

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 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 471, 000 8, 376, 800	一括	2, 094, 200	208, 242	46, 200
1	6, 803, 000				
2	3, 668, 000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市末広二丁目
 地 番 1193 番 36
 地 目 宅地
 地 積 593.99 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市末広二丁目 1193 番地 36
 家屋 番号 1193 番 36
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 132.92 平方メートル
 2 階 49.30 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 ボイラー室
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 6.60 平方メートル

(現況)
 符号 1 の附属建物は現存しない。

物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：店舗・事務所・倉庫、構造：鉄骨・コンクリートブロック造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建、床面積：1階 約160.65平方メートル、2階 約32.40平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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 宇都宮市末広二丁目
 地 番 1 1 9 3 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 5 9 3 . 9 9 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市末広二丁目 1 1 9 3 番地 3 6
 家屋 番号 1 1 9 3 番 3 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 2 . 9 2 平方メートル
 2 階 4 9 . 3 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 ボイラー室
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 6 . 6 0 平方メートル

(現況)
 符号 1 の附属建物は現存しない。

令和 8年(ケ)第 46号
令和 8年 5月11日受理
令和 8年 7月 14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 | 宇都宮市末広二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 9 3 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 3 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市末広二丁目 1 1 9 3 番地 3 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 3 番 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 9 2 平方メートル
2 階 4 9 . 3 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | ボイラー室 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 . 6 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市末広2丁目11番8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	カーポート(定着物)、祠、石碑(馬頭観音)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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 不存在(執行官の意見参照)		
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		
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	2階ルーフバルコニー上に簡易物置(動産)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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	宇都宮市末広二丁目1193番地36
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	鉄骨・コンクリートブロック造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 約160.65㎡ 2階 約32.40㎡ (課税資料による)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和49、50年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物と認めたことから、その内部については詳細に検分していない。 2階建てであるかどうか、床面積等は外部からの観察、課税資料や所有者側の 陳述等によった。 本建物を目的外建物と認めた理由等は執行官の意見参照。

(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

- 東側道路は幅員約6 m（舗装部分は約5 m）の市道7 6 5号線である。
北西側道路は幅員約4. 2 mの市道であるが、本件土地は1 m程しか接していない。

(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
■ A (所有者兼債務者代表者)	本件建物には私と家族が居住しています。 本件建物は元々は二世帯住宅の様な構造で、2階にも台所がありました。水漏れがあり、1階も水浸しになりました。そのときの保険金で大幅にリフォームしました。 1階の庇の破風部分の外壁のタイル等が剥がれ落ちていますので、金具で庇を補強したりしています。補強工事をしてもらった業者から、本件建物の東側の方に東北新幹線の高架が走っていますが、その新幹線の振動で落ちたのではないかと、同様の被害が近くでも発生していると聞いたことがあります。 2階のルーフバルコニーの端の庇の部分に落ち葉が溜まって、排水が上手く行かないことから、雨水が浸水して来ることがあります。特に1階東側のキッチンやダイニングの東側の壁の辺りが酷いです。 物件2の東側の建物はAが代表者である有限会社入江硝子サッシ工業の倉庫、事務所等でした。アルミサッシやガラスサッシの保管や組立て等をしていました。当時は洗浄剤や接着剤などを使用していたかと思います。 現在は、店舗や倉庫、事務所等となっています。 同東側の建物の北西角部分は昔はボイラー室でしたが、現在は物置となっています。ボイラー室の南側部分は昔は車庫でした。 東側の道路際にあった馬頭観音の石碑を物件1の中央付近に移設しました。
■ Aの家族	(電話聴取) ボイラー室の件を再度、確認したいという執行官の依頼があったので、Aから聞き取った内容をお伝えします。 物件2符号1のボイラー室のあった場所には井戸があり、その井戸水を冷やすためのボイラーが設置されていた、しかし、直ぐに使わなくなり、物置のようになっていた。 その後、既存のボイラー室部分の周りに建物を建てた。 その際、既存部分を取り壊したのか、取り壊したとしてどの程度か、既存部分を利用したのかは覚えていない。多分、一部は利用していたのではないと思う。

(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。

■物件2の東側の建物を目的外建物と認めた理由、物件2附属建物符号1が存在しないと認めた理由は以下のとおりである。

物件2東側の建物の北西角部分はコンクリートブロック造スレート葺平家建であり、現在は物置となっているが、元々はボイラー室であった。

上記の元ボイラー室部分の存する部分は、建物図面に鑑みると物件2附属建物符号1ボイラー室と重なる部分があること、種類、構造は物件2附属建物符号1と一致することから、上記の元ボイラー室部分は物件2附属建物符号1であるかとも思われた。

しかし、上記元ボイラー室部分は物件2附属建物符号1に比べて床面積は大きくなっている。この点について、外観だけでなく、所有者側の案内により内部（一部）も検分したが、構造（壁）となっているコンクリートブロック部分や目的外建物の梁等の状況を観察したところでは、継ぎ目が見当たらないことから、増築したとは考え難い。また、屋根は新しく設置されたものと思われる。

加えて、物件2東側の建物については北西角部分を含めた全体についての建築計画概要書が存在する。

Aは物件2符号1のボイラー室を取り壊したのか、取り壊していないのか、取り壊したとして、どの程度取り壊したのかについては、はっきり記憶していない。

そのため、既存の建物を流用した部分は存在するかもしれないが、物件2附属建物符号1は建物としては存在せず、物件2の東側の建物は新規に建築されたと認めた。

また、物件2の東側の建物は、元々は債務者有限会社入江硝子サッシ工業の倉庫や事務所等として利用されていたとのことであり、物件2の主たる建物（居宅）に対して従属性が認められない。

このようなことから、物件2の東側の建物を目的外建物と認めた。

仮に物件2符号1のボイラー室が物理的に残っていたとしても、目的外建物との符合状況や規模、利用状況等に鑑みて、その独立性は失われ、目的外建物に吸収されて一部となっていると判断した。

■目的外建物の建築計画概要書によると目的外建物の敷地は物件1の北東側288.00㎡となっている。そのため、目的外建物のための土地利用権が及ぶ範囲は物件1の内288㎡であり、その余の部分は物件2のための敷地と仮定した。

これは目的外建物には法定地上権が成立し、買受人は引き受けることになると思われることから、売却条件を定めるために仮定した面積である。目的外建物の敷地を288㎡と確定的に定めた訳ではない。目的外建物の底に接する形で家人が利用するカーポートが設置されていること等から、目的外建物の敷地部分は288㎡よりも増減することも考えられる。

また、目的外建物の敷地の範囲については何らの判断もしておらず、不明である。

(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 5月13日 (水) 14:55-15:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
8年 5月13日 (水) 15:45-16:20	宇都宮市役所	資産税課 地籍図、間取図調査 道路管理課 道路調査 建築指導課 目的外建物建築計画概要書調査
8年 6月 2日 (火) 16:00-16:10	宇都宮地方法務局	目的外建物登記事項調査 (未登記) 近接地登記事項調査
8年 6月 4日 (木) 16:30-16:40	宇都宮市役所	税務課 目的外建物課税資料調査
8年 6月 8日 (月) 15:00-17:00	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、関係者から事情聴取、評価人同行
8年 6月30日 (火)	執行官室	Aの家族から電話聴取
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。

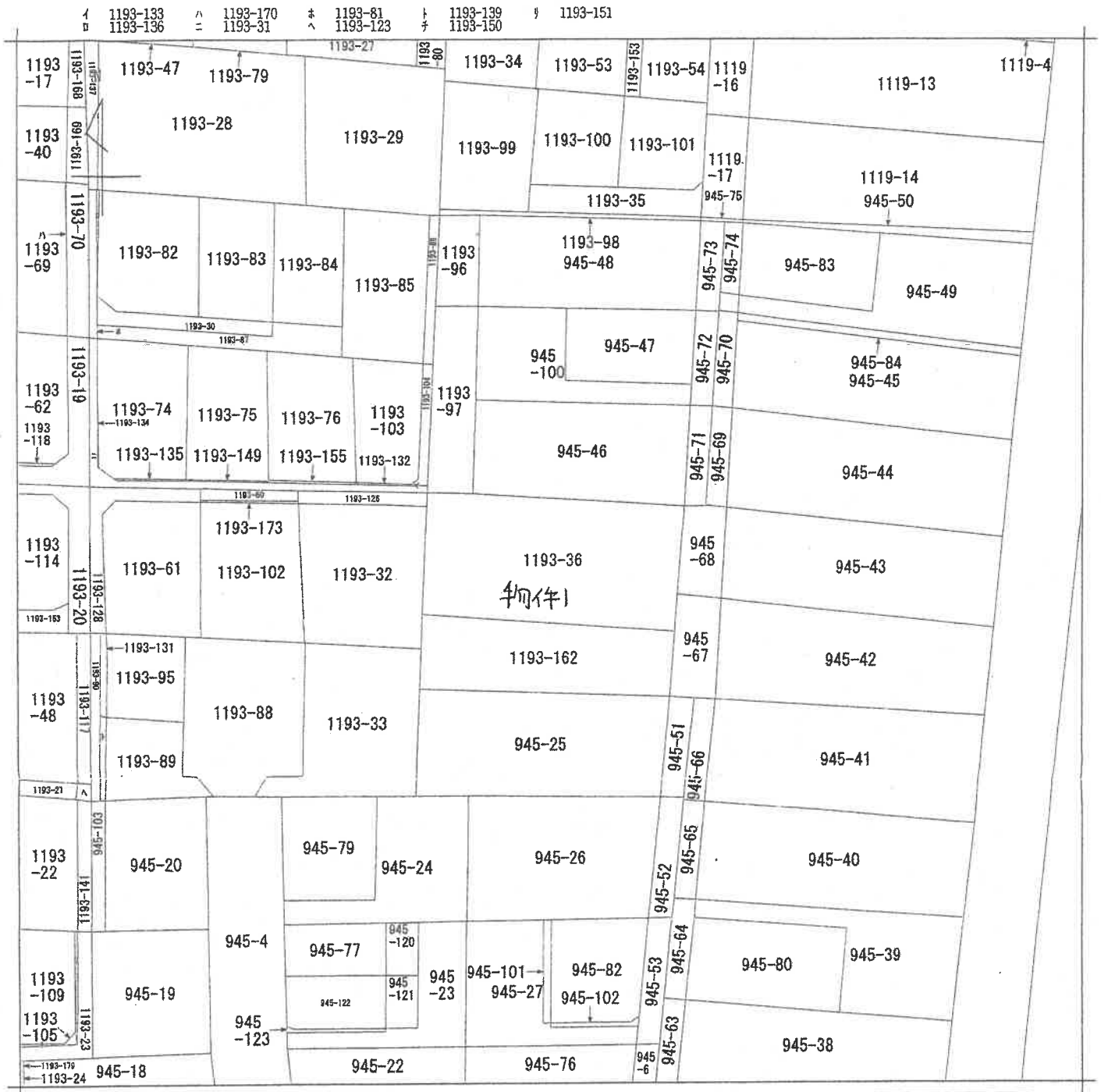
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
末広2丁目

請 求 部	所 在				宇都宮市末広二丁目		地 番	1193番36			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月9日

宇都宮地方法務局

地図整理番号: M58835

登記官

(1/1)

19

これは図面に記録
令和8年3月9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。

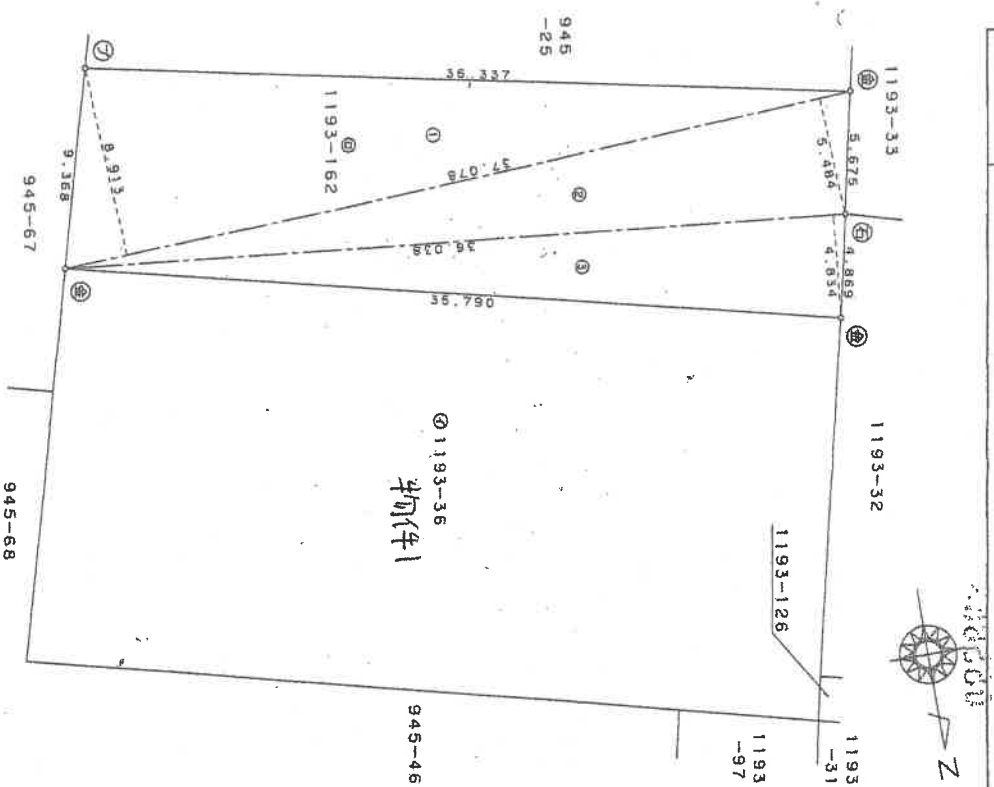
登記証

055654

前
-36

地積測量図

地番	1193番26,1193番102
土地の所在	栃木県宇都宮市末広二丁目



物件

S⑩ 10年12月21日 登記

凡例	記号	考査項目の範囲	記号	考査項目の範囲
①	石	抗	②	プラスチック板
②	コンクリート	板	③	金属板
③				

作製者

申請人

$$\frac{1}{250}$$

登記年月日：昭和47年11月9日

0272697

家屋番号 1193-36

建物の所在 宇都宮市末広二丁目 1193-36

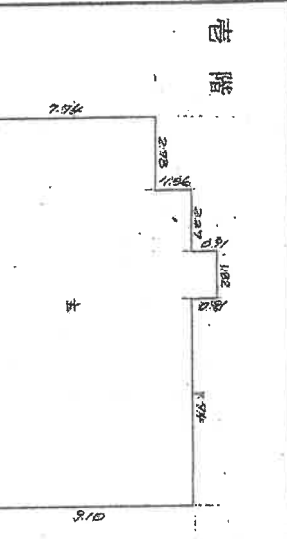
建築物平面図

2285550

作製者 昭和47年11月6日

申請人

SH47年11月9日登記

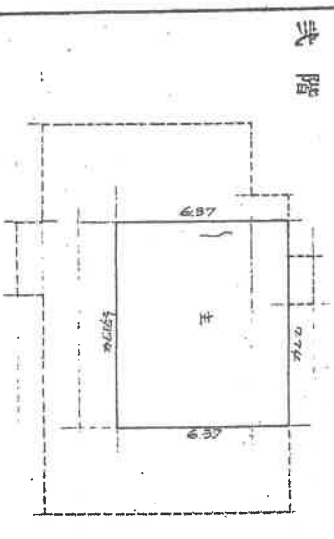


求積

182 x 0.91 = 165.62
273 x 0.91 = 248.43
183 x 0.91 = 166.53
107.6530
132.9237

床面積

132.9237 m²

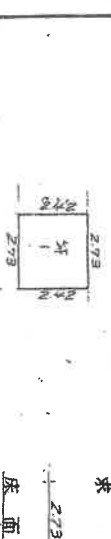


求積

276 x 0.97 = 267.72
49.3038
49.3038 m²

床面積

49.3038 m²

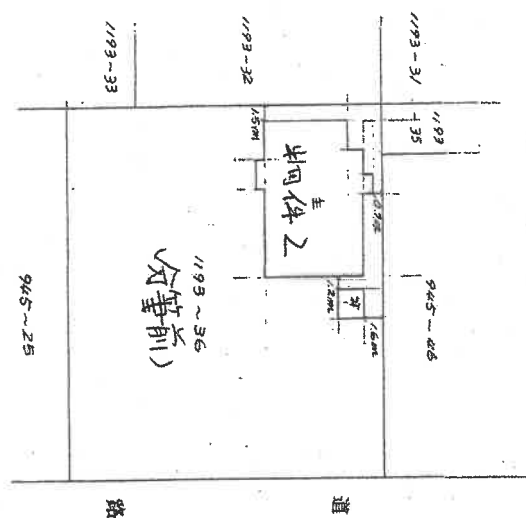


求積

273 x 2.42 = 660.66
6.6066 m²

床面積

6.6066 m²



道

945-25

1193-36
(分筆前)

1193-32

1193-33

縮尺 1/200

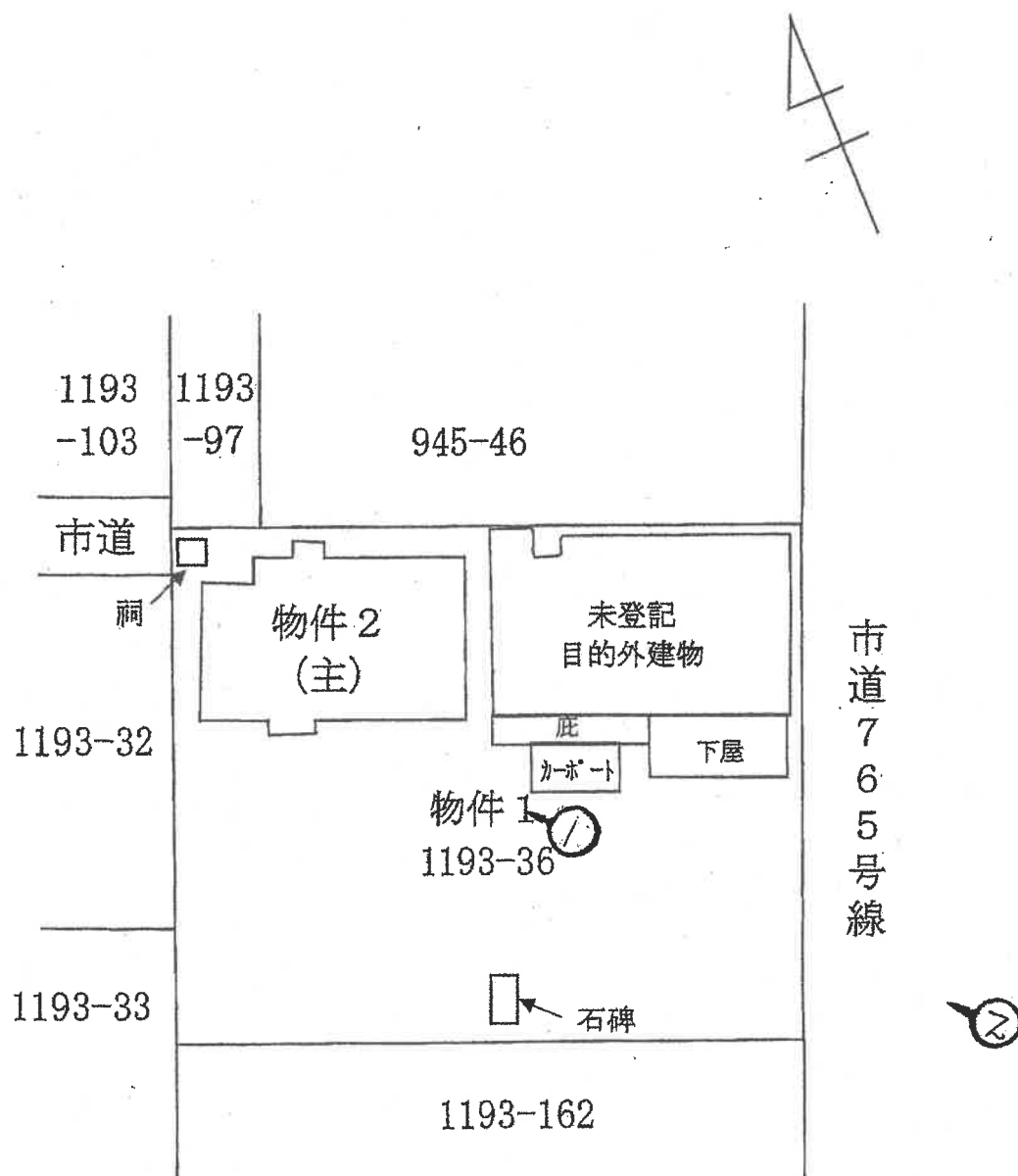
(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

登記官

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。
宇都宮地方事務所
令和8年3月9日

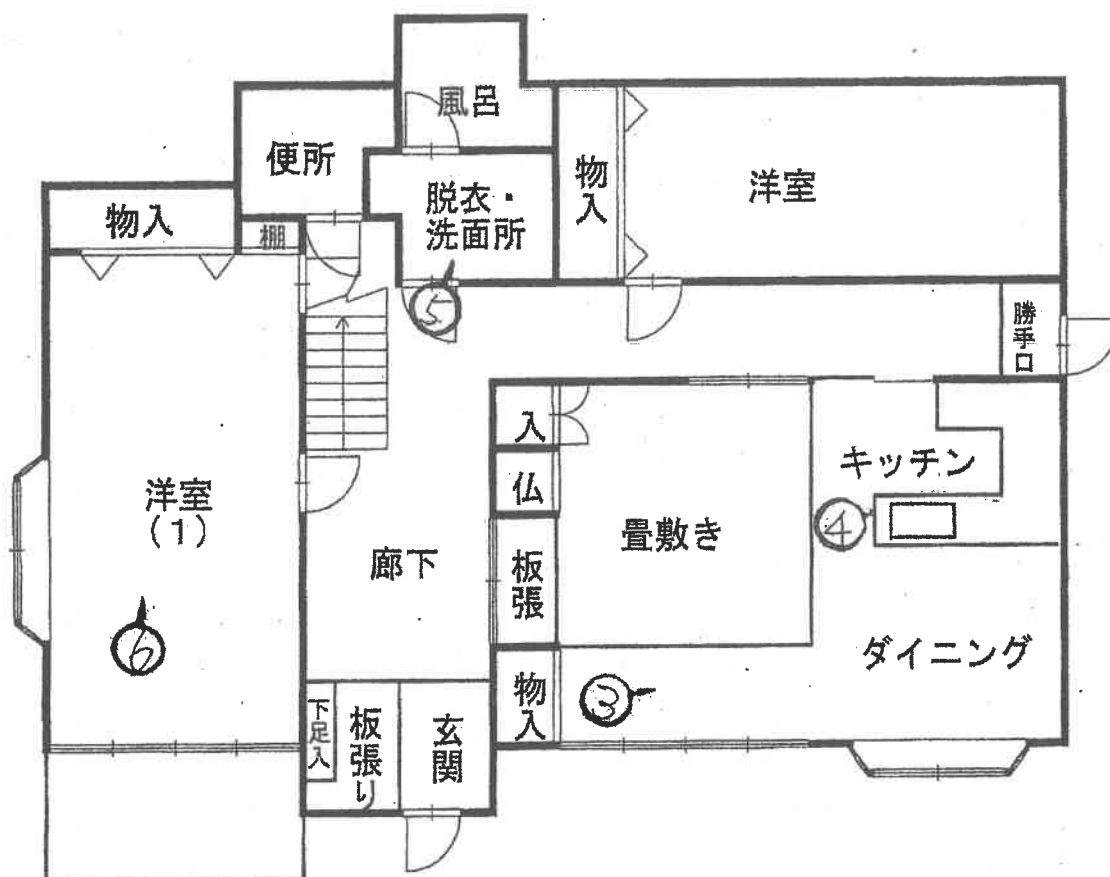
土地建物位置関係図



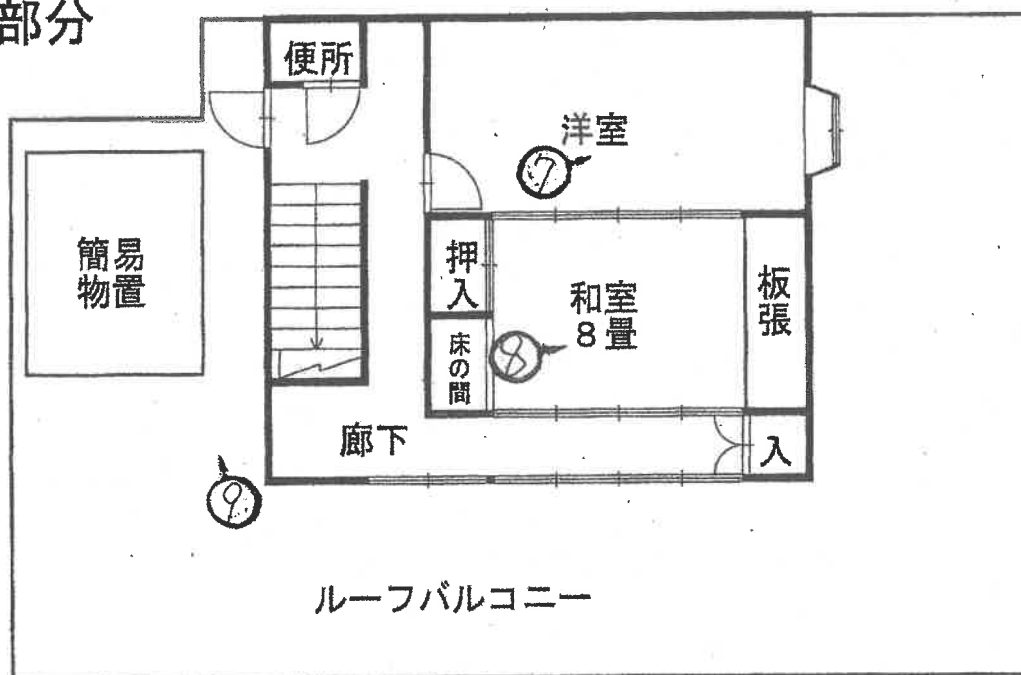
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
 ※ ゐは大凡の写真撮影位置、方向を示す

1 階部分

間取図



2 階部分



※ 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。

※ りは凡の写真撮影位置、方向を示す





4



5



6

(15 枚目)



7



8



9

令和 8年（ケ）第 46号
令和 8年 4月22日 受 命
令和 8年 6月 8日 現地調査
令和 8年 6月 9日 評 価
令和 8年 6月12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
伊矢野忠寿

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,471,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,803,000円
物件2（建物）	金 3,668,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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及び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り、物件2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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	宇都宮市末広二丁目 1 1 9 3 番 3 6 宅地 593.99㎡	特記事項記載のとおり 住居表示 2－1 1－8
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市末広二丁目 1 1 9 3 番地 3 6 1 1 9 3 番 3 6 居宅 軽量鉄骨・木造陸屋根・亜鉛 メッキ鋼板葺2階建 1階 132.92㎡ 2階 49.30㎡ 延床面積 182.22㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 ボイラー室 コンクリートブロック造スレ ート葺平家建 6.60㎡	現存しない ※特記事項参照
特記事項			
対象物件の公簿地積は分筆後の残地面積であり、再度専門家による測量をした場合に異なることがある。 現地調査においては、境界を示す標識は確認できなかった。従って再度測量をした場合には、公簿地積と差が発生する可能性がある。 対象物件2の附属建物1は既に滅失しており、同位置付近に下記の未登記建物が存する。 種 類：店舗・事務所・倉庫 構 造：鉄骨・コンクリートブロック造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積：1階約160.65㎡ 2階約32.40㎡ 延べ約193.05㎡ 新築年月：昭和49年頃 所有者：土地所有者と同じ 当該建物は、附属建物1の増築とも考えられたが、登記された建物配置図の位置と現況が異なる。更に外壁のコンクリートブロックに従前の建物との継目が無く、全て同時に新築されたものとみられ、且つ主である建物に対して従属性が無いことから、目的外建物と判断した。 目的外建物に係る資料としては、建築計画概要書、宇都宮市の固定資産評価証明書、資産税課備付の間取図がある。これらによれば、建築時期は昭和49年頃であることが一致しているものの、建築計画概要書及び課税証明書では1階建となってい			

特記事項

るが、備付の間取図は2階建で、現況も2階建。また、備付の間取り図と現況の間取りが異なっている。なお、1階の一部及び2階部分については、占有者である第三者が鍵を持ち去っており、内部の調査はできなかった。このため2階部分の概測は行っていないが、外観が間取り図と一致したため、評価証明書の数量を採用した。

対象物件土地には、土地の定着物としてアルミ製カーポート1基が存する。

対象物件土地の北西端に祠が1基、南端中央部付近に石碑が1基存する。

物件2のルーフバルコニー上に、簡易な物置が存するが、基礎が無いとため動産と判断した。

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	J R 宇都宮線「雀宮」駅南方直線距離約1.6km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は、街路沿いに事業所、一般住宅が混在する地域である。土地計画法上の用途地域が第1種住居地域で、用途制限が比較的緩いため、幅広い用途の建物がある。街路は幅員約6mの舗装市道であるが、路肩に未舗装部分が残し、境界が判然としない。昭和50年代に急激に発展した地域であり、建物が建ち並んで熟成している一方で陳腐化が進み、新陳代謝はほとんどない。このため地域要因の変動は無く、当面は現状を維持するものと思料される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし-但し建築基準法第22条区域 居住誘導区域、航空法による高さ制限
画 地 条 件	物件1 地積 : 593.99㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約18.0m 奥行 : 約36.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 二方路	
接面道路の状況	東約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) うち、舗装部分は約5mで、道の両端は砂利のままである。 西約4.2m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	物件1土地の北西寄りに物件2建物が存する。建築計画概要書上では、平成10年に南側を分筆する前の地積が敷地面積となっている。また北東寄りに目的外建物が存する。建築計画概要書上では、北東側の288.0㎡を建物敷地としている。これは建ぺい率約55%であり、法令の範囲を超えない。 従って、288.0㎡を目的外建物の土地利用権が及ぶ範囲とし、残りの305.99㎡を物件2の土地利用権の及ぶ範囲とした。従って物理的に分けた場合、物件2の土地利用権が及ぶ範囲の形状は不整形となる。 これらの土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、いずれも建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	

供給処理施設	上水道：あり（前面250m/m 引込20m/m） 都市ガス：なし（現況プロパンガス使用） 下水道：あり（前面200m/m 引込150m/m） なお、上水道の止水栓及び下水道の排水栓は、物件1の北東端に位置することから、配管も含めて、目的外建物の敷地利用権の範囲内にある。 （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	宇都宮市の土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び特定有害物質使用特定事業場には指定されていないが、目的外建物では、かつてサッシ工業を営んでおり、金属の洗浄剤や接着剤を使用していたという事である。実際に汚染が発生しているかはボーリング調査が必要であるが、本件ではリスクとして把握する。なお、対象物件2は住宅であり、土壌汚染の端緒は無い。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 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	主である建物	
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47年 1月19日新築 54.0年 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨・木造2階建 屋 根 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル吹付・タイル貼り等 内 壁 クロス貼り、タイル貼り等 天 井 杉敷目天井、化粧合板、モルタル吹付等 床 木製フローリング、畳、カーペット、ビニールシート等 設 備 電気・水道・ガス	
床面積（現況）	1階132.92㎡ 2階 49.30㎡ 計 182.22㎡	
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり	
品 等	使用資材 優る 施 工 やや優る 意 匠 優る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が、家族とともに居住して使用し、占有している。	
特 記 事 項	1階部分が軽量鉄骨、2階部分が木造の混構造で、使用資材が高級、意匠も余裕があり、新築当時はいわゆる豪邸であった。平成元年ごろに、風水害によりリフォームを施したという事である。歪み等は無く、施工のレベルも高いが、経年劣化が著しい。外部においては、外壁の表面の白華、ひび割れ、タイルの脱落が確認された。内部でも、天井、壁のひび割れ、雨漏り、床のたわみ等が確認された。 ルーフバルコニー上に簡易な物置が存する。 1階の南西側にはデッキが設置されている。	

(附属建物 1)

区 分	附属建物 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) 滅失済み	昭和47年 1月19日新築
仕 様	余白	
床面積 (現 況)	余白	
現 況 用 途 等	余白	
品 等	余白	
保守管理の状態	余白	
建物の利用状況	余白	
特 記 事 項	余白	

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-イ, 1-ロ）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

1-イ：対象物件2の敷地利用権の範囲

1-ロ：目的外建物の敷地利用権の範囲

なお、敷地利用権の範囲の決定は前出の通り。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-イ	49,900	0.80	305.99	0.70	8,550,000
1-ロ	49,900	0.95	288.00	0.70	9,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-49

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,300\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/100 \times 100/112 = 49,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+12補正

イ 個別格差：物件1-イ 形状▲20 物件1-ロ 土壌汚染の可能性▲5

ウ 地積：登記記載の地積。地積の配分は前出の通り。

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2）

対象建物は経済的残存耐用年数が満了していることから、再調達原価に現価率を乗じて求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	333,000	182.22	0.03	1,820,000

ア 再調達原価：333,000円/㎡

イ 現況延床面積：182.22㎡

ウ 現 価 率：現況より3%とした

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	0	0.00	0.00	0

滅失済み。

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	1,820,000	0	1,820,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1-イ	8,550,000	0.40	法定地上権	3,420,000
1-ロ	9,560,000	0.40	法定地上権	3,824,000

イ 土地利用権等割合：物件1-イ 物件2の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。物件1-ロ 目的外建物の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-イ	8,550,000	-3,420,000		1.00	0.70	3,591,000
1-ロ	9,560,000	-3,824,000	0.80	1.00	0.70	3,212,000
2	1,820,000	+3,420,000	1.00	1.00	0.70	3,668,000
一括価格（合計）						10,471,000

ウ 占有減価修正：物件1-ロ 0.80 目的外建物有り ▲20

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-49

所 在：宇都宮市雀の宮1丁目127番46
「雀の宮1-13-25」

地 目：宅地

価 格：54,300円／m²

位 置：JR宇都宮線「雀宮」北方道路距離約550m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：177m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北側5.0m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：一般住宅が多く見られる住宅地域

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
- 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

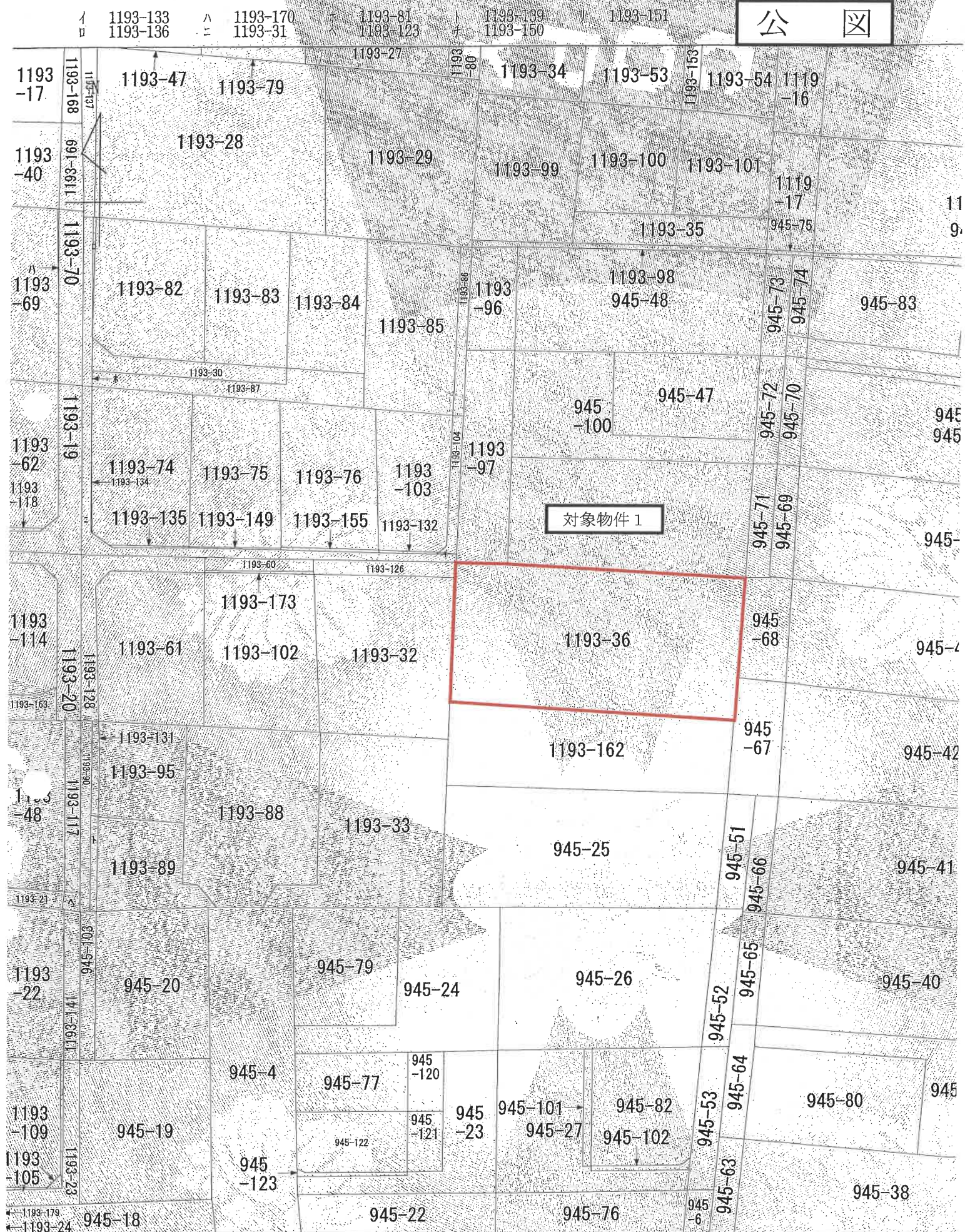
以 上

位置図

対象物件

宇都宮市白図

公 図



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3月9日 宇都宮地方法務局

藥品加

地圖整理番号: M58837

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

(埼玉土)

作者製

凡例	記号	地質道の種類	記号	産果道の種類	記号	果熟期の強弱
	②	石杭	⑦	アラスカツタ杭		○
	③	ツングリート杭	⑧	金鼠杭		△
	④	金鼠杭	⑨			△

S910年12月2/日登記

人
海
田

縮尺

1/250

055654

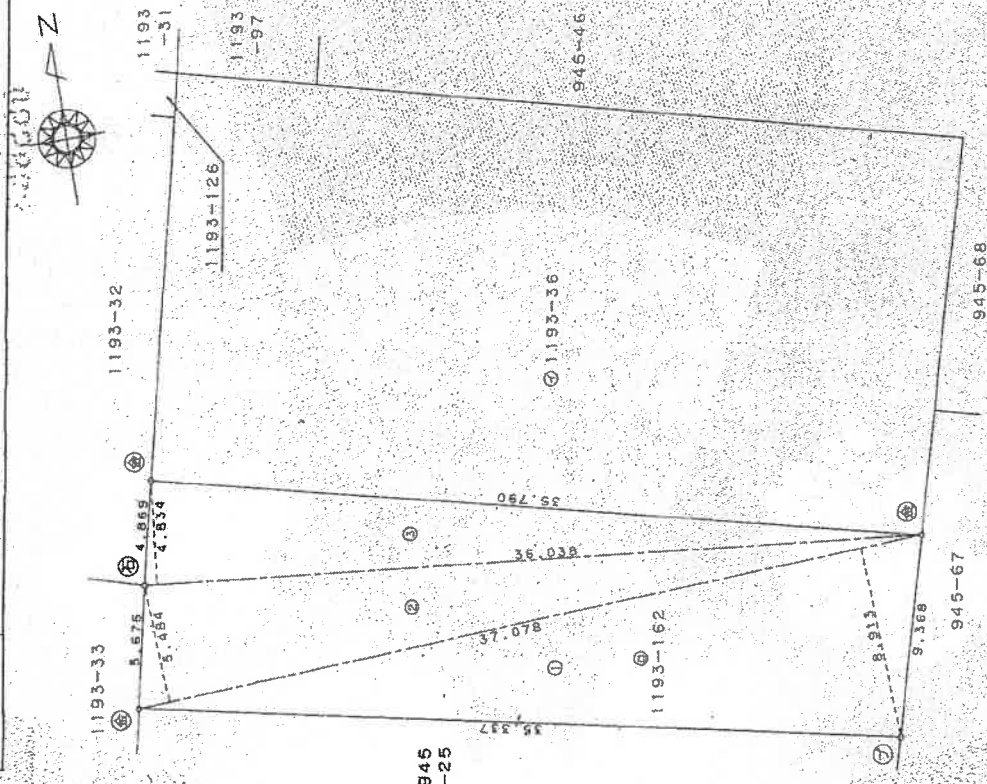
对象物件 1

前

1193 冊 36, 1193 冊 162

地積測量圖

橋木県宇都宮市末広二丁目



校觀水

地址	底边	高	估面	積
1	37.078	8.913	330.478214	
2	37.078	5.484	203.335752	
3	36.038	4.834	174.207692	
			708.019658	
			354.0093290	
			354.00	

地番	①1193-36	
公簿	合計面積	残地
948.00	353.008290	593.9901710
	地積	593.99

登記年月日：昭和47年11月9日

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3月9日 宇都宮地方裁判所

登記官

0272697

家屋番号

1193-36

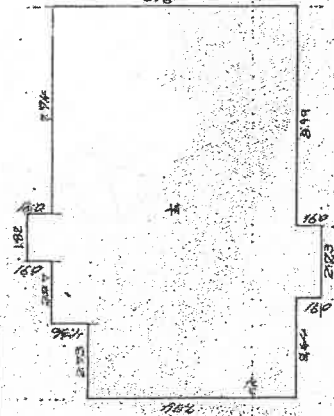
建物の所在

宇都宮市末広ニ丁目

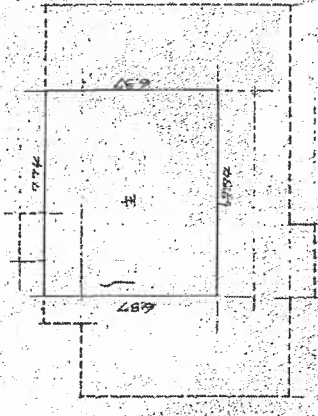
1193-36

対象物件2

巻階



式階



縮尺

1/200

(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/500

昭和47年11月9日 登記

0272697

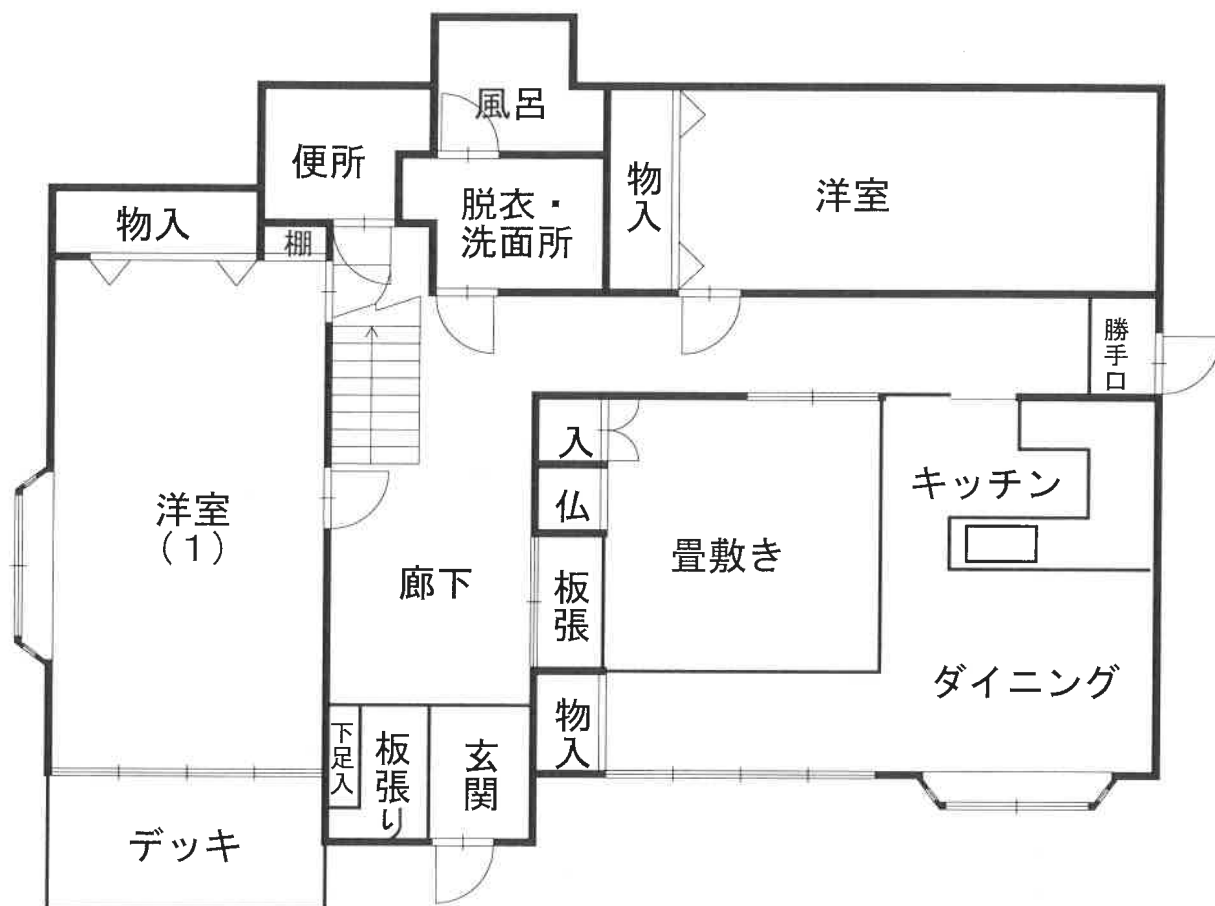
建物図面
平面図

地図整理番号：M58836

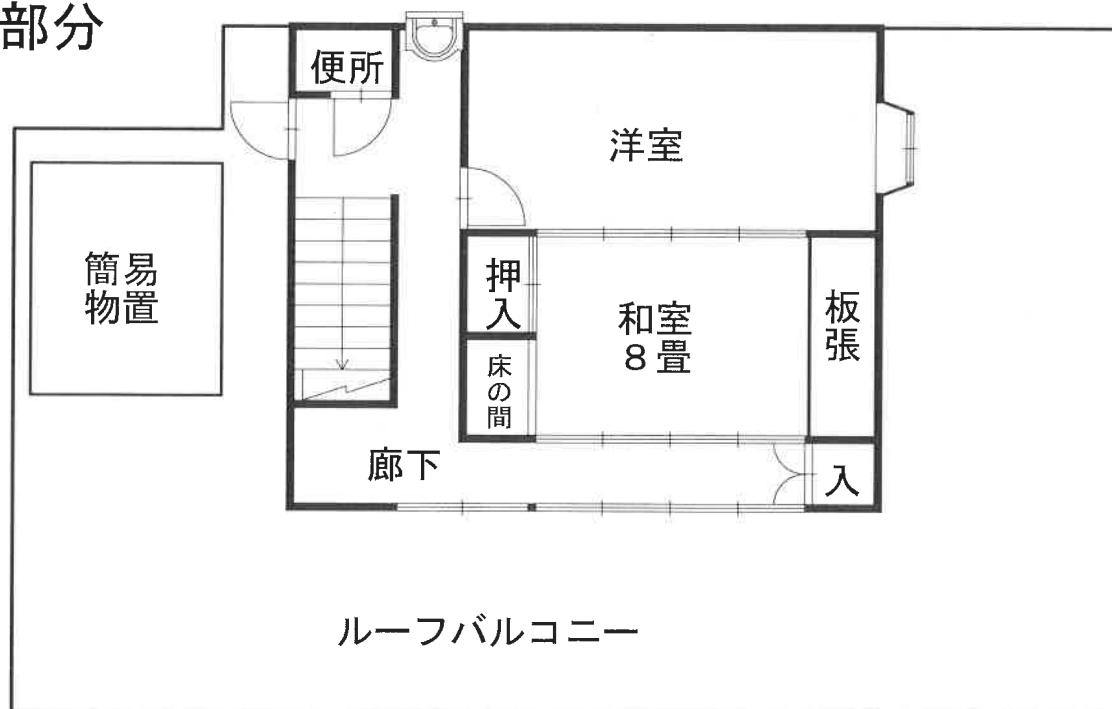
A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

1 階部分

間取図

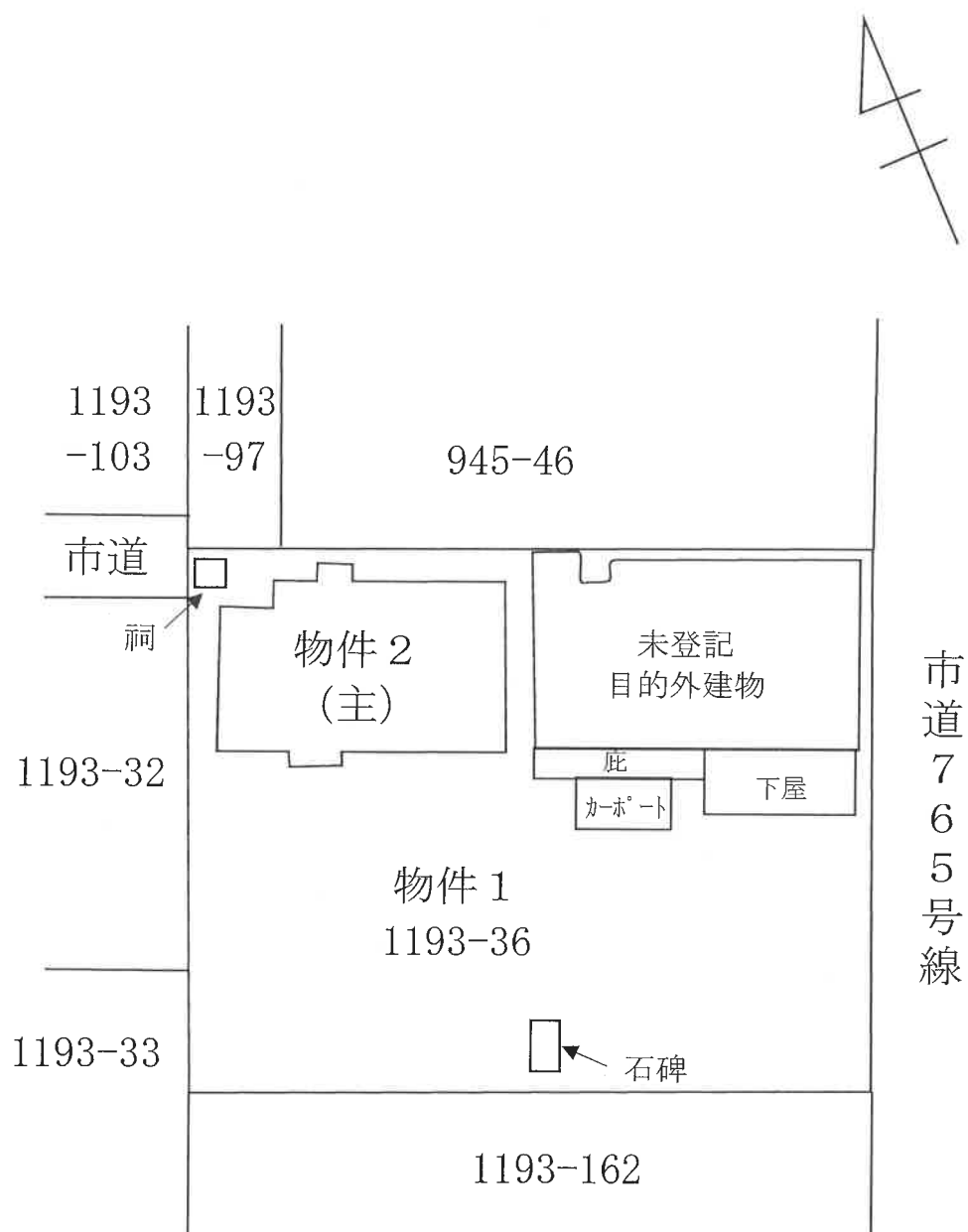


2 階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

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。