令和　７年（ケ）第　　１５４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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,905,500 1,524,400	一括	381,100	164,191	35,180
1	1,135,000				
2	339,500				
3	431,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿沼市楡木町字東浦

　　地　　番　　１９４番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１９．８３平方メートル

　　所有者　B

２　所　　在　　鹿沼市楡木町字東浦

　　地　　番　　１９４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．６１平方メートル

　　所有者　B

３　所　　在　　鹿沼市楡木町字東浦１９４番地２，１９４番地３

　　家屋　番号　　１９４番２

　　種　　類　　居宅兼工場

　　構　　造　　木・鉄骨造陸屋根・スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４１５．１３平方メートル
　　２階　２６６．６４平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木・鉄骨造陸屋根・瓦葺２階建

　　所有者　鹿沼縫製株式会社

令和　7年　（ケ）　　第１５４号

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９月１５日

宇都宮地方裁判所

裁判官　　平野智大

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）
1～3	3,811,000	50／100	1,905,500	381,100	1,524,400
1	2,270,000	50／100	1,135,000		
2	679,000	50／100	339,500		
3	862,000	50／100	431,000		

令和　7年（ケ）第　　154号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月21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1～3】
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1，2】
売却対象外の土地（地番194番5）と一体となって利用されている。

《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　7年（ケ）第　　１５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿沼市楡木町字東浦

　　地　　番　　１９４番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１９．８３平方メートル

　　所有者　Ｂ

２　所　　在　　鹿沼市楡木町字東浦

　　地　　番　　１９４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．６１平方メートル

　　所有者　Ｂ

３　所　　在　　鹿沼市楡木町字東浦１９４番地２，１９４番地３

　　家屋　番号　　１９４番２

　　種　　類　　居宅兼工場

　　構　　造　　木・鉄骨造陸屋根・スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４１５．１３平方メートル
　　２階　２６６．６４平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木・鉄骨造陸屋根・瓦葺２階建

　　所有者　鹿沼縫製株式会社

令和　７年(ケ)第　１５４号
令和　８年　２月　２日受理
令和　８年　４月　13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

令和　７年（ケ）第　　１５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿沼市楡木町字東浦

　　地　　番　　１９４番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１９．８３平方メートル

　　所有者　Ｂ

２　所　　在　　鹿沼市楡木町字東浦

　　地　　番　　１９４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．６１平方メートル

　　所有者　Ｂ

３　所　　在　　鹿沼市楡木町字東浦１９４番地２，１９４番地３

　　家屋　番号　　１９４番２

　　種　　類　　居宅兼工場

　　構　　造　　木・鉄骨造陸屋根・スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４１５．１３平方メートル
　　２階　２６６．６４平方メートル

　　所有者　鹿沼縫製株式会社

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県鹿沼市楡木町１９４番地
土地	物件１，２
現況地目	■宅地（物件１，２） □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（鹿沼縫製株式会社）（破産管財人） 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１，２は件外１９４番５宅地１６．２７㎡（B（破産管財人）所有）と一体となっている。
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：木・鉄骨造陸屋根・瓦葺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（破産管財人）　□その他の者 上記の者が本建物を工場、居宅として管理、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　　支部　令和　　年（　）第　　号／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

占有者及び占有権原（物件1，2関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	■債務者兼建物所有者鹿沼縫製株式会社（破産管財人） □
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■B（土地所有者本人） □ （ ））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		不明
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明 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	不明 から □ 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 □その他の者（ ）
	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

最初の抵当権設定時の土地利用についての契約関係は不明であるが、少なくとも現時点においては借地料等の金銭の授受はなく、土地占有権原は使用借権であると認めた（そのため、使用借権に基づく占有開始時期は不明と報告する。）。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■北側道路は幅員約２．３ｍの、西側は幅員約３．３～３．５ｍの道路であり、いずれも建築基準法４２条２項の道路に該当する。西側道路はセットバック済みと思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （土地所有者）	私は建物所有者（債務者）鹿沼縫製株式会社の代表者で、本件土地の所有者です。 本件建物は居宅兼工場でした。 １階は鹿沼縫製株式会社縫製工場で、２階の東側は休憩所（以前は社員寮）で、西側は私たちの居宅でした。ですが、現在は工場としては稼働しておらず、居住者も無く、空家状態となっています。 変電設備にはＰＣＢが使用されていましたが、補助金を受けて、処分しました。古い蛍光灯等が見受けられるが、外に注意を要する機材等があるかとの質問ですが、よく分かりません。 本件建物の東側の２階の屋根は瓦に葺き替えました。 雨漏りをしている箇所があります。 東日本大震災の２，３年後、本件建物の南側の外壁が崩落しましたので、修理しました。 鹿沼縫製株式会社は土地所有者の会社ですから、土地利用については特段の契約関係はありません。本件土地の最初の抵当権設定時（昭和５２年）の土地所有者は私の亡父でした。その当時、亡父と会社との間に借地契約等があったかどうか、借地料の支払いがあったかどうかは、分かりません。

（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

■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。
■本件建物の１階は工場として稼働しておらず、備え付けられた機械、器具も特段、見受けられないので、工場抵当法の適用は受けないと判断した。
■蛍光灯等に古いものがあるため、注意を要する。
■本件建物の外階段の腐食が進んでいるので、注意を要する。
■雨漏りの痕跡が散見される。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
8年 2月 4日（水） 15：10－15：20	鹿沼市役所	税務課　地番図、間取図調査
8年 2月 5日（木） 16：00－16：10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年 2月 6日（金）	執行官室	鹿沼縫製株式会社破産管財人兼Ｂ破産管財人Ａから電話聴取
8年 2月18日（水） 10：00－12：20	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、Ｂから事情聴取、評価人同行
8年 3月23日（月） 08：45－08：50	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（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

図面番号：42-07 町名：1001 楡木町

地番図

1/1000

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



（2枚目）

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。

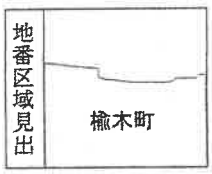
鹿沼市 税務課

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

イ 204-3　ロ 204-8　ハ 205-2　ニ 206-7　ホ 207-13　ヘ 207-14　ト 207-16　チ 220-12　リ 220-2　ヌ 220-6　ル 220-7　つづく



（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	鹿沼市楡木町字東浦	地番	194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	明治9年12月	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。

令和7年11月26日
宇都宮地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：42-2
(1/2)

（9枚目 [redacted]

テ　328-12
ワ　328-21
カ　328-5
ヨ　331-6
タ　331-7

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

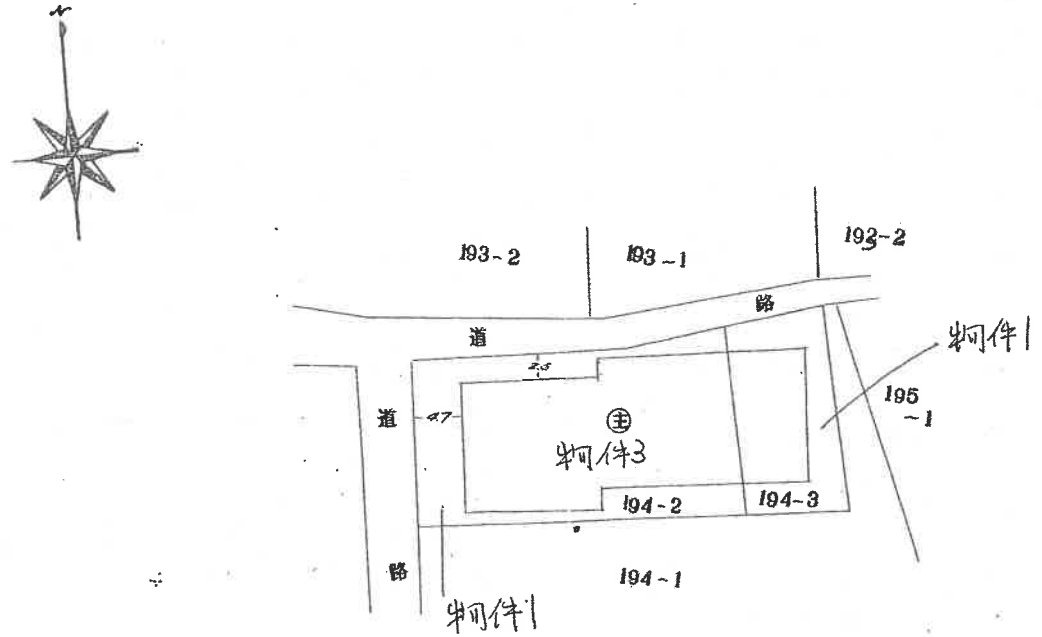
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月26日　宇都宮地方法務局
登記官
[redacted]

登記年月日：昭和52年3月8日

0102202

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	194～2
建物の所在	鹿沼市楡木町字東術 194～2，194～3



昭和52年3月2日　作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

（／／枚目）

S52年3月8日登記

縮尺	1/500	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連15）

請求番号：42-4

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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7年11月26日　宇都宮地方法務局
登記官

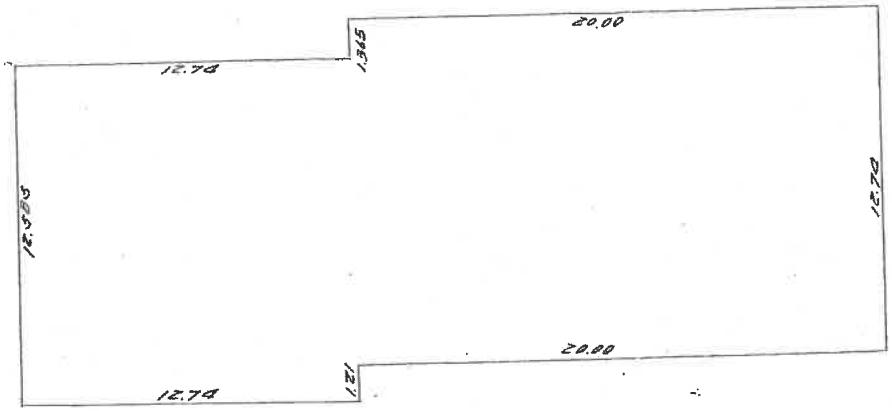
登記年月日：昭和52年3月8日

0102203

建物図面
各階平面図

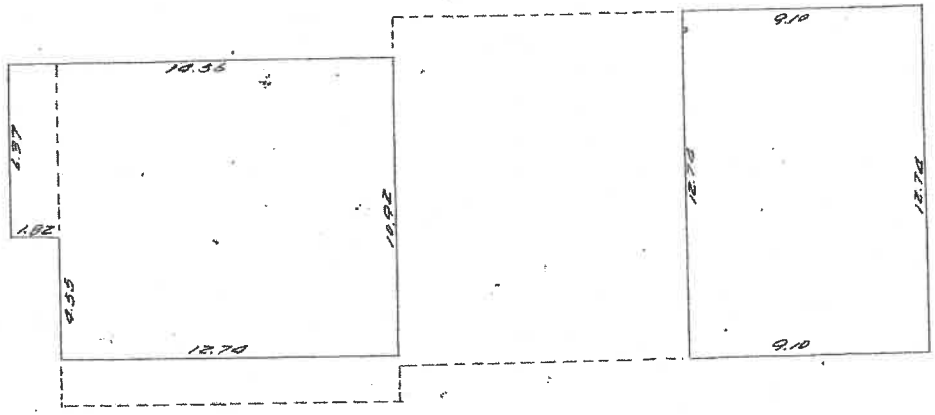
家屋番号	194-2
建物の所在	鹿沼市楡木町字東浦 194-2，194-3，

1階



床面積計算
12.585 × 12.74 = 160.3329
12.74 × 20.00 = 254.80
415.1329
床面積　415.13㎡

2階



床面積計算
12.74 × 9.10 = 115.934
6.55 × 12.74 = 83.4470
6.37 × 14.56 = 92.7472
291.1282
床面積　291.12㎡

S.H 52年 3月 8日 登記

縮尺	1/200	1/

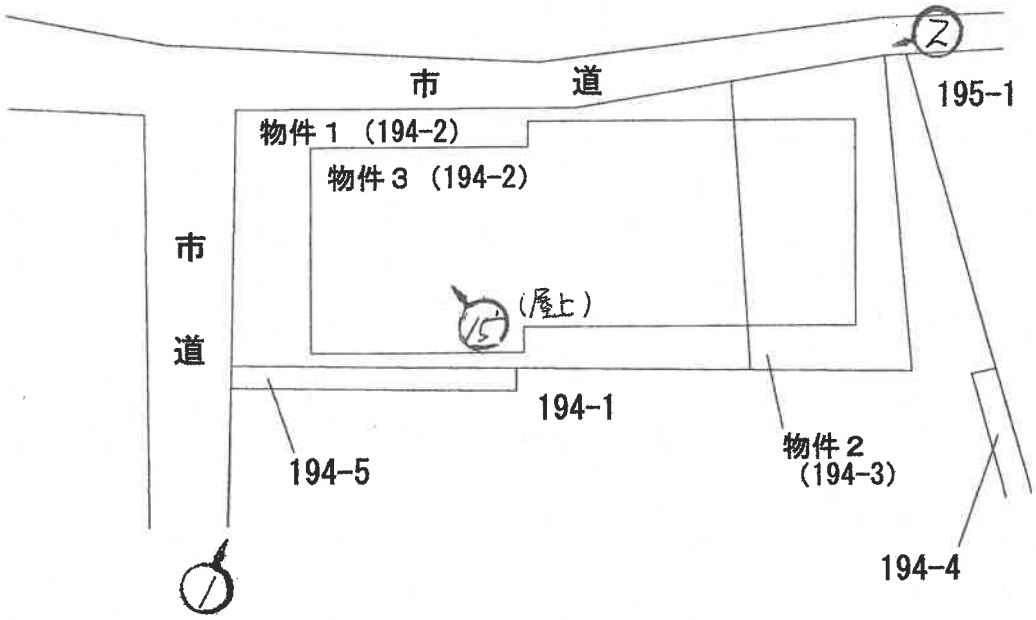
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和 52年 3月 2日	作製年月日
作製者	土 [redacted]
申請人	[redacted]

（2枚目）

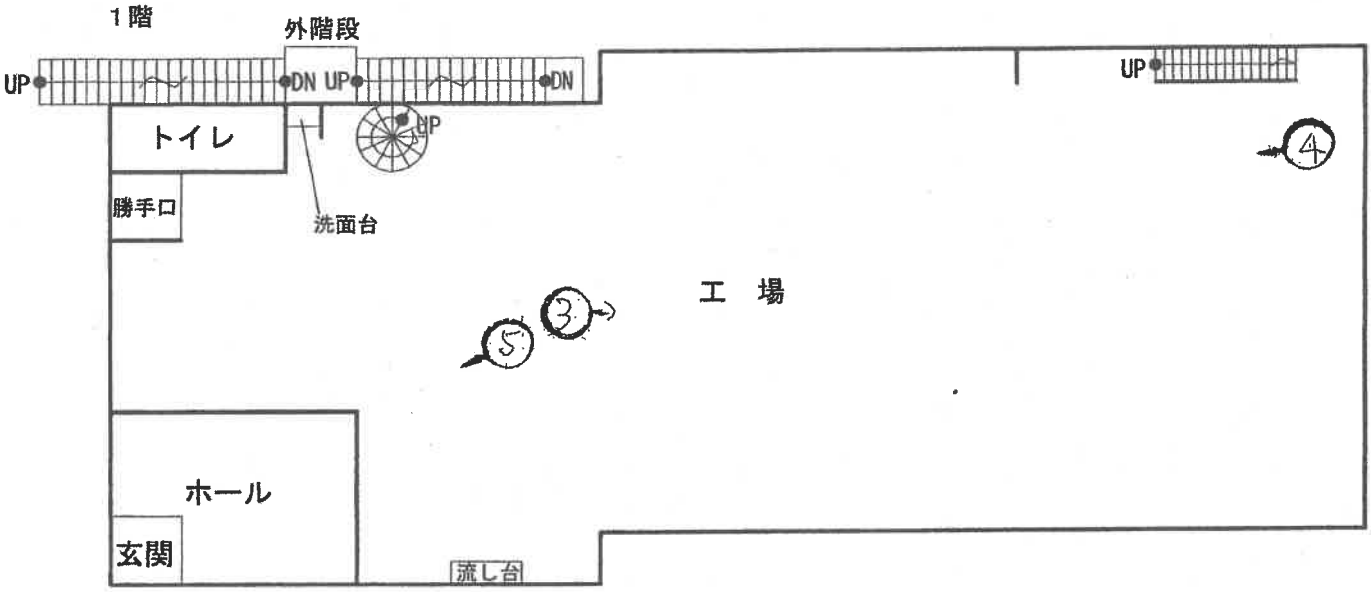
（日調連15）

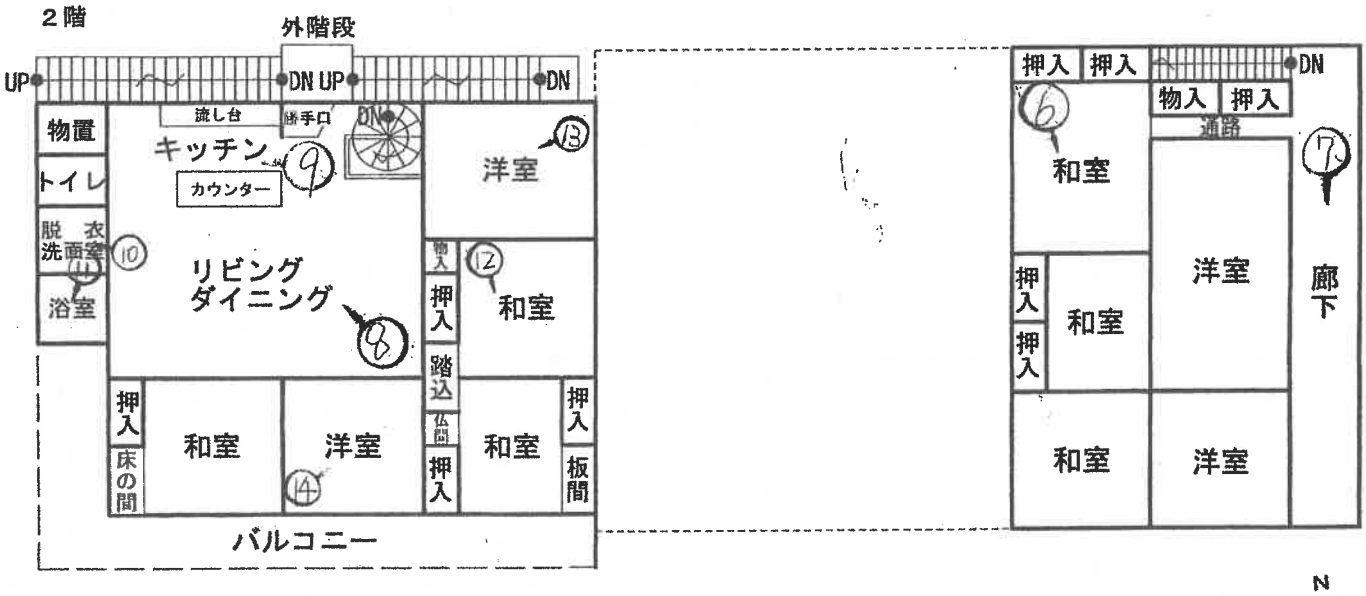
土地建物位置関係図

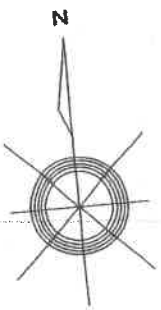


※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建 物 間 取 図







※ ♂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



2



3



4



5



6



7



8



9



１０



１１



１２



１３



１４



１５



令和 7年（ケ）第　１５４号
令和 8年 1月15日　受　　命
令和 8年 2月18日　現地調査
令和 8年 4月16日　評　　価
令和 8年 4月17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
高　橋　順　一

第１　評価額

一　括　価　格	
金３，８１１，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，２７０，０００円
物件２（土地）	金　６７９，０００円
物件３（建物）	金　８６２，０００円

１　一括価格は、物件１、２、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、配当の割付と超過売却（民事執行法７３条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１、２の土地価格は物件３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３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
1	所在 地番 地目 地積 所有者	鹿沼市楡木町字東浦 １９４番２ 宅地 419.83㎡ A	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在 地番 地目 地積 所有者	鹿沼市楡木町字東浦 １９４番３ 宅地 125.61㎡ A	登記簿記載とほぼ同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	鹿沼市楡木町字東浦１９４番地２、１９４番地３ １９４番２ 居宅兼工場 木・鉄骨造陸屋根・スレート葺２階建 1階　415.13㎡ 2階　266.64㎡ 鹿沼縫製株式会社	木・鉄骨造陸屋根・瓦葺２階建

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、東武日光線「楡木」駅の東方約650m（直線距離）付近に所在している（別添位置図参照）。	
付近の状況	受命物件が存する近隣地域は、戸建住宅が見られる既成住宅地域で、周辺には農地も介在している。	
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種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件１，２ 地積　：545.44㎡ 規模　：やや過大 間口　：約15m 奥行　：約40m 形状　：ほぼ長方形 地勢　：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	西約3.3～3.5m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当） 北約2.3～2.5m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件１、２の土地は相互に隣接して所在し一体画地を形成の上、物件３の建物の敷地として利用されている。土地所有者Ａは物件３の建物所有者（破産管財人）代表者と同一人であり、土地の利用にあたって金銭等の授受は無い。また、当該一体画地は、南側で隣接する下記件外土地を含んで利用されている。 （件外土地の概要） 所在地：鹿沼市楡木町字東浦194番5 地　目：宅地 地　積：16.27㎡ 所有者：Ａ	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり 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	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。
特記事項	○接面道路はいずれもセットバック未了であり、本件土地上で建替等を行う場合は、鹿沼市狭あい道路の整備及び管理に関する指導要綱に基づく協議等を要する。 ○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	物件３
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件３の建物は、全部事項証明書によれば昭和38年5月28日に新築、昭和52年2月3日に増築し、現在に至っている。現地調査の結果、経済的耐用年数は満了しているものと判断し、物件３の建物の現価率を1%と査定した。
仕　　様	構　造　木・鉄骨造陸屋根・瓦葺２階建 屋　根　陸屋根・瓦葺 外　壁　サイディングボード・亜鉛メッキ鋼板・モルタル塗等 内　壁　塗壁・砂壁・クロス・化粧ボード等 天　井　化粧ボード・敷目板等 床　　板張り・タイル・畳・長尺シート等 設　備　電気・水道
床面積（現況）	1階415.13㎡ 2階266.64㎡ 計 681.77㎡
現況用途等	階層　地上2階建て 現況用途　居宅兼工場 間取り　　建物間取図参照
品　　等	普通
保守管理の状態	経年相応の劣化及び老朽化に加えて、雨漏り、腐食等が進行し、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件３の建物は、所有者Ｂが居宅兼縫製工場として利用していたが、２年ほど前より工場としての操業を停止し、現在はＢの破産管財人が空家の状態で管理・占有している。
特記事項	○本件建物は、本件一体画地の地積に対して建ぺい率が超過している状態にあることから、当該建物の利用等にあたっては鹿沼市建築指導課との協議を要する。

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）

物件１、２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	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	20,600	0.93	419.83	0.80	6,434,000
2	20,600	0.93	125.61	0.80	1,925,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　鹿沼-5

公示価格		時点修正	標準化補正		地域格差		標準画地価格
21,500円／㎡	×	98.9／100×	100／100×		100／103	≒	20,600円／㎡

◇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：+3%

イ　個別格差：0.93（規模▲10 角地＋3）

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　建物価格（物件３）

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	建物価格 （円） ア×イ×ウ
3	200,000	681.77	0.01	1,364,000

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　：老朽化建物であり、現価率を1%として評価した。

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	6,434,000	0.10	使用借権	643,000
2	1,925,000	0.10	使用借権	193,000

イ　土地利用権等割合：物件１、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。

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	6,434,000	−643,000		0.56	0.70	2,270,000
2	1,925,000	−193,000		0.56	0.70	679,000
3	1,364,000	＋836,000	1.00	0.56	0.70	862,000
一括価格（合計）						3,811,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性修正　　：物件１、２、３　0.56（建ぺい率超過▲30 事業用途の市場性▲20）
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-5

所　　在：鹿沼市楡木町字西前９９９番１８
地　　目：宅地
価　　格：21,500円／㎡
位　　置：楡木駅150ｍ
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：187㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：南側4.2ｍ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　：一般住宅が建ち並ぶ駅に近い住宅地域

ここに掲げた参考価格は、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　受命物件の位置図
２　公図写
３　建物図面写
４　各階平面図写
５　建物間取図
６　土地建物位置関係図

以　上

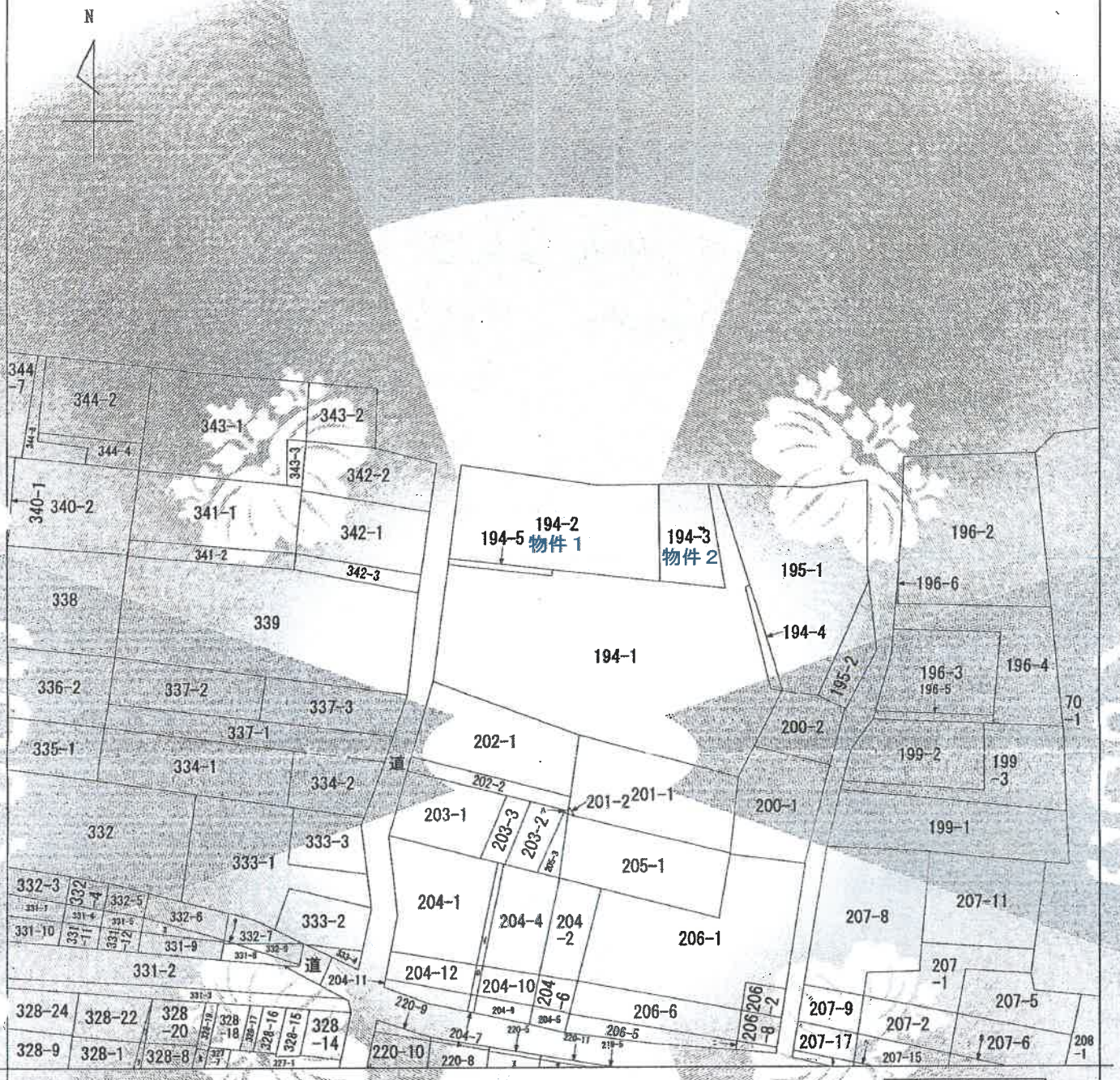
位 置 図

地理院地図
GSI Maps



公図写

イ 204-3　ロ 204-8　ハ 205-2　ニ 206-7　ホ 207-13　ヘ 207-14　ト 207-1　チ 220-12　リ 220-6　ヌ 220-7　つづく



(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	鹿沼市楡木町字東浦				地番	194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	明治9年12月			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。

※縮小（７０%）につき縮尺相違

令和7年11月26日
宇都宮地方法務局
登記官 [redacted]

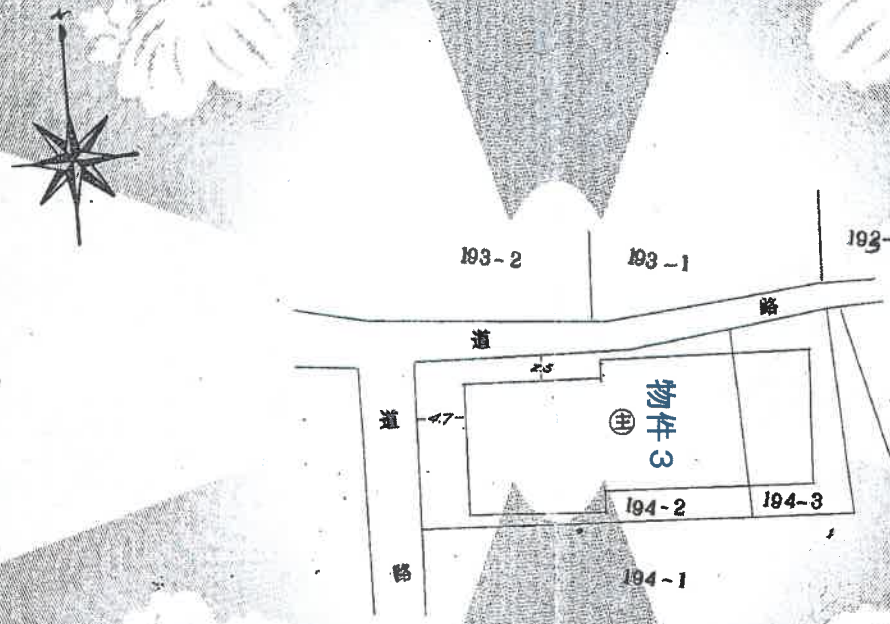
請求番号：42-2
(1/2)

登記年月日：昭和52年3月8日

0102202

建物図面
各階平面図

家屋番号	194－2
建物の所在	鹿沼市楡木町字東術194~2，194~3



昭和52年3月8日登記

作製年月日	昭和52年3月2日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

建物図面写

縮尺	1/500	1/

（日調連15）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

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。
令和7年11月26日
宇都宮地方法務局
登記官 [redacted]

※縮小（70%）につき縮尺相違

請求番号：42-4

(1/2)

-11-

登記年月日：昭和52年3月8日

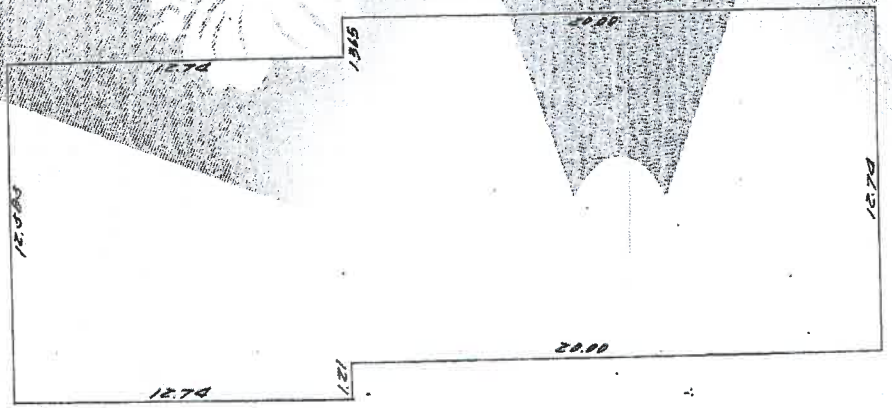
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月26日　宇都宮地方法務局　登記官

0102203

建物図面
各階平面図

家屋番号	194-2
建物の所在	鹿沼市楡木町字東浦 194-2，194-3，

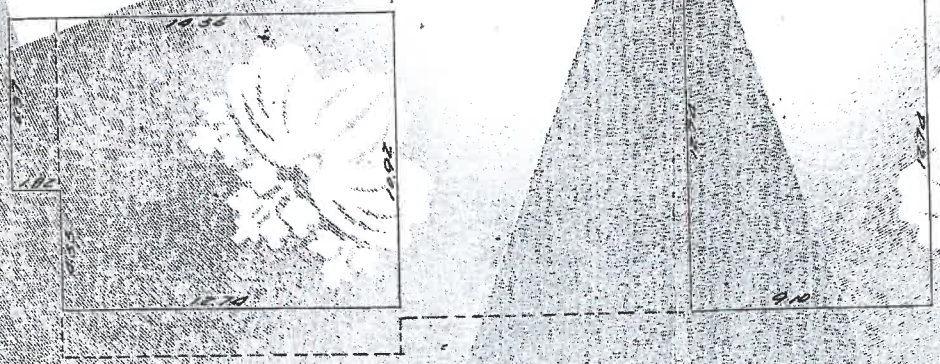
1階



物件3

床面積計算
16.505 × 12.74 = 180.3329
12.74 × 20.00 = 254.80
床面積 415.1329 → 415.13㎡

2階



床面積計算
12.74 × 9.10 = 115.934
4.55 × 12.74 = 57.9670
4.37 × 12.74 = 55.6838
床面積 229.5848 → 229.58㎡

SH52年3月8日登記

作製年月日　昭和52年3月2日
作製者 [redacted]
申請人 [redacted]

各階平面図写

縮尺　1/200　1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連15）

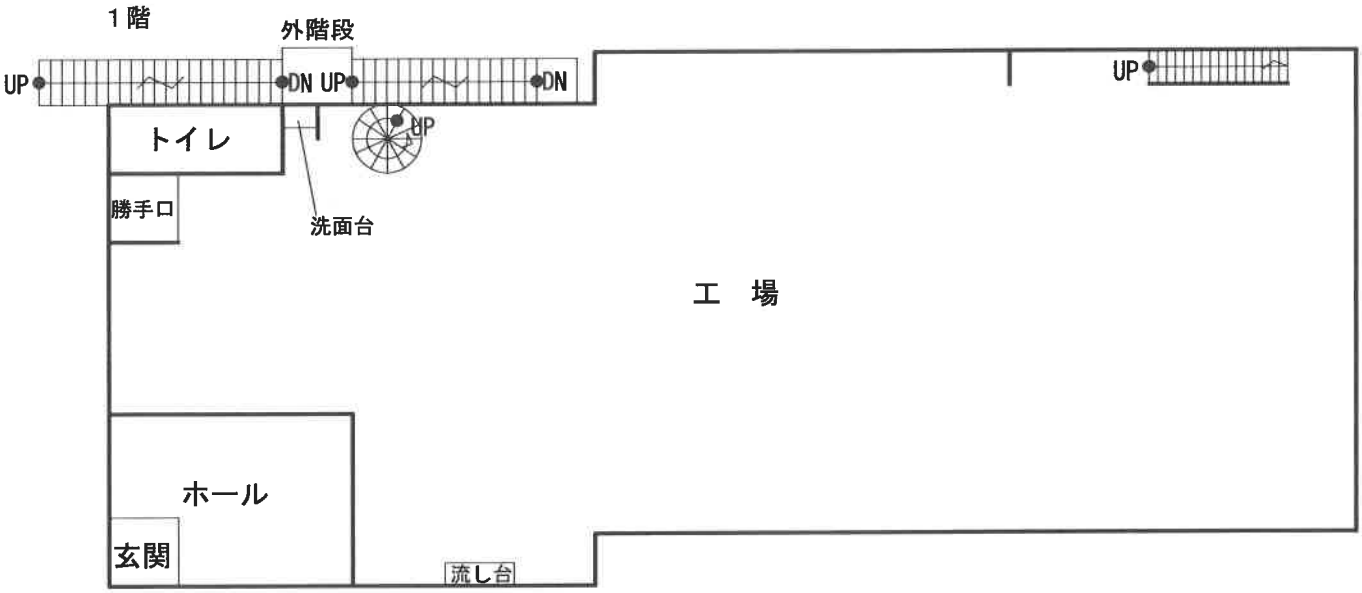
請求番号：42-4

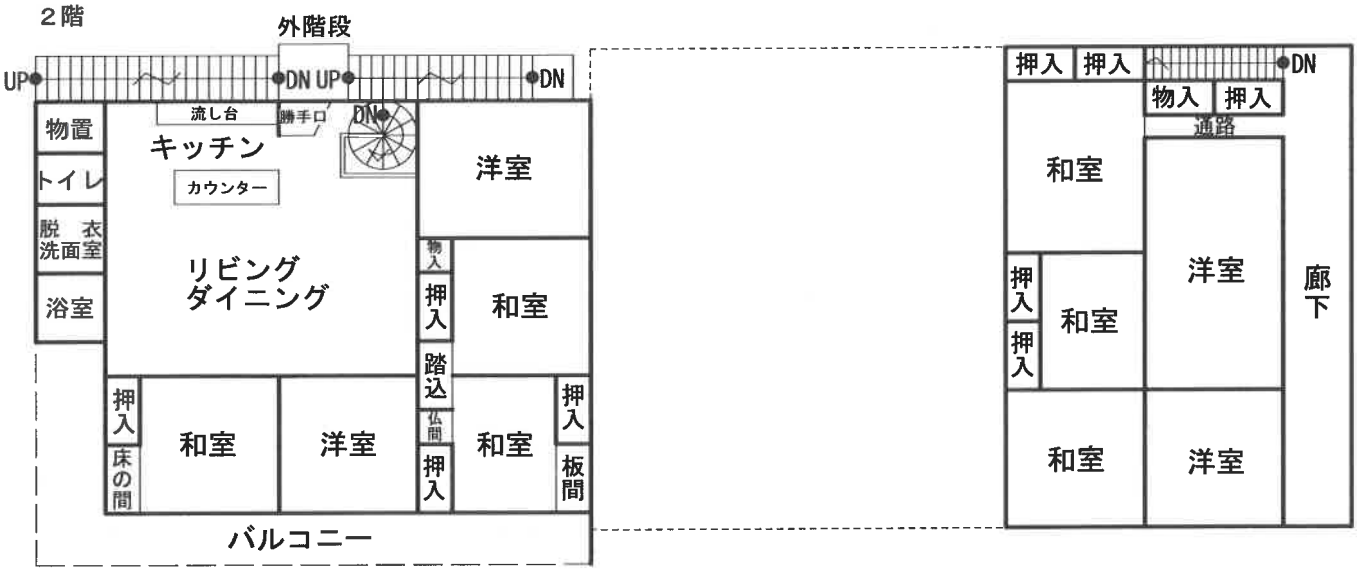
(2/2)

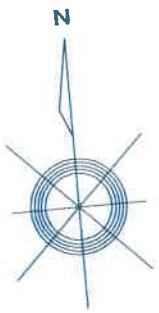
-12-

※縮小（70%）につき縮尺相違

建 物 間 取 図

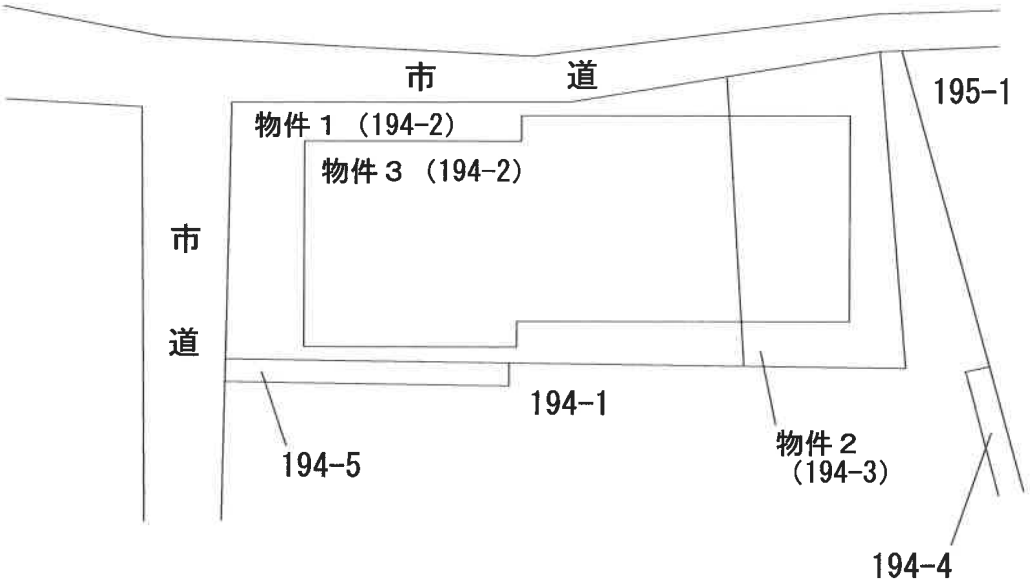


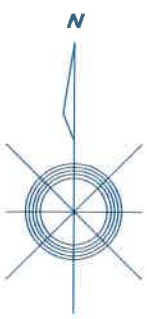




※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

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。