

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 18 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 12 月 5 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 11 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 15 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
33, 34	25, 488, 000 20, 390, 400	一括	5, 097, 600	344, 950	61, 598
33	6, 397, 000				
34	19, 091, 000				

物 件 目 録

3 3	所 在	宇都宮市宿郷一丁目
	地 番	1 2 番 4
	地 目	宅地
	地 積	1 6 1 . 2 7 平方メートル
3 4	所 在	宇都宮市宿郷一丁目 1 2 番地 4
	家屋 番号	1 2 番 4 の 2
	種 類	店舗
	構 造	鉄骨造陸屋根 5 階建
	床 面 積	1 階 6 6 . 0 3 平方メートル 2 階 5 6 . 2 8 平方メートル 3 階 5 6 . 2 8 平方メートル 4 階 5 6 . 2 8 平方メートル 5 階 5 6 . 2 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号33, 34】

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34】

賃借権

範 囲 4階部分

賃借人 有限会社花井

期 限 令和7年10月31日

賃 料 月額279,832円(消費税及び共益費を含む)

保証金 1,850,400円

特 約 賃料は翌月分を毎月末日までに支払う。

なお、保証金については、現況調査資料中の賃貸借契約書(2016年10月17日付)第6条に、「保証金は無利息とし、原契約開始より1年以内50%、2年以内60%、3年以内70%、4年以内80%、7年以内90%、8年以降は100%控除し、残額を返還する」との記載がある。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号34】

1階部分につきEが占有している。

2階部分につきFが占有している。

3階部分につきGが占有している。

5階部分につきIが占有している。

同人らの賃借権は、いずれも仮差押えに後れる。

5 その他買受への参考となる事項

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

3 3 所 在 宇都宮市宿郷一丁目

地 番 1 2 番 4

地 目 宅地

地 積 1 6 1 . 2 7 平方メートル

3 4 所 在 宇都宮市宿郷一丁目 1 2 番地 4

家屋 番号 1 2 番 4 の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	6 6 . 0 3 平方メートル
	2 階	5 6 . 2 8 平方メートル
	3 階	5 6 . 2 8 平方メートル
	4 階	5 6 . 2 8 平方メートル
	5 階	5 6 . 2 8 平方メートル

令和 5 年(ヌ)第 8 号
物件番号 33、34
令和 5 年 4 月 28 日受理
令和 6 年 3 月 27 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

33 所 在 宇都宮市宿郷一丁目
地 番 12番4
地 目 宅地
地 積 161.27平方メートル
所有者 **C**

34 所 在 宇都宮市宿郷一丁目12番地4
家屋 番号 12番4の2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積 1階 66.03平方メートル
2階 56.28平方メートル
3階 56.28平方メートル
4階 56.28平方メートル
5階 56.28平方メートル
所有者 **C**

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宇都宮市宿郷一丁目12番4号	
土地	物件33	
現況地目	☒ 宅地（物件33） ☐ 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	■本土地上に受水槽（土地の定着物）1基と自動販売機（動産）1基が存在する	
建物	物件34	
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 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店舗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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
34	☐ 全部 ☒ 1階部分	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・9・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 税込202,070円	■他に共益費月額22,000円(税込) ■月末前払
	E	自R5・9・17 至R7・9・16	☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 551,100円		
34	☐ 全部 ☒ 2階部分	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 税込154,000円	■共益費込 ■毎月27日限り翌月分払
	F	自R4・11・13 至R6・11・12	☐ 他			☐ 敷 ☒ 保 280,000円		
34	☐ 全部 ☒ 3階部分	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 税込110,000円	■共益費込 ■毎月27日限り翌月分払
	G	自R5・3・15 至R7・3・14	☐ 他			☐ 敷 ☒ 保 200,000円		
34	☐ 全部 ☒ 4階部分	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H10・7・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 税込279,832円	■共益費込 ■月末前払
	有限会社花井	自R4・11・1 至R7・10・31	☐ 他			☐ 敷 ☒ 保 1,850,400円		
34	☐ 全部 ☒ 5階部分	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 税込180,000円	■共益費込 ■月末前払
	I	自R4・12・15 至R6・12・14	☐ 他			☐ 敷 ☒ 保 360,000円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 . . 至 . .	☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ 管理会社担当者	(1) 物件34はエステート住宅産業株式会社が管理しています。現在、賃貸借契約があるものについて契約書の写しを提出します。 (2) 契約書の賃貸人欄に記載されている有限会社イステート企画は建物所有者から管理業務を委託されている会社です。
■ E (1階部分占有者)	(1) 私は物件34の1階部分を賃借し、飲食店として営業しています。賃貸借契約の内容は3枚目の「占有者及び占有権原」記載のとおりです。賃料の滞納はありません。 (2) この建物は古いのでかび臭いです。また、雨が降ったときに水滴が落ちてきます。エアコンが4台ありますが、天井エアコン3台が元々壊れていました。
■ F (2階部分占有者)	(1) 私は物件34の2階部分を賃借し、飲食店として営業しています。賃貸借契約の内容は3枚目の「占有者及び占有権原」記載のとおりです。賃料の滞納はありません。 (2) 雨が降ったときに壁伝いに水が流れてきて床が濡れます。
■ G (3階部分占有者)	(1) 私は物件34の3階部分を賃借し、飲食店として営業しています。賃貸借契約の内容は3枚目の「占有者及び占有権原」記載のとおりです。賃料の滞納はありません。 (2) 雨が降るとエアコンから水が漏れて壁を伝って落ちてきます。 (3) 元々、この店備え付けのソファとテーブルがありましたが、それらは倉庫に保管してあります。現存するテーブルと椅子は私が設置したものですので退去するときに持って行き、倉庫に保管してあるソファとテーブルをここに戻します。
■ H (4階部分占有者有限会社 花井代表者)	(1) 私が代表者をしている有限会社花井は物件34の4階部分を賃借し、飲食店として営業しています。賃貸借契約の内容は3枚目の「占有者及び占有権原」記載のとおりです。賃料の滞納はありません。 (2) この建物のエレベーターは度々故障しますので営業に差し支えが出ます。雨漏りはありません。
■ I (5階部分占有者)	(1) 私は物件34の5階部分を賃借し、飲食店として営業しています。賃貸借契約の内容は3枚目の「占有者及び占有権原」記載のとおりです。賃料の滞納はありません。 (2) この建物のエレベーターは1か月に1回くらい故障しますので営業に差し支えが出ます。雨漏りがありましたが手直ししました。この店の椅子、テーブル等の動産は備え付けです。

(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) 現況及び前記関係人の陳述により物件33、34の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- (2) 物件33は土地所有者が物件34の敷地として使用し、物件34は5階建店舗であるが、各階に1店舗合計5店舗存在しており、調査時点で満室であった。なお、飲食店営業に必要なソファ、テーブル、椅子等は建物所有者が備え付けた状態で店舗を貸す取り扱いをしていたということである。
- (3) 物件34を見分したところ、外見上、損傷箇所は見受けられなかったが、賃借人からエレベーターが度々故障して営業に差し支えるという苦情があり、雨が降ったときにエアコンから水が漏れて壁を伝ってくるという指摘があった。
- (4) 物件33の北側に幅員約7.2mの舗装市道1635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5月22日(月) 8:35-9:00	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査 商業登記調査
5年5月26日(金) 14:45-15:20	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6月1日(木) 11:55-12:15	物件33、34所在地	物件調査、外観写真撮影
5年7月5日(水) 14:15-15:00	エステート住宅産業 株式会社事務所	担当者に面談調査 賃貸借契約書写し入手
5年7月7日(金) 15:10-15:30	物件33、34所在地	物件調査 事務連絡文書投函
5年7月13日(木) 13:00-13:35	物件33、34所在地	物件34の1階部分占有者Eに面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
5年7月21日(金) 13:00-13:20	物件33、34所在地	物件34の2階部分占有者Fに面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
5年7月24日(月) 15:00-15:30	物件33、34所在地	物件34の4階部分占有者有限会社花井代表者Hに面 談調査、屋内写真撮影 評価人同行
5年7月26日(水) 17:00-17:30	物件33、34所在地	物件34の3階部分占有者の従業員に面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
5年8月3日(木) 20:00-20:30	物件33、34所在地	物件34の5階部分占有者の従業員に面談調査 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建 物内に立ち入った。 ☒ 令和5年8月3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

4 13-8



請求 部	所在	宇都宮市宿郷一丁目				地番	12番4			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成 年月日	平成8年3月27日			備付 年月日 (原図)	平成8年6月7日			補記 事項		

これは地図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1月26日

東京法務局

地図整理番号：M45080

登記官

(1/1)

7 枚目

登記年月日：平成9年3月24日

公用

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5年5月10日 宇都宮地方方法務局 登記官

8 枚目

018405

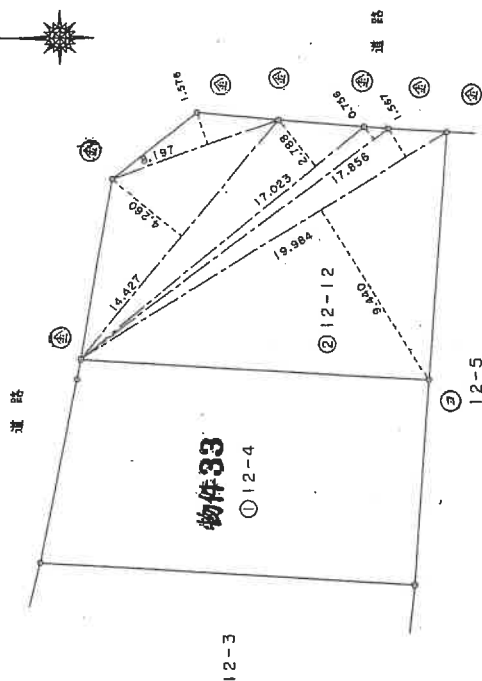
地積測量図

地番

12-12, 一

土地の所在

宇都宮市奥宿郷1丁目



地番	② 12-12	高さ	倍面積
底辺	14.427	4.260	61.459020
	8.197	1.576	12.918472
	17.023	2.788	47.460124
	17.856	0.756	13.499136
	19.984	1.567	31.314928
	19.984	9.440	188.648960
倍面積			355.300640
面積			177.6503200
地積			177.65 m²

境界線の種類	境界点
石	
アラスチック杭	
コンクリート杭	㊦
金属標	㊧

地番	① 12-4
公簿	338.93
合計面積	177.6503200
残地積	161.2796800
地積	161.27 m²

物件33

S[㊦] 9年3月24日登記

作製者

土地家屋調査士

日作製

申請人

縮尺

1/250

(栃木県土地家屋調査士会用品紙)

請求番号：24-2

登記年月日：平成10年6月12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。

(宇都宮地方法律局管轄)

令和5年1月26日

東京法律局

登記官

9 枚目

建物図面
各階平面図

0441538

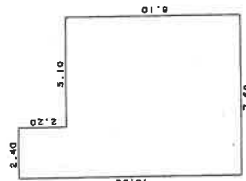
各階平面図

家屋番号
12番4の2

建物の所在
宇都宮市宿郷一丁目12番地4

物件34

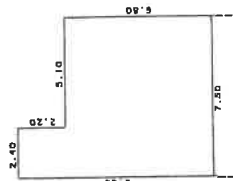
1 階



求積表

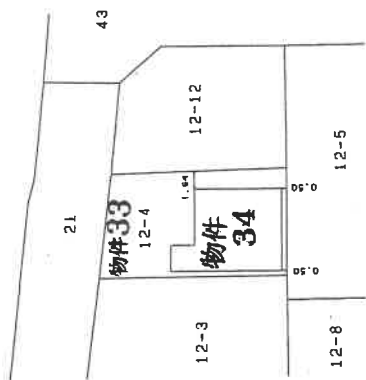
10.30 X 2.40	=	24.7200
8.10 X 5.10	=	41.3100
合計		66.0300
床面積		66.03 m ²

2階、3階、4階、5階同型



求積表

9.00 X 2.40	=	21.6000
6.80 X 5.10	=	34.6800
合計		56.2800
床面積		56.28 m ²



SH/10年6月12日 登記

作製者
土地家

縮尺
1/250

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：M45081

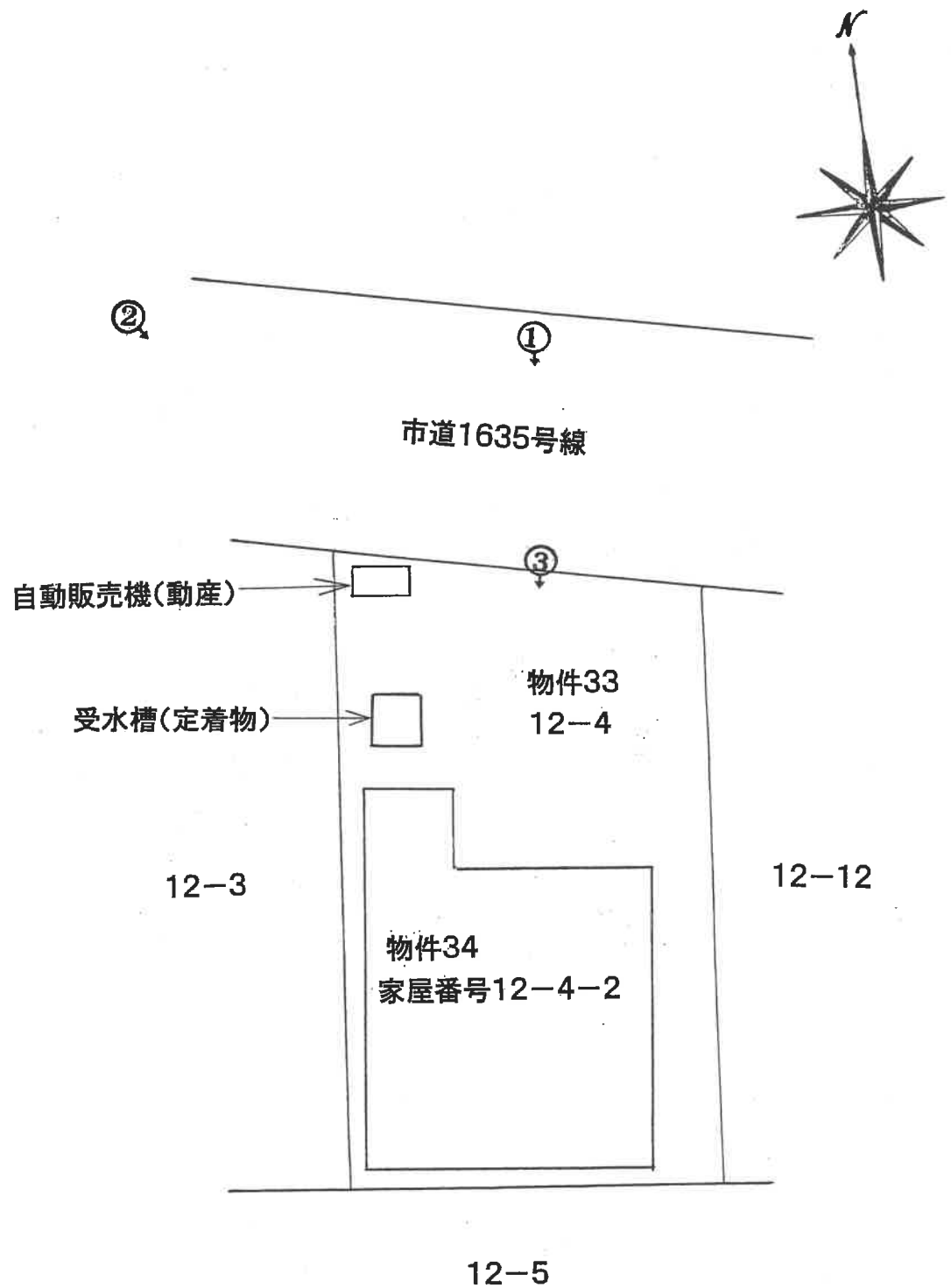
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

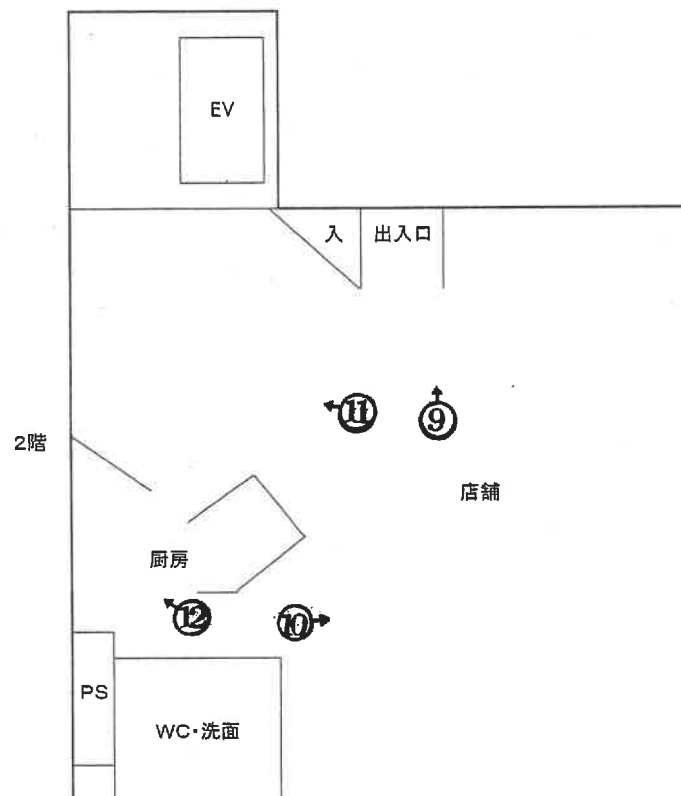
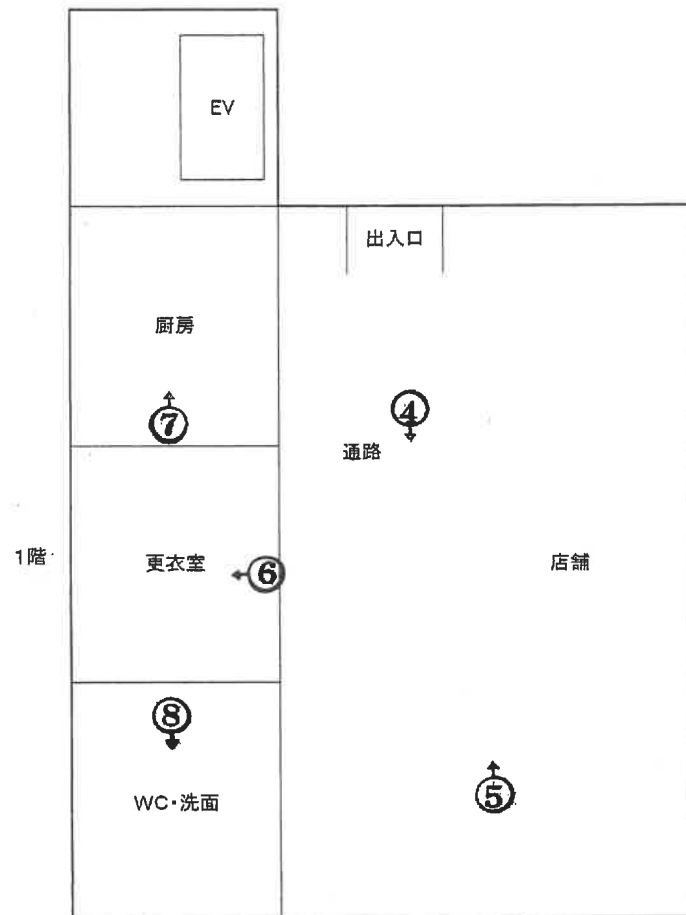
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



建物間取図

物件34

←○写真撮影位置・方向

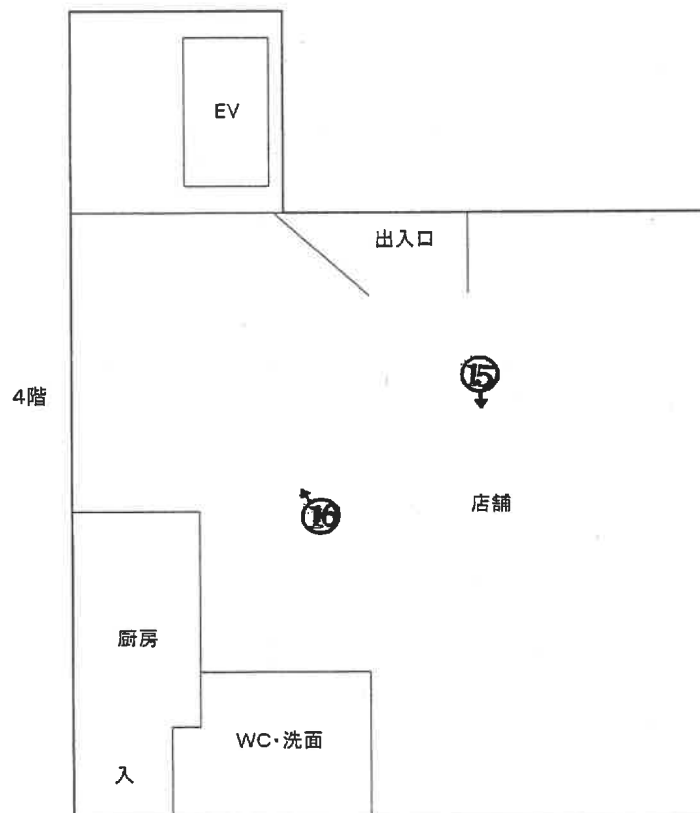
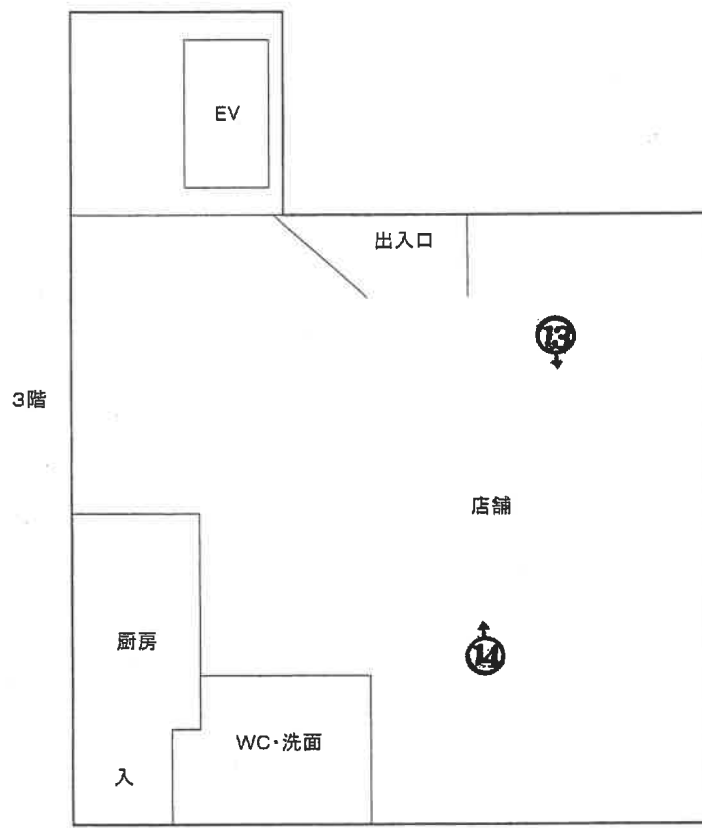


(注) 本図は概略の参考図であり正確な形状・面積等を示すものではない。

建物間取図

物件34

←○写真撮影位置・方向

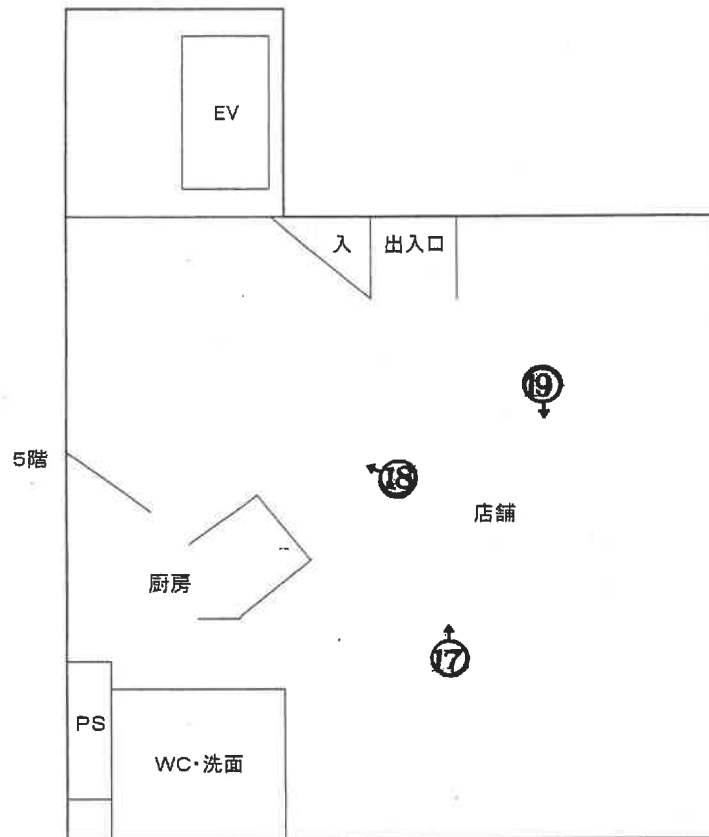


(注) 本図は概略の参考図であり正確な形状・面積等を示すものではない。

建物間取図

物件34

←○写真撮影位置・方向



(注) 本図は概略の参考図であり正確な形状・面積等を示すものではない。



物件34 1階 店舗の状況



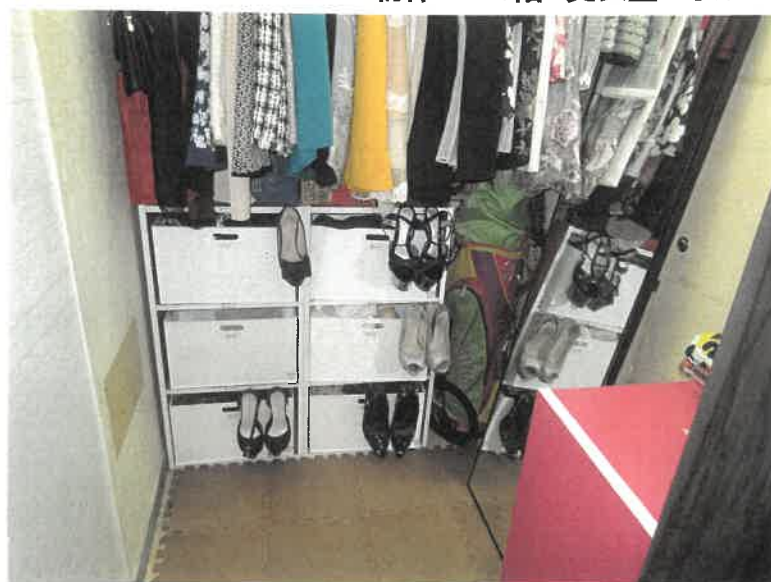
④

物件34 1階 店舗の状況



⑤

物件34 1階 更衣室の状況



⑥

物件34 1階 トイレ・洗面の状況 ⑧



物件34 1階 厨房の状況 ⑦



物件34 2階 店舗の状況



⑨

物件34 2階 店舗の状況



⑩

物件34 2階 厨房の状況 ⑫



物件34 2階 店舗の状況 ⑪



物件34 3階 店舗の状況



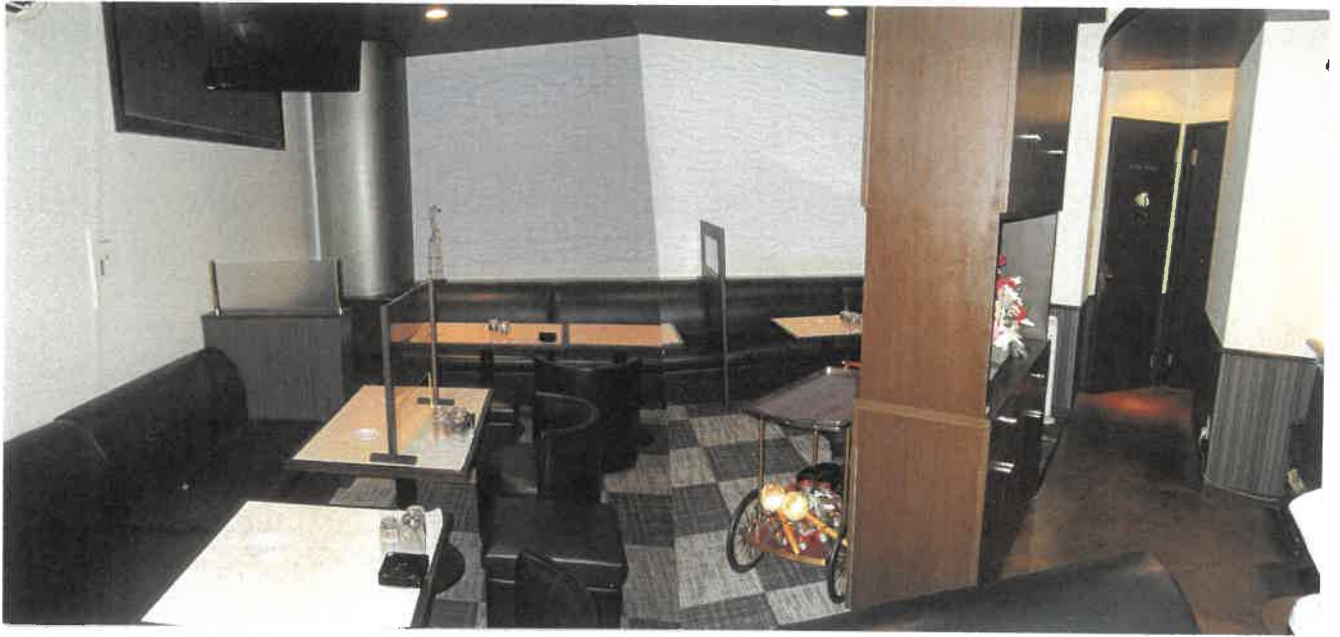
⑬

物件34 3階 店舗の状況



⑭

物件34 4階 店舗の状況 ⑮



物件34 4階 店舗の状況 ⑯



物件34 5階 店舗の状況



⑪

物件34 5階 店舗の状況



⑫

物件34 5階 店舗の状況



⑬

令和 5年（又）第 8号
物件33、34
令和 5年 4月18日 受 命
令和 5年 8月 3日 現地調査
令和 6年12月25日 評 価
令和 7年 1月6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
鈴木 健司

第1 評価額

一括価格	
金 25,488,000円	
内訳価格	
物件33（土地）	金 6,397,000円
物件34（建物）	金 19,091,000円

- ① 一括価格は、物件33、34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。

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、法定の手續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續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
3 3	所 在 地 番 地 目 地 積 地 有 者	宇都宮市宿郷1丁目 1 2 番 4 宅地 161.27m ² C	同左
3 4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	宇都宮市宿郷1丁目 1 2 番地 4 1 2 番 4 の 2 店舗 鉄骨造陸屋根 5 階建 1階 66.03m ² 2階 56.28m ² 3階 56.28m ² 4階 56.28m ² 5階 56.28m ² C	同左
特記事項			
敷地の北西側に土地の定着物扱いの受水槽1基、動産扱いの自動販売機1基あり。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件33）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「宇都宮」駅南東方約310m（直線距離） （別紙位置図参照）	
付 近 の 状 況	受命物件は宇都宮市街地中心部南東方約1.4km（直線距離）、駅東の歓楽街の商業地域に存する。周辺は飲食店舗ビル等が建ち並んでいる。 当該地域より主な公共施設へは、宇都宮市役所約1.6km（直線距離）の接近条件を有している。 将来動向としては、飲食店舗の入れ替え等はあるものの、概ね現状で推移すると予測する。	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件33 地積 : 161.27m² 間口 : 約9.5m（公図による） 奥行 : 約16m（公図による） 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	北側約7.2m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 及び隣地の状況等	物件33の土地は、物件34建物の敷地として利用されている。 物件34建物の敷地利用権としては法定地上権が成立するものと思料する。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり ガス配管：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。	

特 記 事 項	土壌汚染の可能性について調査したところ、物件及び周辺には水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出はない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件34）

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) 経過年数 躯体経済的残存耐用年数 設備経済的残存耐用年数	平成10年 6月 1日新築 約27年 約18.0年 約0.0年
仕 様	構造 鉄骨造 5階建 屋根 陸屋根 外壁 ALC 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 カーペット、Pタイル等 設備 エレベーター1基	
床面積（現況）	公簿上の記載とほぼ同一である。	
現 況 用 途 等	店舗	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	

建物の利用状況	1階～5階 店舗 占有者及び占有権原は以下のとおり 1階 占有者：E 占有開始時期：令和3年9月17日 現在の契約：令和5年9月17日～令和7年9月16日 占有権原：賃借権 貸主：所有者 更新種別：自動更新 賃料：月額税込金202,070円 （共益費月額税込22,000円、月末前払） 敷金：金551,100円 2階 占有者：F 占有開始時期：令和4年11月13日 現在の契約：令和4年11月13日～令和6年11月12日 占有権原：賃借権 貸主：所有者 更新種別：－ 賃料：月額税込金154,000円 （共益費込、毎月27日限り翌月分払） 保証金：金280,000円 3階 占有者：G 占有開始時期：令和5年3月15日 現在の契約：令和5年3月15日から令和7年3月14日 占有権原：賃借権 貸主：所有者 更新種別：－ 賃料：月額税込金110,000円 （共益費込、毎月27日限り翌月分払） 保証金：金200,000円 4階 占有者：有限会社花井 占有開始時期：平成10年7月21日 現在の契約：令和4年11月1日から令和7年10月31日 占有権原：賃借権 貸主：所有者 更新種別：自動更新 賃料：月額税込金279,832円 （共益費込、月末前払） 保証金：金1,850,400円 5階 占有者：I 占有開始時期：令和4年12月15日 現在の契約：令和4年12月15日から令和6年12月14日 占有権原：賃借権 貸主：所有者 更新種別：－ 賃料：月額税込金180,000円 （共益費込、月末前払） 保証金：金360,000円
---------	---

特 記 事 項	① 1階店舗は雨が降った時に水滴が落ちてくるとのこと。 ② 2階店舗は雨が降った時に壁伝いに水が流れ床が濡れるとのこと。 ③ 3階店舗は雨が降ると、エアコンから水漏れがあり、壁伝いに水が流れるとのこと。 ④ 5階店舗は雨漏りがあったが、修繕したとのこと。 ⑤ エレベータが度々故障するとのこと。
---------	--

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件33（土地）

物件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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
33	158,000	1.00	161.27	0.90	22,933,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮5-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $212,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.4/100 \times 100/100 \times 100/136 = 158,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率1.40%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：36%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件34（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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
34	212,000	291.15	0.22	1.00	13,579,000

ア 再調達原価 : 212,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 291.15㎡

ウ 現 価 率

経過年数27年，躯体経済的全耐用年数45.0年，躯体経済的残存耐用年数18.0年，躯体割合70%，設備経済的全耐用年数15.0年，設備経済的残存耐用年数0.0年，設備割合30%，観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率5%，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5%＋(1－5%)×(躯体経済的残存耐用年数18.0年／躯体経済的全耐用年数45.0年×躯体割合70%＋設備経済的残存耐用年数0.0年／設備経済的全耐用年数15.0年×設備割合30%)}×(1－観察減価30%)≒0.22

エ 市場性修正 : 1.00

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
3 3	22,933,000	0.60 法定地上権	13,760,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ)ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
3 3	22,933,000	-13,760,000	9,173,000	25.1
3 4	13,579,000	+13,760,000	27,339,000	74.9
合計	36,512,000		36,512,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は総収益から総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $(ア-イ) \times ウ \div エ \times オ = カ$
10,100,749	2,112,238	1.00	22.0%	1.00	36,311,000

- ア 総収益 : 現在支払われている賃料(税抜)から年額支払賃料を査定し、さらに保証金等の運用益を加算して求めた。
- イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、建物の取り壊し費用積立金、空室損料を査定して求めた。
- ウ 還元利回り : 競売の売却により収集された売却利回り、実際に取引になった収益用不動産の売却利回りを参考に、これに立地状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価率 イ	試算価格 (円) $ア \times イ = ウ$
① 積算価格	36,512,000	1.00	36,512,000
② 収益価格	—	—	36,311,000
③ 調整後の価格			36,412,000

本件は飲食店舗ビルとして利用されている収益物件であるため、収益価格を重視すべきであるが、利回りの査定率により収益価格は大きく異なるため、物件の個別性を重視した積算価格と収益価格を同等に重視した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ = エ$
36,412,000	1.00	0.70	25,488,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場性修正率 : ▲30

3 内訳価格の判定

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) $ア \times イ$
33	25,488,000	25.1%	6,397,000
34	25,488,000	74.9%	19,091,000
一括価格(合計)			25,488,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 宇都宮5-14

所 在：宇都宮市東宿郷2丁目9番8
「東宿郷2-9-3」

地 目：宅地

価 格：212,000円／㎡

位 置：JR宇都宮線「宇都宮」駅南東方道路距離約450m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：100㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側8m市道に接面

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

地域の概要：中小規模のホテル、飲食店ビルの多い商業地域

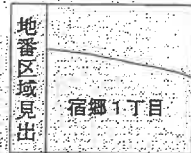
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 建物間取図

以 上



出典：国土地理院「地理院地図」



請求部分	所 在 宇都宮市宿郷一丁目					地 番 12番4				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成8年3月27日				備付年月日(原図)	平成8年6月7日			補記事項	

これは地図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5年1月26日

東京法律局

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地図整理番号：M45080

登記官

(1/1)

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。
(宇都宮地方法務局管轄)
令和5年1月26日 東京法務局

(宇都宮地方法務局管轄)

令和5年1月26日

東京法務局

登記官

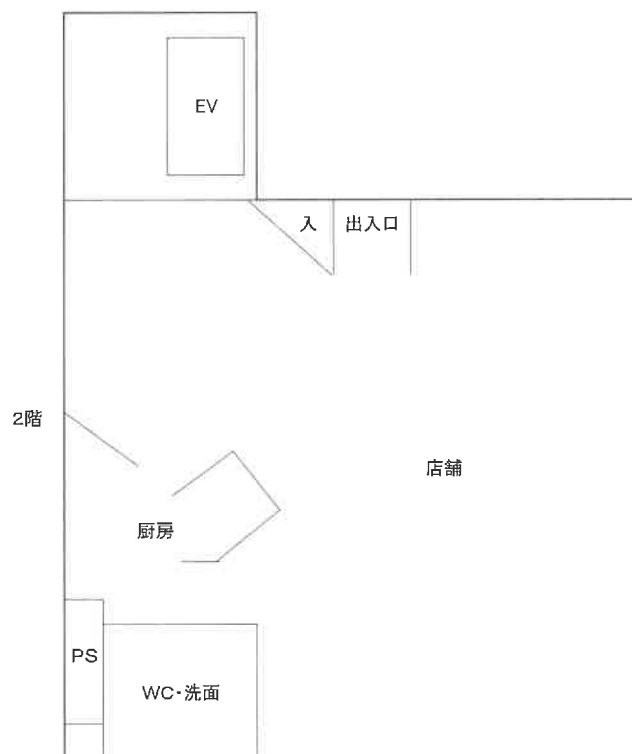
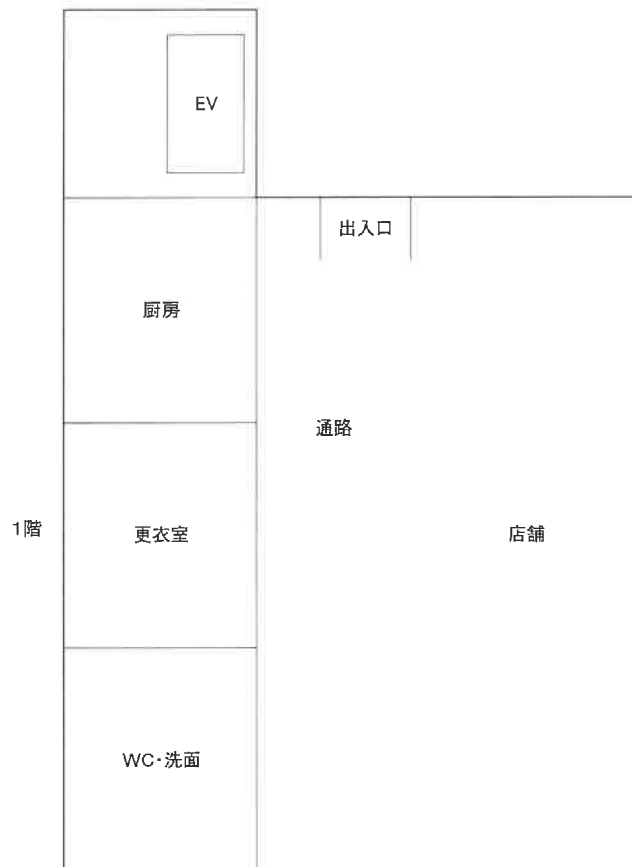
地区管理番号：M45081

0441538	各階平面図	建物図面	各階平面図																
家屋番号 12番4の2	建物の所在 宇都宮市信郷一丁目12番地4																		
1 階 求積表 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>10.30 X 2.40</td> <td>= 24.7200</td> </tr> <tr> <td>8.10 X 5.10</td> <td>= 41.3100</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>66.0300</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>66.03 m²</td> </tr> </table> 2階、3階、4階、5階同型 求積表 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>9.60 X 2.40</td> <td>= 21.5000</td> </tr> <tr> <td>6.80 X 5.10</td> <td>= 34.6800</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>56.2800</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>56.28 m²</td> </tr> </table>				10.30 X 2.40	= 24.7200	8.10 X 5.10	= 41.3100	合計	66.0300	床面積	66.03 m ²	9.60 X 2.40	= 21.5000	6.80 X 5.10	= 34.6800	合計	56.2800	床面積	56.28 m ²
10.30 X 2.40	= 24.7200																		
8.10 X 5.10	= 41.3100																		
合計	66.0300																		
床面積	66.03 m ²																		
9.60 X 2.40	= 21.5000																		
6.80 X 5.10	= 34.6800																		
合計	56.2800																		
床面積	56.28 m ²																		
SH10年6月22日 登記																			
作製者 土地調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500																

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

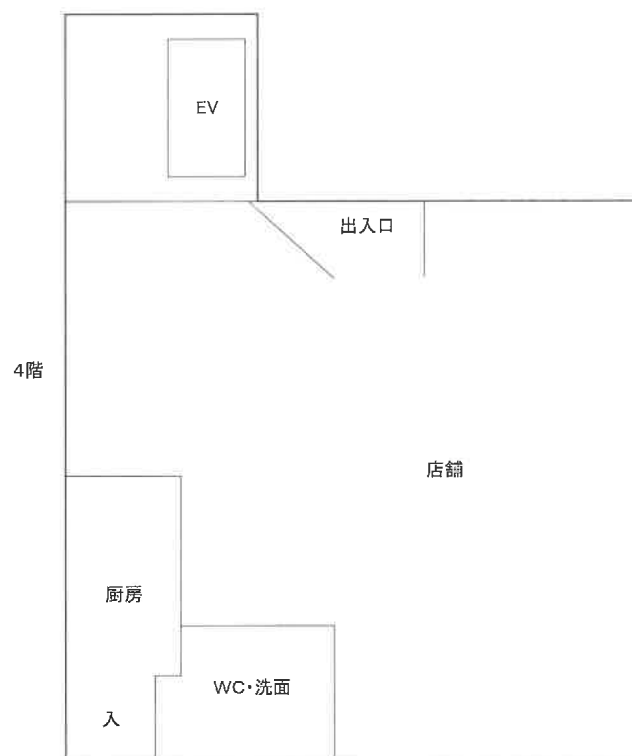
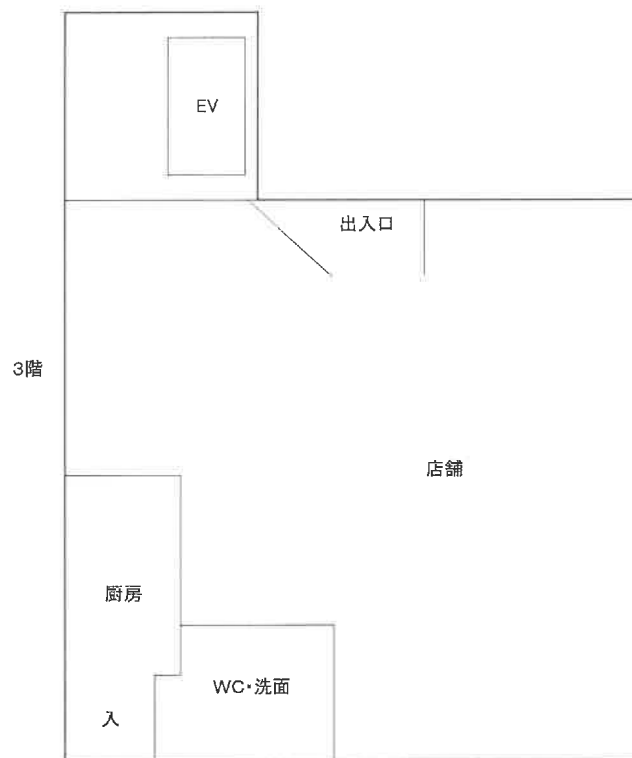
間取図(概略)

物件34



間取図(概略)

物件34



間取図(概略)

物件34

