令和　８年（ケ）第　　７２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　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, 2	7, 273, 000 5, 818, 400	一括	1, 454, 600	93, 795	0
1	2, 686, 000				
2	4, 587, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿沼市松原二丁目

　　地　　番　　２２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１９．４６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　鹿沼市松原二丁目２２番地

　　家屋　番号　　２２番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４９．６８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　８年（ケ）第　　７２号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２８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１，２】
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１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
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。

令和　８年（ケ）第　　７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿沼市松原二丁目

　　地　　番　　２２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１９．４６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　鹿沼市松原二丁目２２番地

　　家屋　番号　　２２番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４９．６８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　8年(ケ)第　　72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　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　８年（ケ）第　　７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿沼市松原二丁目

　　地　　番　　２２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１９．４６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　鹿沼市松原二丁目２２番地

　　家屋　番号　　２２番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４９．６８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県鹿沼市松原２丁目２.２番地
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　　□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	
建物	物件２
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	■建物共有者ら　　□その他の者 上記の者らが本建物を居宅（空家状態）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

その他の事項

■本件土地の西側道路は市道７１１７号線（幅員６ｍ）である。
■近隣者の話しによると、本件建物には共有者であるＡとＢが居住していたが、その後、Ｂが退去し、Ａが居住していた、その内、Ａも退去し、１年ぐらい空家になっていた、Ａが退去した後、室内には猫だけが残されていた、餌や水は与えていたようであるが、放置されていた、最終的には共有者側で引き取ったとのことである。
■本件建物の床等に猫の排泄物によると思われる汚れがある。
■雨漏りはないように思われる。
■上下水道の利用等については、ヒルタウンさつき野共用施設等管理組合に加入する必要がある。
加入金は不要である。使用量に応じて使用料を支払う必要がある。
また、共有者らは上下水道利用料の滞納がある（８９，５８４円）。団地内ガスについても滞納がある（２，２６２円）。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■物件調査の結果等から前記のとおり認めた。

■共有者らとはコンタクトが取れなかった。

本件建物内の状況、近隣者からの聴取結果等から、本件建物は共有者らが空家状態（遺留品有）の状態で管理、占有していると認めた。

（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 7月31日（金） 15：50－16：10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函、近隣者から事情聴取
8年 8月 3日（月） 16：00－16：10	鹿沼市役所	税務課　　地番図、間取図調査 都市建設部　道路台帳調査
8年 8月10日（月） 13：30－14：05	物件所在地	建物内外調査、聞取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
8年 8月12日（水） 09：30－09：35	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
年 月 日（ ） ： － ：		
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８年８月１０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。

□

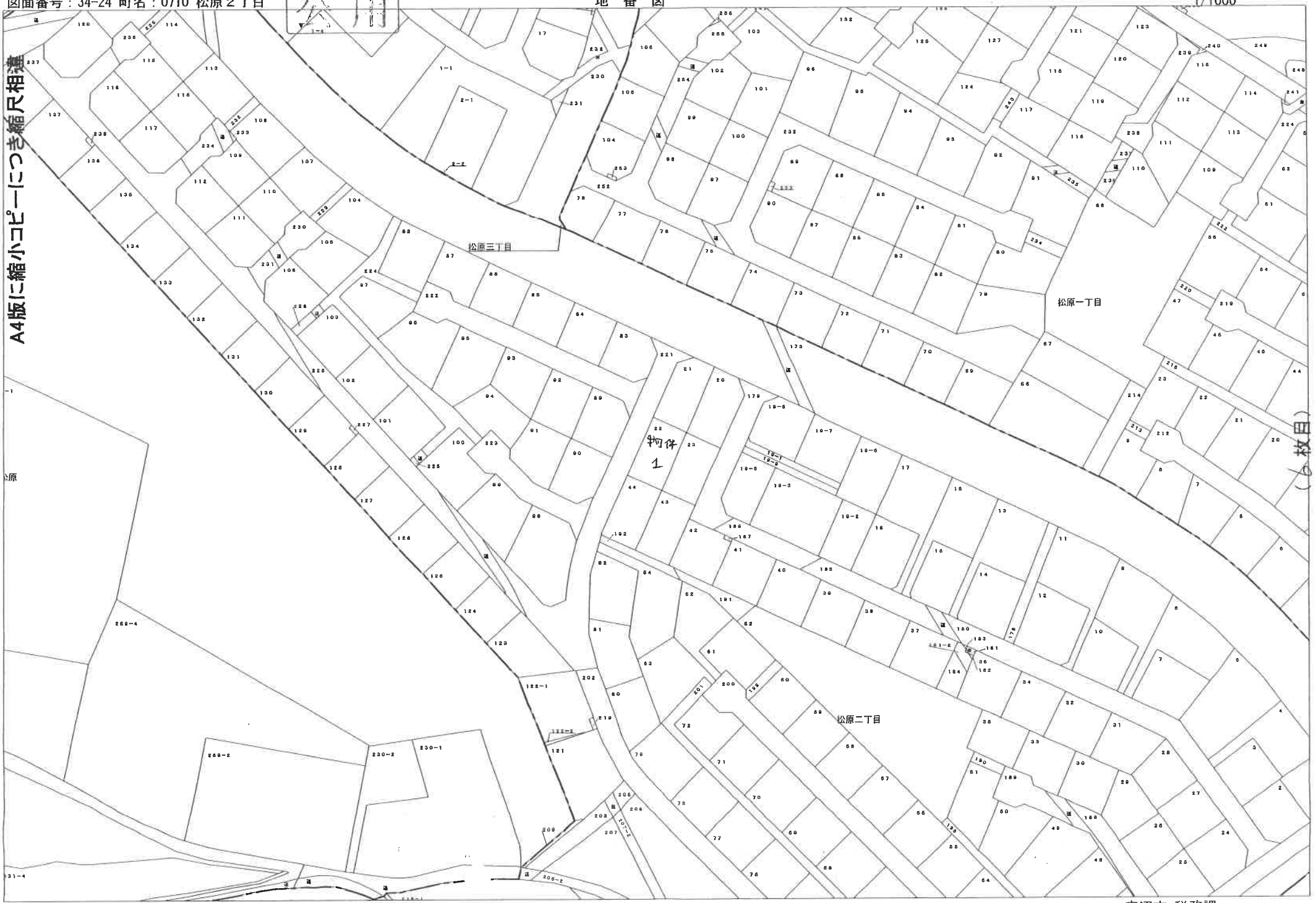
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

図面番号：34-24 町名：0710 松原２丁目

地番図

1/1000

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

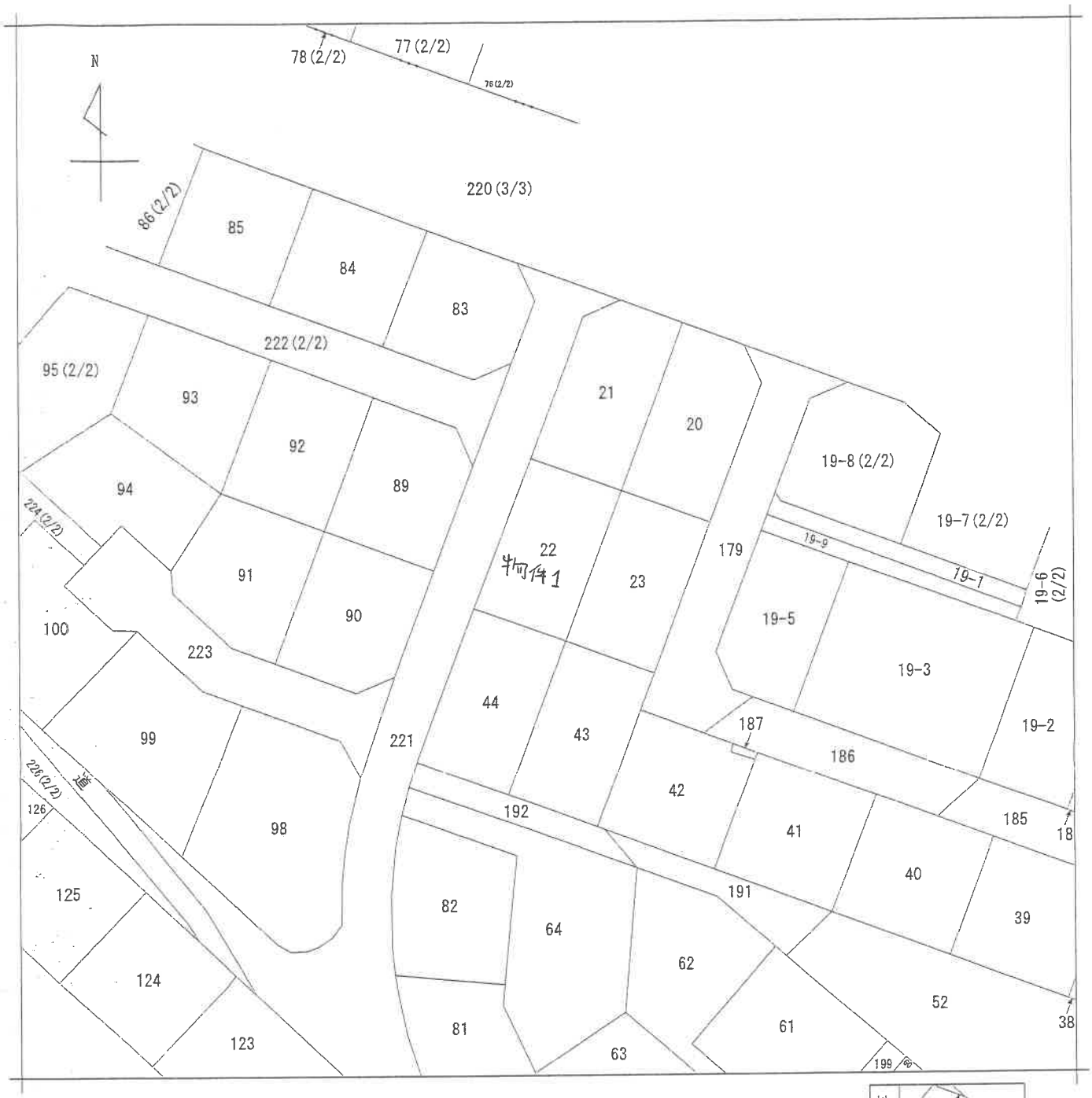


（６枚目）

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



(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	鹿沼市松原二丁目				地番	22番		
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	平成4年10月1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。

令和8年5月25日
宇都宮地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：48-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成28年3月23日

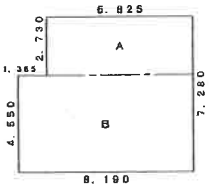
建物図面

~~各階平面図~~

家屋番号	22
建物の所在	鹿沼市松原二丁目22番地

各階平面図

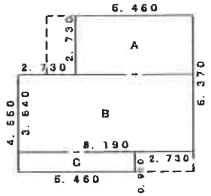
1階



求積表

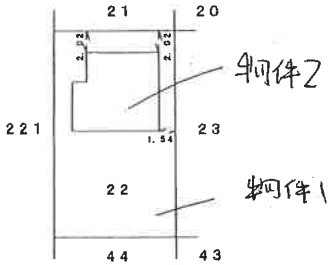
A	6.825	× 2.730	=	18.632250
B	8.190	× 4.550	=	37.264500
合計				55.896750
床面積				55.89㎡

2階



求積表

A	5.460	× 2.730	=	14.905800
B	8.190	× 3.640	=	29.811600
C	5.460	× 0.910	=	4.968600
合計				49.686000
床面積				49.68㎡



作成者	[redacted]	日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(長源紙)

(1枚目)

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。

令和8年5月25日　宇都宮地方法務局

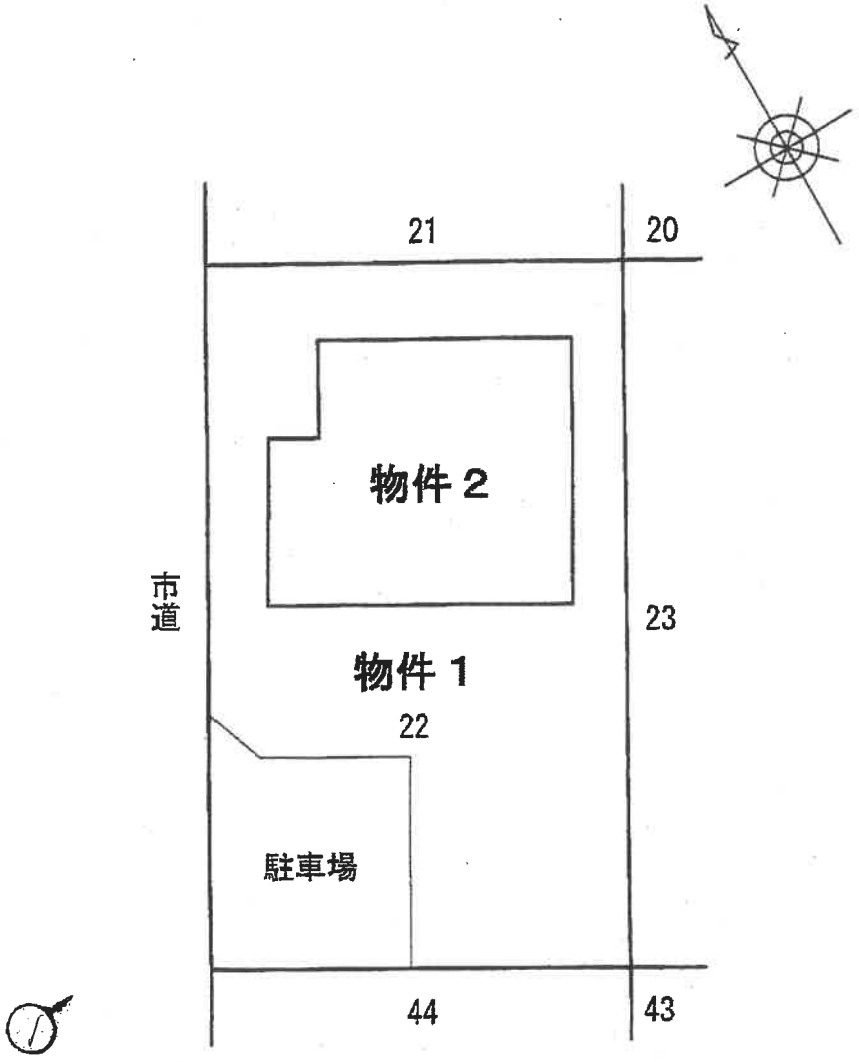
登記官 [redacted]

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：48-2

土地建物位置関係図

物件１，２



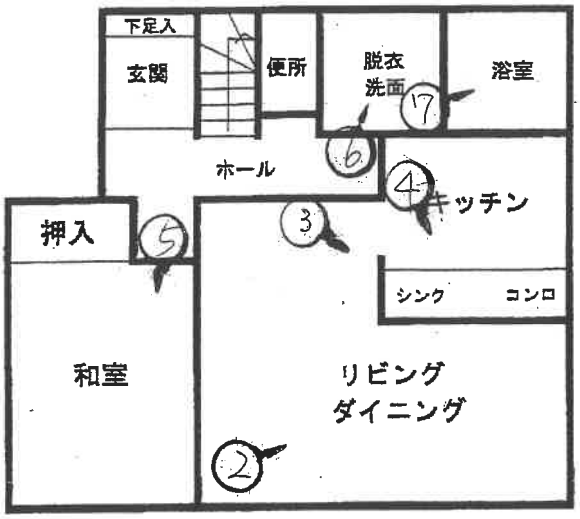
※ ♂は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。

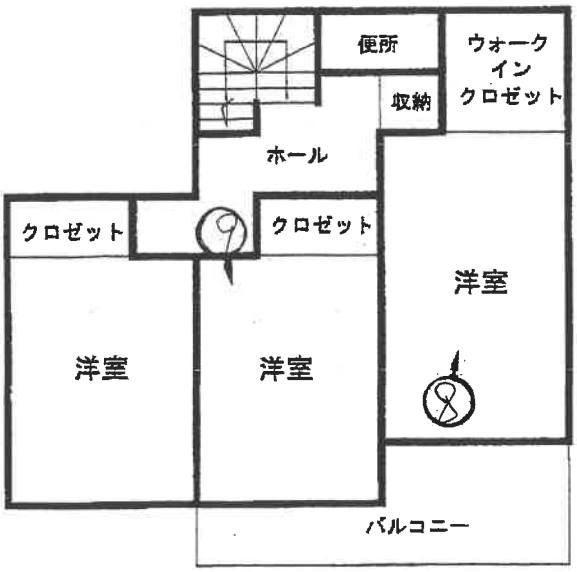
間　取　図

物件２

１階



２階



※ ♂ は、凡その写真撮影位置・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。

10枚目

1



2



3



（１１枚目）

4



5



6



7



8



9



000

（１３枚目）

令和 8年（ケ）第　　７２号
令和 8年 7月 7日　受　　命
令和 8年 8月10日　現地調査
令和 8年 8月21日　評　　価
令和 8年 8月25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
相　馬　明　利

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ７，２７３，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，６８６，０００円
物件２（建物）	金　４，５８７，０００円

①　一括価格は、物件１，２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２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登　記	現　況
1	所在	鹿沼市松原二丁目	
	地番	２２番	
	地目	宅地	
	地積	219.46㎡	
	所有者	A	
	共有持分	2分の1	
	所有者	B	
	共有持分	2分の1	
2	所在	鹿沼市松原二丁目２２番地	
	家屋番号	２２番	
	種類	居宅	
	構造	木造ルーフィングぶき２階建	
	床面積	1階　55.89㎡	
		2階　49.68㎡	
	所有者	A	
	共有持分	2分の1	
	所有者	B	
	共有持分	2分の1	

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）

位置・交通	物件１ JR日光線「鹿沼」駅南東方直線距離約5.5km	
付近の状況	付近は鹿沼市東部、宇都宮市との行政界に近接する昭和50年代に大規模開発された調区内の住宅団地に位置し、南から南西方にかけて鹿沼工業団地、南西方に東北自動車道鹿沼ICが所在している。	
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	市街化調整区域 無指定地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件１ 地積　：219.46㎡ 規模　：ほぼ標準的 間口　：約19.0m 奥行　：約11.0m 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：中間画地	
接面道路の状況	物件１ 西約6.0m舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件２の建物の敷地として利用されている。土地利用権は所有権で、北側が併用住宅の他、戸建住宅が建ち並んでいる。	
供給処理施設	上水道：あり 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	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無く、宅地以前は山林であったと推定される。	

特　記　事　項	１．建築協定があり、専用住宅建築の際、建ぺい率50％、容積率100％、高さ10m制限など規定が設けられている。 ２．上下水道はヒルタウンさつき野共用施設管理組合で管理、ガスは、エネクル宇都宮西部で供給管理している。 ３．上下水道使用料滞納費30か月分８９，５８４円及びガス使用料滞納費２，２６２円あり。同組合から聴取したところ、管理規約には当該滞納金を買受人が承継する旨の規定はなく、現時点で買受人の負担となることが明らかではないため、本件評価においては減価要因として考慮しない。 ４．埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 ５．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２）

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)　　平成27年 6月10日新築 経過年数　　約11年 経済的残存耐用年数　　約11.0年
仕　　様	構　造　木造ルーフィングぶき２階建 屋　根　スレート系屋根材 外　壁　サイディングパネル 内　壁　クロス貼 天　井　クロス貼 床　　フローリング、畳
床面積（現況）	第３項目的物件欄記載のとおり
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	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	長期間の空き家状態及び管理不全等による市場性の減退については、観察減価及び中古建物の市場性減価で考慮した。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

物件１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	26,900	1.00	219.46	1.00	5,903,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　鹿沼

公示価格		時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
26,200円／㎡	×	100.5／100×	100／100×	100／98	＝ 26,900円／㎡

◇時点修正：年率0.80％を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲2

イ　個別格差：必要なし

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：必要なし

②　物件２（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	建物の価格 （円） ア×イ×ウ
2	170,000	105.57	0.25	4,487,000

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

経過年数11年、経済的全耐用年数22.0年、経済的残存耐用年数11.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価50％、残価率0％、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0％＋(1－0％)×(経済的残存耐用年数11.0年／経済的全耐用年数22.0年)}×(1－観察減価50％)＝0.25

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	5,903,000	0.35	法定地上権	2,066,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35％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	5,903,000	−2,066,000		1.00	0.70	2,686,000
2	4,487,000	+2,066,000	1.00	1.00	0.70	4,587,000
一括価格（合計）						7,273,000

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

所　　在：鹿沼市松原3丁目182番
地　　目：宅地
価　　格：26,200円／㎡（対前年変動率 0.80%）
位　　置：ＪＲ日光線鹿沼駅の南東方約5.9km
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：220㎡
供給処理施設：水道,下水道,ガス
接 面 街 路：南東6m道路
用途指定等：市街化調整区域 無指定地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

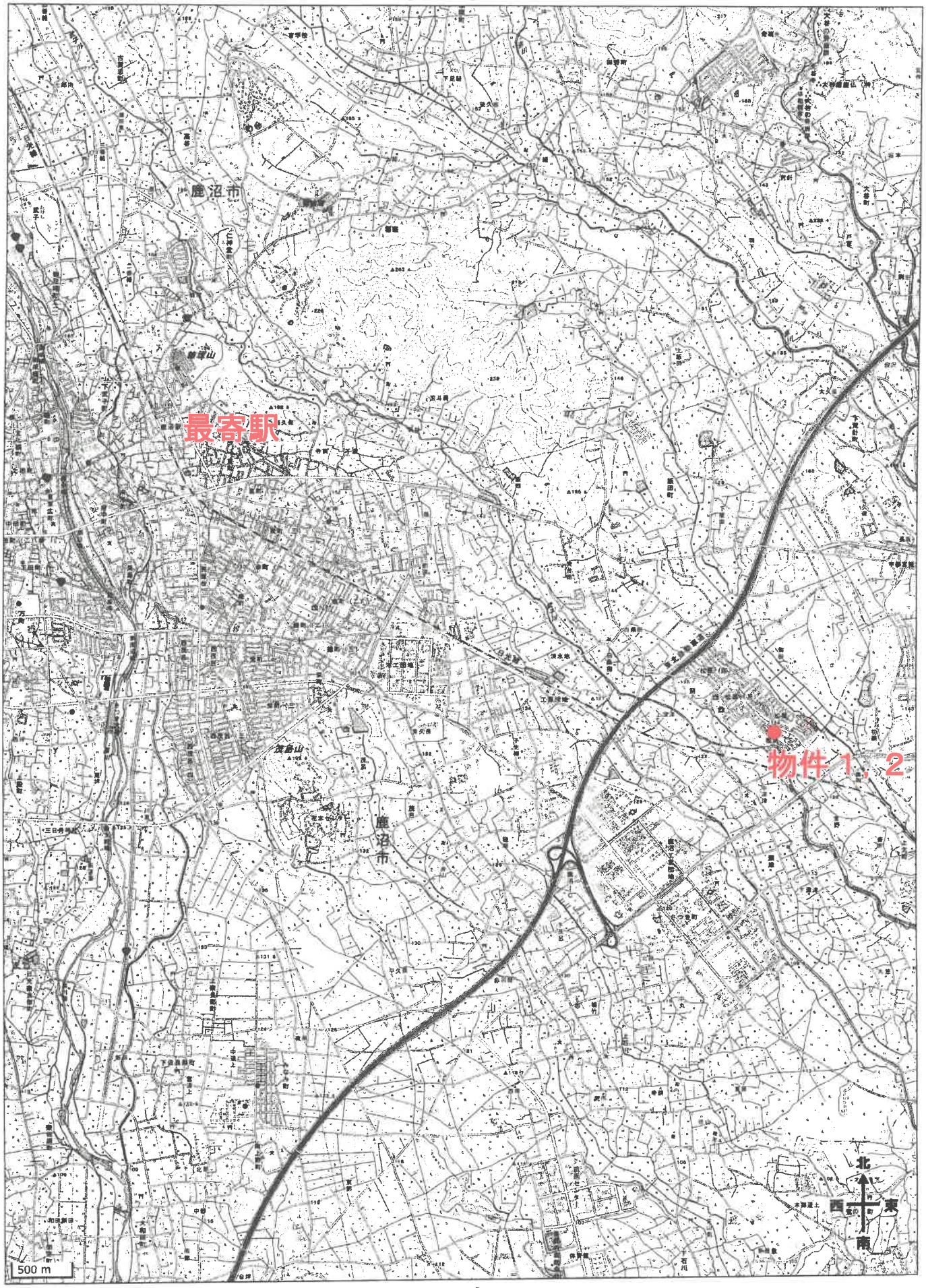
第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写
３　建物図面写・各階平面図写
４　土地建物位置関係図
５　建物間取図

以　上

地理院地図
GSI Maps

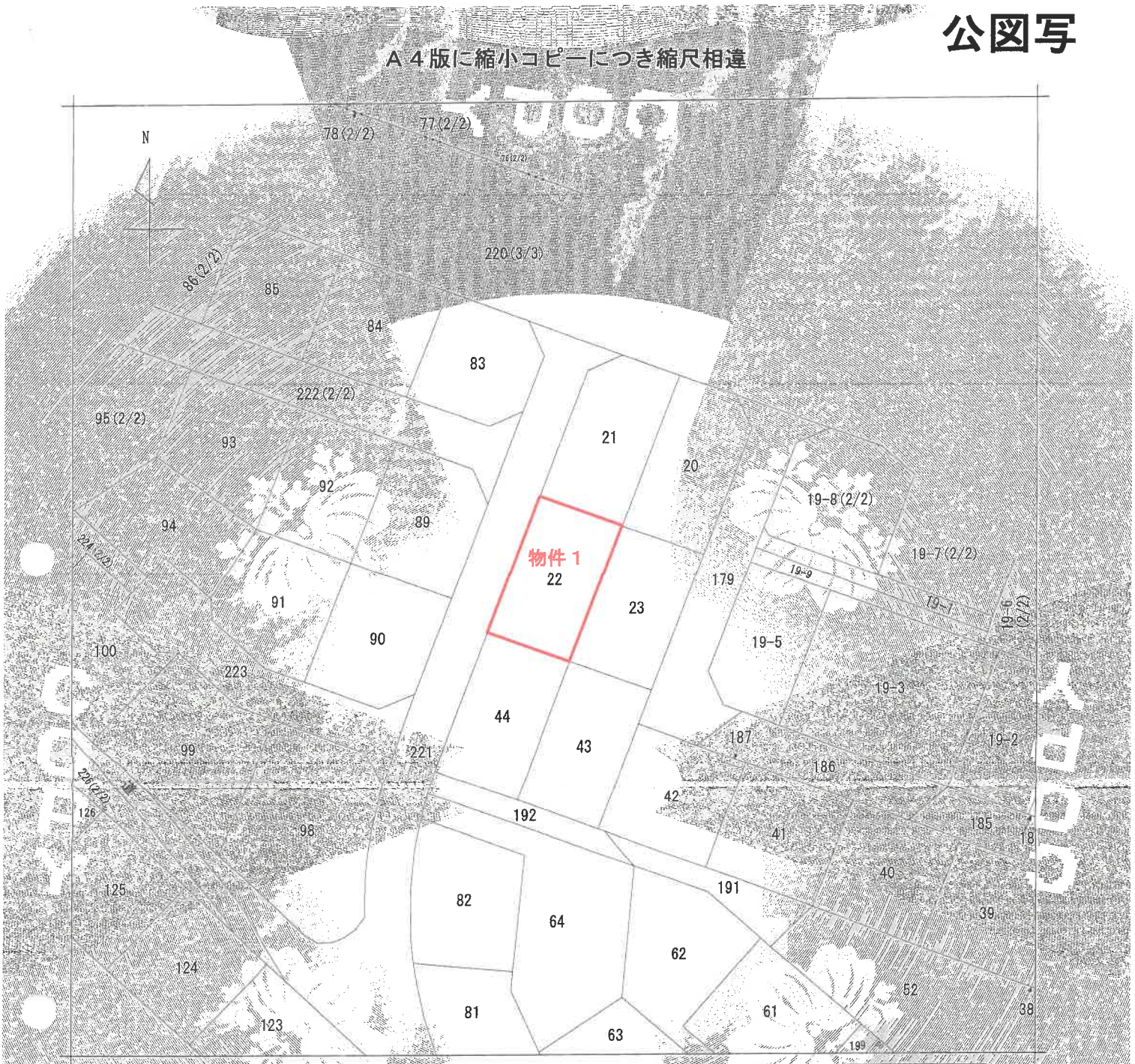
位 置 図



出典：国土地理院発行地形図

公図写

Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違



（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。

地番区域及び出	松原１丁目 松原２丁目

請求部分	所在	鹿沼市松原二丁目					地番	22番			
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日				備付年月日（原図）	平成4年10月1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。

令和8年5月25日
宇都宮地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：48-1
(1/1)

登記年月日：平成28年3月23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5月25日
宇都宮地方法務局
登記官

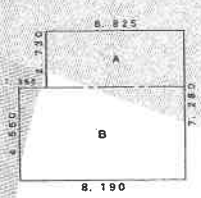
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	22
建物の所在	鹿沼市松原二丁目22番地

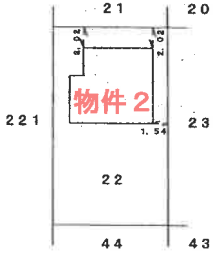
物件2

1階

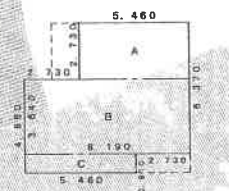


求積表

A	6.825	× 2.730	=	18.632250
B	8.190	× 4.550	=	37.264500
合計				55.896750
床面積				55.89㎡



2階



求積表

A	5.460	× 2.730	=	14.905800
B	8.190	× 3.640	=	29.811600
C	5.460	× 0.910	=	4.968600
合計				49.686000
床面積				49.68㎡

作成者	土地家屋調査士 [redacted] 平成28年3月14日作成)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地1807580

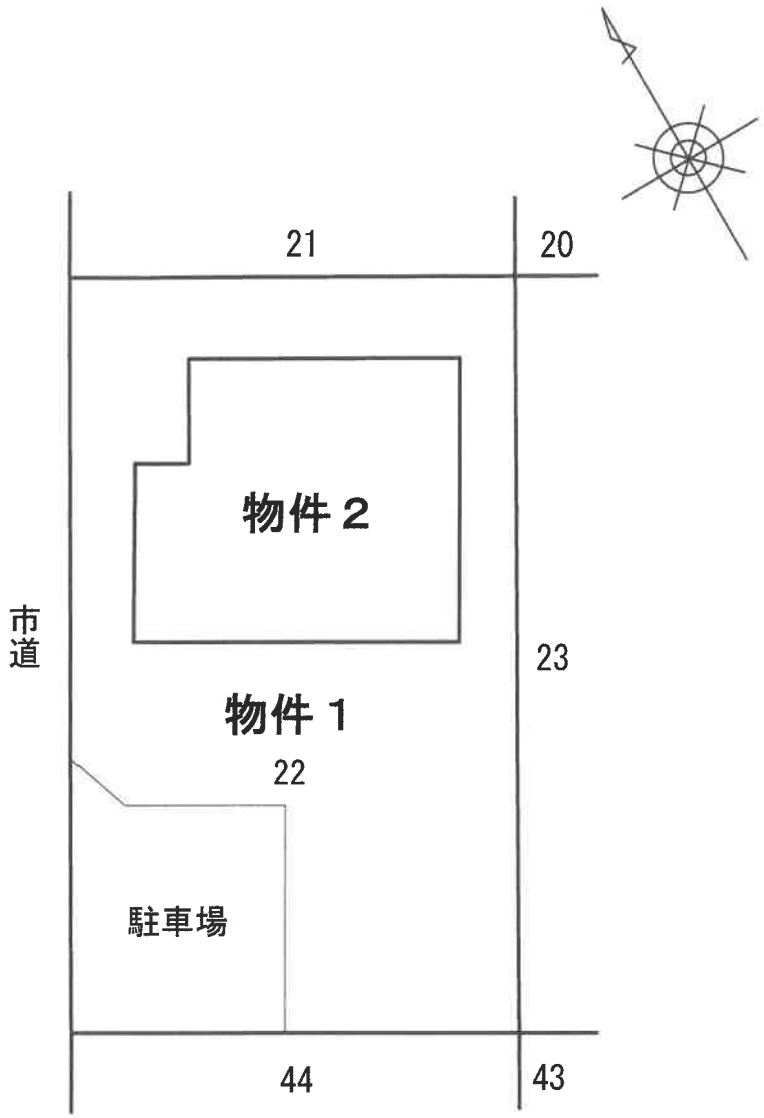
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写
各階平面図写
(見取図)

請求番号：48-2

土地建物位置関係図

物件１，２

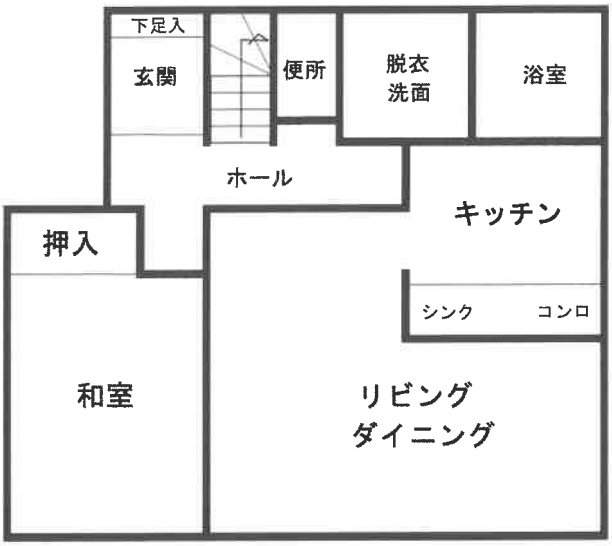


※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

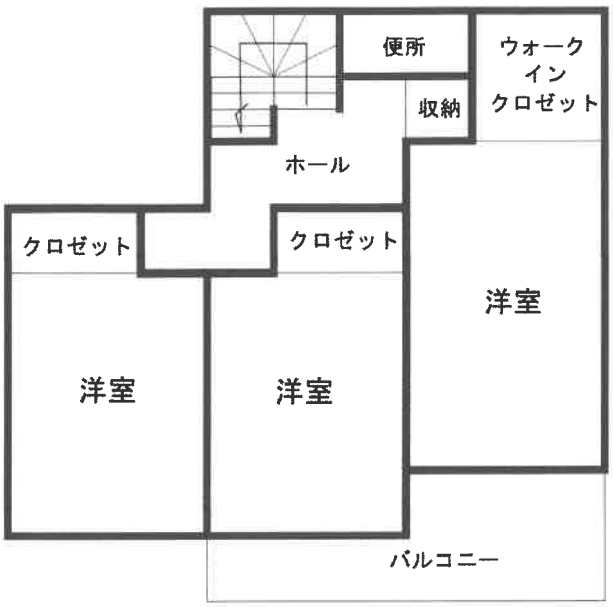
間　取　図

物件２

１階



２階



※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。