

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）
1～4	3,257,000 2,605,600	一括	651,400	95,349	16,541
1	1,345,000				
2	234,000				
3	658,000				
4	1,020,000				

物 件 目 録

1 所 在 日光市瀬川字寺ノ下
地 番 154番1
地 目 宅地
地 積 297.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 日光市瀬川字寺ノ下
地 番 153番7
地 目 宅地
地 積 51.75平方メートル

所有者 A

3 所 在 日光市瀬川字寺ノ下
地 番 161番1
地 目 宅地
地 積 145.45平方メートル

所有者 A

4 所 在 日光市瀬川字寺ノ下154番地1, 161番地1
家屋 番号 154番1
種 類 店舗兼居宅・倉庫
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地
下1階付2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	423.88平方メートル
	2階	281.15平方メートル
	地下一階	18.20平方メートル

所有者 有限会社片野薬局

物 件 明 細 書

令和 8年 8月12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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

亡C相続人が占有している。同人所有の売却対象外建物（未登記、居宅、木造
亜鉛メッキ鋼板葺平家建て、約40平方メートル）が本件土地上に存在する。同
人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号4】

居室部分につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
その他の部分につき、本件所有者有限会社片野薬局が占有している。

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 日光市瀬川字寺ノ下
地 番 1 5 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 9 7 . 5 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 日光市瀬川字寺ノ下
地 番 1 5 3 番 7
地 目 宅地
地 積 5 1 . 7 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 日光市瀬川字寺ノ下
地 番 1 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 4 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 日光市瀬川字寺ノ下 1 5 4 番地 1 , 1 6 1 番地 1
家屋 番号 1 5 4 番 1
種 類 店舗兼居宅・倉庫
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地
下 1 階付 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	423.88平方メートル
	2階	281.15平方メートル
	地下一階	18.20平方メートル

所有者 有限会社片野薬局

令和 8年(ケ)第 40号
令和 8年 5月21日受理
令和 8年 7月 28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 日光市瀬川字寺ノ下
 地 番 154番1
 地 目 宅地
 地 積 297.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 日光市瀬川字寺ノ下
 地 番 153番7
 地 目 宅地
 地 積 51.75平方メートル

所有者 A

3 所 在 日光市瀬川字寺ノ下
 地 番 161番1
 地 目 宅地
 地 積 145.45平方メートル

所有者 A

4 所 在 日光市瀬川字寺ノ下154番地1, 161番地1

家屋 番号 154番1

種 類 店舗兼居宅・倉庫

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地
 下1階付2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	423.88平方メートル
	2階	281.15平方メートル
	地下一階	18.20平方メートル

所有者 有限会社片野薬局



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	栃木県日光市瀬川161番地1			
土地	物件1, 3			
現況地目	☒ 宅地（物件1, 3） ☐ 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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（債務者有限会社片野薬局） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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				
建物	物件4			
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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者（A） その他の者（A）が上記の者が居室部分を居宅として、建物所有者がその他の部分を店舗・倉庫として使用している ☒ 「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 支部 令和 年（ ）第 号			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (有限会社片野薬局) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (土地所有者兼占有者代表者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和41年10月20日 (新築登記) ころ	
最初の契約等	契約日	昭和41年10月20日ころ	
	期間	昭和41年10月20日から ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	昭和41年10月20日から ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等		
		毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 ☒ 居室部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(A(占有者兼建物所有者有限会社片野薬局代表者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和41年10月20日(新築登記)ころ	
最初の契約等	契約日	昭和41年10月20日ころ	
	期間	昭和41年10月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	昭和41年10月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等		
		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	栃木県日光市瀬川161番地1			付 近
土 地	物件2			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（C相続人） ☒ その他の者（C相続人）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。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項	雑木、雑草が繁茂して、見通しが悪い。			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■亡C相続人	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(土地所有者) ■B(占有者代表者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		昭和43年	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所在地	日光市瀬川字寺ノ下153番地7 (物件2)、153番地2
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40㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡C相続人) ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和40年ころ ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡C) ☐ 不明
その他の事項	物件2の東西の幅は4m強であることから、物件2及びその東側の153番2宅地上に存すると認めた。 なお、公図上、物件1と物件2との間には通路部分 (公有地) が存在しているが、物件4と目的外建物は近接して建っていることから、前記公有地上にも存在している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 物件1, 3の西側は国道(幅員約15m)である。
- 物件1, 3と物件2との間には、公図上、通路部分(公有地)が存在するが、物件4と東側目的外建物との間は狭く、現況では通路と思われる部分は存在しない。
そのため、物件4は上記通路部分に越境している可能性も考えられる。
しかし、物件4の建物図面に鑑みて、一応、越境はしていないと報告する。
- 本件土地の北側の幅員約3mの通路(東武鉄道所有)を挟んだ北側は東武日光線(線路まで約5mの高さがある)が走っている。
- 物件4内は扉が開かない等する場所もあり、全室を十分に検分した訳ではない。不十分な箇所はAの陳述によった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者兼建物所有者代表者)	私は本件土地所有者です。 物件4は債務者兼建物所有者である有限会社片野薬局の店舗兼私たちの居宅でした。 現在、店舗の営業は行っていません。 また、物件4で寝泊りしている者もいません。ですが、物件4内で猫を2匹飼っていますので、私は日中、物件4にいます。 物件4と敷地である物件1、3の所有者は異なりますが、両者間で土地利用や建物利用について、特段の約束はありませんし、賃料等の金銭の授受等もありません。 物件4の東側の土地は当方の土地であると聞いています。北側にはコンクリートの棒杭が建っていますが、その東端までが当方の土地であると思っています。 物件4の直ぐ東側、私が所有する土地の上に亜鉛メッキ鋼板葺平家建の建物があるとの話ですが、私は物件4に30年以上住んでいましたが、執行官に言われて初めて知りました。そういう訳ですから、当該建物所有者は東側隣家の人だと思いますが、誰だか分かりません。そういうことから、当該建物所有者との間には土地利用契約や土地利用料等の授受等はありません。 物件4の南側には水路があります。その水路から物件4内に水を引き込める様になっています。物件4の南側の内廊下の西側に鉄板が敷いてありますが、そこが引き込みになっています。水が建物内に溢れてきたことはありません。 物件4は薬局として利用していましたので、物件4には規制薬物保管のための金庫があります。現在は、規制薬物や劇毒物は置いていないはずです。
■ B (目的外建物相続人代表者)	物件4東側にあるという建物はCが所有していました。課税資料によると昭和40年築とのことですが、その頃に建ったと思います。 遺産分割協議などはなく、私はCの相続人の代表者として固定資産税等を支払っています。 東側の建物は元々、四軒長屋でしたが、北側の3軒分を取り壊し、現在の形になったのです。そういう訳で、外壁がトタン板張りになっているのです。 Aと土地利用についての契約や利用料の授受等はありません。Aの陳述のとおりです。 物件2は物件1、3西側の街道(国道)を拡幅するという話が出た際、A側からの申し入れがあって、分筆し、譲渡したと聞いています。

(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

- 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。
- 物件4は床が傾いたり、抜ける等しており、また、雨漏り跡が見受けられる等、傷みがある。
- 物件4の2階は猫の尿の臭い等が酷い。
- 物件4の占有者については、現に寝泊りしている者はいないとのことであるが、家財道具等が置いてあり、居宅としての外観を有していること、日中はAが在宅している旨申し述べていること等からAの占有も認めた。

そのため、居室部分についてはAが、その他の部分については所有者（債務者）有限会社片野薬局が占有していると認めた。

- 物件2は物件4の底地となっている可能性が考えられたが、目的外建物は昭和40年に建築されているところ、その底地である物件2は昭和43年に分筆されていること、課税資料では153番地2上に存在するとされていること、物件4の建物図面の表示等から、物件2は底地になっていないと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

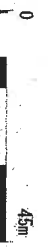
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月28日 (木) 16:00-16:01	日光市役所	税務課 地番図、間取図受領
8年 5月28日 (木) 16:10-16:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、所有者宅訪問 (不在)
8年 6月15日 (月) 13:30-16:05	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、Aから事情聴取、評価人同行
8年 6月15日 (月) 16:30-16:45	日光市役所	目的外建物課税資料調査
8年 6月25日 (木)	執行官室	Bに照会書発送
8年 6月26日 (金) 09:05-09:20	宇都宮地方法務局	地積測量図、近接地等事項調査
8年 7月 7日 (火)	執行官室	Bから電話聴取
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させ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



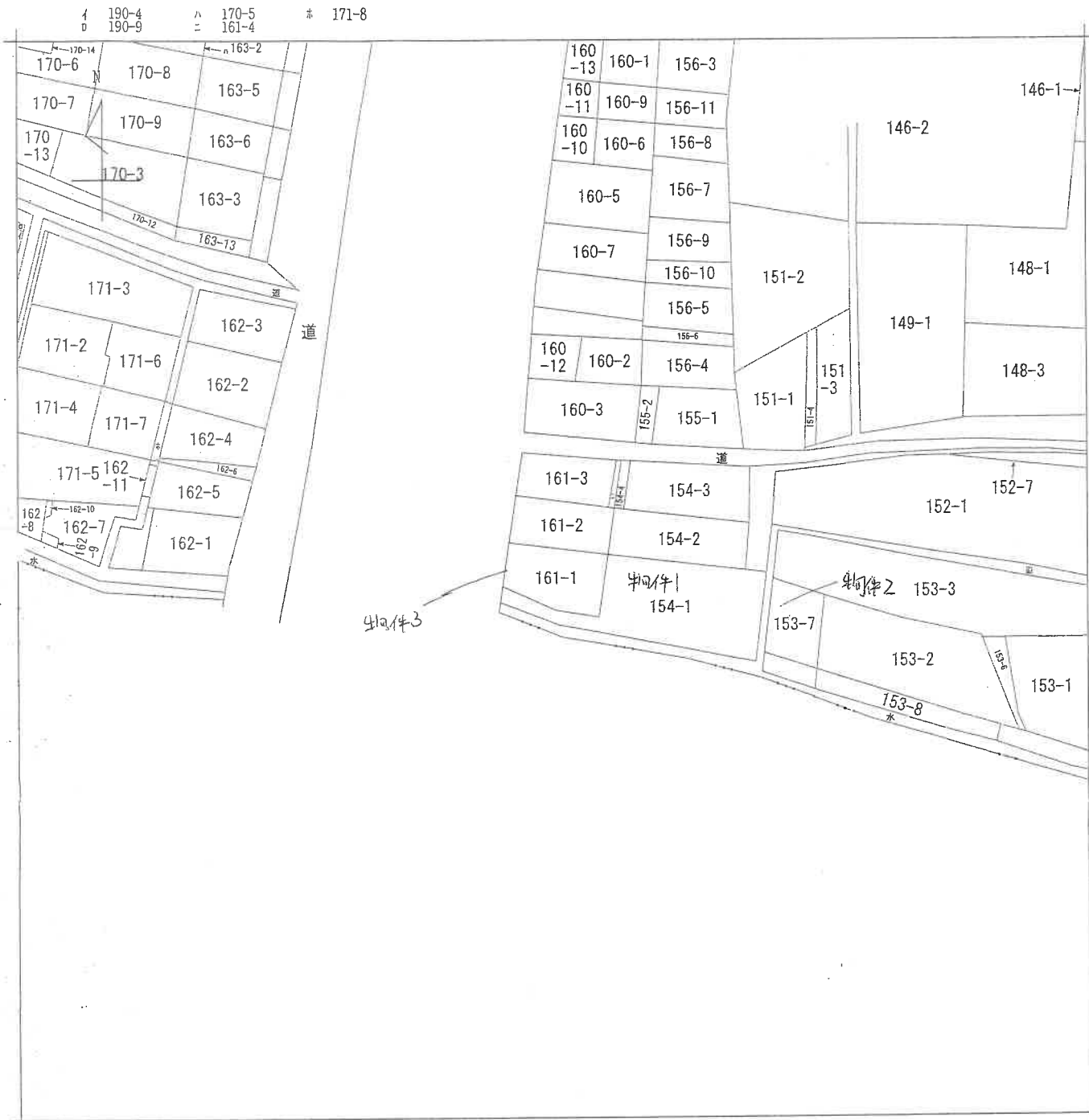
大字名 瀬川

縮尺 1/1000



日光市税務課備付課税参考図
この図面は参考図であり
境界や権利関係等を示したものではありません。

角



(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	日光市瀬川字寺ノ下				地番	161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)	昭和55年7月29日		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。

(宇都宮地方法務局日光支局管轄)

令和8年2月13日

宇都宮地方法務局

整理番号：H34947-1

登記官

(1/1)

(14枚目)

公用

令和8年6月26日
宇都宮地方支局（宇都宮地方支局管轄）
宇都宮地方支局

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。

登記年月日：昭和43年11月5日

前
平成18年3月20日
153-2
153-2
153-2
153-2

地 番
153-2
153-2
153-2
153-2

地 積 測 量 図

昭和43.11.5

作 製 年 月 日
昭和43年11月5日

作 製 者

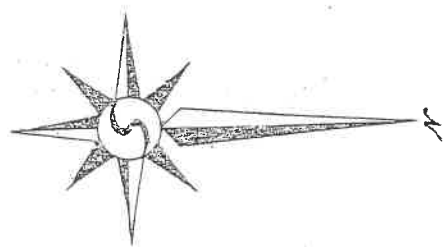
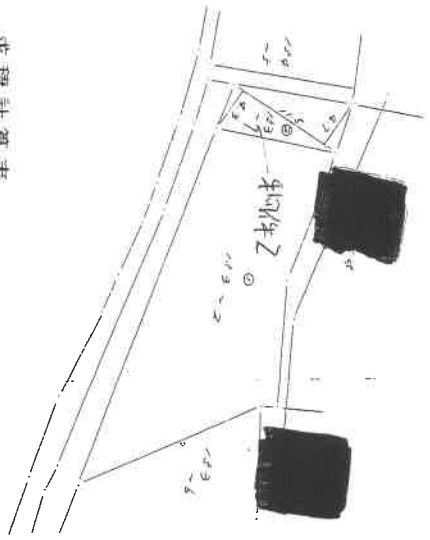
申 請 人

(15枚目)

求積計算表

11.5	×	47	=	54.05
11.5	×	43	=	49.45
				計 103.50
				1/2 51.75

左 333.32
右 511.75
計 845.07



縮 尺 1/500

(佐伯行政工務社用紙)

⑤H43年11月5日登記

登記年月日：昭和42年5月25日

平成18年3月20日「日光市」に変更

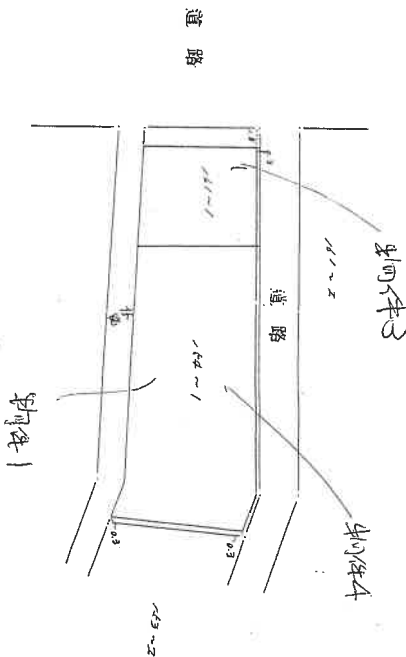
70建1909

物

図

再

家屋番号	154~1
建物の所在	今市市瀬川字寺ノ下 154~1 154~1



作製者	昭和42年5月25日
作製年月日	

申請人

昭和42年5月25日登記

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

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。

(宇都宮地方支務局日光支局管轄)

令和8年2月13日 宇都宮地方支務局

登記官

登記年月日：昭和42年5月25日

平成18年3月20日「日光市」に変更 7011910 各階

平面図

家屋番号	154~1
建物の所在	今市市瀬川寺下 154~1 181~1

求積計算表

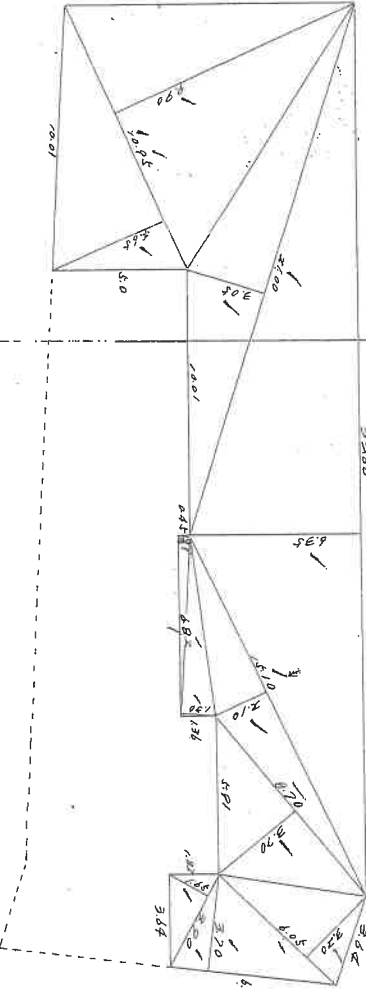
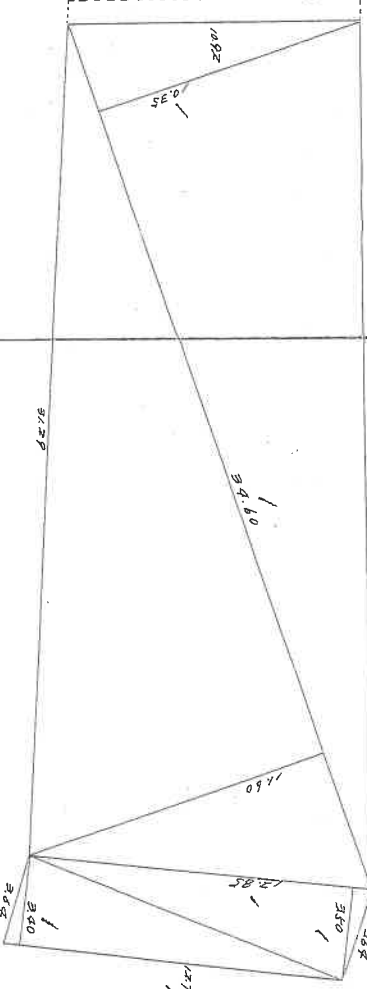
1 階
3460 x 10.35 = 358,1100
3460 x 11.60 = 401,3600
12885 x 3.50 = 45,09750
12885 x 3.00 = 38,65500
計 847,7610
1/2 423,8805
床面積 423.88㎡

2 階

1084 x 4.65 = 50,4750
1084 x 8.90 = 96,4760
2100 x 3.05 = 64,0500
3368 x 6.35 = 21,3740
1510 x 2.10 = 31,7100
682 x 4.45 = 3,0249
682 x 1.30 = 886.60
870 x 3.70 = 32,1900
605 x 3.20 = 1,936.00
637 x 3.70 = 2,355.90
390 x 1.65 = 643.50
計 562,7125
1/2 281,35625
床面積 281.35㎡

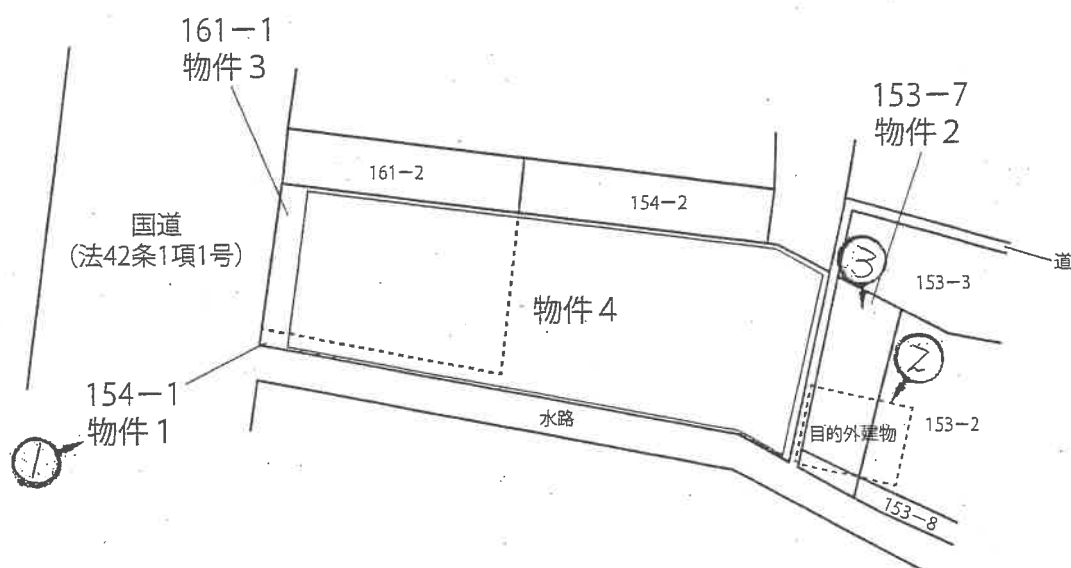
500 x 364 = 182,000
計 182,000
床面積 18.20㎡

3 階



昭和42年 5月 25日
作製者
昭和42年 5月 25日
申請人

土地建物位置関係図



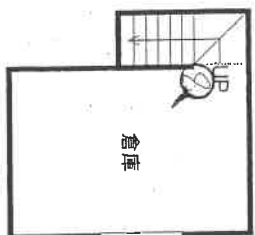
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

※ ゐは大凡の写真撮影位置、方向を示す

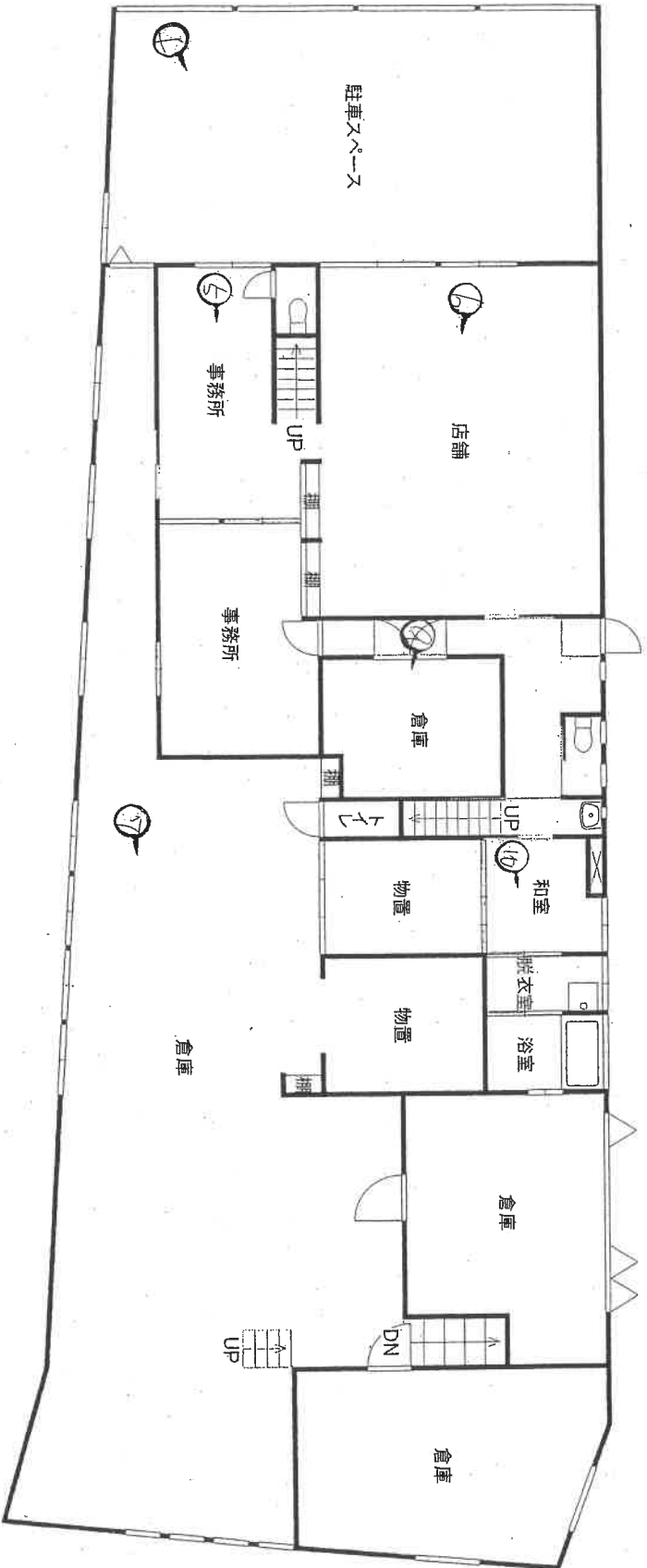
建物間取図

【物件4】

※ 写真は写真撮影位置、方向を示す
 ※ 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。



地下1階



1階

建物取図

【物件4】



2階

(20枚目)

※ ⑦は大凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。



1

物件 4



2

目的外建物



3

目的外建物

物件 2

(2) 枚目



4



5



6

(㇏ 枚目)



7



8



9

(23 枚目)



1 0



1 1



1 2

(24 枚目)



1 3



1 4



1 5

(25 枚目)

令和 8年（ケ）第 40号
令和 8年 5月 1日 受 命
令和 8年 6月15日 現地調査
令和 8年 7月14日 評 価
令和 8年 7月15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
大 山 賢

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 2 5 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 4 5, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 3 4, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 6 5 8, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 0 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 1～3 の内訳価格は物件 4 及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の内訳価格は当該土地利用権等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 5 8 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地 地 地	在 番 目 積 日光市瀬川字寺ノ下 1 5 4 番 1 宅地 297.51m ²	
2	所在地 地 地 地	在 番 目 積 日光市瀬川字寺ノ下 1 5 3 番 7 宅地 51.75m ²	
3	所在地 地 地 地	在 番 目 積 日光市瀬川字寺ノ下 1 6 1 番 1 宅地 145.45m ²	
4	所 家 屋 番 号 種 構 床 面 積	在 1 5 4 番 1 店舗兼居宅・倉庫 鉄筋コンクリート・木造陸屋 根・亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建 1階 423.88m ² 2階 281.15m ² 地下 1階 18.20m ² 延床面積 723.23m ²	

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, 3）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「下今市」駅の西方・道路距離約800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件は、国道121号沿いに形成された低層店舗等が建ち並ぶ地域内にある。 当該地域は、今市地区中心部の国道沿いに位置することから、商業地域として発展してきたが、昨今では閉鎖店舗も多く見受けられる。	
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	非線引都市計画区域 商業地域（東側は第一種住居地域60%・200%） 指定 80% 指定 400% 22条区域
画 地 条 件	物件1, 2, 3 地積 : 約494.71m ² (公簿) 公簿と現況が相違する可能性が高く、正確には境界確定のうえ、測量を要する。 間口 : 約11.0m 奥行 : 約45.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 角地 その他: 公図では物件1と2の間に公有地が介在する。	
接面道路の状況	西側幅員約15m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北側幅員約3m未舗装私道(建築基準法上の道路に該当せず、一部舗装)	
土地の利用状況等	物件1～3が一体として、物件4及び下記目的外建物の敷地として利用されている。 土地利用権は下記のとおりである。土地利用権の及ぶ範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、下記の範囲に及ぶものと判断した。 ○物件4 土地利用権 使用借権 物件1 297.51m ² 物件3 145.45m ² 合 計 442.96m ² ○目的外建物 土地利用権 無権原（場所的利益） 物件2 51.75m ² 【目的外建物の概要】 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建居宅 床面積 約40m ² (概測) 所有者 亡C相続人	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり（共有管） （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）が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来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敷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	かなり以前から現在の建物の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、専門機関における土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。
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。 ・ 物件１～３の各物件間及び隣接地との境界は不分明である。 ・ 画地南側に水路が隣接している。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和41年10月20日新築 経過年数 60年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 鉄筋コンクリート、木造 屋根 陸屋根、亜鉛メッキ鋼板、波トタン 外壁 モルタル、角波鉄板、リシン吹付等 内壁 クロス貼等 天井 石膏ボード、クロス貼等 床 フローリング、畳、CFシート等
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階地下1階建て 現況用途 店舗・居宅・倉庫 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が薬局店舗・倉庫として利用していたが、現在は閉店している。居宅部分についてはAが無償で利用しているため、Aと有限会社片野薬局の共同占有である。なお、Aの占有権原は使用借権である。
特 記 事 項	・ 室内で猫を飼育しており、2階は尿の臭い等が酷い。 ・ 床が傾いたり、抜ける等するなど、建物内外各所に傷みが見受けられ、老朽化が進行している。 ・ 土地建物の登記面積からすると、建蔽率オーバーの可能性がある。日光市建築指導課、都市計画課への聴取では、既存不適格建築物か違法建築物であるかは不明とのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2, 3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	32,100	0.71	297.51	0.50	3,390,000
2	32,100	0.71	51.75	0.50	590,000
3	32,100	0.71	145.45	0.50	1,657,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日光5-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 32,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：-2%補正

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲10 角地+1 水路隣接▲5 公有地介在▲5 軌道敷至近▲10

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：0.50・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を採用して減価修正を行い、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
4	250,000	723.23	0.01	1,808,000

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採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：対象建物の残存価値を考慮して、現価率を0.01と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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×イニウ
1	3,390,000	0.10	使用借権	339,000
2	590,000	0.10	場所的利益	59,000
3	1,657,000	0.10	使用借権	166,000

イ 土地利用権等割合：物件1 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
物件2 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
物件3 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) 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	3,390,000	-339,000		0.63	0.70	1,345,000
2	590,000	-59,000		0.63	0.70	234,000
3	1,657,000	-166,000		0.63	0.70	658,000
4	1,808,000	+505,000	1.00	0.63	0.70	1,020,000
一括価格（合計）						3,257,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.63 大規模特殊建築物で市場性劣る▲30 目的外建物あり▲10

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 日光5-4

所 在：日光市今市字春日町493番3

地 目：宅地

価 格：31,600円/㎡

位 置：下今市駅から西方約900m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：605㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側15m国道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：店舗、事業所、住宅等が混在する近隣商業地域

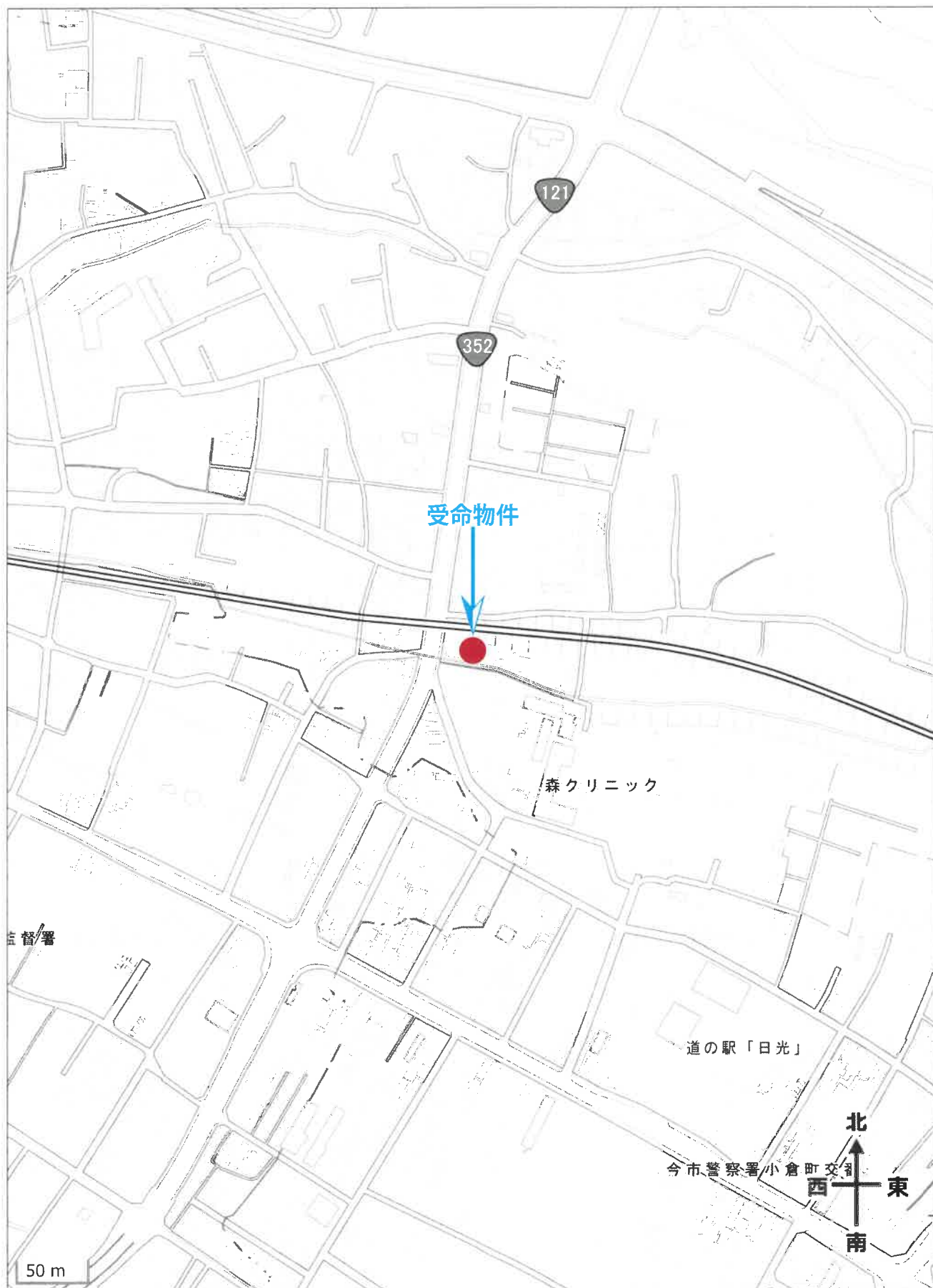
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

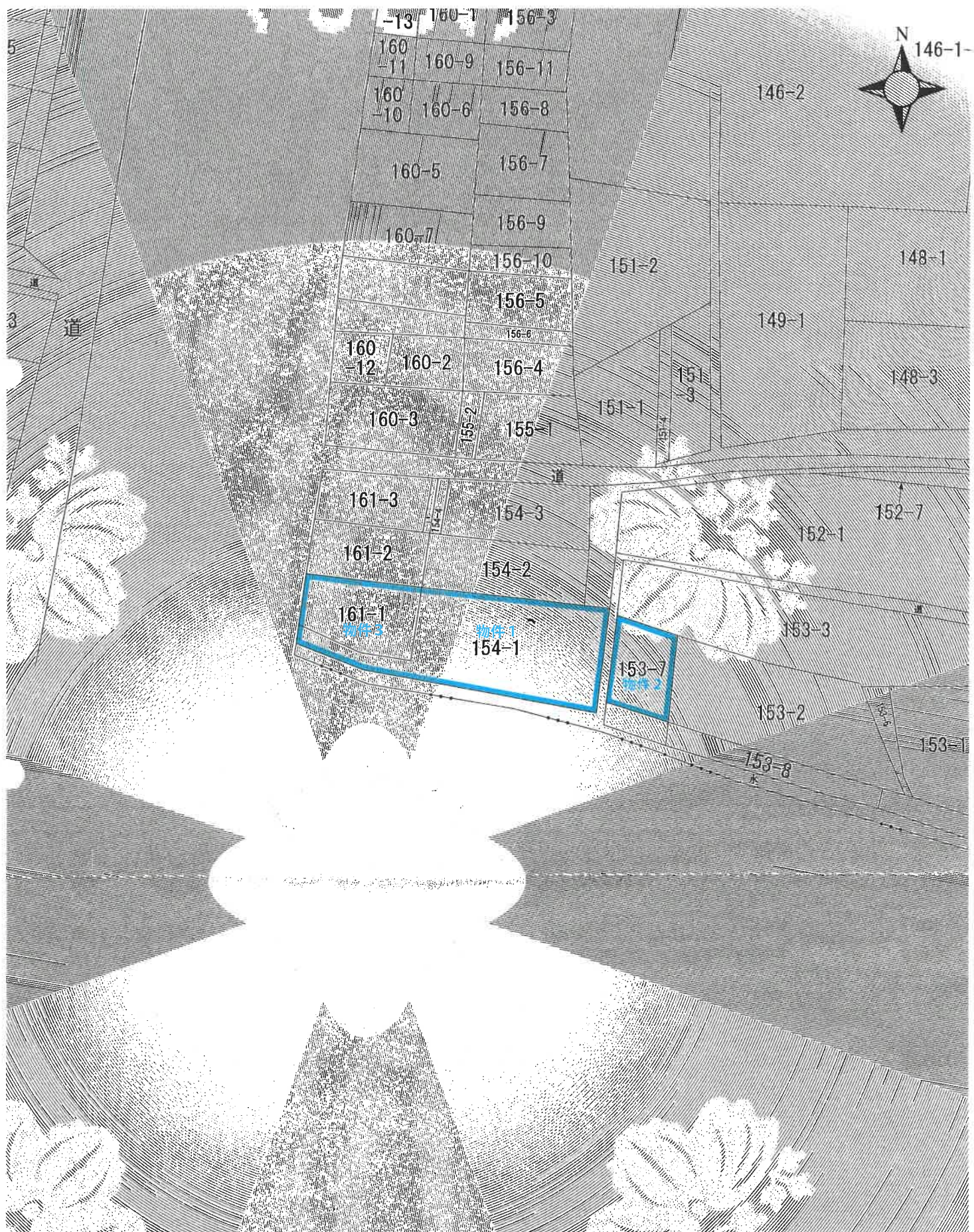
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 函 写



縮尺:1/600

登記年月日：昭和43年11月5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。
(宇都宮地方法務局日光支局管轄)
令和8年6月26日 宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：2-1

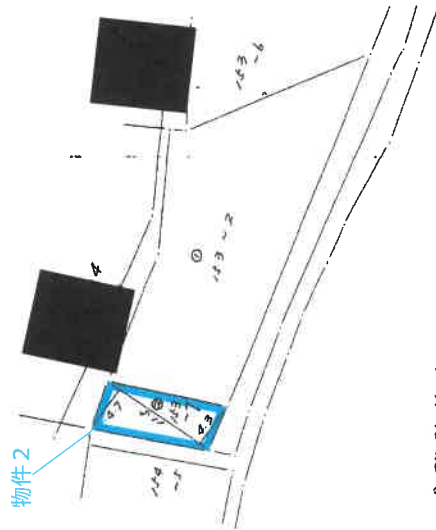
前 平成18年3月20日「日光市」に変更
153-2

地番	153-2 153-07
土地の所在	今市市瀬川字下

地積測量図

昭和43.11.5

作製年月日	昭和43年11月5日
作製者	
申請人	



求積計算表

11.5 x 4.7 = 54.05
11.5 x 4.3 = 49.45
計 103.50
② 1/2 x 1.75 x 4.7

互換 333.32
分岐 51.75
残 281.57

昭和43年11月5日登記

(佐伯行政工務社用紙)

縮尺	1/500
----	-------

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

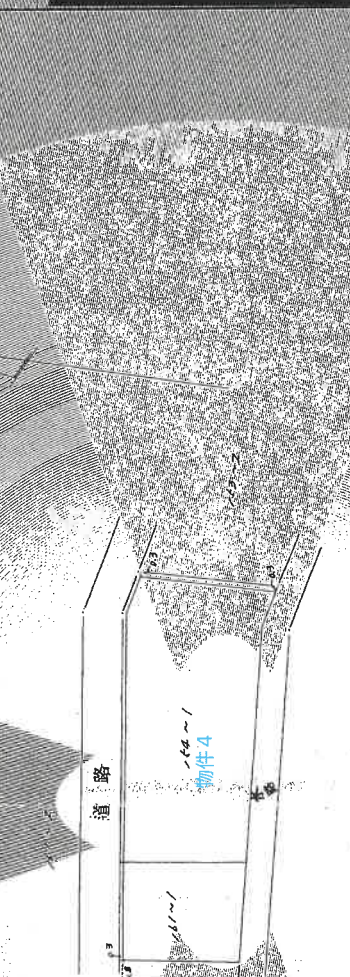
登記年月日：平成18年5月25日

平成18年3月20日「日光市」変更

家屋番号	5007
建物の所在地	宇都宮市明子町507

7011909 物 図 面

作 業 年 月 日	昭 和 2 年 4 月 2 日	作 業 者		申 請 人	
-----------	-----------------	-------	--	-------	--



SH42年5月25日登記

(全国士地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/500
-----	-------

これは図面に記載された内容を確認した書面である
(宇都宮地方法務局(宇都宮市))
令和8年2月13日 宇都宮地方法務局

整理番号：H34947-2

Q1/2

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

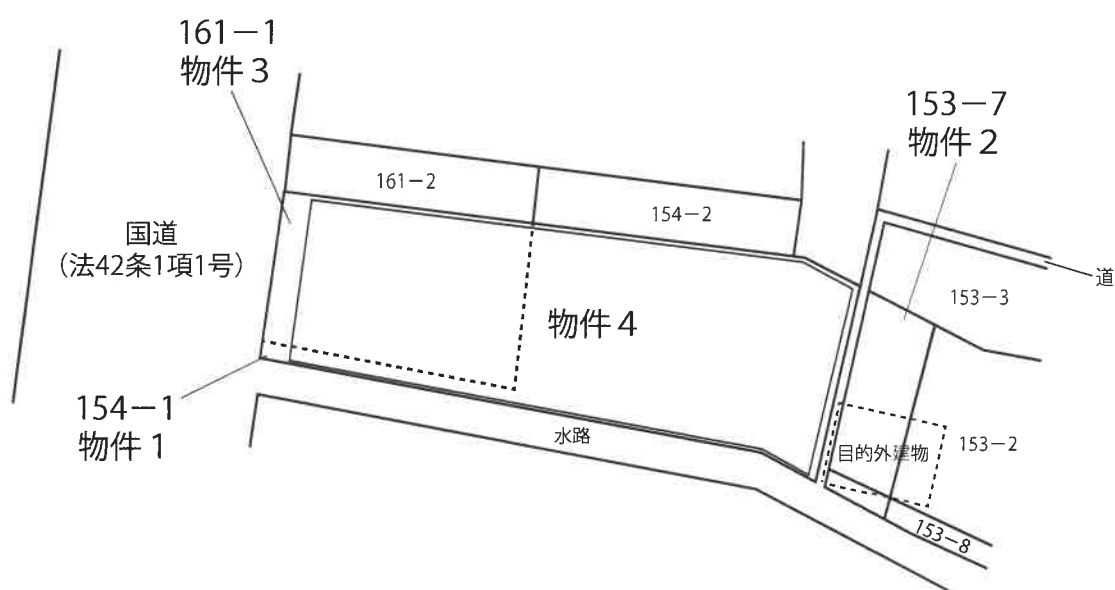
これは図面に記載を以てその内容を証明した書面である。
(宇都宮地方裁務局日光支店蔵)

令和8年2月13日 宇都宮地方裁務局

宇都宮 equal 宇都宮

輕理番号: H34947-2

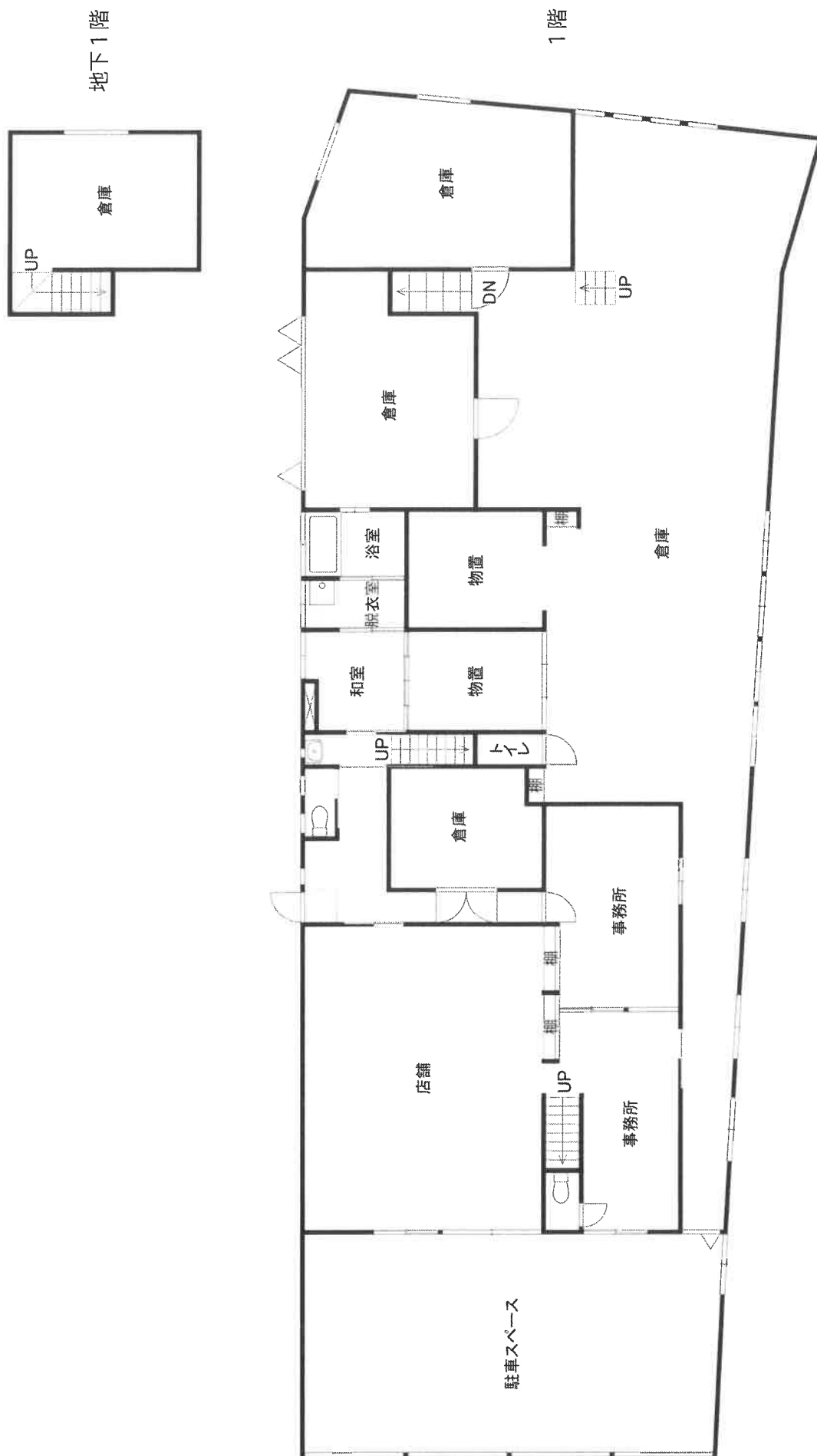
土地建物位置関係図



* 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

建物間取図

【物件4】



* 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

圖取間建物

【物件4】



*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