

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 令和 7 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場 (1 階)
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 5 日 午前 10 時 00 分 場 所 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）
35, 36	15,377,000 12,301,600	一括	3,075,400	149,362	26,671
35	10,010,000				
36	5,367,000				

物 件 目 録

35	所	在	宇都宮市馬場通り二丁目
	地	番	1 番 1 3
	地	目	宅地
	地	積	93.71 平方メートル
36	所	在	宇都宮市馬場通り二丁目
	地	番	1 番 1 4
	地	目	宅地
	地	積	50.15 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月27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35, 36】

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35, 36】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号35, 36】

エステート住宅産業（株）がコインパーキングとして使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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

35	所	在	宇都宮市馬場通り二丁目
	地	番	1 番 1 3
	地	目	宅地
	地	積	93.71 平方メートル
36	所	在	宇都宮市馬場通り二丁目
	地	番	1 番 1 4
	地	目	宅地
	地	積	50.15 平方メートル

令和 5年(ヌ)第 8号

物件番号35、36

令和 5年 4月28日受理

令和 6年 0月 21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

35 所 在 宇都宮市馬場通り二丁目
地 番 1 番 13
地 目 宅地
地 積 93.71 平方メートル
所有者 A

36 所 在 宇都宮市馬場通り二丁目
地 番 1 番 14
地 目 宅地
地 積 50.15 平方メートル
所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	宇都宮市馬場通り二丁目1番1号 付 近
土 地	物件35、36
現 況 地 目	☒ 宅地（物件35、36） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☒ 上記の者がコインパーキングとして使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「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 保管開始日 支部 平成 年 月 日 平成 年（ ）第 号
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35、36関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■エステート住宅産業株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ■コインパーキング ☐ 居室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (占有会社担当者) ☐ ())の陳述／■提示文書(駐車場賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年1月1日	
最初の	契約日	平成27年1月1日	
契約等	期間	平成27年1月1日から ■平成36年12月31日まで 10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		毎月 金351,852円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金351,852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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (占有会社担当者)	(1) 物件35、36はエステート住宅産業株式会社が平成27年1月1日に土地所有者Aから時間貸駐車場及び月極駐車場として賃借し、コインパーキングとして営業し、占有しています。 (2) 契約期間は平成27年1月1日から令和6年12月31日までの10年間であり、賃料は月額351,852円です。毎月末日限り翌月分を振込で支払っており、滞納はありません。契約締結時に敷金351,852円をAに預託してあります。駐車場賃貸借契約書の写しを提出します。

(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) 現況及び前記関係人の陳述により物件35、36の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- (2) 物件35、36はエステート住宅産業株式会社が賃借権によりコインパーキングとして営業し、占有している。物件35の北東角部分に自動販売機(動産)1台が存在する。
- (3) 物件35、36の駐車区分を見分したところ9台分の駐車が可能である。
- (4) 物件35の東側に幅員約7.4mの舗装市道1136号線が、物件35、36の南側に幅員約4.0mの舗装市道39号線がそれぞれ接面しており、当該両道路はいずれも建築基準法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26日(金) 14:45-15:20	宇都宮市役所 資産税課 道路管理課	地番図入手 道路関係調査
5年6月1日(木) 10:50-11:05	物件35、36所在地	物件調査、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Bに面談調査 賃貸借契約書写し入手
5年7月20日(木) 15:30-15:40	物件35、36所在地	物件調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 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

(座標値種別：図上測定)

+4599.120

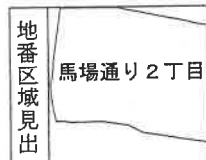
+62312.300



+4474.120 (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 (toushoukuteiheiyououki2011.par) による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	宇都宮市馬場通り二丁目					地 番	1番13		
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22年3月23日				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年3月23日			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1月26日

東京法務局

地図整理番号：M45082

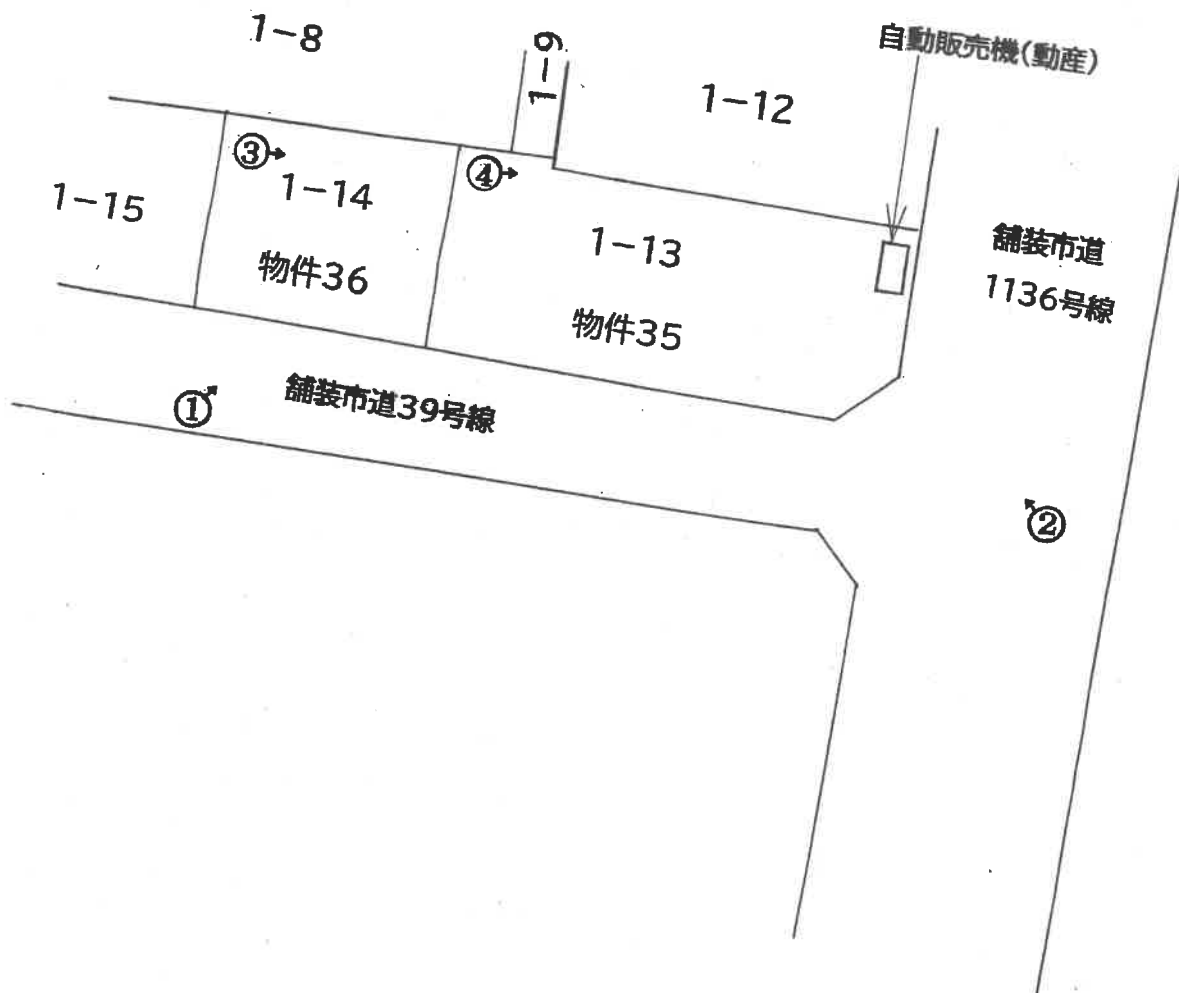
登記官

(1/1)

7 枚目

土地現況図

←○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。

①



物件 3 6

物件 3 5

市道

②



市道

物件 3 5、3 6

市道



③

物件 3 6



④

物件 3 5

令和 5年（又）第 8号
物件 35、36
令和 5年 4月18日 受 命
令和 5年 7月20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 15,377,000円	
内 訳 価 格	
物件35（土地）	金 10,010,000円
物件36（土地）	金 5,367,000円

- ① 一括価格は、物件35、36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
35	所在地 所有	在番目積者 宇都宮市馬場通り2丁目 1番13 宅地 93.71m ² A	同左
36	所在地 所有	在番目積者 宇都宮市馬場通り2丁目 1番14 宅地 50.15m ² A	同左

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35, 36）

位 置 ・ 交 通	東武宇都宮線「東武宇都宮」駅北東方約360m（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「本町」交差点至近、主要地方道宇都宮那須烏山線（大通り）南側背後の商業地域に存する。周辺は店舗、事務所が建ち並んでいる。また、駐車場としての利用も多い。 当該地域より主な公共施設へは、宇都宮市役所約660m（直線距離）の接近条件を有している。 将来動向としては、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 600% 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35, 36 地積：143.86㎡ 間口：約21m 奥行：約7m 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：角地	
接 面 道 路	東側約7.4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南側約4m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35、36の土地は、エステート住宅産業株式会社がコインパーキングとして営業し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：前面道路に本管あり ガス配管：前面道路に本管あり 下水道：前面道路に本管あり （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	①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土地賃貸借契約の概要 占有権原：賃借権 契約期間：平成27年1月1日～令和6年12月31日 賃料：月額金351,852円 敷金：351,852円
---------	---

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35, 36（土地）

標準画地価格に物件の個別格差を乗じ更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
35	180,000	0.88	93.71		14,844,000
36	180,000	0.88	50.15		7,944,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮5-21

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $149,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/83 = 180,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：-17%補正

イ 個別格差：物件35、36共通 画地条件（角地+3、規模▲5、奥行短小▲10）▲12

ウ 地積：登記記載の地積。

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

本件はコインパーキングであるため、敷地利用権はない。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ)ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①)イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
35	14,844,000		14,844,000	65.1
36	7,944,000		7,944,000	34.9
合計	22,788,000		22,788,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

本件は駐車場としての利用であるため、総収益を粗利回りで還元した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
4,229,261	1.00	20.0%	1.00	21,146,000

ア 総収益 : 支払賃料に敷金の利回りを加算して求めた。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

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	22,788,000	1.00	22,788,000
② 収益価格	—	—	21,146,000
③ 調整後の価格			21,967,000

本件はコインパーキング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) $ア \times イ \times ウ = エ$
21,967,000	1.00	0.70	15,377,000

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) $ア \times イ$
35	15,377,000	65.1%	10,010,000
36	15,377,000	34.9%	5,367,000
一括価格 (合計)			15,377,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 宇都宮5-21

所 在：宇都宮市中央本町1番37

「中央本町1-14」

地 目：宅地

価 格：149,000円／㎡

位 置：東武宇都宮線「東武宇都宮」駅東方道路距離約600m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：149㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側9.4m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：中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し

以 上



出典：国土地理院「地理院地図」

公図写し

(座標値種別：図上測定)

+4599.120

+62312.300

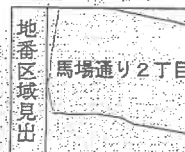
+42186.300

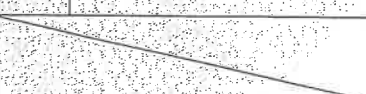


+4474.120

(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	宇都宮市馬場通り二丁目				地 番	1番13			
出力縮	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22年3月23日				備付年月日（原図）	平成22年3月23日		補 記 項 事		

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。

(宇都宮地方裁判所管轄)

令和5年1月26日

東京法務局

地図整理番号：M45082

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(1/1)