

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 関 怜 美

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	令和 7 年 9 月 9 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 9 月 26 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 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	10,020,000 8,016,000	一括	2,004,000	72,347	17,173
1	4,086,000				
2	5,934,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市鶴田町字鹿沼道北 |
| | 地 番 | 2150番55 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市鶴田町字鹿沼道北2150番地55 |
| | 家屋 番号 | 2150番55 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.59平方メートル
2階 60.45平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月13日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

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 | 宇都宮市鶴田町字鹿沼道北 |
| | 地 番 | 2 1 5 0 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市鶴田町字鹿沼道北 2 1 5 0 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 2 1 5 0 番 5 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 5 9 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 平方メートル |

令和7年(ケ)第 25号
令和7年4月 1日受理
令和7年5月 2 / 日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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 | 宇都宮市鶴田町字鹿沼道北 |
| | 地 番 | 2 1 5 0 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市鶴田町字鹿沼道北 2 1 5 0 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 2 1 5 0 番 5 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 5 9 平方メートル
2 階 6 0 . 4 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	宇都宮市鶴田町2150番地55		
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	☒ 本土地上に土地の定着物たるカーポート1基及び動産たる物置1基が存在する ☒ 本土地上に東京電力管理にかかる電柱が存在する		
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 ☐ 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住居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 ☐ ある [地方裁判所 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	1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。 2 本建物に雨漏りや壁の割れなどの不具合はありませんが、浴室の南側の壁が剥がれて落ちそうなのでテープで応急処置しています。また、建物内で猫を1匹飼っていますので、壁などに猫による爪研ぎ跡のほか、子どもの落書きや汚れがあり、何箇所か壁に穴が開いています。脱衣・洗面所の床は湿気で剥がれています。 3 本土地上にある物置はコンクリートブロックの上に置いてあるだけで基礎の構築はありません。

(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 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が家族と共に居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物内で猫を1匹飼っており、壁などに猫による爪研ぎ跡が見受けられ、さらに、壁には落書きや穴が開いた箇所が見受けられた。また、脱衣・洗面所や1階トイレの床のクロスが一部剥がれており、脱衣・洗面所の床が湿気による損傷が著しいと思われる。浴室の南側の壁は剥離して脱落しそうであり、テープにより応急措置がなされている。
- 4 外観では、ベランダの下の軒天にカビが見受けられた。本土地の東側には水路が存在し、やや湿気が多いのかも知れない。
- 5 本土地の西側及び北側に幅員約4mの舗装された道路（建築基準法42条1項2号に該当）が接面している。

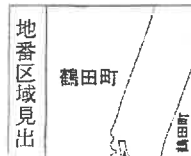
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月15日 (火) 11:30-11:35	宇都宮地方法務局	登記事項要約書入手
7年4月15日 (火) 12:40-13:00	物件所在地	全戸不在 (通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
7年4月17日 (木) 15:10-15:35	宇都宮市役所資産税課 道路管理課 建築指導課 都市計画課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年5月10日 (土) 10:00-10:40	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、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。



A 鶴田町

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	宇都宮市鶴田町字鹿沼道北			地番	2150番55		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(宇都宮地方方法務局管轄)

令和7年2月17日

東京法務局台東出張所

請求番号：66-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成13年2月26日

043329

三斜求積表

地番 符号	底 高さ	辺 高さ	倍 面積
②2150-47	13.70	1.11	15.2070
	20.24	9.95	201.3880
	17.87	10.02	179.0574
	17.87	10.47	187.0989
	11.26	1.86	20.9436
	合計		402.5069
	面積		201.15345
	地積		201.15㎡

地番 符号	底 高さ	辺 高さ	倍 面積
③2150-48	20.68	9.52	196.8736
	20.68	9.55	197.4940
	合計		394.3676
	面積		197.18380
	地積		197.18㎡

地番 符号	底 高さ	辺 高さ	倍 面積
④2150-49	20.70	9.50	196.6500
	20.70	9.52	197.0540
	合計		393.7040
	面積		196.85700
	地積		196.85㎡

地番 符号	底 高さ	辺 高さ	倍 面積
⑤2150-50	20.71	9.52	197.1592
	20.71	9.51	196.9521
	合計		394.1113
	面積		197.05565
	地積		197.05㎡

地番 符号	底 高さ	辺 高さ	倍 面積
⑥2150-51	20.29	9.05	183.6245
	20.29	9.18	186.2622
	12.18	1.98	24.2382
	合計		394.1249
	面積		197.06245
	地積		197.06㎡

地番 符号	底 高さ	辺 高さ	倍 面積
⑦2150-52	11.17	2.57	28.7069
	21.69	8.74	189.5706
	33.35	12.09	403.2015
	33.35	13.28	442.8880
	合計		1064.3670
	面積		532.18350
	地積		532.18㎡

地番 符号	底 高さ	辺 高さ	倍 面積
⑨2150-54	21.78	10.82	235.6596
	21.78	10.38	226.0764
	合計		461.7360
	面積		230.86800
	地積		230.86㎡

地番 符号	底 高さ	辺 高さ	倍 面積
⑩2150-55	11.52	4.13	47.5776
	13.00	2.44	31.7200
	14.92	5.61	83.7012
	19.62	4.87	95.5494
	19.62	9.32	182.8584
	合計		441.4066
	面積		220.70330
	地積		220.70㎡

地番 符号	底 高さ	辺 高さ	倍 面積
⑪2150-56	11.47	2.07	23.7429
	17.64	9.99	176.2236
	17.64	8.15	143.7660
	合計		343.7325
	面積		171.86625
	地積		171.86㎡

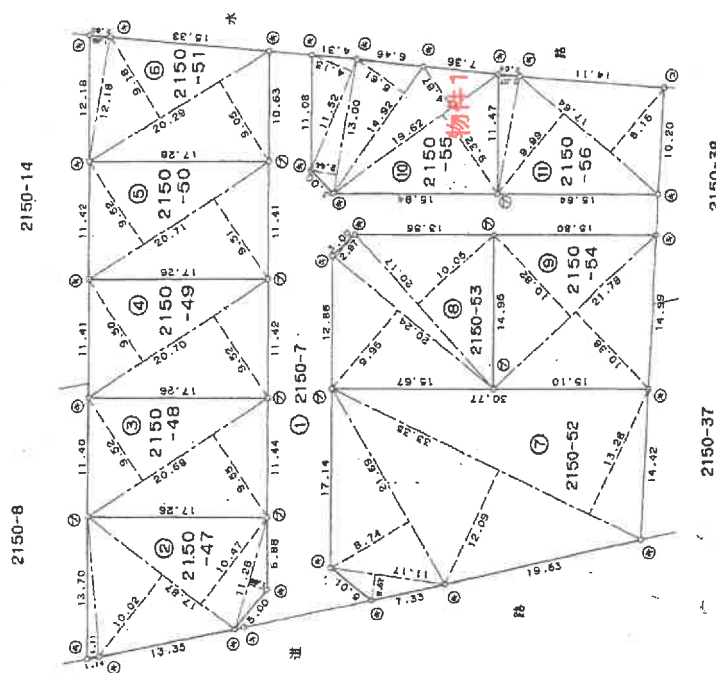
地番 符号	底 高さ	辺 高さ	倍 面積
①2150-7	20.71	9.51	196.9521
	合計		2822.19475
	面積		2377.03805
	地積		445.15670
	地積		445.15㎡

- 凡 例
- ① ... コンクリート杭
 - ② ... プラスチック杭
 - ③ ... 金属プレート樁

地積測量図

地番 2150-47乃至2150-56

土地の所在 宇都宮市鶴田町字鹿沼道北



平成13年2月26日登記

縮尺 1/500

申請人

(平成13年2月16日作製)

土地家屋調査士

作製者

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：66-2

登記年月日：平成13年9月10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2月17日

東京法務局台東出張所

登記官

(8枚目)

建物図面

2150番55

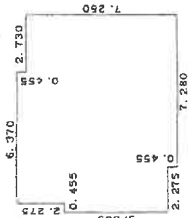
家屋番号

宇都宮市鶴田町字鹿沼道北2150番地55

建物の所在

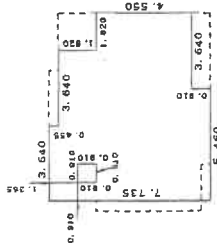
各階平面図

0258295



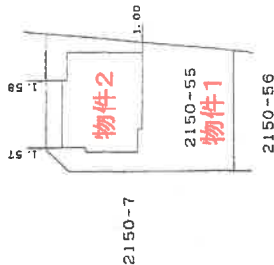
1階 求積表

5.005 x 0.455=	2.277275
7.280 x 1.820=	13.249600
7.735 x 4.550=	35.194250
7.280 x 2.730=	19.874400
合計	70.595525
床面積	70.59㎡



2階 求積表

7.735 x 0.910=	7.038850
5.460 x 0.910=	4.968600
1.365 x 0.910=	1.242150
7.735 x 1.820=	14.077000
7.280 x 4.550=	33.249600
6.370 x 1.820=	11.593400
4.550 x 1.820=	8.281000
合計	60.451300
床面積	60.45㎡



平成13年9月10日登記

(尺源納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

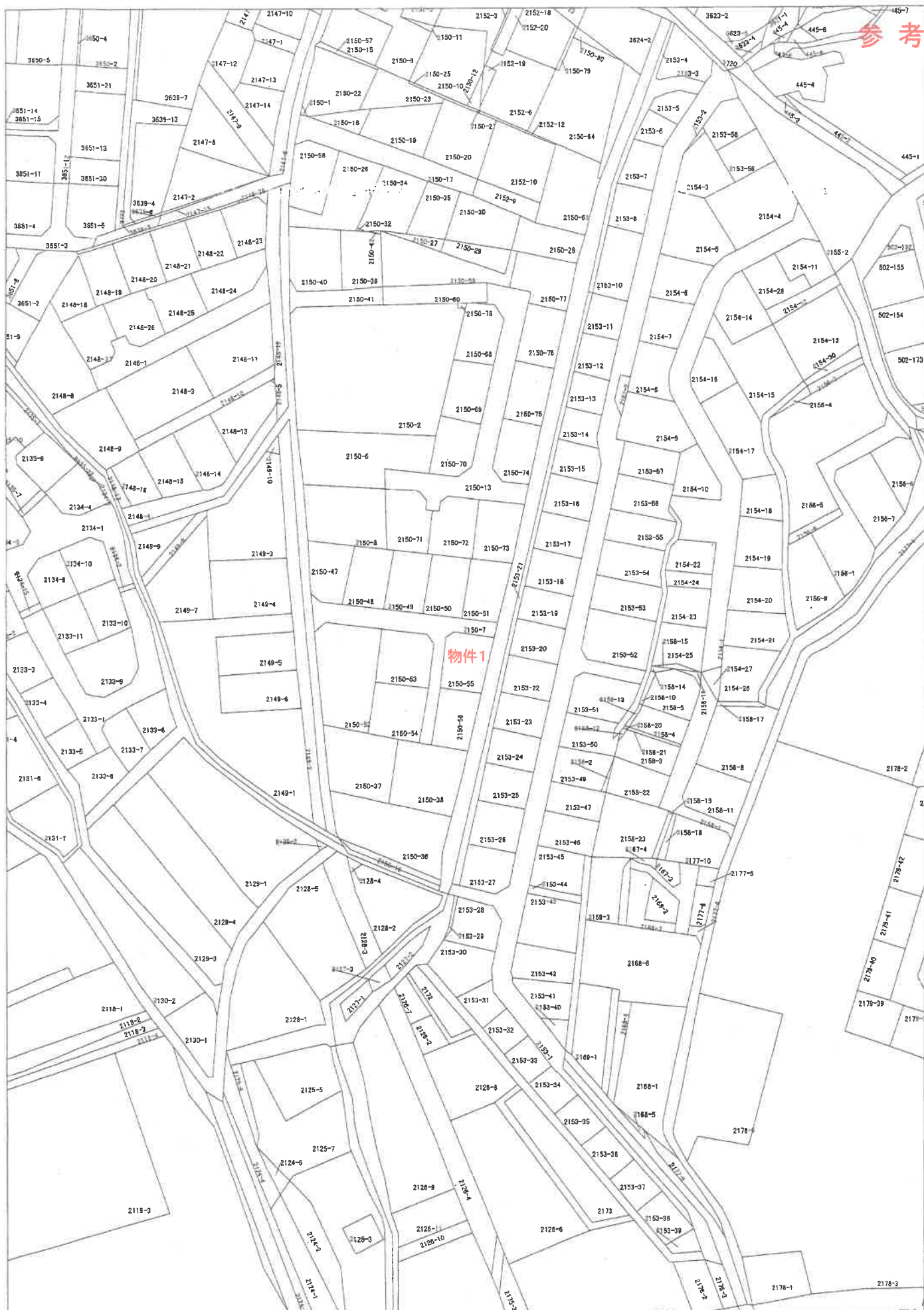
13年9月4日作製

作製者

土地調査士
家屋士

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(日開延12)



中心位置は鶴田町2150-55付近です

この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は課税の参考図として地籍図や航空写真等を基に作成したものであり、実測図ではありません。
また、実地と相違している場合があり、求積、境界査定等の資料に用いることには適しません。

交付年月日： 令和7年4月17日

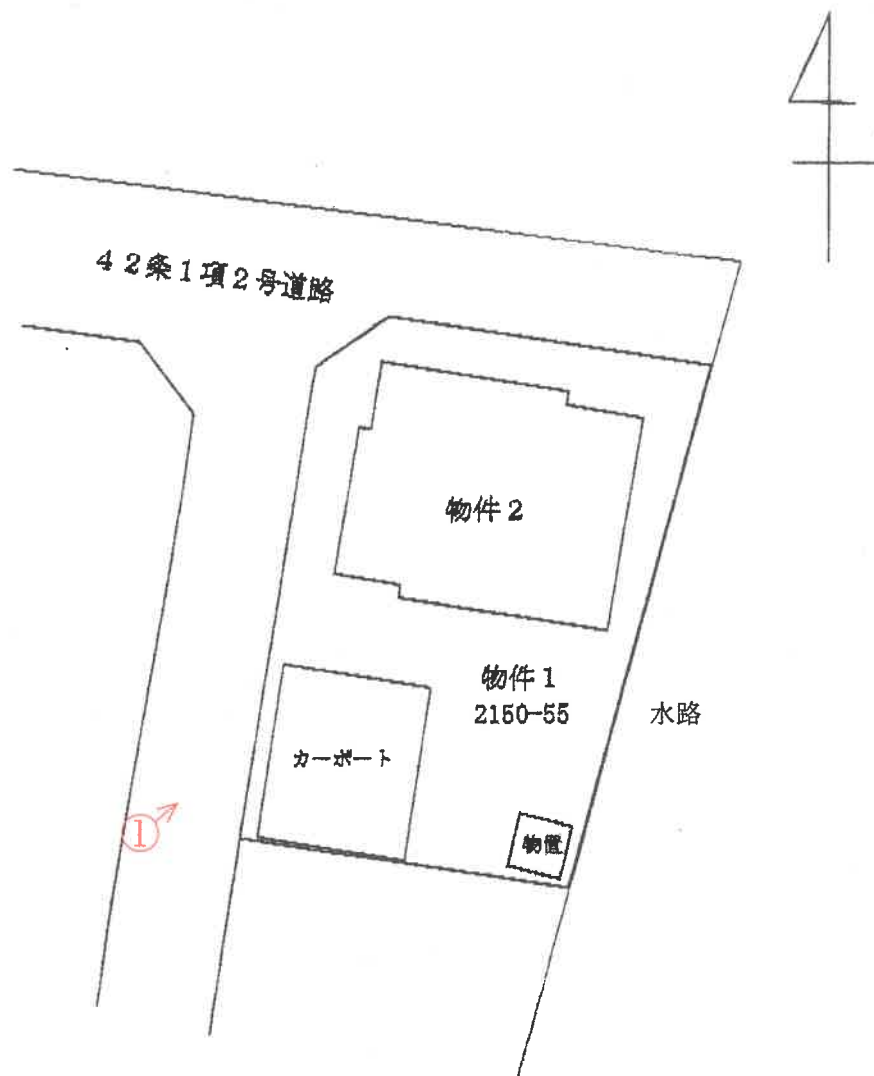
宇都宮市理財財産課

1:1,000



土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

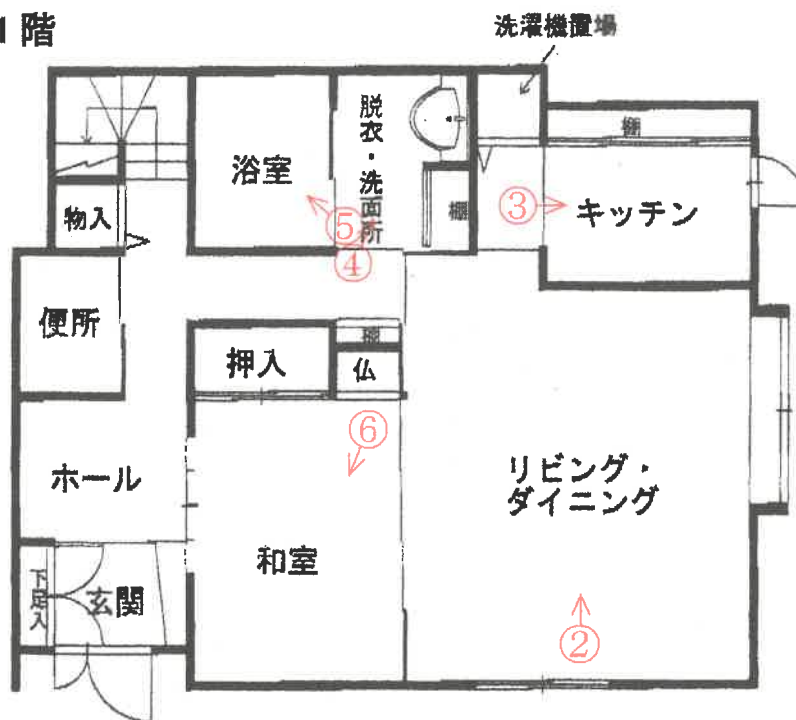


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

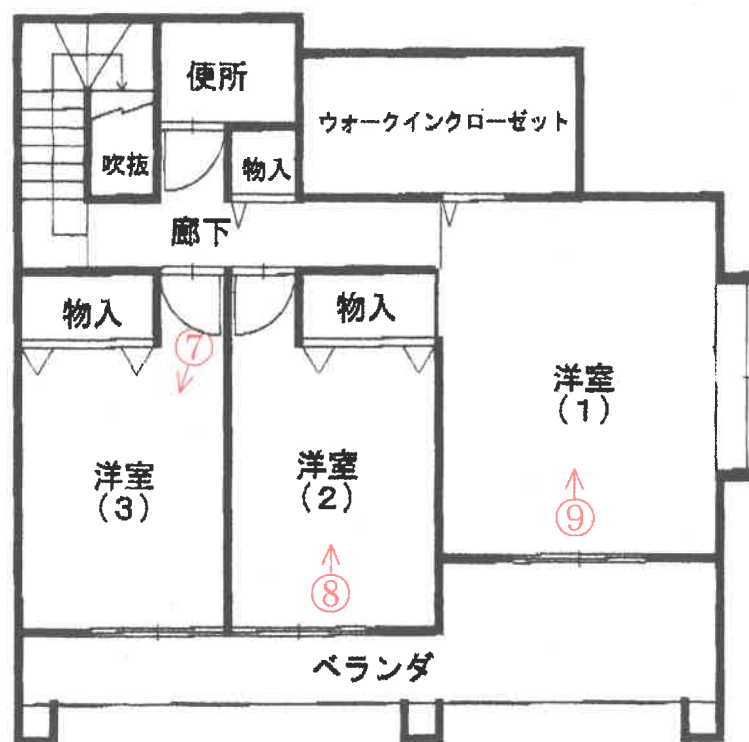
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



(注) 本図面は、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。



外観



リビング・ダイニング



キッチン

④



脱衣・洗面所

⑤



浴室

⑥



和室

⑦



洋室

⑧



洋室

⑨



洋室

令和 7年（ケ）第 25号
令和 7年 3月14日 受 命
令和 7年 5月10日 現地調査
令和 7年 5月11日 評 価
令和 7年 5月13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 10,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,086,000円
物件2（建物）	金 5,934,000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	所在地積	宇都宮市鶴田町字鹿沼道北 2 1 5 0 番 5 5 宅地 220.70m ²	特記事項記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市鶴田町字鹿沼道北 2 1 5 0 番地 5 5 2 1 5 0 番 5 5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 70.59m ² 2階 60.45m ² 延床面積 131.04m 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、地積測量図記載の標識の一部が確認できた。概測したところ、地積測量図と概ね一致した。従って公簿と現況は一致するものと思料される。 対象物件土地には、土地の定着物としてアルミ製カーポート1基が存する。 敷地南東端に物置が存するが、基礎が無いため動産と判断した。			

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	東武宇都宮線「東武宇都宮」駅西方直線距離約2.5km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は、戸建住宅が建ち並ぶ小規模開発の分譲地である。都市計画法上の開発許可により、平成13年に分譲され、既に熟成している。鶴田という地名でも、土地区画整理事業は施行されておらず、周囲は入り組んでいる。周囲にはスーパー、コンビニ等が至近で有るが、小学校は約2kmとやや遠い。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1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 60% 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 : 220.70㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約19.0m 奥行 : 約12.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	北約4.0m舗装道路(建築基準法第42条第1項第2号道路) 西約4.0m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50m/m 引込20m/m) 都市ガス : なし (プロパンガス使用) 下 水 道 : あり (前面200m/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。	
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。 東側には水路があり、約2m低くなっている。
---------	---

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13年 9月 4日新築 経過年数 24.0年 経済的残存耐用年数 6.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 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 70.59㎡ 2階 60.45㎡ 計 131.04㎡
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 やや優る
保守管理の状態	清掃や修繕が行き届いておらず劣る
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	新日本グランディ株式会社（現グランディハウス株式会社）が施工の注文住宅である。 外部においては、屋根、外壁、コンクリート基礎とも、特筆すべき損傷は無いが、軒天部分にはカビが生えている。東側隣接地に水路があり、湿度が高い事が影響している可能性がある。 内部で猫を1匹飼育している。このため、壁や床にひっかき傷が散見される。室内で喫煙していたと見られ、壁紙や天井が黄ばんでいる。また、壁には何かをぶつけたような穴が複数箇所確認できた。浴室の壁が脱落しかけている。脱衣・洗面所の床は、湿気による損傷が著しい。 リビング・ダイニングからキッチンへは段差が2段有る。

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	56,300	0.87	220.70	0.90	9,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇都宮(県)-31

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/102 \times 100/113 = 56,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：+13補正

イ 個別格差：街路条件(道路の幅員▲5)画地条件(角地+5 形状▲3)環境条件(水路隣接▲10)

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	250,000	131.04	0.14	4,586,000

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24.0年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数6.0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6.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×(1－観察減価30%)≒0.14

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	9,730,000	0.40	法定地上権	3,892,000

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	9,730,000	-3,892,000		1.00	0.70	4,086,000
2	4,586,000	+3,892,000	1.00	1.00	0.70	5,934,000
一括価格（合計）						10,020,000

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 地価調査価格 宇都宮(県)-31

所 在：宇都宮市鶴田町字鹿沼道北2 1 5 3 番 1 7

地 目：宅地

価 格：64,400円／ m^2

位 置：東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の西方 道路距離約2.7 k m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：152 m^2

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：東側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40%，容積率60%）

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

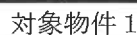
以 上

位置図

対象物件

宇都宮市白図

イ	2153-17	ハ	2149-8
ロ	2153-27	ニ	2127-2



登記年月日：平成13年2月26日

043329

対象物件 1

二斜求積表

地番	底面	切高	斜面	側面	積算
② 2150-47	13.70	1.11	15.2070		
	17.67	10.02	176.0574		
	17.67	10.47	187.0389		
	11.26	1.66	20.9436		
合計			402.3069		
面積			201.1345		

地番	底面	切高	斜面	側面	積算
③ 2150-48	20.66	9.52	196.8736		
	20.66	0.59	197.4940		
合計			394.3676		
面積			197.1830		

地番	底面	切高	斜面	側面	積算
④ 2150-49	20.70	9.50	196.6500		
	20.70	9.52	197.0840		
合計			393.7340		
面積			196.8570		

地番	底面	切高	斜面	側面	積算
⑤ 2150-50	20.71	9.52	197.1592		
	20.71	9.51	196.9321		
合計			394.1113		
面積			197.0556		

地番	底面	切高	斜面	側面	積算
⑥ 2150-51	20.29	9.03	183.5245		
	20.29	9.18	186.2622		
	12.18	1.59	24.2392		
合計			394.1249		
面積			197.0624		

地番	底面	切高	斜面	側面	積算
⑦ 2150-52	11.17	2.57	28.7069		
	21.69	9.74	189.5706		
	33.35	12.09	403.2015		
	33.35	13.29	442.9880		
合計			1064.3670		
面積			532.1830		

地番	底面	切高	斜面	側面	積算
⑧ 2150-53	20.24	9.95	201.3880		
	20.24	2.97	166.1128		
	20.17	10.05	202.7085		
合計			469.2093		
面積			232.1007		

地番	底面	切高	斜面	側面	積算
⑨ 2150-54	21.78	10.82	235.6595		
	21.78	10.38	226.0754		
合計			461.7360		
面積			230.8680		

地番	底面	切高	斜面	側面	積算
⑩ 2150-55	11.52	4.13	47.5776		
	13.00	2.44	31.7200		
	14.92	5.61	83.7012		
	19.62	4.87	95.5494		
	19.62	9.32	182.8584		
合計			441.4066		
面積			220.7033		

地番	底面	切高	斜面	側面	積算
⑪ 2150-56	11.47	2.07	23.7429		
	17.54	9.99	176.2236		
	17.54	8.15	143.7660		
合計			343.7325		
面積			171.8662		

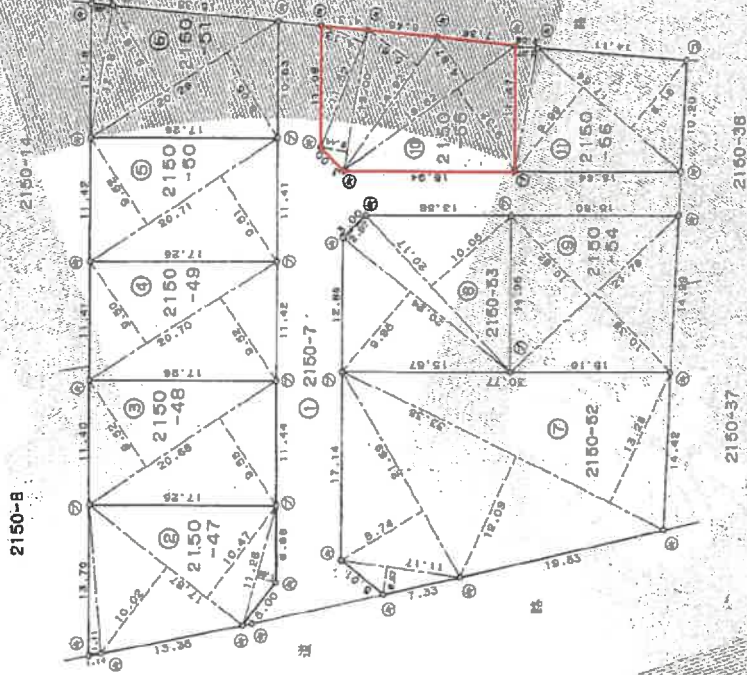
地番	底面	切高	斜面	側面	積算
⑫ 2150-7			2822.13475		
合計			2822.13475		
面積			2377.03805		

- 凡 例
- ① ... コンクリート
 - ② ... プラスチック
 - ③ ... 金属プレート

地積測量図

前
2150-47より2150-56

土地の所在
宇都宮市鶴田町字鹿沼道北



SH13年2月26日 登記
(正副図)

縮尺 1/500

申請人

作製者

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：66-2

登記年月日：平成13年9月10日

これは図面に記載されている内容を確認し、正しくあることを証明する。
(全都宮地方方法務局管轄)
令和7年2月17日 東京法務局台 提出書

0258295

各階平面図

建物平面図

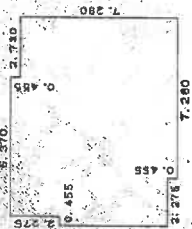
2150-55

家屋番号

対象物件 2

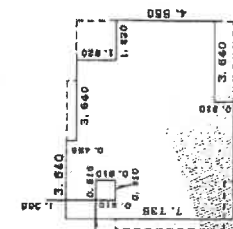
宇都宮市鶴田町字原谷北2150番地55

建物の所在



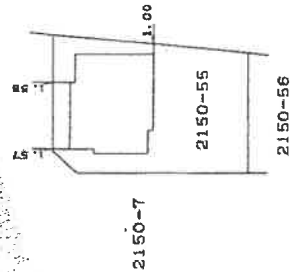
1階 求積表

5.005 x 0.455 =	2.277275
7.280 x 1.820 =	13.249600
7.735 x 4.550 =	35.194250
7.280 x 2.730 =	19.874400
合計	70.595525
床面積	70.59㎡



2階 求積表

7.735 x 0.910 =	7.038850
5.460 x 0.910 =	4.968600
1.365 x 0.910 =	1.242150
7.730 x 1.820 =	14.077700
5.320 x 1.820 =	9.682400
4.500 x 1.820 =	8.190000
合計	60.451300
床面積	60.45㎡



(日 欄 用)

(底 欄 用)

作製者

縮尺 1/200

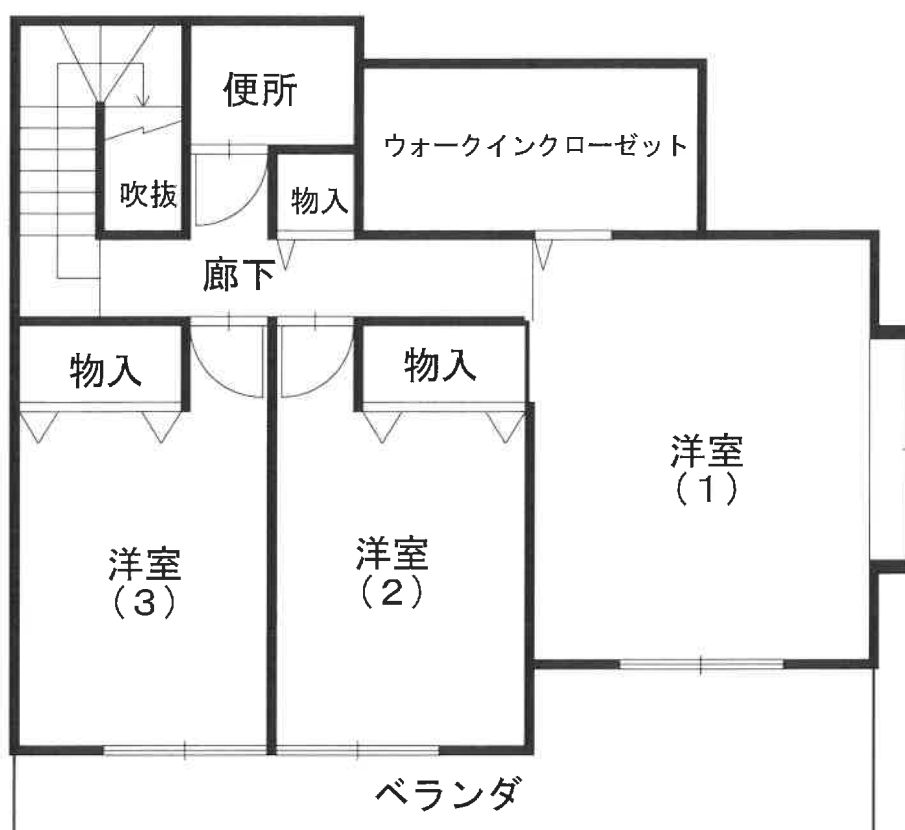
申請人

縮尺 1/500

1 階部分

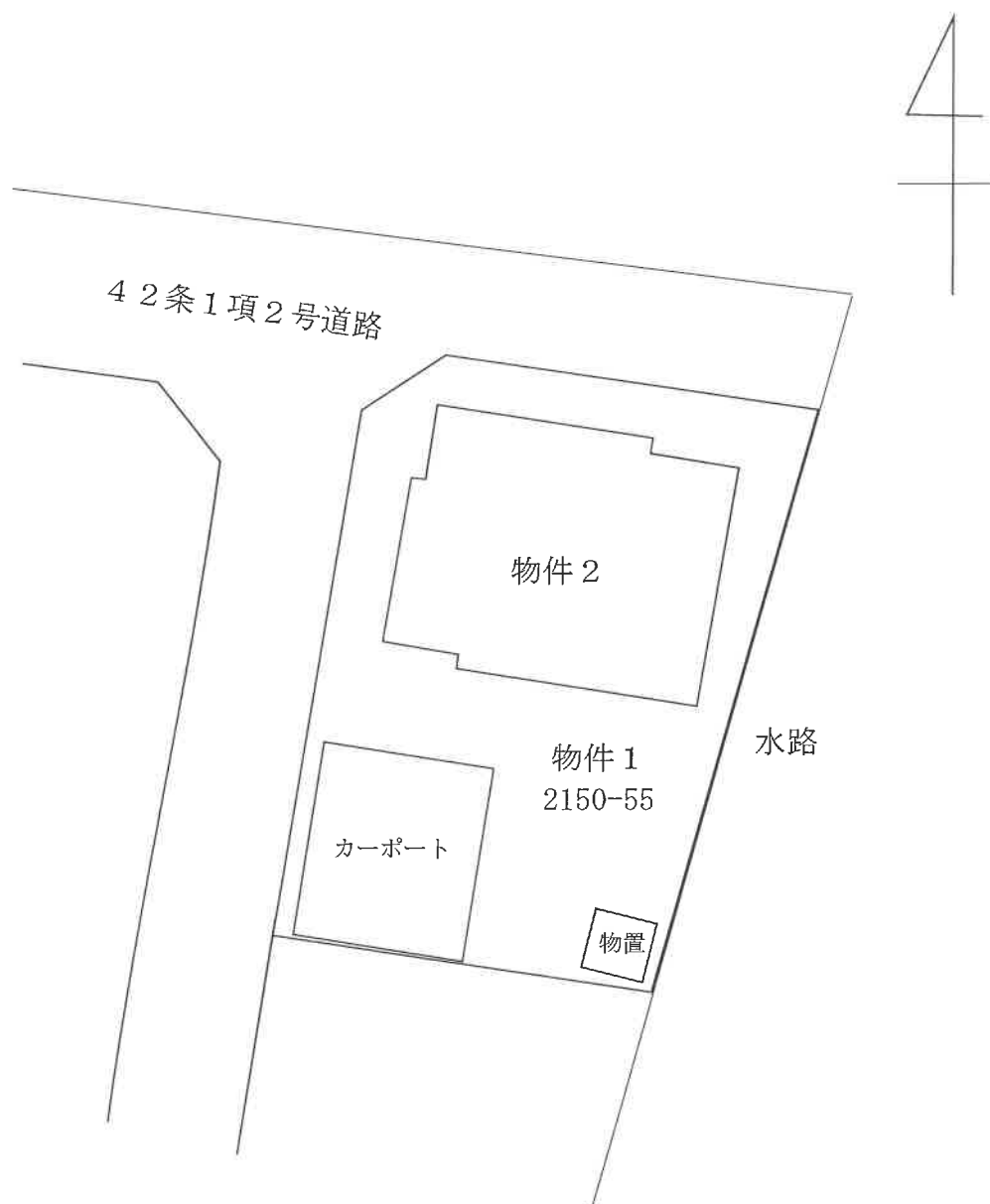


2 階部分



※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、面積を示すものではありません。