令和　８年（ケ）第　　８２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
宇都宮地方裁判所
裁判所書記官　坂　下　恵以子

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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００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　９年　１月　８日　午前１０時００分 宇都宮地方裁判所
特別売却実施期間	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,694,000 5,355,200	一括	1,338,800	134,190	0
1	4,368,000				
2	1,136,000				
3	604,000				
4	586,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中

　　地　　番　　１９７５番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５４３５平方メートル

２　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中

　　地　　番　　１９７６番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６２３平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地・一部宅地

３　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中

　　地　　番　　１９７６番７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　８２２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

４　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中１９７６番地３

　　家屋　番号　　１９７６番３

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

床　面　積　　６２．１０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１６日
宇都宮地方裁判所
裁判所書記官　坂　下　恵以子

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

【物件番号２】

本件土地の一部につき，売却対象外の建物（①未登記，種類：納屋，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約３４．５６平方メートル，②未登記，種類：便所，構造：木造ビニール板葺平家建，床面積：約２．２８平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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１，３，４】

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

【物件番号２，３】

売却対象外の土地（地番１９７６番５）と一体として利用されている。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中

　　地　　番　　１９７５番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５４３５平方メートル

２　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中

　　地　　番　　１９７６番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６２３平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地・一部宅地

３　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中

　　地　　番　　１９７６番７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　８２２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

４　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中１９７６番地３

　　家屋　番号　　１９７６番３

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

床　面　積　　６２．１０平方メートル

令和８年(ケ)第８２号
令和８年７月２８日受理
令和８年８月31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

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中

　　地　　番　　１９７５番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５４３５平方メートル

２　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中

　　地　　番　　１９７６番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６２３平方メートル

３　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中

　　地　　番　　１９７６番７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　８２２平方メートル

４　所　　在　　鹿沼市茂呂字山中１９７６番地３

　　家屋　番号　　１９７６番３

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建

　　床　面　積　　６２．１０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県鹿沼市茂呂１９７６番地３
土地	物件２
現況地目	■雑種地・一部宅地（物件２）　□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Ａ　■その他の者Ｂ Ａが本土地上に下記建物を所有し占有しているほか、ＡＢが本土地上に下記目的外建物２棟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	本土地上に、作業場兼資材置場、資材置場、カーポート（いずれも土地の定着物）及びコンテナ３基（動産）がある
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（□主である建物　□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 上記の者が本建物を空き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　　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　　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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲		□全部 ■一部	□全部 ■一部
占有者		□債務者 ■ＡＢ	□債務者 ■ＡＢ
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■Ａ（所有者）） □文書（□ ）	■陳述（■Ａ（所有者）） □文書（□ ）
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		平成２５年８月頃	平成２５年８月頃
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者Ａ □その他（ ）	■所有者Ａ □その他（ ）
	借主	■占有者Ｂ □その他（ ）	■占有者Ｂ □その他（ ）
賃料・支払時期		毎 金 円 （毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）	毎 金 円 （毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）
敷金・保証金		□ない □ある ┌□敷金 □保証金 └金 円	□ない □ある ┌□敷金 □保証金 └金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		■占有対象は件外未登記建物①（納屋）の敷地部分である ■件外未登記建物①（納屋）は、件外建物（１９７６－５）の附属建物と認定した	■占有対象は件外未登記建物②（便所）の敷地部分である ■件外未登記建物②（便所）は、件外建物（１９７６－５）の附属建物と認定した
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	■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

目的外建物の概況（物件２関係）

1	所在	栃木県鹿沼市茂呂１９７６番地３
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■納屋
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約３４．５６㎡
	所有者	■土地所有者Ａ及び同人の妻Ｂ　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	□　　年　月　日ころ ■不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	本建物は、目的外建物（家屋番号１９７６番５）の附属建物である
2	所在	栃木県鹿沼市茂呂１９７６番地３
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■便所
	構造	木造ビニール板葺平家建
	床面積（概略）	約２．２８㎡
	所有者	■土地所有者Ａ及び同人の妻Ｂ　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	□　　年　月　日ころ ■不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	本建物は、目的外建物（家屋番号１９７６番５）の附属建物である

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県鹿沼市茂呂１９７６番地５付近
土地	物件１、３
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１、３）　□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 □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。 ■上記の者が物件１土地上に、作業場兼資材置場及びビニールハウス（いずれも土地の定着物）を所有して占有している（盛土をした状態で占有している部分もあり）。 ■上記の者が物件３土地について、盛土をした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	
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
■C（所有者Aの母）	1　令和７年９月頃まで稲川建設有限会社をやっていましたが、今はやっていません。物件４建物２階の事務室も、同じ時期までは使用していました。 2　物件４建物の居宅部分は、以前に息子（A）夫婦が使っていましたが、もう何十年も使用していません。
■A（所有者）	1　物件２、３の間にある居宅（家屋番号１９７６－５の目的外建物）は、私と妻（B）の共有名義です。西側の納屋については、いつ頃建てたとか詳細は分かりませんが、私たちの共有だと思います。また、便所についても、同じく私たちの共有という認識です。 2　物件１、３土地上にある盛土は、商品としての黒土を溜めていました。産業廃棄物はありません。

（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

■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２～５枚目のとおり認めた。

２　物件１土地は、Ａが作業場兼資材置場及びビニールハウス（いずれも土地の定着物）を所有して占有している。また、本土地は広大な土地で、盛土部分や建築資材がむき出しの状態で放置されている箇所もある。

３　物件３土地は、Ａが盛土をした状態で占有している。

４　物件１、３土地の盛土部分について、Ａによれば産業廃棄物はないとの陳述であったが、物件１土地上に建築資材がむき出しの状態で放置されている点などから考慮すると、産業廃棄物が埋められている可能性は否定できない。

５　物件２土地は、Ａが物件４建物の敷地として使用し、同建物はＡが空き家として管理占有している。また、同土地上には、４枚目記載の目的外未登記建物２棟（ＡＢ共有の居宅である家屋番号１９７６－５の目的外建物の附属建物）のほか、作業場兼資材置場、資材置場、カーポート（いずれも土地の定着物）及びコンテナ３基（動産）がある。

６　物件２、３土地の南側及び物件１土地の北側に、幅員約５ｍの舗装市道（０３２９号線）が接面しており、当該道路は建築基準法４２条１項１号道路に該当する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R８年７月31日（金） 10：30－10：55	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 Ｃと面談
R８年７月31日（金） 11：20－11：35	鹿沼市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R８年８月７日（金） 9：45－10：50	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 Ｃと面談、Ａ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。

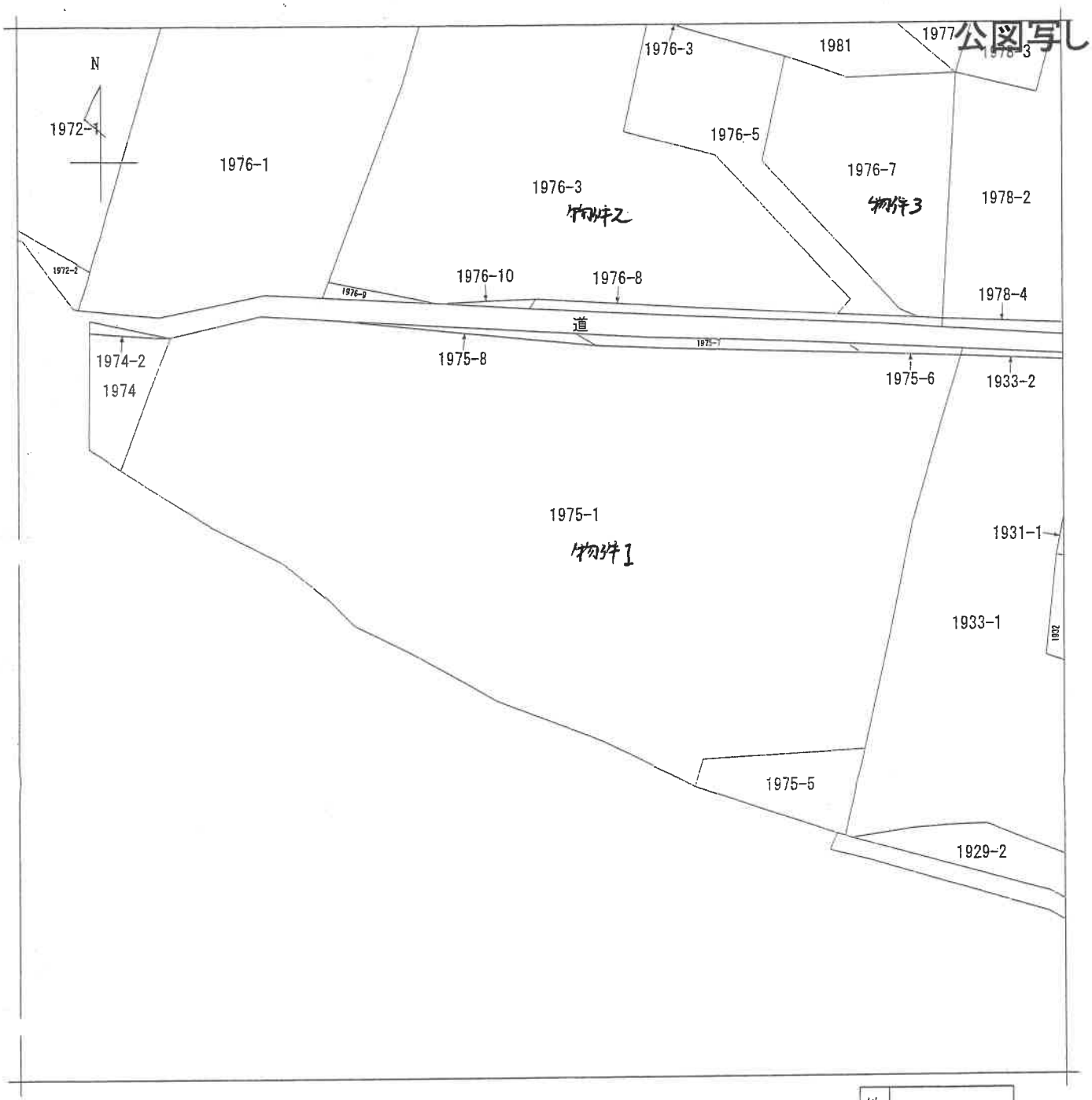
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

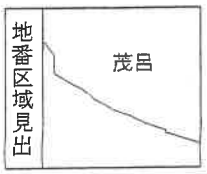
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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	鹿沼市茂呂字山中			地番	1975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	明治9年		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8年6月30日

水戸地方法務局つくば出張所

登記官

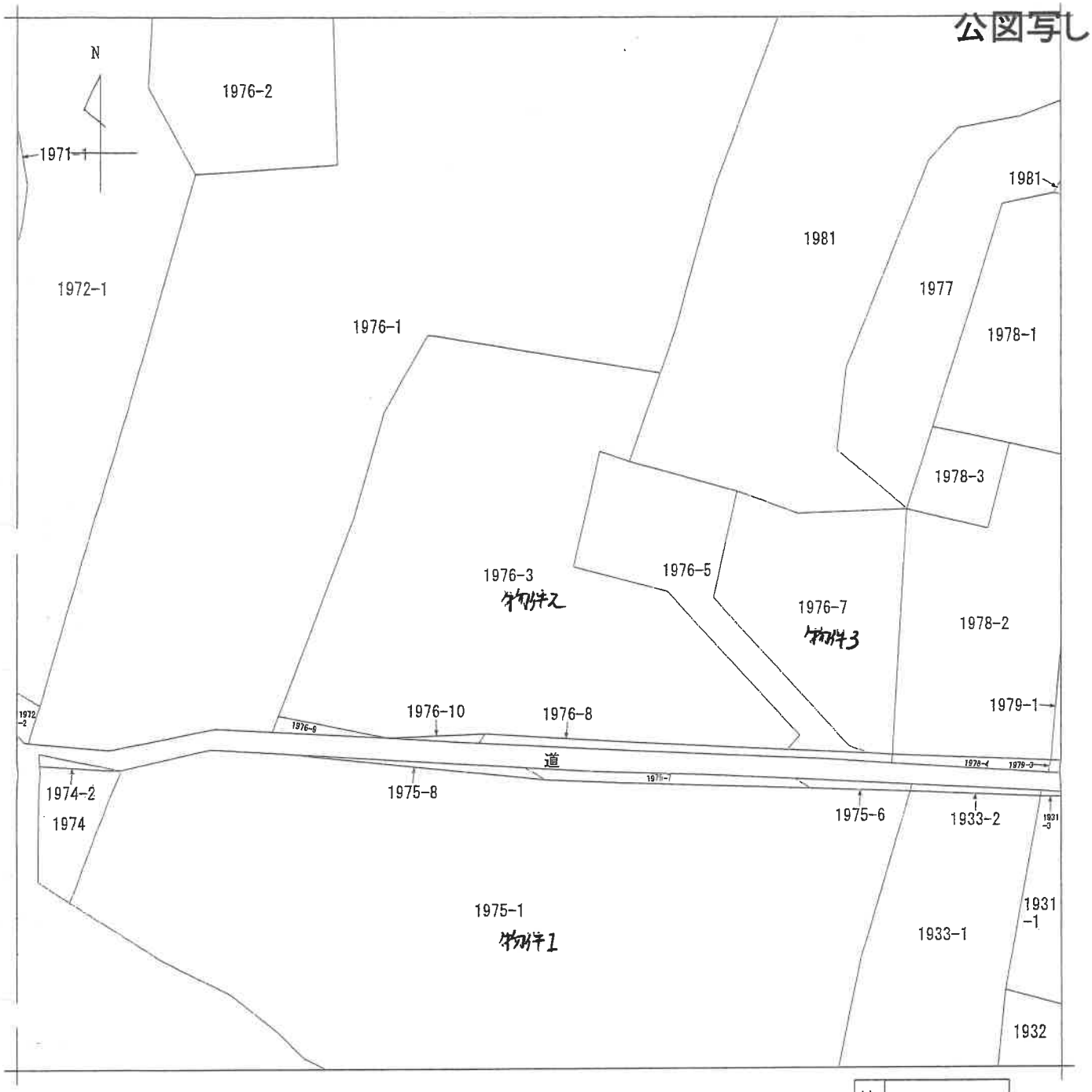
請求番号：45-1

(1/1)

（9枚目）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。

地番区域見出 茂呂

請求部分	所在	鹿沼市茂呂字山中				地番	1976番3		
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	明治9年			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8年6月30日

水戸地方法務局つくば出張所

請求番号：45-6　　登記官

(1/1)

(10枚目)

登記年月日：平成10年8月3日

0020761

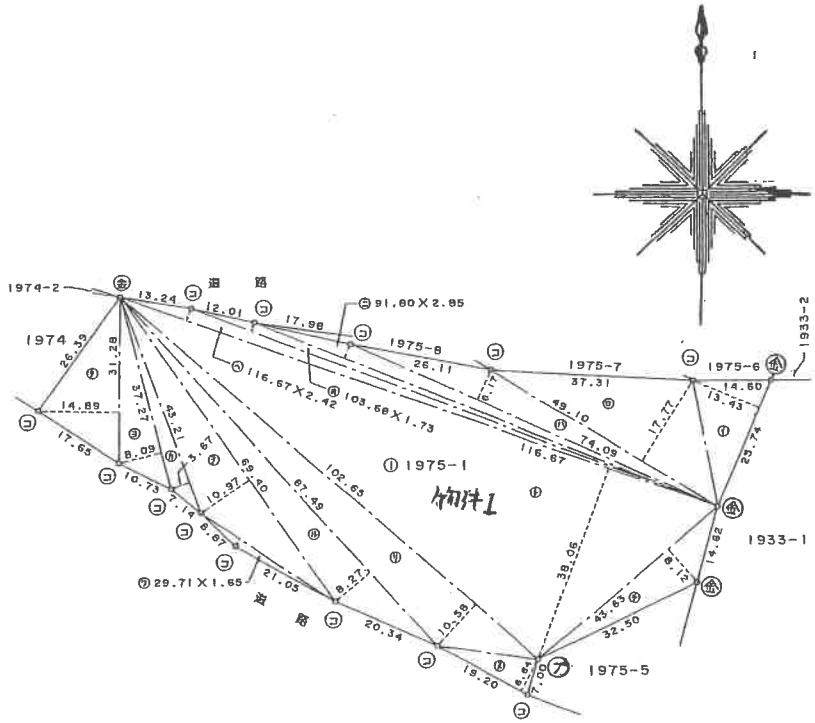
地番	1975-1
土地の所在	鹿沼市茂呂字山中

地積測量図

物件1

三斜求積表

地番	① 1975-1		
NO	底辺	高さ	倍面積
イ	25.74	13.43	345.6882
ロ	49.10	17.77	872.5070
ハ	74.09	6.17	457.1353
ニ	91.80	2.85	261.6300
ホ	103.68	1.73	179.3664
ヘ	116.67	2.42	282.3414
ト	116.67	38.06	4440.4602
チ	43.63	8.12	354.2756
リ	102.65	10.58	1086.0370
ヌ	19.20	6.84	131.3280
ル	87.49	8.27	723.5423
ヲ	69.40	10.97	761.3180
ワ	29.71	1.65	49.0215
カ	43.21	3.67	158.5807
ヨ	37.27	8.09	301.5143
タ	31.28	14.89	465.7592
		倍面積	10870.5051
		面積	5435.25255
		地積	5435.25 ㎡



境界標の種類	境界点
コンクリート杭	㋑
プラスチック杭	㋐
金属標	㋓
プレート	
境界木	
木杭	

S(H)10年8月3日登記

作製者	申請人	縮尺	1/1000

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

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6月30日　水戸地方法務局つくば出張所

登記官

（1枚目）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

請求番号：45-2

登記年月日：平成24年11月8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8年6月30日　水戸地方法務局つくば出張所
登記官

（12枚目）

地積測量図

地番	1976-11
土地の所在	鹿沼市茂呂字山中

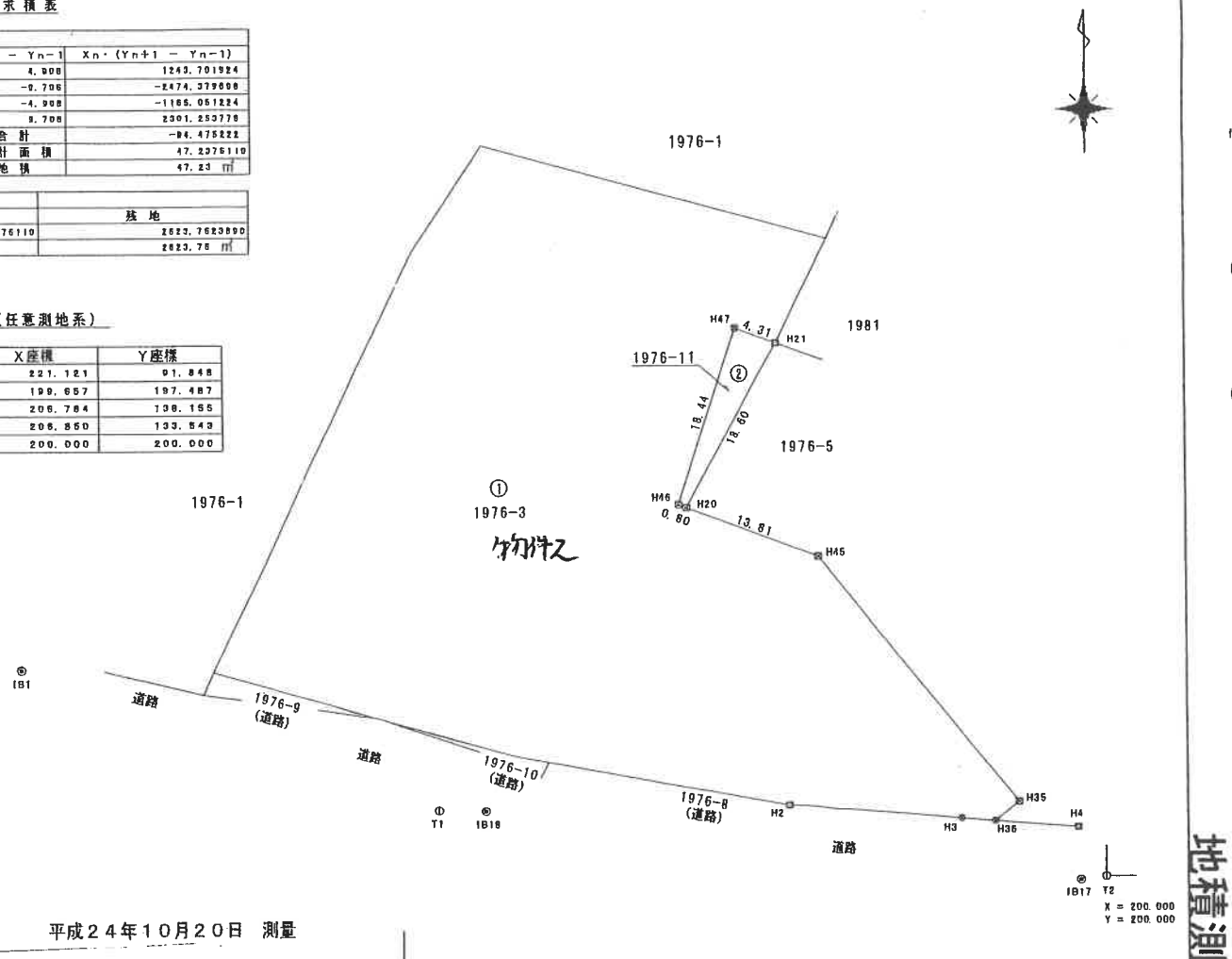
直角座標法求積表

地番	② 1976-11			
NO	Xn	Yn	Yn+1 − Yn−1	Xn・(Yn+1 − Yn−1)
H21	253.403	167.368	4.908	1243.701924
H47	254.933	163.329	−9.706	−2474.379608
H46	237.378	157.682	−4.908	−1165.051224
H20	237.096	158.421	9.706	2301.253776
		合計		−94.475232
		合計面積		47.2376110
		地積		47.23 ㎡

地番	① 1976-3	
公簿	合計面積	残地
2671	47.2376110	2623.762389
	地積	2623.76 ㎡

引照点座標一覧表（任意測地系）

点名	種類	X座標	Y座標
IB1	引照点（コンクリート境界杭）	221.121	91.848
IB17	引照点（コンクリート境界杭）	199.657	197.487
IB18	引照点（コンクリート境界杭）	206.764	138.155
T1	測量基準点（鋲杭）	206.850	133.543
T2	測量基準点（鋲杭）	200.000	200.000



凡例

記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
⊡	石杭	⊠	金属杭
⊞	コンクリート杭	◇	工作物刻印
⊗	金属鋲	Ⓜ	境界標
⊠	プラスチック杭	①	多角基準点
⊠	金属プレート	⊙	その他

平成24年10月20日　測量

作成者		申請人		縮尺	1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違
地積測量図写し

請求番号：45-3

公用

登記年月日：昭和53年2月14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。
令和8年8月25日　宇都宮地方法務局　登記官

（13枚目）

前 1976-5　0020765

土地所在図
地積測量図

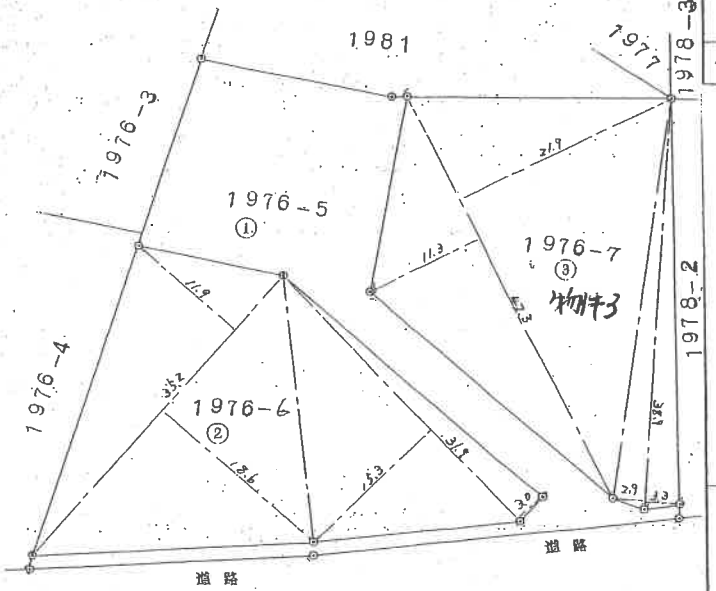
地番	1976-5 1976-6　1976-7
土地の所在	鹿沼市茂呂字山中

作製年月日	昭和53年2月8日
作製者	

求積方法
①21.05－(18.28,685＋8.22,77)
＝453,545
地積 453M²

求積方法
②35.2×(11.9＋18.6)／2＝1073.60
31.9×(15.3＋3.0)／2＝583.77
2)1657.37
828.685
地積 828M²

物件3
求積方法
③42.3×(21.9＋11.3)／2＝1404.36
38.9×(2.9＋3.3)／2＝241.18
2)1645.54
822.77
地積 822M²



（日調連10）

縮尺	1/	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

SH53年2月14日登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

請求番号：62-1

図面番号：38-05 町名：0702 茂呂

地 番 図

1/500



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し

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：令和3年6月14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8年6月30日　水戸地方法務局つくば出張所
登記官

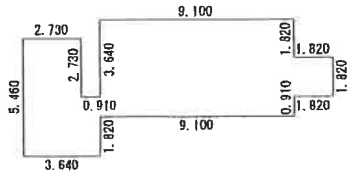
（15枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	1976番3
建物の所在	鹿沼市茂呂字山中1976番地3

各階平面図

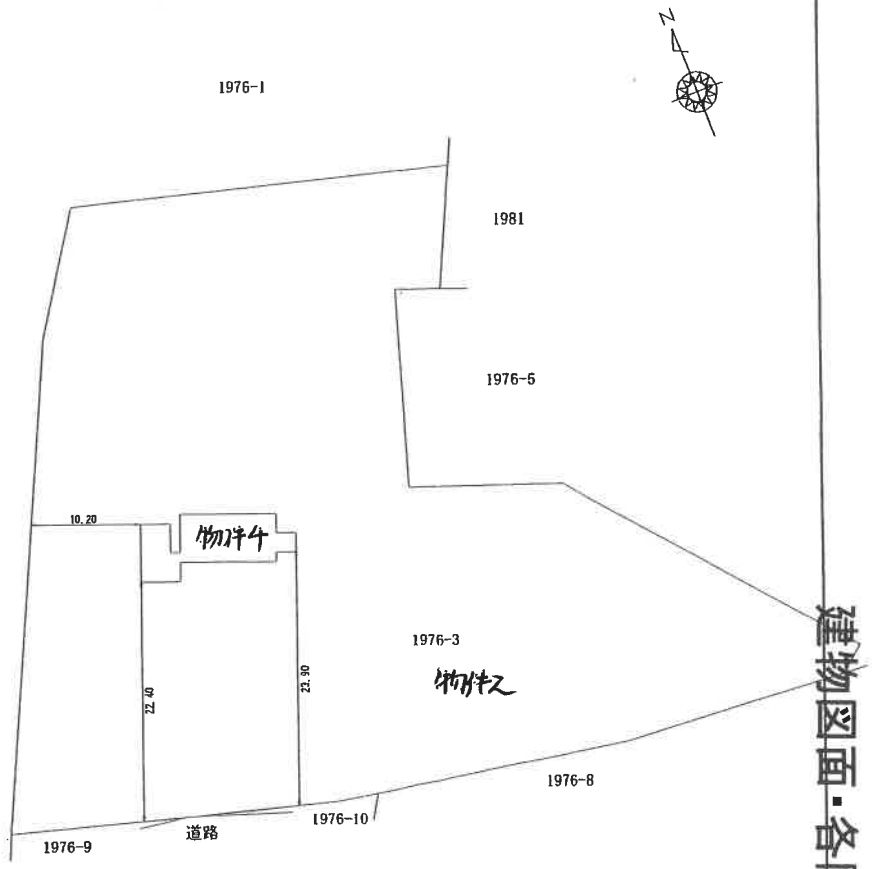
物件4



求積表

2.730 ×	5.460	＝	14.905800
0.910 ×	2.730	＝	2.484300
9.100 ×	4.550	＝	41.405000
1.820 ×	1.820	＝	3.312400
		計	62.107500

床面積　62.10 ㎡



作成者		縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

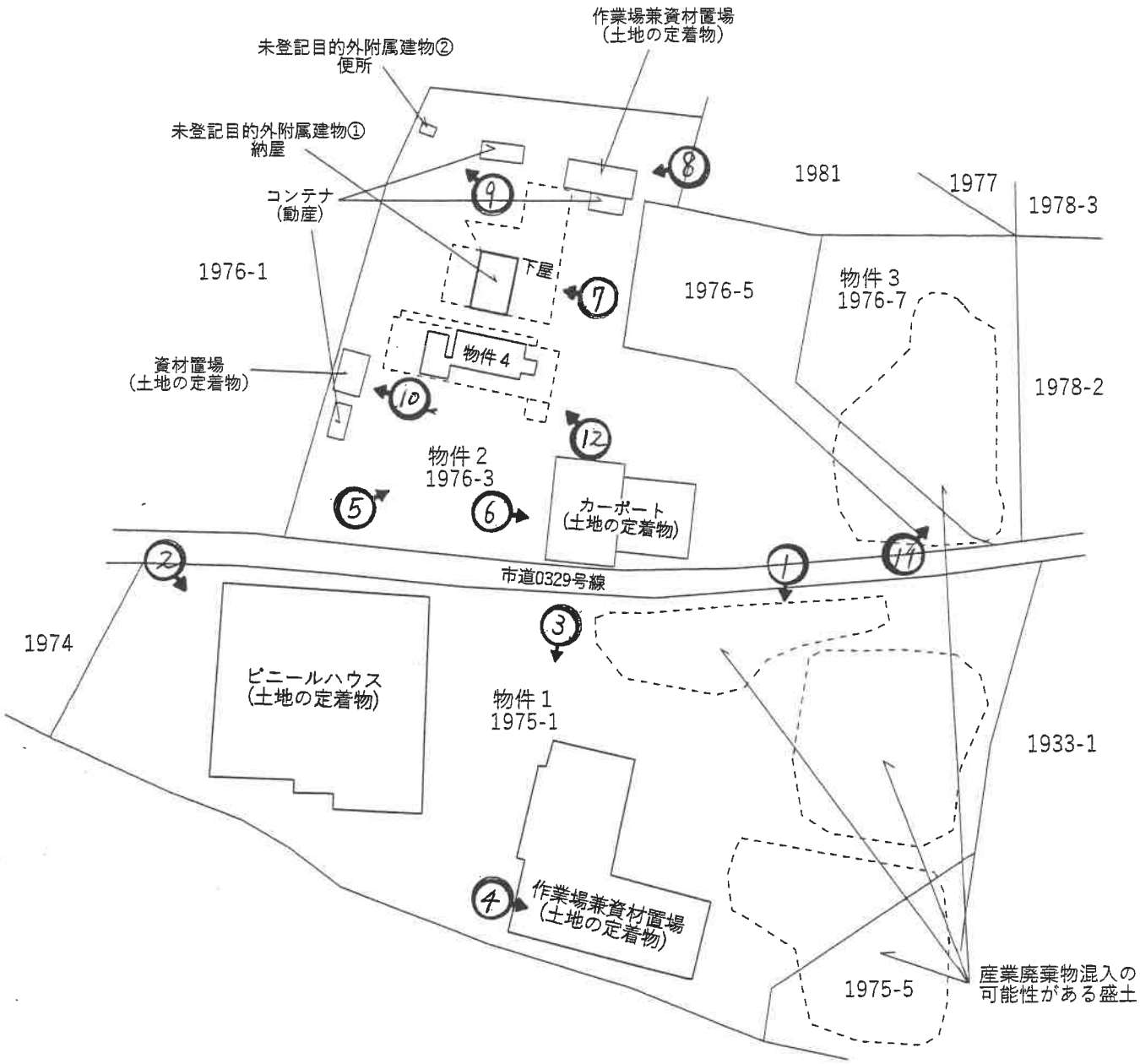
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写し

請求番号：45-4

土地現況図

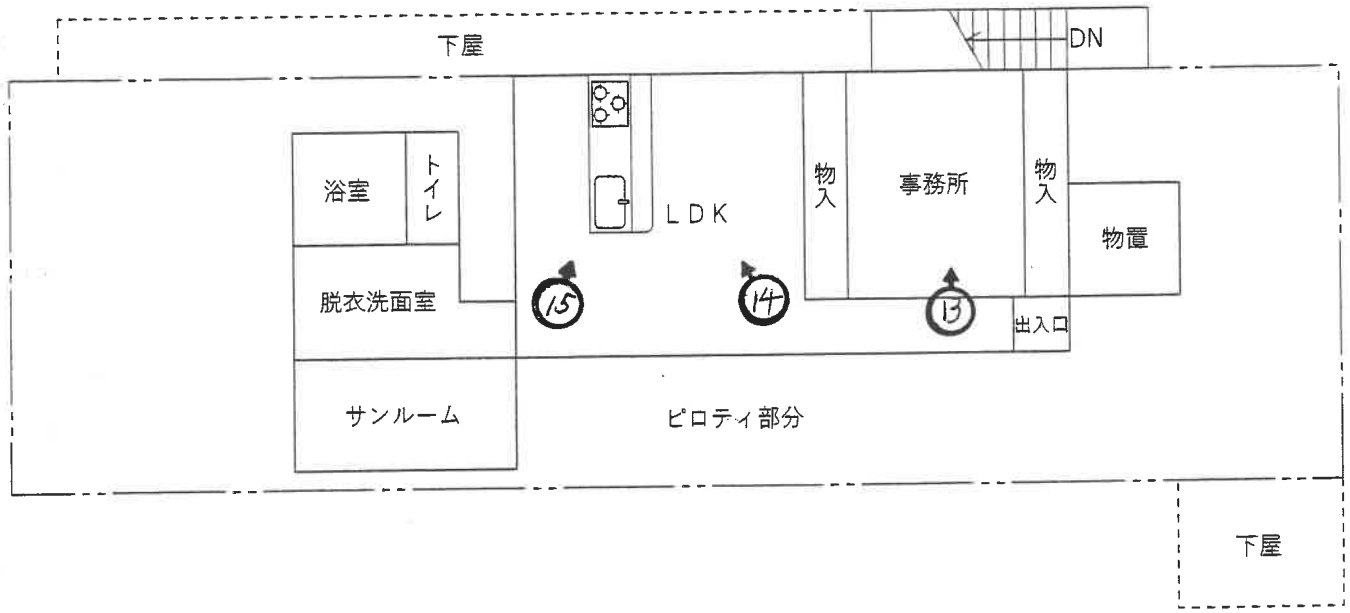
写真撮影位置・方向



(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4

写真撮影位置・方向



(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。

写真１（物件１土地）



写真２（物件１上のビニールハウス）



写真３（物件１上の作業場兼資材置場）



写真４（物件１上の作業場兼資材置場内部）



写真５（物件２及び物件４）



写真６（物件２上のカーポート）



写真７（物件２上の納屋：目的外未登記建物）



写真８（物件２上のコンテナ及び作業場兼資材置場）



写真９（物件２上のトイレ：目的外未登記建物）



写真１０（物件２上のコンテナ及び資材置場）



写真１１（物件３）



写真１２（物件４）



写真１３（物件４内部：２階事務室）



写真１４（物件４内部：２階ＬＤＫ）



写真１５（物件４内部：２階キッチン）



副

令和 8年（ケ）第　　８２号
令和 8年 7月16日　受　　命
令和 8年 8月 7日　現地調査
令和 8年 9月 7日　評　　価
令和 8年 9月11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 ６，６９４，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　４，３６８，０００円
物件２（土地）	金　１，１３６，０００円
物件３（土地）	金　６０４，０００円
物件４（建物）	金　５８６，０００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２の内訳価格は物件４のための土地利用権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 地目 地積	鹿沼市茂呂字山中 １９７５番１ 雑種地 5,435㎡	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在 地番 地目 地積	鹿沼市茂呂字山中 １９７６番３ 山林 2,623㎡	雑種地一部宅地
3	所在 地番 地目 地積	鹿沼市茂呂字山中 １９７６番７ 山林 822㎡	雑種地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿沼市茂呂字山中１９７６番地３ １９７６番３ 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建 62.10㎡	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１，２，３）

位置・交通	受命物件は、東武日光線「樅山」駅の東方直線距離約３．２km に所在している。 （別添位置図参照）	
付近の状況	当該地域は、「花木センター」の南側、農地や林地がひろがる中に農家住宅等が点在する地域である。	
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 その他の規制	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% 埋蔵文化財包蔵地（山中西遺跡）
画地条件	物件１～３の土地は、市街化調整区域に存していることから都市計画法上の開発許可等について鹿沼市都市計画課で調査した。その結果、物件１～３の土地は、都市計画法上の開発許可は受けていることを確認することが出来なかった。したがって、無断で宅地に利用していることが判明した。以上の状況から、本評価にあたっては、物件１～３の土地については、雑種地として評価することとした。 物件１の土地は、間口約１２３m、奥行約３０～６１m、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は、ほぼ平坦である。 物件１の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、二方路地であることから利便性がやや優るが、不整形であることと北側接面道路との間に高低差があることが劣る。 物件２、３の土地は、目的外土地（所在：鹿沼市茂呂字山中、地番：１９７６番５、地目：宅地、地積：５７５．９０㎡、所有者：A）と共に３筆一体で利用されている。 物件２の土地は、現況、宅地として利用されており、間口約８０m、奥行約５８m、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は、南方へ緩傾斜している。 物件２の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、不整形であることが劣る。 物件３の土地は、間口約３．５m、奥行約３９m、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は、ほぼ平坦である。 物件３の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、間口が狭小であることと不整形であることが劣る。	

接面道路の状況	物件１の土地は、北側を幅員約５ｍの舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路、０３２９号線）に約１．５ｍ低く、ほぼ南側を幅員約２．７ｍの未舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路、７９６５号線）に等高に接面する二方路地である。 物件２の土地は、南側を幅員約５ｍの舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路、０３２９号線）に等高に接面している中間画地である。 物件３の土地は、南側を幅員約５ｍの舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路、０３２９号線）に等高に接面している中間画地である。
土地の利用状況等	物件１の土地は、債務者の稲川建設有限会社の資材置場として利用されており、中央部分には作業場兼資材置場（土地の定着物）が１基存しており、西側にはビニールハウス（土地の定着物）が１基存している。また、北東側から東側及び南東側にかけては、産業廃棄物の混入の可能性が否定できない盛土が放置されている状況にある。 物件２の土地は、物件４の建物と未登記目的外附属建物２棟（①…種類：納屋、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約３４．５６㎡、共有者：Ａ及びＢ、建築時期：不明、②…種類：便所、構造：木造ビニール板葺平家建、床面積：約２．２８㎡、共有者：Ａ及びＢ、建築時期：不明）の敷地として利用されており、物件４の建物は敷地のほぼ中央部分に、未登記目的外附属建物①は物件４の建物の北側に、未登記目的外附属建物②は敷地の北西端に建てられている。さらに、敷地の北側には、作業場兼資材置場（土地の定着物）が１基、コンテナ（動産）が２個存しており、敷地の南端にはカーポート（土地の定着物）が１基、西端には資材置場（土地の定着物）が１基、コンテナ（動産）が１個存している。 なお、未登記目的外附属建物２棟については、建物の種類と実際の利用状況等を総合的に勘案し、目的外土地上に建てられている目的外建物（所在：鹿沼市茂呂字山中１９７６番地５、家屋番号：１９７６番５、種類：居宅、構造：木造かわらぶき２階建、床面積：１階１７６．７９㎡、２階７７．２８㎡、共有者：Ａ及びＢ、建築時期：昭和５５年１月２３日）の附属建物として認定し、評価することとした。 物件２の土地及び物件４の建物は共にＡ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。 未登記目的外附属建物２棟の敷地については、主である建物は共有者Ａ及びＢの所有で、土地はＡの所有であることから、法定地上権は成立するものと判断した。 物件３の土地には、産業廃棄物の混入が否定できない盛土がほぼ全体に放置されている状況にある。

供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：なし （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、通常の費用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１～３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。 受命物件は、埋蔵文化財包蔵地である山中西遺跡に指定されている。鹿沼市教育委員会文化課で問い合わせた結果、既に当該遺跡は調査済みの区域であることから文化財保護法に基づく届出等は不要とのことである。しかしながら、その他の埋蔵文化財包蔵地に近接しているため、開発等の際には慎重に工事を遂行してほしいということと新たに遺跡と思われるものを発見した場合には速やかに申し出てほしいとのことである。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

区　　分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件４の建物は、建物全部事項証明書上、平成１３年８月に新築されて、その後平成１６年３月に増築されている。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５％と査定した。
仕　　様	構　造　木造高床式平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　壁　サイディング等 内　壁　クロス貼、塩ビタイル貼等 天　井　クロス貼等 床　　フローリング、コンクリート等
床面積（現況）	第３項目的物件欄記載のとおり。 高床式であるため、物件４の建物の東側から南側にかけてピロティ部分が設置されている。また、１階部分は駐車場兼資材置場となっている。
現況用途等	階　　層　平家建 現況用途　事務所・居宅
品　　等	使用資材　普通 施　　工　普通
保守管理の状態	物件４の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件４の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特記事項	物件４の建物の北側及び南東端には下屋が設置されている。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１，２-イ，２-ロ，３（土地）

物件１～３の土地のそれぞれの個別的要因を考慮し、土地価格を求めた。

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	更地・建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	2,800	0.82	5,435		1.00	12,479,000
2-イ	2,800	0.80	1,717.50	0.85	1.00	3,270,000
2-ロ	2,800	0.80	905.95	0.85	1.00	1,725,000
3	2,800	0.75	822		1.00	1,726,000

ア　標準画地価格

近隣の同種土地取引における価格水準を参考に、標準画地価格を㎡当り２，８００円と決定した。

イ　個別格差：物件１　二方路＋2　形状▲5　北側接面道路との間に高低差がある。▲15
物件２　形状▲20
物件３　形状▲20　間口狭小▲5

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２の土地には、物件４の建物と未登記目的外附属建物２棟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、各建物の配置の状態及び利用の状況等を総合的に勘案し、宇都宮地方法務局備付の公図、地積測量図及び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４の建物の敷地部分…1,717.05㎡
未登記目的外附属建物２棟の敷地部分…905.95㎡

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　1.00　物件２-イ　1.00　物件２-ロ　1.00　物件３　1.00

②　物件４（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
4	170,000	62.10	0.05	1.00	528,000

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：62.10㎡

ウ　現　価　率　：5%

エ　市場性修正率：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、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、４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。

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
2-イ	3,270,000	0.35	法定地上権	1,145,000
2-ロ	1,725,000	0.35	法定地上権	604,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（１０％）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カ,1②オ) 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	12,479,000			0.50	0.700	4,368,000
2-イ	3,270,000	−1,145,000		0.50	0.700	744,000
2-ロ	1,725,000	−604,000		0.50	0.700	392,000
3	1,726,000			0.50	0.700	604,000
4	528,000	+1,145,000	1.00	0.50	0.700	586,000
一括価格（合計）						6,694,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正　：受命物件は、未登記目的外附属建物２棟が存していることと、放置されている盛土に産業廃棄物が混入している可能性が高いことを考慮した市場性修正率を0.50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。

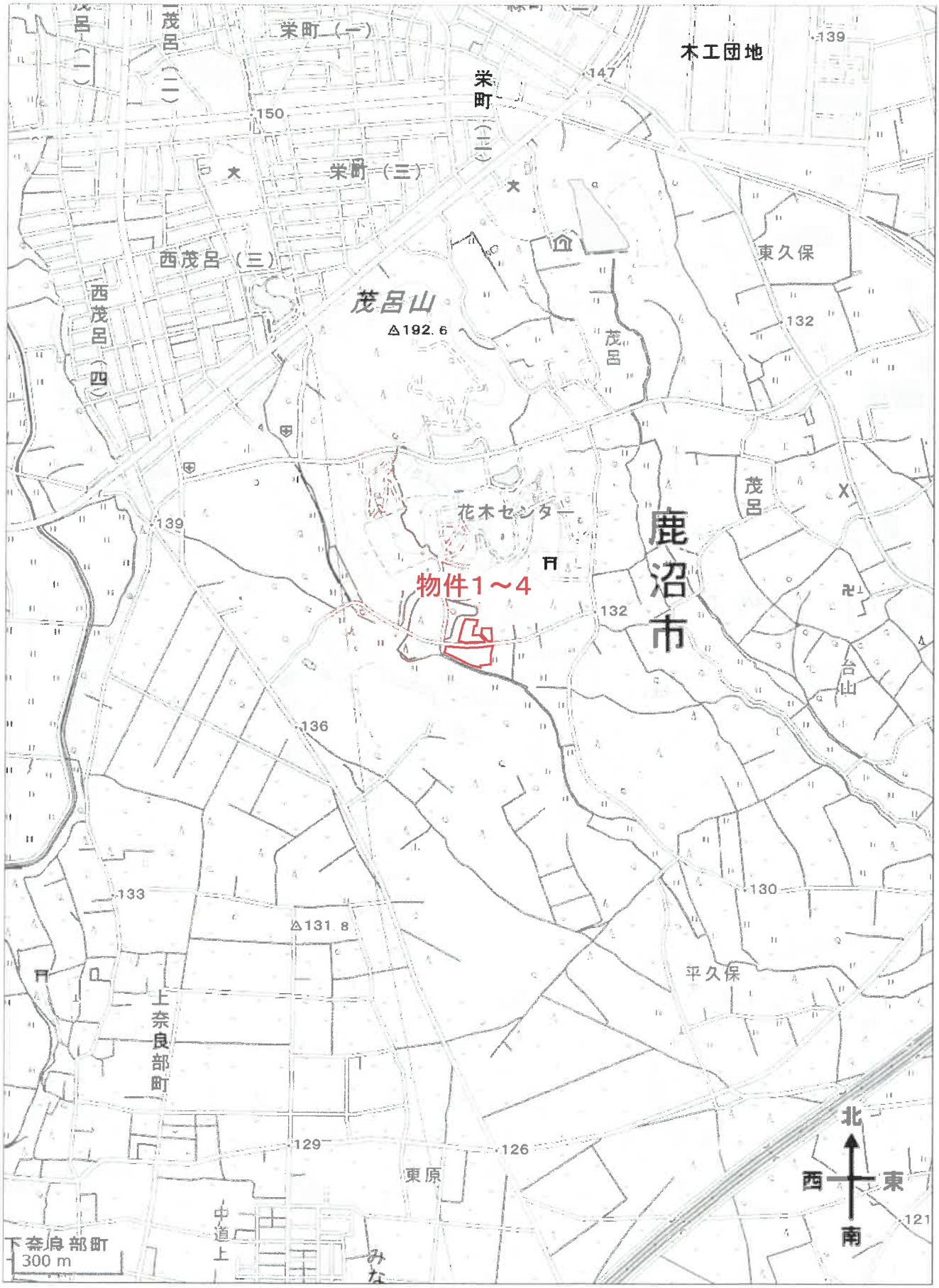
第６　附属資料

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

以　上

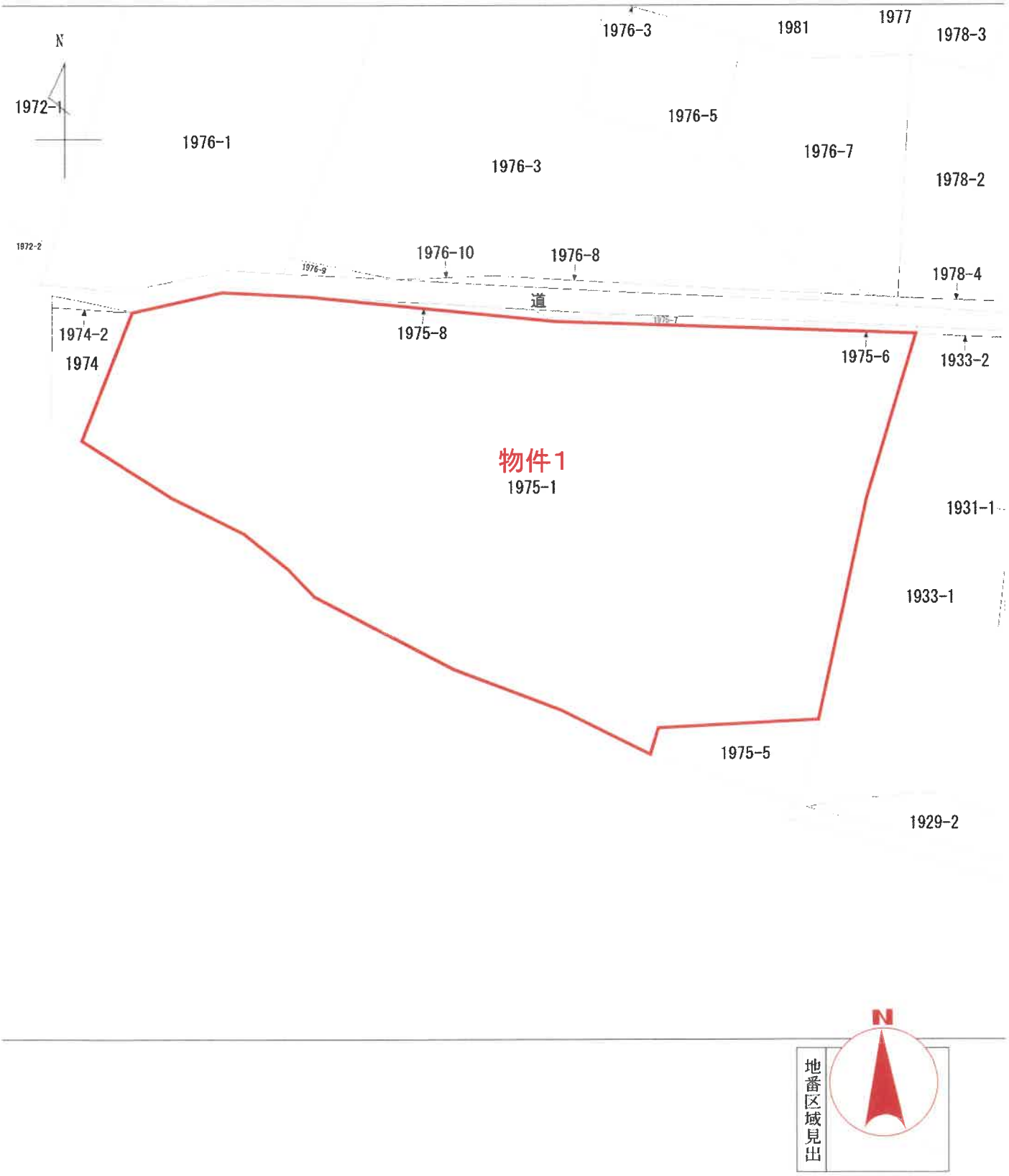
地理院地図
GSI Maps

位　置　図

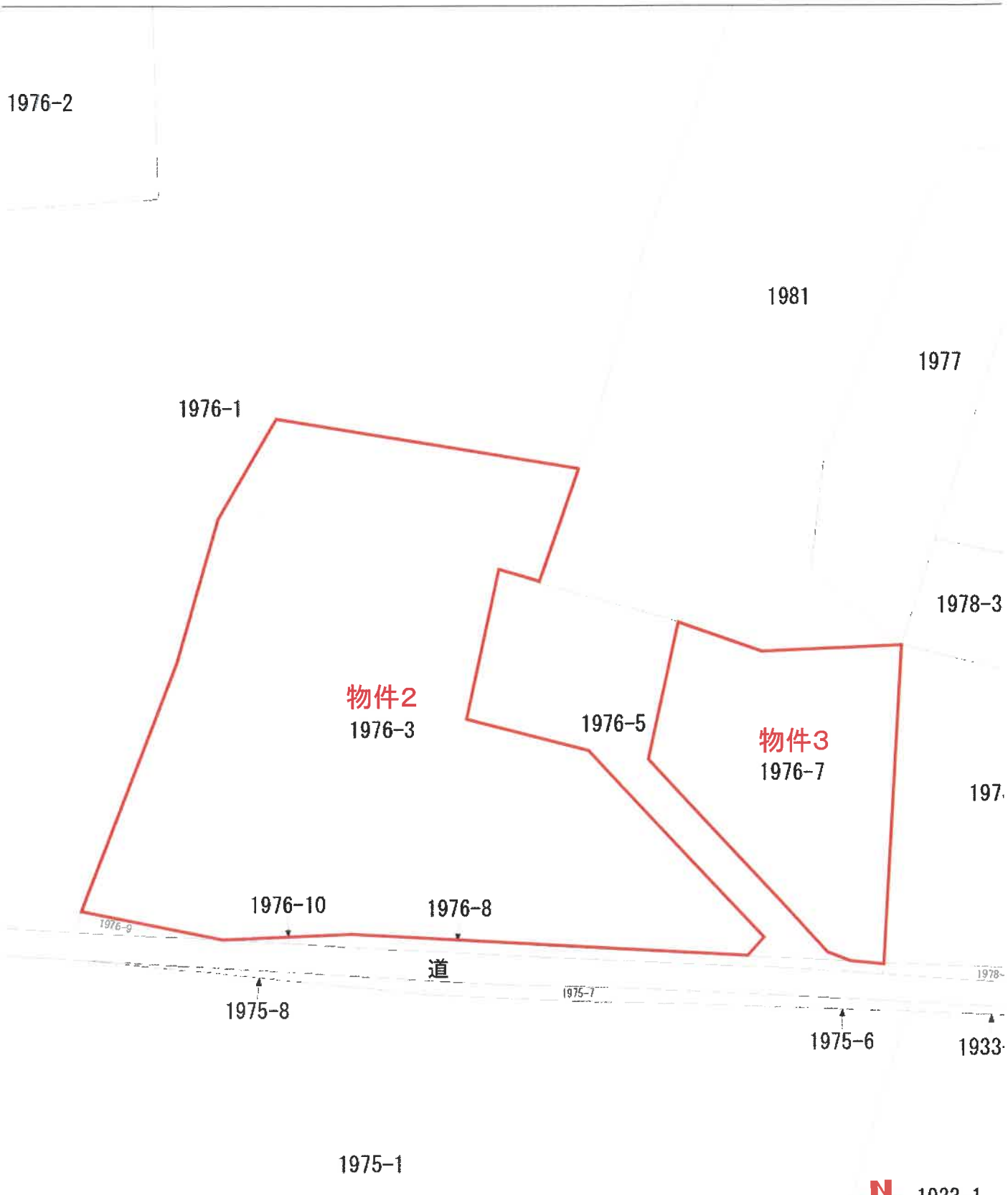


出典：国土地理院ウェブサイト

公　図　写


N
1972-1
1976-1
1976-3
1976-5
1976-7
1981
1977
1978-3
1978-2
1978-4
1976-10
1976-8
1976-9
道
1974-2
1974
1975-8
1975-7
1975-6
1933-2
物件1
1975-1
1931-1
1933-1
1975-5
1929-2
N
地番区域見出

公　図　写


1976-2
1981
1977
1976-1
1978-3
物件2
1976-3
1976-5
物件3
1976-7
1976-10
1976-8
1976-9
道
1975-7
1975-8
1975-6
1933
1975-1
1933-1
N

縮尺１／６００

0020761

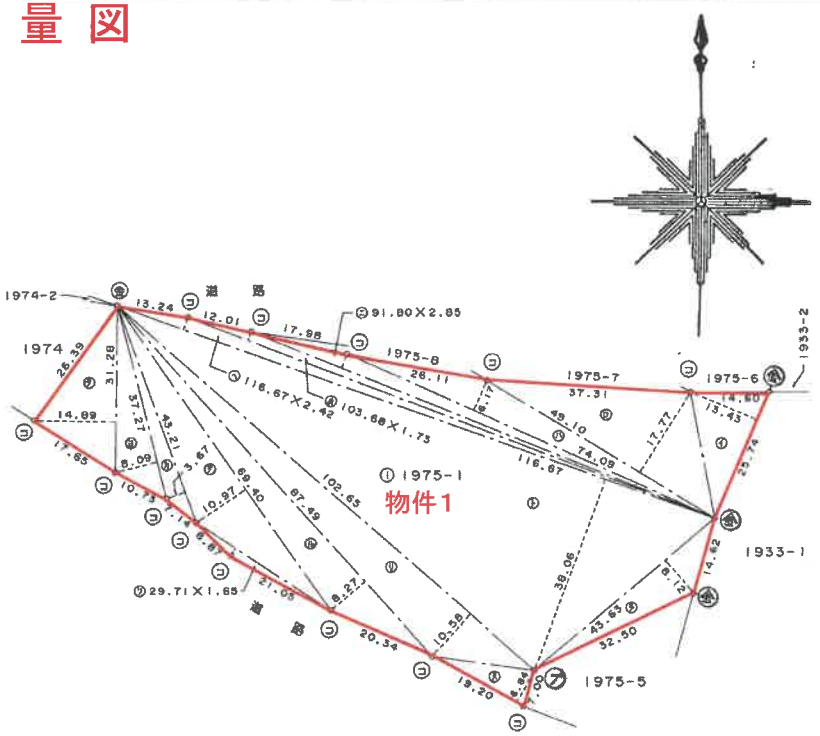
地番	1975-1
土地の所在	鹿沼市茂呂字山中

地積測量図

地積測量図

三斜求積表

地番	① 1975-1		
NO	底辺	高さ	倍面積
イ	25.74	13.43	345.6882
ロ	49.10	17.77	872.5070
ハ	74.09	6.17	457.1353
ニ	91.80	2.85	261.6300
ホ	103.68	1.73	179.3664
ヘ	116.67	2.42	282.3414
ト	116.67	38.06	4440.4602
チ	43.63	8.12	354.2756
リ	102.65	10.58	1086.0370
ヌ	19.20	6.84	131.3280
ル	87.49	8.27	723.5423
ヲ	69.40	10.97	761.3180
ワ	29.71	1.65	49.0215
カ	43.21	3.67	158.5807
ヨ	37.27	8.09	301.5143
タ	31.28	14.89	465.7592
		倍面積	10870.5051
		原積	5435.25255
		地積	5435.25 ㎡



境界標の種類	境界点
コンクリート杭	㋑
プラスチック杭	㋐
金属標	㋒
プレート	
境界木	
木杭	

S(H)10年8月3日 登記

縮尺 1/1000

作製者

申請人

A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番	1976-11
土地の所在	鹿沼市茂呂字山中

地積測量図

地積測量図

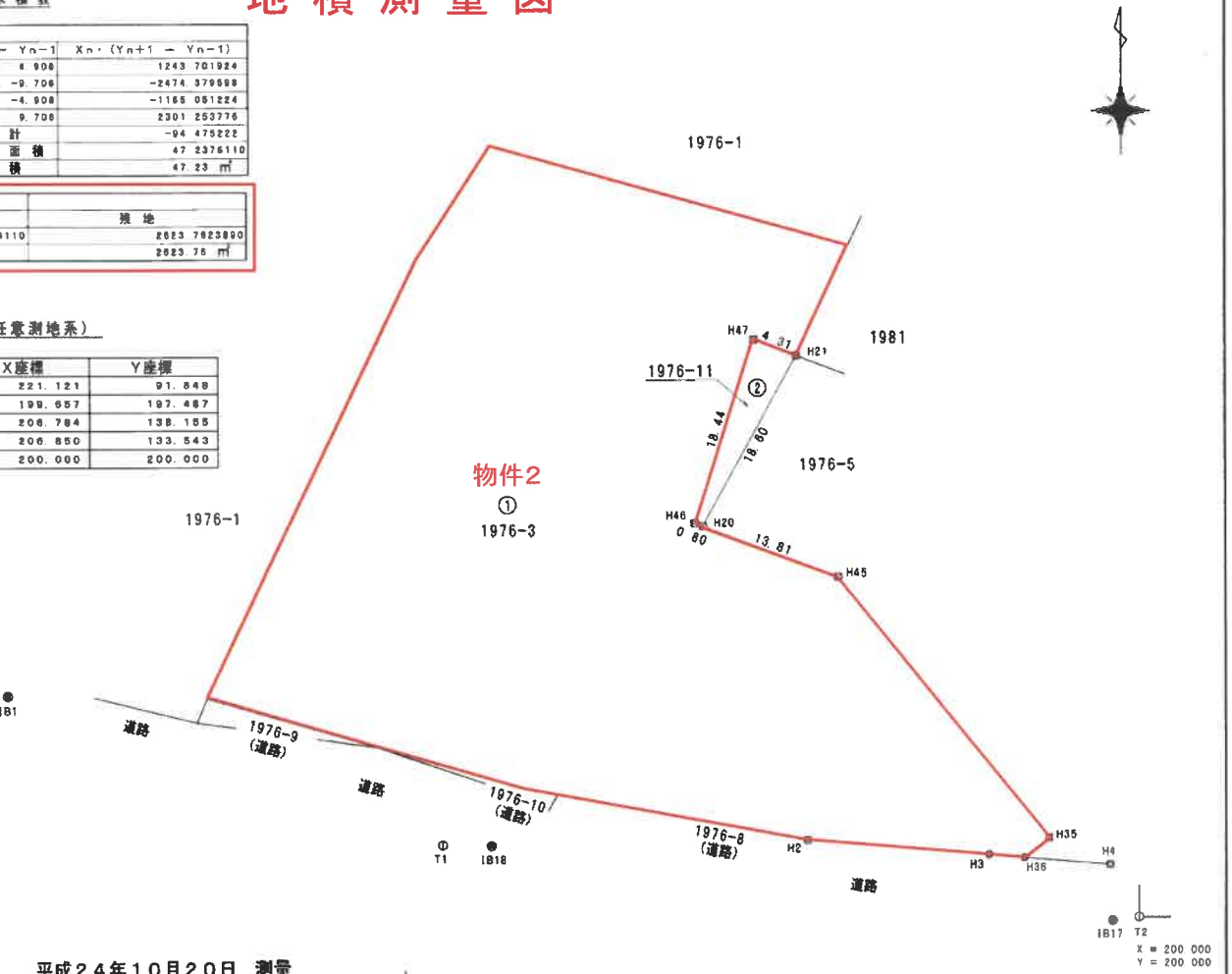
直角座標法求積表

地番	② 1976-11			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
H21	253.403	167.368	6.906	1243.701924
H47	254.933	153.329	-9.706	-2474.379598
H46	237.378	157.852	-4.908	-1165.051224
H20	237.096	158.421	9.706	2301.253776
		合計		-94.475222
		合計面積		47.2376110
		地積		47.23 ㎡

地番	① 1976-3	
公簿	合計面積	現地
2671	47.2378110	2823.7823890
	地積	2823.78 ㎡

引照点座標一覧表（任意測地系）

点名	種類	X座標	Y座標
IB1	引照点（コンクリート境界杭）	221.121	91.548
IB17	引照点（コンクリート境界杭）	199.657	197.487
IB18	引照点（コンクリート境界杭）	206.784	138.155
T1	測量基準点（鉄杭）	206.850	133.543
T2	測量基準点（鉄杭）	200.000	200.000



凡例

記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
□	石杭	⊠	金属杭
⊞	コンクリート杭	◇	工作物刻印
⊗	金属鋲	△	境界
⊠	プラスチック杭	①	多角基準点
⊠	金属プレート	⊙	その他

平成２４年１０月２０日　測量

作成者	申請人	縮尺 1/500

Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和53年2月14日

前 1976-5　0020765

地番	1976-5 1976-6　1976-7
土地の所在	鹿沼市茂呂字山中

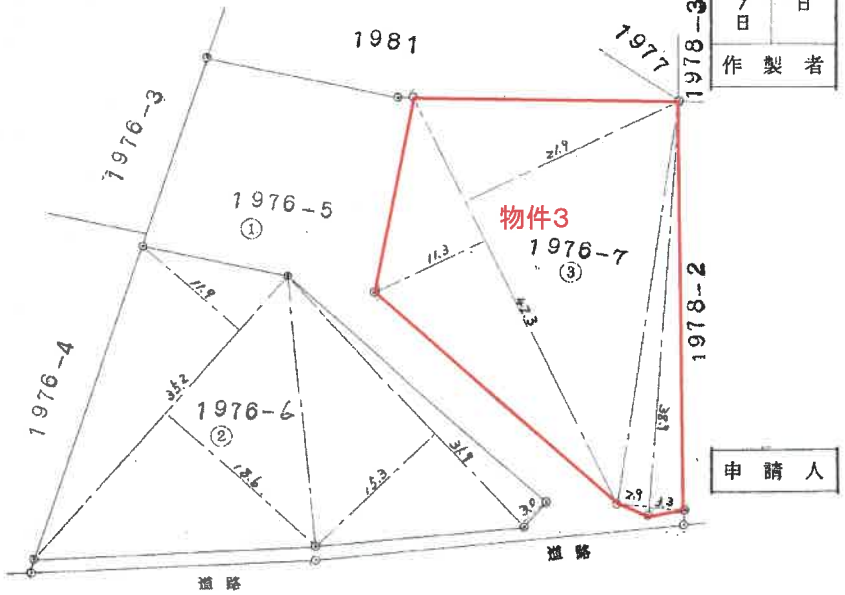
土地所在図 地積測量図

地積測量図

求積方法
①21 05−(828,685+822,77)
=453,545
地積 453 M²

求積方法
②35,2×(11,9+18,6)/2=1073,60
31,9×(15,3+3,0)/2=583,77
2)1657,37
828,685
地積 828 M²

求積方法
③42,3×(21,9+11,3)/2=1404,36
38,9×(2,9+3,3)/2=241,18
2)1645,54
822,77
地積 822 M²



昭和53年2月9日 作製年月日
作製者
申請人

SH53年2月14日 登記

縮尺 1/ 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連10）

A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

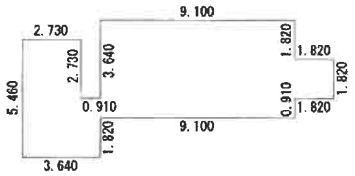
各階平面図

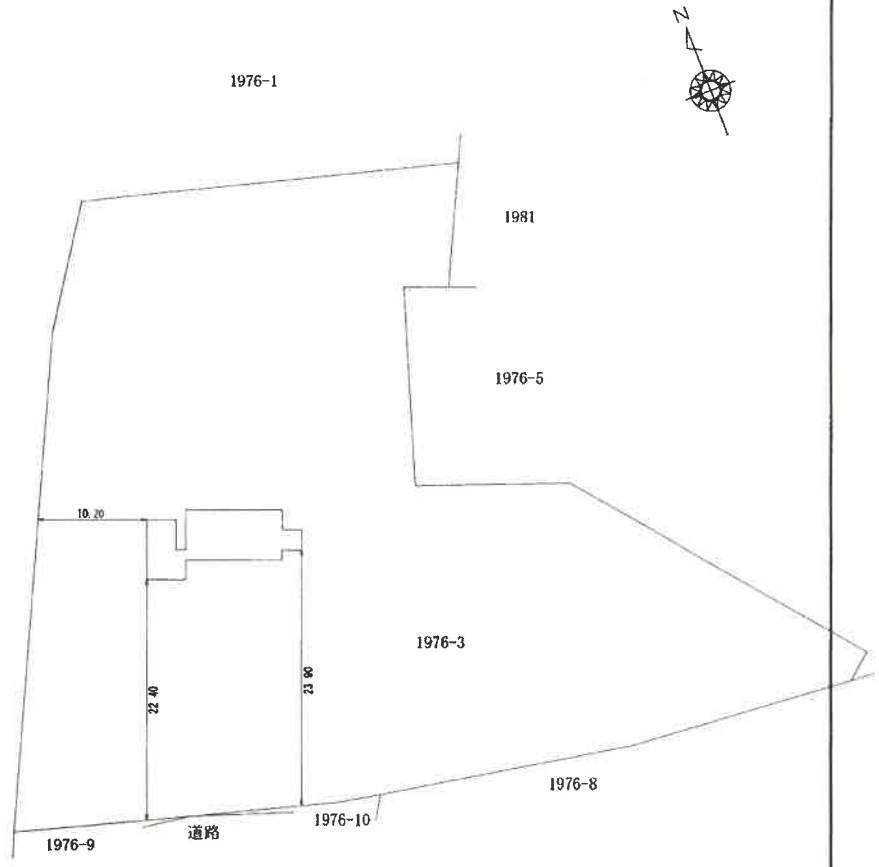
家屋番号	1976番3
建物の所在	鹿沼市茂呂字山中1976番地3

建物図面
各階平面図

建物図面

物件4





求積表

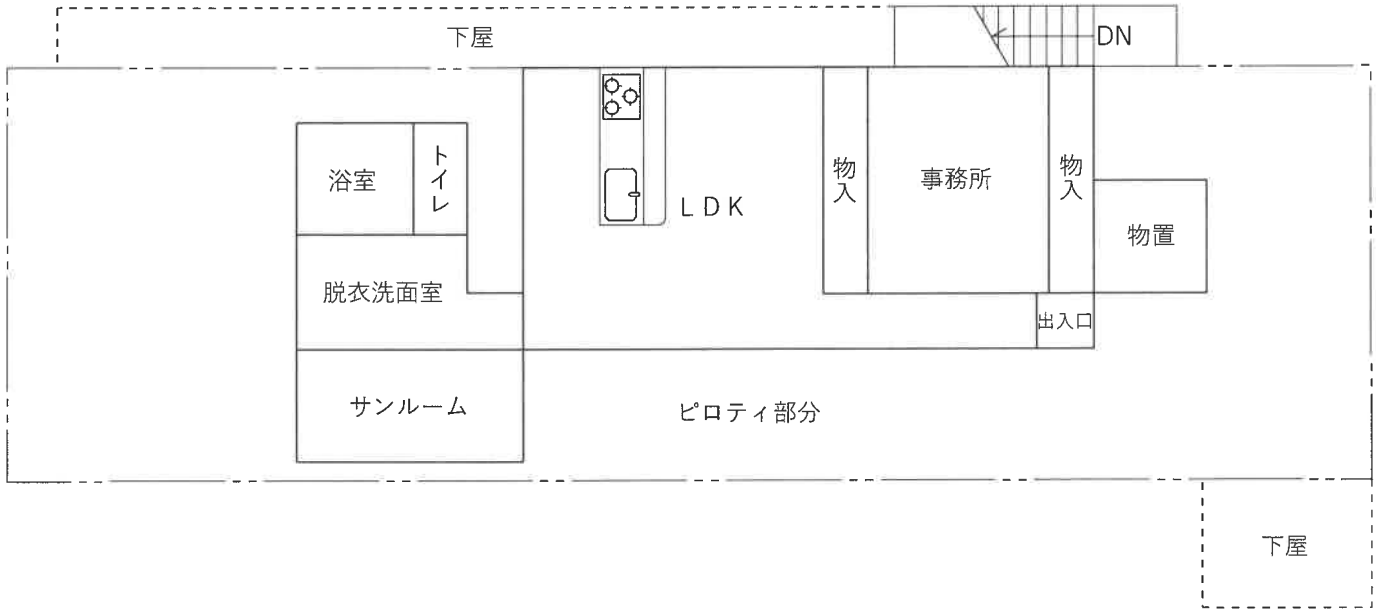
2.730 ×	5.460	＝	14.905800
0.910 ×	2.730	＝	2.484300
9.100 ×	4.550	＝	41.405000
1.820 ×	1.820	＝	3.312400
	計		62.107500

床面積　62.10 ㎡

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

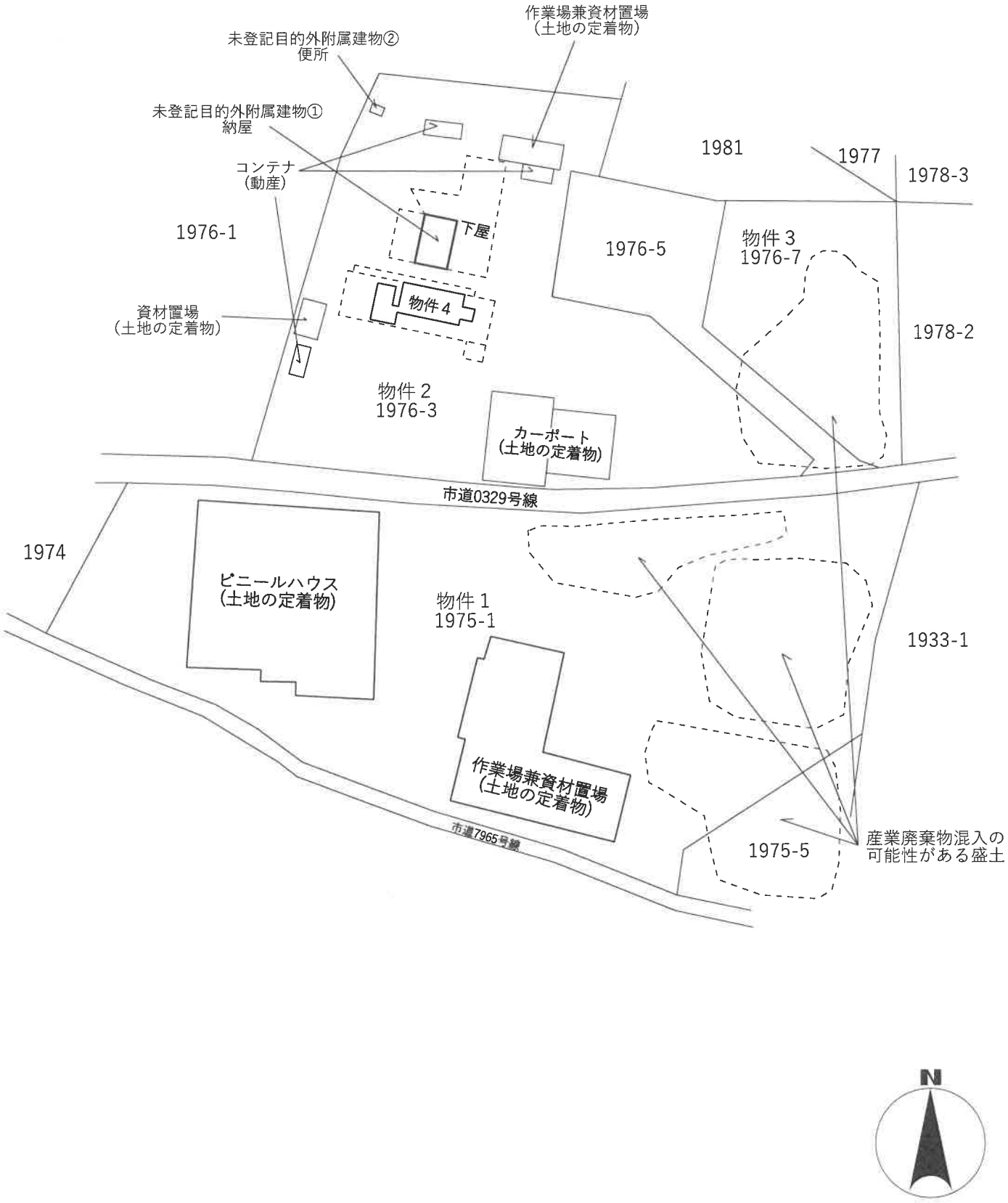
A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物間取り図
物件4



（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。

土地現況図



(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。