

令和 7 年（ヌ）第 6 2 号

（注 意）

法 6 3 条 2 項 1 号の申出額（本件では 5 0 万円）以上の買受申出をしないと、最高価買受申出人となることができませんので、ご注意ください。

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	4,000 3,200	一括	800	25,024	4,854
1	1,000				
2	2,500				
3	300				
4	100				
5	100				
	500,000		(法63Ⅱ①申出額)		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	宇都宮市今泉三丁目 2 9 番地, 3 0 番地, 3 2 番地, 3 1 番地
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積	1 階 2 1 5 . 1 7 平方メートル 2 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル 3 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル 4 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル 5 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル 6 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル 7 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	今泉三丁目 2 9 番 5
建物の名称	4 0 6
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	4 階部分 2 7 . 3 4 平方メートル
所有者	A

2 所 在	宇都宮市今泉三丁目
地 番	2 9 番
地 目	宅地
地 積	6 6 8 . 6 3 平方メートル
共有者	A 持分 1 0 0 0 0 分の 1 5 3

3 所 在	宇都宮市今泉三丁目
-------	-----------

物 件 目 録

地 番 30番
地 目 宅地
地 積 79.57平方メートル

共有者 A 持分10000分の153

4 所 在 宇都宮市今泉三丁目

地 番 31番
地 目 宅地
地 積 17.74平方メートル

共有者 A 持分10000分の153

5 所 在 宇都宮市今泉三丁目

地 番 32番
地 目 宅地
地 積 34.25平方メートル

共有者 A 持分10000分の153

物 件 明 細 書

令和 8年 8月24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1～5】

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1～5】

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

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 宇都宮市今泉三丁目 2 9 番地, 3 0 番地, 3 2 番地,
3 1 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積 1 階 2 1 5 . 1 7 平方メートル
2 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル
3 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル
4 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル
5 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル
6 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル
7 階 3 5 1 . 0 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今泉三丁目 2 9 番 5

建物の名称 4 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 7 . 3 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市今泉三丁目

地 番 2 9 番

地 目 宅地

地 積 6 6 8 . 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 1 5 3

3 所 在 宇都宮市今泉三丁目

物 件 目 録

地 番 30番

地 目 宅地

地 積 79.57平方メートル

共有者 A 持分10000分の153

4 所 在 宇都宮市今泉三丁目

地 番 31番

地 目 宅地

地 積 17.74平方メートル

共有者 A 持分10000分の153

5 所 在 宇都宮市今泉三丁目

地 番 32番

地 目 宅地

地 積 34.25平方メートル

共有者 A 持分10000分の153

令和7年(ヌ)第 62号
令和8年1月23日受理
令和8年5月29日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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 宇都宮市今泉三丁目29番地, 30番地, 32番地,
31番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積 1階 215.17平方メートル
2階 351.01平方メートル
3階 351.01平方メートル
4階 351.01平方メートル
5階 351.01平方メートル
6階 351.01平方メートル
7階 351.01平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今泉三丁目29番5

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 27.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇都宮市今泉三丁目

地 番 29番

地 目 宅地

地 積 668.63平方メートル

共有者 A 持分10000分の153

3 所 在 宇都宮市今泉三丁目

物 件 目 録

地 番 30 番

地 目 宅地

地 積 79.57 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 153

4 所 在 宇都宮市今泉三丁目

地 番 31 番

地 目 宅地

地 積 17.74 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 153

5 所 在 宇都宮市今泉三丁目

地 番 32 番

地 目 宅地

地 積 34.25 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 153

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市今泉三丁目8番5号 宇都宮サマリヤマンション406号室		
土地	物件2～5		
現況地目	☒ 宅地（物件2～5） ☐ 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	☒ 土地共有者（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	☒ 本件は共有者A持分のみが対象である		
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住居（空き家の状態）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒次のとおり 管理費 4,600円 修繕積立金 5,460円 組合費 300円 円 円 令和8年2月13日現在 ☐滞納はない ☒滞納がある H31年1月分～R8年2月分 計 575,660円 上記のほか年14%の延滞金 ☐不明		
管理会社等	宇都宮サマリヤマンション管理組合法人		
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

執行官の意見

- 1 現況及び第三者の占有を認める状況がなかったことから本物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、共有者らが一棟の建物の敷地として使用している。本件は共有者A持分のみが対象である、
- 3 本建物は、債務者が住居として空き家の状態で使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 4 建物内には残置動産はない。
- 5 本建物は、排水管の不具合があり、管理組合によって修繕中である。
- 6 本件マンションには、エレベーター1基及び47戸の居宅がある。駐車場は21台分あるが、現在のところ空きがない。管理人室が存在するが、管理人は勤務していない。
- 7 本土地の東側に幅員約7.9mの舗装された市道(922号線)が接面している。
- 8 なお、債務者とは連絡が取れなかった。

(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2月3日 (火) 13:45-14:05	物件所在地	全戸不在 (通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
8年2月3日 (火) 14:20-14:50	宇都宮市役所資産税課 道路管理課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
8年2月13日 (金) 13:50-14:50	物件所在地	建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
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2月13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、債権者が用意した鍵を使用して解錠し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



地番区域見出
今泉
3丁目

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請 求 部 分	所 在	宇都宮市今泉三丁目				地 番	29番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和57年2月6日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年3月4日			補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月4日
宇都宮地方務局
地図整理番号：M57657
(1/1)
登記官

登記年月日：昭和50年8月2日

令和7年12月4日
宇都宮地方事務所

登記官

地図整理番号：MS7658

0440566

家屋番号

宇都宮市928番地2-29-5

建物の所在

宇都宮市今泉町928番地2-928番地3-

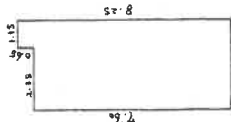
今泉3丁目29番地30番地、32番地、31番地

建築物図面

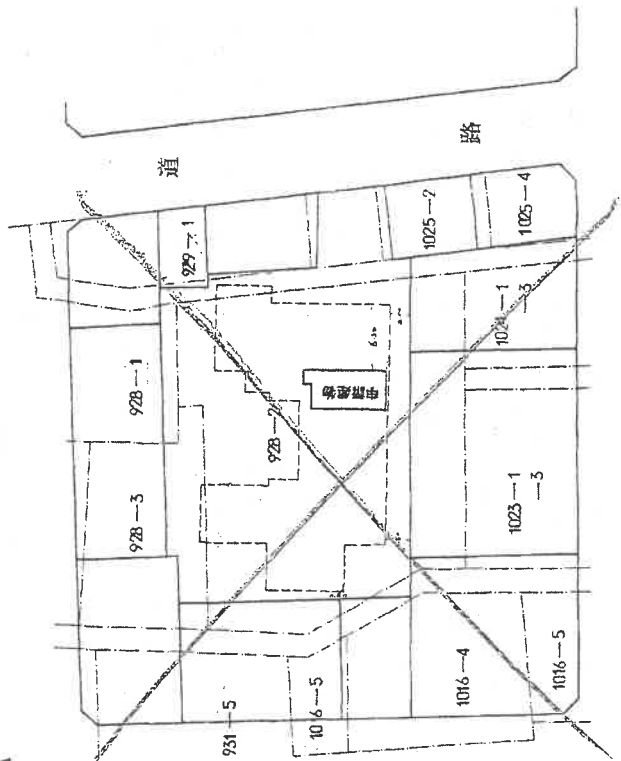
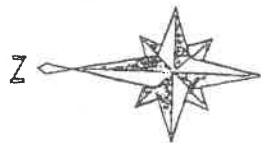
建築物の存する部分 4 階

建物番号 第406号

各階平面図



1.15 × 0.65 = 0.7475
3.50 × 7.60 = 26.6000
計 27.3475
20.40



土地家屋調査士の図面
昭和五十七年四月一日現在
宇都宮市今泉町928番地2-928番地3-

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺 1/500, 1/200

昭和50年8月2日 登記

参考



中心位置は今泉3丁目29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。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

交付年月日：令和8年2月3日

宇都宮市理財部資産税課

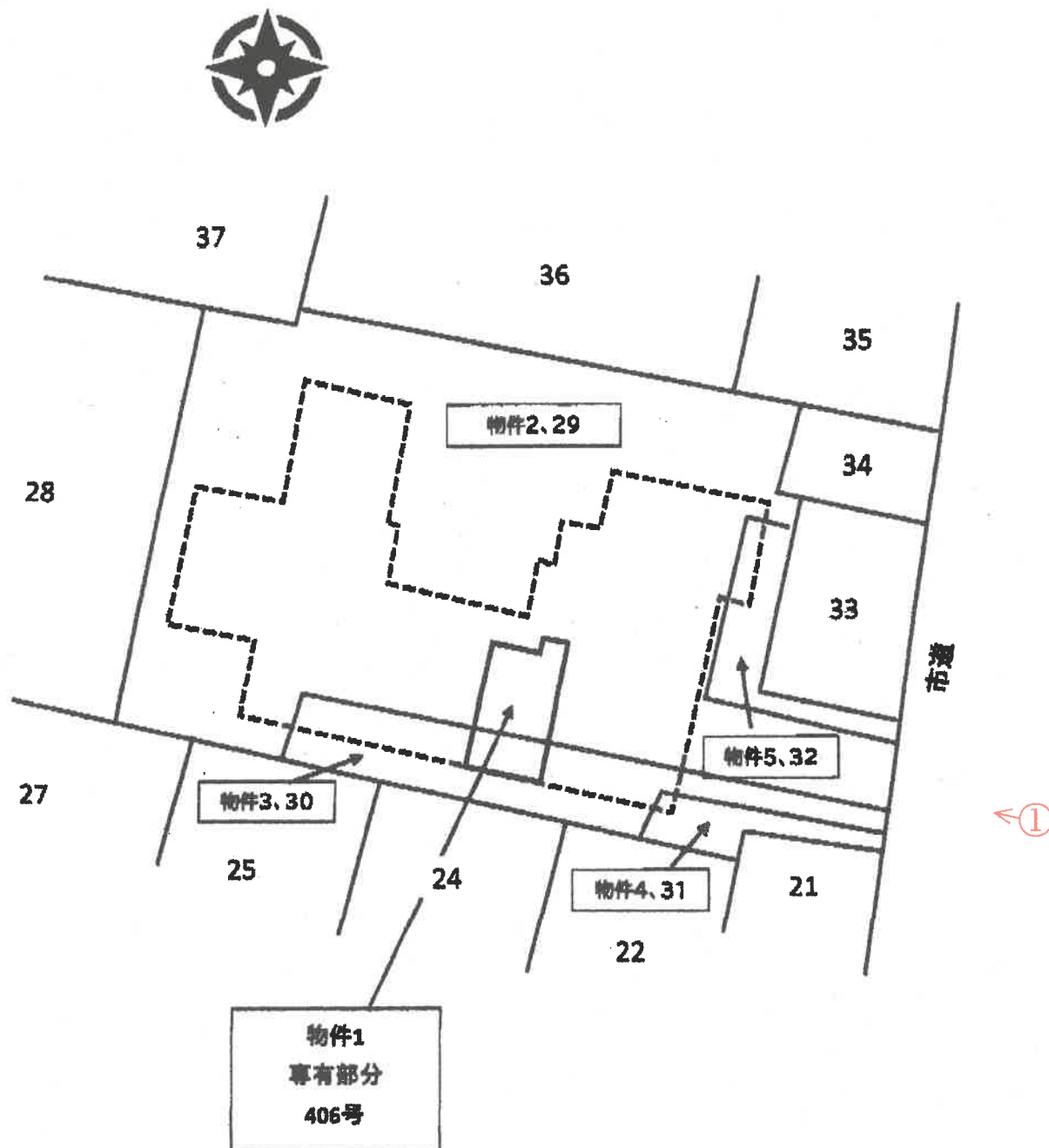
1:1,000



(8 枚目)

土地建物位置関係図

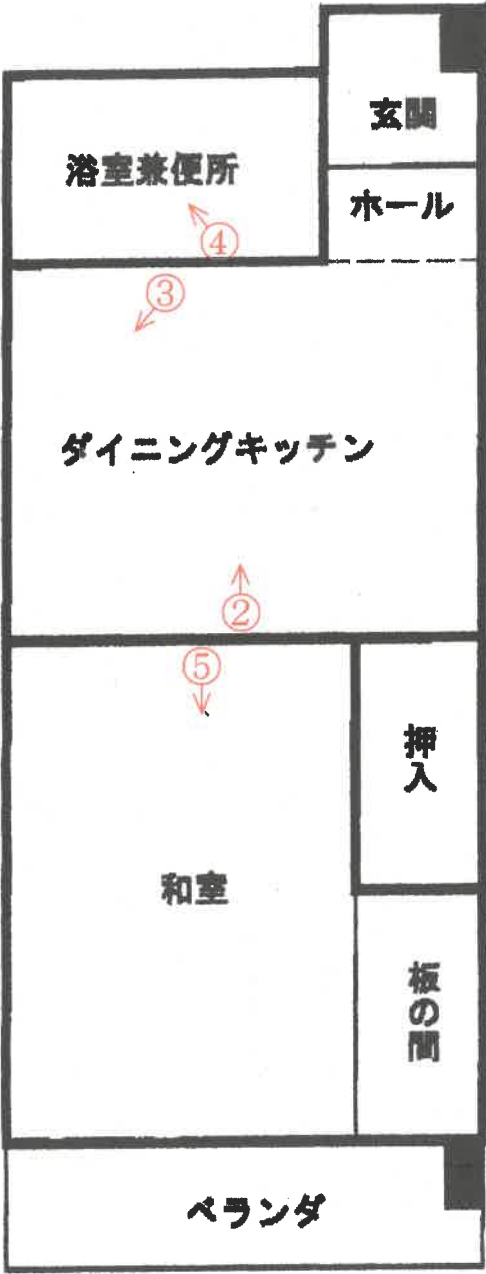
←○写真撮影位置・方向



(注) 本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

①



外観(一棟の建物)

②



ダイニングキッチン

③



キッチン(排水管修繕中)

④



浴室兼便所

⑤



和室

令和 7年（ヌ）第 62号
令和 8年 1月 7日 受 命
令和 8年 2月13日 現地調査
令和 8年 2月24日 評 価
令和 8年 3月 9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
吉 澤 光 彦

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (マンション)	金	1, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	2, 5 0 0 円
物件3 (土地)	金	3 0 0 円
物件4 (土地)	金	1 0 0 円
物件5 (土地)	金	1 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至5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乃至5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	(一棟の建物の表示)		
	所 在	宇都宮市今泉三丁目 2 9 番地、	ほぼ登記簿と同じ。
		3 0 番地、3 2 番地、3 1 番	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7	
	床 面 積	階建	
		1階 215.17㎡	
		2階 351.01㎡	
		3階 351.01㎡	
		4階 351.01㎡	
		5階 351.01㎡	
	6階 351.01㎡		
	7階 351.01㎡		
	延床面積 2,321.23㎡		
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	今泉三丁目 2 9 番 5	ほぼ登記簿と同じ。
	建 物 の 名 称	4 0 6	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	4 階部分	
		27.34㎡	
所 有 者	A		
2	所 在	宇都宮市今泉三丁目	ほぼ登記簿と同じ。
地 番	2 9 番		
地 目	宅地		
地 積	668.63㎡		
	地 有 者	A	
	地 共 有 持 分	10000分の153	
3	所 在	宇都宮市今泉三丁目	ほぼ登記簿と同じ。
地 番	3 0 番		
地 目	宅地		
地 積	79.57㎡		
	地 有 者	A	
	地 共 有 持 分	10000分の153	
4	所 在	宇都宮市今泉三丁目	ほぼ登記簿と同じ。
地 番	3 1 番		
地 目	宅地		
地 積	17.74㎡		
	地 有 者	A	
	地 共 有 持 分	10000分の153	

番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 持 分	宇都宮市今泉三丁目 3 2 番 宅地 34.25㎡ A 10000分の153	ほぼ登記簿と同じ。
特記事項			
対象物件南側（本件対象外）が専用駐車場として利用されている。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地（物件2, 3, 4, 5）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR宇都宮線「宇都宮」駅北西方 道路距離約750m	
付 近 の 状 況	当地域は宇都宮市街地中心部付近にあり、幹線道路背後に、中高層の共同住宅、低層の戸建住宅及び事業所等が混在する地域である。当該地域は、当面は現状を維持して推移するものと予測される。	
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 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% 準防火地域 今泉土地区画整理事業施工済
画 地 条 件	地積 : 800.19㎡ 間口 : 約6.5m 奥行 : 約40.0m 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: 中間画地 共有持分割合: 物件2乃至物件5いずれも、10,000分の153	
接面道路の状況	東約7.7m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乃至5が物件1のマンション敷地として利用されている。当該土地は、第三者との共有であるため法定地上権は成立しないと判断し、物件1の建物の存立権原については、場所的利益を考慮するものとする。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: 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	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壤汚染対策法第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	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

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	宇都宮サマリヤマンション	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 47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49年10月28日新築 51年 満了
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造 陸屋根 モルタル塗り
設備等	エレベーター 駐車場 集会所	有 (1基) 1階ピロティ部分に複数台駐車可能 無
建物の品等	使用資材 施工 設計の良否	普通 普通 やや劣る
管理の形態等	管理組合 法人格 管理形態 管理人勤務 管理人室	有 名称 (宇都宮サマリヤマンション管理組合法人) 有 有 有
管理の状況	劣る	
特記事項	マンション全体の修繕積立金合計は、1,105,480円 (令和8年2月5日現在)。 駐車場の空き区画は無い。	

(2) 専有部分の概要

物件 1

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
位	置	4階部分の中間住戸（406号室）、南面採光	
床	面	積	27.34㎡
間	取	り	建物間取図参照
仕	様	内 壁 クロス貼り、タイル等 天 井 化粧合板、クロス等 床 木製フローリング、畳等 設 備 電気・水道・ガス	
保守管理の状態		非常に劣る。	
管 理 費 等		管 理 費 月額 4,600円 修繕金積立金 月額 5,460円 滞 納 額 有（575,660円）令和 8年 2月12日時点 延滞金の利率 年14%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		建物所有者が空家の状態で所有し、占有している。	
特 記 事 項		室内の維持管理の状態は非常に劣悪であり、内装材等は崩れ落ちている。10年超空き家の状態で放置されていた。 キッチン、浴室、便所等の給排水設備は、何れも使用不可能と判断され、生活するためには至急の修繕工事が必要である。	

第5 評価額算出の過程

物件1, 2, 3, 4, 5

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2, 3, 4, 5）

物件2乃至物件5の更地価格を算出し、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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	118,000	0.65	668.63	0.75	$\frac{153}{10000}$	590,000
3	118,000	0.65	79.57	0.75	$\frac{153}{10000}$	70,000
4	118,000	0.65	17.74	0.75	$\frac{153}{10000}$	20,000
5	118,000	0.65	34.25	0.75	$\frac{153}{10000}$	30,000

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)-15

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $114,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/97 = 118,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正 ▲3

イ 個別格差：物件2乃至物件5 規模▲30 間口・奥行の関係▲5

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。

オ 共有持分割合：物件2乃至物件5 153/10000

② 建物価格（物件1）

物件1建物は、経済的耐用年数が満了に近いと判断されることから、当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	280,000	27.34		0.01	77,000

ア 再調達原価：280,000円/㎡

イ 現況延床面積：27.34㎡

ウ 現 価 率 : 現況より1%とした。

(2) 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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	590,000	0.20	場所的価値	118,000
3	70,000	0.20	場所的価値	14,000
4	20,000	0.20	場所的価値	4,000
5	30,000	0.20	場所的価値	6,000

(3) 積算価格

積算価格は、建物価格に敷土地利用権等価格を加算し、階層別等の個別格差を考慮して査定した。

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	個 別 格 差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
1	77,000	+142,000	1.00	219,000	27.8%
2	590,000	-118,000	1.00	472,000	60.0%
3	70,000	-14,000	1.00	56,000	7.1%
4	20,000	-4,000	1.00	16,000	2.0%
5	30,000	-6,000	1.00	24,000	3.1%
計				787,000	100%

ウ 物件1 個別格差: 1.00 (階層別格差1.00×位置別格差1.00×品等格差1.00※≒1.00)

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)

収益価格は、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) $ウ \times エ \div オ \times カ$
461,639	400,101	61,538	1.00	11.0%	1.00	559,000

- ア 総収益 : 周辺における賃料相場を参考に、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 : 現状で賃貸借した場合を想定し、標準的な費用割合から、当該物件の個別性を考慮して査定した。
- ウ 純収益 : 総収益から総費用を控除した査定した。
- 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 : 当該不動産の用途や地域性、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 : 必要なし。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

本件受命物件は、本来収益性に着目して取引される物件であり、収益価格を重視すべきであるが、収益価格には賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素もあり、不安定な側面がある。よって、これらのことを総合的に勘案した結果、積算価格と収益価格を等しく重視し、下記の通り決定した。

	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) ア×イ
① 積算価格	787,000	0.00	787,000
② 収益価格	—	—	559,000
③ 調整後の価格			673,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を0.5 : 0.5で加重平均後、調整した。

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の 価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	673,000	27.8%	187,094
2	673,000	60.0%	403,800
3	673,000	7.1%	47,783
4	673,000	2.0%	13,460
5	673,000	3.1%	20,863

(3) 内訳及び一括価格

前記により求めた調整後の価格に、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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) ア×イ×ウ×エ×オ
1	187,094	1.00	0.70	0.01	1.00	1,000
2	403,800	1.00	0.70	0.01	1.00	2,500

番号	案分後の価格 (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) ア×イ×ウ×エ×オ
3	47,783	1.00	0.70	0.01	1.00	300
4	13,460	1.00	0.70	0.01	1.00	100
5	20,863	1.00	0.70	0.01	1.00	100
一括価格（合計）						4,000

ウ 市 場 性 修 正：必要なし

エ 競売市場性修正：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。

オ 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が評価額を上回ると想定されるため、上記の通り査定した。

カ 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)-15

所 在：宇都宮市今泉4丁目137番外
「今泉4-7-7」

地 目：宅地

価 格：114,000円/㎡

位 置：JR宇都宮線「宇都宮」駅の北西方 道路距離900m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：207㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：東側6.0m市道に接面

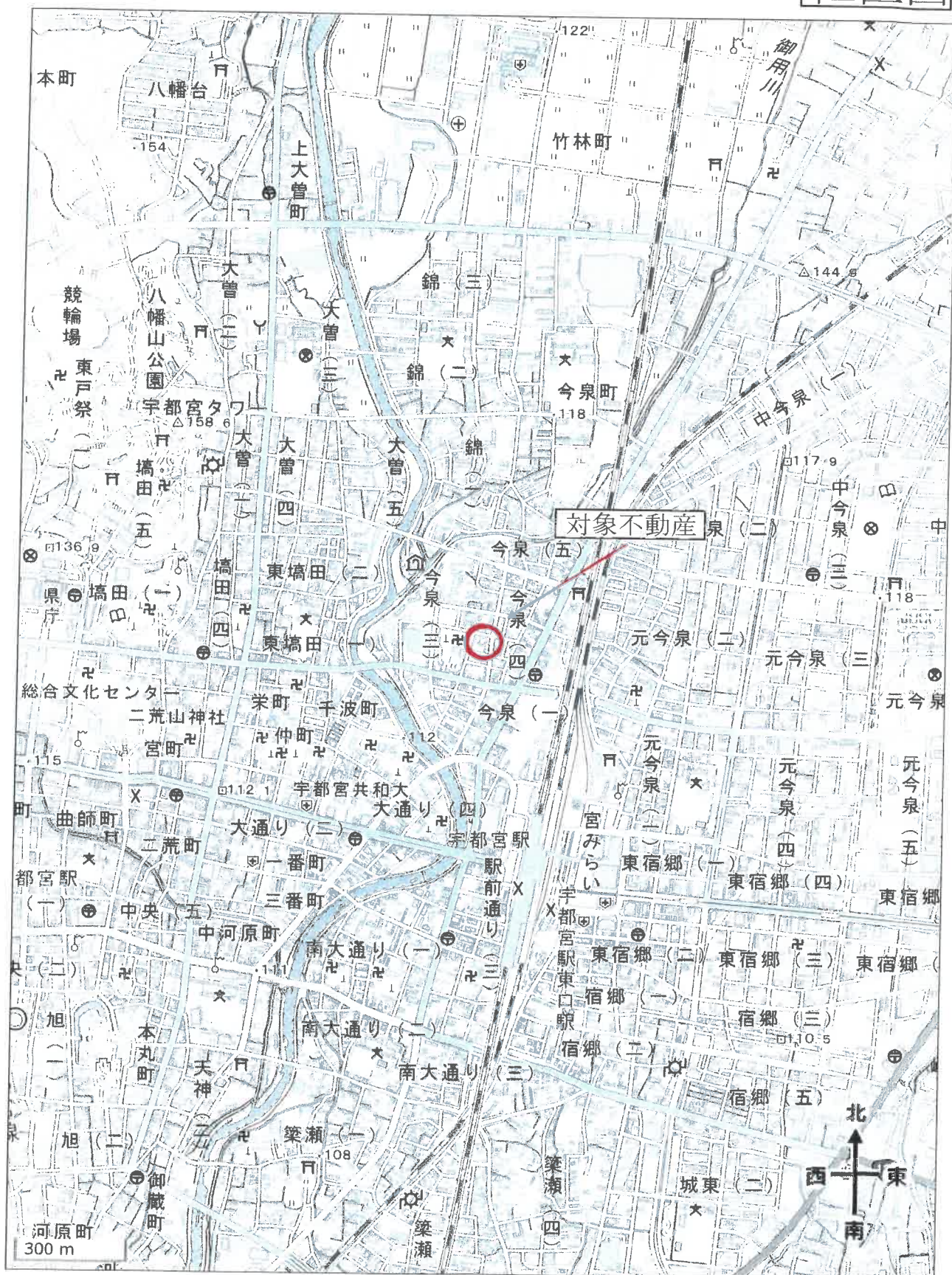
用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅等が密集する住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



出所：地理院地図GSI Maps



地番区域見出
今泉
3丁目

請求部分	所在地				宇都宮市今泉三丁目				地番		29番	
出力縮尺	1/500		精度区分	甲	座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図	
A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違						備付年月日(原図)		昭和57年3月4日		補記事項		
作成年月日	昭和57年2月6日											

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

-15-

令和7年12月4日
宇都宮地方事務局

地図整理番号：M57657

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和50年8月2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7年12月4日 宇都宮地方方法務局

登記官

-16-

0440566

家屋番号 宇都宮市928番2号 29-5
建物の所在 宇都宮市今泉町928番地2号 928番地3号
今泉3丁目29番地30番地32番地33番地34番地

建物図面

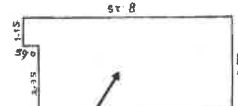
建物の存する部分 4階

建物番号 第406号

建物各階平面図

各階平面図

物件番号1



1.15 × 0.65 = 0.7475
3.50 × 7.60 = 26.6000
計 27.3475
26.40

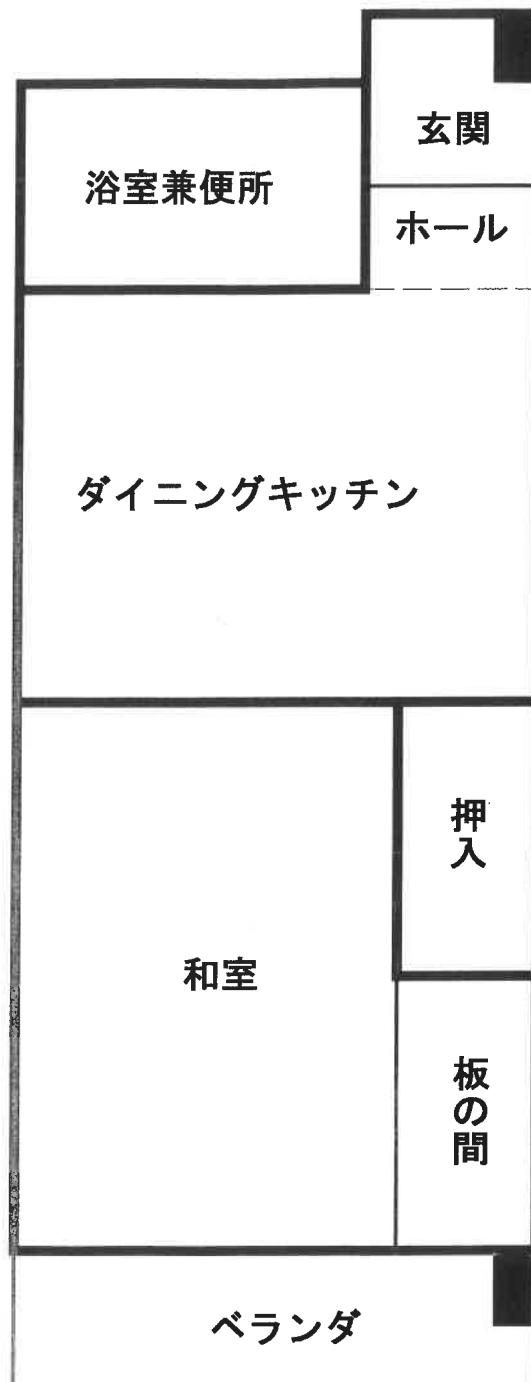
昭和50年8月2日登記

縮尺 1/500, 1/200

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

地図整理番号：M57658

間取図



※ 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

※ 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。

