

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月21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 5月15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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4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 8年 3月18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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市大和二丁目682番地17

建物の名称 シンフォニックシティ宇都宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和二丁目682番17の904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 68.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇都宮市大和二丁目682番17

地 目 宅地

地 積 3670.43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 65万2888分の7271

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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。

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. (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市大和二丁目682番地17

建物の名称 シンフォニックシティ宇都宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和二丁目682番17の904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 68.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇都宮市大和二丁目682番17

地 目 宅地

地 積 3670.43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 65万2888分の7271

令和 7年(ケ)第 87号
令和 7年 9月19日受理
令和 7年11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 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市大和二丁目682番地17

建物の名称 シンフォニックシティ宇都宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和二丁目682番17の904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 68.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇都宮市大和二丁目682番17

地 目 宅地

地 積 3670.43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 65万2888分の7271



| | | |
|------------------|--|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 宇都宮市大和2丁目2番21号 シンフォニックシティ宇都宮904号室 | |
| 建物 | 物件1 | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を家族とともに居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 管理費等の状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり 管理費 13,820円 修繕積立金 17,090円 駐車場 1,000円 円 円 | 令和7年10月3日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先 | ナイスコミュニティー株式会社 | |
| その他の事項 | | |
| 敷地権 | 符号1 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| その他の事項 | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 | |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1関係) | |
|-----------------------------------|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■ (占有者) ■所有者)の陳述/■提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 令和2年2月26日 |
| 最初の契約日 | 令和2年2月26日頃 |
| 契約等期間 | 令和2年2月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年2月25日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input checked="" type="checkbox"/> 更改 |
| 現在の契約等期間 | 令和6年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 賃料・支払時期等 | 毎月金11万円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分 ()円 <input type="checkbox"/> 相殺()分 ()円 |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金11万円 <input type="checkbox"/> 保証金 ()円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

■西側道路は市道1001号線（認定幅員8.8m）、北側道路は市道17号線（認定幅員15m）、東側道路は市道1005号線（認定幅員4～9.7m）である（いずれも建築基準法42条1項1号）。

(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) | <p>本件建物は賃貸しています。 本件建物購入代金の融資に当たって抵当権者側から虚偽の説明を受けましたので、争っています。</p> |
| ■ B (賃借人) | <p>本件建物に令和2年2月26日から家族とともに居住しています。 入居時は社宅で、所有者から勤務先の会社が賃借し、更に私が借りていました。社宅として借りていたときは期間は令和2年2月26日から2年間で、更新しました。家賃は月額11万円、管理費1万5000円（合わせて当月月末に翌月分払い）で、敷金は11万円でした。不動産屋から貰った契約書のコピーには契約日は記載されていませんでした。</p> <p>その後、私が転職したことにより、令和6年8月1日に所有者との直接の賃貸借契約に変わり、期間は同日から2年間となりました。家賃、管理費等は変わりませんが、保証会社が入り、家賃等は前月27日にカードで引き落とされています。</p> <p>駐車場が1台分あり、使用料は家賃に含まれています。所有者は別途、駐車場使用料を支払っているのかもしれませんが。</p> <p>マンション自体はペット飼育可となっていますが、賃貸借契約でペットの飼育は禁止されています。</p> <p>流しの蛇口から水を流すと蛇口の脇から水がポタポタと漏れてきます。床のカーペット敷きの所に床が抜けたようになっている箇所があります。日当たりが良いためかフローリングが日焼けしている箇所があります。2、3年前にマンション全体の改修工事がありました。その時からベランダに面した掃出し窓の建付けが悪くなりました。ベランダに面した掃出し窓のサッシの枠に穴が空いています。そのためか、部屋を密閉してエアコンを入れたりすると笛が鳴る様な大きな音がします。そのため、その穴には詰め物をしてあります。また、玄関入って正面のクロゼットの脇の壁と廊下の床との接合部から赤い染みがにじみ出てきます。何度、拭き掃除をしても止まりませんし、廊下側のフローリングに染みができた部分もあります。</p> <p>自衛隊の基地が近いためヘリコプターの音が煩いです。夜間訓練もあり、事前に回覧が回りますが、その際も大きな音がします。</p> |

(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。
- 占有者の占有開始時期は、社宅としての開始時期と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|----------|--------------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年 9月24日 (水) | 執行官室 | 所有者から架電、電話聴取 |
| 7年 9月29日 (月) 11:00-11:10 | 宇都宮市役所 | 資産税課 地番図、間取図調査 |
| 7年10月 2日 (木) 15:00-15:10 | 物件所在地 | 物件確認、外観写真撮影、通知書投函 |
| 7年10月18日 (土) 10:35-11:50 | 物件所在地 | 建物内外調査、間取図調査、内外観写真撮影、占有者から事情聴取、評価人同行 |
| 7年10月20日 (月) 08:50-09:00 | 宇都宮地方法務局 | 近接地登記事項調査 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

630-2

701-2

素地権の目的である
土地符号



(8枚目)

中心位置は大和2丁目657-17付近です
 この図面は令和7年7月1日時点のもので、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、素地と相違している場合があります。求積、境界確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0月29日 宇都宮市理財部資産課

1:1,000

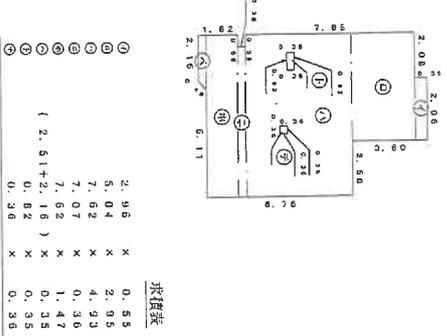
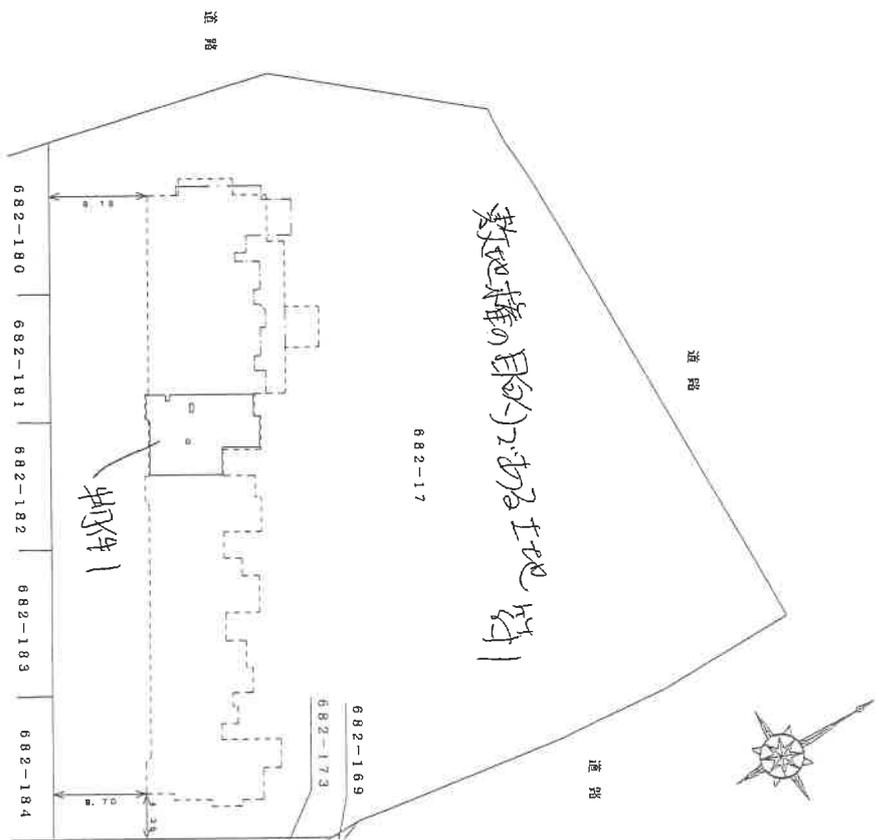


登記年月日：平成21年6月4日

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。
令和7年7月11日 宇都宮地方裁判所 登記官

| | |
|-------|---------------------|
| 家屋番号 | 大和2丁目682番17 の904 |
| 建物の所在 | 宇都宮市大和2丁目682番地17 |

建物図面
各階平面図



床面積

| | |
|---|----------|
| 計 | 68.20985 |
|---|----------|

求積表

| | | | | | |
|---|-------------|---|------|---|---------|
| ① | 2.96 | X | 0.55 | = | 1.6280 |
| ② | 5.04 | X | 2.95 | = | 14.8680 |
| ③ | 7.62 | X | 4.93 | = | 37.5686 |
| ④ | 7.07 | X | 0.36 | = | 2.5452 |
| ⑤ | 7.62 | X | 1.47 | = | 11.2014 |
| ⑥ | (2.51+2.16) | X | 0.35 | = | 0.81725 |
| ⑦ | 0.82 | X | 0.35 | = | -0.2870 |
| ⑧ | 0.36 | X | 0.36 | = | -0.1296 |

建物の存する部分 9階 (単位：メートル)

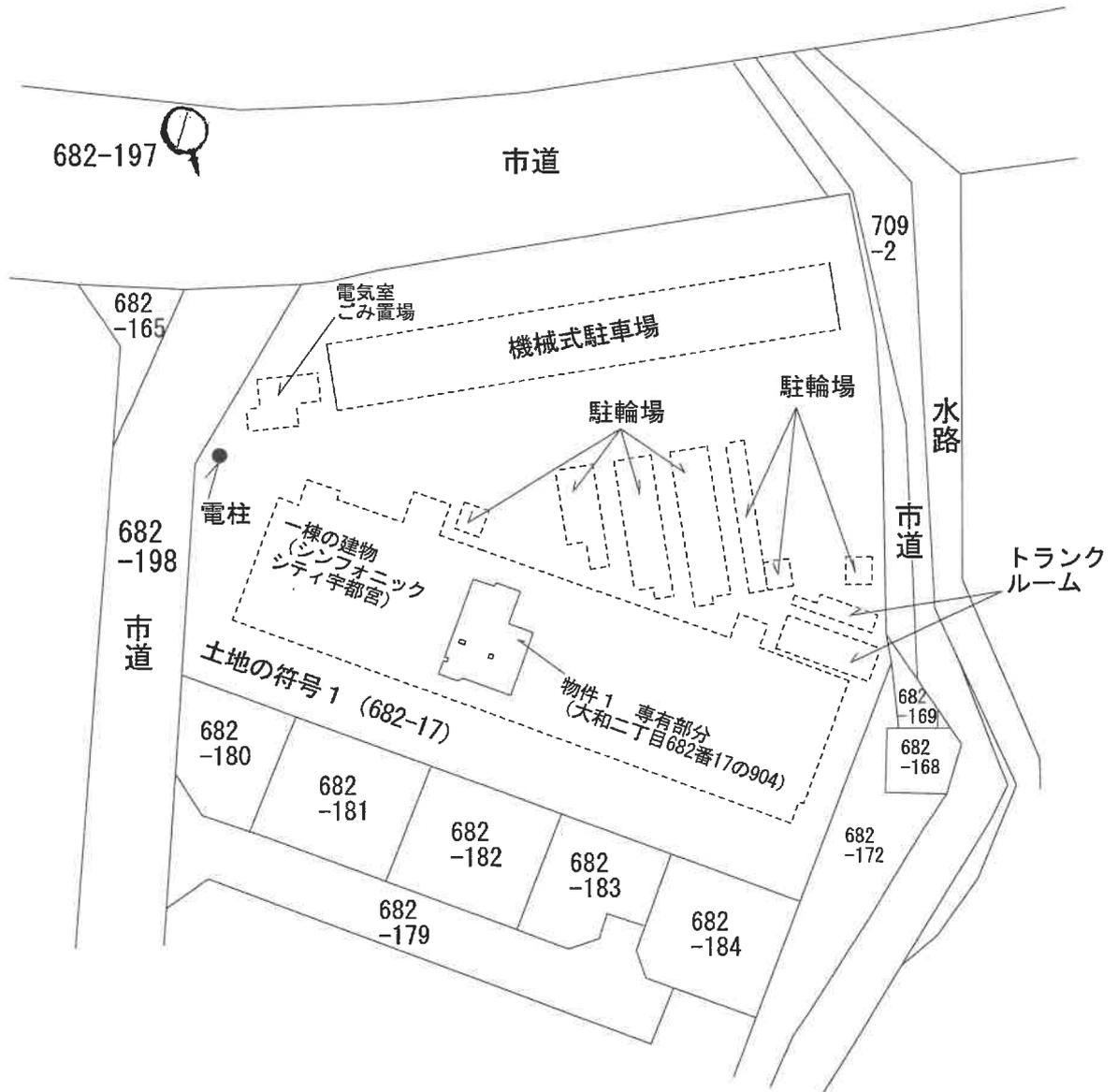
作成者 [Redacted]

縮尺 1/250

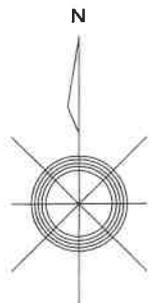
申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



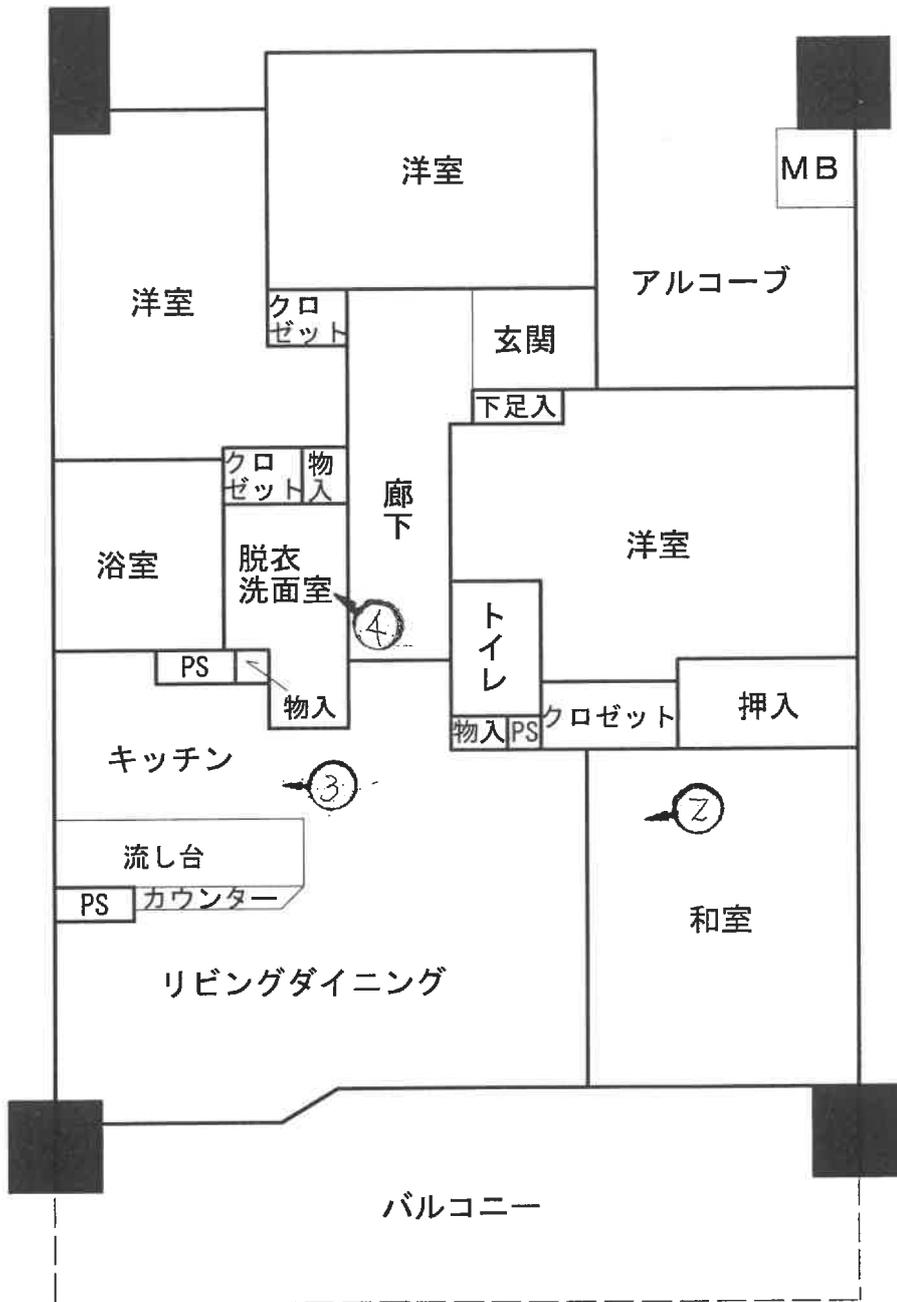
↑ 専有部
および
方角を示す



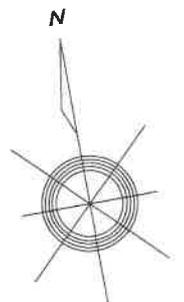
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

(1枚目)

建物間取図



↑ 写真撮影位置



※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。

(1/2枚目)

シンフォニックシティ宇都宮（一棟の建物）



1



2



3



4

(14 枚目)

令和 7年（ケ）第 87号
令和 7年 9月11日 受 命
令和 7年10月18日 現地調査
令和 7年12月24日 評 価
令和 7年12月25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

| 番号 | 評 価 額 |
|-----|---------------|
| 物件1 | 金 10,329,000円 |

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 | (一棟の建物の表示) | | 登記簿記載とほぼ同じ | |
| | 所在 | 宇都宮市大和二丁目682番地17 | | |
| | 建物の名称 | シンフォニックシティ宇都宮 | | |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | | |
| | 床面積 | 1階 | | 610.36㎡ |
| | | 2階 | | 580.30㎡ |
| | | 3階 | | 580.30㎡ |
| | | 4階 | | 580.30㎡ |
| | | 5階 | | 580.30㎡ |
| | | 6階 | | 580.30㎡ |
| | | 7階 | | 580.30㎡ |
| | | 8階 | | 580.30㎡ |
| | | 9階 | | 580.30㎡ |
| | | 10階 | | 580.30㎡ |
| | | 11階 | | 574.24㎡ |
| 12階 | | 518.76㎡ | | |
| (専有部分の建物の表示) | | 登記簿記載とほぼ同じ | | |
| 家屋番号 | 大和二丁目682番17の904 | | | |
| 種類 | 居宅 | | | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造1階建 | | | |
| 床面積 | 9階部分 68.20㎡ | | | |
| (敷地権の目的である土地の表示) | | 登記簿記載とほぼ同じ | | |
| 土地の符号 | 1 | | | |
| 所在及び地番 | 宇都宮市大和二丁目682番17 | | | |
| 地目 | 宅地 | | | |
| 地積 | 3670.43㎡ | | | |
| (敷地権の表示) | | | | |
| 土地の符号 | 1 | | | |
| 敷地権の種類 | 所有権 | | | |
| 敷地権の割合 | 7271/652888 | | | |

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 | 受命物件は、東武宇都宮線「江曾島」駅の北東方約400m（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、マンション、店舗、事業所等が混在する地域で、準幹線市道沿いに位置し、用途の多様性が認められる。 | |
| 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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし |
| 画地条件 | 符号1 地積 : 3,670.43㎡ 間口 : 約56m 奥行 : 約41m～71m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 三方路 敷地権割合 : 65万2888分の7271 | |
| 接面道路の状況 | 北約18.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 西約8.8m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 東約4.7m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 | 符号1の土地は、物件1の建物を含む一棟の建物の敷地として利用されている。 | |
| 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 | 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 | <p>○敷地内には本件一棟の建物の外、機械式駐車場、駐輪場、トラックルーム、ごみ置場等の工作物が設置されている。</p> <p>○接面道路の認定幅員は以下の通りである。</p> <p>北側市道：15m 西側市道：8.8m 東側市道：4～9.7m</p> <p>○北側市道は宇都宮市都市計画道路3.3.105（産業通り）に指定されている。宇都宮市都市計画課備付の計画図によると、本件土地接面部分周辺の計画幅員は約27～35mで、現道境界から南方に約4.5m後退した本件敷地内に計画線が存在する。なお、調査時点において当該事業認可にあたっての詳細は具体化していない。</p> |
|---------|---|

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|-----------------|--|------------------------------|
| マンション名 | シンフォニックシティ宇都宮 | |
| 建物の用途 | 共同住宅 (総戸数 92戸) | |
| 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 | 平成21年 5月2日新築 約17年 約33年 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建 | |
| 仕様 | 構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 化粧タイル | |
| 設備等 | エレベーター 有 (2基) 駐車場 敷地内 (92台分) 集会所 有 その他 (オートロック、共用トイレ、宅配ボックス) | |
| 建物の品等 | 使用資材 普通 施工 普通 設計の良否 良 | |
| 管理の形態等 | 管理組合 有 名称 (シンフォニックシティ宇都宮管理組合) 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 ナイスコミュニティー株式会社 管理形態 管理員 有 管理人室 有 日勤 (月曜日～金曜日8:00～17:00) | |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | | |

(2) 専有部分の概要

| | |
|---------------------|--|
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造 1 階建 |
| 位 置 | 9 階部分の中間住戸 (南面採光) |
| 床 面 積 | 9 階部分計 68.20㎡ |
| 間 取 り | 建物間取図参照 |
| 仕 様 | 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、畳、カーペット等 設 備 電気、水道、都市ガス |
| 保守管理の状態 | 普通 |
| 管 理 費 等 | 管 理 費 月額 13,820円 修繕積立金 月額 17,090円 駐車場使用料 月額 1,000円 滞 納 額 無 (令和 7年10月 3日時点) |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 本件専有部分は、本件所有者A及び賃借人Bが賃貸借契約を締結の上、Bが占有し居宅として利用している。 賃貸借契約の概要は以下の通り。 占有開始日 :令和 2年 2月26日 契約日 :令和 2年 2月26日頃 占有権原 :賃借権 契約期間 :2年間 最新契約期間:令和 6年 8月 1日～令和 8年 7月31日 更新種別 :更改 貸主 :A 借主 :B 占有者 :B 月額賃料 :110,000円(駐車場使用料1台分込) 月額管理費 :15,000円 賃料等支払時期:毎月27日限り翌月分支払 一時金等 :110,000円(敷金として) 特約 :ペットの飼育不可 |
| 特 記 事 項 | ○玄関周辺の床に染みが見られる。 ○床の一部にたわみが認められるほか、バルコニー周辺で日焼け等による床材の劣化が進行している。 |

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

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。

| 再調達原価 (円/㎡) ア | 専有面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|---------------------|------------------|----------|----------------------|
| 260,000 | 68.20 | 0.59 | 10,462,000 |

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数17年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数33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33年／経済的全耐用年数50年)}×(1－観察減価10%)≒0.59

(2) 敷地権価格

標準画地価格に個別格差率を乗じ、これに建付減価を考慮して建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

| 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 建付減 価 エ | 敷地権 割合 オ | 敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|-----------|----------------|---------------|----------------|---------------------------|
| 80,600 | 1.05 | 3,670.43 | 1.00 | 7271/652888 | 3,459,000 |

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）5-18

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $78,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 80,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲3%

イ 個別格差：1.05（三方路＋5）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

| 建物価格 (円) ア | 敷地権価格 (円) イ | 個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ | 積算価格 (円) (ア+イ)×ウ |
|------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|
| 10,462,000 | 3,459,000 | 1.06 | 14,756,000 |

ウ 個別格差：階層別格差 1.06
位置別格差 1.00
品等格差 1.00

2 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)

| 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) $ウ \times エ \div オ \times カ$ |
|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|---|
| 1,501,100 | 345,398 | 1,155,702 | 1.00 | 10.0% | 1.00 | 11,557,000 |

ア 総収益 : 現行賃料を基に査定した。

ウ 純収益 : 総収益－総費用（修繕費・維持管理費等の各項目について積算価格等を基に査定した。）

エ 家賃等補正 : 必要なし。

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 : 必要なし。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

| | 占有減価修正前 の試算価格(円) ア | 占有減価修正(円) イ | 試算価格(円) ア-イ |
|----------|--------------------------|----------------|----------------|
| ① 積算価格 | 14,756,000 | 0 | 14,756,000 |
| ② 収益価格 | — | — | 11,557,000 |
| ③ 調整後の価格 | | | 14,756,000 |

本件では積算価格及び収益価格を求めたが、収益価格は想定部分を含むことから、マンション全体の持分を適切に反映して求めた積算価格をもって調整後の価格とした。

イ 占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格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。

| 調整後の価格 (円) ア | 市場性 修正 イ | 競売市 場修正 ウ | 滞納管理 費等相当 額の減価 エ | その他の 控除減価 (敷金等) オ | 評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 14,756,000 | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 10,329,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | 10,329,000 |

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額：必要なし。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 宇都宮（県）5-18

所 在：宇都宮市西川田町字ヤジカ963番6
地 目：宅地
価 格：78,200円／㎡
位 置：江曾島駅850m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：1,179㎡
供給処理施設：水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路：南東側18m県道に接面
用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：店舗、事業所等が混在する幹線道路沿いの商業地域

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・各階平面図写し
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

公 図 写

(座標値種別：測量成果)

+2846.929



+2721.929 (座標値種別：測量成果)



A 大和2丁目

| | | | | | | | | | |
|-----------|------------|-----------|----|-------------------|------------|--------|--------------|-----|---------|
| 請 求 部 分 | 所 在 | 宇都宮市大和二丁目 | | | 地 番 | 682番17 | | | |
| 出 縮 力 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 | 平成31年2月28日 | | | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成31年2月28日 | | 補 記 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。

※縮小(70%)につき縮尺相違

令和7年7月11日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：59-1

(1/1)

建物図面写

平成 21 年 6 月 4 日 登記

建物図面各階平面図

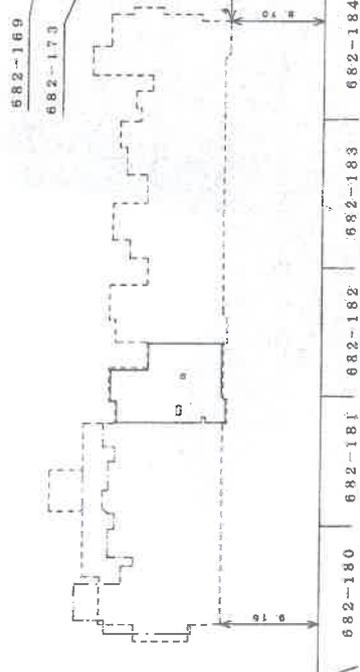
家屋番号 大和二丁目 682 番 17 の 004
 建物の所在 宇都宮市大和二丁目 682 番地 17



道路

道路

682-17

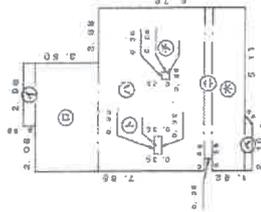


682-180 682-181 682-182 682-183 682-184

(単位：メートル)

縮尺 1/500

物件 1



求積表

| | | | | |
|---|-------------|---|------|----------|
| ① | 2.56 | × | 0.55 | 1.4080 |
| ② | 5.04 | × | 2.95 | 14.8680 |
| ③ | 7.62 | × | 4.90 | 37.5580 |
| ④ | 7.97 | × | 0.36 | 2.8692 |
| ⑤ | 7.62 | × | 1.47 | 11.2014 |
| ⑥ | (2.51+2.16) | × | 0.35 | 0.81725 |
| ⑦ | 0.42 | × | 6.38 | 2.6879 |
| ⑧ | 0.38 | × | 0.36 | 0.1368 |
| 計 | | | | 68.20355 |

体面積 68.20 m²

建物の存する部分 9 階

縮尺 1/250

申請人

作成者

※縮小(70%)につき縮尺相違

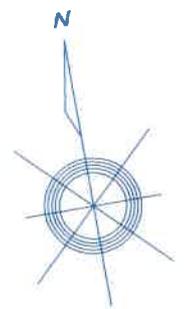
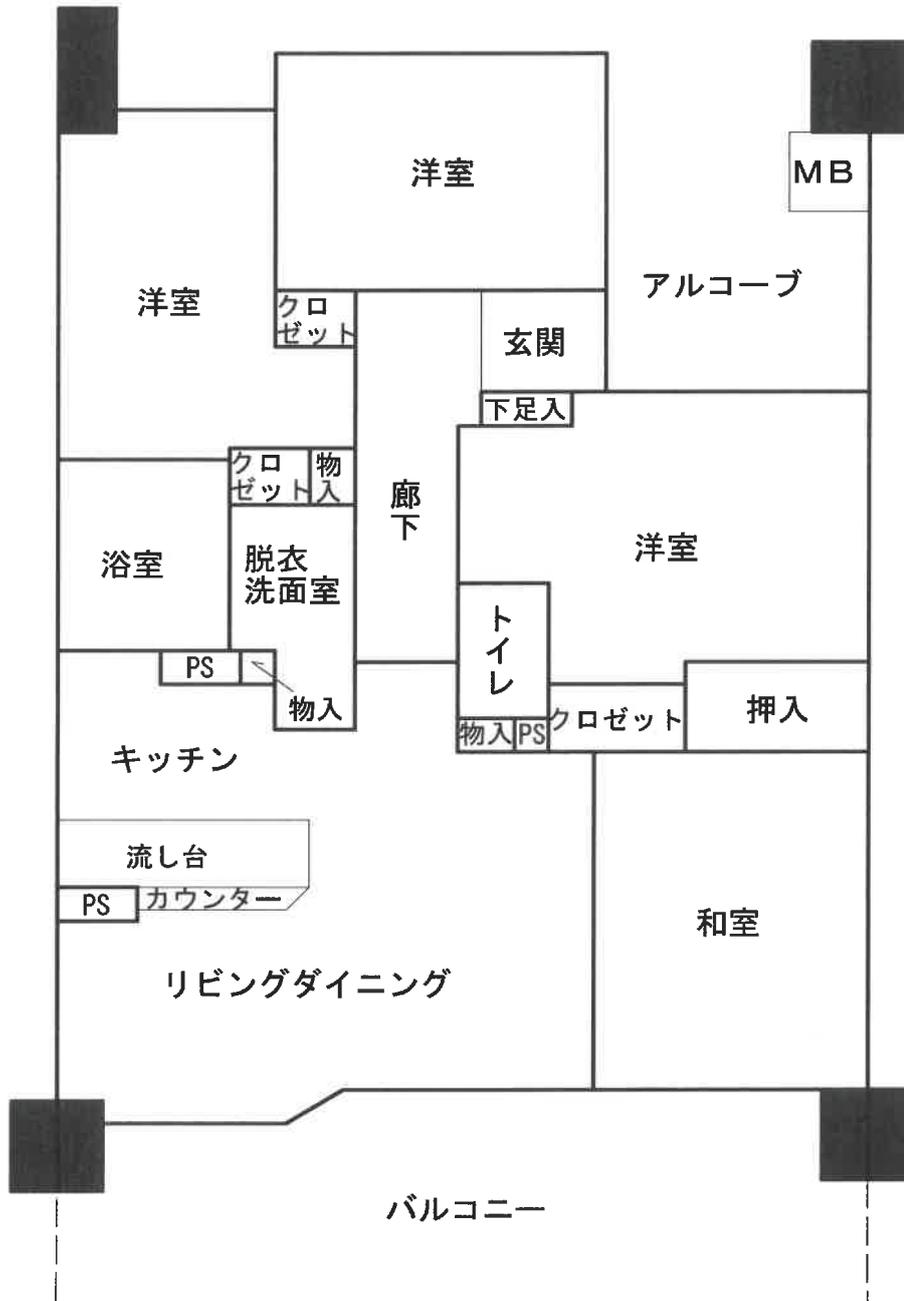
登記年月日：平成21年6月4日

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。
 令和7年7月11日 宇都宮地方事務所

登記官

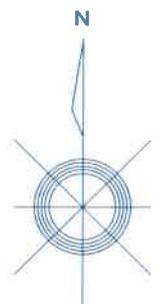
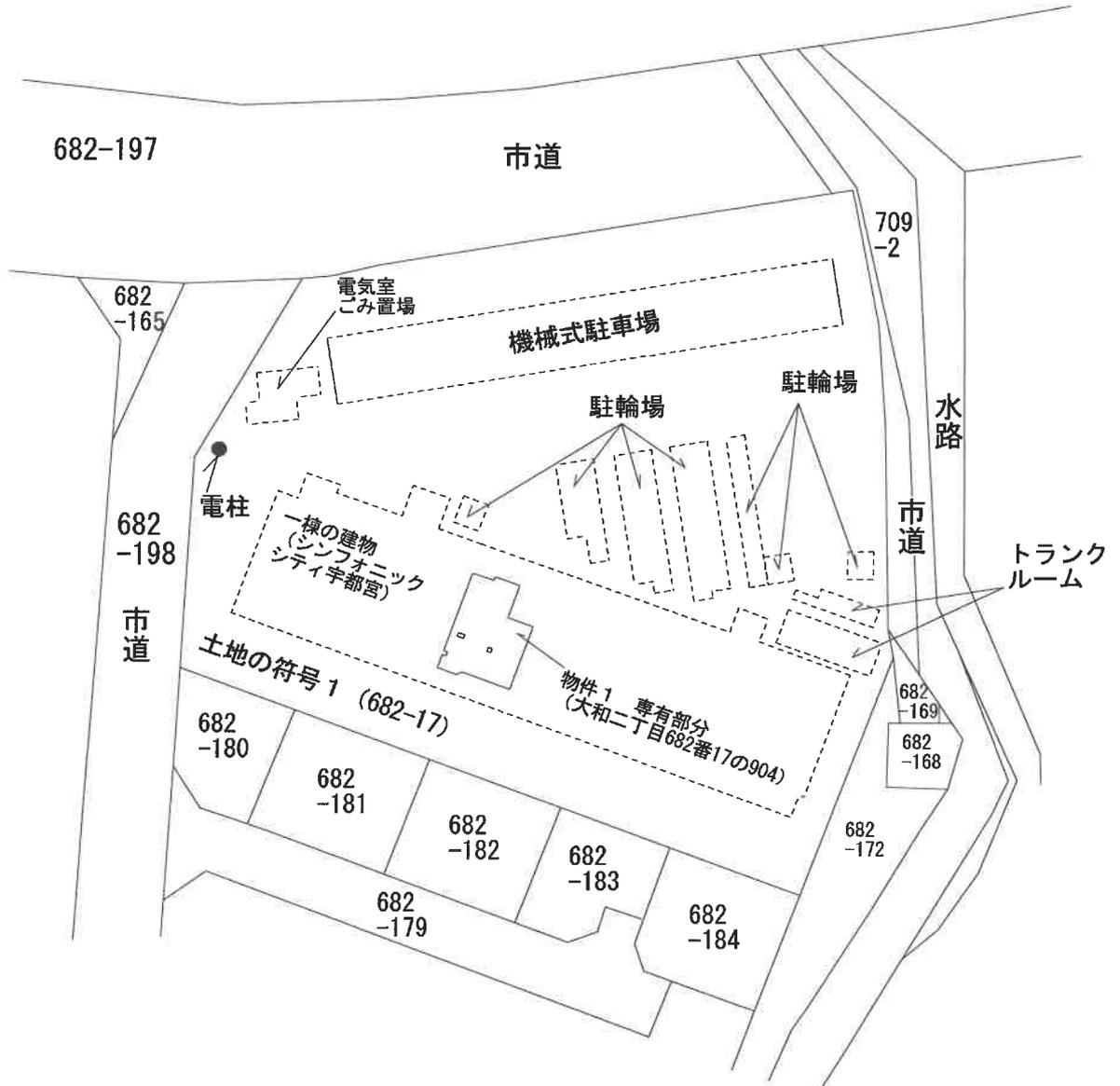
請求番号：59-2

建物間取図



※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。

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。