

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 日から 令和 7 年 10 月 15 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 21 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 11 月 7 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 24 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 9 月 17 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, 2	3, 939, 000 3, 151, 200	一括	787, 800	99, 084	23, 154
1	1, 050, 000				
2	2, 889, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿沼市久保町字西久保町
 地 番 1 6 1 8 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 2 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 鹿沼市久保町字西久保町 1 6 1 8 番地 1 2
 家屋 番号 1 6 1 8 番 1 2
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 7 2 . 5 9 平方メートル
 2 階 7 9 . 3 8 平方メートル
 3 階 7 7 . 3 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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 | 鹿沼市久保町字西久保町 |
| | 地 番 | 1 6 1 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市久保町字西久保町 1 6 1 8 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 8 番 1 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 5 9 平方メートル
2 階 7 9 . 3 8 平方メートル
3 階 7 7 . 3 5 平方メートル |

令和7年(ケ)第57号
令和7年5月30日受理
令和7年7月3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 | 鹿沼市久保町字西久保町 |
| | 地 番 | 1 6 1 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿沼市久保町字西久保町 1 6 1 8 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 8 番 1 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2. 5 9 平方メートル
2 階 7 9. 3 8 平方メートル
3 階 7 7. 3 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県鹿沼市久保町1618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			
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 ☐ 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	1階が店舗、2、3階は居宅となっており、居宅部分には家財等の残置がある 1階に業務用冷蔵庫が、屋上部分にプレハブ物置が存在する		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社特別代理人A	1 本件債務者会社の破産管財人ではありますが、本物件は財団放棄をされたため、本件については特別代理人という立場となります。 2 本物件については、令和6年12月頃から空き家になっています。

(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空き家として使用している。
- 3 本件土地につき、境界を示す標識が確認できたのは道路際の2か所のみで、再度測量をした場合には、公簿地積と若干の差が生じる可能性がある。
- 4 本件建物1階にある業務用冷蔵庫及び屋上部分にあるプレハブ物置は、いずれも動産である。
- 5 本件建物2階の和室天井部分には、雨漏りの跡が見受けられる。
- 6 本件土地の南側に、幅員約8mの市道（5102号線）が接面しており、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月2日(月) 9:50-9:55	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 所有者会社は全戸不在であったため、「現況調査のための催告書」を玄関シャッターから投函
R7年6月2日(月) 10:05-10:25	鹿沼市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年6月20日(金) 10:00-11:00	物件所在地	屋内写真撮影、評価人、立会人同行
R7年6月30日(月)	当庁	所有者会社特別代理人弁護士と電話

(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7年6月20日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、事前に所有者会社の特別代理人から同会
社の鍵を借り、立会人を立ち合わせ、当職がその鍵で解錠し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

This is a cadastral map of a rural area in Japan, showing land parcels numbered 1611-2 through 1699-1. The map includes a north arrow, a scale bar (0 to 100 meters), and labels for roads (道) and water (水). The parcels are arranged in a grid-like pattern, with some parcels containing handwritten numbers like '1618-1' and '1618-2'.

The map shows a network of roads (道) and water bodies (水). The parcels are numbered as follows:

- 1611-2, 1611-3, 1611-4, 1611-5, 1611-6, 1611-7, 1611-8, 1611-9, 1611-10, 1611-11, 1611-12, 1611-13, 1611-14, 1611-15, 1611-16, 1611-17, 1611-18, 1611-19, 1611-20, 1611-21, 1611-22, 1611-23, 1611-24, 1611-25, 1611-26, 1611-27, 1611-28, 1611-29, 1611-30, 1611-31, 1611-32, 1611-33, 1611-34, 1611-35, 1611-36, 1611-37, 1611-38, 1611-39, 1611-40, 1611-41, 1611-42, 1611-43, 1611-44, 1611-45, 1611-46, 1611-47, 1611-48, 1611-49, 1611-50, 1611-51, 1611-52, 1611-53, 1611-54, 1611-55, 1611-56, 1611-57, 1611-58, 1611-59, 1611-60, 1611-61, 1611-62, 1611-63, 1611-64, 1611-65, 1611-66, 1611-67, 1611-68, 1611-69, 1611-70, 1611-71, 1611-72, 1611-73, 1611-74, 1611-75, 1611-76, 1611-77, 1611-78, 1611-79, 1611-80, 1611-81, 1611-82, 1611-83, 1611-84, 1611-85, 1611-86, 1611-87, 1611-88, 1611-89, 1611-90, 1611-91, 1611-92, 1611-93, 1611-94, 1611-95, 1611-96, 1611-97, 1611-98, 1611-99, 1612-1, 1612-2, 1612-3, 1612-4, 1612-5, 1612-6, 1612-7, 1612-8, 1612-9, 1612-10, 1612-11, 1612-12, 1612-13, 1612-14, 1612-15, 1612-16, 1612-17, 1612-18, 1612-19, 1612-20, 1612-21, 1612-22, 1612-23, 1612-24, 1612-25, 1612-26, 1612-27, 1612-28, 1612-29, 1612-30, 1612-31, 1612-32, 1612-33, 1612-34, 1612-35, 1612-36, 1612-37, 1612-38, 1612-39, 1612-40, 1612-41, 1612-42, 1612-43, 1612-44, 1612-45, 1612-46, 1612-47, 1612-48, 1612-49, 1612-50, 1612-51, 1612-52, 1612-53, 1612-54, 1612-55, 1612-56, 1612-57, 1612-58, 1612-59, 1612-60, 1612-61, 1612-62, 1612-63, 1612-64, 1612-65, 1612-66, 1612-67, 1612-68, 1612-69, 1612-70, 1612-71, 1612-72, 1612-73, 1612-74, 1612-75, 1612-76, 1612-77, 1612-78, 1612-79, 1612-80, 1612-81, 1612-82, 1612-83, 1612-84, 1612-85, 1612-86, 1612-87, 1612-88, 1612-89, 1612-90, 1612-91, 1612-92, 1612-93, 1612-94, 1612-95, 1612-96, 1612-97, 1612-98, 1612-99, 1613-1, 1613-2, 1613-3, 1613-4, 1613-5, 1613-6, 1613-7, 1613-8, 1613-9, 1613-10, 1613-11, 1613-12, 1613-13, 1613-14, 1613-15, 1613-16, 1613-17, 1613-18, 1613-19, 1613-20, 1613-21, 1613-22, 1613-23, 1613-24, 1613-25, 1613-26, 1613-27, 1613-28, 1613-29, 1613-30, 1613-31, 1613-32, 1613-33, 1613-34, 1613-35, 1613-36, 1613-37, 1613-38, 1613-39, 1613-40, 1613-41, 1613-42, 1613-43, 1613-44, 1613-45, 1613-46, 1613-47, 1613-48, 1613-49, 1613-50, 1613-51, 1613-52, 1613-53, 1613-54, 1613-55, 1613-56, 1613-57, 1613-58, 1613-59, 1613-60, 1613-61, 1613-62, 1613-63, 1613-64, 1613-65, 1613-66, 1613-67, 1613-68, 1613-69, 1613-70, 1613-71, 1613-72, 1613-73, 1613-74, 1613-75, 1613-76, 1613-77, 1613-78, 1613-79, 1613-80, 1613-81, 1613-82, 1613-83, 1613-84, 1613-85, 1613-86, 1613-87, 1613-88, 1613-89, 1613-90, 1613-91, 1613-92, 1613-93, 1613-94, 1613-95, 1613-96, 1613-97, 1613-98, 1613-99, 1614-1, 1614-2, 1614-3, 1614-4, 1614-5, 1614-6, 1614-7, 1614-8, 1614-9, 1614-10, 1614-11, 1614-12, 1614-13, 1614-14, 1614-15, 1614-16, 1614-17, 1614-18, 1614-19, 1614-20, 1614-21, 1614-22, 1614-23, 1614-24, 1614-25, 1614-26, 1614-27, 1614-28, 1614-29, 1614-30, 1614-31, 1614-32, 1614-33, 1614-34, 1614-35, 1614-36, 1614-37, 1614-38, 1614-39, 1614-40, 1614-41, 1614-42, 1614-43, 1614-44, 1614-45, 1614-46, 1614-47, 1614-48, 1614-49, 1614-50, 1614-51, 1614-52, 1614-53, 1614-54, 1614-55, 1614-56, 1614-57, 1614-58, 1614-59, 1614-60, 1614-61, 1614-62, 1614-63, 1614-64, 1614-65, 1614-66, 1614-67, 1614-68, 1614-69, 1614-70, 1614-71, 1614-72, 1614-73, 1614-74, 1614-75, 1614-76, 1614-77, 1614-78, 1614-79, 1614-80, 1614-81, 1614-82, 1614-83, 1614-84, 1614-85, 1614-86, 1614-87, 1614-88, 1614-89, 1614-90, 1614-91, 1614-92, 1614-93, 1614-94, 1614-95, 1614-96, 1614-97, 1614-98, 1614-99, 1615-1, 1615-2, 1615-3, 1615-4, 1615-5, 1615-6, 1615-7, 1615-8, 1615-9, 1615-10, 1615-11, 1615-12, 1615-13, 1615-14, 1615-15, 1615-16, 1615-17, 1615-18, 1615-19, 1615-20, 1615-21, 1615-22, 1615-23, 1615-24, 1615-25, 1615-26, 1615-27, 1615-28, 1615-29, 1615-30, 1615-31, 1615-32, 1615-33, 1615-34, 1615-35, 1615-36, 1615-37, 1615-38, 1615-

地番区域見出

請求部	所在	鹿沼市久保町字西久保町			地番	1618番12		
出力縮	1/600	精度区	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				備考 付年月日 (原図)			補記事項	

令和7年5月19日
宇都宮地方法務局
登記官

(6枚目)

登記年月日：昭和60年10月29日

令和7年5月19日

宇都宮地方方法務局

登記官

(7枚目)

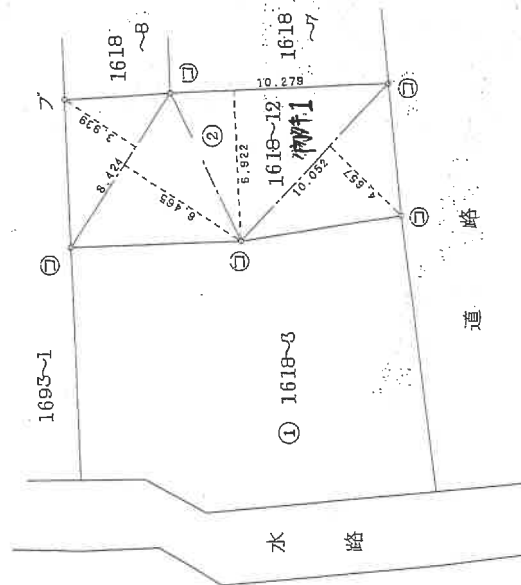
前 1618-3

地番 1618-3

地積測量図

土地の所在 硬沼市久保町字西久保町

0052000



①；コンクリート杭

②；プラスチック杭

昭和60年10月29日 登記

製作者

申請人

縮尺 1/250

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地籍測量図写し

請求番号：78-2

地番図写し

久保町

(87 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7年5月19日 宇都宮地方裁判所

登記官

(9枚目)

建物図面
各階平面図

0080589 各階平面図

家屋番号 1618番12

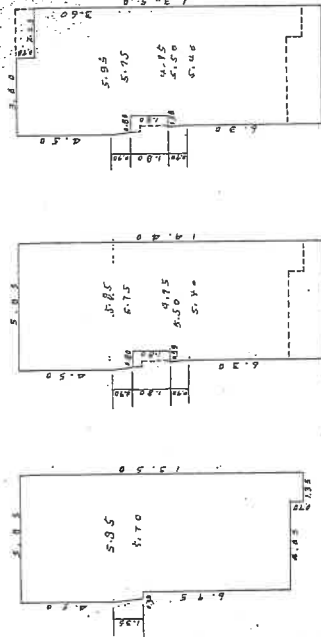
建物の所在 鹿沼市久保町字西久保町1618番地12

物件2

参階

式階

巻階



求積方法
巻階

$5.85 \times 4.50 = 26.3250$
 $(5.85 + 5.70) \times 1.35 \div 2 = 7.79625$
 $5.40 \times 6.95 = 37.5300$
 $1.35 \times 0.70 = 0.9450$
計 72.59625

式階

$5.85 \times 4.50 = 26.3250$
 $(5.85 + 6.75) \times 0.90 \div 2 = 5.2200$
 $4.95 \times 1.80 = 8.9100$
 $(5.50 + 5.40) \times 0.90 \div 2 = 4.9050$
 $5.40 \times 6.30 = 34.0200$
計 79.3800

参階

$3.60 \times 0.90 = 3.2400$
 $5.85 \times 3.60 = 21.0600$
 $(5.85 + 5.75) \times 0.90 \div 2 = 5.2200$
 $4.95 \times 1.80 = 8.9100$
 $(5.50 + 5.40) \times 0.90 \div 2 = 4.9050$
 $5.40 \times 6.30 = 34.0200$
計 77.3550

床面積巻階 72.59 m^2 式階 79.38 m^2 参階 77.35 m^2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和63年9月13日 登記

単位=m

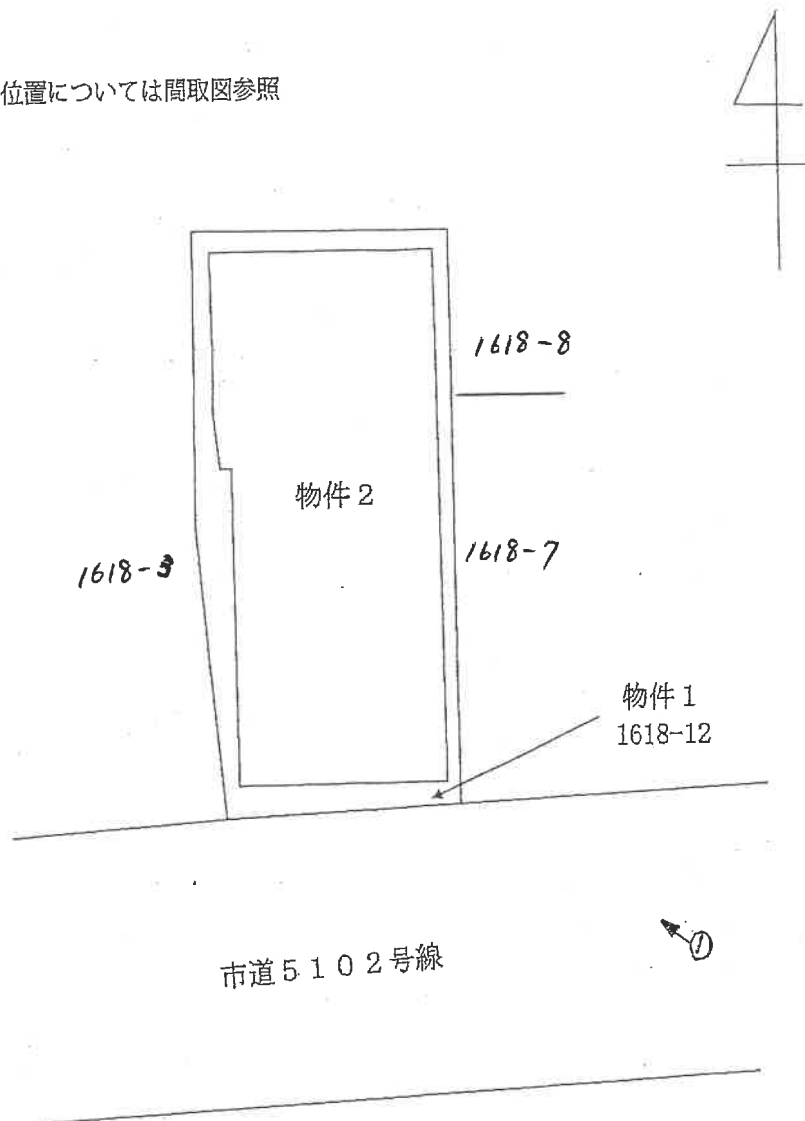
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

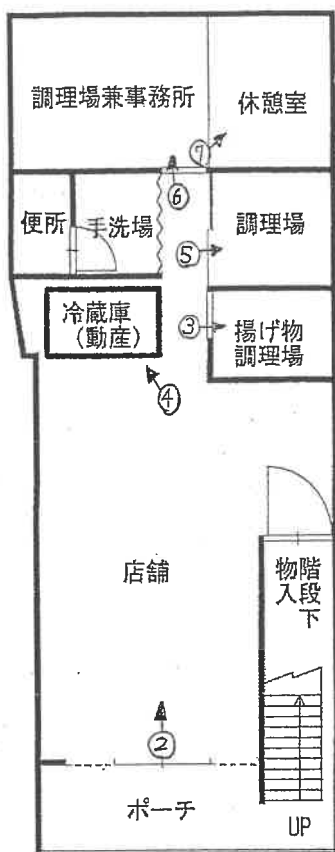
※動産の位置については間取図参照



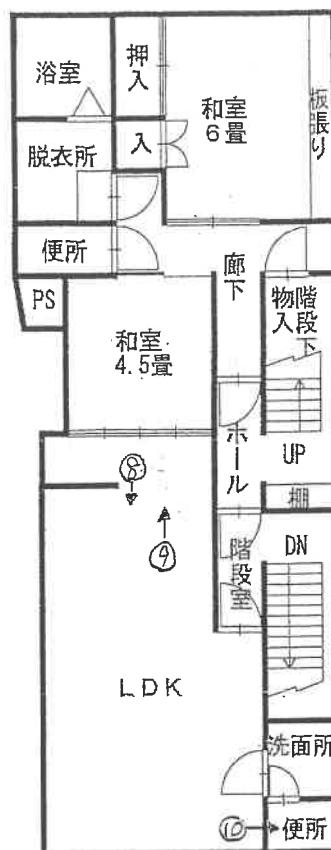
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

間取図

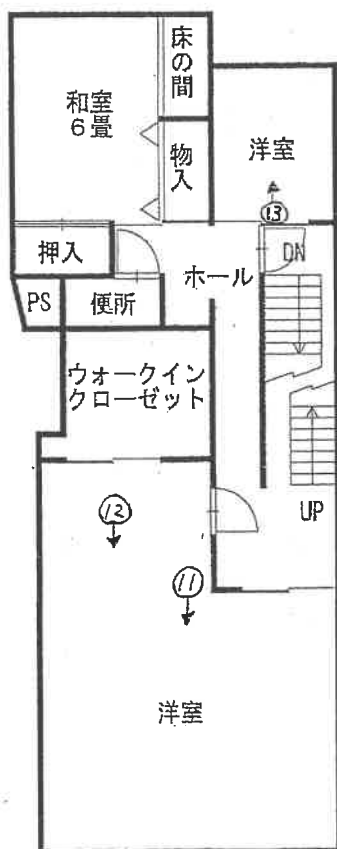
1 階部分



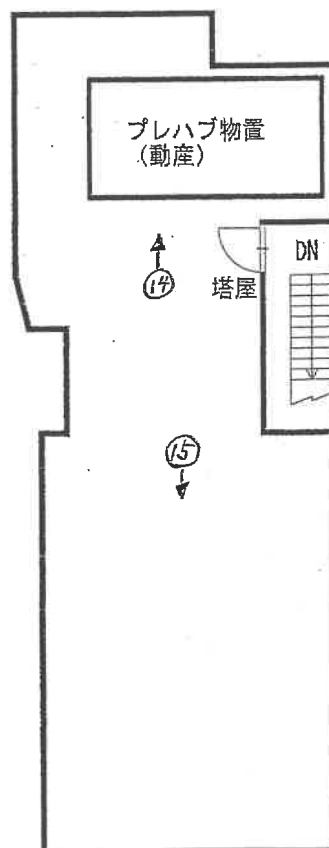
2 階部分



3 階部分



屋上部分



※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。

←○ 写真撮影位置・方向

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



令和 7年（ケ）第 57号
令和 7年 5月21日 受 命
令和 7年 6月20日 現地調査
令和 7年 6月21日 評 価
令和 7年 6月30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 3, 9 3 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 0 5 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 8 8 9, 0 0 0 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 地目 地積	鹿沼市久保町字西久保町 1618番12 宅地 102.80m ²	特記事項記載のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿沼市久保町字西久保町16 18番地12 1618番12 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 72.59m ² 2階 79.38m ² 3階 77.35m ² 延床面積 229.32m ²	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、境界を示す標識が確認できたのは道路際の2カ所のみであった。従って再度測量をした場合には、公簿地積と若干の差が発生する可能性がある。 屋上部分にプレハブ物置（約8m²）が存するが、完全な基礎で設置されていないことから、動産と判断した。			

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	東武日光線「新鹿沼」駅北方直線距離約950m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は鹿沼市の市街地中心部付近にあって、狭小な画地の店舗兼居宅が建ち並ぶ商業地域である。郊外型の商業地が中心となった鹿沼市においては、中心部の人口減少と相まって、衰退傾向にある。市役所や郵便局などの公共施設に近く、前面道路は通行量が多いが、通過車両がほとんどである。	
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 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 居住促進区域・都市機能誘導区域 鹿沼中央地区地区計画
画 地 条 件	物件1 地積 : 102.80㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約6.3m 奥行 : 約15.5m 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	南約8.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) なお、境界標は道路端よりも敷地内に入り込んだ位置に存している。	
土地の利用状況等	物件1土地に物件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150m/m 引込30m/m) 都市ガス: あり (前面200m/m 引込30m/m) 下水道: あり (前面250m/m 引込150m/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。
---------	---------------------

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) 昭和63年 7月15日新築 経過年数 37.0年 経済的残存耐用年数 3.0年
仕 様	構 造 鉄骨造3階建 屋 根 陸屋根 外 壁 前面：タイル貼り 背後：モルタル吹付 内 壁 店舗：クロス貼り、化粧合板、ケイカル板等 居宅：クロス貼り等 天 井 店舗：石膏ボード貼り、化粧合板等 居宅：クロス貼り、化粧合板等 床 店舗：100角タイル貼り等 居宅：木製フローリング、クッションフロア、畳等 階段：ビニルシート 設 備 電気・水道・ガス
床面積（現況）	1階 72.59㎡ 2階 79.38㎡ 3階 77.35㎡ 計 229.32㎡ 塔屋部分は不算入
現 況 用 途 等	階 層：3階建 現況用途：店舗兼居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 普通 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、空き家の状態で占有している。1階が店舗、2-3階は居宅となっている。1階店舗には業務用の冷蔵庫が残されている。居宅には家財等が残されている。
特 記 事 項	外壁には、タイルのひび割れやリシン吹付の剥離などが散見されるが、築年相応の経年劣化である。 内部は、ほとんどが経年劣化で、壁のひび割れが散見される程度であるが、2階和室の天井は雨漏りによる損傷が著しく、仕上げ材の脱落が確認された。3階の南側は、リフォームして壁を撤去し、開放的になっている。リフォーム自体は近年施工したものと推定される。

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	37,200	0.98	102.80	0.80	3,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿沼5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/113 = 37,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+13補正

イ 個別格差：形状▲2

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	266,000	229.32	0.06	3,660,000

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37.0年，経済的全耐用年数40.0年，経済的残存耐用年数3.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価20%，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3.0年／経済的全耐用年数40.0年)}×(1－観察減価20%)＝0.06

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	3,000,000	0.50	法定地上権	1,500,000

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50%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	3,000,000	-1,500,000		1.00	0.70	1,050,000
2	3,660,000	+1,500,000	1.00	0.80	0.70	2,889,000
一括価格（合計）						3,939,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 0.80 物件2 事業用物件の市場性▲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5-1

所 在：鹿沼市上田町字文化橋西 2 3 3 5 番 6

地 目：宅地

価 格：42,200円／m²

位 置：J R 日光線「鹿沼」駅の西方 道路距離約1.2 k m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：104m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北側15.0m国道に接面

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

準防火地域

地域の概要：店舗、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

第 7 附属資料

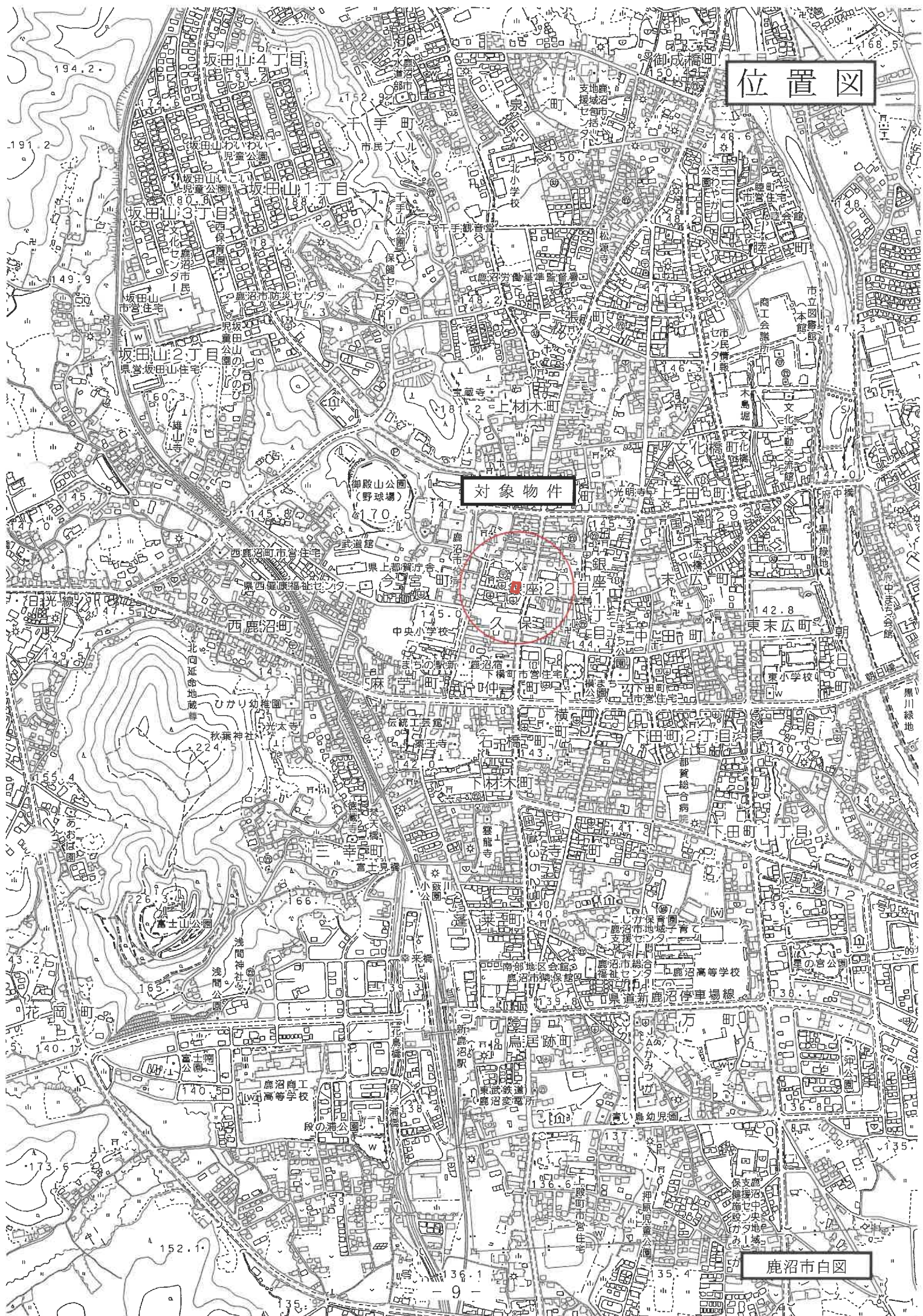
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図

対象物件

鹿沼市白図



公 図

イ 1699-4
ロ 1611-3

ハ 1611-1



登記年月日：昭和60年10月29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5月19日 宇都宮地方裁判所

登記簿

地積測量図

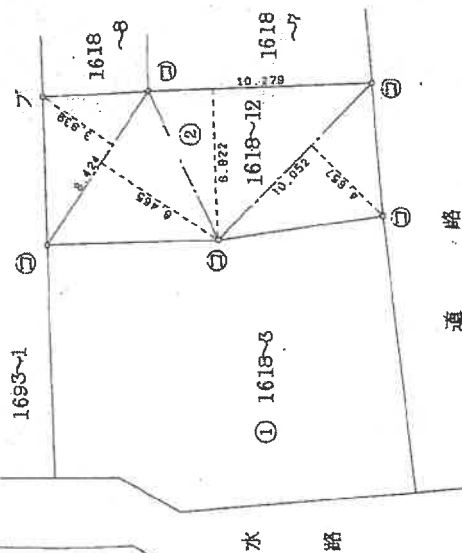
前 1618-3

地番 1618-3

対象物件1

土地の所在 埼玉県久保町西久保町

0052000



②；コンクリート杭

③；プラスチック杭

昭和60年10月29日登記

(目録簿9)

作製者

申請人

縮尺 1/250

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

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7年5月19日 宇都宮地方裁判所

登記官

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

(栃木県土地区画整理公社)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

床面積宅階 72.59^m₂ 式階 79.38^m₂ 参階 77.35^m₂

昭和63年9月13日 登記

単位=㎡

参階

3.00×0.90= 3.2400
 5.85×3.60=21.0600
 (5.85+5.75)×0.90+2= 5.2200
 4.95×1.80= 8.9100
 (5.50+5.40)×0.90+2= 4.9050
 5.40×3.30=34.0200
 計 77.3550

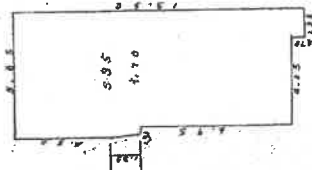
式階

5.85×4.50=26.3250
 (5.85+5.75)×0.90+2= 5.2200
 4.95×1.80= 8.9100
 (5.50+5.40)×0.90+2= 4.9050
 5.40×3.30=34.0200
 計 79.3800

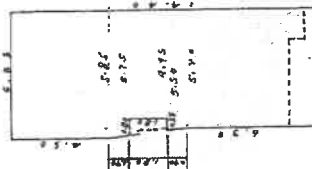
求積方法
 宅階

5.85×4.50=26.3250
 (5.85+5.70)×1.35+2= 7.79625
 5.40×6.95=37.5300
 1.35×0.70= 0.9450
 計 72.59625

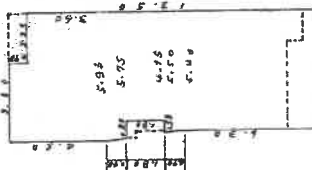
宅階



式階



参階



対象物件2

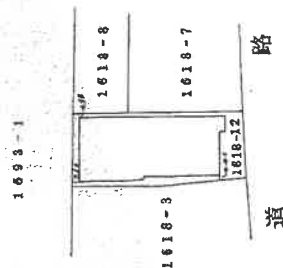
0080589 各階平面図

家屋番号 1618番12

建物の所在 鹿沼市久保町字西久保町1618番地12

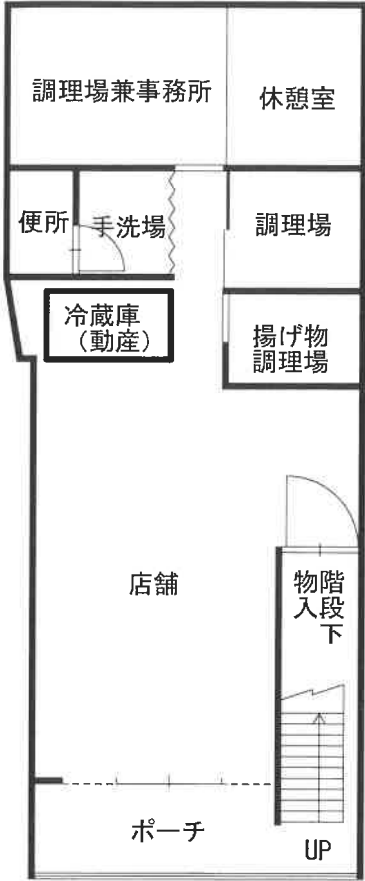
建物図面
 各階平面図

4



間取図

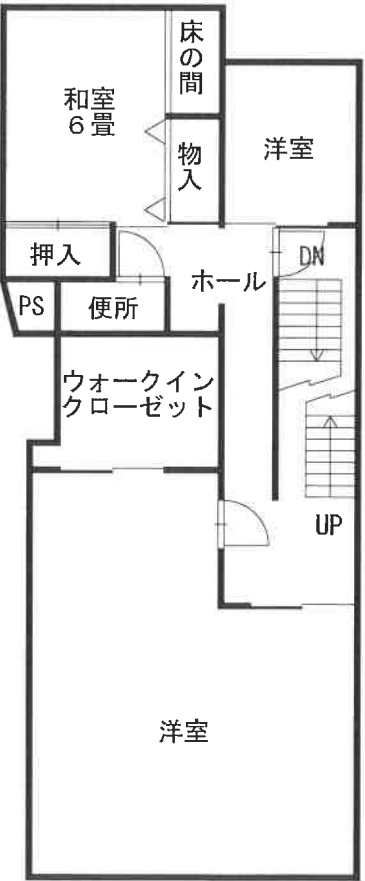
1 階部分



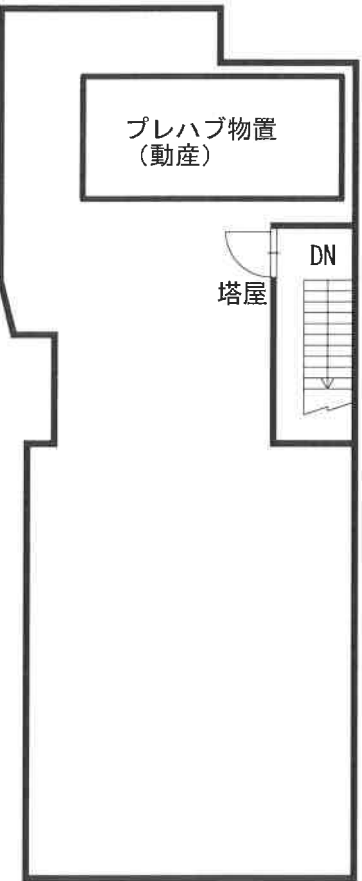
2 階部分



3 階部分



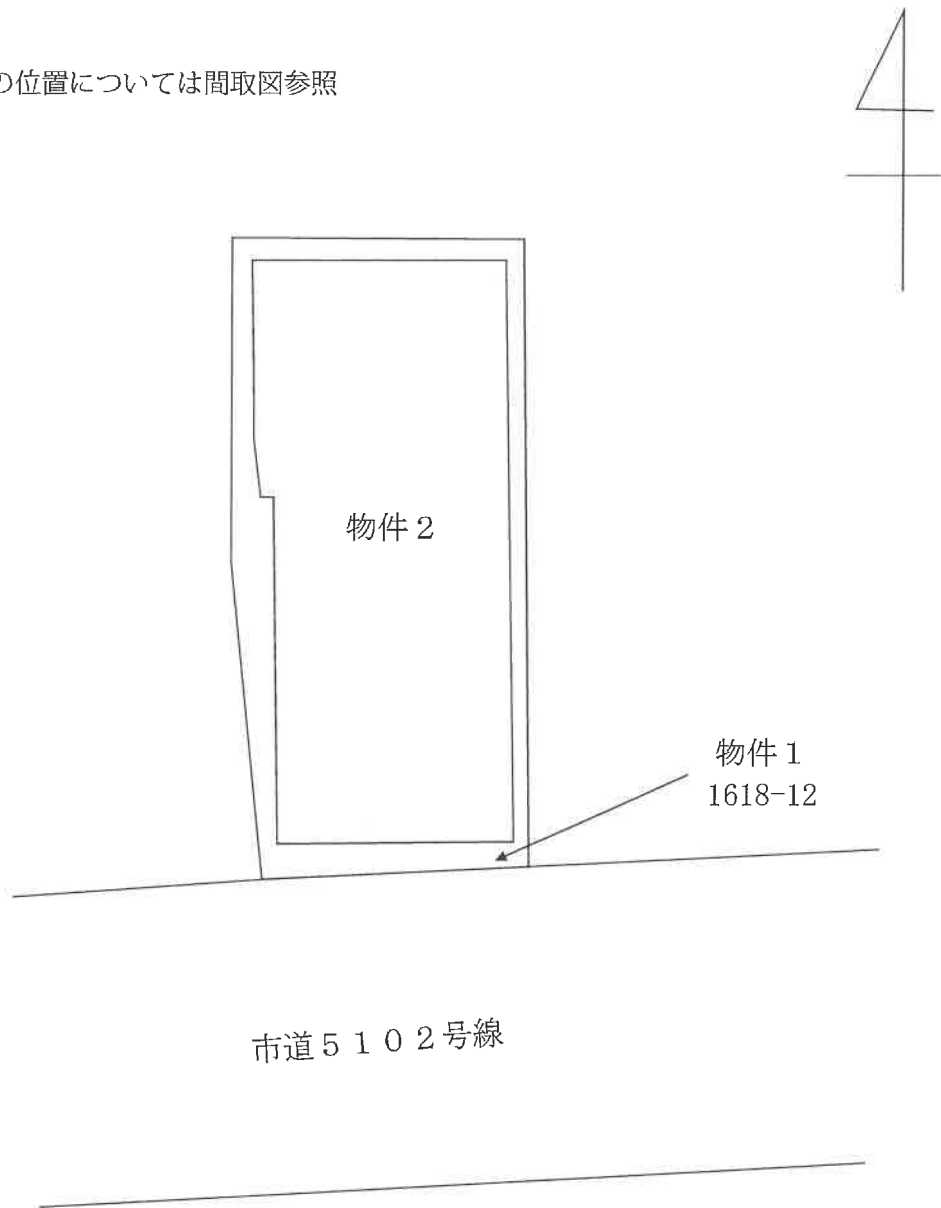
屋上部分



※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

※動産の位置については間取図参照



(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。