

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6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 7年 8月 27日から 令和 7年 9月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 9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 9月 26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 9月 10日 午前10時00分から 令和 7年 9月 12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 8月 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 638, 000 10, 910, 400	一括	2, 727, 600	50, 782	12, 883
1	3, 288, 000				
2	10, 350, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿沼市晃望台 |
| | 地 番 | 29 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.43 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市晃望台 29 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 29 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.00 平方メートル
2 階 56.00 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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, 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 | 鹿沼市晃望台 |
| | 地 番 | 29 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.43 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市晃望台 29 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 29 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.00 平方メートル
2 階 56.00 平方メートル |

令和7年(ケ)第36号
令和7年4月22日受理
令和7年5月5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 | 鹿沼市晃望台 |
| | 地 番 | 29番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市晃望台29番地8 |
| | 家屋 番号 | 29番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.00平方メートル
2階 56.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県鹿沼市晃望台29番地8		
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	本件土地北西側にはスチール製物置が、南東側にはサイクルハウスが存在する。		
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 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居宅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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が家族と共に居住し、居宅として使用しています。 2 本件建物内において、動物を飼ったことはありません。

(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枚目のとおり認めた。
- 2 本件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家族と共に居住し、居宅として使用している。本件土地上にスチール製物置が存在するが、基礎がなく動産である。また、サイクルハウスが設置されているが、こちらも動産である。
- 3 本件建物内の壁紙に、劣化箇所が多少見受けられる。
- 4 本件土地の南西側に幅員約6mの開発道路が接面しており、建築基準法42条1項2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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月23日(水) 10:00-10:20	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 債務者兼所有者は不在であったが、同居の家族が在宅。「現況調査のための催告書」を同人に交付して帰庁
R7年4月23日(水) 10:30-10:40	鹿沼市役所	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R7年5月13日(火) 11:30-12:10	物件所在地	本件債務者兼所有者に面談調査、屋内写真撮影、評価人同行
(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

1 26-9

(座標値種別：図上測定)

公図写し



-5946.854 (座標値種別：図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	鹿沼市晃望台				地番	29番8			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日（原図）	昭和45年9月		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。

（宇都宮地方法律局管轄）

令和7年3月17日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：68-1

(1/1)

(6枚目)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成17年11月8日

0037603

29

29-1 ~ 29-15

地番

地積測量図

1/4

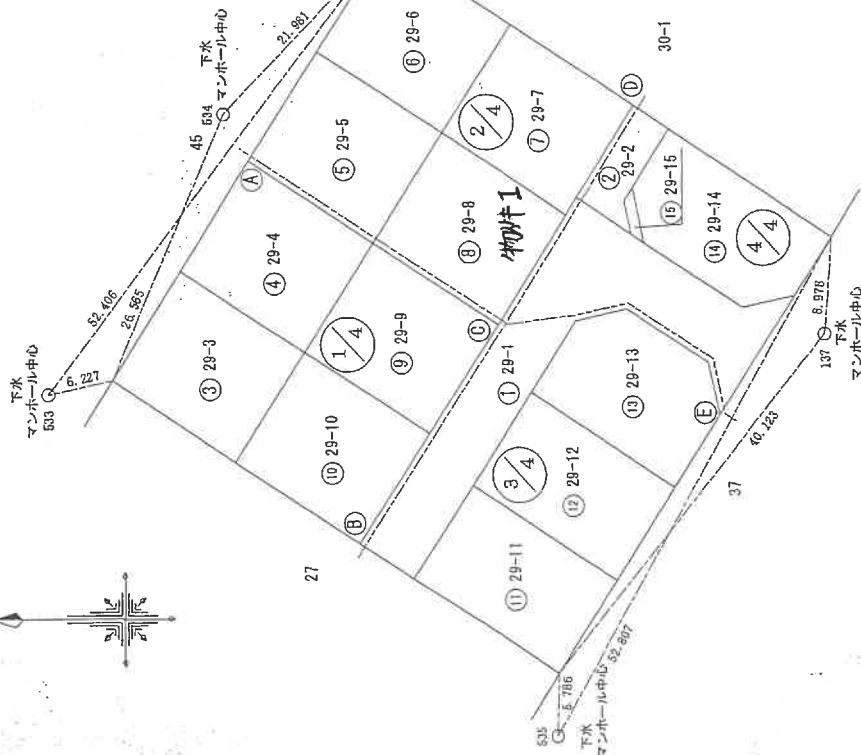
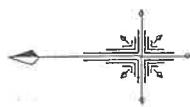
土地の所在

鹿沼市晃望台

座標リスト (任意座標系)

NO	点名	X	Y
137		92.929	113.159
533		166.232	107.987
534		149.405	133.611
535		118.427	76.259
500		118.259	82.043
503		102.866	105.742
504		103.906	110.648
505		111.576	115.628
506		116.472	114.583
507		120.755	107.981
508		126.307	99.434
509		131.855	90.894
510		136.886	94.165
511		130.332	104.253
512		123.836	114.253
514		117.343	124.264
515		110.845	134.245
516		122.487	141.816
517		134.094	149.382
521		160.148	109.315
523		107.500	132.056
524		110.999	126.676
525		111.794	125.454
526		111.164	122.521
527		109.936	121.723
528		100.629	115.889
529		95.721	116.738
530		92.230	122.110
541		148.514	101.725
542		153.605	119.374
543		147.104	129.371
544		140.596	199.372
545		141.963	111.810
546		135.466	121.809
547		128.966	131.815
548		112.702	90.594
549		107.156	99.145
550		116.309	125.957

(全図)



作製者

土地家屋調査士
(平成17年11月1日作成)

申請人

縮尺 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。

(宇都宮地方裁判所)

令和7年3月17日

東京地方法務局中野出張所

登記官

(7枚目)

(1/8)

請求番号：68-2

(1) 平成23年5月31日
都市再生街区基本調査の成果に基づき地図差替前
提出図面である

(8枚目)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成17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。

(宇都宮地方裁判所)

令和7年3月17日

東京法務局中野出張所

登記官

(9枚目)

0037604

29-1 ~ 29-15

地積測量図

2/4

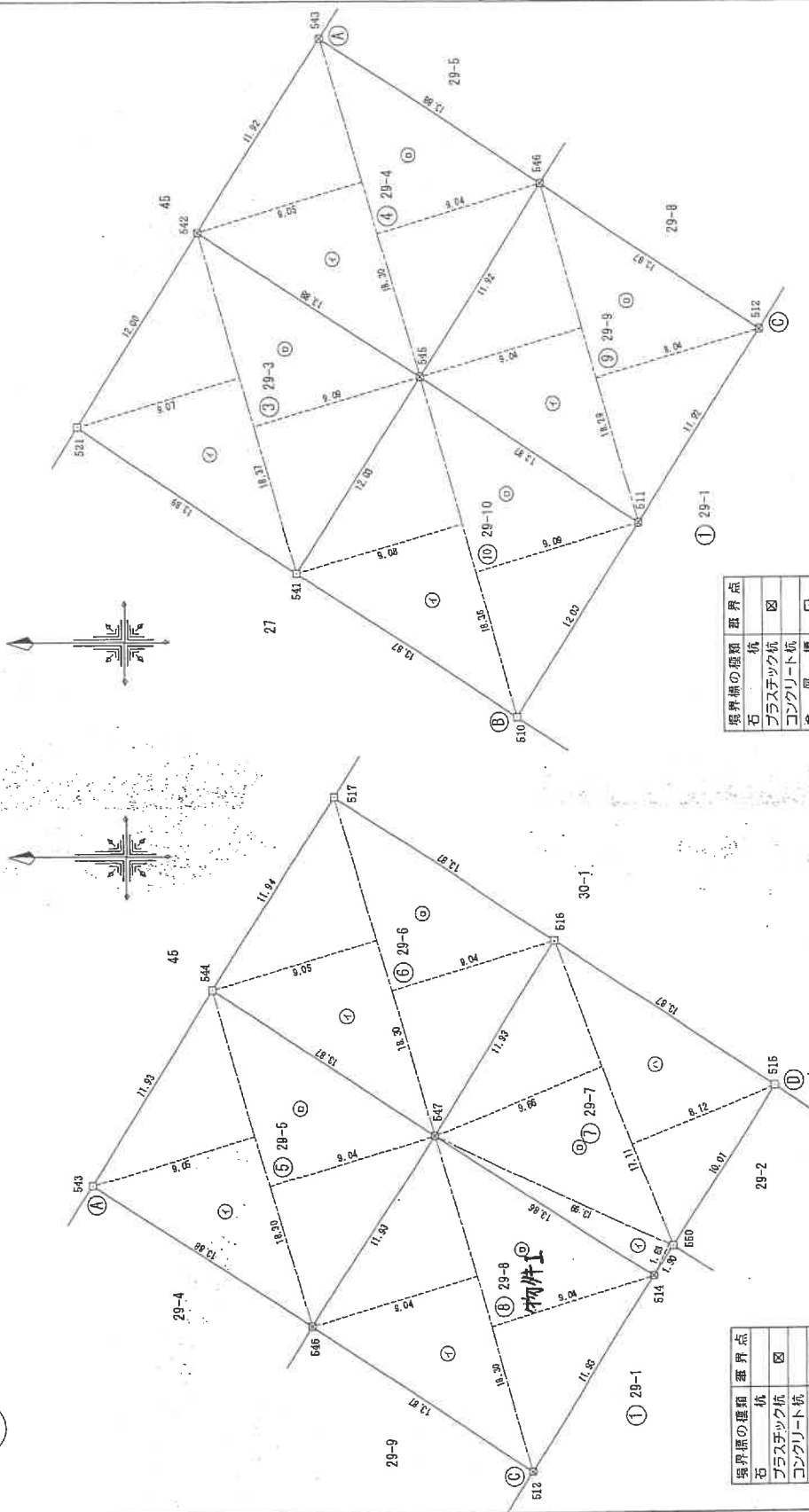
地番

土地の所在

鹿沼市晃望台

2/4

1/4



境界線の種類	境界点
石	石
プラスチック杭	プラスチック杭
コンクリート杭	コンクリート杭
金風	金風
金風	金風

境界線の種類	境界点
石	石
プラスチック杭	プラスチック杭
コンクリート杭	コンクリート杭
金風	金風
金風	金風

作製者

土地家屋調査士
(平成17年11月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

(1) 平成23年5月31日
都市再生街区基本調査の成果に基づく地図差替前
提出図面である

(10枚目)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成17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。

(宇都宮地方司法書局)

令和7年3月17日

東京法務局中野出張所

登記官

(11枚目)

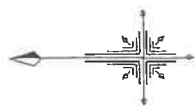
0037605

29-1 ~ 29-15

地積測量図 3/4

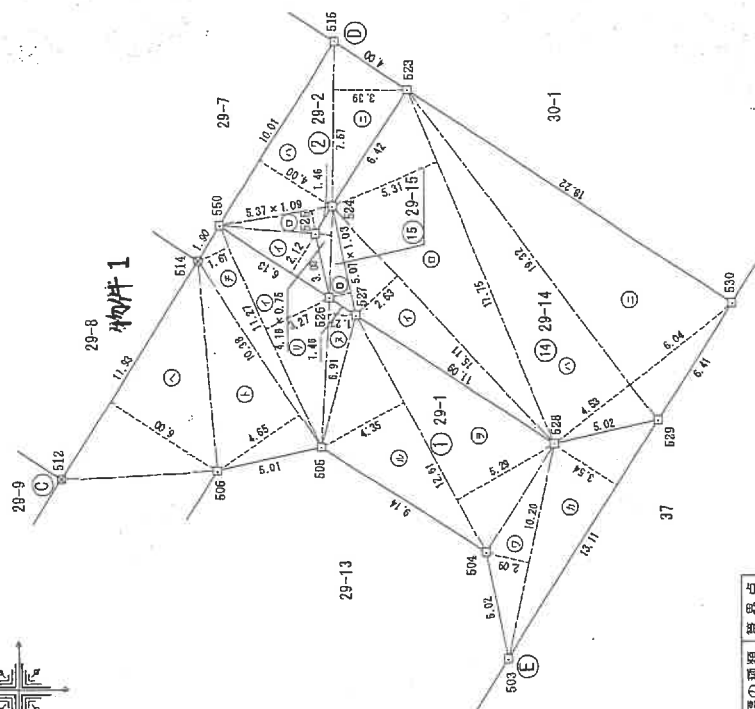
鹿沼市晃望台

土地の所在

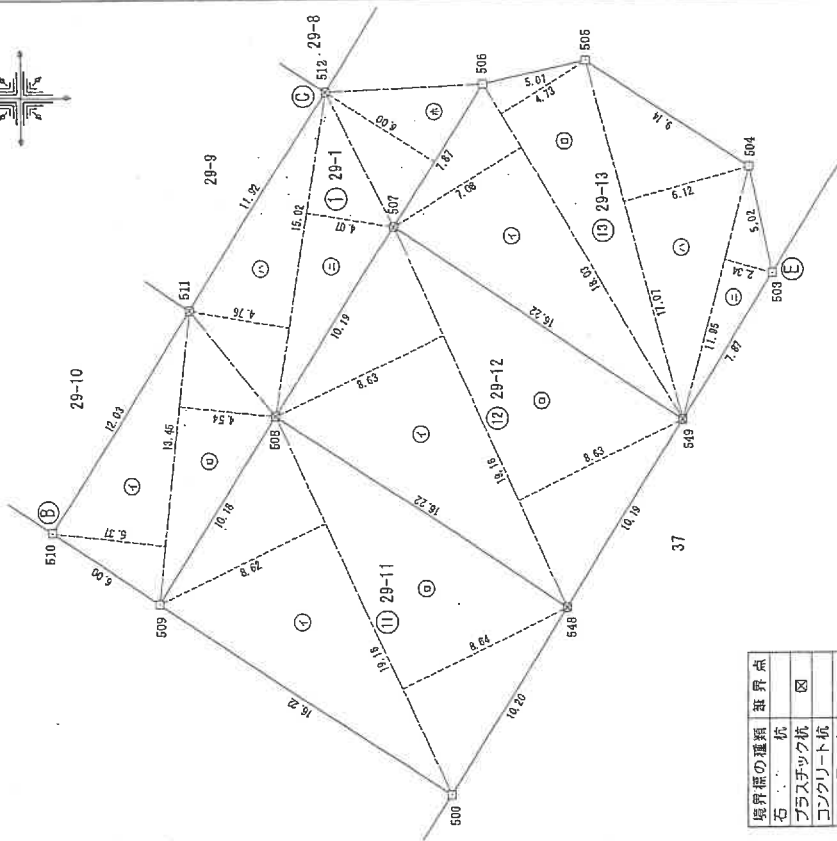


3/4

4/4



境界線の種類	境界点
石	杭
プラスチック杭	図
コンクリート杭	杭
金風標	標
金風紙	紙



境界線の種類	境界点
石	杭
プラスチック杭	図
コンクリート杭	杭
金風標	標
金風紙	紙

作製者

土地家屋調査士

(平成17年11月1日作製)

申請人

縮尺 1/250

(1) 平成23年5月31日
都市再生街区基本調査の成果に基づく地図差替前
提出図面である

(12枚目)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成17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。
(宇都宮地方裁判所)
令和7年3月17日 東京法務局中野出張所 登記簿

0037606

29-1 ~ 29-15

地積測量図 4/4

土地の所在 鹿沼市晃望台

三斜求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	地積
29-6	イ	18.30 X	9.05 =	165.6150	
	ロ	18.30 X	9.04 =	165.4320	
	合計		331.0470		165.52
29-7	イ	13.99 X	1.88 =	26.3012	
	ロ	17.11 X	9.65 =	165.2826	
	ハ	17.11 X	6.12 =	138.9332	
	合計		330.5170		165.25
29-8	イ	18.30 X	9.04 =	165.4320	
	ロ	18.30 X	9.04 =	165.4320	
	合計		330.8640		165.43
29-9	イ	18.29 X	9.04 =	165.3416	
	ロ	18.29 X	9.04 =	165.3416	
	合計		330.6832		165.34
29-10	イ	18.36 X	9.08 =	166.7088	
	ロ	18.36 X	9.09 =	166.8924	
	合計		333.6012		166.80
29-11	イ	19.16 X	8.62 =	165.1592	
	ロ	19.16 X	8.64 =	165.5424	
	合計		330.7016		165.35
29-12	イ	19.16 X	8.63 =	165.3508	
	ロ	19.16 X	8.63 =	165.3508	
	合計		330.7016		165.35
29-13	イ	18.08 X	7.08 =	127.6524	
	ロ	18.03 X	4.73 =	85.2819	
	ハ	17.07 X	6.12 =	104.4684	
	ニ	11.95 X	2.34 =	27.9630	
	合計		345.3657		172.68
29-14	イ	16.11 X	2.63 =	39.7393	
	ロ	17.75 X	5.31 =	94.2525	
	ハ	18.32 X	4.53 =	87.5196	
	ニ	19.32 X	6.04 =	116.6928	
	合計		338.2042		169.10
29-15	イ	4.16 X	0.75 =	3.1200	
	ロ	5.07 X	1.03 =	5.2221	
	合計		8.3421		4.17

三斜求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	地積
29-1	イ	13.45 X	5.37 =	72.2265	
	ロ	13.45 X	4.54 =	61.0630	
	ハ	15.02 X	4.76 =	71.4952	
	ニ	15.02 X	4.07 =	61.1314	
	ホ	7.87 X	6.00 =	47.2200	
	ヘ	11.93 X	6.00 =	71.5800	
	ト	10.38 X	4.65 =	48.2670	
	チ	11.27 X	1.61 =	18.1447	
	リ	11.27 X	3.27 =	36.8529	
	ヌ	6.91 X	1.27 =	8.7757	
	ル	12.61 X	4.35 =	54.8535	
	ヲ	12.61 X	5.29 =	66.7069	
	ワ	10.20 X	2.09 =	21.3180	
	カ	13.11 X	3.54 =	46.4094	
	合計		686.0442		343.02
29-2	イ	6.13 X	2.12 =	12.9956	
	ロ	5.37 X	1.09 =	5.8533	
	ハ	10.01 X	4.00 =	40.0400	
	ニ	7.57 X	3.39 =	25.6623	
	合計		84.5512		42.27
29-3	イ	18.37 X	9.07 =	166.6159	
	ロ	18.37 X	9.09 =	166.9833	
	合計		333.5992		166.79
29-4	イ	18.30 X	9.05 =	165.6150	
	ロ	18.30 X	9.04 =	165.4320	
	合計		331.0470		165.52
29-5	イ	18.30 X	9.05 =	165.6150	
	ロ	18.30 X	9.04 =	165.4320	
	合計		331.0470		165.52

作製者

土地家屋調査士

(平成17年11月1日作製)

申請人

縮尺 1/

(1) 平成23年5月31日
都市再生街区基本調査の成果に基づく地図差替前
提出図面である

(14枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し

鹿沼市 稅務課

建物図面
各階平面図

家屋番号 29-8

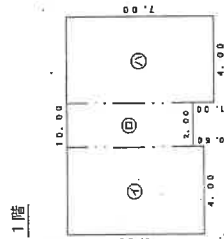
建物の所在 鹿沼市晃望台29番地8

0106944

物件乙

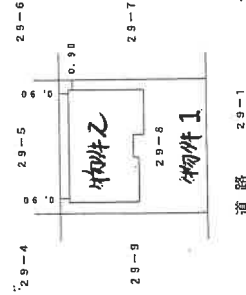
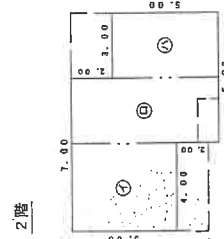
求積表

①	4.000 × 5.500	=	22.000000
②	2.000 × 6.000	=	12.000000
③	4.000 × 7.000	=	28.000000
計			62.000000

床面積 62.00 m²

求積表

①	4.000 × 5.000	=	20.000000
②	3.000 × 7.000	=	21.000000
③	3.000 × 5.000	=	15.000000
計			56.000000

床面積 56.00 m²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

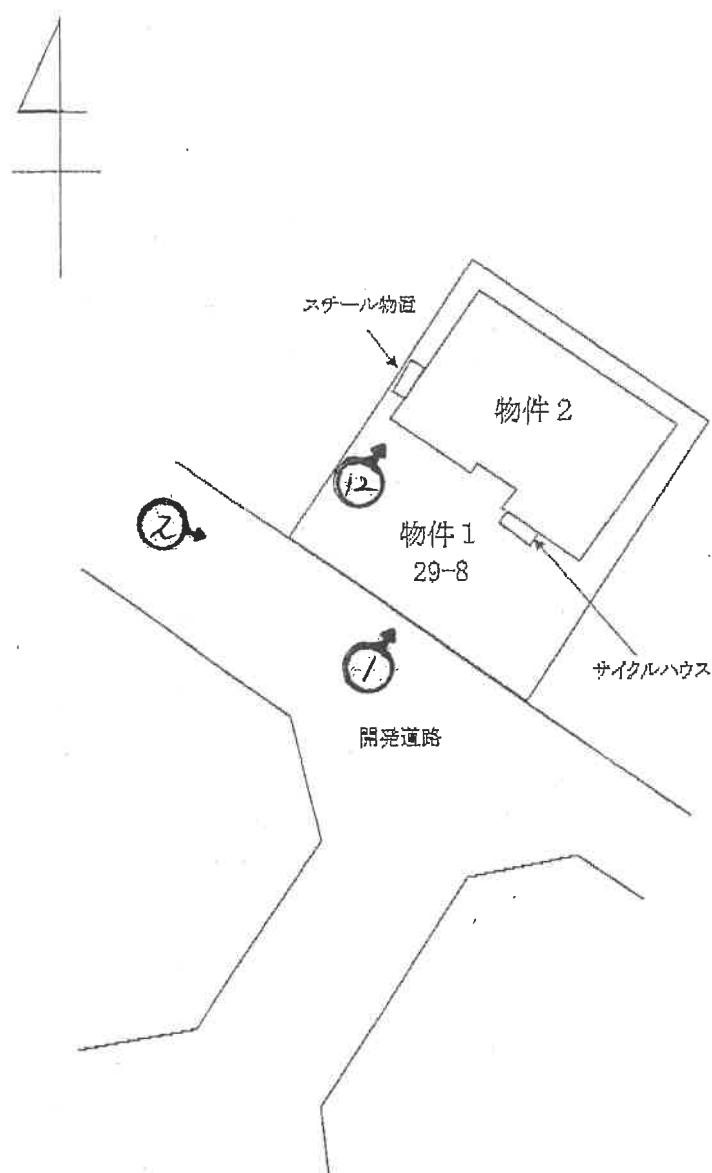
土地家屋調査士

(平成18年6月29日作成)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

作成者

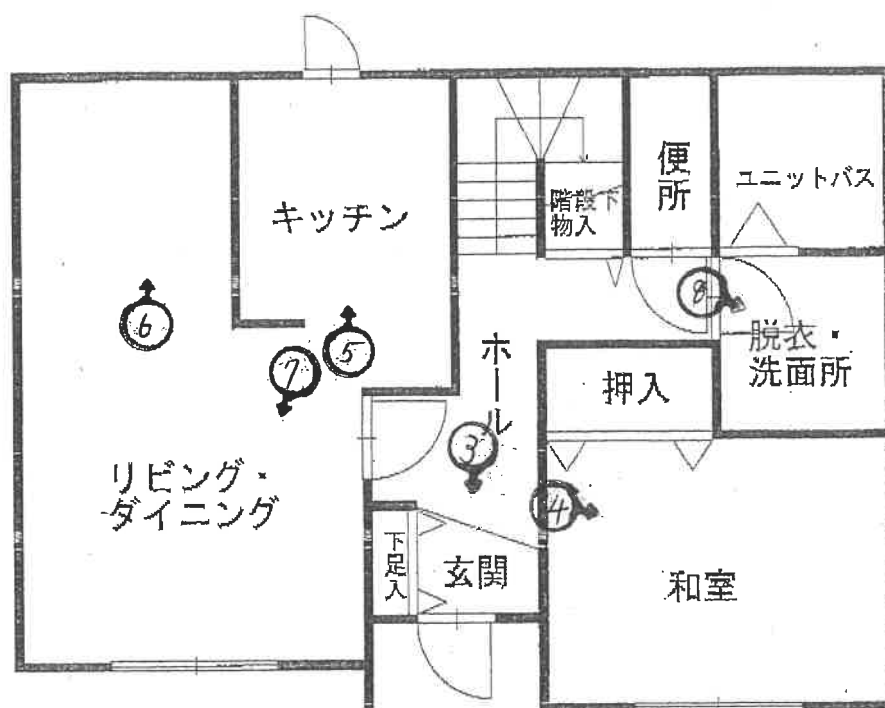
土地建物位置関係図



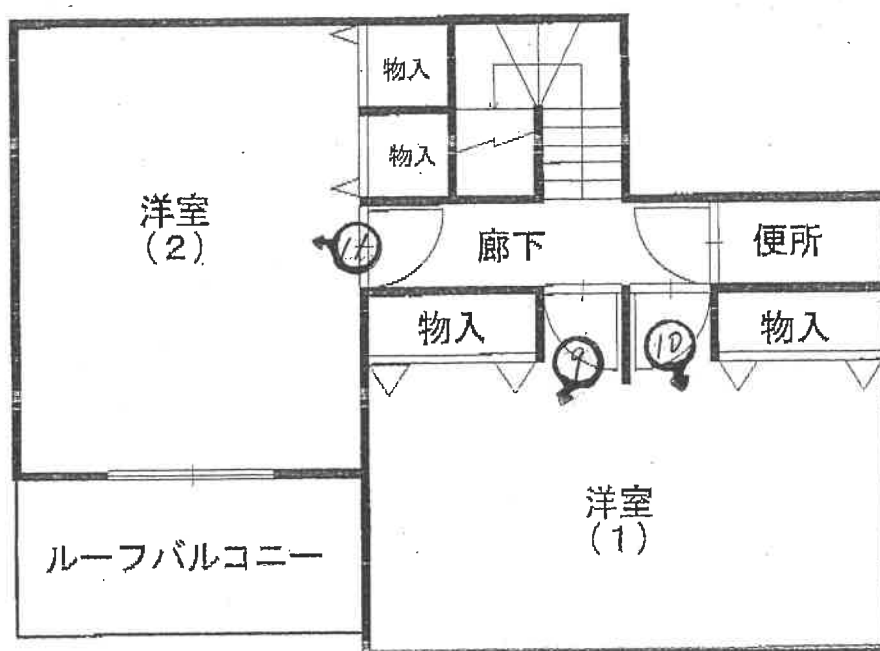
※ りは大凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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 階部分



2 階部分



※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（南西側接面道路）



写真3（玄関）

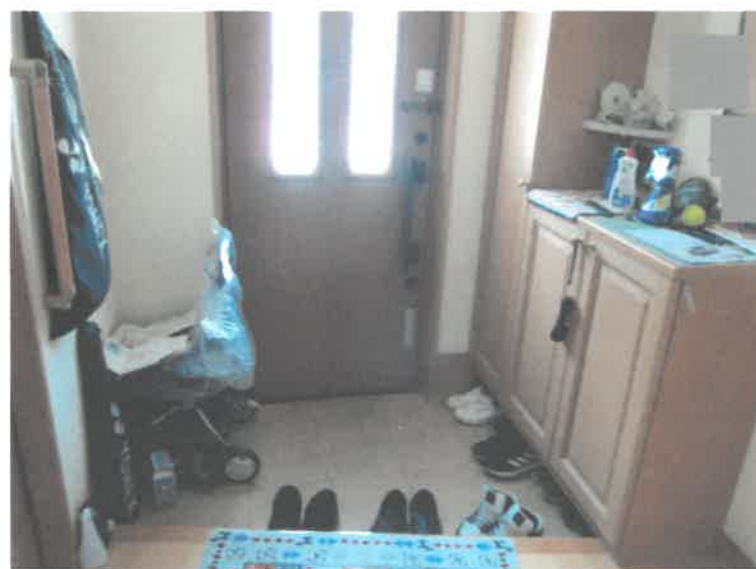


写真4 (1階和室)



写真5 (1階キッチン)



写真6 (1階ダイニング)



写真7 (1階リビング)



写真8 (1階脱衣・洗面所)



写真9 (2階南東側洋室)



写真10 (2階南東側洋室)



写真11 (2階北西側洋室)



写真12 (スチール物置)



令和 7年（ケ）第 36号
令和 7年 4月10日 受 命
令和 7年 5月13日 現地調査
令和 7年 5月13日 評 価
令和 7年 5月20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
伊矢野忠寿

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,638,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,288,000円
物件2（建物）	金 10,350,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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）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	所在地目積	鹿沼市晃望台 29番8 宅地 165.43㎡	特記事項記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿沼市晃望台29番地8 29番8 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 66.00㎡ 2階 56.00㎡ 延床面積 122.00㎡	同左
特記事項			
対象物件土地の公簿地積は、地積測量図と同じである。 現地調査においては、地積測量図記載の標識が確認できたのは1カ所のみであった。概測したところ、測量図と一致した。従って、公簿と現況はおおむね一致するものと思料される。 対象物件土地にはスチール製物置1基が存するが、基礎が無いため動産と判断した。また自転車保管用のビニルハウス（サイクルハウス）が設置されているが、こちらも移動可能な動産である。			

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）

位 置 ・ 交 通	J R日光線「鹿沼」駅南方直線距離約1.4km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は、社宅跡地を開発分譲した住宅地域で、区画整然としている。平成16年に分譲されており、住宅地として熟成している。幹線道路背後の閑静な住宅地で、表通りは繁华性の高い商業地となっており、小中学校とも約1300mと、生活至便である。鹿沼市の中では最も人気の高い住宅地域であり、地価水準は高い。地域要因に特筆すべき変動は無く、当面は現状を維持するものと思料される。	
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 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし-但し建築基準法第22条区域 居住誘導区域
画 地 条 件	物件1 地積 : 165.43㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12.0m 奥行 : 約13.9m 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	南西約6.0m舗装道路(建築基準法第42条第1項第2号道路)	
土地の利用状況等	物件1土地の北寄りに物件2建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。建築計画概要書上も同様である。 物件2の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供給処理施設	上水道: あり (前面100m/m 引込20m/m) 都市ガス: あり (特記事項参照) 下水道: あり (前面200m/m 引込100m/m) (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、通常のコスト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	受命物件及び周辺に土壤汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壤汚染の可能性があると判断できない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 都市ガスは団地内集中ＬＰガス（日本瓦斯）である。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
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18年 3月22日新築 経 過 年 数 19.0年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 16.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳、ビニールシート等 設 備 電気・水道・ガス
床面積（現況）	1階 66.00m ² 2階 56.00m ² 計 122.00m ²
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや優る 施 工 やや優る 意 匠 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が、家族とともに居住して使用し、占有している。
特 記 事 項	グランディハウス株式会社が施工した建物で、品等はやや優る。階高が高く、2階の北側の階段室、洋室には斜線制限による屋根の傾斜が有る。 外部の壁、基礎に特筆すべき損傷は確認できなかった。内部においても、経年劣化程度で、特筆すべき損傷は無いが、たばこのヤニで全体が黄ばんでいる。2階洋室(1)の東側扉が建具に当たるが、調整で修正可能と思料される。

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）

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	45,500	1.04	165.43	1.00	7,830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/93 = 45,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲7補正

イ 個別格差：方位+4

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

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
2	233,000	122.00	0.41	11,655,000

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19.0年，経済的全耐用年数35.0年，経済的残存耐用年数16.0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価10%，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16.0年／経済的全耐用年数35.0年)}
 ×(1－観察減価10%)÷0.41

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	7,830,000	0.40	法定地上権	3,132,000

イ 土地利用率等割合：土地利用率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	土地利用率等価格 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	7,830,000	-3,132,000		1.00	0.70	3,288,000
2	11,655,000	+3,132,000	1.00	1.00	0.70	10,350,000
一括価格（合計）						13,638,000

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-11

所 在：鹿沼市西茂呂3丁目41番3外
地 目：宅地
価 格：42,200円／㎡
位 置：J R 日光線「鹿沼」駅の南方 道路距離約2.9k m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：206㎡
供給処理施設：水道、下水道、ガス
接 面 街 路：北側6.0m市道に接面
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率80%）
地域の概要：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

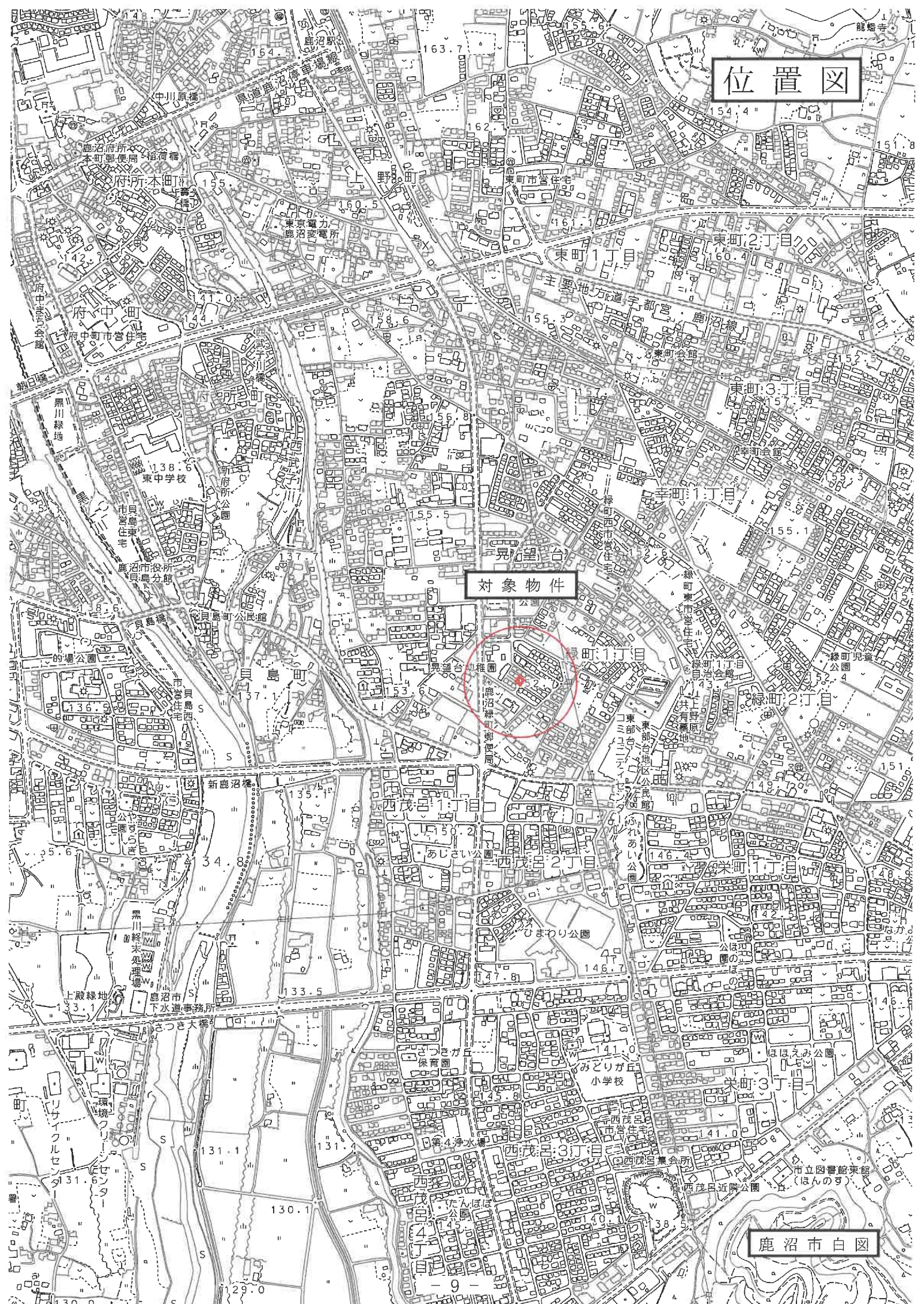
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図

対象物件

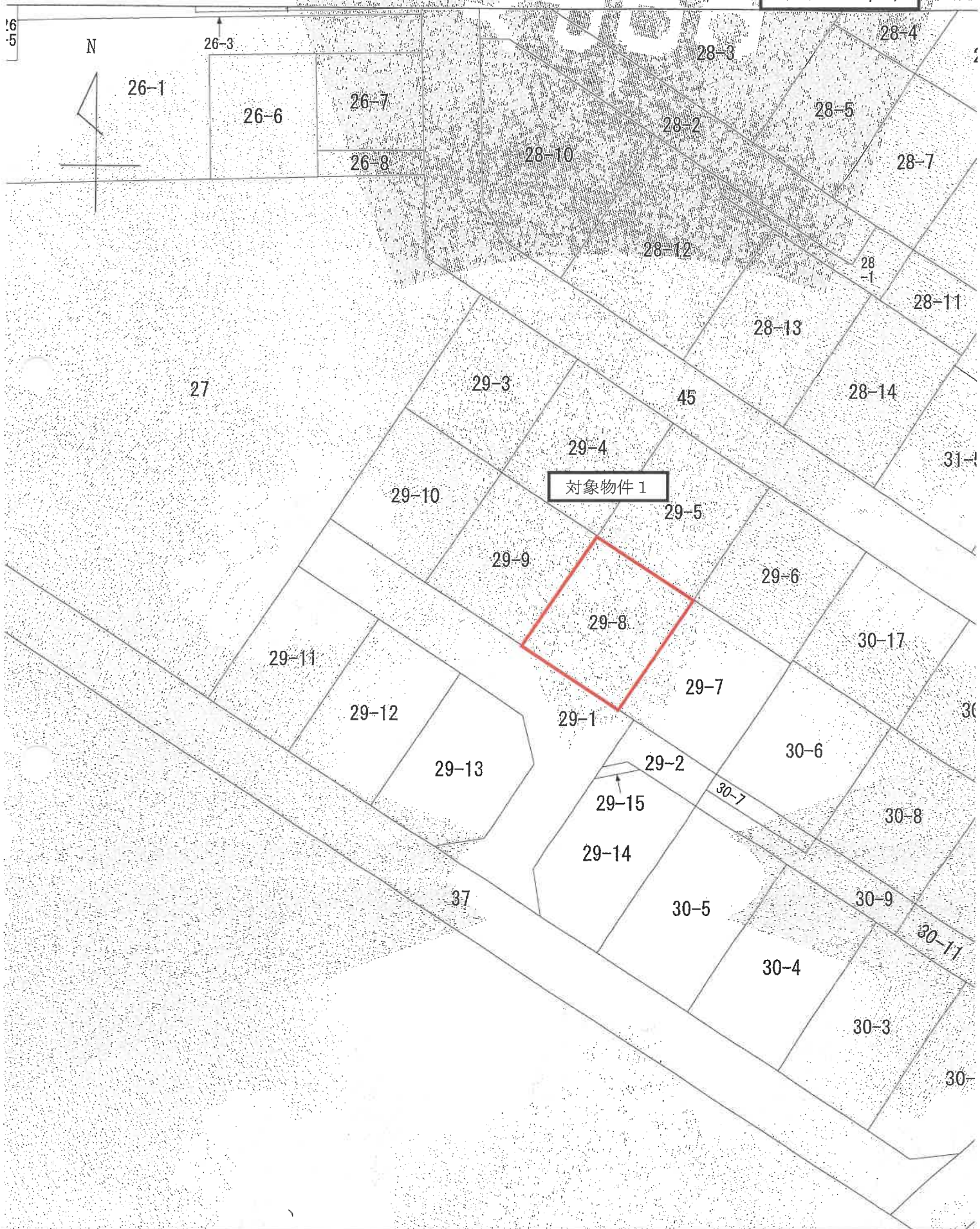
鹿沼市白図



4 26-9

公 図

(座標値)



0037603

対象物件 1



地 番 29-1 ~ 29-15

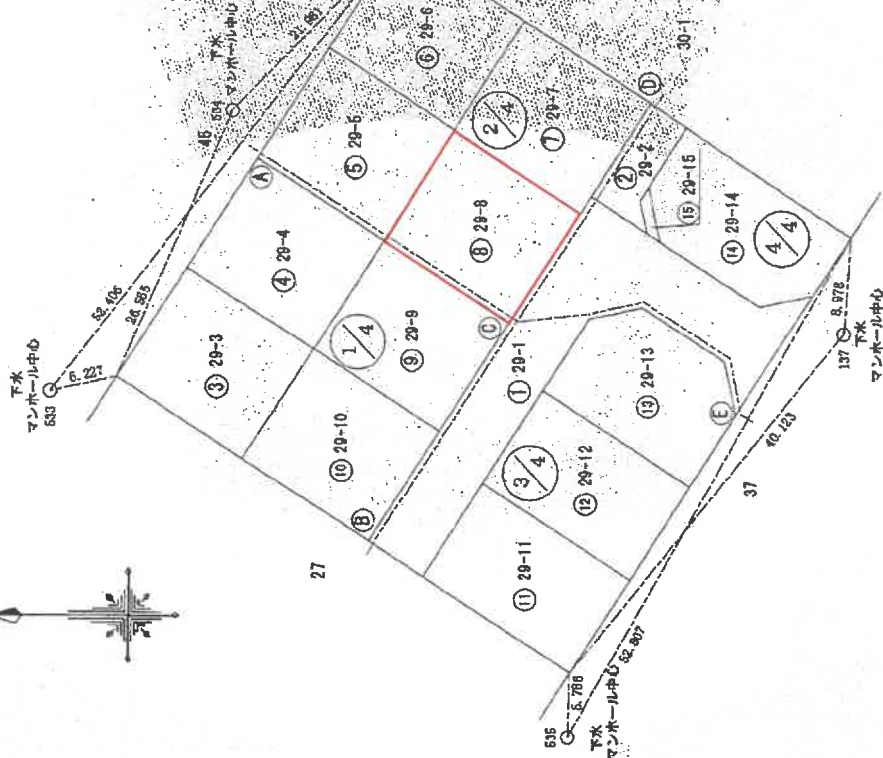
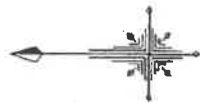
地 積 測 量 図 1/4

土地の所在 鹿沼市晃望台

座標リスト (任意座標系)

NO	点 名	X	Y
137		92.929	113.159
533		186.932	107.987
534		149.405	133.611
535		118.427	76.259
500		118.269	82.043
503		102.866	105.742
504		103.900	110.648
505		111.576	115.628
506		116.472	114.583
507		120.755	107.981
508		126.307	99.434
509		131.855	90.894
510		136.880	94.105
511		130.332	104.253
512		123.836	114.253
514		117.343	124.264
515		110.845	134.245
516		122.467	141.816
517		134.094	149.382
521		180.148	109.315
523		107.500	132.056
524		110.999	126.676
525		111.794	125.454
526		131.164	122.521
527		108.936	121.723
528		100.828	115.686
529		95.721	116.738
530		92.230	122.110
541		148.514	101.726
542		153.605	119.374
543		147.104	129.371
544		140.596	136.372
545		141.963	111.810
546		135.486	121.808
547		128.965	131.815
548		112.702	90.594
549		107.156	99.145
550		116.309	125.857

(全 図)



平成 17 年 11 月 8 日 登記

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(宇都宮地方法律事務所)

令和 7 年 3 月 17 日

東京法律事務所 野田 聖子

登記官

0037604

対象物件 1

地 番 29-1 ~ 29-15

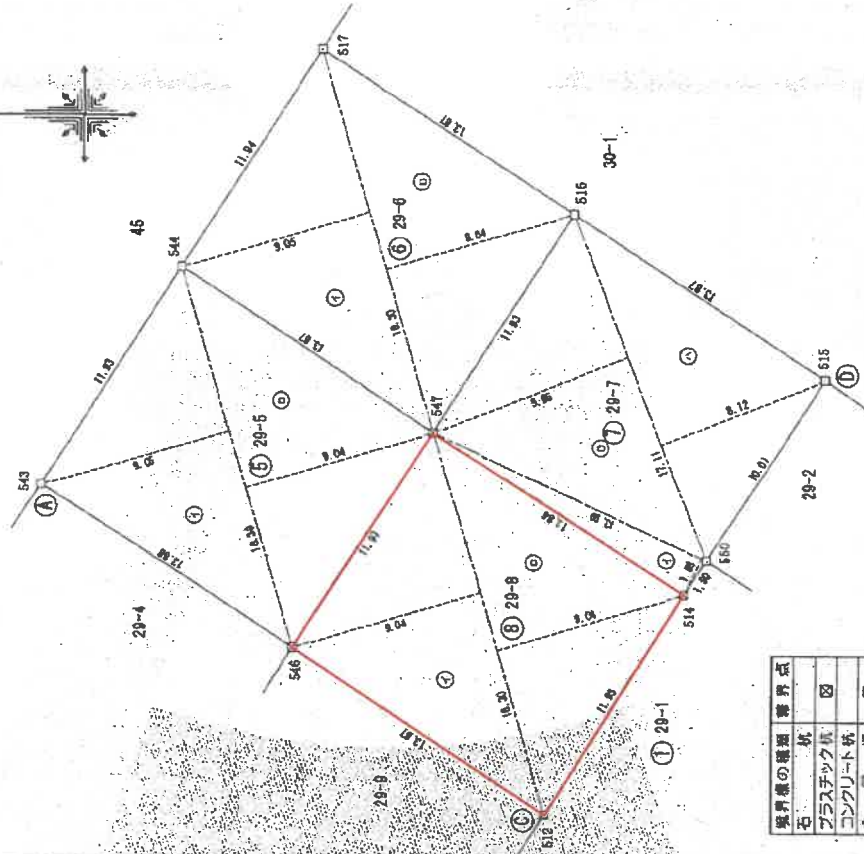
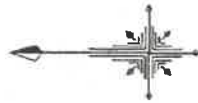
土地の所在 鹿沼市晃望台

地 積 測 量 図

2/4

2/4

1/4



境界線の種類	境界点
石	杭
プラスチック杭	図
コンクリート杭	□
金属杭	○
金 属 板	

境界線の種類	境界点
石	杭
プラスチック杭	図
コンクリート杭	□
金属杭	○
金 属 板	

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和七年三月八日 登記

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。

(宇都宮地方方法務局管轄)

令和7年3月17日

東京法務局中野出張所

0037666

対象物件1

三 斜 求 積 表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	地積
29-6	イ	18.30 X	9.05 =	166.6150	
	ロ	18.30 X	9.04 =	165.4320	
		合 計	331.0470		166.52
29-7	イ	13.99 X	1.88 =	26.3012	
	ロ	17.11 X	9.66 =	166.2826	
	ハ	17.11 X	8.12 =	138.9332	
		合 計	330.5170		165.25
29-8	イ	18.30 X	9.04 =	165.4320	
	ロ	18.30 X	9.04 =	165.4320	
		合 計	330.8640		165.43
29-9	イ	18.29 X	9.04 =	165.3416	
	ロ	18.29 X	9.04 =	165.3416	
		合 計	330.6832		165.34
29-10	イ	18.36 X	9.08 =	166.7088	
	ロ	18.36 X	9.09 =	166.8924	
		合 計	333.6012		166.80
29-11	イ	18.16 X	8.62 =	156.1592	
	ロ	18.16 X	8.64 =	156.5424	
		合 計	330.7016		165.35
29-12	イ	18.16 X	8.63 =	156.3508	
	ロ	18.16 X	8.63 =	156.3508	
		合 計	330.7016		165.35
29-13	イ	18.03 X	7.08 =	127.8524	
	ロ	16.09 X	4.73 =	85.2819	
	ハ	17.07 X	6.12 =	104.4684	
	ニ	11.95 X	2.34 =	27.9530	
		合 計	345.3857		172.68
29-14	イ	15.11 X	2.63 =	39.7393	
	ロ	17.75 X	5.31 =	94.2525	
	ハ	19.32 X	4.53 =	87.5196	
	ニ	10.32 X	6.04 =	116.6928	
		合 計	336.2042		169.10
29-15	イ	4.16 X	0.75 =	3.1200	
	ロ	5.07 X	1.03 =	5.2221	
		合 計	8.3421		4.17

作製者

申請人

縮尺 1/

地 積 測 量 図 4/4

29-1 ~ 29-15

鹿沼市晃望台

三 斜 求 積 表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	地積
29-1	イ	13.48 X	5.37 =	72.2266	
	ロ	13.45 X	4.54 =	61.0630	
	ハ	15.02 X	4.78 =	71.4952	
	ニ	16.02 X	4.07 =	61.1314	
	ホ	7.87 X	6.00 =	47.2200	
	ヘ	11.93 X	6.00 =	71.5800	
	ト	10.38 X	4.65 =	48.2670	
	チ	11.27 X	1.61 =	18.1447	
	リ	11.27 X	3.27 =	36.8529	
	ヌ	6.91 X	1.27 =	8.7757	
	ル	12.61 X	4.35 =	54.8535	
	ヲ	12.61 X	5.29 =	66.7069	
	ワ	10.20 X	2.09 =	21.3180	
	カ	13.11 X	3.54 =	46.4084	
		合 計	886.0442		343.02
29-2	イ	6.13 X	2.12 =	12.9950	
	ロ	5.37 X	1.09 =	5.8533	
	ハ	10.01 X	4.00 =	40.0400	
	ニ	7.57 X	3.38 =	25.5623	
		合 計	84.5512		42.27
29-3	イ	18.37 X	9.07 =	166.6159	
	ロ	18.37 X	9.09 =	166.9833	
		合 計	333.5992		166.79
29-4	イ	18.30 X	9.05 =	165.6150	
	ロ	18.30 X	9.04 =	165.4320	
		合 計	331.0470		165.52
29-5	イ	18.30 X	9.05 =	165.6150	
	ロ	18.30 X	9.04 =	165.4320	
		合 計	331.0470		165.52

登記年月日：平成18年7月4日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(宇都宮地方裁判所)
令和7年3月17日 東京法務局中野出張所

0106944

対象物件2

建物図面
各階平面図

家屋番号 29-8

建物の所在 鹿沼市荒置台29番地8

1階

①	4.000 × 6.500	=	26.000000
②	2.000 × 6.000	=	12.000000
③	4.000 × 7.000	=	28.000000
計			66.000000

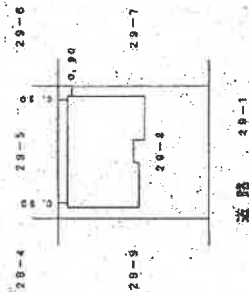
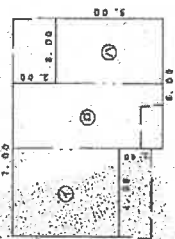
床面積 66.00 m²



2階

①	4.000 × 6.000	=	24.000000
②	3.000 × 7.000	=	21.000000
③	3.000 × 6.000	=	18.000000
計			63.000000

床面積 63.00 m²



平成18年7月4日 登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

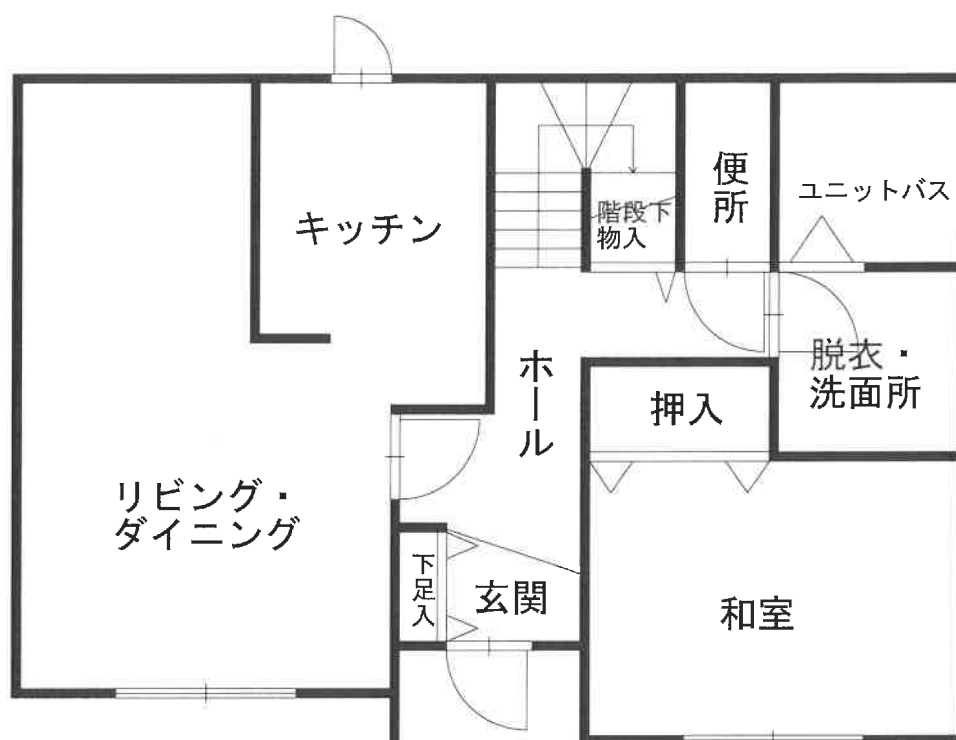
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会所属)

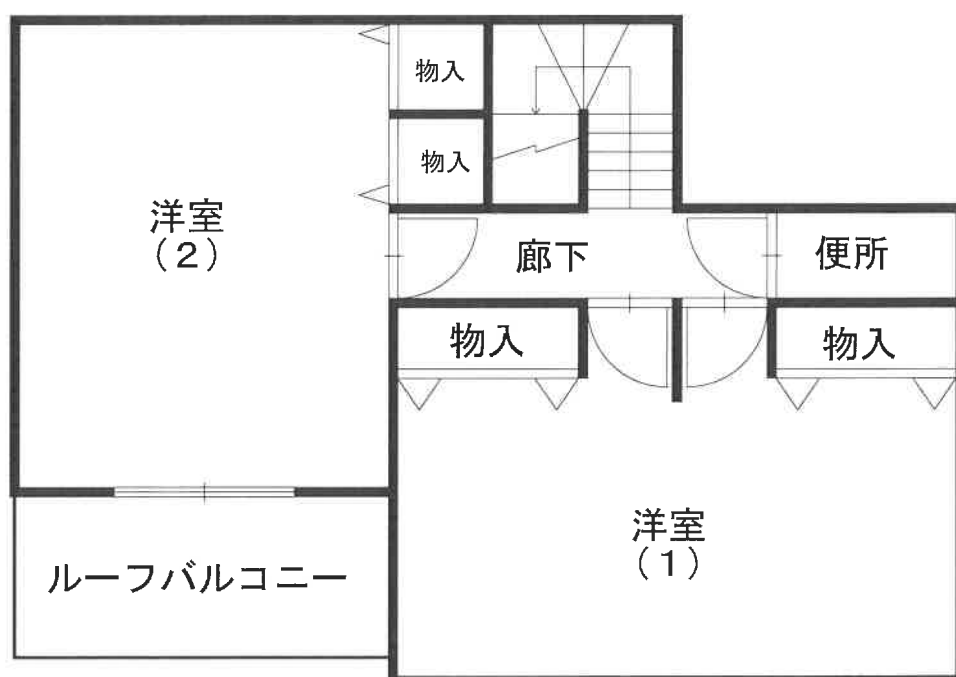
A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：66-3

1 階部分

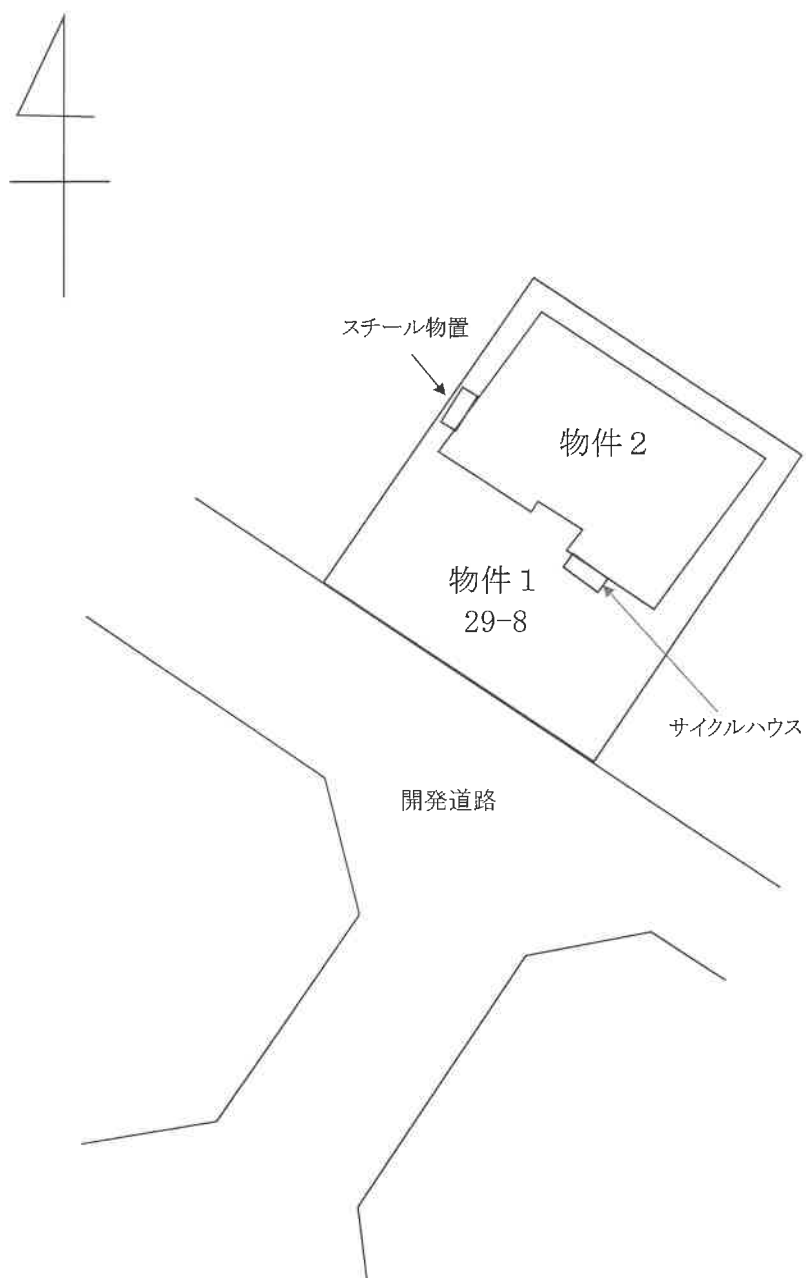


2 階部分



※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



(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。