

令和5年（ヌ）第54号

（注 意）

現況調査報告書及び評価書記載の物件番号1については売却対象外です。

評価額については、補充書をご確認ください。

宇都宮地方裁判所民事執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 1 4 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 0 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 5 月 1 4 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）
2	5,369,000 4,295,200		1,073,800	63,473	11,334

物 件 目 録

2 所 在 宇都宮市江曾島一丁目 3 2 8 番地 3

家屋 番号 3 2 8 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 18 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 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 3 2 8 番 3）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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

2 所 在 宇都宮市江曾島一丁目 3 2 8 番地 3

家屋 番号 3 2 8 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル

令和 5年(ヌ)第 54号
令和 5年12月13日受理
令和 5年12月25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 | 宇都宮市江曾島一丁目 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市江曾島一丁目 3 2 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 2 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 8 . 8 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	宇都宮市江曾島一丁目2番5号	
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	☒ 本土地上にカーポート(土地の定着物)1基と簡易物置(動産)1基が存在し、カーポート内に車検切れの軽自動車1台が存在する	
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 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(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		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■申立債権者会社担当者	(1) 本件物件の前所有者Bは令和3年12月初旬に本件建物内で亡くなっているのをBの妹が発見しました。Bが亡くなった時期は、発見した数日前であり、死因は心不全であった旨がBの妹から貸付銀行に報告されました。 (2) 現所有者AはBの相続人ですが、電話番号は不明であり、当社が出した手紙に無反応です。
■近隣者	(1) 現在、本件建物は空き家です。 (2) 従前、本件建物はBが居住していましたが、令和3年12月初旬の土曜日に、Bの身内が本件建物内でBが亡くなっているのを発見しました。その数日前に身内の人がBに連絡を試みたが連絡がつかなかったので見に来て発見したということでした。 (3) 発見した2～3日前に亡くなったということです。寒いころでしたので周囲の異臭騒ぎはありませんでした。 (4) 本件土地のカーポート内に駐車している軽自動車はBが乗っていました。

(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動産を残置した空き家(居宅)の状態占有している。本件土地に、土地所有者が所有するカーポート(土地の定着物)1基と簡易物置(動産)1基が存在し、カーポート内に車検切れの軽自動車1台存在する。本件物件の表札及び郵便物、近隣者の陳述から、従前、本件建物には前所有者Bが居住していたことが認められるが、Bは推定で令和3年11月30日に亡くなり、不動産登記簿の記載によりAが相続により本件各物件を取得して占有しているものと認めた。なお、Bは本件建物内で病死し、数日後に身内により発見されたということである。
- (3) 本件建物を見分したところ、外壁に若干の亀裂箇所が、1階和室の内壁クロスに破れている箇所が、2階洋室の内壁に2箇所の穴がそれぞれ認められた。
- (4) 本件土地の北東側に幅員約6mの舗装市道2726号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

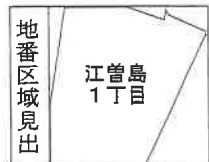
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月15日 (金) 10:30-11:00	宇都宮市役所 資産税課 道路管理課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
5年12月15日 (金) 11:20-11:35	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 近隣者に本件物件の占有状況等を面談調査
5年12月15日 (金) 13:40-13:50	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査
5年12月15日 (金)	当庁	物件所有者Aに占有状況等について照会文書発送 (応答なし)
5年12月18日 (月) 12:50-13:35	物件所在地	立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて屋内立入調査、屋内写真撮影、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5年12月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



(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	所在	宇都宮市江曾島一丁目				地番	328番3			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年1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。

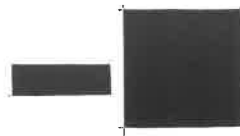
(宇都宮地方法務局管轄)

令和5年10月23日

東京法務局

地図整理番号：M60703

登記官



6枚目

登記年月日：平成18年11月24日

058486

地積測量図

地番 328-3-10

土地の所在 宇都宮市江曾島一丁目

直角座標法求積表 (任意座標)

地番 NO	A 328-3 物件1				距離
	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)		
k f1	95.035	95.805	-645.777196		8.58
n1	95.687	87.243	-986.043769		22.56
2	73.198	86.500	498.161286		8.58
k f2	72.575	94.053	747.878192		22.63
合計				-386.781487	
合計面積				193.3907435	
合計地積				193.39 m ²	

地番 NO	B 328-10				距離
	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)		
k f1	95.035	95.805	-979.739313		22.53
k f2	72.576	94.053	335.450833		6.39
3	72.111	100.427	616.812183		2.19
4	71.947	102.607	283.154325		22.50
n2	94.383	104.363	-842.004677		8.58
合計				-386.327249	
合計面積				193.1636245	
合計地積				193.16 m ²	

合計 386.5543680

座標一覧表 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
T2	100.000	42.836
d1	99.085	42.835
d2	103.186	68.402

境界線の種類	境界点
コンクリート路	C
石	
プラスチック板	P
水	杭
金風板	PL
金風板	B
測	み

SH 18 年 11 月 24 日 登記

作製者

土地家屋調査士

(平成18年11月4日作製)

申請人

縮尺

1/500

地積測量図写し

平成18年11月24日登記

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。
(宇都宮地方司法務局管轄)
令和5年10月23日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成21年2月13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(筆跡))

令和5年10月23日

東京司法書局

登記官

8枚目

建物図面図

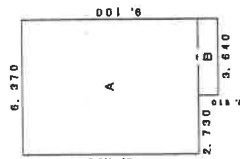
家屋番号 328-3

建物の所在 宇都宮市江曾島一丁目328番地3

各階平面図

物件2

1階



求積表

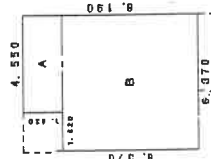
A 6.370 x 8.190 = 52.170300

B 2.730 x 3.640 = 9.937200

合計 62.107500

床面積 62.11 m²

2階



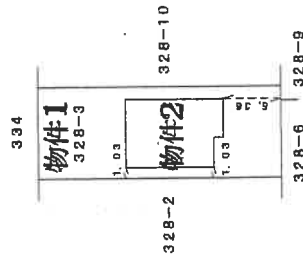
求積表

A 4.550 x 1.820 = 8.281000

B 6.370 x 8.220 = 52.361400

合計 60.642400

床面積 60.64 m²



平成21年2月13日登記

(筆跡)

建物図面写し

各階平面図写し

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

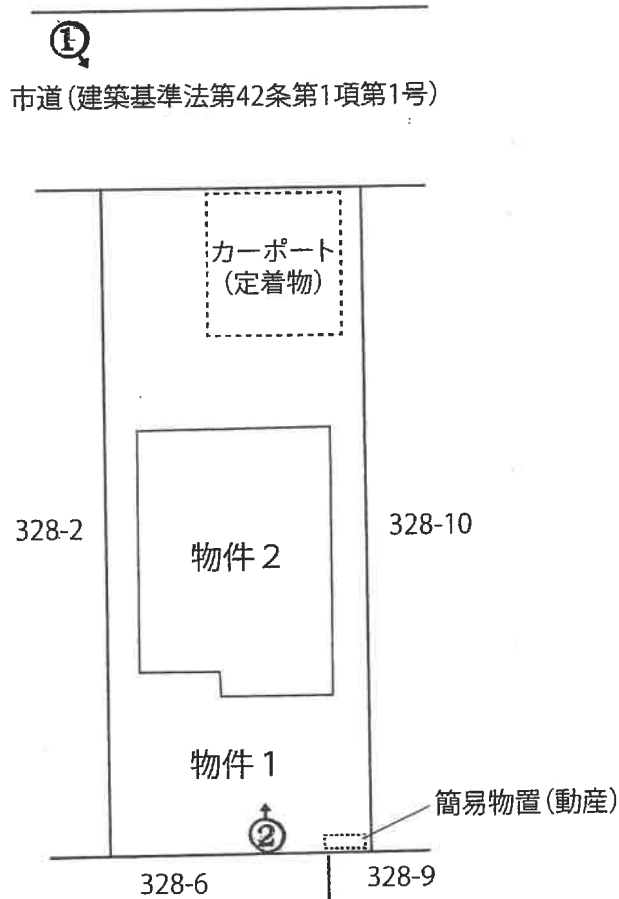
土屋 誠士

№0902780

地図整理番号：M0705

土地建物位置関係図

→○ 写真撮影位置・方向

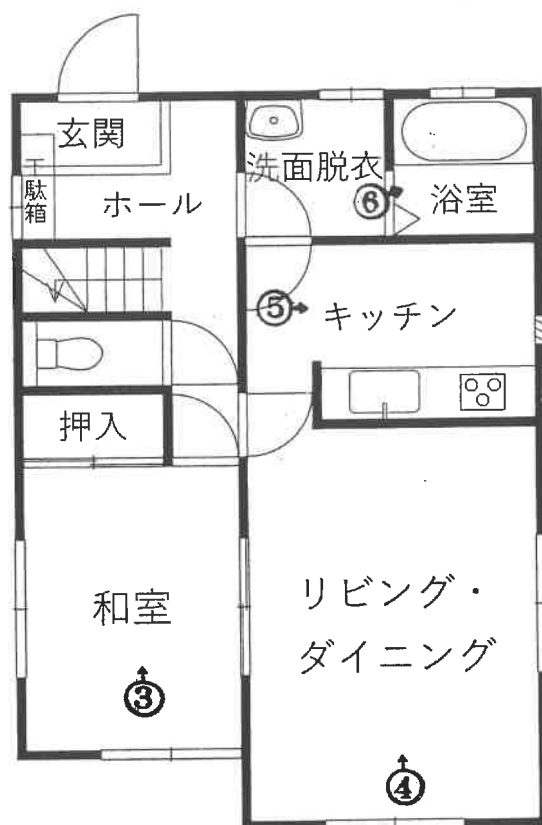


* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

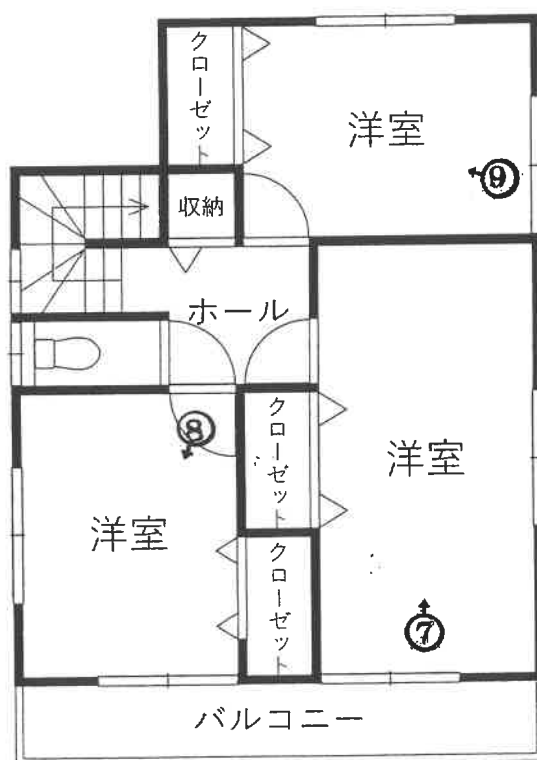
建物間取図

→○写真撮影位置・方向

【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



物件2 1階 和室の状況



物件2 1階 リビング・ダイニングの状況



④

物件2 1階 キッチンの状況



⑤

物件2 1階 浴室の状況



⑥

物件2 2階 洋室の状況



物件2 2階 洋室の状況



物件2 2階 洋室の状況



令和 5 年（ヌ）第 5 4 号
令和 7 年 3 月 17 日 提出

宇都宮地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
大 山 賢

上記競売事件の評価書につき、物件 2 の建物のみを売却する場合の下記ページを別紙のとおり差し替えいたします。

（記）

○原評価書 1, 6, 7 ページ

以上

第1 評価額

番号	評 価 額
物件2	金 5, 3 6 9, 0 0 0 円

物件2の内訳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原則として考慮していない。
- 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5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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＝エ
150,000	104.33	0.35	5,477,000

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15年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数15.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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15.0年／経済的全耐用年数30.0年)}
×(1－観察減価30%)＝0.35

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、土地利用権等価格を加算し、さらに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

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60%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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$
1	62,000	0.98	193.39	0.95	法定地上権 0.60	6,698,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-48

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$67,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/109 \approx 62,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率+0.1%・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：9%補正

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲2

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：0.95・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ)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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
2	5,477,000	+6,698,000	1.00	0.63	0.70	5,369,000
一括価格（合計）						5,369,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：心理的要因▲10 建物だけの市場性▲30

オ 競売市場修正：0.70

令和 5年（又）第 5 4 号
令和 5年11月30日 受 命
令和 5年12月18日 現地調査
令和 6年 1月 4日 評 価
令和 6年 1月 5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
大 山 賢

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,483,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,813,000円
物件2（建物）	金 7,670,000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の内訳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原則として考慮していない。
- 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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	宇都宮市江曾島一丁目 3 2 8 番 3 宅地 193.39m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市江曾島一丁目 3 2 8 番地 3 3 2 8 番 3 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1階 55.48m ² 2階 48.85m ² 延床面積 104.33m ²	

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	東武宇都宮線「江曾島」駅の南東方・道路距離約1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、江曾島地区を南北に縦断する幹線市道（江曾島本通り）の西側背後地に形成された一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域内にある。 当該地域は、駅との接近性に比較的優れ、学校及び最寄店舗等の生活利便施設の配置も概ね良好であり、利便性は比較的高い。陸上自衛隊北宇都宮駐屯地に近いことからやや騒音の影響を有している。	
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 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% 22条区域 航空法
画 地 条 件	地積 : 193.39㎡ 間口 : 約8.6m 奥行 : 約22.5m 形状 : 長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北東側幅員約6m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。 抵当権設定時において、土地及び建物が同一所有者に属していたことから、競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至った場合には法定地上権が成立する。なお、法定地上権の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、当該敷地全体に及ぶものと判断した。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: 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）が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みが出来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敷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	かなり以前から農地を転用して住宅の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、専門機関における土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。	

特 記 事 項	・宇都宮市上下水道局への聴取によると、水道は停水中とのことである。 ・カーポート（定着物）、小型の簡易物置（動産）が存在する。 ・カーポート内に車検切れの軽自動車が1台存在する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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20年12月25日新築 経過年数 15年 経済的残存耐用年数 15年
仕 様	構造 木造 屋根 スレート 外壁 サイディング 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼、合板等 床 フローリング、畳、CFシート等
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が動産を残置した空家の状態で占有している。
特記事項	・従前の所有者Bは、本件建物内において推定で令和3年11月30日に病死し、数日後に身内により発見されたとのことである。詳細は現況調査報告書のとおりである。 ・内壁に穴が開いている箇所があり、クロスの剥離が見受けられる。外壁にクラック、コーキングの割れ等が見られる。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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÷オ
1	62,000	0.98	193.39	0.95	11,163,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-48

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$67,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 62,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率+0.1%・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：9%補正

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲2

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：0.95・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）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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÷エ
2	150,000	104.33	0.35	5,477,000

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15年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数15.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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15.0年／経済的全耐用年数30.0年)}
×(1－観察減価30%)＝0.35

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、さらに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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	11,163,000	0.60	法定地上権	6,698,000

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60%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) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	11,163,000	-6,698,000		0.90	0.70	2,813,000
2	5,477,000	+6,698,000	1.00	0.90	0.70	7,670,000
一括価格（合計）						10,483,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：心理的要因▲10

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮-48

所 在：宇都宮市江曾島本町2552番6

地 目：宅地

価 格：67,500円／㎡

位 置：江曾島駅から北東方約1.2km

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側6m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：区画整然とした比較的熟成度の高い住宅地域

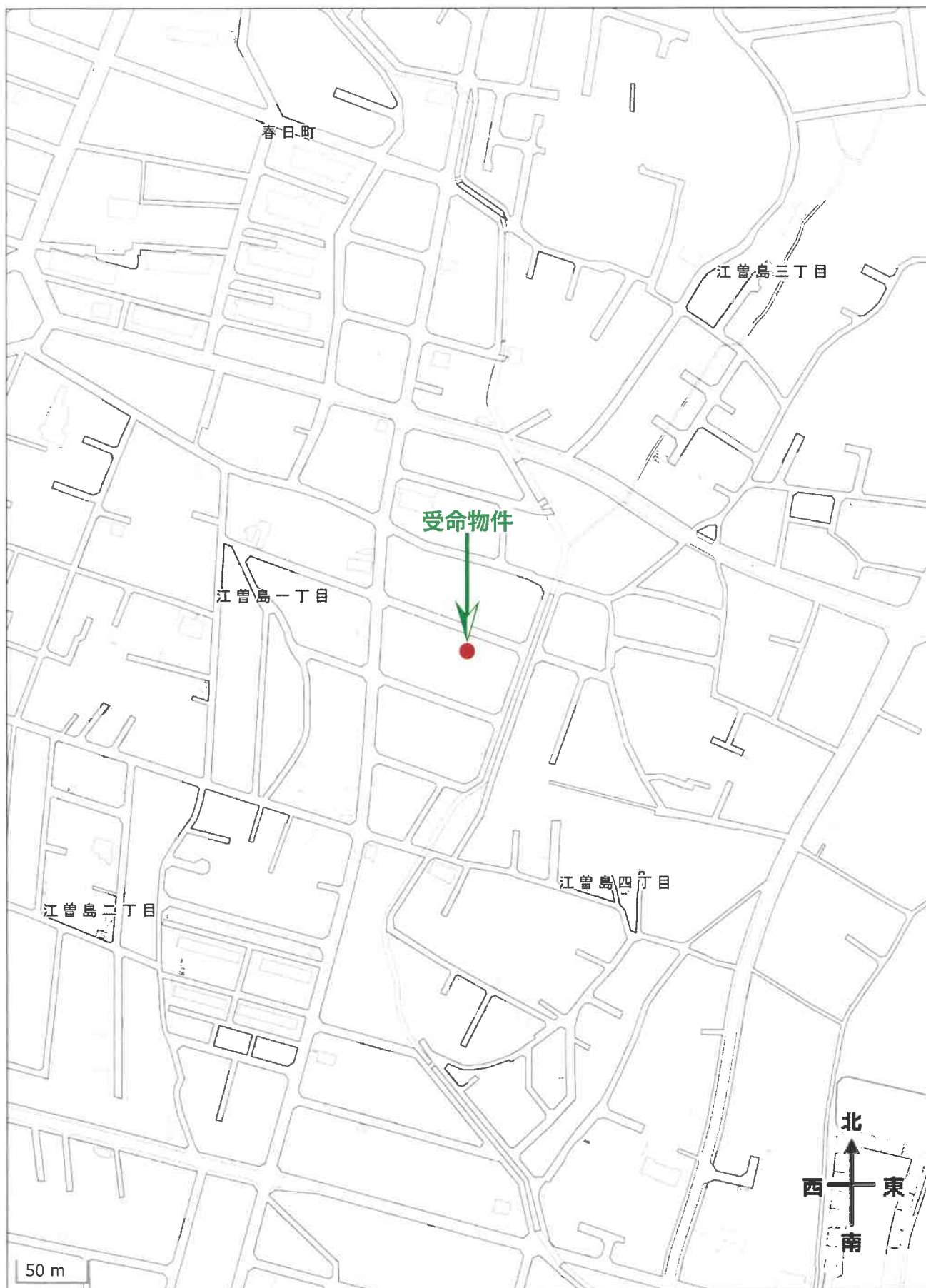
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



出典：地理院地図

公 函 写



縮尺:1/500

登記年月日：平成18年11月24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。
(宇都宮地方方法務局管轄)
令和5年10月23日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M60704

058486

地番 328-3-10

地積測量図

宇都宮市江曾島一丁目

土地の所在

直角座標法求積表 (任意座標)

A 328-3				
地番 NO	Xn	Yn	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
k f 1	95.035	95.805	-846.777196	8.58
n 1	95.687	87.243	-986.043769	22.56
k f 2	73.198	85.500	488.161286	8.58
n 2	72.576	94.053	747.878192	22.53
合計			-386.781487	
合計面積			193.3907435	
合計地積			193.39 m ²	

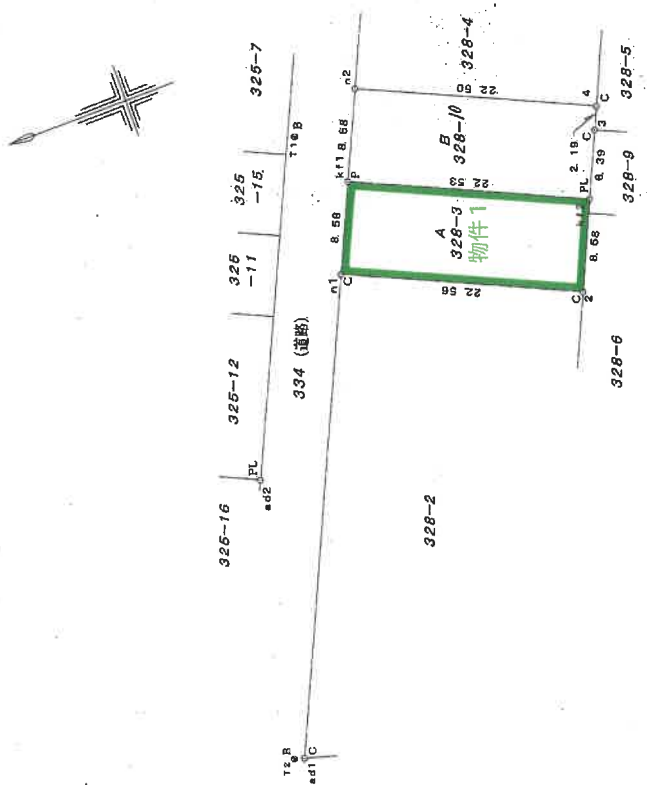
B 328-10				
地番 NO	Xn	Yn	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
k f 1	95.035	95.805	-979.739913	22.53
k f 2	72.575	94.053	335.450833	6.39
3	72.111	100.427	816.812193	2.19
4	71.947	102.607	283.154325	22.50
n 2	94.383	104.363	-842.004677	8.58
合計			-386.327249	
合計面積			193.1638245	
合計地積			193.16 m ²	

合計 386.5643630

座標一覧表 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
T 1	100.000	100.000
T 2	100.000	42.836
a d 1	99.085	42.835
a d 2	103.186	88.402

地積測量の種別	測量点
コンクリート杭	C
石杭	P
プラスチック杭	P
木杭	P
変形鋼杭	PL
変形鋼杭	B
測	み



SH18年11月4日登記

縮尺 1/500

申請人

土地家屋調査士

(平成18年11月4日付)

作製者

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成21年2月13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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和5年10月23日

東京法務局

登記官

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

№.0902780

作成者

年2月10日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

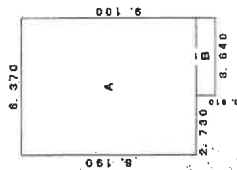
建物図面

家屋番号 328-3

建物の所在 宇都宮市江曾島一丁目328番地3

各階平面図

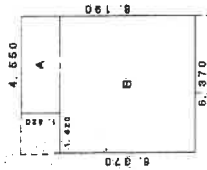
1階



求積表

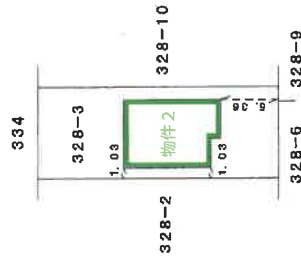
A 6.370 x 8.190 = 52.170300
B 3.640 x 0.910 = 3.312400
合計 55.482700
床面積 55.48 m²

2階



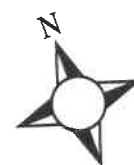
求積表

A 4.550 x 1.820 = 8.281000
B 6.370 x 6.370 = 40.576900
合計 48.857900
床面積 48.85 m²

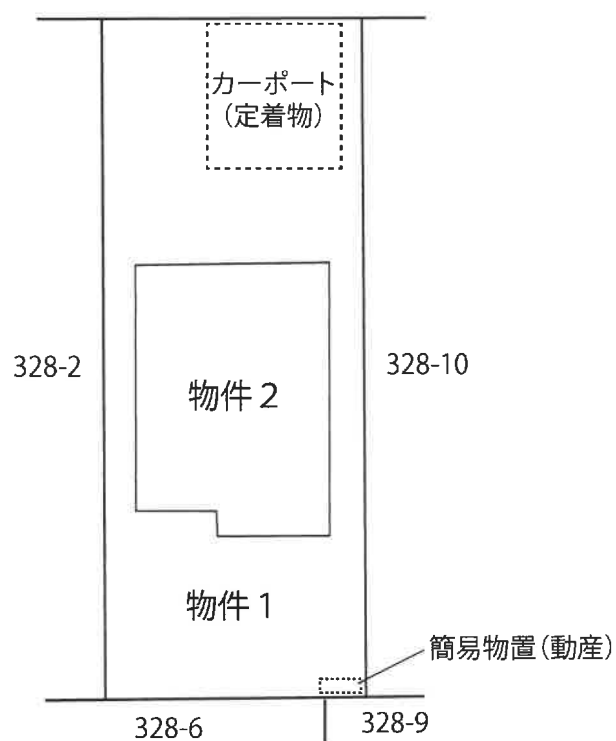


平成21年式月指登日登 (長瀬)

土地建物位置関係図



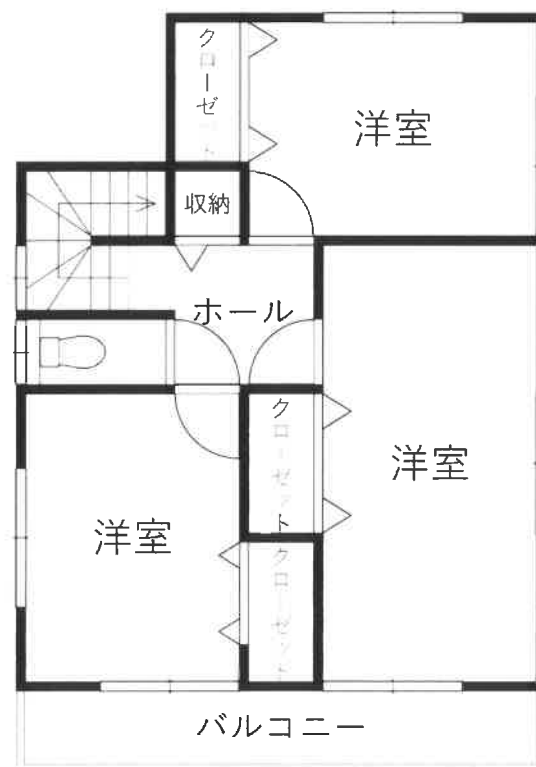
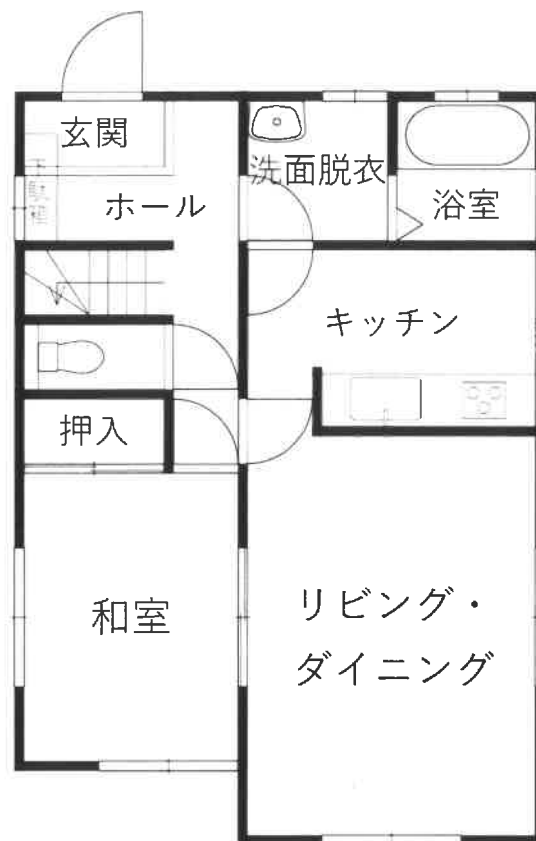
市道（建築基準法第42条第1項第1号）



* 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