

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月10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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20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 所 在 宇都宮市富士見が丘四丁目

地 番 616番108

地 目 山林

地 積 396平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部公衆用道路

共有者 株式会社アイランド 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 宇都宮市富士見が丘四丁目616番地108

家屋 番号 616番108の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 93.69平方メートル

2階 33.95平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約99.02平方メートル

2階 約37.26平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 約5.60平方メートル

物 件 目 録

共有者 株式会社アイランド 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 6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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者A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

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市富士見が丘四丁目
地 番 6 1 6 番 1 0 8
地 目 山林
地 積 3 9 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部公衆用道路

共有者 株式会社アイランド 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

- 2 所 在 宇都宮市富士見が丘四丁目6 1 6 番地1 0 8
家屋 番号 6 1 6 番 1 0 8 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 9 3 . 6 9 平方メートル
2階 3 3 . 9 5 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約9 9 . 0 2 平方メートル
2階 約3 7 . 2 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 約5 . 6 0 平方メートル

物 件 目 録

共有者 株式会社アイランド 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

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 8年(ケ)第 6号
令和 8年 2月12日受理
令和 8年 3月27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 所 在 宇都宮市富士見が丘四丁目

地 番 616番108

地 目 山林

地 積 396平方メートル

共有者 株式会社アイランド 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 宇都宮市富士見が丘四丁目616番地108

家屋 番号 616番108の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 93.69平方メートル

2階 33.95平方メートル

共有者 株式会社アイランド 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	宇都宮市富士見ヶ丘4丁目9番18号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> (物件)														
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"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 土地共有者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している 本土地の一部は位置指定道路となっており、一般の通行に供されている														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	カーポート(定着物)あり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約99.02㎡ 2階 約37.26㎡														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造ビニール板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約5.60㎡</td> </tr> </table>			{	種類:物置		構造:木造ビニール板葺平家建		床面積:約5.60㎡						
{	種類:物置														
	構造:木造ビニール板葺平家建														
	床面積:約5.60㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が家族と本建物を共有持分権に基づいて住居として使用している 共有者間の関係については「その他の事項」参照														
上記以外の敷地(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)														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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

その他の事項

- 物件1の南側道路は幅員約5m、西側道路は幅員約4mであり、いずれも建築基準法42条1項5号(位置指定道路)に該当する。
- 上記道路敷地の半分は物件1である。
- 上記道路部分と物件1の内敷地部分の高低差は0～約50cmで、敷地部分が高くなっている。
- 物件2に関するAと株式会社アイランドとの間の関係については、Aが物件2全体を単独で使用していることから、株式会社アイランドの持分を利用する対価として月額1万円を支払っている関係にある。

(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
<p>■ A (相手方 (共有者))</p>	<p>本件建物は私が小学生の時に亡父が自分で設計して建てた家です。裏手の物置も亡父が自作しました。</p> <p>本件建物の形状が建物図面と現況とでは異なる箇所が多いとのことですが、本件建物は建築時から外観上は現在と同じ状況です。</p> <p>建物内は、一部、補修したり、改築したりしていますし、息子たちが、自分たちに都合の良い様に室内を改装したりしています。</p> <p>2階の南側の広縁は3畳位の板の間の私の勉強部屋と1坪程の板の間でしたが、間の壁を撤去し、一体化し、床や天井を改装したりしました。</p> <p>古い家なので、傷んでいる箇所が多数あります。</p> <p>1階東側和室は畳の下が抜けています。亡母が利用していた部屋で、湿気や重いベッドなどが置いてあったこと等が原因と思います。</p> <p>亡父が生前、屋根を張り替えました。その際、1階の洋間の上にあったベランダを撤去しました。これはグラグラ揺れて危険であったからです。そのため、2階の南側の壁面にはドアが残っています。</p> <p>外には台所の床、ガスレンジ、風呂を直しましたが、ガスレンジと風呂は壊れており、使用できません。お金もありませんし、いずれは売却されることになると思われますので、修理していません。そのため、ガスは止めています。煮炊きなどはカセットコンロを使用しています。お風呂は銭湯等を利用しています。</p> <p>東日本大震災ときは、ものすごく揺れました。その際、1階の南東角洋間の外壁が崩れ落ちました。そのため、近くの大工さんが白いボードを張って、安く修理してくれました。</p> <p>南西角付近の塀に崩れた場所がありますが、これは東日本大震災の影響です。</p> <p>本件建物では猫を1匹飼っています。</p> <p>南側と西側の道路の半分は物件1の一部です。周囲の土地は同じように道路敷地の半分を負担しています。通行に当たって、特段の約束等はありません。</p> <p>本件不動産は元々は私の亡父が所有していました。その後、私と妹が相続しましたが、妹が申立人である株式会社アイランドに自分の持分2分の1を売却し、その結果、最終的には本件競売となりました。</p> <p>申立人からは持分の利用料を請求されましたが、交渉の結果、月額1万円を支払うことになりました。</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。
- 物件1北西角の物置は、簡易な構造であるが、柱がコンクリートで地面にしっかり固着しており、長期間自立していること、空間閉鎖性が認められることから、未登記建物と認めた。

(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
8年 2月16日 (月) 16:35-16:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
8年 2月17日 (火) 15:10-15:15	宇都宮市役所	資産税課 地番図、間取図調査
8年 2月19日 (木) 11:20-11:30	宇都宮地方法務局	地積測量図、近接地登記事項調査
8年 2月20日 (金) 10:00-11:15	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、関係人から事情聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



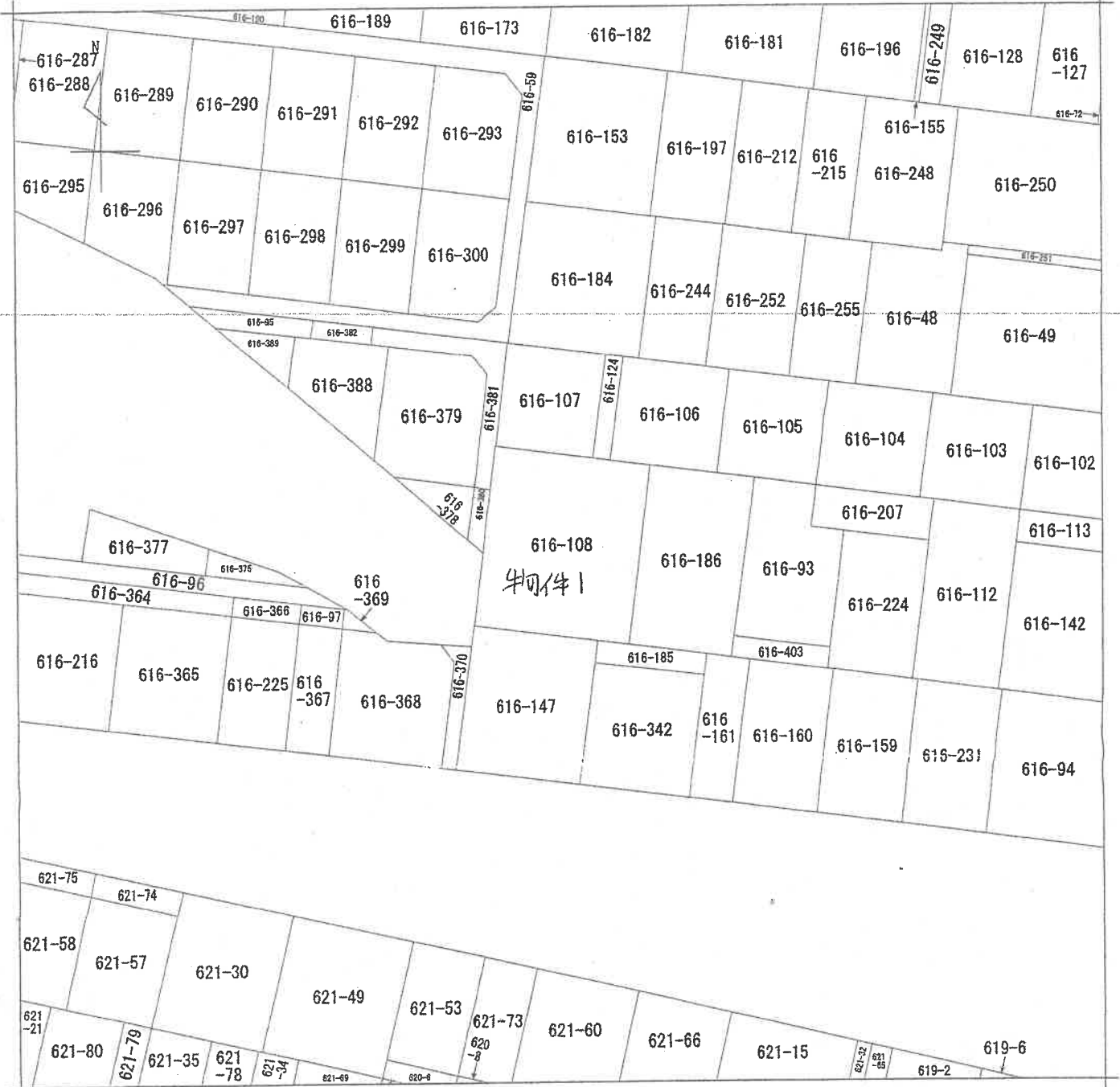
中心位置は富士見水戸丁目616-108付近です
 この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は探検の参考図として地籍図や航空写真等を基に作成したものであり、実測図ではありません。また、実地と相違している場合があります。用いることには適しません。
 交付年月日：令和8年2月17日
 宇都宮市理財部資産課

1:1,000

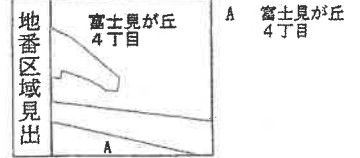


(校目)

1 620-5



(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	宇都宮市富士見が丘四丁目		地番	616番108			
出縮力尺	1/500	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	その他
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8年1月9日

東京法務局台東出張所

登記官

整理番号：H22908-2

(1/1)

(8枚目)

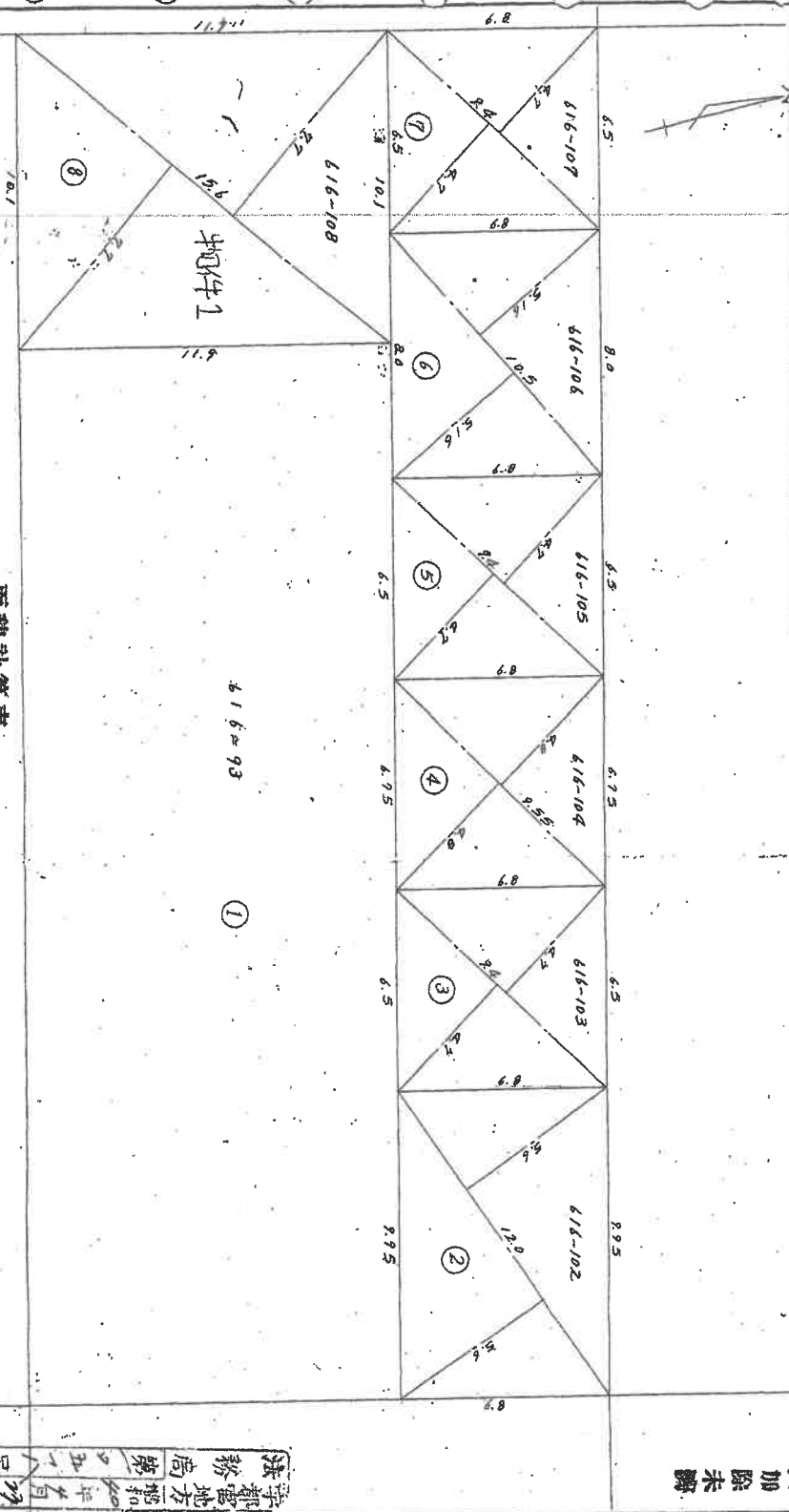
登記年月日：昭和40年4月30日

前 163166

土地の所在 宇都宮市長野町字野井

地番 前 616-102 → 616-108

土地積測在量



面積計算表

計算式	地積(坪)	計算式	地積(坪)	計算式	地積(坪)	計算式	地積(坪)
② $120 \times (58+56) \div 2$	67.20	④ $755 \times (87+40) \div 2$	45.84	⑥ $105 \times (516+510) \div 2$	54.18	⑧ $156 \times (77+77) \div 2$	120.12
③ $94 \times (47+47) \div 2$	44.18	⑤ $94 \times (47+47) \div 2$	44.18	⑦ $94 \times (47+47) \div 2$	44.18	合計	419.88
	1畝14坪		1畝14坪		1畝14坪		1畝32坪29厘

縮尺 $1/300$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

SH 40年4月30日登記

昭和40年4月4日 製作

製年月日

宇都宮地方鶴和
高城
事務
号

登記年月日：昭和43年5月18日

0317080

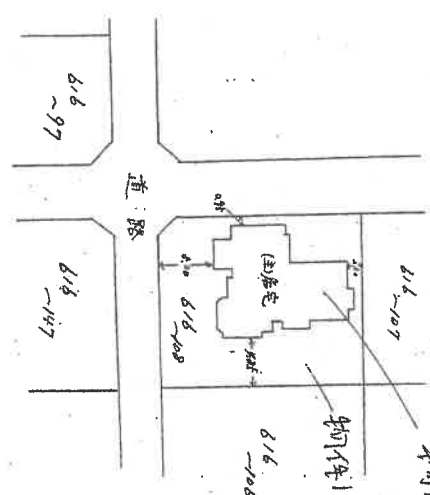
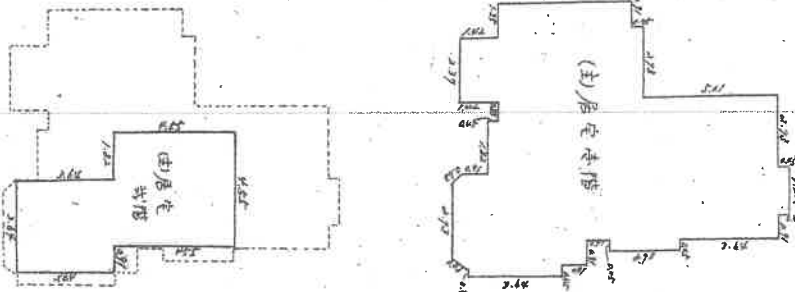
各階平面図 建築物図面

家屋番号	816-108-1
建築物の所在	東京都千代田区千代田616番地108 富士ビルヂング

(主)居室階床積

- (1) 1.82 x 0.44 = 0.811
- (2) 2.72 x 0.44 = 1.2185
- (3) 0.44 x 2.73 = 1.2185
- (4) 5.46 x 5.46 = 29.8116
- (5) 9.10 x 5.00 = 45.5
- (6) 2.37 x 1.42 = 3.3654
- (7) 1.82 x 0.44 = 0.811
- (8) 0.44 x 3.64 = 1.6038
- (9) 0.91 x 4.55 = 4.1445
- (10) 2.73 x 1.36 = 3.7128
- (11) 2.73 x 2.44 = 6.6612
- (12) 0.44 x 0.44 = 0.2025
- 計 93.6943

- (1) 4.55 x 4.55 = 20.7025
- (2) 3.64 x 3.64 = 13.2496
- 計 33.9521



縮尺 1/200

縮尺 1/500

8505120

作製年 月 日
昭和43年 2月 2日
作製者

申請人

昭和43年5月拾七日
東京都千代田区千代田

昭和43年5月18日登記

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。
(宇都宮地方裁判所)
東京法律事務所
昭和43年5月9日
登記官

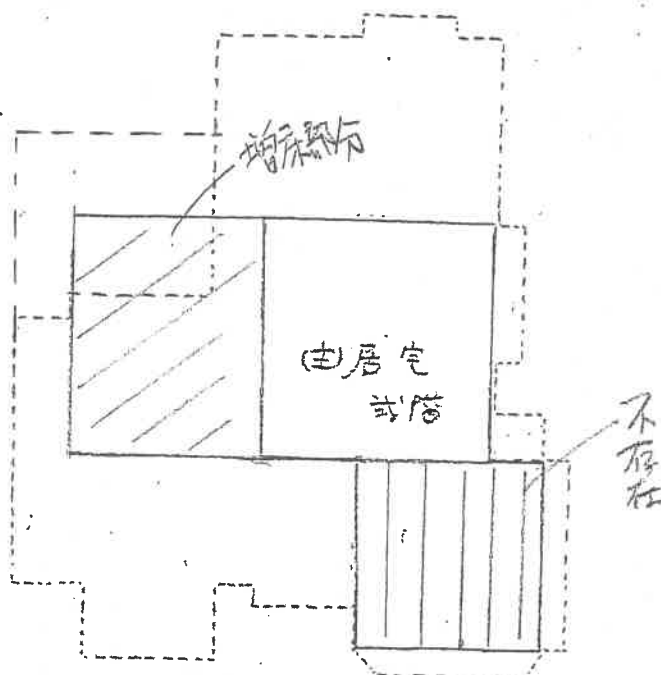
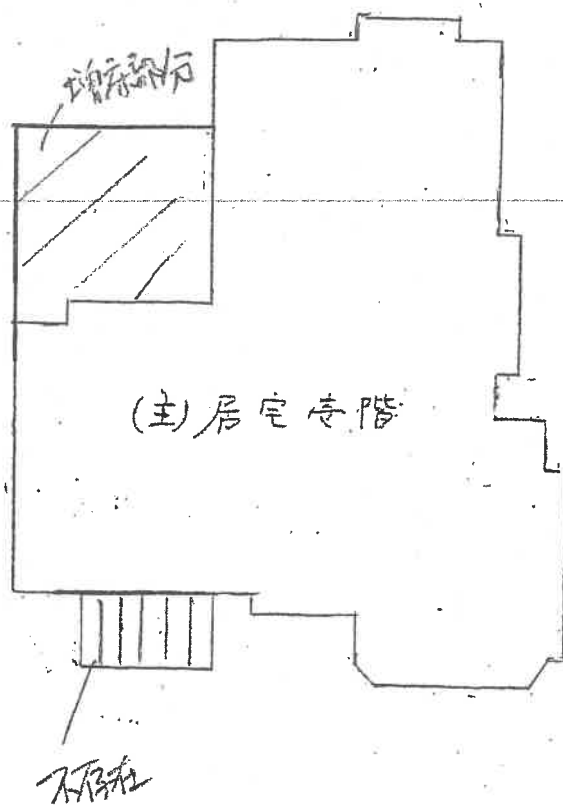
土地建物位置関係図



※ む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。

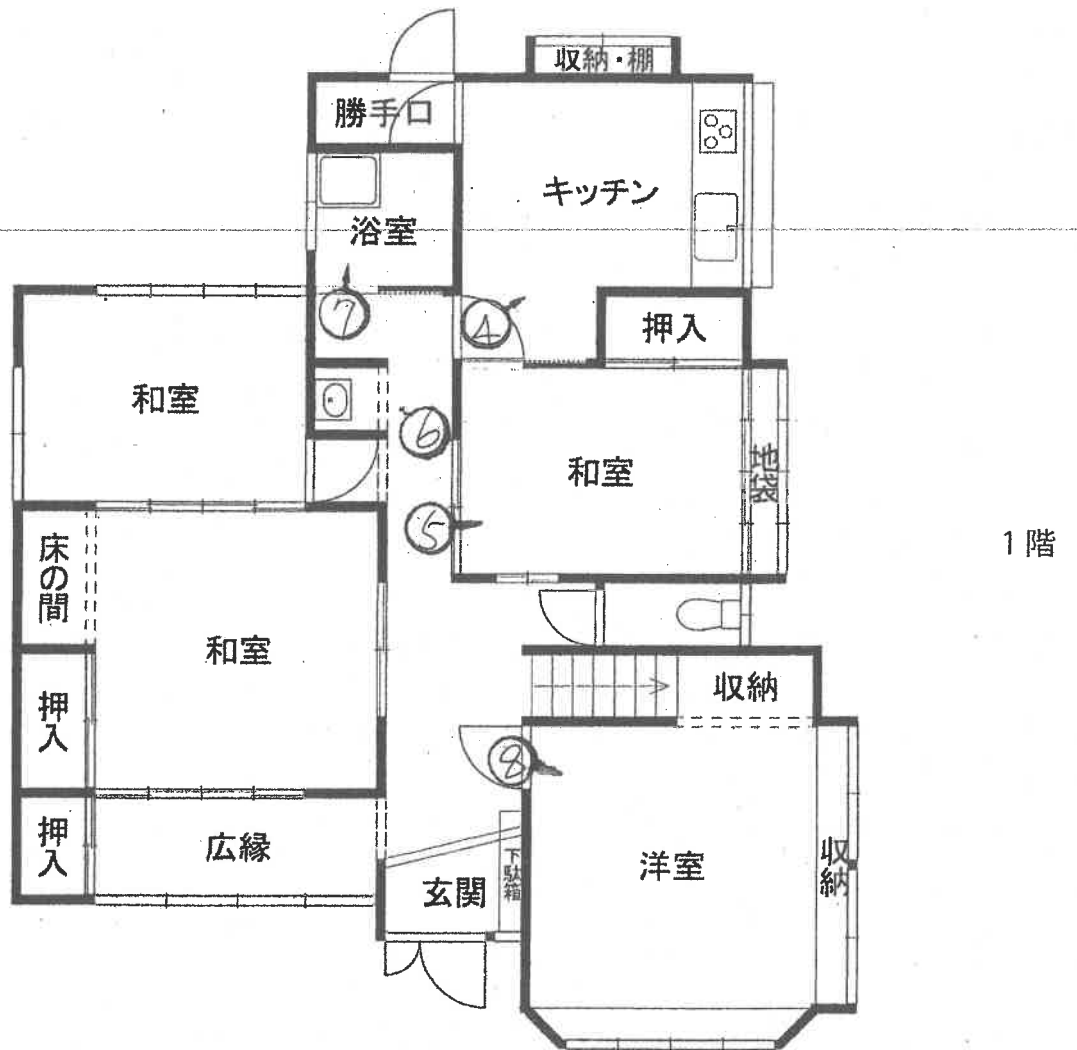
物件2 現況図



※ 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。

建物間取図

【物件2】



※ む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。

建物間取図

【未登記附属建物】



※ 〆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。





4



5

床抜け

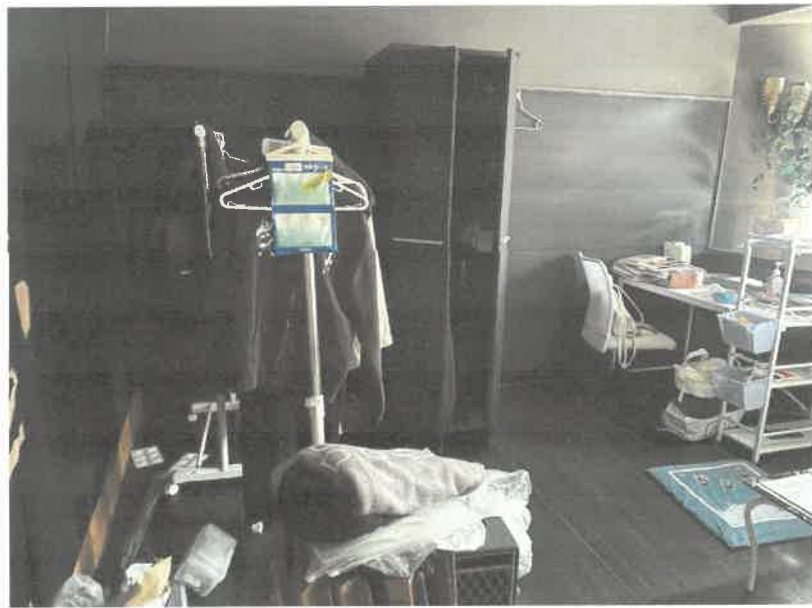


6

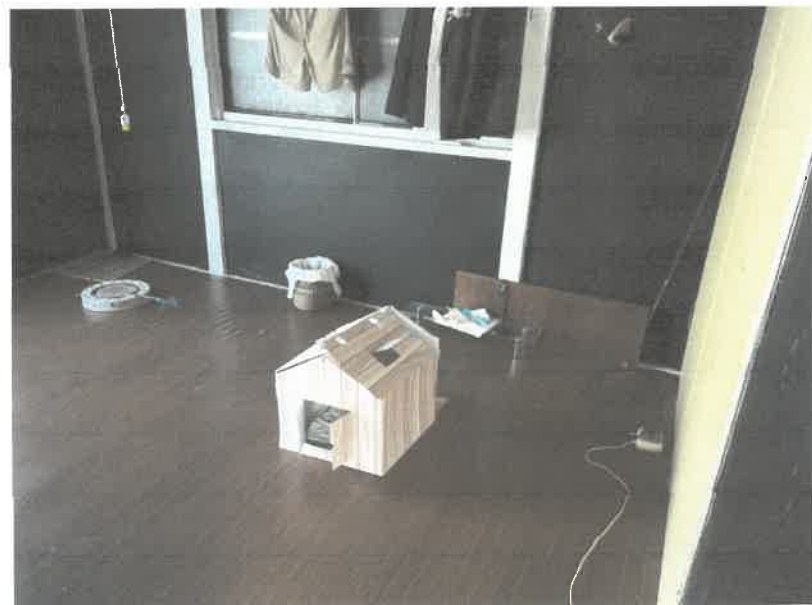
(16 枚目)



7



8



9

(17 枚目)

令和 8年（ケ）第 6号
令和 8年 2月 3日 受 命
令和 8年 2月20日 現地調査
令和 8年 3月23日 評 価
令和 8年 3月23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
大 山 賢

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 6 4 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4, 9 2 4, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 7 1 9, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1及び2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	宇都宮市富士見が丘四丁目 616番108 山林 396m ²	宅地・公衆用道路
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市富士見が丘四丁目6 16番地108 616番108の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 93.69m ² 2階 33.95m ² 延床面積 127.64m ²	木造瓦葺2階建 1階 約99.02m ² 2階 約37.26m ² 延床面積 約136.28m ²
	符種 構造 床面積		(附属建物) 未登記1 物置 木造ビニール板葺平家建 約5.60m ²

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）

位置・交通	JR宇都宮線「宇都宮」駅の北西方・道路距離約4.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>当該物件は、主要地方道藤原宇都宮線（田原街道）の西側背後地に形成された一般住宅等が建ち並ぶ大規模分譲住宅団地内の北部にある。</p> <p>当該地域は、閑静な居住環境を有するものの、かなり以前に丘陵地を開発造成した住宅地であり、地域内道路は狭隘な部分が多く、また、利便性もさほど良好とは言い難い状況にある。</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 防火規制 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% 22条区域 高さ制限10m
画地条件	<p>地積：約396㎡（宅地部分約309.38㎡、課税資料による）</p> <p>間口：約18m（宅地部分約16m）</p> <p>奥行：約21.5m（宅地部分約19m）</p> <p>形状：ほぼ長方形</p> <p>地勢：概ね平坦</p> <p>高低差：接面道路より0～0.5m程高い</p> <p>接面道路との関係：角地</p> <p>私道負担：約86.62㎡（課税資料による）</p>	
接面道路の状況	<p>南側幅員約5m舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号道路に該当）</p> <p>西側幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号道路に該当）</p>	
土地の利用状況等	<p>物件2の建物の敷地として利用されている。</p> <p>法定地上権は成立しないことから、場所的利益を考慮する。なお、場所的利益の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、当該敷地全体に及ぶものと判断した。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>都市ガス：前面道路に本管あり</p> <p>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該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みが出来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敷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	<p>かなり以前に造成された分譲地であり、住宅の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、専門機関における土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。</p>	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 本件土地北東部にカーポート（定着物）が、北西部に未登記附属建物が存在する。・ 本件土地南部の私道部分に電柱が1本存在する。・ 塀が一部損壊している。・ 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、買受希望者において判断する必要がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和43年 3月21日新築 経過年数 58年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 木造 屋根 瓦 外壁 モルタル塗りシン掻き落とし、サイディング 内壁 繊維壁、聚楽壁、板張り、ベニヤ板等 天井 化粧ボード、合板等 床 フローリング、畳等
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者Aが家族とともに居住している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内外壁のひび割れ、障子の破れ、床の軋み、たわみ等各所に傷みが認められる。また、風呂、ガスレンジが壊れており、雨漏りがあった部屋もあるとのことである。 ・ 屋内で猫を1匹飼育している。 ・ 建物図面と一部形状及び床面積が異なっている。共有者Aによると建築当時からのことである。 ・ 評価上採用している床面積は概測である。正確には建物測量を要する。 ・ 物件2に関するAと株式会社アイランドとの間の関係については、Aが物件2全体を単独で使用していることから、株式会社アイランドの持分を利用する対価として、月額1万円を支払っている関係にある。その他詳細は現況調査報告書を参照のこと。

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	築年不詳
仕 様	構造 木造 屋根 波板ビニールトタン 外壁 波板ビニールトタン 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 コンクリート
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 平家建 現況用途 物置 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	共有者Aが物置として利用している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽化が著しく、経済的な価値は無いものと判断した。 ・ 評価上採用している床面積は概測である。正確には建物測量を要する。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 工	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	37,100	0.76	396	0.70	7,816,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-56

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/103 \div = 37,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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：3%補正

イ 個別格差：規模▲5 角地+3 私道減価▲22

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2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を採用して減価修正を行い、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	180,000	136.28	0.01	245,000

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：概測数量による。

ウ 現 価 率：対象建物の残存価値を考慮して、現価率を0.01と査定した。

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) オ	現況延床 面積(m ²) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ÷ク
未登記 1	0	5.60	0.00	0

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	245,000	0	245,000

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、さら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。

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	7,816,000	0.10	場所的利益	782,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②サ) 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	7,816,000	-782,000		1.00	0.70	4,924,000
2	245,000	+782,000	1.00	1.00	0.70	719,000
一括価格(合計)						5,643,000

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：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮-56

所在地 在：宇都宮市富士見が丘3丁目255番108
地目 目：宅地
価格 格：38,300円/m²
位置 置：宇都宮駅から北西方約4.0km
価格時点 点：令和8年1月1日
地積 積：186m²
供給処理施設：水道、下水
接面街路 路：南側5m私道に接面
用途指定等 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 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

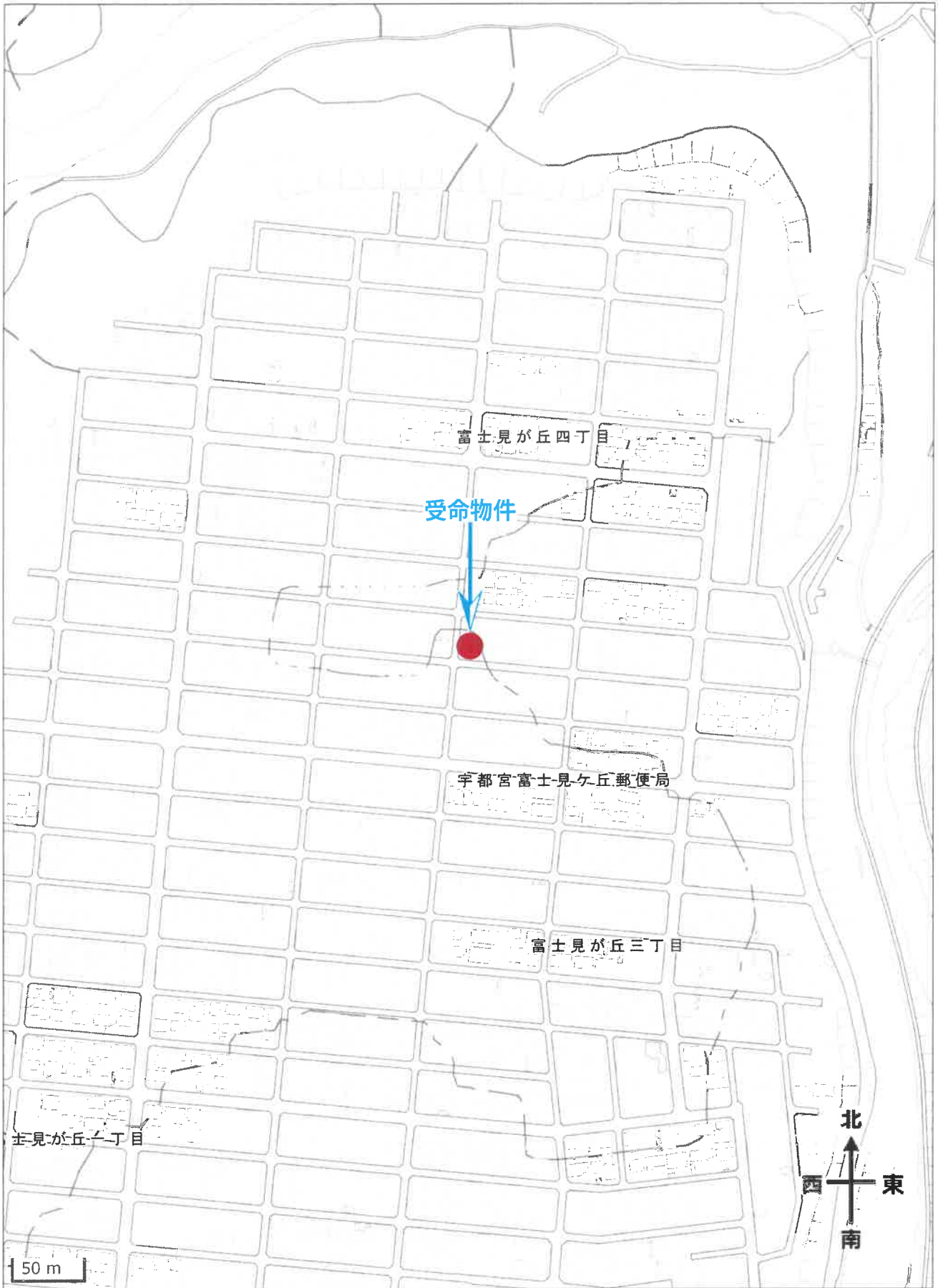
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

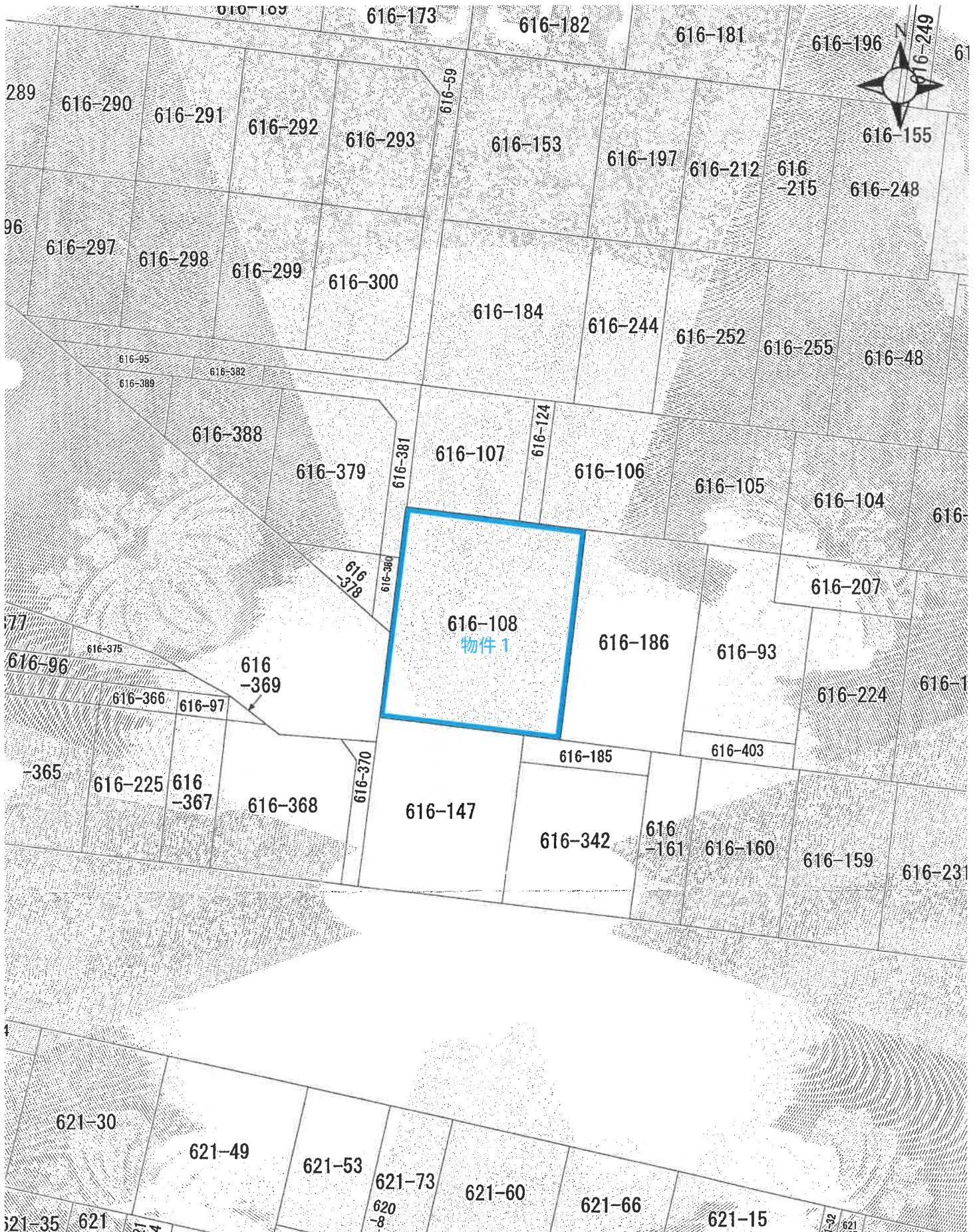
以上

位置図



出典：地理院地図

公 図 写



縮尺: 1/500

登記年月日：昭和40年4月30日

前 163166

土地積測量

地番 自 616-102 → 616-108

土地の所在 宇都宮市長岡町野出

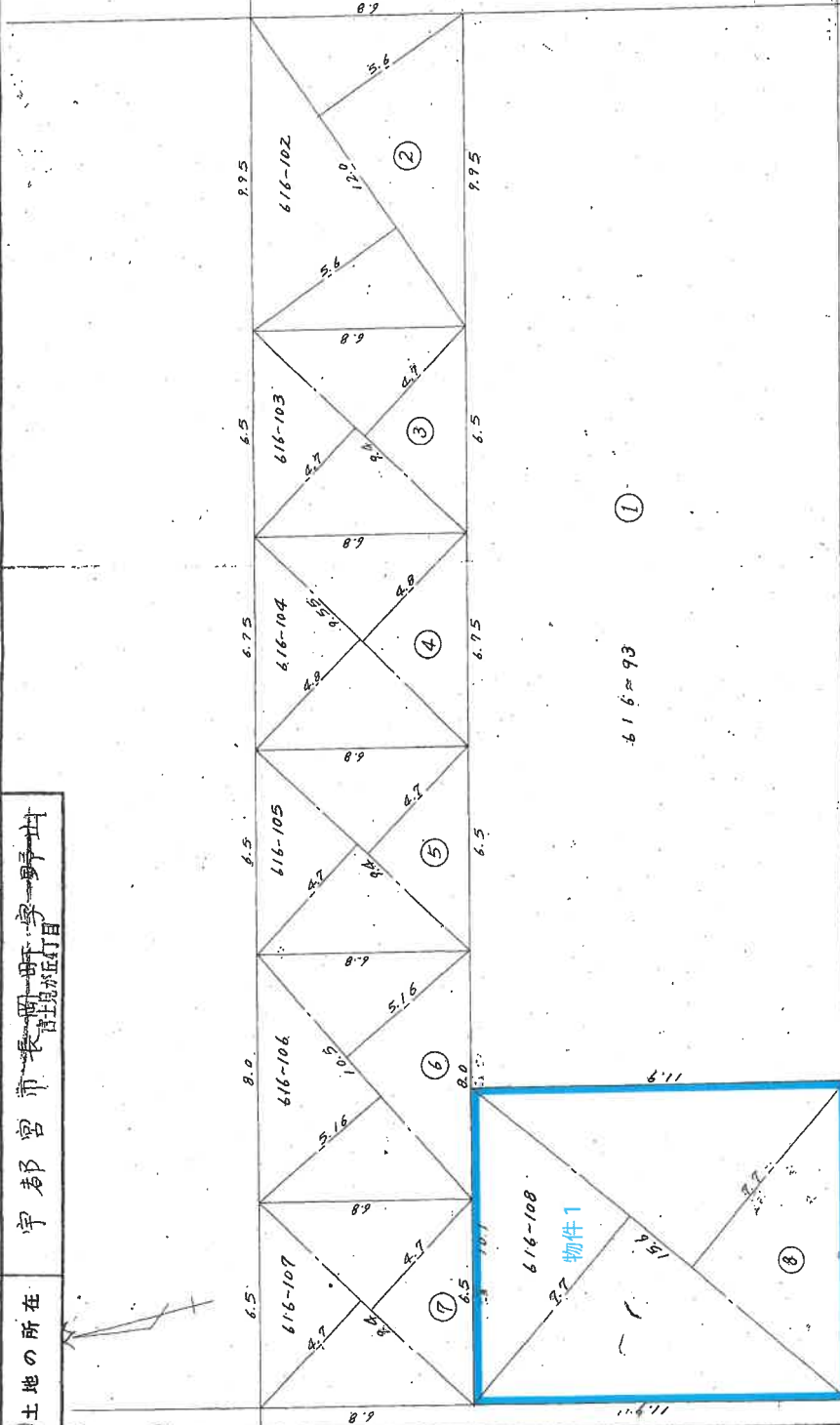
面積未除加

製作年月日 昭和40年4月4日

製作者

申請人

宇都宮地方 昭和40年4月4日
法務局第251号



① 616-93

面積計算表

計算式	地積(坪)	計算式	地積(坪)	計算式	地積(坪)
② $12.0 \times (5.6 + 5.6) \div 2$	67.20 2畝07歩	④ $7.55 \times (4.8 + 4.8) \div 2$	45.84 1畝15歩	⑥ $10.5 \times (8.16 + 5.16) \div 2$	54.18 1畝24歩
③ $9.4 \times (4.7 + 4.7) \div 2$	44.18 1畝14歩	⑤ $9.4 \times (4.7 + 4.7) \div 2$	44.18 1畝14歩	⑦ $9.4 \times (4.7 + 4.7) \div 2$	44.18 1畝14歩
				合計	419.88 1畝3畝29歩

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和40年4月30日登記

縮尺 1/300

登記年月日 昭和43年5月18日

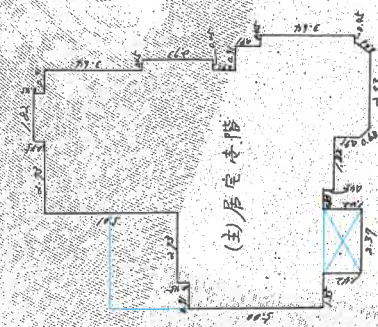
0317080

家屋番号	616-101-1
建物の所在	宇都宮市市街地108番地108

各階平面図 建築物図面

(主)居宅 2階床

- (1) 1.22 x 0.45 = 0.549
 - (2) 2.73 x 0.45 = 1.2285
 - (3) 0.45 x 2.73 = 1.2285
 - (4) 5.46 x 5.46 = 29.8116
 - (5) 9.18 x 5.00 = 45.9
 - (6) 2.37 x 1.42 = 3.3654
 - (7) 1.82 x 0.45 = 0.819
 - (8) 0.45 x 3.64 = 1.638
 - (9) 0.91 x 4.55 = 4.1405
 - (10) 2.73 x 1.36 = 3.7128
 - (11) 2.73 x 2.45 = 6.6885
 - (12) 0.45 x 0.45 = 0.2025
- 計 93.6943

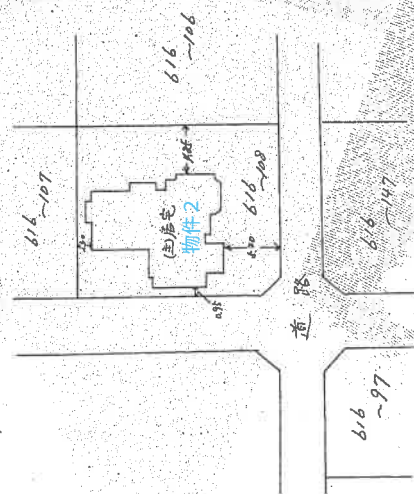


- (1) 4.55 x 4.55 = 20.7025
 - (2) 3.64 x 3.64 = 13.2496
- 計 33.9521



製作年 月 日	昭和43年 5 月 18 日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

昭和43年5月拾七日
才島泰次九男



縮尺 = 1/500

SH 43年 5月 18日 登記

* 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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和8年1月9日

東京法務局台東出張所

登記官

整理番号: H22908-1

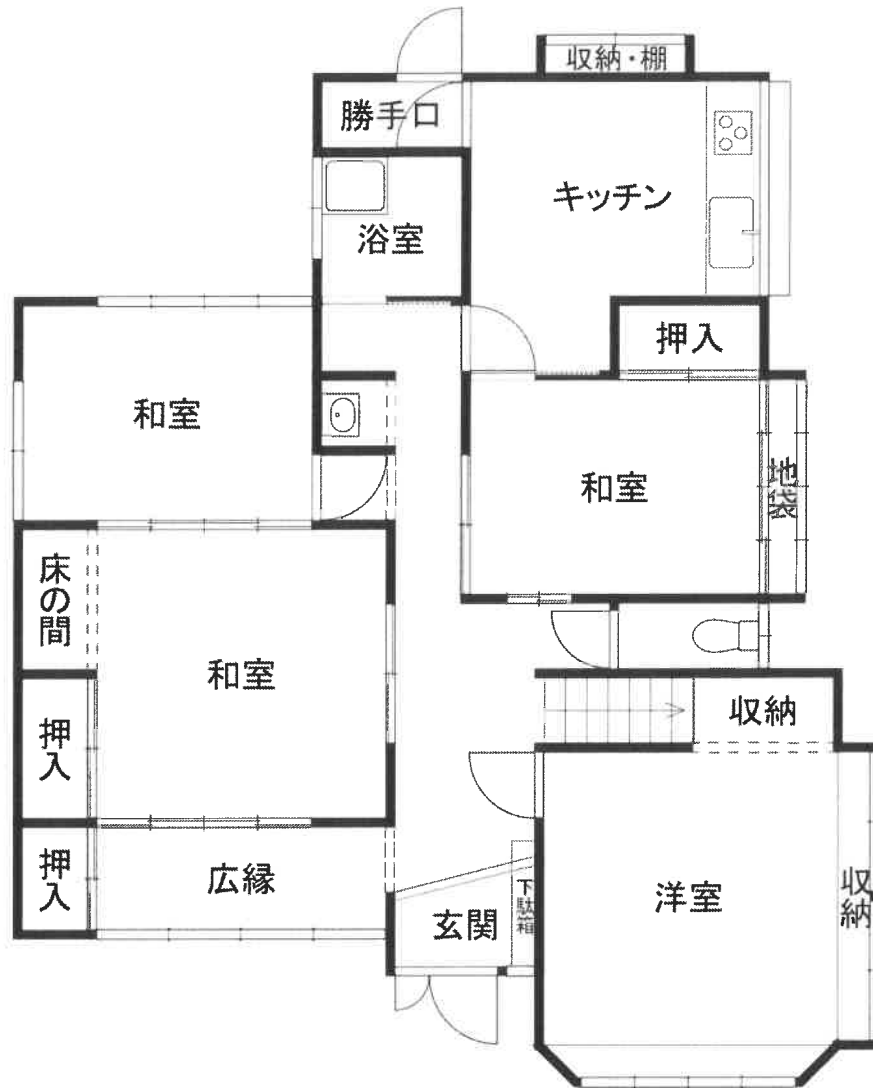
土地建物位置関係図



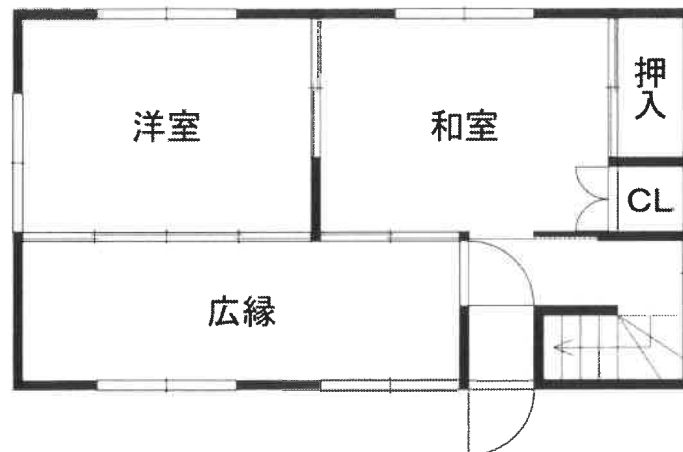
*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件2】



1階



2階

*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

建物間取図

【未登記附属建物】



*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