

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 6 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 10 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 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	1,785,000 1,428,000		357,000	不明	不明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市本丸町 3 5 2 0 番地 1 2

建物の名称 宇都宮第三チサンマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本丸町 3 5 2 0 番 1 2 の 2 5

建物の名称 4 0 2

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 4 8 . 5 7 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 宇都宮市本丸町 3 5 2 0 番 1 2

地 目 宅地

地 積 8 3 7 . 3 2 平方メートル

(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 1 万分の 2 1 5

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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】

管理費等の滞納があるが、管理組合の総会において、本件買受人には本件滞納管理費等を請求しないことを決議している。

《 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 宇都宮市本丸町 3 5 2 0 番地 1 2

建物の名称 宇都宮第三チサンマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本丸町 3 5 2 0 番 1 2 の 2 5

建物の名称 4 0 2

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 4 8 . 5 7 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 宇都宮市本丸町 3 5 2 0 番 1 2

地 目 宅地

地 積 8 3 7 . 3 2 平方メートル

(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 1 万分の 2 1 5

令和8年(ヌ)第21号
令和8年4月27日受理
令和8年6月15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 宇都宮市本丸町 3 5 2 0 番地 1 2

建物の名称 宇都宮第三チサンマンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本丸町 3 5 2 0 番 1 2 の 2 5

建物の名称 4 0 2

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 4 8 . 5 7 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 宇都宮市本丸町 3 5 2 0 番 1 2

地 目 宅地

地 積 8 3 7 . 3 2 平方メートル

（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 1 万分の 2 1 5

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		宇都宮市本丸町1番30号 第3チサンマンション402	
建 物		物件1	
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居宅として使用している ☐ 「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 7,350円 修繕積立金 月額 10,730円 水 道 料 使用量による	令和8年6月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成27年4月分～令和8年6月分 計 2,557,068円 (弁護士費用 432,177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	チサンマンション宇都宮第3管理組合法人		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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

(2 枚目)

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	1 この建物には、両親と私の3人で住んでいました。母が先に亡くなり、その後、父が15年位前に亡くなってからは一人で住んでいます。 2 風呂はガス風呂ですが、契約が切れていてガスがこないので使っていません。また、キッチンも使っていません。テレビも電話もありません。 3 住み始めた頃から、北側の和室天井部分の亀裂がありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件専有部分(4階402)は、所有者が居宅として使用している。
- 3 ダイニングキッチンの天井部分が水漏れによって一部崩れており、壁材がさらに落ちてくる可能性がある。また、天井部分にアスベストが使用されている可能性がある。
- 4 本件敷地上に、受水槽及びゴミ置場が存在する。
- 5 申立債権者(管理組合法人)は総会において、特定承継人には本件滞納管理費等を請求しないことを決議している。
- 6 本件敷地の南側に幅員約7.4メートルの舗装市道(124号線)が、東側に幅員約5.5mの舗装市道(6号線)がそれぞれ接面しており、当該各道路は建築基準法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
R8年5月13日（水） 10：05－10：45	物件所在地	所有者面談 外観写真撮影
R8年5月13日（水） 11：15－11：30	宇都宮市役所	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R8年5月28日（木） 9：55－10：30	物件所在地	所有者と面談、屋内写真撮影 評価人同行
R8年6月9日（火） 8：45－8：50	宇都宮地方法務局	公図・地積測量図取得

(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 を立ち合わせ、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



請求部	所在	宇都宮市本丸町				地番	3520番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	申一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和7年12月5日				備付年月日(原図)	令和8年3月10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。

令和8年6月9日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号: 2-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：令和8年3月10日

公用

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6月9日 宇都宮地方裁判所

登記証

(7枚目)

地積測量図

地番	3520-12
土地の所在	宇都宮市本丸町



土地の符号

求積表

地番	3520-12	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	備考
N0						
A2250m	61400.577	4701.455	10.413	639364.208301	金庫標	
A2272m	61376.615	4704.113	-5.386	-330574.445390	金庫標	
A2273m	61374.990	4702.070	-30.777	-1888938.067230	金庫標	
A2274m	61375.807	4673.336	-28.250	-1611114.933750	金庫標	
A2275C	61389.713	4675.820	4.018	246663.866034		
A2276C	61394.764	4677.354	6.438	395259.490532		
A2271C	61406.995	4682.258	16.346	1003758.740270		
A2270C	61403.913	4693.700	25.198	1547255.799774		
			合計	1674.656441		
			合計面積	837.320205	m ²	
					837.32	

基準点座標

点名	X座標	Y座標	備考
R6-055	61367.808	4709.388	法務局4級基準点
R6-056	61375.747	4673.927	法務局4級基準点
R6-047	61435.082	4712.131	法務局4級基準点

測量年月日	令和7年9月17日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	東京

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	⑤
石杭	⑥
プラスチック杭	⑦
金属標	⑧
鉄	⑨

作業機関

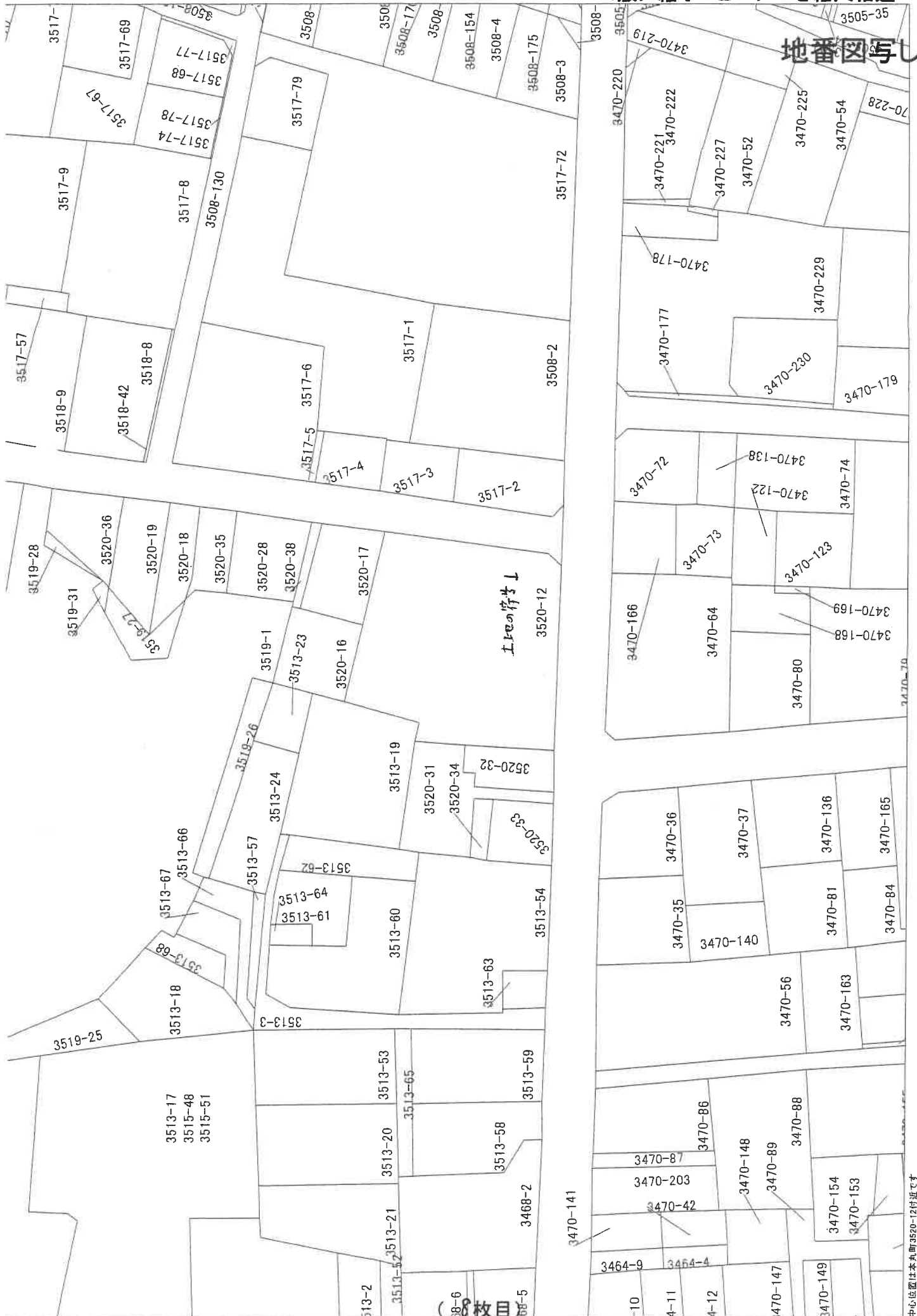
計画機関

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

この図面は令和8年1月1日時点のもの



登記年月日：昭和49年5月30日

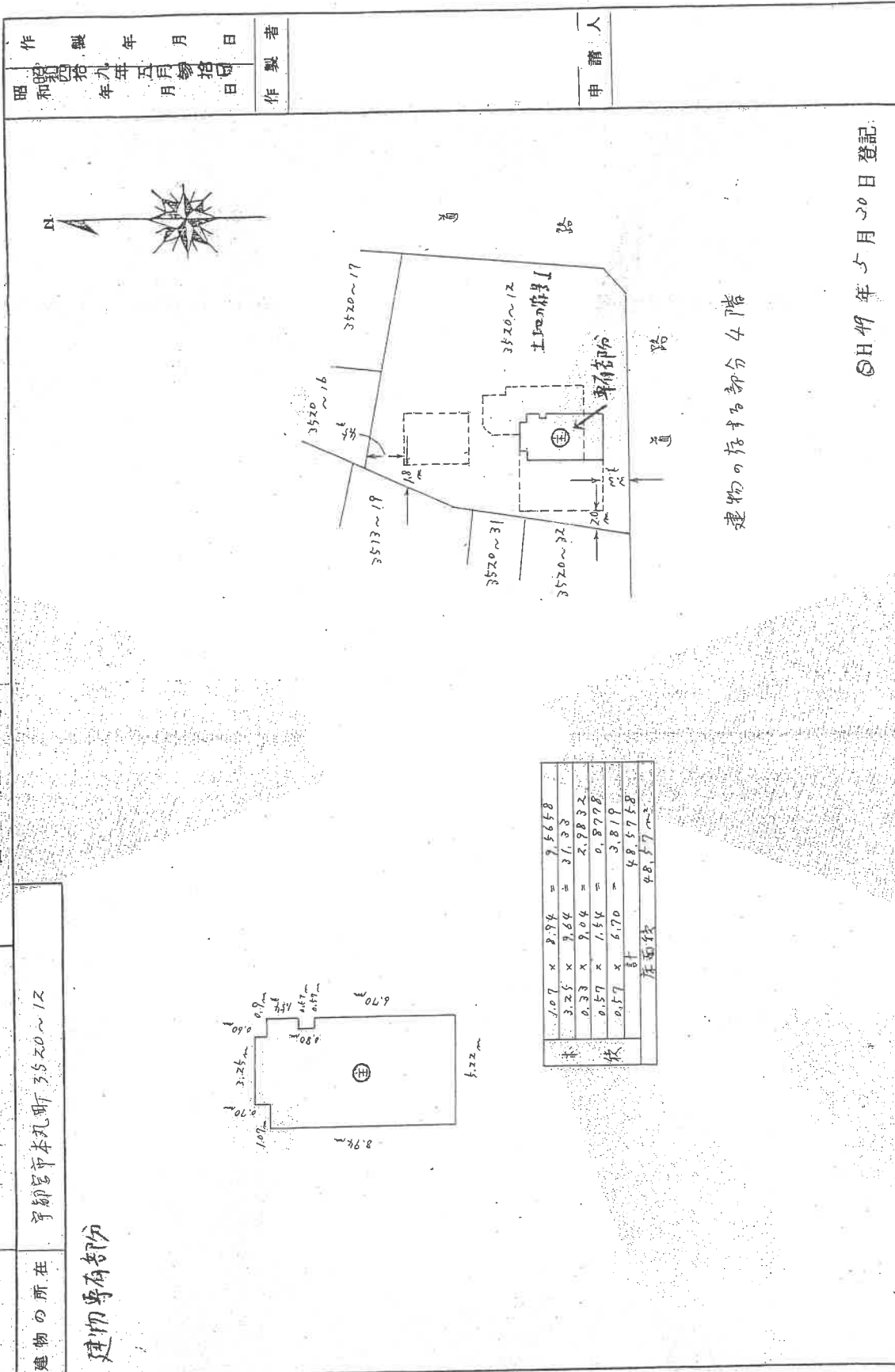
0433712

家屋番号 本丸町3520~12~25

建物の所在 宇都宮市本丸町3520~12

建物専有部

建物平面図



1.07 x 8.94 = 9.5658
3.25 x 9.04 = 29.38
0.33 x 9.04 = 2.9832
0.57 x 1.64 = 0.9348
0.57 x 6.70 = 3.819
合計 48.5768
床面積 48.57㎡

建物の存する部分 4階

昭和49年5月30日登記

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/2000	1/500
----	--------	-------

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2月27日 宇都宮地方裁判所

登記官

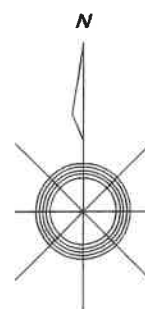
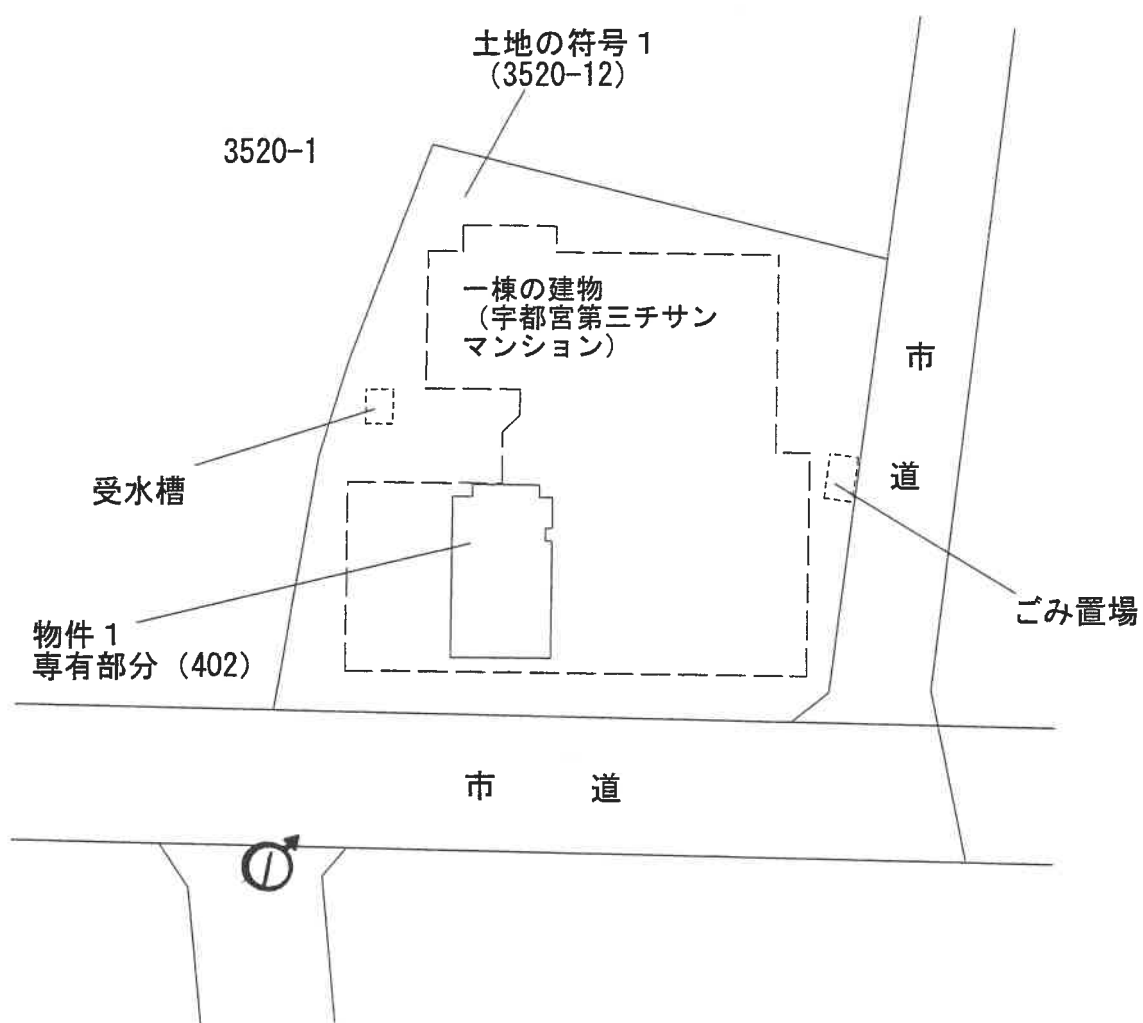
(9 枚目)

請求番号：56-1

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違
建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

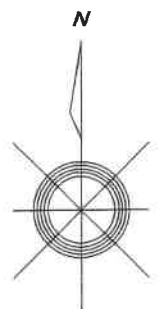
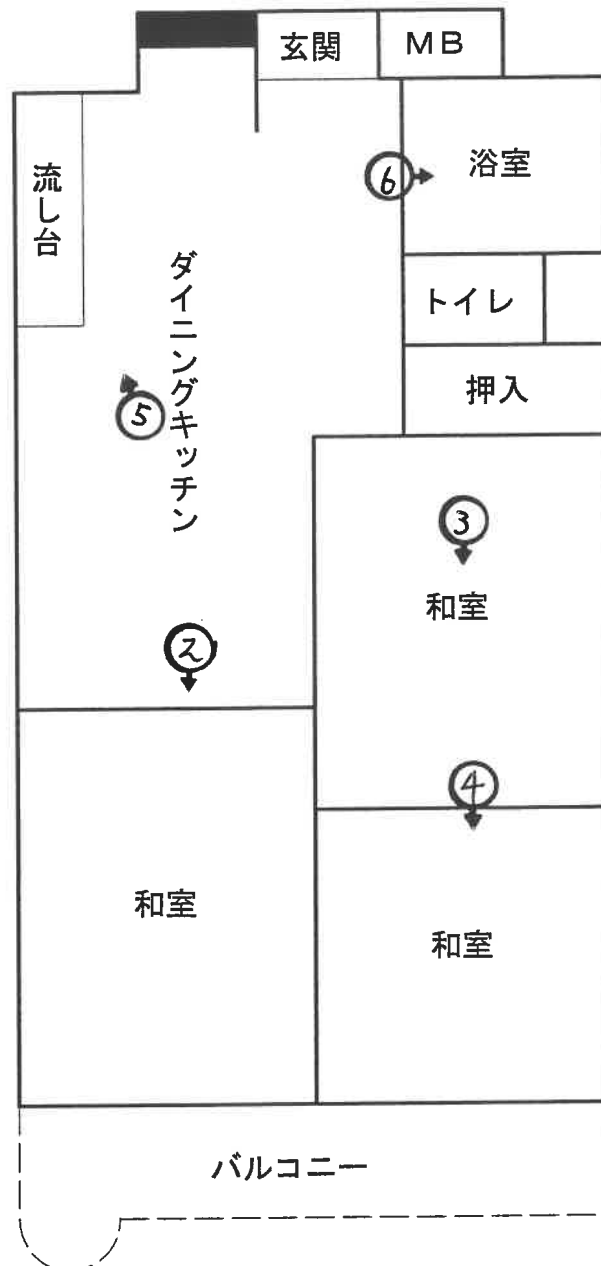
←○写真撮影位置・方向



※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

←○写真撮影位置・方向



※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 8年（ヌ）第 21号
令和 8年 4月10日 受 命
令和 8年 5月28日 現地調査
令和 8年 6月23日 評 価
令和 8年 6月24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

番号	評 価 額
物件 1	金 1, 7 8 5, 0 0 0 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、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	(一棟の建物の表示)		登記簿記載とほぼ同じ		
	所 在	宇都宮市本丸町 3 5 2 0 番地 1 2			
	建 物 の 名 称	宇都宮第三チサンマンション			
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建			
	床 面 積	1階		187.68㎡	
		2階		531.12㎡	
		3階		531.12㎡	
		4階		531.12㎡	
		5階		495.53㎡	
		6階		400.84㎡	
		7階		349.93㎡	
	(専有部分の建物の表示)		登記簿記載とほぼ同じ		
	家 屋 番 号	本丸町 3 5 2 0 番 1 2 の 2 5			
	建 物 の 名 称	4 0 2			
	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	登記簿記載とほぼ同じ		
		48.57㎡			
	(敷地権の目的である土地の表示)			登記簿記載とほぼ同じ	
	土 地 の 符 号	1			
	所在及び地番	宇都宮市本丸町 3 5 2 0 番 1 2			
	地 目	宅地			
	地 積	837.32㎡			
	(敷地権の表示)				登記簿記載とほぼ同じ
	土 地 の 符 号	1			
	敷地権の種類	所有権			
	敷地権の割合	215/10000			

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	受命物件は、東武宇都宮線「東武宇都宮」駅南東方約900m（直線距離）付近、宇都宮城址公園の南東側に隣接して所在している（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、戸建住宅、中高層の共同住宅等が建ち並ぶ地域で、事業用途も混在し用途の多様性が認められる。	
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 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域
画 地 条 件	符号1 地積 : 837.32m ² 間口 : 約31m 奥行 : 約30m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 角地 敷地権割合: 10000分の215	
接面道路の状況	南約7.4m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 東約5.5m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	符号1の土地は、物件1の建物を含む一棟の建物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: 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	○本件土地には本件一棟の建物の外、受水槽、ごみ置場が設置されている。 ○本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（宇都宮城跡：県遺跡番号3261）内に所在している。なお、当該土地について土木工事等を行う場合には、文化財保護法第93条1項の届出を要する。 ○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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	宇都宮第三チサンマンション	
建物の用途	共同住宅（総戸数 50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 経済的残存耐用年数	昭和48年12月 5日新築 約52年 約8年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建	
仕様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 吹付塗装	
設備等	エレベーター 有 (1基) 駐車場 有 (敷地内16台分) 集会所 無	
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通 設計の良否 良	
管理の形態等	管理組合 有 名称 (チサンマンション宇都宮第3管理組合法人) 法人格 有 管理方式 自主管理 管理形態 管理員 有 管理人室 有 日勤 (月～金 9:00～12:00)	
管理の状況	普通	
特記事項	○本件一棟の建物は目視可能な範囲では有害物質の使用は確認されなかったものの、建物建築年次から推定すると有害物質の使用を否定することは困難であり、詳細については別途専門機関による調査を要する。	

(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 階部分の中間住戸（南面採光）
床 面 積	4 階部分 48.57㎡
間 取 り	建物間取図参照
仕 様	内 壁 ビニールクロス等 天 井 吹付塗装 床 畳、カーペット等 設 備 電気、水道、ガス
保守管理の状態	経年相応の劣化が進行し、保守管理の状態は劣る。
管 理 費 等	管 理 費 月額 7,350円 修繕積立金 月額 10,730円 水 道 料 使用量による 滞 納 額 有 (2,557,068円) 令和 8年 6月 9日時点
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件所有者が占有の上、居宅として利用している。
特 記 事 項	○水漏れの履歴があり、天井に亀裂部分が存在する。 ○天井下地のモルタルの一部が剥がれ落ち、腐食が進行している箇所が存在する。 ○都市ガスの契約が解除されており、キッチンの流し台及び浴室は使用されていない状態にある。 ○前記管理費等の滞納額の外、延滞金（年率14.6%）が付加される。

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、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
270,000	48.57	0.07	918,000

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数52年、経済的全耐用年数60年、経済的残存耐用年数8年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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8年／経済的全耐用年数60年)}×(1－観察減価50%)≒0.07

(2) 敷地権価格

標準画地価格に個別格差率を乗じ、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。

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
84,000	1.03	837.32	1.00	215/10000	1,558,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮5-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $117,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/140 \div 84,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+40%

イ 個別格差：1.03（角地＋3）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

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) $(ア+イ) \times \text{ウ}$
918,000	1,558,000	1.03	2,550,000

ウ 個別格差：階層別格差 1.03
位置別格差 1.00
品等格差 1.00

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)

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) $ウ \times エ \div オ \times カ$
751,050	171,343	579,707	1.00	12.0%	0.50	2,415,000

ア 総収益 : 総収益は可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、空室損料等を加算して求めた。

ウ 純収益 : 総収益－総費用（修繕費・維持管理費等の各項目につき積算価格等を基に査定した）。

エ 家賃等補正 : 必要なし。

オ 還元利回り : 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

カ その他補正率 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

本件では積算価格及び収益価格を求めたが、収益価格は想定部分を含むことから、マンション全体の持分を適切に反映して求めた積算価格をもって調整後の価格とした。

	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
① 積算価格	2,550,000	0	2,550,000
② 収益価格	—	—	2,415,000
③ 調整後の価格			2,550,000

イ 占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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
2,550,000	1.00	0.70	1.00	1.00	1,785,000
一括価格（合計）					1,785,000

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た。

エ 滞納管理費等相当額：申立債権者は総会において本件滞納管理費等を特定承継人に請求しないことを決議していることから、本件の場合必要なし。

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、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮5-15

所 在：宇都宮市旭2丁目3458番7
「旭2-14-13」

地 目：宅地

価 格：117,000円／㎡

位 置：東武宇都宮駅1.2km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：442㎡

供給処理施設：水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：南側20m市道に接面

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
準防火地域

地域の概要：幹線街路沿いに店舗、住宅等が建ち並ぶ商業地域

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

以 上

地理院地図

-12-

地積測量図写

登記年月日：令和8年3月10日

公用

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6月9日 宇都宮地方延務局

登記官

請求番号：2-2

地積測量図

地番	3520-12
土地の所在	宇都宮市本丸町

求積表

地番	3520-12	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	備考
A2276m	61400.577	4707.496	10.413		639364.20301	測量値
A2272m	61376.616	4704.113	-6.386		-330574.448390	測量値
A2273m	61374.980	4702.070	-30.777		-1888938.087230	測量値
A2274m	61375.807	4673.336	-26.250		-1611114.837560	測量値
A2275C	61389.713	4676.600	4.018		248863.866824	測量値
A2276C	61384.704	4677.354	6.438		395259.490432	測量値
A2271C	61406.985	4682.258	16.348		1003758.740270	測量値
A2270C	61403.913	4693.700	25.198		1547265.799774	測量値
			合計		1674.656441	
			合計面積		837.328205	m ²
					837.32	m ²

基準点座標

点名	X座標	Y座標	備考
R6-055	61367.808	4709.388	宇都宮市地籍課
R6-056	61375.747	4673.927	宇都宮市地籍課
R6-047	61436.082	4712.131	宇都宮市地籍課

測量年月日	令和7年9月17日
測地系	世界測地系(海抜高度2011)
投影系	横断



境界線の種類	境界点
コンクリート杭	⑤
石杭	⑥
プラスチック杭	⑦
金属杭	⑧
鉄杭	⑨

作業機関

令和7年12月5日作成

計画機関

縮尺 1/500

※縮小（70%）につき縮尺相違

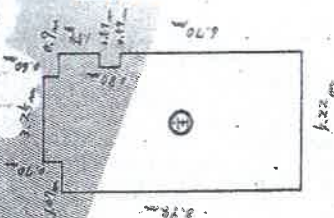
建物図面写

登記年月日：昭和49年5月30日

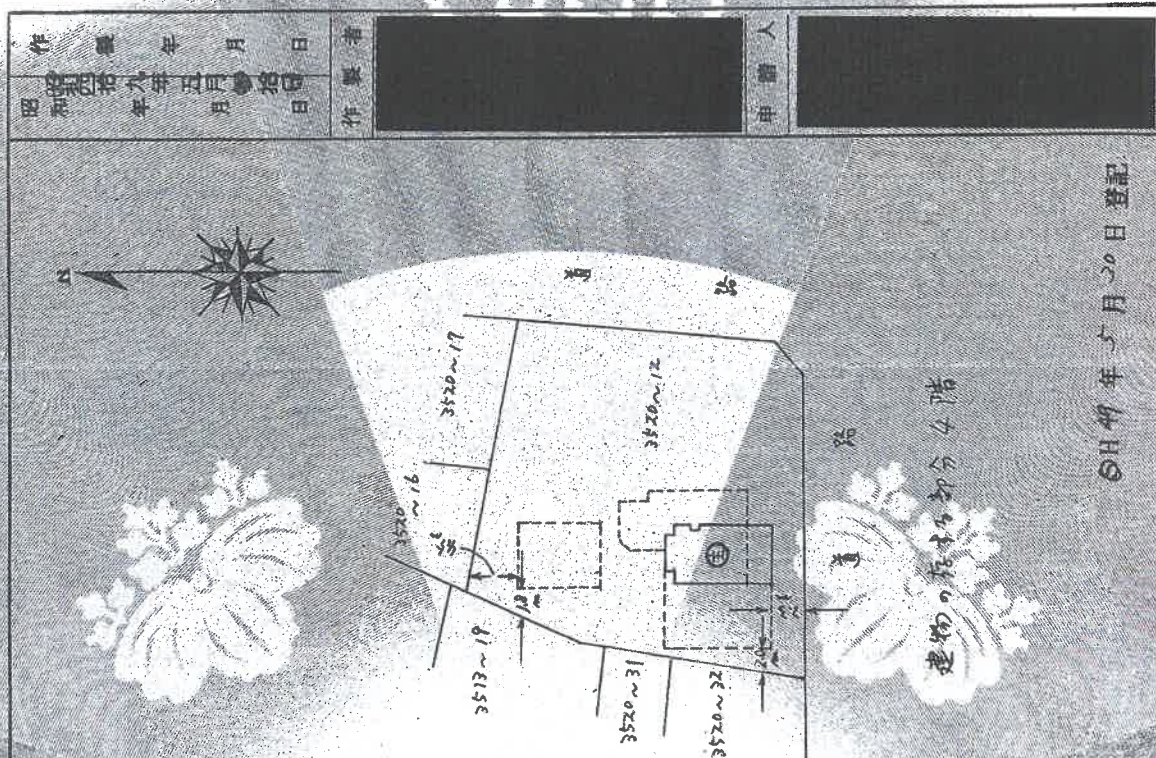
0433712

家屋番号	本丸町3520~12~28
建物の所在	宇都宮市本丸町3520~12

物件1



10.7 × 3.94 = 42.158
3.23 × 3.64 = 11.757
0.32 × 3.09 = 0.989
0.57 × 1.14 = 0.649
0.17 × 6.70 = 1.139
計 48.592
坪数 48.59



昭和49年5月30日登記

建物の延床部分4階

(日本土地家屋調査士会印)

縮尺	1/200	1/100
----	-------	-------

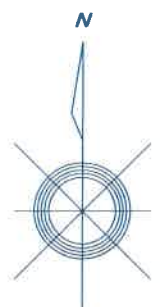
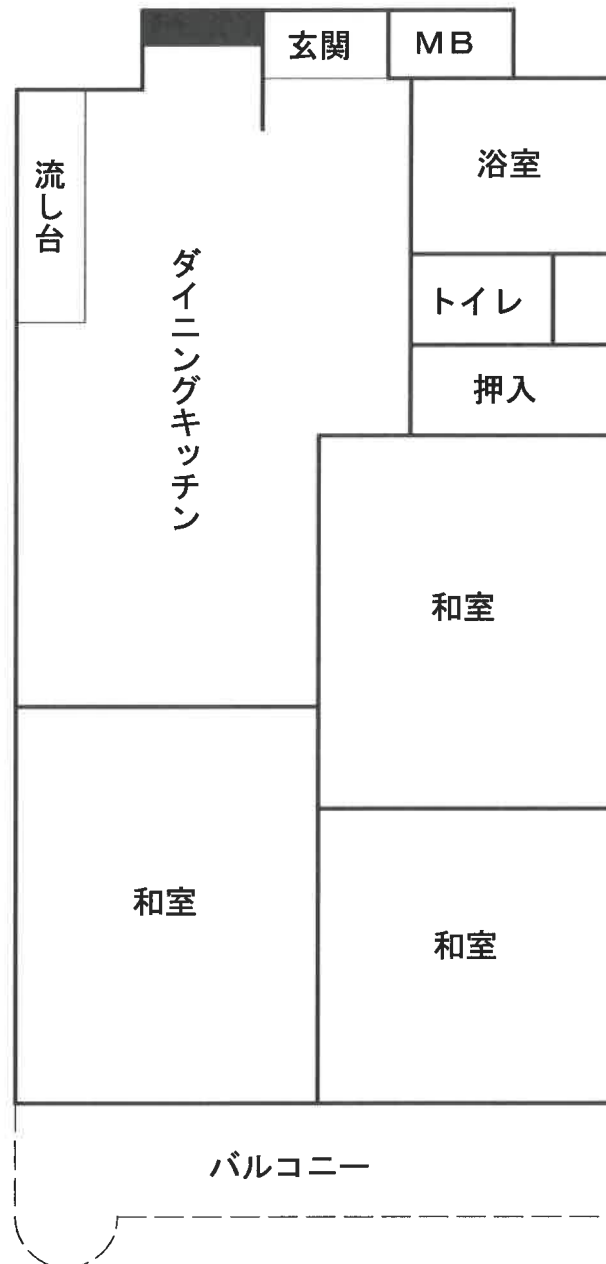
※縮小(70%)につき縮尺相違

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。
令和8年2月27日 宇都宮地方支庁

登記官

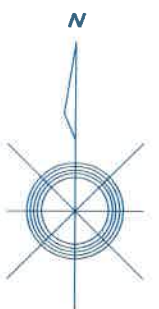
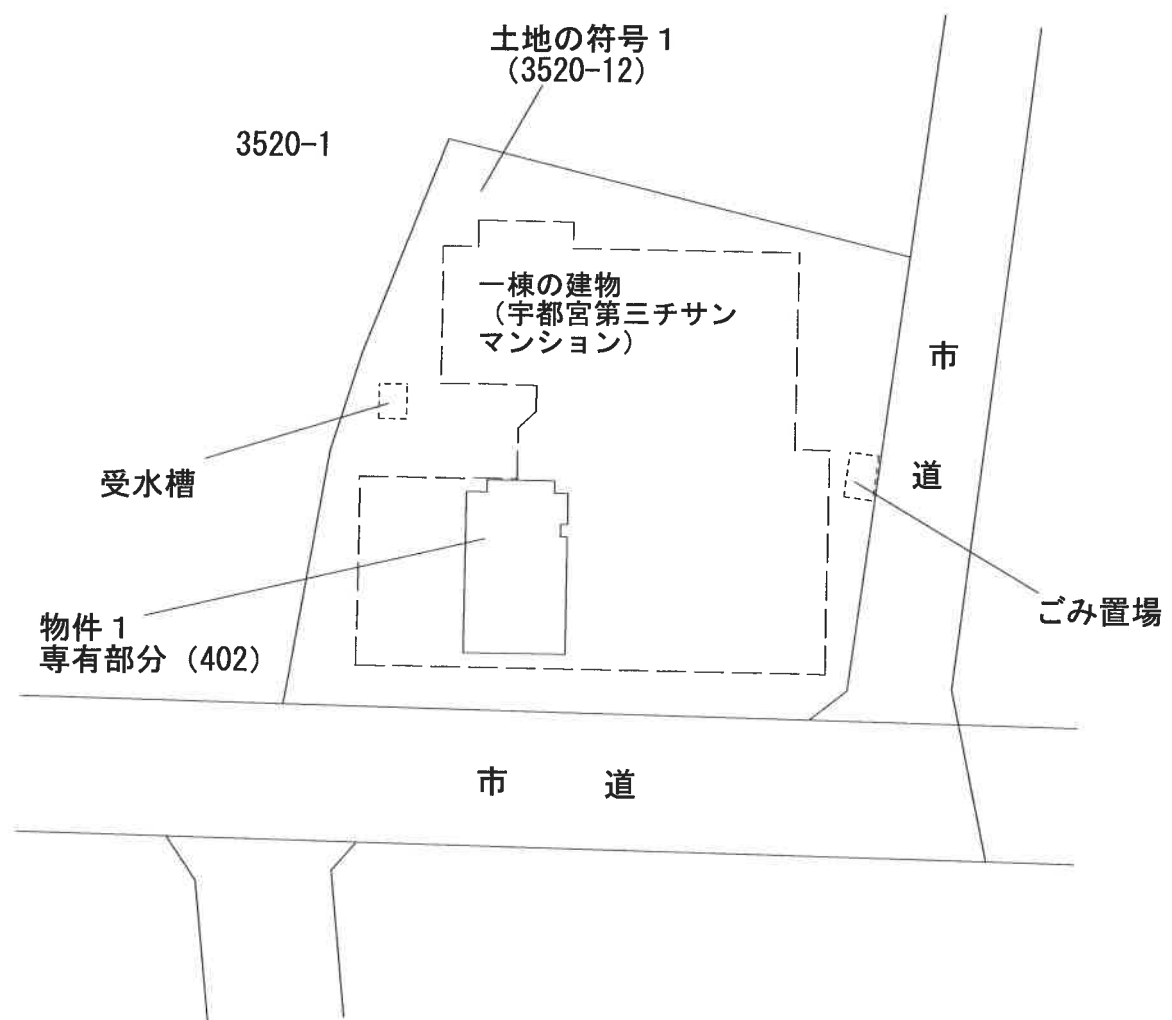
請求番号: 56-1

建 物 間 取 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。

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。