令和　８年（ケ）第　　２３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００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　９年　１月　８日　午前１０時００分 宇都宮地方裁判所
特別売却実施期間	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１１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, 2	6, 419, 500 5, 135, 600	一括	1, 283, 900	154, 000	27, 500
1	5, 708, 500				
2	711, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市宝木本町字悟理道

　　地　　番　　１１４９番６

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　４９５平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地

　　所有者　株式会社飯村石材工業

２　所　　在　　宇都宮市宝木本町字悟理道１１４９番地６

　　家屋　番号　　１１４９番６

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　３３．１２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

　　床　面　積　　１２３．１６平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　便所

　　構　　造　　石造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　23号

物　件　目　録

所有者　A

令和　８年　（ケ）　　第２３号

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき，前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから，競売市場における市場性等を考慮して，民事執行規則３０条の３により，下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和８年９月１５日

宇都宮地方裁判所

裁判官　　平野智大

記

物件番号	前回の売却基準価額（円）	減価割合	今回の売却基準価額（円）	買受けの申出の保証（円）	買受可能価額（円）
1～2	12,839,000	50／100	6,419,500	1,283,900	5,135,600
1	11,417,000	50／100	5,708,500		
2	1,422,000	50／100	711,000		

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　明　細　書

令和　８年　５月２６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
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１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
本件債務者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
隣地（地番１１４９番７２）との境界が不明確である。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市宝木本町字悟理道

　　地　　番　　１１４９番６

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　４９５平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地

　　所有者　株式会社飯村石材工業

２　所　　在　　宇都宮市宝木本町字悟理道１１４９番地６

　　家屋　番号　　１１４９番６

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　３３．１２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

　　床　面　積　　１２３．１６平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　便所

　　構　　造　　石造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　23号

物　件　目　録

所有者　A

令和　８年(ケ)第　　２３号
令和　８年　３月１８日受理
令和　８年　5月　8　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

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市宝木本町字悟理道

　　地　　番　　１１４９番６

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　４９５平方メートル

　　所有者　株式会社飯村石材工業

２　所　　在　　宇都宮市宝木本町字悟理道１１４９番地６

　　家屋　番号　　１１４９番６

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　３３．１２平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

　　床　面　積　　１２３．１６平方メートル

　　所有者　Ａ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市宝木本町１１４９番地６
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（A） 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 □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：便所 構　造：石造陸屋根平家建 床面積：約１㎡
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事務所・作業として管理、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	下屋（定着物）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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■A
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（占有者本人兼土地所有者元代表者） □ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		平成 ９年１２月２５日（物件１取得日）
契約等	最初の契約日	平成 ９年１２月ころ
	期間	平成 ９年１２月２５日 から□ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	平成 ９年１２月２５日 から□ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金６万円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

現実には金銭の授受はないとのＡの陳述に鑑みて、占有権原は使用借権と認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■債務者（株式会社飯村石材工業）　□
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫　■作業所

■関係人（■Ａ（占有者元代表者兼所有者）　■Ｂ（破産管財人））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成　９年１２月　５日（新築登記日）頃
最初の契約等	契約日	平成　９年１２月　５日頃
	期間	平成　９年１２月５日頃日から□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	平成　９年１２月５日頃日から□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金１５万円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
執行官の意見		□上記のとおり　■下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

現実には金銭の授受はないとのＡの陳述に鑑みて、占有権原は使用借権と認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■北西側道路は現況幅員約４．５ｍの市道である。
■物件２の主たる建物の天井に大きく崩れている箇所がある。
■附属建物符号１には工作機械等は見当たらず、工場抵当法の適用はないと認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （株式会社飯村石材工業破産管財人）	執行官からの質問ですが、本件土地と東側土地（A宅）との境界はよくわかりません。 上水は本件土地建物も東側A宅も本件土地内の井戸を利用していたと聞いています。
■A	本件土地と東側A宅の境界は大谷石の塀になると思うが、境界はその中心か外面かとの質問ですが、よく分かりません。私としては塀はA宅のものではないかと思っています。ただ、塀を取り壊してしまうと、A宅敷地の方が本件土地よりも高くなっていますので、土が崩れると思います。 上水は本件土地内の井戸を使用しています。市の上水は接続していません。上記井戸は東側のA宅でも使用しています。 下水も汚水桝は入っていますが、接続しておらず、市の公共下水は使っていません。浄化槽を使っており、汲み取りになっています。 本件建物の主たる建物の天井の南側の部分が落ちているとのことですが、令和７年４月、５月頃までは事務所として使っていましたが、そのようなことはありませんでした。雨漏りなどもありませんでした。 床に抜けている箇所があるのではないかと質問ですが、確かに床は傷んでいる箇所があり、何度か修理しました。 石造りのトイレ（未登記附属建物）は私がもの心付く前からありましたので、３０年以上前からあったと思います。 作業所では殆ど石の加工はしていませんでした。加工するとしても、ダイヤモンドカッターで切断したり、研磨したりという程度です。父や祖父の代は分かませんが、特別な薬品等は使っていません。石の屑などは出ましたが、その程度かと思います。 本件土地は私が飯村石材工業から借りて本件建物を建てて使用し、逆に、本件建物は私が飯村石材工業に貸している関係です。決算上、借地料は５万円か７万円、借家料は１５万円であったかと思います。そのような形で確定申告をしていましたが、現実には金銭の授受はありませんでした。私の父の代から、そうだったと聞いています。
■B （株式会社飯村石材工業破産管財人）	あくまで申告ベースですが、ここ２，３年は飯村石材工業への物件１の借地料は年間７２万円、他方、Aへの物件２の借家料は年間１８０万円となっています。

（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

■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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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23日（月） 15：25－15：35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年 3月25日（水） 10：50－10：55	宇都宮地方法務局	地積測量図、近接地登記事項調査
8年 3月25日（水） 11：40－11：42	宇都宮市役所	地籍図、間取図調査
8年 3月31日（火） 13：30－14：25	物件所在地	建物内外調査、間取調査、内外観写真撮影、評価人同行
8年 3月31日（火） 15：30－15：35	Ｂ事務所（宇都宮市小幡1丁目）	Ｂから事情聴取
8年 4月 1日（水）	執行官室	Ａから電話聴取
8年 4月22日（水）	執行官室	Ｂから電話聴取

（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３月３１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，Ｂから借用した鍵により解錠し、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



中心位置は宝木本町1149-6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，求積，境界査定等の資料に用いることには適しません。

1:1,000

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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。

請求部分	所在	宇都宮市宝木本町字悟理道				地番	1149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			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2月4日
宇都宮地方法務局
登記官 [redacted]

整理番号：H34880-1
(1/1)

(10枚目)

公用

登記年月日：昭和63年3月1日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

117662

地番	1149-72 -73 -74 -6 (前)	地積測量図
土地の所在	宇都宮市宝木本町字悟理道	

チバン ;Ⓑ 1149-72

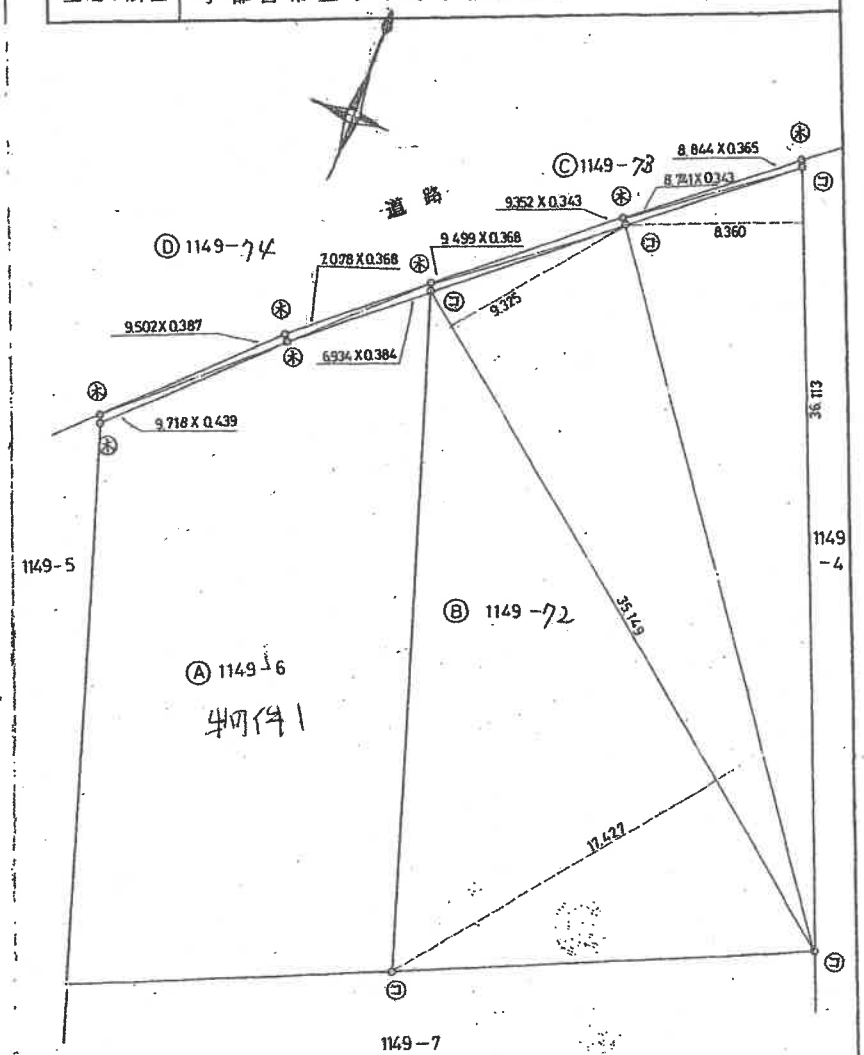
フコウ	デイヘン		タカサ		セキ
1	35.149	X	9.325	=	327.764425
2	35.149	X	17.427	=	612.541623
3	36.113	X	8.360	=	301.904680
			コウケイ		1242.210728
			1/2		621.1053640

チバン ;Ⓒ 1149-73

フコウ	デイヘン		タカサ		セキ
1	8.844	X	0.365	=	3.228060
2	8.741	X	0.343	=	2.998163
3	9.352	X	0.343	=	3.207736
4	9.499	X	0.368	=	3.495632
			コウケイ		12.929591
			1/2		6.4647955

チバン ;Ⓓ 1149-74

フコウ	デイヘン		タカサ		セキ
1	7.078	X	0.368	=	2.604704
2	6.934	X	0.384	=	2.662656
3	9.502	X	0.387	=	3.677274
4	9.718	X	0.439	=	4.266202
			コウケイ		13.210836
			1/2		6.6054180



境界標の種類	筆界点
石杭	
プラスチック杭	
コンクリート杭	㋱
金属標	
木杭	㊮

S H 63年 3月 1日登記

作製者	[redacted]	(昭和 63 年 2 月 27 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

11枚目

請求番号：5-1

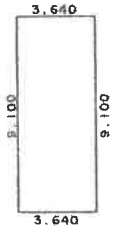
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
令和8年2月4日　宇都宮地方法務局
登記官

登記年月日：平成9年12月5日

各階平面図

主たる建物



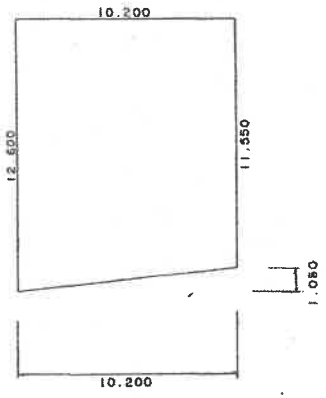
求積表

9.100 × 3.640 = 33.124000

33.124000

床面積　33.12 ㎡

附属建物符号1



求積表

(12.600 + 11.550) × 10.200 × 1/2 = 123.165000

123.165000

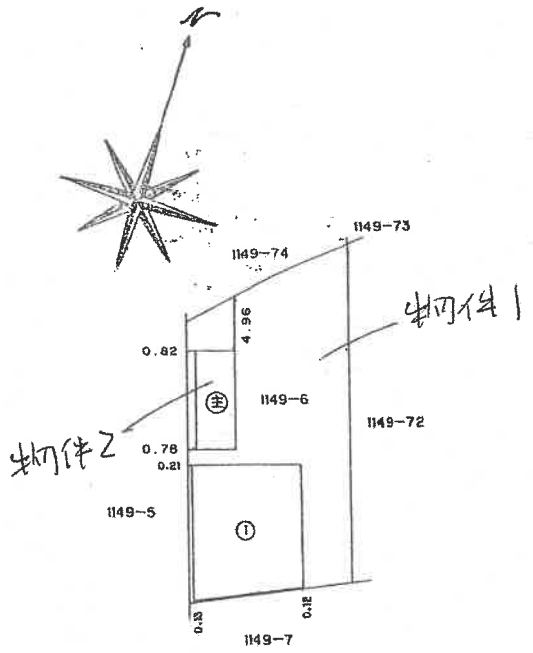
床面積　123.16 ㎡

作製者	土地家屋調査士	[redacted]	縮尺	1/250

（栃木県土地家屋調査士会所属）

建物図面
各階平面図

家屋番号	1149番6
建物の所在	宇都宮市宝木本町字悟理道1149番地6



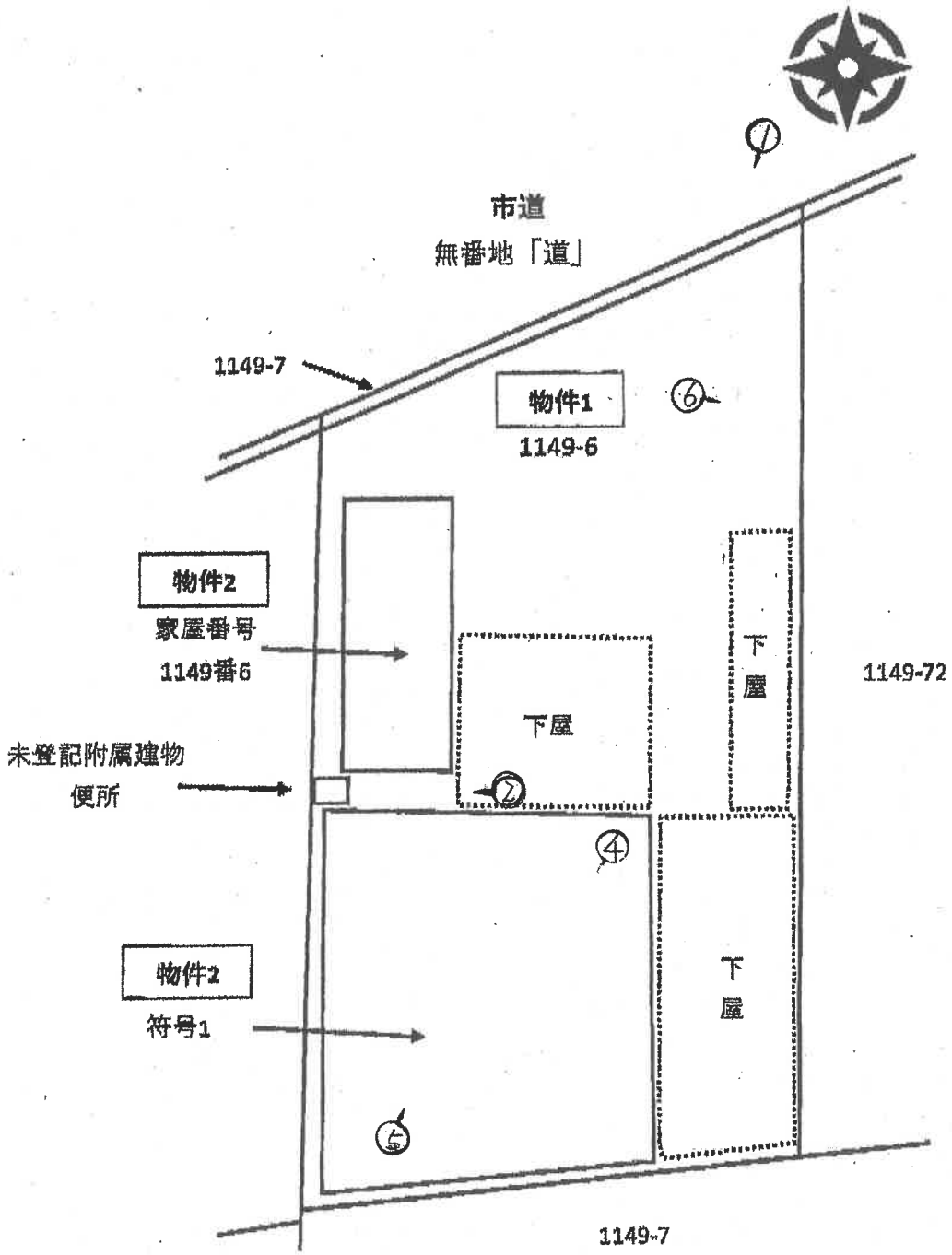
S9年12月5日登記

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

2/2枚目

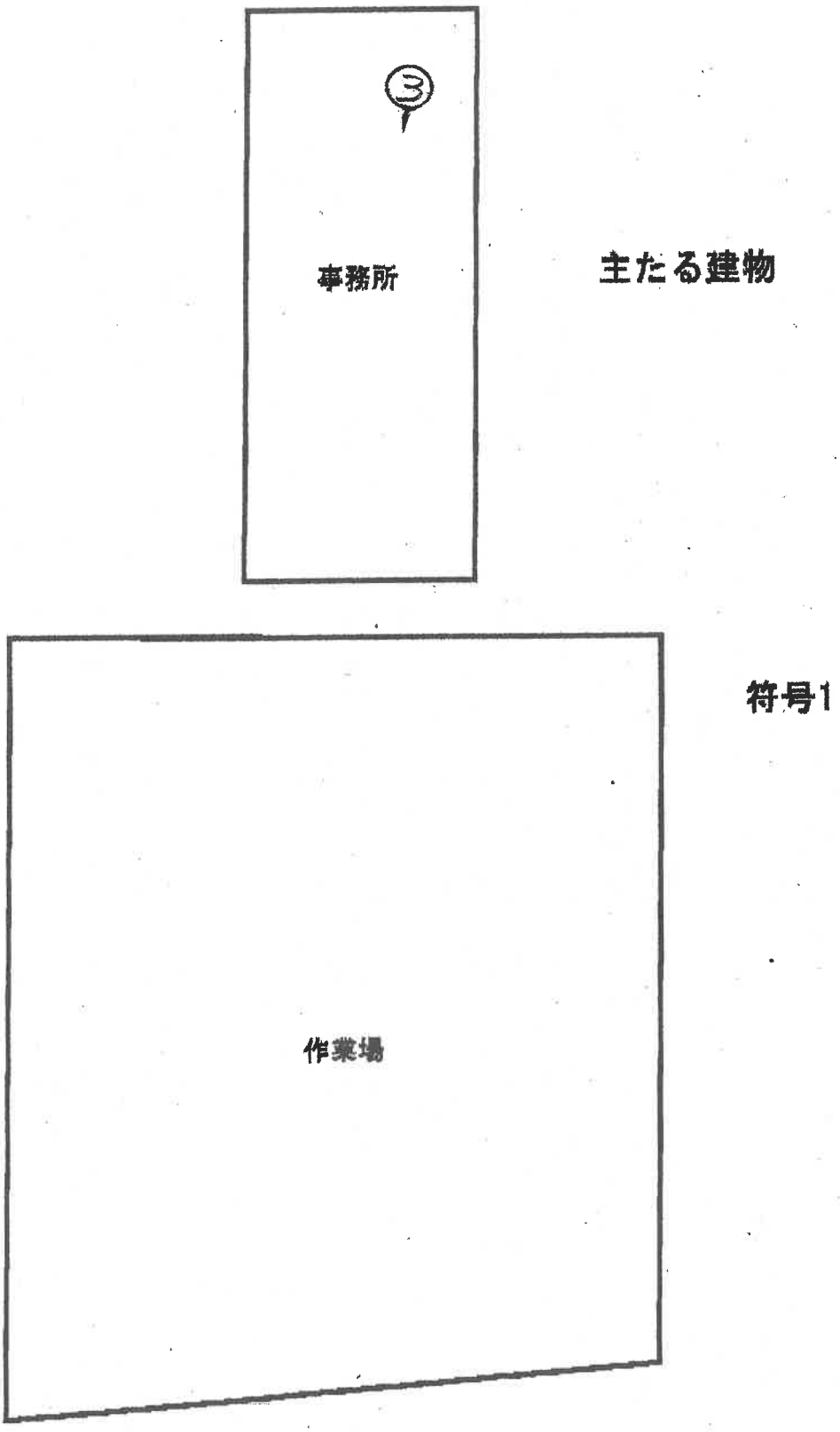
整理番号：H34883-1

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

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。
※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す

1



2



3



4



5



6



井戸

（16 枚目）

令和 8年（ケ）第　　２３号
令和 8年 3月 4日　受　　命
令和 8年 3月31日　現地調査
令和 8年 4月24日　評　　価
令和 8年 5月 7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　１２，８３９，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１１，４１７，０００円
物件２（建物）	金　　１，４２２，０００円

①　一括価格は、物件１乃至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 地番 地目 地積 所有者	宇都宮市宝木本町字悟理道 １１４９番６ 山林 495㎡ 株式会社飯村石材工業	 宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	宇都宮市宝木本町字悟理道１ １４９番地６ １１４９番６ 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階33.12㎡ A	ほぼ登記簿と同じ。その他、特記事項の通り。
	 符号 種類 構造 床面積	（附属建物） １ 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建 1階123.16㎡	
特記事項			
物件目録に無い附属建物が存する。概要は以下の通り 種類：便所 構造：石造陸屋根平家建 床面積：約1㎡ 東側隣地との間に大谷石の塀が存するが、境界部分は釈然としない。			

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	東武宇都宮線「東武宇都宮」駅北西方 道路距離約5500m	
付近の状況	当地域は宇都宮市街地中心部から北西方、幹線道路背後に戸建住宅や事業所が多く見られる住宅地域である。 地域要因の変動要因は特段見られず、現況のまま推移すると思料される。	
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	市街化区域 第１種低層住居専用地域 指定 40% 指定 60% 無し-但し建築基準法第22条区域
画地条件	地積　：495.00㎡ 間口　：約17.0m 奥行　：約25.0m～30.0m 形状　：台形 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	
接面道路の状況	北約4.5m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土地の西寄りに物件２建物（主たる建物）が、南西寄りに符号１建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件１の土地全部が物件２建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス配管：なし 下水道：前面道路に本管あり 上水道は接続しておらず、井戸を利用している。この井戸は対象地内から汲み上げており、東側のＡ居宅でも使用している。 下水道は汚水桝が入っているが、接続しておらず、浄化槽を使用しており、汲み取り式である。 （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、通常の費用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	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。 土地の占有者及び占有権限は以下の通り。 占有者：A 占有権限：陳述からは賃借権が主張されているが、現実には金銭の授受が認めらないため使用借権と判断した。 占有開始時期：平成9年12月25日 契約日：平成9年12月頃 期間：平成9年12月25日～期間の定めなし 賃料：毎月60,000円 敷金・保証金：無し

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　昭和63年 9月30日新築 経過年数　37年 経済的残存耐用年数　満了
仕　　様	構　造　軽量鉄骨造平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　サイディング 内　壁　化粧合板 天　井　化粧合板 床　フローリング 設　備　電気
床面積（現況）	1階　33.12㎡ 計　33.12㎡
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　事務所 間取り　建物間取図参照
品　　等	非常に劣る
保守管理の状態	非常に劣る
建物の利用状況	株式会社飯村石材工業が、事務所として占有している。 建物の占有者及び占有権限は以下の通り。 占有者：株式会社飯村石材工業 占有権限：陳述からは賃借権が主張されているが、現実には金銭の授受が認めらないため使用借権と判断した。 占有開始時期：平成9年12月5日 契約日：平成9年12月5日頃 期間：平成9年12月5日～期間の定めなし 賃料：毎月150,000円 敷金・保証金：無し
特記事項	外壁材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗が見られる。 天井板の大きな崩落、床板のたわみ箇所がある。事務所としての機能は大きく損なわれており、通常使用の回復のためには、大規模修繕工事が必要である。

（附属建物１）

区　　分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　　平成 9年12月 5日新築 経過年数　　28年 経済的残存耐用年数　　満了
仕　　様	構　造　鉄骨造平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 外　壁　波型スレート 内　壁　施工無し 天　井　施工無し 床　　コンクリート 設　備　電気
床面積（現況）	1階　123.16㎡ 計　123.16㎡
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　作業所 間取り　建物間取図参照
品　　等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	工作機械等は見当たらず、工場抵当法の適用は無いと判断した。 登記されている建物であるが、北面に壁は無く、解放されている。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１-イ，１-ロ（土地）

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主たる建物の敷地利用権の範囲
495㎡×33.12㎡/156.28㎡≒104.90㎡

１－ロ：対象物件２符号１の敷地利用権の範囲
495㎡×123.16㎡/156.28㎡≒390.10㎡

尚、敷地利用権の範囲は、公簿面積他、それぞれの建物の配置及び利用状況等を総合的に勘案して、以下の通り概測した。

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
1-イ	52,300	1.00	104.90	0.70		3,840,000
1-ロ	52,300	1.00	390.10	0.70		14,282,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価公示　宇都宮-8

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
50,400円／㎡	× 101.6／100×	100／100×	100／98 ＝	52,300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：補正　▲2

イ　個別格差：必要なし
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　物件２（建物）

物件２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	現況延床面積（㎡）イ	共有持分割合 ウ	現価率 エ	主たる建物の価格（円）ア×イ×ウ×エ
2	187,000	33.12		0.01	62,000

ア　再調達原価　：187,000円/㎡
イ　現況延床面積：33.12㎡
ウ　現　価　率　：現況より1%とした。

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	128,000	123.16		0.01	158,000

ア　再調達原価　：128,000円/㎡
イ　現況延床面積：123.16㎡
ウ　現　価　率　：現況より1%とした。

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
2	62,000	158,000	220,000

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	3,840,000	0.10	使用借権	384,000
1-ロ	14,282,000	0.10	使用借権	1,428,000

イ　土地利用権等割合
物件１-イ　土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
物件１-ロ　土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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	3,840,000	−384,000		1.00	0.70	2,419,000
1-ロ	14,282,000	−1,428,000		1.00	0.70	8,998,000
2	220,000	+1,812,000	1.00	1.00	0.70	1,422,000
一括価格（合計）						12,839,000

ウ　占有減価修正：必要なし
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-8

所　　在：宇都宮市細谷町字上細谷５７６番１８
地　　目：宅地
価　　格：50,400円／㎡
位　　置：東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の北西方　道路距離5,500m
価格時点：令和 8年 1月 1日
地　　積：193㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：北東側6.0m市道に接面
用途指定等：市街化区域 第１種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

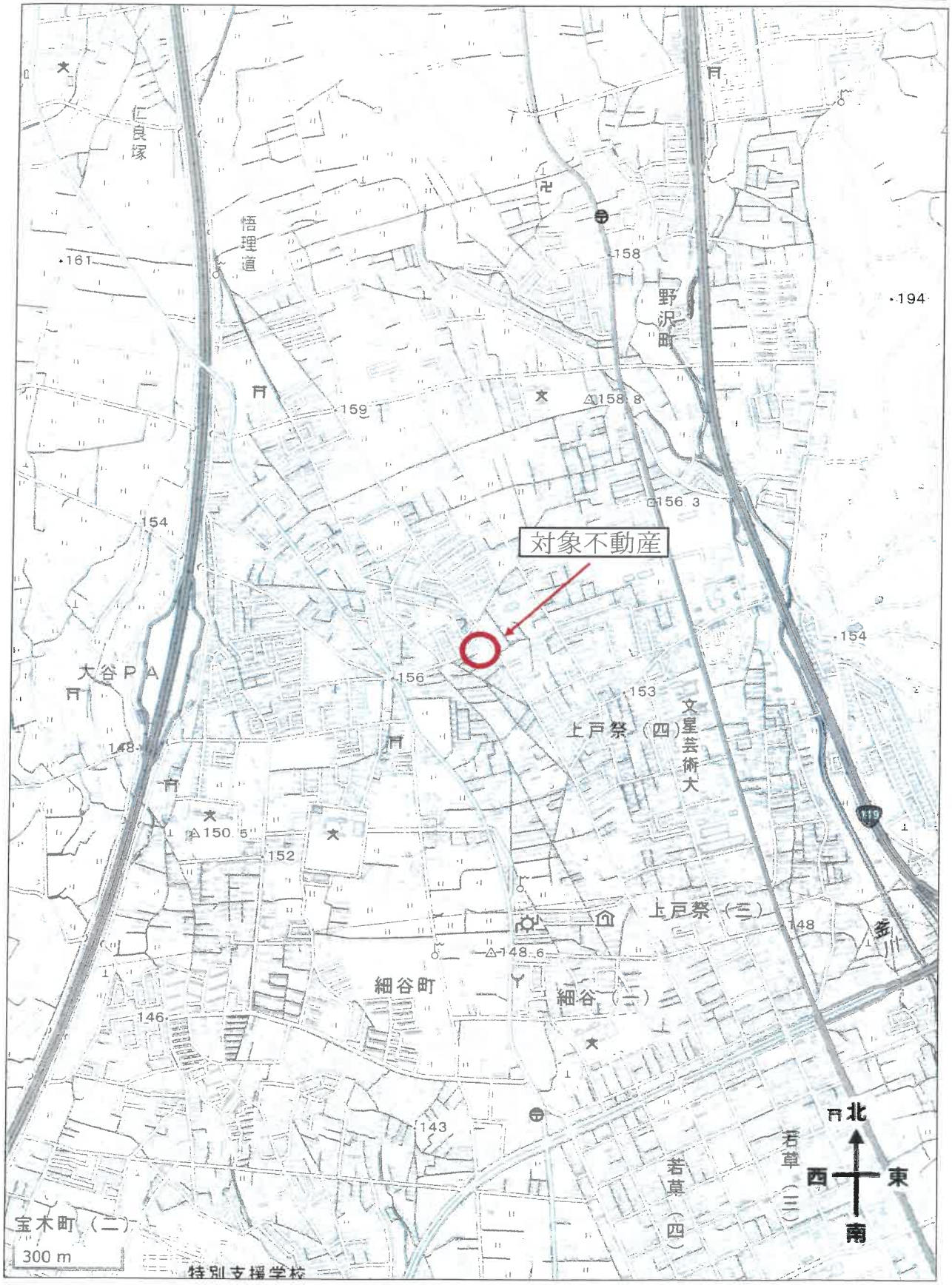
第７　附属資料

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

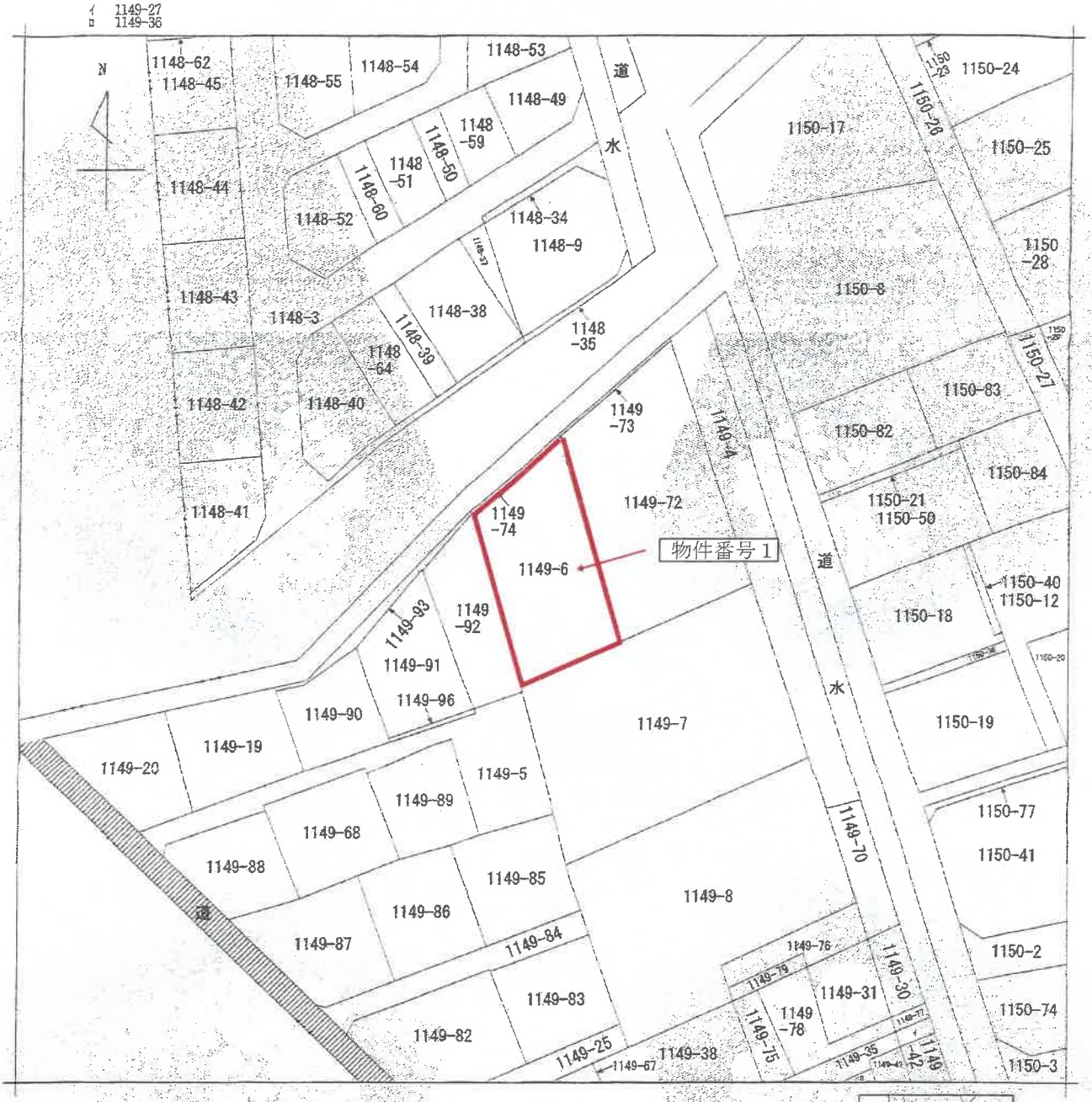
以　上

地理院地図
GSI Maps

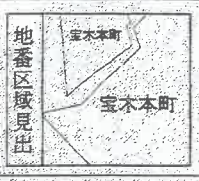
位置図



出所：地理院地図　GSI Maps



（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。



請求部分	所在	宇都宮市宝木本町字倍理道			地番	1149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
A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違									
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2月4日
宇都宮地方法務局

整理番号：H34880-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成9年12月5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2月4日　宇都宮地方法務局　登記官

-13-

建物図面
各階平面図

家屋番号	1149番6
建物の所在	宇都宮市宝木本町字信理道1149番地6

-9223566 各階平面図

主たる建物



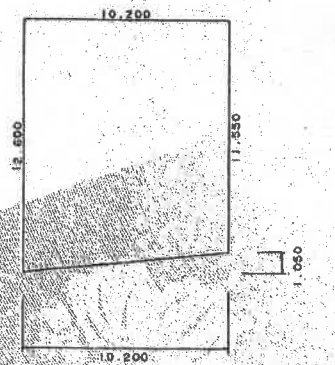
求積表

9.100 × 3.640 = 33.124000

33.124000

床面積　33.12㎡

附属建物符号1

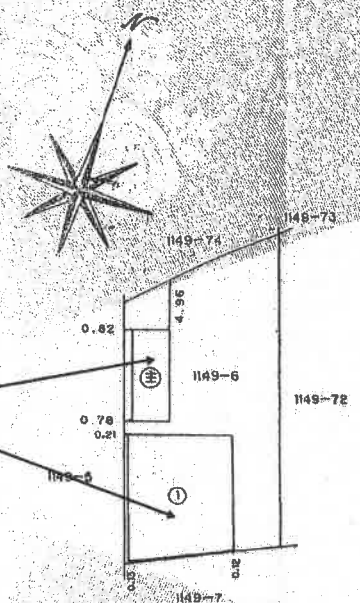


求積表

(12.600 + 11.550) × 10.200 × 1/2 = 123.165000

123.165000

床面積　123.16㎡



物件番号2

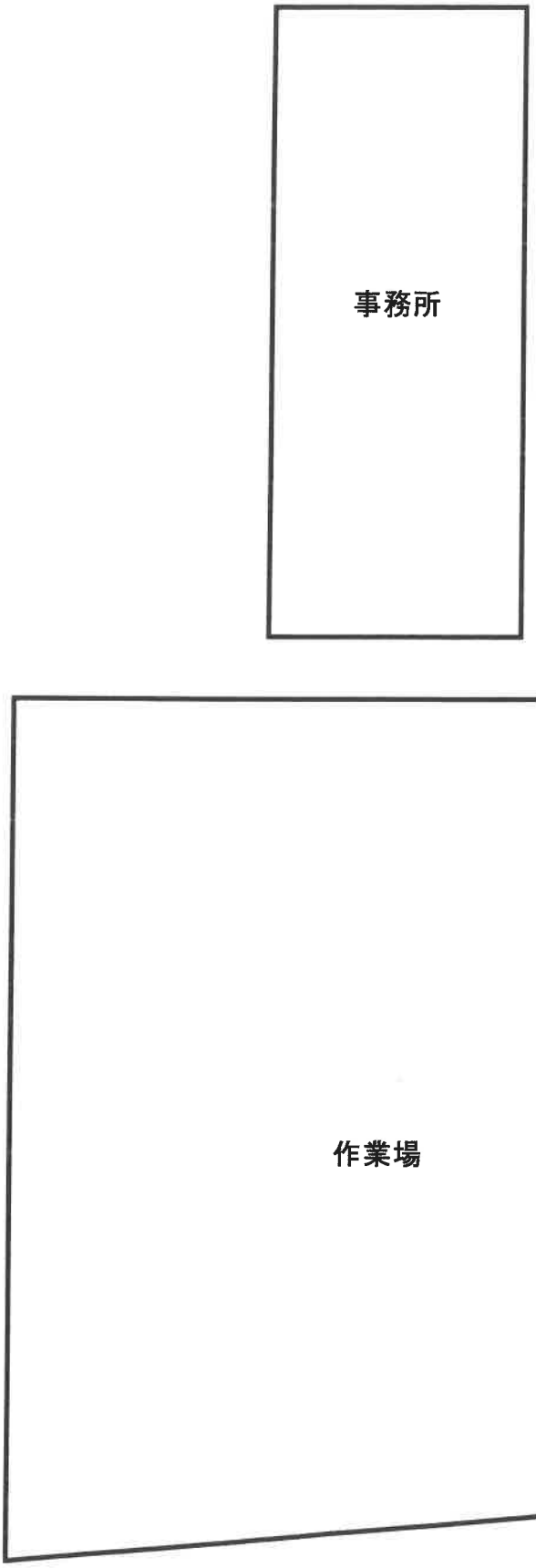
S(H)9年12月5日登記

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

整理番号：H34883-1

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。

