

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 4 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 8 年 2 月 25 日から 令和 8 年 3 月 4 日まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 3 月 10 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 3 月 27 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 8 年 3 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 8 年
 2 月 4 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）
1～3	10,740,000 8,592,000	一括	2,148,000	53,927	14,543
1	4,962,000				
2	5,206,000				
3	572,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市上戸祭町字中妻
 地 番 2910番67
 地 目 宅地
 地 積 190.76平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市上戸祭町字中妻2910番地67
 家屋 番号 2910番67
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 72.87平方メートル
 2階 57.96平方メートル

- 3 所 在 宇都宮市上戸祭町字中妻
 地 番 2910番66
 地 目 山林
 地 積 22平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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2】

Aが占有している。同人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

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 宇都宮市上戸祭町字中妻
 地 番 2910番67
 地 目 宅地
 地 積 190.76平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市上戸祭町字中妻2910番地67
 家屋 番号 2910番67
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 72.87平方メートル
 2階 57.96平方メートル

- 3 所 在 宇都宮市上戸祭町字中妻
 地 番 2910番66
 地 目 山林
 地 積 22平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

令和7年(ケ)第91号
令和7年9月22日受理
令和7年11月13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 宇都宮市上戸祭町字中妻
 地 番 2910番67
 地 目 宅地
 地 積 190.76平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市上戸祭町字中妻2910番地67
 家屋 番号 2910番67
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 72.87平方メートル
 2階 57.96平方メートル

- 3 所 在 宇都宮市上戸祭町字中妻
 地 番 2910番66
 地 目 山林
 地 積 22平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	栃木県宇都宮市上戸祭町2910番地67				
土地	物件1、3				
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 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1土地上に、カーポート及び簡易物置がある				
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： 構造： 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	■所有者会社代表者 ☐		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(☐ (占有者) ■所有者会社代表者の母)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30年11月29日ころ		
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 ☐ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社代表者の母	1 私の息子が所有者会社の代表者ですが、彼が本件建物に一人で住んでいます。私の住所は別にありますが、寒くなってきたりすると、時々この建物に来たりします。 2 特に太陽光発電ありませんし、ペットも飼ったことはありません。ガスを利用しています。
■所有者会社代表者 A	私が一人で住んでおり、特に債務者兼所有者会社との間で金銭のやり取りはありません。

(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

- 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 2、3 枚目のとおり認めた。
- 2 物件 1、3 土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、物件 2 建物は建物所有者会社代表者が居宅として使用している。
- 3 物件 1 土地上に、カーポート（定着物）及び簡易物置（動産）がある。
- 4 物件 1 土地の南側及び物件 3 土地の西側に、幅員約 6 m の市道（3 3 3 0 号線）が接面しており、当該道路は建築基準法 4 2 条 1 項 1 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9月26日(金) 14:10-14:20	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 所有者会社代表者の母と面談
R7年9月26日(金) 14:45-14:55	宇都宮市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年11月6日(木) 9:50-10:10	物件所在地	屋内写真撮影 評価人同行
R7年11月12日(水) 16:00-16:15	宇都宮地方法務局	地積測量図取得

(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。

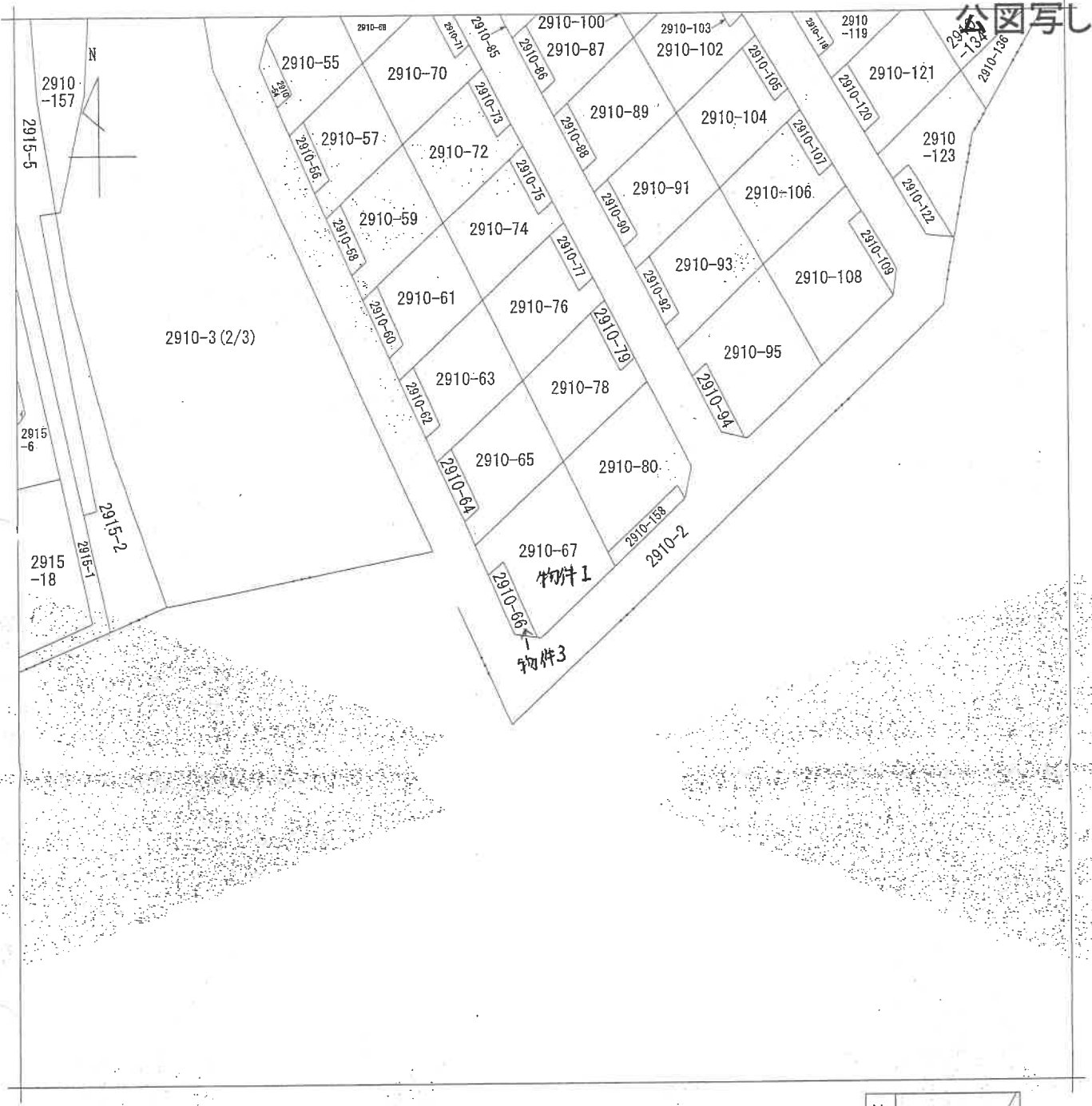
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

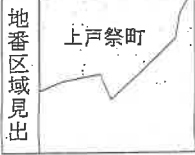
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 2915-16



(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	宇都宮市上戸祭町字中妻				地番	2910番67			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

令和7年8月5日
宇都宮地方法務局

地図整理番号：M56435
登記官

(7枚目)

眠

登記官

(8枚目)

請求番号: 64-1

2/2
☒
(H)

著者
製
作

栃木県土地家屋調査士会(用紙)

 $(1/18)$

登記年月日：昭和62年11月16日

2910-2 ~ 2910-1513

張

妻中宇祭市上京都宇

在抽油所在

圖 測量積地

(全) 図 1/2

9H62年11月16日登記

縮尺 $1/1500$

著者
製
作

登記年月日：昭和62年11月16日

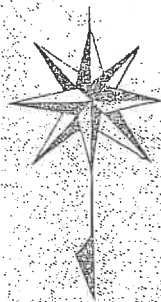
公用

これは図面に記載されている内容と証明した書面である
令和7年11月12日 宇都宮地方役所

(2枚目)

登記官

025898



刻印、
木杭
プラスチック杭

2936

2910-53

2910-2

7/10

7/10

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：64-1 (5/18)

申請人

ビニール
プラスチック杭

縮尺 1/500

地積測量写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

宇都宮市上戸祭町字中妻

番

2910-2~2910-151

土地の所在

5/18

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11月12日

宇都宮地方法務局

登記官

(扣教目)

請求番号：64-1

(12/18)

(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

作者

田

縮尺

025905

地積測量圖

宇都宮市上戸祭町字中妻

番

審

地番	N.O	底辺	高さ	倍積	坪	地積
㊦ 2910 -55	1	16.10	6.75	108.6050		
	2	16.10	10.99	176.9390		
	3	13.10	3.89	50.9590		
	4	5.03	2.23	11.2169		
	5	5.03	1.65	8.2995		
	6	3.27	1.08	3.5316		
			合計	359.6210		
㊦ 2910 -56	1	10.56	2.70	28.5120		179.81 ^m
	2	10.56	2.70	28.5120		
			合計	57.0240		28.51 ^m
㊦ 2910 -57	1	16.29	7.94	129.3426		
	2	16.29	11.06	180.1674		
	3	13.32	3.81	50.7492		
	4	4.88	2.30	11.2240		
	5	4.88	2.29	11.1752		
			合計	382.6584		191.32 ^m
㊦ 2910 -58	1	10.56	2.71	28.6176		191.32 ^m
	2	10.56	2.70	28.5120		
			合計	57.1296		28.56 ^m
㊦ 2910 -59	1	16.28	7.94	129.2632		
	2	16.28	11.06	180.0568		
	3	13.31	3.83	50.9773		
	4	4.89	2.31	11.2959		
	5	4.89	2.29	11.1981		
			合計	382.7913		191.39 ^m
㊦ 2910 -60	1	10.55	2.72	28.6960		191.39 ^m
	2	10.55	2.70	28.4850		
			合計	57.1810		28.59 ^m
㊦ 2910 -61	1	16.30	7.91	128.9330		
	2	16.30	11.06	180.2780		
	3	13.33	3.81	50.7873		
	4	4.88	2.31	11.2728		
	5	4.88	2.29	11.1752		
			合計	382.4463		191.22 ^m
㊦ 2910 -62	1	10.56	2.72	28.7232		191.22 ^m
	2	10.56	2.70	28.5120		
			合計	57.2352		28.61 ^m

地番	NO	底辺	高さ	求積	積
22910-63	1	16.29	7.93	129.1797	129.1797
	2	16.29	11.07	180.3303	180.3303
	3	13.33	3.82	50.9206	50.9206
	4	4.89	2.29	11.1981	11.1981
	5	4.89	2.29	11.1981	11.1981
	合計			382.8268	382.8268
23910-64	1	10.55	2.70	28.4850	28.4850
	2	10.55	2.70	28.4850	28.4850
	合計			56.9700	56.9700
24910-65	1	16.30	7.94	129.4226	129.4226
	2	16.30	11.07	180.4410	180.4410
	3	15.52	4.00	62.0800	62.0800
	4	4.88	2.30	11.2240	11.2240
	合計			383.1670	383.1670
25910-66	1	9.85	2.76	27.1860	27.1860
	2	9.85	1.91	18.8135	18.8135
	合計			45.9995	45.9995
26910-67	1	4.92	2.34	11.5128	11.5128
	2	15.52	4.01	62.2352	62.2352
	3	16.23	11.05	179.3415	179.3415
	4	16.23	7.50	121.7250	121.7250
	5	10.16	0.66	6.7056	6.7056
	合計			381.5201	381.5201
27910-68	1	10.18	0.70	190.76005	190.76005
	2	16.28	7.45	7.1260	7.1260
	3	16.28	11.07	121.2860	121.2860
	4	13.33	3.81	180.2196	180.2196
	5	4.88	2.31	50.7873	50.7873
	6	4.88	2.30	11.2728	11.2728
	合計			11.2240	11.2240
	合計			381.9157	381.9157
28910-69	1	9.81	1.90	190.95785	190.95785
	2	9.81	2.68	18.6390	18.6390
	合計			26.2998	26.2998
	合計			44.9298	44.9298
	合計			22.46490	22.46490

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量写し

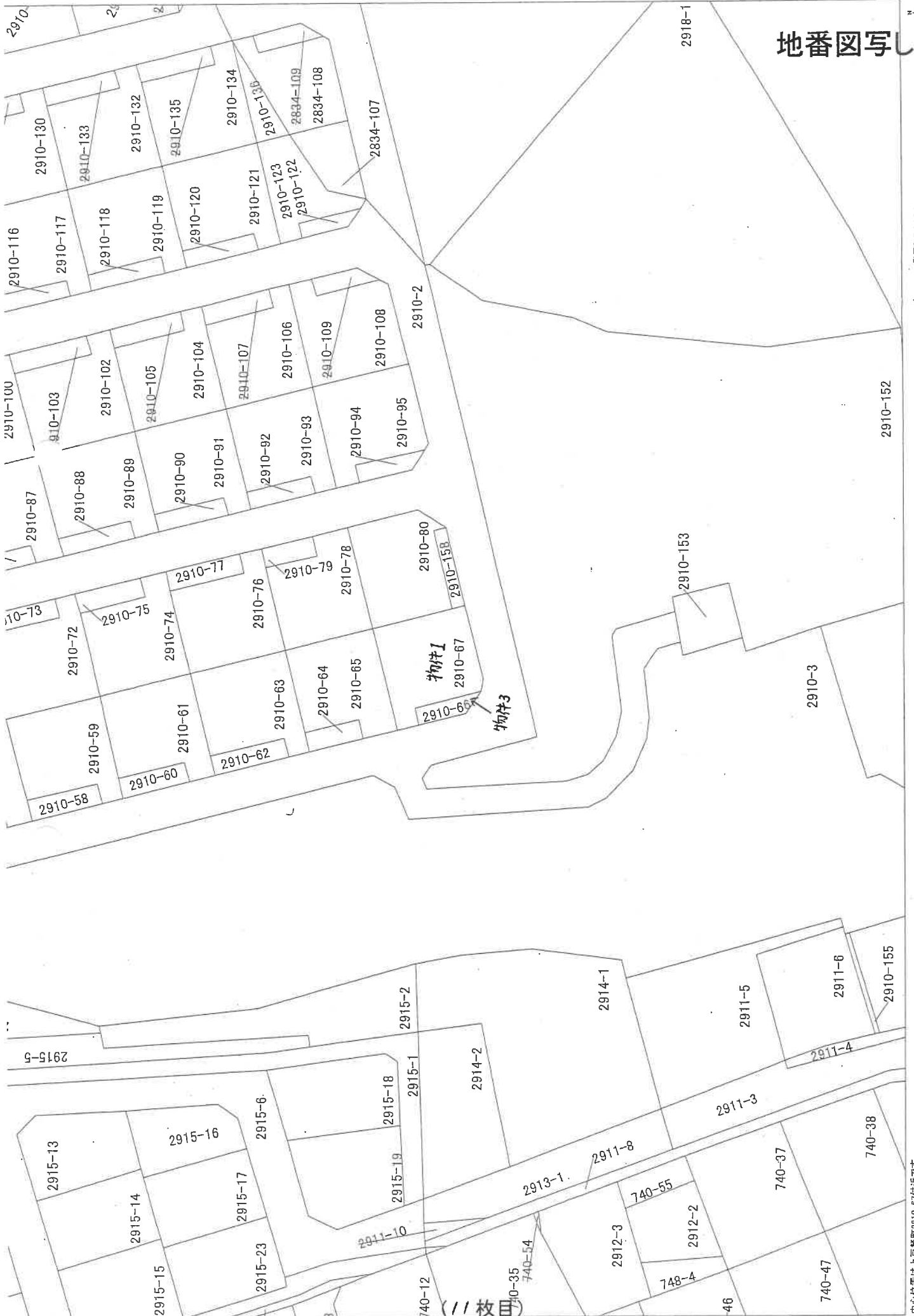
 $12/8$

地番図写し

1:500

交付年月日：令和7年9月26日 宇都宮市理財部資産税課

中心位置は上戸祭町2910-67付近です
この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は課税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、境界決定等の資料に用いることには適しません。



(// 枚目)

登記年月日：平成1年5月2日

0372387

0372387

各階平面図

建物図面

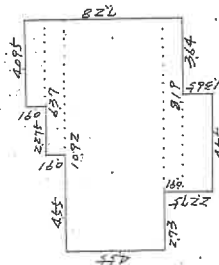
2910-67

家屋番号

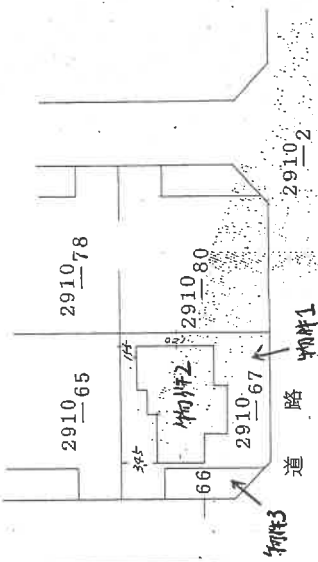
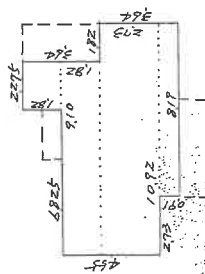
建物の所在 宇都宮市上戸祭町字中妻2910番地67

物件2

壹階



貳階



S(H)/年5月2日登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

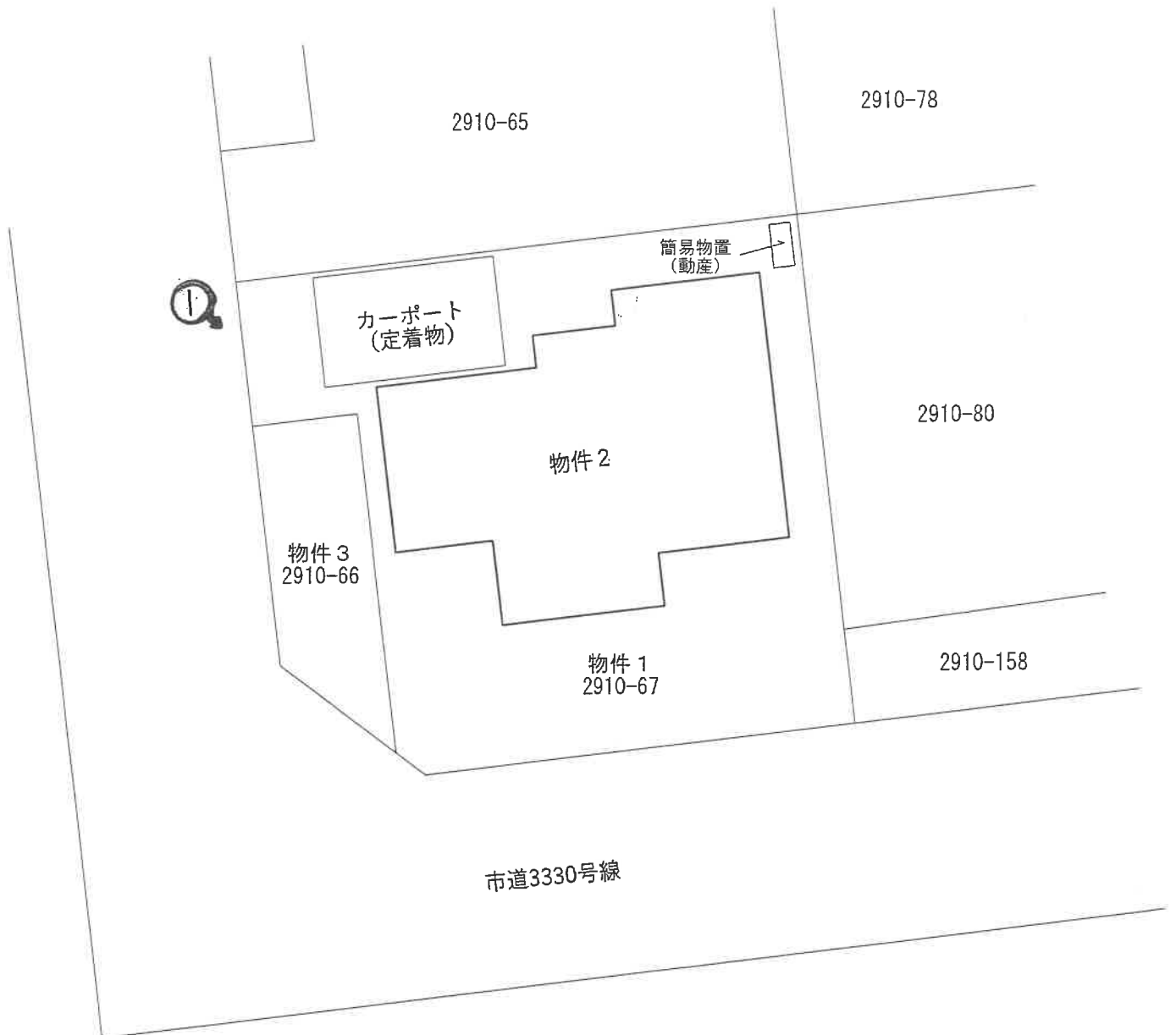
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M56436

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向



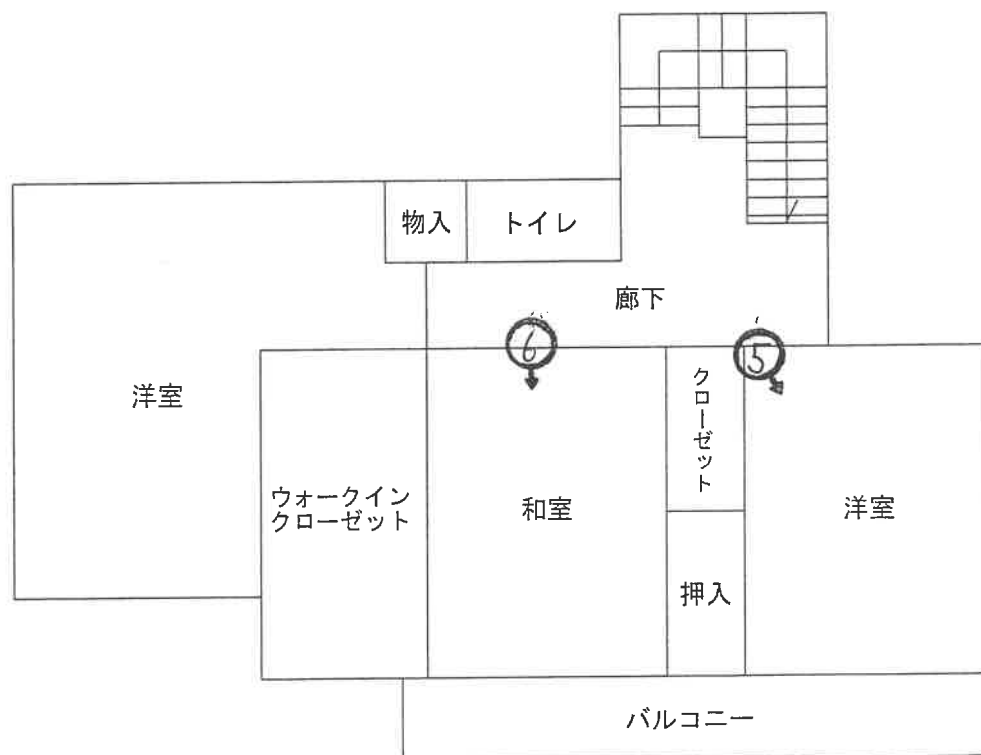
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

(13 枚目)

建物間取り図

物件2

←○写真撮影位置・方向



(注) 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)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6





令和 7年（ケ）第 91号
令和 7年 9月12日 受 命
令和 7年11月 6日 現地調査
令和 7年11月 7日 評 価
令和 7年11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
阪 上 京 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,962,000円
物件2（建物）	金 5,206,000円
物件3（土地）	金 572,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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、3の内訳価格は物件2のための土地利用権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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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。

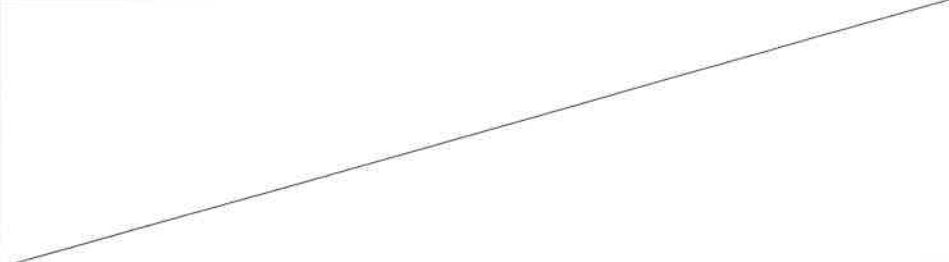
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積 所有者	宇都宮市上戸祭町字中妻 2910番67 宅地 190.76㎡ 株式会社宮本工務店	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	宇都宮市上戸祭町字中妻29 10番地67 2910番67 居宅 木造スレート葺2階建 1階 72.87㎡ 2階 57.96㎡ 株式会社宮本工務店	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所在地 地目 積 所有者	宇都宮市上戸祭町字中妻 2910番66 山林 22㎡ 株式会社宮本工務店	宅地

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, 3）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、東武宇都宮線「東武宇都宮」駅のほぼ北方直線距離約3kmに所在している。バス便としては、市道沿いのバス停「第一グリーンヒル」より南西方直線距離約260mに位置している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、宇都宮市市街地北部の丘陵地帯に大規模開発された戸建住宅が建ち並ぶ「戸祭グリーンヒル」内の分譲住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 八幡山風致地区北地区
画 地 条 件	物件1、3の土地は、現況、2筆一体で宅地として利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件1、3の土地については、2筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約14m、奥行約15.5m、形状はほぼ長方形である。また、当該一体画地の地勢は、平坦である。 物件1、3の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地と比べ、準角地であることから利便性が優る。	
接面道路の状況	物件1、3の土地から成る一体画地は、西側を幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、3330号線）に約0～0.3m高く、南側を幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、3330号線）に約0.3m高く接面する準角地である。	
土地の利用状況等	物件1、3の土地から成る一体画地は、物件2の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地全体に建てられている。また、敷地の北端にはカーポート（土地の定着物）が1基存しており、北東端には簡易物置（動産）が1個存している。 物件1、3の土地及び物件2の建物すべては株式会社宮本工務店の所有で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：簡易ガス 都市ガス：なし 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、通常で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	物件1、3の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件2の建物は、建物全部事項証明書上、平成1年4月26日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を5%と査定した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼、真壁等 天 井 クロス貼、杉敷目等 床 畳、フローリング、タイル貼、ビニールシート貼等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	物件2の建物は、債務者兼所有者会社の代表者が居住用として利用している。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3 (土地)

物件1、3の土地から成る一体画地の更地価格を算出し、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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	75,700	1.05	190.76	0.85	1.00	12,888,000
3	75,700	1.05	22	0.85	1.00	1,486,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 宇都宮-60

公示価格 70,600円/㎡ × 時点修正 100.8/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/94 ÷ 標準画地価格 75,700円/㎡

◇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：▲6

イ 個別格差：物件1、3 準角地+5

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 市場性修正：物件1 1.00 物件3 1.00

② 物件2 (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	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	148,000	130.83	0.05	1.00	968,000

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148,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：130.83㎡

ウ 現 価 率：5%

エ 市場性修正率：1.00

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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＝ウ
1	12,888,000	0.45	法定地上権	5,800,000
3	1,486,000	0.45	法定地上権	669,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（20％）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	12,888,000	-5,800,000		1.00	0.700	4,962,000
2	968,000	+6,469,000	1.00	1.00	0.700	5,206,000
3	1,486,000	-669,000		1.00	0.700	572,000
一括価格（合計）						10,740,000

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮-60

所 在：宇都宮市上戸祭町字中妻740番45

地 目：宅地

価 格：70,600円／㎡

位 置：東武宇都宮線「東武宇都宮」駅約3.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：279㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

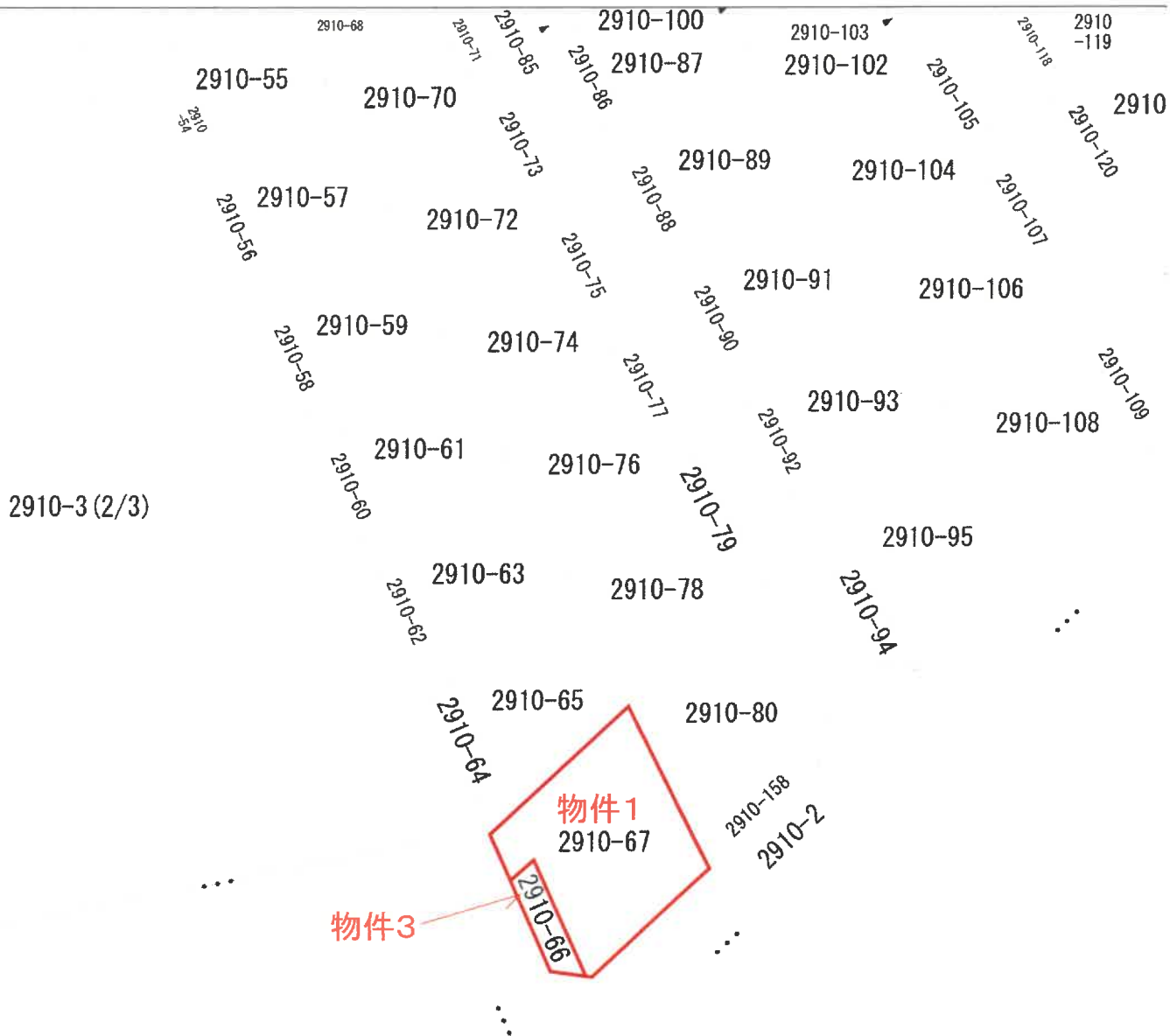
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

公 司 写



縮尺 1 / 600

025894

2/2
☒
全

地 番	2910-2, ~ 2910-151
-----	--------------------

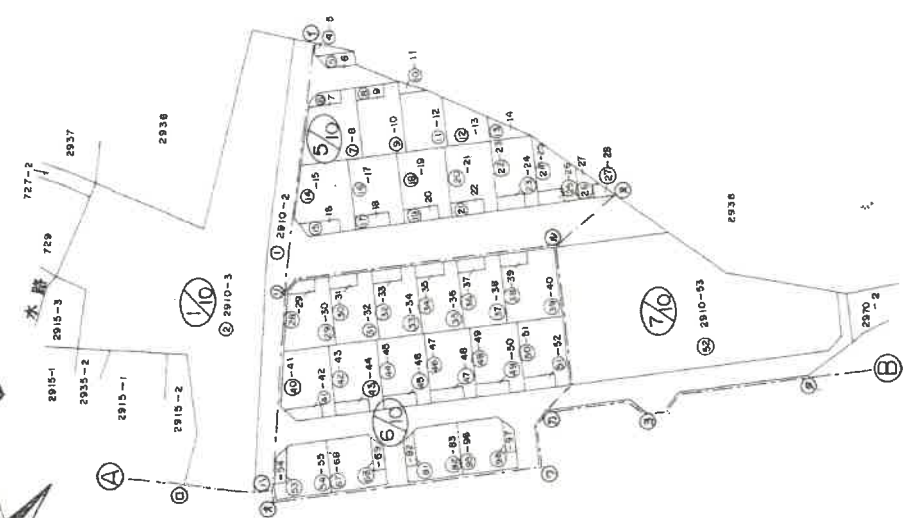
宇都宮市上戸祭町字中妻
土地の所在

地積測量圖

81/1

地積測量圖

全(図)2/1



作者

申請人

SH62年11月16日登記

縮尺	$\frac{1}{1500}$
----	------------------

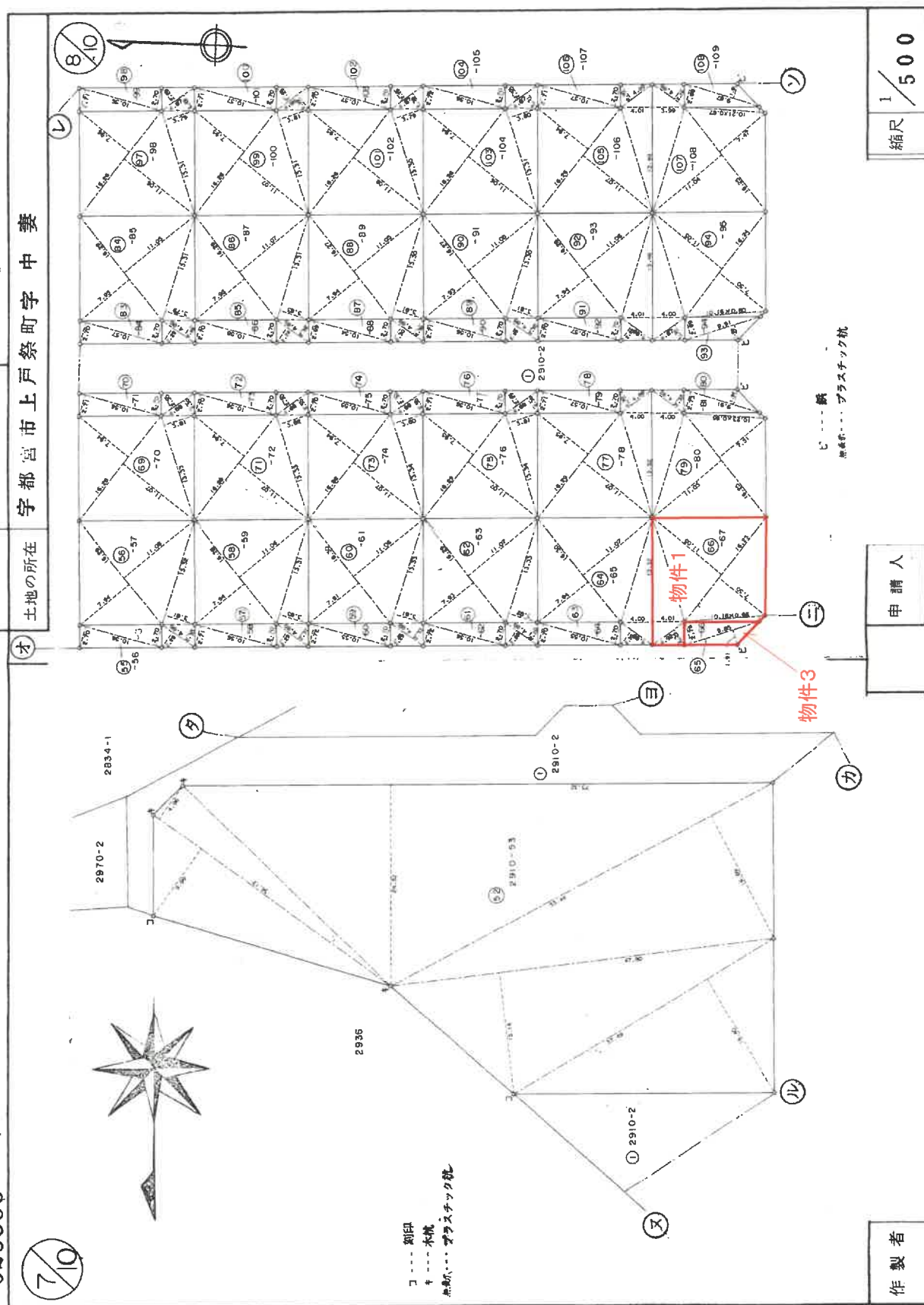
地積測量圖

2910-2~2910-151

土地の所在

宇都宮市上戸祭町字中妻

木



縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

作者

地積測量図

12/18

025905

2910-2 ~ 2910-151

地 番

宇都宮市上戸祭町字 中 斐

土地の所在

地番	NO	底辺	高さ	三 斜 求 積 表	面積	地積
⑤2910	1	16.10	6.75	108.6750		
⑤2910	2	16.10	10.99	176.9390		
⑤2910	3	13.10	3.89	50.9590		
⑤2910	4	5.03	2.23	11.2169		
⑤2910	5	5.03	1.65	8.2995		
⑤2910	6	3.27	1.08	3.5316		
⑤2910	合計			359.6210		179.81 ^m
⑤2910	1	10.56	2.70	179.81050		
⑤2910	2	10.56	2.70	28.5120		
⑤2910	合計			57.0240		28.51 ^m
⑤2910	1	16.29	7.94	28.51200		
⑤2910	2	16.29	11.06	129.3426		
⑤2910	3	13.32	3.81	180.1674		
⑤2910	4	4.88	2.30	50.7492		
⑤2910	5	4.88	2.29	11.2240		
⑤2910	合計			11.1752		
⑤2910	合計			382.6584		191.32 ^m
⑤2910	1	10.56	2.71	191.32220		
⑤2910	2	10.56	2.70	28.6176		
⑤2910	合計			28.5120		
⑤2910	合計			57.1296		28.56 ^m
⑤2910	1	16.28	7.94	28.56480		
⑤2910	2	16.28	11.06	129.2632		
⑤2910	3	13.31	3.83	180.0568		
⑤2910	4	4.89	2.31	50.9773		
⑤2910	5	4.89	2.29	11.2959		
⑤2910	合計			11.1981		
⑤2910	合計			382.7913		191.39 ^m
⑤2910	1	10.55	2.72	191.39565		
⑤2910	2	10.55	2.70	28.6960		
⑤2910	合計			28.4850		
⑤2910	合計			57.1810		28.59 ^m
⑤2910	1	16.30	7.91	28.59050		
⑤2910	2	16.30	11.06	128.9330		
⑤2910	3	13.33	3.81	180.2780		
⑤2910	4	4.88	2.31	50.7873		
⑤2910	5	4.88	2.29	11.2728		
⑤2910	合計			11.1752		
⑤2910	合計			382.4463		191.22 ^m
⑤2910	1	10.56	2.72	191.22215		
⑤2910	2	10.56	2.70	28.7232		
⑤2910	合計			28.5120		
⑤2910	合計			57.2352		28.61 ^m

物件3

物件1

作 製 者

申 請 人

縮尺

1/

0372987

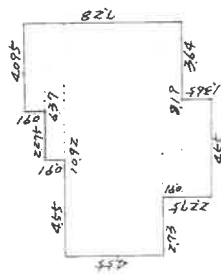
各階平面図

建築物平面圖

家屋番号 2910-67

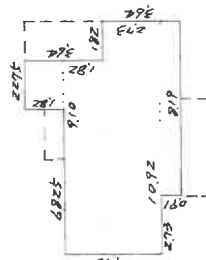
宇都宮市上戸祭町字中妻2910番地67

建 物 圖 面
物件2



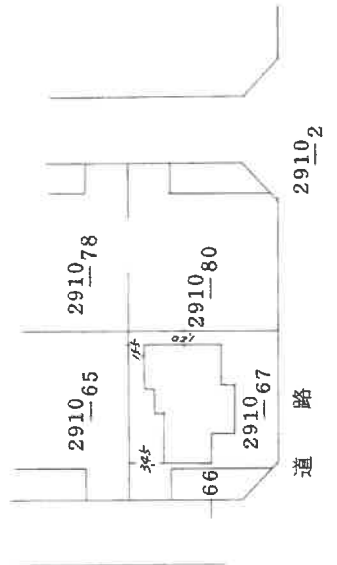
卷四

床面積	4.095	×	0.91	=	3.72645
	6.37	×	0.91	=	5.7967
	10.92	×	4.55	=	49.6860
	8.19	×	0.91	=	7.4529
	4.55	×	1.365	=	6.21075
			計		72.87280



參 隨

床面積	2.275	×	1.82	=	4.1405	m ²
	9.10	×	1.82	=	16.5620	
	10.92	×	2.73	=	29.8116	
	8.19	×	0.91	=	7.4529	
			計		57.9670	



作者

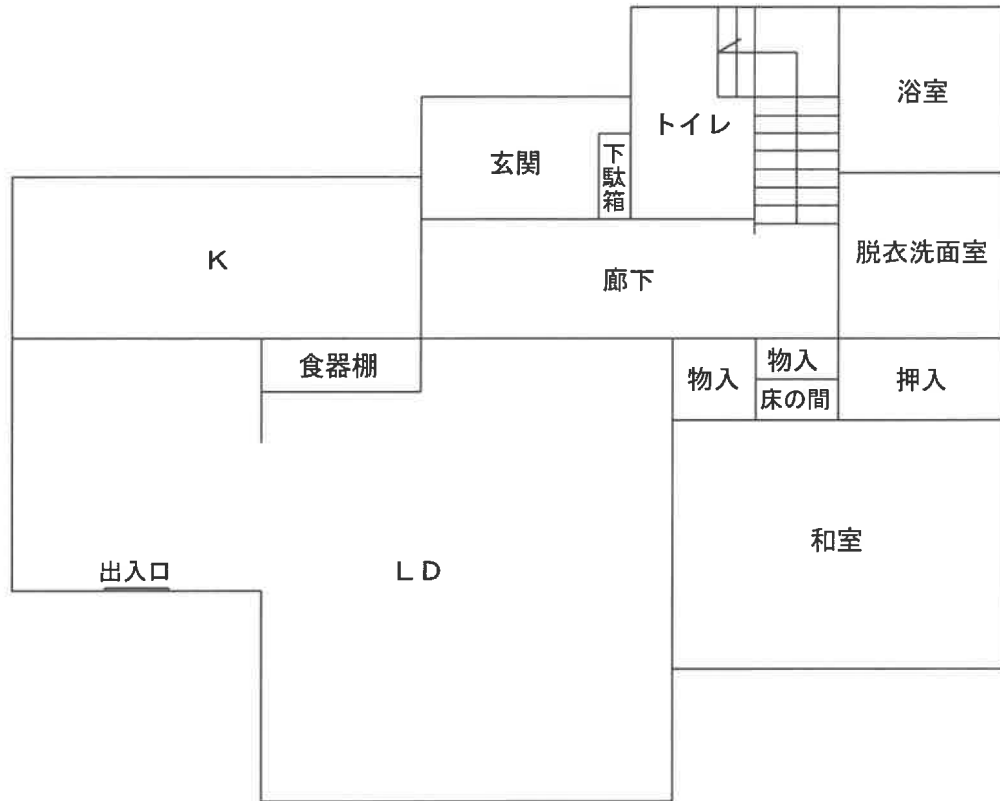
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

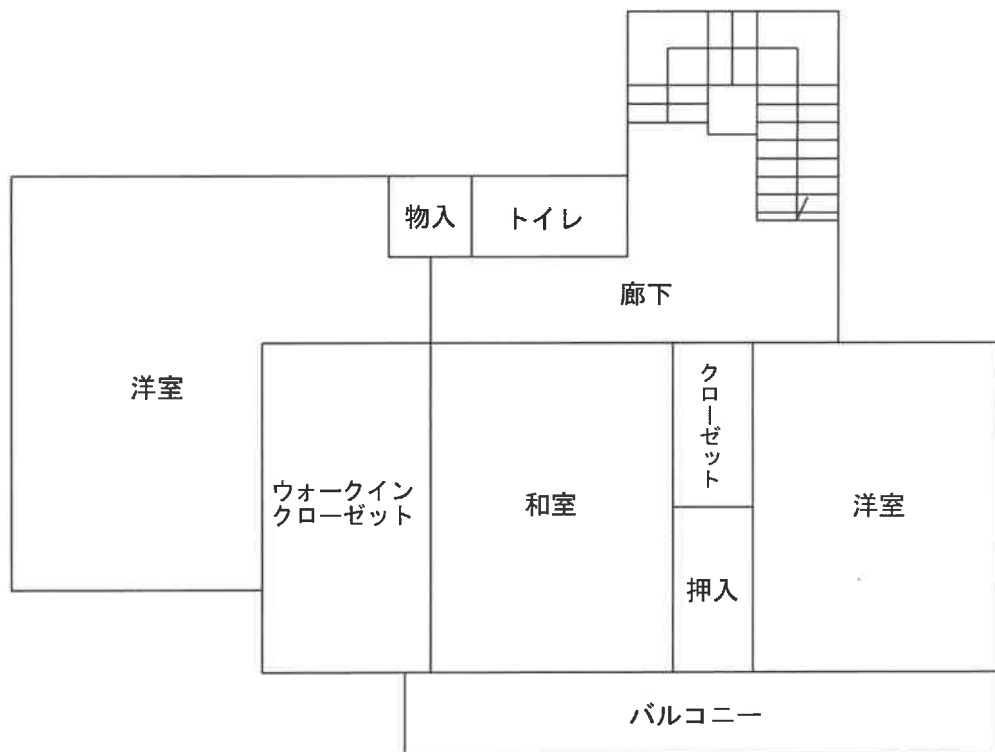
SH/年5月2日登記

縮尺 $\frac{1}{500}$

建物間取り図 物件2



1階

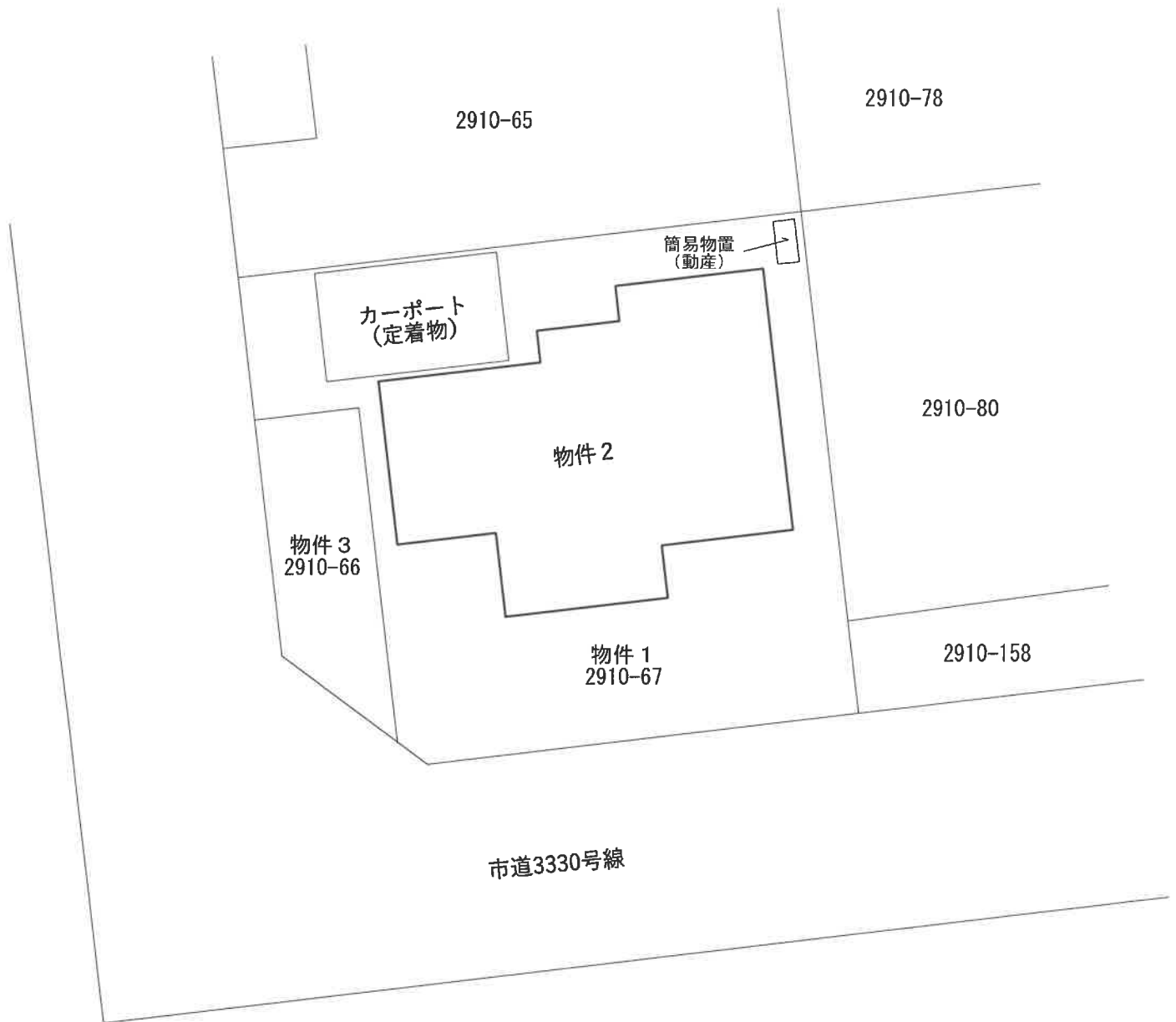


2階



(注) 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



(注)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。