

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 1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 7月 22日から 令和 8年 7月 29日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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 8月 21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 8月 5日 午前10時00分から 令和 8年 8月 7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 7月 1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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇都宮市八幡台
347番16
宅地
109.71平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇都宮市八幡台
353番18
宅地
26.78平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇都宮市八幡台
356番15
宅地
25.77平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
面積 | 宇都宮市八幡台347番地16, 353番地18, 356番地15
347番16
居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
1階 63.76平方メートル
2階 62.10平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月23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 | 所 在 | 宇都宮市八幡台 |
| | 地 番 | 3 4 7 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市八幡台 |
| | 地 番 | 3 5 3 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 7 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市八幡台 |
| | 地 番 | 3 5 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 . 7 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇都宮市八幡台 3 4 7 番地 1 6 , 3 5 3 番地 1 8 , 3 5 6 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 3 4 7 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル |

令和 8年(ケ)第 9号
令和 8年 2月16日受理
令和 8年 4月 22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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇都宮市八幡台
347番16
宅地
109.71平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇都宮市八幡台
353番18
宅地
26.78平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇都宮市八幡台
356番15
宅地
25.77平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
面積 | 宇都宮市八幡台347番地16, 353番地18, 356番地15
347番16
居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
1階 63.76平方メートル
2階 62.10平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	宇都宮市八幡台17番23号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<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															
建物	物件4														
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が異なる（ <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	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 上記の者が家族と本建物を住居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														
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

- 接面道路は、いずれも幅員約6mの市道（建築基準法42条1項1号）である。
- 本件土地は北側が低くなっている斜面に造成された分譲地であるので、北東側隣地に比べて約1.3m高くなっている。また、南東側隣地と南西側道路とは概ね等高であるが、北西側道路より0～約1.3m高くなっている。

(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
■所有者	<p>本件建物には私と家族が居住しています。 雨漏り、水漏れはないと思います。</p> <p>雨音が酷いです。2階には屋根裏部分が無いので、雨音がします。それに、庇がなく、窓枠が外壁よりも外に出ていることから、雨が直接、金属製の窓枠に当たるため、大きな音がします。1階のトイレの換気扇の排気口も金属性なので、雨が当たると大きな音がします。1階の玄関脇の寝室では寝ていられないので、建築業者に話をし、窓の上に庇をつけてもらいましたが、その庇も金属製のためか、非常に大きな音がします。非常に困っていますが、直すにしてもお金がかかりますので、そのままになっています。</p> <p>水を流した時、下水の悪臭が上がってきます。2階のトイレの水を流した時、ゴボゴボ音がして、水が逆流するようになって悪臭が上がってきます。2階のトイレの手洗台を使ったときも同じです。2階の洗面所を使った時も、同じように悪臭がすることがあります。洗面所で水を流した時も同じように悪臭が上がってくるがあります。</p> <p>1階のトイレは使用頻度が低いので、よく分かりません。 台所のシンクでは悪臭が上がってくることはなかったと思いますが、洗濯をしていると排水口からゴボゴボ音がします。 音がするようになったりしたのは1年位前からで、最近は毎日です。</p> <p>2階の天井のエアコンの配管に水が垂れてきます。夏場は酷いです。原因は、最初は分かりませんでした。結露とのことです。そのため、配管に断熱材を巻いてもらいましたが、断熱材と壁との継ぎ目から、水が垂れているのを見ました。</p> <p>近くの森にはカラスが2,300羽すんでいるようですし、ときどきスズメバチが飛んできます。</p> <p>とにもかくにも、雨音と悪臭には困っています。</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。

(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17日 (火) 15:00-15:05	宇都宮市役所	資産税課 地番図、間取図調査
8年 2月17日 (火) 15:50-16:05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
8年2月19日 (木) 11:10-11:20	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21日 (土) 14:30-15:40	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、所有者から事情聴取、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



(7枚目)

中心位置は八幡台347-16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

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。また、実地と相違している場合があります。また、実地と相違している場合があります。

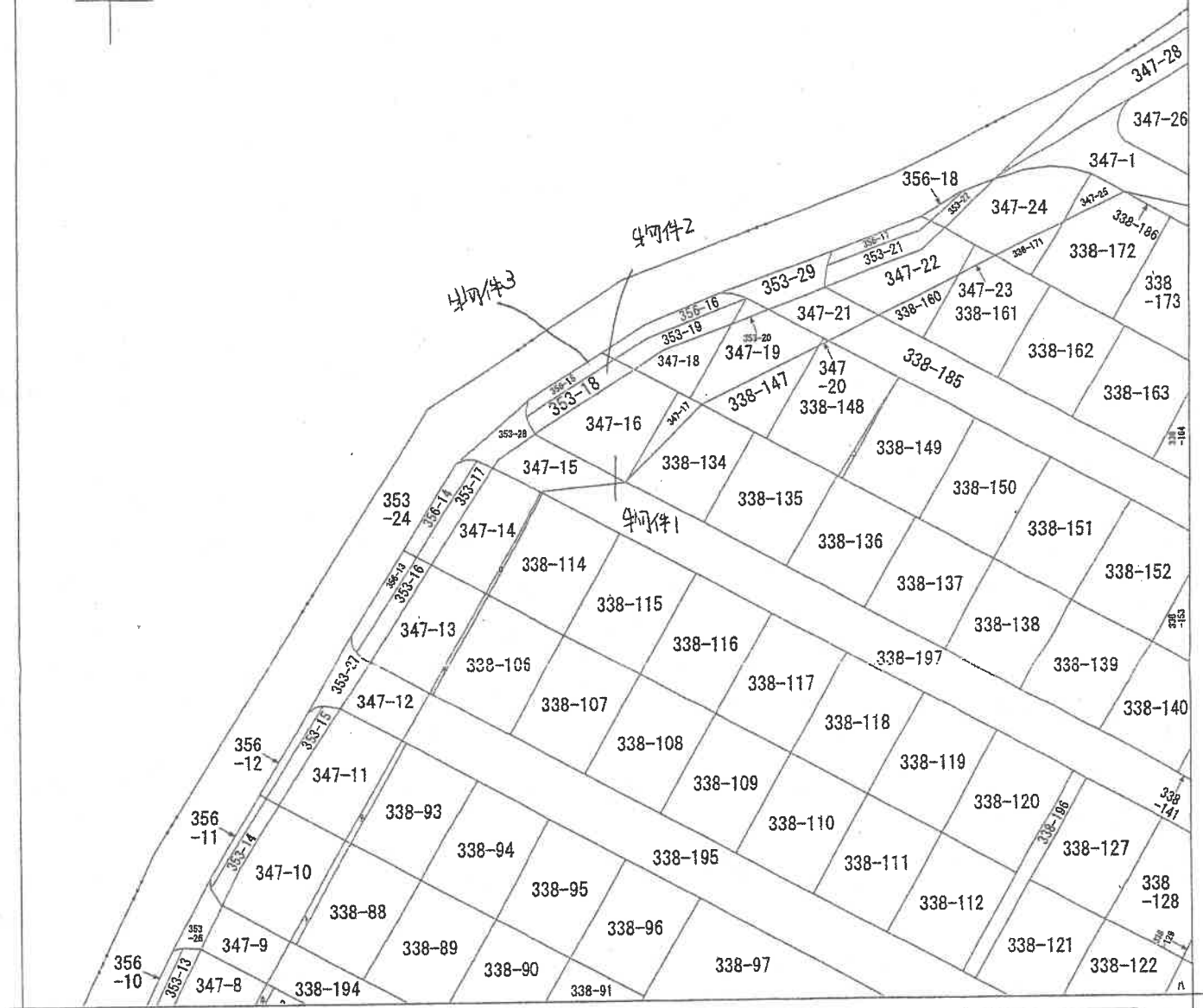
交付年月日：令和8年2月17日

宇都宮市理新財産課

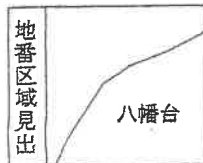
1:1,000



イ 338-105 ハ 338-123 キ 338-64 ク 338-87
 ロ 338-113 ニ 338-207 ケ 338-65 コ 338-92



(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	宇都宮市八幡台		地番	347番16	
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。

令和8年1月23日
 宇都宮地方法務局

地図整理番号：M58194

登記官



(8 枚目

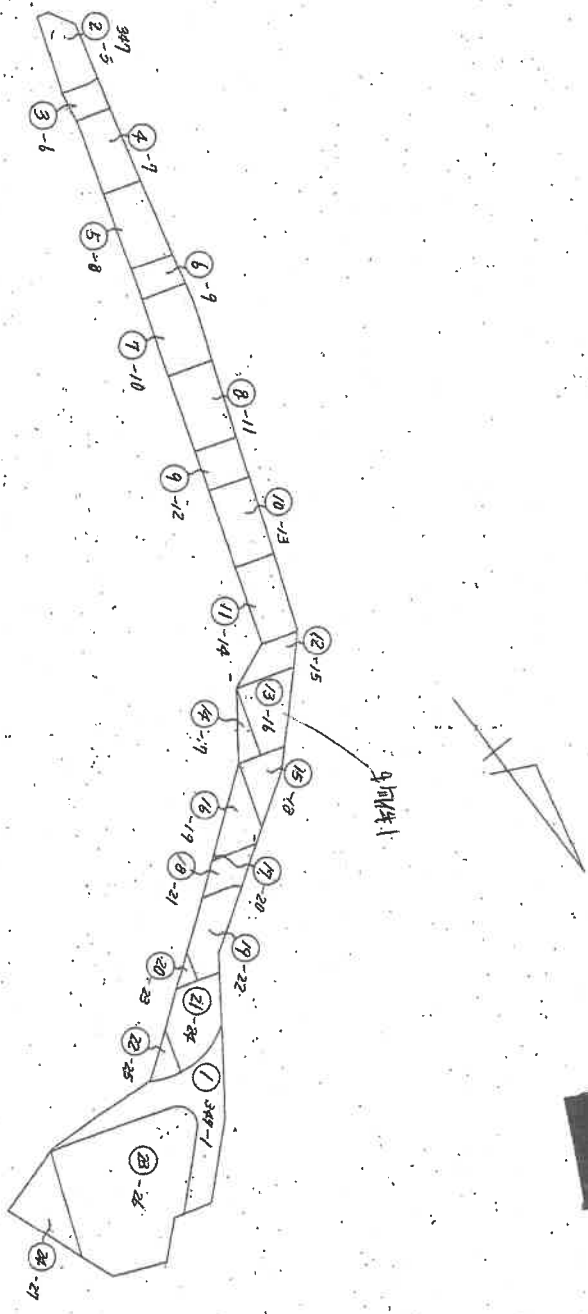
登記年月日：昭和48年11月16日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

前 347 050529

地番 347-1-1 ~ 347-27
 土地の所在 宇都宮市出本町登橋大

土地積測在量図



縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会 用紙)

昭和48年11月16日登記

製年 月 日
 昭和48年 拾月 拾五
 製者

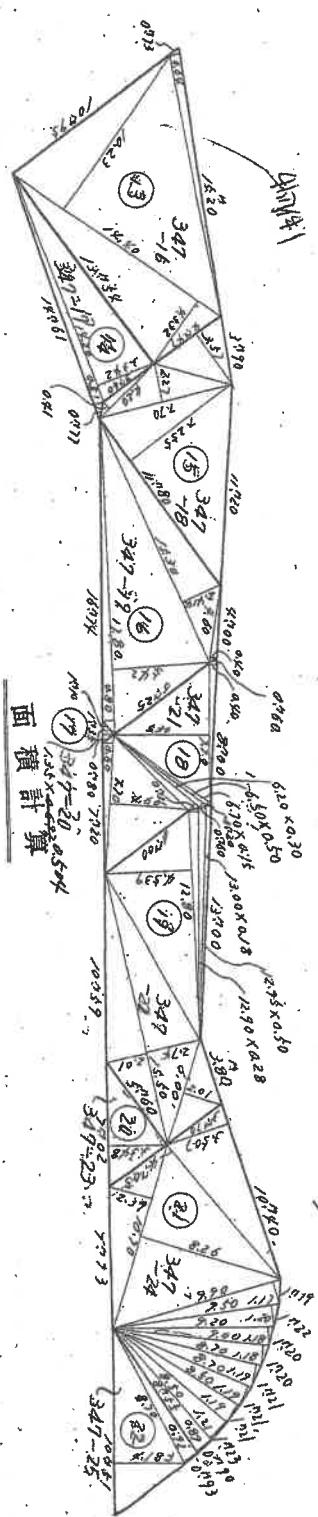
枚目 (2)

050532

地番 347-18 ~ 347-25
 土地の所在 宇都宮市北本町字南大

土地積測量図

3/5



⑬ 347-16	14.70 × (4.332 + 10.23) = 209.6928	17.80 × (5.42 + 0.80) = 110.7160
	15.20 × 0.64 = 9.7280	15.30 × 2.414 = 36.9342
	計 219.4208	4.60 × 0.408 = 1.8400
⑭ 347-17	1/2 109.7104	計 148.4702
	14.61 × 0.51 = 7.4511	1/2 74.7251
	14.20 × 3.342 = 47.4564	0.507 × 0.998 = 0.507
	計 54.9075	0.677 × 0.998 = 0.677
⑮ 347-18	1/2 27.4537	1/2 0.22704
	11.80 × 2.255 = 85.6090	7.70 × (0.80 + 4.60) = 40.0400
	7.70 × 2.27 = 17.4790	6.20 × 0.30 = 1.8600
	4.20 × 0.41 = 1.7220	6.50 × 0.50 = 3.2500
	4.47 × 3.57 = 15.9579	6.70 × 0.15 = 1.0050
	計 120.7679	7.70 × 5.30 = 40.8100
	1/2 60.3839	8.00 × 0.40 = 3.2000
		計 90.1650
		1/2 45.0825

縮尺	1/300	1
----	-------	---

(東京土地家屋調査士会用紙)

昭和四拾年拾月拾日
 製作者

登記年月日：昭和49年3月18日

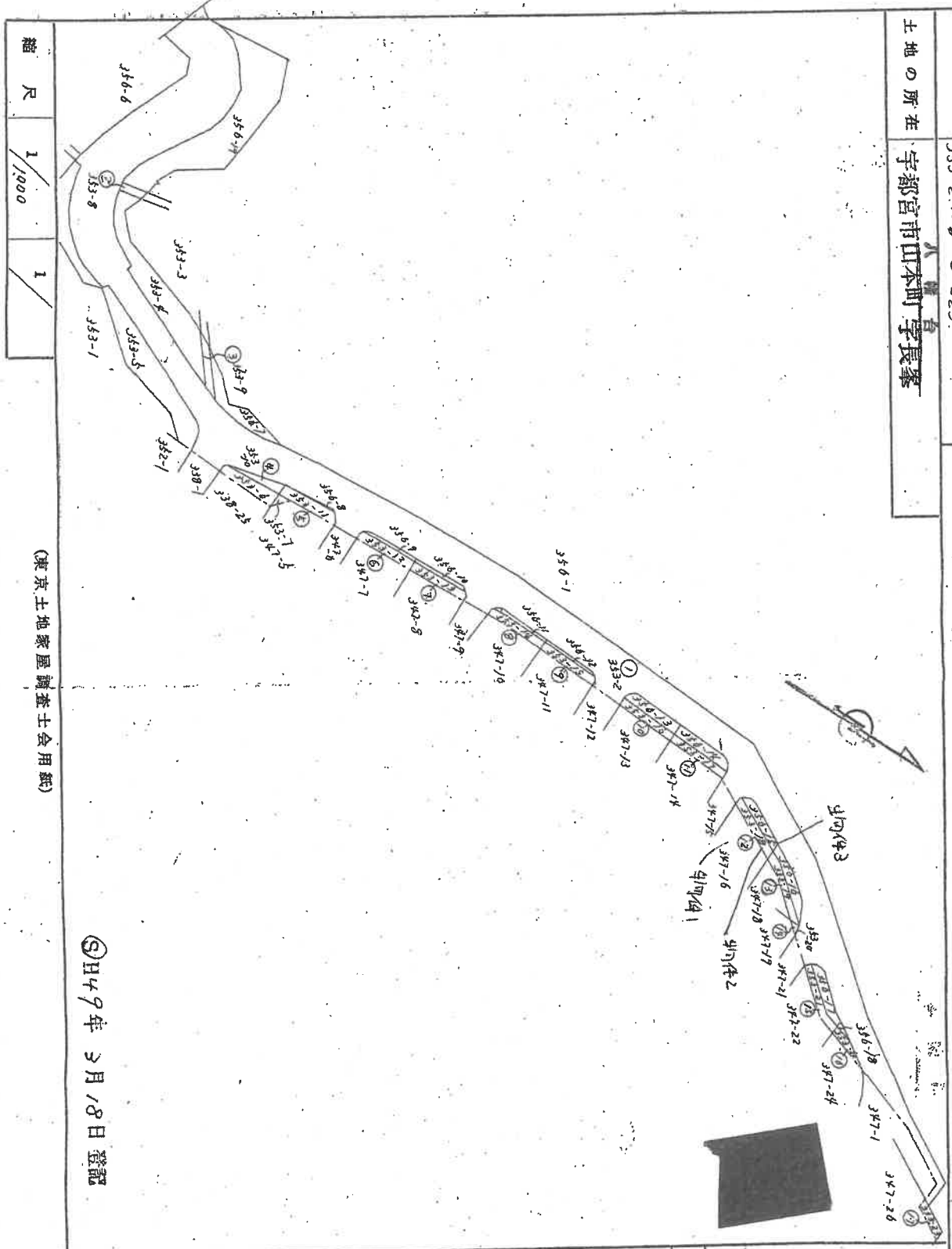
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

050541

地番	前 33-2-1-23
土地の所在	宇都宮市日本町字長塚

土地積測在量図

抜粋



(東京土地家屋調査士会 用紙)

昭和49年3月18日 登記

製作者	年月日
製作者	昭和49年12月27日

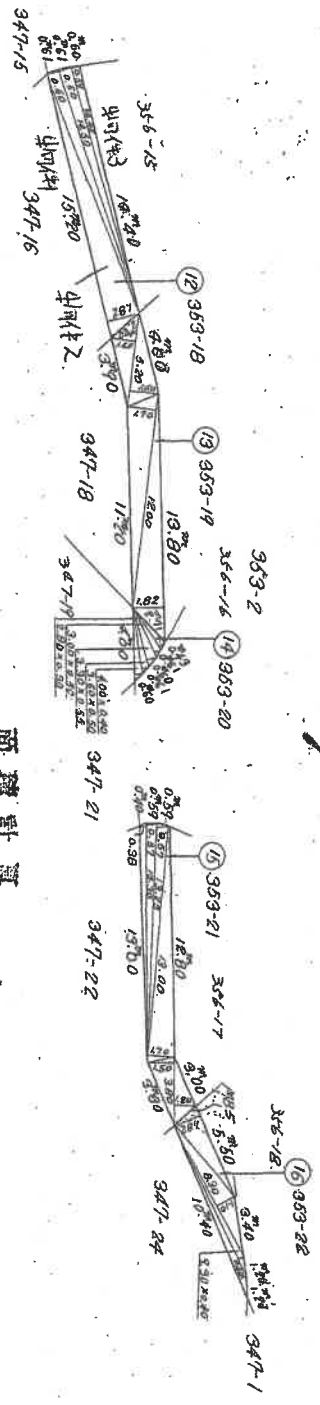
(枚目)

050544

地番 353-18、-19、-20、-21、22

土地の所在 宇都宮市山本町 宇長塚

土地積測量図



面積計算

⑫ 353-18

15.20	x	1.82	=	27.6640
14.50 x (0.50 + 0.60)	=	17.4000		
14.42	x	2.59	=	8.5078
計				53.5718
1/2				26.7859

⑬ 353-20

4.00	x	0.40	=	1.6000
3.60	x	0.50	=	1.8000
3.30	x	0.55	=	1.8150
3.00	x	0.50	=	1.5000
2.80	x	0.30	=	0.8400
計				7.5550
1/2				3.7775

⑭ 353-22

10.40	x	0.40	=	4.1600
9.30	x	0.40	=	3.7200
8.90	x	1.10	=	9.7900
5.50	x	1.82	=	10.0100
計				27.6800
1/2				13.8400

⑮ 353-19

19.80	x	1.02	=	20.1960
12.00	x	1.70	=	20.4000
5.20 x (1.50 + 1.40)	=	15.6000		
計				61.1160
1/2				30.5580

⑯ 353-21

3.80 x (1.20 + 1.50)	=	10.8000		
13.00 x (0.30 + 0.57)	=	12.6360		
13.85	x	0.57	=	7.8855
13.00	x	1.70	=	22.1000
計				52.5475
1/2				26.2737

縮尺 1/300

(東京土地家屋調査士会 用紙)

昭和四十八年十二月六日 製作

3/4

登記年月日：昭和48年11月16日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

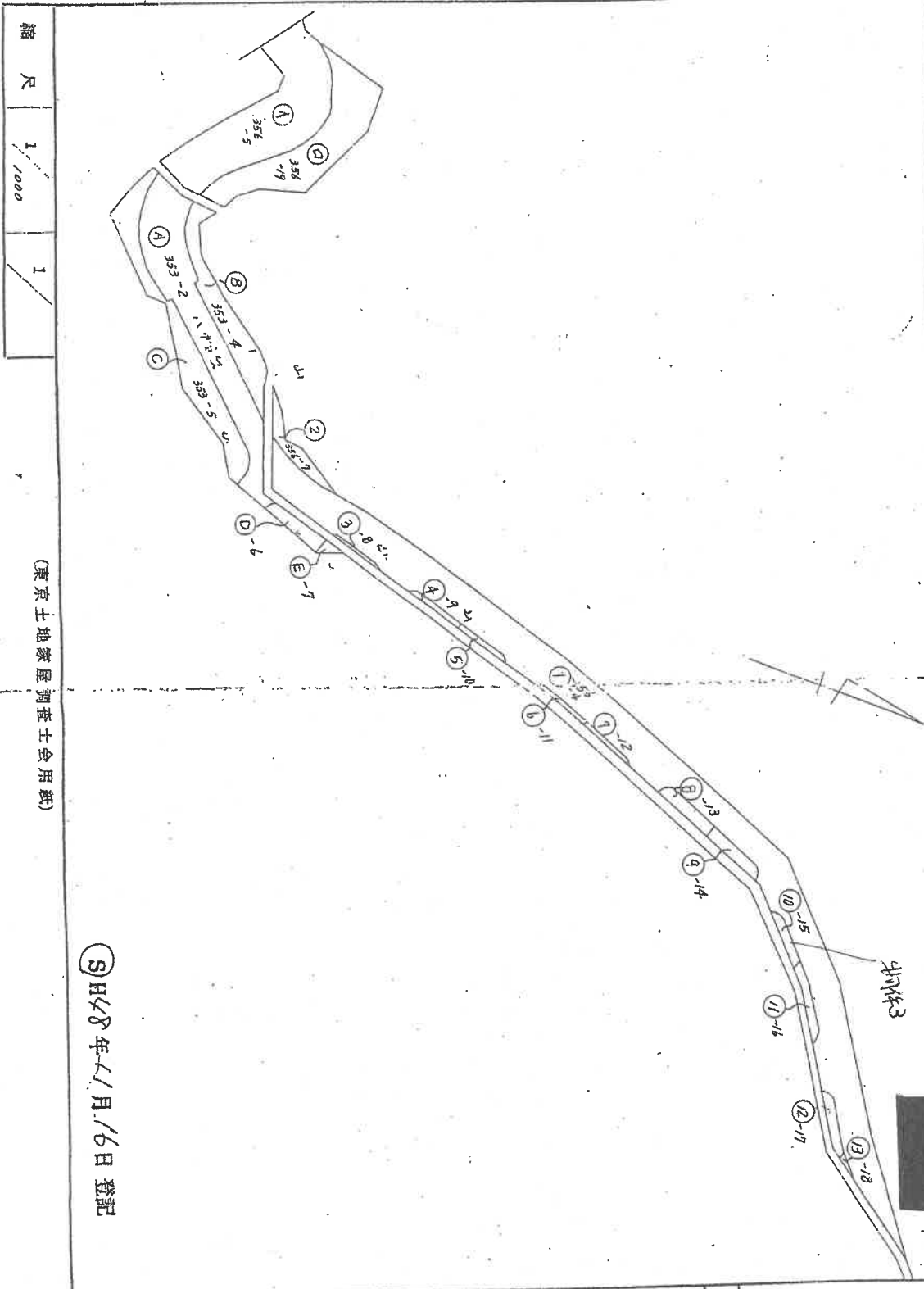
050555

(hij) 356-4

地番	宇都宮市山本町宇長峯
土地の所在	宇都宮市山本町宇長峯

土地積所測量図

抜粋



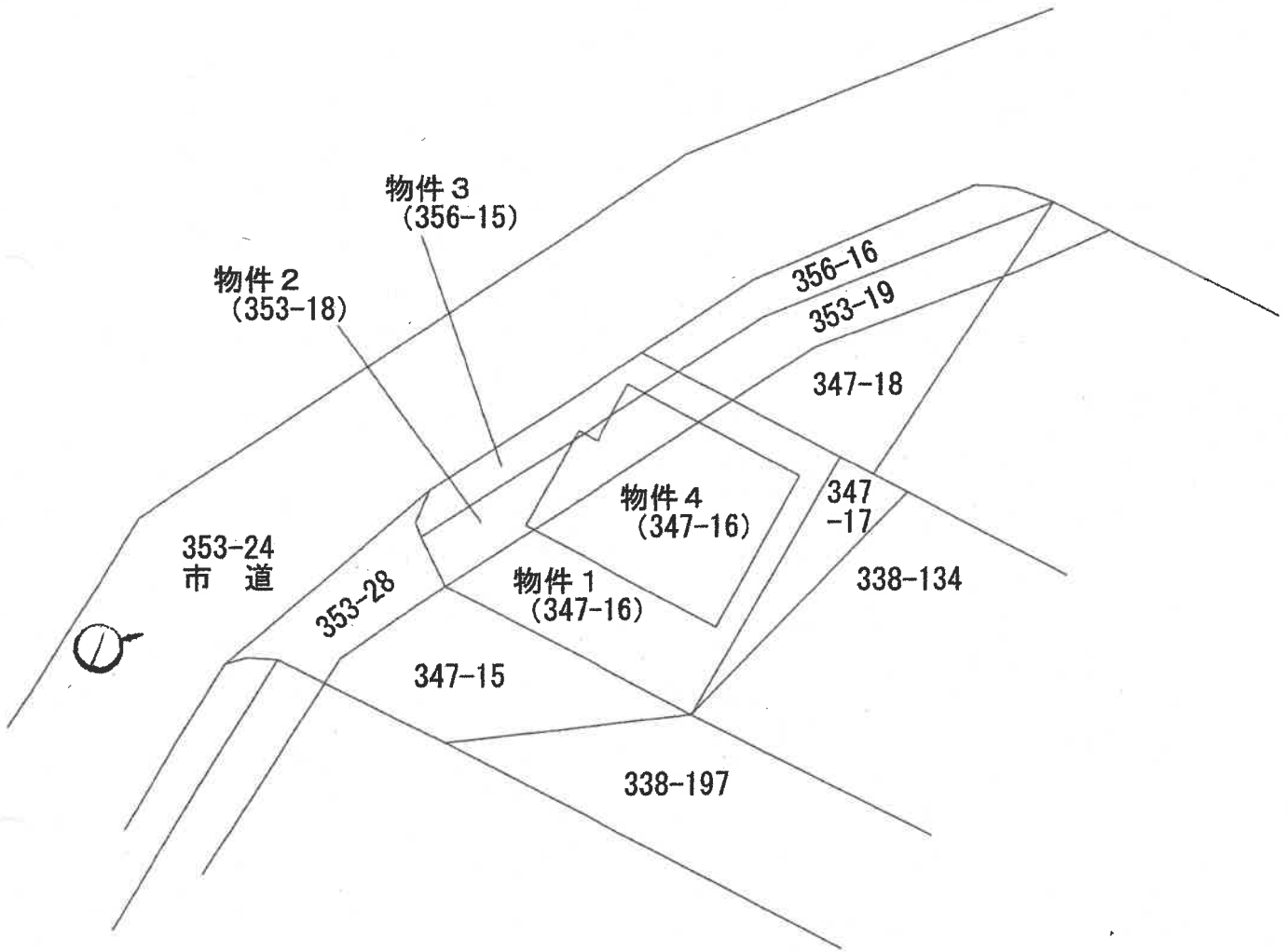
(東京土地家屋調査士会用紙)

昭和48年11月16日登記

製年	製月	製日
昭和48年	11月	16日

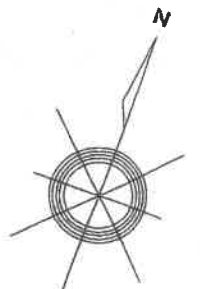
(3枚目)

土地建物位置関係図



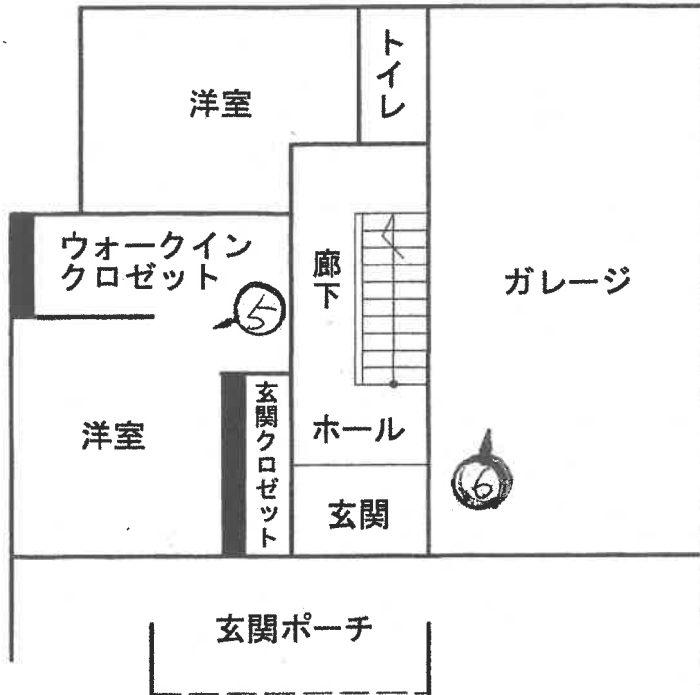
※ 〇は大凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。

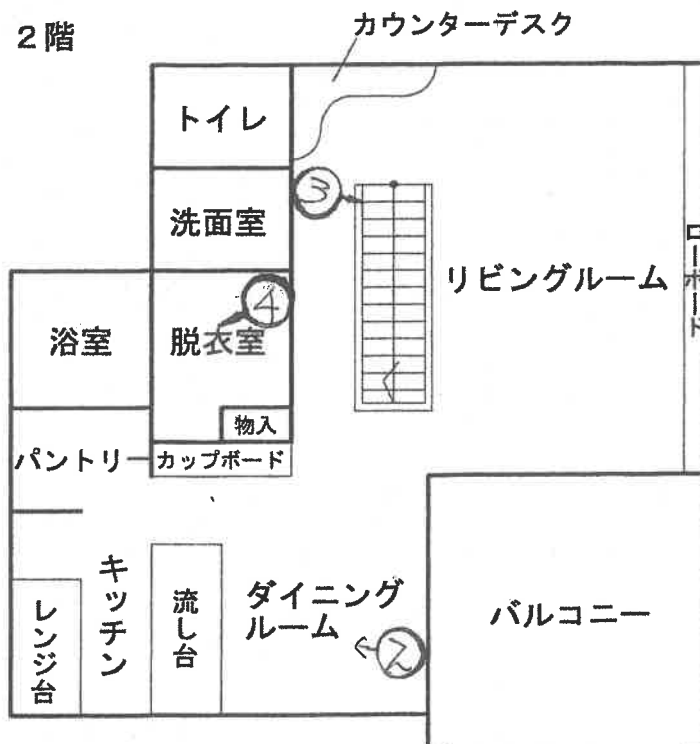


建物間取図

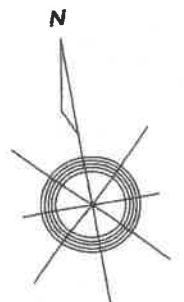
1階



2階



※ ②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



6

(19枚目)

令和 8年 (ケ) 第 9号
令和 8年 2月 5日 受 命
令和 8年 2月21日 現地調査
令和 8年 4月 2日 評 価
令和 8年 4月 3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

一 括 価 格	
金 19,219,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,650,000円
物件2 (土地)	金 647,000円
物件3 (土地)	金 622,000円
物件4 (建物)	金 15,300,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2、3の土地価格は物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷地利用権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 地積	宇都宮市八幡台 347番16 宅地 109.71㎡	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 地積	宇都宮市八幡台 353番18 宅地 26.78㎡	登記簿記載とほぼ同じ
3	所在地 地積	宇都宮市八幡台 356番15 宅地 25.77㎡	登記簿記載とほぼ同じ
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市八幡台347番地16、353番地18、356番地15 347番16 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.76㎡ 2階 62.10㎡	登記簿記載とほぼ同じ

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	受命物件は、東武宇都宮駅北方約2.2km（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、高台の住宅団地「八幡台」内に所在する住宅地域で、戸建住宅が建ち並んでいる。団地内の幹線道路沿いには店舗、事務所等の事業用途も散見される。	
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種低層住居専用地域 指定50% 指定80% なし
画地条件	物件1、2、3 地積：162.26㎡ 規模：ほぼ標準的 間口：約14m 奥行：約13.5m 形状：台形 地勢：北方に緩傾斜している。 高低差：南側接面道路と等高に接し、北西側接面道路より0～1.3m前後高い。 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	南約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北西約6m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	物件1、2、3の各土地は相互に隣接して所在し、一体画地を形成している。当該画地上には物件4の建物が所在し、戸建住宅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：前面道路に本管あり 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	○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4）

区 分	物件4	
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	令和4年12月3日新築 約3年 約27年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造合金メッキ鋼板ぶき 合金メッキ鋼板ぶき サイディングボード ビニールクロス、化粧ボード、化粧タイル等 ビニールクロス、化粧ボード フローリング、タイル貼等 電気、水道 オール電化
床面積（現況）	1階 63.76㎡ 2階 62.10㎡ 計 125.86㎡	
現 況 用 途 等	階層 現況用途 間取り	地上2階建て 居宅 建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	本件所有者及びその家族が占有の上、居宅として利用している。	
特 記 事 項	○排水管の詰まりによると思われる異臭が時折発生する。 ○天井に設置されたエアコンダクトから結露によると思われる水垂れが時折発生する。	

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, 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。

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	63,900	1.00	109.71	0.90	6,309,000
2	63,900	1.00	26.78	0.90	1,540,000
3	63,900	1.00	25.77	0.90	1,482,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-38

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $92,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/145 \div 63,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：+45%

イ 個別格差：物件1、2、3 1.00（形状▲3角地+3）

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）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	200,000	125.86	0.72	18,124,000

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3年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数27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27年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価20%) = 0.72

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	6,309,000	0.40	法定地上権	2,524,000
2	1,540,000	0.40	法定地上権	616,000
3	1,482,000	0.40	法定地上権	593,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2、3 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%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) 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	6,309,000	-2,524,000		1.00	0.70	2,650,000
2	1,540,000	-616,000		1.00	0.70	647,000
3	1,482,000	-593,000		1.00	0.70	622,000
4	18,124,000	+3,733,000	1.00	1.00	0.70	15,300,000
一括価格(合計)						19,219,000

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：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 地価公示価格 宇都宮-38

所 在：宇都宮市戸祭台29番4

地 目：宅地

価 格：92,700円/㎡

位 置：東武宇都宮駅2.9km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：218㎡

供給処理施設：水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：北西側6m市道に接面

用途指定等：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：住宅の建ち並ぶ丘陵地の区画整然とした住宅地域

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

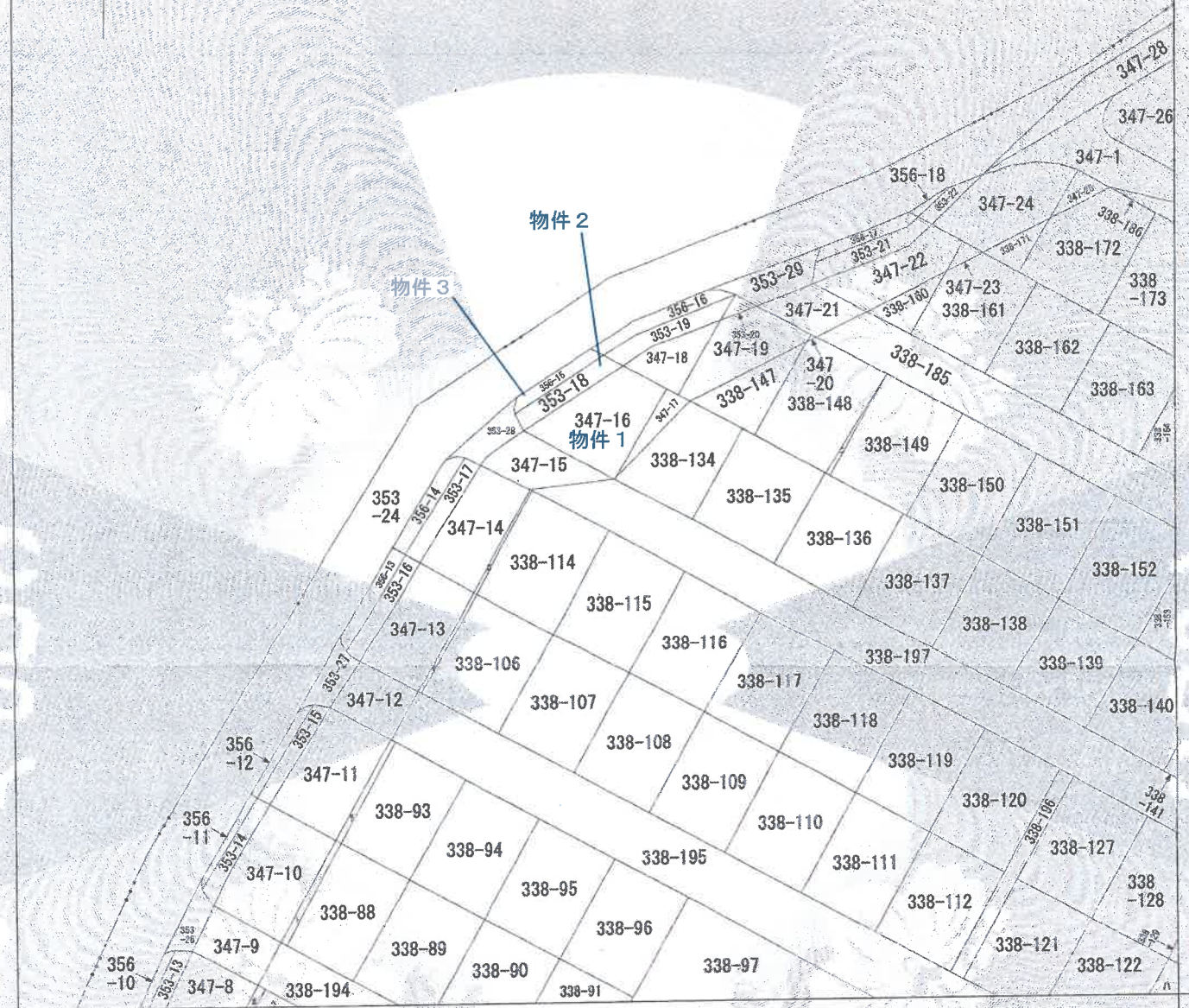
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 土地建物位置関係図

以 上

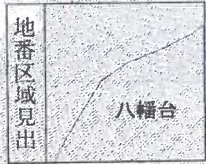


公 図 写

イ 338-105 ハ 338-123 ニ 338-64 ト 338-87
 ロ 338-113 ヒ 338-207 ヘ 338-65 チ 338-92



(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	宇都宮市八幡台		地番	347番16	
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
作成年月日				備付年月日 (原図)		補記事項
						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。

※縮小（70%）につき縮尺相違

令和8年1月23日
宇都宮地方務局

地図整理番号：M58194
(1/1)

登記官

土地所在図写

登記年月日：昭和48年11月16日

前 347 050529

土地積測量図

地番 347-1 ~ 347-27

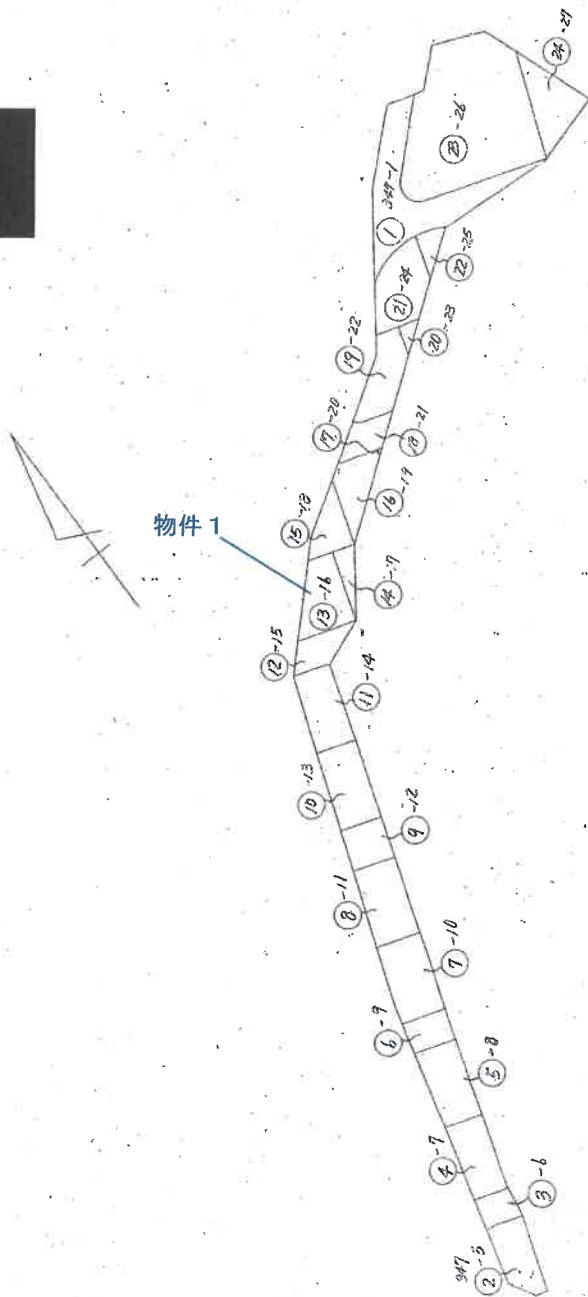
人前倉

土地の所在 宇都宮市出本町字南大

製作年月日
昭和四十八年拾月拾日

製作者

図 2.5



SH 48年11月16日登記

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/1000	1
----	--------	---

(1/6)

公用

※縮小(70%)につき縮尺相違

請求：26-1

登記年月日：昭和49年3月18日

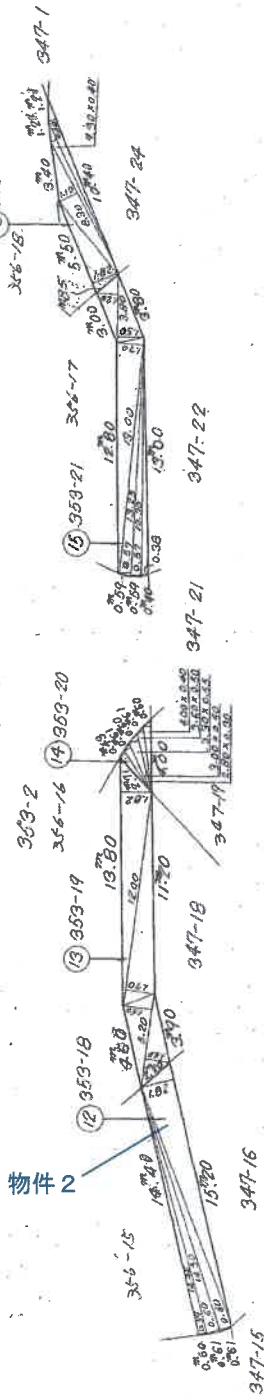
公用

3/4

土地積測量図

050544
 地番 353-18-19-20-21-22
 土地の所在 宇都宮市山本町字長峯
 人稱台

作製年月日 昭和四八年十二月十八日
 作製者



面積計算

⑫ 353-18	15.20	x	1.82	=	27.6560
	14.50 x (0.60 + 0.60)	=	17.4000		
	14.42	x	0.59	=	8.5078
	計				53.5718
	1/2				26.7859
⑬ 353-19	13.80	x	1.02	=	25.1160
	12.00	x	1.70	=	20.4000
	5.20 x (1.60 + 1.40)	=	15.6000		
	計				61.1160
	1/2				30.5580
⑭ 353-20	4.00	x	0.40	=	1.6000
	3.60	x	0.50	=	1.8000
	3.30	x	0.55	=	1.8150
	3.00	x	0.50	=	1.5000
	2.80	x	0.30	=	0.8400
	計				7.5550
	1/2				3.7775
⑮ 353-21	3.80 x (1.20 + 1.50)	=	10.2600		
	13.90 x (0.38 + 0.57)	=	12.6350		
	13.25	x	0.57	=	7.5525
	13.00	x	1.70	=	22.1000
	計				52.5475
	1/2				26.2737
⑯ 353-22	10.40	x	0.40	=	4.1600
	9.30	x	0.40	=	3.7200
	8.90	x	1.10	=	9.7900
	5.50	x	1.92	=	10.5600
	計				28.2300
	1/2				14.1150

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

※縮小(70%)につき縮尺相違

建物図面写

登記年月日：令和4年12月5日

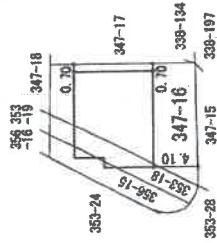
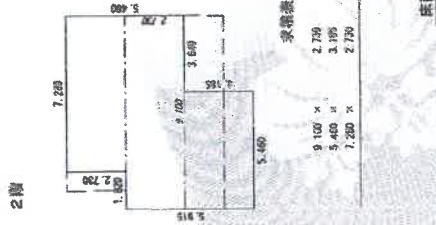
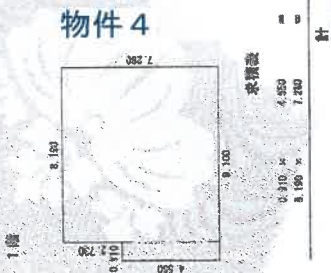
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和8年1月23日 宇都宮地方事務所 登記官

各階平面図

家屋番号 347番16

建物の所在 宇都宮市八幡台347番地16・353番地18・356番地15

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

申請人

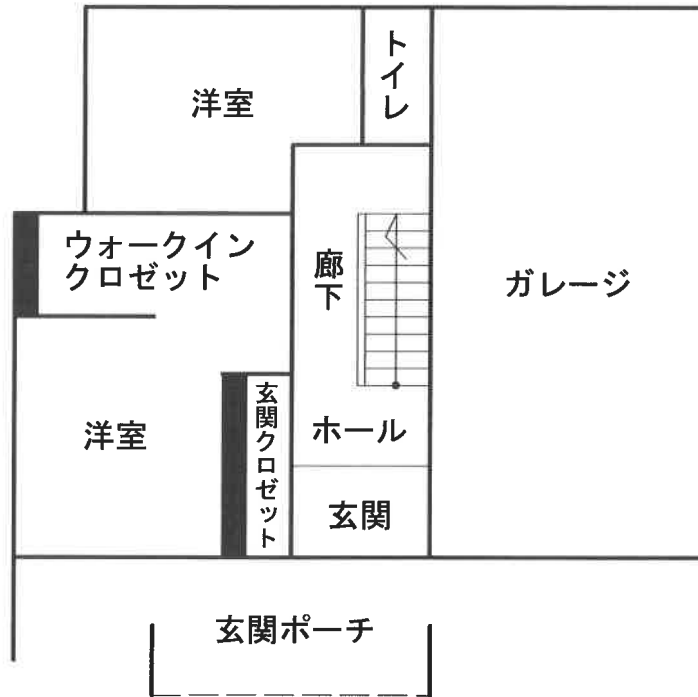
縮尺

1/500

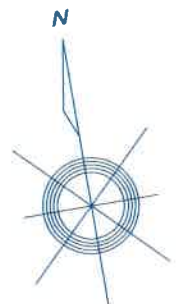
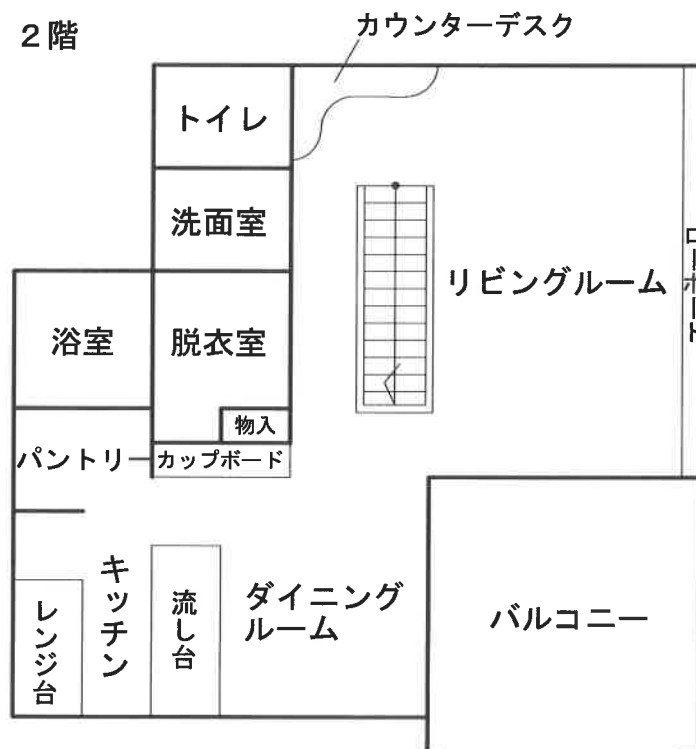
※縮小(70%)につき縮尺相違

建物間取図

1階

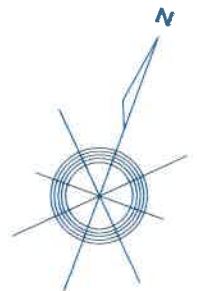
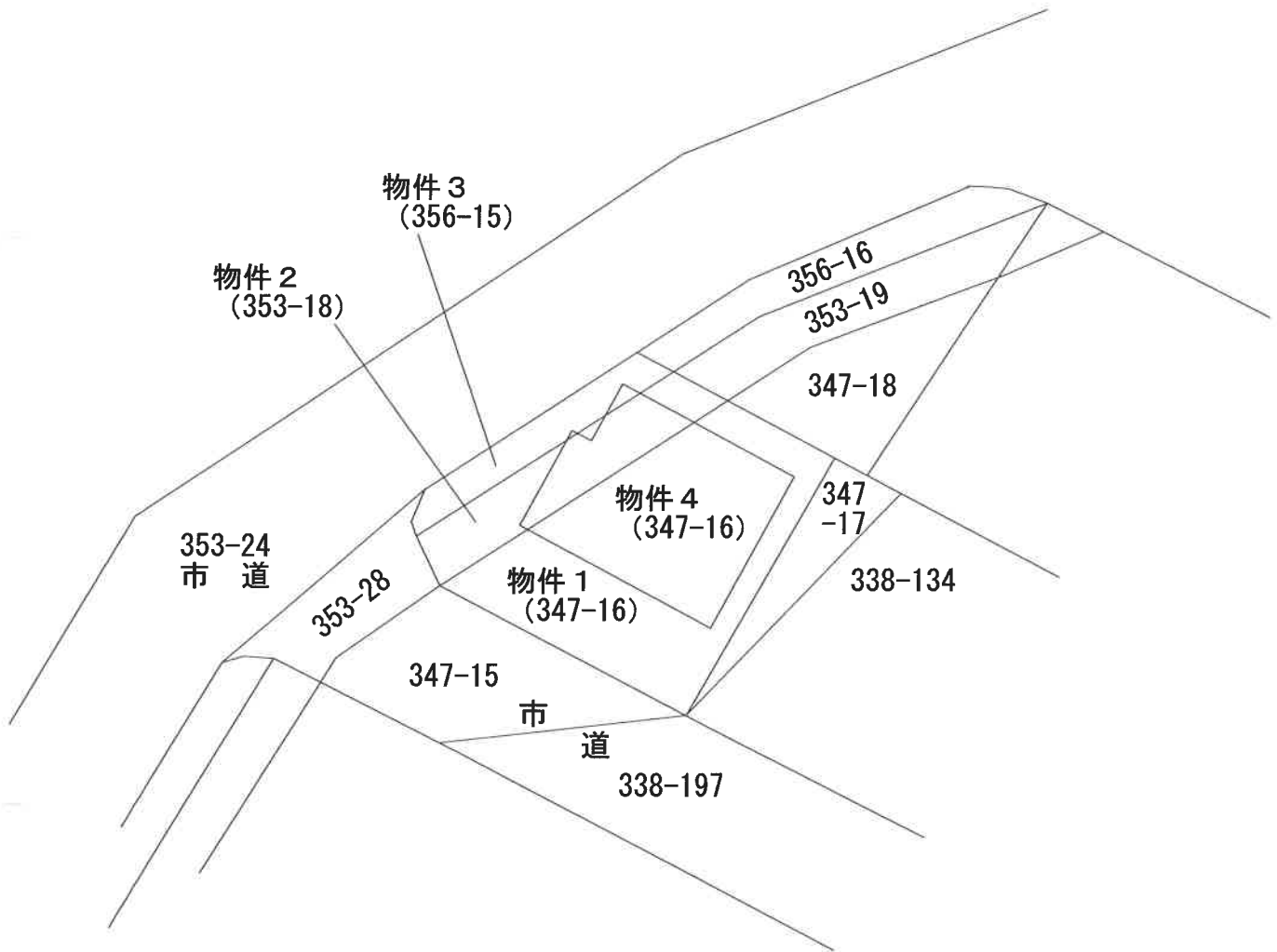


2階



※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。

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。