件2の土地は、現況、舗装された行き止まりの私道敷である。	
接面道路の状況	物件1の土地は、北西側を幅員約4 mの行き止まり舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号、開発道路、許可日…昭和54年1月23日、許可番号…栃木県指令都第4-2-6号、検査済日…昭和54年6月4日）に等高に接面している。なお、回転広場は幅員が約6 mと約9 mとなっている。当該私道は南西側において幅員約6 mの舗装市道（0326号線）に合流している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件3の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の北側に建てられている。また、敷地の南側は庭として利用されている。さらに、敷地の南東端には簡易物置（動産）が1個存している。 土地及び建物共に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。 物件2の土地は、行き止まりの私道敷（開発道路）として利用されている。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：あり 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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件1、2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3）

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 令和 6年 3月16日新築 経過年数 2.0年 経済的残存耐用年数 22.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳、石版パネル等
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	普通
建物の利用状況	物件3の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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。
また、物件2の土地は、個別的要因を考慮し、更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1	32,000	0.95	198.81	0.85		1.00	5,137,000
2	32,000	0.10	299		$\frac{3}{21}$	1.00	137,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 鹿沼-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 32,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲5

イ 個別格差：物件1 行き止まり私道に接面していることから、系統・連続性が劣る。▲5
 物件2 (注) 私道敷として利用されている。▲90

(注) 私道部分の現状および維持管理の状態等を総合的に勘案し、その
 経済価値を宅地の標準価格の10%と査定した。

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 共有持分割合：物件2 3/21

カ 市場性修正：物件1 1.00 物件2 1.00

② 物件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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
3	185,000	117.07		0.83	1.00	17,976,000

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185,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率 : 経過年数2.0年、経済的全耐用年数24.0年、経済的残存耐用年数22.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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。

- 現価率 = {残価率5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数22.0年 / 経済的
全耐用年数24.0年)} × (1 - 観察減価10%) ≒ 0.83

オ 市場性修正 : 1.00

2 評価額の判定

物件1、3については、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。物件2は、前記により求めた価格に、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	5,137,000	0.45	法定地上権	2,312,000

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

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②カ) 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	5,137,000	-2,312,000		1.00	0.700	1,978,000
2	137,000			1.00	0.700	96,000
3	17,976,000	+2,312,000	1.00	1.00	0.700	14,202,000
一括価格（合計）						16,276,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮し、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 鹿沼-9

所 在：鹿沼市幸町2丁目108番
「幸町2-4-12」

地 目：宅地

価 格：30,300円／㎡

位 置：JR日光線「鹿沼」駅約2.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：253㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東4m市道

用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

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

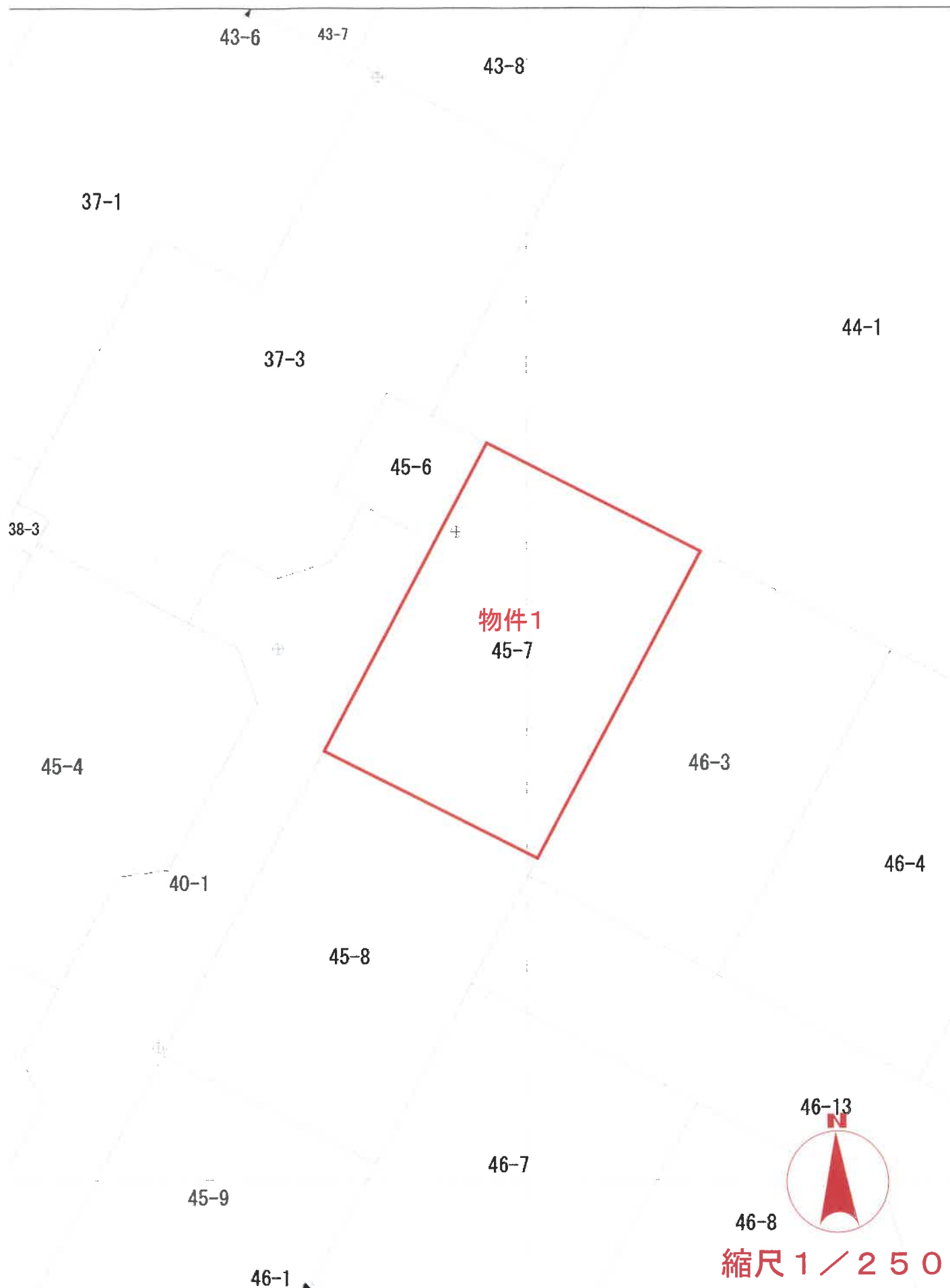
以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

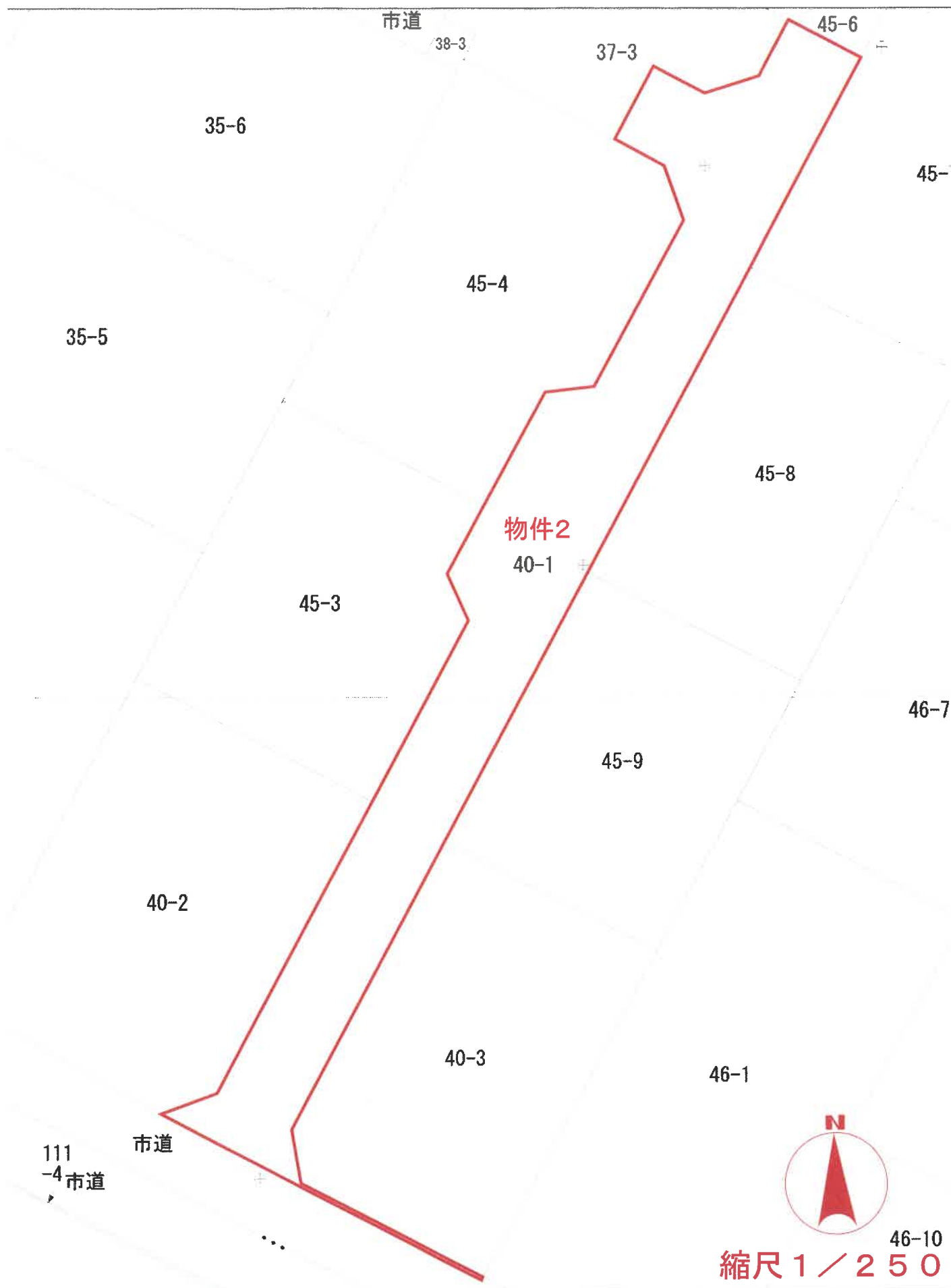
公 図 写

《座標値種別：測



公 圖 写

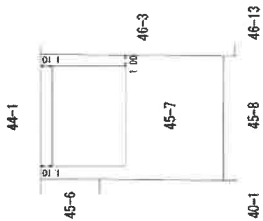
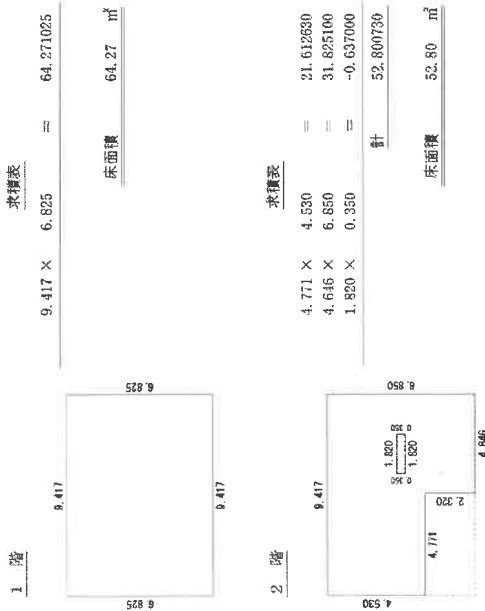
(座標値種別：測)



建物図面
各階平面図

家屋番号	45番7
建物の所在	鹿沼市幸町二丁目45番地7

建物図面
物件3



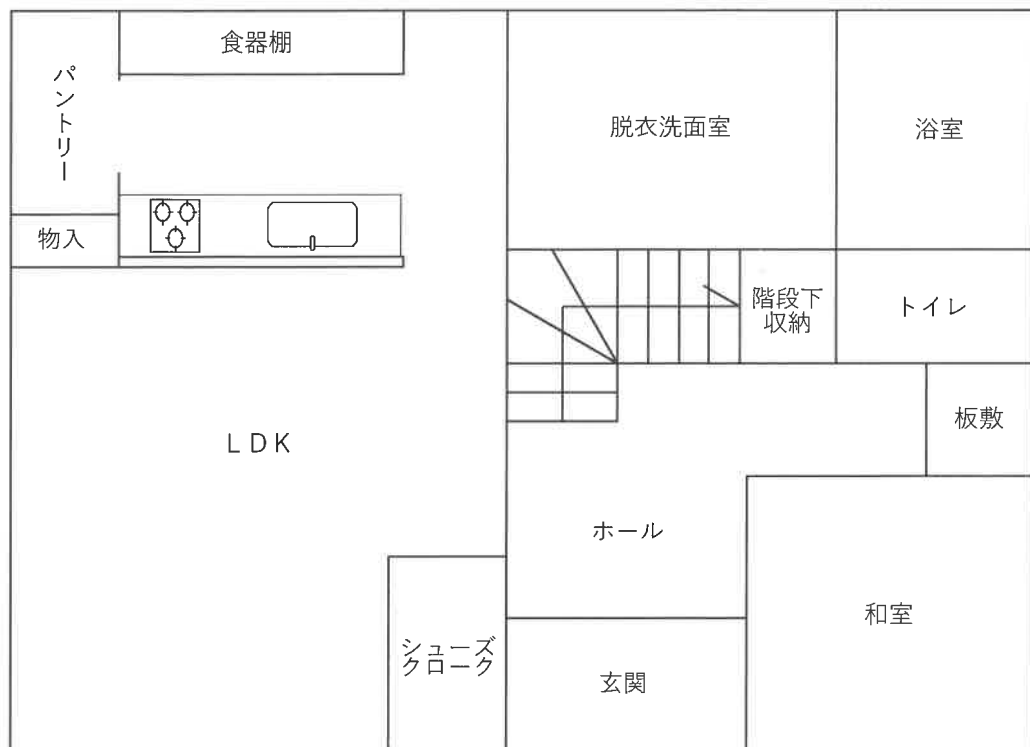
作成者

縮尺 1/250

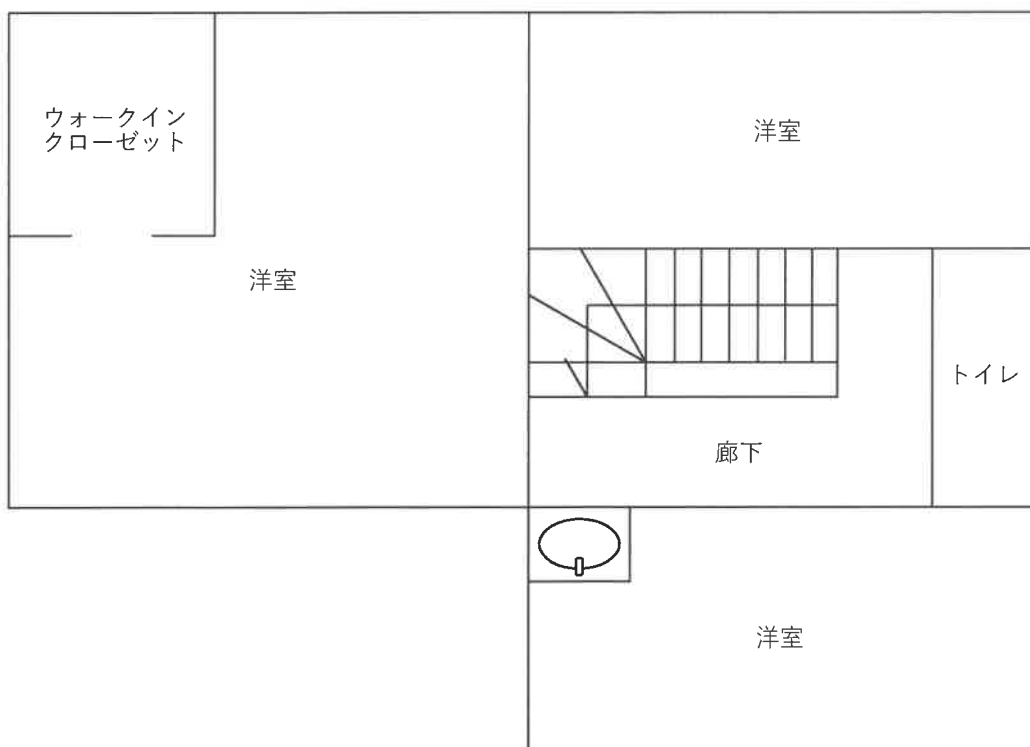
申請人

縮尺 1/500

建物間取り図 物件3



1階

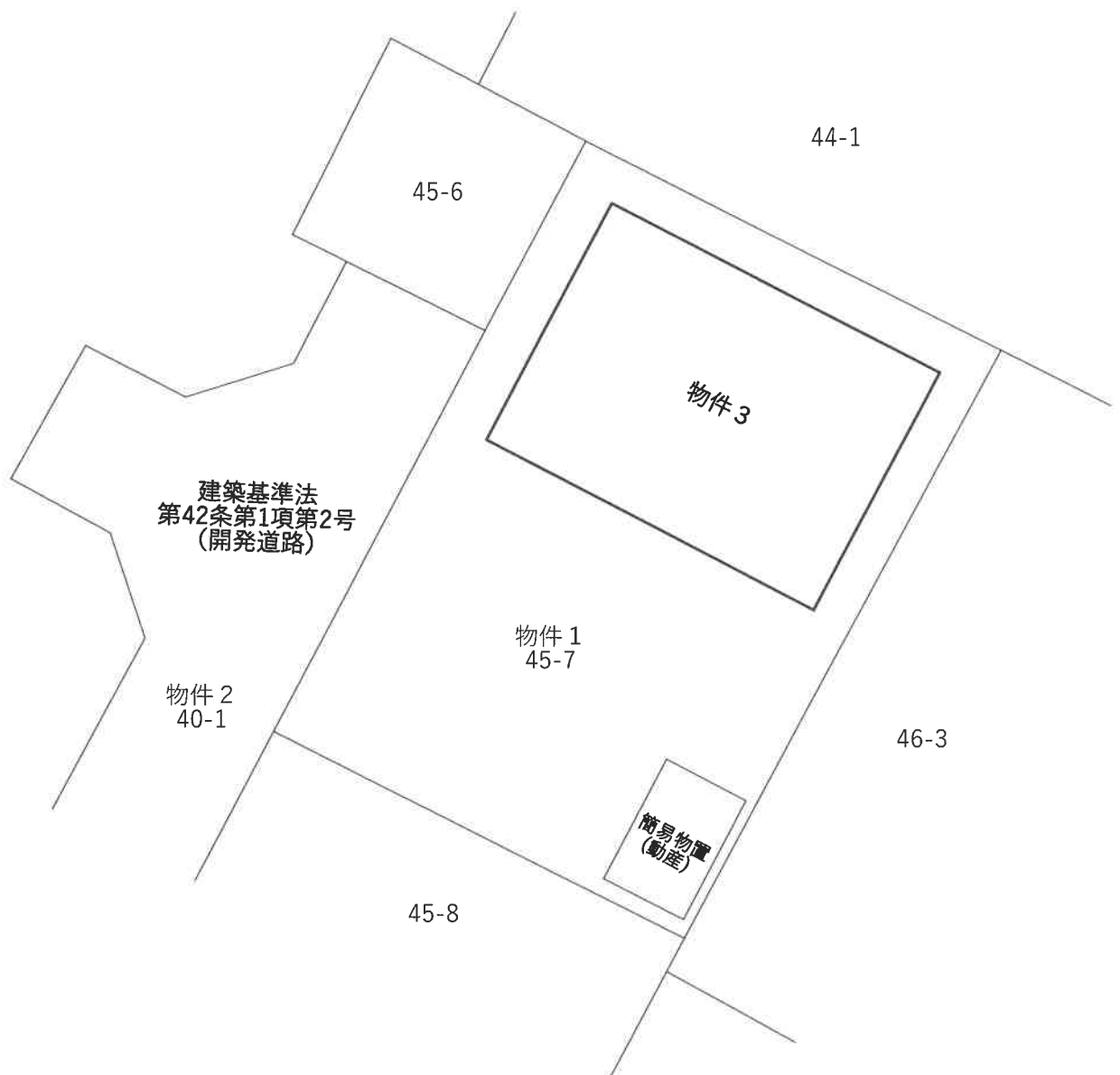


2階



(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図



(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。