

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 場 所	令和 7 年 11 月 18 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 12 月 5 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 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	6,986,000 5,588,800	一括	1,397,200	141,851	25,330
1	1,447,000				
2	5,539,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市滝の原二丁目
 - 地 番 1 3 5 8 番 2
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 3 6 . 2 3 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市滝の原二丁目 1 3 5 8 番地 2, 1 3 5 8 番地 2 地先
 - 家屋 番号 1 3 5 8 番 2
 - 種 類 事務所
 - 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 9 0 . 9 0 平方メートル
 - 2 階 9 0 . 9 0 平方メートル
 - 3 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 - (現況)
 - 種 類 居宅・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】

本件所有者及びCが占有している。Cの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物につき、宇都宮市所有の土地（無番地、地積約18平方メートル）に対する敷地利用権はない。

《 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 宇都宮市滝の原二丁目
 - 地 番 1 3 5 8 番 2
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 3 6 . 2 3 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市滝の原二丁目 1 3 5 8 番地 2, 1 3 5 8 番地 2 地先
 - 家屋 番号 1 3 5 8 番 2
 - 種 類 事務所
 - 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 9 0 . 9 0 平方メートル
 - 2 階 9 0 . 9 0 平方メートル
 - 3 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 - (現況)
 - 種 類 居宅・事務所

令和 7年(ケ)第 58号
令和 7年 6月25日受理
令和 7年 8月14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 | 宇都宮市滝の原二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市滝の原二丁目 1 3 5 8 番地 2 , 1 3 5 8 番地 2 地先 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 8 番 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 9 0 平方メートル
2 階 9 0 . 9 0 平方メートル
3 階 5 7 . 9 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市滝の原2丁目1番17号		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・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（C） 本建物を建物所有者が1階を事務所として、その他の者が1階から3階全体を居宅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 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年2月2日ころ	
最初の	契約日	平成24年2月2日ころ	
契約等	期間	平成24年2月2日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成24年2月2日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)		
所 在	宇都宮市滝の原二丁目	
地 番	無番地	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 道	
地 積	平方メートル (☐ 全部 ☒ 約18平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (宇都宮市)	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人(☒ C(建物占有者) ☐)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占 有 開 始 時 期	昭和59年6月18日 (新築登記)	
最 初 の 契 約 日	年 月 日	
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

そ の 他 の 事 項

■評価人の調査（宇都宮市道路管理課）によると、目的外土地については占有使用許可はないとのことであるから無権原と認めた。

買受人は宇都宮市と協議し、払下げを受ける等する必要がある。

■表札には所有者元代表者B・占有者Cの名字の表示の外に、有限会社S P R I N G Sの表示もある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (占有者)	本件建物には私と子供が居住しています。 所有者元代表者Bは私の夫です。 本件建物は元々は事務所でしたが、28年前に2、3階を居宅にリフォームし、以後、自宅として使っています。Bは事情があつて、20年位前に本件建物を出て、所有者の本社で暮らすようになりました。去年、Bとは会いました。 1階はトイレを造りましたが、基本的にはリフォームしていません。1階の事務所部分には所有者の書類等も置いてあります。また、同事務所部分には私たちの荷物も置いてあります。 本件建物2、3階では猫を4匹飼っています。以前は7匹いました。そのため、壁には猫の爪とぎ跡等があります。 所有者との間に家賃等の授受はありませんし、請求されたこともありません。 2階には天井埋込み型エアコンが設置してありますが、電気代が非常に高くつきます。台所の流しの水栓のレバーが壊れています。また、ガスコンロも壊れており、一番小さい一口しか使えません。 10年位前に雨漏りがあり、2階が水たまりのようになりましたが、屋根を修繕しました。ですが、今でも大雨のときは、サッシの隙間等から雨水が侵入してきます。そのため、特に1階北側の壁にカビが発生したり、壁紙が剥がれたりしています。 私は所有者の監査役になっていますが、所有者の業務には関与していません。人手が足りないときに、ちょっと手伝う程度でした。全て夫のBがやっており、私には何も話してくれませんでしたので、所有者のことは私は何も分かりません。ですから、1階の事務所部分においてある所有者の書類等は全く触っていませんし、何が置いてあるのかも分かりません。 表札に(有)SPRINGSという表示もあるとの執行官の話ですが、その会社はBが代表者の会社です。一時期、本件建物に事務所がありました。現在は同社の事務所はありません。書類は残っているのではないかと思います。しかし、前述のとおり、私はAの会社の経営等には全く関わっていませんので、私にはよく分かりません。 Bからは本件建物のことは大丈夫と聞いていましたので、今回の競売のことは非常に驚いています。 本件建物が物件1からはみ出しているということは聞いていますが、詳しいことは分かりません。

(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

■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は20年位前に本件建物から引っ越したとの陳述があること、所有者の履歴事項全部証明書では平成24年2月2日に住所移転した旨が登記されていることから同日頃から使用借権に基づいて占有していると認めた。

また、Cは本件建物1階については車庫を利用していること、事務所部分にはCらの荷物が置いてあり、物置として使用していることから、Cは建物全体を占有していると認めた。

■本件建物1階には所有者の書類等が残されていること、Cは所有者のことは全く分からない旨をのべていることから所有者も占有していると認めた。

そのため、本件建物2、3階の占有者はCであるが、1階は所有者とCの共同占有と報告する。

■なお、表札に表示のある「(有)SPRINGS」は登記されていないが、Bを元代表者とする有限会社スプリングは存在し、同社は本件建物を本店所在としていた(同社の現在の本店所在地は所有者と同じ場所に同時期に移転している。)。そのため、Cの陳述に鑑みると、有限会社スプリングの書類等が本件建物1階事務所部分に存在する可能性がある。しかし、その利用状況は書類が置いてある程度であること、所有者でないことから、その利用権原は占有補助者に留まると判断した。

■本件建物1階は所有者の倉庫兼Cの物置及び車庫として利用されているが、その構造に鑑みて、1階部分の建物の種類としては事務所と考える。

そのため、本件建物全体としては、建物の種類は居宅・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 6月27日 (金) 16:00-16:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年 7月16日 (水) 15:30-15:40	宇都宮市役所	資産税課 地番図、間取図調査
7年 7月24日 (木) 13:30-15:00	物件所在地	建物内外調査、間取図調査、内外観写真撮影、関係者から事情聴取、評価人同行
7年 7月29日 (火) 10:40-10:55	宇都宮地方法務局	法人登記事項、近接地登記事項調査
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



中心位置は隣の原2丁目1355-2付近です
この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は現状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、実地と相違している場合があります。また、実地と相違している場合は、地籍図や航空写真等を基に作成したものであり、実地と相違している場合があります。また、実地と相違している場合は、地籍図や航空写真等を基に作成したものであり、実地と相違している場合があります。

分付年月日：令和7年7月16日
地籍部市街地課地籍管理

1:1,000



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

+2936.886



地番区域見出

弥生1丁目
滝の原
2丁目
弥生1丁目

請 求 部	所 在	宇都宮市滝の原二丁目					地 番	1358番2		
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 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成27年2月27日				備 付 年 月 日 (原図)	平成27年4月1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4月18日

東京法務局港出張所

地圖整理番号：M52031

登記官

(1/1)

(10枚目)

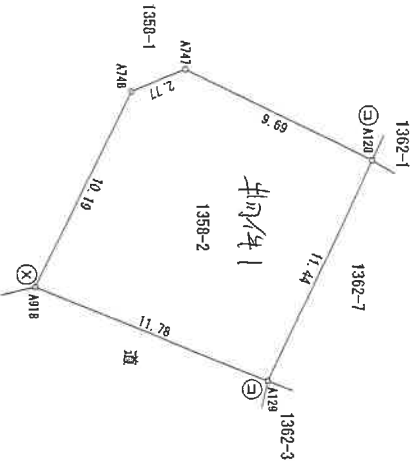
登記年月日：平成27年2月27日

（宇都宮地方方法務局管轄）
令和7年4月18日
東京法務局雑出課所
登記官

地番	1358-2	地積測量図
土地の所在	宇都宮市滝の原二丁目	

地番	1358-2
N O	X _n Y _n Y _{n+1} -Y _{n-1} X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A746	60369.491 2860.092 -10.200 -615766.803200
A747	60372.063 2967.060 3.264 196450.693002
A128	60380.749 2871.346 14.671 865845.968579
A129	60375.914 2881.721 5.904 356459.398256
A918	60365.015 2877.250 -13.629 -822714.789435
合計	272.463202
合計面積	136.231010
地積	136.23 m ²

直角座標法求積表



測量年月日	平成26年8月27日
測量地系	世界測地系
測量系	1X系

境界点	境界線の種類
㊦	石
㊧	金
㊨	コンクリート杭
㊩	プラスチック杭
㊪	鉄
㊫	計
㊬	算
㊭	点

作成者	申請人	縮尺	1/250

登記年月日：昭和59年6月27日

04401193 各階平面図

家屋番号

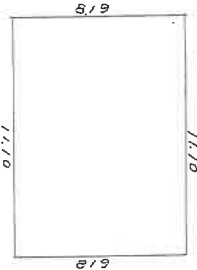
1358-2

建物の所在

宇都宮市港の原2丁目1358番地2、1358番地2地先

建物図面
各階平面図

1 階 2 階 同 型



求 積

$11.10 \times 8.19 = 90.9090$
床面積 = 90.90 m^2

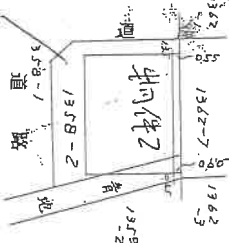
3 階



求 積

$9.10 \times 6.17 = 56.1470$
床面積 = 56.15 m^2

物件1



昭和59年6月27日 登記

作製者

土地家屋調査士

縮尺

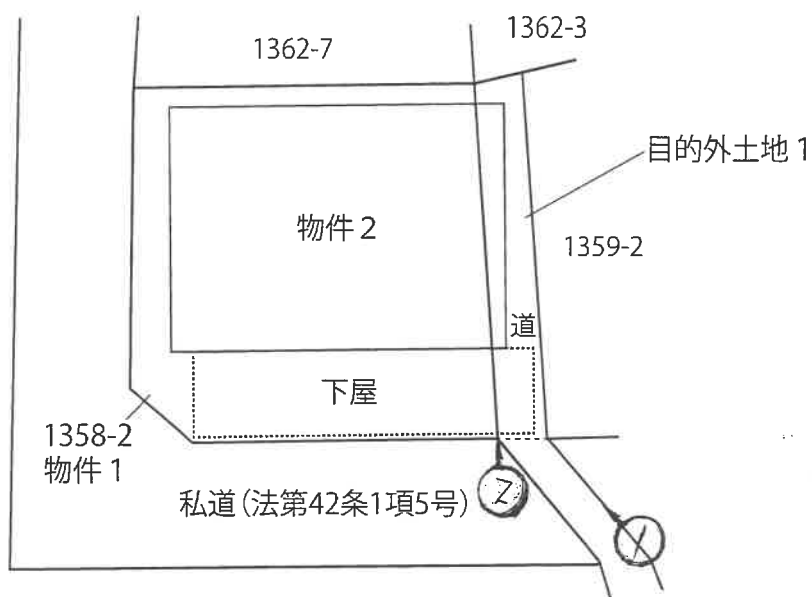
1/250

申請人

縮尺

1/500

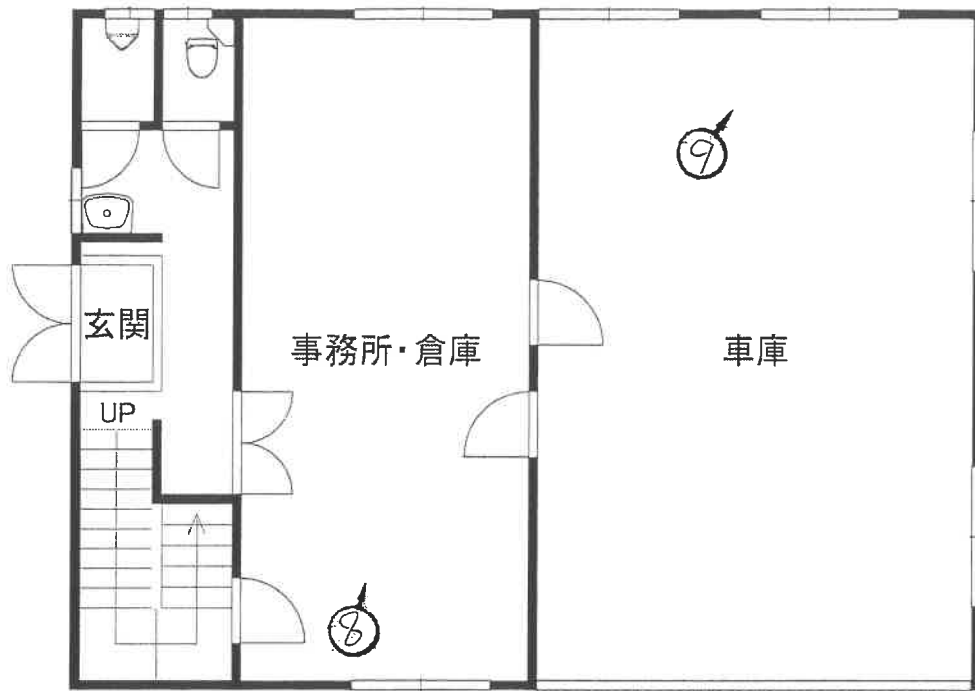
土地建物位置関係図



* 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

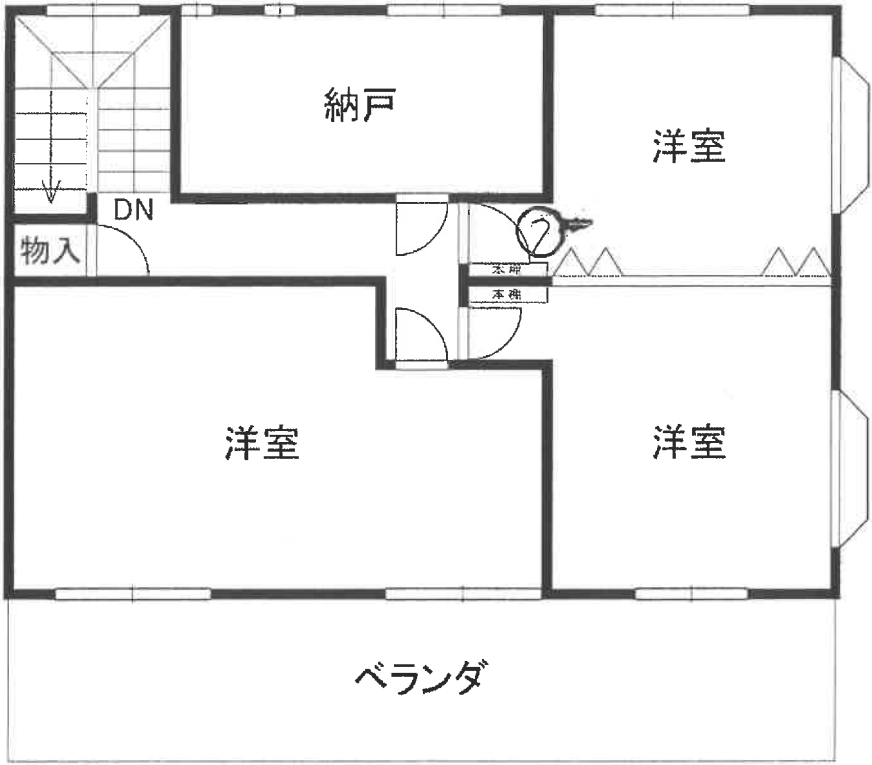
【物件 2】



※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
14枚目

建物間取図

【物件 2】



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
※枚目



1

物件 2



2

物件 2

件外物件

物件 1

目的外土地 1
付近

※点線は概略の参考線



3

(16 枚目)



4



5



6

(17 枚目)



7



8



9

(/ 枚目)

令和 7年（ケ）第 58号
令和 7年 6月16日 受 命
令和 7年 7月24日 現地調査
令和 7年 8月 7日 評 価
令和 7年 8月 8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 6, 9 8 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 4 4 7, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5, 5 3 9, 0 0 0 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

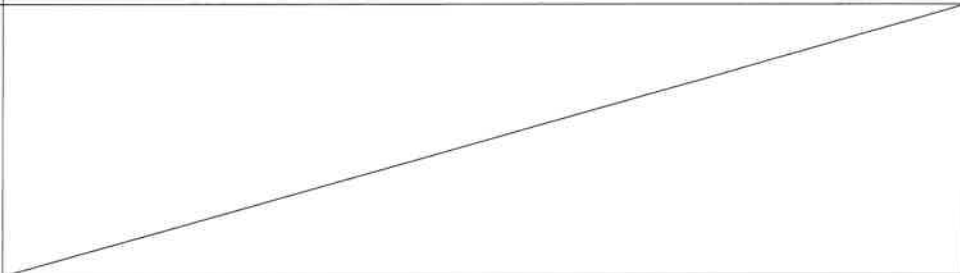
現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	宇都宮市滝の原二丁目 1 3 5 8 番 2 宅地 136.23㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市滝の原二丁目 1 3 5 8 番地 2, 1 3 5 8 番地 2 地 先 1 3 5 8 番 2 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階 建 1階 90.90㎡ 2階 90.90㎡ 3階 57.96㎡ 延床面積 239.76㎡	居宅・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「南宇都宮」駅の西方・道路距離約750m (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（栃木街道）の東側背後地に形成された一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域内にある。 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にも比較的恵まれた立地条件を有するものの、街路幅員がやや狭隘であるなど、地域的に優れない面も有している。	
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% 22条区域
画 地 条 件	物件1 地積 : 136.23㎡ 間口 : 約12m 奥行 : 約11.5m 形状 : ほぼ整形 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: 準角地	
接面道路の状況	南西側幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当) 北西側幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1及び目的外土地1が一体として、物件2の建物の敷地として利用されている。 【物件1】 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、物件1全体に及ぶものと判断した。 【目的外土地1】 目的外土地1は、公図上「道」であり、敷地面積は約18㎡と判断した。なお、当該面積は机上での概則であるため、正確には測量を要する。宇都宮市道路管理課への聴取によると、当該部分の占有許可は受けていないため、建て替えの際は同課へ相談して下さいとのことである。土地利用権は無権原である。	

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	かなり以前から事務所、居宅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	

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和59年 6月18日新築 41年 9年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 ALC版吹付タイル 内 壁 クロス貼、ボード、板張り、吹付等 天 井 石膏ボード、吹付等 床 フローリング、CFシート等	
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 3階建 現況用途 居宅 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	1階は所有者とCの共同占有、2,3階はCが家族とともに居住占有している。 Cの占有権原は使用借権である。	
特 記 事 項	・占有者Cによると、28年程前に2,3階を居宅にリフォームしたとのこと。また、10年程前にかなりの雨漏りがあり屋根の修繕を行ったが、今でも大雨の時はサッシの隙間等から雨水が侵入してくるとのことである。 ・屋内で猫を4匹飼育しており、引っ掻き傷が認められた。 ・外壁のクラック、雨漏り跡、床の軋み等が認められた。 ・宇都宮市建築指導課への聴取では、建築確認は受けているが、検査済証は交付されていないとのことである。	

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）

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×イ×ウ×エ÷オ
1	62,600	1.01	136.23	0.60	5,168,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-35

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$69,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/111 \div 62,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率0.4%・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：11%補正

イ 個別格差：準角地+1

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：0.60・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×イ×ウ÷エ
2	223,000	239.76	0.09	4,812,000

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41年、経済的全耐用年数50.0年、経済的残存耐用年数9.0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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9.0年／経済的全耐用年数50.0年)〕×(1－観察減価50%)＝0.09

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、さらに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＝ウ
1	5,168,000	0.60	法定地上権	3,101,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を60%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) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	5,168,000	-3,101,000		1.00	0.70	1,447,000
2	4,812,000	+3,101,000	1.00	1.00	0.70	5,539,000
一括価格（合計）						6,986,000

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：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮-35

所 在：宇都宮市鶴田町字滝ノ原3407番8

地 目：宅地

価 格：69,300円/㎡

位 置：南宇都宮駅から北西方約1.2km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：161㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側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：中小規模一般住宅の多い住宅地域

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

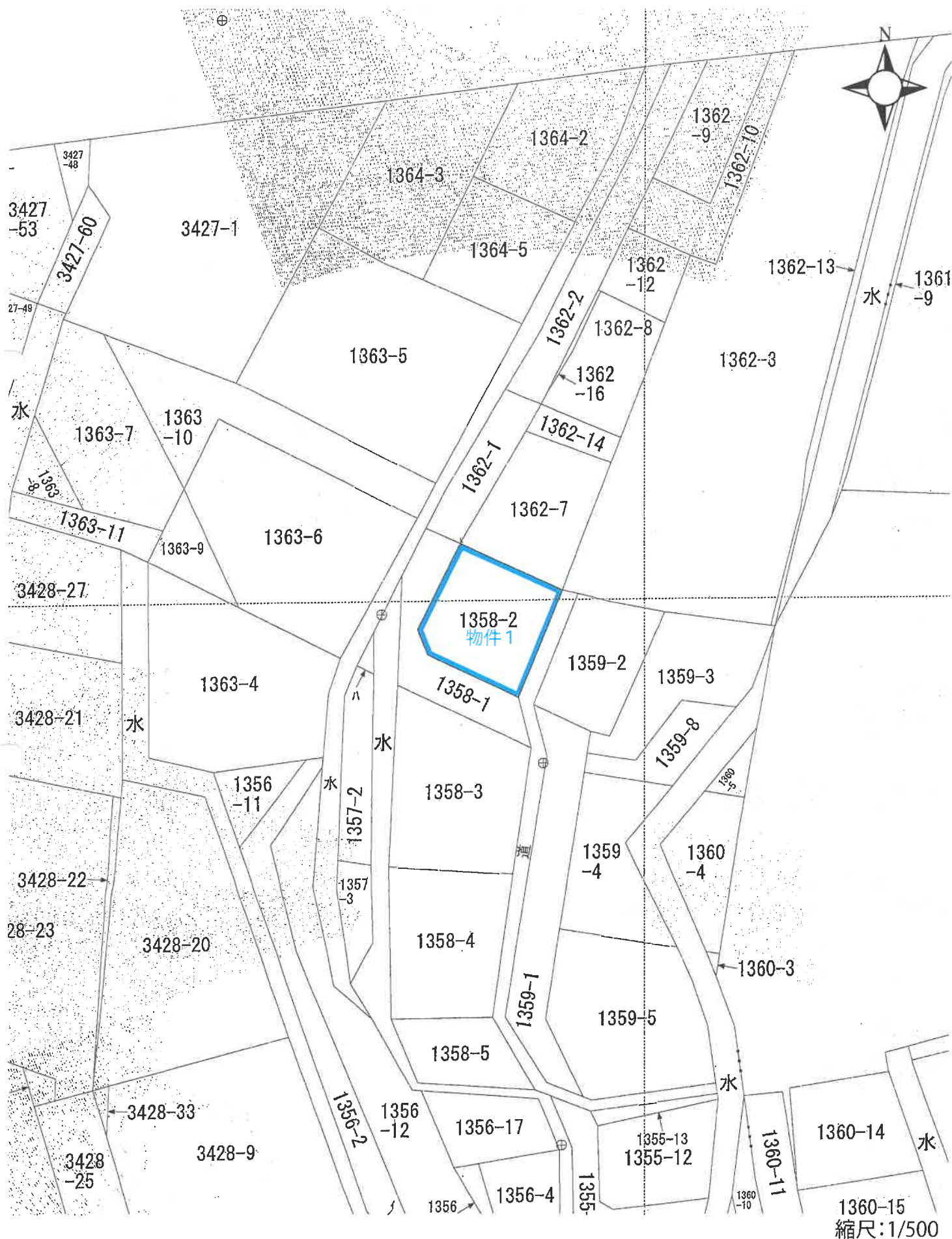
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 函 写



1360-15
縮尺:1/500

登記年月日：平成27年2月27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。

(宇都宮地方方法務局管轄)

令和7年4月18日

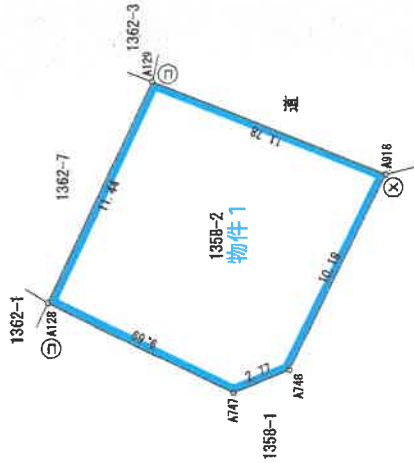
東京法務局港出張所

登記官

地積測量図

地番 1358-2

土地の所在 宇都宮市港の原二丁目



直角座標法求積表

地番	1358-2	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A148		60359.491	2866.092	-10.200	-615768.803200
A147		60372.053	2867.050	3.254	196450.693002
A128		60380.749	2871.346	14.671	885845.968579
A129		60375.914	2881.721	5.904	356459.395256
A918		60365.015	2877.250	-13.629	-822714.789435
			合計	合計	272.460202
			合計面積	合計面積	136.2301010
					136.23 m ²

測量年月日	平成26年8月27日
測地系	世界測地系
投影系	横須

境界点	境界線の種類
⑥	石杭
⑦	金属標
⑧	コンクリート杭
⑨	プラスチック杭
⑩	鉄釘
⑪	計算点

申請人

縮尺 1/250

作成者

平成26年12月26日作成

登記年月日：昭和59年6月27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。
(宇都宮地方税務局管轄)
令和7年4月18日 東京法務局港出張所

登記官

建物図面

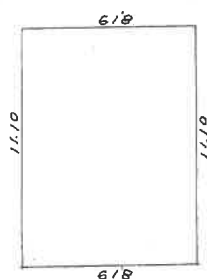
各階平面図

家屋番号 1358-2

建物の所在 宇都宮市港の原2丁目1358番地2地先

0440119 各階平面図

1 階 2 階 同型

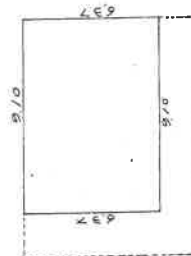


求積

$$11.10 \times 6.10 = 67.6600$$

$$\text{床面積} = 67.66 \text{ m}^2$$

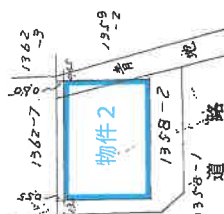
3 階



求積

$$9.10 \times 5.70 = 51.8700$$

$$\text{床面積} = 51.87 \text{ m}^2$$



昭和59年6月27日 登記

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

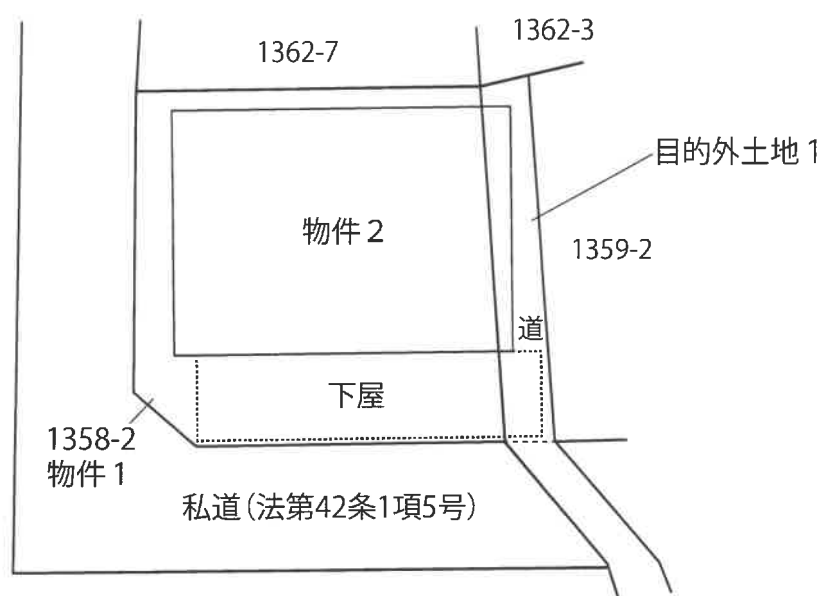
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M52033

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

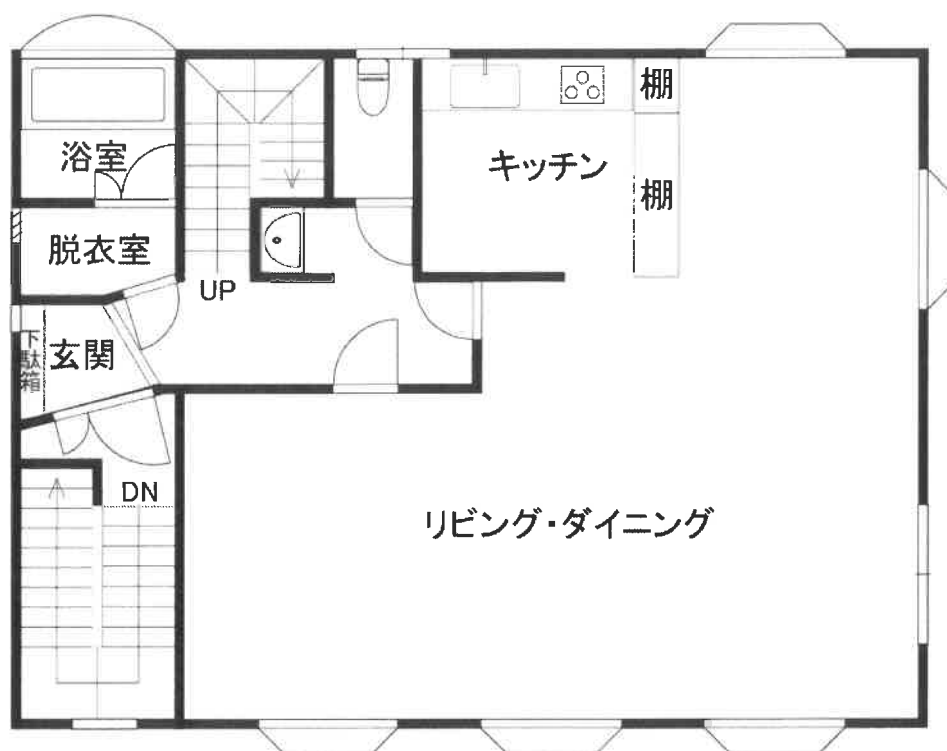
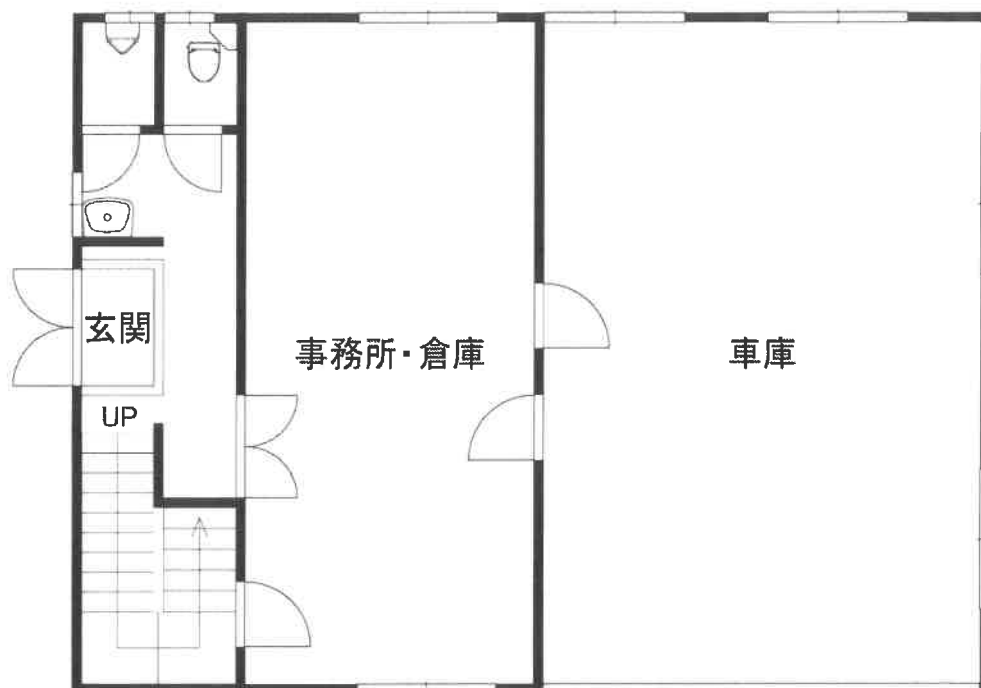
土地建物位置関係図



* 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

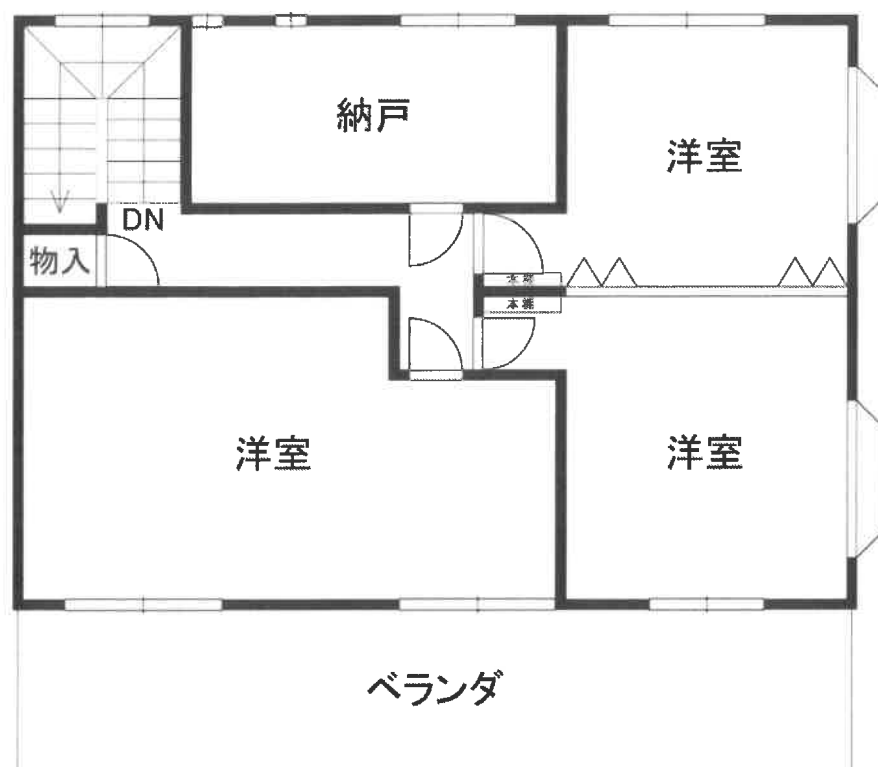
【物件2】



*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

【物件2】



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