

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）
1～4	49,613,000 39,690,400	一括	9,922,600	1,248,198	235,162
1	41,179,000				
2	496,000				
3	4,465,000				
4	3,473,000				

令和 7年(ケ) 第 133号
令和 8年(ケ) 第 20号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷195番地15, 195番地14 |
| | 家屋 番号 | 195番15 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.56平方メートル
2階 203.14平方メートル
3階 203.14平方メートル
4階 203.14平方メートル
5階 203.14平方メートル
6階 203.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷 |
| | 地 番 | 195番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷 |
| | 地 番 | 195番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷 |
| | 地 番 | 195番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 277.00平方メートル |

物件番号対照表

本件は事件を併合したうえで売却するものです。
事件を併合した関係で、（併合前の）現況調査報告書及び評価書の物件番号と物件明細書の物件番号が異なっているものがあります。
物件番号の対応関係は下記のとおりですので、資料をご覧ください。入札される際には、物件番号にご注意ください。
入札される際の事件番号は二つとも記載が必要です。

令和7年(ケ)第133号, 令和8年(ケ)第20号 (併合後)	令和7年(ケ)第133号 (併合前)	令和8年(ケ)第20号 (併合前)
物件番号1	物件番号1	
物件番号2	物件番号2	
物件番号3	物件番号3	
物件番号4		物件番号1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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1～4】

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】

賃借権

範 囲 205号室

賃借人 D

期 限 令和8年10月13日まで

賃 料 月額3万5000円(他に水道料月額3000円)

敷 金 なし

特 約 毎月27日までに翌月分の賃料等を支払う。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 406号室

賃借人 L

期 限 令和9年7月20日まで

賃 料 月額3万2000円(他に水道料月額3000円)

敷 金 3万0000円

特 約 毎月27日までに翌月分の賃料等を支払う。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- 201号室につき、Bが占有している。
- 202号室につき、Cが占有している。
- 206号室につき、Eが占有している。
- 207号室につき、株式会社テクノスチールダイシンが占有している。
- 302号室につき、Gが占有している。
- 305号室につき、Hが占有している。
- 306号室につき、Iが占有している。
- 307号室につき、Jが占有している。
- 405号室につき、Kが占有している。
- 505号室につき、Mが占有している。
- 506号室につき、Nが占有している。
- 507号室につき、Oが占有している。
- 508号室につき、亡S相続人が占有している。
- 601号室につき、Pが占有している。
- 603号室につき、Qが占有している。

同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

屋上看板部分につき、エステート住宅産業株式会社が占有している。同人の賃借権は買受人に対抗できない。

3に記載の部分と上記記載の部分を除いた部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号2～4】

駐車場部分につき、使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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。

令和 7 年 (ケ) 第 1 3 3 号
令和 8 年 (ケ) 第 2 0 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷 1 9 5 番地 1 5, 1 9 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 9 5 番 1 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 5 6 平方メートル
2 階 2 0 3 . 1 4 平方メートル
3 階 2 0 3 . 1 4 平方メートル
4 階 2 0 3 . 1 4 平方メートル
5 階 2 0 3 . 1 4 平方メートル
6 階 2 0 3 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷 |
| | 地 番 | 1 9 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷 |
| | 地 番 | 1 9 5 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷 |
| | 地 番 | 1 9 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 7 . 0 0 平方メートル |

令和7年(ケ)第133号
令和7年12月17日受理
令和8年5月11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 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷 195 番地 15, 195 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 195 番 15 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.56 平方メートル
2 階 203.14 平方メートル
3 階 203.14 平方メートル
4 階 203.14 平方メートル
5 階 203.14 平方メートル
6 階 203.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷 |
| | 地 番 | 195 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市西原町字御山屋敷 |
| | 地 番 | 195 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.00 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宇都宮市西原町195-15	
土地	物件2、3	
現況地目	☒ 宅地(物件2、3) ☐ 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A ☐ 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	物件2、3は一体利用されている。 物件2、3土地上に自転車置場及び機械式駐車場が、物件3土地上にLPガス庫及び受水槽が存在する。	
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(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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共同住宅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	管理会社はファーストパレス株式会社	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・5・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ☒ クリーニング代 25,000円	☒ 他に駐車料月額5,000円、共益費月額3,000円、水道代月額定額3,000円 ☒ 毎月27日迄翌月分前払
	B	☐ 倉 ☐ 他	自R6・5・21 至R8・5・20	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000円	☒ 他に水道料月額3,000円 ☒ 保険料18,000円、清掃代33,000円 ☒ 毎月末日迄翌月分前払
	C	☐ 倉 ☐ 他	自R6・12・14 至R8・12・13	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 203号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・10・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 他に水道料月額3,000円 ☒ 毎月27日迄翌月分前払
	D	☐ 倉 ☐ 他	自R6・10・14 至R8・10・13	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 23,000円 ☐ 敷 ☒ 保 28,000円	☒ 他に水道料月額3,000円 ☒ 保険料18,000円、清掃代33,000円 ☒ 毎月末日迄翌月分前払
	E	☐ 倉 ☐ 他	自R6・3・20 至R8・3・19	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 207号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・11・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000円	☒ 他に水道料月額3,000円 ☒ 保険料18,000円、清掃代33,000円 ☒ 毎月末日迄翌月分前払 ☒ 占有補助者は左記契約会社社員F
	(株)テクノスチール ダイシン	☐ 倉 ☐ 他	自R6・11・13 至R8・11・12	☐ 転 ☐ 他				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 208号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室		自・ ・ 至・ ・					
1	☐ 全部 ☒ 301号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室		自・ ・ 至・ ・					
1	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・9・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☒ 保 22,400円	■他に水道料月額3,000円、駐車料月額6,000円 ■保険料18,000円、清掃代33,000円 ■毎月末日迄翌月分前払 ■占有補助者は契約者Gの孫R
	G		自R7・9・10 至R9・9・9					
1	☐ 全部 ☒ 303号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室		自・ ・ 至・ ・					
1	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・9・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ☐ 敷 ☒ 保 28,800円	■他に水道料月額3,000円、駐車料月額6,000円 ■保険料18,000円、清掃代33,000円 ■毎月末日迄翌月分前払
	H		自R6・9・8 至R8・9・7					
1	☐ 全部 ☒ 306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・1・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☒ 保 22,400円	■他に水道料月額3,000円 ■保険料18,000円、清掃代33,000円 ■毎月末日迄翌月分前払
	I		自R7・1・12 至R9・1・11					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☒ 保 27,200円	■他に水道料月額3,000円、駐車料月額6,000円 ■保険料18,000円、清掃代33,000円 ■毎月末日迄翌月前分前払
	J		自R6・9・25 至R8・9・24					
1	☐ 全部 ☒ 308号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者Aが使用していた管理部屋
	空室		自・ ・ 至・ ・					
1	☐ 全部 ☒ 401号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室		自・ ・ 至・ ・					
1	☐ 全部 ☒ 402号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室		自・ ・ 至・ ・					
1	☐ 全部 ☒ 403号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室		自・ ・ 至・ ・					
1	☐ 全部 ☒ 405号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・4・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ☒ 敷 ☐ 保 25,000円	■他に水道料月額3,000円、管理費月額3,000円、駐車料月額5,000円 ■毎月末日迄翌月前分前払
	K		自R6・4・16 至R8・4・15					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 406号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・7・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ☒ 敷 ☐ 保 30,000円	■他に水道料月額3,000円 ■毎月27日迄翌月前分前払
	L	☐ 倉 ☐ 他	自R7・7・21 至R9・7・20	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 407号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 408号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 501号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 502号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 503号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 505号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☐ 敷 ☒ 保 30,400円	■他に水道料月額3,000円、駐車料月額6,000円 ■保険料18,000円、清掃代33,000円 ■毎月末日迄翌月分前払
	M	☐ 倉 ☐ 他	自R7・8・1 至R9・7・31	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 506号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000円 ☐ 敷 ☒ 保 24,400円	■他に水道料月額3,000円、駐車料月額5,500円 ■保険料18,000円、清掃代33,000円 ■毎月末日迄翌月分前払
	N	☐ 倉 ☐ 他	自R6・9・6 至R8・9・5	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 507号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ☐ 敷 ☒ 保 46,400円	■保険料18,000円 ■毎月末日迄翌月分前払
	O	☐ 倉 ☐ 他	自R7・3・1 至R9・2・28	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 508号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・4・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 15,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	■毎月末日迄翌月分前払 ■SはR7.10月頃死亡
	亡S相続人	☐ 倉 ☐ 他	自R6・4・9 至R8・4・8	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 601号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・12・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☒ 保 44,000円	■他に水道料月額3,000円、駐車料月額7,000円 ■保険料18,000円、清掃代44,000円 ■毎月末日迄翌月分前払
	P	☐ 倉 ☐ 他	自R6・12・26 至R8・12・25	☐ 転 ☐ 他				
1	☐ 全部 ☒ 602号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 603号室 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・30 自R7・5・30 至R9・5・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 他に水道料月額3,000円、駐車料月額6,000円 ☒ 保険料18,000円、清掃代33,000円 ☒ 毎月末日迄翌月前分前払
1	☐ 全部 ☒ 605号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 屋上看板部分 エステート洗車庫(併)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H3・11・5頃 (新築時) 自H3・11・5頃 至(現在)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 看板広告として占有 ☒ 毎月末日迄翌月前分前払
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (201号室占有者)	私は201号室を賃借し、居宅として使用しています。
■C (202号室占有者)	私は202号室を賃借し、居宅として使用しています。
■D (205号室占有者)	私は205号室を賃借し、居宅として使用しています。
■E (206号室占有者)	私は206号室を賃借し、居宅として使用しています。洋室のカーペットは前からありました。
■F (207号室占有補助者)	私は、207号室を賃借している(株)テクノスチールダイシンの社員です。この部屋を居宅として使用しています。
■R (302号室占有補助者)	私は、302号室を賃借しているGの孫です。この部屋を居宅として使用しています。インターホンが故障しています。
■H (305号室占有者)	私は305号室を賃借し、居宅として使用しています。玄関から出た通路部分によく雨が溜まります。
■I (306号室占有者)	私は306号室を賃借し、居宅として使用しています。特に不具合はありませんが、蛍光灯が切れています。
■J (307号室占有者)	私は307号室を賃借し、居宅として使用しています。玄関の外の通路部分に雨が吹きかけてきます。リビングへの入口ドアが閉まりません。
■K (405号室占有者)	私は405号室を賃借し、居宅として使用しています。週末など、たまに利用しているのみです。
■L (406号室占有者)	私は406号室を賃借し、居宅として使用しています。震災の影響か、クリーニングがされていない状態で入居しました。部屋が歪んでいる感じがします。また、エレベーターの点検をしていないと思います。
■M (505号室占有者)	私は505号室を賃借し、居宅として使用しています。
■N (506号室占有者)	私は506号室を賃借し、居宅として使用しています。エアコンが故障しています。
■O (507号室占有者)	私は507号室を賃借し、居宅として使用しています。
■P (601号室占有者)	私は601号室を賃借し、居宅として使用しています。このマンションには、駐車場の故障や下水管の漏れなど、何かしら不具合があるのではないかと思っています。
■Q (603号室占有者)	私は603号室を賃借し、居宅として使用しています。エアコンのタイマーの点滅が消えません。
■ファーストパレス株式会社(管理会社)担当者	508号室は、賃借人Sが令和7年の10月頃に部屋内で病死し(1日放置)、相続人が相続放棄をしているため、荷物等はそのままになっています。機械式駐車場は機械が故障しており稼働していません。本件建物にアスベストは使用されていない旨確認しました。また、建物屋上の看板の賃料は、建物建築時からエステート住宅産業株式会社が所有者に支払っていたと思われます。

(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 所有者Aの住所に催告書を郵送したが、何らの返答もなかった。現況及び前記利害関係人の陳述により、本件各物件の占有状況を2～8枚目のとおり認めた。
- 2 物件2、3は、土地所有者が物件1の一体敷地として使用し、物件1は賃借人らが共同住宅として使用している。
- 3 物件1の1階部分は、玄関ホール、メールボックス、電気室及び駐車場として利用されている。なお、駐車場は機械式駐車場であるが、機械が故障しているので、昇降しない状態で利用している。
- 4 物件1の205号室は、リビングの床の一部に若干の傾きが感じられた。
- 5 空室である物件1の407号室及び502号室について、原因は不明だが、若干異臭を感じた。
- 6 物件1の508号室については、管理会社担当者の陳述のとおり、賃借人が亡くなった当時のままの状態が管理されており、玄関入口付近にも同人のものと思われる自転車2台が放置されていた。同担当者曰く、相続人が相続放棄をしているために、亡賃借人の遺留動産を引き渡せない状態とのことであるが、本当に相続人全員が相続放棄をしているのか、調査をする必要が考えられる。その結果、相続人が全員放棄をしている場合には、相続財産清算人選任の申立等、何らかの法的手続きを取るべき可能性も考えられる。
- 7 物件1の屋上の看板広告による賃料については、現管理会社（ファーストパレス株式会社）担当者によれば、同会社が管理をし始めた平成28年6月頃からは賃料を受領し、所有者に支払っているとのことだが、それ以前は建物新築時からエステート住宅産業株式会社が所有者に支払っていたものと思われるとのことであった。
- 8 現管理会社担当者が、本件建物の施工にも携わっていたエステート住宅産業株式会社（元管理会社）に確認したところ、マンションにはアスベストは使用されていないとのことであった。
- 9 前記賃借人の陳述にあるように、機械式駐車場の機械の故障のほか、建物の歪みやマンションの通路部分に雨による水溜まりができる等の不具合が、経年によるものなのか管理不備によるものなのか原因は判然としないが、補修を要する可能性は考えられる。また、非常階段の劣化も見受けられる。
- 10 物件3土地上にあるLPガス庫及び受水槽は、いずれも土地の定着物である。
- 11 物件2土地の北西側に、幅員約7mの舗装市道（1172号線）が接面しており、当該道路は建築基準法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
R7年12月25日(木) 14:15-14:30	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 管理会社に電話し、契約書を依頼
R7年12月25日(木) 15:05-15:15	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1月28日(水) 15:00-15:05	物件所在地	各部屋占有者宛のポストに通知書を投函
R8年2月10日(火) 12:00-12:05	物件所在地	返信がなかった占有者宛に通知書を再投函
R8年2月14日(土) 10:00-12:20	物件所在地	302、406、202、603、201、506、601、207、206号室 各占有者に面談調査、屋内写真撮影 建物周り（駐車場等）も調査、評価人同行
R8年3月7日(土) 9:30-10:35	物件所在地	205、305、307、405、507号室各占有者に面談調査 屋内写真撮影、評価人同行 306号室に再々通知書投函
R8年3月11日(水) 13:00-13:10	物件所在地	505号室占有者に面談調査 屋内写真撮影、評価人同行
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年3月13日(金) 9:55-10:45	物件所在地	空室(203、208、301、303、308、401、402、403、407、408、501、502、503、602、605号室)、508号室調査 屋内写真撮影 管理会社担当者、評価人同行
R8年3月27日(金) 9:50-10:10	物件所在地	306号室占有者に面談調査、建物内写真撮影 屋上、電気設備、道路関係調査 評価人、管理会社担当者、東電担当者同行

(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。

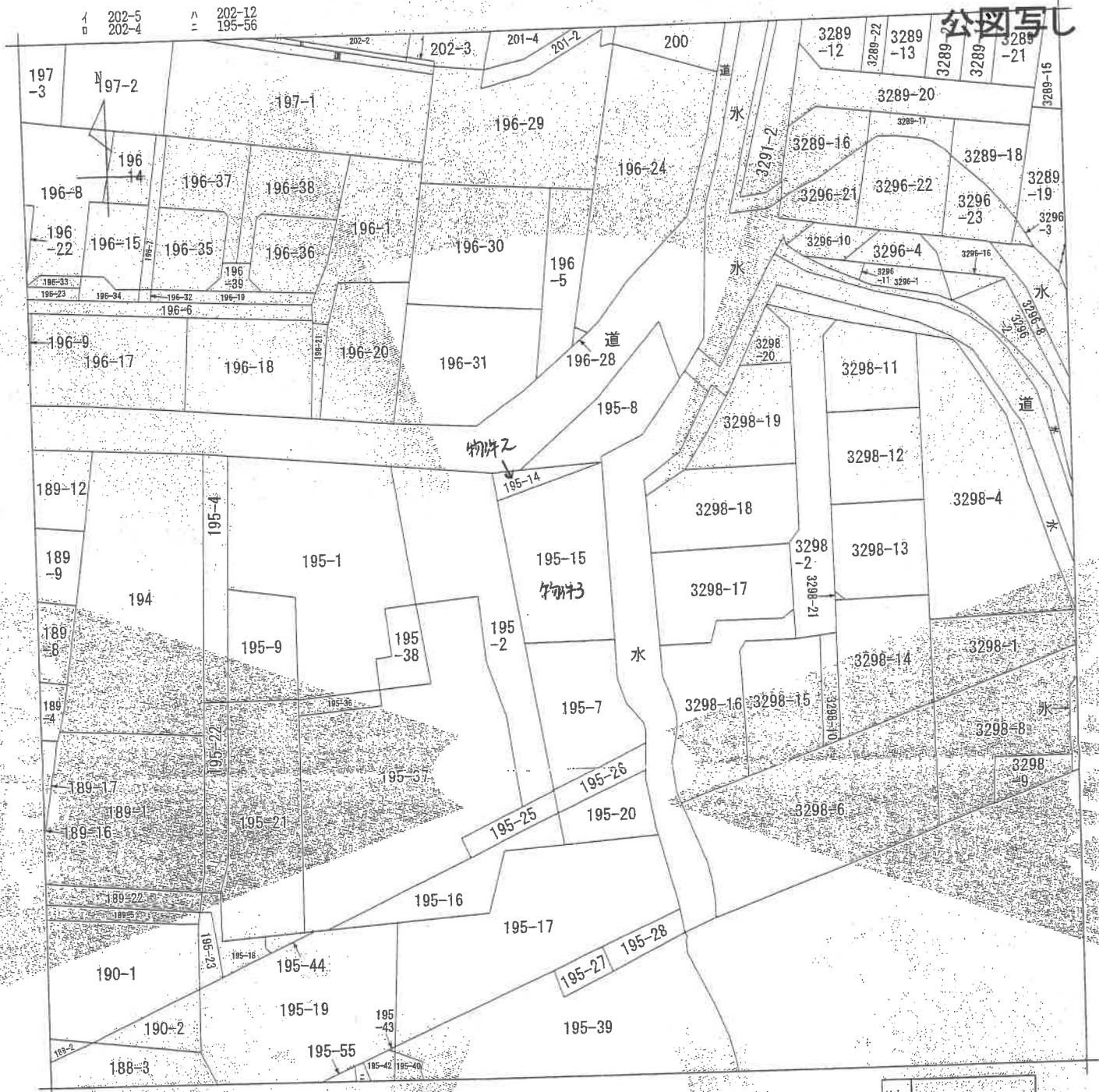
■ 令和8年3月27日
目的物件(物件1の306号室)は、再三の呼びかけにも応じず、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、建物内から占有者が現われた。

☐ 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

公図写し



(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	宇都宮市西原町字御山屋敷				地番	195番15		
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	昭和50年11月29日				備考 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7年11月20日

大津地方務局

登記官

請求番号：37-1

(1/1)

(13枚目)



1:500

地番図写し



この図面は西暦195-14付近です
中心位置は西暦195-14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。求積、境界査定等の資料に用いることには適しません。
宇都宮市理計部資産税課
交付年月日：令和7年12月25日

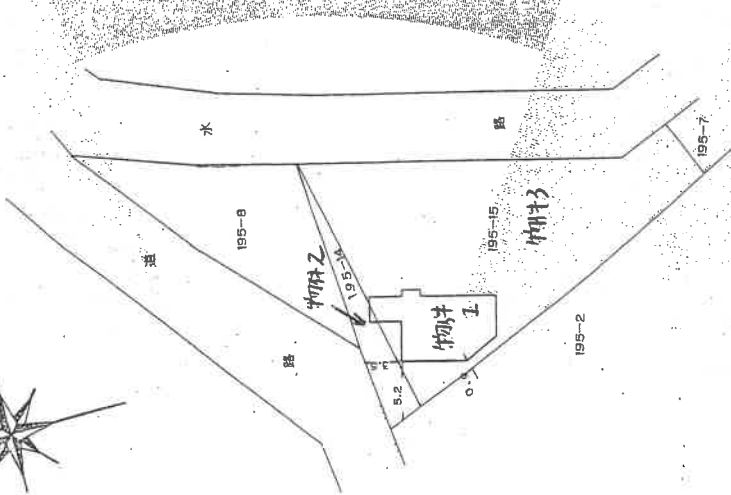
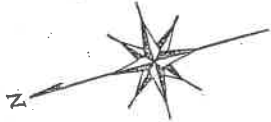
建物図面

各階平面図

家屋番号 195-15

建物の所在 宇都宮市西原町字御山屋敷 195-15, 195-14

0420783 各階平面図



SH 3年11月25日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

土地建物調査士

作製者

(栃木県土地建物調査士会)

登記年月日：平成3年11月25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。

(宇都宮地方裁判所管轄)

令和7年11月20日

大津地方裁判所

登記官

(1/5 枚目)

SH3 年 11 月 25 日 登記

1 呎 250

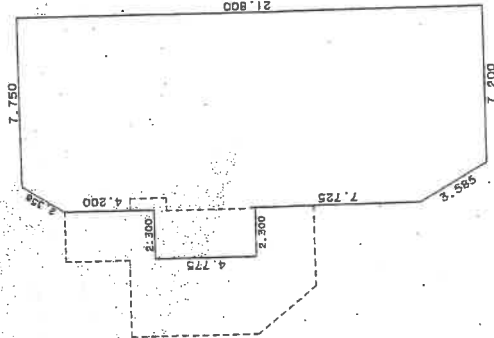
各階平面

房屋番号 195-15:

建築物の所在
宝都堂市西原町字御山屋敷 195-15.195-14

物件 I

2階・3階・4階・5階・6階
(各階同型)



求積表

10.982500	=	4.775	X	2.300	
23.470825	=	(16.700	+ 20.653)	X	1.250 X 1/2
11.729575	=	(20.653	+ 21.800)	X	0.550 X 1/2
156.960000	=	21.800	X	7.200	

合計	203:142700
床面積	203:14 m ²

作者 土地房屋調查士

1/250

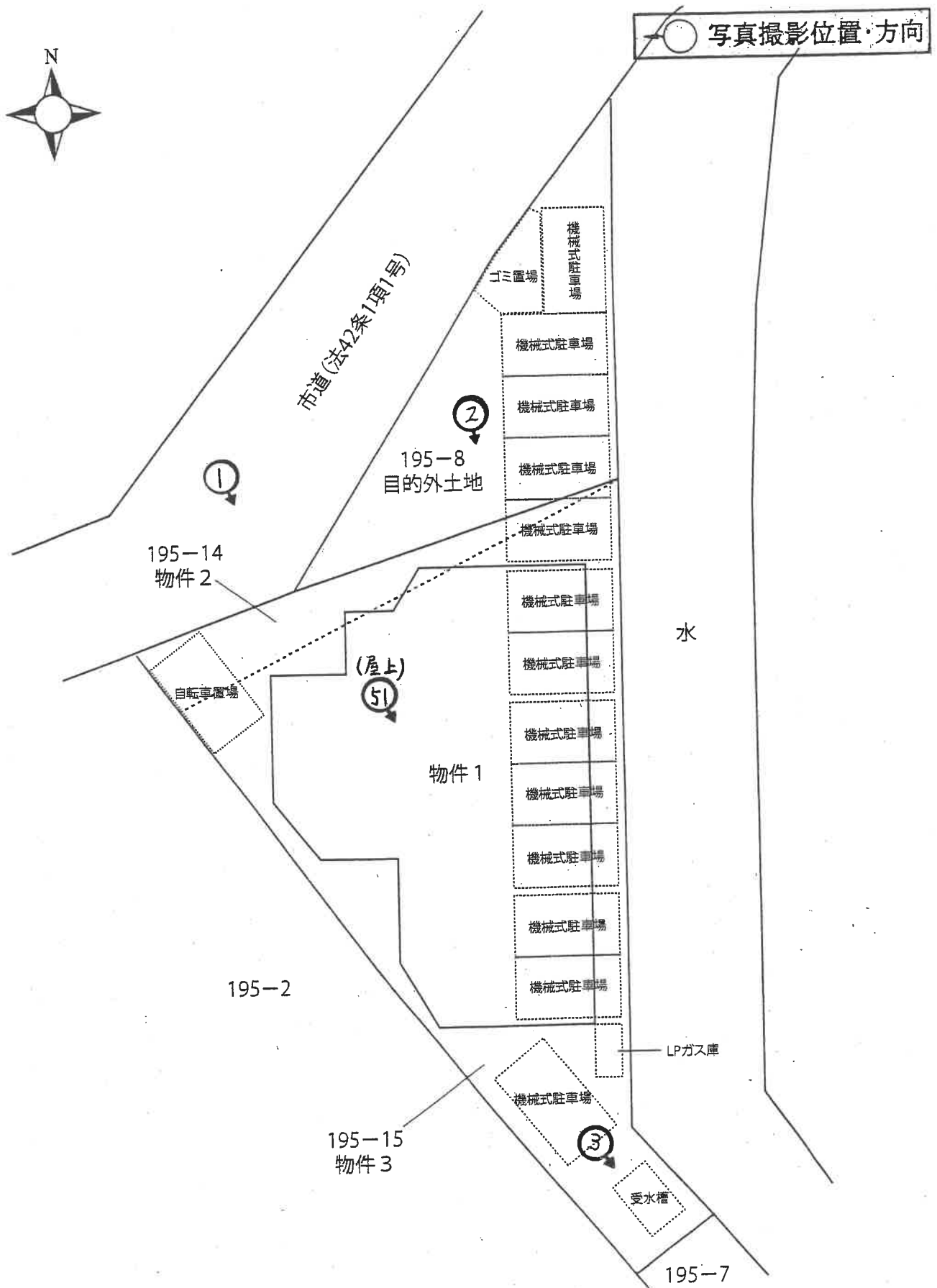
申請人

(栃木県土地家屋調査士会)

請求番号: 37-2

(2/2)

土地建物位置関係図



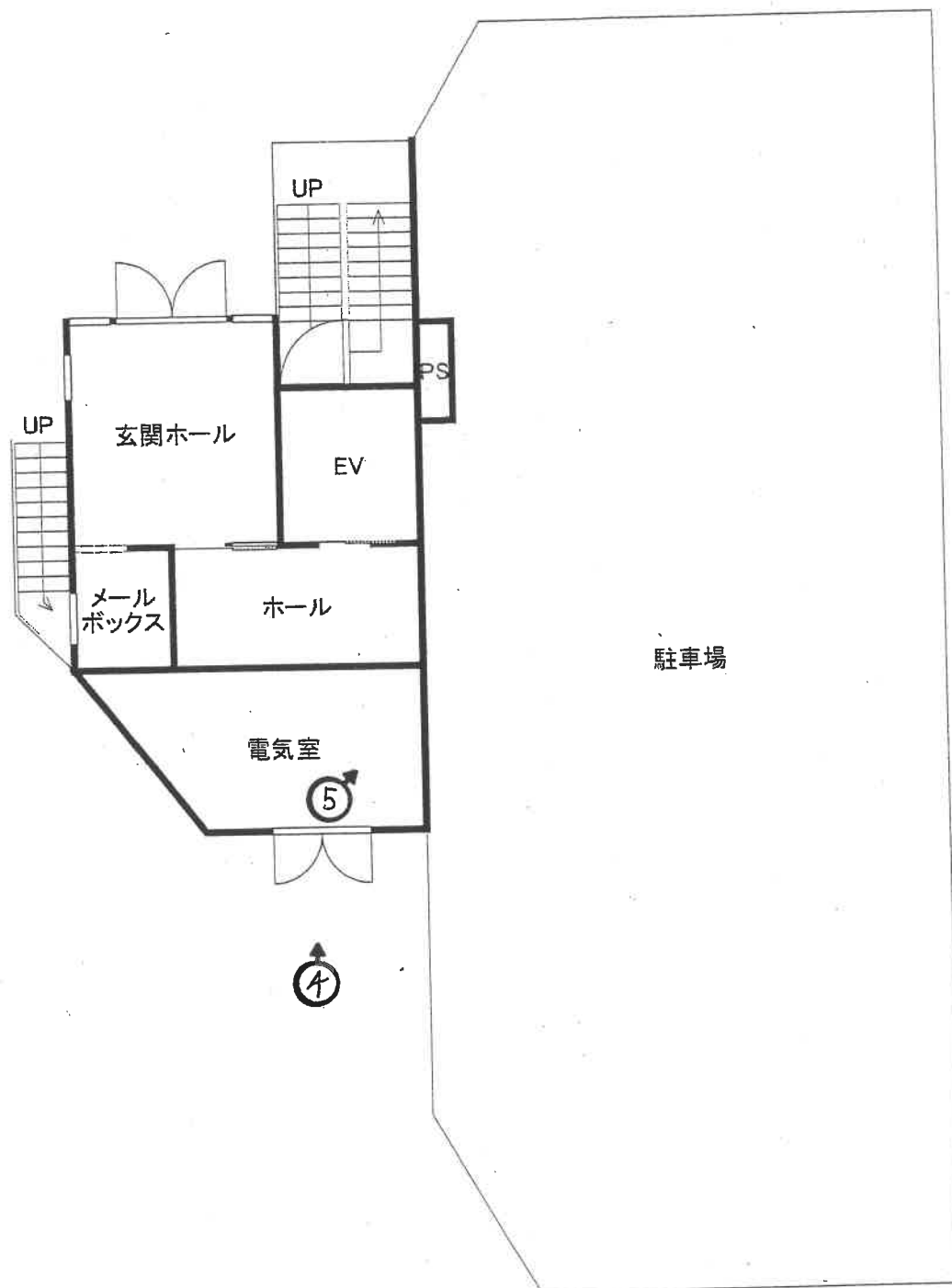
*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件1】

←○写真撮影位置・方向

1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

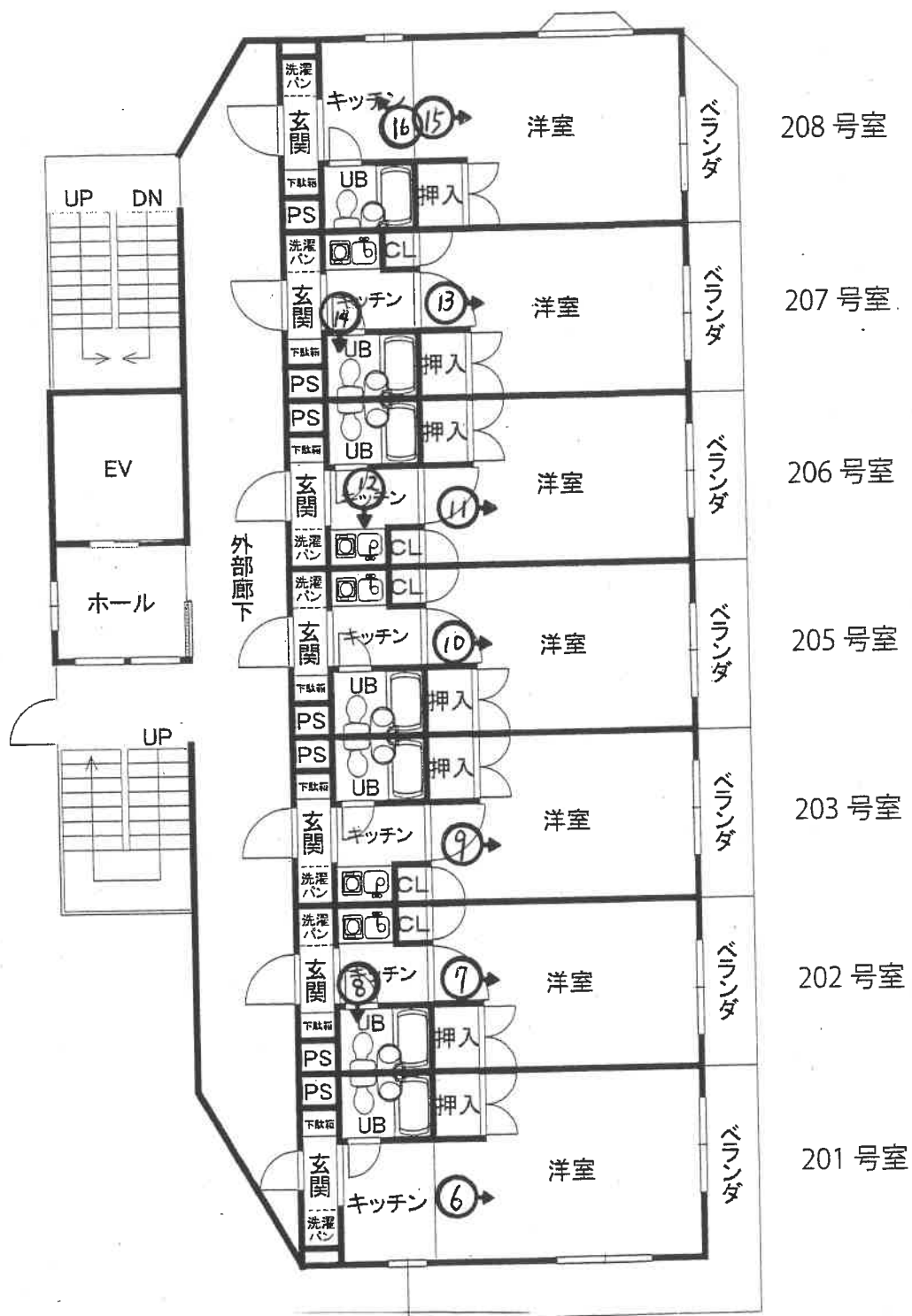
(18 枚目)

建物間取図

【物件1】

2階

←○写真撮影位置・方向



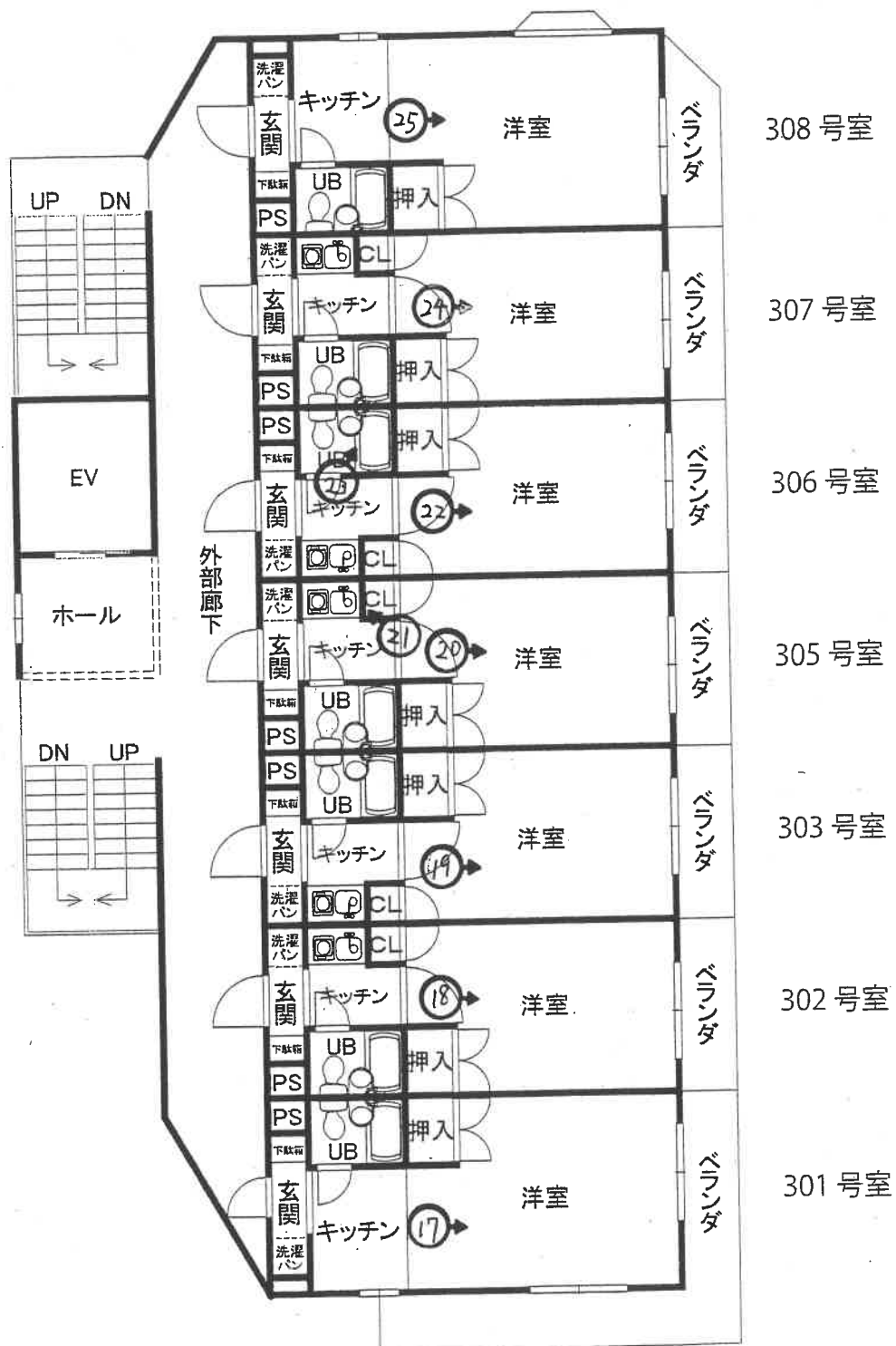
*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件1】

3階

←○写真撮影位置・方向



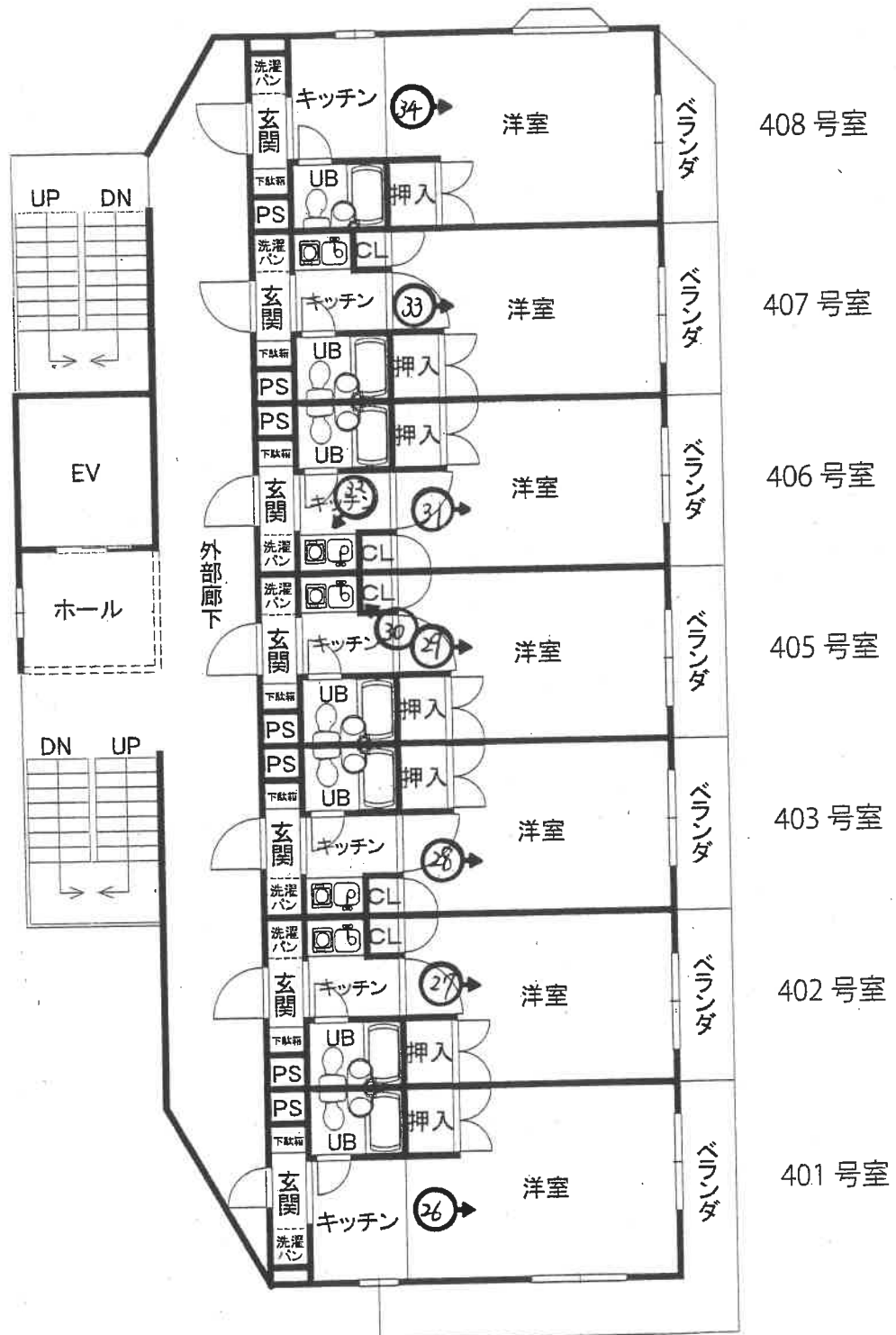
*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件1】

4階

←○写真撮影位置・方向



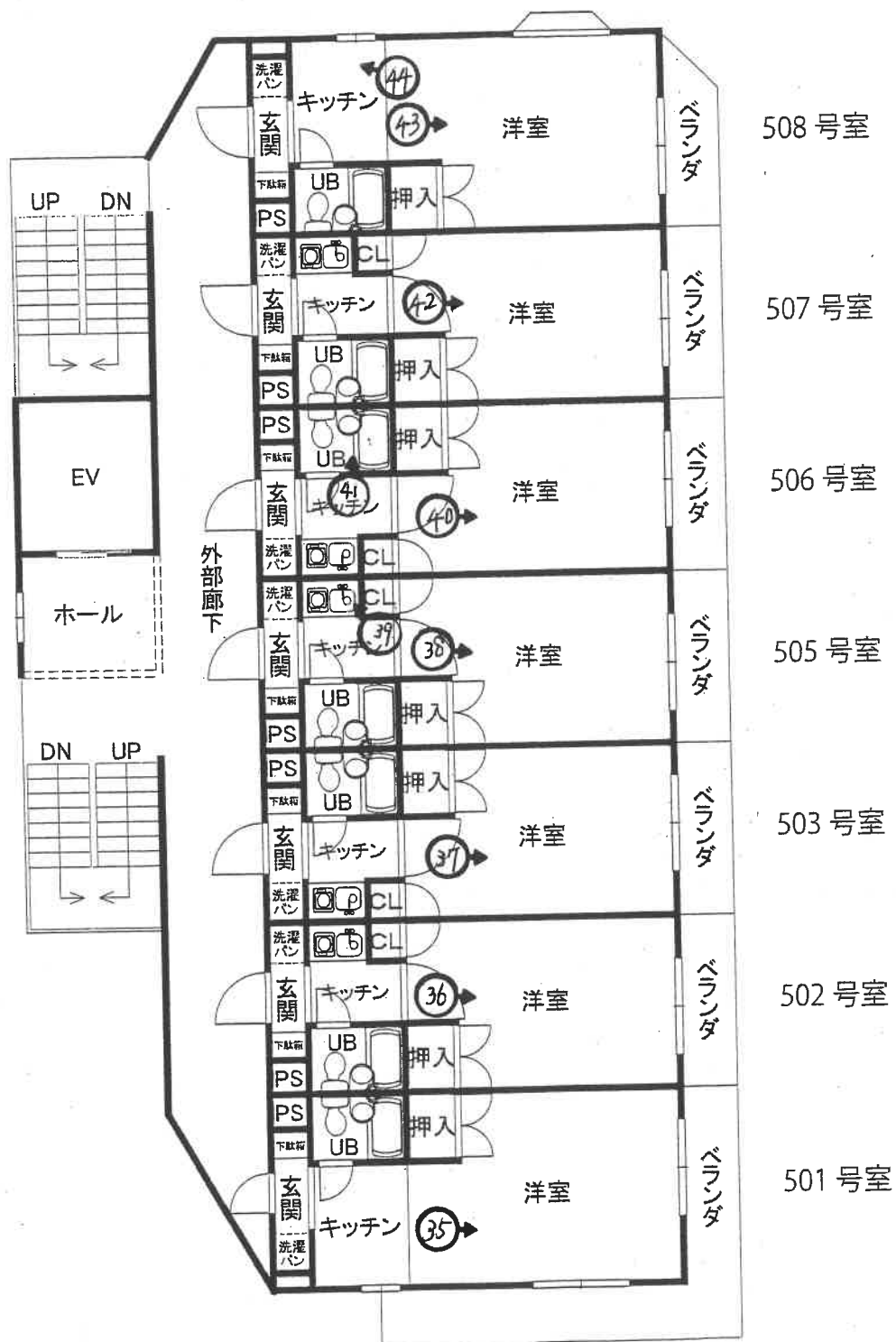
*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件1】

5階

←○写真撮影位置・方向



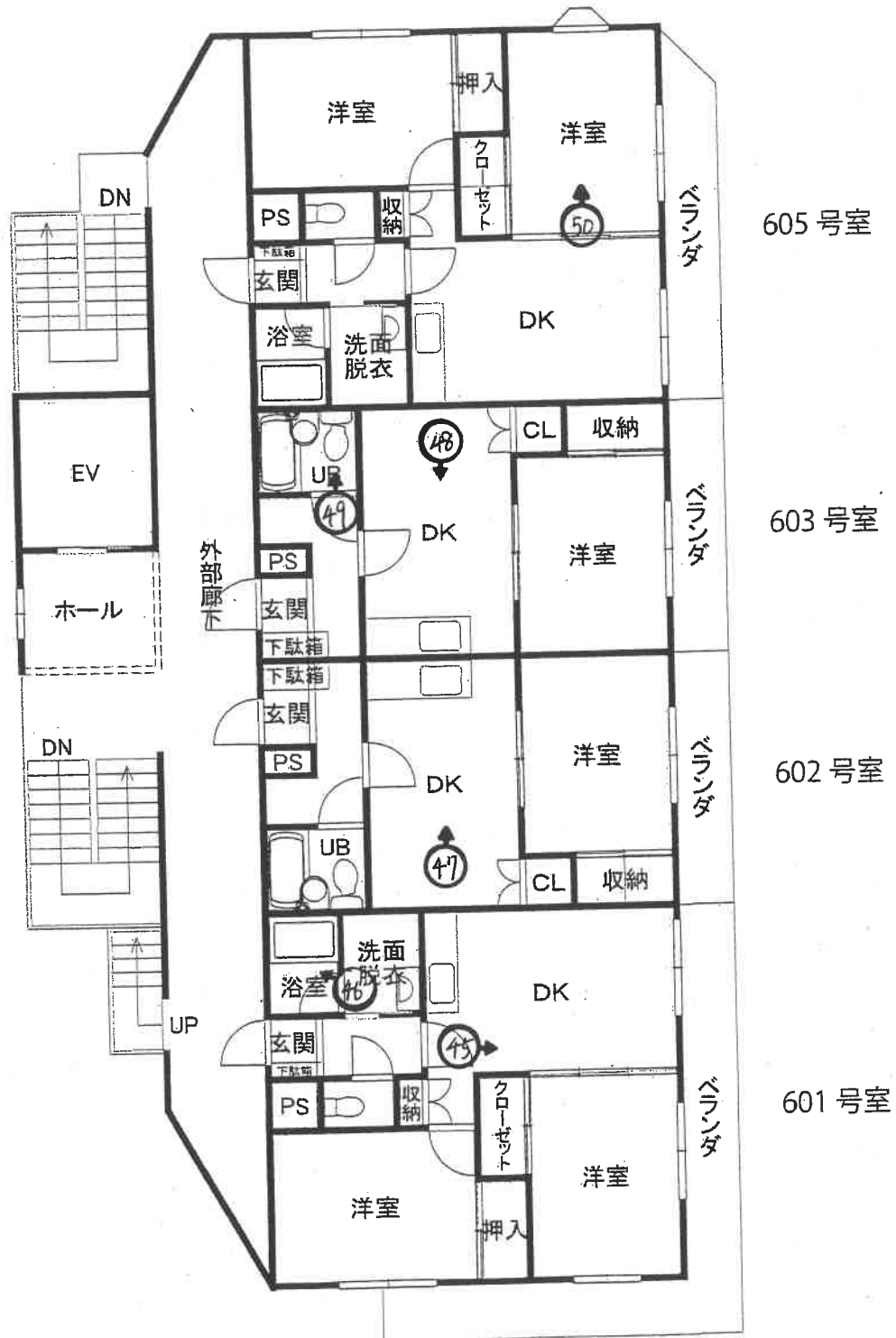
*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件1】

6階

←○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

写真1



写真2（駐車場）



写真3（受水槽）



写真4（電気室入口）



写真5（電気室内部）



写真6（201号室）

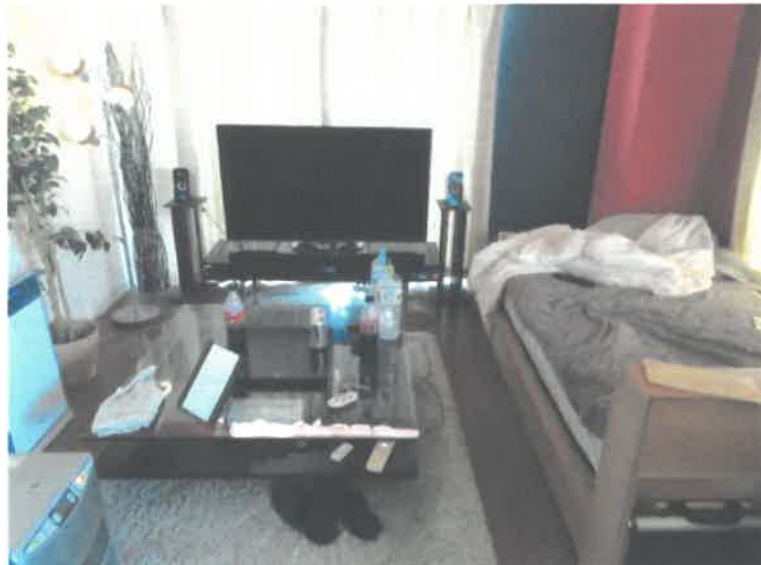


写真7 (202号室)



写真8 (202号室)



写真9 (203号室)



写真10 (205号室)



写真11 (206号室)



写真12 (206号室)



写真13 (207号室)



写真14 (207号室)



写真15 (208号室)



写真16 (208号室)



写真17 (301号室)



写真18 (302号室)



写真19 (303号室)



写真20 (305号室)



写真21 (305号室)



写真22 (306号室)



写真23 (306号室)



写真24 (307号室)



写真25 (308号室)



写真26 (401号室)



写真27 (402号室)



写真28 (403号室)



写真29 (405号室)



写真30 (405号室)



写真3 1 (4 0 6号室)



写真3 2 (4 0 6号室)



写真3 3 (4 0 7号室)



写真34 (408号室)



写真35 (501号室)



写真36 (502号室)



写真37 (503号室)



写真38 (505号室)



写真39 (505号室)



写真40 (506号室)



写真41 (506号室)



写真42 (507号室)



写真43 (508号室)



写真44 (508号室)



写真45 (601号室)



写真46 (601号室)



写真47 (602号室)



写真48 (603号室)



写真49 (603号室)



写真50 (605号室)



写真51 (屋上)



令和8年(ケ)第20号
令和8年3月11日受理
令和8年5月11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	所	在	宇都宮市西原町字御山屋敷
	地	番	195番8
	地	目	宅地
	地	積	277.00平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市西原町195-8
土地	物件1
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（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	■所有者 □その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ■上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	■本件土地上に機械式駐車場及びゴミ置場がある
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
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）
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
■ファーストパレス株式会社 (管理会社) 担当者	1 本件土地にある機械式駐車場は、隣地（195-14及び15）上にあるマンションの駐車場です。機械は故障しており、稼働はしていません。 2 本件土地にあるゴミ置場には、ゴミが不法投棄されることがあるので、たまに来て確認しています。

(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 現況及び前記利害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 本件土地は、所有者が隣地（195-14及び15）上に建つマンションの駐車場及びゴミ置場として使用している。
- 3 本件土地の北西側に、幅員約7mの舗装市道（1172号線）が接面しており、当該道路は建築基準法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3月27日(金) 10:10 - 10:50	物件所在地	物件調査、写真撮影 評価人、管理会社担当者同行

(特記事項)

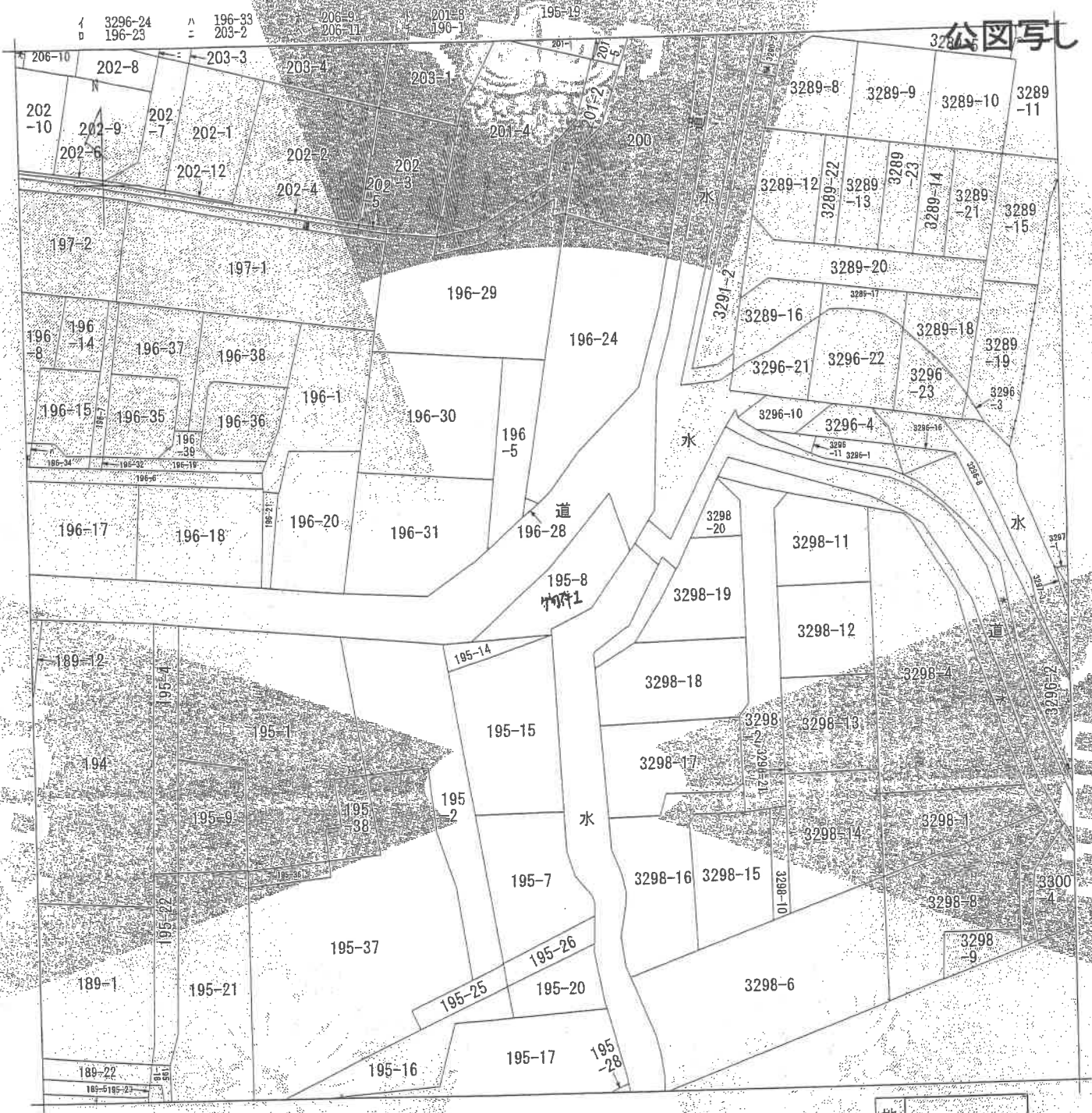
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

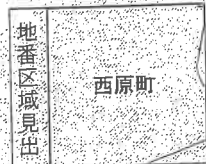
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



請求部	所在	宇都宮市西原町字御山屋敷				地番	195番8		
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	昭和50年11月29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。

(宇都宮地方裁判所管轄)

令和8年2月18日

大津地方裁判所

登記簿

(6枚目)

請求番号：12-1

(1/1)



1:500

地番図写し

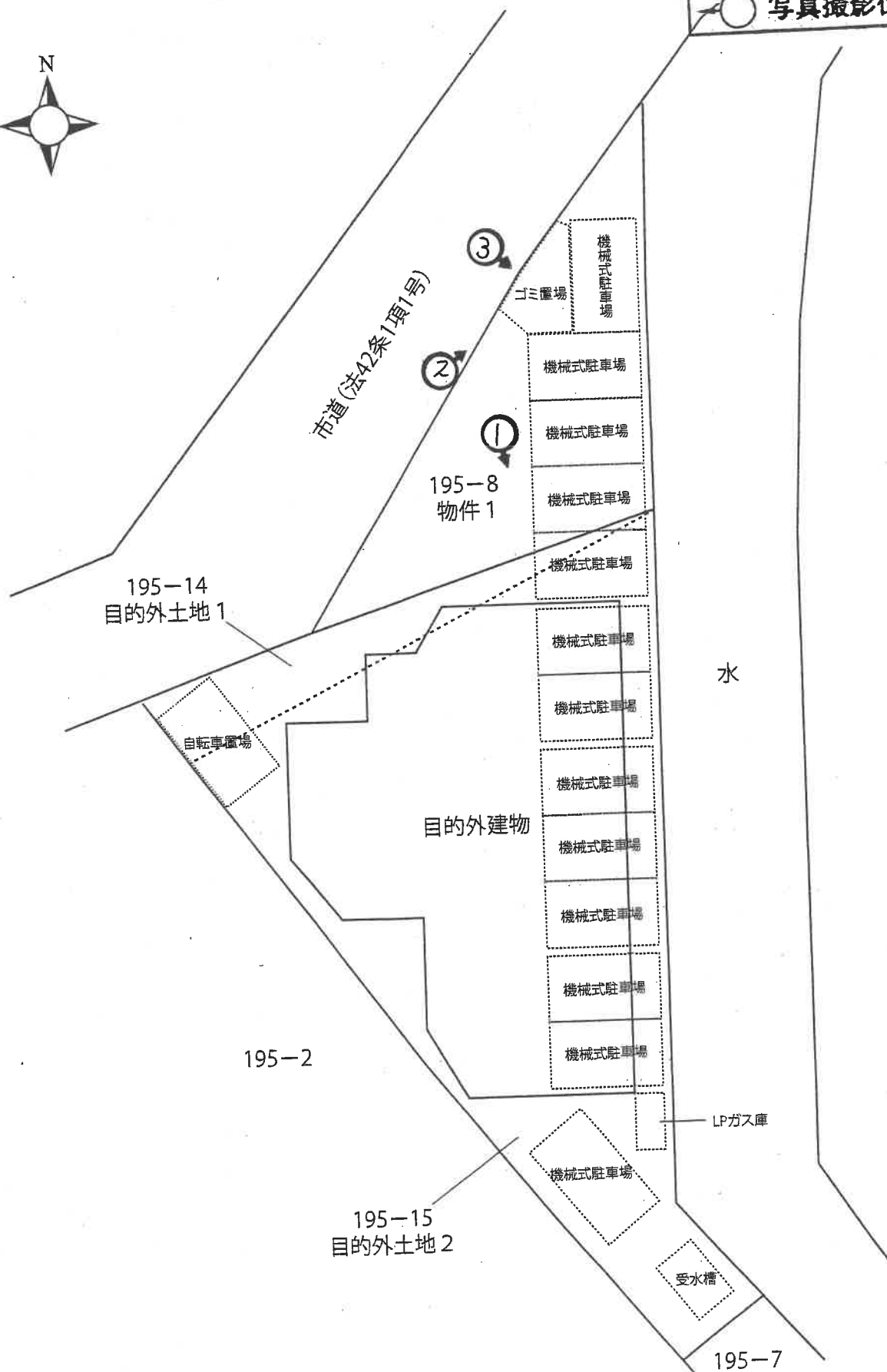


中心位置は西原町195-14付近です
この図面は縮尺の参考図として地籍図や航空写真等を基に作成したものであり、実測図ではありません。また、実地と相違している場合があります。求積、境界査定等の資料に用いることには適しません。

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

写真1（機械式駐車場）



写真2（ゴミ置場）



写真3（ゴミ置場）



令和 7年（ケ）第 1 3 3 号
令和 8年（ケ）第 2 0 号
令和 8年 6月11日 受 命
令和 8年 6月29日 評 価
令和 8年 6月30日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

補 充 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 49,613,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 41,179,000円
物件2（土地）	金 496,000円
物件3（土地）	金 4,465,000円
物件4（土地）	金 3,473,000円

- ① 本補充評価書は、令和7年（ケ）第133号で評価した物件1の建物及び物件2、3の土地、並びに令和8年（ケ）第20号で評価した物件1の土地について評価日時点において一括で売却する場合の価格を求めたものである。
- ② 令和7年（ケ）第133号における物件1～3は、本補充評価書の物件1～3に、令和8年（ケ）第20号における物件1は、本補充評価書の物件4にそれぞれ対応している。
- ③ 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価格である。
- ④ 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。
- ⑤ 物件2～4の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇都宮市西原町字御山屋敷 1 9 5 番地 1 5、1 9 5 番地 1 4 1 9 5 番 1 5 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 1階 56.56㎡ 2階 203.14㎡ 3階 203.14㎡ 4階 203.14㎡ 5階 203.14㎡ 6階 203.14㎡ 延床面積 1,072.26㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宇都宮市西原町字御山屋敷 1 9 5 番 1 4 宅地 49.00㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	宇都宮市西原町字御山屋敷 1 9 5 番 1 5 宅地 330.00㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	宇都宮市西原町字御山屋敷 1 9 5 番 8 宅地 277.00㎡	

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2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	東武宇都宮線「南宇都宮」駅の東方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、東京街道と平成通りを結ぶ幹線市道（旭陵通り）の北側背後地に形成された一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域内にある。 当該地域は、最寄駅との接近性や学校及び最寄店舗等の生活利便施設の配置に比較的優れ、利便性は比較的良好である。	
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 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% 22条区域
画 地 条 件	物件2～4 地積 : 約656.00㎡ (公簿) 公簿と現況が相違する可能性があり、正確には測量を要する。 間口 : 約37m 奥行 : 約38m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦であるが、一部北方へ緩傾斜。 高低差: 接面道路より0～2m程高い。また、画地西側と東側で1m程の高低差がある。 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北西側幅員約7m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2～4が一体として、物件1の建物の敷地として利用されている。 抵当権設定時において、土地及び建物が同一所有者に属していたことから、競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至った場合には法定地上権が成立する。なお、法定地上権の範囲は、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、物件2～4全体に及ぶものと判断した。	
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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	かなり以前から共同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。
特 記 事 項	・ 本件土地に、L P ガス庫、受水槽、自転車置場（いずれも定着物）が存在する。 ・ 機械式駐車場が存在するが、管理会社によると故障しているとのことである。 ・ 物件 2 ～ 4 各土地の境界は不分明である。 ・ 水道メーター及び止水栓並びに汚水枥は物件 4 土地にある。 ・ 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1）

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 3年11月 5日新築 経過年数 35年 経済的残存耐用年数 15年
仕様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 タイル貼等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、CFシート等 設備 オートロック、エレベーター1基
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 地上6階建 現況用途 共同住宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	1階：玄関ホール、メールボックス、電気室等 2階～5階：各階1K7室 6階：2DK2室、1DK2室 各室の占有状況については、現況調査報告書を参照のこと。
特記事項	・ 205号室は床の一部に若干の傾きが感じられた。 ・ 407号室及び502号室について、若干異臭を感じた。 ・ 管理会社担当者によると、508号室については、令和7年11月頃に賃借人が部屋内で病死したとのことである。現在も亡くなった時のままの状態が管理されている。 ・ 管理会社担当者によると、本件建物にはアスベストは使用されていないとのことである。ただし、詳細調査を行っていないため、正確な有無は不明である。 ・ 長期間大規模修繕が行われていないものと思料され、機械式駐車場の故障、マンション通路部分の水溜まり、階段の鉄骨部分の塗装剥がれや錆等が認められた。建物内部ではクロスの剥がれやキッチンの歪み等が見受けられる部屋があった。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 建付地価格（物件2, 3, 4）

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	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
2	76,900	0.70	49.00	0.70	1,846,000
3	76,900	0.70	330.00	0.70	12,435,000
4	76,900	0.70	277.00	0.70	10,438,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇都宮（県）-36

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$78,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 100 = 76,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：3%補正

イ 個別格差：規模▲10 形状▲15 高低差▲5

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件1）

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、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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) $ア \times イ \times ウ \div エ$
1	290,000	1,072.26	0.15	46,643,000

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35年、経済的全耐用年数50.0年、経済的残存耐用年数15.0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 = $[\text{残価率}0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}15.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50.0\text{年})] \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.15$

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、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て求めた。

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
2	1,846,000	0.50 法定地上権	923,000
3	12,435,000	0.50 法定地上権	6,218,000
4	10,438,000	0.50 法定地上権	5,219,000

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50%と査定した。

② 内訳及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) $\text{ア} \pm \text{イ} = \text{ウ}$	構成比
1	46,643,000	+12,360,000	59,003,000	83
2	1,846,000	-923,000	923,000	1
3	12,435,000	-6,218,000	6,217,000	9
4	10,438,000	-5,219,000	5,219,000	7
合計	71,362,000		71,362,000	100.0

3 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)

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

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) $ウ \times \text{イ} \div \text{オ} \times \text{カ} = \text{キ}$
11,922,000	4,565,340	7,356,660	1.00	8.2%	0.80	71,772,000

ア 総 収 益 : 賃貸部分については現行賃料を基に補正を行い、空室部分については賃貸借を想定した賃料を基に査定した。

イ 総 費 用 : 修繕費・維持管理費・公租公課等の各項目につき積算価格等を基に査定した。

ウ 純 収 益 : 総収益－総費用

エ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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 : 建物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。

Ⅱ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

積算価格はコスト面からみた資産価値を反映しており、概ね規範性を有している。収益価格は実際の賃料を基に、空室部分については周辺の賃料相場を参考に求めており、想定要素は多いものの、収益物件である本件においては重視すべき価格である。よって、収益価格を重視し、積算価格を関連付けて、調整後の価格を以下のとおり査定した。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) $ア \times イ = ウ$
① 積算価格	71,362,000	1.00	71,362,000
② 収益価格	—	—	71,772,000
③ 調整後の価格			71,635,000

イ 占有減価修正：必要なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ - エ = オ$
71,635,000	0.99	0.70	30,000	49,613,000

イ 市場性修正率：508号室の状態▲1

ウ 競売市場性修正率：0.70

エ その他の控除：30,000円（引受敷金）

3 内訳価格の判定

積算価格の個別価格比を基に算出した。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) $ア \times イ$
1	49,613,000	83%	41,179,000
2	49,613,000	1%	496,000
3	49,613,000	9%	4,465,000
4	49,613,000	7%	3,473,000
一括価格（合計）			49,613,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 宇都宮（県）-36

所 在：宇都宮市御蔵町3 2 5 3 番 1

地 目：宅地

価 格：78,900円／㎡

位 置：宇都宮駅から南西方約1.7km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：343㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側8m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60％、容積率200％）

地域の概要：一般住宅、アパート、事務所等が混在する住宅地域

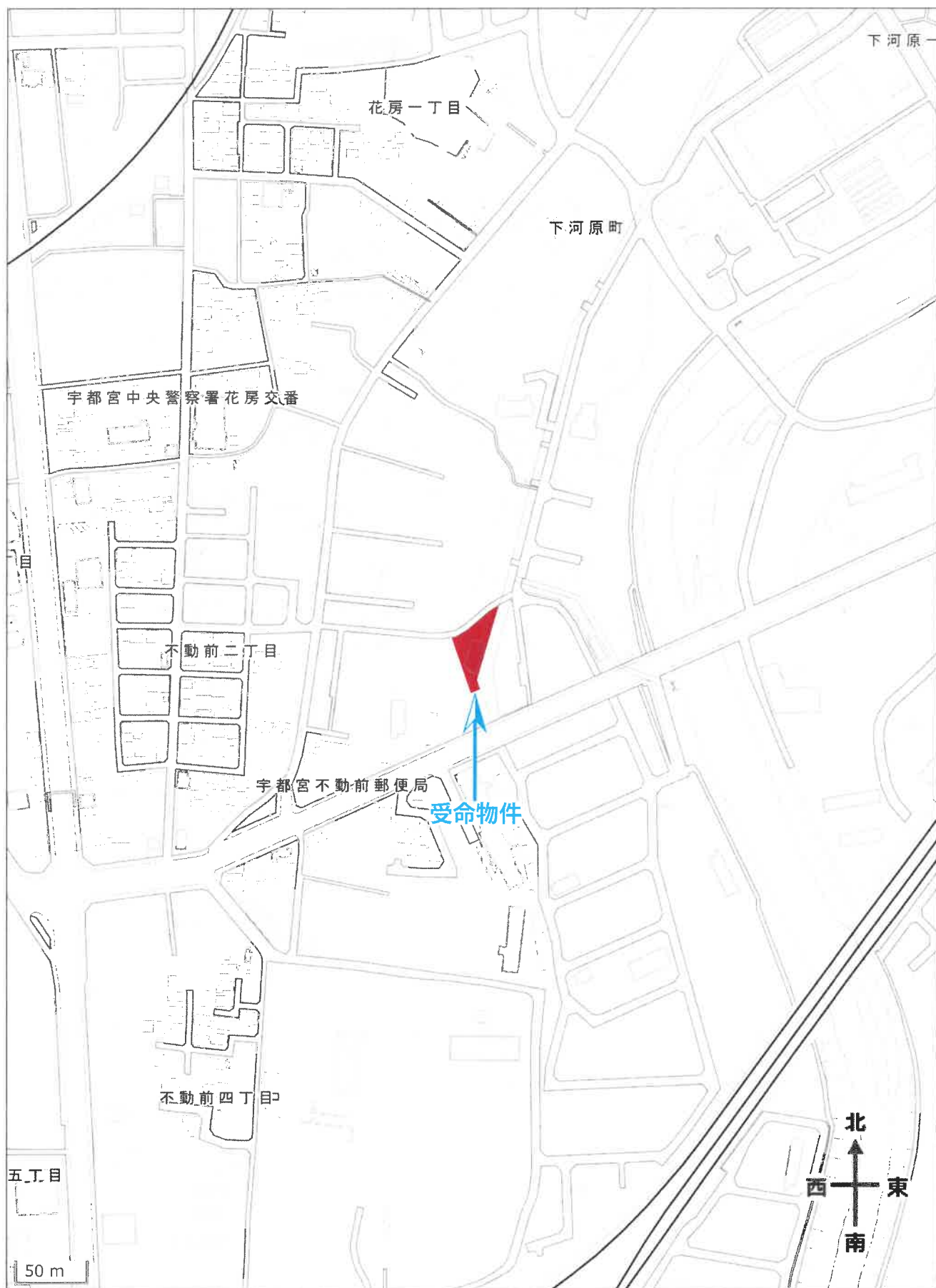
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

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

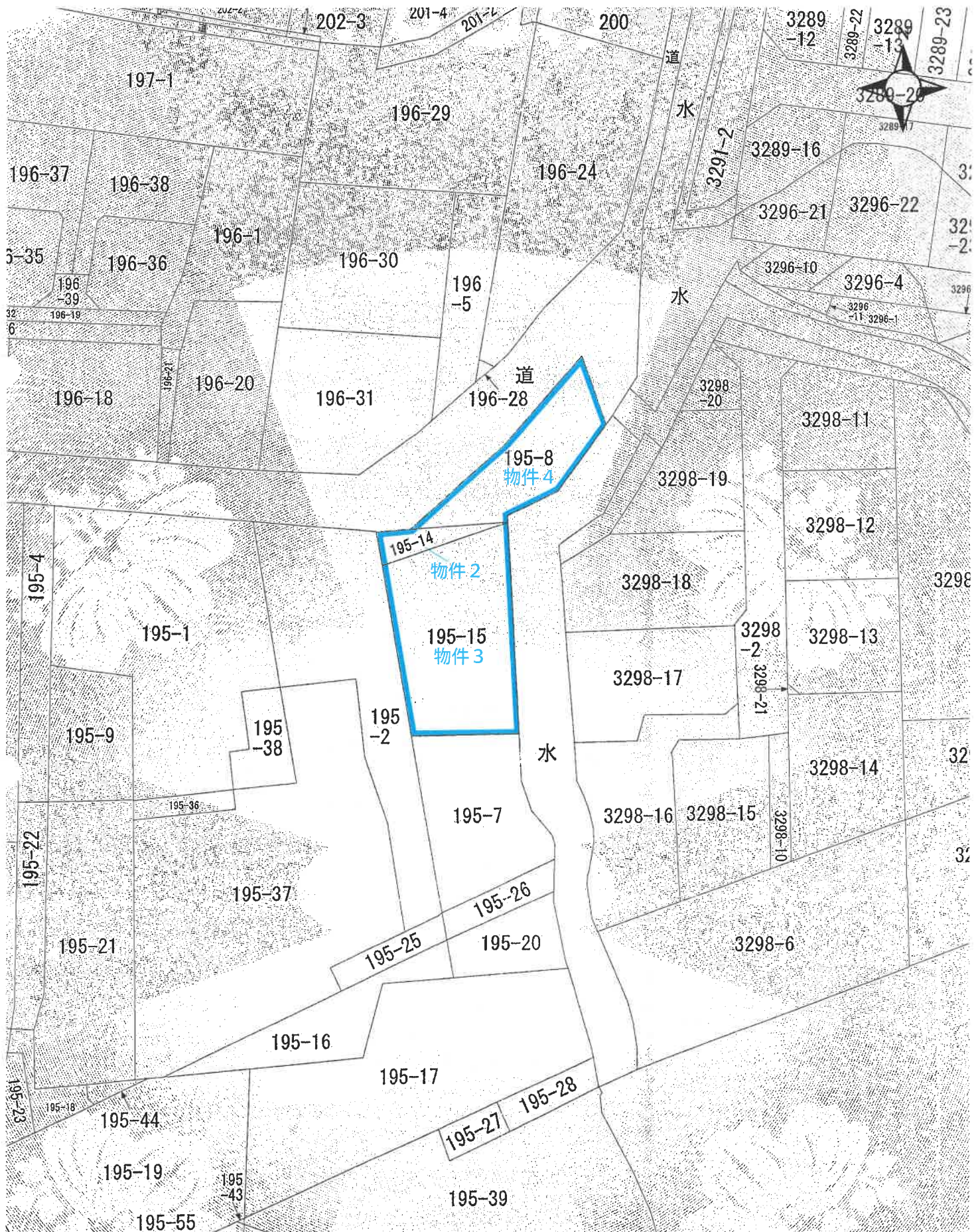
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 図 写



縮尺: 1/600

登記年月日：平成3年11月25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。
(宇都宮地方広務局管轄)

令和7年11月20日

大津地方広務局

登記官

請求番号：37-2

(1/2)

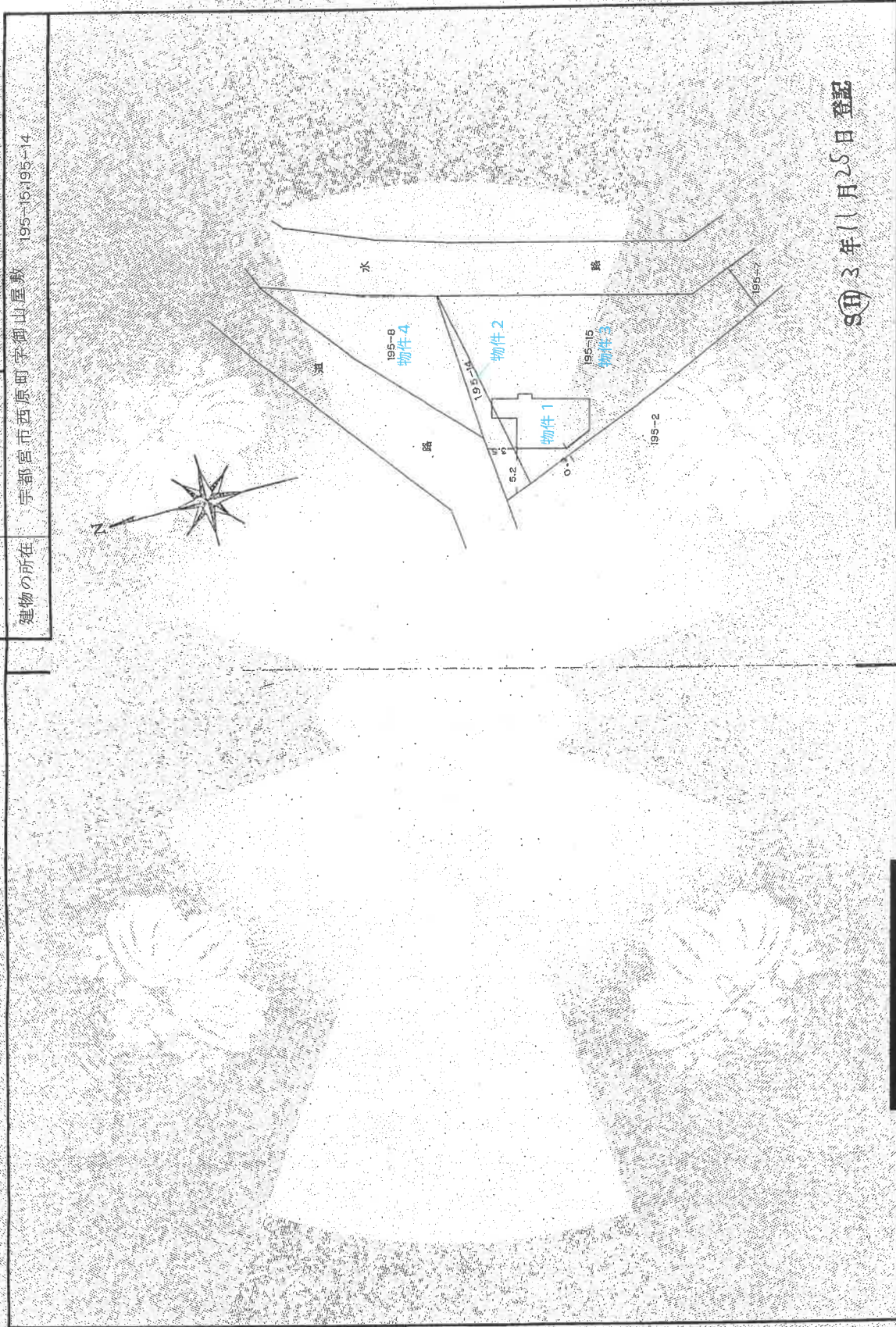
0420783

各階平面図

家屋番号 195-15

建物の所在 宇都宮市西原町字御山屋敷 195-15:195-14

建物図面
各階平面図



平成3年11月25日登記

作製者 土地測量士

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

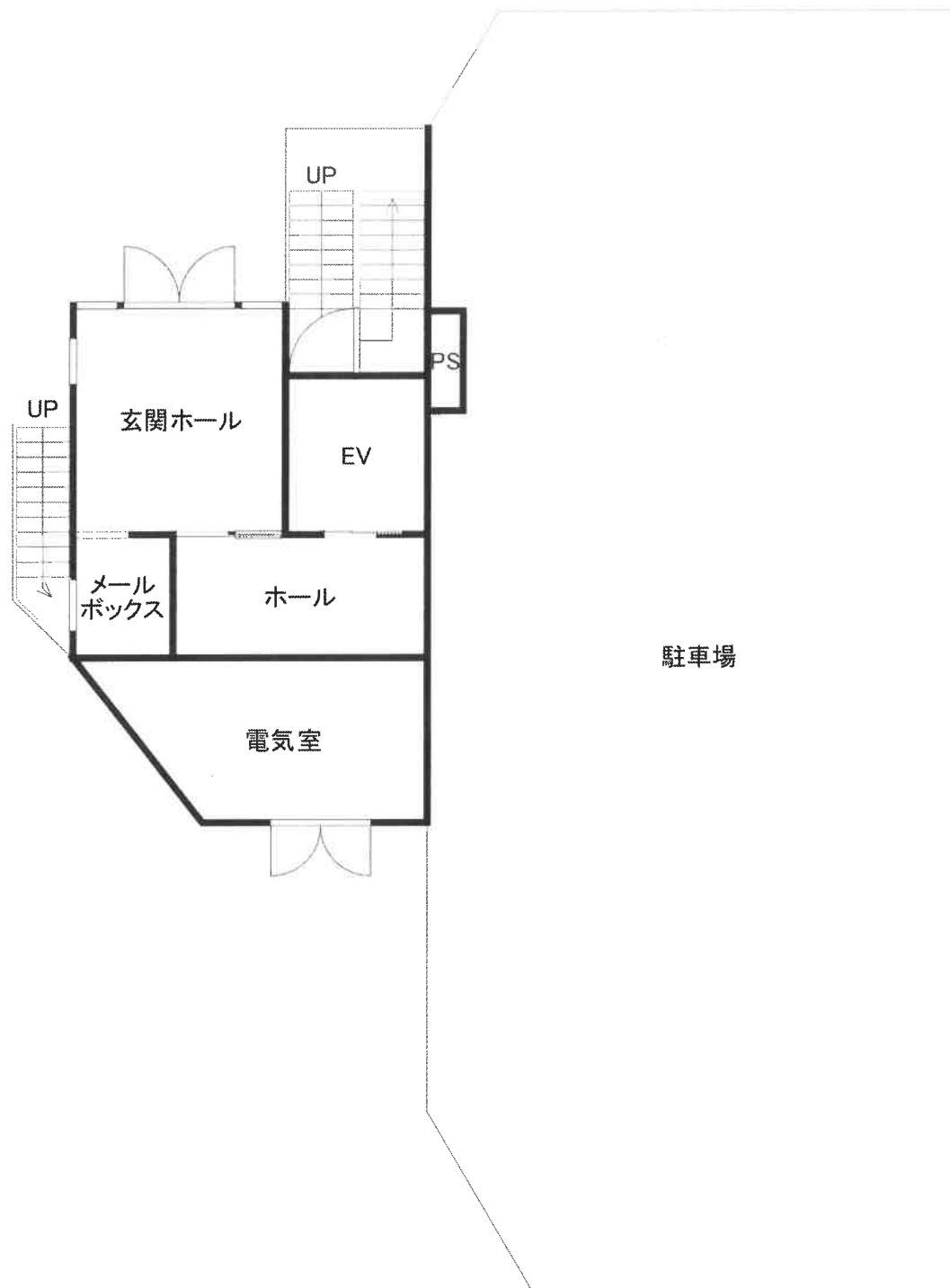
(栃木県土地家屋調査士会館)

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物間取図

【物件 1】

1 階

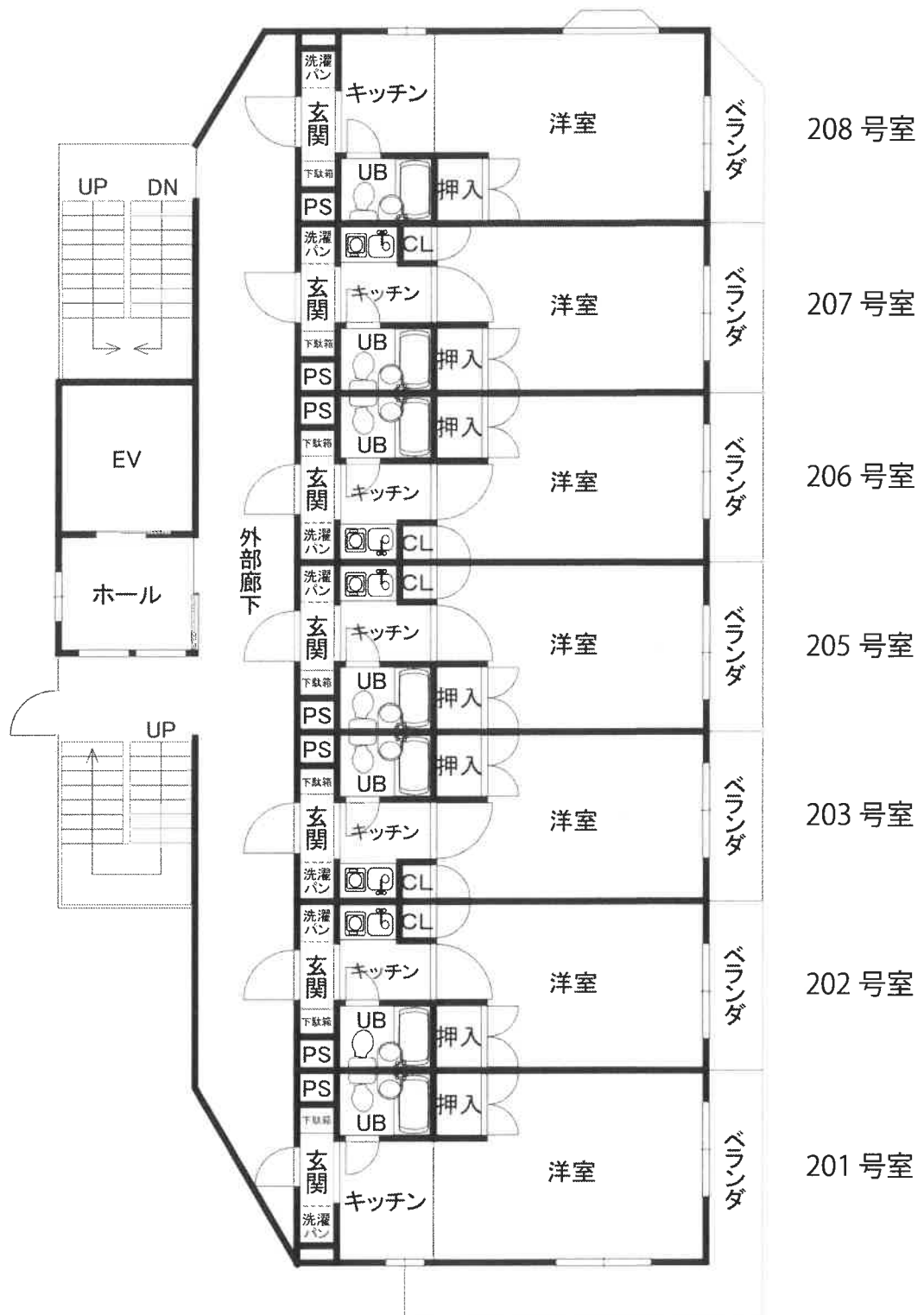


* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 1】

2階

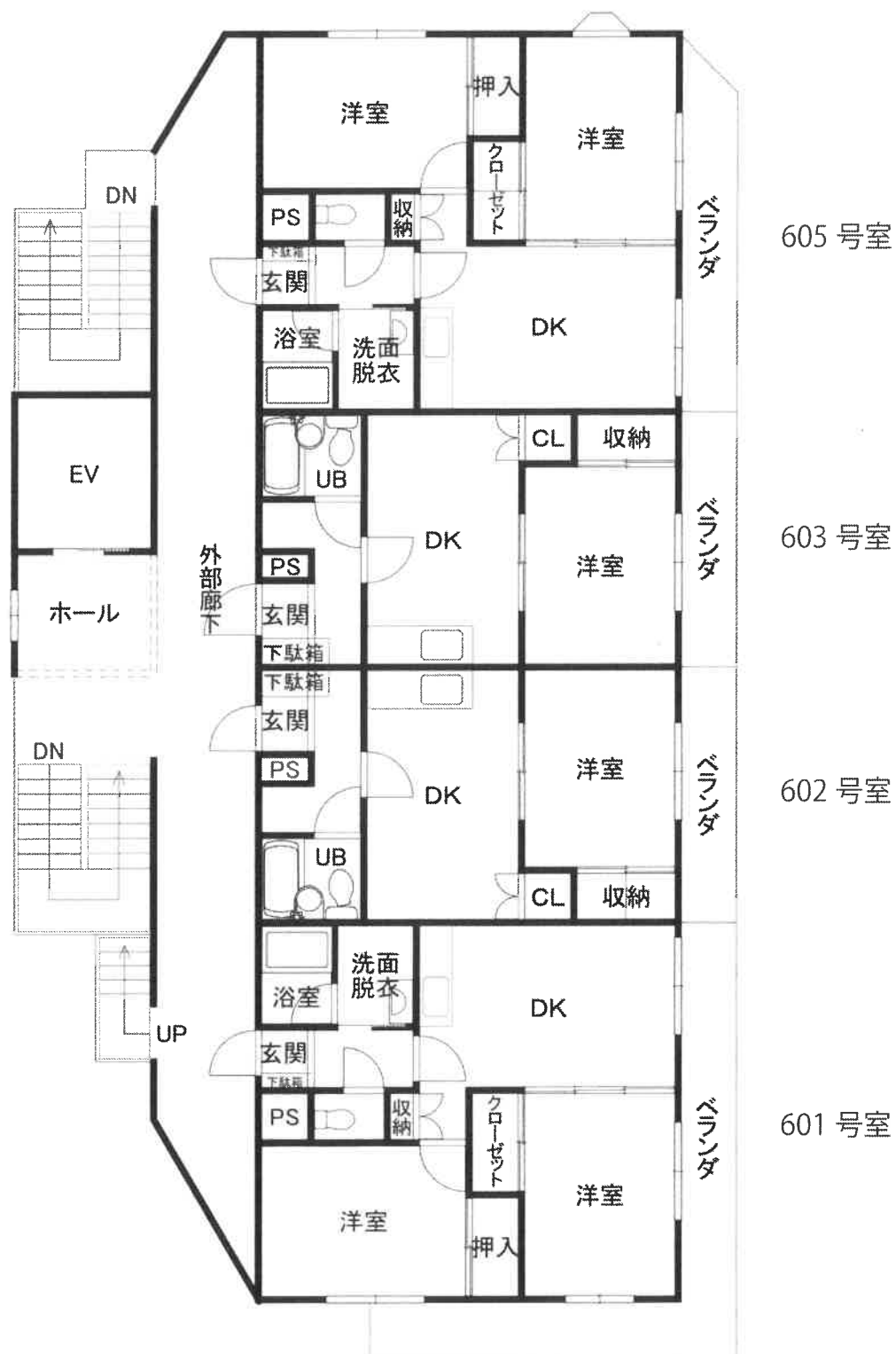


*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 1】

6 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

令和 7 年（ケ）第 133 号
令和 7 年 12 月 3 日 受 命
令和 8 年 2 月 14 日 現地調査
令和 8 年 3 月 7 日 現地調査
令和 8 年 3 月 11 日 現地調査
令和 8 年 3 月 13 日 現地調査
令和 8 年 3 月 27 日 現地調査
令和 8 年 5 月 13 日 評 価
令和 8 年 5 月 14 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 45,937,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 40,884,000円
物件2（土地）	金 459,000円
物件3（土地）	金 4,594,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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2,3の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は物件2,3及び目的外土地の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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇都宮市西原町字御山屋敷 1 9 5 番地 1 5、1 9 5 番地 1 4 1 9 5 番 1 5 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 1階 56.56m ² 2階 203.14m ² 3階 203.14m ² 4階 203.14m ² 5階 203.14m ² 6階 203.14m ² 延床面積 1,072.26m ²	
2	所 地 地 地 地 積	宇都宮市西原町字御山屋敷 1 9 5 番 1 4 宅地 49.00m ²	
3	所 地 地 地 地 積	宇都宮市西原町字御山屋敷 1 9 5 番 1 5 宅地 330.00m 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2、3、目的外土地1）

位 置 ・ 交 通	東武宇都宮線「南宇都宮」駅の東方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、東京街道と平成通りを結ぶ幹線市道（旭陵通り）の北側背後地に形成された一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域内にある。 当該地域は、最寄駅との接近性や学校及び最寄店舗等の生活利便施設の配置に比較的優れ、利便性は比較的良好である。	
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 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% 22条区域
画 地 条 件	物件2、3、目的外土地 地積：約656.00㎡（目的外土地含む、物件2、3は379.00㎡） 公簿と現況が相違する可能性があり、正確には測量を要する。 間口：約37m 奥行：約38m 形状：不整形 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路より0～2m程高い。また、画地西側と東側で1m程の高低差がある。 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北西側幅員約7m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2、3及び下記目的外土地が一体として、物件1の建物の敷地として利用されている。 抵当権設定時において、土地及び建物が同一所有者に属していたことから、競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至った場合には法定地上権が成立する。なお、法定地上権の範囲は、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、物件2、3及び下記目的外土地全体に及ぶものと判断した。 ○目的外土地 所在地番：宇都宮市西原町字御山屋敷195番8 地目：宅地 地積：277.00㎡	

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）が通っており、通常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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	かなり以前から共同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。
特 記 事 項	・ 本件土地に、L P ガス庫、受水槽、自転車置場（いずれも定着物）が存在する。 ・ 機械式駐車場が存在するが、管理会社によると故障しているとのことである。 ・ 物件 2, 3 及び上記目的外土地の境界は不分明である。 ・ 水道メーター及び止水栓並びに汚水桝は上記目的外土地にある。 ・ 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1）

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 3年11月 5日新築 経過年数 35年 経済的残存耐用年数 15年
仕 様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 タイル貼等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、CFシート等 設備 オートロック、エレベーター1基
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 地上6階建 現況用途 共同住宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	1階：玄関ホール、メールボックス、電気室等 2階～5階：各階1K7室 6階：2DK2室、1DK2室 各室の占有状況については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・ 205号室は床の一部に若干の傾きが感じられた。 ・ 407号室及び502号室について、若干異臭を感じた。 ・ 管理会社担当者によると、508号室については、令和7年11月頃に賃借人が部屋内で病死したとのことである。現在も亡くなった時のままの状態が管理されている。 ・ 管理会社担当者によると、本件建物にはアスベストは使用されていないとのことである。ただし、詳細調査を行っていないため、正確な有無は不明である。 ・ 長期間大規模修繕が行われていないものと思料され、機械式駐車場の故障、マンション通路部分の水溜まり、階段の鉄骨部分の塗装剥がれや錆等が認められた。建物内部ではクロスの剥がれやキッチンの歪み等が見受けられる部屋があった。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 建付地価格（物件2, 3）

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	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
2	76,800	0.70	49.00	0.70	1,844,000
3	76,800	0.70	330.00	0.70	12,419,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇都宮（県）-36

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $78,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 76,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：3%補正

イ 個別格差：規模▲10 形状▲15 高低差▲5

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件1）

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、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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) $ア \times イ \times ウ = エ$
1	290,000	1,072.26	0.15	46,643,000

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35年、経済的全耐用年数50.0年、経済的残存耐用年数15.0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15.0年／経済的全耐用年数50.0年))×(1－観察減価50%)＝0.15

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、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て求めた。

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
2	1,844,000	0.50 法定地上権	922,000
3	12,419,000	0.50 法定地上権	6,210,000

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50%と査定した。

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	76,800	0.70	277.00	0.70	法定地上権 0.50	5,212,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇都宮（県）-36

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$78,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 76,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：3%補正

イ 個別格差：規模▲10 形状▲15 高低差▲5

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 内訳及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ, カ) イ	積算価格 (円) ア±イ＝ウ	構成比
1	46,643,000	+12,344,000	58,987,000	89
2	1,844,000	-922,000	922,000	1
3	12,419,000	-6,210,000	6,209,000	10

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ, カ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
合計	60,906,000		66,118,000	100.0

* 構成比は四捨五入にて表示しているが、合計を100とするため、物件3で調整している。

Ⅱ 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)

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

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 力	収益価格 (円) $ウ \times エ \div オ \times カ \div キ$
11,922,000	4,863,170	7,058,830	1.00	8.5%	0.80	66,436,000

ア 総 収 益 : 賃貸部分については現行賃料を基に補正を行い、空室部分については賃貸借を想定した賃料を基に査定した。

イ 総 費 用 : 修繕費・維持管理費・公租公課等の各項目につき積算価格等を基に査定した。
。なお、目的外土地部分については、地代相当額を想定して査定した。

ウ 純 収 益 : 総収益－総費用

エ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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 : 建物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。

Ⅱ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

積算価格はコスト面からみた資産価値を反映しており、概ね規範性を有している。収益価格は実際の賃料を基に、空室部分については周辺の賃料相場を参考に求めており、想定要素は多いものの、収益物件である本件においては重視すべき価格である。よって、収益価格を重視し、積算価格を関連付けて、調整後の価格を以下のとおり査定した。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	66,118,000	1.00	66,118,000
② 収益価格	—	—	66,436,000
③ 調整後の価格			66,330,000

イ 占有減価修正：必要なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ=オ
66,330,000	0.99	0.70	30,000	45,937,000

イ 市場性修正率：508号室の状態▲1

ウ 競売市場性修正率：0.70

エ その他の控除：30,000円（引受敷金）

3 内訳価格の判定

積算価格の個別価格比を基に算出した。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	45,937,000	89%	40,884,000
2	45,937,000	1%	459,000
3	45,937,000	10%	4,594,000
一括価格（合計）			45,937,000

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 宇都宮（県）-36
所 在：宇都宮市御蔵町3 2 5 3 番1
地 目：宅地
価 格：78,900円／m²
位 置：宇都宮駅から南西方約1.7km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：343m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側8m市道に接面
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60％、容積率200％）
地域の概要：一般住宅、アパート、事務所等が混在する住宅地域

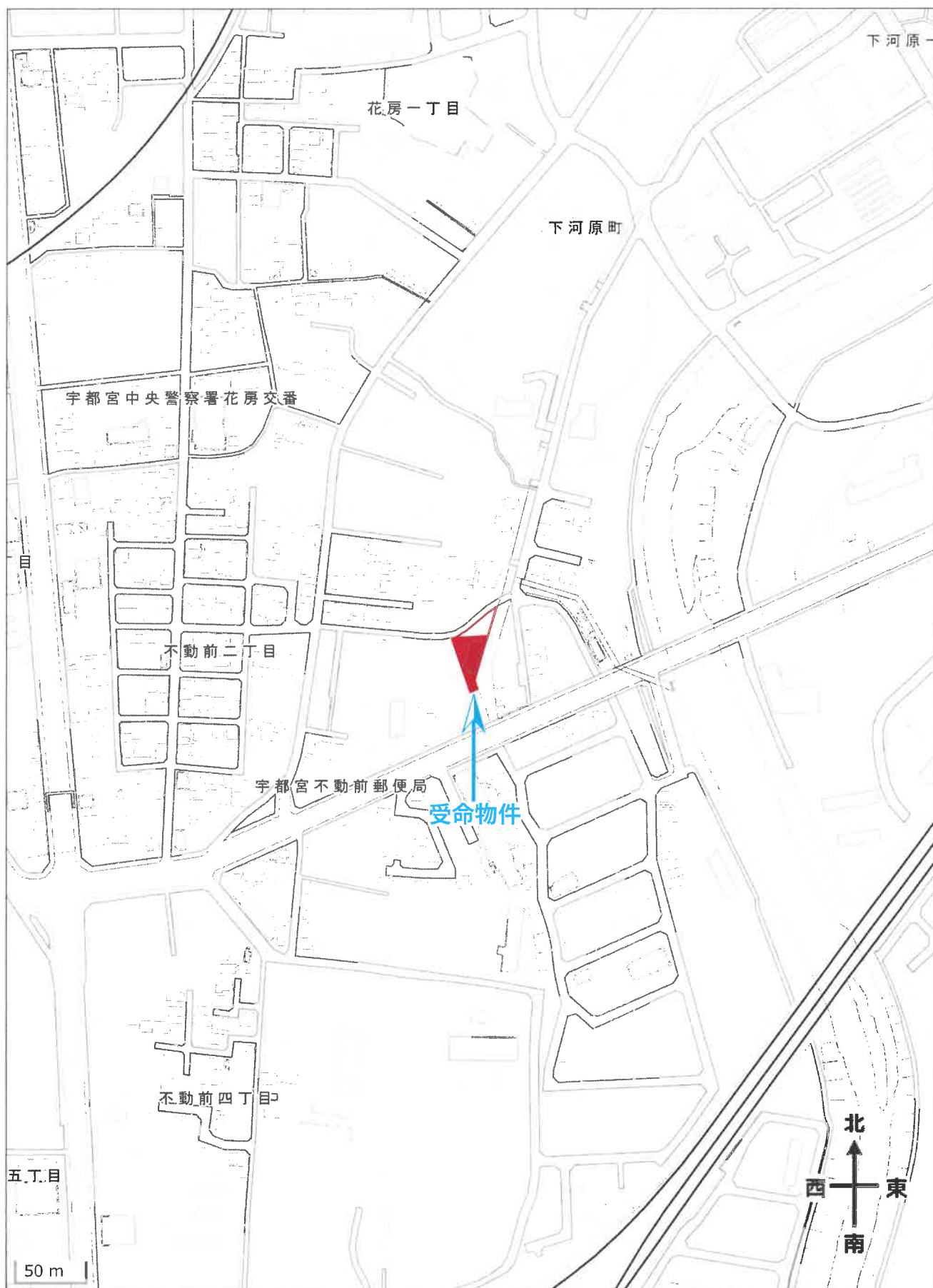
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

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

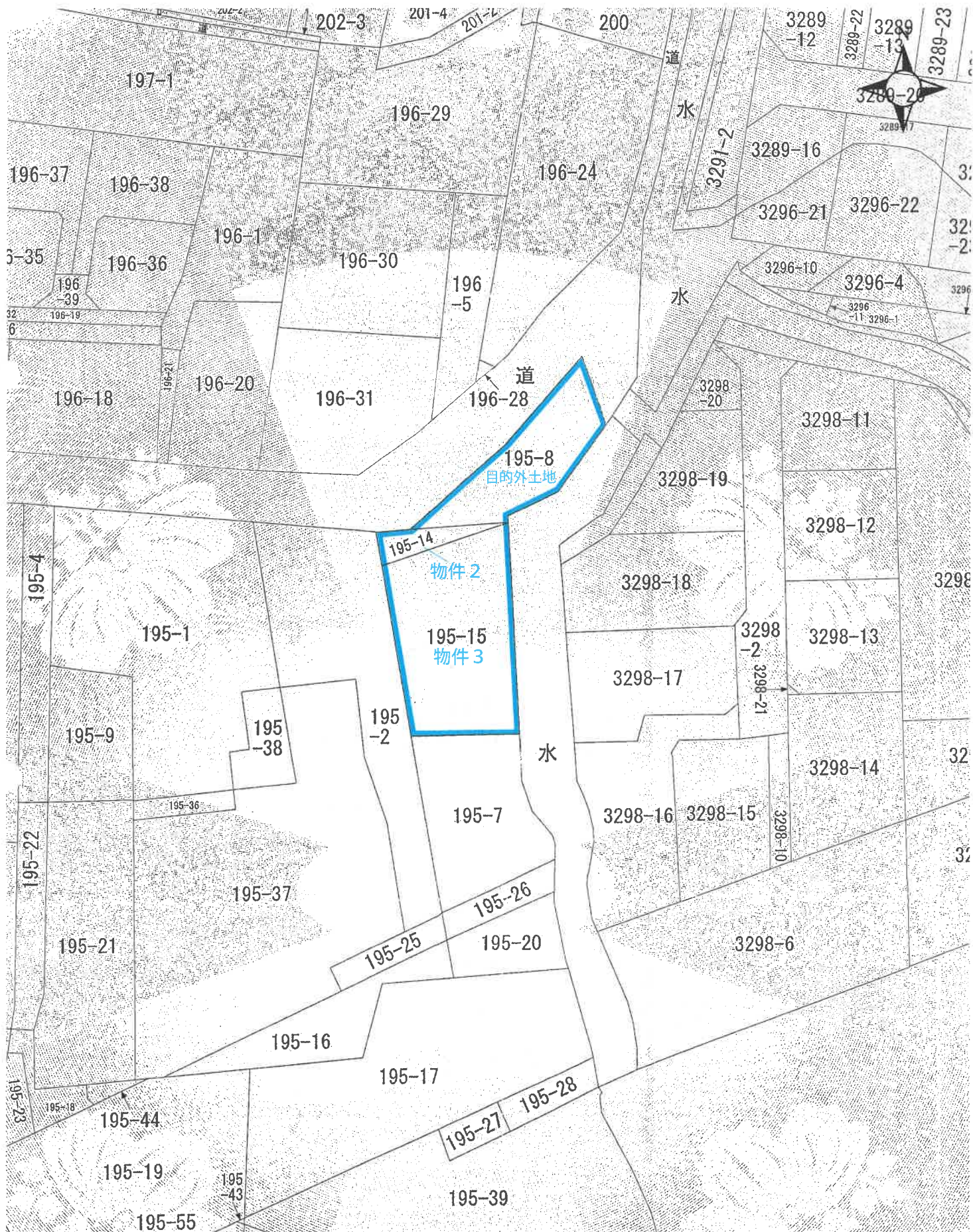
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 図 写



登記年月日：平成30年11月25日

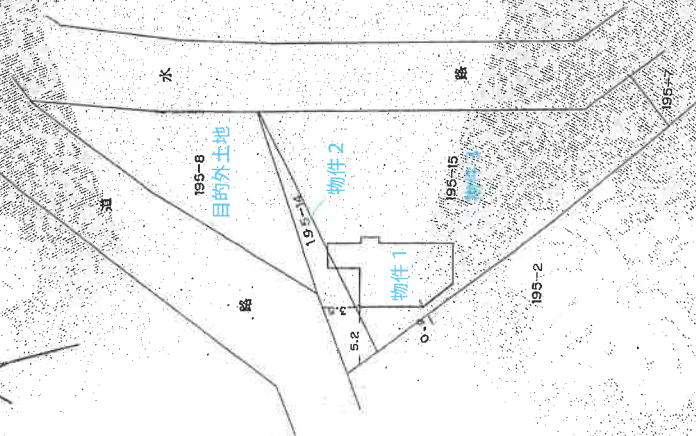
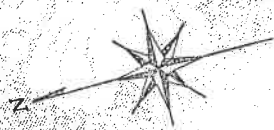
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方裁判所審判部)
令和7年11月20日 大津地方裁判所 登記官

建物図面
各階平面図

0420783

各階平面図

家屋番号	195-15
建物の所在	宇都宮市西原町字御山屋敷 195-15,195-14



平成30年11月25日登記

作製者	土地測量士	縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/500

(栃木県土地家屋調査士会館)

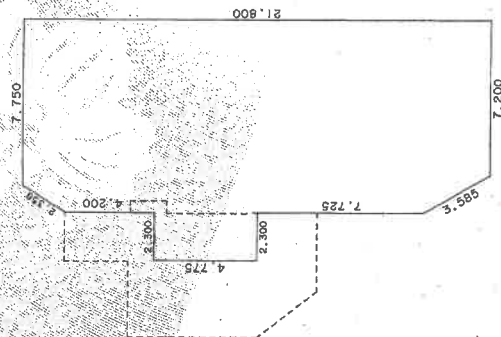
0120784 各階平面図

家屋番号	195-15
------	--------

宇都宮市西原町字御山屋敷 195-15, 195-14

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面

2階・3階・4階・5階・6階
(各回型)



求積表

$$\begin{array}{rcl} 4.775 \times 2.300 & = & 10.982500 \\ (16.700 + 20.853) \times 1.250 \times 1/2 & = & 23.470625 \\ (20.853 + 21.800) \times 0.560 \times 1/2 & = & 11.729375 \\ 21.800 \times 7.200 & = & 156.960000 \end{array}$$

合計	203.142700
床面積	203.14 m ²

SH3 年 11 月 25 日 登記

製作者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

田

1/

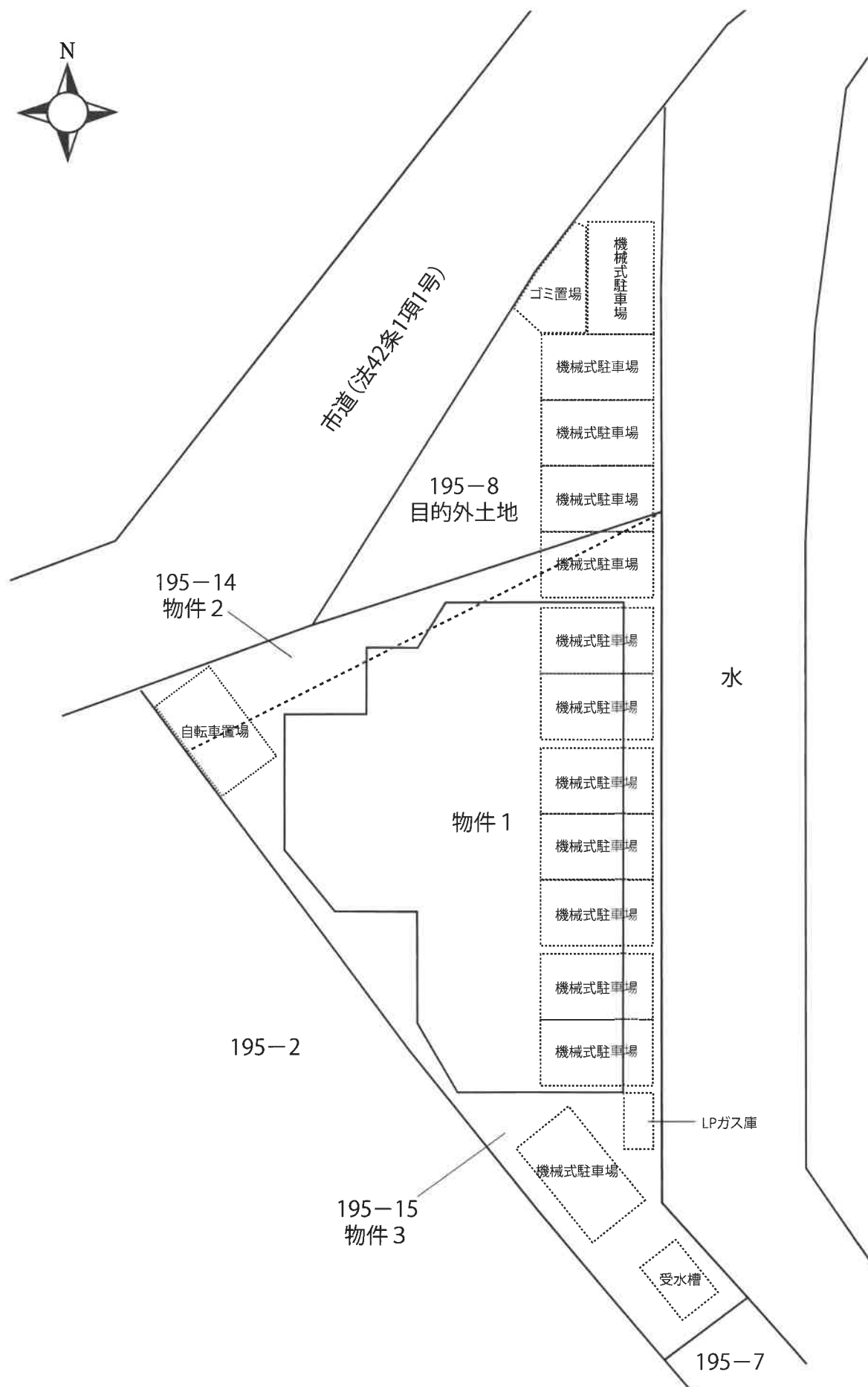
(栃木県土地家屋調査士会用地)

(2/2)

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号: 37-2

土地建物位置関係図

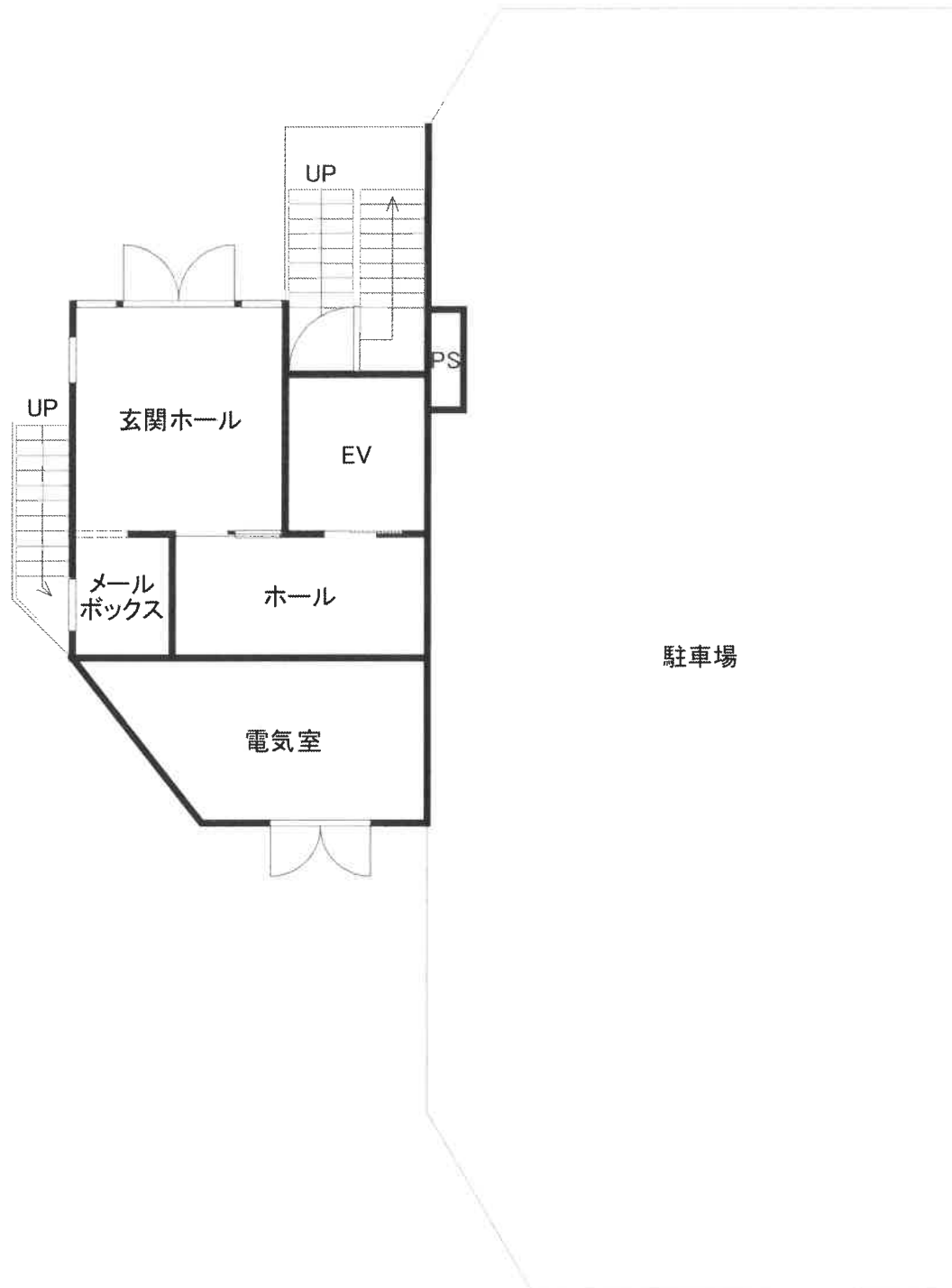


* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 1】

1 階

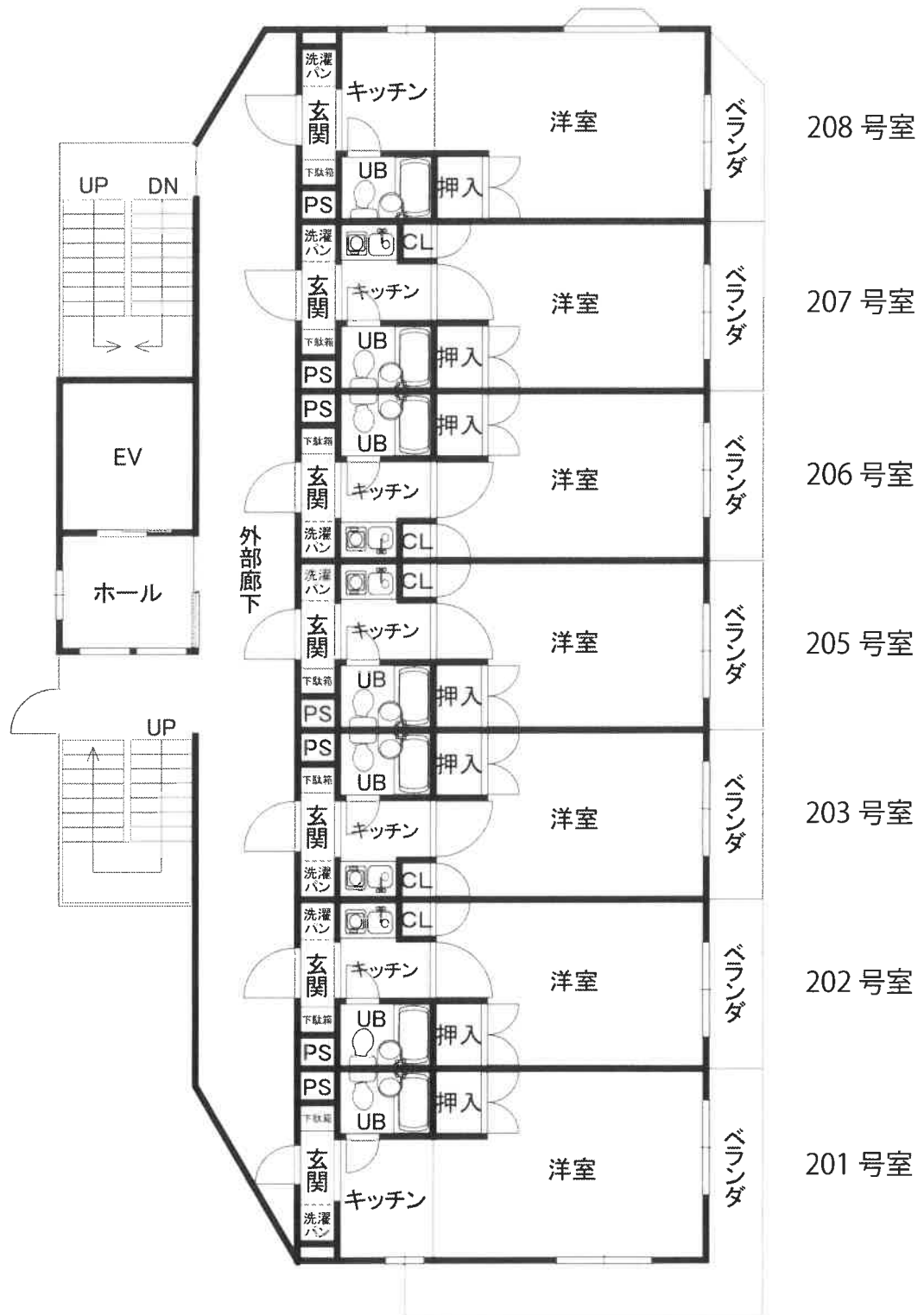


* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 1】

2 階

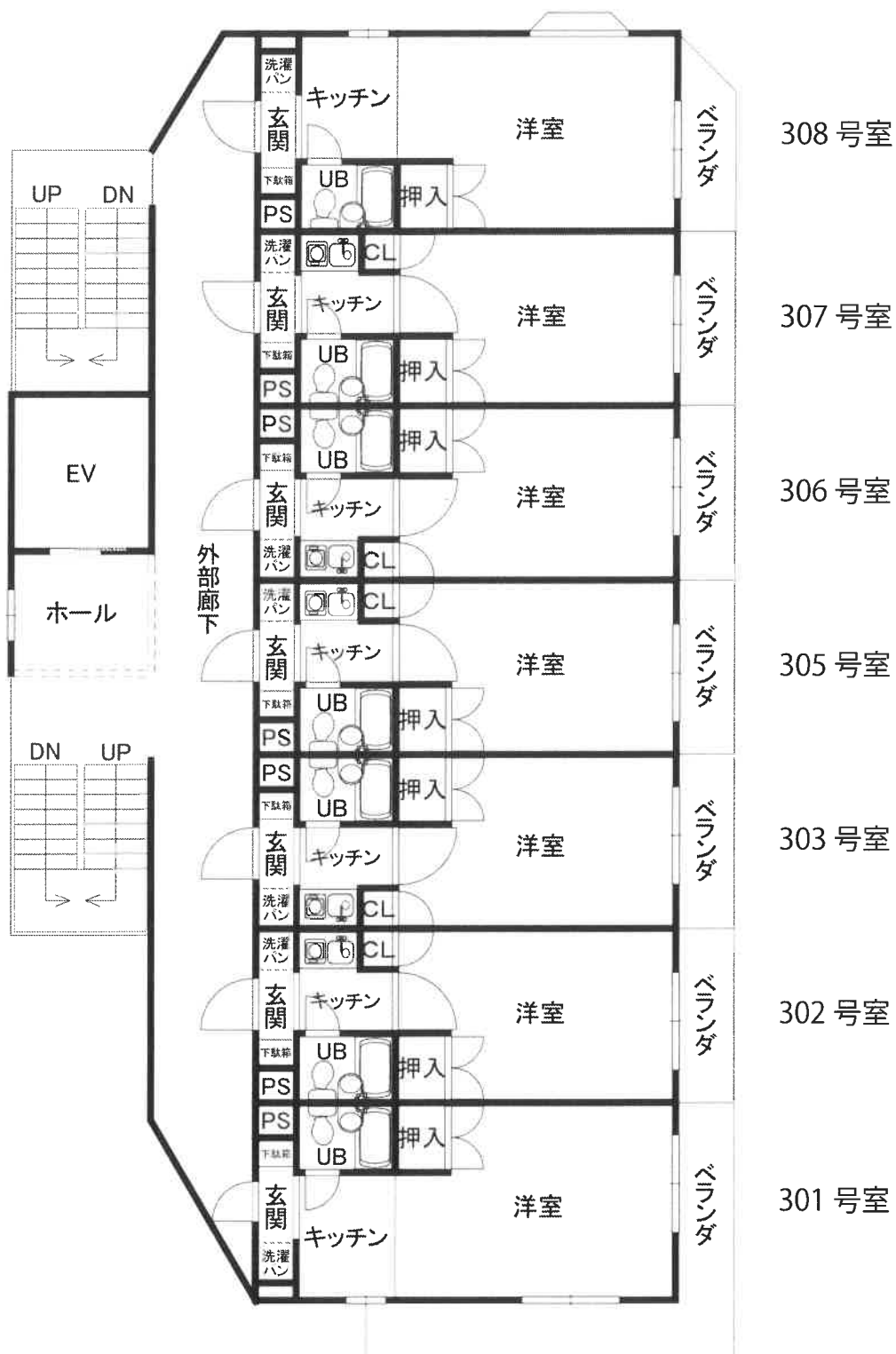


* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 1】

3階

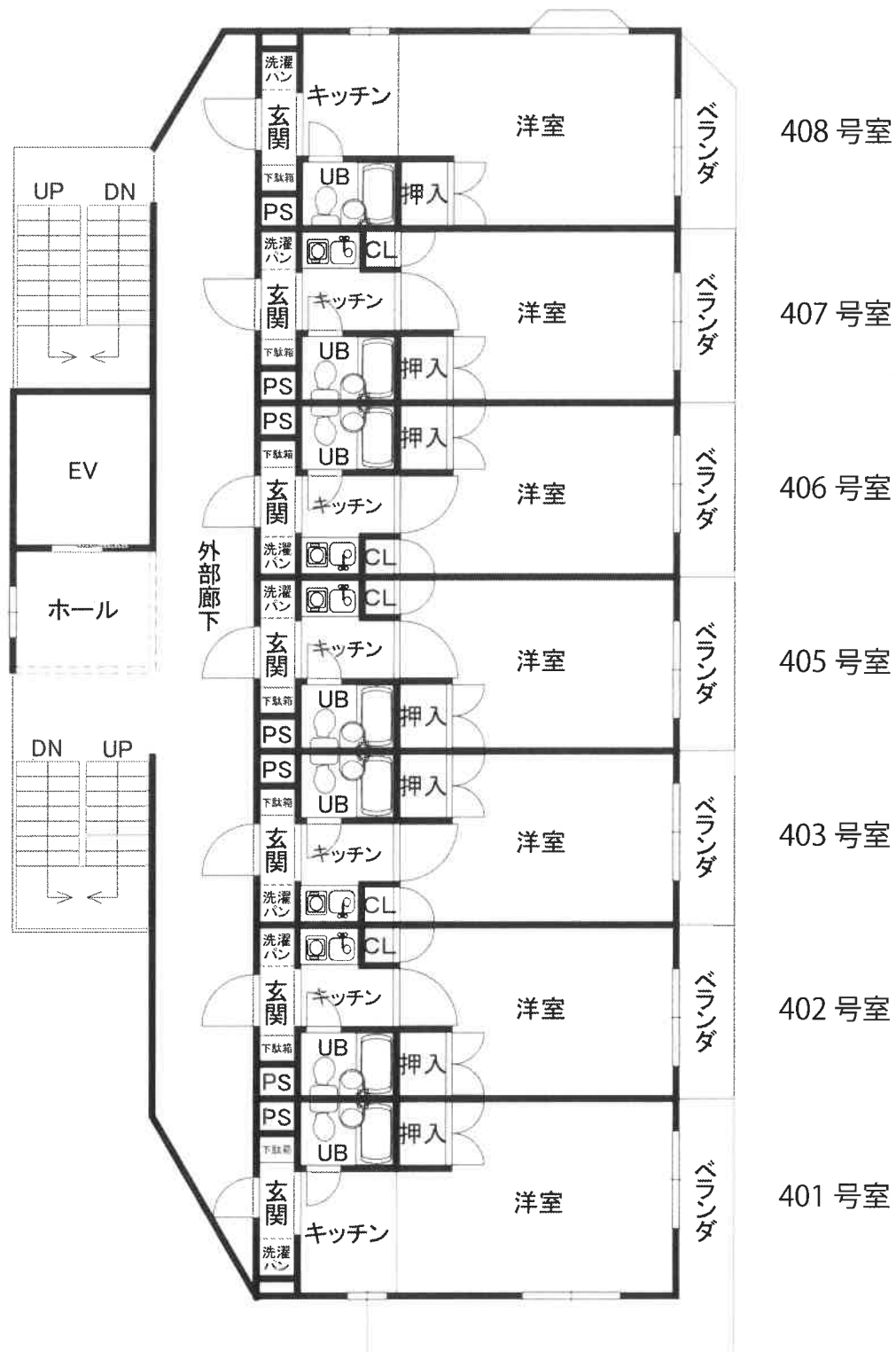


* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 1】

4 階

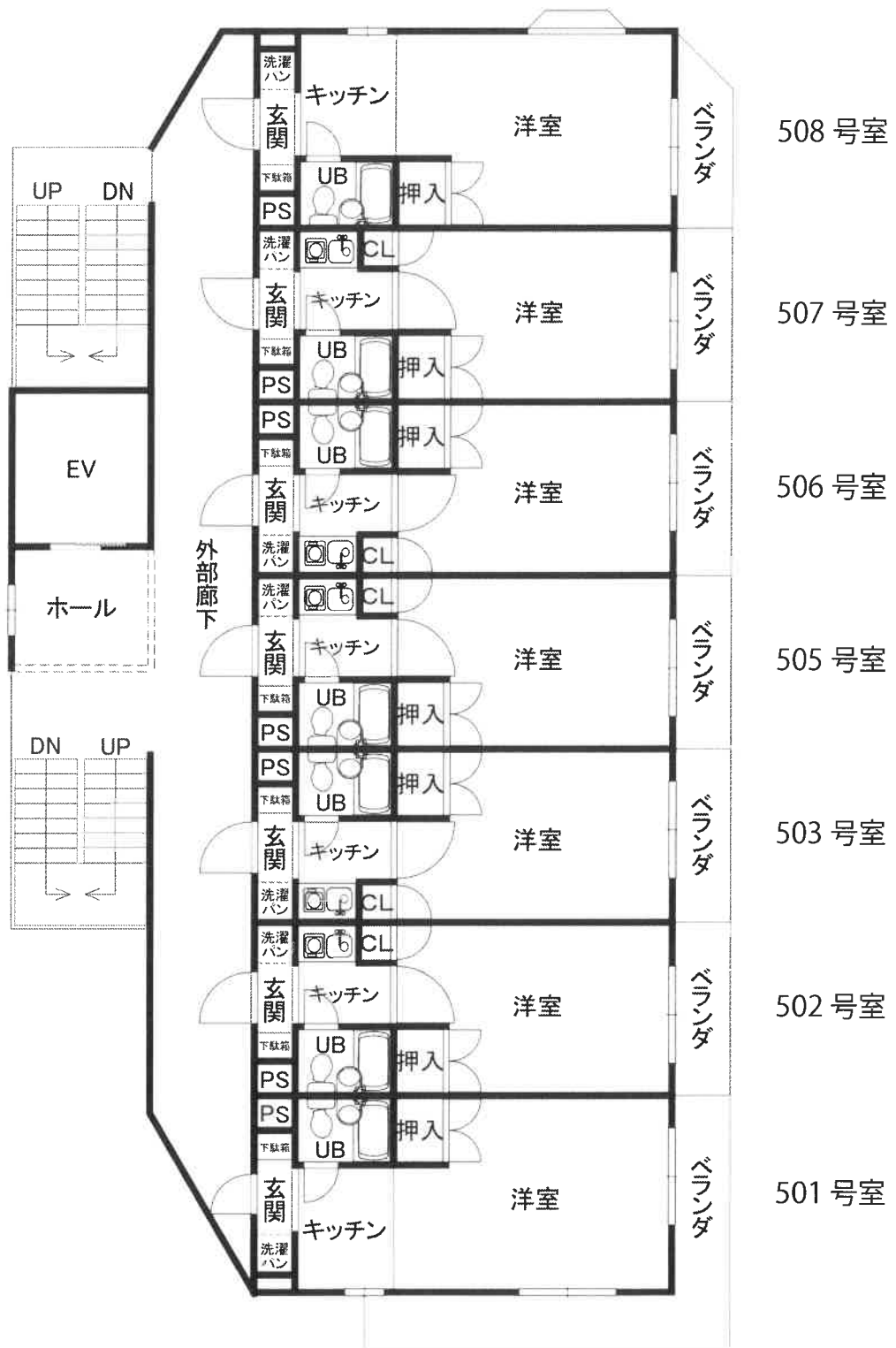


*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 1】

5 階

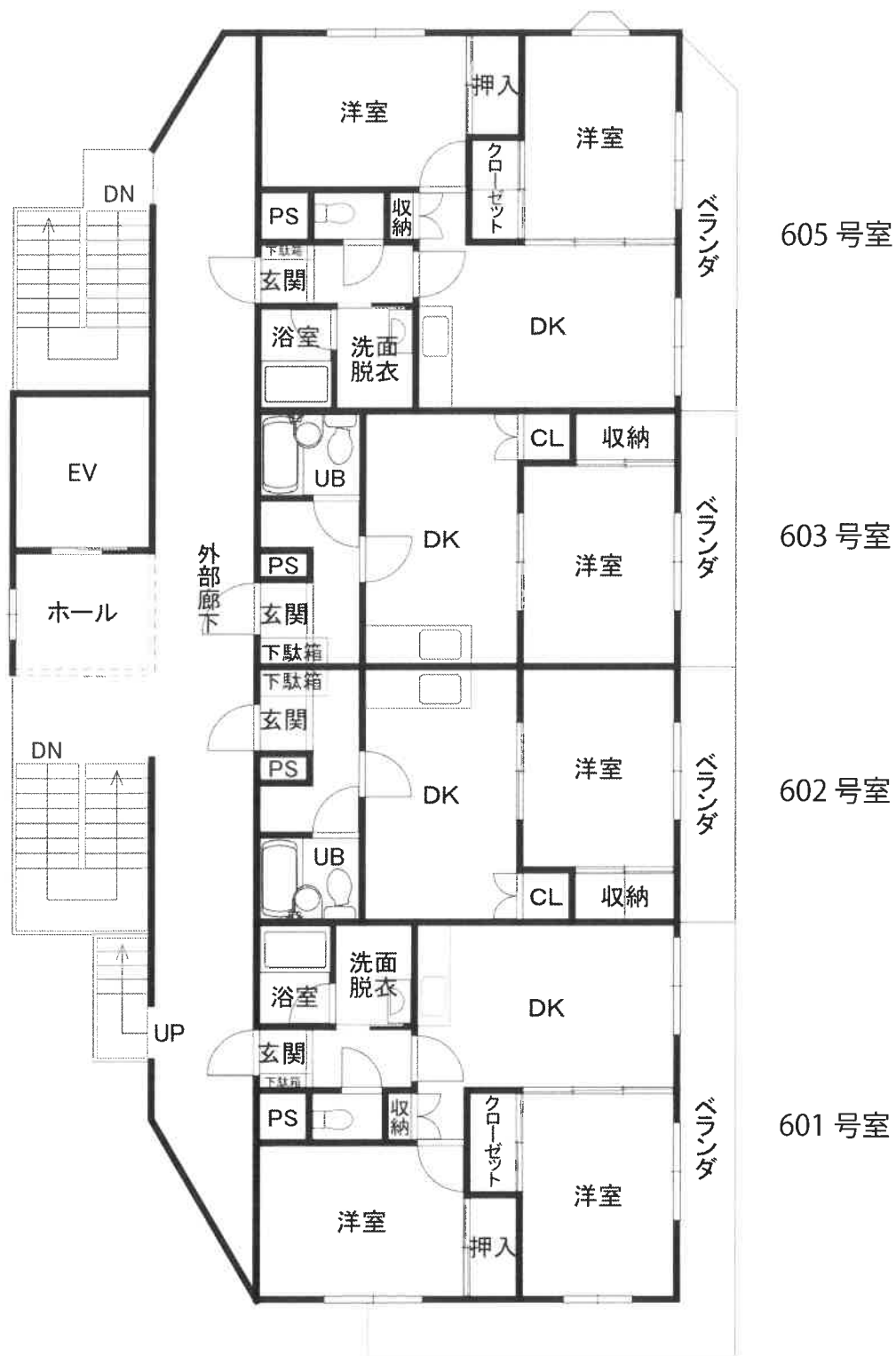


*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 1】

6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

令和 8年（ケ）第 20号
令和 8年 3月 2日 受 命
令和 8年 3月27日 現地調査
令和 8年 5月13日 評 価
令和 8年 5月14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

番号	評 価 額
物件1	金 3, 6 4 8, 0 0 0 円

物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地目 地積	宇都宮市西原町字御山屋敷 195番8 宅地 277.00m 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	東武宇都宮線「南宇都宮」駅の東方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、東京街道と平成通りを結ぶ幹線市道（旭陵通り）の北側背後地に形成された一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域内にある。 当該地域は、最寄駅との接近性や学校及び最寄店舗等の生活利便施設の配置に比較的優れ、利便性は比較的良好である。	
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 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% 22条区域
画 地 条 件	地積 : 約277.00m² 公簿と現況が相違する可能性があり、正確には測量を要する。 間口 : 約30m 奥行 : 約10m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦であるが、一部北方へ緩傾斜。 高低差: 接面道路より0~2m程高い。 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北西側幅員約7m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及び下記目的外土地1,2が一体として、目的外建物の敷地として利用されている。 抵当権設定時において、土地及び建物が同一所有者に属していたことから、競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至った場合には法定地上権が成立する。なお、法定地上権の範囲は、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、物件1及び下記目的外土地1,2全体に及ぶものと判断した。 ○目的外土地1 所在地番: 宇都宮市西原町字御山屋敷195番14 地目: 宅地 地積: 49.00m² ○目的外土地2 所在地番: 宇都宮市西原町字御山屋敷195番15 地目: 宅地 地積: 330.00m² ○目的外建物 所在: 宇都宮市西原町字御山屋敷195番地15、195番地14 家屋番号: 195番15 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 床面積: 延1,072.26m²	

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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	かなり以前から共同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。
特 記 事 項	・ 本件土地上に、ゴミ置場が存在する。 ・ 機械式駐車場が存在するが、管理会社によると故障しているとのことである。 ・ 本件土地と目的外土地 1 との境界は不分明である。 ・ 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。

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。なお、目的外土地1, 2との一体画地を前提として評価を行う。

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÷オ
1	76,800	0.70	277.00	0.70	10,424,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇都宮（県）-36

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$78,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 76,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：3%補正

イ 個別格差：規模▲10 形状▲15 高低差▲5

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して、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	10,424,000	0.50	法定地上権	5,212,000

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50％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) 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	10,424,000	-5,212,000		1.00	0.70	3,648,000
一括価格（合計）						3,648,000

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 地価調査価格 宇都宮（県）-36

所 在：宇都宮市御蔵町 3 2 5 3 番 1

地 目：宅地

価 格：78,900円／㎡

位 置：宇都宮駅から南西方約1.7km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：343㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側8m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60％、容積率200％）

地域の概要：一般住宅、アパート、事務所等が混在する住宅地域

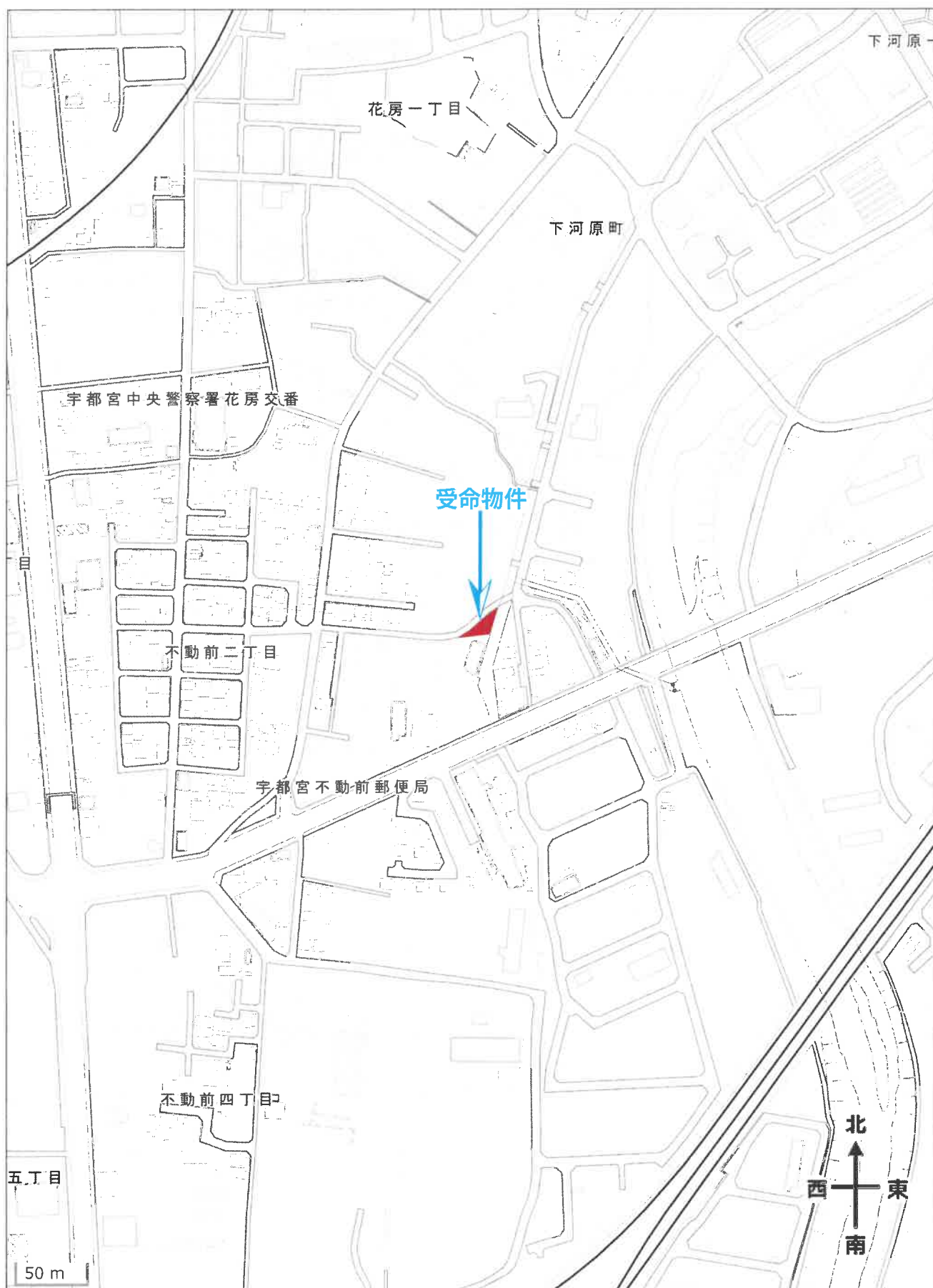
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

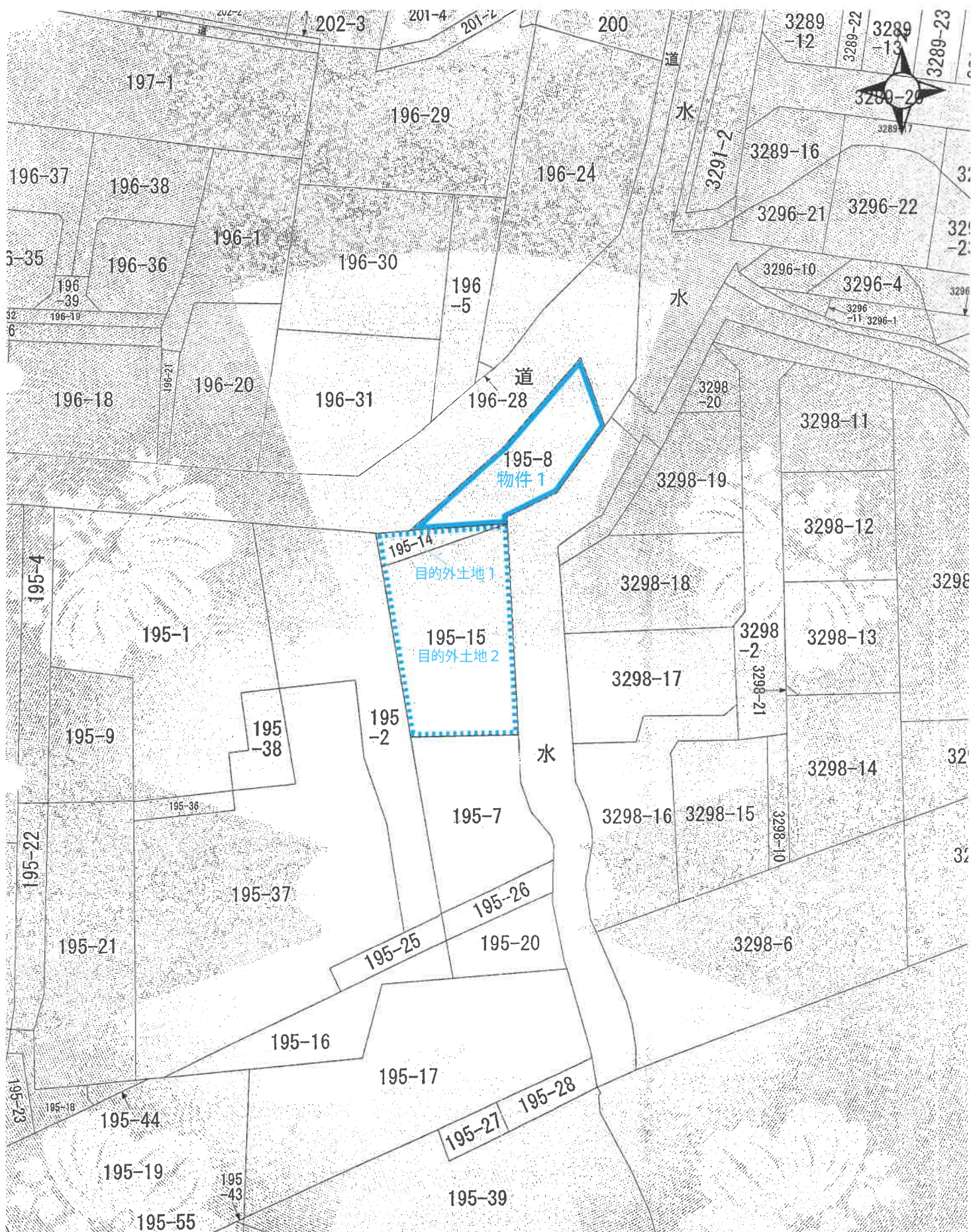
以 上

位置図



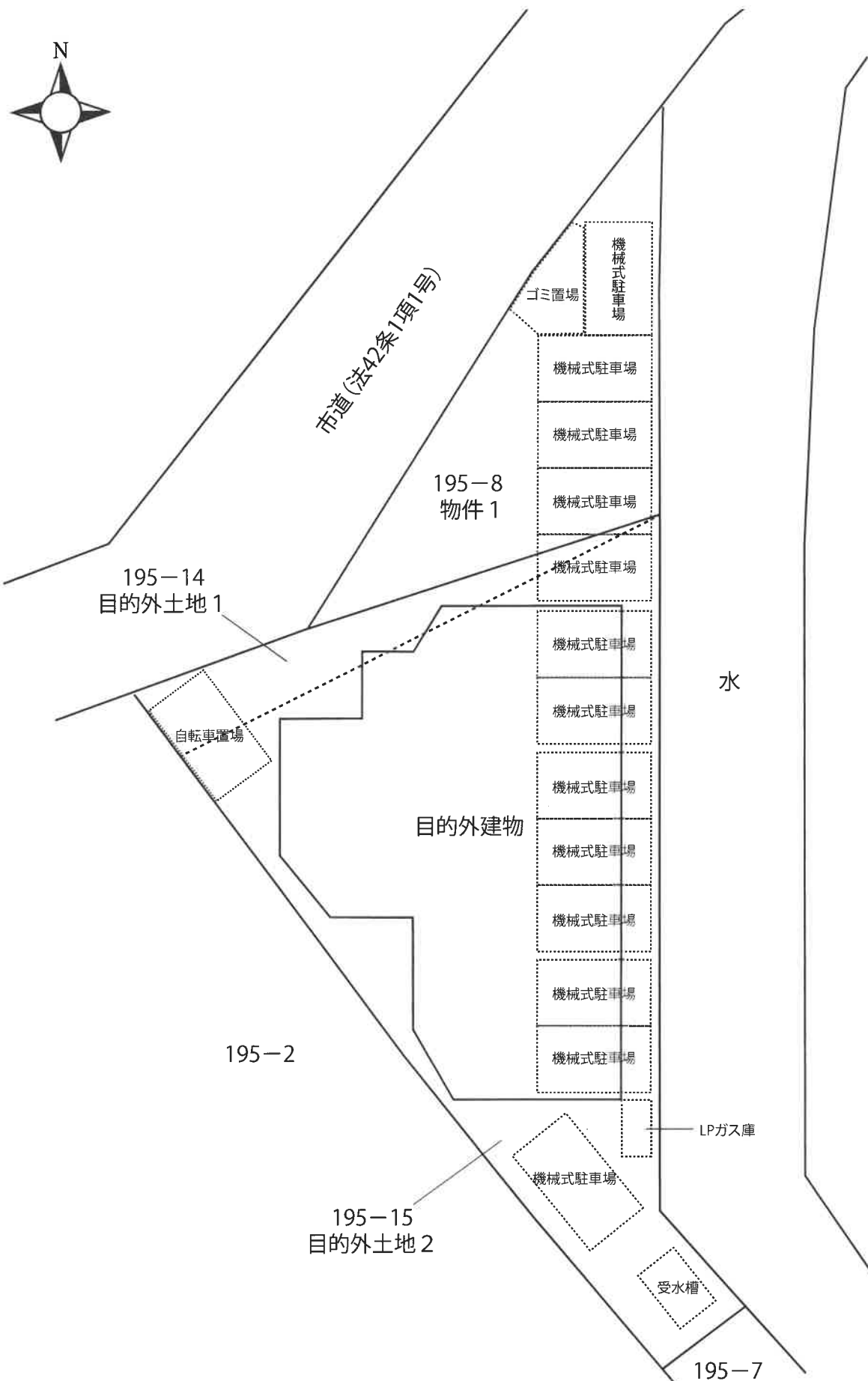
出典：地理院地図

公 函 写



縮尺: 1/600

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