

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）
5	69,000 55,200		13,800	144,480	27,148
</					

物 件 目 録

5 (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203

建物の名称 203号

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 79.66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 260

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 260

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 260

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 260

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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

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

5 (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203

建物の名称 203号

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 79.66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260

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260

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260

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260

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5)

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

5 (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203

建物の名称 203号

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 79.66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260

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 2 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 2 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 2 6 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宇都宮市双葉1丁目13番41号 MTマンション宇都宮双葉 2階203号室	
建物	物件5	
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空き家として所有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	（以下は月額） 管理費 21,900 円 修繕積立金 3,290 円	令和7年4月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成4年10月分～令和7年4月分 計 9,849,290 円
管理費等照会先	(株)ファーストグリーンサービス	
その他の事項	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。	
敷地権	符号1～4	
概況地目	☒ 宅地（符号1～4） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～4） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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
(3枚目)

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。

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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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

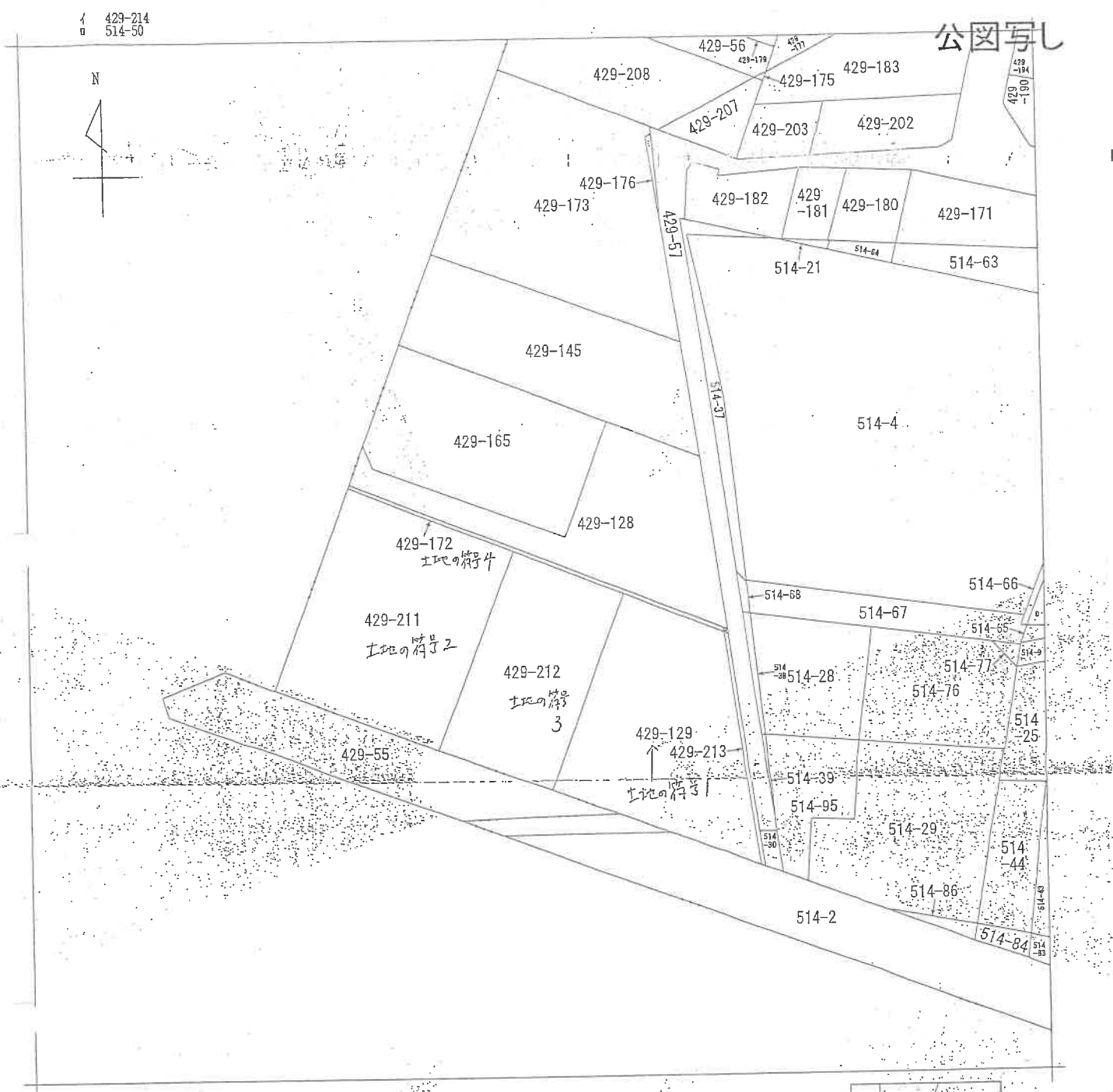
管理会社からは、建物所有者会社が破産し、長期間空き家であると聞いていた。また、同会社特別代理人からは、現況調査について事前の許可を得たため、管理人所有の鍵により建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

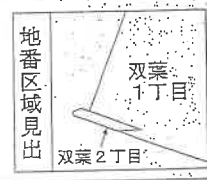
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



(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

登記官

地図整理番号：M13792

(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 宇都宮地方広務局

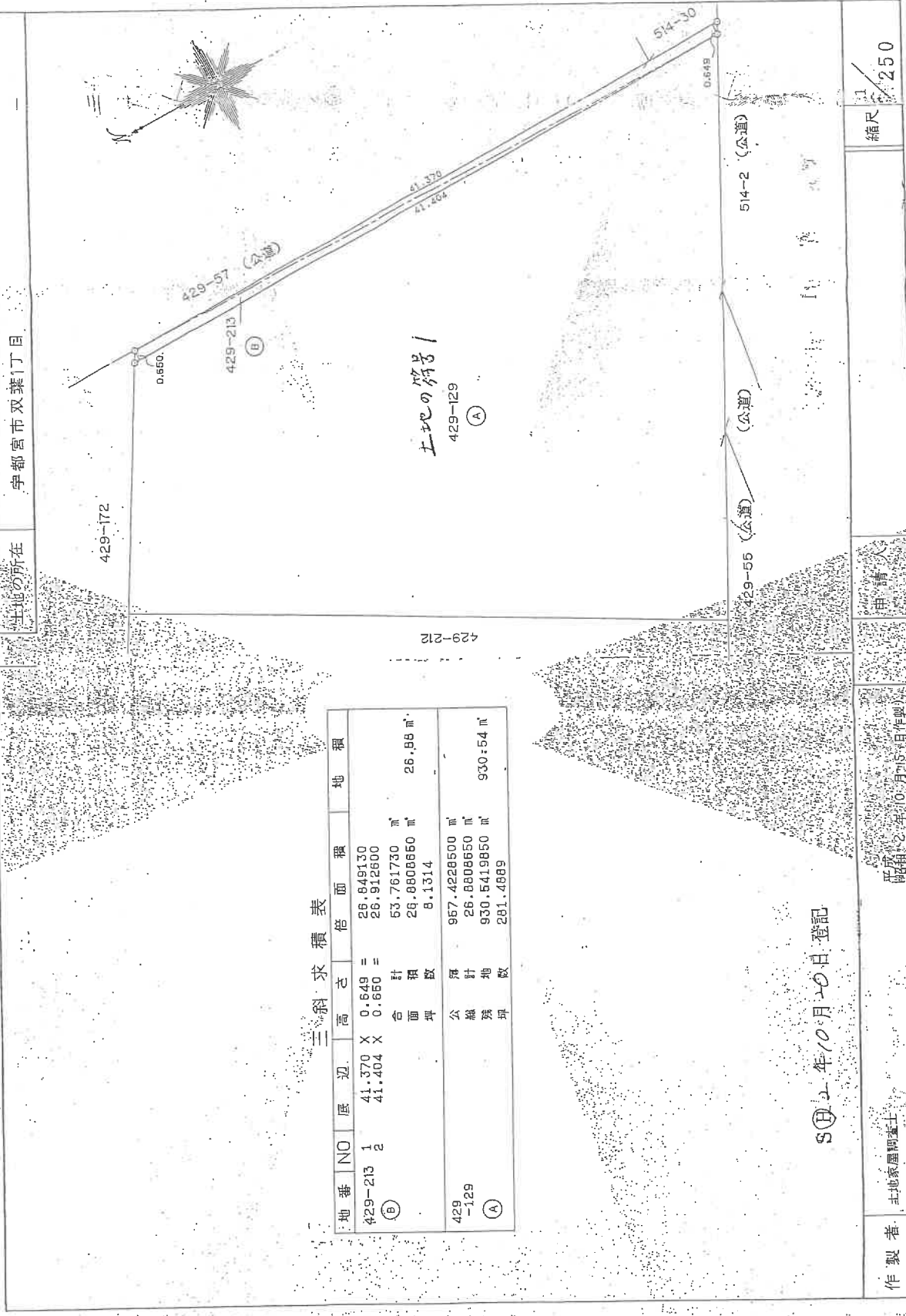
登記官

(8 枚目)

022483

前 地 積 測 量 図

地番 429-213 1・2
土地の所在 宇都宮市双葉丁目



三 斜 求 積 表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
429-213 (B)	1 41.370	X 0.549	=	26.849130
	2 41.404	X 0.550	=	26.912600
	合計			53.761730 ㎡
	面積			26.8808650 ㎡
	坪数			8.1314
429-129 (A)	公算			957.4228500 ㎡
	地積			26.8808650 ㎡
	坪数			930.54 ㎡
	坪数			281.4689

S 平 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 作成	申請人	縮尺 1/250
-------------	---------------------	-----	----------

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

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 宇都宮地方方法務局

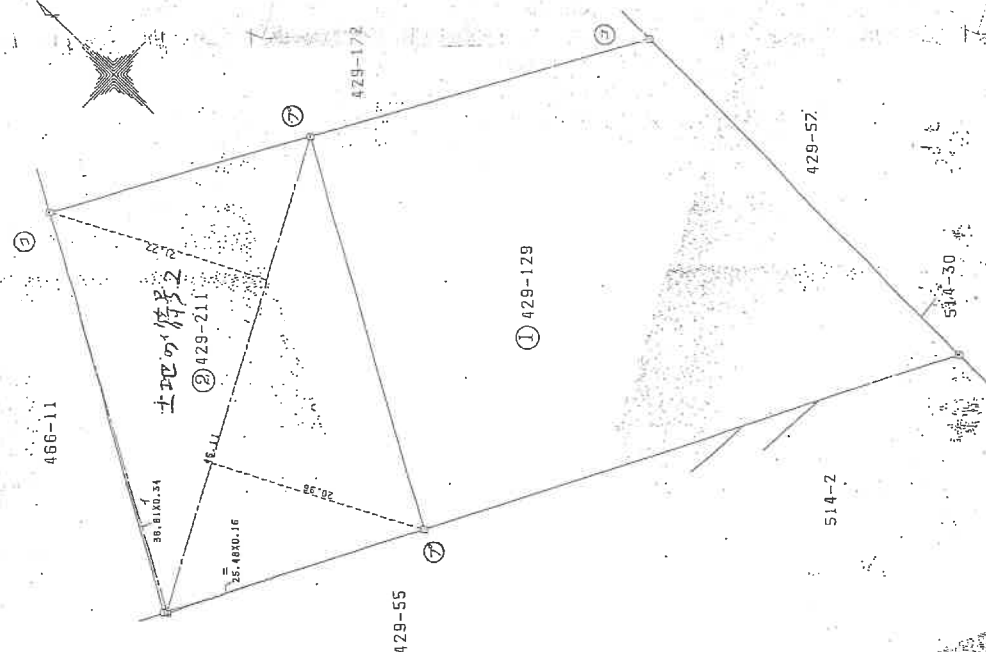
(9枚目)

022487

前

地積測量図

地番 429-211-12
 土地の所在 宇都宮市双葉1丁目



地番	底辺	高さ	修面積
② 429-211	46.11 X	21.72	1001.5092
イ	38.81 X	0.34	13.1954
ロ	46.11 X	20.96	966.4656
ハ	25.48 X	0.16	4.0768
計			1985.2470
		1/2	992.6235

地番	底辺	高さ	修面積
① 429-129	46.11 X	21.72	1001.5092
イ	38.81 X	0.34	13.1954
ロ	46.11 X	20.96	966.4656
ハ	25.48 X	0.16	4.0768
計			1985.2470
		1/2	992.6235

境界線の種類	境界線の長さ	境界線の方向
石	46.11	北
アスファルト	21.72	東
コンクリート	0.34	南
金網	20.96	西
金網	0.16	北

昭和62年5月8日登記

作製者

土地家屋調査士

(昭和62年5月8日登記)

(栃木県土地家屋調査士会利用紙)

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地籍測量図写し

請求番号：81-1

登記年月日：昭和63年1月20日

(10枚目)

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

登記簿

022488

前

地積測量図

429-212-129

宇都宮市双葉3丁目

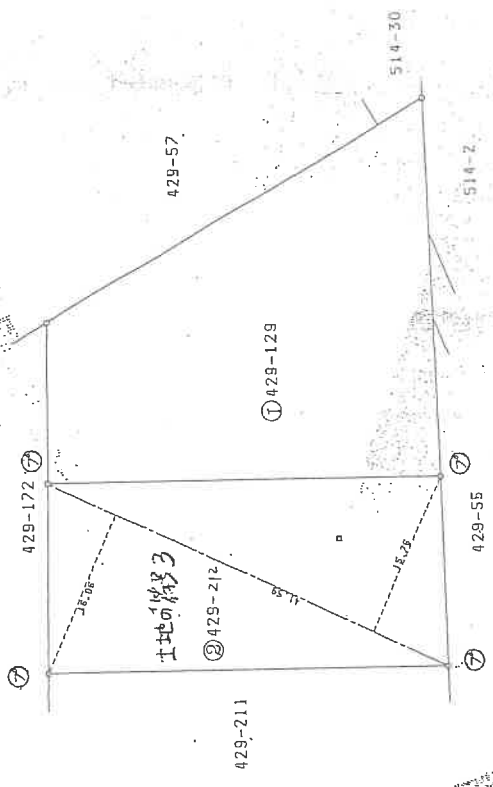
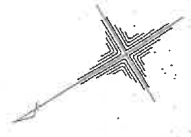
地番

土地の所在

地番	②429-212	高	倍面積
記号	底辺	高	
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

$980.3765 - 661.6969 = 328.6796$



境界線の種類	境界線
石	杭
プラスチック杭	⑦
コンクリート杭	
金	標

昭和63年5月8日登記
63 / 20

製作者

土地家屋調査士

申請人

(昭和63年10月16日作成)

(栃木県土地家屋調査士会印)

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地籍測量図写し

請求番号：81-3

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 宇都宮地方事務所

登記官

(11枚目)

022490

地積測量図

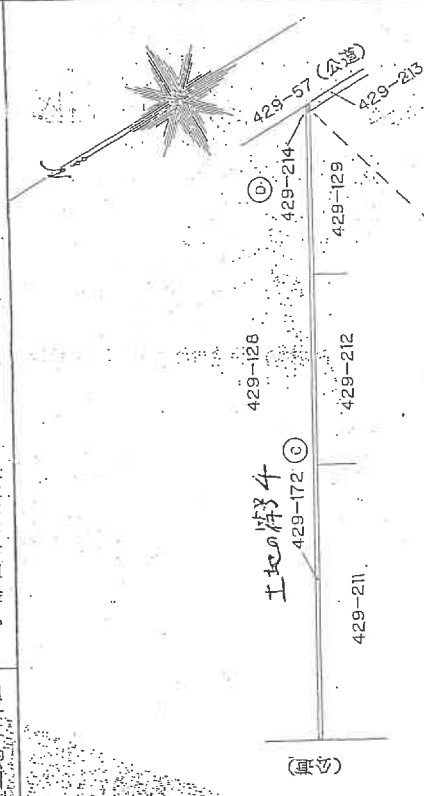
前

429-214 二(17)

宇都宮市双葉1丁目

地番

土地の所在



(単位)

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
429-214	1	0.752	0.391	0.294032	
①	2	0.752	0.391	0.294032	
合計				0.588064	0.29 m ²
合面積				0.0889	
429-172	②			23.1484495	22.85 m ²
公積地				0.2940320	
公積地				22.8544175	
公積地				6.9134	

詳細図



S=1:50

S(国)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日作成

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成2年11月20日

0369179

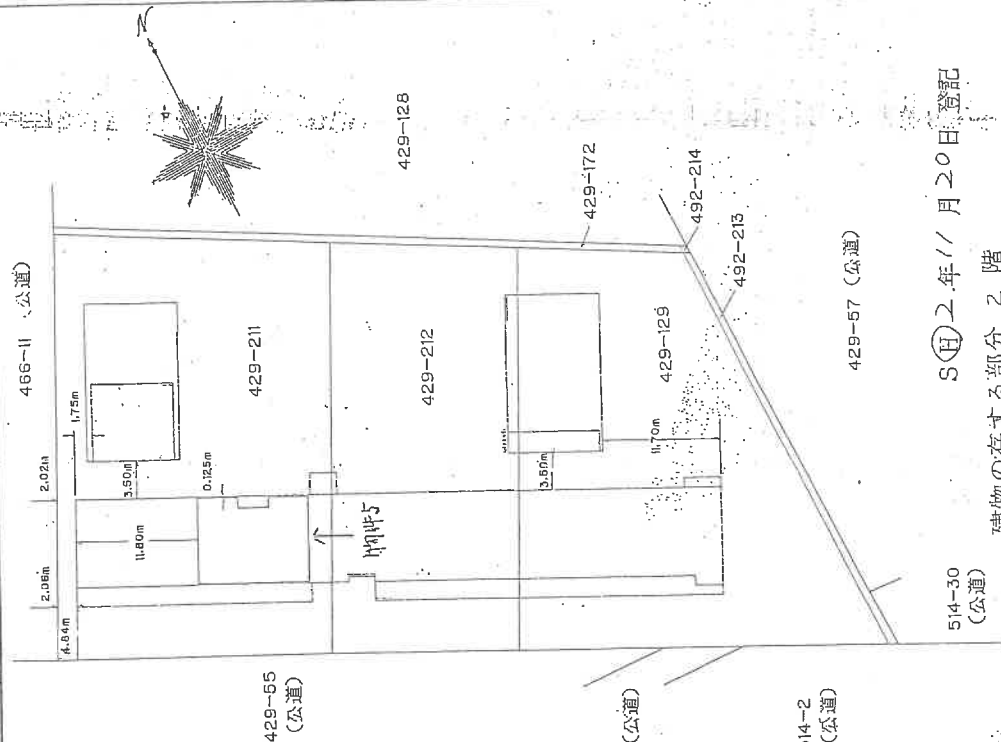
各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号
双葉1丁目
429-211の203

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



S(日)2年11月20日 登記

建物の存する部分 2 階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者
土地家屋調査士
（平成2年11月11日作成）

作製者

(栃木県土地家屋調査士会印)

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)

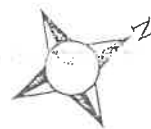
令和7年2月6日

横濱地方方法務局旭出張所

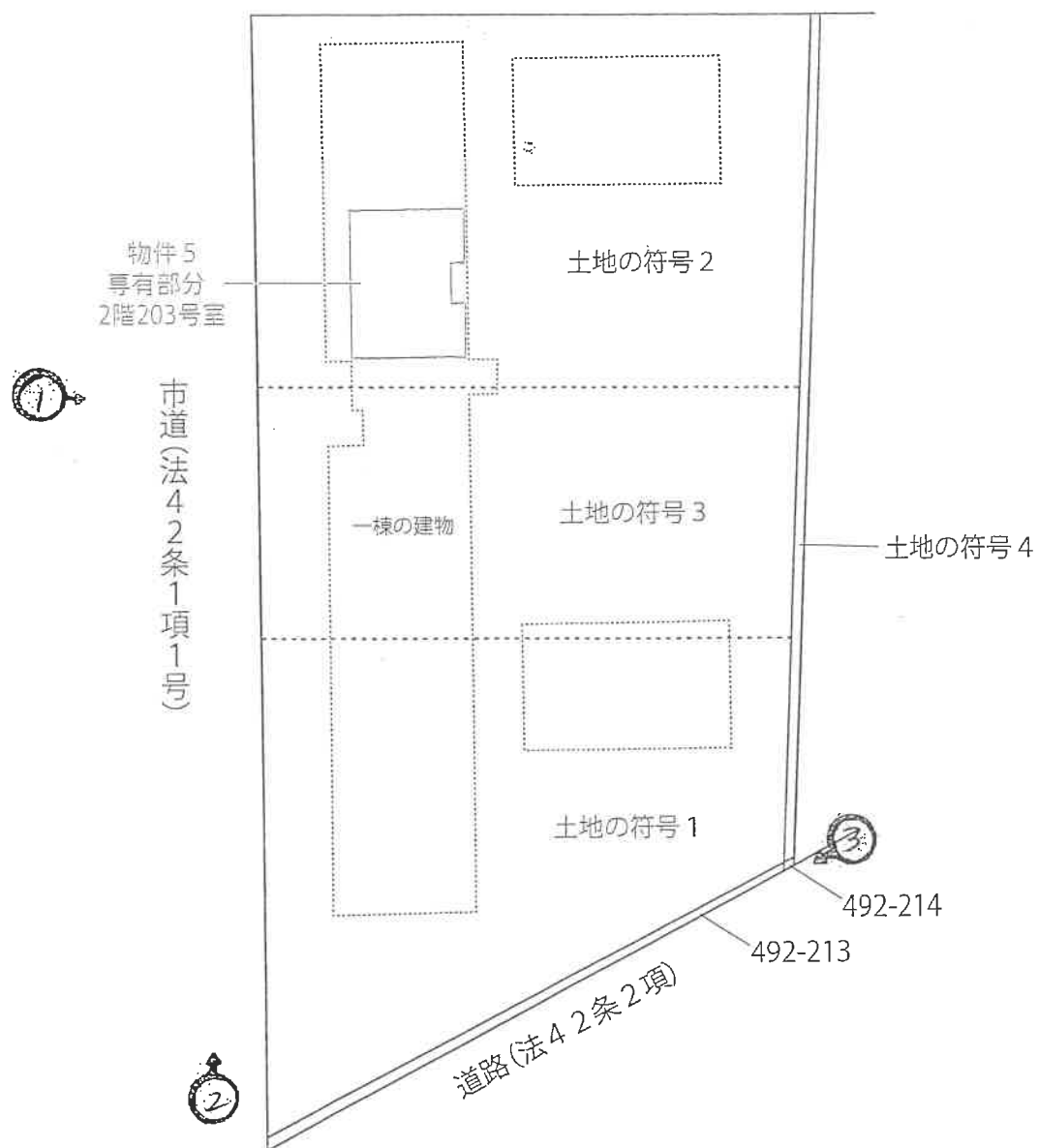
登記官

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)



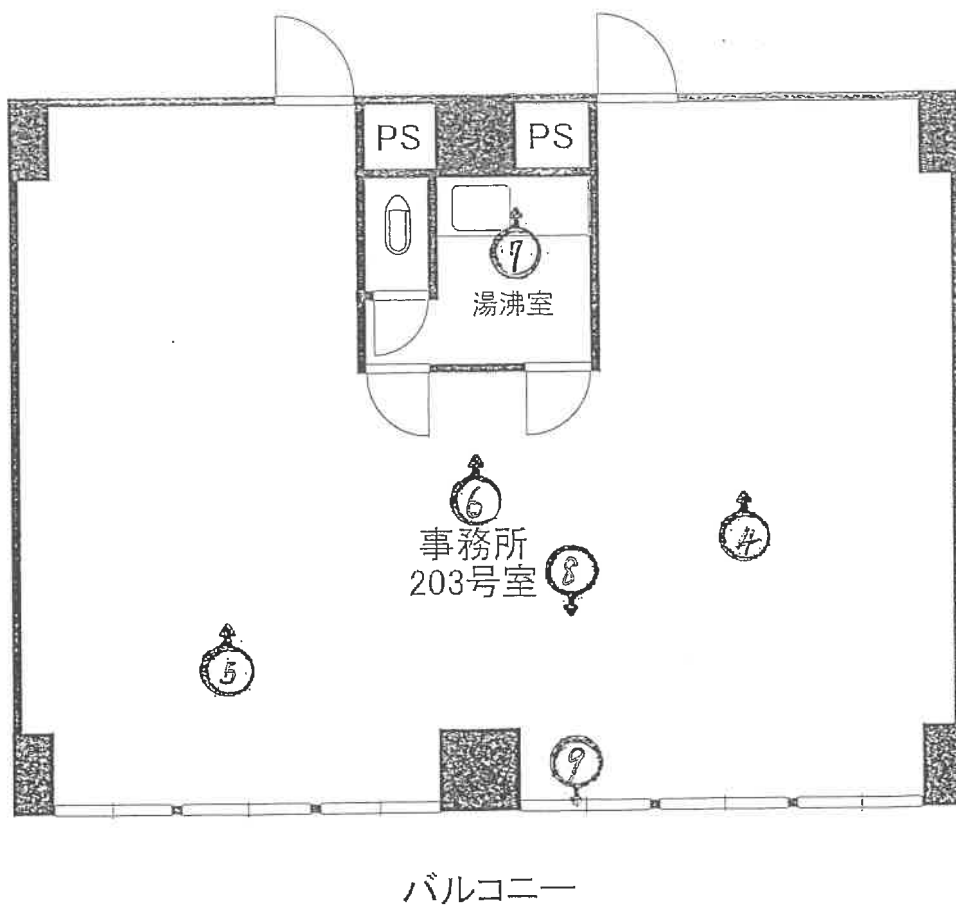
* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

(1/4枚目)

建物間取図

←○ 写真撮影位置・方向

【物件5】



*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5内部)



写真5



写真6



写真7 (湯沸室)



写真8



写真9 (バルコニー)



令和 7年（ケ）第 14号
（物件5）

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5	金 69,000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
5	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番	宇都宮市双葉一丁目429番地211, 429番地129、429番地212 エムティマンション宇都宮・双葉 鉄筋コンクリート造瓦葺6階建 1階 677.06㎡ 2階 764.20㎡ 3階 769.87㎡ 4階 632.17㎡ 5階 455.79㎡ 6階 412.05㎡ 延床面積 3,711.14㎡ 双葉一丁目429番211の203 203号 事務所 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 79.66㎡ 1 宇都宮市双葉一丁目429番129 宅地 930.54㎡ 2 宇都宮市双葉一丁目429番211 宅地 992.62㎡ 3 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	260.00/10000.00	
	土 地 の 符 号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	260.00/10000.00	
	土 地 の 符 号	3	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	260.00/10000.00	
	土 地 の 符 号	4	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	260.00/10000.00	

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 : 2,607.70㎡ 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3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	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5）

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 有 名称 (MTマンション宇都宮双葉管理組合) 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 株式会社ファーストグリーンサービス 管理形態 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 5

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2階 (203号室) 南向中間部屋
床 面 積	79.66㎡ (登記)
間 取 り	別添建物間取図のとおり
仕 様	内 壁 クロス貼 天 井 石膏ボード 床 長尺シート
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 21,900円 修繕金積立金 月額 3,290円 滞 納 額 有 (9,849,290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。
特 記 事 項	・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5

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

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	79.66	0.21	5,019,000

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	260/10000	1,756,000
2	69,800	1.04	992.62	1.00	260/10000	1,873,000
3	69,800	1.04	661.69	1.00	260/10000	1,249,000
4	69,800	1.04	22.85	1.00	260/10000	43,000

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) $(ア+イ) \times \text{ウ} = \text{エ}$
5,019,000	4,921,000	1.00	9,940,000

ウ 個別格差：階層別格差1.00×位置別格差1.00×品等格差1.00＝1.00

2 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)

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	家賃等 補正 エ	還元利回 り オ	その他 補正 力	収益価格 (円) $ウ \times \text{イ} \div \text{オ} \times \text{カ} \div \text{キ}$
1,622,700	762,698	860,002	1.00	9.0%	1.00	9,556,000

- ア 総収益 : 総収益は周辺における賃料相場を参考に、物件5を賃貸した場合に想定される年額賃料を求め、これに敷金等の運用益及び償却額を加算して査定した。
- イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課等を想定して査定した。
- ウ 純収益 : 総収益－総費用
- エ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。
- オ 還元利回り : 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。
- カ その他補正率 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

積算価格はコスト面からみた資産価値を反映しており、規範性を有している。収益価格は想定賃料を基に求めており、やや規範性は劣る。よって、本件においては積算価格を重視しつつ、収益価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	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) $ア \times イ = ウ$
① 積算価格	9,940,000	1.00	9,940,000
② 収益価格	—	—	9,556,000
③ 調整後の価格			9,812,000

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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
9,812,000	1.00	0.70	0.01	1.00	69,000
一括価格 (合計)					69,000

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

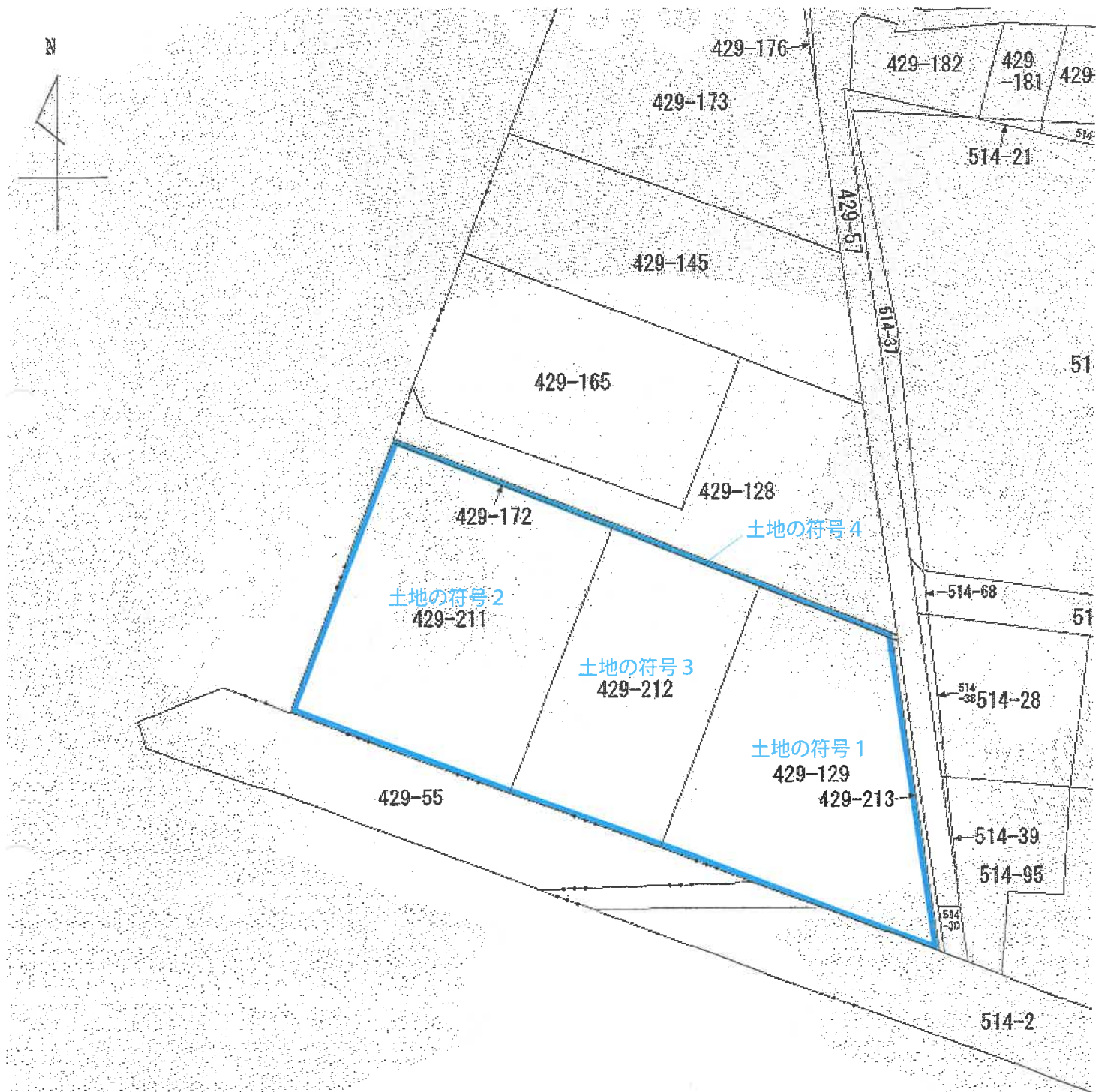
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 図 写



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 宇都宮地方裁判所

登記官

請求番号：81-2

022483

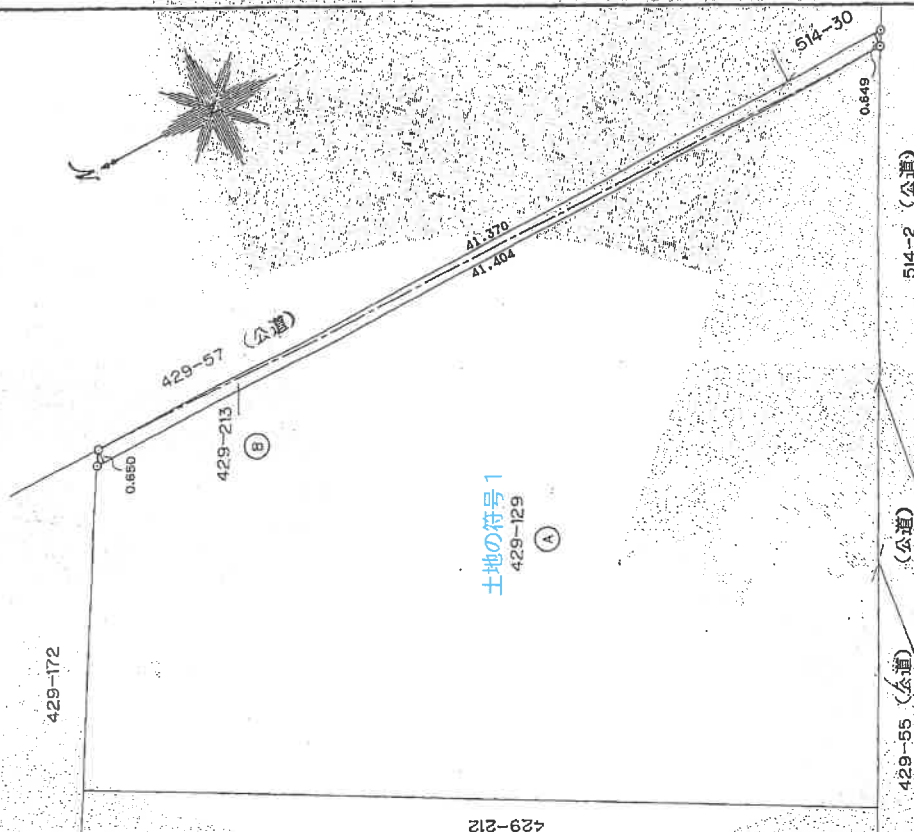
地積測量図

前	429-213 (1-2)
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	倍面積	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
			合面積		26.8808650 m ²
			平方数		8.1314
429-129			平方数		957.4228500 m ²
(A)			合面積		26.8808650 m ²
			平方数		930.5419850 m ²
			平方数		281.4689

土地の符号 1
429-129 (A)



S① 平成2年10月20日 登記

作製者	土地家屋調査士
作成	平成2年10月15日(作製)

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

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

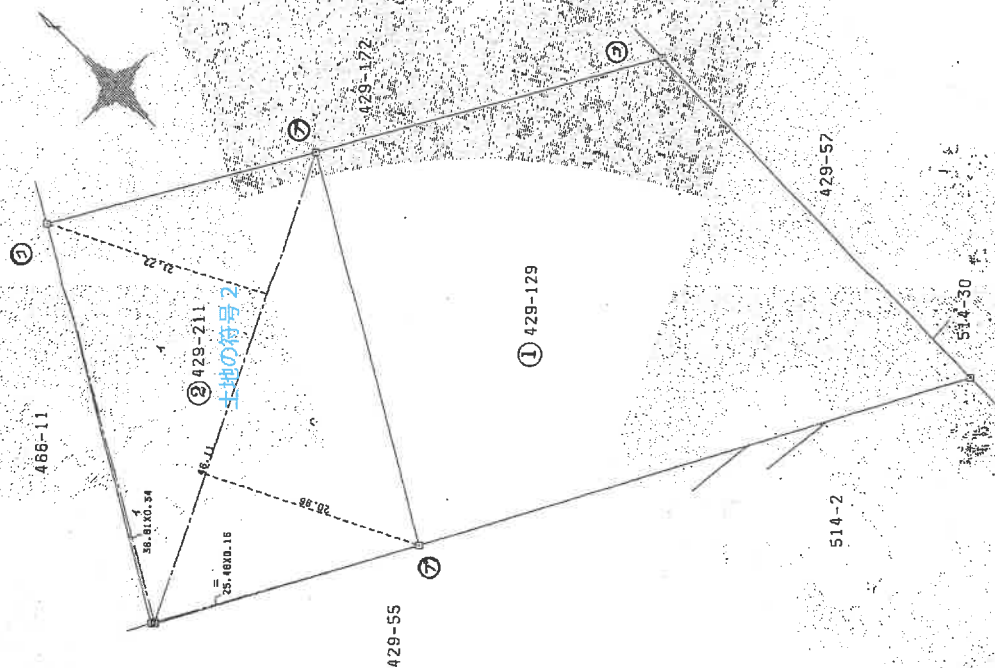
登記簿

請求番号：81-1

022487

地積測量図

地番	429-211-12
土地の所在	宇都宮市双葉1丁目



地番 ② 429-211	底辺	高さ	倍面積
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	0.16 =	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	境界線
石	杭
プラスチック杭	⑦
コンクリート杭	⑤
金	属
標	

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4月2日登記)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

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

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

登記書

請求番号：81-3

022488

地積測量図

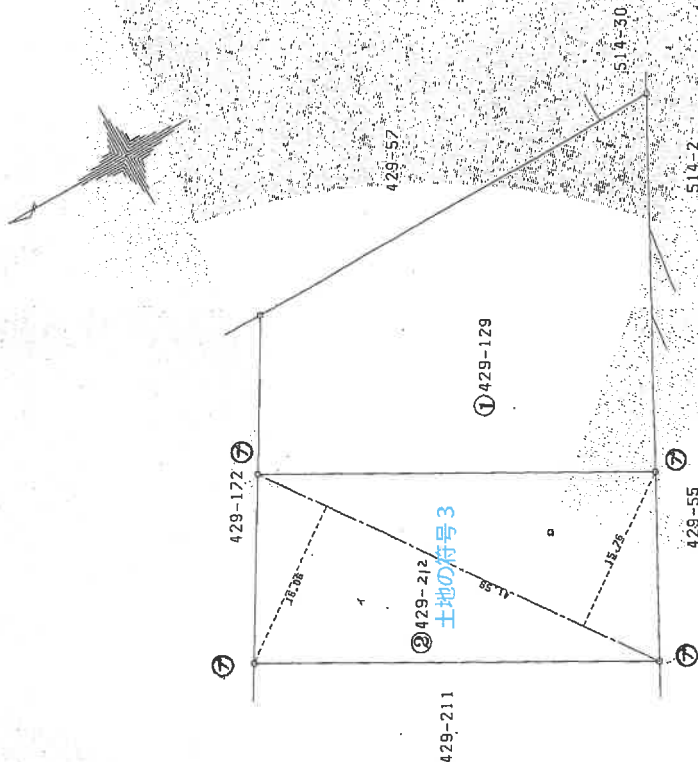
前

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
記号	底辺	高さ
イ	41.59 X 16.06 =	667.9354
ロ	41.59 X 15.26 =	635.4584
計		1323.3938
1/2		661.6969

地番 ①429-129
990.3765 - 661.6969 = 328.6796



境界線の種類	境界点
石	⑦
プラスチック板	⑦
コンクリート板	
金属板	

(S)平成30年5月8日登記
63 / 20

申請人 (昭和63年1月16日作製)

縮尺 1/500

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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 宇都宮地方法務局

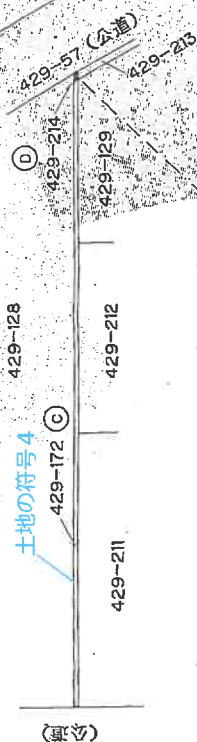
登記官

請求番号：3-1

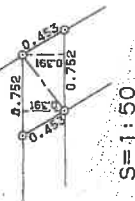
022490

地積測量図

地番	429-214、-172
土地の所在	宇都宮市双葉1丁目



詳細図



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
429-214	1	0.752	0.391	0.294032	
	2	0.752	0.391	0.294032	
①		合計		0.588064	㎡
		面積		0.2940320	㎡
		面積		0.0889	0.29 ㎡
429-172		面積		23.1484495	㎡
②		面積		0.2940320	㎡
		面積		22.8544175	㎡
		面積		6.9134	22.85 ㎡

S② 平成2年10月20日登記

平成2年10月15日(作製)

宇都宮市地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/500

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

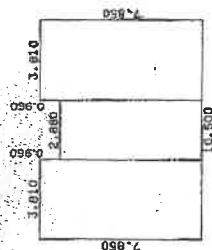
0369179

各階平面圖

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

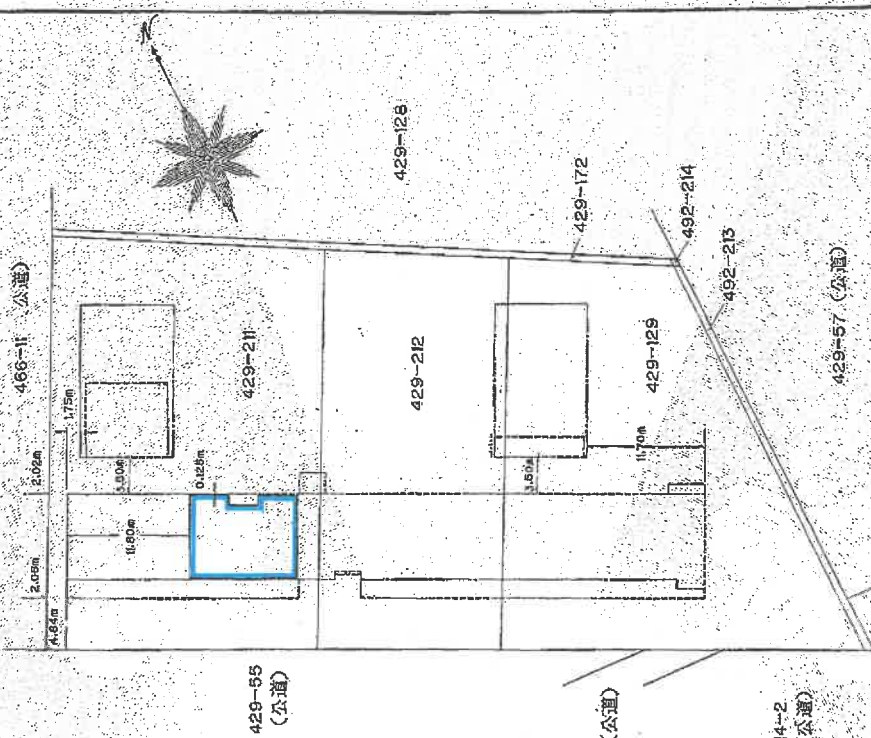
双葉1丁目
429-21の203

宇都宮市双葉1丁目429番地21・同番地129・同番地212



敬啟者

3,810 x 7,850 =	29,908,500
2,880 x 5,890 =	19,843,200
3,810 x 7,850 =	29,908,500
合計	79,660,200
未償還	79,660,200



建物の存する部分の階

514-30
(公道)

作者

12

製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

請人

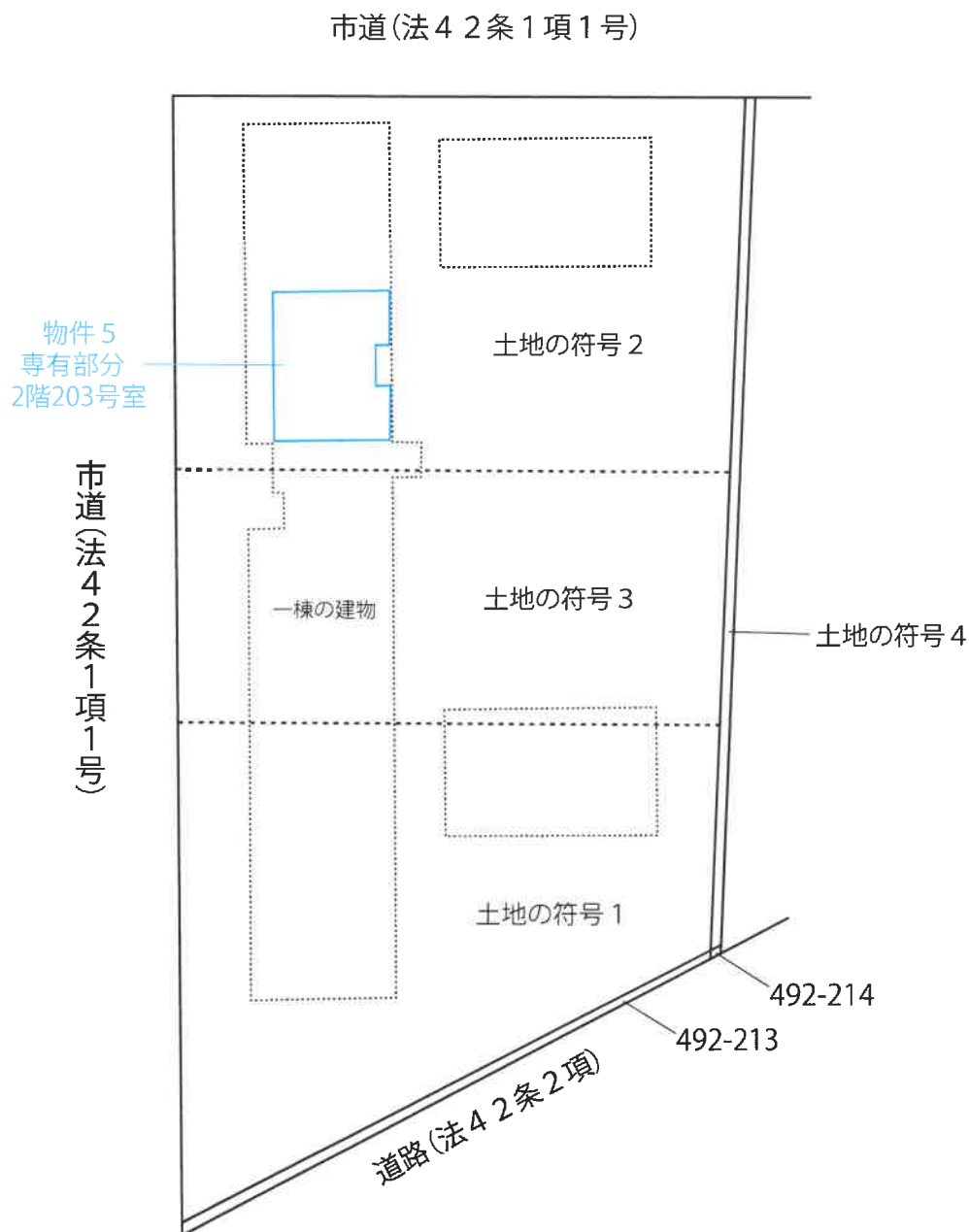
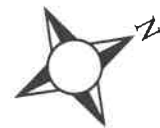
縮尺 1/500

(所不與土城父屋國在土合用城)

地圖整理番号: M13798

※ A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

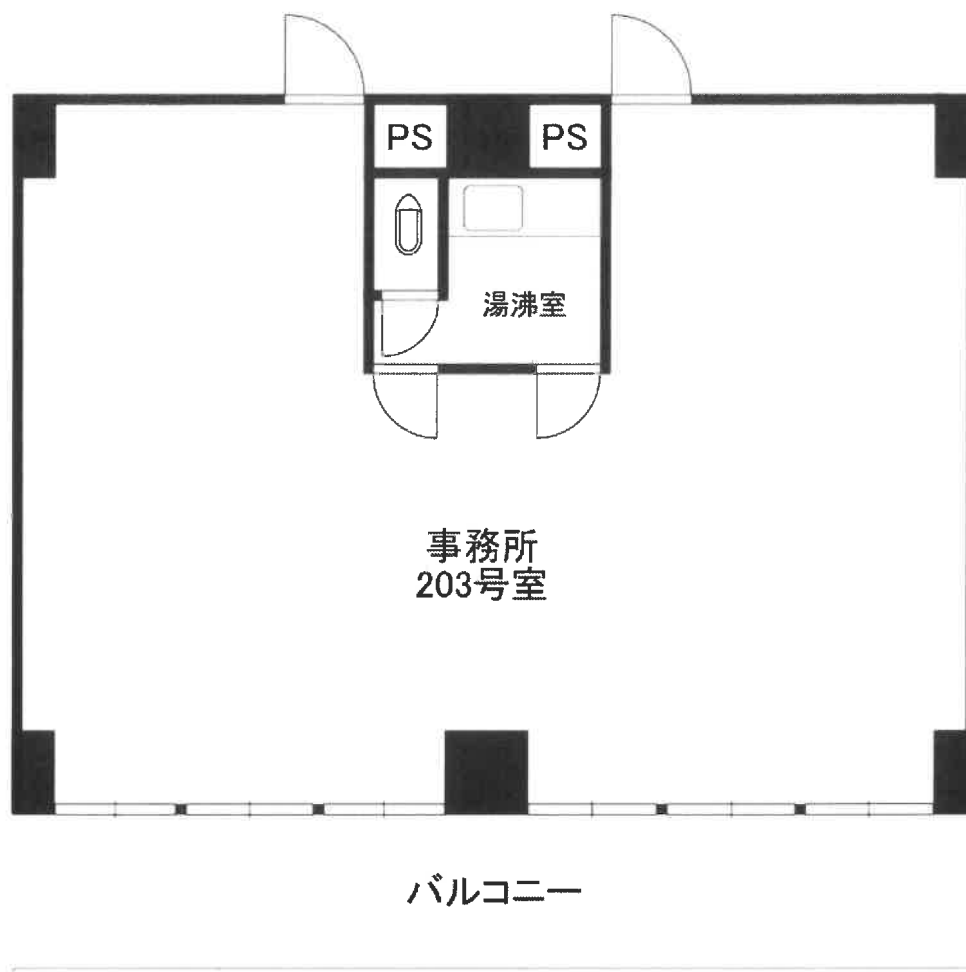
土地建物位置関係図



* 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5】



* 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