

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 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 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所売却場（1 階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,183,000 12,146,400	一括	3,036,600	215,700	0
1	1,824,000				
2	2,865,000				
3	10,494,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市下砥上町字八斗蒔
 地 番 7 6 7 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 4 3. 8 0 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市下砥上町字八斗蒔
 地 番 7 6 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 8 3. 0 0 平方メートル

- 3 所 在 宇都宮市下砥上町字八斗蒔 7 6 7 番地 6, 7 6 6 番地 1
 家屋 番号 7 6 7 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 4. 3 4 平方メートル
 2 階 6 4. 5 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・店舗

物 件 明 細 書

令和 8年 8月12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 宇都宮市下砥上町字八斗蒔
 地 番 7 6 7 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 4 3. 8 0 平方メートル

- 2 所 在 宇都宮市下砥上町字八斗蒔
 地 番 7 6 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 8 3. 0 0 平方メートル

- 3 所 在 宇都宮市下砥上町字八斗蒔 7 6 7 番地 6, 7 6 6 番地 1
 家屋 番号 7 6 7 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 4. 3 4 平方メートル
 2 階 6 4. 5 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・店舗

令和8年(ケ)第57号
令和8年6月16日受理
令和8年7月8日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 小堀 尊久

(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 | 宇都宮市下砥上町字八斗蒔 |
| | 地 番 | 7 6 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 8 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市下砥上町字八斗蒔 |
| | 地 番 | 7 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 3. 0 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市下砥上町字八斗蒔 7 6 7 番地 6, 7 6 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 6 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 4. 3 4平方メートル
2階 6 4. 5 9平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	宇都宮市下砥上町767番地6					
土地	物件1、2					
現況地目	■宅地（物件1、2） □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	本件一体土地上には簡易物置が存在する。					
建物	物件3					
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：居宅・店舗 □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居宅・店舗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	本件建物屋根部分に太陽光パネルが設置してある。					
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 本件建物東側部分では私の妻が美容関係の店舗を営んで使用しています。私と妻の間で建物使用に係る契約や金銭の授受等は存在せず、私が本件建物全体を管理していると認識しています。 3 本件一体土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が家族とともに居住し居宅・店舗として使用しています。 4 本件建物の屋内で中型犬を飼育しています。 5 現時点で本件建物屋内の土間部分は経年劣化によりクラックが生じています。また、本件建物新築時において2階の外階段部分に防水処理の不具合があったため、1階の東側テラス下に雨漏りがありましたが現在は補修済です。 6 本件建物はオール電化住宅です。また、屋根には太陽光パネルが設置しています。パネル関係設備は正常に動いており売電しています。パネルは新築時に設置したものであり、パネル関係の代金は本競売申立債権に含まれています。 7 本件建物2階のテラス部分はドッグランとして使用していることもあり、簡易な流し台も設置してあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件一体土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が家族とともに居住し居宅・店舗として使用している。本件建物の屋内を見分したところ、本件建物1、2階の土間部分にクラックが生じているほか、築年数相当に経年劣化しているものと見受けられた。
- 3 本件一体土地南側は幅員約11.5mの片側歩道付舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。また、本件一体土地南東側は幅員約2.5mの舗装道路（認定外道路）が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。なお、本件一体土地南東側にはフェンスが設置されており、舗装道路（認定外道路）への出入りに利用されていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月17日 (水) 13:05-13:15	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 物件所有者の妻と面談
R8年6月17日 (水) 13:50-14:10	宇都宮市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年6月18日 (木)	当庁 (電話)	物件所有者から電話。調査期日調整。
R8年7月5日 (日) 10:00-10:50	物件所在地	物件所有者立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

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

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

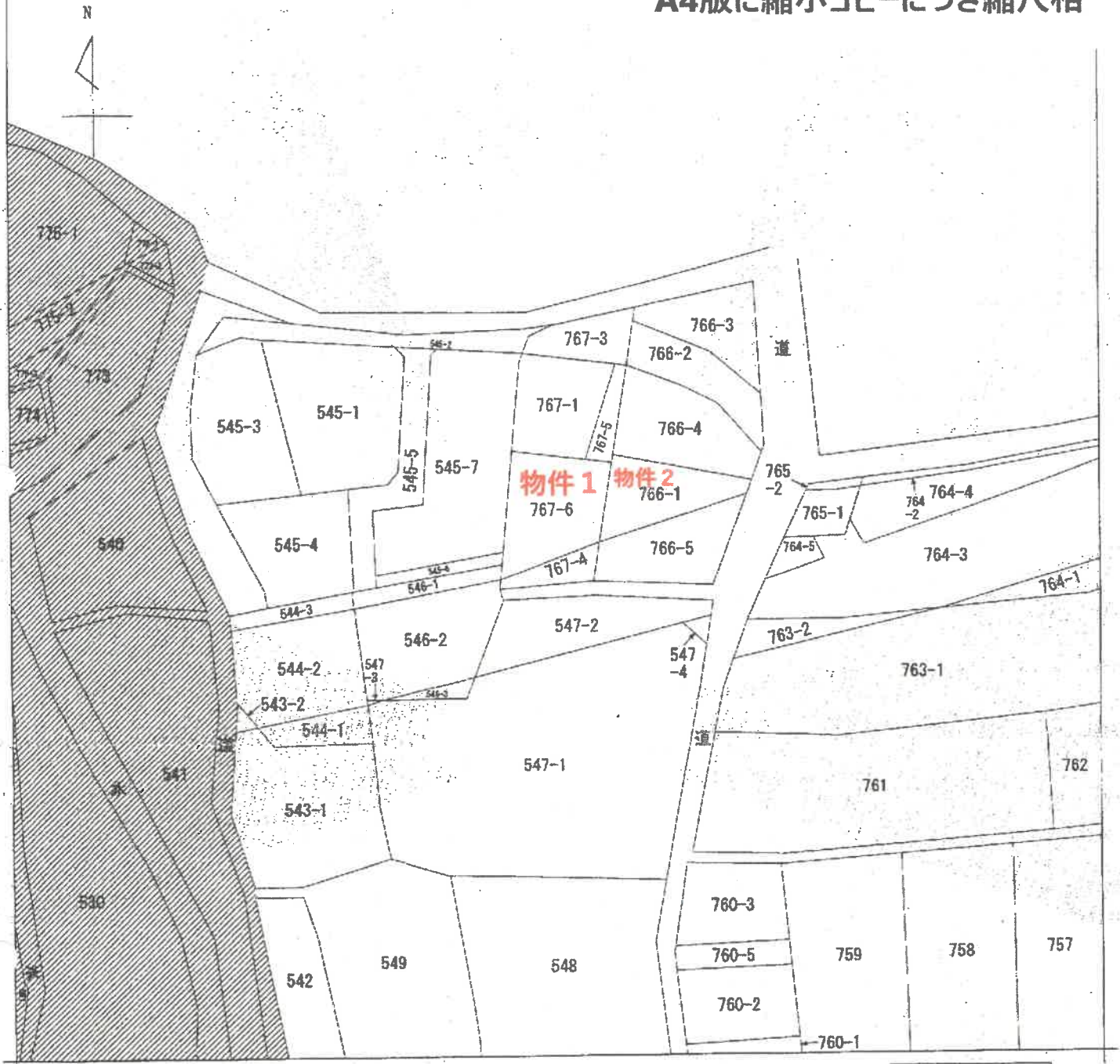
☒ 令和 8年 7月 5日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

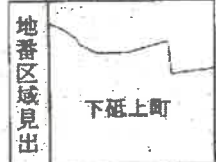
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相



(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書入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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	宇都宮市下砥上町字八斗蒔				地番	767番6			
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53年1月10日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和8年4月15日

東京法務局豊島出張所

登記官

(6 枚目)

請求番号: 40-1

767-1 • 6 • -6

斗八町上砥下市宮都宇

土地の所在

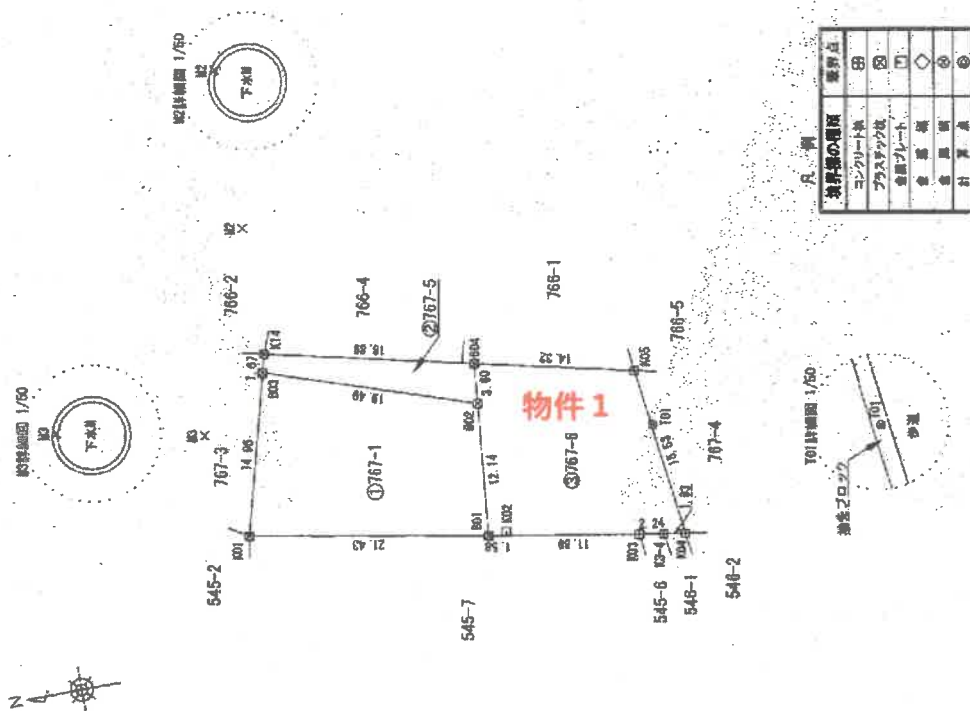
地番	③787-8			備考
	NO	Xn	Yn	
B01	116.286	92.859	-12.370	金庫プレート
K02	114.738	92.370	-2.381	
K03	103.025	90.294	-2.425	
K3-4	100.007	89.845	-0.658	
K04	98.895	89.840	16.115	
K05	100.749	105.060	18.087	
B04	114.684	108.327	-0.320	
B02	115.060	104.740	-15.988	
			合計	
			合計面積	
			243.80	

期星拜月日	平成29年 9月5日
處得系	任職
職名	Y系長

(平成29年10月10日作成)

由 請 人

縮尺 1/500



物件 1

(京都宮地方法務局管理)

東京法務局豊島出張所

(7 枚目)

035940

地積測量図

前
766-1.-5

地番

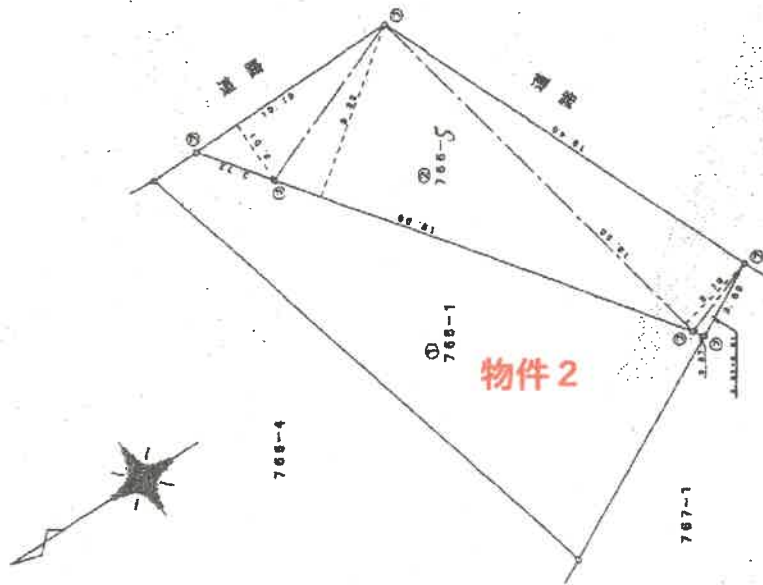
土地の所在
宇都宮市下坂上町字八斗崎

三測量表

① 766-5			
項目	測量	面積	積算
10.15	5.81	58.532	
18.00	5.82	104.512	
18.15	2.75	24.124	
5.25	6.12	7.832	
合計		231.000	
合計面積		122.5225	
面積		122.52	

② 766-1			
項目	測量	面積	積算
6.10	135.52155	582.45112	
面積		322.45	

物件2



境界線の種類	境界点
コンクリート杭	①
石	②
プラスチック杭	③
木	④
金	⑤
測量ピシ	⑥
測量	⑦

作製者

土地家屋調査士

121102

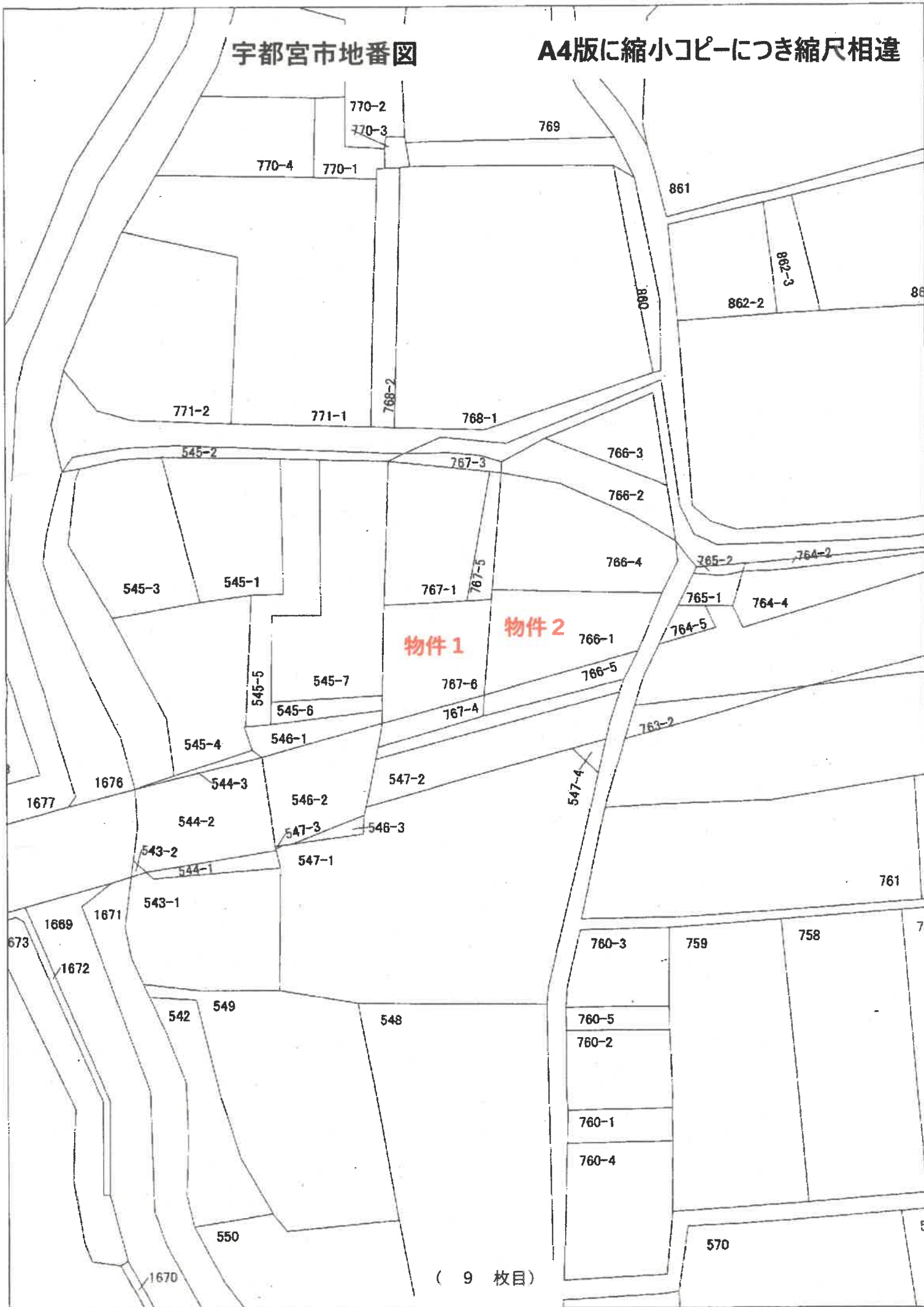
(平成16年2月6日作製)

申請人

3

縮尺

1/250



中心位置は下藤上町767-6付近です

この図面は令和8年1月1日時点のものです。この図面は単独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、求積、境界登記等の資料に用いることには適しません。

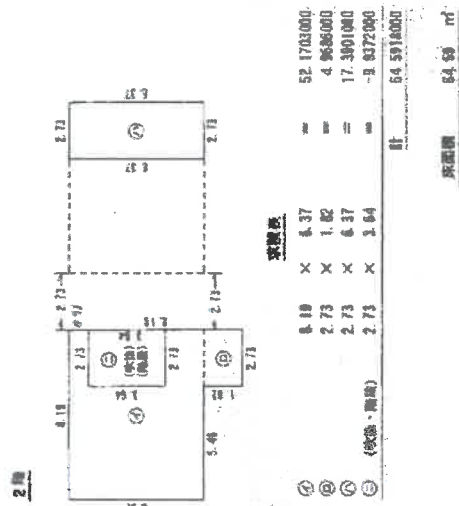
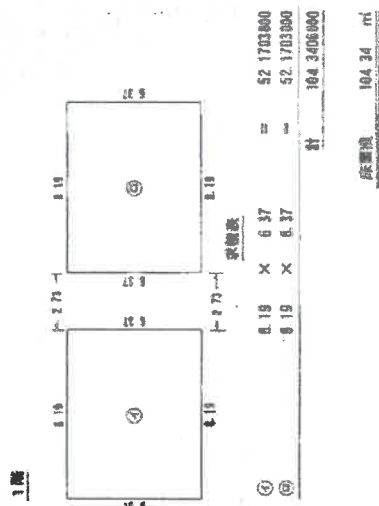
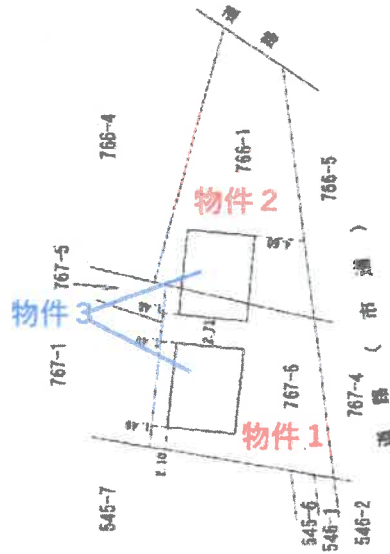
1:500



767-6

家庭番号

建築物の所在
宇都宮市下延上町字八斗崎 767番地6、766番地1



著成作

(平城坊 年 月 日作序)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

又

縮尺 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。
(宇都宮地方裁判所判例)
令和8年4月15日 東京法務局登録出願所

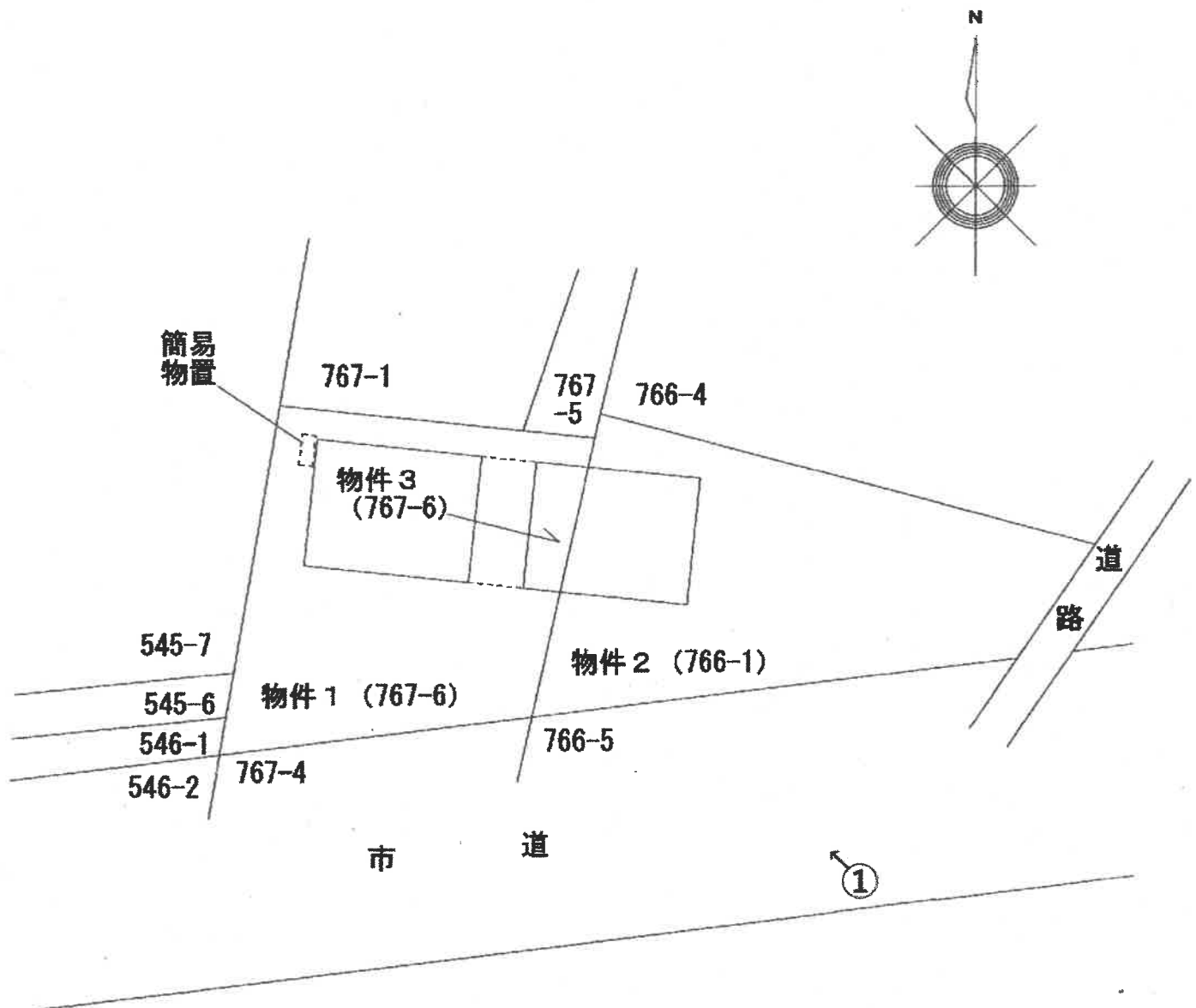
令和8年4月15日

東京法務局登録出張所

(10 枚目)

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。



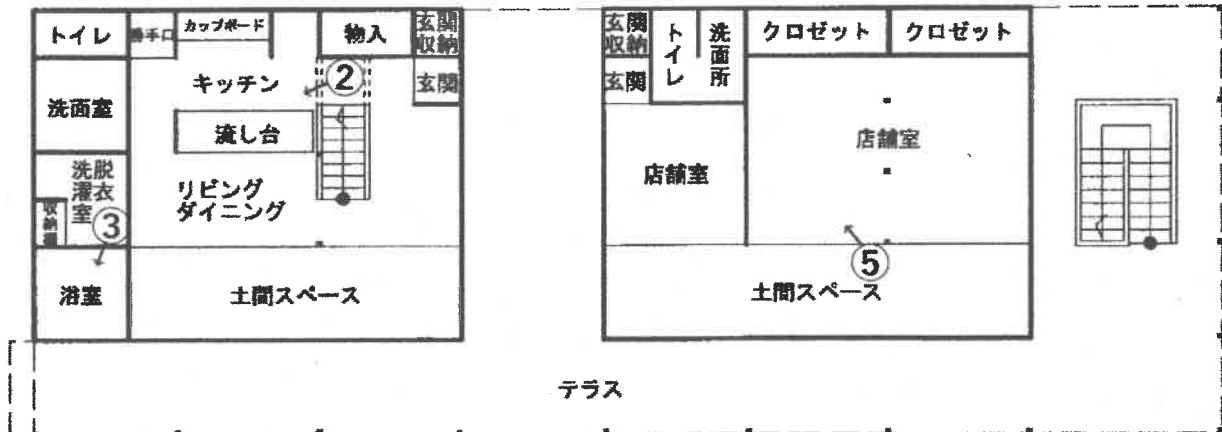
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図

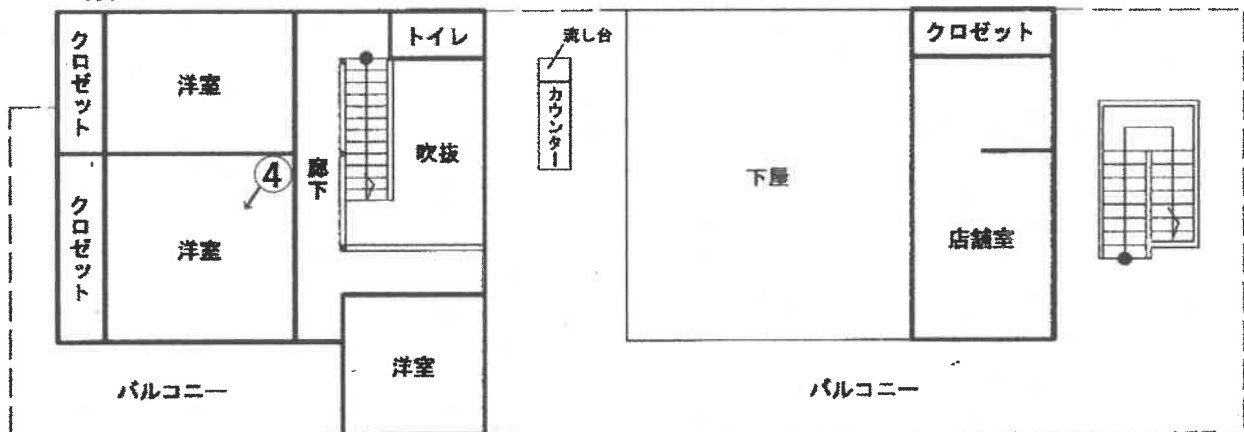
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



1 階



2 階



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2 (キッチン)



写真3 (浴室)

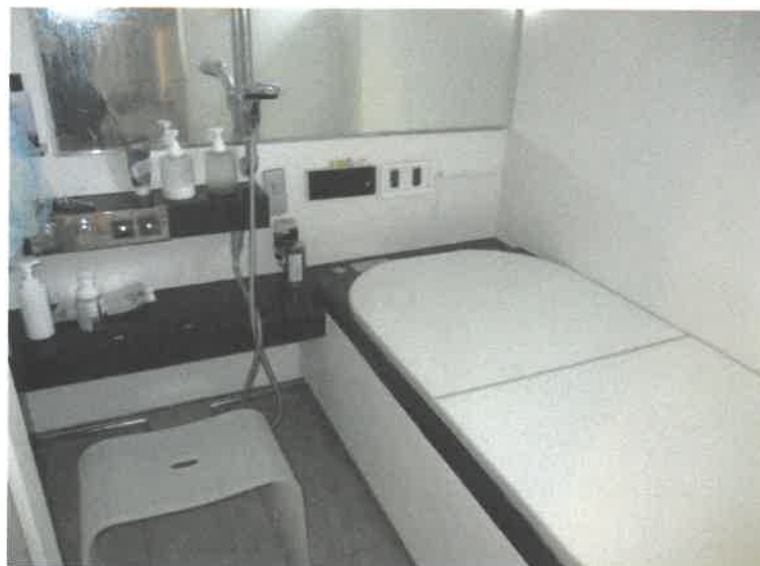


写真4（2階南東側洋室）



写真5（1階東側店舗室）



令和 8年（ケ）第 57号
令和 8年 6月 1日 受 命
令和 8年 7月 5日 現地調査
令和 8年 7月17日 評 価
令和 8年 7月21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

一 括 価 格	
金 15,183,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,824,000円
物件2（土地）	金 2,865,000円
物件3（建物）	金 10,494,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の土地価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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 地目 地積	宇都宮市下砥上町字八斗蒔 7 6 7 番 6 宅地 243.80m ²	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 地目 地積	宇都宮市下砥上町字八斗蒔 7 6 6 番 1 宅地 383.00m ²	登記簿記載とほぼ同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市下砥上町字八斗蒔 7 6 7 番地 6、7 6 6 番地 1 7 6 7 番 6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建 1階 104.34m ² 2階 64.59m ²	店舗兼居宅
特記事項			
○本件物件は市街化調整区域内に存する。宇都宮市都市計画課によれば、本件土地は開発許可を受けており、買受人等が本件物件を利用する場合には都市計画法上の用途変更に係る許可を要する。本件物件に係る開発許可の履歴は以下の通りである。 許可番号：宇都宮市指令都第7-208号 許可年月日：平成29年12月5日 開発区域：宇都宮市下砥上町字八斗蒔766番1、767番6 開発面積：498.93m² 予定建築物の用途：専用住宅 許可基準：都市計画法第34条第11号(条例で指定する区域内における自己用住宅) ○本件建物は新築時に専用住宅として開発許可を受けていることから、買受人等が本件建物を専用住宅以外の用途として利用する場合には、都市計画法上の用途変更に係る許可を要する。 ○宇都宮市建築指導課備付の建築計画概要書によると、本件建物に係る建築確認の履歴は下記の通りである。 確 認 日：平成30年2月8日 確認番号：第NKBI建-17YH0446号 主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：新築			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R日光線「鶴田」駅の西方約1.7 k m（直線距離）付近に所在している（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、戸建住宅を中心に事業所等も見られる既存の農村集落地域で、周辺には農地が広がっている。	
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	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 626.80m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約35m 奥行 : 約7m～17m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	南約11.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南東約2.5m舗装道路(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は相互に隣接して所在し一体画地を形成の上、物件3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 : なし 下 水 道 : 前面道路に本管あり (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	○南東側接面道路は建築基準法第42条2項道路に該当し、本件土地のうち当該道路境界から約0.75m前後のセットバック部分が存在する。また、当該道路には車止め用のアーチが設置されている。 ○下水処理は敷地内浄化槽を介して宅地内処理を行っている。 ○敷地の北西隅に簡易物置が設置されている。 ○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3）

区 分	物件3
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30年 8月24日新築 経過年数 約8年 経済的残存耐用年数 約22年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディングボード、塗壁 内 壁 ビニールクロス、化粧ボード等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、クッションフロア、土間コンクリート等 設 備 電気、水道 その他 オール電化
床面積（現況）	1階104.34㎡ 2階 64.59㎡ 計 168.93㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 店舗兼居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物は独立した東側部分及び西側部分が存在する連棟構造の建物であり、各部分は共用のテラス及びバルコニーで繋がって一体として所在している。当該建物は本件所有者及びその家族が占有の上、東側部分は店舗として、西側部分は居宅として各々利用されている。
特 記 事 項	○西側の屋根上に太陽光パネルが設置されている。当該パネルは本件建物の新築時に本件所有者が設置したものであることから、これを建物価格に含めて評価を行う。 ○室内で中型犬を1匹飼育している。 ○土間コンクリートに複数の亀裂箇所が存在する。 ○外階段周辺で雨漏りの補修が行われた履歴がある。

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, 2）

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。

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	27,900	0.95	243.80	0.90	5,816,000
2	27,900	0.95	383.00	0.90	9,136,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-66

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 27,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲2%

イ 個別格差：物件1、2 0.95 画地条件(形状▲5 角地+1) その他条件(セットバック▲1)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	190,000	168.93	0.59	18,937,000

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8年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数22年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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22年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価20%) ÷ 0.59

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	5,816,000	0.30	法定地上権	1,745,000
2	9,136,000	0.30	法定地上権	2,741,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%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	5,816,000	-1,745,000		0.64	0.70	1,824,000
2	9,136,000	-2,741,000		0.64	0.70	2,865,000
3	18,937,000	+4,486,000	1.00	0.64	0.70	10,494,000
一括価格（合計）						15,183,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1、2 0.64

(市街化調整区域の市場性▲20 事業用途の市場性▲20)

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-66

所 在：宇都宮市下砥上町字八斗蒔7 4 8 番 4
地 目：宅地
価 格：27,400円／m²
位 置：鶴田駅1.7k m
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：421m²
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：東側14.5m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅と一般住宅が見られる住宅地域

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。

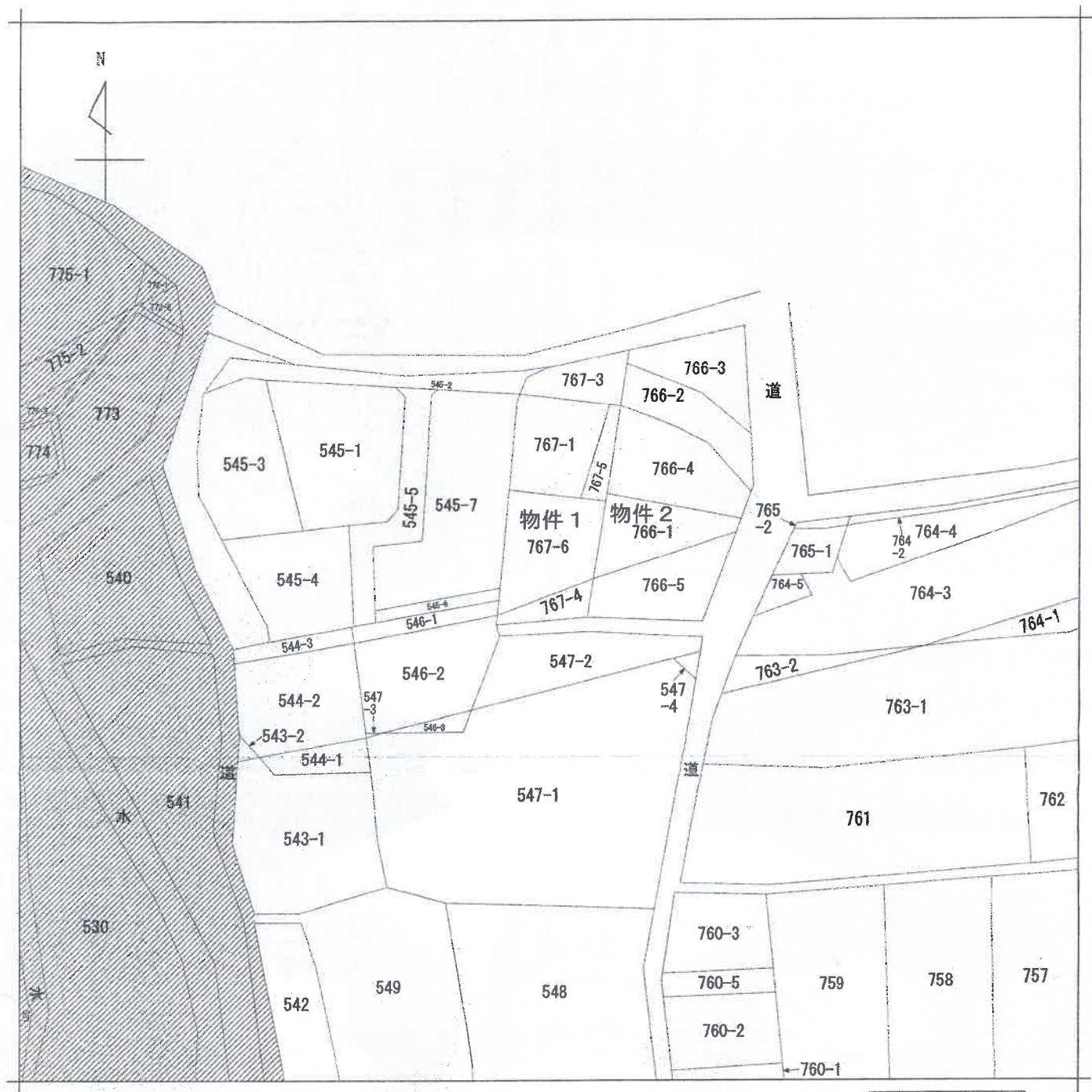
第7 附属資料

- 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



公 図 写



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	宇都宮市下砥上町字八斗蒔				地番	767番6			
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53年1月10日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和8年4月15日

東京法務局豊島出張所

登記官

※縮小(70%)につき縮尺相違

請求番号: 40-1

(1/1)

地區積測畧圖

767-1-5-6

宇都宮市下砥上町字八斗蒔

求積表

地 带	①767-1		Y ₀	Y ₀₊₁ -Y ₀ -1	Σ(Y ₀₊₁ -Y ₀ -1)	備考
	NO	X ₀				
K01		137.376	96.565	-18.357	-2321.811232	
B01		116.296	92.059	8.175	950.719600	
B02		115.060	104.740	18.357	2112.156420	
B03		133.519	111.016	-8.175	-1091.517925	
				合 計	-550.452837	
				合 計 面 積	275.2264185	
				地 積	275.22	㎡

地 番	②707-5		備考	
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n-1} -Y _{n-1})
B03	133.519	111.018	-7.898	-1054.286024
B02	115.060	104.740	-2.889	-308.996340
B04	114.894	108.327	7.889	908.623824
K14	133.087	112.636	2.889	357.870943
			合計	-100.187597
			合計面積	50.0837985
				50.08

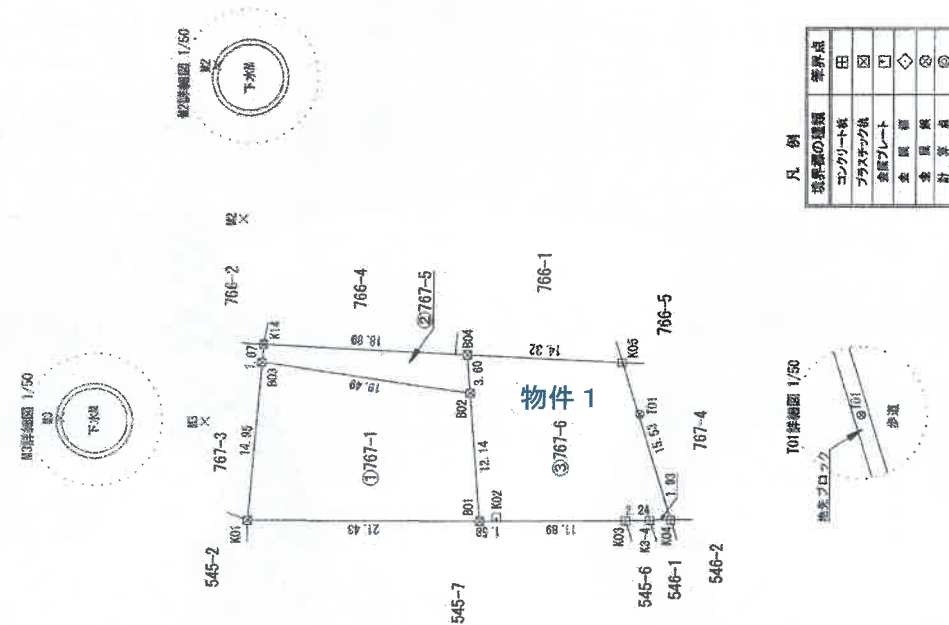
地番	(3)167-6				
	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn-(Yn-1-Yn-1)	備考
NO					
B01	116.296	92.859	-12.370	-1438.581520	
K02	114.736	92.370	-2.361	-270.891696	
K03	103.025	90.298	-2.425	-249.835625	金庫プレート
K3-4	100.807	89.945	-0.058	-60.331006	
K04	98.895	89.640	15.115	1494.797925	
K05	100.749	105.060	18.887	1882.696563	
B04	114.694	108.327	-0.320	-36.702060	
B02	115.060	104.740	-15.668	-1892.760080	
			合計	-487.607519	
			合計面積	243.8037595	
			面積	243.00	m ²

取引先	仕入品名	△距離	△距離	備考
101		100,000	100,000	トラパーズ株式会社先着ブロックに計上
402		132,937	124,293	下流型マンホール枠
432		139,657	106,412	下流型マンホール枠

測量年月日	平成29年 9月5日
座標系	任意
測量方法	1S法

者成作

人請序

$$\frac{\text{縮尺}}{1} = \frac{500}{1}$$


境界線の種類	境界点
コンクリート板	田
プラスチック板	区
金属プレート	口
金属板	◇
金属板	△
針算盤	◎

※縮小（70%）につき縮尺相違

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和8年4月15日

東京法務局豊島出張所

網誌知

地積測量図写

平成26年 参月 参日 登記

(正確)

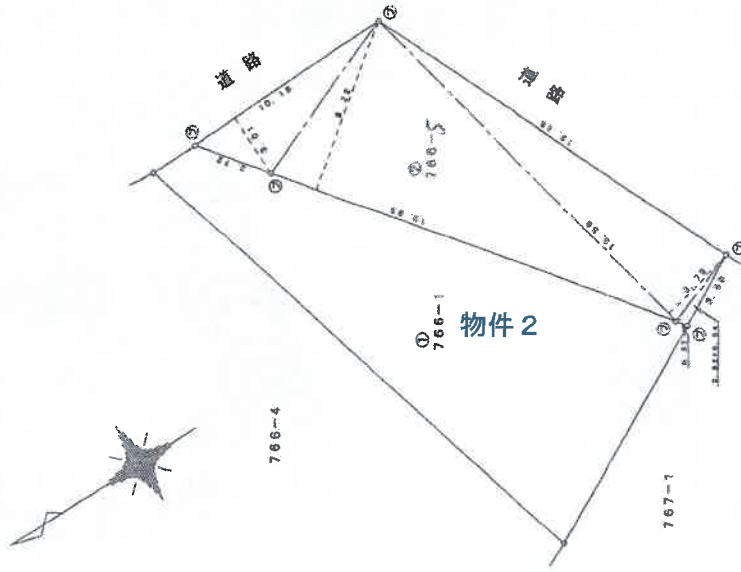
地積測量図

前
766-1-5

地番

土地の所在
宇都宮市下延上町字八斗薙

035940



境界線の種類	境界点
コンクリート杭	(1)
石	(2)
プラスチック杭	(3)
木	(4)
金属杭	(5)
測量ピン	(6)
刻	(7)

縮尺 1/250

申請人

(平成16年2月6日作製)

作製者

三斜法測量表

測量 符号	① 766-5	② 766-1	測量 符号
底辺	10.16	21.01	底辺
高さ	18.84	8.22	高さ
面積	19.89	21.78	面積
合計	5.82	0.84	合計
合計面積	25.71	22.62	合計面積
換算	138.63229	138.63229	換算
	198.83 m		

測量 符号	① 766-1	測量 符号
底辺	8.16	底辺
高さ	1.28	高さ
面積	3.93	面積
	3.93	

※縮小(70%)につき縮尺相違

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方裁判所管轄)

令和8年4月15日

東京法務局豊島出張所

登記官

建物図面写

登記年月日：平成30年8月29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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和8年4月15日

東京法務局豊島出張所

謝品如

-13-

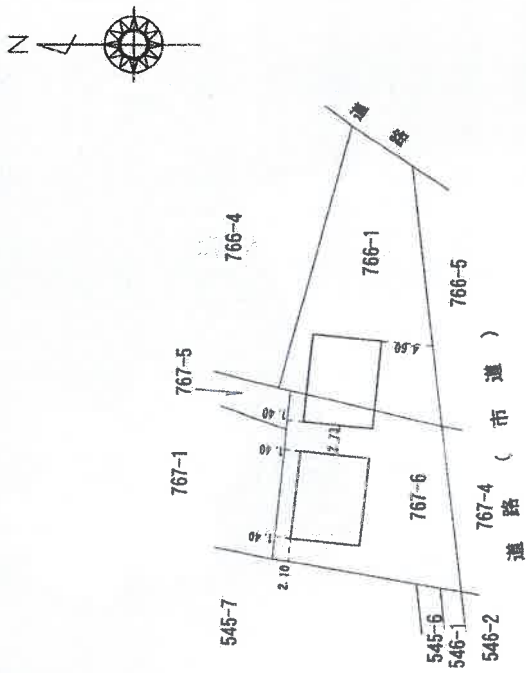
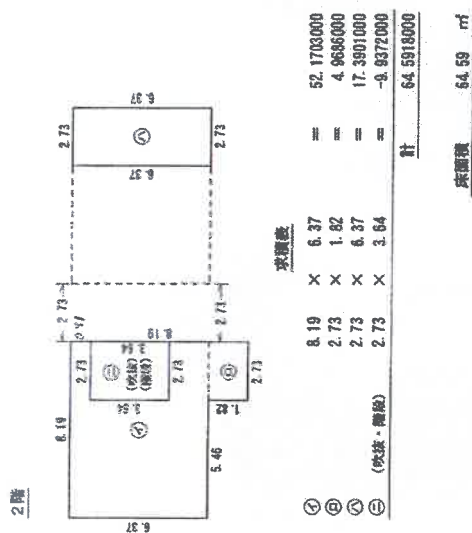
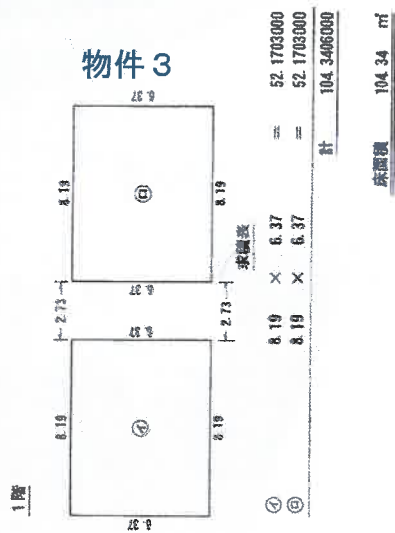
請求番号: 40-4

※縮小（70%）につき縮尺相違

建各階平圖

家屋番号 767-6

建物の所在
宇都宮市下砥上町字八斗蒔 767番地6、766番地1



作者

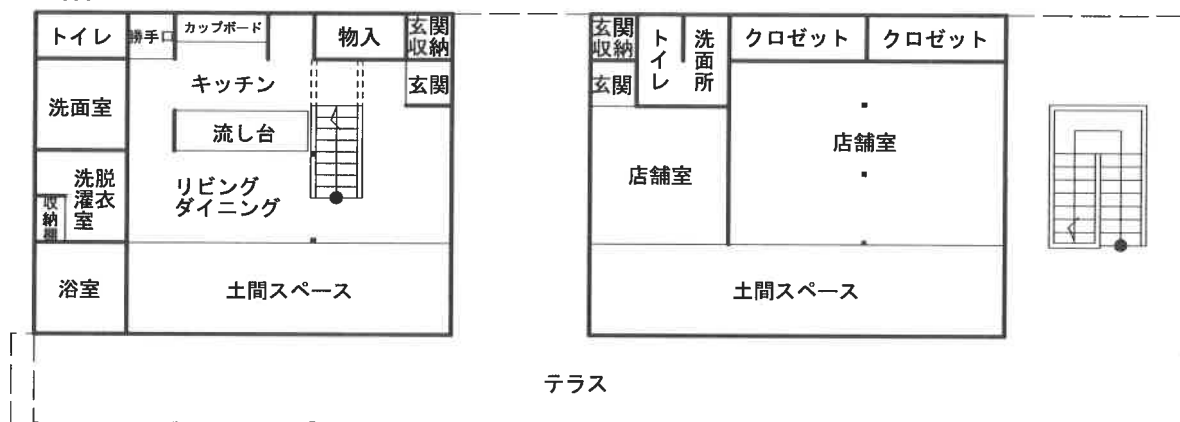
縮尺 1/250

人
類
母

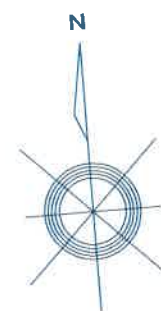
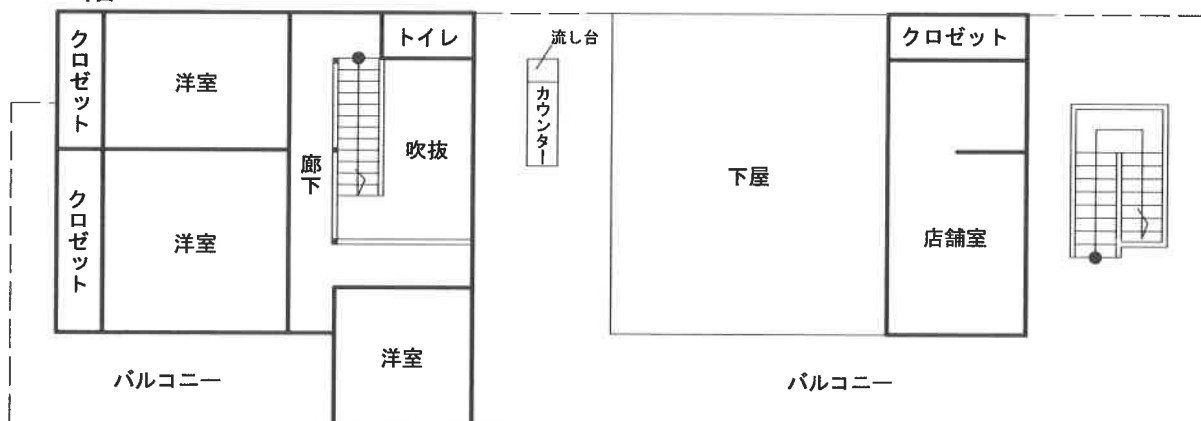
$$\frac{1}{500} \text{ 縮尺}$$

建物間取図

1 階

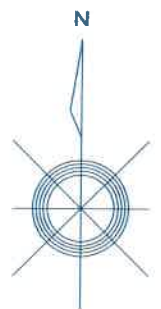
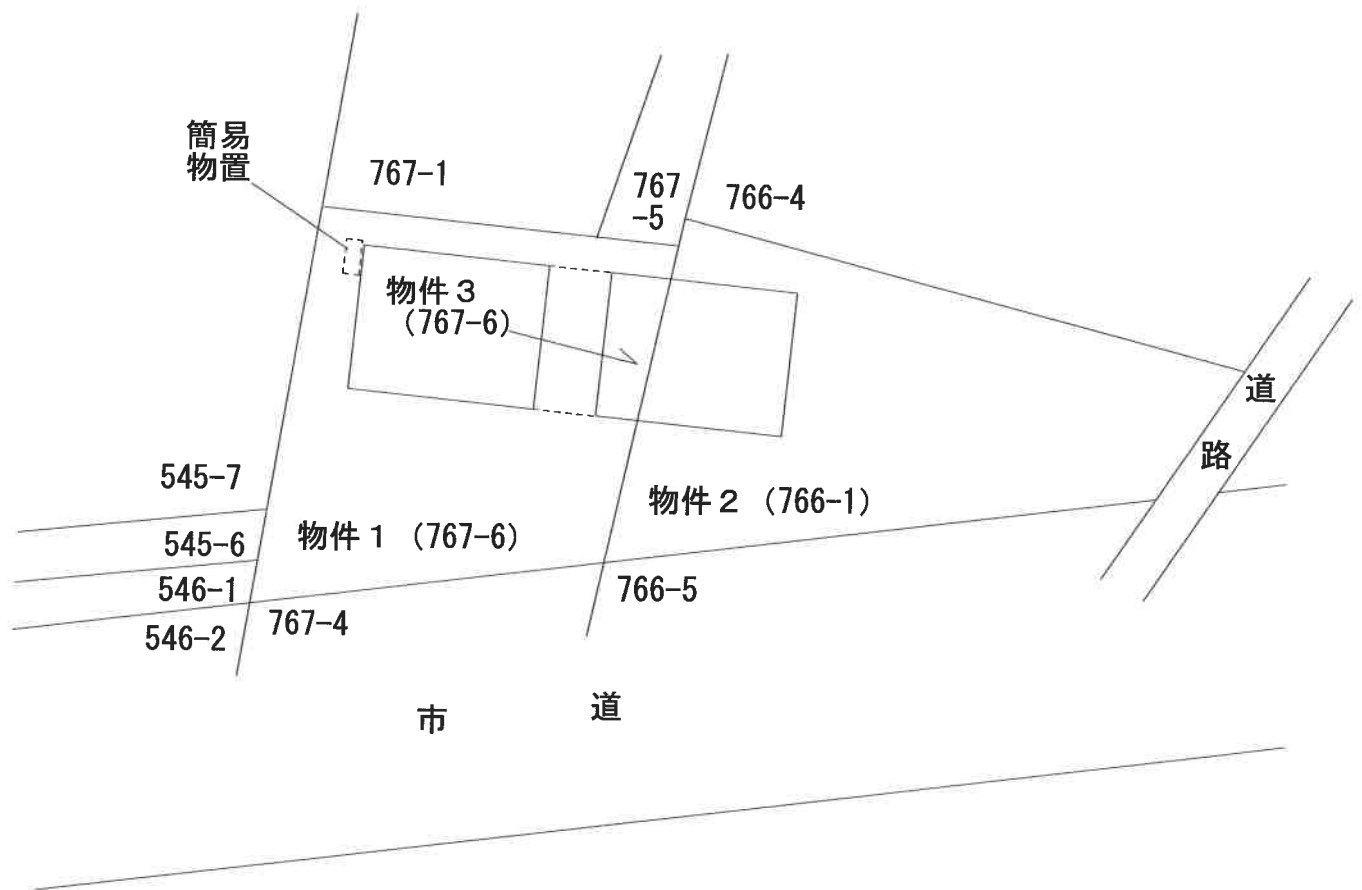


2 階



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

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。