

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 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 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 宇都宮市桜一丁目2674番地1

建物の名称 プライムスクエア宇都宮桜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜一丁目2674番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 74.38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 宇都宮市桜一丁目2674番1

地 目 宅地

地 積 847.16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 32万8760分の7795

物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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】

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】

転借人株式会社毎日新聞社が社宅として使用し占有している。転貸人株式会社リロケーションジャパンの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 宇都宮市桜一丁目2674番地1

建物の名称 プライムスクエア宇都宮桜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜一丁目2674番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 74.38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 宇都宮市桜一丁目2674番1

地 目 宅地

地 積 847.16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 32万8760分の7795

令和7年(ケ)第123号
令和7年12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 小堀 尊久

(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 宇都宮市桜一丁目2674番地1

建物の名称 プライムスクエア一宇都宮桜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜一丁目2674番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 74.38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 宇都宮市桜一丁目2674番1

地 目 宅地

地 積 847.16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 32万8760分の7795

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宇都宮市桜一丁目1番9号 プライムスクエア一字都宮桜	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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（株式会社毎日新聞社） 上記の者が本建物を社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"/> 下記のとおり 管理費 13,640円 修繕積立金 18,700円 駐車場 1,200円 駐輪場 200円 駐車場修繕積立金 6,000円 インターネット使用料 2,750円	令和7年12月2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年7月分～R7年12月分 計254,940円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	宇都宮市東宿郷3-2-3 日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	12月2日時点滞納額内訳 管理費81,840円、修繕積立金112,200円、駐車場7,200円、駐輪場1,200円、駐車場修繕積立金36,000円、インターネット使用料16,500円、延滞金（年15%）	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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	符号1土地は北東側で幅員約30メートルの舗装国道に接面している。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階403号室 (本件専有部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社リロケーション・ジャパン
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 社宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> 占有者社員) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借契約書)
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 4月10日
最初の契約日	令和 5年 4月10日
契約等期間	令和 5年 4月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月 9日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 7年 4月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 4月 9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A <input type="checkbox"/> その他()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (株式会社リロケーション・ジャパン) <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金125,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金250,000円]
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社社員	<p>1 プライムスクエア宇都宮管理規約第25条等における管理費等には、管理費、修繕積立金、駐車場、駐輪場、駐車場修繕積立金、インターネット使用料が含まれています。そして、これらの費用について管理組合が有する債権は、同規約第26条により区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができることとなっています。</p> <p>2 本件専有部分には転借人がいると聞いています。</p>
■株式会社リロケーション・ジャパン社員	<p>1 当社は物件所有者Aさんからプライムスクエア宇都宮403号室を社宅として賃借しており、株式会社毎日新聞に転貸しています。株式会社毎日新聞からの委任に基づきこのような契約形態となっています。転貸業務委託証明書を提出します。</p> <p>2 競売関係の通知は当社にして頂きたいです。</p>
■B (居住者)	<p>1 当マンションの403号室は、Aさんと株式会社リロケーション・ジャパンとの間で賃貸借する契約を締結し社宅として使用しています。賃貸借契約書も提出します。</p> <p>3 403号室の屋内において現時点で不具合箇所はないと思います。ただし、廊下に設置されている給湯器排出口から煤が落ちていると、管理人さんから言われたことがあります。</p>

執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件専有部分(4階403)は株式会社リロケーション・ジャパンが社宅として賃借し、さらに株式会社毎日新聞社に社宅として転貸しており、毎日新聞社社員Bが家族と共に居住し居宅として使用している。株式会社リロケーション・ジャパン社員の陳述及び提出された契約書等によれば株式会社毎日新聞社からの委任に基づきこのような契約形態になっているとのことである。
- 3 本件専有部分の屋内を見分したところ、南東側洋室の床が一部損傷しているほか、外観上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 4 本件専有部分を含むマンション一棟の全戸数は居宅40室であり、敷地内に駐車場が41台分存在する。調査時点で空きがないということである。
- 5 本件敷地の北東側に幅員約30メートルの舗装国道が接面しており、当該道路は建築基準法第42条1項1号に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

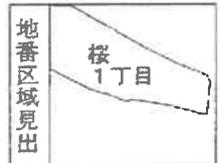
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月2日(火) 10:30-10:40	宇都宮市役所	地番図、間取図取得
R7年12月2日(火) 14:00-14:10	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年12月2日(火)	当庁	管理費等を照会
R7年12月3日(水)	当庁(電話)	Bの妻から電話。占有関係調査。調査期日調整。
R7年12月23日(火) 8:50-9:45	物件所在地	B立会いのうえ、物件調査。評価人同行。
R7年12月23日(火)	当庁(電話)	物件所有者A宛て電話するも出ず。
R7年12月23日(火) 15:30-15:35	宇都宮地方法務局	占有者の商業登記事項証明書取得
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、立会人を立ち合わせ、債務者から借りた鍵を用いて解錠し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

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	所在	宇都宮市桜一丁目		地番	2674番1				
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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和7年9月24日
東京法務局

(7 枚目)



一棟の建物の敷地

(9 枚目)

中心位置は様1丁目2574-1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12月2日

千葉県市町村計画課

1:500



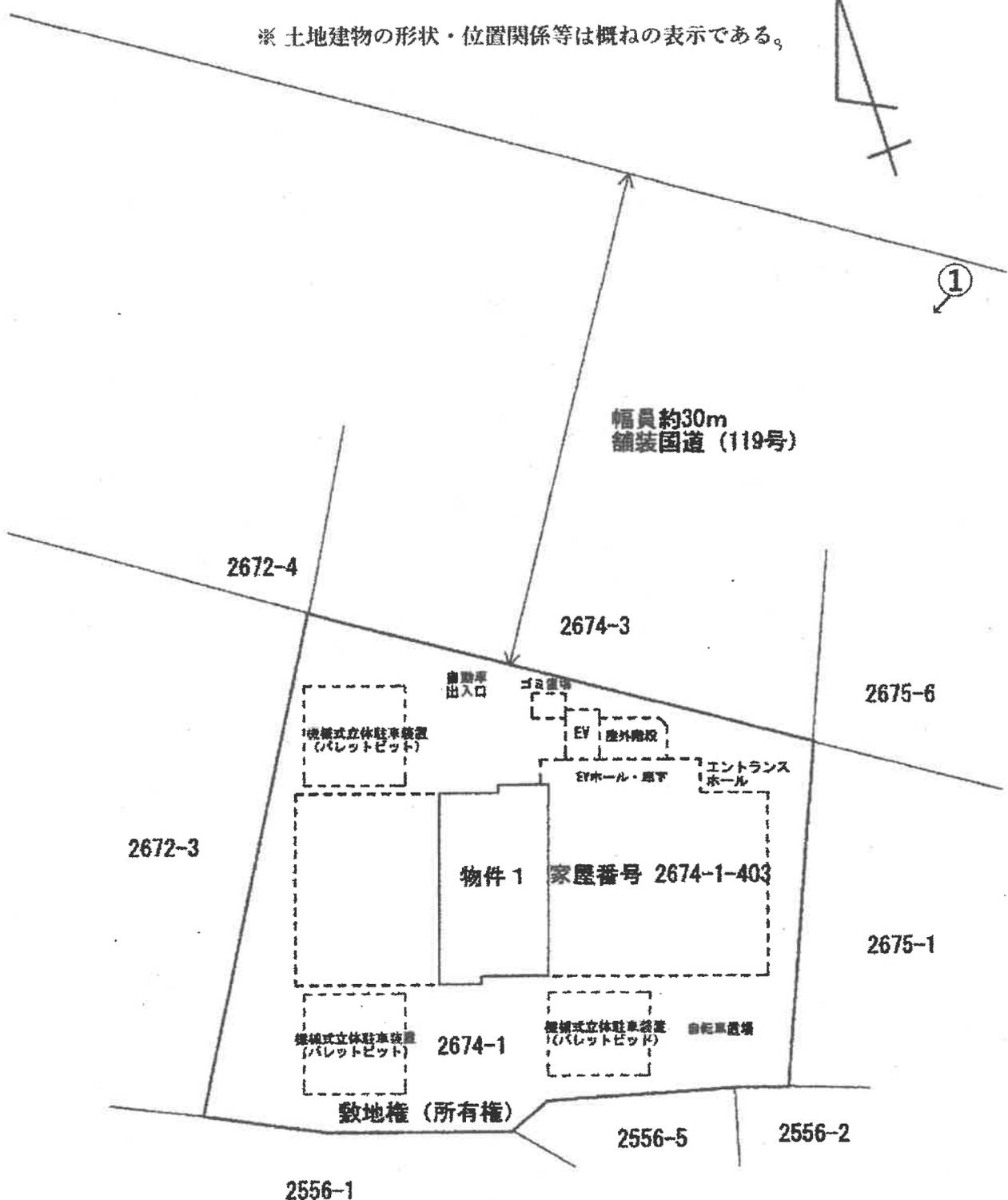
土地建物位置関係図

※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



①

幅員約30m
舗装国道 (119号)



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

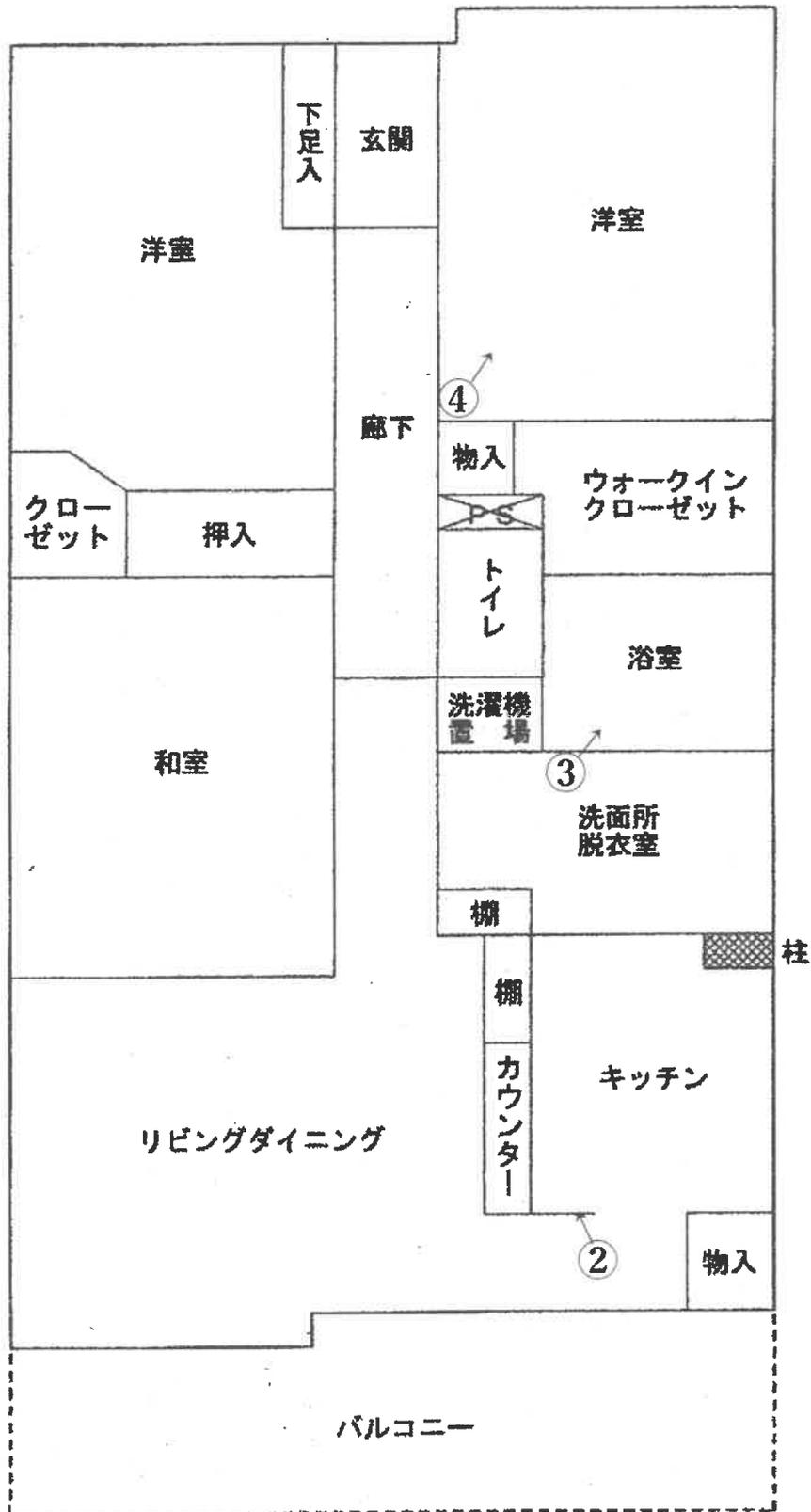
間取図

4階 403号

※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。



共用廊下



○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

(1 2 枚目)

写真1



写真2 (キッチン)



写真3 (浴室)



写真4 (北東側洋室)



令和 7年（ケ）第 123号
令和 7年12月 3日 受 命
令和 7年12月23日 現地調査
令和 7年12月25日 評 価
令和 8年 1月 9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
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 8, 110, 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1		<p>(一棟の建物の表示) 所 在 宇都宮市桜一丁目2674番地1 建物の名称 プライムスクエア宇都宮桜 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根1 1階建 床 面 積 1階 276.37m² 2階 333.76m² 3階 333.76m² 4階 333.76m² 5階 333.76m² 6階 333.76m² 7階 333.76m² 8階 333.76m² 9階 333.76m² 10階 333.76m² 11階 333.76m²</p> <p>(専有部分の建物の表示) 家屋番号 桜一丁目2674番1の403 建物の名称 403 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 4階74.38m²</p> <p>(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 宇都宮市桜一丁目2674番 1 地 目 宅地 地 積 847.16m²</p> <p>(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 7795/328760</p>	概ね同じ

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	東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の北西方約850m（直線距離）に位置する。 （末尾添付「位置図」参照）	
付近の状況	当地域は低層の店舗と中高層の事務所、マンション等が混在する商業地域である。 市街地内の国道沿いの商業地域で、行政上の規制も比較的高容積率の指定であることからマンション等を主体に建物の高度利用が図られている。 建物の品等は普通である。 駐車場は残るものの、宅地利用度は高い。 当分の間、現状を維持して推移するものと予測する。	
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 その他	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 都市計画道路事業済 立地適正化区域（高度都市機能誘導区域、都市機能誘導区域、居住誘導区域）
画地条件	地積：847.16m ² 間口：約30.9m 奥行：約20m～31m ※間口・奥行は地積測量図による 形状：不整形 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地 敷地権割合：32万8760分の7795	
接面道路の状況	北側：幅員約30m舗装国道（119号，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	物件1の建物（区分所有建物）の敷地（敷地権・所有権）として占有している。	
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	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	<p>共用部分としてエレベーター、機械式立体駐車場（パレットピ ット）、自転車置場、ゴミ置場等が存在する。</p> <p>災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した 場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度につい ては、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希 望者者において判断する必要がある。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プライムスクエア宇都宮桜	
建物の用途	共同住宅（総戸数 40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17年10月25日新築 約20年 約20年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建	
仕様	構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建 屋根 陸屋根 外壁 タイル貼、一部吹付タイル	
設備等	エレベーター 有 (9名乗、600kg) 駐車場 敷地内 (機械式) 集会所 無	
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 (プライムスクエア宇都宮桜) 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 日本ハウズイング株式会社 管理形態 管理員 有 管理人室 有 日勤 (平日のみ、9時～15時)、休日は管理人不在となり上記管理会社センターにて対応を行う	
管理の状況	普通	
特記事項	大規模修繕工事を令和2年から令和3年3月にかけて実施した。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階、南向き、中間部屋
床 面 積	4階部分74.38㎡
間 取 り	3LDK
仕 様	内 壁 クロス貼 天 井 クロス貼 床 フローリング
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 13,640円 修繕金積立金 月額 18,700円 滞 納 額 有 (254,940円) 令和 7年12月 2日時点
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	A (所有者) が株式会社リロケーションジャパンと賃貸借契約を締結し、賃借人が社宅として法人 (株式会社毎日新聞社) と契約 (転貸) し、上記法人の従業員が居宅 (社宅) として占有している。 占有期間: 契約から2年間 (合意更新により更に2年間延長)
特 記 事 項	賃貸人: A (所有者) 賃借人: 株式会社リロケーションジャパン 転借人: 株式会社毎日新聞社 (社宅として従業員が居住) 契約期間: 当初契約令和5年4月10日から令和7年4月9日 (2年間) 現在は合意更新により令和7年4月10日から令和9年4月9までの2年間 賃料: 月額125,000円 (毎月末日限り翌月分支払) 敷金等の一時金の授受: あり (敷金・礼金) 敷金: 250,000円、礼金: 125,000円

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を評価した。

(1) 建物の価格

当該建物の再調達原価（共用部分を含む）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求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
350,000	74.38	0.40	10,413,000

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20年，経済的全耐用年数40年，経済的残存耐用年数20年，観察減価及び中古建物の市場性減価20%，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20年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1 - 観察減価20%) = 0.40

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次ぎのとおり求めた。

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=カ
149,000	0.95	847.16	0.95	7795/328760	2,701,000

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
 $146,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/95 = 149,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：3%補正

◇地域格差：▲5補正

イ 個別格差：形状▲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。

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=エ
10,413,000	2,701,000	0.95	12,458,300

ウ 個別格差：階層▲5 位置（中間、南）0.0

2 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格が下記のとおり算定された。本件においては一部に賃貸部分もあるが自用（所有者居住）主体の分譲マンションであることから積算価格を採用した。

	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=ウ
① 積算価格	12,458,300	0	12,458,300
② 調整後の価格			12,458,000

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し評価額を求めた。

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=カ
12,458,000	1.00	0.70	0.93	1.00	8,110,000
一括価格(合計)					8,110,000

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：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

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。

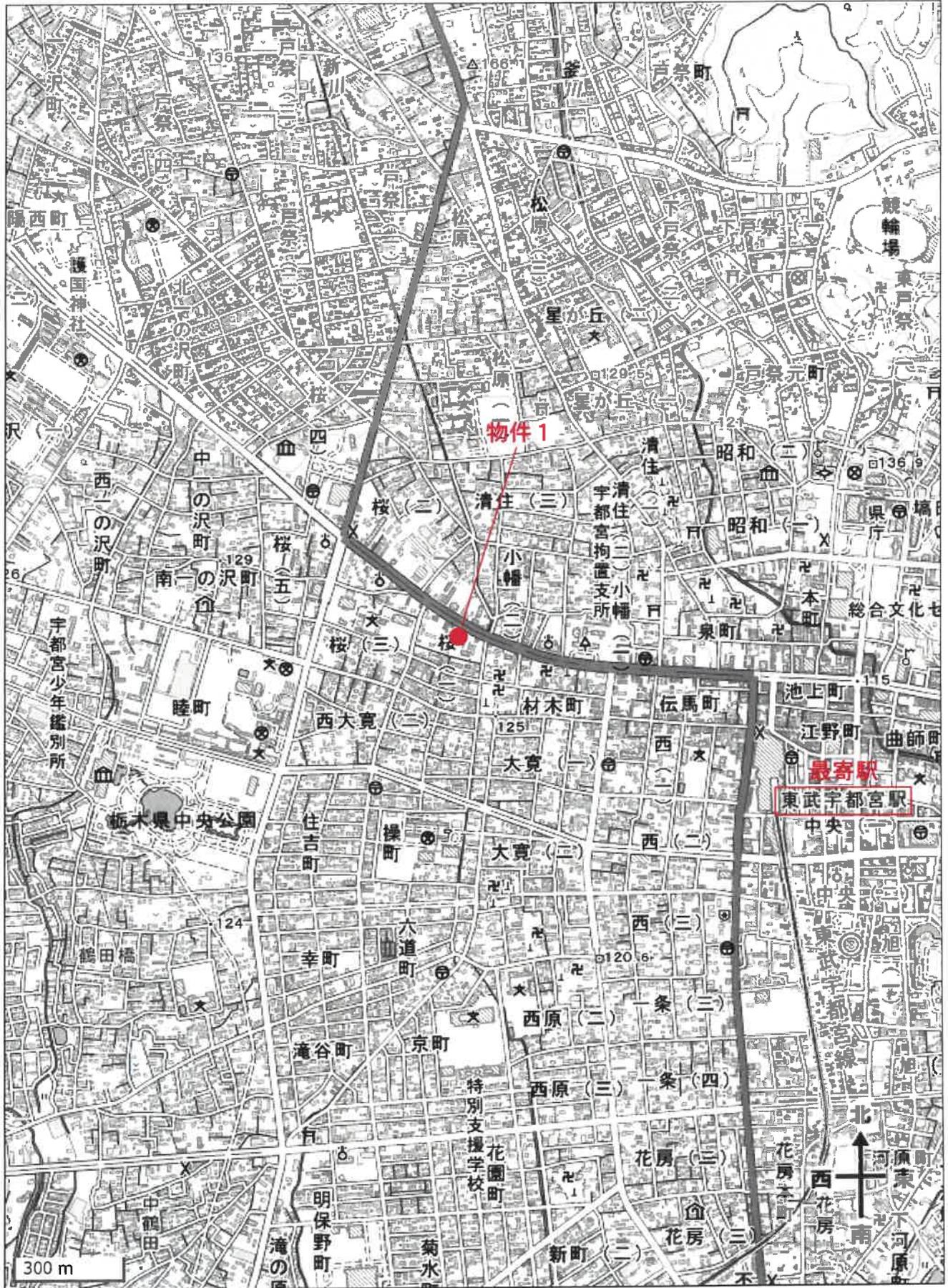
第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 宇都宮5-16
所 在：宇都宮市小幡2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約900m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：456㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南31m国道、東側道
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

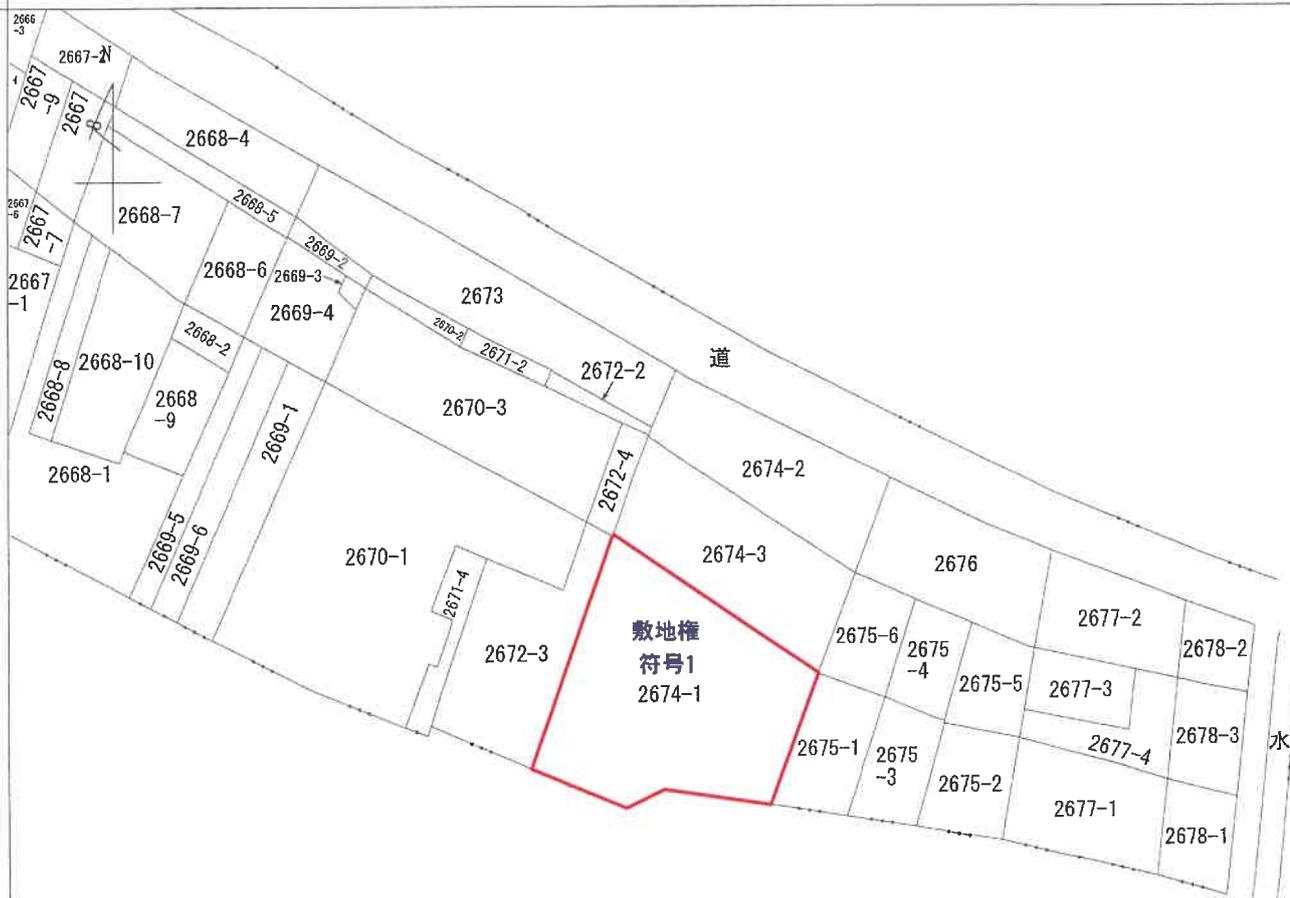
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上



出所：地理院地図GSI Maps

1 2666-6



(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。



A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	宇都宮市桜一丁目		地番	2674番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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9月24日
東京法務局

請求番号 : 66-1
(1/1)

登記官



地積測量図写 敷地権

令和7年9月24日
東京法務局

(字都宮地方法務局管轄)
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。

登記年月日：平成16年1月20日

003020

地番 2674-1
土地の所在 宇都宮市桜一丁目
地積測量図

面積表

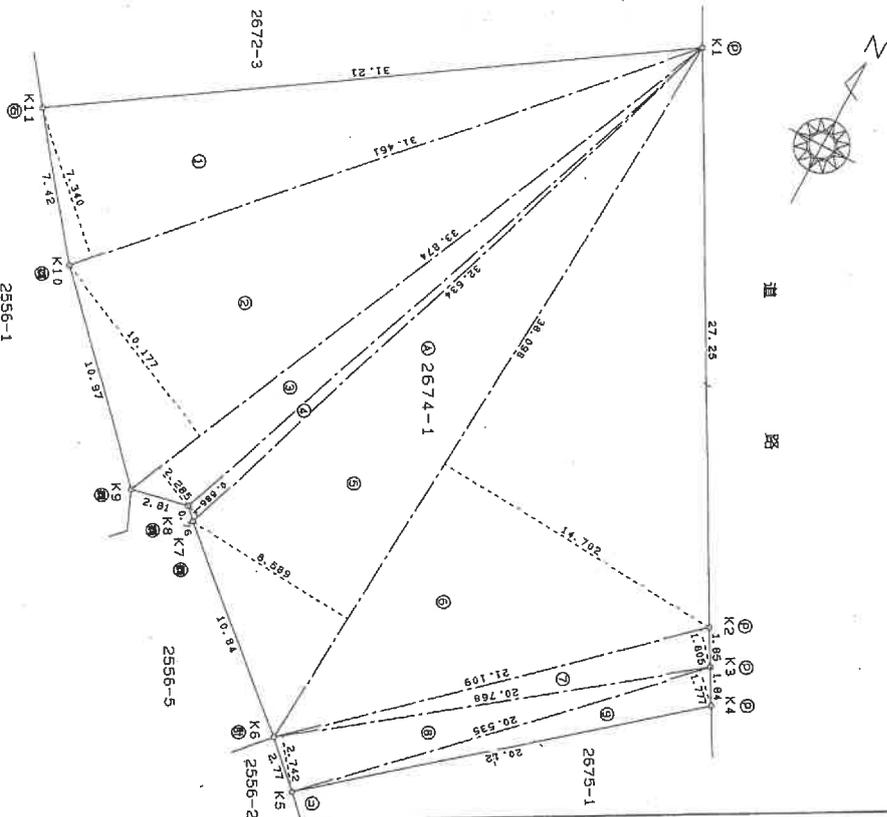
地番	座標	種別	面積
② 2674-1			
①	31.461	7.340	230.923740
②	33.874	10.177	344.735698
③	33.874	2.285	77.402090
④	32.634	0.686	22.386924
⑤	39.098	8.589	327.223722
⑥	38.098	14.702	560.116795
⑦	21.109	1.905	38.101745
⑧	20.768	2.742	56.945856
⑨	20.535	1.777	36.490695
合計			1694.327266
合計		面積	847.163630
合計		面積	847.16

地番	面積
② 2674-1	847.163630 m ²

登記官

※座標値は日本測地系である

点名	X座標	Y座標	方位
K1	62686.840	3755.778	原野宗金路筋
K2	62662.977	3768.945	原野宗金路筋
K3	62661.356	3769.844	原野宗金路筋
K4	62659.747	3770.745	原野宗金路筋
K5	62646.889	3755.270	原野コソリート敷
K6	62648.824	3753.289	計測点
K7	62655.986	3745.148	H積地
K8	62656.529	3744.607	H積地
K9	62655.964	3741.848	H積地
K10	62663.891	3734.257	H積地
K11	62669.727	3729.667	原野御影石



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

単位：m

縮尺 1/250

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石コンクリート杭	②	金属鉄杭	③	刻印	
④	メラス杭	⑤	金属鉄杭	⑥	計測点	
⑦		⑧		⑨	H積地	

作製者

埼玉 土地家屋調査士

平成15年12月18日作製

申請人

[Redacted]

物件 1 建物図面写

令和 7 年 9 月 24 日

東京法務局

(宇都宮地方方法務局管轄)

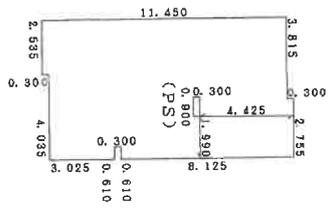
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記年月日：平成17年11月14日

041A275

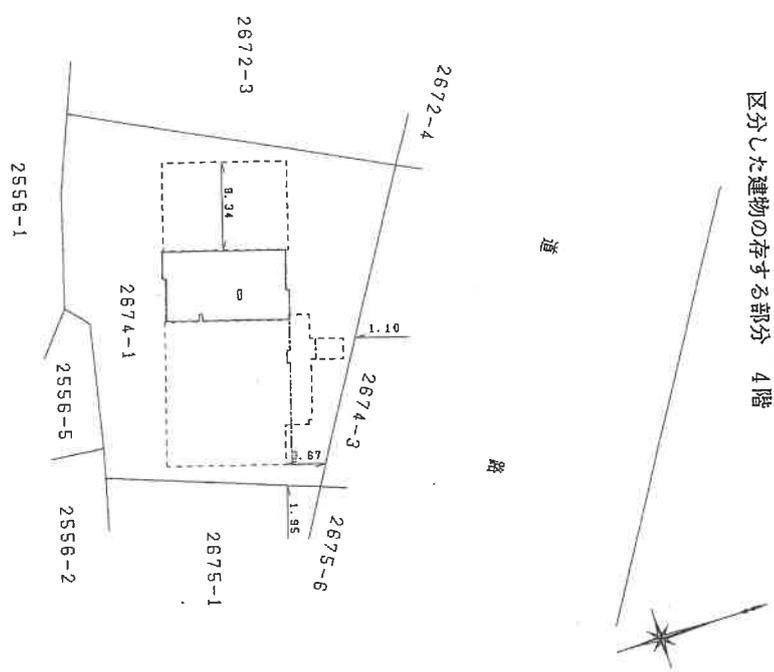
各階平面図

家屋番号	棟一丁目2574番1 の403	建物各階平面図
建物の所在	宇都宮市棟一丁目2674番地1	区分した建物の存する部分 4階



求積表

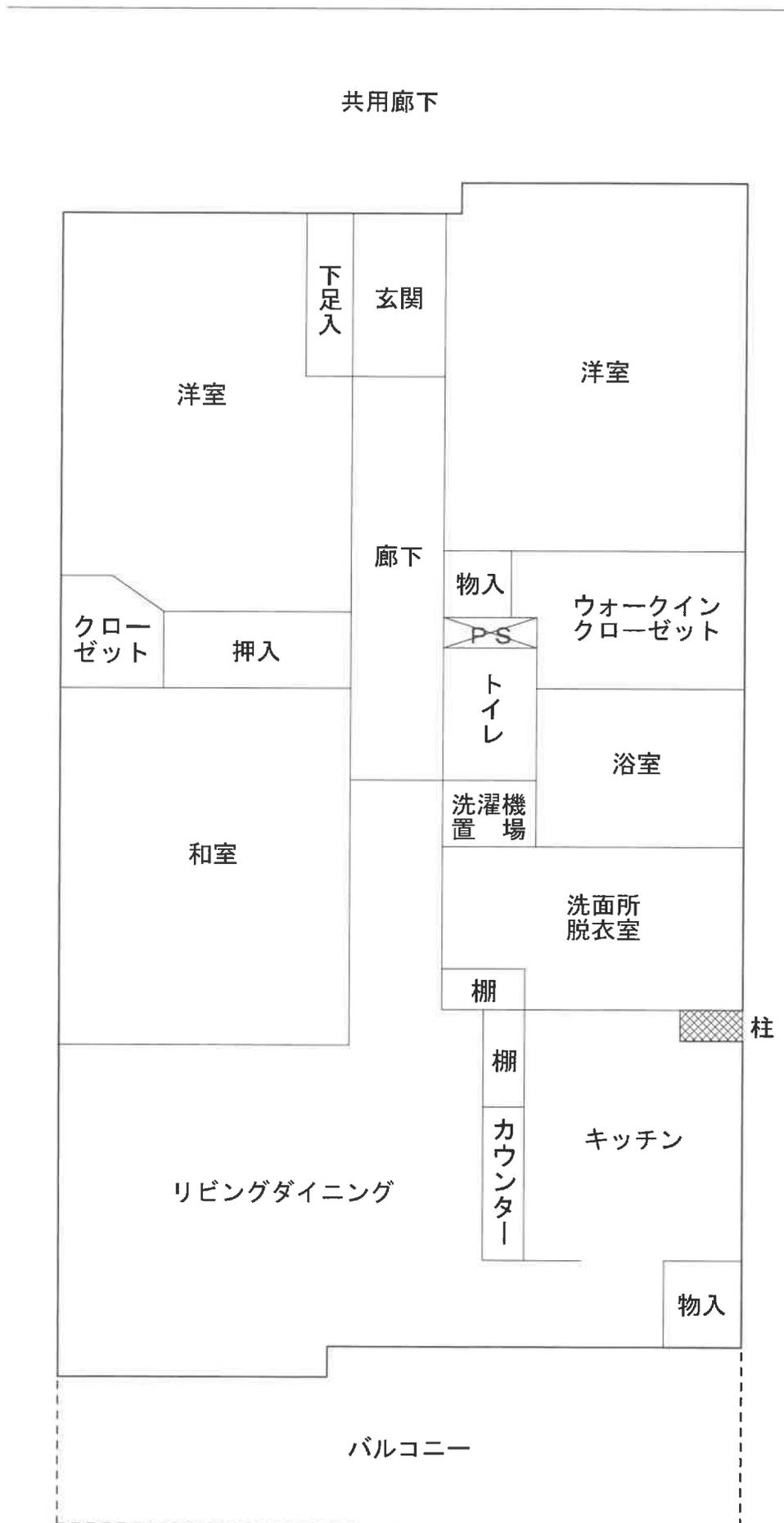
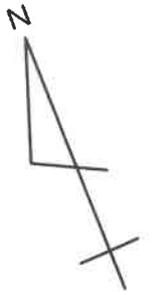
1	11.450	x	2.535	=	29.025750
2	11.150	x	1.280	=	14.272000
3	11.150	x	2.145	=	24.560250
4	11.025	x	0.610	=	1.845250
5	8.125	x	0.900	=	4.956250
6	-0.300	x	0.900	=	-0.270000
			合計		74.389500
			床面積		74.38㎡



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

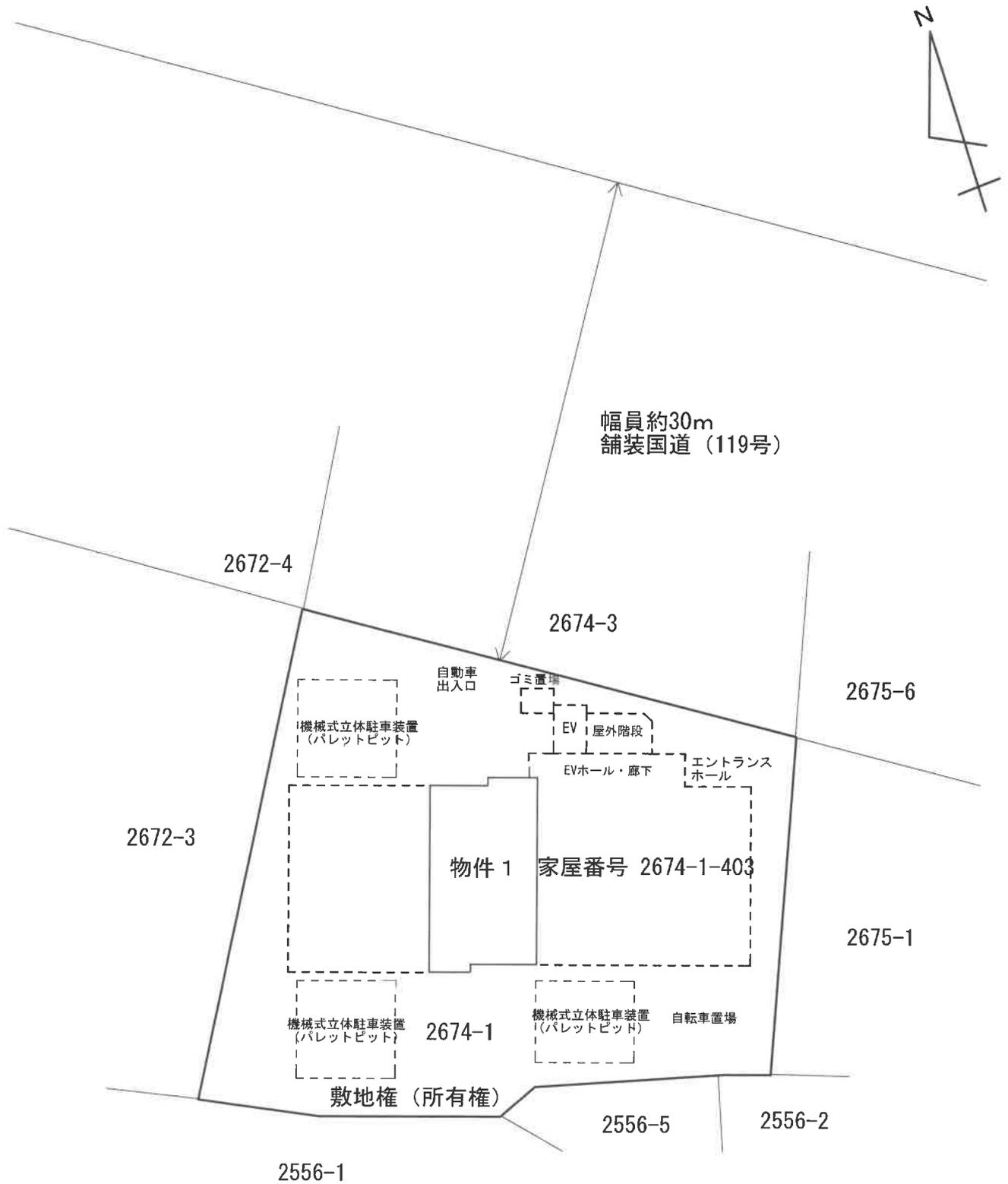
製作者	東 土地調査士 家屋	縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 500
-----	------------------	----	---------	-----	--	----	---------

平成十七年四月四日登記(実務納)



※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。