

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 8日から 令和 7年10月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月21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11月 7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10月22日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17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）
1～4	13,738,000 10,990,400	一括	2,747,600	68,568	24,200
1	2,569,000				
2	395,000				
3	146,000				
4	10,628,000				

物 件 目 録

1 所 在 宇都宮市西一の沢町
 地 番 405 番 133
 地 目 宅地
 地 積 147.48 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市西一の沢町
 地 番 405 番 134
 地 目 宅地
 地 積 22.66 平方メートル

所有者 A

3 所 在 宇都宮市西一の沢町
 地 番 405 番 11
 地 目 公衆用道路
 地 積 390 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

4 所 在 宇都宮市西一の沢町 405 番地 133
 家屋 番号 405 番 133
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
 2 階 48.85 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 宇都宮市西一の沢町
 地 番 405 番 133
 地 目 宅地
 地 積 147.48 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市西一の沢町
 地 番 405 番 134
 地 目 宅地
 地 積 22.66 平方メートル

所有者 A

3 所 在 宇都宮市西一の沢町
 地 番 405 番 11
 地 目 公衆用道路
 地 積 390 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

4 所 在 宇都宮市西一の沢町 405 番地 133
 家屋 番号 405 番 133
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
 2 階 48.85 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和7年(ケ)第13号
令和7年5月2日受理
令和7年6月18日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 宇都宮市西一の沢町
 地 番 405番133
 地 目 宅地
 地 積 147.48平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市西一の沢町
 地 番 405番134
 地 目 宅地
 地 積 22.66平方メートル

所有者 A

3 所 在 宇都宮市西一の沢町
 地 番 405番11
 地 目 公衆用道路
 地 積 390平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 宇都宮市西一の沢町405番地133
 家屋 番号 405番133
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 50.51平方メートル
 2階 48.85平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	栃木県宇都宮市西一の沢町14番44号							
土地	物件1、2							
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	物件2土地は道路として利用されており、東側の約2メートル部分につき物件3土地と接面している。							
建物	物件4							
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：	{	構造：	{	床面積：
{	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 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件3
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件3) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 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	1 本土地は、A外3名が共有する公衆用道路である。本件はAが共有する土地の持分6分の1が売却の対象である。 2 本土地は、幅員約4～4.5メートルの舗装私道となっており、建築基準法第42条1項3号道路に該当する。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件 1、2 及び 4 所有者兼物件 3 共有者)	1 本件対象不動産は管理会社に管理を任せており、本件建物は空き家として使用しています。 2 私は別の場所に居住しており、現況調査のために本件建物に立ち入ることを許可します。
■ B (管理会社担当者)	1 物件 4 建物は、令和 3 年 10 月に新築されましたが、当初から未入居で、今まで誰も住んでいない状態です。 2 本建物内には未使用の冷蔵庫、洗濯機、ガスコンロ、エアコン 2 基、照明、カーテンがあり、モデルハウスをそのまま購入した可能性が考えられます。給湯器は水漏れ（故障）しており、交換する必要があると思います。

(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 現況及び前記利害関係人の陳述により本件各物件の占有状況を3、4枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が空き家として使用している。物件1土地西側に水路がある。
- 3 本件建物内の壁紙（クロス）に、ひび割れ箇所が散見される。
- 4 物件2土地の東側に、幅員約4 mの舗装私道（物件3）が接面しており、建築基準法42条1項3号道路に該当する。

(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
R7年5月7日(水) 9:40-9:50	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 債務者兼所有者Aは不在であったため、「現況調査のための催告書」をポストに投函
R7年5月7日(水) 10:20-10:30	宇都宮市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年5月9日(金)	当庁	Aの現住所に通知書送付
R7年5月13日(火)	当庁	Aから架電(電話聴取) 現況調査の日時の伝達、建物への立入許可
R7年5月30日(金) 10:00-10:25	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行

(特記事項)

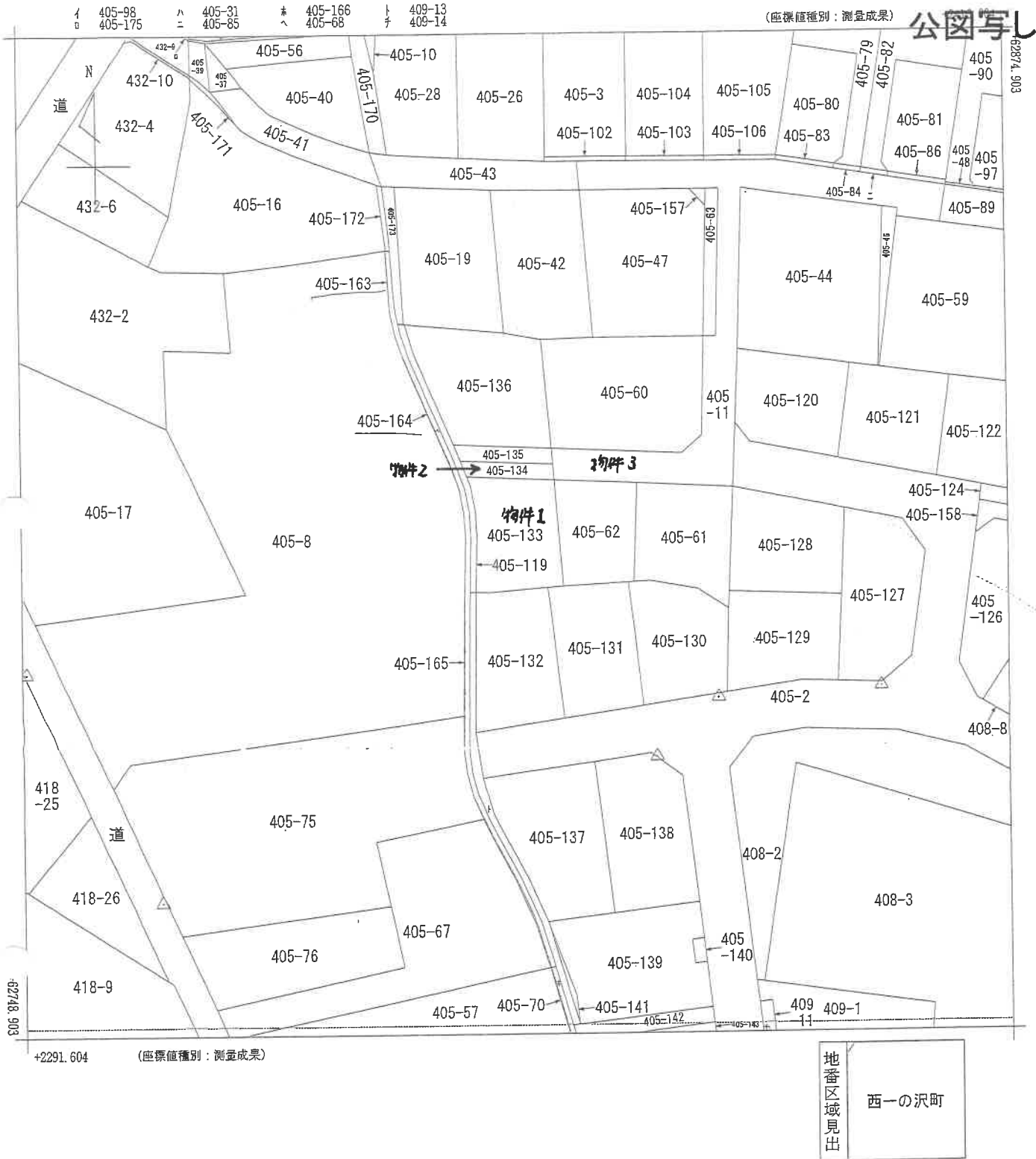
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年5月30日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、事前に所有者の許可を得て、管理会社が用意した鍵により解錠し、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



請 求 部 分	所 在 宇都宮市西一の沢町					地 番 405番133		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号 IX	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和4年2月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	令和4年3月25日	補 記 事 項	

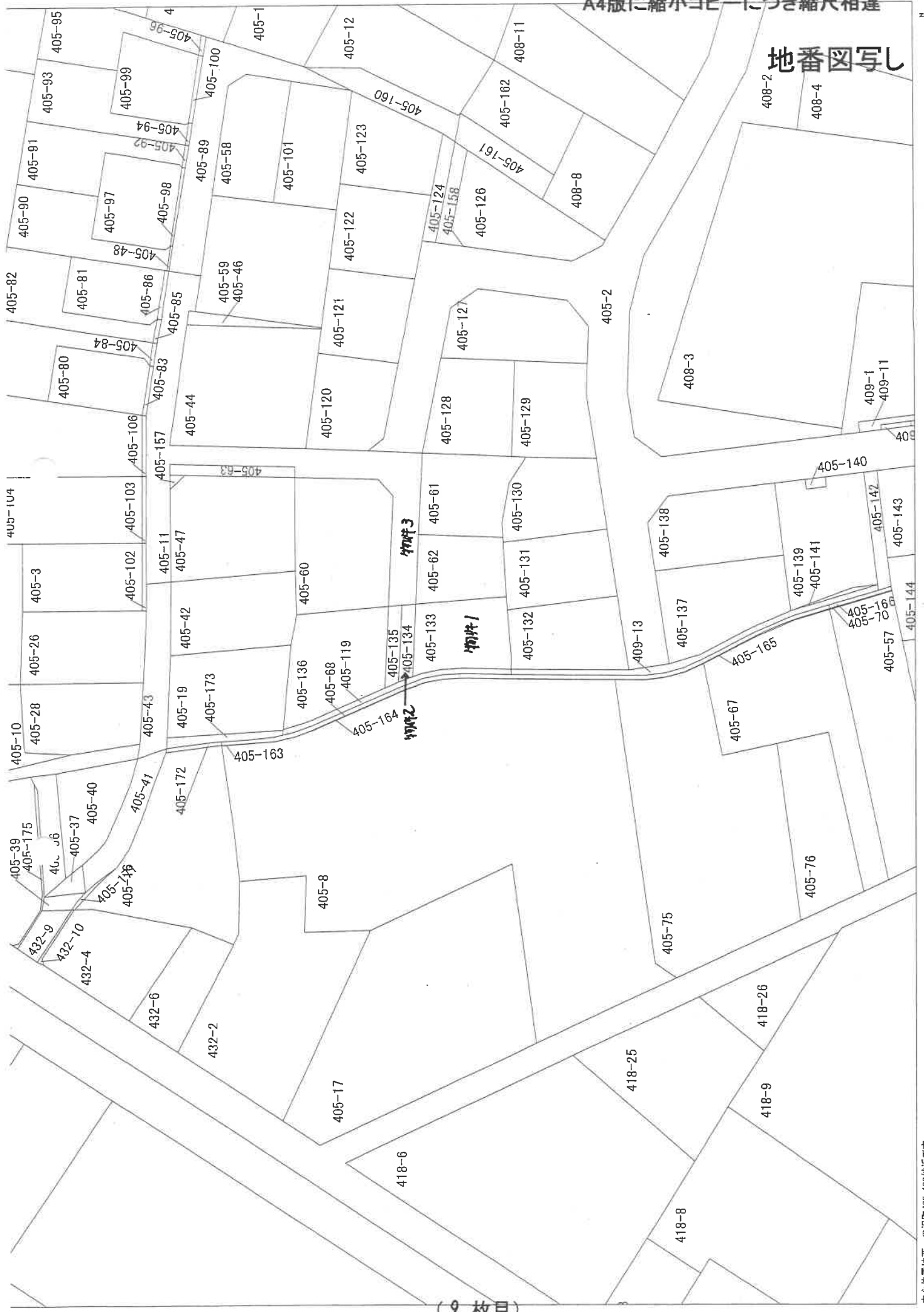
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法務局管轄)
令和7年1月23日
東京法務局港出張所
地図整理番号：M50933
(1/1)



1:500

地番図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(9 枚目)

中心位置は西一の沢町405-133付近です
この図面は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には通しません。
交付年月日： 令和7年6月7日 宇都宮市理財部地籍課

登記年月日：令和4年6月6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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和7年1月23日

東京法務局出張所

登記官

(10 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

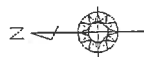
建物図面・各階平面図写し

建物図面
各階平面図

家屋番号
405番133

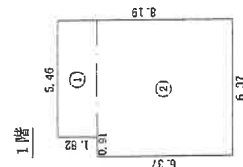
建物の所在
宇都宮市西一の沢町405番地133

物件4



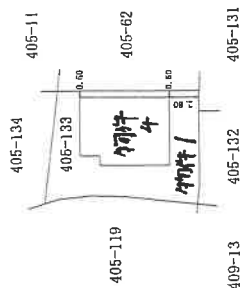
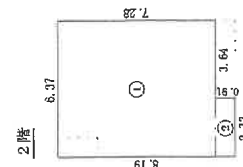
求積表

①	5.46 X	1.82 =	9.93720
②	6.37 X	0.37 =	40.57690
計			50.51410
床面積			50.51 m ²



求積表

①	6.37 X	7.28 =	46.37360
②	2.73 X	0.91 =	2.48430
計			48.85790
床面積			48.86 m ²



縮尺
1/250

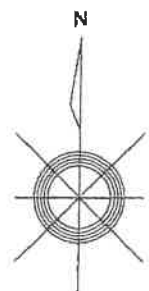
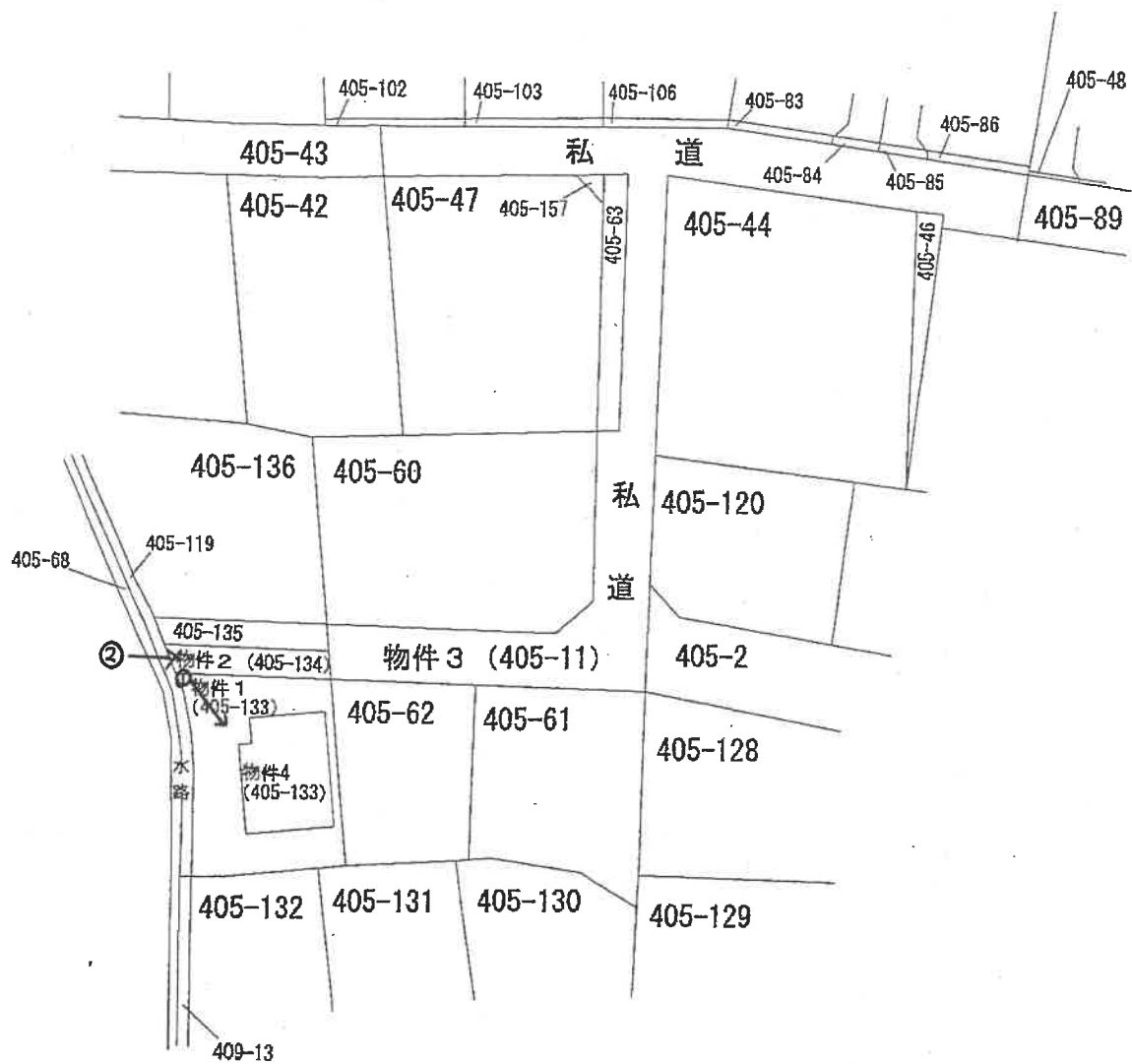
申請人

縮尺
1/500

作成者

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

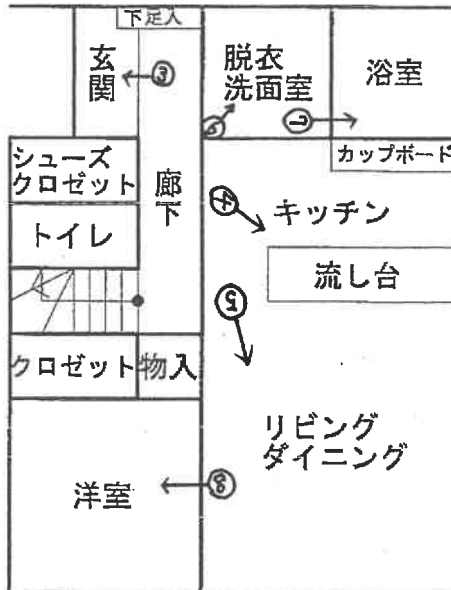


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

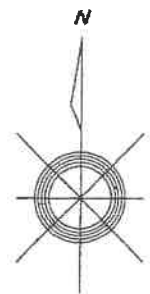
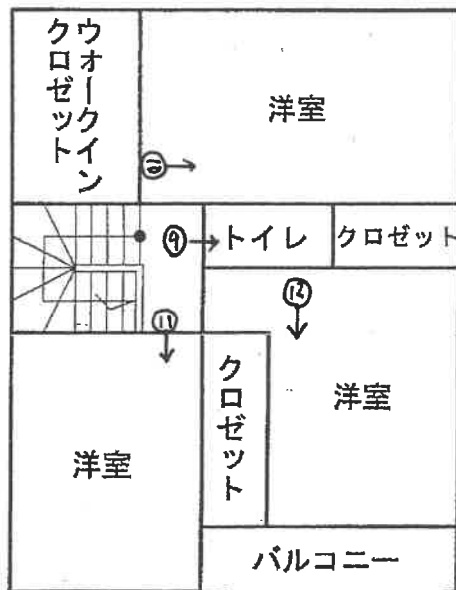
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



※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



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11

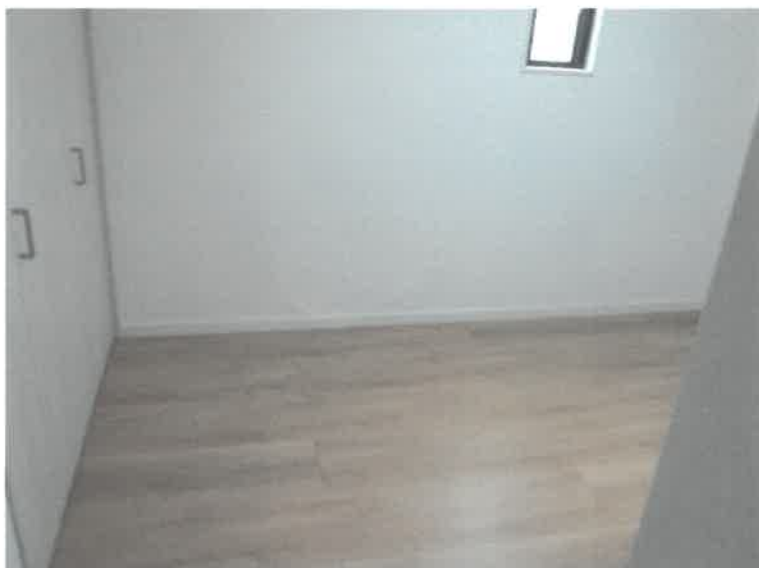


写真12



令和 7年（ケ）第 13号
令和 7年 4月23日 受 命
令和 7年 5月30日 現地調査
令和 7年 6月26日 評 価
令和 7年 6月27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
高 橋 順 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,738,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,569,000円
物件2 (土地)	金 395,000円
物件3 (土地)	金 146,000円
物件4 (建物)	金 10,628,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の土地価格は物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷地利用権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 所有者	宇都宮市西一の沢町 405番133 宅地 147.48m ² A	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 所有者	宇都宮市西一の沢町 405番134 宅地 22.66m ² A	登記簿記載とほぼ同じ
3	所在地 共有持分	宇都宮市西一の沢町 405番11 公衆用道路 390m ² A 6分の1	登記簿記載とほぼ同じ
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	宇都宮市西一の沢町405番 地133 405番133 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 50.51m ² 2階 48.85m ² A	登記簿記載とほぼ同じ

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の北西方約2.0km（直線距離）付近に所在している（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	受命物件が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺にはアパート等の賃貸用途も混在している。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1、2 地積：170.14㎡ 規模：ほぼ標準的 間口：約2m 奥行：約11m 形状：ほぼ長方形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 物件3 地積：390㎡ 形状：不整形（帯状） 地勢：平坦 高低差：隣接地と等高	
接面道路の状況	物件1、2 東約4m舗装私道（建築基準法第42条第1項第3号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1、2、3の各土地は相互に隣接して所在している。このうち物件1、2の土地は一体画地を形成の上、物件4の建物の敷地として利用されている。物件3の土地は、当該一体画地及びその周辺に存在する他の宅地の接面道路（上記私道）として利用されている。	
供給処理施設	物件1、2 上水道：あり 都市ガス：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、役場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	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。
特 記 事 項	○物件1、2の各土地で形成される一体画地は東西約11m、南北約16mのほぼ整形地で、道路接面幅は画地北東隅の約2mである。 ○物件1、2の各土地の西側に隣接して水路が存在する。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	物件4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 令和 3年10月21日新築 経過年数 約 4年 経済的残存耐用年数 約21年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 屋 根 合金メッキ鋼板 外 壁 サイディングボード 内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス 床 フローリング 設 備 電気、水道、ガス
床面積（現況）	1階50.51㎡ 2階48.85㎡ 計 99.36㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	Aが空家の状態で占有の上、居宅として利用されている。
特 記 事 項	○本件建物は新築当初より未入居の状態にある。 ○本件建物内に未使用の冷蔵庫、洗濯機、ガスレンジ、エアコン2基、照明器具、カーテンが設置されている。 ○本件物件の管理者によると、給湯器が故障しているとのことである。 ○ビニールクロスの継ぎ目に隙間、亀裂等が発生している箇所が存在する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

一体とした更地価格を算出し、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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	64,300	0.86	147.48	0.90		7,340,000
2	64,300	0.86	22.66	0.90		1,128,000

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
 $64,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/101 = 64,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：+1%

イ 個別格差：物件1、2 0.86

環境条件（水路隣接▲5） 画地条件（間口・奥行の関係▲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 物件3 (土地)

物件3の個別格差補修正等を行って土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	64,300	0.05	390	$\frac{1}{6}$	209,000

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
 $64,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/101 = 64,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：+1%

イ 個別格差：0.05（道路負担▲95）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：1/6

③ 物件4 (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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	145,000	99.36		0.76	10,949,000

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。

エ 現 価 率

経過年数4年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数21年、観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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21年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価10%) ≒ 0.76

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2の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	7,340,000	0.50	法定地上権	3,670,000
2	1,128,000	0.50	法定地上権	564,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

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	7,340,000	-3,670,000		1.00	0.70	2,569,000
2	1,128,000	-564,000		1.00	0.70	395,000
3	209,000			1.00	0.70	146,000
4	10,949,000	+4,234,000	1.00	1.00	0.70	10,628,000
一括価格（合計）						13,738,000

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：東武宇都宮駅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、都市ガス

接 面 街 路：東側 6 m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

ここに掲げた参考価格は、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。

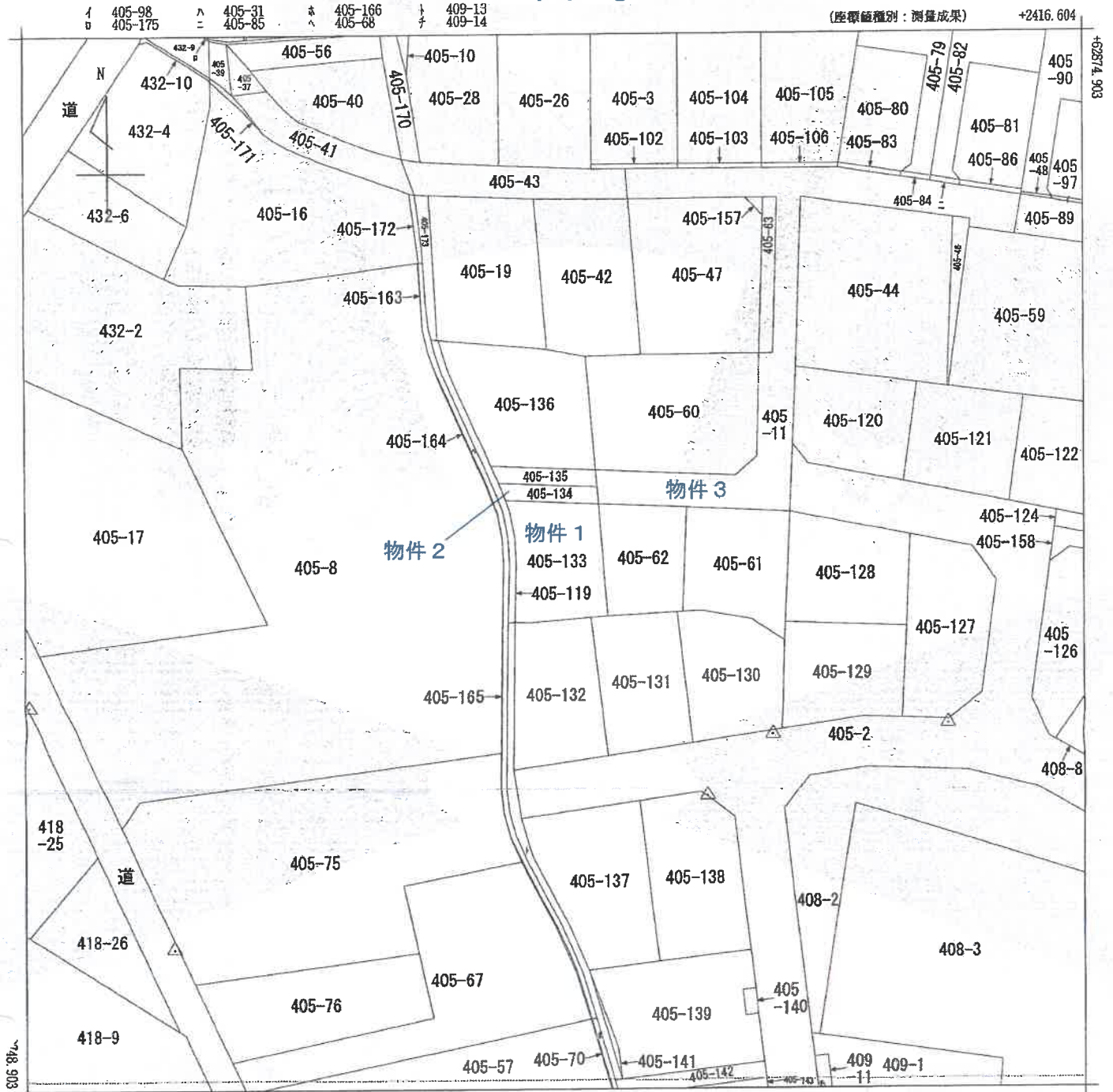
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

地理院地図
GSI Maps

公 図 写



地番区域見出
西一の沢町

請求分	所在	宇都宮市西一の沢町				地番	405番133			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年2月15日			備付年月日(原図)	令和4年3月25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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和7年1月23日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M50933

(1/1)

※縮小(70%)につき縮尺相違

建物図面写

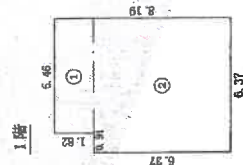
登記年月日：令和4年6月6日

建物図面 各階平面図

家屋番号	405番133
建物の所在	宇都宮市西一の沢町405番地133

1階

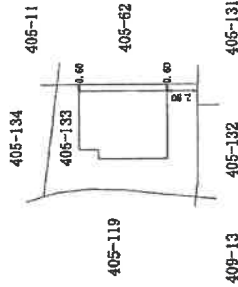
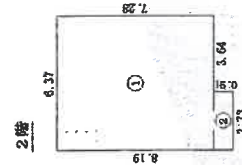
①	5.46 x 1.82 m	9.93720
②	6.37 x 0.37 m	40.57680
計		50.51410
床面積		50.51 m ²



物件4

2階

①	6.37 x 7.28 m	46.37360
②	2.73 x 0.91 m	2.48430
計		48.85790
床面積		48.86 m ²



※縮小（70%）につき縮尺相違

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

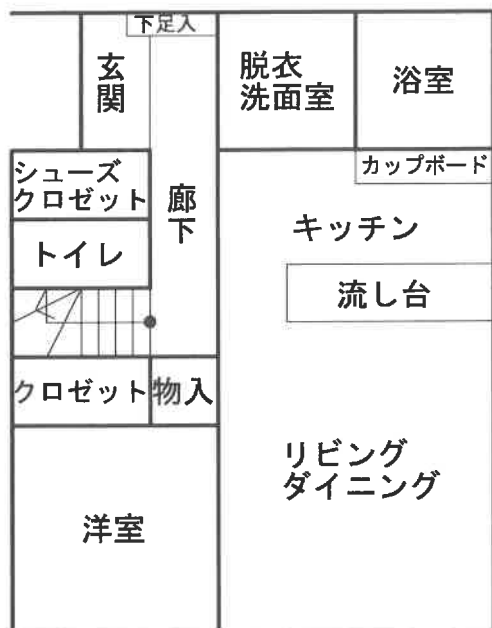
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (宇都宮地方支務局管轄)
 令和7年1月23日 東京法務局港出張所 登記官

登記官

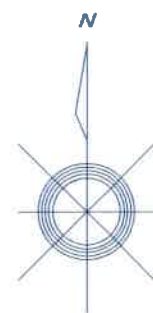
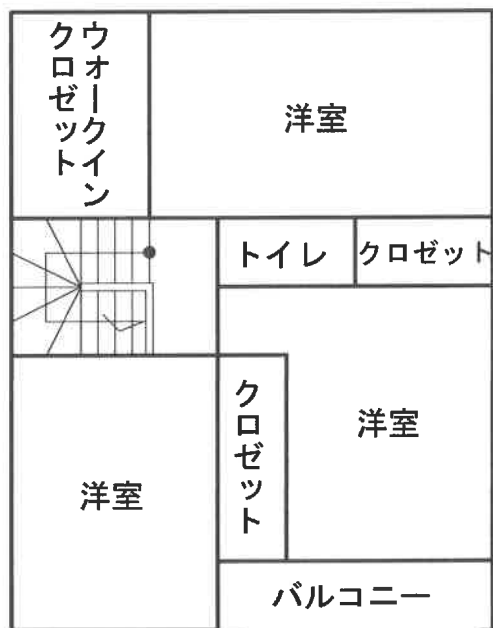
地図管理番号：M50932

建 物 間 取 図

1 階

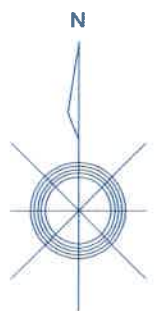
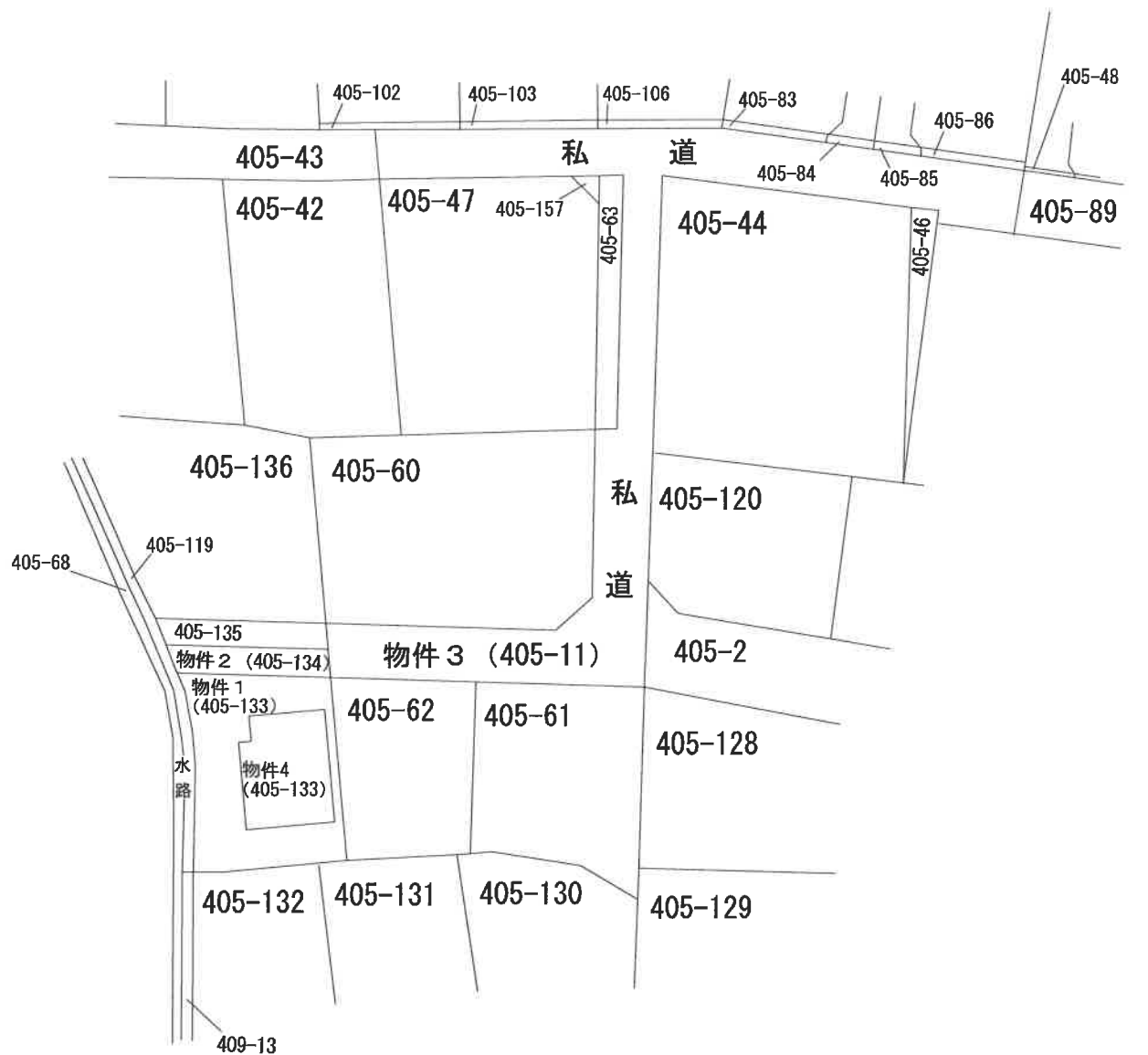


2 階



※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。

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。