令和　７年（ケ）第　　９４号

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 場　所	令和　８年　４月２１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　８年　５月１５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　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）
1～4	45,649,000 36,519,200	一括	9,129,800	1,267,168	226,279
1	711,000				
2	12,154,000				
3	3,491,000				
4	29,293,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市東浦町

　　地　　番　　１２０４番７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　８８平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

２　所　　在　　宇都宮市東浦町

　　地　　番　　１２０５番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１５０４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　宇都宮市東浦町

　　地　　番　　１２０７番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　４３２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　宇都宮市東浦町１２０５番地２，１２０７番地２

　　家屋　番号　　１２０５番２

物　件　目　録

種　　類　　ホテル・駐車場

構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　７２６．２７平方メートル
　　２階　８７５．９１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　ボイラー室

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１６．２２平方メートル

令和　７年（ケ）第　　９４号

物　件　明　細　書

令和　８年　１月２０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１～４】
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１～４】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
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。

令和　７年（ケ）第　　９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市東浦町

　　地　　番　　１２０４番７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　８８平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

２　所　　在　　宇都宮市東浦町

　　地　　番　　１２０５番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１５０４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　宇都宮市東浦町

　　地　　番　　１２０７番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　４３２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　宇都宮市東浦町１２０５番地２，１２０７番地２

　　家屋　番号　　１２０５番２

物　件　目　録

種　　類　　ホテル・駐車場

構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　７２６．２７平方メートル
　　２階　８７５．９１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　ボイラー室

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１６．２２平方メートル

令和　７年(ケ)第　　９４号
令和　７年１０月　１日受理
令和　８年　１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

令和　７年（ケ）第　　９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市東浦町

　　地　　番　　１２０４番７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　８８平方メートル

２　所　　在　　宇都宮市東浦町

　　地　　番　　１２０５番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１５０４平方メートル

３　所　　在　　宇都宮市東浦町

　　地　　番　　１２０７番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　４３２平方メートル

４　所　　在　　宇都宮市東浦町１２０５番地２，１２０７番地２

　　家屋　番号　　１２０５番２

　　種　　類　　ホテル・駐車場

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　７２６．２７平方メートル
　　２階　８７５．９１平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　ボイラー室

令和　７年（ケ）第　　９４号

物　件　目　録

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１６．２２平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市東浦町２１番６１号（ホテルパルティール）
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（破産管財人）　□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	■本件土地上に自転車置き場、鉄骨看板、受水槽、変電設備が１基づつ存在する。 ■電柱２本が存在する。
建物	物件４
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： □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（破産管財人）　□その他の者 上記の者が主である建物をホテル・駐車場、附属建物符号１をボイラー室として、それぞれ管理、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　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

その他の事項

■物件１～３は物件４のための一体敷地を構成している。
■本件不動産で所有者は「ホテルパルティール」という名称でホテル業を営んでいたが、現在は営業を終えており、空家状態（遺留品有）であって、破産管財人の管理、占有下にある。
　なお、ホテルの営業に当たっては、旅館業法による営業許可の外、飲食店営業の許可、店舗型性風俗特殊営業届出確認書提出がなされていた。
■物件４の外壁の一部に亀裂が見受けられる。
■物件４の１階の内廊下、南側中庭の東脇付近には水で腐食した痕跡がある。
■物件４の建物内の壁紙には剥離しかかっている部分が見受けられるが、その原因は結露ではないかと推測される。
■物件４の２０５号室の洗面台に「使用禁止」との張紙がある。
■物件４の２１１号室のドアの鍵が破損しており、ドアが開かないため、内部を確認していない。
■物件４の２０６号室、２１５号室は洗面、浴室付近の床が抜けている。
■職員休憩所に雨漏りの形跡がある。
■変電設備は銅線が盗まれている模様である。
■本件土地南西側道路は幅員約４．７ｍの市道３２５５号線、北西側道路は幅員約４．３～４．５ｍの市道３２５４号線である。南東側は鉄道敷である。

（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
■Ｂ（債務者兼所有者元代表者）	本件土地は全て塀の内側に存在しており、本件建物の敷地となっています。境界に争いはありません。 主たる建物はホテル、、附属建物符号１はボイラー室となっています。 本件建物は、当初はビジネスホテルとして建築されました。その後、所有者は平成１９年ころからホテル業を経営し、平成２３年に栃木県公安委員会から店舗型性風俗特殊営業届出確認書の交付を受け、「ホテルパティール」の名称で、平成７年のゴールデンウイーク明けの日曜日まで営業をしていました。 新規に営業許可等を取得することは難しいので、所有者ごと売却する方法を模索しましたが、税金の滞納額が大きく、断念しました。 本件建物の客室は１５室あり、全て洋室です。 ２０６号室と２１５号室は水漏れがあり、洗面室や浴室前の廊下が傷んで、床板が柔らかくなって、たわんでいます。 ２０５号室は、執行官は気が付かなかったとのことですが、浴室のタイルに傷みがあり、客室として使用できません。 ２１６号室は浴室の水栓が壊れており、お湯が止まらず、客室として使用できません。 ２１１号室は客室のドアの鍵が壊されていて、室内を検分できなかったとのことですが、私が管理していたときは、そのようなことはありませんでした。 １階北側非常口近くの廊下の窓ガラスが割れていたとのことですが、そういうこともありませんでした。 キュービクルの電線が盗まれていた様だとのことですが、私が管理していた６月までは電気が通じていたので、そういうこともありませんでした。 破産管財人からは、不法侵入があるかもしれないので、戸締りをきちんとするようにとの指導を受けており、戸締りには気を使い、各居室や事務室等も、きちんと施錠しました。 客室には雨漏りはありませんでしたが、職員休憩所には雨漏りがありました。これも、風向きや、雨の量によって、雨漏りがするというものです。 宇都宮市の上水道は入っていますが、主に地下水を使用していました。 公共下水には入っています。 ガスはプロパンで、ボイラーは灯油です。 本件建物の南東側を東武宇都宮線が走っていますが、それによる騒音は特に感じません。振動は少し感じます。

（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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月 2日（木） 13：50－14：00	宇都宮市役所	資産税課　地番図、間取図調査、 道路管理課　接面道路調査
7年10月 2日（木） 15：20－15：35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年10月 3日（金）	執行官室	破産管財人から電話聴取
7年10月24日（金） 13：30－15：00	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
7年10月29日（水） 12：30－12：35	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
7年11月25日（火）	執行官室	Ｂから電話聴取
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１０月２４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，破産管財人から借り受けた鍵により解錠し、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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

中心位置は東浦町1204-7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，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10月2日　　宝飯郡東浦町財産管理課

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

（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。

請求部分	所在	宇都宮市東浦町				地番	1205番2		
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8月7日

東京法務局

[redacted]

地図整理番号：M91143　　登記官

（1/1）

（9枚目）[redacted]

登記年月日：昭和61年6月20日

021764

地　　番	1204－7、－8
土地の所在	宇都宮市東浦町

地積測量図

境界標の種類	筆界点
石　　杭	
プラスチック杭	
コンクリート杭	⊙
金　属　標	
木　　杭	⊛

キュウセキシキ

チバン	テイヘン		タカサ		バイメンセキ
	21.270	X	2.600	=	55.302000
②1204－7	32.960	X	2.710	=	89.321600
	12.170	X	2.310	=	28.112700
	3.140	X	1.249	=	3.921860
			ゴウケイ		176.658160
			チセキ		88.329080ヘイホウメートル

SH 61年 6月20日 登記

（日調達9）

作製者 [redacted] 年 3月25日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（長源納）

（10枚目）

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。
（宇都宮地方法務局管轄）
令和7年8月7日　東京法務局
登記官 [redacted]

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地図整理番号：M91144

公用

登記年月日：昭和61年6月2日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

021765

前

地番	1205－3,－2
土地の所在	宇都宮市東浦町

地積測量図

キヨウセキシキ

チバン	テイヘン	タカサ	バイメンセキ
②1205－	3.200 X	1.200 =	3.840000
		ゴウケイ	3.840000
		チセキ	1.920000ヘイホウメートル

境界標の種類	筆界点
石杭	
プラスチック杭	
コンクリート杭	㋐
金属標	

Ⓢ H 61年 6月 2日 登記

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 50年 6月 4日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(日調連9)

(長源納)

(1枚目)

請求番号：9-1

公用

登記年月日：昭和61年6月2日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

021766

前

地積測量図

地番	1205－2,3
土地の所在	宇都宮市東浦町

境界標の種類	筆界点
石杭	
プラスチック杭	
コンクリート杭	
金属標	

チハン	キユウセキシキ テイヘン	タカサ	ハイメンセキ
② 1205－	20.560 X	0.580 =	11.924800
	21.950 X	3.750 =	82.312500
	21.950 X	3.580 =	78.581000
		コウケイ	172.818300
		チセキ	86.409150ヘイホウメートル

Ⓢ昭61年6月2日登記

(12枚目)

(日調連9)

作製者	土地家屋調査[redacted]年3月25日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(長瀬納)

請求番号：9-2

登記年月日：昭和57年4月14日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
（宇都宮地方法務局管轄）
令和7年8月7日　東京法務局

登記官

[redacted]

021767

地積測量図

地番	1207-3、-2
土地の所在	宇都宮市[redacted]東浦町

キユウセキシキ

チハン	テイヘン		タカサ		ハイメンセキ
	14.550	X	7.900	=	114.945000
	24.000	X	8.000	=	192.000000
	28.000	X	7.800	=	218.400000
	32.200	X	5.250	=	169.050000
	34.850	X	3.050	=	106.292500
② 1207-3	37.300	X	3.400	=	126.820000
	40.000	X	2.150	=	86.000000
	41.300	X	0.750	=	30.975000
	46.950	X	4.200	=	197.190000
	7.200	X	1.100	=	7.920000
			ゴウケイ		1249.592500
			チセキ		624.796250ヘイホウメートル

境界標の種類	筆界点
石杭	③
プラスチック杭	⑦
コンクリート杭	
金属標	

S H 57年4月14日登記

作製者	土地家屋調査士[redacted]和57年3月1日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（長源納）

（13枚目）

地図整理番号：M91145

登記年月日：平成1年9月20日

0368269

各階平面図

家屋番号	1205番2
建物の所在	宇都宮市東浦町1205番地2・1207番地2

建物図面
~~各階平面図~~

主たる建物

1階平面図

求積表

イ	5.20	×	1.50	=	7.8000
ロ	6.00	×	1.50	=	9.0000
ハ	19.50	×	3.30	=	64.3500
ニ	25.20	×	4.80	=	120.9600
ホ	37.00	×	4.80	=	177.6000
ヘ	44.80	×	1.50	=	67.2000
ト	48.00	×	6.60	=	316.8000
チ	3.80	×	4.80	=	-18.2400
リ	4.00	×	4.80	=	-19.2000
合計					726.2700
床面積					726.27㎡

2階平面図

求積表

イ	5.20	×	1.50	=	7.8000
ロ	8.00	×	1.50	=	12.0000
ハ	23.50	×	3.30	=	77.5500
ニ	29.00	×	4.80	=	139.2000
ホ	41.00	×	4.80	=	196.8000
ヘ	44.80	×	1.50	=	67.2000
ト	48.00	×	8.60	=	412.8000
チ	3.80	×	4.80	=	-18.2400
リ	4.00	×	4.80	=	-19.2000
合計					875.9100
床面積					875.91㎡

附属建物　符号　1

求積表

イ	5.15	×	3.15	=	16.2225
合計					16.2225
床面積					16.22㎡

S(H) 1年9月20日登記

作製者	[redacted]	縮尺	1/500

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(14枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(宇都宮地方法務局管轄)
令和7年8月7日　東京法務局　登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

[redacted]

地図整理番号：M91146

土地建物位置関係図

4

※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す
※ 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。

♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す
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

間取図
物件４
２Ｆ

♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す
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

物件４

西側市道高架上から

2

3

附属建物
符号１

受水槽

4

5

6

7

8

9

１０

１１

１２

１３

１４

１５

１６

１７

１８

１９

２０１号室

２０

２１

２０２号室

２２

２０３号室

２３

２０５号室

２４

２０６号室

２５

２０７号室

２６

２０８号室

２７

２１０号室

２８

２１２号室

２９

２１３号室

３０

２１５号室

３１

３２

２１６号室

３３

３４

２１７号室

３５

２１８号室

３６

附属建物
符号１内部

令和 7年（ケ）第　　９４号
令和 7年 9月24日　受　　命
令和 7年10月24日　現地調査
令和 7年10月25日　評　　価
令和 7年11月10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
伊矢野忠寿

第１　評価額

一　括　価　格	
金４５，６４９，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　７１１，０００円
物件２（土地）	金　１２，１５４，０００円
物件３（土地）	金　　３，４９１，０００円
物件４（建物）	金　２９，２９３，０００円

①　一括価格は、物件１乃至４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乃至３の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、 物件４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	宇都宮市東浦町 １２０４番７ 山林 88㎡	特記事項記載のとおり 宅地
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	宇都宮市東浦町 １２０５番２ 山林 1,504㎡	特記事項記載のとおり 宅地
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	宇都宮市東浦町 １２０７番２ 山林 432㎡	特記事項記載のとおり 宅地
4	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床面積	宇都宮市東浦町１２０５番地２、１２０７番地２ １２０５番２ ホテル・駐車場 鉄骨造陸屋根2階建 1階　726.27㎡ 2階　875.91㎡ 延床面積　1,602.18㎡	同左
	符　　号 種　　類 構　　造 床面積	（附属建物） 1 ボイラー室 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階16.22㎡	同左

特記事項

対象物件土地１の公簿地積は、地積測量図と同じである。

対象物件２及び３土地の地積は測量されたものではないことから、後日専門家による測量作業が行われた場合には異なることがある。

対象物件土地上には、自転車置き場が設置されているが、基礎の無い動産であると判断した。

敷地南端付近には、土地の定着物として、鉄骨製の看板が設置されている。

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１，２，３）

位置・交通	東武宇都宮線「西川田」駅北東方直線距離約850m （別添位置図参照）	
付近の状況	対象地付近は、東側が東武線の軌道敷き、南西側が幹線道路の陸橋、北側が分譲住宅地に囲まれている。用途的地域としては住居系の地域であるが、対象物件が特殊用途である。南西側の幹線道路は側道となっている。このため、通行量は非常に少ないが、東側軌道敷きで列車が通過する場合に若干の騒音や振動が有る。	
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	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし-但し建築基準法第22条区域
	その他の規制	航空法
画地条件	物件１，２，３ 地積　：2,024.00㎡ 規模　：大きい 間口　：約70.0m 奥行　：約30.0m～40.0m 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：二方路	
接面道路の状況	南西約4.8m舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路） 北約4.5m舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路）	
土地の利用状況等	物件１乃至３土地を一体として敷地とし、ほぼ中央に物件４建物が存する。従って土地利用権の範囲は、物件１乃至３の土地全部が物件４建物の敷地となっている。建築計画概要書上も同様である。 物件４の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供給処理施設	上水道：あり（前面100m/m　引込30m/m） 都市ガス：あり 下水道：あり（前面250m/m　引込150m/m） （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	受命物件及び周辺に土壌汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壌汚染の可能性があるとは判断できない。	

特　記　事　項	都市計画法上の開発許可（平成元年2月15日付　宇都宮市指令都第１７４号）を取得している。 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４）

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1年 9月15日新築 経過年数　36.0年 経済的残存耐用年数　4.0年
仕　　様	構　造　鉄骨造2階建 屋　根　陸屋根 外　壁　ＡＬＣ板モルタル吹付 内　壁　ビニールクロス等 天　井　ビニールクロス等 　床　　ビニルタイル、ビニルシート等
床面積（現況）	1階　726.27㎡ 2階　875.91㎡ 計 1,602.18㎡
現況用途等	階　　層：2階建 現況用途：ホテル・駐車場 間 取 り：添付資料のとおり
品　　等	使用資材　普通 施　　工　普通 意　　匠　普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、空き家の状態で占有している。

特　記　事　項	各部屋の1階が駐車場、2階が客室となる形式の、いわゆるラブホテルである。部屋数は15室で、向きや面積に相違はあるが、部屋の中の配置はほぼ同様で、家具や内装で特色を出している。 建物所有者は破産し、管財人の管理下にある。営業においては ・旅館業法 ・飲食店営業 ・店舗型性風俗特殊営業 等の許可に依ったが、所有者が破産したため、当該許可の継続は困難である。 建物の外部については、ＡＬＣ板の周辺にひび割れが起こっている箇所が見られた。 内部においては、1階部分は結露などによる壁紙の剥離が複数個所確認された。2階の客室では、床が柔らかくなっている部屋が2つ有ったが、いずれも浴室から水漏れが起こっているためとみられる。また２１１号室は施錠されたままで、内部の確認はできなかった。客室は、壁紙は貼り替えられて損傷が少ないが、巾木などの木部は経年劣化が見られる。共用部分及びバックヤードは、壁のひび割れや汚損等が確認された。

（附属建物１）

区　　分	附属建物１
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1年 9月15日新築 経過年数　36.0年 経済的残存耐用年数　満了
仕　　様	構　造　鉄骨造平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　ＡＬＣ板 内　壁　見出し 天　井　見出し 　床　　土間コンクリート
床面積（現況）	1階16.22㎡ 計 16.22㎡
現況用途等	階　　層：1階建 現況用途：ボイラー室
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、空き家の状態で占有している。
特記事項	建物の北側に受水槽及び燃料の地下タンクが設置されている。

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１，２，３）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	55,500	0.65	88	0.80	2,540,000
2	55,500	0.65	1,504	0.80	43,410,000
3	55,500	0.65	432.00	0.80	12,470,000

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)-43

基準価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
61,500円／㎡	×	100.2／100×		100／101×		100／110	＝	55,500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：方位＋1

◇地域格差：＋10補正

イ　個別格差：物件１乃至物件３　0.65補正

画地条件(形状▲15 規模▲20 二方路＋5)環境条件(軌道敷き隣接▲5)

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４）

物件４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。

附属建物１は経済的残存耐用年数が満了していることから、再調達原価に現価率を乗じて求めた。

番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	主たる建物価格（円）ア×イ×ウ
4	300,000	1,602.18	0.06	28,839,000

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36.0年，経済的全耐用年数40.0年，経済的残存耐用年数4.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価40%，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4.0年／経済的全耐用年数40.0年)}×(1－観察減価40％)＝0.06

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	152,000	16.22	0.03	74,000

ア　再調達原価　：152,000円／㎡
イ　現況延床面積：16.22㎡
ウ　現　価　率　：現況より3％とした

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
4	28,839,000	74,000	28,913,000

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、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
1	2,540,000	0.50	法定地上権	1,270,000
2	43,410,000	0.50	法定地上権	21,705,000
3	12,470,000	0.50	法定地上権	6,235,000

②　内訳価格及び一括価格

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	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	2,540,000	−1,270,000		0.80	0.70	711,000
2	43,410,000	−21,705,000		0.80	0.70	12,154,000
3	12,470,000	−6,235,000		0.80	0.70	3,491,000
4	28,913,000	＋29,210,000	1.00	0.72	0.70	29,293,000
一括価格（合計）						45,649,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　：物件１乃至物件３　事業用物件の市場性▲20
　　物件４　事業用物件の市場性▲20　特殊用途だが許可無▲10
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た。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　宇都宮(県)-43

所　　在：宇都宮市東浦町１１１９番２７０
　　「東浦町６－１７」
地　　目：宅地
価　　格：61,500円／㎡
位　　置：東武宇都宮線「江曽島」駅の南西方 道路距離約900m
価格時点：令和 7年 7月 1日
地　　積：180㎡
供給処理施設：水道、下水道、ガス
接面街路：北西側4.5m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：低層一般住宅が密集する住宅地域

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

位置図
対象物件
宇都宮市白図

この地図は、公図を基にして作成したもので、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

登記年月日：昭和61年6月20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。
（宇都宮地方法務局管轄）
令和7年8月7日　東京法務局
登記官

021764

対象物件１

地番	1204－7－3
土地の所在	宇都宮市東浦町

地積測量図

境界標の種類	筆界点
石杭	
プラスチック杭	
コンクリート杭	⊙
金属標	
木杭	⊛

チバン	キヨウセキシキ テイヘン		タカサ		バイメンセキ
	21.270	X	2.600	=	55.302000
②1204－7	32.960	X	2.710	=	89.321600
	12.170	X	2.310	=	28.112700
	3.140	X	1.249	=	3.921860
	ゴウケイ				176.658160
	チセキ				88.329080ヘイホウメートル

SH 61年 6 月 20 日 登記

（日調連９）

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（長瀬納）

地図整理番号：M91144

Ａ３→Ａ４に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和57年4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。

（宇都宮地方法務局管轄）

令和7年8月7日　東京法務局　登記官

021767

対象物件３

前

地番	1207-3、-2
土地の所在	宇都宮市[redacted]東浦町

地積測量図

キコウセキシキ

チハンコ	テイヘン		タカサ		ハイメンセキ
	14.550	X	7.900	=	114.945000
	24.000	X	8.000	=	192.000000
	28.000	X	7.800	=	218.400000
	32.200	X	5.250	=	169.050000
	34.850	X	3.050	=	106.292500
② 1207-3	37.300	X	3.400	=	126.820000
	40.000	X	2.150	=	86.000000
	41.300	X	0.750	=	30.975000
	46.950	X	4.200	=	197.190000
	7.200	X	1.100	=	7.920000
			ゴウケイ		1249.592500
			チセキ		624.796250ヘイホウメートル

境界標の種類	境界点
石杭	③
プラスチック杭	⑦
コンクリート杭	
金属標	

S H 57年 4 月 14日 登記

長源(第)

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M91145

Ａ３→Ａ４に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成1年9月20日

0368269

対象物件４

各階平面図

家屋番号	１２０５番２
建物の所在	宇都宮市東浦町１２０５番地２・１２０７番地２

建物図面
~~各階平面図~~

主たる建物

1階平面図

求積表

イ	5.20	×	1.50	=	7.8000
ロ	8.00	×	1.50	=	9.0000
ハ	19.50	×	3.30	=	64.3500
ニ	25.20	×	4.80	=	120.9600
ホ	37.00	×	4.80	=	177.6000
ヘ	44.80	×	1.50	=	67.2000
ト	48.00	×	6.60	=	316.8000
チ	3.80	×	4.80	=	-18.2400
リ	4.00	×	4.80	=	-19.2000
合計					728.2700
床面積					728.27㎡

2階平面図

求積表

イ	5.20	×	1.50	=	7.8000
ロ	8.00	×	1.50	=	12.0000
ハ	23.50	×	3.30	=	77.5500
ニ	29.00	×	4.80	=	139.2000
ホ	41.00	×	4.80	=	196.8000
ヘ	44.80	×	1.50	=	67.2000
ト	48.00	×	8.60	=	412.8000
チ	3.80	×	4.80	=	-18.2400
リ	4.00	×	4.80	=	-19.2000
合計					875.9100
床面積					875.91㎡

附属建物　符号　1

求積表

イ	5.15	×	3.15	=	16.2225
合計					16.2225
床面積					16.22㎡

S(H)1年9月20日登記

作製者	[redacted]	縮尺	1/500	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M91146

Ａ３→Ａ４に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
（宇都宮地方法務局管轄）
令和７年８月７日　東京法務局
登記官
[redacted]

間取図
物件４
１Ｆ

間取図
物件４
附属建物１

ボイラー室

※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。

間取図
物件４
２Ｆ

※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

（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。