

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 坂 下 恵以子

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	23, 528, 000 18, 822, 400	一括	4, 705, 600	488, 752	87, 276
1	2, 259, 000				
2	21, 269, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市中央三丁目
 地 番 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 76.13 平方メートル

 - 2 所 在 宇都宮市中央三丁目 3 番地 5
 家屋 番号 3 番 5
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根 7 階建
 床 面 積

1 階	37.55 平方メートル
2 階	37.55 平方メートル
3 階	42.00 平方メートル
4 階	42.00 平方メートル
5 階	42.00 平方メートル
6 階	42.00 平方メートル
7 階	42.00 平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗・事務所

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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】

1階部分につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

2階、3階、7階部分につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

4階部分につき、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

上記以外の部分につき、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 宇都宮市中央三丁目
 地 番 3番5
 地 目 宅地
 地 積 76.13平方メートル

2 所 在 宇都宮市中央三丁目3番地5

家屋 番号 3番5

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根7階建

床 面 積
 1階 37.55平方メートル
 2階 37.55平方メートル
 3階 42.00平方メートル
 4階 42.00平方メートル
 5階 42.00平方メートル
 6階 42.00平方メートル
 7階 42.00平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

令和 7年(ケ)第 43号
令和 7年 4月28日受理
令和 7年 8月 6日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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 宇都宮市中央三丁目
 - 地 番 3 番 5
 - 地 目 宅地
 - 地 積 76.13 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市中央三丁目 3 番地 5
 - 家屋 番号 3 番 5
 - 種 類 店舗
 - 構 造 鉄骨造陸屋根 7 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 37.55 平方メートル
 - 2 階 37.55 平方メートル
 - 3 階 42.00 平方メートル
 - 4 階 42.00 平方メートル
 - 5 階 42.00 平方メートル
 - 6 階 42.00 平方メートル
 - 7 階 42.00 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市中央3丁目3番8号 SOLFAビル		
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			
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：店舗・事務所 ☐ 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テナントビル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	塔屋あり		
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		
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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 1階 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.10月 ----- 自 R6.6.18 至 定め無	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
2	☐ 全部 ☒ 2, 3, 7階 ----- C	☐ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3.3月頃 ----- 自 R7.6.1 至 R9.5.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 195,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
2	☐ 全部 ☒ 4階 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4年頃 ----- 自 R6年頃 至 R8年頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
2	☐ 全部 ☒ 5, 6階 ----- 所有者	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 2, 3, 7階のCの占有開始時期は2階は令和2, 3年頃、3階は令和6年頃、7階は令和7年6月1日である。
- 3階はエレベータの出入口が塞がれており、エレベータからフロアに出入りできない。
- 本件土地北側接面道路は市道4号線(幅員約24.9m)、南側接面道路は市道65号線(幅員約4.5m)である(いずれも、建築基準法42条1項1号に該当)。

(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 (賃借人)	私は本件1階の店舗部分を借りて、紳士服店（テーラー）を営んでいます。 私は元々は所有者会社の社員でした。ですが、令和5年8月から10月までの給与の支払いがなく、退職しました。そうしたところ、所有者代表者から月額50万円以上の仕事を紹介するので、請負で紳士服を作って欲しいと依頼され、本件建物の1階を借りてテーラーを営んできました。ですが、50万円分の仕事の紹介はありませんでした。また、私は東京で紳士服業を営んでいたため、工場等を所有者に紹介したりもしました。ですが、所有者側は代金を支払わなかったため、私は紹介者という立場もあって、その分、全額肩代わりしました。 そう言うこともあって、令和6年6月18日付け賃貸借契約書を改めて作成したのです。 契約書上、家賃は月額4万4000円となっていますが、これは所有者が借りている本件建物敷地外駐車場の利用料も含まれています。ですが、所有者は駐車場の賃料1万1000円を支払っていませんし、駐車場側の不動産屋もソルファが借りたまま、私が代わりに支払った方が良いようなことを話していたので、私が肩代わりして支払っています。ですから、建物の賃料としては3万3000円です。 前述のとおり私は未払給与債権や肩代わりした代金等の求償債権等や貸金を持っていますので、その分と家賃を相殺する約束になっています。 本件建物の管理のため電気代や水道代、エレベーターの保守点検等の費用が必要となります。しかし、所有者が、そういった費用をきちんと支払うか疑問がありました。ですから私が全賃借人の賃料を一旦、預かり、必要経費や外の社員の未払給与等の清算に充てるという約束になっていました。そして、7月から9月分は集金出来たと思います（4階は1か月分）。しかし、10月分からは所有者代表者が自分で家賃を徴収するようになりました。ですから、それ以降の管理に必要な費用の支払いがどうなっているかは分かりません。 1階には手洗いがないので、所有者が管理している6階の手洗いなどを使用しています。水は止まっていません。
■ C (賃借人)	2階を4、5年前（令和3年3月位だったかな）から、3階を1年半位前から、7階を今年の6月1日から借りています。 賃料は一括して月額19万5000円（月末翌月分払）、令和7年6月1日から2年間、敷金、保証金は無しの約定です。賃料は2階だけを借りていた時は月額6、7万円位、2、3階を借りていたときは賃料は一括して15万6000円でした。賃料は所有者を援助するために高くなっています。 2階は店舗、3階はスタジオ、7階は居室として専ら利用しています。駐車場は別途、私の方で賃借しています。
■ A (所有者代表者)	本件建物を購入後、かなりの費用をかけてリフォームしましたので、雨漏り、水漏れ等はないと思います。 本件建物は、元々が建物全体を所有者の事務所として使用していました。ですから、エレベーターを降りると直ぐに部屋という構造になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	1階はBが使っています。Bが本件建物の賃料を直接、預かるという話はありませんが、私の弁護士から、賃貸人は所有者であるから、第三者が賃料を受領することは止めるべきという指示があり、賃料を所有者が受領しています。また、Bが言うような外の社員の未払給与はありません。Bが預かった金員の会計報告がありません。 また、Bは駐車場の賃料を肩代わりしているとのことですが、駐車場の賃貸借契約は解除済みです。 1階の店舗南側の棚はオーダー品で60万円位しました。また、同店舗内のデジタルサイネージは基礎工事等に費用が掛かっており、300万円位しました。 Bが6階の手洗いをを使用することは承知していますが、同人は6階には無許可で自分の商品を置いています。 電気代や水道料金等は所有者が支払っています。エアコンが稼働するので、特に夏場は電気代が非常にかかります。 エレベータは去年、点検してもらいましたが、時期は覚えていません。 7階は一時期、私の居宅としていましたので、シャワーを設置しました。 現在、2, 3, 7階をCに貸しています。2階は3, 4年前から、3階は1年半位前から、7階は今年の6月1日から新規に貸しました。 4階はDに貸しています。賃料月額3万円(月末翌月分払)、令和4年の暖かいころから貸しています。期間は2年だったかと思いますが、はっきりとは覚えていません。自動更新となっています。敷金、保証金はありません。賃料は3か月分位滞納していますが、賃貸借契約は解除していません。 入居者は、いずれも私の知人ですので、契約はアバウトなところがあります。 以前は5階にも賃借人がいましたが、退去しました。ですから、現在、所有者が使っているのは5, 6階になります。

(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

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

■Bの賃料月額は契約書には4万4000円とあるが、同人の陳述に鑑みて保守的に3万3000円と認めた。

また、3階、7階の建物の種類については、Cは専らスタジオ、居室として利用している旨を申し述べているが、建物の構造等に鑑みて事務所と報告する。

(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
7年 5月 8日 (木) 11:30-11:35	宇都宮市役所	資産税課 地番図、間取図調査
7年 5月 8日 (木) 12:00-12:05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年 5月19日 (月) 13:30-14:55	物件所在地	建物内外調査、間取確認、Bから事情聴取、Cと面談 内外観写真撮影
7年 6月12日 (木) 09:00-10:50	物件所在地	建物内外調査、間取確認、B、Cから事情聴取、内外 観写真撮影、評価人同行
7年 6月23日 (月) 10:00-11:30	物件所在地	建物内外調査、間取確認、Aから事情聴取、内外観写 真撮影、評価人同行
7年 7月22日 (火) 09:05-09:10	宇都宮地方法務局	接面道路登記事項調査
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7年6月23日 目的物件の4階については、Dの了解を得たAの立ち合いの下、立ち入って調査した。 ☐ 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



(9枚目)

中心位置は中央3丁目3-5付近です
この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は建設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は適しません。

1:1,000





+4764.269 (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	所在地	宇都宮市中央三丁目				地番	3番5			
出力尺	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。

令和7年4月17日

宇都宮地方方法務局

請求番号：10-1

登記官

(10枚目)

登記年月日：平成4年2月14日

令和7年4月17日
宇都宮地方裁判所

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。

登記官

0431176 各階平面図

家屋番号 3 番 5

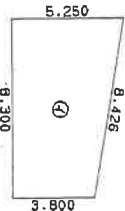
建物の所在 宇都宮市中央3丁目3番地5

建物図面
各階平面図



1階2階(各階同型)

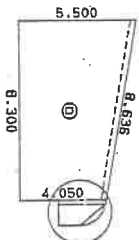
床面積 $5.250 + 3.800 \times 8.300 / 2 = 37.55750$



床面積 37.55㎡

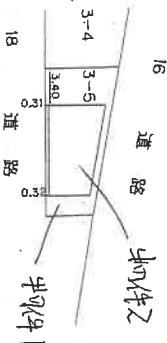
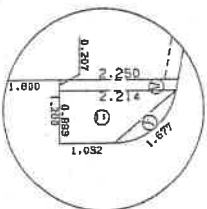
3階~7階(各階同型)

床面積 $\pi \times 1.200^2 \times 80^\circ / 360^\circ = 0.29694$
 $5.500 + 4.050 \times 8.300 / 2 = 39.63250$
 $2.250 + 2.214 \times 0.207 / 2 = 0.46202$
 $2.214 + 1.032 \times 0.993 / 2 = 1.61164$
 42.00310



床面積 42.00㎡

部分拡大図 S=1/100



SH 4年 2月14日 登記

製作者 土岐屋敷士

年 月 日 (作成日)

縮尺 1/250

申請人

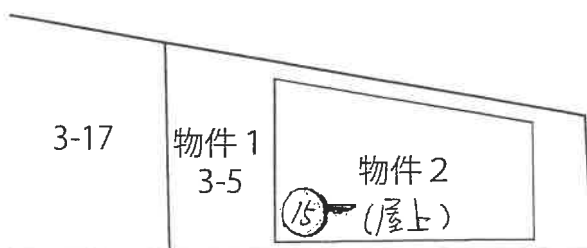
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



市道(42条1項1号)



市道(42条1項1号)



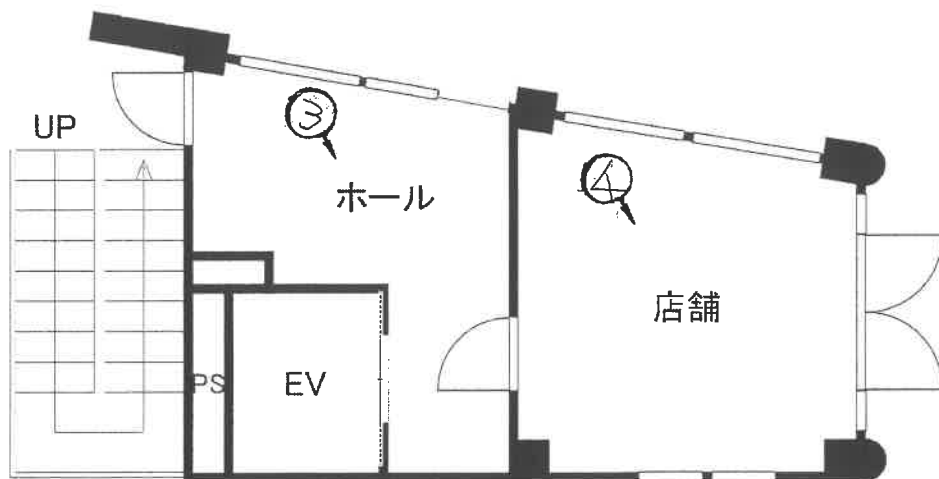
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない
12枚目

※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

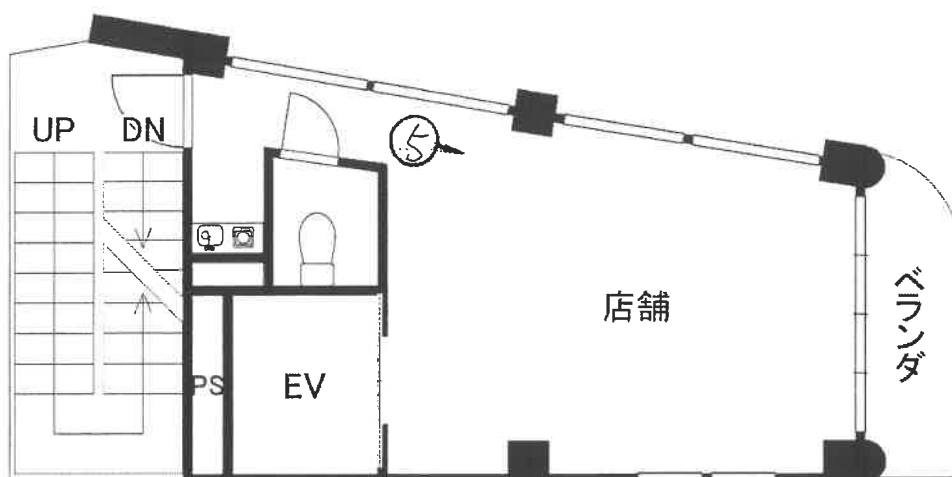
12枚目

建物間取図

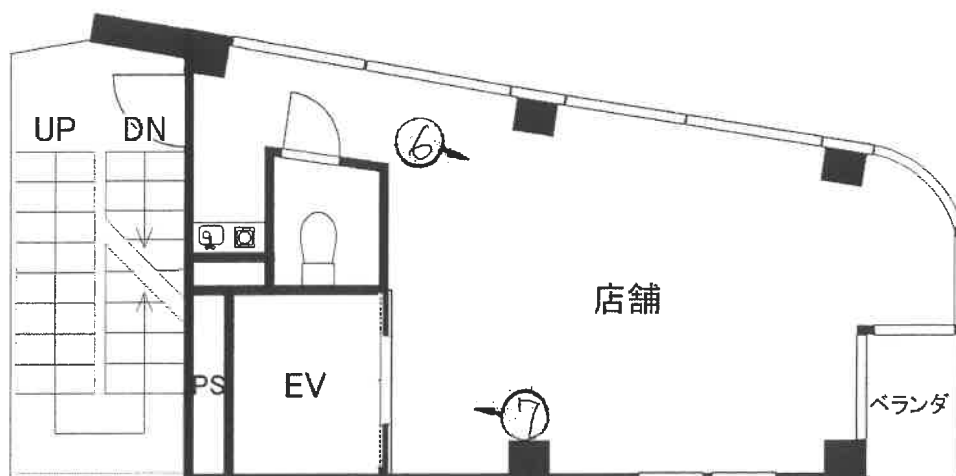
【物件2】



1 階



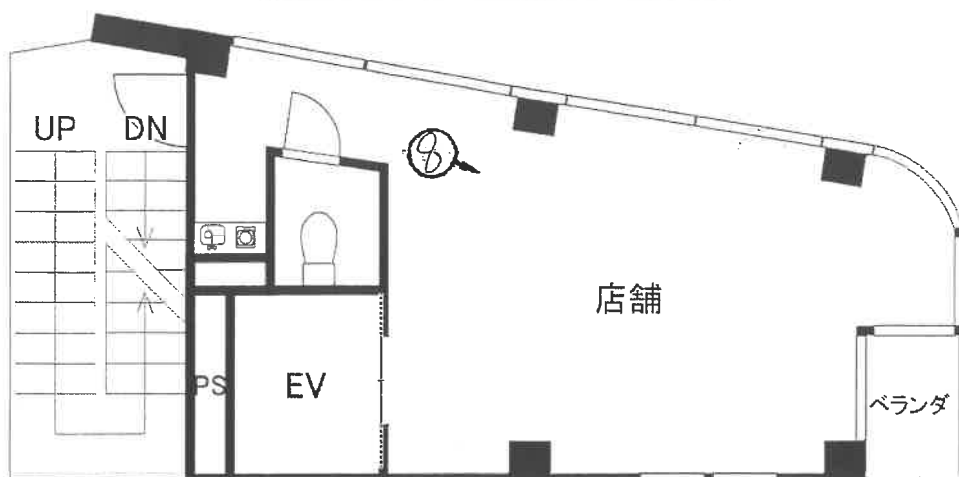
2 階



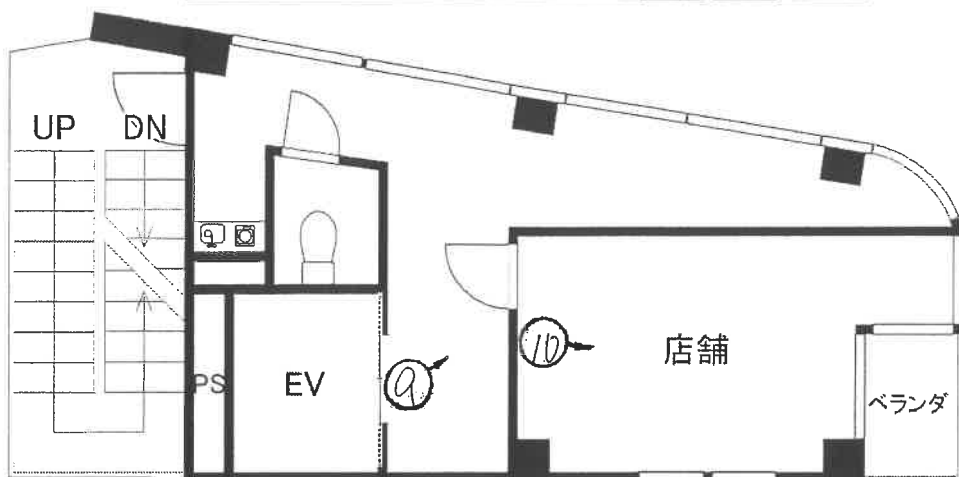
3 階

*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
12枚目

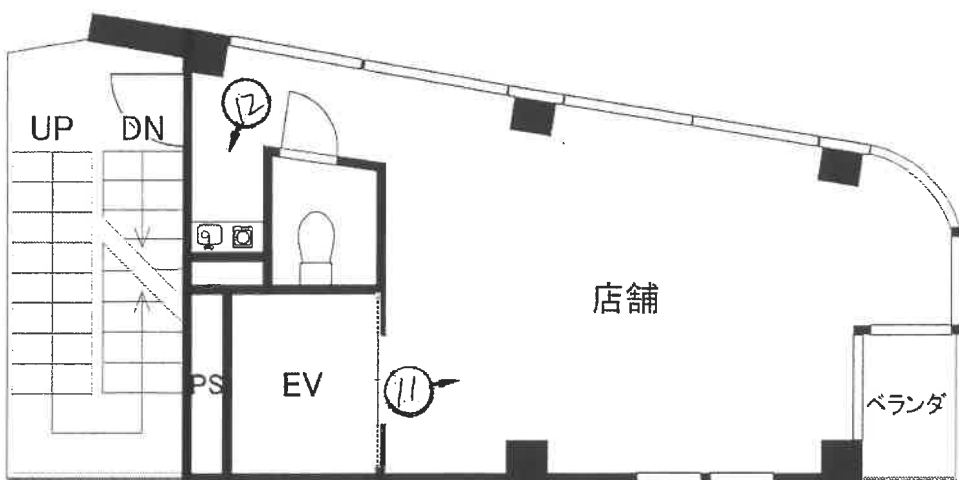
建物間取図



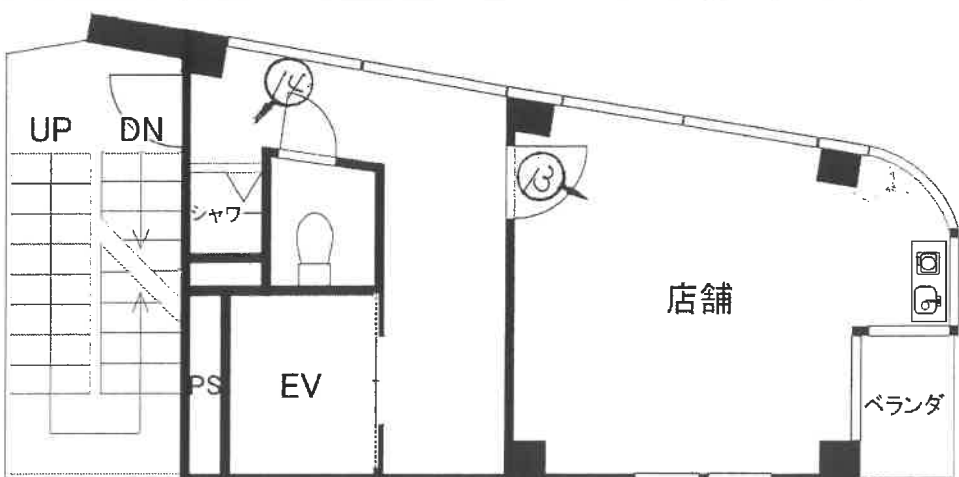
4 階



5 階



6 階



7 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
14枚目



1



2



3

(15 枚目)



4



5



6

(16 枚目)



7

3階エレベータ
出入口付近



8



9

(17 枚目)



10



11



12

(18 枚目)



1 3



1 4



1 5

屋上塔屋
屋上東側から

(19 枚目)

令和 7年（ケ）第 43号
令和 7年 4月21日 受 命
令和 7年 6月12日 現地調査
令和 7年 6月23日 現地調査
令和 7年 7月22日 評 価
令和 7年 7月22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

一括価格	
金 23,528,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,259,000円
物件2（建物）	金 21,269,000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の内訳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
1	所在地 地目 地積	宇都宮市中央三丁目 3番5 宅地 76.13m ²	
2	所 家 種 構 床 面 積 屋 番 号 類 造 積	宇都宮市中央三丁目3番地5 3番5 店舗 鉄骨造陸屋根7階建 1階 37.55m ² 2階 37.55m ² 3階 42.00m ² 4階 42.00m ² 5階 42.00m ² 6階 42.00m ² 7階 42.00m ² 延床面積 285.10m ²	店舗・事務所

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」駅の南東方・道路距離約900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、市の中心部を東西に横断する幹線市道（いちよう通り）沿いに形成された店舗ビル等が建ち並ぶ地域内にある。 当該地域は、最寄駅及び中心部との接近性に優れるうえ、車両通行量も多いことなどから、地域内には店舗、事務所等が多く見られる。	
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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域
画 地 条 件	物件1 地積 : 76.13㎡ 間口 : 約14m 奥行 : 約4m～7m 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	北及び東側幅員約24.9m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南側幅員約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 抵当権設定時において、土地及び建物が同一所有者に属していたことから、競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至った場合には法定地上権が成立する。なお、法定地上権の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、当該敷地全体に及ぶものと判断した。	
供 給 処 理 施 設	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	かなり以前から店舗等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	・対象地は下記埋蔵文化財包蔵地に指定されており、建物建設・解体等において、文化財保護法の規制対象となる。（問い合わせ先：宇都宮市文化都市推進課） 遺跡の種類：城館跡 遺跡の名称：宇都宮城跡 県・遺跡番号：3261 遺跡の時代：中世・近世（鎌倉～江戸）
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 4年 1月10日新築 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 26年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根 外壁 カーテンウォール、ALC版吹付タイル等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼、石膏ボード等 床 塩ビシート、CFシート、タイルカーペット等 設備 エレベーター1基
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上7階建て 現況用途 店舗 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通

建物の利用状況	各階の占有状況は以下のとおりである。 なお、詳細は現況調査報告書を参照のこと。 【1階店舗部分】 占有者 B 占有開始 令和5年10月 現在の契約 令和6年6月18日から期間の定めなし 占有権限 賃借権 月額賃料 33,000円 敷金等 なし 【2・3・7階】 占有者 C 占有開始 令和3年3月頃 現在の契約 令和7年6月1日から令和9年5月31日 占有権限 賃借権 月額賃料 195,000円 敷金等 なし その他 各階の占有開始時期は、2階は令和2,3年頃、3階は令和6年頃、7階は令和7年6月1日である。 【4階】 占有者 D 占有開始 令和4年頃 現在の契約 令和6年頃から令和8年頃 占有権限 賃借権 月額賃料 30,000円 敷金等 なし 【5・6階】 所有者会社が事務所として利用している。
特記事項	・一部の内壁にひび割れが認められた。 ・所有者会社代表者によると、本物件購入時に内外装設備等について大規模リフォームを行ったとのことである。また、元々は自社ビルとして全体を利用していたため、エレベーターを降りると直ぐに部屋という構造になっているとのことである。 ・エレベーターの管理については、現在は管理会社との契約が解約になっているとのことである。 ・塔屋あり。 ・敷地内駐車場はない。

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 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
1	142,000	0.83	76.13	0.90	8,075,000

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）5-13

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$161,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/114 \div 142,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率0.6%・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：14%補正

イ 個別格差：形状▲2 規模▲5 間口・奥行の関係▲10 埋蔵文化財包蔵地▲5 三方路+5

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：0.90・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）

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。

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) $ア \times イ \times ウ \div エ$
2	300,000	285.10	0.30	25,659,000

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34年、経済的全耐用年数60.0年、経済的残存耐用年数26.0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26.0年 / 経済的全耐用年数60.0年)) × (1 - 観察減価30%) = 0.30

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、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て求めた。

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＝ウ
1	8,075,000	0.60 法定地上権	4,845,000

② 内訳及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ＝ウ	構成比
1	8,075,000	－4,845,000	3,230,000	9.6
2	25,659,000	＋4,845,000	30,504,000	90.4
合計	33,734,000		33,734,000	100.0

Ⅱ 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（一部は自用）であり、現行の賃貸条件を参考とし、自用部分については賃貸することを想定して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 カ	収益価格 (円) $ウ \times \text{イ} \div \text{オ} \times \text{カ} \div \text{キ}$
4,480,320	1,477,604	3,002,716	1.00	9.0%	1.00	33,364,000

- ア 総収益 : 総収益は現行賃料及び周辺における賃料相場を参考に、物件1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。

Ⅲ 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。収益価格は一部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 試算価格 (円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) $ア \times イ = ウ$
① 積算価格	33,734,000	1.00	33,734,000
② 収益価格	—	—	33,364,000
③ 調整後の価格			33,611,000

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	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ = エ$
33,611,000	1.00	0.70	23,528,000

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場性修正率：0.70

3 内訳価格の判定

積算価格の個別価格比を基に算出した。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) $ア \times イ$
1	23,528,000	9.6%	2,259,000
2	23,528,000	90.4%	21,269,000
一括価格（合計）			23,528,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 宇都宮（県）5-13

所 在：宇都宮市中央1丁目11番15外
地 目：宅地
価 格：161,000円／㎡
位 置：東武宇都宮駅から南東方約500m
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：137㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側30m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
地域の概要：店舗、事務所等が密集する商業地域

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 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

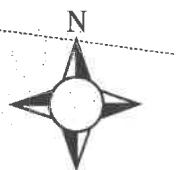
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 図 写



登記年月日：平成4年2月14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17日 宇都宮地方広務局 登記官

登記官

請求番号：10-2

0431176

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3番5

建物の所在 宇都宮市中央3丁目3番地5

1階2階（各階同図）

$$\text{① } (5.250 + 3.800) \times 8.300 / 2 = 37.55750$$

求積式



$$\text{床面積 } 37.55\text{m}^2$$

3階～7階（各階同図）

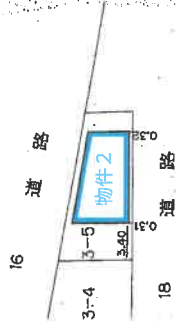
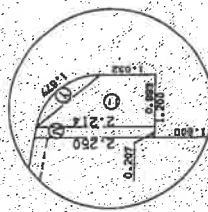
求積式

$$\begin{aligned} \text{② } & \pi \times 1.200^2 \times 80^\circ / 360^\circ \\ \text{③ } & (5.500 + 4.050) \times 8.300 / 2 = 39.63250 \\ \text{④ } & (5.500 + 2.214) \times 0.207 / 2 = 0.46202 \\ \text{⑤ } & (2.214 + 1.032) \times 0.993 / 2 = 1.61164 \\ \text{計} & 42.00310 \end{aligned}$$



$$\text{床面積 } 42.00\text{m}^2$$

部分拡大図 S=1/100



昭和4年2月14日登記

作製者 土地調査士

年・月・日（年・月・日）

縮尺 1/250

申請人

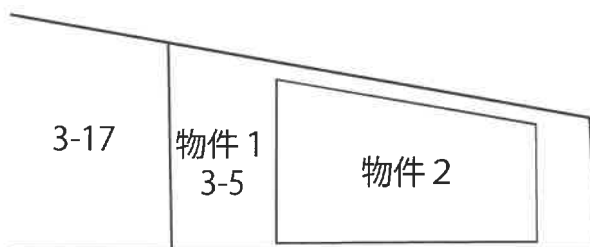
縮尺 1/500

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図



市道(42条1項1号)



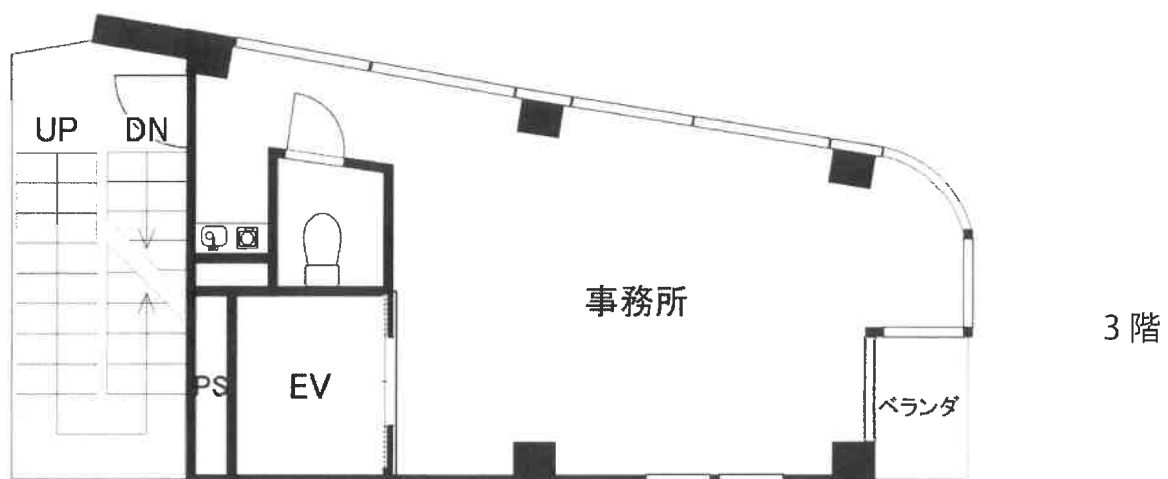
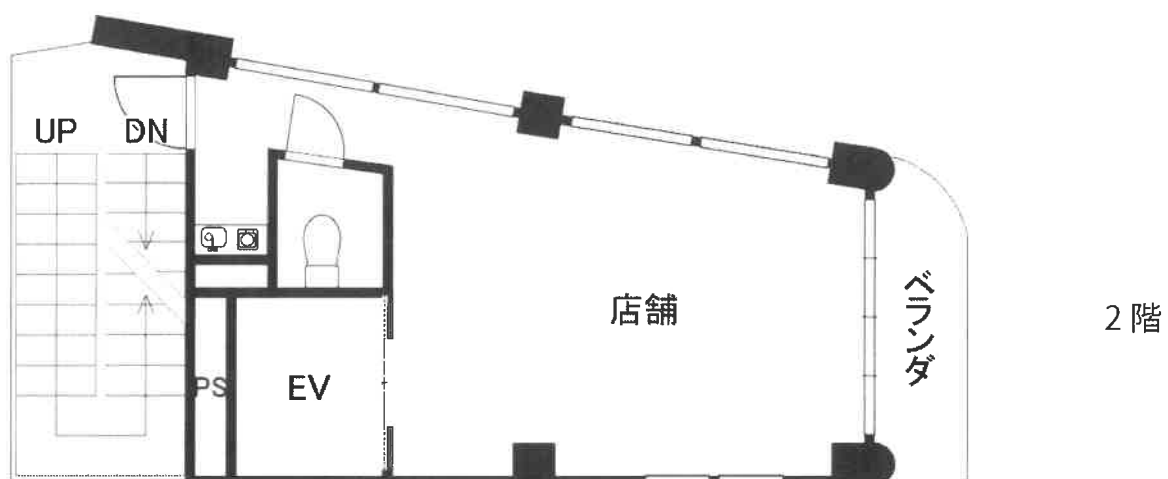
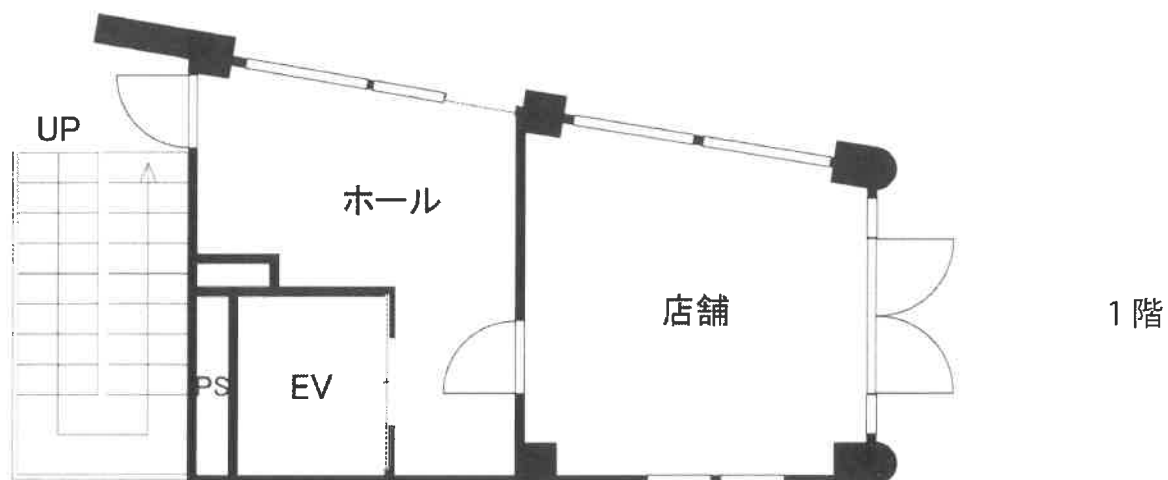
市道(42条1項1号)



* 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

建物間取図

【物件2】

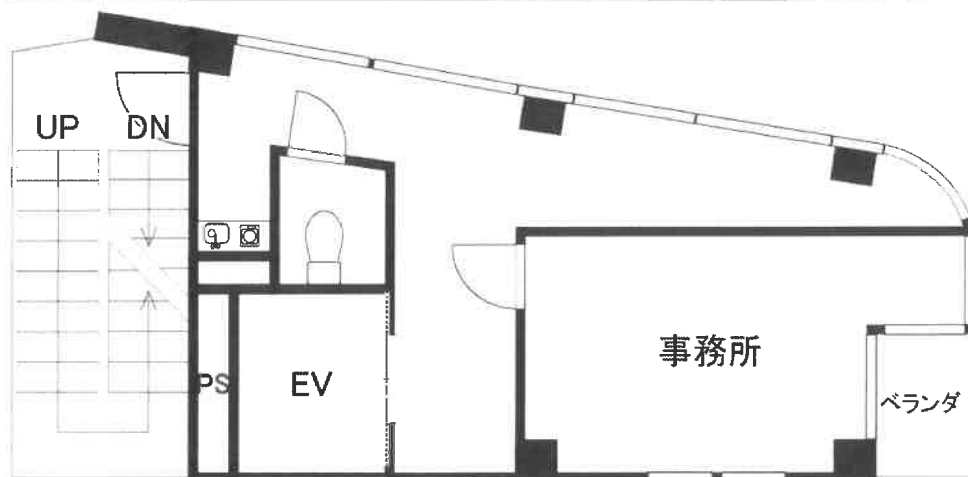


*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

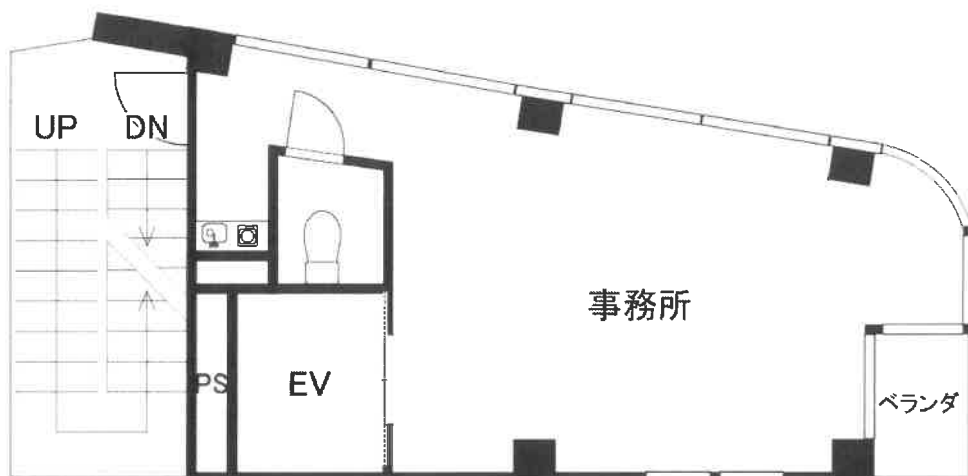
建物間取図



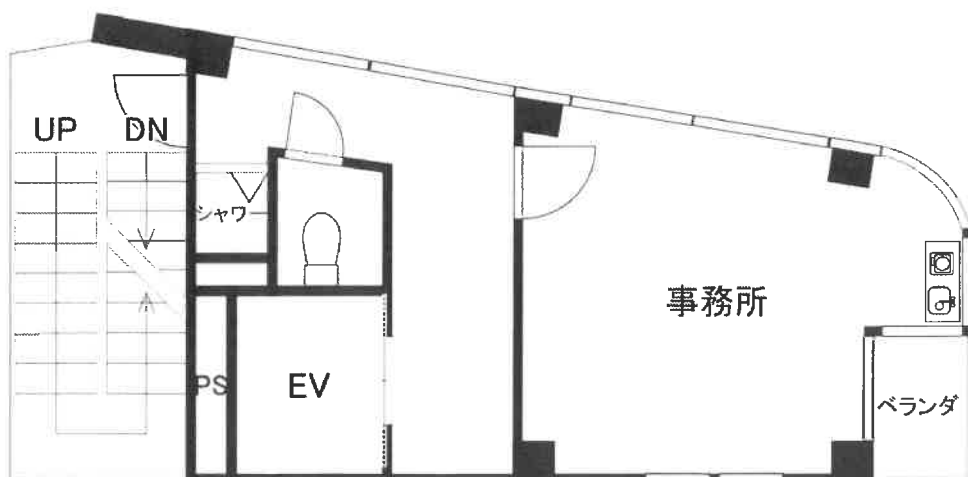
4 階



5 階



6 階



7 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