

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 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 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 9 月 8 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 10 月 2 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 9 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 月 5 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, 2	18, 566, 000 14, 852, 800	一括	3, 713, 200	233, 515	48, 563
1	5, 288, 000				
2	13, 278, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市西川田五丁目 |
| | 地 番 | 1 3 1 2 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 6 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市西川田五丁目 1 3 1 2 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 2 番 4 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 8 1 平方メートル
2 階 8 9 . 4 3 平方メートル
3 階 8 9 . 4 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5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, 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市西川田五丁目 |
| | 地 番 | 1 3 1 2 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 6 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市西川田五丁目 1 3 1 2 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 2 番 4 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 8 1 平方メートル
2 階 8 9 . 4 3 平方メートル
3 階 8 9 . 4 3 平方メートル |

令和 8年(ケ)第 26号
令和 8年 3月19日受理
令和 8年 5月 8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 | 宇都宮市西川田五丁目 |
| | 地 番 | 1312番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 276.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市西川田五丁目1312番地40 |
| | 家屋 番号 | 1312番40 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.81平方メートル
2階 89.43平方メートル
3階 89.43平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市西川田5丁目4番10号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 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	簡易物置（動産）2台あり		
建物	物件2		
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 ☐ 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 ☐ 「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	塔屋あり		
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

- 東側道路は市道1936号線（幅員約7m）、南側道路は市道1937号線（認定幅員約4.5m。現況約5m。）である（いずれも建築基準法42条1項1号）。
- 本件建物には雨漏りがある。3階には雨水を受けるための容器が各所に設置されている。
- 外壁材の継目の目地に傷みが目立つ。屋上の防水シートの継ぎ目等に傷みが見られる。

(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	本件建物には私と家族が居住しています。 本件建物内は一部、改装工事をしました。 本件建物には10年位前から雨漏りがあります。特に3階が酷いです。私は内装業をしていましたので、ある程度は自分で直しましたが、手が届かない場所もあります。外壁の目地に傷みが生じてクラックが入っている箇所がありますし、カラスが遊びで目地をほじくったりもします。外壁全体を直すとなると足場を組まなくてはなりませんし、そうすると足場代だけで100万円を超えるので、直していません。 屋上はシート防水です。シートの張替はしていません。 雨漏り以外の故障箇所はないと思います。 前述のとおり私は内装業を営んでいましたので、本件建物の内装は自分で行いました。そのため内壁は12ミリのコンパネの上にボードを張り、その上にクロスを張っています。そのため地震の際もクラックは入りませんでした。また、建物内も準耐火構造になっています。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月24日 (火) 12:50-13:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、所有者と面談
8年 3月25日 (水) 10:45-10:50	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
8年 3月25日 (水) 11:40-11:45	宇都宮市役所	資産税課 地番図、間取図調査
8年 4月 3日 (金) 11:00-12:00	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)

☐ 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 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。

☐ 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



中心位置は西川田丁目1312-40付近です

この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は現状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、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、境界確定等の資料に用いることはできません。

交付年月日：令和8年3月25日

宇都宮市地籍調査課

1:1,000

枚目

イ 1310-122 ハ 1453-22
ロ 1317-24



(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	宇都宮市西川田五丁目				地番	1312番40			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。
(宇都宮地方務局管轄)

令和8年2月20日
東京法務局台東出張所
登記官

請求番号: 31-4
(1/1)

(8枚目)



登記年月日：昭和44年9月5日

050035

地番

土地所在図

土地の所在

1302-1 1302-2 1302-3 1302-4 1302-5 1302-6 1302-7 1302-8 1302-9 1302-10 1302-11 1302-12 1302-13 1302-14 1302-15 1302-16 1302-17 1302-18 1302-19 1302-20 1302-21 1302-22 1302-23 1302-24 1302-25 1302-26 1302-27 1302-28 1302-29 1302-30 1302-31 1302-32 1302-33 1302-34 1302-35 1302-36 1302-37 1302-38 1302-39 1302-40 1302-41 1302-42 1302-43 1302-44 1302-45 1302-46 1302-47 1302-48 1302-49 1302-50 1302-51 1302-52 1302-53 1302-54 1302-55 1302-56 1302-57 1302-58 1302-59 1302-60 1302-61 1302-62 1302-63 1302-64 1302-65 1302-66 1302-67 1302-68 1302-69 1302-70 1302-71 1302-72 1302-73 1302-74 1302-75 1302-76 1302-77 1302-78 1302-79 1302-80 1302-81 1302-82 1302-83 1302-84 1302-85 1302-86 1302-87 1302-88 1302-89 1302-90 1302-91 1302-92 1302-93 1302-94 1302-95 1302-96 1302-97 1302-98 1302-99 1302-100

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。

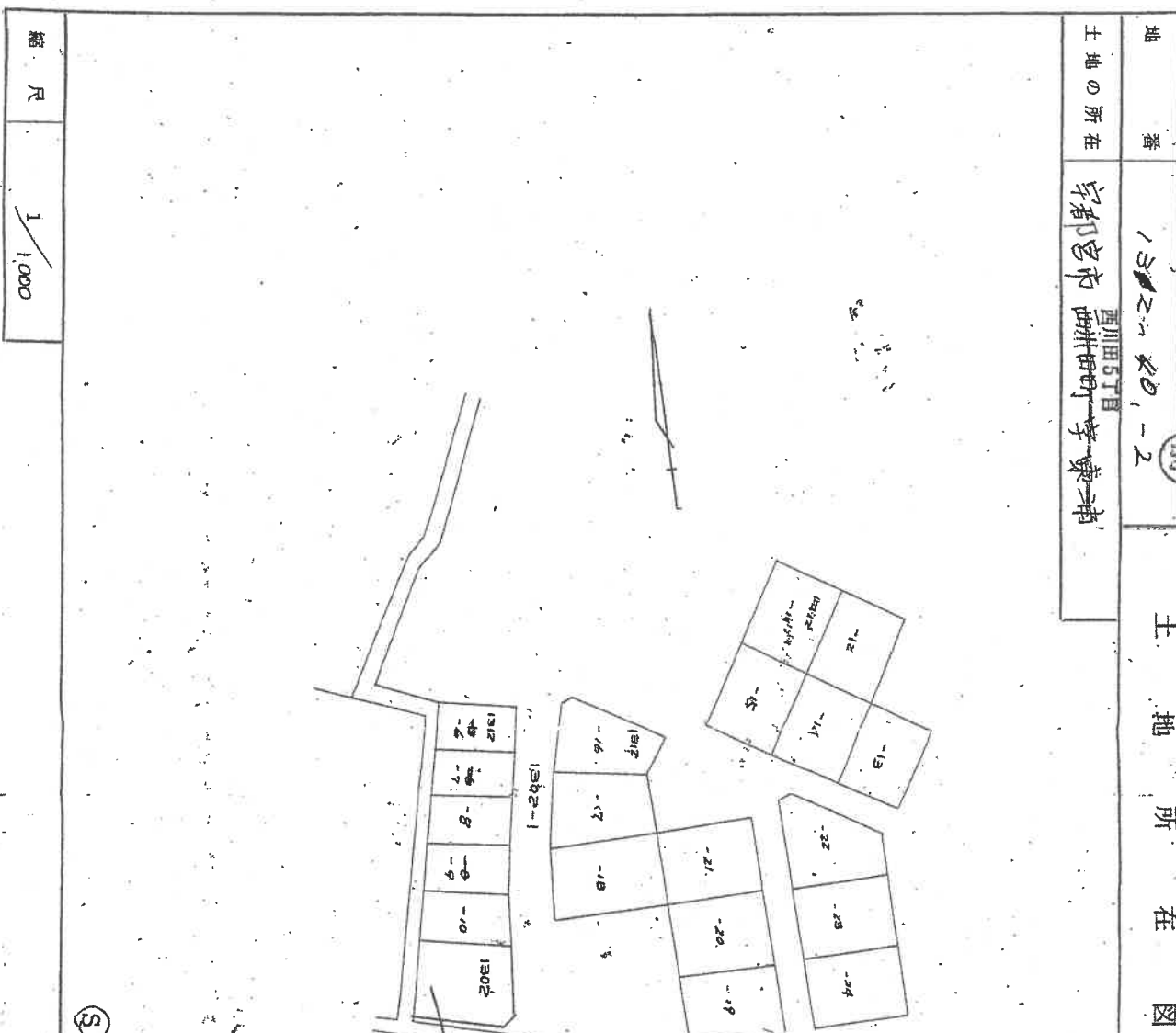
(宇都宮地方法律事務所)

東京法律事務所 東京出張所

昭和44年2月20日

登記簿

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



縮尺 1/1,000

昭和44年9月5日登記

昭和四年八月或九日

作製者 年月日 昭和四年八月或九日

(9枚目)

登記年月日：昭和44年9月5日

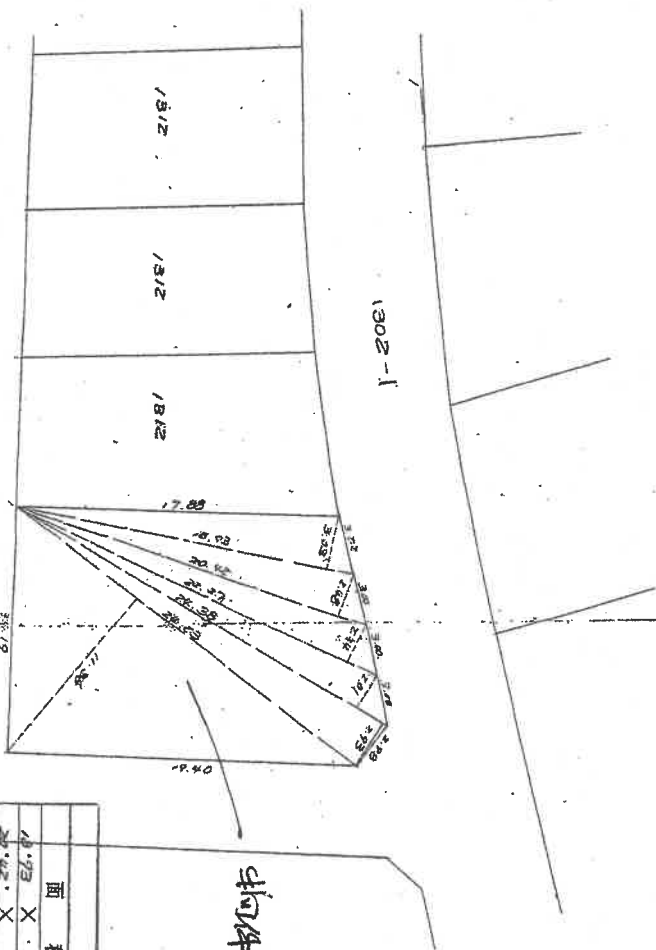
050036

地積測量區

مجلس

番	地	所在の地
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

1322 20, -2



1 附件 1

面		積		計		算		表	
4	173	X	3	03	=	57	3579		
2	42	X	2	08	=	50	6016		
2	27	X	2	24	=	48	8988		
24	58	X	2	01	=	49	0036		
24	38	X	2	03	=	72	0034	/	
25	22	X	2	03	=	25	2538		

$\frac{1}{2}$ 276.78 g $M^{\frac{1}{2}}$

⑨H44年9月5日登記

2961

作製者	昭和四年八月一日
作製者	昭和四年八月一日

(10枚目)

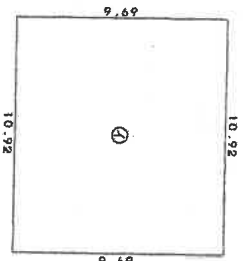
令和8年2月20日 東京法務局台東出張所
(宇都宮地方法務局管轄)
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記目

0265025 各階平面図

家屋番号	1312番40
建物の所在	宇都宮市西川田五丁目1312番地40

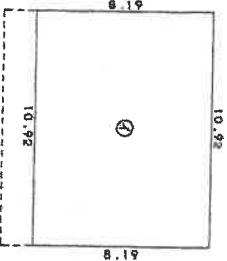
建物図面
各階平面図



床面積表
① 10.92 x 9.69 = 105.8148

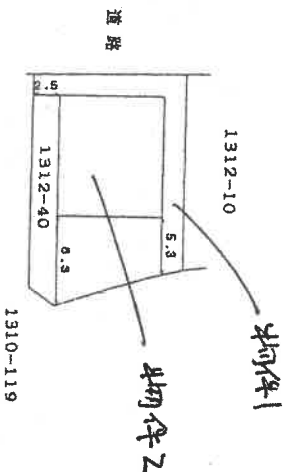
床面積 105.81㎡

2階3階 (全階同型)



床面積表
② 10.92 x 8.19 = 89.4348

床面積 89.43㎡



作製者
士地家屋調査士
(平成15年5月)

(物不興士地家屋調査士会用紙)

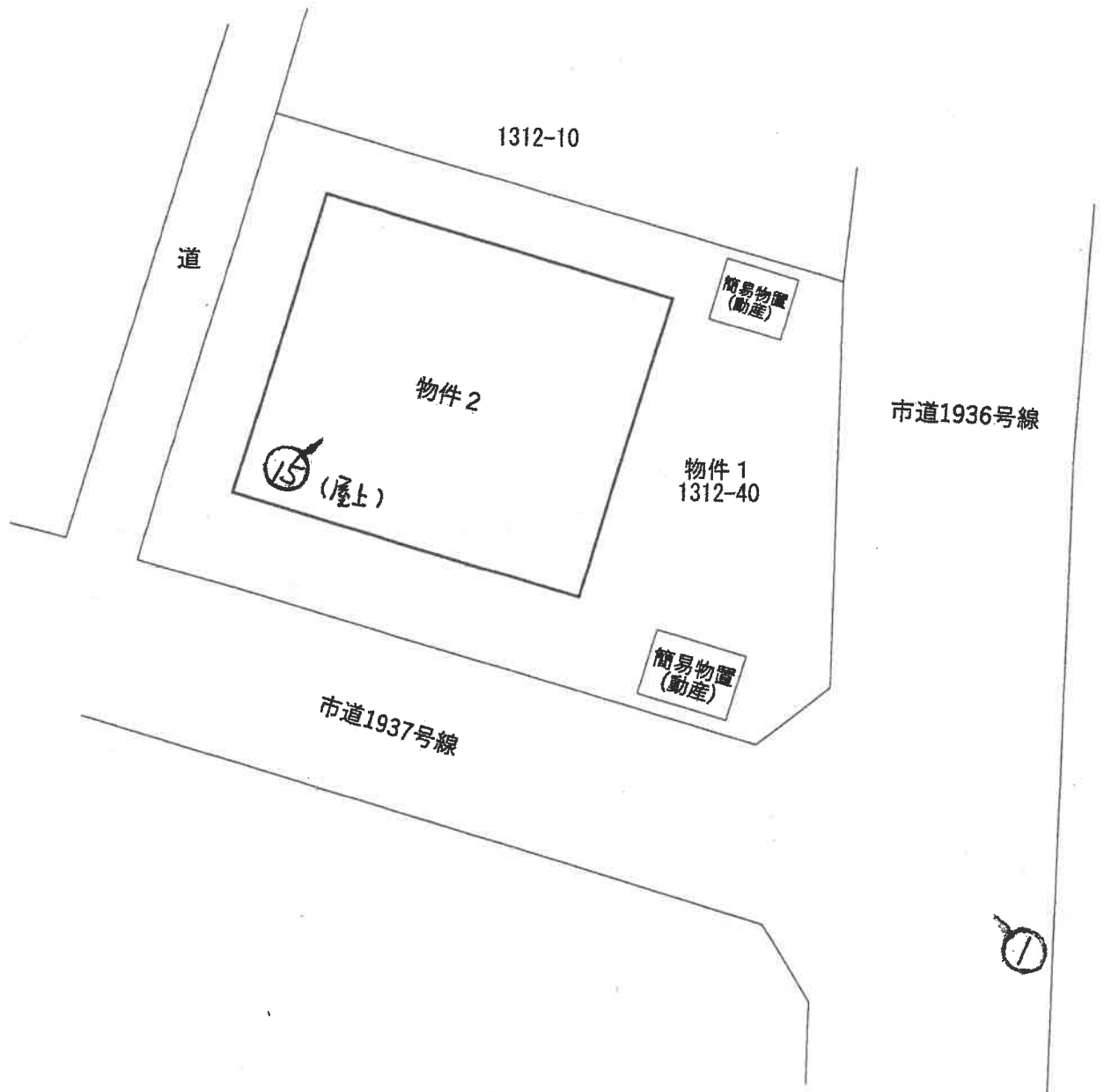
尺
1 / 250

申請人

2015年5月12日登記

縮尺
1 / 500

土地建物位置関係図

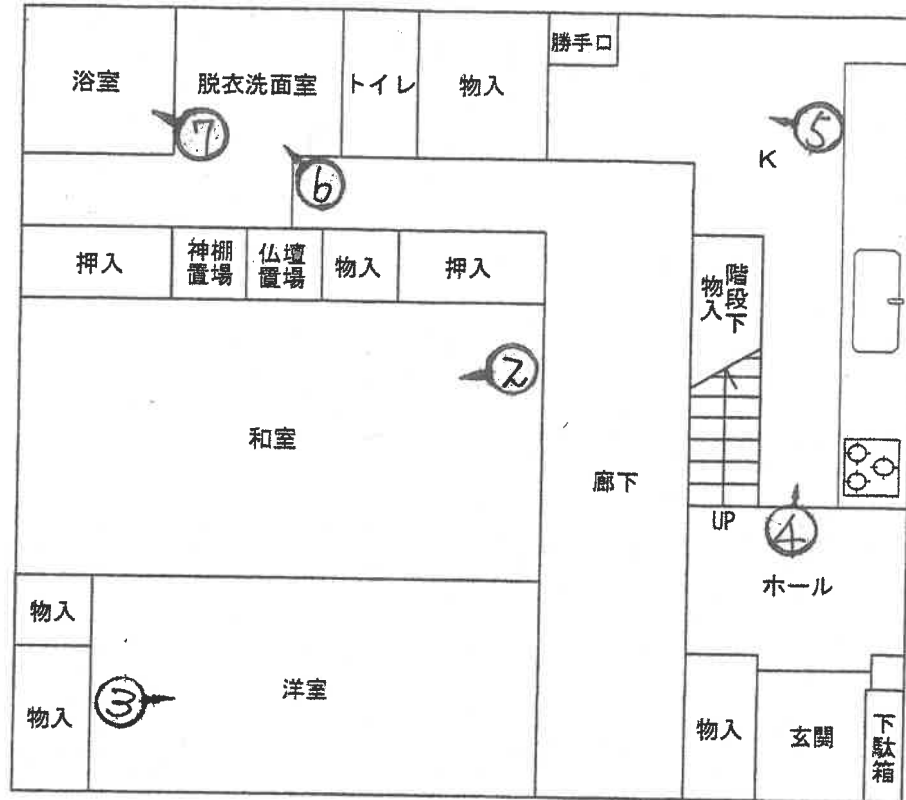


※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
※ 15は大凡の写真撮影位置、方向を示す

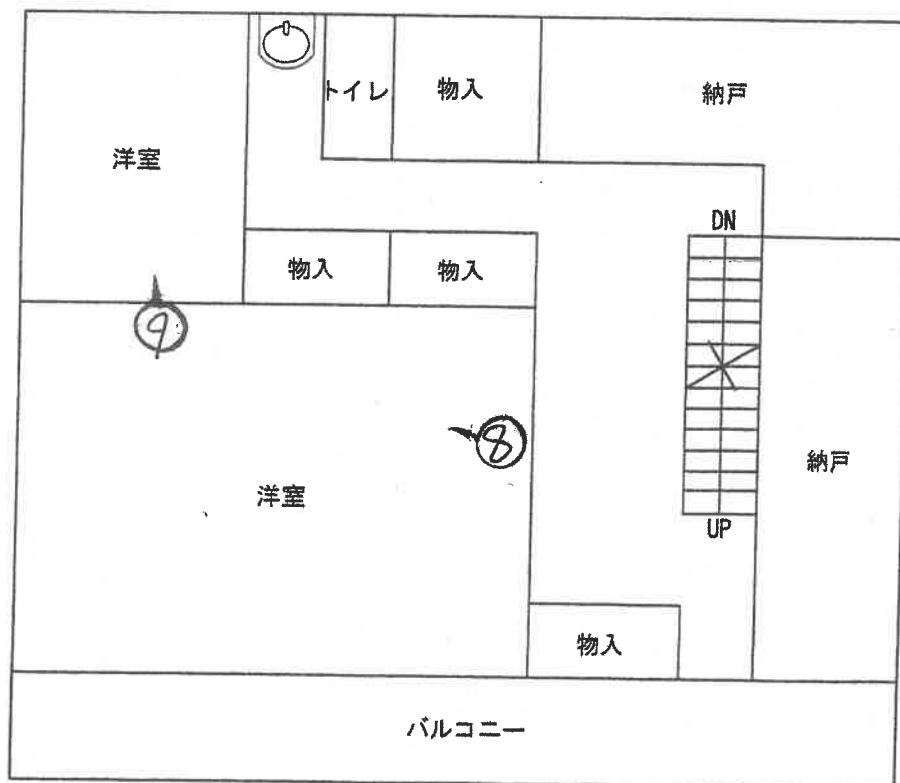


建物間取り図

物件2



1階

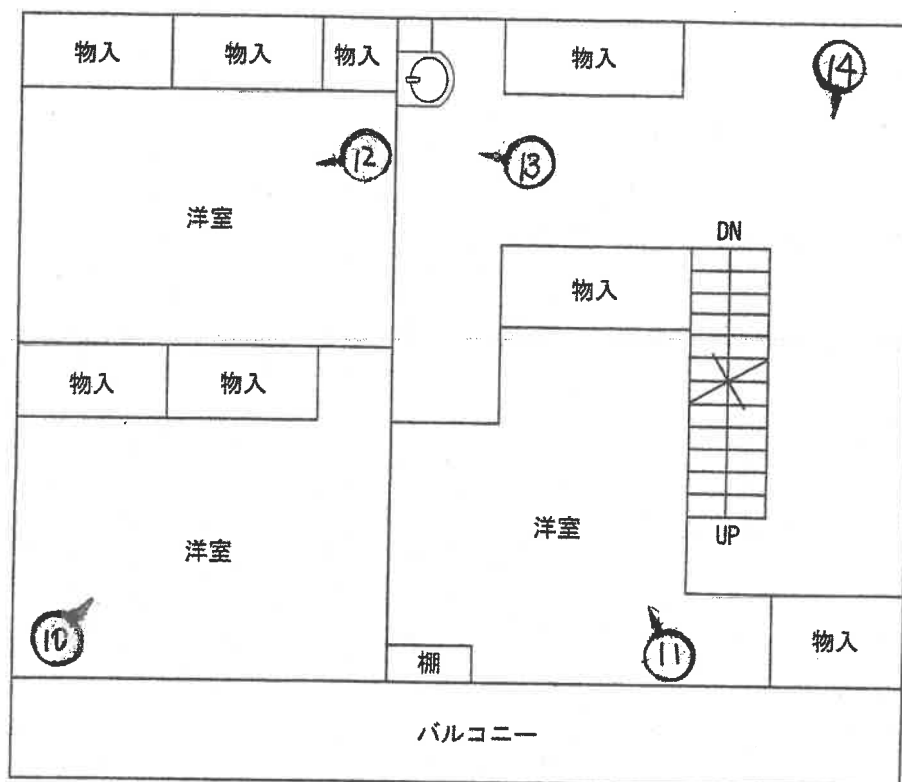


2階

※ 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。

※ ①は大凡の写真撮影位置、方向を示す

建物間取り図 物件2



3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。
 ※ りは大凡の写真撮影位置、方向を示す

(14枚目)



1

物件 2

物件 1



2



3



4



5



6



7



8



9

(17 枚目)

1 0



1 1



1 2



(18 枚目)



1 3



1 4



1 5

塔屋

屋上

(19 枚目)



令和 8年（ケ）第 26号
令和 8年 3月 9日 受 命
令和 8年 4月 3日 現地調査
令和 8年 4月24日 評 価
令和 8年 4月28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 京 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,566,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,288,000円
物件2（建物）	金 13,278,000円

- ① 一括価格は、物件1、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の内訳価格は物件2のための土地利用権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、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き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	所在地 地目 地積	宇都宮市西川田五丁目 1 3 1 2 番 4 0 宅地 276.78m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市西川田五丁目 1 3 1 2 番地 4 0 1 3 1 2 番 4 0 居宅 鉄骨造陸屋根 3 階建 1階 105.81m ² 2階 89.43m ² 3階 89.43m ²	ほぼ登記簿記載と同じ

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）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、東武宇都宮線「西川田」駅の南方直線距離約150mに所在している。バス便としては、駅東口のバス停「西川田駅東口」より南方直線距離約140m地点に所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、店舗、事務所のほか一般住宅やアパート等が見られる「西川田」駅東口周辺の住商混在地域である。	
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 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% 準防
画 地 条 件	物件1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約14m、奥行約19.5m、形状は台形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、角地であることから利便性が優る。	
接面道路の状況	物件1の土地は、東側を幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、1936号線）に、南側を幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、1937号線）にそれぞれ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の西側から中央部分にかけて建てられている。また、敷地の北東端と南東端には簡易物置（動産）が1個ずつ存している。 物件1の土地及び物件2の建物は共に同一所有者で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 都市ガス：なし 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	物件1の土地については、過去に土壌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、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
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2）

区 分	
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15年 3月22日新築 経過年数 23.0年 躯体経済的残存耐用年数 17.0年 設備経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構 造 鉄骨造 3 階建 屋 根 陸屋根 外 壁 A L C 等 内 壁 クロス貼、板貼、ボード貼等 天 井 ボード貼、化粧天井ボード等 床 畳、板張り、フローリング、カーペット敷、ビニールシート貼等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現 況 用 途 等	階 層 3 階建 現況用途 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	物件2の建物は、現在、債務者兼所有者とその家族が居住用として利用している。
特 記 事 項	物件2の建物は雨漏りがあり、特に3階部分は天井及び内壁に雨水が染み出ている跡が認められ酷い状態である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	72,200	1.05	276.78	0.80	1.00	16,786,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮5-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $72,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 72,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：角地+5

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正 : 1.00

② 物件2（建物）

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	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	180,000	284.67	0.19	1.00	9,736,000

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180,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数23.0年、躯体経済的全耐用年数40.0年、躯体経済的残存耐用年数17.0年、躯体割合80%、設備経済的全耐用年数18.0年、設備経済的残存耐用年数0.0年、設備割合20%、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{躯体経済的残存耐用年数}17.0\text{年} / \\ & \text{躯体経済的全耐用年数}40.0\text{年} \times \text{躯体割合}80\% + \text{設備経済的} \\ & \text{残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{設備経済的全耐用年数}18.0\text{年} \times \text{設備} \\ & \text{割合}20\%) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) \div 0.19 \end{aligned}$$

エ 市場性修正 : 1.00

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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÷ウ
1	16,786,000	0.55	法定地上権	9,232,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（15%）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	16,786,000	-9,232,000		1.00	0.700	5,288,000
2	9,736,000	+9,232,000	1.00	1.00	0.700	13,278,000
一括価格（合計）						18,566,000

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮5-3

所 在：宇都宮市西川田5丁目1310番126
「西川田5-4-5」

地 目：宅地

価 格：72,200円／m²

位 置：東武宇都宮線「西川田」駅約100m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：248m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東10m市道

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%） 準防

地域の概要：小売店舗等が建ち並ぶ駅周辺の商業地域

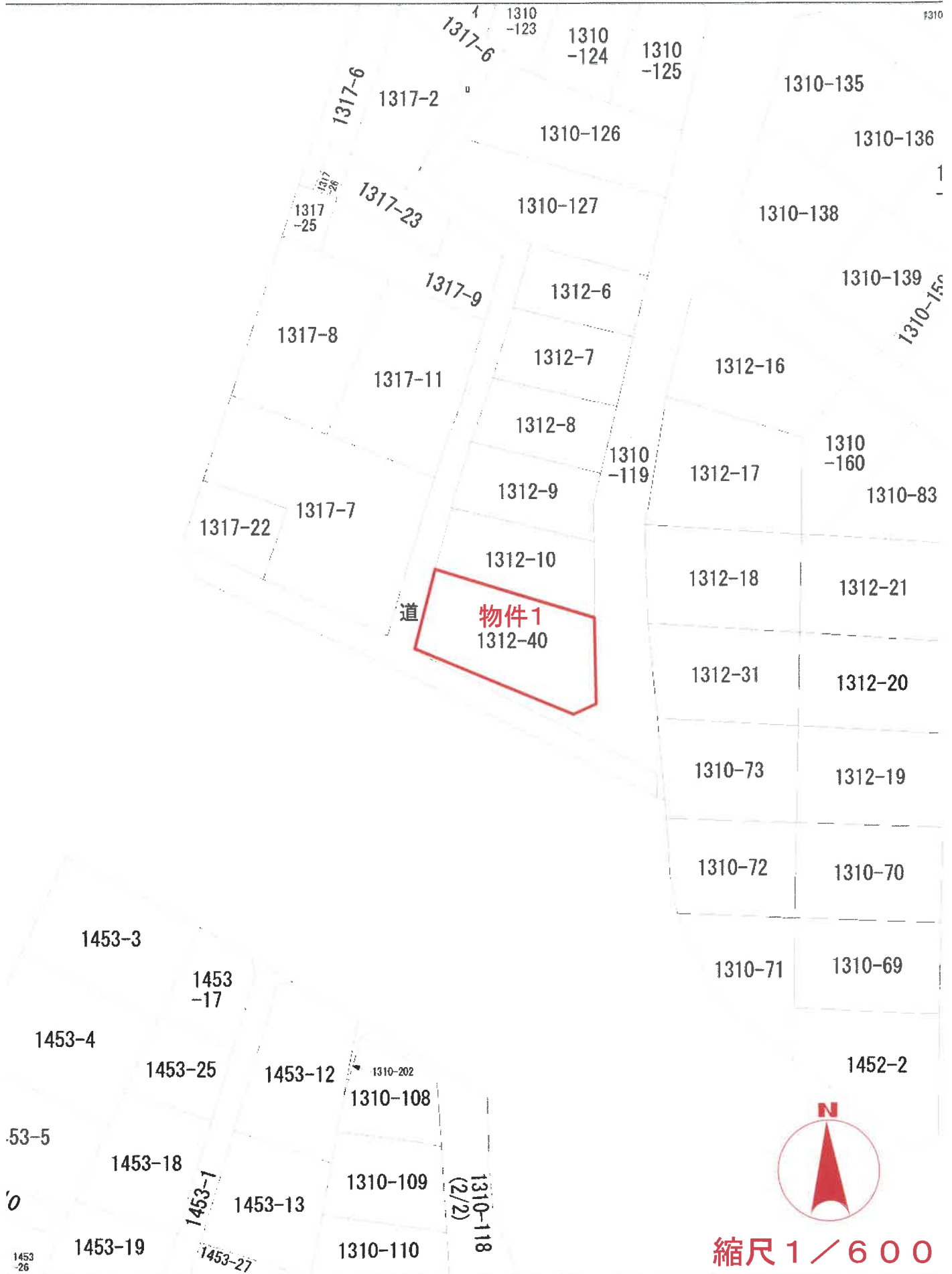
第7 附属資料

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

以 上



公 図 写

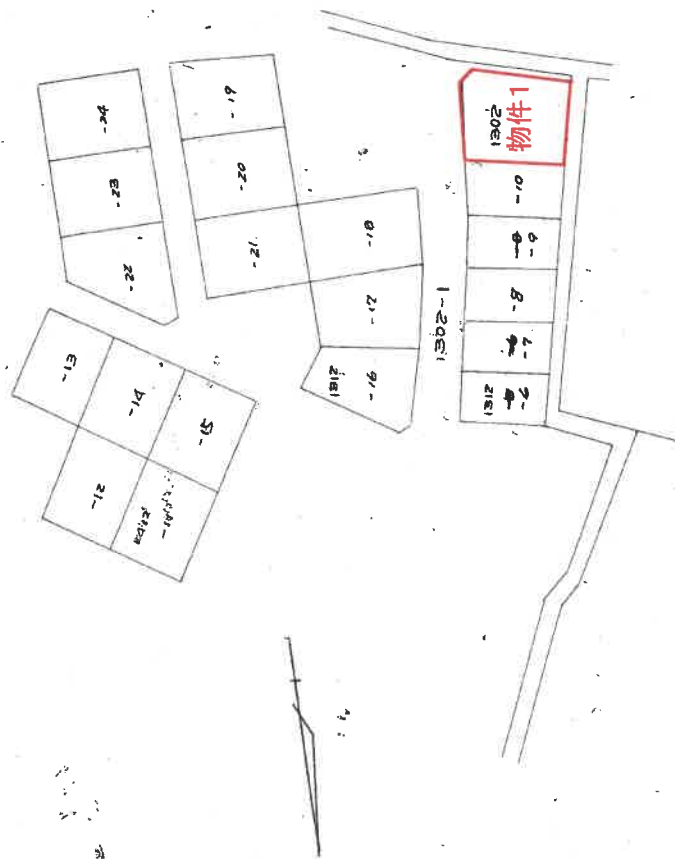


050035

地番	1302-1-2
土地の所在	宇都宮市 西川田5丁目 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市

土地所在図

地積測量図



作製者	昭和44年 8月 1日
作製年 月 日	

申請人	
-----	--

昭和44年8月29日
ニ五三三三

昭和44年9月5日登記

縮尺	1/1,000
----	---------

050036

前

番

1302-1

土地の所在

京都府京都市西山区宇治町5丁目

地積測量図

作製年月日	昭和四四年八月一日
作製者	

申請人

昭和四四年八月九日

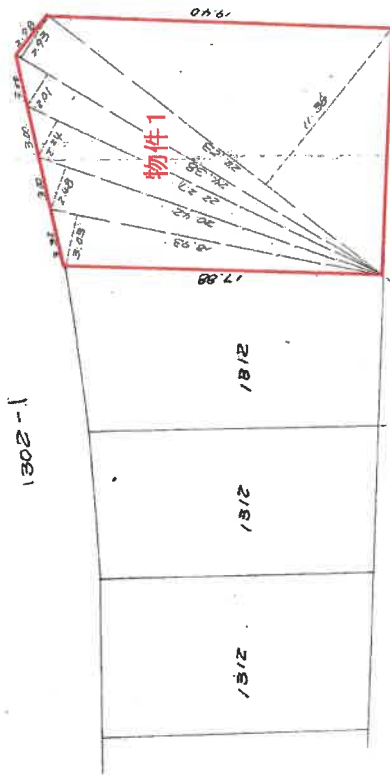
面積計算表		
18.73	X 5.03	= 57.3579
20.42	X 2.48	= 50.6416
22.27	X 2.24	= 49.8848
24.38	X 2.01	= 49.0038
24.38	X 2.23	= 71.4534
24.23	X 11.36	= 275.2828
		553.5743
		1/6 276.7871M ²

276.7871M²

⑨H44年9月5日登記

縮尺

1/300



登記年月日：平成15年5月12日

0265025 各階平面図

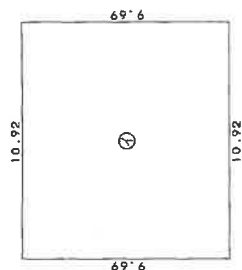
建物図面 各階平面図

家屋番号 1312番40

建物の所在 宇都宮市西川田五丁目1312番地40

建物図面 物件2

1 階

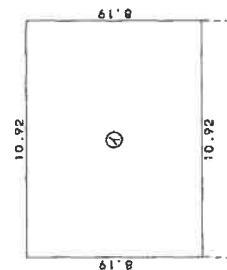


求積表

$$\textcircled{1} 10.92 \times 9.69 = 105.8148$$

床面積 105.81 m²

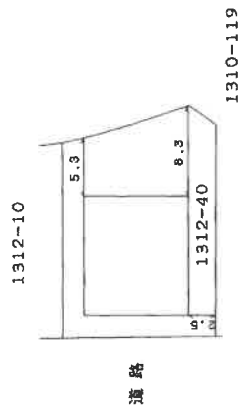
2階3階 (各階同型)



求積表

$$\textcircled{1} 10.92 \times 8.19 = 89.4348$$

床面積 89.43 m²



道路

S45年 5月 12日 登記

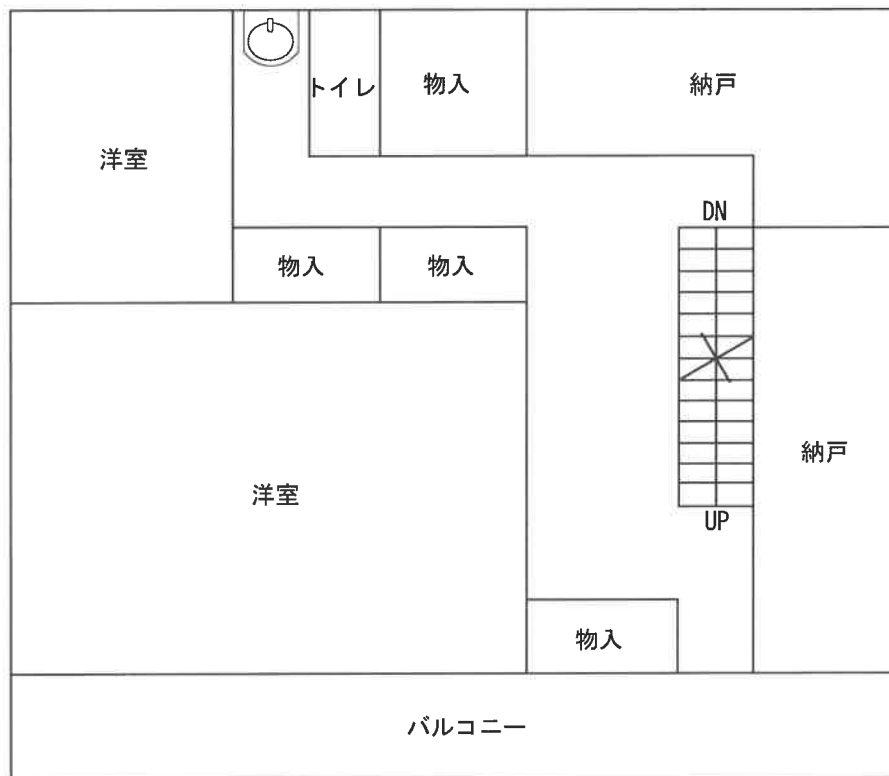
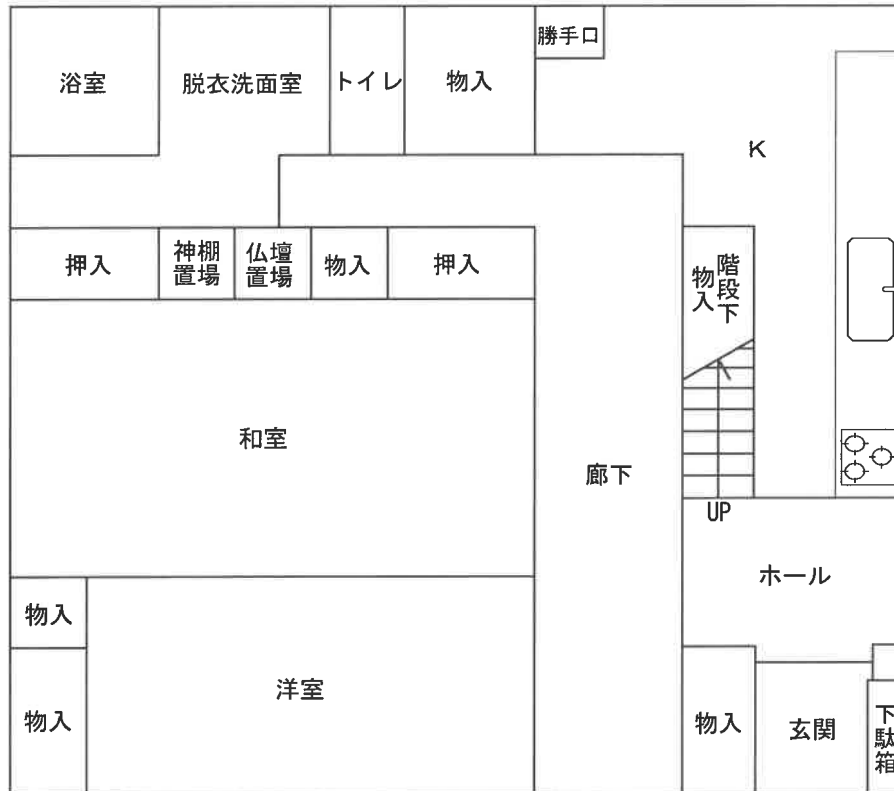
作製者

縮尺 1/250

申請人

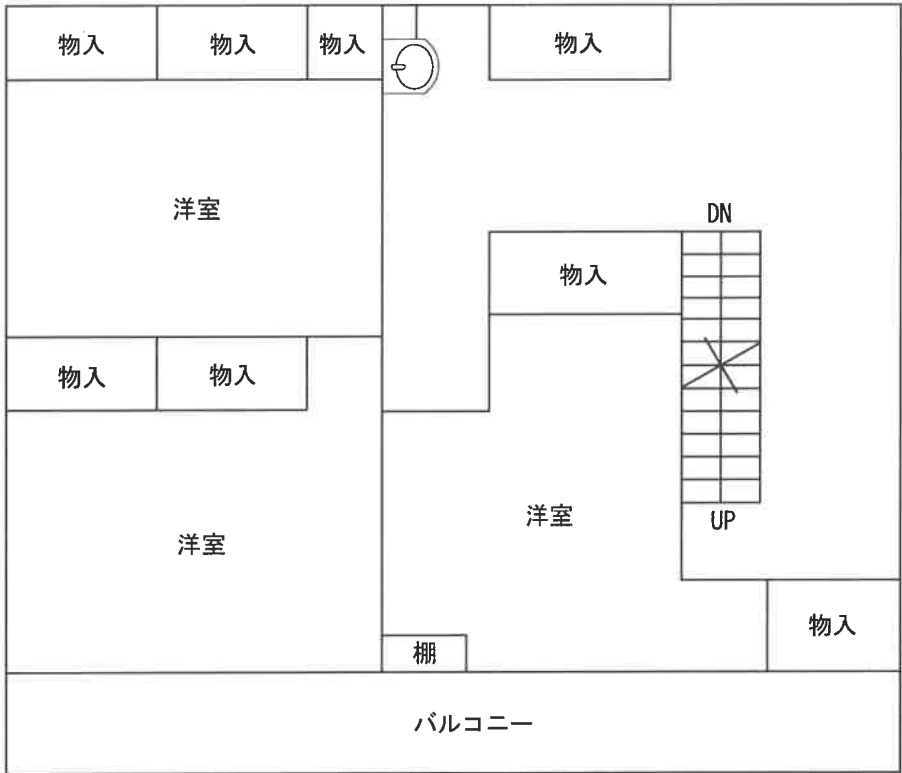
縮尺 1/500

建物間取り図 物件2



(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。

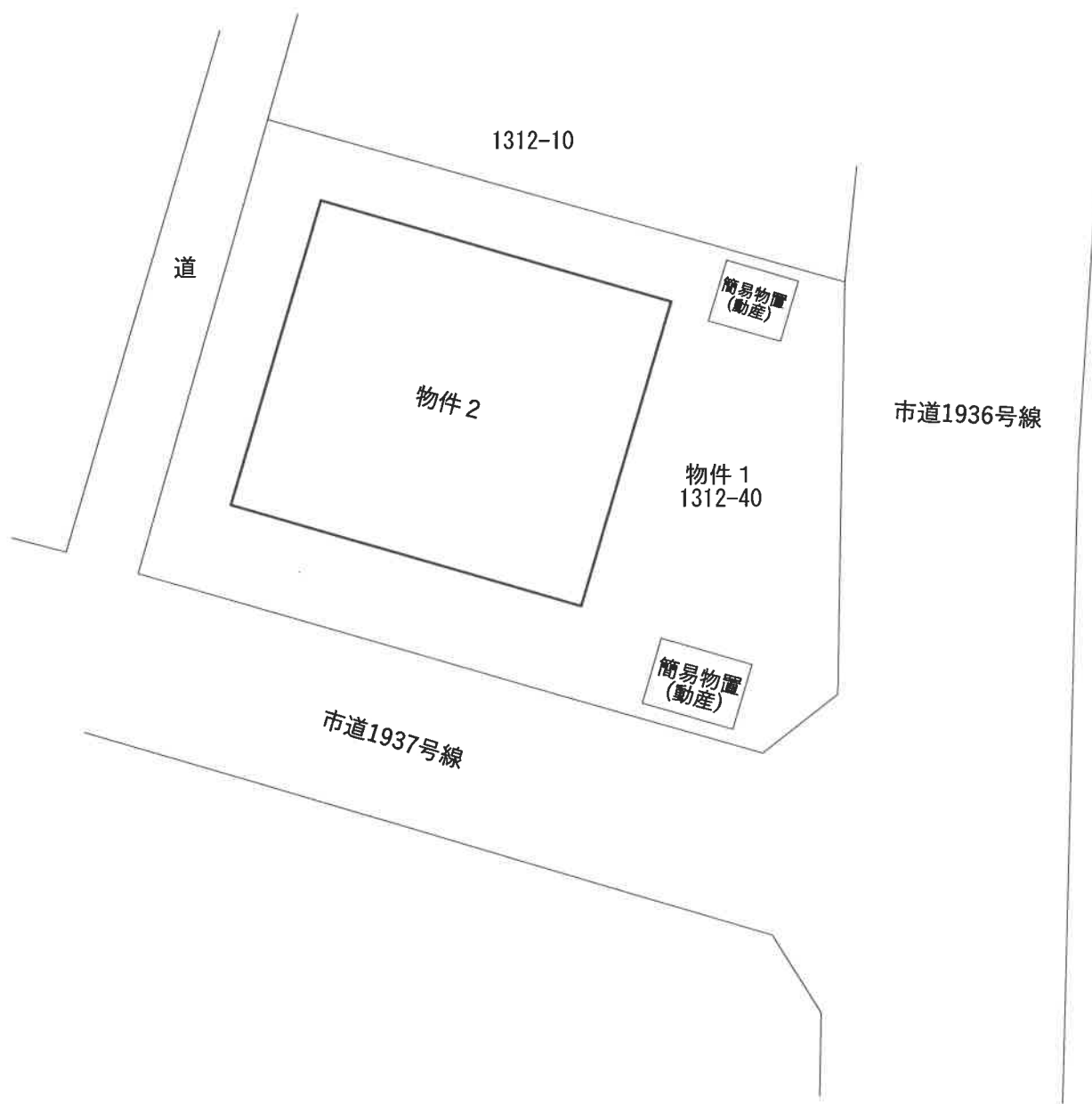
建物間取り図
物件2



3階

(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。