

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 3日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 8年 1月 9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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11月12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）
1～3	10,905,000 8,724,000	一括	2,181,000	74,450	23,159
1	3,417,000				
2	5,806,000				
3	1,682,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市小幡二丁目
 地 番 2 6 5 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 9 9 . 1 4 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市小幡二丁目
 地 番 2 6 5 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 8 . 5 9 平方メートル

- 3 所 在 宇都宮市小幡二丁目 2 6 5 3 番地 4 , 2 6 5 3 番地 5
 家屋 番号 2 6 5 3 番 4
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 0 5 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 7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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 宇都宮市小幡二丁目
 地 番 2 6 5 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 9 9 . 1 4 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市小幡二丁目
 地 番 2 6 5 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 8 . 5 9 平方メートル

- 3 所 在 宇都宮市小幡二丁目 2 6 5 3 番地 4 , 2 6 5 3 番地 5
 家屋 番号 2 6 5 3 番 4
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 0 5 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 5 平方メートル

令和7年(ケ)第 30号
令和7年 4月18日受理
令和7年 10月 6日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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 宇都宮市小幡二丁目
 地 番 2 6 5 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 9 9 . 1 4 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市小幡二丁目
 地 番 2 6 5 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 8 . 5 9 平方メートル

- 3 所 在 宇都宮市小幡二丁目 2 6 5 3 番地 4 , 2 6 5 3 番地 5
 家屋 番号 2 6 5 3 番 4
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 0 5 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市小幡二丁目6番14号 モデラート		
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	☒ 本土地上に祠（動産）が存在する		
建物	物件3		
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： ☐ 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共同住宅として空き家の状態で占有している ☐ 「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 令和 年 月 日 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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
■破産管財人	1 本物件は、いずれも破産財団から財団放棄しています。 2 本物件は、社宅として使用していたもので、現在は入居者はなく、空き家の状態となっています。
■所有者	1 本物件は、会社の社宅として使用していましたが、コロナ渦前から入居者はなく、空き家の状態です。 2 本土地上には祠があります。

(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

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、一体として、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物を所有者が共同住宅として、多少の動産を残置した空き家の状態で占有しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物は、1階1室、2階1室の共同住宅である。
- 4 本建物の2階の床クロスに一部剥がれが見受けられた。
- 5 物件2の土地の南側に幅員約31mの舗装された国道(119号線)が接面している。

(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4月21日 (月) 15:35-15:45	宇都宮市役所資産税課	地籍集成図写し入手、建物間取調査
7年4月25日 (金) 15:10-15:25	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
7年5月2日 (金)	当庁	破産管財人から電話聴取
7年5月9日 (金) 9:20-9:25	宇都宮地方法務局	登記事項要約書入手
7年5月19日 (月) 9:50-10:20	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
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

1 2741-2



(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。

地番区域見出
小幡2丁目

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	宇都宮市小幡二丁目			地番	2653番4		
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26日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M32897

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成1年6月5日

000534

地積測量

宇都宮市小幡二丁目

宇都宮市小幡二丁目

地番
2563-4, 2563-5

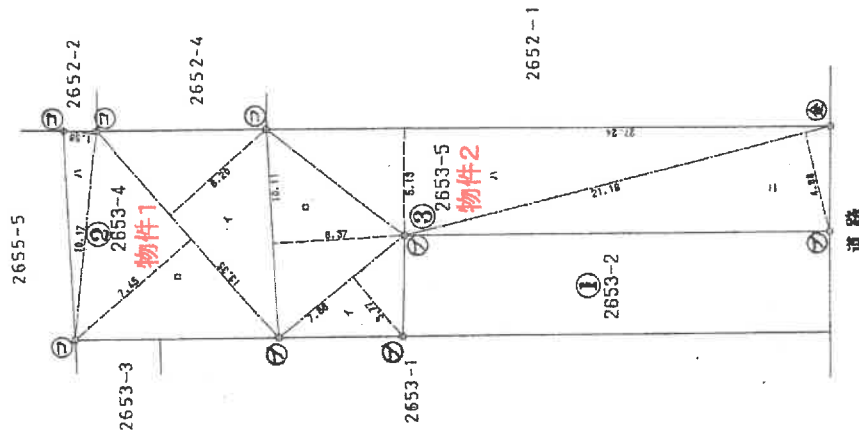
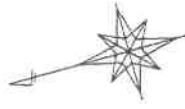
土地の所在

三斜求積表

② 地番 2653-4			
地号	底辺	高さ	積
1	13.35	6.20	82.7700
2	13.35	7.45	98.4375
3	10.17	1.56	16.0686
合計			196.2981
面積			99.14805

③ 地番 2653-5			
地号	底辺	高さ	積
1	7.86	3.77	29.6322
2	10.11	6.37	64.4007
3	27.24	5.13	139.7412
4	21.18	4.88	103.4072
合計			337.1813
面積			168.59065

① 地番 2653-2			
地号	底辺	高さ	積
1	367.86	367.86	267.7387
合計			100.1213
面積			100.1213



平成1年6月5日登記

境界線の種類	境界点
石	7
プラスチック杭	7
コンクリート杭	7
金 属 杭	7

縮尺 1/250

申請人

平成1年5月15日作製

土地家屋調査士

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地図管理番号：M32898

登記年月日：平成10年7月28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2月26日 東京法務局豊島出張所

建物図面 各階平面図

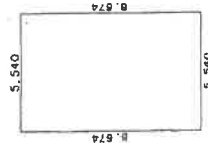
家屋番号 2653番4

建物の所在 宇都宮市小幡二丁目2653番地4、2653番地5

0409853 各階平面図



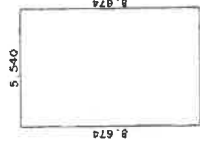
1 階



求積表

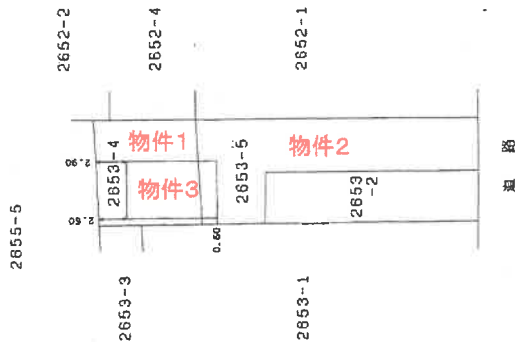
8.674 X 5.540 = 48.053960
床面積 48.05 m²

2 階



求積表

8.674 X 5.540 = 48.053960
床面積 48.05 m²



S1110年7月28日登記

申請人

縮尺 1/250

7月23日(土)

土地調査士
(栃木県土地家屋調査士会所属)

作製者

土地調査士

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



中心位置は小幡2丁目2653-4付近です

この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は現況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。求積、境界査定等の資料に用いることには適しません。

交付年月日：令和7年4月21日

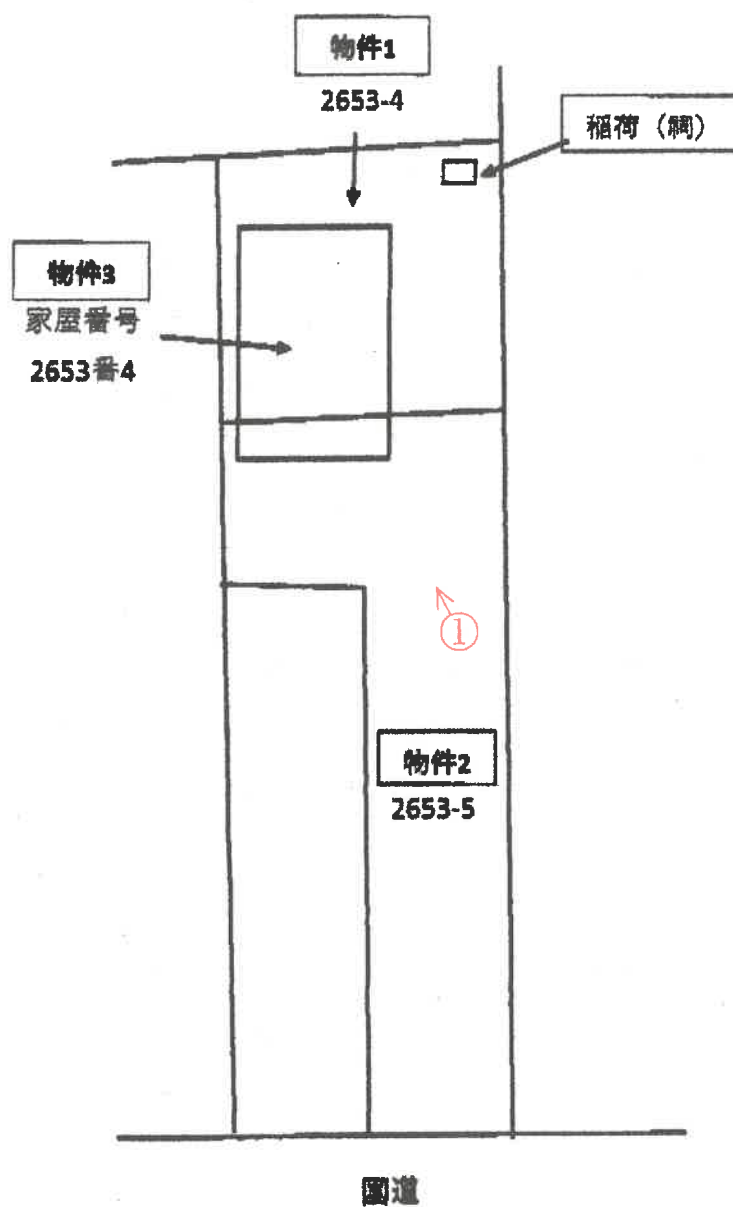
宇都宮市理財部資産税課

1:1,000



土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



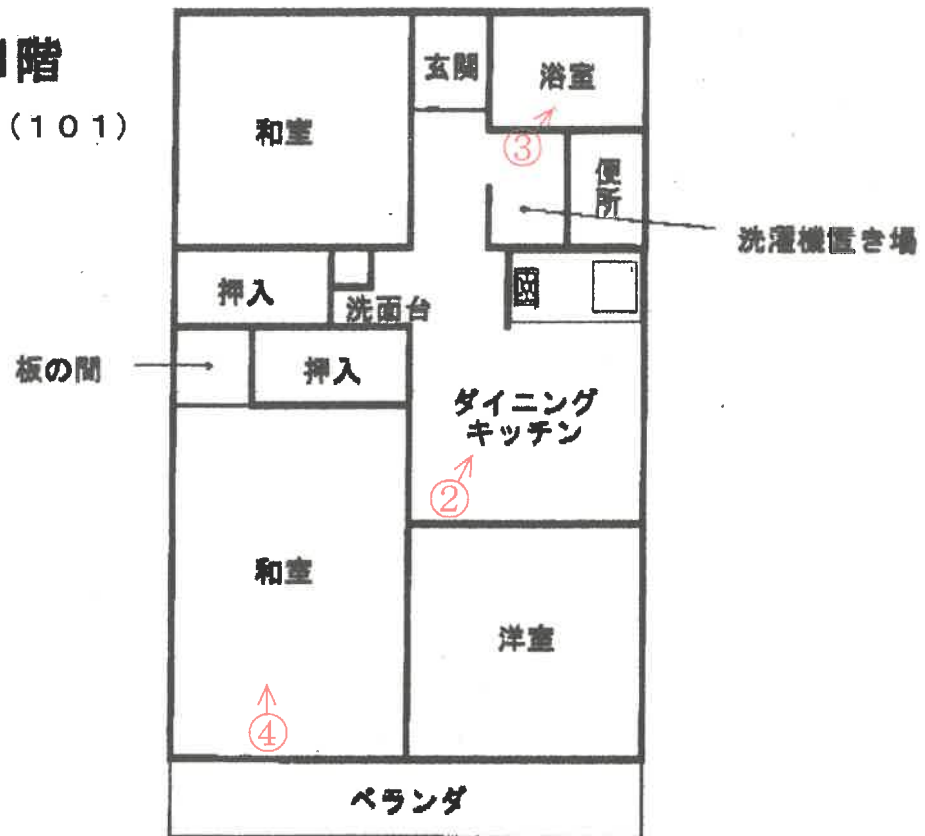
(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

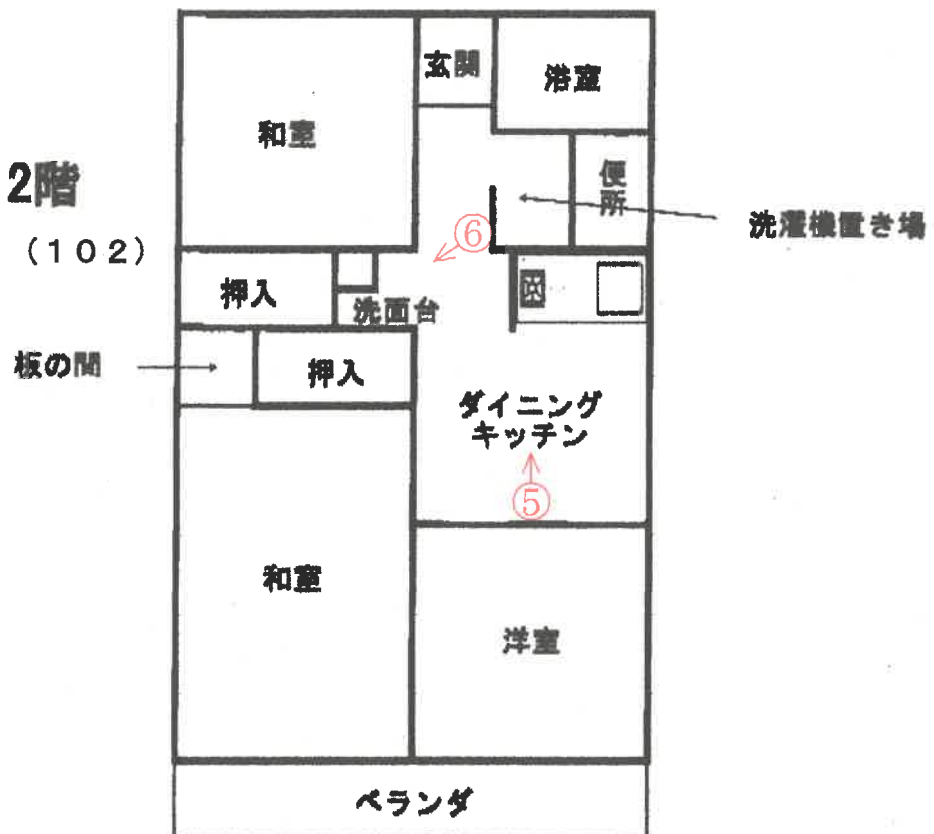
物件 3

←○写真撮影位置・方向

1階 (101)



2階 (102)



(注) 本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

(11 枚目)



外観



101 ダイニング・キッチン



101 浴室

④



101 和室

⑤



201 ダイニング・キッチン

⑥



201 洗面台

令和 7年（ケ）第 30号
令和 7年 4月 1日 受 命
令和 7年 5月19日 現地調査
令和 7年 8月20日 評 価
令和 7年 8月26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
吉 澤 光 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,905,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,417,000円
物件2 (土地)	金 5,806,000円
物件3 (建物)	金 1,682,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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 番 地 目 地 積	宇都宮市小幡二丁目 2 6 5 3 番 4 宅地 99.14m ²	ほぼ登記簿と同じ。その他、 特記事項の通り。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宇都宮市小幡二丁目 2 6 5 3 番 5 宅地 168.59m ²	ほぼ登記簿と同じ。
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇都宮市小幡二丁目 2 6 5 3 番地 4、2 6 5 3 番地 5 2 6 5 3 番 4 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階 建 1 階 48.05m ² 2 階 48.05m ²	ほぼ登記簿と同じ。
特記事項			
北東端付近に外宮（稻荷宮）が存する。			

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）

位 置 ・ 交 通	東武宇都宮線「東武宇都宮」駅西方 道路距離約900m	
付 近 の 状 況	当該地域は、宇都宮市街地中心部付近にあり、幹線道路沿いに、高層の共同住宅、低層の店舗及び事務所等が混在する地域である。地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。	
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	地積 : 267.73㎡ 間口 : 約5.3m 奥行 : 約37.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南約31.0m舗装国道(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	旗竿型の土地であり、南側に南北約21mの狭小部分、北側付近に物件3建物が存する。土地利用権の範囲は、物件1及び2の土地全部が物件3建物の敷地となっている。	
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 都市ガスは前面道路に埋設されているが、物件3はプロパンガスを利用していた。 都市ガス引き込みシールが前面道路にあるが、供給管撤去設計図によると、以前の店舗(まごころ弁当)が利用していたものの名残りである。宅内の供給管は切断・撤去済であるが、切断位置は不明であるので、一部の宅内残存管が残っている可能性がある。 (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、通常のコスト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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において 土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見 受けられない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
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10年 4月30日新築 経過年数 27年 経済的残存耐用年数 3.0年
仕 様	構造 軽量鉄骨造2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 化粧合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳等 設備 電気・水道・プロパンガス
床面積（現況）	1階 48.05㎡ 2階 48.05㎡ 計 96.10㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 共同住宅 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	非常に劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	大手ハウスメーカー施行、ユニット工法の建物である 外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが非常に激しい。 内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが非常に激しい。 ・内壁のビニールクロスは剥がれ、内壁の石膏ボードに割れや穴が散見される。 ・各居室内の洗面・便所・浴場は全く利用されておらず、利用再開が可能か、判断不可能である。

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, 2）

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
1	146,000	0.80	99.14	0.60	6,950,000
2	146,000	0.80	168.59	0.60	11,810,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮5-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $146,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 146,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：物件1及び物件2 形状▲20

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 建物価格（物件3）

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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	179,000	96.10	0.07	1,204,000

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27年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数3.0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3.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×
 (1－観察減価30%)≒0.07

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
1	6,950,000	0.10 場所的利益	695,000
2	11,810,000	0.10 場所的利益	1,181,000

② 内訳及び一括価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	6,950,000	－695,000	6,255,000	31.331
2	11,810,000	－1,181,000	10,629,000	53.241
3	1,204,000	＋1,876,000	3,080,000	15.428
合計	19,964,000		19,964,000	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)

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $\text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ} \times \text{オ}$
1,200,000	840,000	1.00	11.0%	0.70	5,345,000

- ア 総収益 : 総収益は現状空室であるが、想定可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 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・収益価格が以上のとおり算定された。積算価格は不動産の費用性及び市場性を反映した価格であり説明性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性を反映した価格で、特に投資用不動産の価格を求める場合に重視されるが、本件のようなアパートの取引においても有力な指標である。

以上より積算価格を重視し収益価格を比較考量して、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×イ
① 積算価格	19,964,000	1.00	19,964,000
② 収益価格	—	—	5,345,000
③ 調整後の価格			15,578,300

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を7.0：3.0で加重平均後、調整した。

2 評価額の判定

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×イ×ウ
15,578,300	1.00	0.70	10,905,000

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場性修正率：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。

3 内訳価格の判定

内訳価格の算定に当たっては、積算価格の構成比の割合に基づいて評価額を各物件毎に配分した。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	10,905,000	31.331%	3,417,000
2	10,905,000	53.241%	5,806,000
3	10,905,000	15.428%	1,682,000
一括価格（合計）			10,905,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮5-16

所 在：宇都宮市小幡二丁目2652番1
「小幡2-6-13」
地 目：宅地
価 格：146,000円／㎡
位 置：東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の北西方 道路距離900m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：456㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：南側31.0m国道に接面
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、マンション等が混在する商業地域

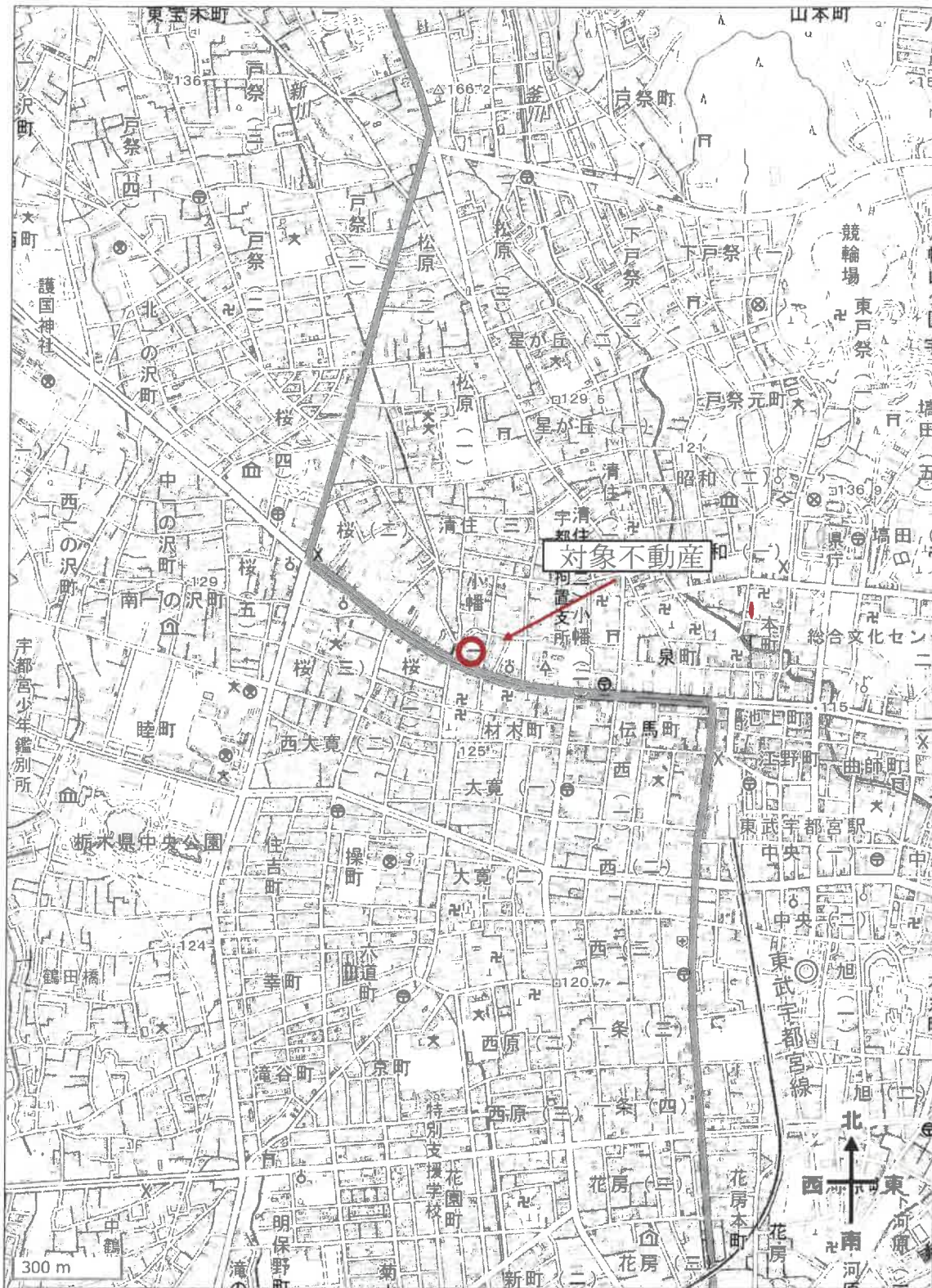
第7 附属資料

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

以 上

GSI Maps

位置図



出所：地理院地図GSI Maps

登記年月日：平成16年6月5日

これは図面に記録されている内容を示した書面である。
(宇都宮地方法務局発)

令和7年2月26日

東京法務局量出事務所

登記証

-13-

000534

前

地積測量図

地番
2553-4、2553-5

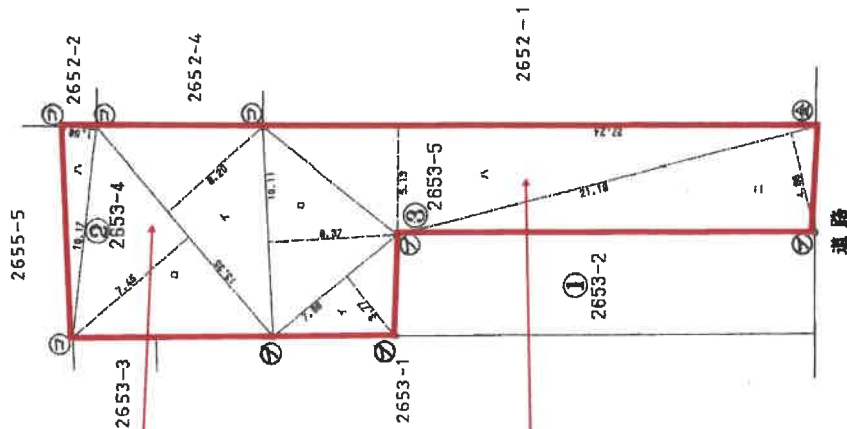
土地の所在
宇都宮市小橋二丁目

三斜求積表

地番 符号	2553-4	底辺	高さ	積
イ	13.35	6.20		82.7700
ロ	13.35	7.45		98.4575
ハ	10.17	1.56		16.0686
		合計		198.2961
			面積	98.14805

地番 符号	2553-5	底辺	高さ	積
イ	7.86	3.77		29.8322
ロ	10.11	6.37		64.4007
ハ	27.24	5.13		139.7412
ニ	21.18	4.88		103.4072
		合計		337.1813
			面積	168.59065

地番	2553-2	公積	積
		合計	387.86
		面積	287.7397
			100.1213



物件番号1

物件番号2

平成16年6月5日登記

境界線の種類	境界点
石	①
鉄	②
プラスチック杭	③
コンクリート杭	④
金	⑤
銅	⑥

申請人

平成16年5月15日作製

作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/250

(栃木県土地家屋調査士会印)

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

地図整理番号：N32898

登記年月日：平成10年7月28日

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。
(宇都宮市地方税務局(管轄))
令和7年2月28日 東京法務局審査出張所

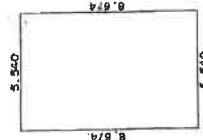
建物図面
各階平面図

家屋番号 2653番4

建物の所在 宇都宮市小幡二丁目2653番地4、2653番地5

0409853 各階平面図

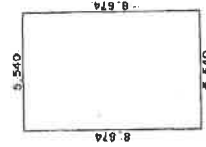
1 階



求積表

8.674 X 5.540 = 48.053960
床面積 48.05 m²

2 階

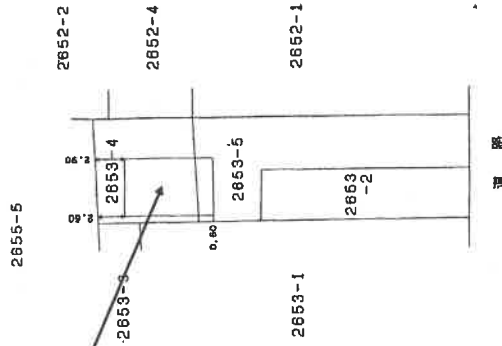


求積表

8.674 X 5.540 = 48.053960
床面積 48.05 m²



物件番号3



S(13)10年7月28日登記

作製者

土地調査士

月 23 日 (月曜)

縮尺 1/250

申請人

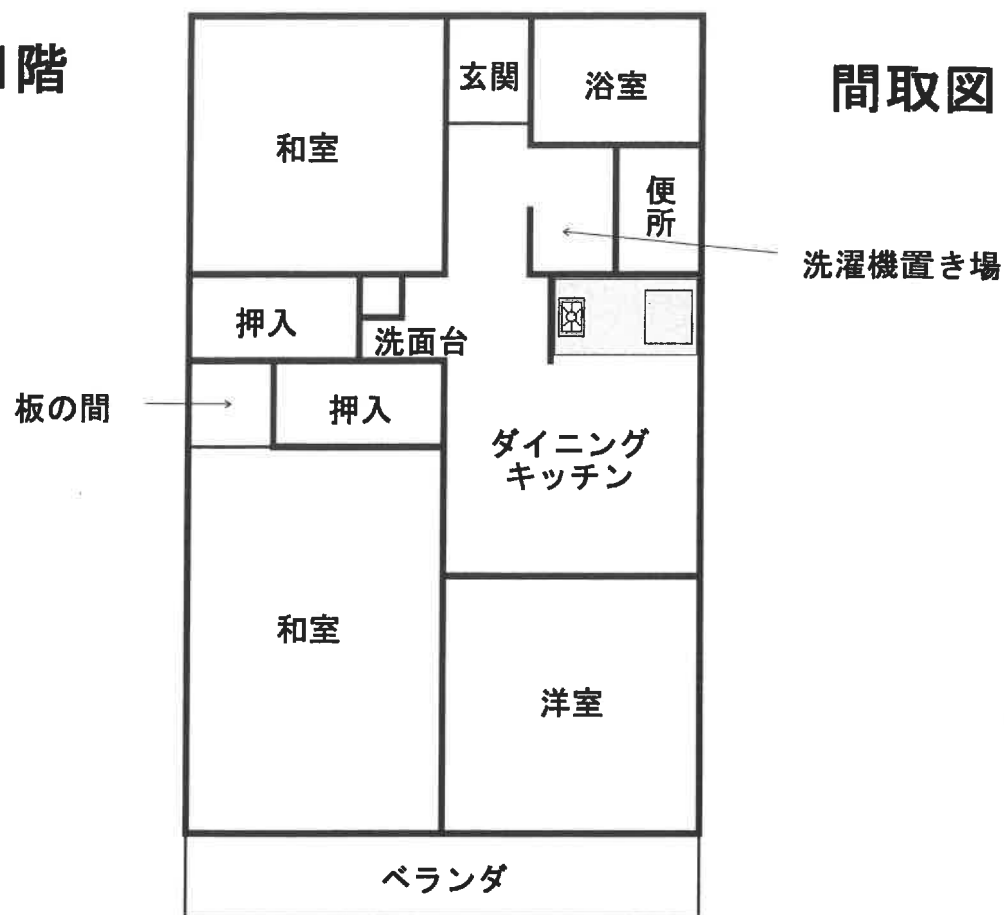
縮尺 1/500

(新木県土地家屋調査士会印紙)

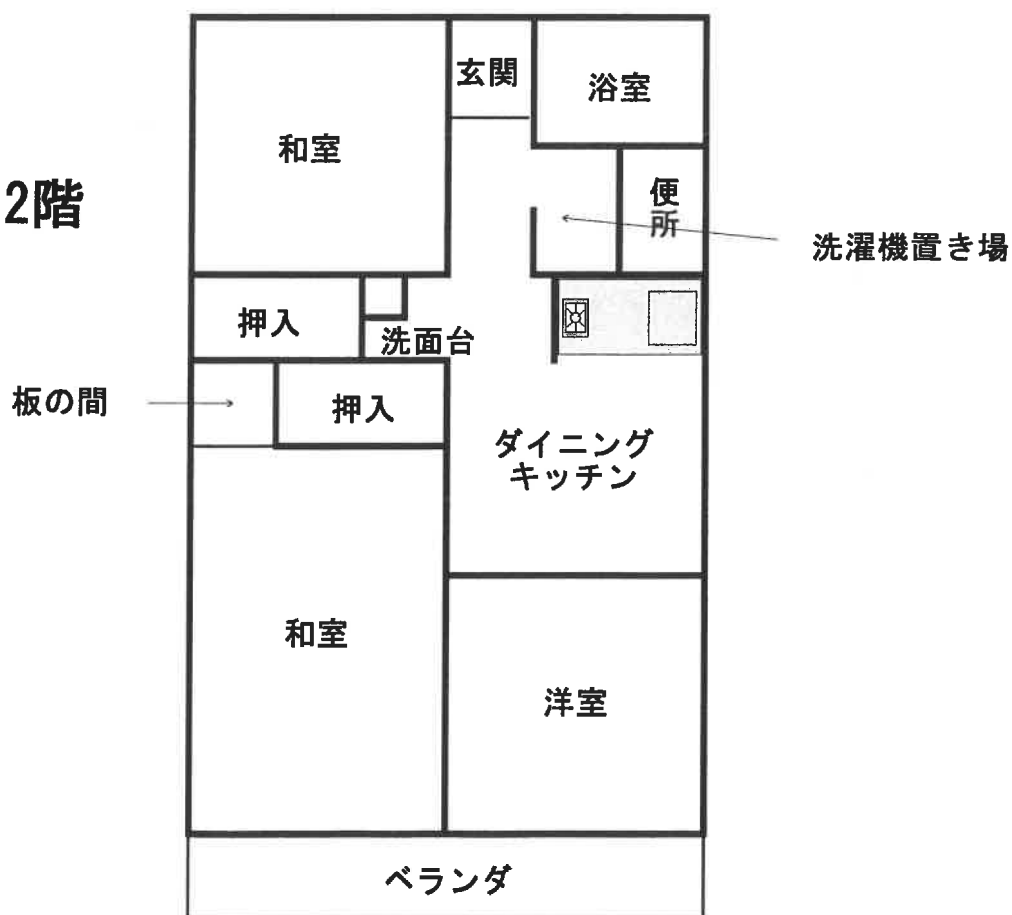
A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

1階

間取図



2階



※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

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。

