

令和 8 年（ケ）第 3 6 号

（注 意）

令和 8 年（ヌ）第 4 号（先行事件）の現況調査報告書
及び評価書を本件で使用しています。

宇都宮地方裁判所民事執行係

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 坂 下 恵以子

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）
1～4	6,085,000 4,868,000	一括	1,217,000	33,631	8,358
1	2,946,000				
2	260,000				
3	3,000				
4	2,876,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 宇都宮市御幸ヶ原町字道下
 地 番 65 番 10
 地 目 宅地
 地 積 131.03 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市御幸ヶ原町字道下
 地 番 65 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 宇都宮市御幸ヶ原町字道下
 地 番 65 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 0.90 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 宇都宮市御幸ヶ原町字道下 65 番地 10
 家屋 番号 65 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
 2 階 57.13 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 6月19日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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 宇都宮市御幸ヶ原町字道下
地 番 65番10
地 目 宅地
地 積 131.03平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市御幸ヶ原町字道下
地 番 65番4
地 目 公衆用道路
地 積 7.8平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 宇都宮市御幸ヶ原町字道下
地 番 65番9
地 目 公衆用道路
地 積 0.90平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 宇都宮市御幸ヶ原町字道下65番地10
家屋 番号 65番10
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 57.13平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和8年(ヌ)第 4号
令和8年3月 2日受理
令和8年6月 16日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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 宇都宮市御幸ヶ原町字道下
地 番 6 5 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 0 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 宇都宮市御幸ヶ原町字道下
地 番 6 5 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 7 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 3 所 在 宇都宮市御幸ヶ原町字道下
地 番 6 5 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 0 . 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 4 所 在 宇都宮市御幸ヶ原町字道下 6 5 番地 1 0
家屋 番号 6 5 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル
所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	宇都宮市御幸ヶ原町65番地10		
土 地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2、3） ☐ （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（A） ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が物件2、3の土地を公衆用道路として一般の通行の用に供している ☐ 「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	☒ 物件2、3は共有者Aの持分のみが対象である ☒ 物件1の土地に動産たる物置1基が存在する		
建 物	物件4		
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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者の子)	1 債務者であるAは、私の父です。 2 Aは、現在、施設に入所しています。建物及び敷地内にAの動産があります。 3 本建物は、現在は私が居住して、住居として使用しています。Aに賃料などの金銭の支払いはしていません。 4 本建物は、昭和60年ごろに増築しています。建物内にはたわみがありますし、2階和室に雨漏りがあります。1階和室にも雨漏りがありましたが、修繕済みです。 5 本建物内で猫を1匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

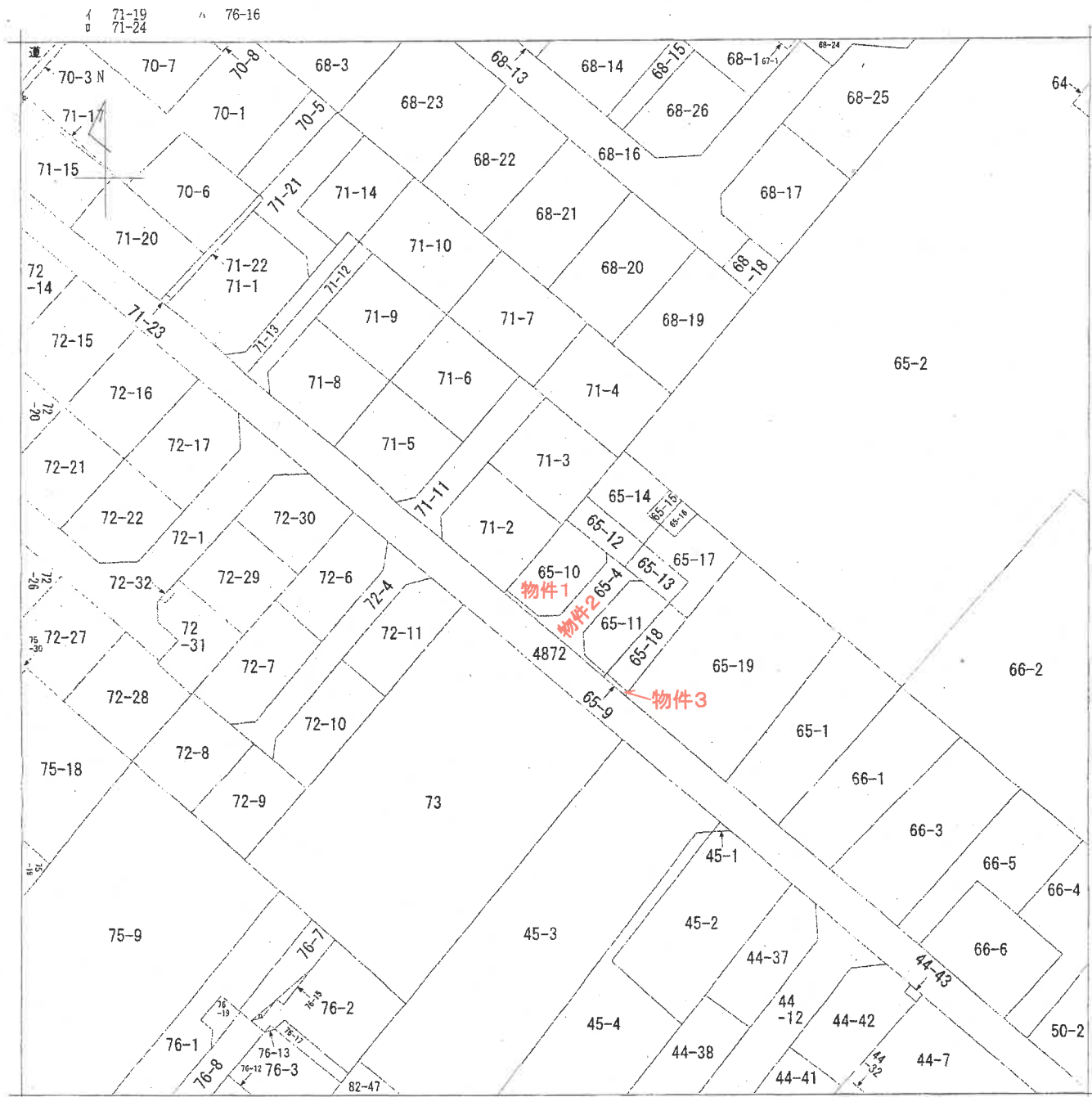
執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1の土地は、債務者が本建物の敷地として使用し、本建物に債務者の子であるBが居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。Aは、現在、施設に入所しているが、本建物にはAの動産が多数残っていること、実際に居住しているBはAの子であることから、Bの占有権原は、Aの占有補助者と認めた。
- 3 本建物は、経年劣化が著しく、たわみが認められ、2階和室では押入付近から雨漏りによるものと思われる雨染みが認められる。また、階段の壁の割れも見受けられた。
- 4 物件1の土地上の物置は、2基をつなげて1基となっており、基礎の構築がないことから動産と認めた。
- 5 物件1の土地の南東側に物件2である幅員約4mの舗装された道路（建築基準法42条1項2号に該当、S51.6.27許可、宇都宮市指令都第263号）があり、物件3は、上記道路と一体でその道路敷である。物件1の土地の南西側に幅員約5.5mの舗装された市道（1793号線）が開発道路敷を介して存する。

(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
8年3月5日 (木) 9:00-9:10	宇都宮地方法務局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
8年3月12日 (木) 16:20-16:45	物件所在地	債務者の子Bと面談、物件外観調査、写真撮影
8年3月17日 (火) 16:10-16:50	宇都宮市役所資産税課 道路管理課 建築指導課 都市計画課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
8年3月26日 (木) 14:50-15:55	物件所在地	債務者の子Bと面談、建物内立入調査、写真撮影 (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



(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。

地番区域見出

御幸ヶ原町

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	宇都宮市御幸ヶ原町字道下				地番	65番10			
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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和8年1月5日

新潟地方法務局

請求番号：25-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和51年7月21日

155416

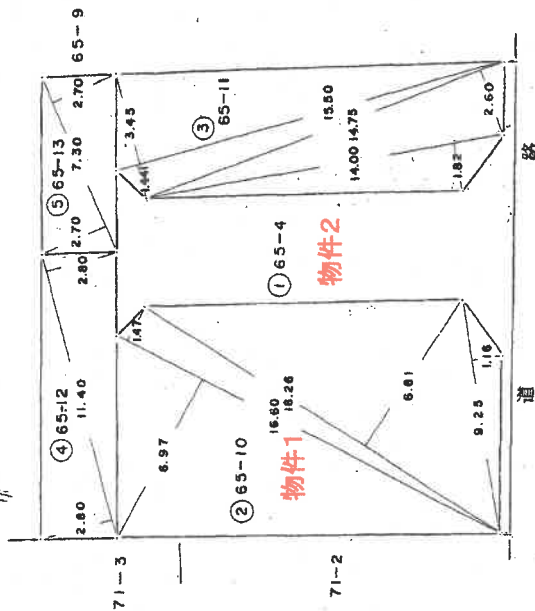
前

番 65-4, 10, 11, 12, 13,

地

土地の所在

京都府京都市下京区西京町



昭和51年7月21日登記

地積測量図

昭和51年7月16日

製作

製作者

申請人

地番	大斜	小斜	面積	面積
② 65-10	9.25	1.16	10.7300	
	16.26	6.81	110.7306	
	16.86	1.47 + 6.97	140.6104	
			262.0710	131.0399
③ 65-11	14.00	1.82	25.4800	
	14.75	2.60	39.3500	
	15.50	1.44 + 3.45	75.8105	
			139.6405	69.82025
④ 65-12	11.40	2.80 + 2.80	63.8400	
⑤ 65-13	7.30	2.70 + 2.70	39.4200	31.9200
				19.7100

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和51年7月21日

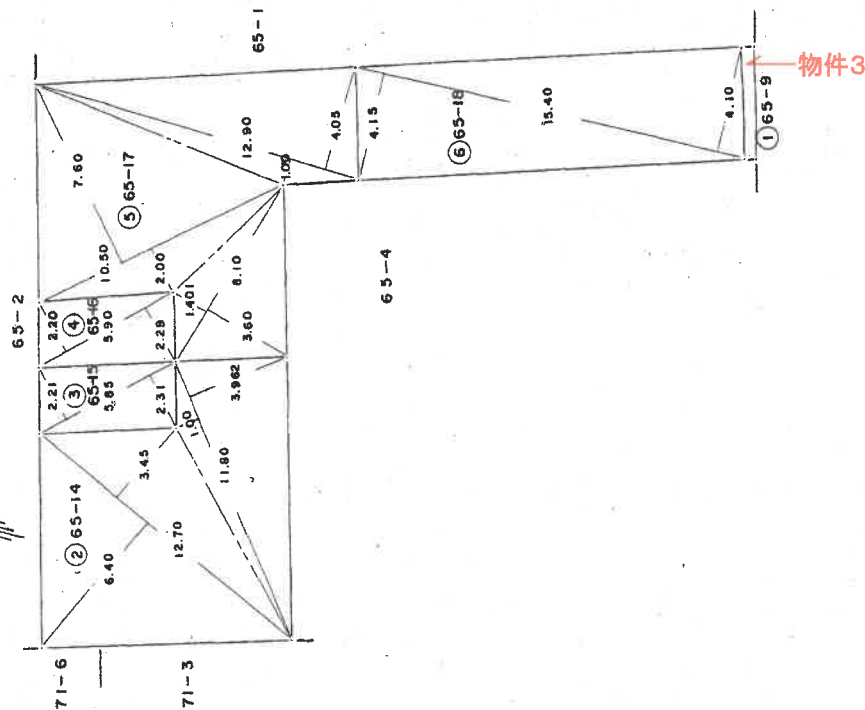
155417

前

地番 65-9, 14, 15, 16, 17, 18

地積測量図

土地の所在 戸都宮市御登江原町河邊下



昭和51年7月21日登記

作製年月日 昭和51年7月16日	作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	------------------	-------------------

地番	大畵	小畵	倍面額	面積 ㎡
② 65-14	12.70	6.40 + 3.45	125.0950	
	11.80	1.00 + 3.962	55.3516	
			183.4466	91.8233
③ 65-15	5.85	2.21 + 2.32	26.4420	
	5.90	2.20 + 2.29	28.4910	13.2210
				13.2455
④ 65-17	8.10	1.40 + 3.50	40.5081	
	10.50	2.00 + 7.50	100.8000	
	12.90	1.00 + 4.05	65.1480	
			206.4531	103.22655
⑤ 65-18	15.10	4.15 + 4.10	127.0500	
				63.9250

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(宇都宮地方法務局管轄)
令和8年1月5日 新潟地方法務局

令和8年1月5日

新潟地方法務局

發給日期

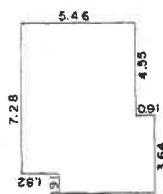
(9枚目)

請求番号: 25-3

0311831 各階平面図

建 物 圖 面 函

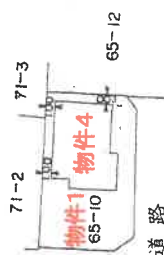
家屋番号	65-10
建物の所在	宇都宮市御幸ヶ原



	力	リ	コ	ト	ト
力	1,820	X	7,280	=	13,249600
リ	3,440	X	8,190	=	29,811600
コ	0,910	X	3,640	=	3,312400
ト					46,373600



2. 刈	タ	コ	式
5,460	X	8,190	= 44,717,400
4,950	X	0,910	= 4,140,500
3,640	X	1,820	= 6,624,800
1,820	X	0,910	= 1,652,000
			57,134,700



(長源精)

SH60年6月12日 登記

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

3 目作製)

昭和

土地調查士

作者

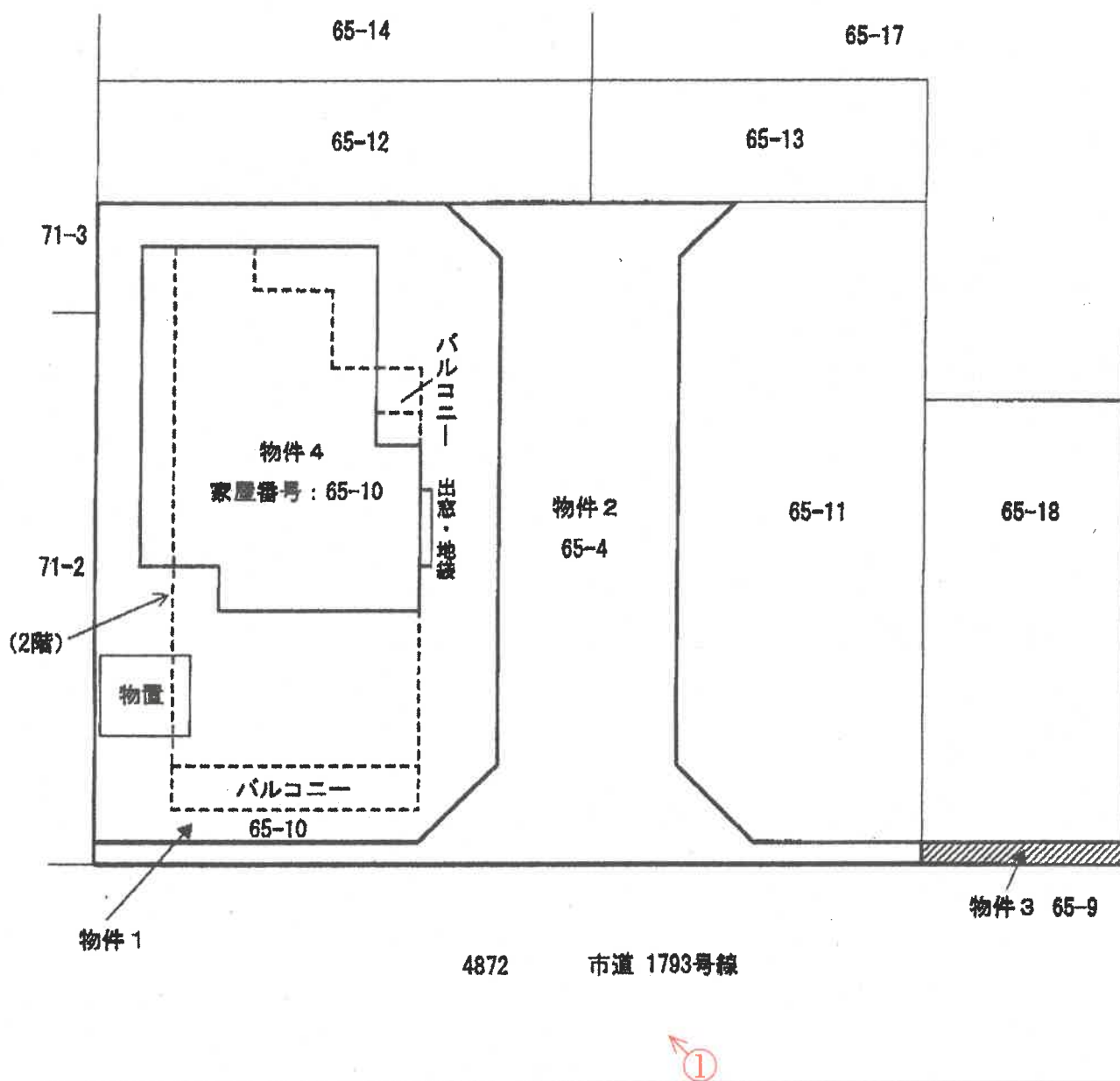
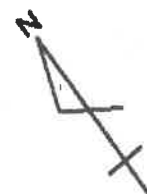
100

1:1,000



土地建物位置関係図

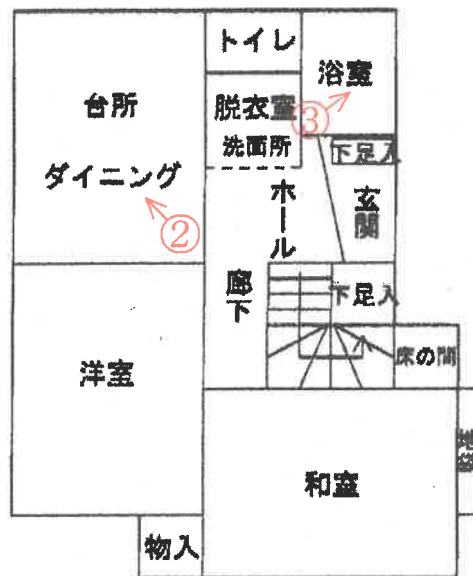
←○写真撮影位置・方向



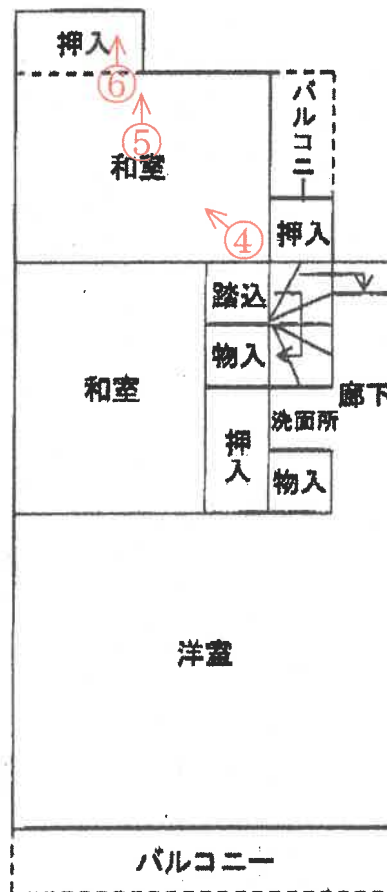
(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向



1 階



2 階

(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

(12 枚目)



外観



④



和室

⑤



和室天井の状況

⑥



和室押入天井の状況

令和 8年（ヌ）第 4号
令和 8年 3月 4日 受 命
令和 8年 3月26日 現地調査
令和 8年 6月 1日 評 価
令和 8年 6月17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

一 括 価 格	
金 6, 0 8 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 4 6, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 8 7 6, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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	所在地番目積有者	宇都宮市御幸ケ原町字道下 6 5 番 1 0 宅地 131.03m ² A	概ね同じ
2	所在地番目積有者共有持分	宇都宮市御幸ケ原町字道下 6 5 番 4 公衆用道路 78.00m ² A 4分の1	概ね同じ
3	所在地番目積有者共有持分	宇都宮市御幸ケ原町字道下 6 5 番 9 公衆用道路 0.90m ² A 4分の1	概ね同じ
4	所在地番目積有者 家屋番号種類構造床面積 所有者	宇都宮市御幸ケ原町字道下 6 5 番地 1 0 6 5 番 1 0 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 46.37m ² 2階 57.13m ² A	概ね同じ

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	JR東北本線「宇都宮」駅の北東方約4.4km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付近の状況	当地域は低層の一般住宅、アパート等が見られる郊外の住宅地域である。 10～20区画程度の戸建分譲地が見られる地域で、一部にアパート等が見られる。 地域内の宅地利用度は比較的高い。 地域内の宅地の画地は中規模画地が比較的多い地域である。 当地域は住宅地域として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 その他	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条区域
画地条件	物件1 地積 : 131.03㎡ 間口 : 約7m 奥行 : 約14.5m ※間口・奥行は地積測量図による 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地（南西側・南東側） その他 : 南東側道路は物件2である 物件2, 3 地積 : 78.90㎡ 間口（南西側） : 約23m 奥行（北西側） : 約0.5m～約15m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 道路敷（開発道路の一部）	
接面道路の状況	南西側幅員約5.5m舗装市道（1793号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南東側幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号道路※に該当） 物件2は目的外土地（4872番）と一体的に道路敷として利用している。 ※許可番号：宇都宮市指令都第263号、許可年月日：昭和51年6月27日	

土地の利用状況等	物件 1 所有者が物件 4 の建物の敷地として占有している。 物件 2、3 目的外土地（4872番）と一体的に公衆用道路敷として一般の利用に供している。また、地中に上下水道の本管が埋設されている。なお、本件土地と目的外土地との境界は不明瞭であるため、本管の埋設位置が物件 2、3 の直下であるかは不明である。
供給処理施設	物件 1 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり 配水管、下水管（本管）は物件 2 の地中に埋設されている。 （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	物置（動産）が 1 基存在する。 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4）

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) 昭和51年 9月 1日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 約5年 建築年月日(登記記載) 昭和60年 6月 2日増築1 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 プリント合板、サイディング 天 井 プリント合板、石膏ボード 床 合板・畳
床面積（現況）	1階 46.37㎡ 2階 57.13㎡ 延 103.50㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 末尾添付間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者（親族）が居宅として使用している。
特 記 事 項	室内で猫を1匹飼っている。 経年劣化が顕著で床のたわみ、天井に雨漏りによるものと思われ 雨染みが見られる。階段の亀にも破損箇所が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	63,600	0.99	131.03	0.85		7,013,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-55

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/101 = 63,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+1補正

イ 個別格差：規模▲3 角地+2

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 物件2, 3（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	63,600	0.30	78.00	$\frac{1}{4}$	372,000
3	63,600	0.30	0.90	$\frac{1}{4}$	4,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-55

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/101 = 63,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+1補正

イ 個別格差：物件2 道路敷▲70 物件3 道路敷▲70

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：物件2 1/4 物件3 1/4

③ 物件4（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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	180,000	103.50		0.07	1,304,000

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。

エ 現 価 率

(新築時部分)経過年数50年、経済的全耐用年数55年、経済的残存耐用年数5年、構成割合71%

(増築部分1)経過年数41年、経済的全耐用年数46年、経済的残存耐用年数5年、構成割合29%

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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 = $[\text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times \{ (\text{新築時部分経済的残存耐用年数} 5 \text{年} / \text{新築時部分経済的全耐用年数} 55 \text{年} \times \text{構成割合} 71\%) + (\text{増築部分1経済的残存耐用年数} 5 \text{年} / \text{増築部分1経済的全耐用年数} 46 \text{年} \times \text{構成割合} 29\%) \}] \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.07$

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
1	7,013,000	0.40	法定地上権	2,805,000

イ 土地利用権等割合：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	7,013,000	-2,805,000		1.00	0.70	2,946,000
2	372,000			1.00	0.70	260,000
3	4,000			1.00	0.70	3,000
4	1,304,000	+2,805,000	1.00	1.00	0.70	2,876,000
一括価格（合計）						6,085,000

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。

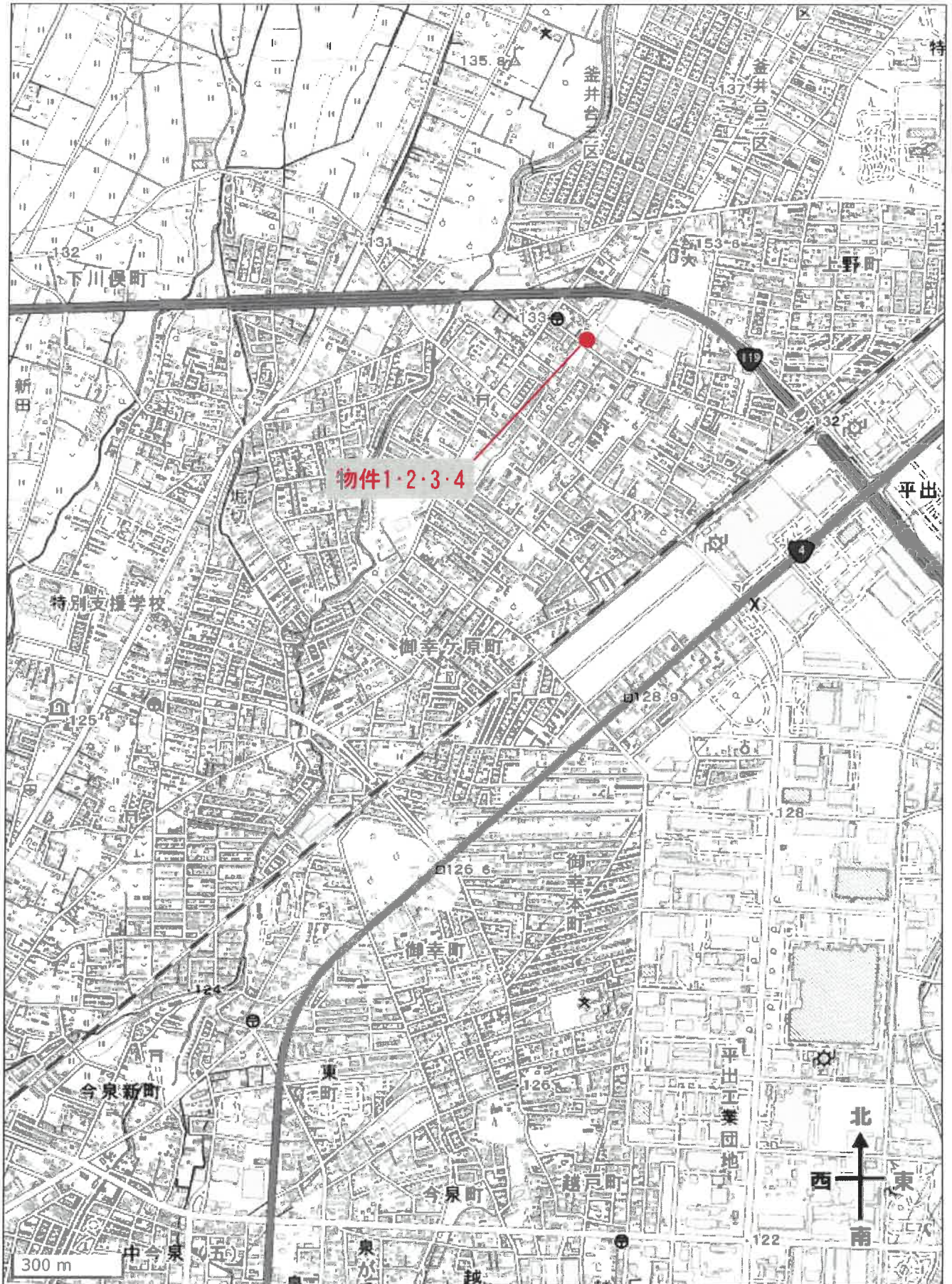
第6 参考価格資料

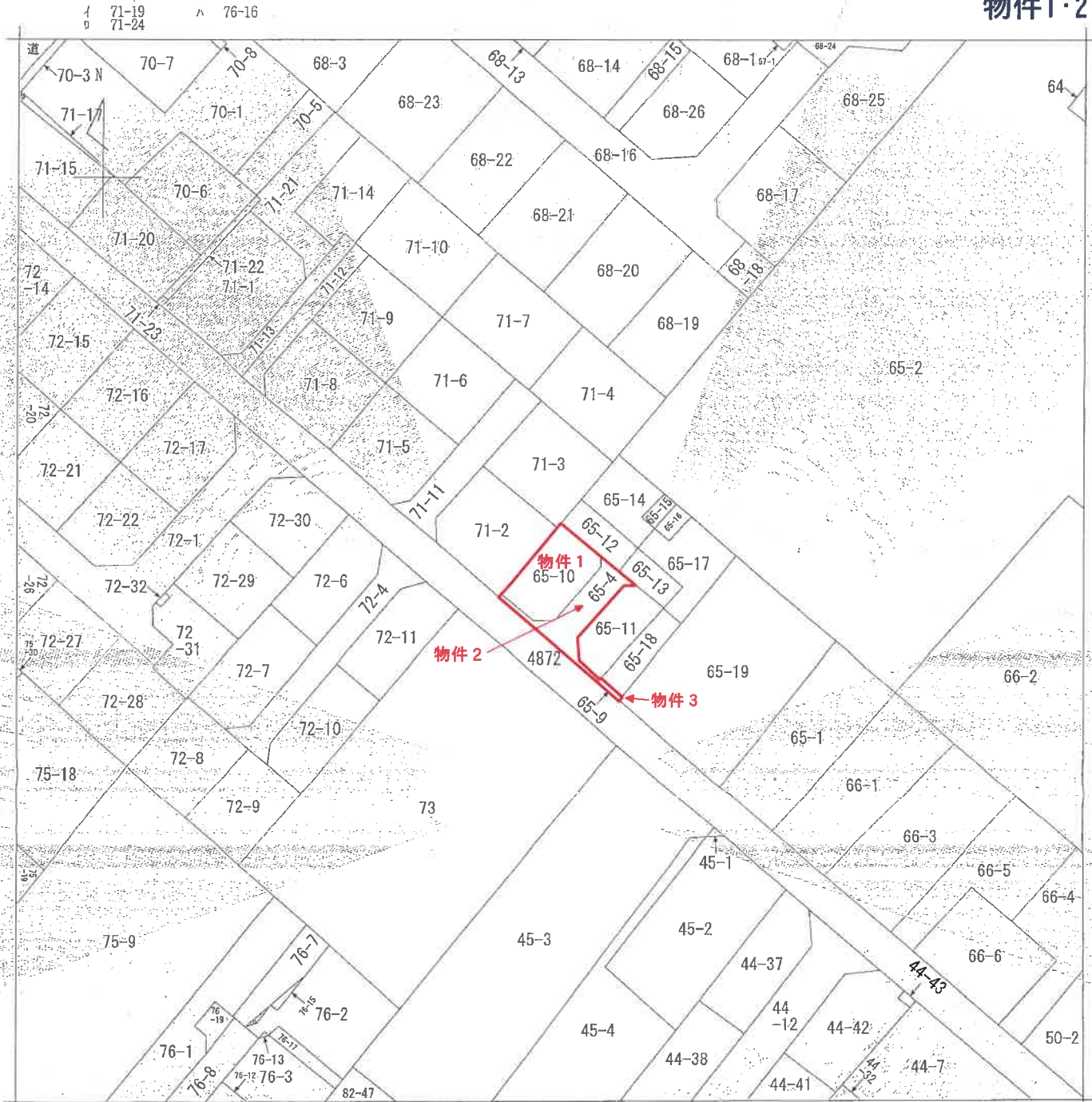
- 1 地価公示価格 宇都宮-55
所 在：宇都宮市御幸ヶ原町字道下82番64
地 目：宅地
価 格：64,000円／㎡
位 置：JR東北本線宇都宮駅約5.2km
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：189㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西6m市道
用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上





(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

地番区域見出し
御幸ヶ原町

請求部	所在地			宇都宮市御幸ヶ原町字道下			地番	65番10				
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。
(宇都宮地方法務局管轄)

令和8年1月5日
新潟地方法務局

請求番号：25-1
(1/1)

登記官



物件 2

登記年月日：昭和51年7月21日

令和8年一月五日

(宇都宮地方事務局管轄)

新瀉地方事務局

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。

마음

請求番号：25-2

前

地 番

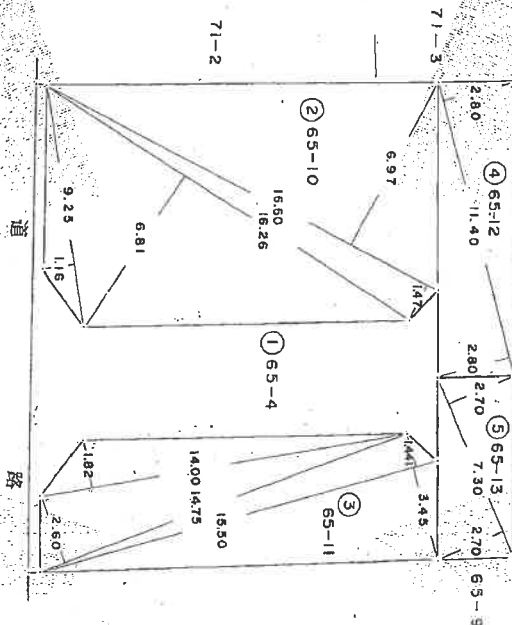
65-4, 10, 11, 12, 13.

地積測量區

秘史

土地の所在

京都石市御薬斤陳御厚道下



① 63-41-7112
計上済でありません

SHS/年7月21日 發

地番	大斜	小斜	坡	坪面	穀	面積	m ²
265-10	5.25	1.16		10.7300			
	16.56	6.81		11.07306			
	16.56	1.47 + 6.97		14.06104		131.0355	
				262.0710			
365-11	14.00	1.82		25.4800			
	14.75	2.50		38.3500			
	15.50	1.44 + 3.45		75.8105		69.62025	
				139.6405			
465-12	11.40	2.80 + 2.80		65.8400			
						31.9200	
565-13	7.30	2.70 + 2.70		39.4200			
						15.7100	

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

德尺 1/200

(紙) 用合連会士査調屋地土日本(日)

昭和51年7月16日	製作者
------------	-----

地積測量図写
物件 3

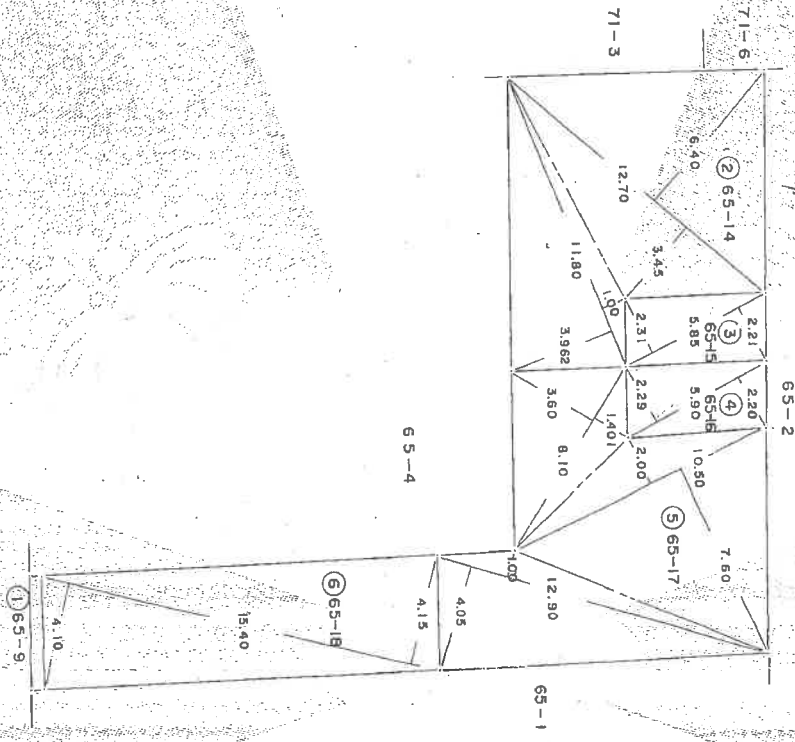
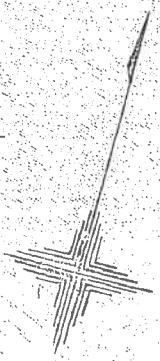
登記年月日：昭和51年7月21日

155417

地番 65-9, 14, 15, 16, 17, 18

地積測量図

土地の所在 京都府京都市中京区



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺 1/200

地番	求積			面積 m ²
	大畝	小畝	倍面積	
② 65-14	12.70	6.40 + 3.45	125.0950	91.0233
	11.80	1.00 + 3.962	58.5316	
③ 65-15	5.85	2.21 + 2.23	26.4420	13.2210
④ 65-16	5.90	2.20 + 2.29	26.4910	13.2455
⑤ 65-17	8.10	1.40 + 3.60	40.5081	105.22655
	10.50	2.00 + 7.60	100.9000	
	12.90	1.00 + 4.05	65.1350	
⑥ 65-18	15.40	4.15 + 4.10	127.0500	65.5250

① 65-9について
計算してあります

昭和51年7月21日登記

作製者 昭和51年7月16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)

令和8年1月5日 新潟地方裁判所

登記官

令和8年1月5日
(宇都宮地方法律事務所)

新潟地方法律事務所

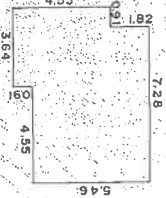
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：昭和61年6月12日

0311831 各階平面図

家屋番号	65-10
建物の所在	宇都宮市御幸ヶ原町字道下65番地10

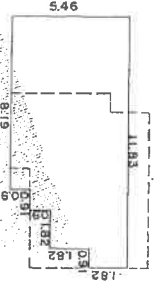
建物図面
各階平面図



1階平面図

1階	面積
1.820	X
3.640	X
0.910	X
	=
	13.247600
	=
	29.811600
	=
	3.312400

46.373600㎡



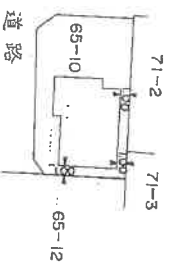
2階平面図

2階	面積
5.460	X
4.550	X
3.640	X
1.820	X
	=
	44.717400
	=
	4.140500
	=
	6.624800
	=
	1.656200

57.138500㎡

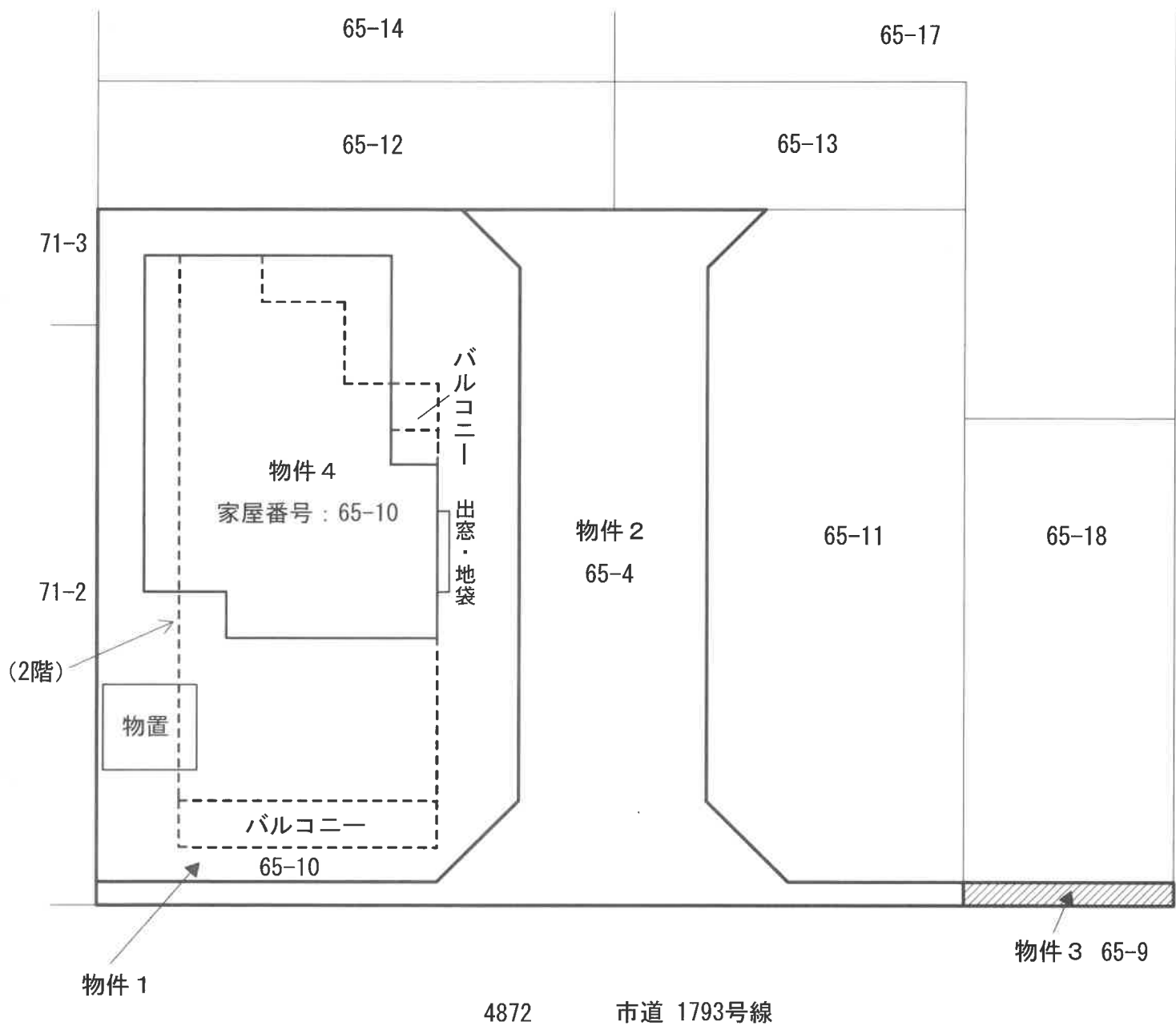
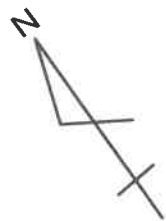
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

昭和60年6月12日登記



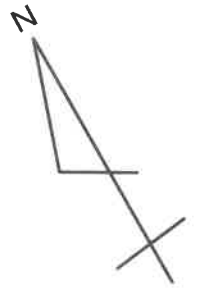
(長瀬 樹)

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



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。