

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 1 4 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 1 1 月 4 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 7 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 2 月 4 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 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 0 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 1 0 月 1 4 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市宿郷二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市宿郷二丁目 6 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 3 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0 . 7 0 平方メートル
2 階 1 5 0 . 1 8 平方メートル
3 階 1 4 4 . 1 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月14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】

101号室につき, Listennote 合同会社が占有している。

102号室及び303号室につき, 合同会社アイリブが占有している。

301号室及び302号室につき, エステート住宅産業株式会社が占有している。

305号室につきCが占有している。

Listennote 合同会社, 合同会社アイリブ, エステート住宅産業株式会社及びCの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

201号室及び202号室につき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 | 宇都宮市宿郷二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市宿郷二丁目 6 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 3 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0 . 7 0 平方メートル
2 階 1 5 0 . 1 8 平方メートル
3 階 1 4 4 . 1 1 平方メートル |

令和8年(ケ)第84号
令和8年7月29日受理
令和8年7月29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 | 宇都宮市宿郷二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9. 4 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 宇都宮市宿郷二丁目 6 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 3 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0. 7 0 平方メートル
2 階 1 5 0. 1 8 平方メートル
3 階 1 4 4. 1 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市宿郷二丁目6番18		
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 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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者らが主である建物を店舗・事務所・共同住宅として、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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年()第 号 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101号室 Listennote合同会社	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・1 自 R8・4・1 至 R10・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 120,000円 ☒ 敷 ☐ 保 240,000円	■学習塾として利用されている ■敷地内駐車場3台分込 ■管理共益費は賃料に含む ■翌月分を毎月27日までに支払う
	☐ 全部 ☒ 102号室 合同会社アイリブ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・8・1 自 R7・8・1 至 R9・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000円 ☒ 敷 ☐ 保 150,000円	■事務所として利用されている ■駐車場1台分込 ■定額水道代月額4,000円 ■翌月分を毎月27日までに支払う
2	☐ 全部 ☒ 201号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	■201号室と202号室は一体利用されており、中で行き来できる構造になっている
	☐ 全部 ☒ 202号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	■201号室と202号室は一体利用されており、中で行き来できる構造になっている
2	☐ 全部 ☒ 301号室 エステート住宅産業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・3・10 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	■水道代月額3,500円、駐車場代月額13,000円 ■マンスリー契約であり、実際に使用された期間に応じて賃料が生じる ■毎月末日までに当月分を支払う
	☐ 全部 ☒ 302号室 エステート住宅産業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・7・1 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	■水道代月額3,500円、駐車場代月額13,000円 ■マンスリー契約であり、実際に使用された期間に応じて賃料が生じる ■毎月末日までに当月分を支払う

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					種別
2	☐ 全部 ☒ 303号室 合同会社アイリブ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・17 自 R7・2・17 至 R9・2・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ☒ 敷 ☐ 保 39,000円	☒ 簡易宿泊所として利用されている ☒ 共益費は賃料に含む ☒ 駐車場1台月13,000円 ☒ 翌月分を毎月27日までに支払う	
	☐ 全部 ☒ 305号室 C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・11・4 自 R6・11・4 至 R8・11・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ☒ 敷 ☐ 保 55,000円	☒ ネイルサロンとして利用されている ☒ 共益費は月額1,650円 ☒ 翌月分を毎月27日に口座引落	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (物件所有者の子)	1 私は物件所有者の子です。本件土地建物は私の父Aが所有しています。私達家族は201号室と202号室に住んでいます。201号室と202号室の間にある壁は取り外し可能な構造になっています。201号室部分の北側和室の畳には沈み込みがある箇所があると思います。キッチンと浴室などの水回りは主に201号室側のものを使用しています。 2 101号室は学習塾として、102号室は簡易宿泊所の事務所として、303号室は簡易宿泊所として、301号室及び302号室はマンスリーマンションとして、305号室はネイルサロンとして、それぞれ賃貸しています。契約書写しも提出します。
■Listennote 合同会社 (101号室占有者) 代表者	1 当社は物件2の101号室を賃借し、学習塾として使用しています。契約内容は3枚目のとおりです。以前は102号室も賃借していましたが昨年返還し、その際に家賃を120,000円、敷金を240,000円と、それぞれ見直しています。契約書は取り交わしておらず、口頭で更新しています。 2 大雨の際にトイレの窓枠上部から雨漏りします。
■合同会社アイリブ (102号室、303号室占有者) 代表者	1 当社は物件2の102号室及び303号室を賃借し、303号室を簡易宿泊所として使用しています。営業許可証も存在します。契約内容は3、4枚目の通りです。102号室は賃借していますが、まだ動産類を搬入していません。 2 不具合箇所は物件所有者がいつも対応してくれますので、現時点で不具合箇所はありません。
■エステート住宅産業株式会社 (301号室、302号室占有者) 社員	1 当社は物件2の301号室及び302号室を賃借し、マンスリーマンションとして使用しています。契約内容は3枚目のとおりです。敷金及び礼金はありません。当社が入居者を募集し、入居者が実際に使用した期間に応じて賃料を支払う契約になっています。 2 現在301号室と302号室に入居者はいません。また、現時点でこの部屋に不具合箇所はないと思います。
■C (305号室占有者)	1 私は物件2の305号室を賃借し、ネイルサロンとして使用しています。契約内容は4枚目のとおりです。営業許可証も存在します。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はないと思います。

(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

- 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2～5枚目のとおり認めた。
- 2 物件1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Aが店舗・事務所・共同住宅として使用されている。本件建物の名称はコーポみはとである。本件建物は3階建てであり、1階に2戸、2階に2戸、3階に4戸それぞれ存在する。
- 3 本件建物を見分したところ、前記関係人の不具合箇所に関する陳述中、目視できる損傷箇所が確認できたほか、本件建物は築年数相当に経年劣化しており汚損している状況が見受けられた。
- 4 201、202号室は中で行き来できるようになっており、一体的に利用されている。
- 5 本件一体土地の南西側には幅員24.0mの舗装県道が、北西側には幅員約6.0mの舗装市道が、それぞれ接面しており、当該各道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年7月31日 (金) 10:35-10:50	宇都宮市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年7月31日 (金) 11:25-11:55	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 物件所有者の子と面談調査
R8年8月17日 (月)	当庁 (郵便)	ライフライン照会文書送付 (東京電力パワーグリッド株式会社)
R8年8月26日 (水) 13:15-14:00	物件所在地	物件2の102、301、302、303、305の各占有者立会いのうえ立入調査、評価人同行、屋内写真撮影
R8年8月28日 (金) 13:00-13:40	物件所在地	物件2の101、201、202の各占有者立会いのうえ立入調査、評価人同行、屋内写真撮影
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 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



地番区域見出
宿郷2丁目

請求部	所在	宇都宮市宿郷二丁目				地番	6番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		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	平成8年3月27日				備付年月日(原図)	平成8年6月7日		補記事項		

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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和8年6月15日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

請求番号: 48-1

(1/1)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



1:500

分 冊

交付年月日：令和8年7月31日
平松宮市建設部地産課



物件1

(9 枚目)

中心位置は市街地中心で、100m以内です。
この図面は令和8年7月31日現在の地籍調査結果に基づいて作成されたものであり、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。詳細、境界変更等の資料に用いることはできません。

登記年月日：平成3年3月5日

0441984

各階平面図

6-13

建物図面

家屋番号

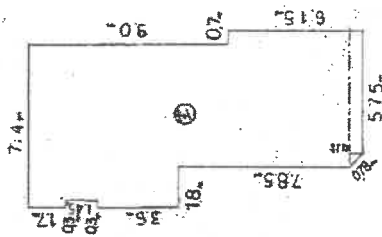
337-6

建物の所在

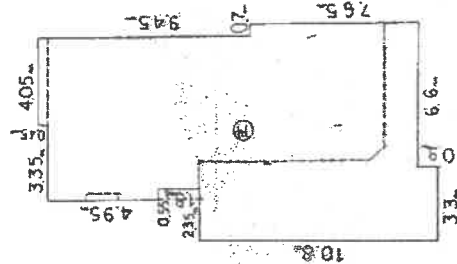
宇都宮市宿野町寺堂長良寺墓地5号墓地
(仮称地中埋設都市計画事業宇都宮市東部土地区画整理事業地区域
一内20街区9番)

宿野二丁目6番地13

1 階



2 階



(日積算)

SH 〇年〇月〇日 登記

作製者

年 3 月 2 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方方法務局管轄)

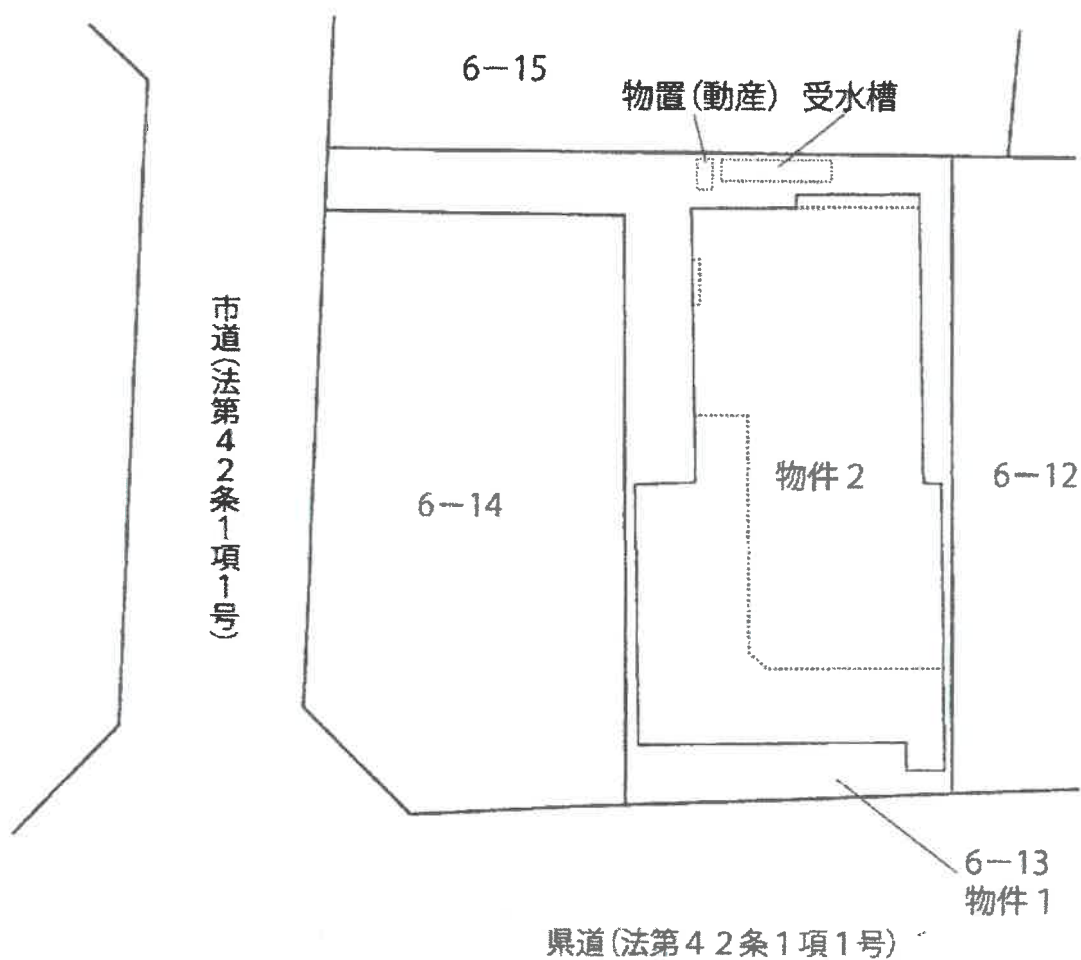
令和 8 年 6 月 15 日

東京法務局中野出張所

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



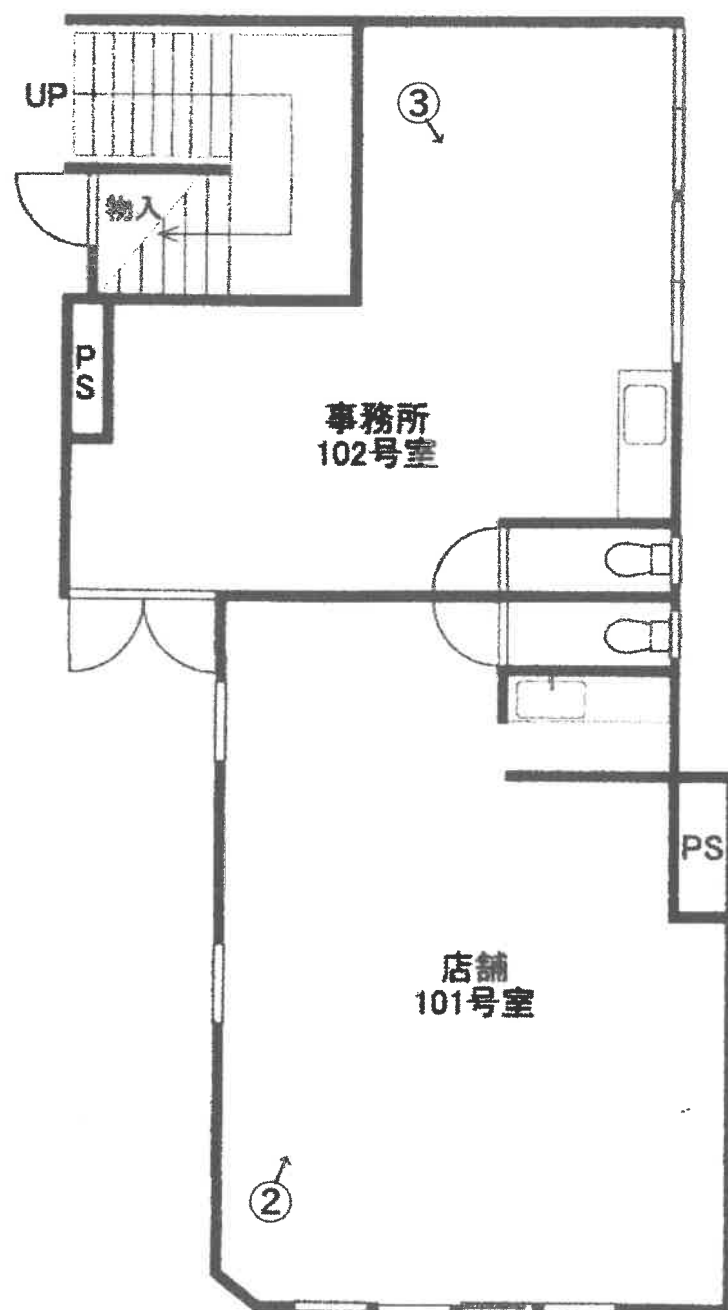
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図

【物件 2】

1 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



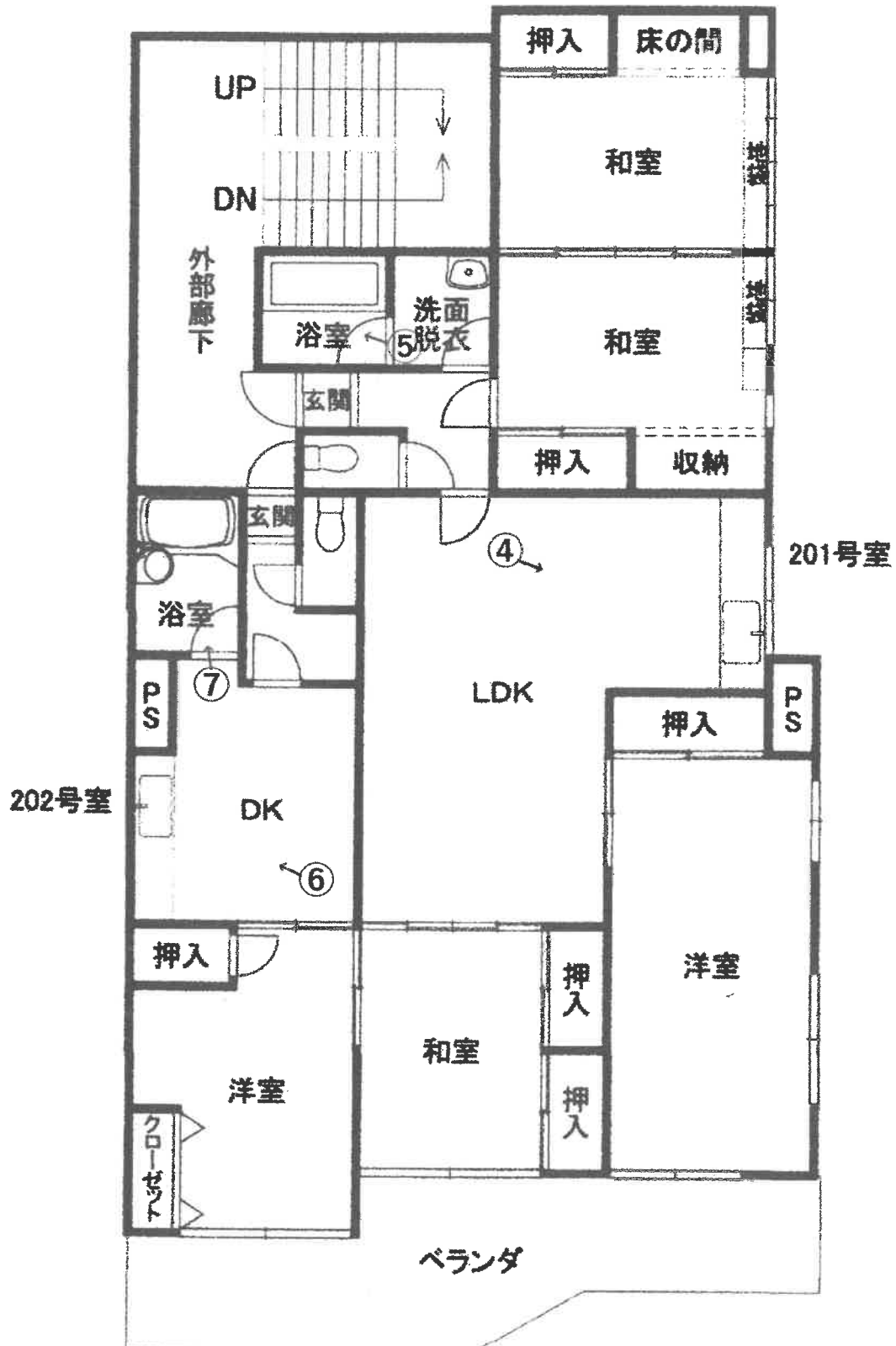
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図

【物件2】

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



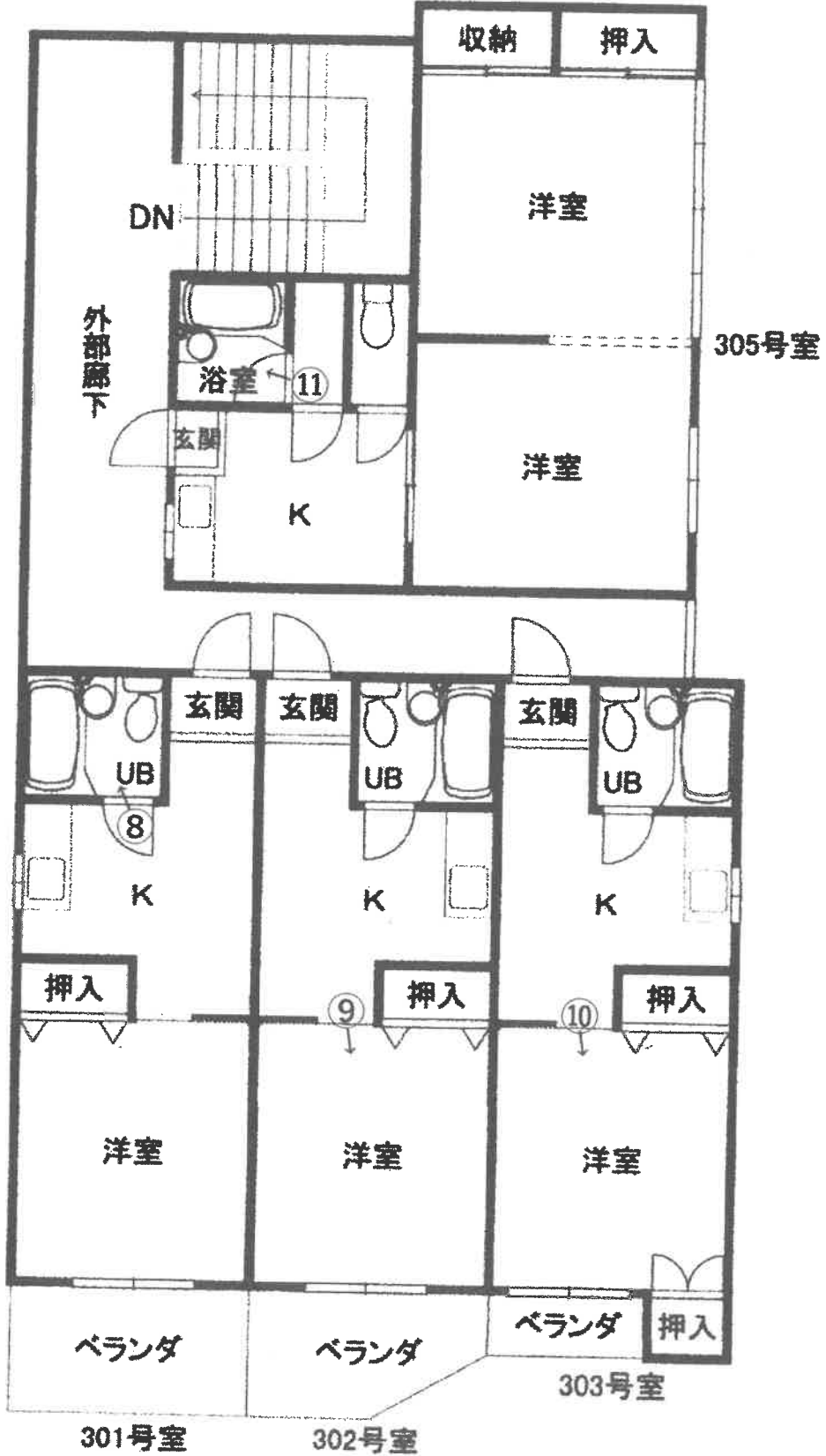
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図

【物件2】

3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



←○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 (101号室)



写真3 (102号室)



写真4 (201号室キッチン)



写真5 (201号室浴室)



写真6 (202号室キッチン)



写真7 (202号室ユニットバス)



写真8 (301号室ユニットバス)



写真9 (302号室)



写真10 (303号室)



写真11 (305号室浴室)



令和 8年（ケ）第 8 4号
令和 8年 7月21日 受 命
令和 8年 8月26日 現地調査
令和 8年 8月28日 現地調査
令和 8年 9月 2日 評 価
令和 8年 9月 3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

一 括 価 格	
金 26,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,740,000円
物件2（建物）	金 18,950,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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の内訳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	所在地 地積	宇都宮市宿郷二丁目 6 番 1 3 宅地 249.49m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市宿郷二丁目 6 番地 1 3 6 番 1 3 店舗・事務所・共同住宅 鉄骨造陸屋根 3 階建 1階 100.70m ² 2階 150.18m ² 3階 144.11m ² 延床面積 394.99m ²	

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	J R 宇都宮線「宇都宮」駅の南方・道路距離約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、主要地方道宇都宮笠間線沿いに形成された低中層の店舗・事務所・共同住宅等が建ち並ぶ地域内にある。 当該地域は、市の中心市街地を東西に横断する県道沿いに位置し、駅との接近性も比較的良好であり多種の用途が建ち並んでいる。	
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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域
画 地 条 件	地積 : 249.49㎡ 間口 : 約10.7m 奥行 : 約21.5m 形状 : 不整形 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: 二方路	
接面道路の状況	南西側幅員約24m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北西側幅員約6m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の建物の敷地として利用されている。 抵当権設定時において、土地及び建物が同一所有者に属していたことから、競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至った場合には法定地上権が成立する。なお、法定地上権の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、当該敷地全体に及ぶものと判断した。	
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)が通っており、通常のコスト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	かなり以前から店舗・共同住宅等の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、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。 ・ 本件土地上に、簡易物置（動産）、受水槽が存在する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 3年 1月23日新築 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根 外壁 ALC版吹付タイル等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼、合板、化粧ボード、石膏ボード等 床 フローリング、畳、カーペット、CFシート等
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上3階建 現況用途 店舗・事務所・共同住宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	【1階】 101号室：賃貸中（借主が学習塾として利用） 102号室：賃貸中（借主が事務所として利用） 【2階】 201号室：所有者居住 202号室：所有者居住 なお、201号室と202号室は一体利用されており、内部で行き来できる構造になっている。 【3階】 301号室：賃貸中（借主がマンスリーマンションとして利用） 302号室：賃貸中（借主がマンスリーマンションとして利用） 303号室：賃貸中（借主が簡易宿泊所として利用） 305号室：賃貸中（借主がネイルサロンとして利用） 各室の占有状況については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・ 一部の床の畳に沈み込みが見られる。大雨の際に101号室のトイレ窓枠上部から雨漏りするとのこと。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	133,000	0.96	249.49	0.85	27,077,000

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）5-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

136,000円/㎡ × 101.8/100 × 100/100 × 100/104 ≒ 133,000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：4%補正

イ 個別格差：形状▲5 二方路+1

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

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2）

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。

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÷エ
2	300,000	394.99	0.09	10,665,000

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36年、経済的全耐用年数40.0年、経済的残存耐用年数4.0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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4.0年／経済的全耐用年数40.0年)}×(1－観察減価10%)＝0.09

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、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て求めた。

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＝ウ
1	27,077,000	0.60 法定地上権	16,246,000

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60%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ＝ウ	構成比
1	27,077,000	－16,246,000	10,831,000	29
2	10,665,000	＋16,246,000	26,911,000	71
合計	37,742,000		37,742,000	100.0

Ⅱ 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)

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、下記のとおり収益価格を求めた。

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) $ウ \times エ \div オ \times カ \div \text{キ}$
6,294,950	2,058,179	4,236,771	1.00	11.0%	1.00	38,516,000

ア 総 収 益 : 賃貸部分については現行賃料を基に補正を行い、自用部分については賃貸借を想定した賃料を基に査定した。

イ 総 費 用 : 修繕費・維持管理費・公租公課等の各項目につき積算価格等を基に査定した。

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・資産としての安全性等を勘案し査定した。

カ その他補正率 : 建物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。

Ⅲ 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、概ね規範性を有している。収益価格は実際の賃料を基に、自用部分については周辺の賃料相場を参考に求めており、想定要素は多いものの、概ね規範性を有している。よって、積算価格と収益価格を相互に関連付けて、調整後の価格を以下のとおり査定した。

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) $ア \times イ = ウ$
① 積算価格	37,742,000	1.00	37,742,000
② 収益価格	—	—	38,516,000
③ 調整後の価格			38,129,000

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ = エ$
38,129,000	1.00	0.70	26,690,000

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場性修正率：0.70

3 内訳価格の判定

積算価格の個別価格比を基に算出した。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) $ア \times イ$
1	26,690,000	29%	7,740,000
2	26,690,000	71%	18,950,000
一括価格（合計）			26,690,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 宇都宮（県）5-10

所 在：宇都宮市城東2丁目27番1外

地 目：宅地

価 格：136,000円／㎡

位 置：宇都宮駅から南東方約1.5km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：574㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側21m県道に接面

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
準防火地域

地域の概要：低層店舗のほかにマンション、事業所等も見られる商業地域

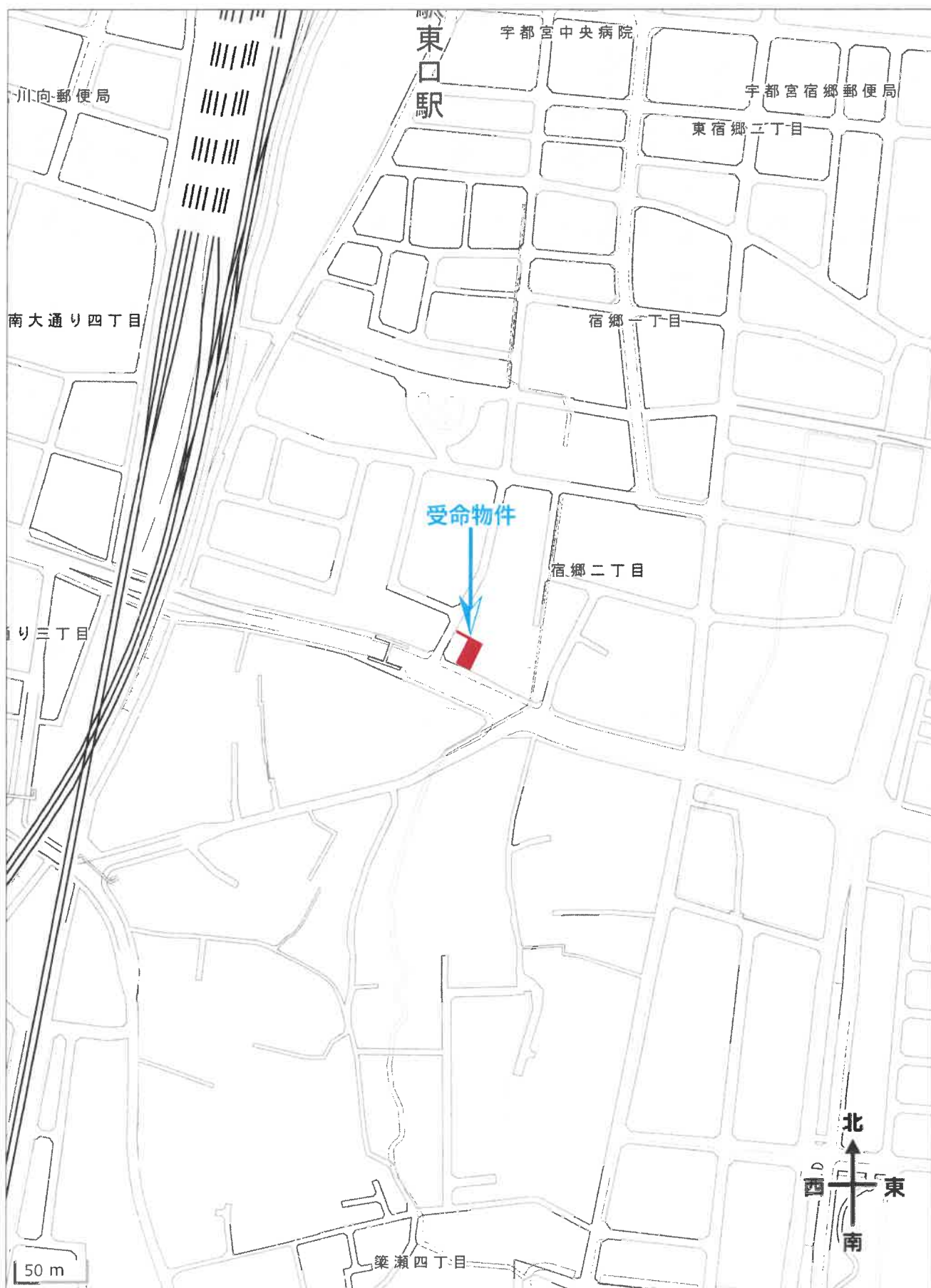
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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

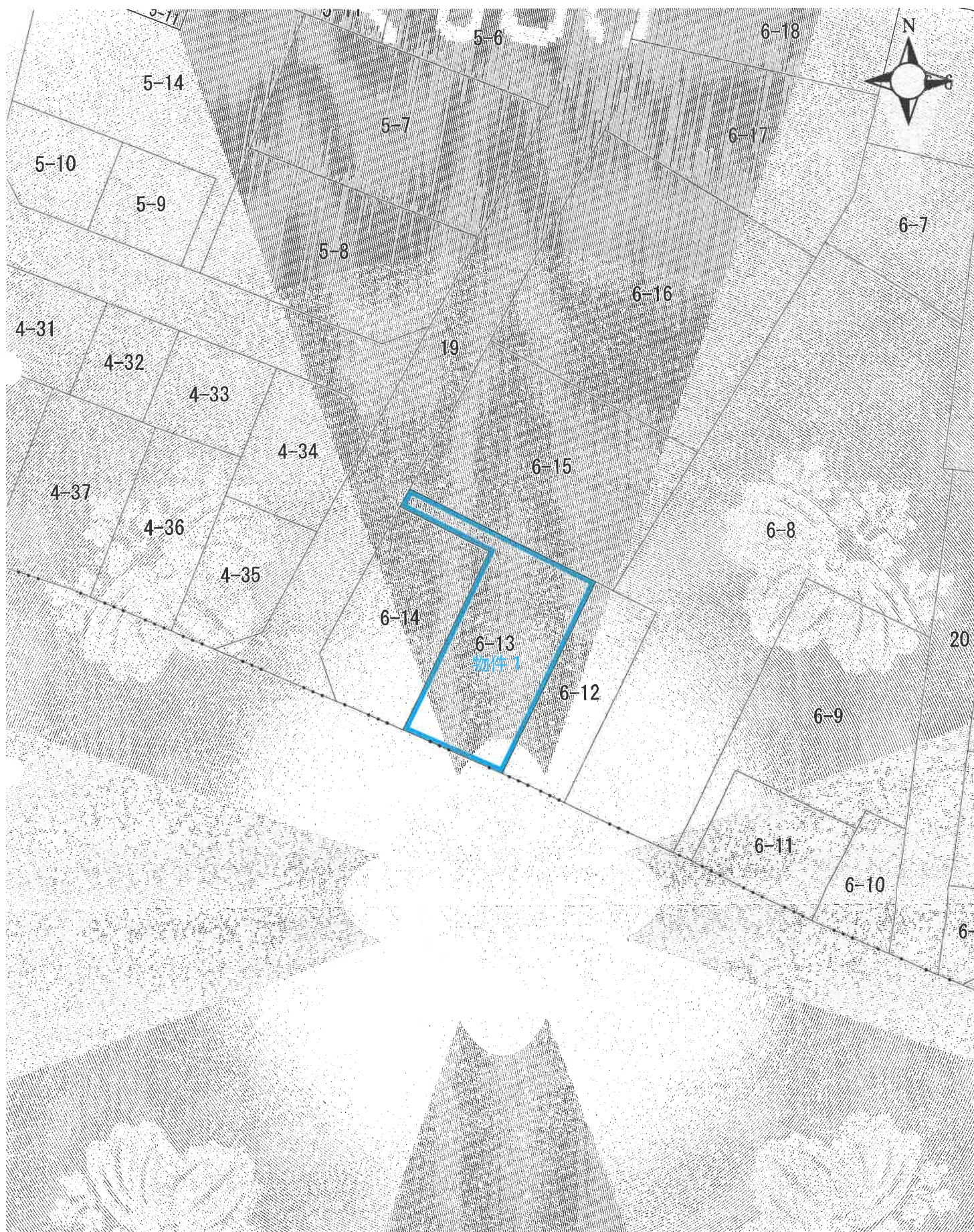
以 上

位置図



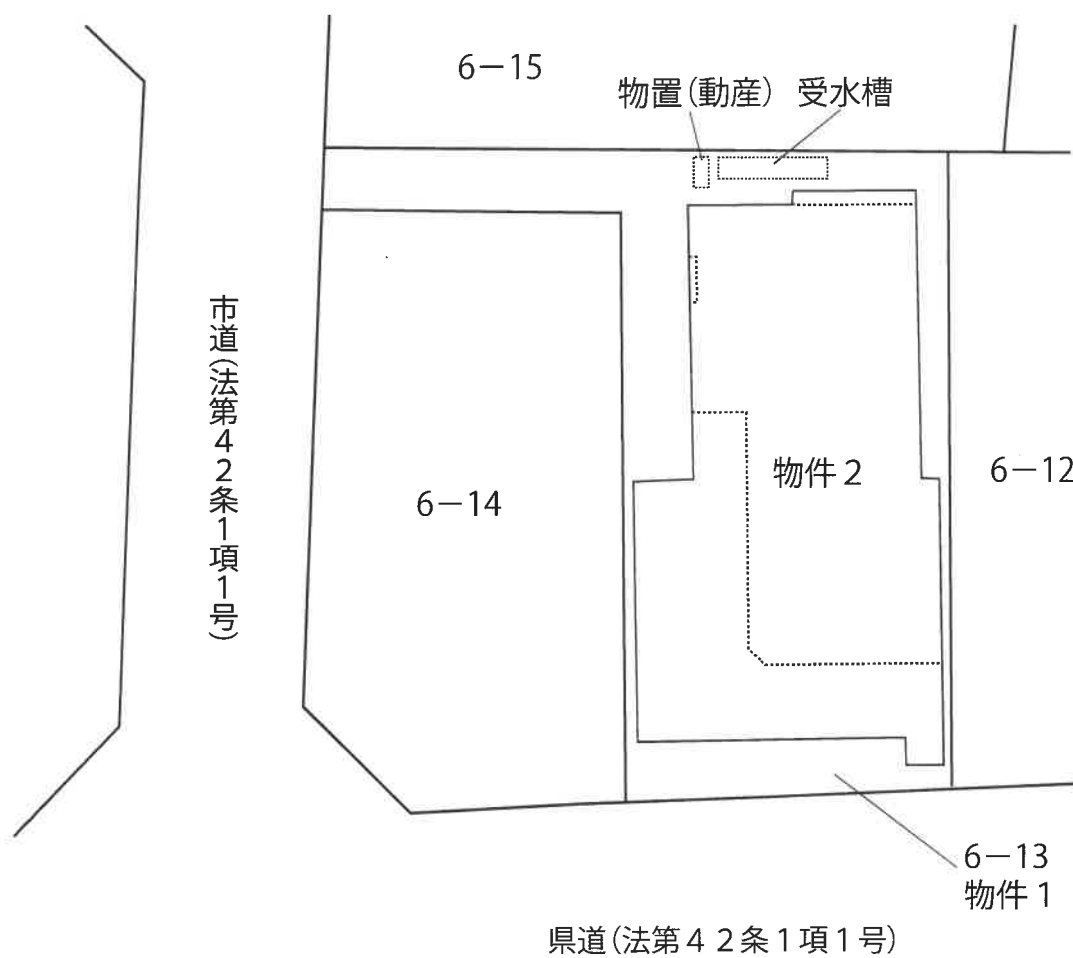
出典：地理院地図

公 図 写



縮尺:1/500

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

【物件2】

1階

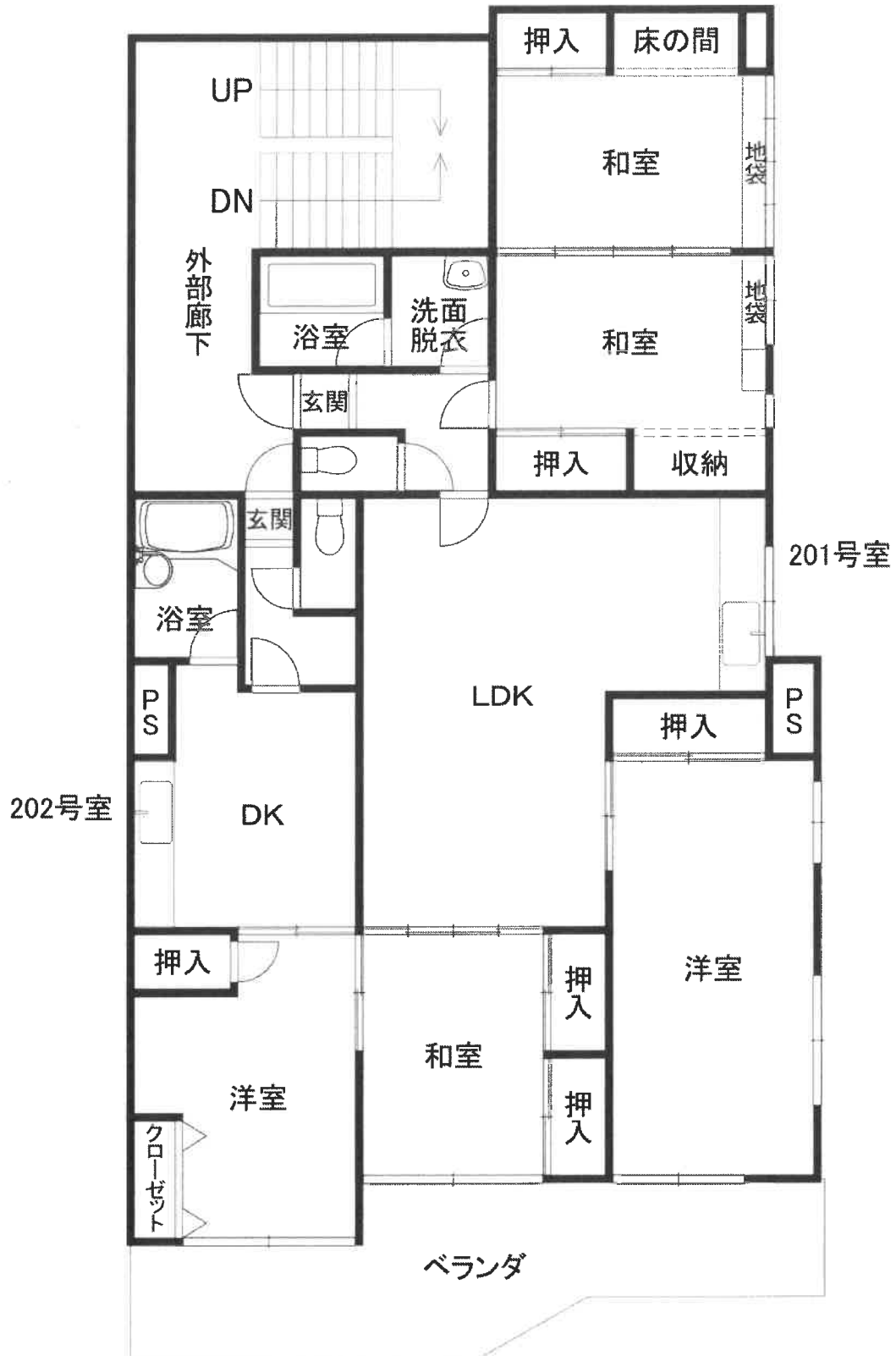


* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件 2】

2階

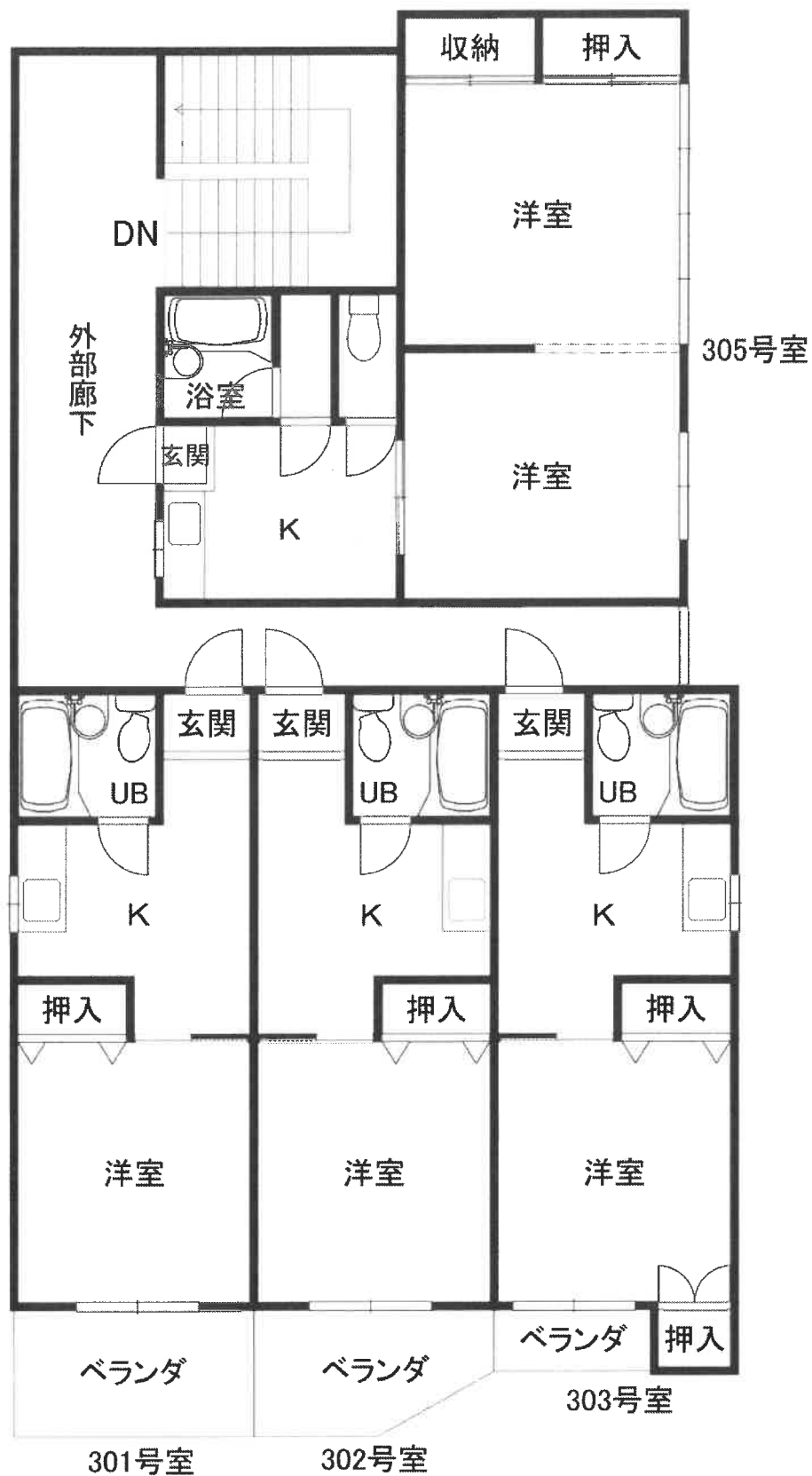


* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物間取図

【物件2】

3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