

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 4 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 14 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	3,677,000 2,941,600	一括	735,400	35,275	10,288
1	117,000				
2	1,930,000				
3	1,630,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市宮原三丁目
 地 番 1 5 6 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 0 3 . 6 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分 9 分の 1

- 2 所 在 宇都宮市宮原三丁目
 地 番 1 5 6 0 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 4 9 . 2 0 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 宇都宮市宮原三丁目 1 5 6 0 番地 9
 家屋 番号 1 5 6 0 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 7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 宇都宮市宮原三丁目
地 番 1 5 6 0 番 3
地 目 宅地
地 積 3 0 3 . 6 6 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 9 分の 1
- 2 所 在 宇都宮市宮原三丁目
地 番 1 5 6 0 番 9
地 目 宅地
地 積 1 4 9 . 2 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 宇都宮市宮原三丁目 1 5 6 0 番地 9
家屋 番号 1 5 6 0 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
所有者 A

令和 8年(ケ)第 83号
令和 8年 7月30日受理
令和 8年 8月 24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 宇都宮市宮原三丁目
地 番 1 5 6 0 番 3
地 目 宅地
地 積 3 0 3 . 6 6 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 1
- 2 所 在 宇都宮市宮原三丁目
地 番 1 5 6 0 番 9
地 目 宅地
地 積 1 4 9 . 2 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 宇都宮市宮原三丁目 1 5 6 0 番地 9
家屋 番号 1 5 6 0 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
所有者 A

(土地・建物用)

土地建物

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	宇都宮市宮原3丁目1番9号				
土地	物件2				
現況地目	☒ 宅地（物件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					
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が異なる（ ☐ 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（空家状態）として管理、占有している ☐ 「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					
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市宮原3丁目1番9号		付近
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1 ） ☐ 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	☐ 土地所有者 ☒ 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。 ☒ 公衆用道路（持分）として一般の通行に供されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	物件2の地積測量図からは物件1の東西の幅員は判然としないが、公図等から判断すると物件1は東西の幅員約3m程度と認められる。また、南北に細長い帯状の土地と認められる。 そして、西側の法定外公共物（土地）と一体となって専ら物件2を含む分譲地のための進入路となっている土地を構成していると認めた。 上記進入路の幅員は物件2、3付近では約5～6mである。 上記進入路を構成する上記法定外公共物（土地）の内、物件1の北端付近や南端付近は周辺地に取り込まれている模様である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

そ の 他 の 事 項

■物件3はツタ等に覆われ外観の状況は判然としない。物件2も雑草、雑木が繁茂し、その状況を確認することは困難である。

■物件2上にはカーポート（定着物）、簡易物置（動産）が存するが、カーポートは倒壊している。簡易物置の状況は雑草、雑木等に埋もれており、不明である。

また、カーポートの奥（東側）に乗用車が雑草、雑木に埋もれるように放置されている。物件3の東側にオートバイ（破損）が放置されている。

■物件2の東側は青地（幅員約1.6～2m）である。物件2は青地部分よりも約1m高くなっている。

■青地との境界部分には大谷石とコンクリートブロックからなる擁壁が設置されているが、当該擁壁は東側に傾いており、南東角付近では約1.8mに渡り擁壁が破損している。

当該擁壁やその基礎付近には境界標識と思われるプレートや杭が設置されているが、上記のとおり当該擁壁が傾いているため、境界標識としての機能していない。

■物件2の西側（道路側）は50cmのセットバックが必要であるが、雑草、雑木が繁茂し、きちんとセットバックされて、セットバック部分が道路の一部となっているか確認できない。

概測結果に鑑みると、物件3の下屋の一部や樹木（所有者側が植えたものではない可能性が高い）がセットバック部分にはみ出しているのではないかとと思われる。そのため、セットバック部分に物件3の躯体は存在しないものの、道路として提供はされていない可能性が高いと思われる。

■物件3内はゴミで溢れている。1階は1m程度（推定）はゴミで埋め尽くされている。そのため、1階は玄関付近から内部を伺うに止まった。また、玄関脇の和室と思われる部屋はゴミで扉を開けることができなかった。2階は、1階ほどではないものの、ゴミが多い。特に中央の部屋はゴミでいっぱいであり、内部を確認できない。

上記の状況であるので、建物内の状況は殆ど確認できなかった。床材はゴミで判別不能である。間取り等は課税資料によるところが大きい。

■所有者とはコンタクトが取れなかったが、上記の建物内の状況、玄関は蜘蛛の巣が張られていること、玄関前には伐採された枝等が放置され、それらを切断しなければ玄関ドアを開けることができなかったこと、近隣者の陳述等から長期間、空家状態であったと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	物件3は10年位、空家になっていると思います。 物件2上のカーポートは雪で倒壊しました。 物件3はツタに覆われているためか、去年、一昨年とスズメバチが巣を作りました。 物件2の西側道路際の木は、近くから種が飛んできて、成長したものだと思います。 西側道路の内、アスファルトの色が変わっているところよりも更に少し西側の部分までが物件1になると思います。 物件1の西側には栃木県から宇都宮市に移管された土地があるのですが、北側や南側では、その青地を取り込んでしまっています。宇都宮市に改善をお願いし、市の職員も来ましたが、そのままとなっています。 物件2の西側部分でアスファルトの色が変わっているのは、それまで大谷石で境界を作って、西側の土地に農地として取り込まれていたところ、西側の農地がマンションになったので、そのときに、境界をきちんとしたためです。

(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

■ 物件調査の結果等から前記のとおり認めた。

■ 物件2の地積測量図は存在するが、東西の長さは、雑草、雑木等が繁茂しているため直接、計測することはできない。

また、物件2の西側境界付近は雑草、雑木に覆われており、物件2の西側境界＝物件1の東側境界を示す境界標識は見当たらなかった。

加えて、物件1の西側の境界を示すと確信をもって認めることのできる標識も見当たらなかった。

物件2の東側から物件3東側外壁までの距離、物件3の東西の長さ、近接地の東西の長さ、地積測量図、公図、セットバックの状況、近隣者からの聴取結果、現地検分の結果等から前記のとおりであろうと判断したが、これはあくまで当職の推測に過ぎない。

買受人は自己の負担において、境界を確認する必要がある。

(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 8月 3日 (月) 11:40-11:50	宇都宮市役所	資産税課 地籍図、間取図調査
8年 8月 3日 (月) 14:35-15:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、概測調査
8年 8月 4日 (火)	執行官室	所有者に通知書発送
8年 8月12日 (水) 10:00-12:00	物件所在地	建物内外調査、間取調査、概測調査、建物内外写真撮影、近隣者から聴取、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。

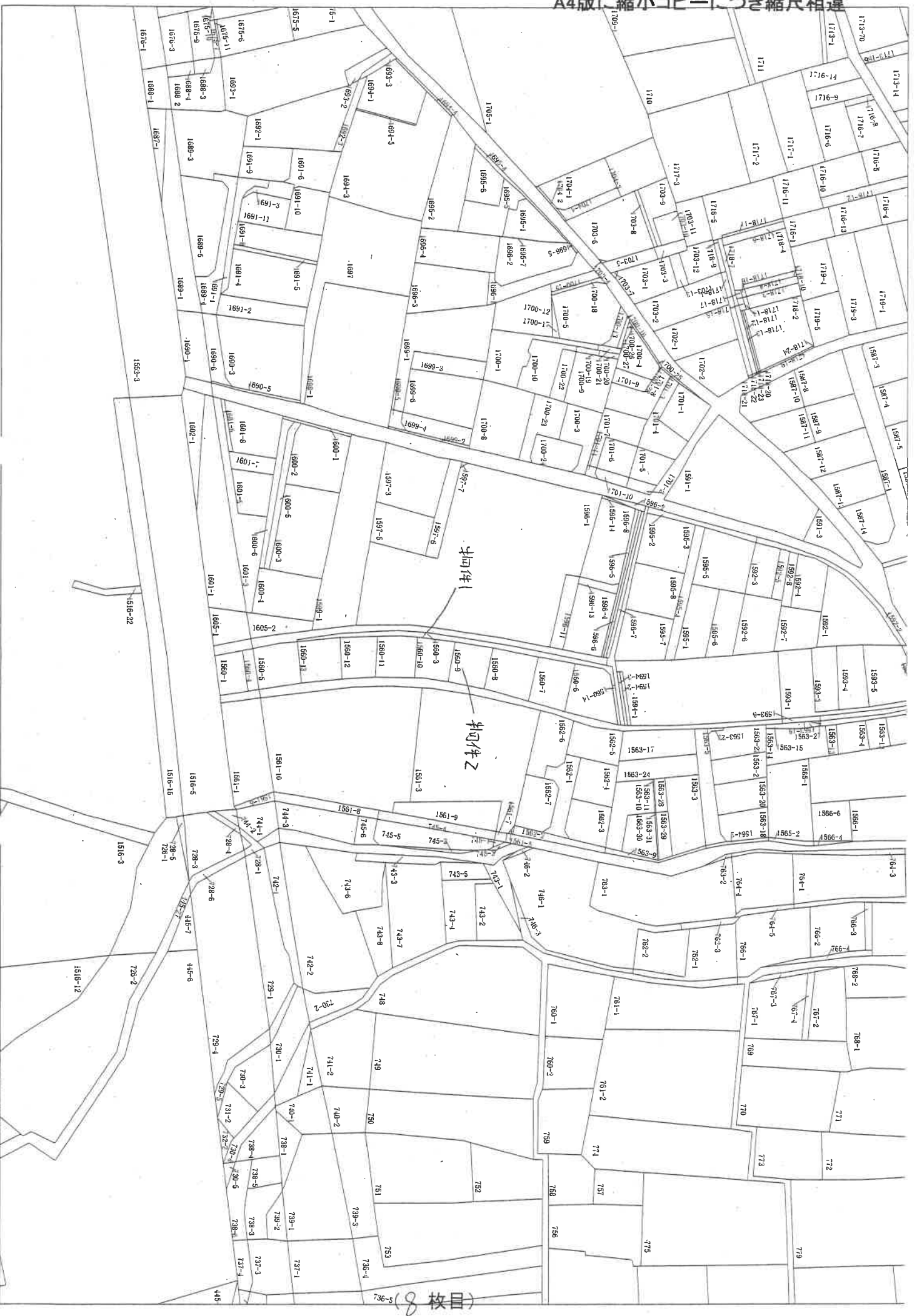
☒ 令和8年8月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



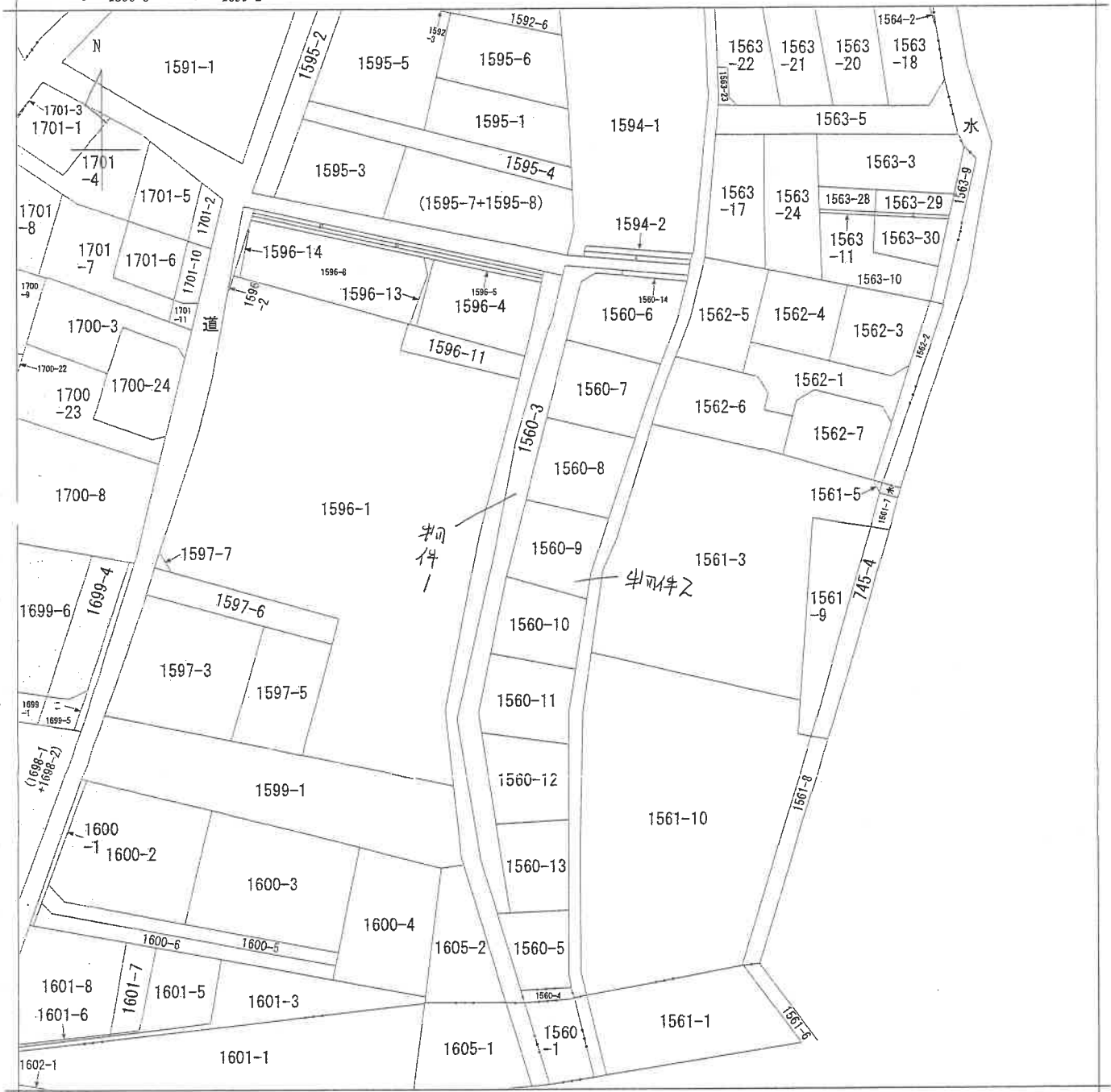
中心位置は宮原3丁目1560-9付近です
この図面は令和8年1月1日時点のもので

五

1:1,000



イ	1594-3	ハ	1596-7	ホ	1563-31
ロ	1596-6	ニ	1699-2		



(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。



A	陽南	1丁目
B	宮原	3丁目

請 求 部	所 在 宇都宮市宮原三丁目				地 番 1560番9			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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6月10日

東京法務局

請求番号：65-1

登記官

(9枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和52年2月18日

005527

地番

1560-3
1560-3-1-8-10-11-12-13

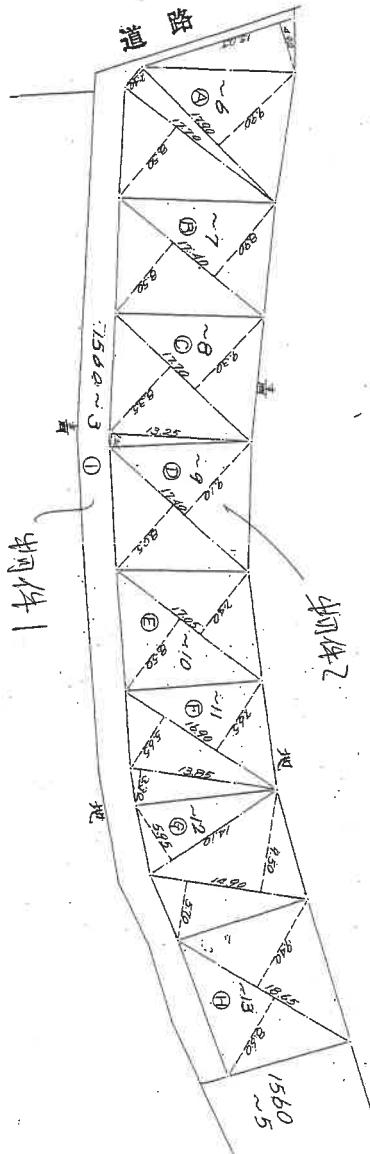
土地の所在

宇都宮市宮原3丁目

土地積測量図

令和8年6月10日
宇都宮地方方法務局(管轄)
東京法務局
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。



求積方法 (㎡)

(A) 25.05 X 4.00 = 21.4450	(E) 77.03 X (7.40 + 8.50) / 2 = 133.3475
(B) 17.92 X (9.92 + 2.40) = 220.1760	(F) 16.90 X (7.65 + 3.65) = 234.7700
(C) 17.00 X 8.40 = 140.4300	(G) 14.10 X 4.95 = 69.8050
(D) 27.40 X (8.90 + 10.50) / 2 = 151.3900	(H) 18.65 X (9.40 + 10.60) / 2 = 167.1350
(I) 17.00 X (9.30 + 10.30) = 32.4050	
(J) 17.00 X 6.45 = 21.8625	
(K) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(L) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(M) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(N) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(O) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(P) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(Q) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(R) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(S) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(T) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(U) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(V) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(W) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(X) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(Y) 17.00 X 3.45 = 21.8625	
(Z) 17.00 X 3.45 = 21.8625	

昭和52年2月18日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

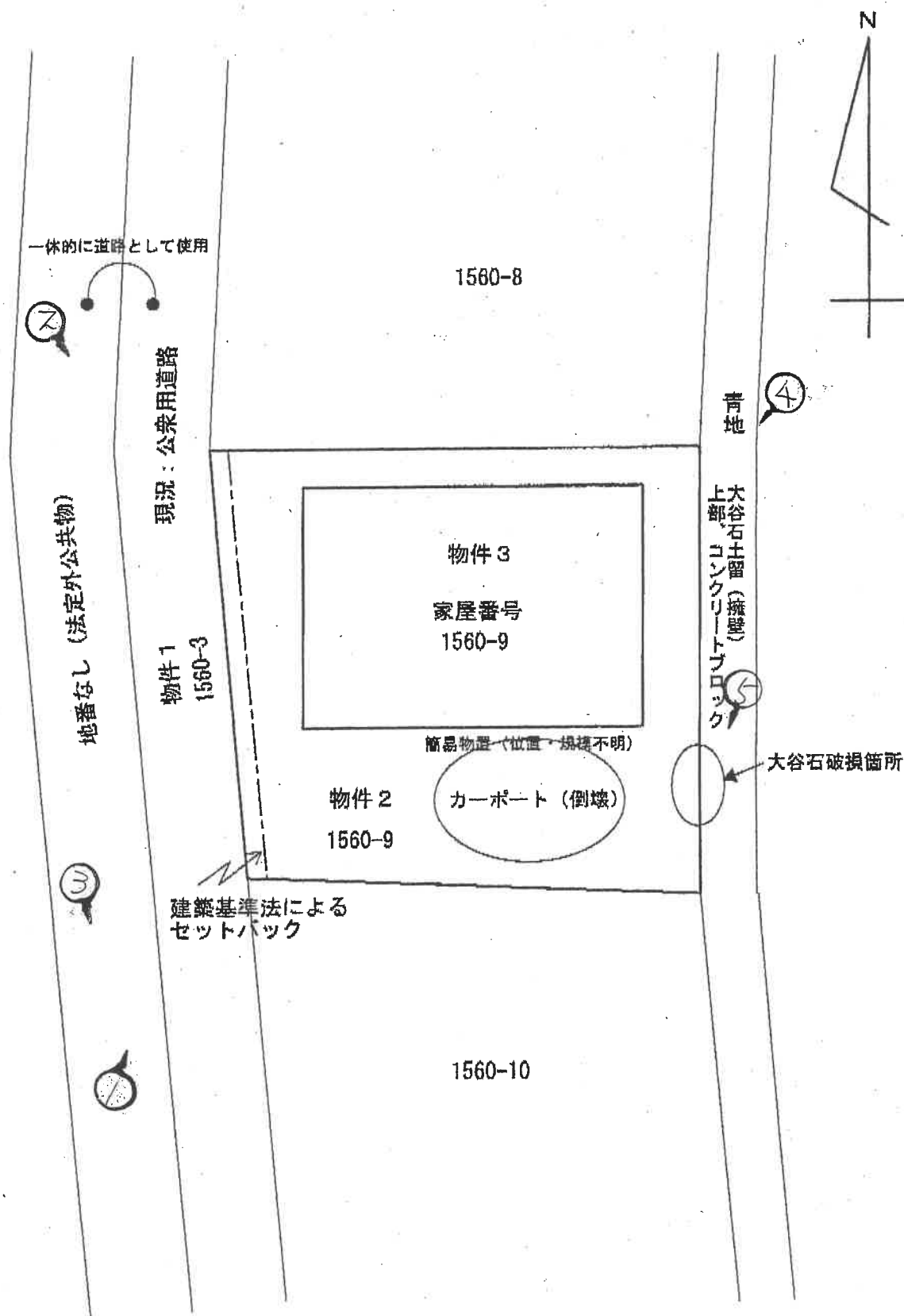
縮尺

1/500

1/

(日調連 10)

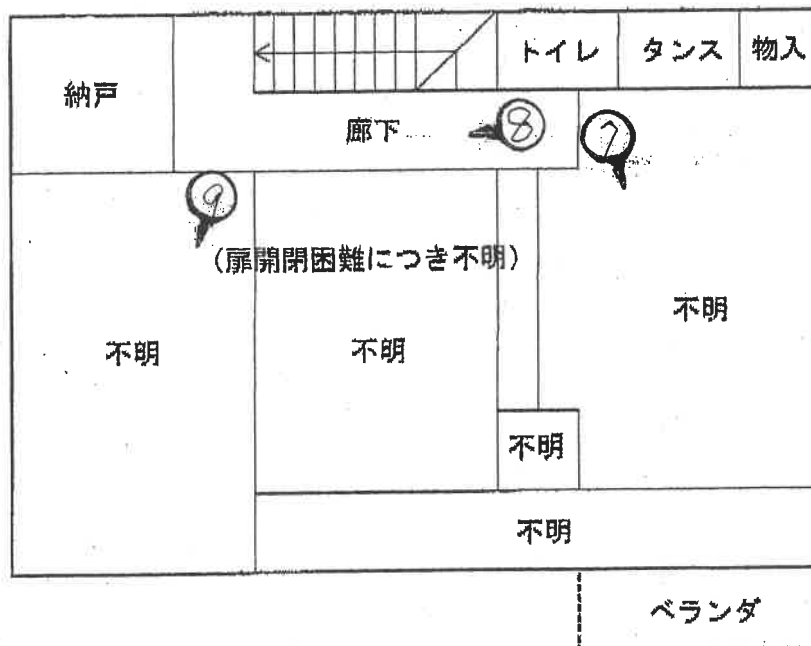
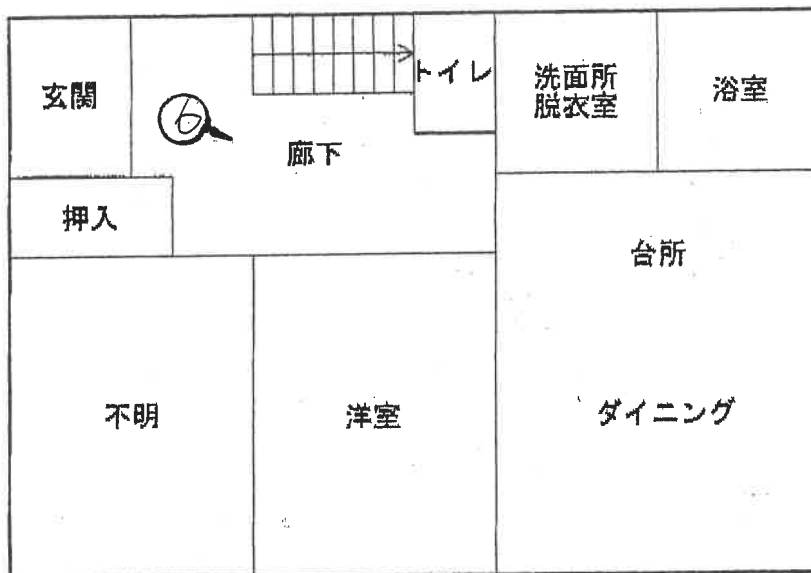
土地建物位置関係図



※ 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。

※ ㊦は大凡の写真撮影位置、方向を示す

問 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。

※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す



4



5



6



(14枚目)



7



8



9

(15枚目)

令和 8年（ケ）第 83号
令和 8年 8月 3日 受 命
令和 8年 8月12日 現地調査
令和 8年 8月14日 評 価
令和 8年 8月18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
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

一括価格	
金 3, 6 7 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 1 7, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 9 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 6 3 0, 0 0 0 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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番目積有者共有持分	宇都宮市宮原三丁目 1 5 6 0 番 3 宅地 303.66㎡ A 9分の1	公衆用道路
2	所在地番目積有者	宇都宮市宮原三丁目 1 5 6 0 番 9 宅地 149.20㎡ A	宅地
3	所在地番目積有者 家屋番号種類構造床面積	宇都宮市宮原三丁目 1 5 6 0 番地 9 1 5 6 0 番 9 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 57.96㎡ 2階 57.96㎡ A	概ね同じ

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	東武宇都宮線「南宇都宮」駅の南東方約580m（直線距離）に位置する。 （末尾添付「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	当地域は空地が残る中、低層一般住宅を主体にアパート等も見られる住宅地域である。 当地域内には一部に畑が残るものの、小規模分譲地が開発され徐々に宅地利用度が高まりつつある。 接面道路は一部が狭隘道路であり、南端部はJR日光線の軌道敷のため街路の連続性（行き止まり）にもやや劣る状況にある。 当地域は住宅地域として現状を維持して推移するものと予測する。	
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 立地適正化計画（居住誘導区域） 航空法第49条による高さ制限（制限表面）
画 地 条 件	物件1 地積 : 303.66㎡ 間口 : 幅約2m～約3m 奥行 : 延長約110m 形状 : 不整形（带状地） 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 道路敷 物件2 地積 : 149.20㎡ 間口 : 約13m 奥行 : 約11.5m ※間口・奥行は概測による 形状 : ほぼ整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 東側青地より約1m高い（一部大谷石土留め破損） 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 建築基準法によるセットバック部分約6㎡（物件2の地積の約4%）	
接面道路の状況	西側幅員約5～約6m舗装私道（建築基準法第42条第2項道路に該当） 上記幅員は物件1に隣接する西側官地（法定外公共物）を含む現況幅員である。	
土地の利用状況等	物件1 公衆用道路（持分）として一般の通行の用に供されている。 物件2 所有者が物件3の建物の敷地として占有している。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。
特 記 事 項	物件2上には簡易物置（動産）、カーポート（土地の定着物）が存するが、カーポートは倒壊し、簡易物置は雑草、雑木に覆われており詳細な状態は不明である。 カーポートの奥に自動車（周囲に雑草、雑木あり）、東端にオートバイ（破損）が放置されている。 物件2の隣接する東側の青地との間には約1mの高低差があり大谷石土留め擁壁が設置されているが、一部には破損箇所（大谷石落下）があり、擁壁の修繕が必要である。 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
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 2年 5月 2日新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造 木造瓦葺 2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 吹付 内 壁 クロス貼 天 井 クロス貼 床 フローリング
床面積（現況）	1階 57.96㎡ 2階 57.96㎡ 延 115.92㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 末尾添付間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	動産を残置し空き家の状態で、所有者が占有している。 建物の外部はツタ等により覆われ、室内はペットボトル等のごみに埋めつくされている。
特 記 事 項	空き家の状態が長期に及び、建物外部はツルに覆われ、室内はゴミで溢れている。また、建物の周囲には雑草、雑木が繁茂している状況から建物の維持管理の状態は劣るものと判断した。 室内は埋めつくされたゴミ（堆積）の量により扉が開閉困難な状況であるので調査不能の箇所がある（課税資料に基づく箇所がある）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	55,100	0.10	303.66	$\frac{1}{9}$	186,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-37

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/110 = 55,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+10補正

イ 個別格差：道路敷▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：1/9

② 物件2（土地）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	55,100	0.69	149.20	0.90		5,105,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-37

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/110 = 55,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+10補正

イ 個別格差：規模▲5 高低差▲5 セットバック▲4 東側土留め擁壁破損▲20

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。

③ 物件3（建物）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	150,000	115.92		0.05	869,000

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。

エ 現 価 率

経過年数36年、経済的全耐用年数39年、経済的残存耐用年数3年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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3年／経済的全耐用年数39年)}×(1－観察減価40%)＝0.05

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、さらに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
2	5,105,000	0.40	法定地上権	2,042,000

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	186,000			0.90	0.70	117,000
2	5,105,000	-2,042,000		0.90	0.70	1,930,000
3	869,000	+2,042,000	1.00	0.80	0.70	1,630,000
一括価格（合計）						3,677,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.90 物件2 0.90 物件3 0.80 物件1 境界不明▲10 物件2 境界不明▲10 物件3 調査不能箇所あり▲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-37

所 在：宇都宮市宮原4丁目1843番18

地 目：宅地

価 格：60,500円／m²

位 置：東武宇都宮線南宇都宮駅750m

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：177m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西6m市道

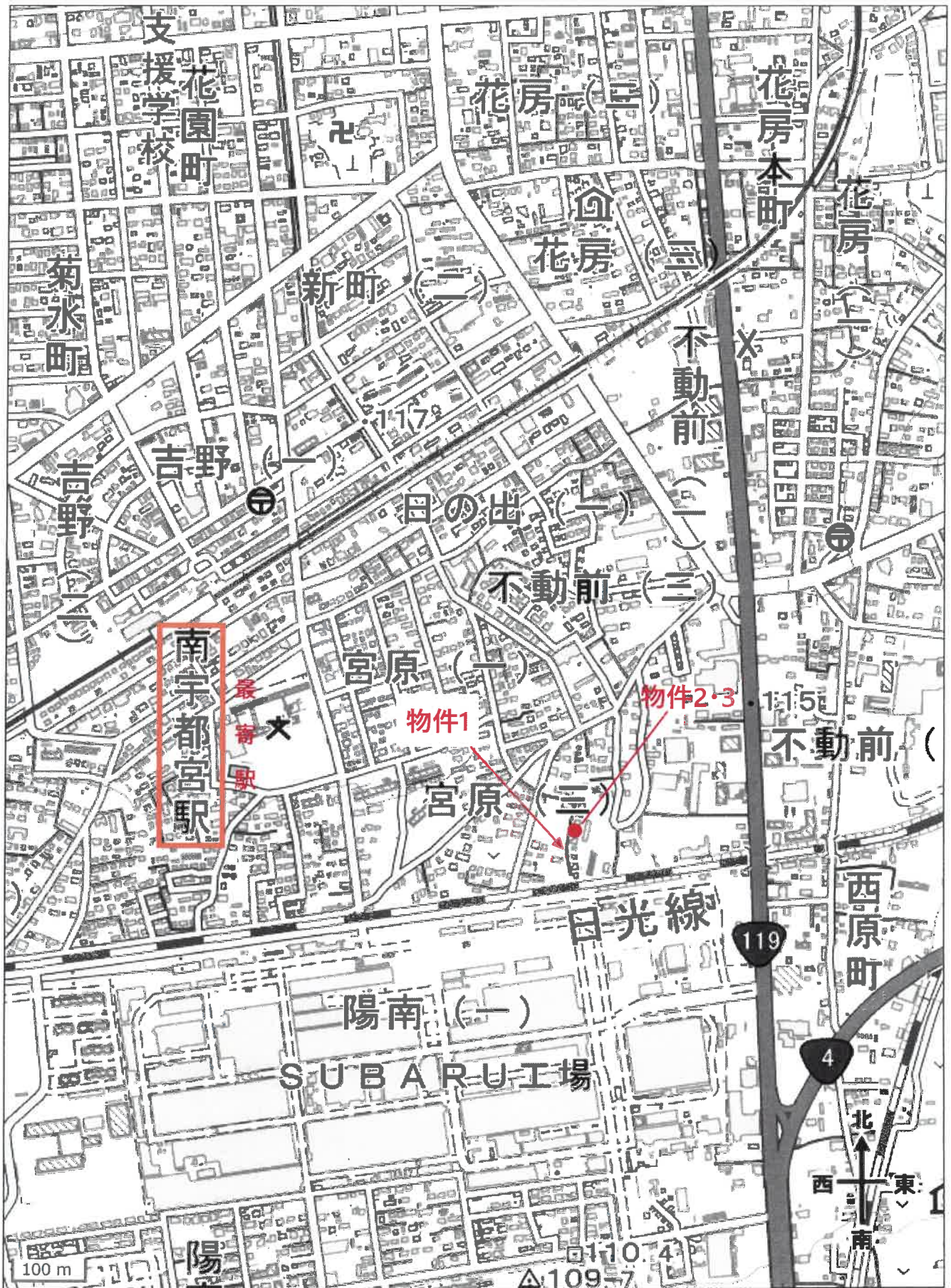
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

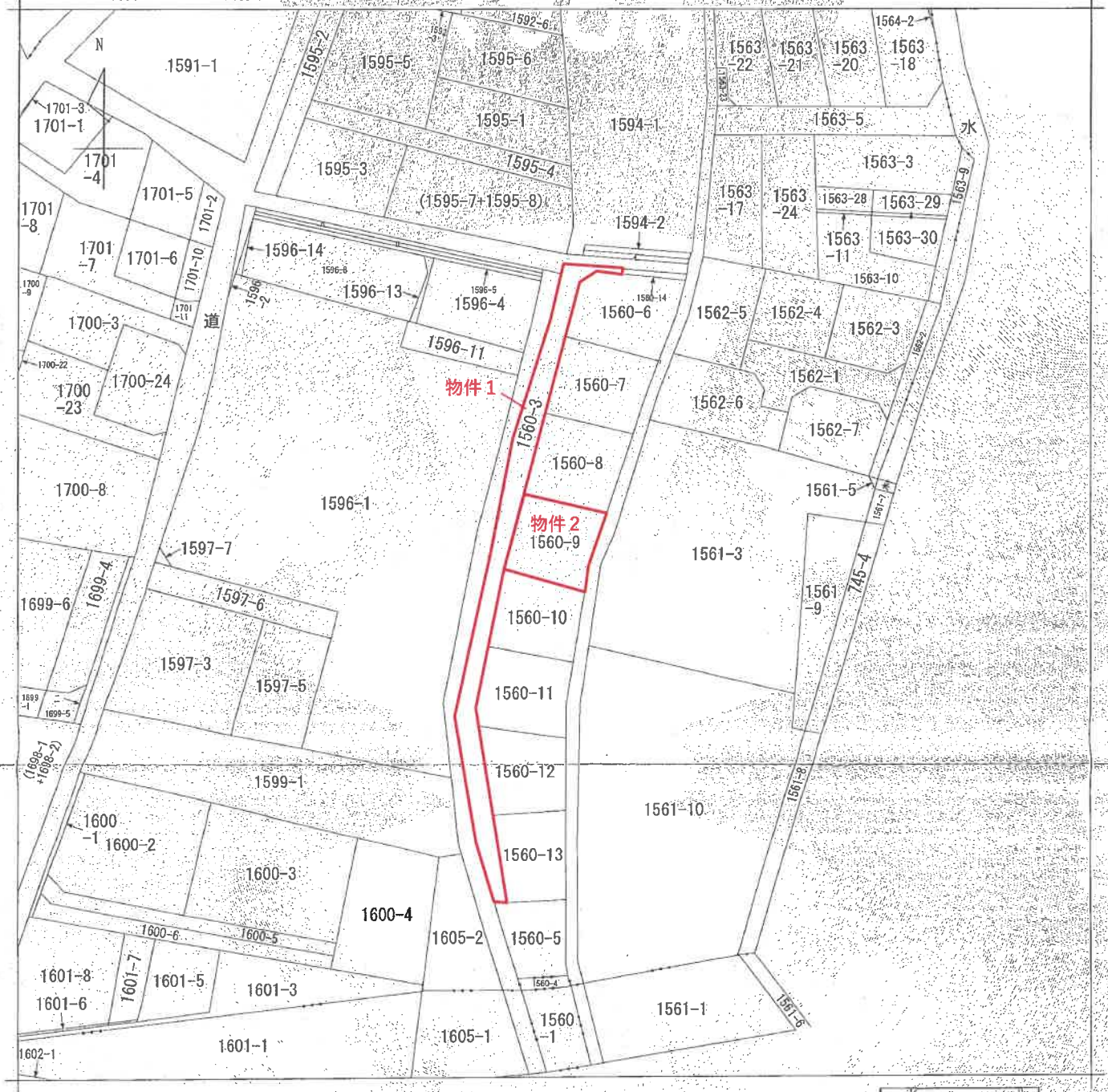
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

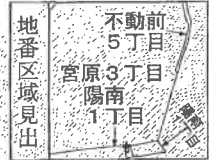


出所: 地理院地図GSI Maps

イ 1594-3 ハ 1596-7 ニ 1563-31
ロ 1596-6 ヒ 1699-2



(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。



A 陽南1丁目
B 宮原3丁目

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請 求 部 分	所 在	宇都宮市宮原三丁目				地 番	1560番9	
出 力 尺 寸	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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和8年6月10日
東京法務局

請求番号：65-1
(1/1)

登記官



令和 8 年 6 月 10 日 東京法務局
(平野宮地方振務局管轄)
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

登記官

登記年月日：平成24年5月21日

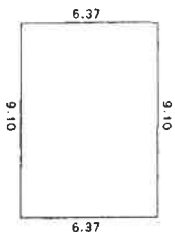
0419334 各階平面図



家屋番号
1560番9

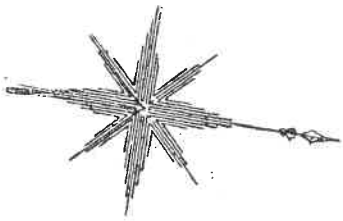
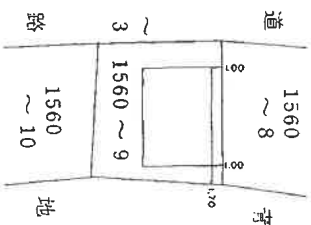
建物の所在
宇都宮市宮原3丁目1560番地9

建物図面
各階平面図



1階2階（各階同型）

床面積
9.10 × 6.37 = 57.9670
57.96 m²



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

平成24年5月21日 登記

作製者

土地家屋

作製

縮尺

1/250

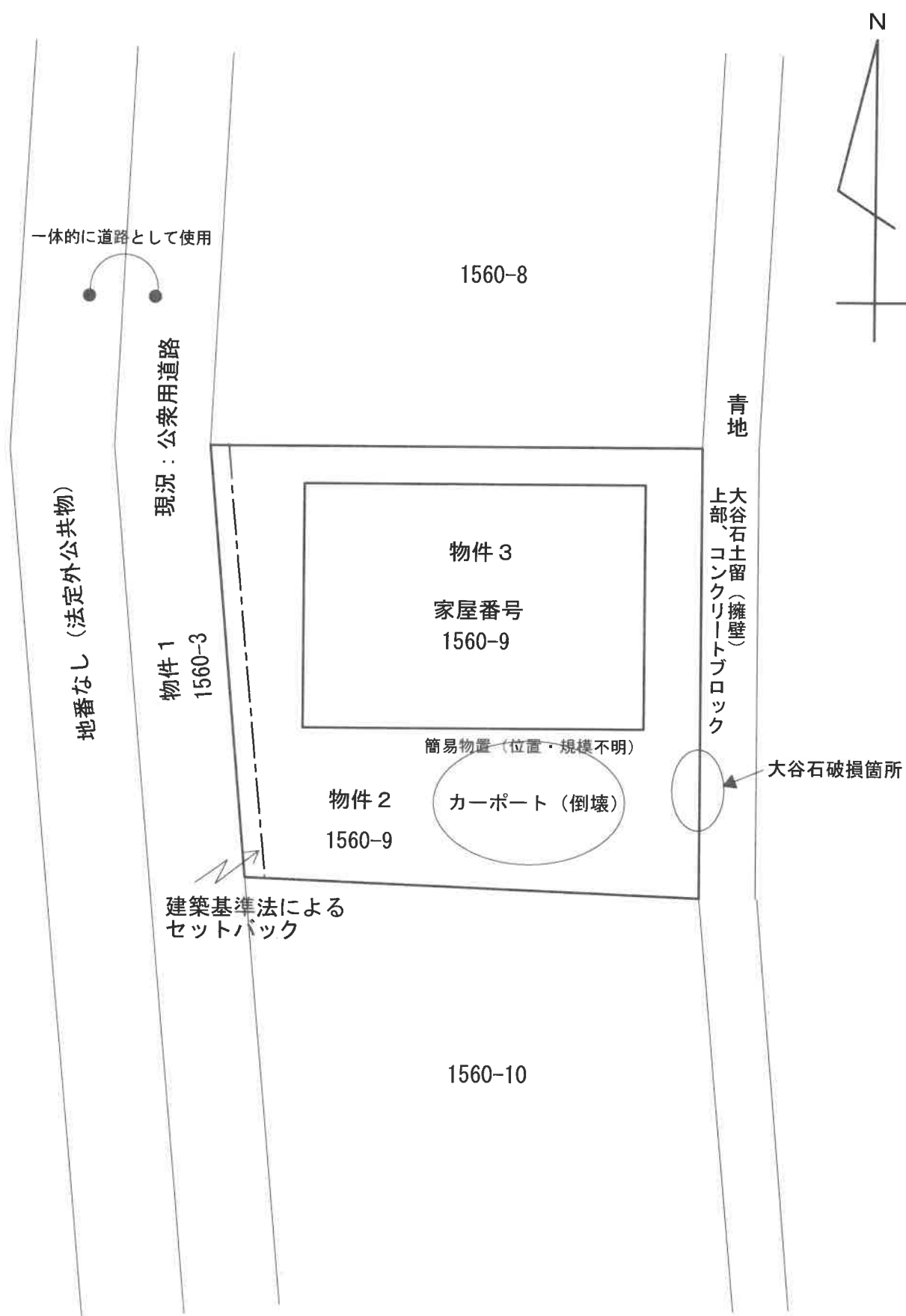
申請人

縮尺

1/500

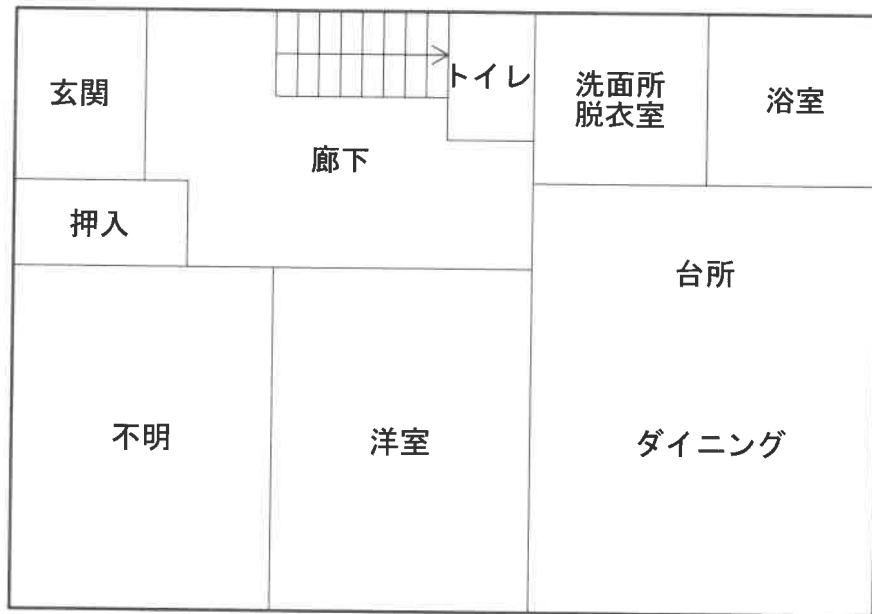
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

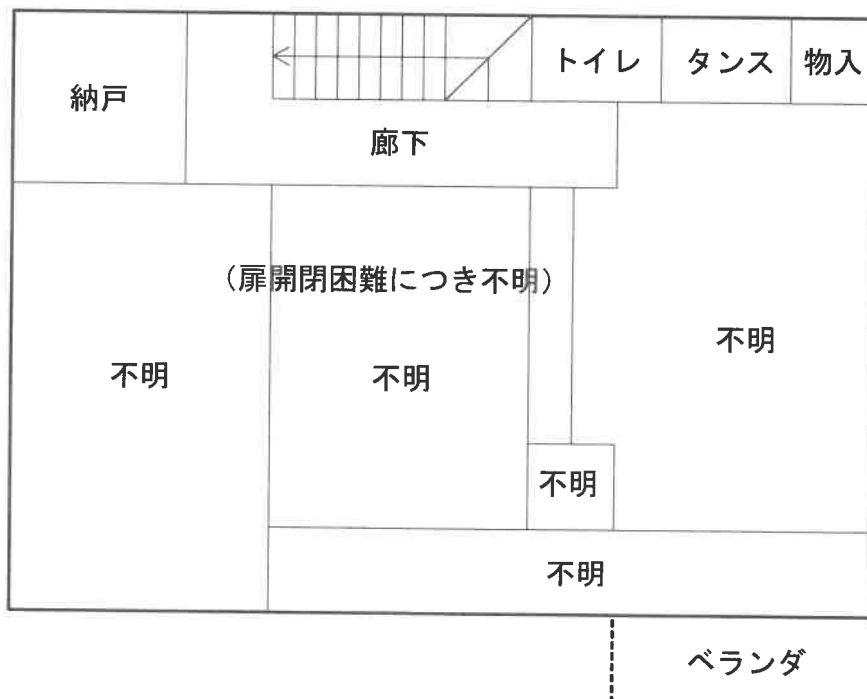


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

建物間取図



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。