

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 6 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所売却場（1 階）
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 6 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）
1～6	1,814,500 1,451,600	一括	362,900	40,602	10,564
1	84,500				
2	532,500				
3	566,500				
4	7,500				
5	62,500				
6	561,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 9 . 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 3 . 3 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 . 0 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 . 3 4 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 鹿沼市村井町字十二社 1 5 番地 3, 1 3 番地 2

家屋 番号 1 5 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 7. 7 1 平方メートル
2 階 2 7. 3 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則 30 条の 3 により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和 8 年 8 月 13 日

宇都宮地方裁判所

裁判官 吉岡 あゆみ

記

物件番号	前回の 売却基準価額 (円)	減価割合	今回の 売却基準価額 (円)	買受けの申出 の保証 (円)	買受可能価額 (円)
1～6	3,629,000	50／100	1,814,500	362,900	1,451,600
1	169,000	50／100	84,500		
2	1,065,000	50／100	532,500		
3	1,133,000	50／100	566,500		
4	15,000	50／100	7,500		
5	125,000	50／100	62,500		
6	1,122,000	50／100	561,000		

物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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1～6】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

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 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 9 . 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 3 . 3 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 . 0 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 . 3 4 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 鹿沼市村井町字十二社 1 5 番地 3, 1 3 番地 2

家屋 番号 1 5 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 7 . 7 1 平方メートル
2 階 2 7 . 3 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

令和8年(ケ)第7号
令和8年2月13日受理
令和8年3月20日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(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 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 9 . 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 3 . 3 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 . 0 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鹿沼市村井町字十二社 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 . 3 4 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 鹿沼市村井町字十二社 1 5 番地 3, 1 3 番地 2

家屋 番号 1 5 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 7 . 7 1 平方メートル
2 階 2 7 . 3 2 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県鹿沼市村井町15番地3		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ （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 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	物件5土地上に工作物（遊具）がある		
建物	物件6		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☐ 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 上記の者が本建物を空き家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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡Aの元妻)	1 この建物には、元々私、娘4人を含めAの家族6人で住んでいました。そして、4年位前に離婚し、Aがこの家を出て行ってから、一番下の娘と私と2人で住んでいました。最近はこちらには住んでおらず、近くにある一番下の娘の所で生活しています。Aは出て行った先のアパートで亡くなりました。 2 令和7年の8月位を最後に、水を出していません。水道がどこか壊れており、いつの頃からか月2万円位水道料を支払っていました。下水が詰まっているのか、詳しい原因は分かりません。 3 この建物で、10年以上ネコと犬を飼っていました。ネコは多い時で15匹飼っていました。また、ウサギも2年位室内で飼っていました。 4 この建物にはシロアリがいると思います。昔、業者を頼んで薬をかけたことはありますが、建物の水回り後ろの木がやられている感じがするので。

(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 現況及び前記利害関係人の陳述により本件各物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
- 2 物件1、3、5土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が空き家として管理占有している。物件2、4土地は、本件建物への出入りの通路として利用されている。
- 3 物件6建物は、水道の故障やシロアリがいる可能性があるなど、通常使用のためには修繕が必要かと考えられる。
- 4 物件5土地上に遊具（工作物）がある。
- 5 物件2、4土地は、セットバックを要して、西側の幅員約3.2mの舗装市道（3059号線）と接面しており、当該道路は建築基準法42条2項道路に該当する。
- 6 物件1の東側に、幅員約2mの道路が接面しているが、当該道路は建築基準法上の道路ではない。

(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
R8年2月25日(水) 12:35-12:45	物件所在地	全戸不在のため、催告書をポストに投函 外観写真撮影
R8年2月25日(水) 13:05-13:15	鹿沼市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R8年2月25日(水)	当庁	亡A相続財産清算人と電話 (現況調査日調整)
R8年3月23日(月) 10:20-10:50	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 亡A相続財産清算人、亡Aの元妻Bと面談

(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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

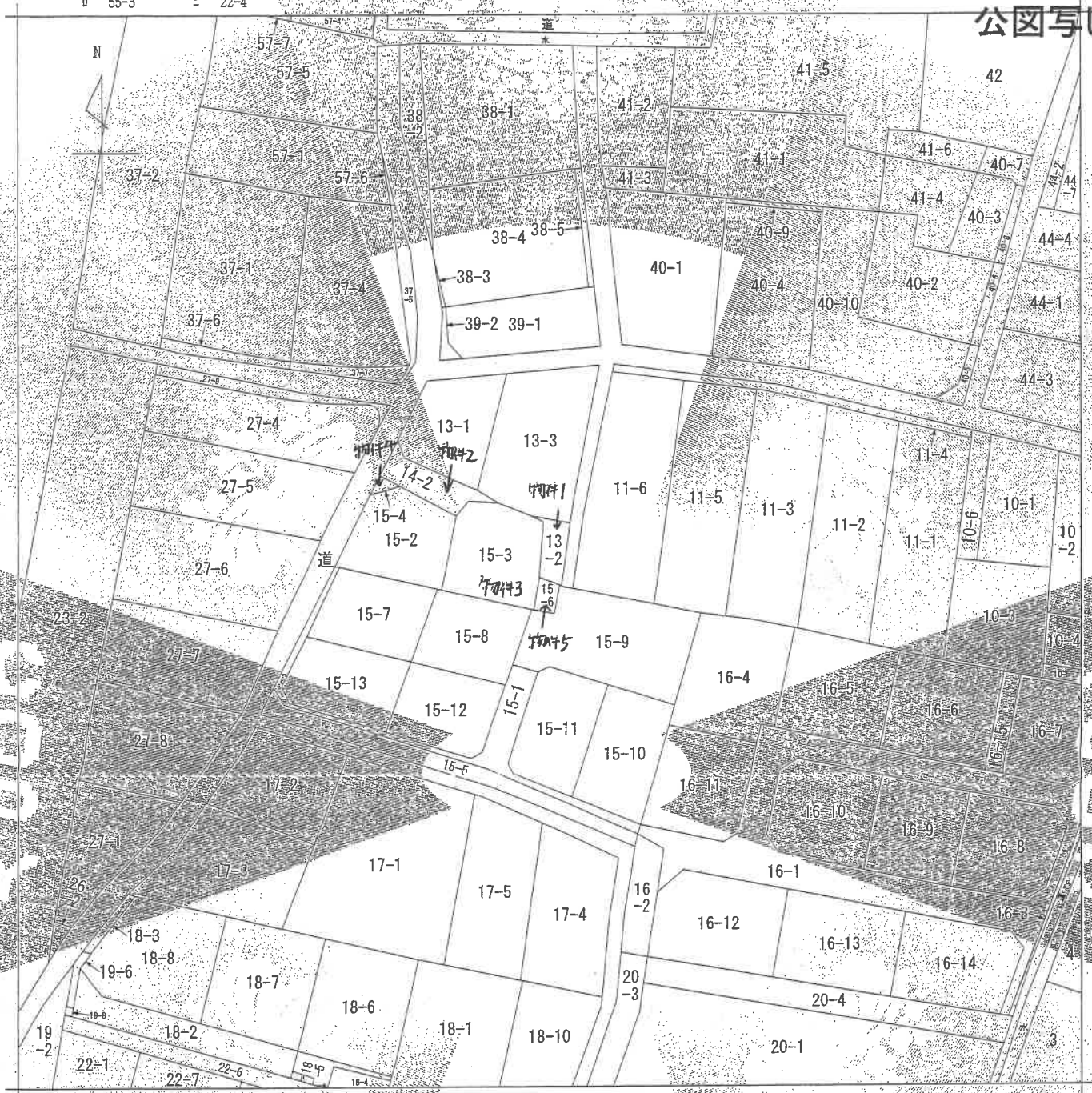
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

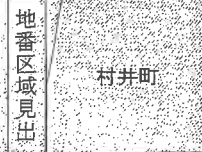
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 55-1
ロ 55-3
ハ 18-9
ニ 22-4
ホ 22-5

公図写し



(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 鹿沼市村井町字十二社				地 番 13番2	
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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和8年1月14日

東京法務局

地図整理番号：M96214

登記官

(1/1)

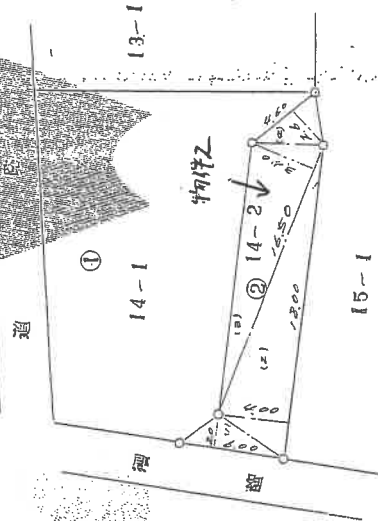
(7枚目)

地積測量図写し

作製年月日
昭和51年3月2日
作製者
中

昭和51年3月4日登記

地番	14-1
土地の所在	東京都村井町字十二社 14-1171315台草



②
 $600 \times 200 \times 0.5 = 60.0$
 $1300 \times 200 \times 0.5 = 130.0$
 $1050 \times 380 \times 0.5 = 199.5$
 $130 \times 260 \times 0.5 = 16.9$
 79.33

(日本土地測量調査株式会社 用紙)

縮尺 1/300

(日積連 10)

登記年月日：昭和51年3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。

(宇都宮地方裁判所 管轄)

令和8年1月14日

東京法務局

登記官

(2枚目)

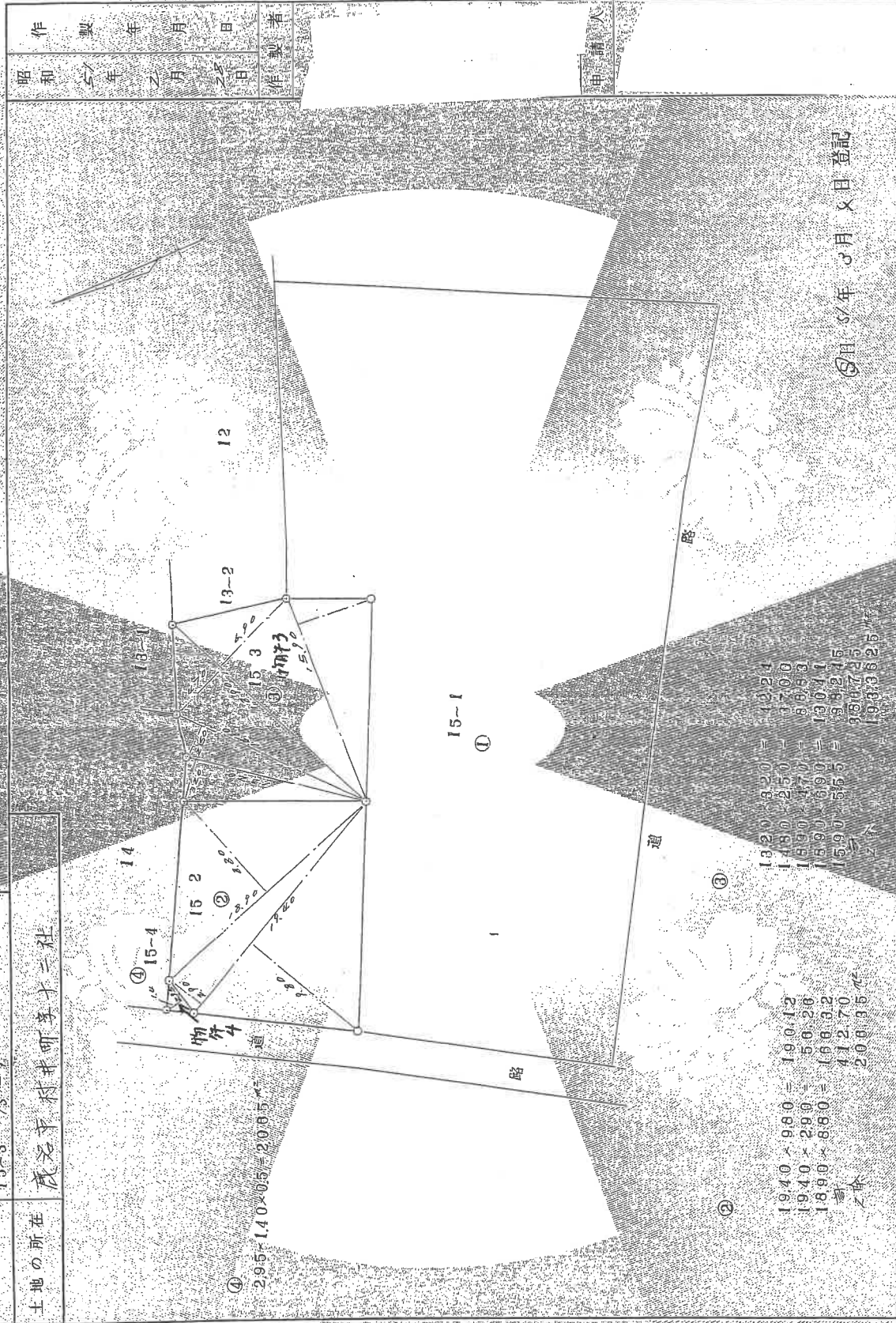
地積測量図写し

登記年月日：昭和51年3月4日

前

00000175

地	番	15-2 15-4 15-3 15-1	所在地 鹿沼市村井町字十二社
---	---	------------------------	-------------------



(日 隔 連 10)

縮尺 $\frac{1}{100}$ $\frac{1}{300}$

日本土地家屋調査士会連合会(紙)用

SH 5/年 3月 2日 登記

昭和57年乙月乙日 作製者

田

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8年1月14日

東京法務局

登記簿

(9 枚目)

地圖整理番号: M96216

登記年月日：昭和59年11月29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。

(宇都宮地方法律局管轄)

令和8年1月14日

東京法律局

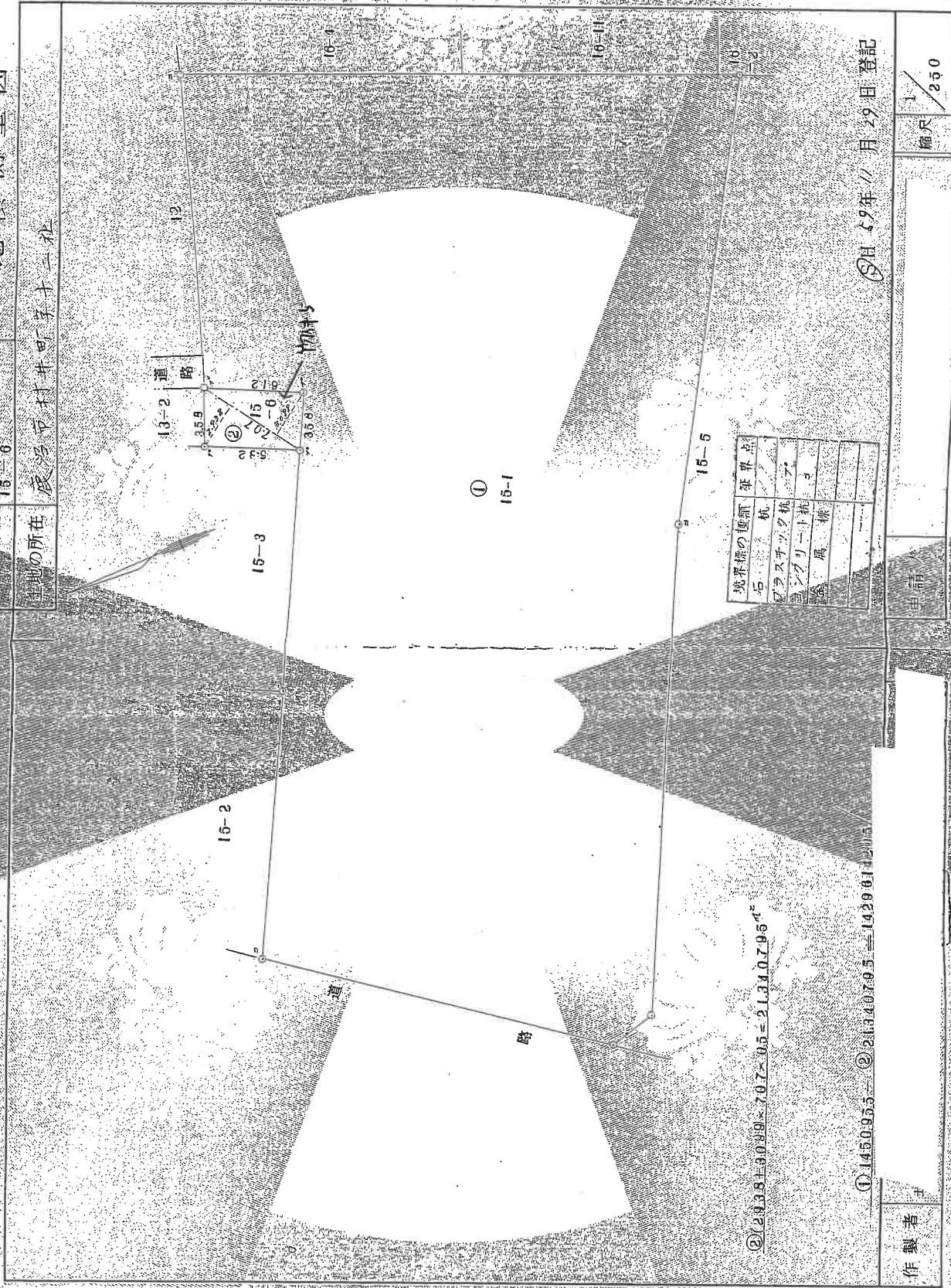
登記証

(10枚目)

0000013

地積測量図

地番	15-1
土地の所在	鹿沼市村井町字十二社



②(20938±3039×707×0.5=21340795⁴)

①1450955--②21340795=142961205

境界線の価額	15-1
15-2	15-3
15-4	15-5
15-6	15-7
15-8	15-9
15-10	15-11
15-12	15-13
15-14	15-15
15-16	15-17
15-18	15-19
15-20	15-21
15-22	15-23
15-24	15-25
15-26	15-27
15-28	15-29
15-30	15-31
15-32	15-33
15-34	15-35
15-36	15-37
15-38	15-39
15-40	15-41
15-42	15-43
15-44	15-45
15-46	15-47
15-48	15-49
15-50	15-51
15-52	15-53
15-54	15-55
15-56	15-57
15-58	15-59
15-60	15-61
15-62	15-63
15-64	15-65
15-66	15-67
15-68	15-69
15-70	15-71
15-72	15-73
15-74	15-75
15-76	15-77
15-78	15-79
15-80	15-81
15-82	15-83
15-84	15-85
15-86	15-87
15-88	15-89
15-90	15-91
15-92	15-93
15-94	15-95
15-96	15-97
15-98	15-99
15-100	

昭和59年11月29日 登記

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M96217



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。

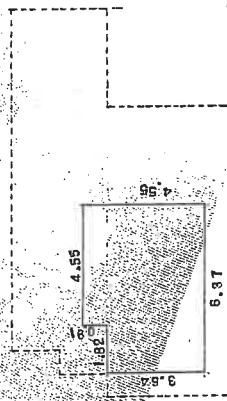
鹿沼市 税務課

登記年月日：昭和52年1月12日

0092767

家屋番号	15-2
建物の所在	鹿沼市付井町字ナ=社 13-2 15-3

14m²6

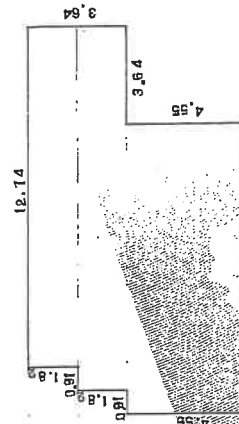


1-2階求積

$$4.55 \times 0.91 = 4.1405$$

$$6.37 \times 3.64 = 23.1868$$

床面積 27.3273 M²



1階求積

$$12.14 \times 1.82 = 22.1868$$

$$13.65 \times 1.82 = 24.8430$$

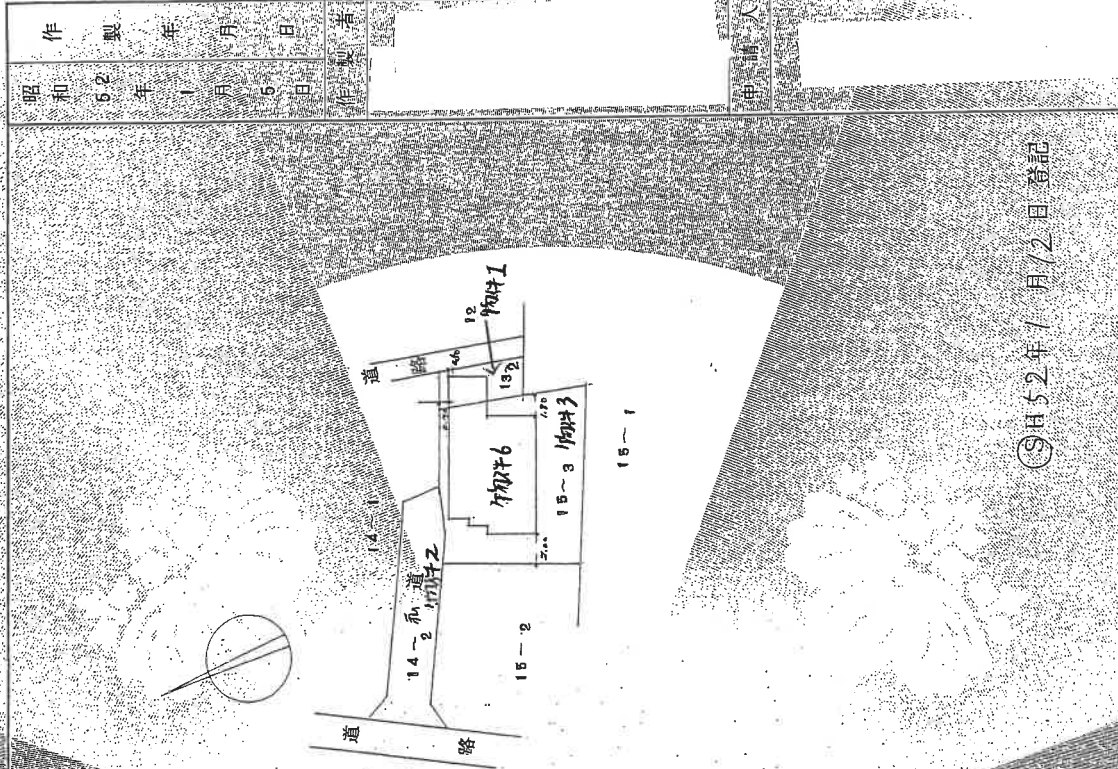
$$10.92 \times 4.55 = 49.6860$$

床面積 86.7158 M²

(口幅連15)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

建物平面図



昭和52年1月12日登記

日本土地建物株式会社(金用紙)

1000

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。
(宇都宮地方裁判所管轄)
令和8年1月14日 東京法務局

登記官

(12枚目)

地図整理番号：M96218

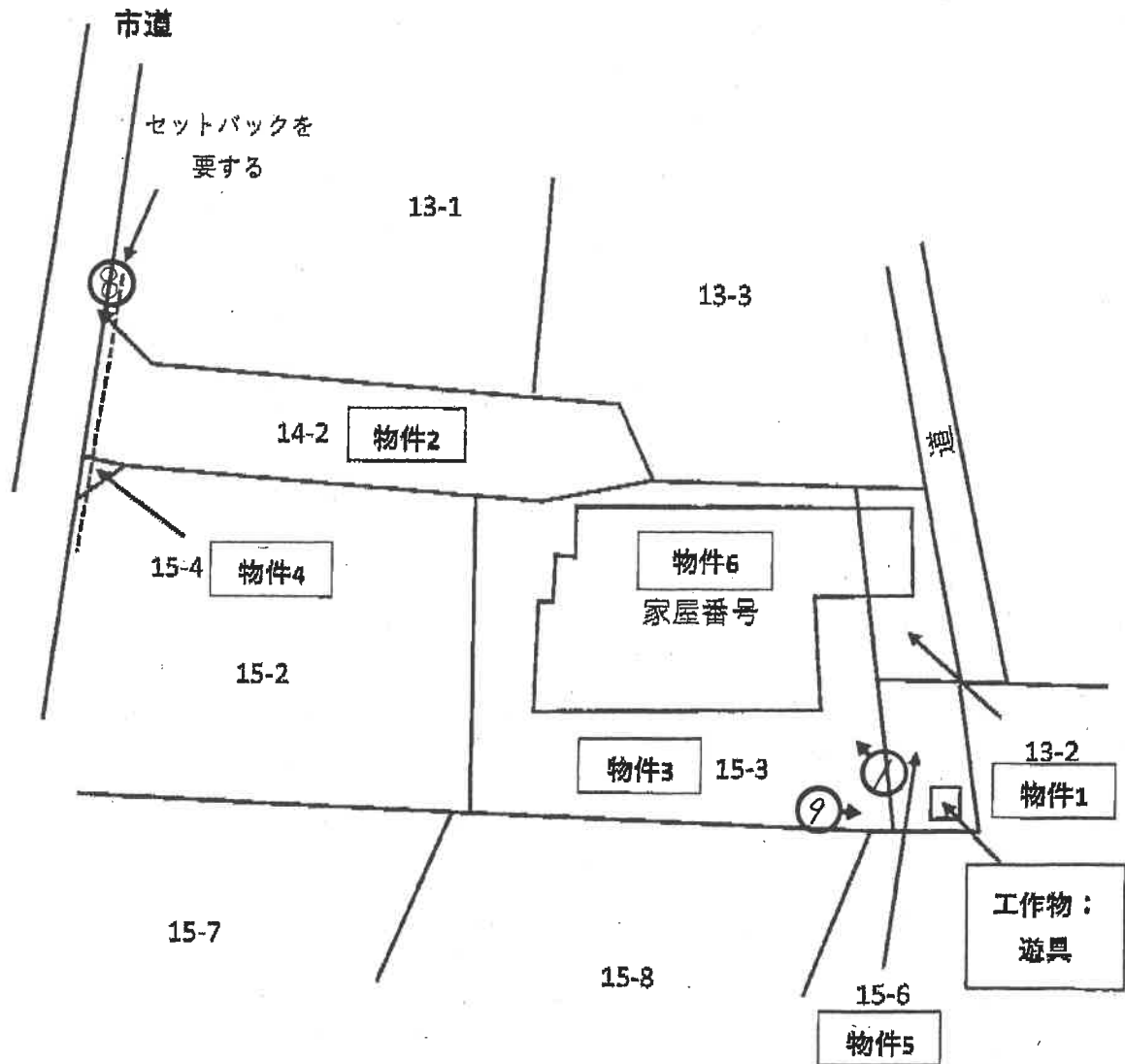
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写し

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。

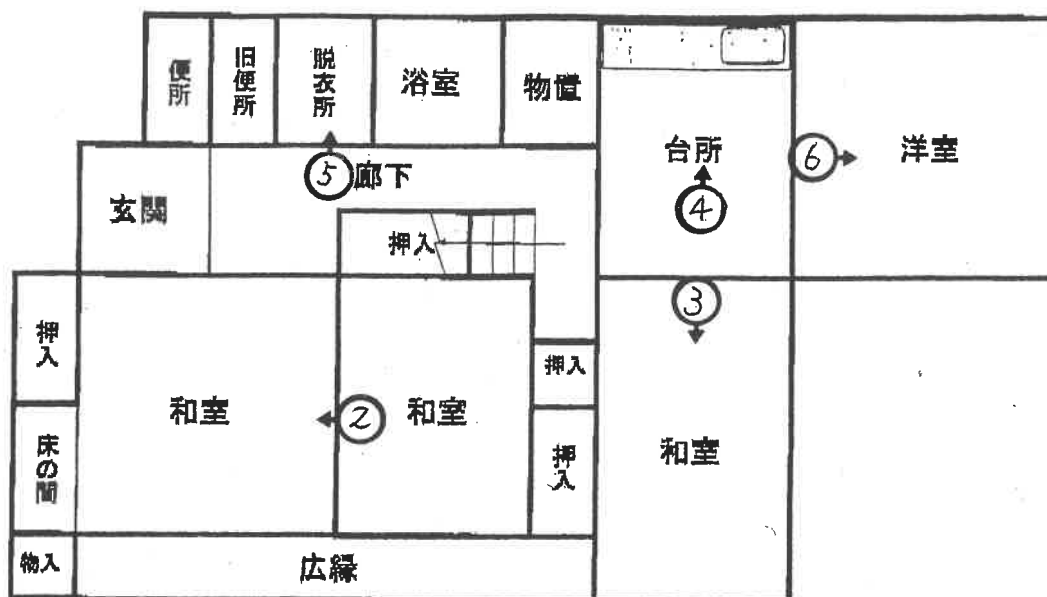
←○ 写真撮影位置・方向



位置図

1 階

←○写真撮影位置・方向



2 階

※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8

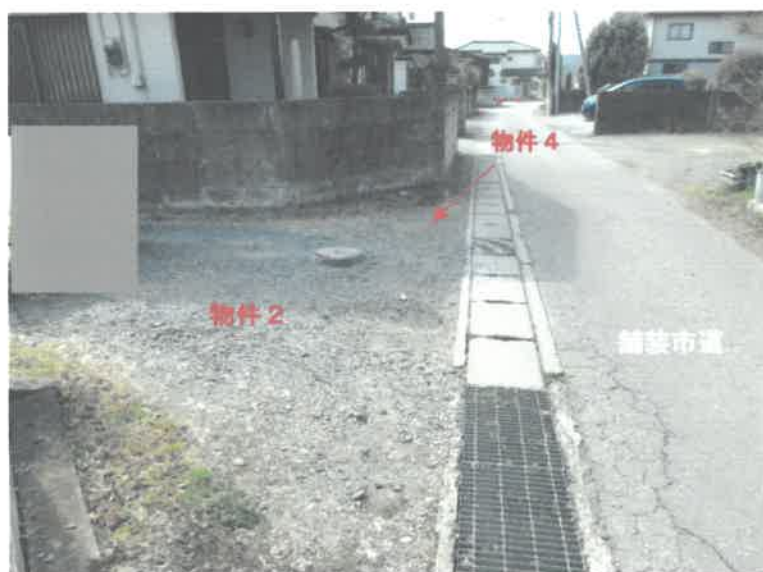


写真9 (遊具)



令和 8年（ケ）第 7号
令和 8年 2月 4日 受 命
令和 8年 3月23日 現地調査
令和 8年 4月 1日 評 価
令和 8年 4月 9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
吉 澤 光 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 2 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1 6 9, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 0 6 5, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 1 3 3, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1 5, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 1 2 5, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 1, 1 2 2, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至6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乃至5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の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、法定の手續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續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
1	所在地 地積	在番目積 鹿沼市村井町字十二社 1 3 番 2 宅地 29.00m ²	ほぼ登記簿と同じ。
2	所在地 地積	在番目積 鹿沼市村井町字十二社 1 4 番 2 宅地 79.33m ²	ほぼ登記簿と同じ。その他特記事項の通り。
3	所在地 地積	在番目積 鹿沼市村井町字十二社 1 5 番 3 宅地 193.36m ²	ほぼ登記簿と同じ。
4	所在地 地積	在番目積 鹿沼市村井町字十二社 1 5 番 4 宅地 2.06m ²	ほぼ登記簿と同じ。その他特記事項の通り。
5	所在地 地積	在番目積 鹿沼市村井町字十二社 1 5 番 6 宅地 21.34m ²	ほぼ登記簿と同じ。
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番目積 鹿沼市村井町字十二社 1 5 番 地 3、1 3 番地 2 1 5 番 3 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 97.71m ² 2 階 27.32m ²	特記事項の通り 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
特記事項			
物件 2 及び物件 4 は未舗装の通路状となっており、所有者のみが通行・利用している。			
西側街路は4m未満であり、物件 2 及び物件 4 はセットバックを要すると判断した。			
物件 5 南東端付近に朽廃した遊具（工作物）が存する。			

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, 4, 5）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「新鹿沼」駅南方 道路距離約1700m	
付 近 の 状 況	当地域は空き地が残る中、低層の戸建住宅が散見される住宅地域である。住宅地西方は東武鉄道が南北に縦断し、さらに西方は田園地帯が広がっている。 地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 30% 指定 50% 無し-但し建築基準法第22条区域
画 地 条 件	地積 : 325.09m² 間口 : 約6.0m 通路状となっている物件2部分は幅員約4.0m 奥行 : (東西最大) 約31.0m 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: 二方路	
接面道路の状況	西約3.2m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) 東約2.0m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず)	
土地の利用状況等	物件1及び物件3土地の北寄りに物件6建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1、物件3、物件5の土地全部が物件6建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: 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、役場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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。	

特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 西方を流れる小藪川の浸水想定区域に含まれる。 尚、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6）

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和51年12月28日新築 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺（トタン葺） 外 壁 トタン 内 壁 塗り壁、ビニールクロス等 天 井 合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳等 設 備 電気・水道
床面積（現況）	1階 97.71㎡ 2階 27.32㎡ 計 125.03㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	非常に劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で所有し、占有している。
特 記 事 項	外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗が著しく、屋根・外壁等大きな損傷が見られる。 内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗が著しい。 設備関係は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが非常に激しい。 水道は故障箇所があり、便所、浴室は全く利用されておらず、利用再開が可能か、判断不可能である。 当時者からのヒアリングによると、シロアリ被害の可能性が拭えないとのことであった。 以前、猫、犬、ウサギを室内で飼っていた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5 (土地)

物件1乃至5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	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	24,900	0.80	29.00	0.70		404,000
2	24,900	0.77	79.33			1,521,000
3	24,900	0.80	193.36	0.70		2,696,000
4	24,900	0.40	2.06			21,000
5	24,900	0.80	21.34	0.70		298,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 鹿沼-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/112 = 24,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正 +12

イ 個別格差：物件1 形状▲20

物件2 形状▲20 その他▲3 (要セットバック部分を約2.4㎡として勘案)

物件3 形状▲20

物件4 形状▲20 その他▲40 (要セットバック部分を約0.8㎡として勘案)

物件5 形状▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件6 (建物)

物件6建物は、経済的耐用年数が満了に近いと判断されることから、当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じ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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	195,000	125.03		0.01	244,000

ア 再調達原価 : 195,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 125.03㎡

ウ 現 価 率 : 現況より1%とした。

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、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
1	404,000	0.40	法定地上権	162,000
3	2,696,000	0.40	法定地上権	1,078,000
5	298,000	0.40	法定地上権	119,000

イ 土地利用権等割合：物件1、物件3、物件5 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	404,000	-162,000		1.00	0.70	169,000
2	1,521,000			1.00	0.70	1,065,000
3	2,696,000	-1,078,000		1.00	0.70	1,133,000
4	21,000			1.00	0.70	15,000
5	298,000	-119,000		1.00	0.70	125,000
6	244,000	+1,359,000	1.00	1.00	0.70	1,122,000
一括価格（合計）						3,629,000

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た。

第 6 参考価格資料

1 地価公示価格 鹿沼-13

所 在：鹿沼市村井町字神田 1 6 5 番 6

地 目：宅地

価 格：27,900円／㎡

位 置：東武日光線「新鹿沼」駅の南方 道路距離1.2 k m

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：180㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南側 6.0m道路に接面

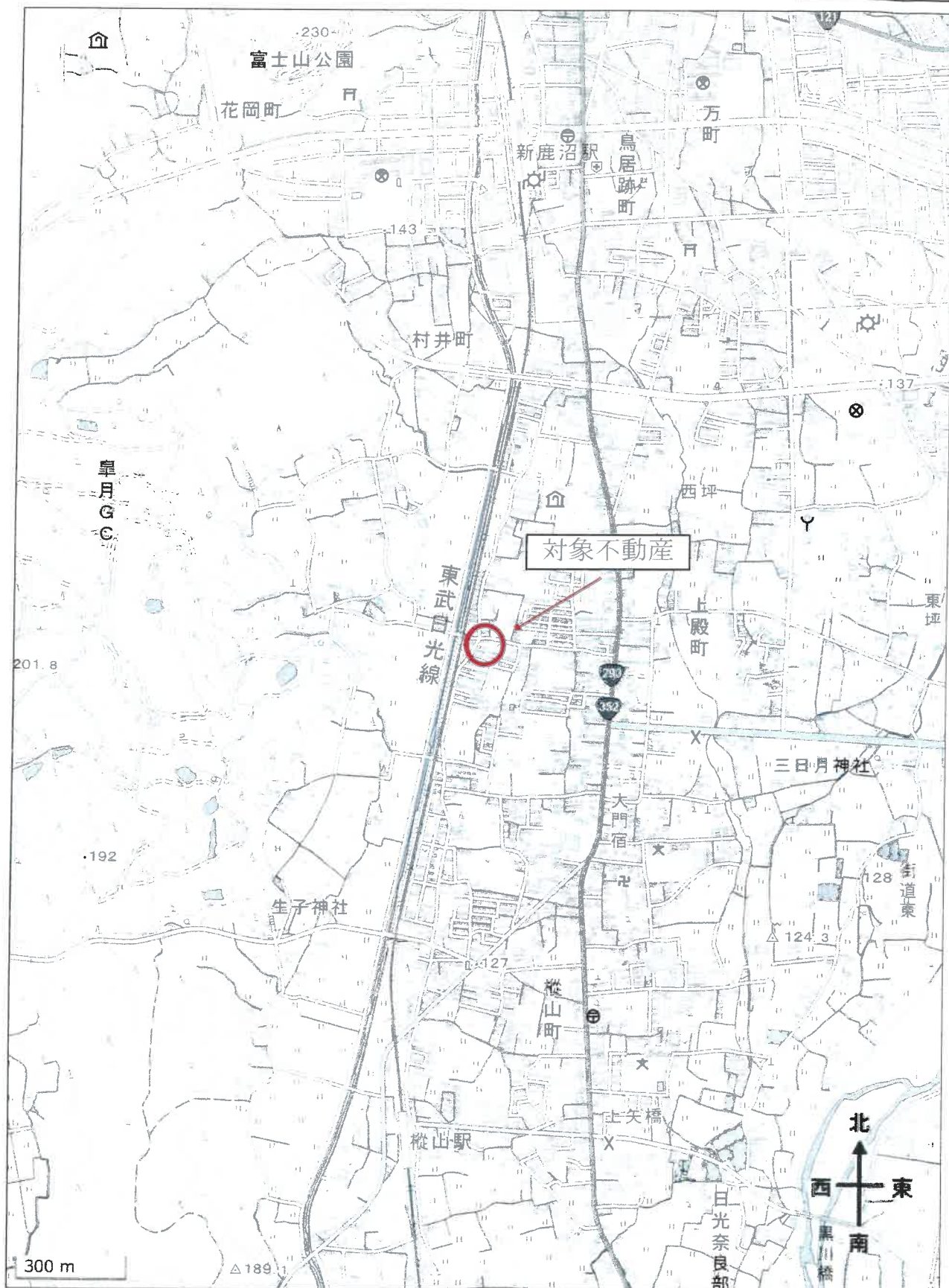
用途指定等：市街化区域 第 1 種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：小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
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



出所：地理院地図GSI Maps



(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。

地番区域見出し
村井町

請 求 分	所 在 鹿沼市村井町字十二社				地 番	13番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 文 号 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	
作 成 年 月 日								

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8年1月14日
東京法務局

地図整理番号：M96214
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和51年3月4日

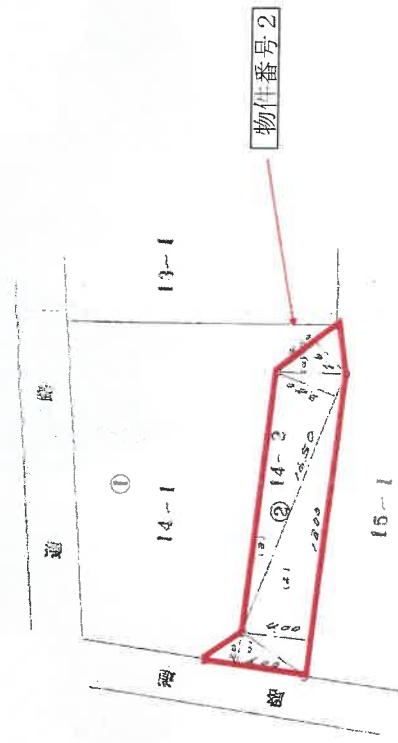
（これは図面に記載されている内容を証明した書面である。）
（宇都宮地方裁判所管轄）
令和8年1月14日 東京法務局

登記官

-11-

前	18	0000016	新	13-1, 14-2	土地積測量図
地番	14-1 14-2				
土地の所在	鹿沼市村井町字十二社 14-1は13/15合筆				

昭和51年3月2日	製作年月日
製作者	



②	600 × 200 × 0.5 = 60.0
(1)	180.0 × 400 × 0.5 = 36.00
(2)	16.50 × 380 × 0.5 = 31.35
(3)	46.0 × 260 × 0.5 = 59.9
計	79.33 m ²

昭和51年3月4日登記

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

縮尺	1/	1/300
----	----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N96215

登記年月日：昭和51年3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。
宇都宮地方方法務局（簿籍）
令和8年1月14日 東京法務局 登記官

前

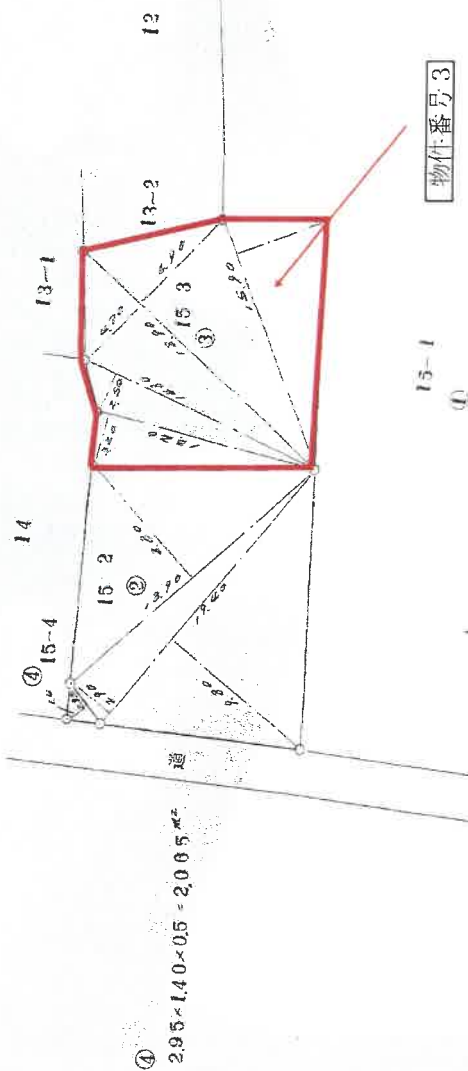
15 0000017

地番 15-2 15-4
15-3 15-1

土地の所在 茂志平村中町字十二社

昭和51年2月28日 製作
製作年月日 製作者

申請人



②	1940 × 980 = 190.12 1940 × 290 = 56.26 1890 × 880 = 166.32 合計 412.70 Z除 206.35	③	1320 × 320 = 42.24 1480 × 250 = 37.00 1890 × 470 = 88.93 1890 × 690 = 130.41 1590 × 555 = 88.245 合計 386.725 Z除 193.3625
---	--	---	---

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

縮尺 1/1300

昭和51年3月4日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和59年11月29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。
(宇都宮地方法律局蔵書)
令和8年1月14日 東京法律局

登記官

0000019

地積測量図

前 15-1

地番 15-1/15-6

土地の所在 鹿沼市村井町字十二社



物件番号5

① 15-1

境界線の地番	境界点
15-1	ア
15-2	イ
15-3	ウ
15-4	エ
15-5	オ
15-6	カ
15-7	キ
15-8	ク
15-9	ケ
15-10	コ
15-11	サ
15-12	シ
15-13	ス
15-14	セ
15-15	ソ
15-16	タ
15-17	チ
15-18	ツ
15-19	テ
15-20	ト
15-21	ナ
15-22	ニ
15-23	ノ
15-24	ハ
15-25	ヒ
15-26	フ
15-27	ブ
15-28	パ
15-29	マ
15-30	ミ
15-31	ム
15-32	メ
15-33	モ
15-34	ヤ
15-35	ユ
15-36	ヨ
15-37	ラ
15-38	リ
15-39	ル
15-40	レ
15-41	ロ
15-42	ハ
15-43	ニ
15-44	ノ
15-45	ハ
15-46	ニ
15-47	ノ
15-48	ハ
15-49	ニ
15-50	ノ
15-51	ハ
15-52	ニ
15-53	ノ
15-54	ハ
15-55	ニ
15-56	ノ
15-57	ハ
15-58	ニ
15-59	ノ
15-60	ハ
15-61	ニ
15-62	ノ
15-63	ハ
15-64	ニ
15-65	ノ
15-66	ハ
15-67	ニ
15-68	ノ
15-69	ハ
15-70	ニ
15-71	ノ
15-72	ハ
15-73	ニ
15-74	ノ
15-75	ハ
15-76	ニ
15-77	ノ
15-78	ハ
15-79	ニ
15-80	ノ
15-81	ハ
15-82	ニ
15-83	ノ
15-84	ハ
15-85	ニ
15-86	ノ
15-87	ハ
15-88	ニ
15-89	ノ
15-90	ハ
15-91	ニ
15-92	ノ
15-93	ハ
15-94	ニ
15-95	ノ
15-96	ハ
15-97	ニ
15-98	ノ
15-99	ハ
15-100	ニ

② $(2435+3099) \times 707 \div 100 = 21340795 \text{ cm}^2$

① 1450855- ② 21340795 = 1428014205

昭和59年11月29日 登記

作製者

59年11月27日作製

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会印)

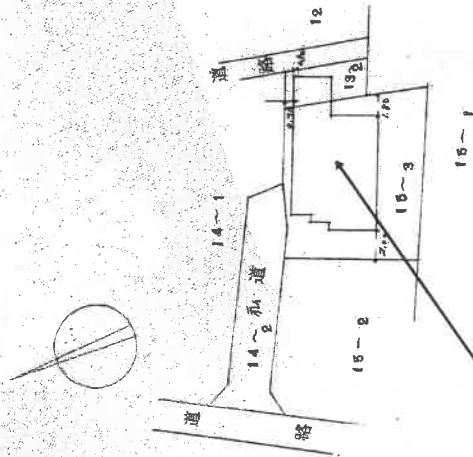
登記年月日：昭和52年1月12日

0092767

家屋番号	15-2
建物の所在	鹿沼市村井町字ナ=社 15-2 15-3

建各階平面図

昭和52年1月6日	製作	製年	月	日	作者
					申請人



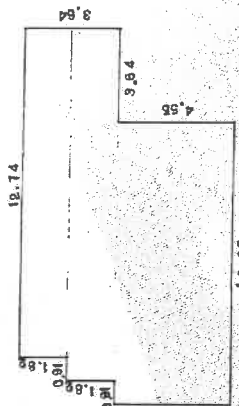
物件番号6

昭和52年1月2日登記



2階求積

$4.55 \times 6.37 = 29.1865$
 $6.37 \times 3.64 = 23.1868$
床面積 27.3273 M2



1階求積

$12.74 \times 10.92 = 139.1308$
 $13.65 \times 1.82 = 24.8430$
 $10.92 \times 4.55 = 49.6860$
床面積 97.2158 M2

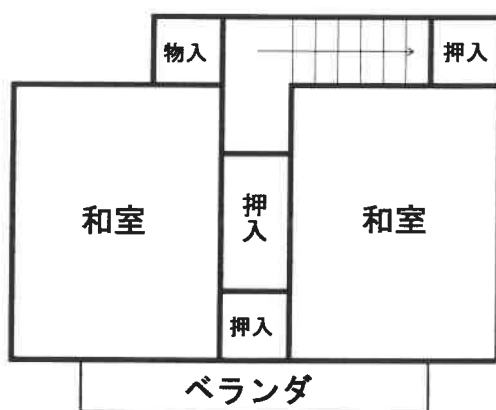
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A1に縮写コピーにつき縮尺相違

間取図

1 階



2 階

※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

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。

