

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 山 口 喜 也

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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 6 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 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 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 7 年 4 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,3～6	1,301,500 1,041,200	一括	260,300	136,984	0
1	269,000				
3	599,000				
4	3,500				
5	135,000				
6	295,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 |
| | 地 番 | 5 7 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9. 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 |
| | 地 番 | 5 7 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 6. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 |
| | 地 番 | 5 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8. 4 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 5 7 2 番地 1, 5 7 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 7 2 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5. 2 3 平方メートル
2 階 3 2. 2 9 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 5 7 2 番地 1, 5 7 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 7 2 番 1 の 2 |

物 件 目 録

種 類	作業所
構 造	鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	295.71平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	作業所
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	約65平方メートル

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 7 年 3 月 10 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, 3～6	2, 603, 000	50/100	1, 301, 500	260, 300	1, 041, 200
1	538, 000	50/100	269, 000		
3	1, 198, 000	50/100	599, 000		
4	7, 000	50/100	3, 500		
5	270, 000	50/100	135, 000		
6	590, 000	50/100	295, 000		

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 15 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 岡 嶋 幸 夫

1 不動産の表示

【物件番号 1, 3～6】

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

【物件番号 1, 3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

本件所有者が占有している。

【物件番号 6】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4】

本件土地は、売却対象外の土地（地番 5 7 3 番 1）への通行のため無償で利用されている。

【物件番号 1, 3, 4】

本件土地と西側国道との間に水路が介在している。

【物件番号 6】

本件建物のために、その敷地の一部（地番 5 7 3 番 2, 所有者 E）につき使用借権が存する。買受人は、同土地につき敷地利用権の設定を要する。

《 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 |
| | 地 番 | 5 7 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 |
| | 地 番 | 5 7 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 6 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 |
| | 地 番 | 5 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 . 4 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 5 7 2 番地 1 , 5 7 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 7 2 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5 . 2 3 平方メートル
2 階 3 2 . 2 9 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 5 7 2 番地 1 , 5 7 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 7 2 番 1 の 2 |

物 件 目 録

種 類	作業所
構 造	鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	295.71平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	作業所
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	約65平方メートル

令和 6年(ケ)第 28号
物件番号1、3～6
令和 6年 5月 8日受理
令和 6年 6月 18日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗 田 照 三

(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 | 鹿沼市奈佐原町字北原 |
| | 地 番 | 571番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 249.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 |
| | 地 番 | 572番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 556.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原 |
| | 地 番 | 572番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8.45平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鹿沼市奈佐原町字北原572番地1, 573番地2 |
| | 家屋 番号 | 572番1の1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.23平方メートル
2階 32.29平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在	鹿沼市奈佐原町字北原572番地1, 573番地2
家屋 番号	572番1の2
種 類	作業所
構 造	鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	295.71平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県鹿沼市奈佐原町572番地1		
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1の土地上に、基礎のない簡易物置（動産）1基と井戸1基が存在する ☒ 東側に存在する田（573番1）の所有者Fが上記井戸から無償で水を引いているということである		
建物	物件5		
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 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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、長期間使用していない、朽廃状態の居宅・事務所として占有している ☐ 「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	☒ 本建物の不動産登記簿上の所在地は「鹿沼市奈佐原町字北原572番地1、573番地2」とあるが、現況の所在地は「鹿沼市奈佐原町字北原571番地1」である		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県鹿沼市奈佐原町572番地1	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地 (物件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 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	☒ Aが所有する橋を使用して西側国道から物件3に進入しているが、評価人が調査したところ、当該橋を水路上に築造するについて担当部署の許可を受けた形跡はないということである ☒ 本土地上に電柱2本が存在する (但し、西側の電柱は本土地上か、青地上か明確でない)	
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が異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 作業所 構造: 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積: 約65㎡	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物及び未登記附属建物を作業所 (動産を残置した空き家) 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	☒ 物件6主である建物及び未登記附属建物の屋内に機械器具類は存在しない	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	栃木県鹿沼市奈佐原町 5 7 2 番地 1
土 地	物件 4
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 4） ☐ 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 ☒ 上記の者が東側に所有する田への進入路として使用している ☐ ☒ 「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■F	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■通路	
■関係人(■ B (土地所有者の妻) ■ E (物件4の前占有者))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		平成24年9月27日ころ (Fが573番1を取得した時期)	
最初の	契約日	平成24年9月27日ころ	
契約等	期間	平成24年9月27日ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)			
占有範囲		■全部 (未登記附属建物を含む) ☐	
占有者		■債務者有限会社塚原住宅産業 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業所	
■関係人(■ B (占有会社代表者の妻) ☐ ())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49年12月25日ころ (物件6新築時期)	
最初の	契約日	昭和49年12月25日ころ	
契約等	期間	昭和49年12月25日ころから ☐ 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 ☐ 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件 6 関係）					
所 地 地 地 所 そ の 他 の 事 項	在 番 目 積 有 者 其 他 の 事 項	鹿沼市奈佐原町字北原 573番2 □宅地 □山林 □雑種地 □畑 ■田（現況宅地） □ 33㎡ （■全部 □約 ㎡） □建物所有者 ■その他の者（ E ） 			
■関係人(■ B（建物所有者の妻） ■ E（土地所有者))の陳述／□提示文書()の要旨					
	占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □			
	占有開始時期	昭和49年12月25日ころ（物件6新築時期）			
	最初の契約日	昭和49年12月25日ころ			
	契約等期間	昭和49年12月25日ころから □ 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	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし			
	契約等貸主	■土地所有者 □その他の者（ ）			
	当事者借主	■建物所有者 □その他の者（ ）			
	地代・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払）			
	地代前払	□ない □ある（金 円 分まで）			
	敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）			
	特約等				
	地代滞納	□ない □ある（平成 年 月 日現在 金 円）			
	契約解除	□ない □ある（ ）			
	訴訟提起等	□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号] □係属中 □終局 ()			
	その他				
	執行官の意見	■上記のとおり □「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件所有者の妻)	(1) 物件1、3、4の各土地と物件5、6の各建物はいずれも私の夫Aが所有しています。Aは難聴ですので私に対応します。 (2) 物件5はAが居宅・事務所として、物件6はAが代表者をしている有限会社塚原住宅産業が作業所としてそれぞれ使用していましたが、平成21年ころ以降はいずれの建物も使用していません。 (3) Aが所有する物件6を有限会社塚原住宅産業が使用するについて、Aと有限会社塚原住宅産業の間で建物賃貸借契約はありません。有限会社塚原住宅産業は無償で期間の定めなしに物件6を作業所として使用していました。 (4) 物件6は目的外573番2の土地を敷地の一部として使用していますが、物件6を所有するAと目的外573番2の土地を所有するEの間で建物所有目的の土地賃貸借契約はありません。AはEが所有する目的外573番2の土地を無償で物件6の敷地の一部として使用する代わりに、Aが所有する物件4を、Eが所有する573番1の田への進入通路としてEに無償で通行させていました。 (5) 西側県道から物件1、3、4に進入するため、水路上に橋を架けてありますが、その橋はAが造ったものであり、Aが所有しています。 (6) 物件1と物件3の間に公園上青地がありますが、Aがその部分の青地を借り受けたり、払い下げを受けたことはありません。
■ E (目的外土地所有者)	(1) 私が所有する573番2の土地はAが所有する物件5、6の建物敷地の一部になっていますが、私とAの間で建物所有目的の土地賃貸借契約はなく、地代の授受はありません。 (2) 私は従前、物件1、3、4の東側に存在する573番1の田を所有しており、その田にトラクターで進入するため、Aが所有する物件4を無償で通路として使用していました。また、物件1の土地内の井戸から無償で田に水を引いていました。 (3) 私は平成24年9月に573番1の田をFに売却しましたので、現在はFが物件4を田への通路として使用し、物件1の土地内の井戸から田に水を引いています。私は田を売却した時点でAに今後はFが通路と井戸を使用する旨を伝え、Aは了解しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

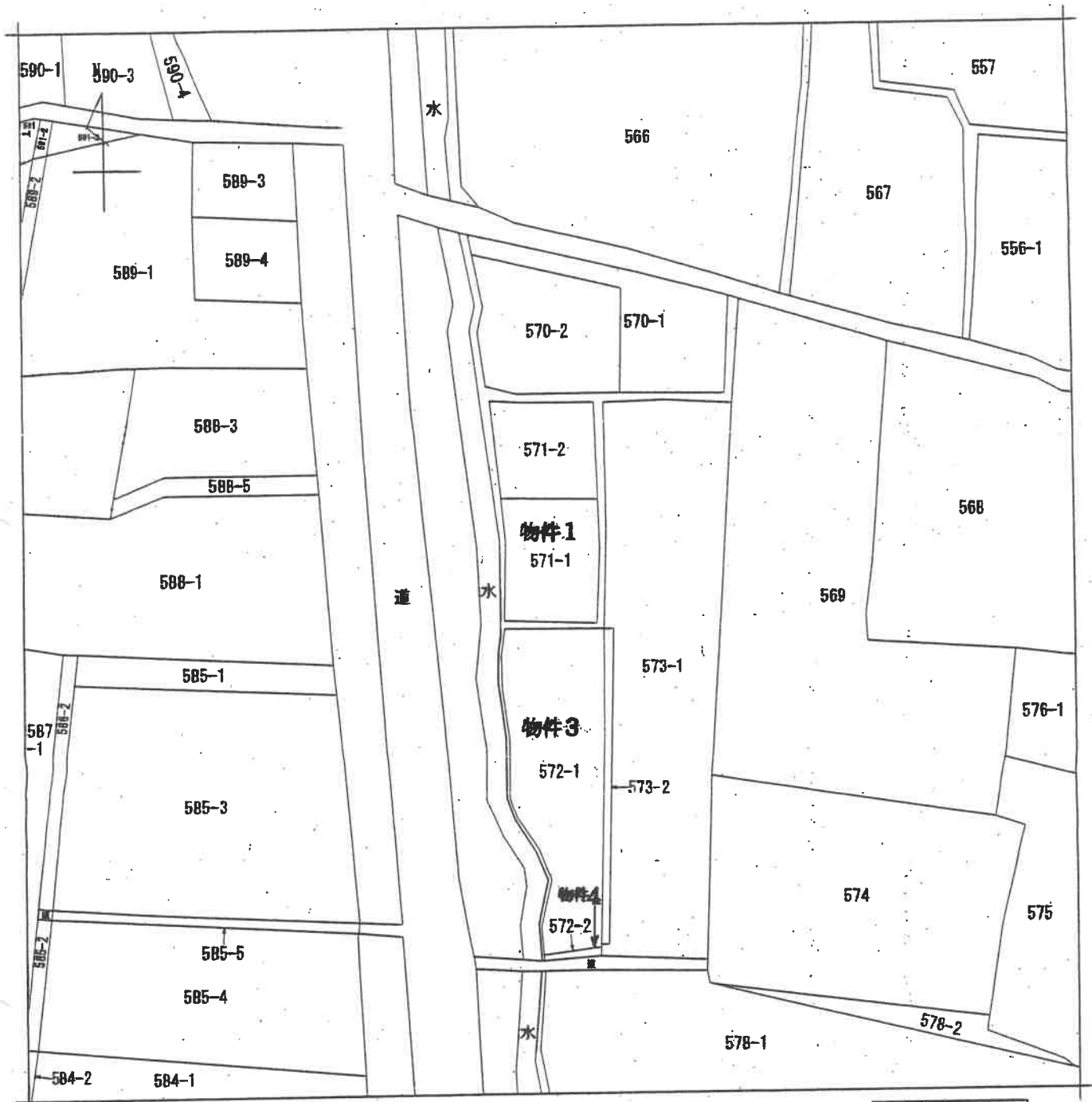
執行官の意見

- (1) 現況及び前記関係人の陳述により物件1、3～6の占有状況を3～8枚目のとおり認めた。
- (2) 物件1は土地所有者が物件5の敷地として使用し、物件5は建物所有者が動産を残置した空き家の状態で占有している。物件3は土地所有者が物件6の敷地として使用し、物件6は債務者有限会社塚原住宅産業が使用借権により動産を残置した空き家の状態で占有している。物件4は東側隣接地所有者Fが使用借権により通路として使用している。また、Fは物件1の土地内の井戸から使用借権により自己が所有する田に水を引いている。
- (3) 物件5は不動産登記簿上、物件3(572番1)と目的外土地(573番2)を建物所在地としているが、現況は土地建物位置関係図記載のとおり、物件1(571番1)の土地上に存在しているものと認められた。また物件5は、西側部分は雨漏りにより天井が崩落しており、東側部分も雨漏り跡が多数存在し、全体的に朽廃状態と認められ、屋内に存在する動産は汚損・破損していた。
- (4) 物件6はかなり傷んだ作業所であり、屋内に存在する動産は汚損・破損していた。物件6に未登記附属建物と認められる作業所1棟が存在したが、物件6主である建物及び未登記附属建物の屋内に機械器具類は存在しなかった。
- (5) 物件4の南側隣接地は公図には「道」と記載されているが、現況は水路である。
- (6) 物件1と物件3の間に公図上存在する青地は本件物件所有者Aが宅地の一部として無断使用しているものと認められる。
- (7) 物件1、3、4の西側に幅約3mの水路を介して幅員約15mの舗装国道が存在する。水路上にAが架けた橋は担当部署の許可を受けた形跡がないということであるが、物件1、3、4は水路上の橋を介して国道に接面しているものと認められる。

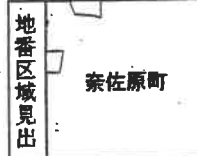
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 5 月 9 日 (木) 9 : 00 - 9 : 20	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査、地積測量図入手
6 年 5 月 9 日 (木) 10 : 50 - 11 : 25	鹿沼市役所税務課	間取図及び地番図各入手 機械の償却資産一覧表申請 (該当なしとの回答)
6 年 5 月 9 日 (木) 11 : 40 - 12 : 30	物件所在地	物件調査、外観写真撮影
6 年 5 月 13 日 (月)	当庁	物件所有者の妻 B に占有状況等について電話照会
6 年 5 月 20 日 (月) 10 : 00 - 12 : 30	物件所在地	立会人を立ち会わせて物件 5、6 に立入調査 屋内写真撮影、目的外建物所有者 D 及び目的外土地所有者 E にそれぞれ面談調査 評価人同行
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 6 年 5 月 20 日 物件 5、6 は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち会わ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



(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。



請求分	所在	鹿沼市奈佐原町字北原				地番	571番1			
出力縮	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21年6月10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。

令和6年3月28日
宇都宮地方方法務局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

12枚目

登記年月日：平成21年3月24日

公用

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。
令和6年5月9日 宇都宮地方裁判所

13枚目

登記官

平成21年3月23日受付第2176号

0005123

前 571-1
571-1, 571-2

地番

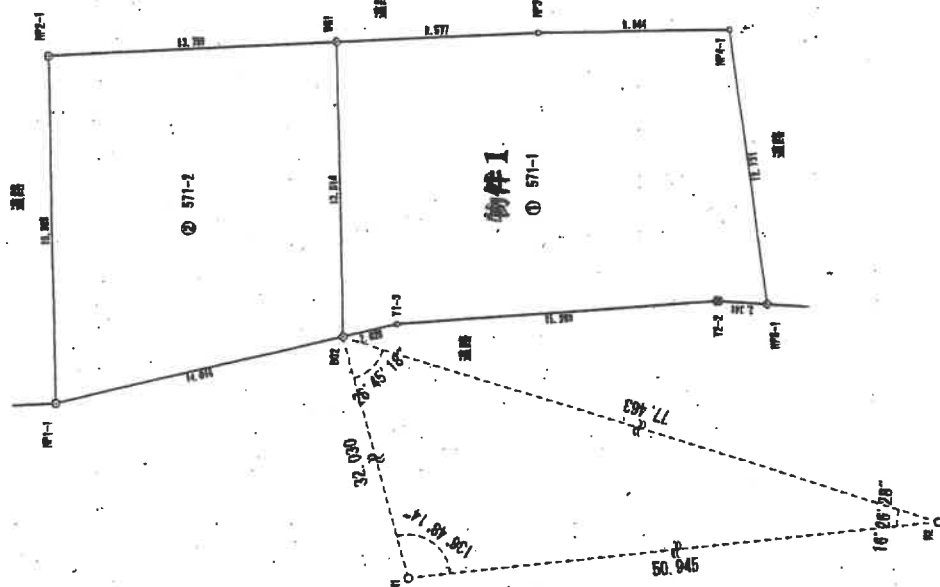
土地の所在
鹿沼市奈佐原町字北原

図 図
測 所
積 地
土 地

A4版に縮小コピーした縮尺相違

地積測量図写し

平成21年3月24日受理



境界線の種類	
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線
⑥	境界線
⑦	境界線
⑧	境界線
⑨	境界線
⑩	境界線

座標値表 (任意座標系)

地番	① 571-1	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
NO					
D01		189.186	228.143	-13.774	-2191.443704
D02		186.090	214.830	-12.983	-2029.897180
Y1-3		196.376	218.100	1.333	204.893308
Y2-2		198.408	219.983	0.621	96.829588
NP3-1		195.684	218.781	12.400	1891.990300
NP4-1		197.479	228.413	12.623	1735.287417
NP5-1		146.922	228.404	-0.270	-38.588210
		合計面積		249.66 ㎡	

地番	② 571-2	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
NO					
NP1-1		168.778	211.804	-13.138	-2230.643984
D02		196.090	214.830	16.338	2849.700880
D01		186.186	228.143	13.136	2082.103048
NP2-1		169.949	227.788	-16.330	-8776.789711
		合計面積		202.7680389	

座標一覽表 (任意座標系)

点名	X座標	Y座標	備考
M1	190.898	194.799	所収点
M2	80.142	198.188	境界点

土地家屋調査士

作成者 (平成21年3月16日作成)

申請人

縮尺 1/250

請求番号：7-1

登記年月日：昭和48年6月7日

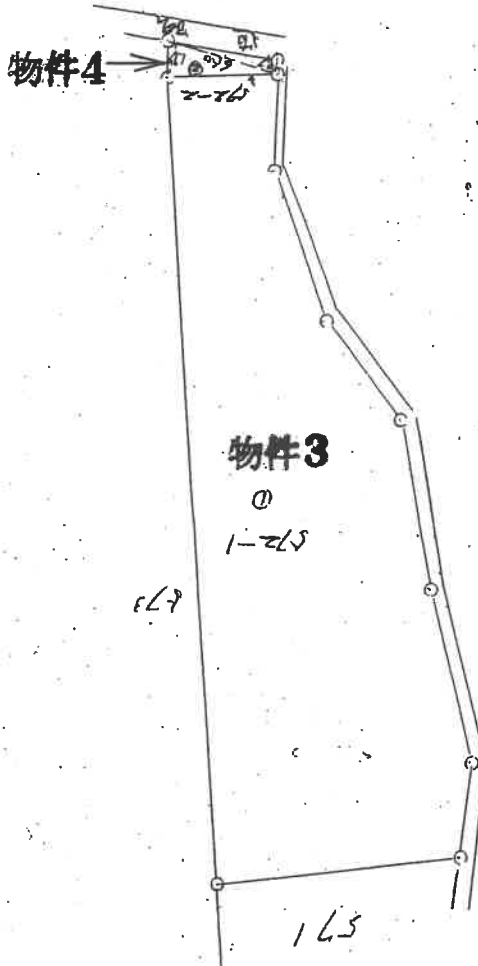
公用

前 572-1 0005124

建物測量図

番地
572-1
572-1
所在
東京都佐原市北条

作製年月日
昭和48年6月7日
作製者
申請人



求積方法

② $6.50 \times (0.7 + 1.90) = 16.90$

地積 $\div 2 = 8.45$

昭和48年6月7日登記

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/500

(日調連 13)

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。
令和6年5月9日 宇都宮地方延務局

登記官

14枚目

請求番号：7-2

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し



建物図面写し
各階平面図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

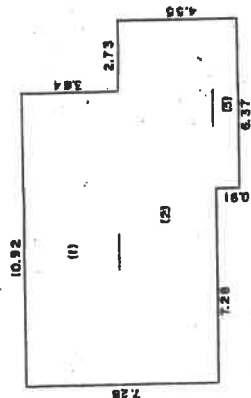
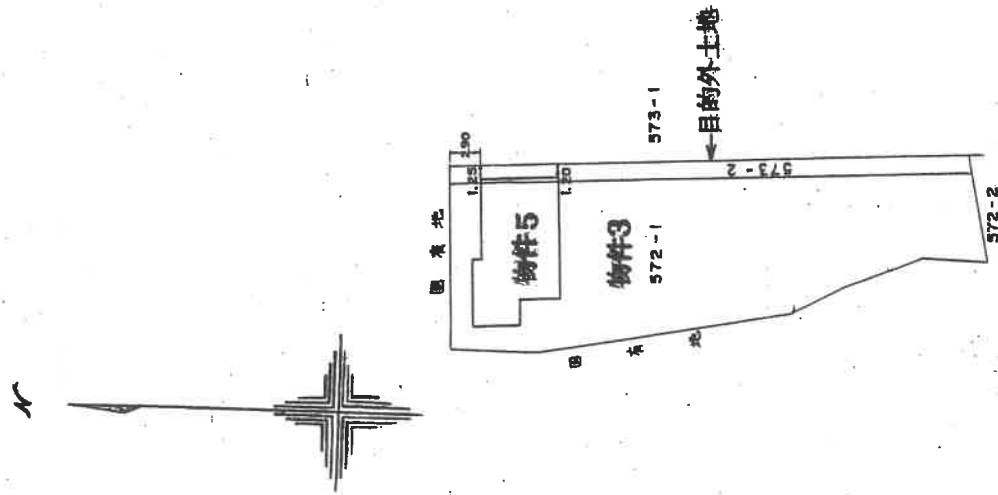
圖面
圖面
物階
平階
建名

昭和 50 年 1 月 17 日

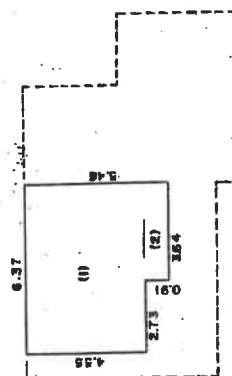
著 製 作

申請人

SH50年 / 月29日登記



床 面 積	
(1)	3.64 X 10.92 = 39.7488
(2)	3.64 X 13.65 = 49.5860
(3)	0.91 X 6.37 = 5.7967
合 計	85.2315 m ²



床面積		
(1)	4.55	$\times 6.37 = 29.9835$
(2)	0.91	$\times 3.64 = 3.3124$
合 計		33.2959 m^2

(日本土地家屋調査士会連合会(用地))

縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------	-----------------

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。
令和6年3月22日 宇都宮地方裁判所

登記官

地圖整理番号: M51364

登記年月日：平成15年6月16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6年3月22日 宇都宮地方法務局

登記書

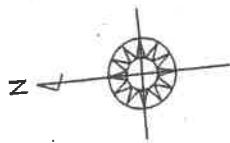
17枚目

建物図面図
各階平面図

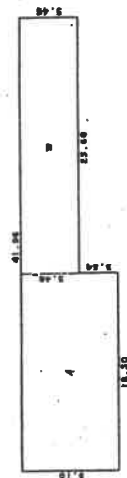
0095824 各階平面図

家屋番号 572番1の2

建物の所在 鳳頭市茶臼根町字北原572番地1、573番地2

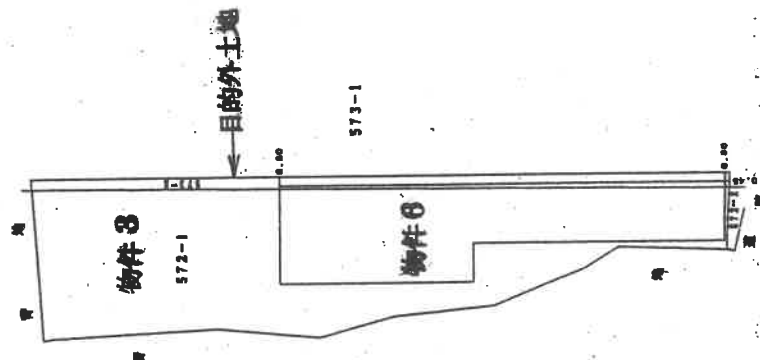


物件6



求積表

イ	9.10 X 18.30	=	166.5300
ロ	5.46 X 23.86	=	129.1836
合計			295.7136
床面積			295.71 m ²



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

平成15年 大月郡大田町製図

作製者

土地家屋調査士
(平成15年 6月 5日作成)

縮尺 1/500

申請人

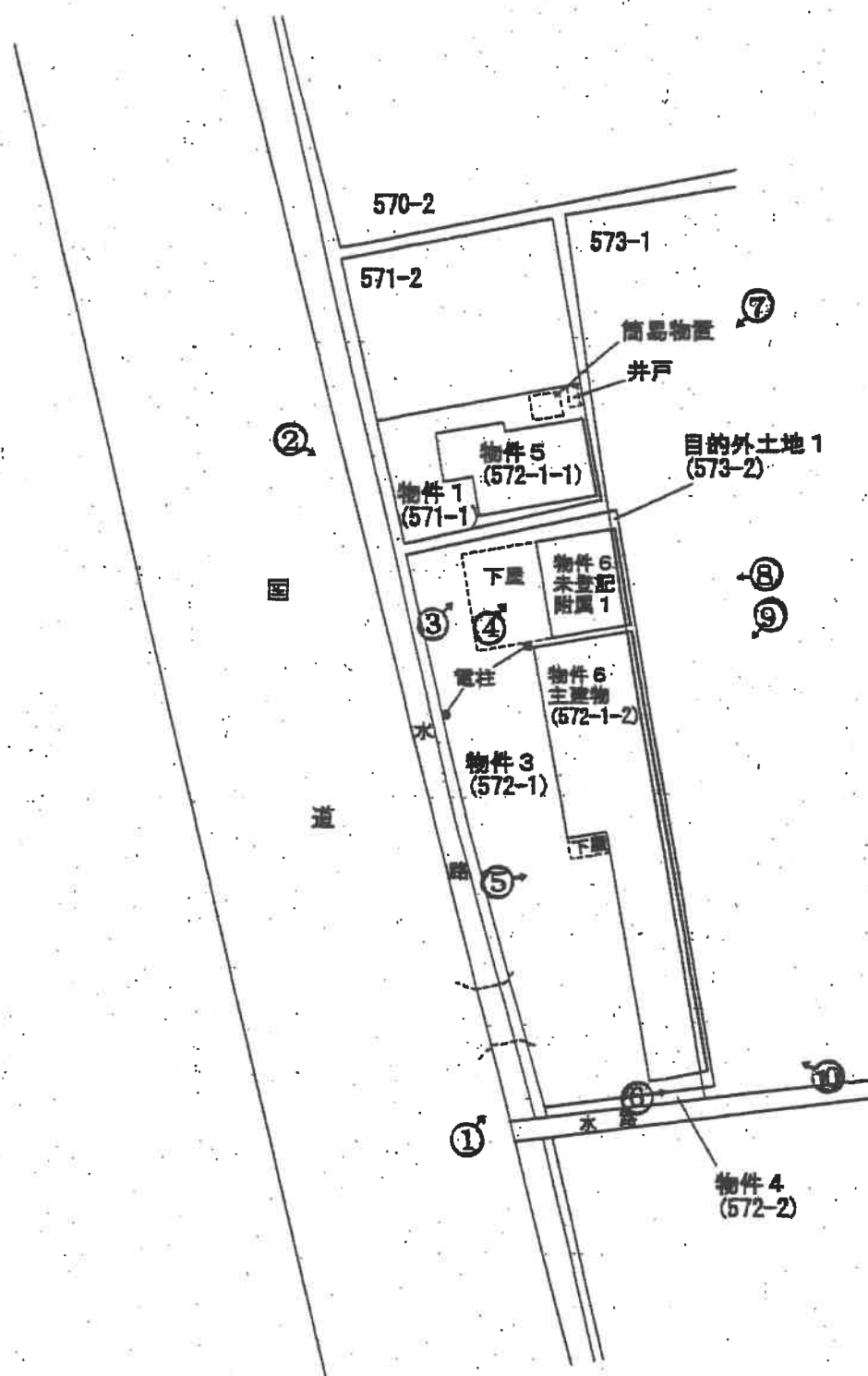
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M51365

土地建物位置関係図

○ 写真撮影位置・方向

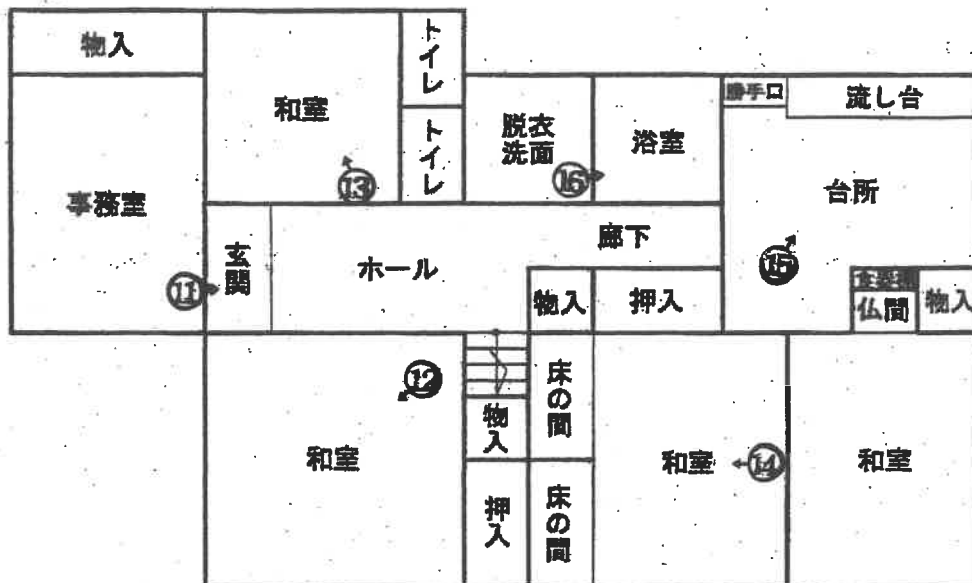


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

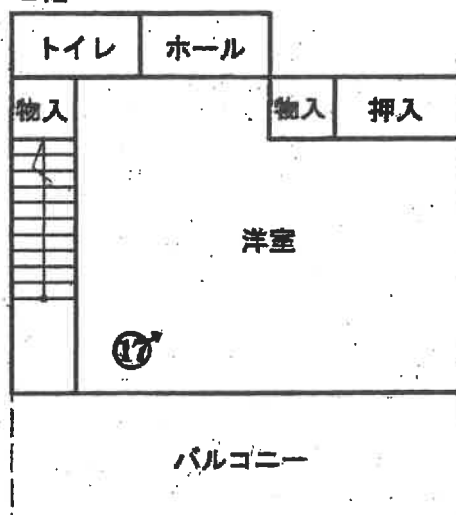
建物間取図（物件5）

○ 写真撮影位置・方向

1 階



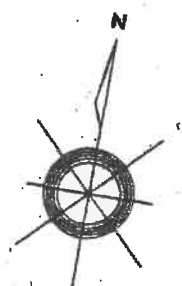
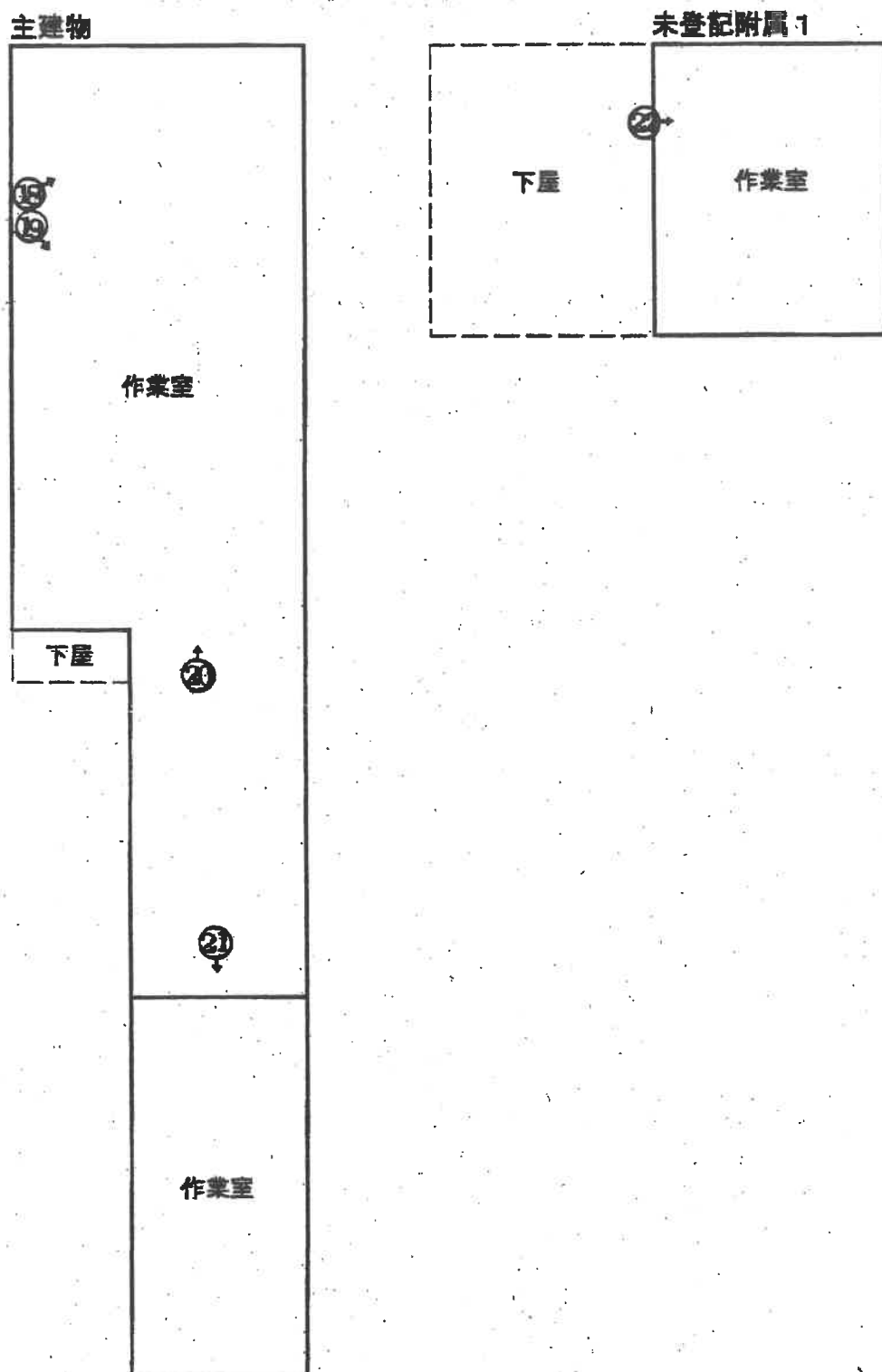
2 階



※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。

建物間取図（物件6）

○ 写真撮影位置・方向

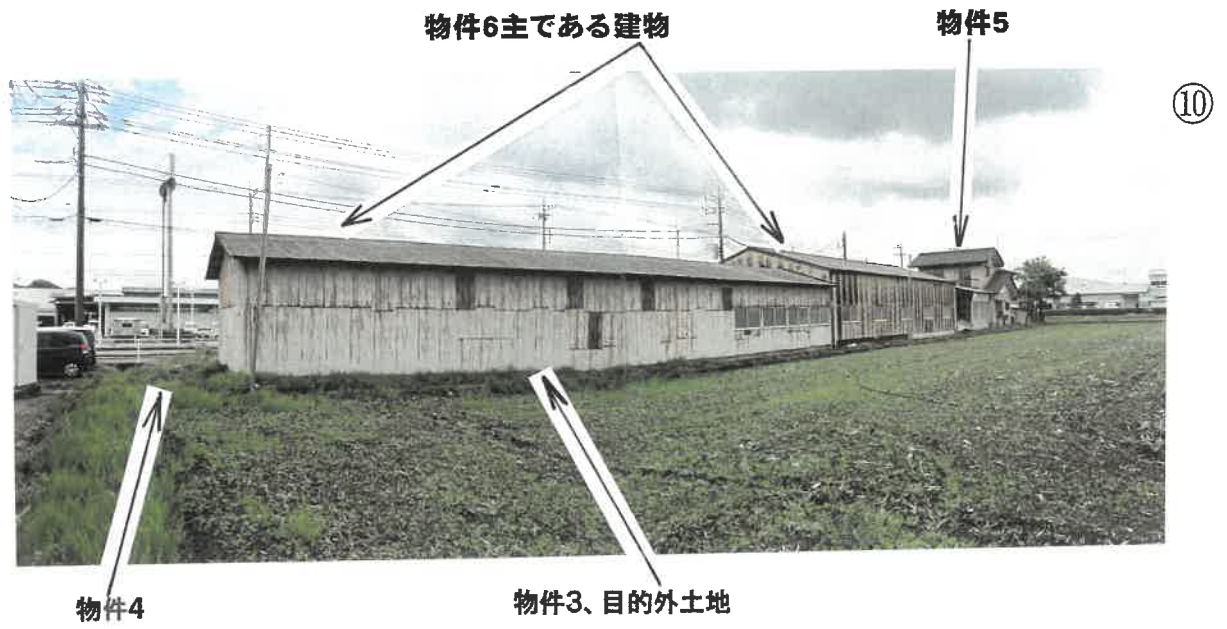


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。









物件5 1階 和室の状況



物件5 1階 和室の状況



物件5 1階 台所の状況



物件5 1階 浴室の状況



①6

物件5 2階 洋室の状況



①7

物件6主である建物 作業所の状況



①8

物件6主である建物 作業所の状況

②0



物件6主である建物 作業所の状況

①9



物件6未登記附属建物 作業所の状況

②2



物件6主である建物 作業所の状況

②1



令和 6年（ケ）第 28号1
令和 6年 4月17日 受 命
令和 6年 5月20日 現地調査
令和 6年 7月12日 評 価
令和 6年 7月17日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

物件 1、3、4、5、6

評価人 不動産鑑定士
高 橋 順 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 0 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 3 8, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 1 9 8, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 7, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 2 7 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 5 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、3～6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の土地価格は物件5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5の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- 4 物件3の土地価格は物件6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6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 地目 地積	鹿沼市奈佐原町字北原 5 7 1 番 1 宅地 249.66㎡	登記簿記載とほぼ同じ
3	所在地 地目 地積	鹿沼市奈佐原町字北原 5 7 2 番 1 宅地 556.00㎡	登記簿記載とほぼ同じ
4	所在地 地目 地積	鹿沼市奈佐原町字北原 5 7 2 番 2 雑種他 8.45㎡	登記簿記載とほぼ同じ
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿沼市奈佐原町字北原 5 7 2 番地 1, 5 7 3 番地 2 5 7 2 番 1 の 1 居宅・事務所 木造瓦葺 2 階建 1階 95.23㎡ 2階 32.29㎡	鹿沼市奈佐原町字北原 5 7 1 番地 1
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿沼市奈佐原町字北原 5 7 2 番地 1, 5 7 3 番地 2 5 7 2 番 1 の 2 作業所 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺 平家建 295.71㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	符 号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記 1 作業所 軽量鉄骨造スレート葺平家建 約65㎡
特記事項			
○物件 1、3、4 の各土地はいずれも市街化調整区域内に存する。鹿沼市都市計画課によれば、各土地は隣接する物件 2 の土地とともに一体として下記の通り開発許可を受けている。 許可番号：栃木県指令1678 第5-22号 許可年月日：昭和46年10月7日 開発面積：1,031㎡ 予定建築物の用途：住宅、木工所、事務所 ○鹿沼市都市計画課によれば、上記開発許可に係る完了検査が未了で適法な状態に			

特記事項

ないとのことである。また、鹿沼市建築指導課によれば物件5、6の建物に係る建築計画概要書の備付が無いとのことである。以上により、本件物件の利用にあたっては関係各課との協議を要する。

○物件1、3、4の各土地は573番2の土地（目的外土地1）とともに青地を介して相互に隣接し一体画地を形成し、当該一体画地の北側に隣接して571番2（物件2）の土地が所在している。物件1、2の各土地は、571番の土地の分筆により生じた土地であり、物件1が南側、物件2が北側に各々所在している。法務局備付の建物図面によると分筆前の571番の北側に寄せて目的外建物1が所在し、物件5、6の建物は物件3及び目的外土地1で構成される一体画地上に所在するが、現地調査の限りでは目的外建物1は建物図面と同様の位置に所在する一方、物件5の建物は目的外建物1の南側に近接して所在していることから、物件5の建物は物件1の土地上に所在し、物件6の主建物及び未登記附属建物は物件3及び目的外土地1で構成される一体画地上に所在するものと認めた。

○現地調査の限りでは、各土地の境界を示す杭等の存在が確認出来なかったことから、各土地の地積、形状及び建物との位置関係等が判然としない状況にあり、地積測量図及び現地概測結果との間に一部差異が認められるものの、概測数量と公簿数量は概ね近似していることから、本件評価においては地積は公簿数量を採用の上、各土地の間口、奥行、形状等は現地概測結果を採用した。なお、本件土地の地積、形状、境界、建物配置等の最終的な確定にあたっては、別途境界確認及び測量等を要する。

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, 3, 4、目的外土地1）

位 置 ・ 交 通	受命物件は東武日光線「樺山」駅南東方約1.1km（直線距離）付近、国道293号沿いに所在している（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、国道沿いに小規模工場、倉庫、事業所等が見られる地域で、戸建住宅も介在し用途の多様性が認められる。	
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	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 249.66㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約14m 奥行 : 約17m～18m 形状 : ほぼ整形 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 物件3、目的外土地1 地積 : 589.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約53m 奥行 : 約14.5m～17m 形状 : ほぼ整形 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 物件4 地積 : 8.45㎡ 間口 : 約0.9m 奥行 : 約14m 形状 : 帯状 地勢 : 平坦 高低差 : 隣接地と等高	
接面道路の状況	西約15m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	

土地の利用状況等	物件1、3、4の各土地は、目的外土地1とともに青地を介し一体として所在している。物件1の土地には物件5の建物が建てられ、居宅・事務所の敷地として利用されている。物件3の土地は目的外土地1とともに一体画地を形成の上、物件6主建物及び未登記附属建物1が建てられ、作業所の敷地として利用されている。 目的外土地1の概要は以下の通り。 所在：鹿沼市奈佐原町字北原 地番：573番2 地目：田（現況宅地） 地積：33m² 所有者：E 目的外土地1は、物件6の建物の敷地の一部として本件所有者がEより無償使用しているものであり、当該土地の使用にあたって金銭等の授受はない。 物件4の土地は、Fが所有する東側隣接地573番1の土地への通路部分として、Fが本件所有者より無償使用しているものであり、当該土地の使用にあたって金銭等の授受はない。
供給処理施設	物件1 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし 物件3、4 上水道：前面道路に本管あり 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い。物件1、4の土地は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。物件3、目的外土地1は木材加工の作業所敷地として利用されていた履歴を有するが、汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	○物件1の土地上に簡易物置が1基及び井戸が1基存在する。当該井戸はFが無償使用している状況にあり、青地を介して東側で隣接する田に井戸水を引込んでいる。 ○物件3の土地上に電柱が2本設置され、うち1本は西側で隣接する青地周辺に存在するが、物件3の土地及び青地との境界が不明瞭であることから、当該電柱の位置関係は判然としない状態にある。 ○物件1の土地に引込まれている上水道管は、隣接する物件2の土地に埋設されている上水道管からの分岐によるものである。 ○鹿沼市農業委員会事務局によると、目的外土地1は農地転用許可を受けた履歴が無く、適法な状態にないことから、当該土地の利用の継続については関係各課との協議を要する。なお、農振法上の区分は農業振興地域、農用地区域外（白地）である。 ○接面道路及び各土地の間に幅約3mの水路が介在し、物件3の土地の南西隅に橋が架けられ、これを介して接面道路及び本件土地との通行が行われている状況にあるが、鹿沼土木事務所によると当該水路の占用許可に係る申請の履歴が無いとのことから、橋の利用等については関係各課との協議を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	物件5
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件5の建物は、全部事項証明書によれば昭和49年12月25日に建築されている。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5の建物の現価率を1%と査定した。
仕 様	構造 木造瓦葺2階建 屋根 瓦葺 外壁 吹付塗装、亜鉛メッキ鋼板 内壁 塗壁、砂壁等 天井 ビニールクロス、敷目板、化粧ボード等 床 畳、板張り等 設備 電気、水道
床面積（現況）	1階 95.23㎡ 2階 32.29㎡ 計 127.52㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅・事務所 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が空家の状態で占有の上、居宅・事務所として利用している。
特記事項	○全部事項証明書によると、物件5の建物の所在は572番地1，573番地2とあるが、現地調査の限りでは571番1（物件1）の土地上に所在する。 ○本件建物は天井の崩落及び雨漏りが見られるほか、床に穴が存在し、朽廃状態にある。 ○建物内には多数の残置物が存在するが、その殆どが汚損している。

(物件6)

区 分	物件6
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件6の建物は、全部事項証明書によれば昭和49年12月25日に新築され、昭和55年に変更、増築されている。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6の建物の現価率を1%と査定した。
仕 様	構造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建 屋根 スレート葺 外壁 サイディングボード、亜鉛メッキ鋼板 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 土間、ボード下地 設備 電気
床面積（現況）	295.71㎡
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 作業所 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	有限会社塚原住宅産業が空家の状態で占有の上、作業所として利用している。当該占有者代表者は本件所有者と同一人であり、建物の利用にあたって金銭等の授受はない。
特記事項	○本件建物は天井及び床に穴が見られるほか、窓ガラスの破損が複数存在し朽廃状態にある。 ○西側の壁面に接して下屋が設置され、内部には焼却炉が存在する。

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物未登記1
建築時期及び経済的残存耐用年数	附属建物1は未登記で、建築時期は不詳である。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、附属建物1の現価率を1%と査定した。
仕 様	構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建 屋根 スレート葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板、塩ビ板 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 ボード下地
床面積（現況）	約65㎡
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 作業所 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	有限会社塚原住宅産業が空家の状態で占有の上、作業所として利用している。当該占有者代表者は本件所有者と同一人であり、建物の利用にあたって金銭等の授受はない。
特記事項	○床に穴が見られるほか、窓ガラスの破損箇所が複数存在し朽廃状態にある。 ○西側の壁面に接して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（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	18,500	0.90	249.66	0.80	3,325,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/68 = 18,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲32%

イ 個別格差：0.90（道路との関係位置▲10）

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3（土地）

物件3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
3	18,500	0.90	556.00	0.80	7,406,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/68 = 18,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲32%

イ 個別格差：0.90（道路との関係位置▲10）

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。

③ 物件4（土地）

物件4の個別格差補正等を行って、更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
4	18,500	0.20	8.45	31,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/68 = 18,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲32%

イ 個別格差：0.20（土地利用の状態▲70 道路との関係位置▲10）

ウ 地積：登記記載の地積。

④ 物件5, 6（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
5	135,000	127.52	0.01	172,000

ア 再調達原価：135,000円/㎡

イ 現況延床面積：127.52㎡

ウ 現 価 率：朽廃状態の建物であり、現価率を1%として評価した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
6	90,000	295.71	0.01	266,000

ア 再調達原価：90,000円/㎡

イ 現況延床面積：295.71㎡

ウ 現 価 率：朽廃状態の建物であり、現価率を1%として評価した。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
未登記 1	85,000	約65	0.01	55,000

オ 再調達原価 : 85,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 約65㎡

キ 現 価 率 : 朽廃状態の建物であり、現価率を1%として評価した。

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
6	266,000	55,000	321,000

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	3,325,000	0.30	法定地上権	998,000
3	7,406,000	0.30	法定地上権	2,222,000

イ 土地利用権等割合：物件1、3 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	18,500	0.20	33	0.80	使用借権 0.10	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/68 = 18,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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：▲32%

イ 個別格差：0.20（農振法の規制等▲70 道路との関係位置▲10）

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。

オ 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	3,325,000	-998,000		0.33	0.70	538,000
3	7,406,000	-2,222,000		0.33	0.70	1,198,000
4	31,000			0.33	0.70	7,000

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
5	172,000	+998,000	1.00	0.33	0.70	270,000
6	321,000	+2,232,000	1.00	0.33	0.70	590,000
一括価格（合計）						2,603,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1、3～6 0.33（市街化調整区域の市場性▲20、事業用途の市場性▲20 境界等不明瞭▲10 目的外土地の介在▲20 青地介在▲10 法令手続等未了▲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-19

所 在：鹿沼市上奈良部町字欠附90番2
地 目：宅地
価 格：12,700円／㎡
位 置：樺山駅2.5km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：495㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側4m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域

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 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 地積測量図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



公 図 写



(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
奈佐原町

請求部	所在	鹿沼市奈佐原町字北原			地番	571番1		
出力尺	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21年6月10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。

※縮小(70%)につき縮尺相違

令和6年3月28日
宇都宮地方法務局
登記官

請求番号: 6-1
(1/1)

建物図面

登記年月日：昭和50年1月29日

0095823

家屋番号	572-1-1
建物の所在	唐沼市奈佐原町宇北原 572番地1 573番地2

昭和50年1月17日
製作年月日

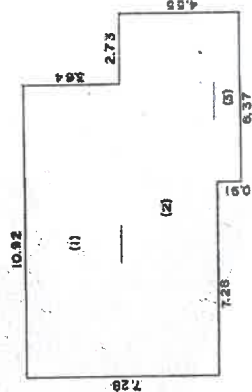
製作者

申請人

建物階平面図

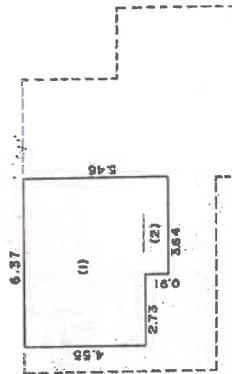
1 階

物件5



床面積		
(1)	3.64 X 10.92 =	39.7488
(2)	3.64 X 13.65 =	49.6860
(3)	0.91 X 6.37 =	5.7967
合 計	85.2315 m ²	

2 階



床面積		
(1)	4.55 X 6.37 =	28.9835
(2)	0.91 X 3.64 =	3.3124
合 計	32.2959 m ²	

(基準図)

昭和50年1月29日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

※縮小(70%)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6年3月22日

宇都宮地方建設局

登記官

地図整理番号：5554

建物図面

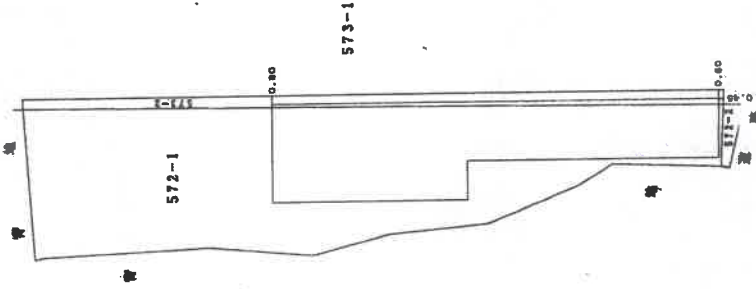
平成25年 6月 6日 登記

建物図面 各階平面図

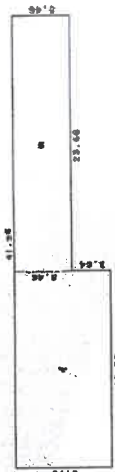
家屋番号 572番1の2

建物の所在 鹿沼市東佐原町字北原572番地1、573番地2

0095824 各階平面図



物件 6



面積表

4	9.10 X 18.30	= 166.5300
5	5.46 X 23.66	= 129.1836
合計		295.7136
床面積		295.71 m ²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

(栃木県土地家屋調査士会利用紙)

※縮小（70%）につき縮尺相違

登記年月日：平成15年6月16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6年3月22日 宇都宮地方裁判所

登記官

地積測量図

平成21年3月23日受付第2176号

登記年月日：平成21年3月24日

公用

令和6年5月9日

宇都宮地方裁判所

登記簿

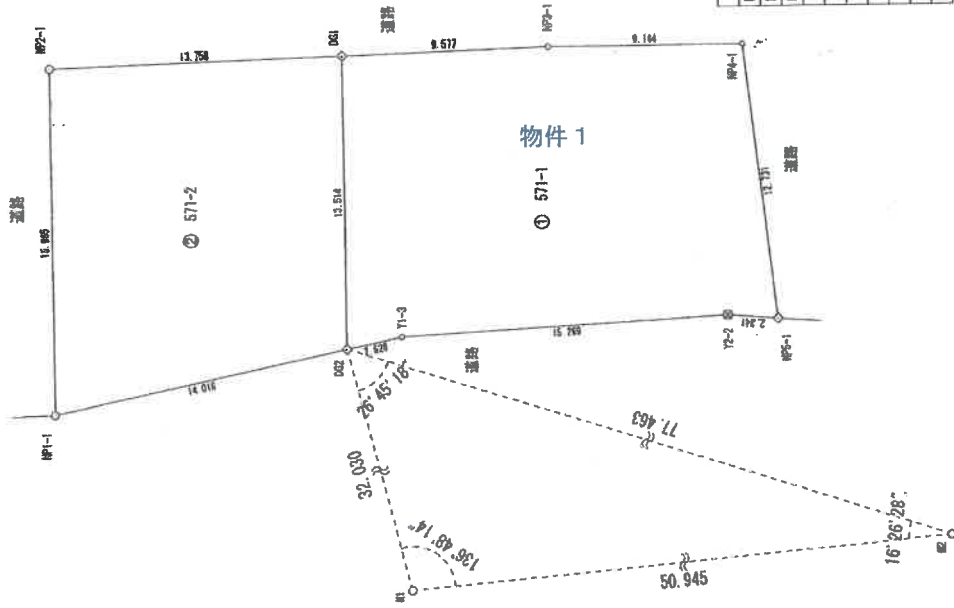
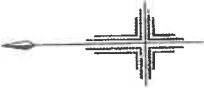
請求番号：7-1

0005123
平成21年3月23日受付第2176号

(前) 571-1
地番 571-1, 571-2

土地の所在
鹿沼市奈佐原町字北原

土地の所在



重畳座標法計算表 (任意座標系)

地番	① 571-1	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn+1	Xn-1	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1
NO									
DG1		156.196	228.143	-13.774	-2151.443704				
DG2		156.050	214.830	-12.983	-2028.997150				
Y1-3		153.478	215.180	1.933	204.883808				
Y2-2		158.228	218.863	0.821	85.839588				
NP3-1		158.186	215.781	12.450	1691.880300				
NP4-1		157.479	228.413	12.623	1735.397417				
NP5-1		146.623	228.404	-0.270	-39.588210				
合計									
合計面積									249.55 m ²

地番	② 571-2	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn+1	Xn-1	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1
NO									
NP1-1		169.778	211.804	-13.138	-2830.543364				
DG2		156.050	214.830	16.338	2849.700950				
DG1		158.186	228.143	13.138	2082.103048				
NP2-1		169.949	227.703	-16.339	-2778.786711				
合計									
合計面積									202.76 m ²

座標一覧表 (任意座標系)

点名	X座標	Y座標	備考
M1	130.898	194.799	測量点
M2	80.142	199.188	測量点

境界線の種類	境界線の長さ
① 境界線	15.895
② 境界線	12.504
③ 境界線	9.517
④ 境界線	8.184
⑤ 境界線	11.151
⑥ 境界線	15.789
⑦ 境界線	14.012
⑧ 境界線	17.463
⑨ 境界線	50.945
⑩ 境界線	16.26
⑪ 境界線	28.78

縮尺 1/250

申請人

作業者

(※縮小(70%)につき縮尺相違)

氏公

前 572-1 0005124

572-1	考
572-2	考

遷移の所在

建 物 量
地 區 面

昭和	48	年	1	月	1	日	作製者
作	製	年	月	日			

⑤H48年6月7日登記

(日本)土地家屋調査士会連合会(紙用)

罐 尺

(日 記 第 13)

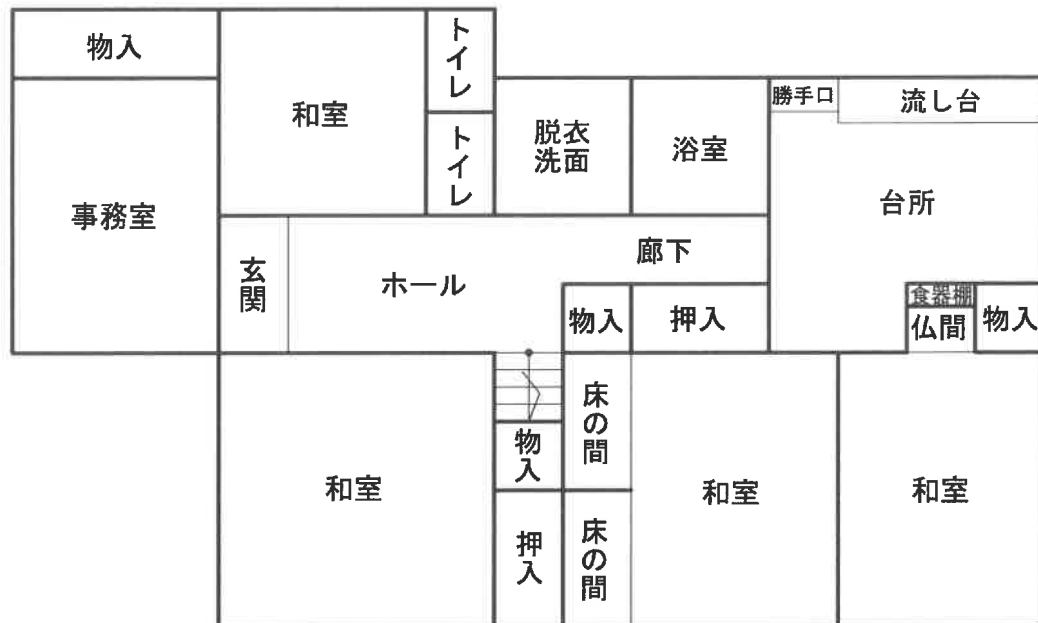
※縮小（70%）につき縮尺相違

請求番号：7-2

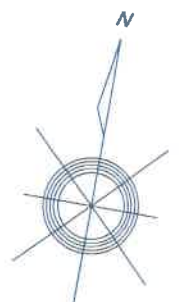
-21-

建物間取図（物件5）

1 階

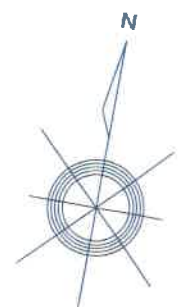
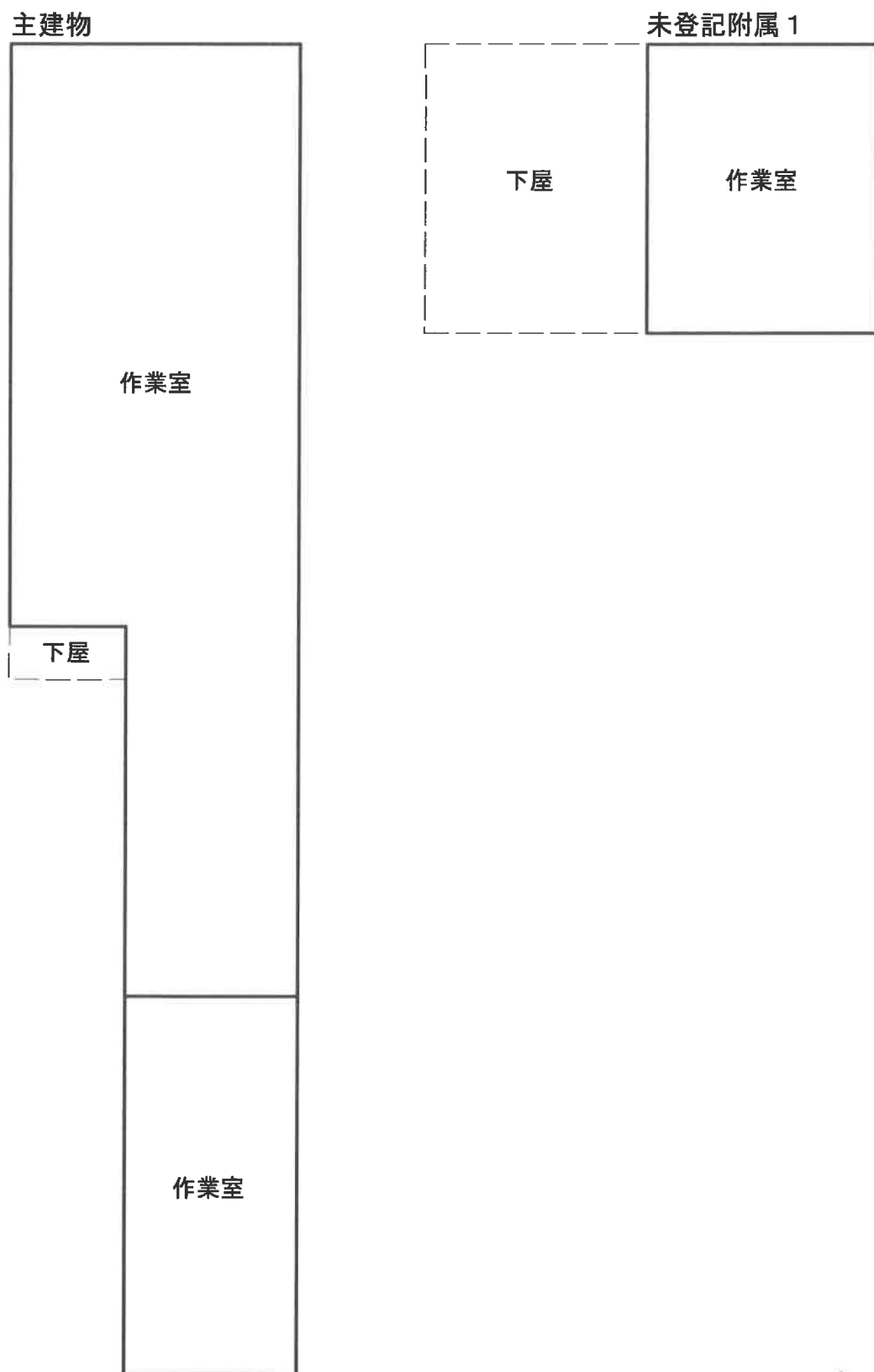


2 階



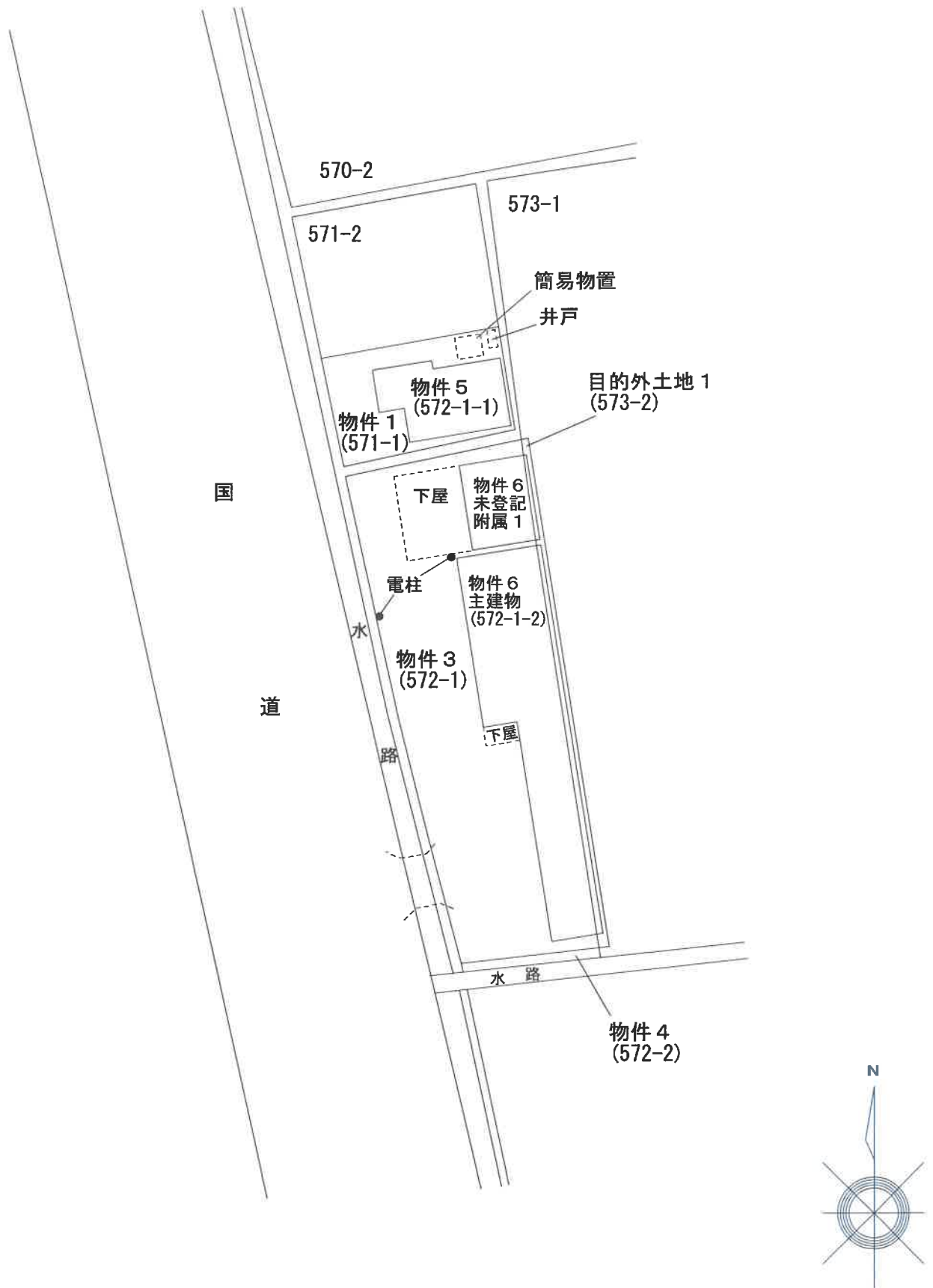
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図（物件 6）



※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。