

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 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 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）
2	26,000 20,800		5,200	72,146	13,714

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市双葉一丁目429番地211, 429番地129, 429番地212

建物の名称 エムティマンション宇都宮・双葉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 双葉一丁目429番211の102

建物の名称 102号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 49.12平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番129

地 目 宅地

地 積 930.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番211

地 目 宅地

地 積 992.62平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番212

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 661.69平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番172

地 目 宅地

地 積 22.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の160

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の160

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の160

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の160

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 吉 岡 智 男

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

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

【物件番号2】

管理費等の滞納あり。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 宇都宮市双葉一丁目429番地211，429番地129，429番地212

建物の名称 エムティマンション宇都宮・双葉

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 双葉一丁目429番211の102

建物の名称 102号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 49.12平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番129

地 目 宅地

地 積 930.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番211

地 目 宅地

地 積 992.62平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番212

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 661.69平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番172

地 目 宅地

地 積 22.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の160

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の160

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の160

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の160

令和7年(ケ)第14号
令和7年4月9日受理
令和7年5月13日提出

現況調査報告書(物件2)

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市双葉一丁目429番地211、429番地
129、429番地212

建物の名称 エムティマンション宇都宮・双葉
(専有部分の建物の表示)

家屋番号 双葉一丁目429番211の102

建物の名称 102号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 49.12平方メートル

(敷地権の目的たる土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番129

地 目 宅地

地 積 930.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番211

地 目 宅地

地 積 992.62平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番212

地 目 宅地

地 積 661.69平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 宇都宮市双葉一丁目429番172

地 目 宅地

地 積 22.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の160

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 6 0

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 6 0

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 6 0

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■A (株式会社ファーストグリーンサービス担当者)	1 本件建物は、建築当初から空き家の状態です。 2 水道代（下水道代を含む）については、本件建物はそもそも使用されていない状態なので、発生していません。ただ、今後入居される方は、月額5,000円を納めてもらい、年末に実費と調整して、返還（または追納）等します。 3 本件建物内に置いてあるタイヤは、建物所有者会社代表者の息子のものである可能性が高いです。

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、現況及び前記関係人の陳述により、3枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物の西側接面道路は幅員7メートルの認定道路（市道1007号）、南側接面道路は幅員9メートルの認定道路（市道1020号）と、いずれも建築基準法42条1項1号道路である。また、同建物東側の接面道路は、幅員2～4メートル未満の同条2項道路である。
- 4 本件建物内には、トイレは設置されていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月10日(木) 10:40-11:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影
令和7年4月10日(木) 11:50-12:10	宇都宮市役所	☒ 地番図・間取図を取得
令和7年4月11日(金)	当 庁	☒ 管理費等の調査 (F a x)
令和7年4月21日(月) 13:30-14:00	物件所在地	☒ 現場確認 ☒ 占有調査 ☒ 図面作成・写真撮影 ☒ 評価人同行
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ことも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年4月21日

管理会社からは、建物所有者会社が破産し、長期間空き家であると聞いていた。また、同会社特別代理人からは、現況調査について事前の許可を得たため、管理人所有の鍵により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。

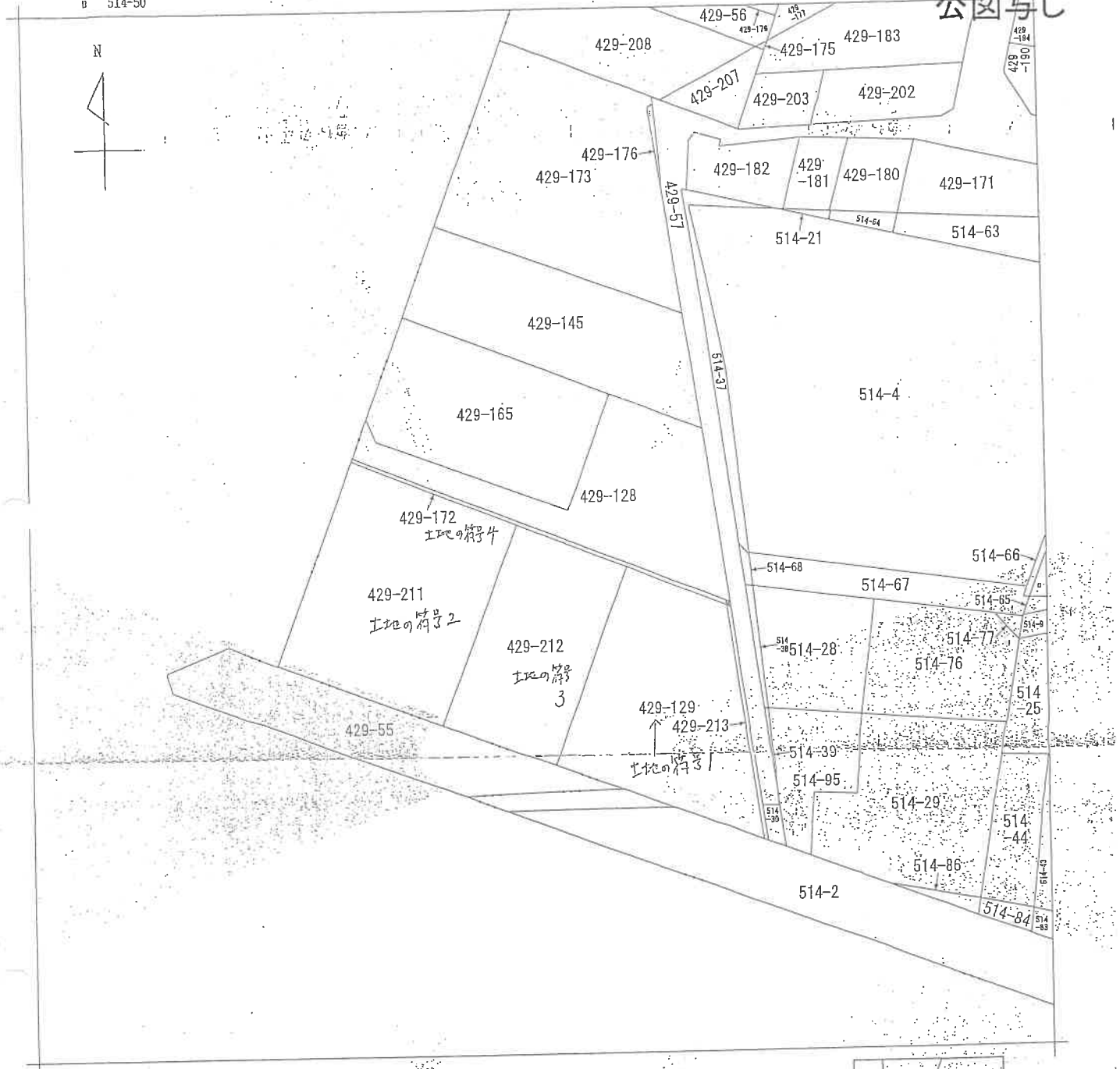
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

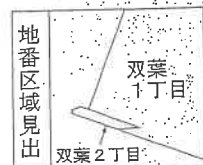
(調査経過用)

イ 429-214
ロ 514-50

公図写し



(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	宇都宮市双葉一丁目					地番	429番172		
出力縮尺	1/600	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	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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和7年2月6日

横浜地方法務局旭出張所

地図整理番号：M13792

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成2年10月20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4月15日 宇都宮地方方法務局

登記証

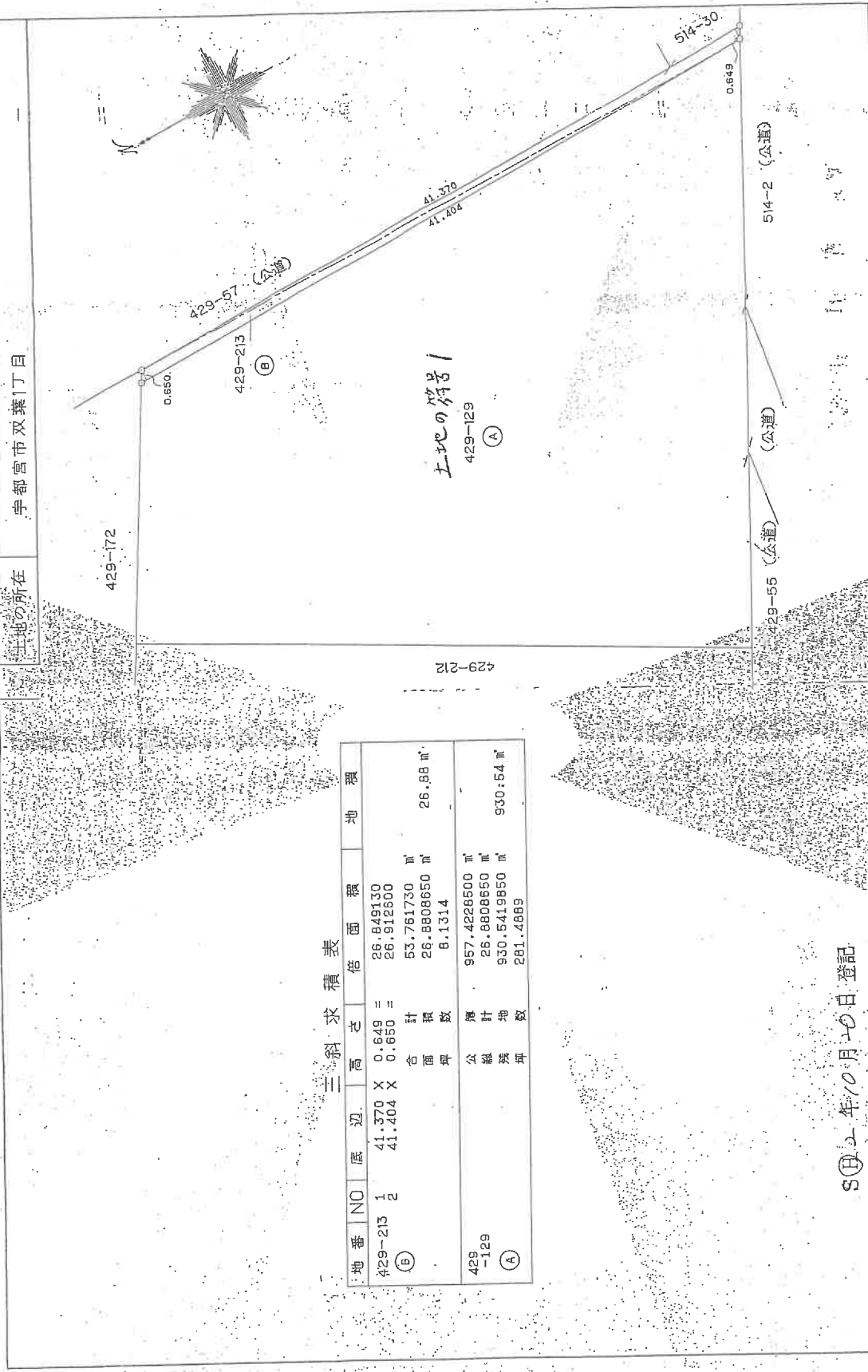
(8 枚目)

022489

前 地積測量図

地番 429-213.1 (セ)

土地の所在 宇都宮市双葉1丁目



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
429-213 (B)	1	41.370	X 0.649	=	26.849130
	2	41.404	X 0.650	=	26.912500
	合計				53.761730 m
	面積数				26.8808650 m ²
429-129 (A)					8.1314
	公積				957.4228500 m ²
	線地				26.6808650 m ²
	面積数				930.5419850 m ²

S 2 年 10 月 20 日 登記

作製者 土地家屋調査士	平成2年10月15日(製作)	申請人	縮尺 1/250
-------------	----------------	-----	----------

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地籍測量図写し

登記年月日：昭和62年5月8日

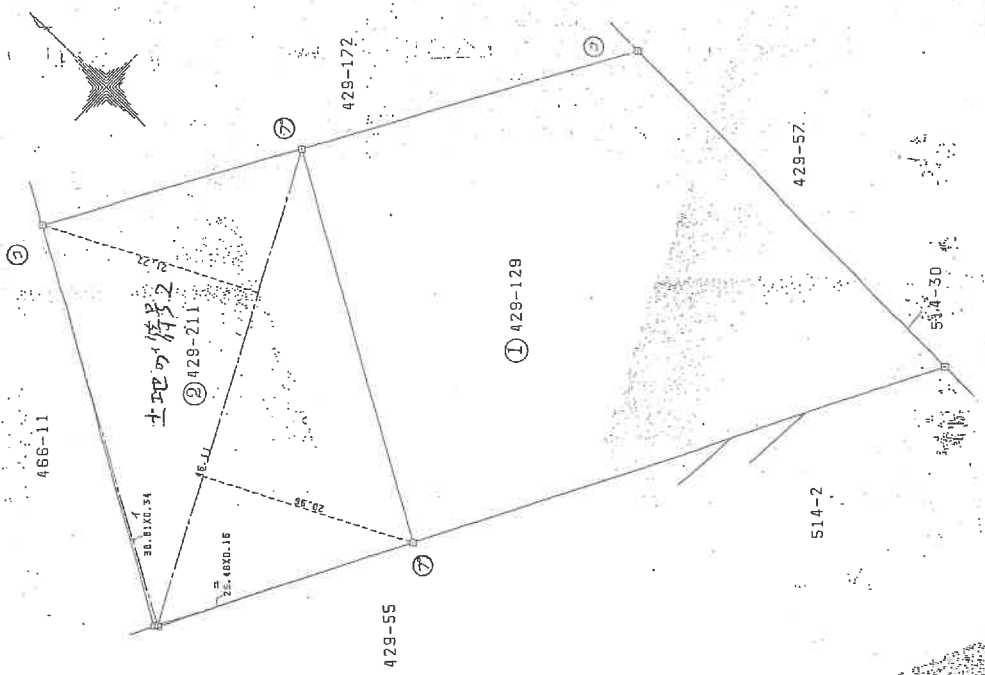
022487

地積測量図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地籍測量図写し

429-2411、-127
土地の所在
宇都宮市双葉1丁目



地番 ② 429-211			
記号	底辺	高さ	倍面積
イ	45.11 X	21.72 =	1001.5092
ロ	38.61 X	0.34 =	13.1954
ハ	45.11 X	20.86 =	966.4856
	25.48 X	0.15 =	4.0768
計			1985.2470
		1/2	992.6235

地番 ① 429-129			
	1983	-	992.6235
			990.3765

境界線の種類	基準点
石	①
アスファルト杭	②
コンクリート杭	③
金網	④
その他	⑤

昭和62年5月8日登記

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

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4月15日

宇都宮地方延務局

登記年月日：昭和63年1月20日

公用

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4月15日 宇都宮地方裁判所

(10枚目)

登記

請求番号：81-3

022488

地番	② 429-212	① 429-129
記号	イ	ロ
辺長	41.59 X 16.06 =	41.59 X 15.26 =
高サ	667.9354	655.4584
面積	1323.3938	661.6969
計	1/2	
地番	① 429-129	
面積	990.3765 - 661.6969 =	328.6796

(S) 平成 63 年 5 月 8 日 登記

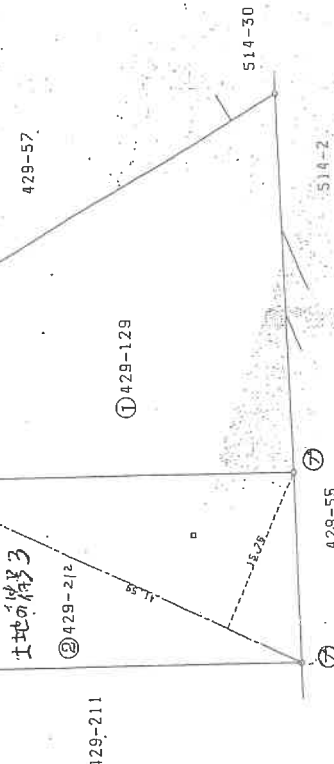
作製者 土地家屋調査士
(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

(昭和63年5月16日作成)

申請人

縮尺 1/500

境界線の種類	境界点
石	⑦
ブラスチック板	⑦
コンクリート杭	
地盤	



地積測量図

宇都宮市双葉二丁目

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地籍測量図写し

登記年月日：平成2年10月20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4月16日 宇都宮地方広務局

登記官

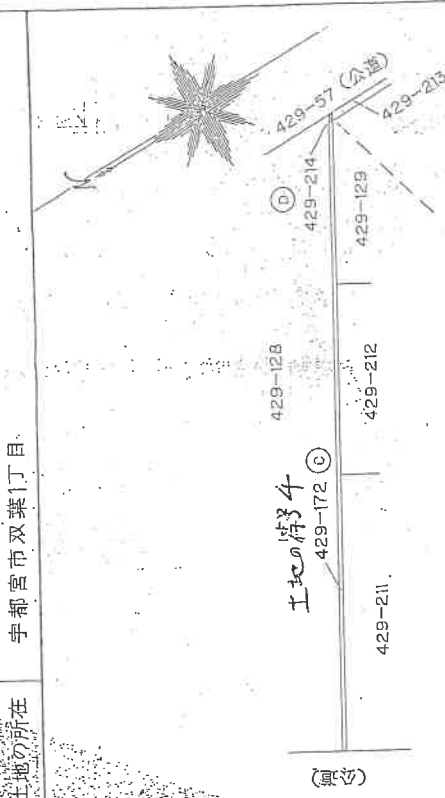
(二枚目)

022490

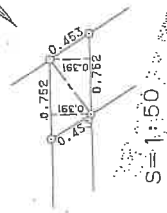
地積測量図

前

地番	429-214、-212
土地の所在	宇都宮市双葉1丁目



詳細図



二斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
429-214	1	0.782	X 0.391	=	0.294032
①	2	0.782	X 0.391	=	0.294032
		合計			0.588084 m ²
		面積			0.2940320 m ²
		面積			0.0889
429-172	②				23.1484495 m ²
		面積			0.2940320 m ²
		面積			22.8544175 m ²
		面積			6.9134
					22.85 m ²

S(平)2年10月20日 登記

作製者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)



中心位置は双葉丁目429-129付近です
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ます。水産、境界定等の資料に用いることはできません。
令和7年1月1日時点のものです。
宇都宮市理計施設課保
交付年月日：令和7年4月10日

交付年月日：令和7年4月10日

登記年月日：平成2年11月20日

0369168

各階平面図

建物図面

家屋番号
双葉1丁目
429-211の102

建物の所在
宇都宮市双葉1丁目429番地211・同番地129・同番地1212

466-11 (公道)

2.05m
4.94m
2.05m
1.75m
3.50m
5.58m
5.43m

↑
物件乙

429-55
(公道)

429-128

429-212

429-172

429-129

492-214

492-213

429-57 (公道)

514-2
(公道)

514-30 (公道)

建物の存する部分 1階

昭和2年11月20日 登記

申請人

縮尺 1/250

作成者
土地家屋調査士
平成 (由緒不明) (日作製)

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：N13795

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 発)

令和7年2月6日

横浜地方法律局 旭出張所

登記簿

(13枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向



市道(法42条1項1号)

物件2
専有部分
1階102号室

土地の符号2



市道(法42条1項1号)

一棟の建物

土地の符号3

土地の符号4

土地の符号1



492-214

492-213



道路(法42条2項)

*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】



* 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

写真1



写真2（南側接面道路）



写真3（東側接面道路）



写真4 (物件2 内部)



令和 7年（ケ）第 14号
（物件2）

令和 7年 3月26日 受 命

令和 7年 4月21日 現地調査

令和 7年 5月13日 評 価

令和 7年 5月14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

番号	評 価 額
物件 2	金 26,000円

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
2	(一棟の建物の表示)		
	所 在	宇都宮市双葉一丁目429番地211, 429番地129、429番地212	
	建物の名称	エムティマンション宇都宮・双葉	
	構 造	鉄筋コンクリート造瓦葺6階建	
	床 面 積	1階 677.06m ² 2階 764.20m ² 3階 769.87m ² 4階 632.17m ² 5階 455.79m ² 6階 412.05m ² 延床面積 3,711.14m ²	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	双葉一丁目429番211の102	
	建物の名称	102号	
	種 類	店舗	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	1階部分 49.12m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	宇都宮市双葉一丁目429番129	
	地 目	宅地	
	地 積	930.54m ²	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	宇都宮市双葉一丁目429番211	
	地 目	宅地	
	地 積	992.62m ²	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	宇都宮市双葉一丁目429番212	

番号	所在等	登 記	現 況
	地 目 地 積 土 地 の 符 号 所在及び地番	宅地 661.69㎡ 4 宇都宮市双葉一丁目4 2 9 番 1 7 2	
	地 目 地 積	宅地 22.85㎡	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	160.00/10000.00	
	土 地 の 符 号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	160.00/10000.00	
	土 地 の 符 号	3	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	160.00/10000.00	
	土 地 の 符 号	4	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	160.00/10000.00	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1, 2, 3, 4）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	東武宇都宮線「江曾島」駅の南方・道路距離約800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、主要地方道宇都宮栃木線と緑が丘通りを結ぶ市道沿いに形成された一般住宅、共同住宅、事務所等が建ち並ぶ地域にある。 当該地域は、駅との接近性に優れ、学校及び最寄店舗等の生活利便施設の配置も良好であるなど、利便性に比較的優れた地域環境下にある。	
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 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 22条区域 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地積 : 2,607.70m² 間口 : 約77m 奥行 : 約38m 形状 : ほぼ台形 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: 三方路	
接面道路の状況	南西側幅員約9m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北西側幅員約7m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 東側幅員約2~4m舗装道路(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2のマンションの敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり 都市ガス: 前面道路に本管あり 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)が通っており、通常の費用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	従前の農地や雑種地を転用してマンションの敷地として利用されてきた土地であるため、土壤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壤汚染調査を行っていないため、土壤汚染の有無及びその程度は不明である。	

特 記 事 項	ガスはL P Gをボンベ室より各戸へ供給している。
---------	---------------------------

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要（物件2）

マンション名	エムティマンション宇都宮・双葉	
建物の用途	店舗・事務所・共同住宅（総戸数 62戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(閉鎖登記簿記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 2年 8月28日新築 35年 15年
構造	鉄筋コンクリート造瓦葺 6 階建	
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造 瓦 タイル貼、吹付タイル
設備等	エレベーター 駐車場 集会所	有 敷地内 無
建物の品等	使用資材 施工 設計の良否	普通 普通 普通
管理の形態等	管理組合 法人格 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称 (MTマンション宇都宮双葉管理組合) 無 委託 株式会社ファーストグリーンサービス 管理人 有 管理人室 有 日勤 (月～金：8時～17時迄)
管理の状況	普通	
特記事項	・マンション全体の修繕積立金総額：27,127,141円（2024年11月末日現在） ・外壁に多数の亀裂跡が認められた。管理組合によると補修済みとのことである。	

(2) 専有部分の概要
物件 2

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1階 (102号室) 南向中間部屋
床 面 積	49.12㎡ (登記)
間 取 り	別添建物間取図のとおり
仕 様	内 壁 ボード 天 井 ボード 床 コンクリート
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 13,100円 修繕金積立金 月額 2,000円 駐車場代 月額 4,500円 滞 納 額 有 (7,663,600円) 令和 7年 4月11日時点
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家の状態で占有している。所有者会社代表者の親族のものと思われるタイヤが置いてある。
特 記 事 項	・内装は未施工でスケルトン状態であり、トイレ等設備も設置されていない。また、サッシ等は設置されておらず、シャッターは上部がグリルの上部開放型であるため、外部との遮断性が劣る。 ・水道代 (下水道代含む) は毎月5,000円徴収するが、使用した分だけ支払うため、年末に調整する。

第5 評価額算出の過程

物件2

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。なお、本物件はスケルトン状態であり、適切な純収益の把握が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
300,000	49.12	0.21	3,095,000

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数35年、経済的全耐用年数50.0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50.0年))×(1－観察減価30%)＝0.21

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	69,800	1.04	930.54	1.00	160/10000	1,081,000
2	69,800	1.04	992.62	1.00	160/10000	1,153,000
3	69,800	1.04	661.69	1.00	160/10000	769,000
4	69,800	1.04	22.85	1.00	160/10000	27,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-47

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$70,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/101 \div 69,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率0.3%・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：1%補正

イ 個別格差：形状▲1 三方路+5

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権割合：登記記載による。

（3）積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) $(ア+イ) \times ウ = エ$
3,095,000	3,030,000	0.60	3,675,000

ウ 個別格差：階層別格差1.20×位置別格差1.00×品等格差0.50÷0.60

2 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (率) イ	試算価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
① 積算価格	3,675,000	1.00	3,675,000
② 調整後の価格			3,675,000

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$
3,675,000	1.00	0.70	0.01	1.00	26,000
一括価格 (合計)					26,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場性修正：0.70

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。なお、競売市場修正後の価格を滞納管理費等の額が上回るため、当該減価率を0.01とした。

オ その他の控除減価 (敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮-47

所 在：宇都宮市双葉1丁目429番11外

地 目：宅地

価 格：70,400円/㎡

位 置：江曾島駅から南東方約450m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：266㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側5.5m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

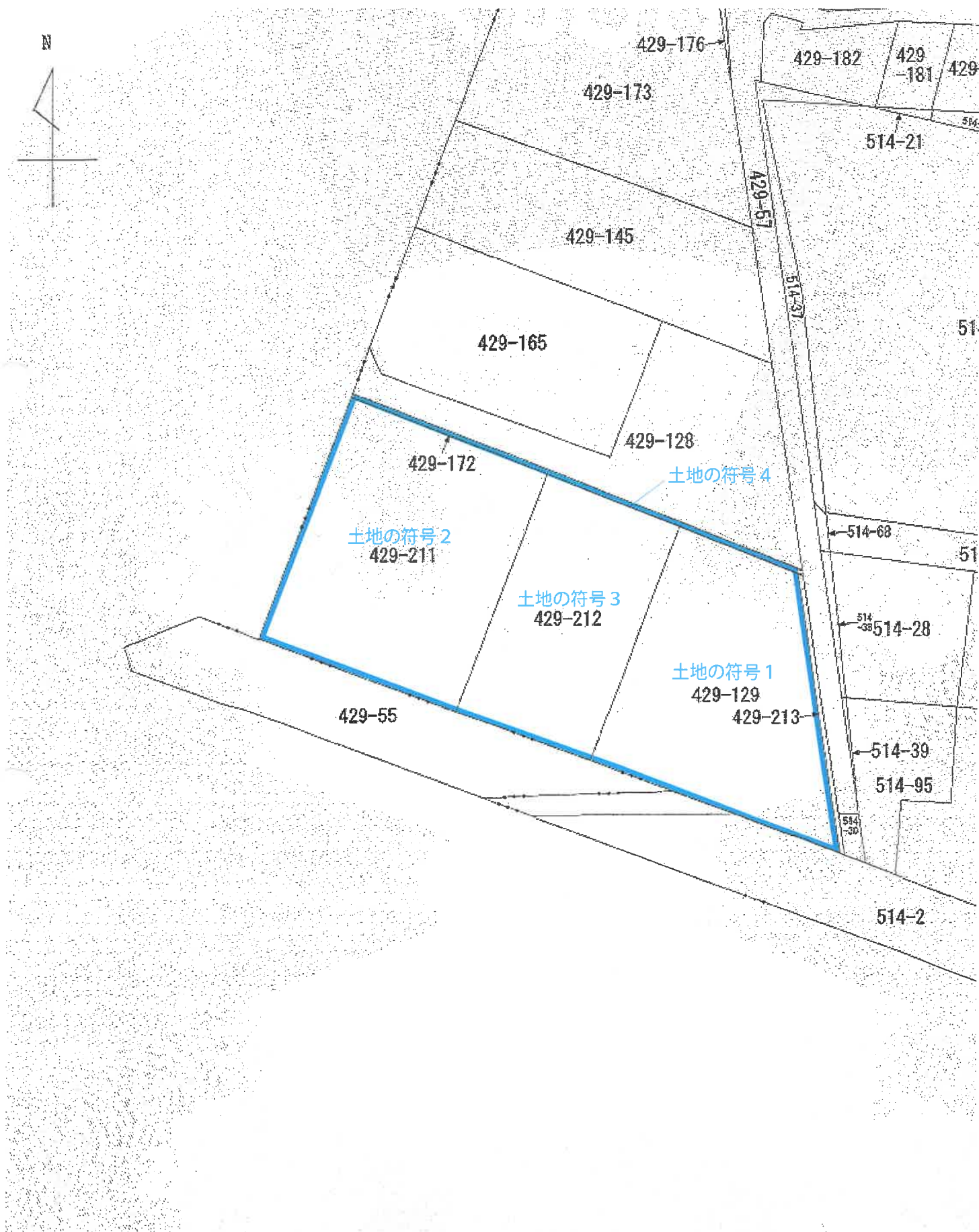
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 図 写



縮尺:1/600

登記年月日：平成2年10月20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4月15日 宇都宮地方事務所

登記官

022483

地積測量図

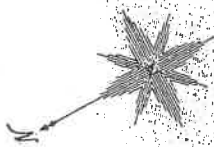
地番	429-213 (1・2)
土地の所在	宇都宮市双葉1丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	傾斜	面積	地積
429-213	1	41.370	X	0.649	=	26.849130
	2	41.404	X	0.650	=	26.912600
	(B)	合計				53.761730 m ²
		面積				26.8808650 m ²
		面数				8.1314
429		傾斜				957.4228500 m ²
-129		面積				26.8808650 m ²
	(A)	合計				930.5419850 m ²
		面数				281.4689

土地の符号 1
429-129 (A)

429-172



429-57 (公道)

429-213 (B)

429-212

41.370
41.404

514-30

514-2 (公道)

429-55 (公道)

S① 平成2年10月20日 登記

作製者	土地家屋調査士
申請人	黒田 隆二 年10月15日(作製)
縮尺	1/250

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和62年5月8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4月15日 宇都宮地方裁判所

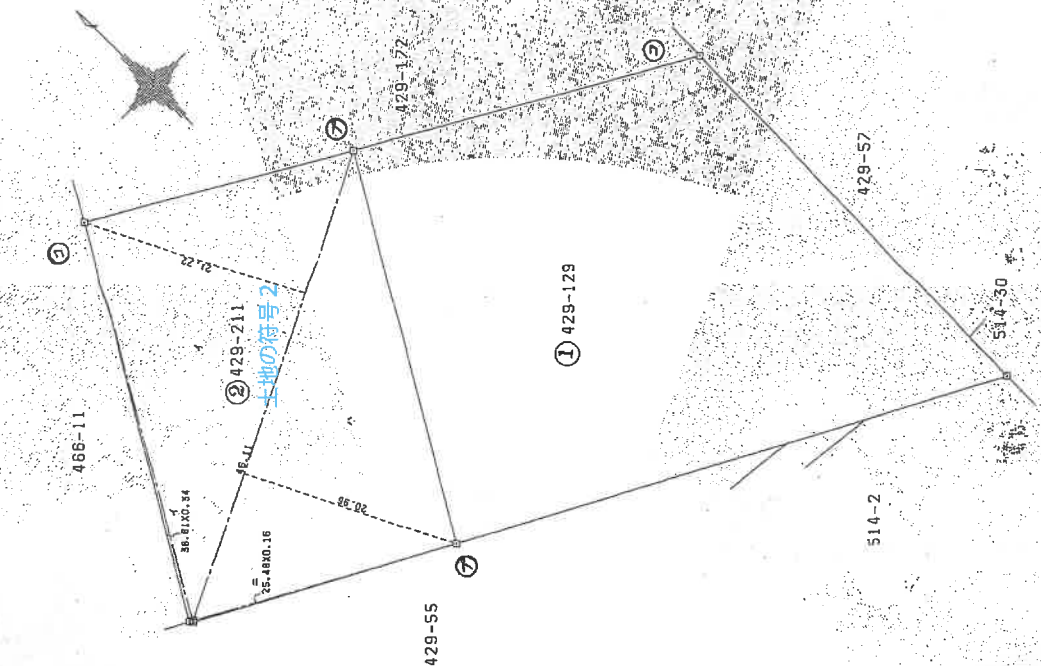
登記官

請求番号：81-1

022487

地積測量図

地番	429-211-127
土地の所在	宇都宮市双葉1丁目



地番	②429-211	底辺	高さ	積面積
イ	46.11	X	21.72	= 1001.5092
ロ	38.81	X	0.34	= 13.1954
ハ	46.11	X	20.96	= 966.4656
ニ	25.48	X	0.18	= 4.0268
		計		1985.2470
		1/2		992.6235

地番 ①429-129
1983 - 992.6235 = 990.3765

境界線の種類	境界線
石	杭
プラスチック板	⑦
コンクリート杭	⑤
金属棒	

昭和62年5月8日 登記

作製者	土地家屋調査士
申請人	(昭和62年2月4日登記)

(栃木県土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/500

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和63年1月20日

022483

前

地積測量図

地番 429-212、-129

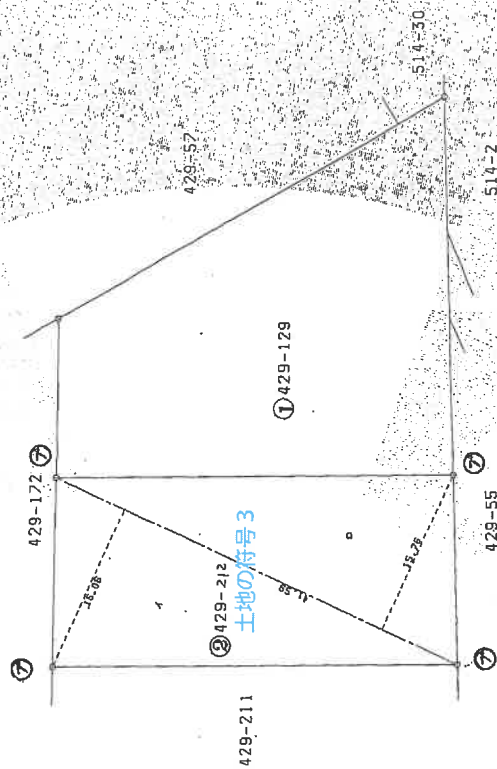
土地の所在 宇都宮市双葉1丁目

地番	②429-212	①429-129	底辺	高さ	底面積
イ	41.59	X	16.06	=	667.9354
ロ	41.59	X	15.76	=	655.4584
計					1323.3938
			1/2		661.6969

地番 ①429-129
990.3765 - 661.6969 = 328.6796

昭和63年5月8日登記
83 / 50

境界線の種類	境界点
石	
プラスチック杭	⑦
コンクリート杭	
金属標	



申請人

(昭和63年1月16日作製)

土地家屋調査

作製者

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成2年10月20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4月16日 宇都宮地方裁判所

登記官

請求番号：3-1

022490

地積測量図

前

地番

429-214、-172

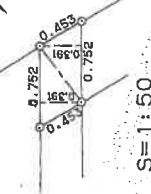
土地の所在

宇都宮市双葉1丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
429-214	1	0.752	$\times$ 0.391	=	0.294032
①	2	0.752	$\times$ 0.391	=	0.294032
		合計			0.588064 m ²
		合面積			0.2940320 m ²
		面積			0.0889
429-172		公積			23.1484495 m ²
②		総計			0.2940320 m ²
		総面積			22.854175 m ²
		坪			6.9134

詳細図



S(1) 2010年10月20日 登記

作製者

土地家屋調査士

平成2年10月15日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品)

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成2年11月20日

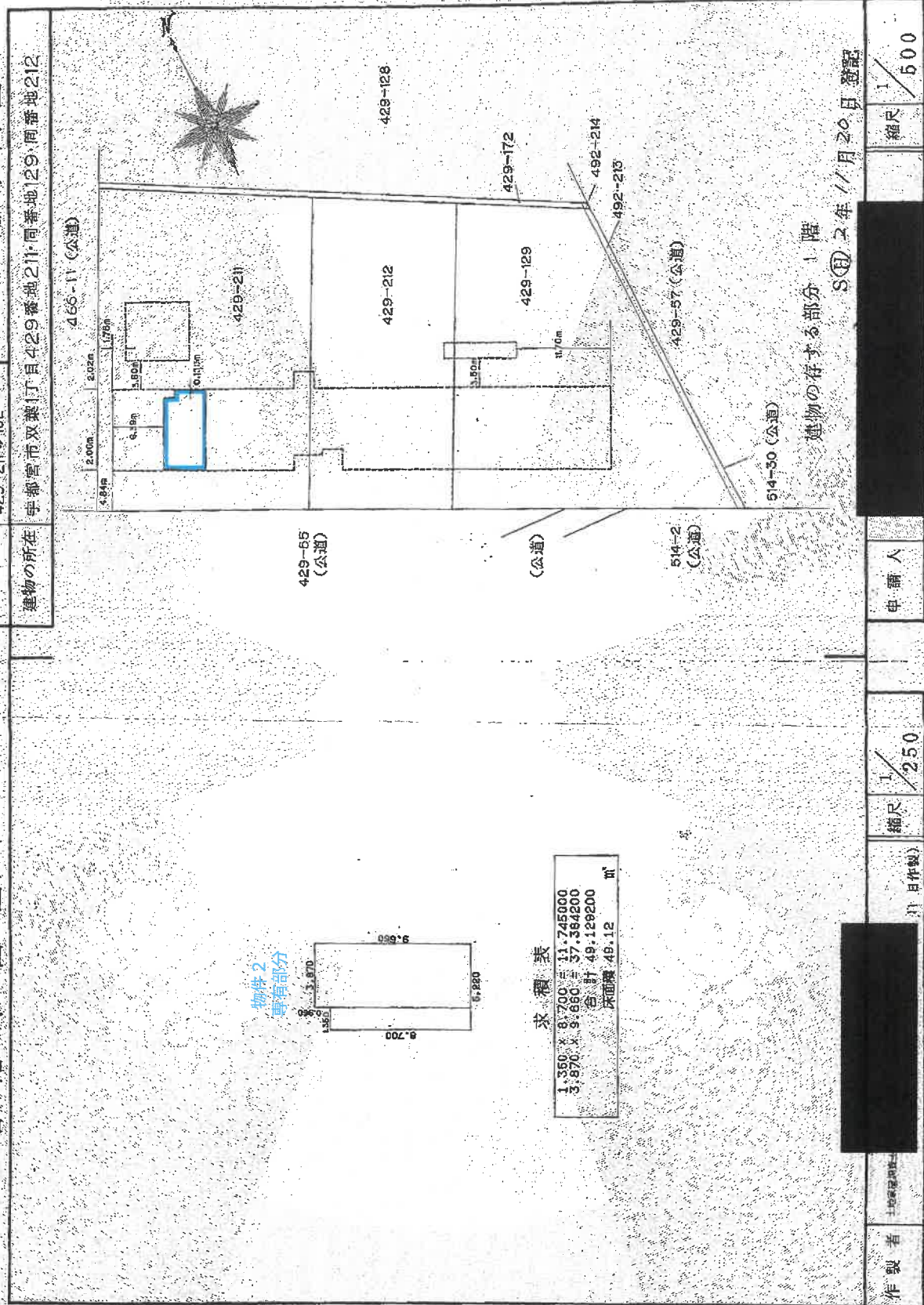
0369168

各階平面図

建物図面

家屋番号 双葉1丁目
429-211②102

建物の所在 宇都宮市双葉1丁目429番地211、同番地129、同番地212



建物の存する部分 1 階

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

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。

(宇都宮地方検察庁管轄)

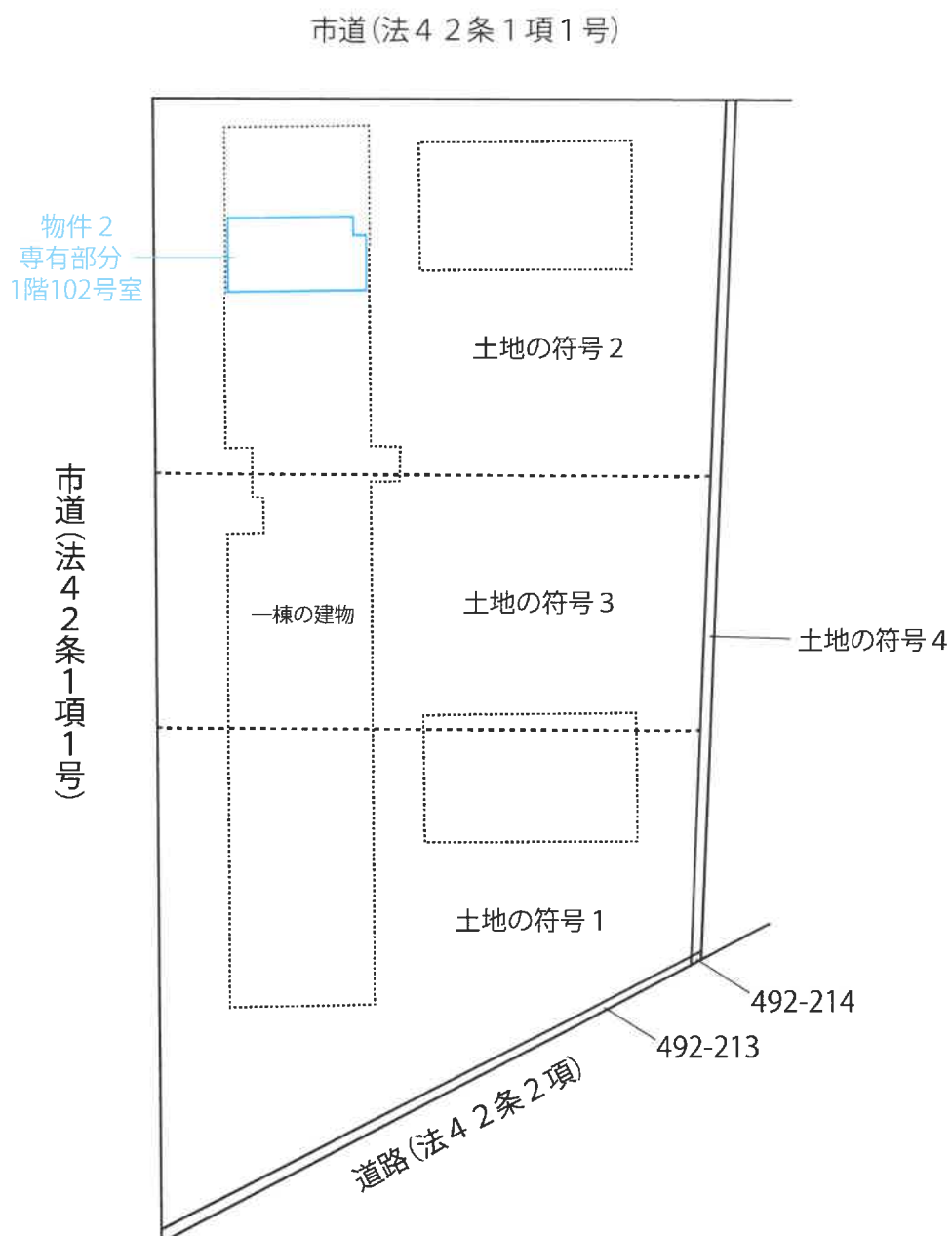
令和7年2月6日

横浜地方検察庁 旭出署

登記官

地図登録番号：M13795

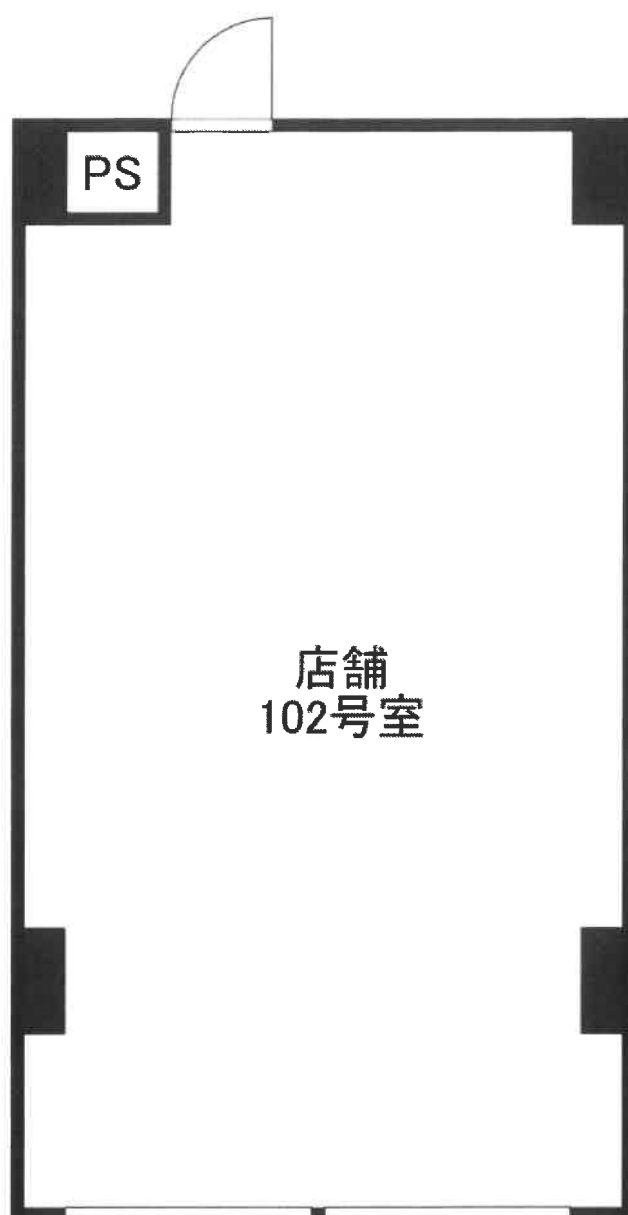
* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



-19-

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