

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 6 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 6 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	17,000 13,600		3,400	32,337	6,056

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市南大通り二丁目 6 番地 9

建物の名称 メゾン・ド・ユニヴェール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大通り二丁目 6 番 9 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 2 1 . 2 4 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 宇都宮市南大通り二丁目 6 番 9

地 目 宅地

地 積 6 0 7 . 1 7 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 6 万 6 5 4 9 分の 2 3 0 8

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8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】

管理費等の滞納あり。

《 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 宇都宮市南大通り二丁目 6 番地 9

建物の名称 メゾン・ド・ユニヴェール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大通り二丁目 6 番 9 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 2 1 . 2 4 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 宇都宮市南大通り二丁目 6 番 9

地 目 宅地

地 積 6 0 7 . 1 7 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 6 万 6 5 4 9 分の 2 3 0 8

令和 8年(ヌ)第 6号
令和 8年 3月 2日受理
令和 8年 6月 9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 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市南大通り二丁目 6 番地 9

建物の名称 メゾン・ド・ユニヴェール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大通り二丁目 6 番 9 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 2 1 . 2 4 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 宇都宮市南大通り二丁目 6 番 9

地 目 宅地

地 積 6 0 7 . 1 7 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 6 万 6 5 4 9 分の 2 3 0 8



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宇都宮市南大通り2丁目6番地9 メゾン・ド・ユニヴェール701号室	
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(空家)として管理、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額は以下のとおり 管理費 7,000円 修繕積立金 10,670円 円 円 円 令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H22年04月分～R08年05月分 計3,813,873円 遅延損害金加算 ☐ 不明	
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ(管理組合法人代理人)	
その他の事項	滞納管理費等については次丁「その他の事項」参照	
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

その他の事項

- 東側道路は幅員8.2mの市道、北側道路は現況幅員約25mの市道である。
- 管理費等の滞納額の3,813,873円(平成22年4月分から令和8年5月分まで。令和8年4月3日現在。)の内訳は管理費721,000円、修繕積立金951,890円、違約金(弁護士費用)906,369円、遅延損害金1,234,614円である。
また、管理費及び修繕積立金に対する遅延損害金は年14%(年365日日割計算)、違約金に対しては年3%。

(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
■株式会社プレストサービス	本マンションの管理会社です。 本マンションの賃貸関係は、株式会社セティアが行っています。
■株式会社セティア	以前は所有者からマンションの賃貸管理等を請け負っていましたが、現在は請け負っていません。ですから、利用状況などは分かりません。
■所有者	私は本件建物を使用していません。 本件建物の鍵は管理組合に渡していますので、誰が、どのように使っているのか分かりません。 私としては本件建物とは早く縁を切りたいと思っています。
■弁護士法人マンションパートナーズ（管理組合法人代理人）	管理費及び修繕積立金に対する遅延損害金は年14%（年365日日割計算）、違約金に対しては年3%です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 本件建物は空家状態である。第三者の占有を示すものは見受けられなかったので、所有者が空家状態で占有していると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月 4日 (水) 15:20-15:35	宇都宮市役所	資産税課 地籍図、間取図調査
8年 3月 4日 (水) 15:35-16:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、管理人から聴取
8年 3月12日 (木)	執行官室	株式会社プレストサービス、株式会社セティアから電話聴取
8年 3月19日 (木)	執行官室	所有者から電話聴取
8年 5月18日 (月) 09:50-10:35	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
8年 5月21日 (木)	執行官室	管理組合法人代理人から電話聴取
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8年5月18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



中心位置は南大連町2丁目6-3付近です

この図面は令和7年1月1日時点のものですが、この図面は関係の参考図として掲載しております。また、実地と相違している場合があります。また、実地と相違している場合があります。

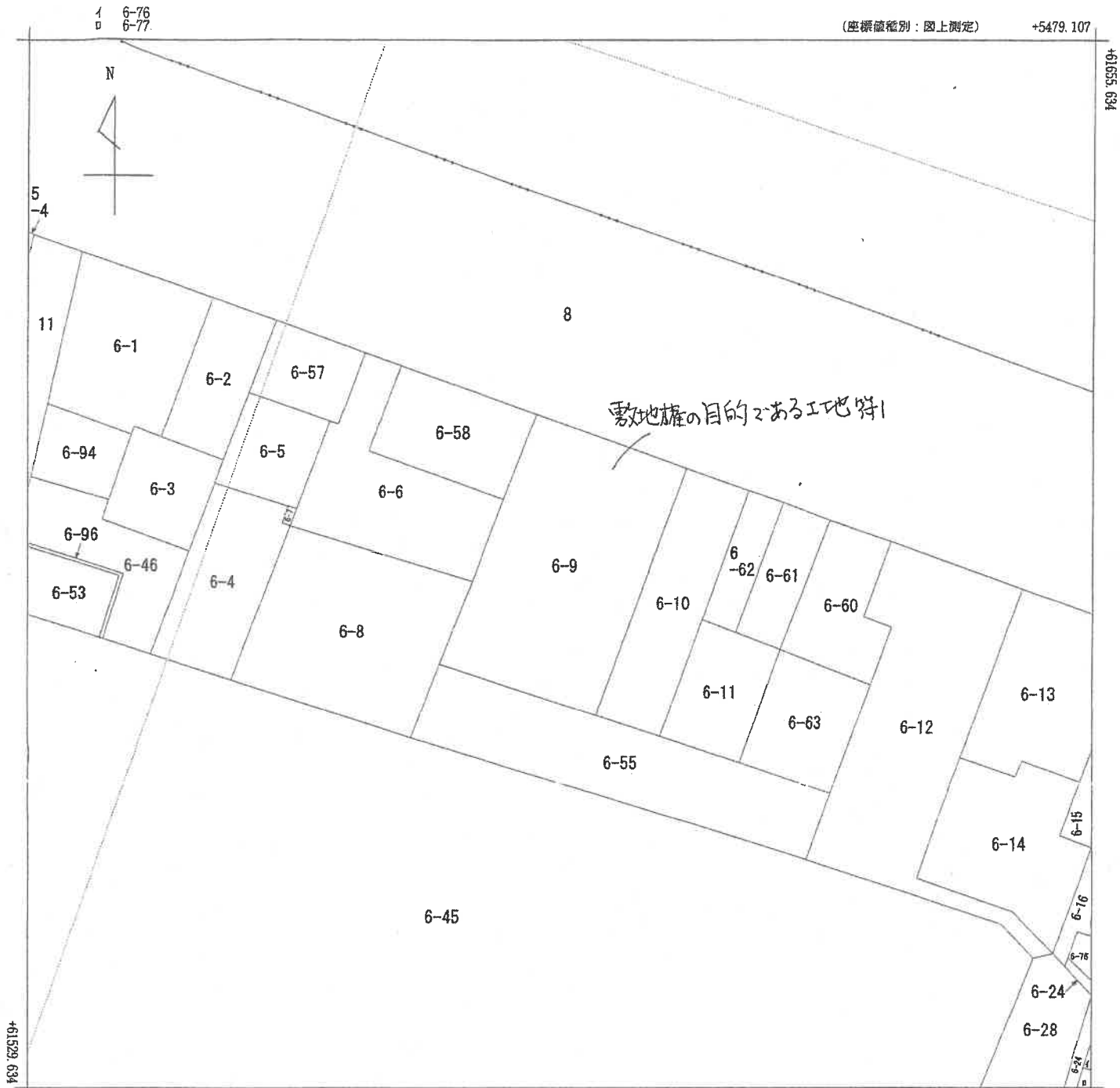
交付年月日： 令和8年3月4日

用いることにはなりません。

宇都宮市税務課 税務課

1:1,000





(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
南大通り
2丁目

請求部	所在	宇都宮市南大通り二丁目				地番	6番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)			種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日			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。

これは図面に記録されてゐる内容を証明した書面である。

登記年月日：昭和63年12月6日

0434931

圖 平面階各

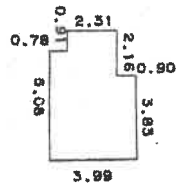
家屋番号

南大通り2丁目
6-9-701

面圖 剖面圖 階梯剖面圖 建築各

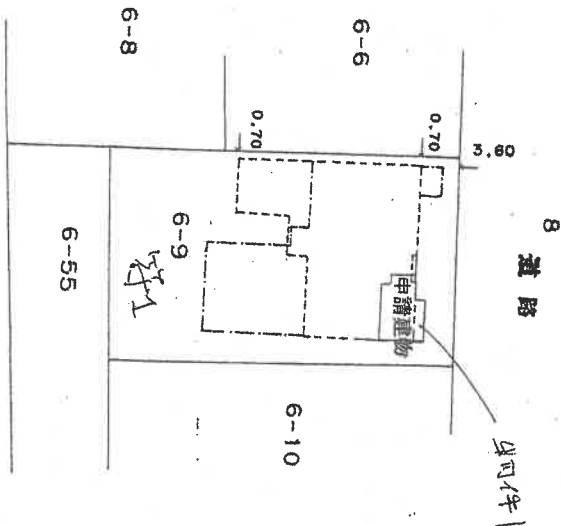
建物の所在

宇都宮市南大通り2丁目6番地9 ヌバン・ド・ユニヴァー



0.90	x	3.83	=	3.4470
2.31	x	5.99	=	13.8369
0.78	x	5.08	=	3.9624
				21.2463

7. 階部分床面積 21.24 m²



SH 63 年 12 月 6 日登記

作者

土地家

縮尺

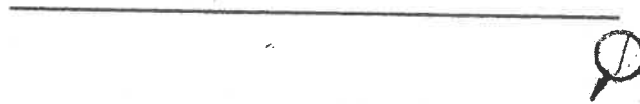
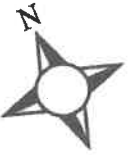
1

申請人

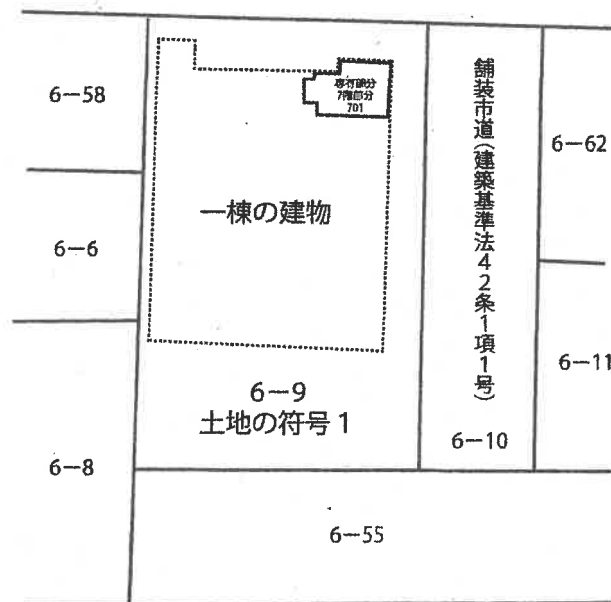
縮尺

$$\frac{1}{500}$$

土地建物位置関係図



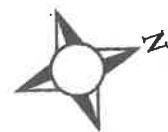
舗装市道(建築基準法42条1項1号)



※ 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。

※ めは凡の写真撮影位置、方向を示す

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。
 ※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す



1

一棟の建物

物件 1



2



3

(12 枚目)



4



5



6

令和 8年（ヌ）第 6号
令和 8年 2月20日 受 命
令和 8年 5月18日 現地調査
令和 8年 5月22日 評 価
令和 8年 5月22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 17,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 構 造 床 面 積	宇都宮市南大通り二丁目6番地9 メゾン・ド・ユニヴェール 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 1階 198.23m ² 2階 315.99m ² 3階 315.99m ² 4階 315.99m ² 5階 243.92m ² 6階 243.92m ² 7階 243.92m ² 8階 243.92m ² 9階 82.05m ² 延床面積 2,203.93m ²	
	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	南大通り二丁目6番9の701 701 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 21.24m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	1 宇都宮市南大通り二丁目6番9 宅地 607.17m ²	
	(敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	1 所有権 2308/166549	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「宇都宮」駅の南西方・道路距離約750m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、市の中心部を東西に横断する幹線市道沿いに形成されたマンション、住宅、店舗等が混在する地域内にある。 当該地域は、最寄駅との接近性に優れ、学校及び最寄店舗等の生活利便施設の配置に恵まれるなど、利便性は比較的良好な状況にある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% 準防火地域
画 地 条 件	地積 : 約607.17m² 間口 : 約19m 奥行 : 約32m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	北側幅員約25m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 東側幅員約8.2m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のマンション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: 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	過去住宅地図によると、現在の用途以前は医院があったようであるが、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	・ 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 (物件1)

マンション名	メゾン・ド・ユニヴェール	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 68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63年11月25日新築 37年 13年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 タイル貼等	
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内8台	
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通 設計の良否 普通	
管理の形態等	管理組合 有 名称 (メゾン・ド・ユニヴェール管理組合法人) 管理方式 委託 管理会社 株式会社プレストサービス 管理形態 管理人 有 管理人室 有 日勤 (月～土 8:00～17:00)	
管理の状況	普通	
特記事項	宇都宮市建築指導課への聴取では、検査済証は交付されていないとのことである。	

(2) 専有部分の概要
物件 1

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	7階（701号室）東・北向角部屋
床 面 積	7 階部分計 21.24m ²
間 取 り	別添建物間取図のとおり
仕 様	内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング調 C F シート等 設 備 電気温水器
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 7,000円 修繕金積立金 月額 10,670円 滞 納 額 有 (3,813,873円) 令和 8年 4月30日時点 その他詳細は現況調査報告書のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

物件1

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ}$
350,000	21.24	0.18	1,338,000

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37年、経済的全耐用年数50.0年、経済的残存耐用年数13.0年、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 = $\{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 13.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 50.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.18$

(2) 敷地権価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \div \text{カ}$
127,000	1.03	607.17	1.00	2308/166549	1,101,000

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）5-13

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$162,000 \text{円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/128 \div 127,000 \text{円/㎡}$

◇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：28%補正

- イ 個別格差：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) $(ア + イ) \times ウ = エ$
1,338,000	1,101,000	1.03	2,512,000

ウ 個別格差：階層別格差1.02×位置別格差1.01×品等格差1.00≒1.03

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)

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

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 力	収益価格 (円) $ウ \times エ \div オ \times カ = キ$
588,323	370,389	217,934	1.00	9.0%	1.00	2,421,000

- ア 総収益 : 総収益は周辺における賃料相場を参考に、物件1を賃貸した場合に想定される年額賃料を求め、これに敷金等の運用益及び償却額を加算して査定した。
- イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課等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 : 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

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、規範性を有している。収益価格は想定賃料を基に求めているが、対象物件は単身世帯向きマンションであり投資物件としての需要が中心であるため、規範性を有している。よって、本件においては積算価格と収益価格を相互に関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (率) イ	試算価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
① 積算価格	2,512,000	1.00	2,512,000
② 収益価格	—	—	2,421,000
③ 調整後の価格			2,467,000

(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、さらに滞納管理費等相当額の減価並びに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	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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$
2,467,000	1.00	0.70	0.01	1.00	17,000
一括価格 (合計)					17,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場性修正：0.70

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。なお、競売市場修正後の価格を滞納管理費等の額が上回るため、当該減価率を0.01とした。

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 地価調査価格 宇都宮（県）5-13

所 在：宇都宮市中央1丁目11番15外

地 目：宅地

価 格：162,000円／㎡

位 置：東武宇都宮駅から南東方約500m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：137㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側30m市道に接面

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80％、容積率400％）
準防火地域

地域の概要：店舗、事務所等が密集する商業地域

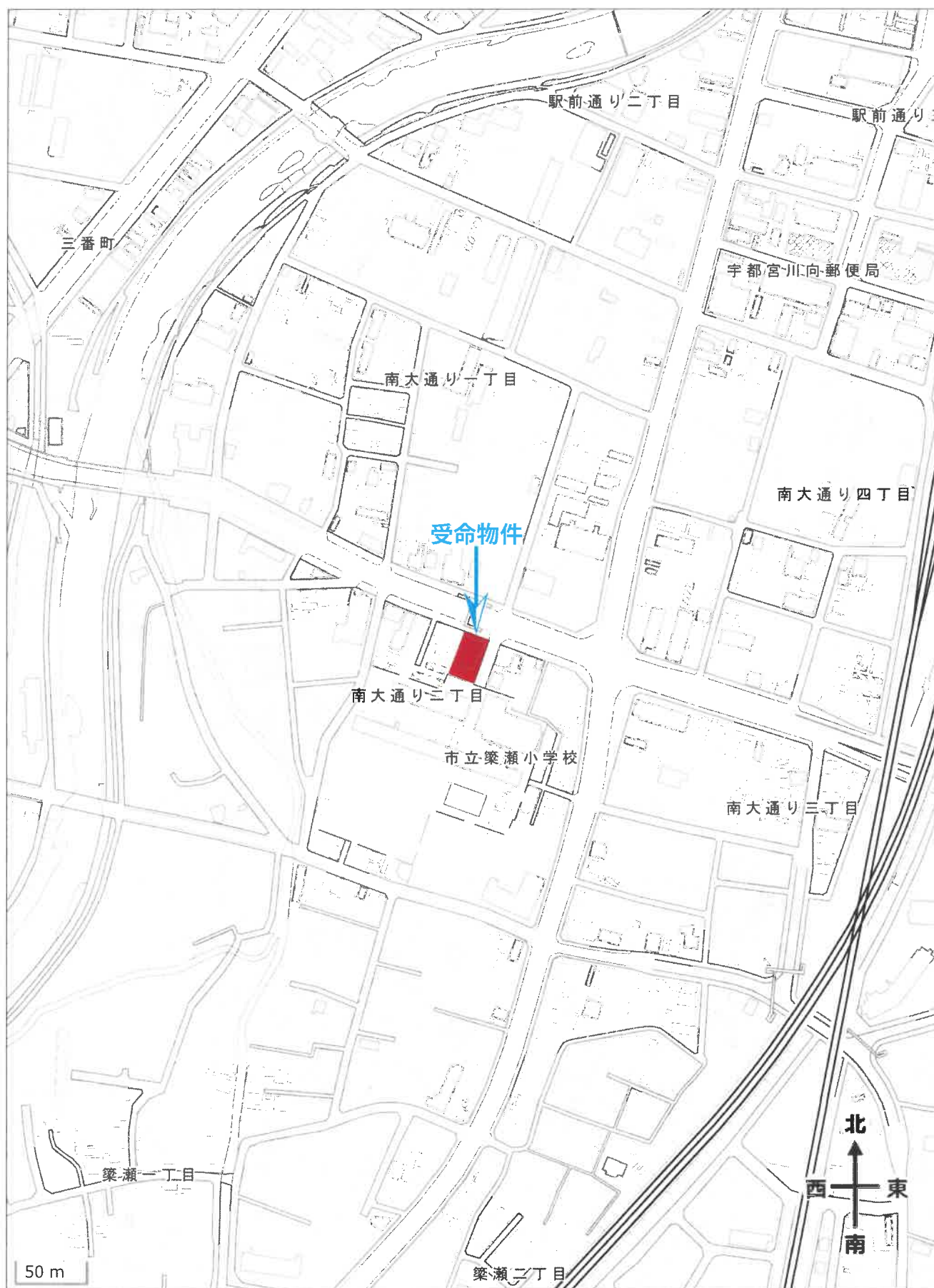
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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

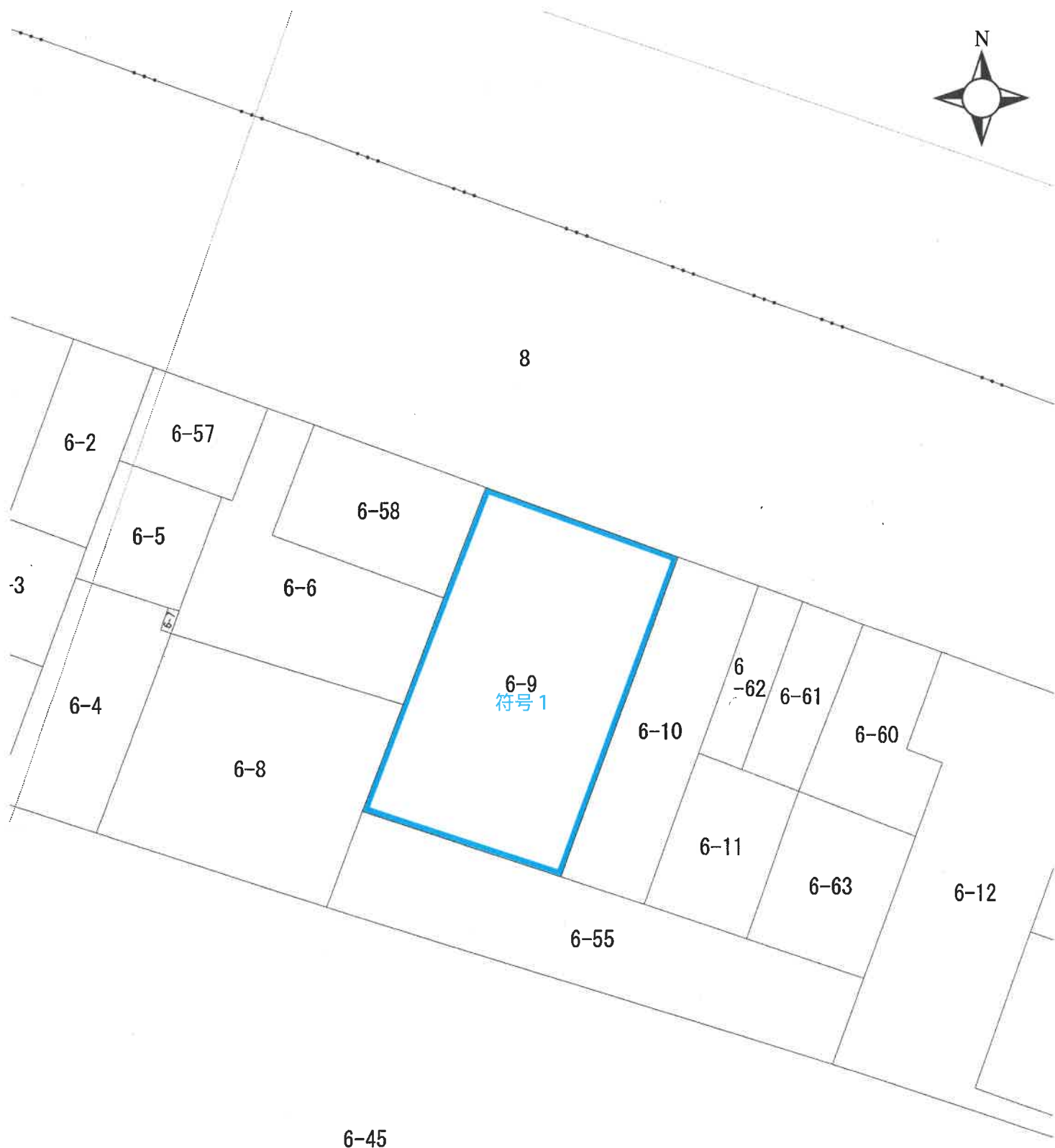
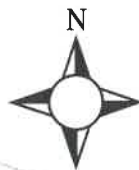
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 図 写



縮尺:1/500

登記年月日：昭和63年12月6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。
令和8年1月9日 宇都宮地方事務局

登記官

地図整理番号：1157992

0434931

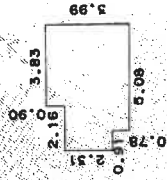
各階平面図

家屋番号
6-9-701

建物の所在
宇都宮市南大通り2丁目6番地9メゾン・ド・ユニヴェール

建物図面
各階平面図

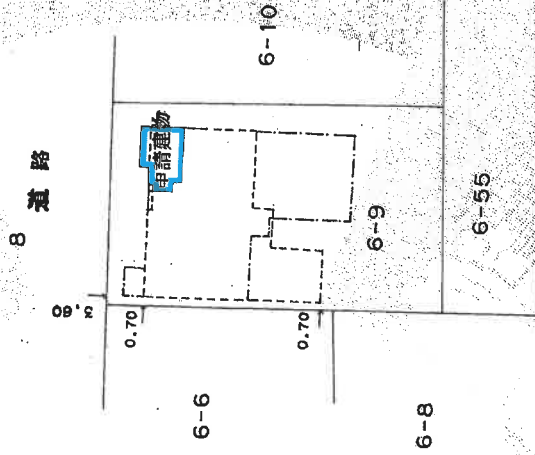
物件1
専有部分



0.90 × 3.83 = 3.4470
2.31 × 5.99 = 13.8369
0.78 × 5.08 = 3.9624
21.2463

7 階部分床面積 21.24 m²

建物の存する部分 7 階
建物番号 701



SH63年12月6日登記

作製者
土地調査
家屋

縮尺
1/250
11月24日作製

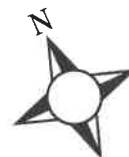
申請人

縮尺
1/500

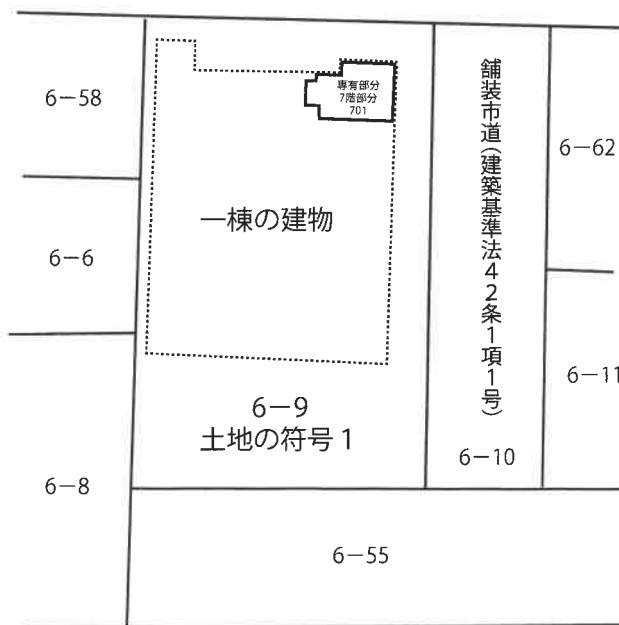
(東京土地家屋調査士会館)

* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図

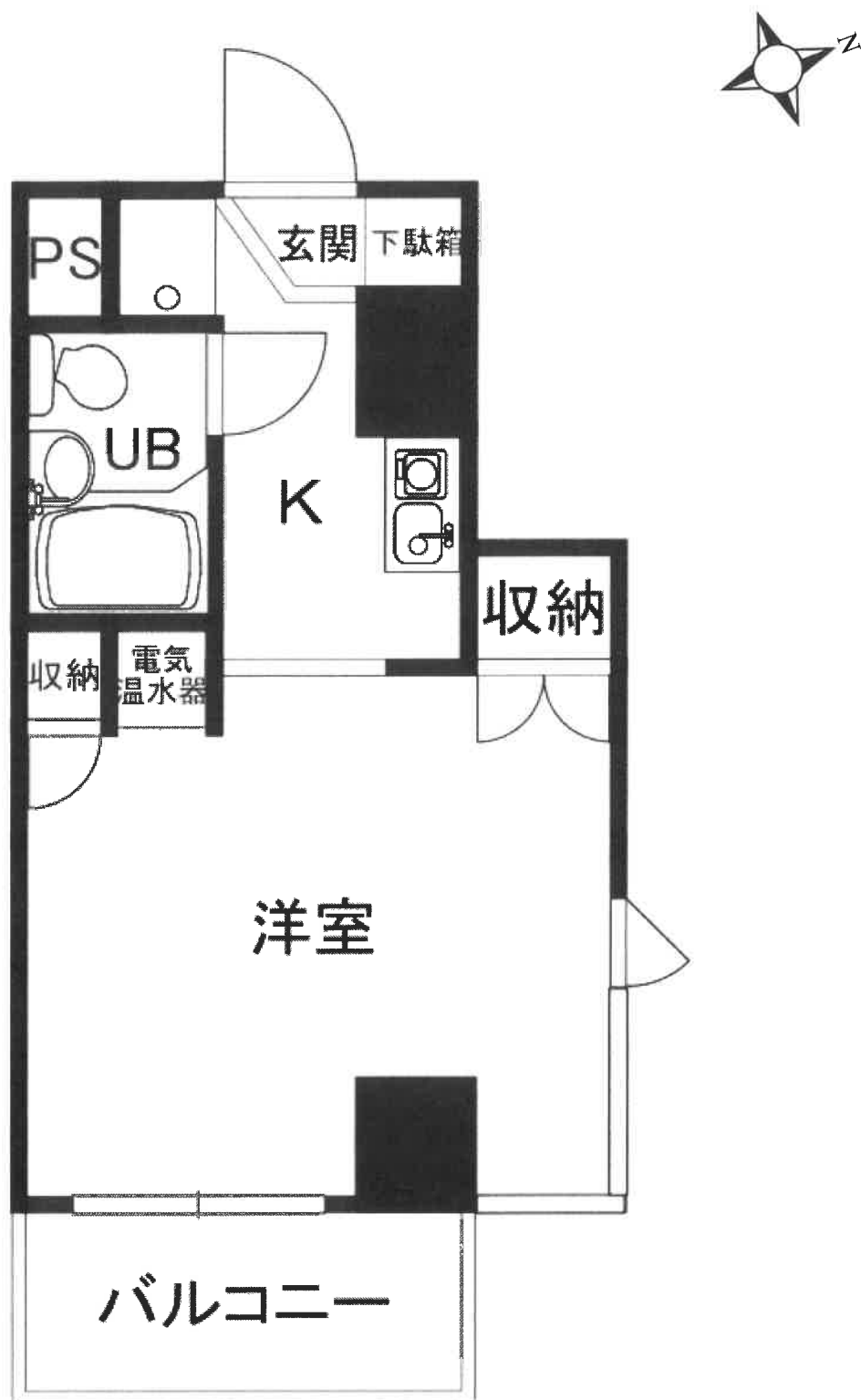


舗装市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号）



* 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



* 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