

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 宇都宮市城東一丁目10番地9, 10番地10

建物の名称 ナイスシティアリーナ城東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城東一丁目10番9の401

建物の名称 401

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 59.83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 宇都宮市城東一丁目10番10

地 目 宅地

地 積 414.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宇都宮市城東一丁目10番9

地 目 宅地

地 積 1444.75平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36万0377分の6401

物 件 明 細 書

令和 8年 1月14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】

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

【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 宇都宮市城東一丁目10番地9, 10番地10

建物の名称 ナイスシティアリーナ城東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城東一丁目10番9の401

建物の名称 401

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 59.83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 宇都宮市城東一丁目10番10

地 目 宅地

地 積 414.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宇都宮市城東一丁目10番9

地 目 宅地

地 積 1444.75平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36万0377分の6401

令和7年(ケ)第107号
令和7年11月5日受理
令和7年12月9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 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市城東一丁目10番地9, 10番地10
建物の名称 ナイスシティアリーナ城東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城東一丁目10番9の401
建物の名称 401
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 59.83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 宇都宮市城東一丁目10番10
地 目 宅地
地 積 414.72平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 宇都宮市城東一丁目10番9
地 目 宅地
地 積 1444.75平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 36万0377分の6401

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市城東一丁目10番24号 ナイスシティアリーナ城東401		
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き家として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 月額 13,570円 修繕積立金 月額 16,000円 駐車場 月額 1,500円 自治会費 月額 300円	令和7年11月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年11月分～令和7年11月分計 439,297円 (確定損害金31,487円含む) これに年14.6%の延滞金が付加される	
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 <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

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	<ol style="list-style-type: none">1 建物購入直後に妻と離婚してしまったので、この部屋には一度も住んでいません。2 リビングにある机は私が購入しました。和室の畳は、令和5年頃のリフォームで、新しいものにしました。3 本件建物はオール電化住宅です。

(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により本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件占有部分(4階401)は、所有者が空き家として使用している。
- 3 本件敷地の北東側に幅員約34.5メートルの市道(2693号線)が接面しており、当該道路は建築基準法42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

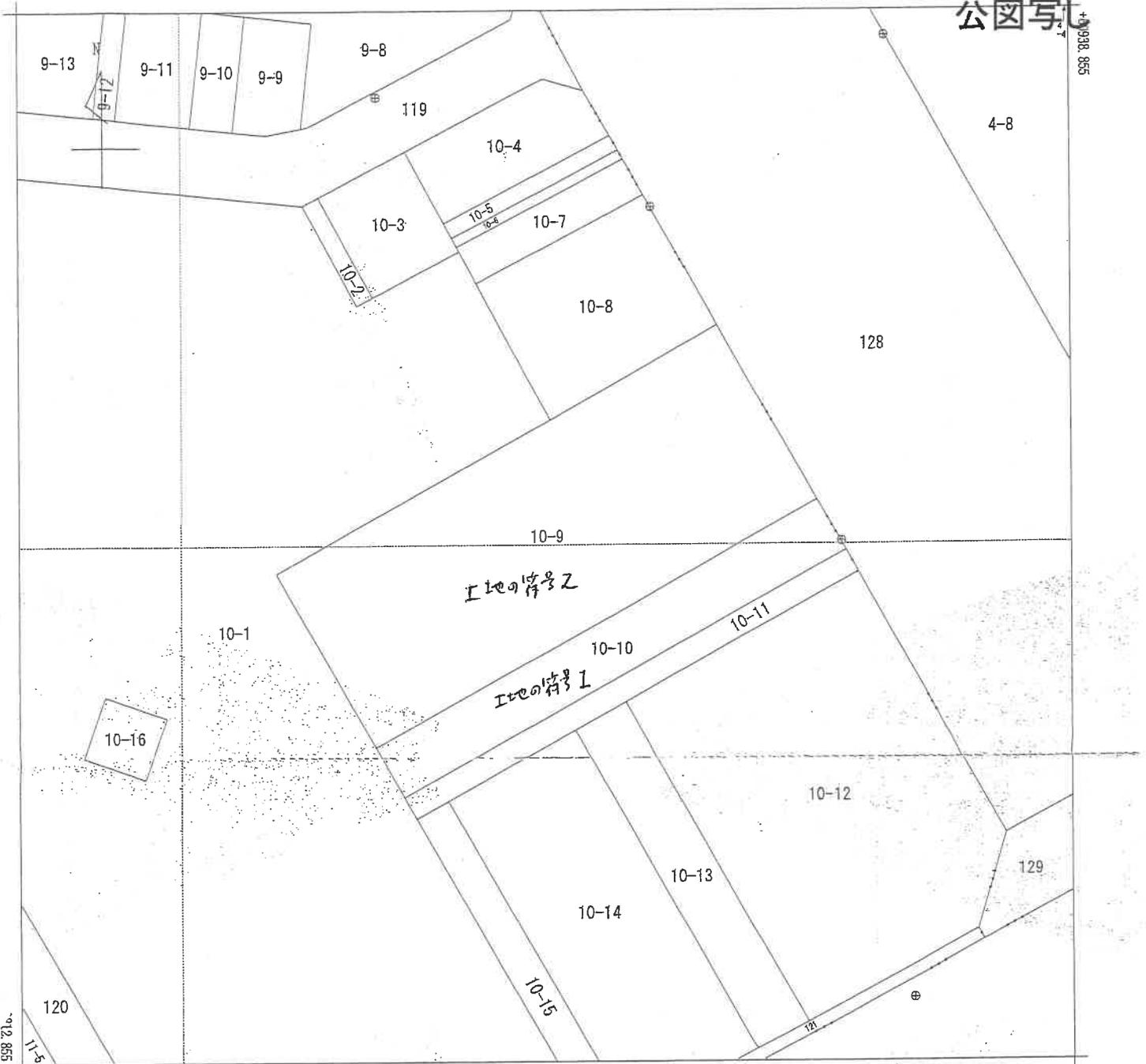
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月7日(金) 11:40-12:05	物件所在地	所有者不在により、催告書をポストに投函
R7年11月7日(金) 12:50-13:10	宇都宮市役所	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R7年11月19日(水) 13:30-13:50	物件所在地	所有者に面談調査 評価人同行 屋内写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、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

(座標値種別：測量成果)

+6231.787

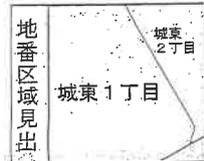
公図写し



+6106.787

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokufaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在	宇都宮市城東一丁目		地番	10番9				
出力 縮尺	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)国調法1-9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成21年10月3日			備付 年月日 (原図)	平成23年4月11日		補記 事項		

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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和7年9月8日

東京法務局

地図整理番号：M92147

登記官

(1/1)

(6枚目)

地番図写し



1:500

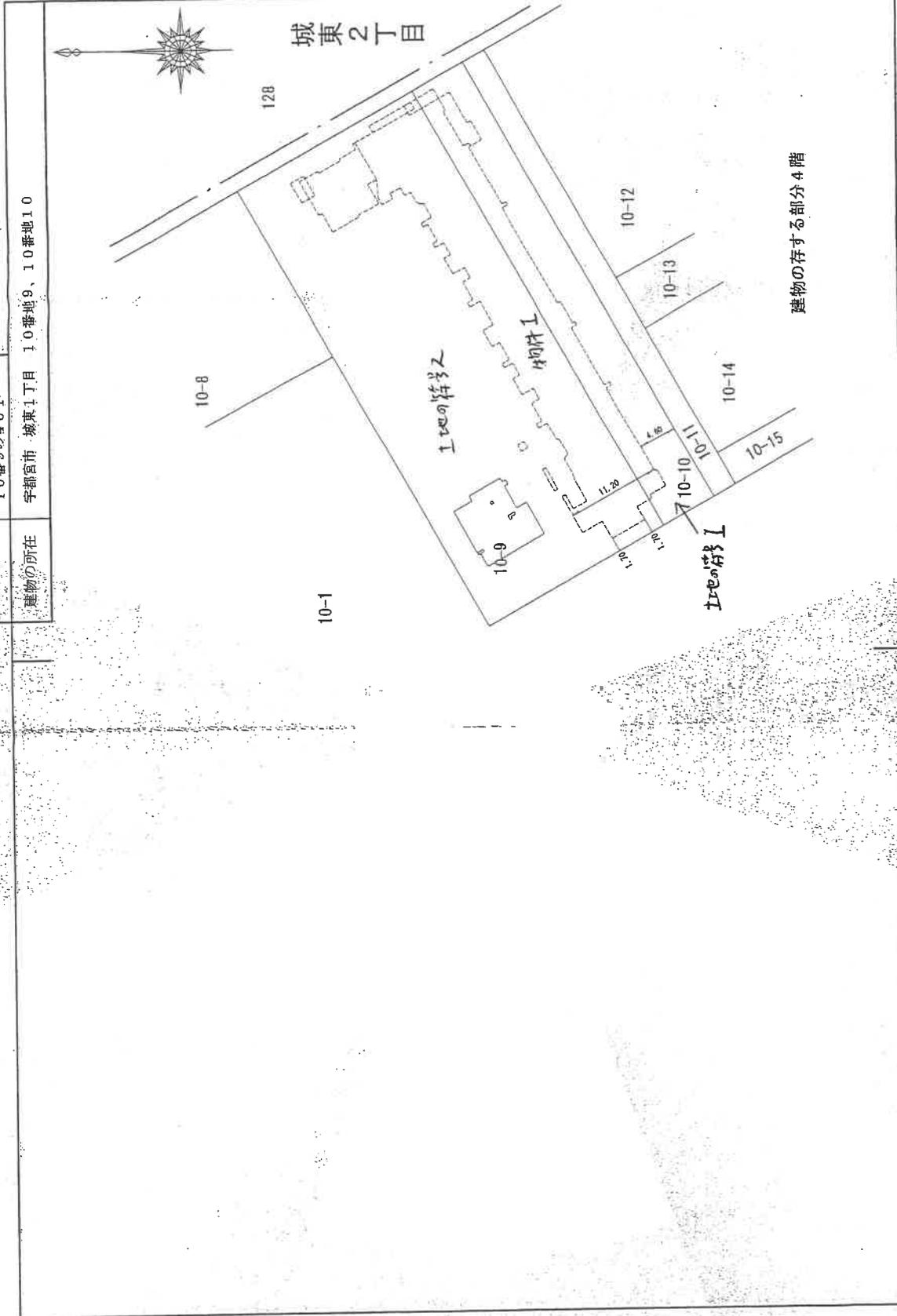


宇都宮市理財部資産課
 交付年月日: 令和7年11月7日

中心位置は地算1丁目10-9付近です
 この図面は測量の参考図として縮小コピー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、本課、境界測定等の資料に用いることには適しません。

建物図面

家屋番号	城東1丁目 10番9の401
建物の所在	宇都宮市 城東1丁目 10番地9、10番地10



申請人	
縮尺	1 / 500

作製

登記年月日：平成21年10月5日

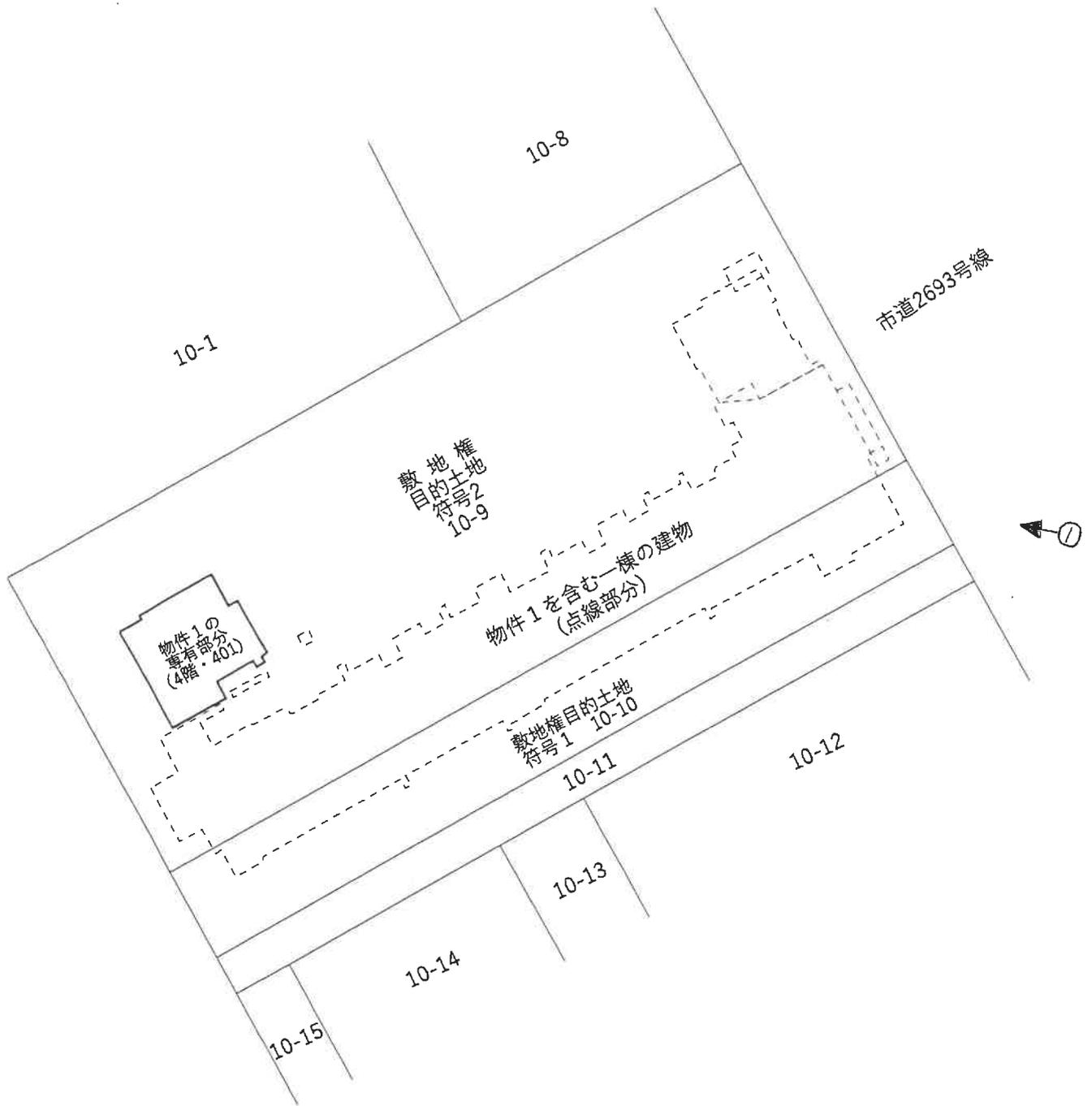
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (宇都宮地方裁判所管轄)
 令和7年9月8日 東京法務局

登記官

(8枚目)

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

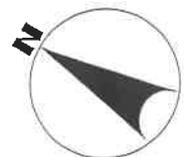
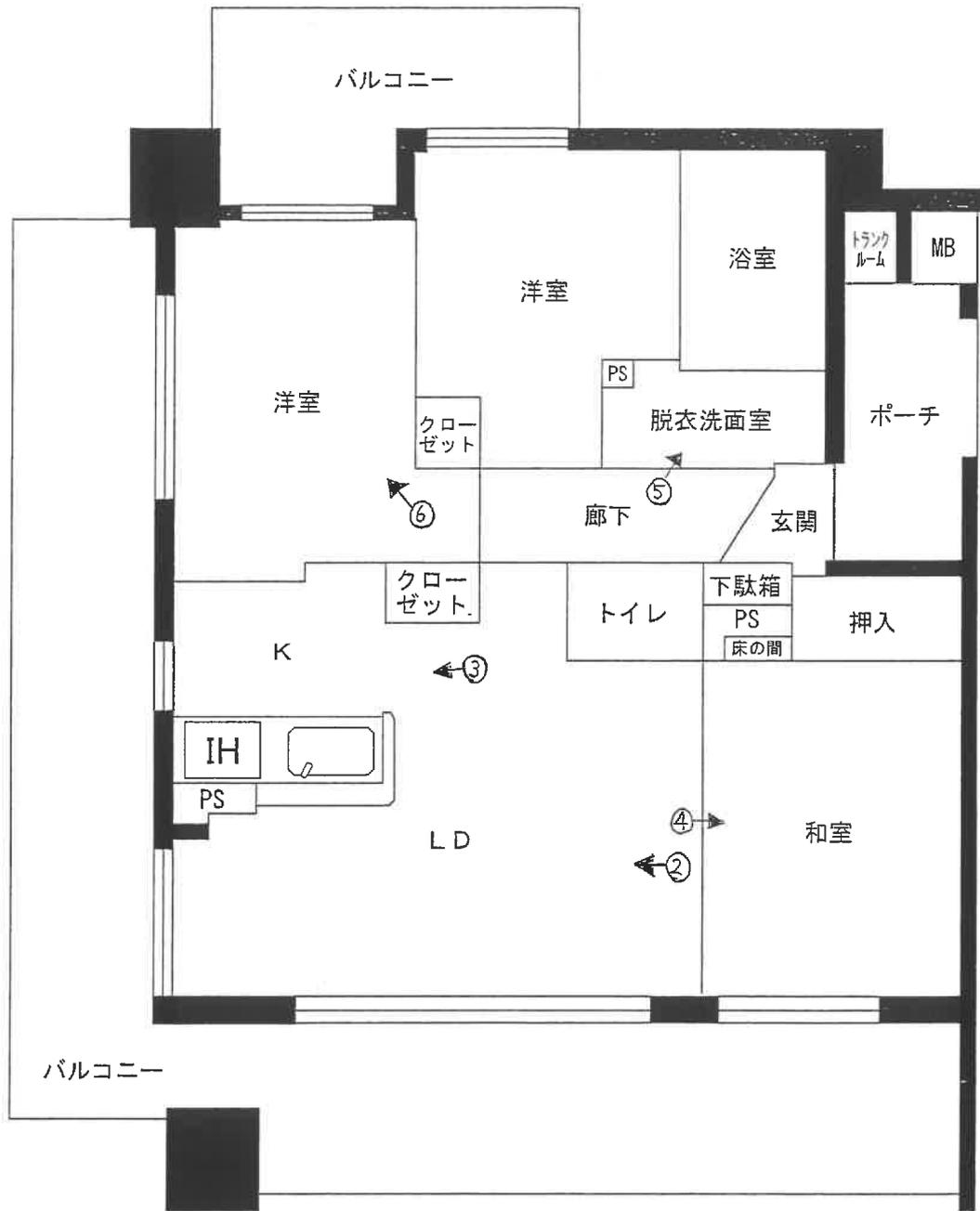


(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取り図

物件1

←○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。

(11 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 107号
令和 7年10月27日 受 命
令和 7年11月19日 現地調査
令和 7年12月 5日 評 価
令和 7年12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
阪 上 真 佐 彦

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 7, 532, 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、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	(一棟の建物の表示)		ほぼ登記簿記載と同じ	
	所在	宇都宮市城東一丁目10番地9、10番地10		
	建物の名称	ナイスシティアリーナ城東		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	床面積	1階		543.91m ²
		2階		640.42m ²
		3階		640.42m ²
		4階		640.42m ²
		5階		575.95m ²
		6階		575.95m ²
		7階		169.30m ²
	(専有部分の建物の表示)			ほぼ登記簿記載と同じ
	家屋番号	城東一丁目10番9の401		
	建物の名称	401		
	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59.83m ²		
	(敷地権の目的である土地の表示)		ほぼ登記簿記載と同じ	
	土地の符号	1		
	所在及び地番	宇都宮市城東一丁目10番10		
	地目	宅地		
地積	414.72m ²			
土地の符号	2			
所在及び地番	宇都宮市城東一丁目10番9	ほぼ登記簿記載と同じ		
地目	宅地			
地積	1,444.75m ²			
(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	6401/360377			
土地の符号	2			
敷地権の種類	所有権			
敷地権の割合	6401/360377			

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	<p>受命物件は、JR宇都宮線「宇都宮」駅の南東方直線距離約1.2kmに所在している。バス便としては、市道沿い至近にバス停「築瀬五丁目東」がある。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、準幹線道路沿いに、大型店舗、飲食店、マンション等が見られる商住混在地域である。</p>	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200% 都市計画道路 (3.3.106 22m 4車線) 拡幅済
画地条件	<p>符号1の土地及び符号2の土地から成る一体画地は、現況、マンション敷地として利用されている画地である。当該一体画地は、間口約31m、奥行約60m、形状は長方形である。また、当該一体画地の地勢は平坦である。</p> <p>符号1の土地と符号2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、規模が過大であることが劣る。</p>	
界面道路の状況	<p>符号1の土地及び符号2の土地から成る一体画地は、北東側を幅員約34.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路、2693号線)に等高に接面する中間画地である。</p>	
土地の利用状況等	<p>符号1の土地及び符号2の土地から成る一体画地は、物件1を含む一棟の建物であるナイスシティアリーナ城東及び付属施設等の敷地として利用され、当該建物は敷地の南東側に建てられている。また、敷地の北西側には3段機械式駐車場4基が備え付けられており、敷地の北端にはゴミステーションが設置されている。さらに、当該一棟の建物の北側には、自転車置場とバイク置場がある。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：あり 下水道：あり</p> <p>(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当該施設の本管(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。</p>	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	符号1、2の土地については、過去に土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ナイスシティアリーナ城東	
建物の用途	共同住宅（総戸数 51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 躯体経済的残存耐用年数 設備経済的残存耐用年数	平成20年 2月29日新築 18.0年 32.0年 2.0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 床	鉄筋コンクリート造7階建 陸屋根 タイル貼、吹付タイル等 吹付タイル等 タイル貼、人工石等
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有（9人乗り1基） 敷地内〔各1戸確保（51台）〕 無 （駐輪場）
建物の品等	使用資材 施工 設計の良否	普通 普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称（ナイスシティアリーナ城東管理組合） 法人格 無 委託 ナイスコミュニティー株式会社 管理員 有 管理人室 有 日勤（土日は不在） （月～金）午前8:00～午後5:00
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	4階部分北西角部屋
床 面 積	4階部分59.83㎡ 計 59.83㎡
間 取 り	3LDK
仕 様	内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 クッションフロア、カーペット敷、畳、ビニールシート貼等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 13,570円 修 繕 積 立 金 月額 16,000円 駐 車 場 月額 1,500円 滞 納 額 有 (439,297円) 令和 7年11月10日時点
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	物件1の専有部分全部は、現在、空室状態にある。
特 記 事 項	物件1はオール電化である。 管理費等の滞納額の内訳は以下のとおりである。 管理費 176,410円 修繕積立金 208,000円 駐車場使用料 19,500円 自治会費 3,900円 延滞金の利率 年14.6% 確定損害金 令和7年11月10日現在 31,487円

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、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の再調達原価を基に現価率等を考慮して建物価格を求め、次に土地価格に建付減価及び敷地権割合等を乗じて敷地権価格を算出し、積算価格を求めた。

(1) 建物の価格

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
280,000	59.83	0.51	8,544,000

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280,000円/㎡と査定した。

イ 専有面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数18.0年、躯体経済的全耐用年数50.0年、躯体経済的残存耐用年数32.0年、躯体割合83%、設備経済的全耐用年数20.0年、設備経済的残存耐用年数2.0年、設備割合17%、観察減価及び中古建物の市場性減価10%、残価率5%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{躯体経済的残存耐用年数}32.0\text{年} / \text{躯体} \\ &\text{経済的全耐用年数}50.0\text{年} \times \text{躯体割合}83\% + \text{設備経済的残存耐用} \\ &\text{年数}2.0\text{年} / \text{設備経済的全耐用年数}20.0\text{年} \times \text{設備割合}17\%) \} \times \\ &(1 - \text{観察減価}10\%) \div 0.51 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格

符号1、2の土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。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

土地 符号	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
1	132,000	0.65	414.72	0.75	6401/360377	474,000
2	132,000	0.65	1,444.75	0.75	6401/360377	1,651,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 宇都宮5-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $112,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.7/100 \times 100/100 \times 100/86 \approx 132,000\text{円}/\text{m}^2$
 ◇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：▲14

- イ 個別格差：符号1、2 規模過大▲35
- 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、0.75と査定した。
- 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
8,544,000	2,125,000	1.09	11,629,210

物件1 階層別格差 1.020
 位置別格差 1.070
 品等格差 1.000
 $1.020 \times 1.070 \times 1.000 = 1.090$

(基準階を3階と定め、中間部屋を100として、階層補正及び位置補正を行った。)

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)

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	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×エ÷オ×カ=キ
1,393,088	585,097	807,991	1.00	7.0%	1.00	11,543,000

総収益…物件1の建物を現状で賃貸借した場合の想定賃料より算出した。

総費用…物件1の建物を現状で賃貸借した場合を想定して、標準的な費用
割合から当該物件の個別性を考慮して算出した。

還元利回り…対象物件の用途及び地域性を考慮して査定した。

家賃等補正…現状の建物を想定しているため、家賃等補正は行わない。

その他補正…ない。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

本件対象物件は、本来収益性に着目して取引される物件であり、収益価格を重視すべきであるが、収益価格には賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素も存在しており、不安定な側面がある。よって、これらのことを勘案した結果、積算価格と収益価格を等しく重視し、下記のとおり決定した。

	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	11,629,210	0	11,629,210
② 収益価格	—	—	11,543,000
③ 調整後の価格			11,570,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を0.5 : 0.5で加重平均後、調整した。

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格に、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=カ
11,570,000	1.00	0.700	0.93	1.00	7,532,000
一括価格 (合計)					7,532,000

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

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、0.93と査定した。

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、本件の場合必要ないと判断した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮5-24

所 在：宇都宮市城東2丁目26番3外
「城東2-26-23」

地 目：宅地

価 格：112,000円/㎡

位 置：JR宇都宮線「宇都宮」駅約1.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1,757㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東18m国道、三方路

用途指定等：市街化区域 準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：店舗、事業所等の多い路線商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取り図
- 5 土地建物位置関係図

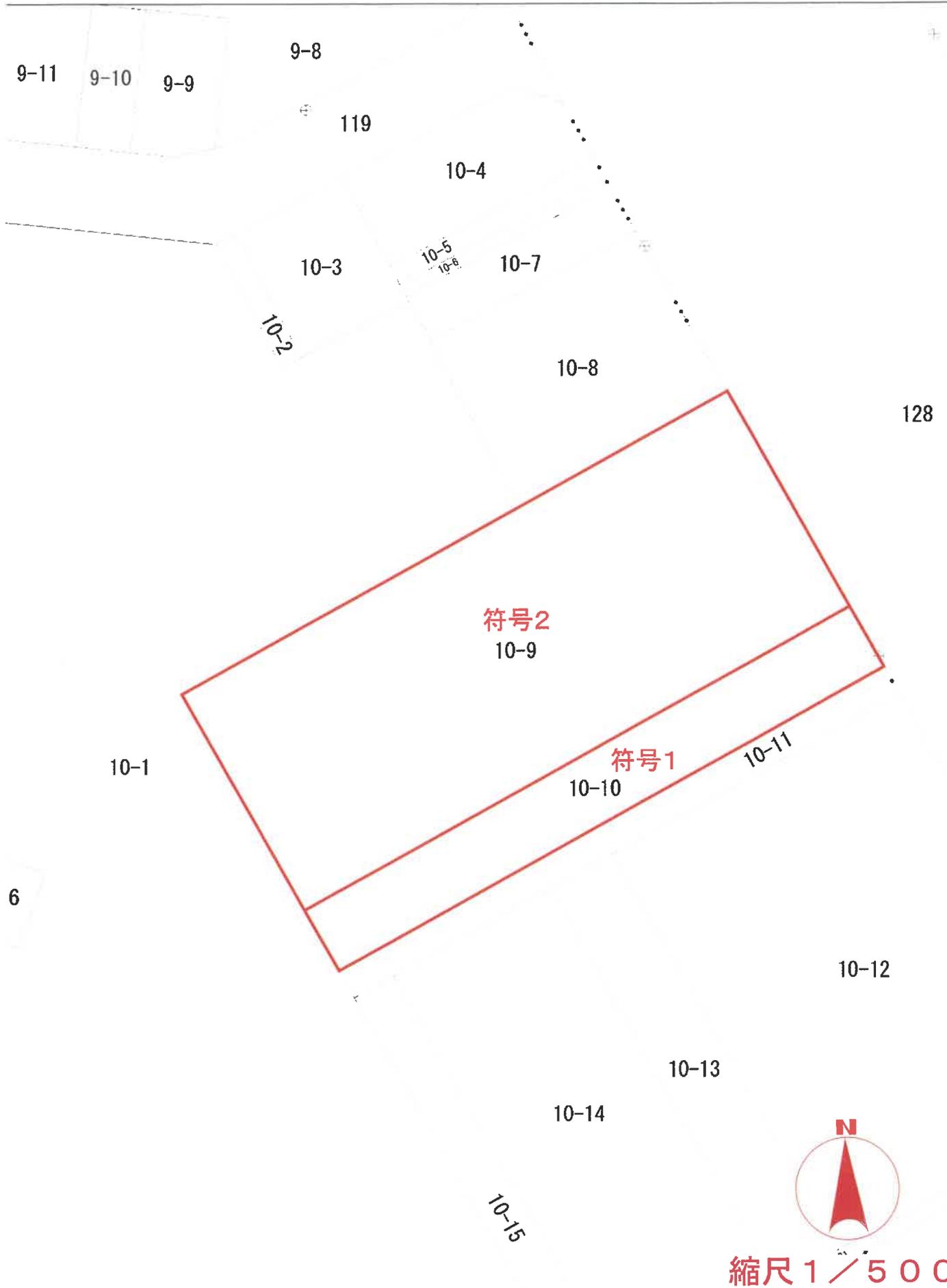
以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

公 圖 写

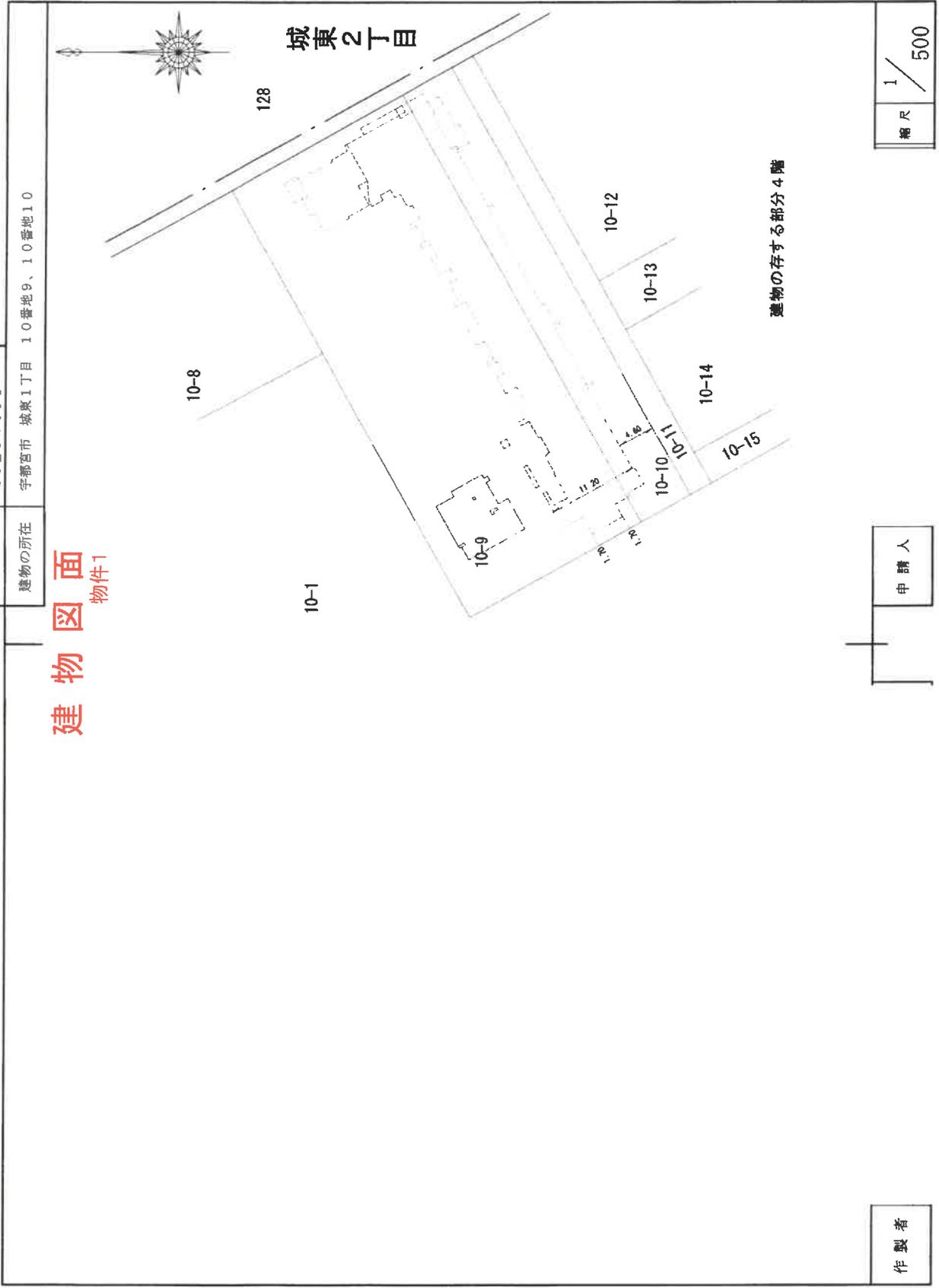
(座標值種別：混)



建物図面

家屋番号	城東1丁目 10番9の401
建物の所在	宇都宮市 城東1丁目 10番地9、10番地10

建物図面 物件1



平成21年10月5日登記

作製者

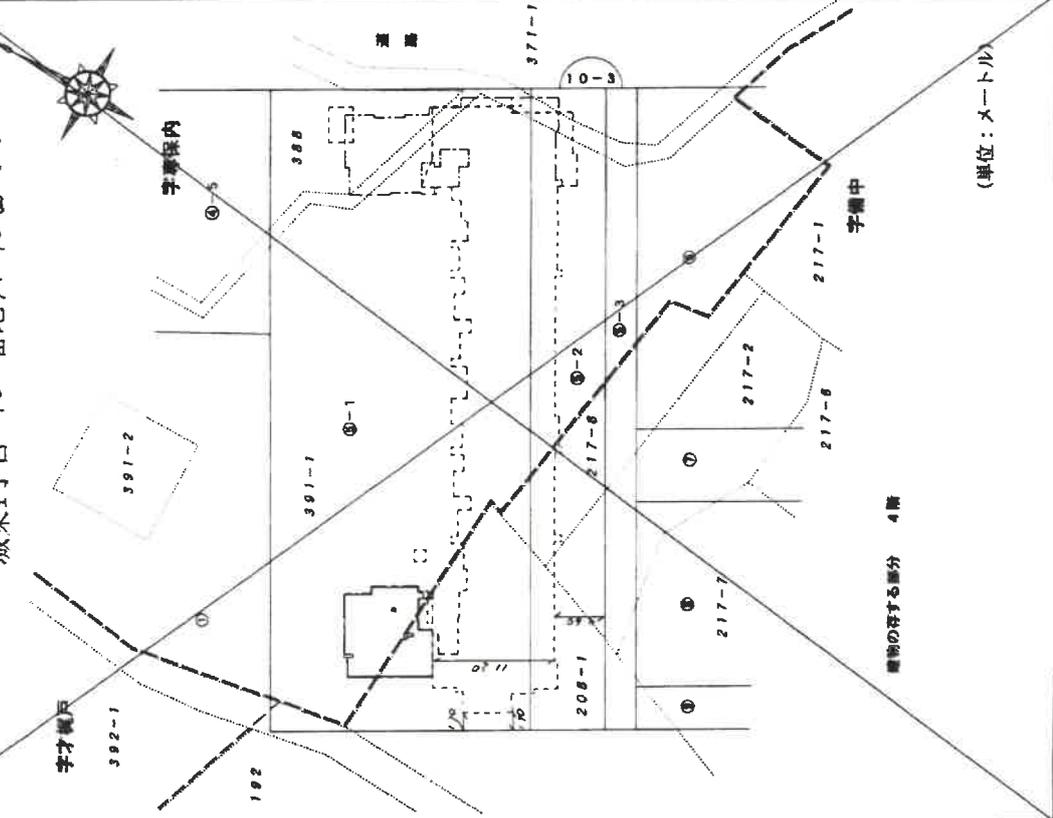
申請人

縮尺 1/500

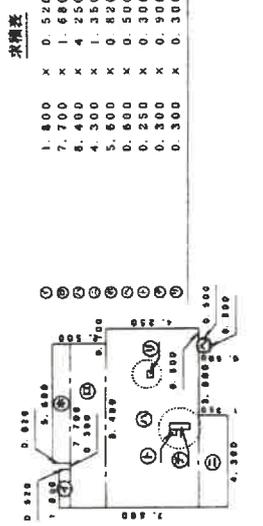
城東1丁目10番地10 建築物図面 各階平面図

家屋番号 城東1丁目10番地の401
 建築物の所在 宇都宮市東瀬町字厚保内301番地1-388番地、371番地1、388番地先、字瀬中208番地1-217番地8、217番地2
 (仮換地一帯所10-3地区5-1画地、5-2画地)
 城東1丁目10番地9.10番地10

物件1



床面積	床面積	面積
1,800 x 0.520 =	0.9360	
7,700 x 1.680 =	12.9360	
8,400 x 4.250 =	35.7000	
4,300 x 1.350 =	5.8050	
5,600 x 0.820 =	4.5920	
0,600 x 0.500 =	0.3000	
0,250 x 0.300 =	-0.0750	
0,300 x 0.300 =	-0.2700	
0,300 x 0.300 =	-0.0900	
計	59.8340	
床面積	59.83	m²



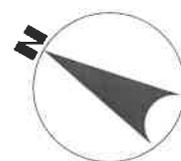
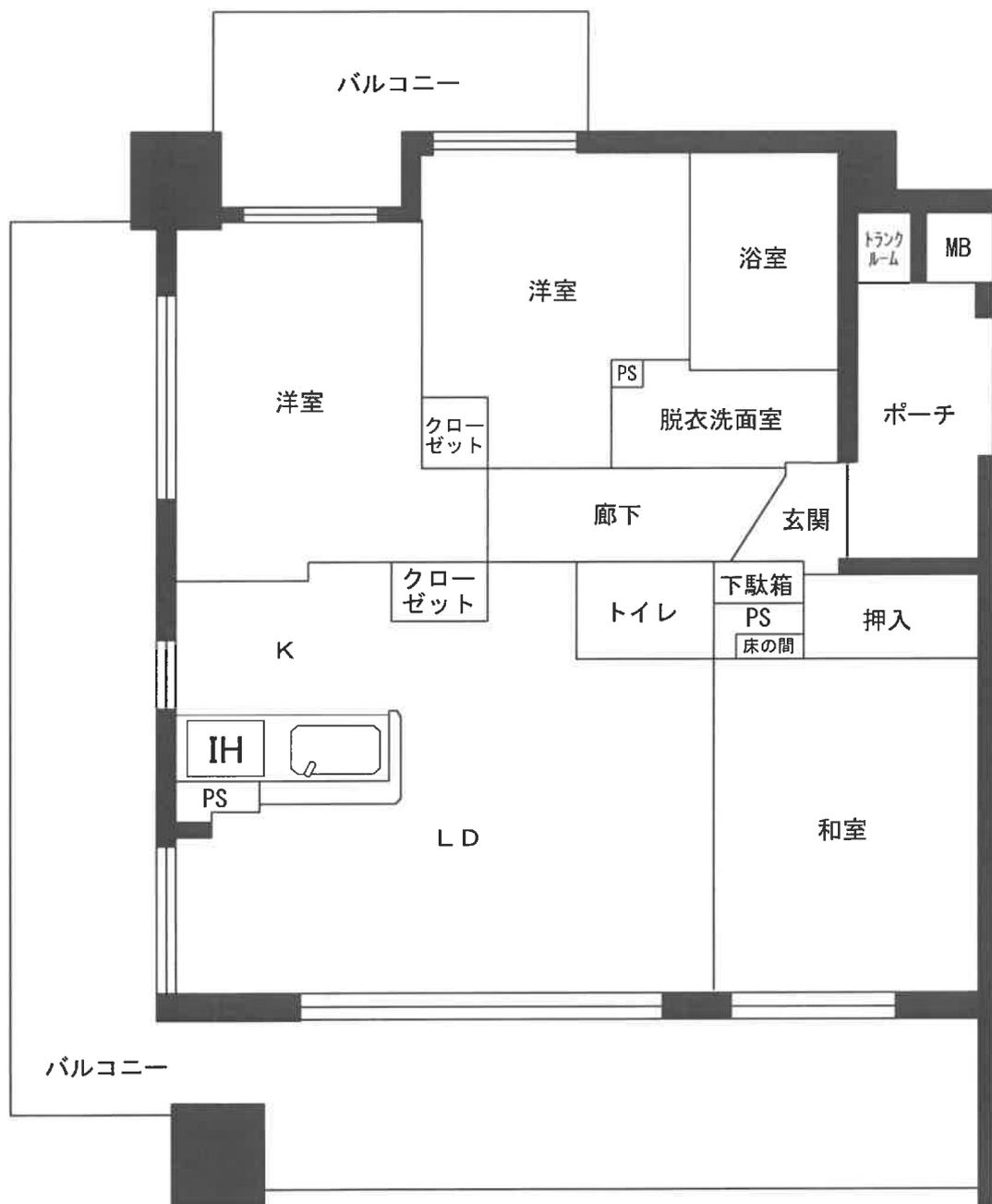
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

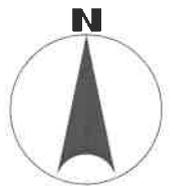
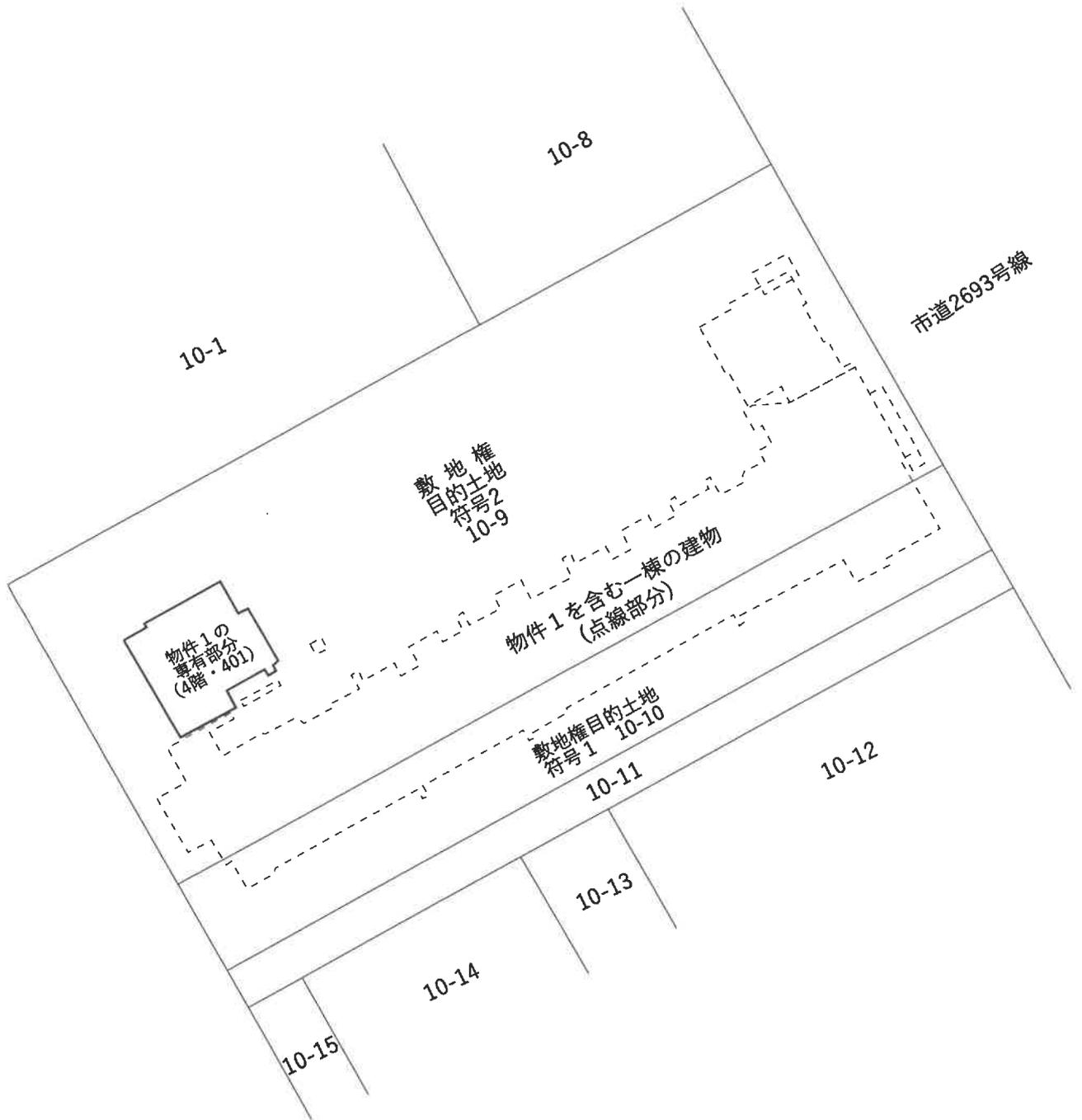
作成者

建物間取り図 物件1



(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。