令和　８年（ケ）第　　７４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　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,629,000 8,503,200	一括	2,125,800	101,381	24,311
1	2,404,000				
2	13,000				
3	8,212,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市鶴田町字前畑

　　地　　番　　２２３番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３４．７０平方メートル

２　所　　在　　宇都宮市鶴田町字前畑

　　地　　番　　２２３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．１９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

３　所　　在　　宇都宮市鶴田町字前畑２２３番地１２

　　家屋　番号　　２２３番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．８４平方メートル
　　２階　４６．９８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　１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。

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市鶴田町字前畑

　　地　　番　　２２３番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３４．７０平方メートル

２　所　　在　　宇都宮市鶴田町字前畑

　　地　　番　　２２３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．１９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

３　所　　在　　宇都宮市鶴田町字前畑２２３番地１２

　　家屋　番号　　２２３番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．８４平方メートル
　　２階　４６．９８平方メートル

令和８年(ケ)第　７４号
令和８年７月２３日受理
令和８年９月 15 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

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市鶴田町字前畑

　　地　　番　　２２３番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３４．７０平方メートル

２　所　　在　　宇都宮市鶴田町字前畑

　　地　　番　　２２３番6

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．１９平方メートル

３　所　　在　　宇都宮市鶴田町字前畑２２３番地１２

　　家屋　番号　　２２３番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．８４平方メートル
　　２階　４６．９８平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市鶴田町２２３番地１２
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１）　■公衆用道路（物件２）　□　　（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 上記の者が物件１の土地上に下記建物を所有し、占有している ■物件２の土地は公衆用道路として一般の通行の用に供している □「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住居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　　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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者の夫	1　本件土地建物の所有者は、私の妻です。 2　本建物は、所有者と私ら家族が居住して、住居として使用しています。 3　本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみなどの不具合はありません。 4　本建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。

（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等から本物件の占有状況を２枚目のとおり認めた。
2　物件１の土地は、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が家族と共に居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
3　物件１の南西側にある物件２の土地は、セットバック部分であり、南西側接面道路（建築基準法４２条２項に該当、認定外道路）と一体で幅員約４ｍの舗装道路である。

（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7月28日（火） 10：50－11：10	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7月28日（火） 11：45－12：05	宇都宮市役所資産税課 道路管理課 建築指導課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
8年7月30日（木） 13：50－13：55	宇都宮地方法務局	登記事項要約書入手
8年9月5日（土） 10：00－10：30	物件所在地	所有者の夫と面談、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（　） ：　－　：		

（特記事項）

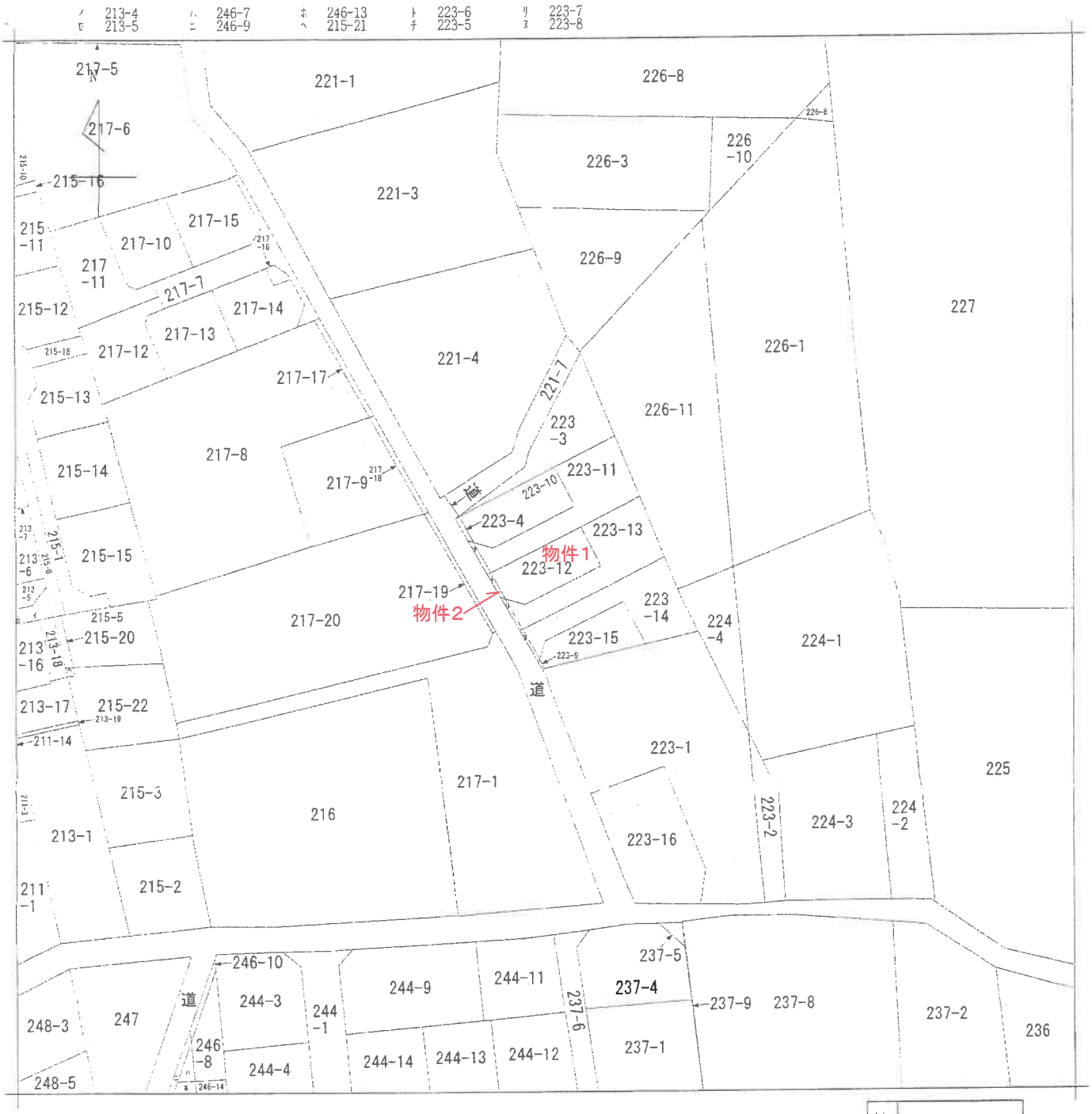
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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



（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。

地番区域見出	鶴田町

Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在	宇都宮市鶴田町字前畑	地番	223番12

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。

（宇都宮地方法務局管轄）

令和8年6月1日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M62206　　登記官 [redacted]

（1/1）

登記年月日：平成30年10月11日

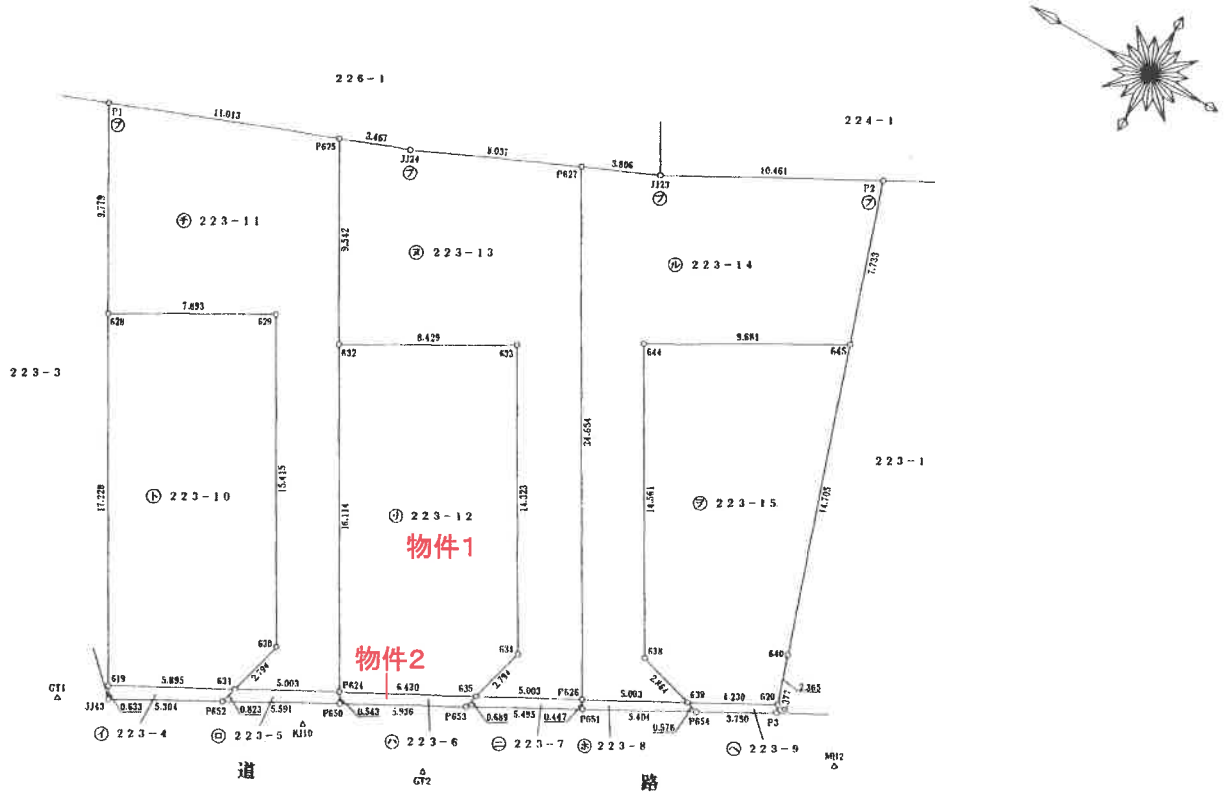
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（宇都宮地方法務局管轄）
令和8年6月1日　東京法務局立川出張所
登記官

（7枚目）

地番	223－4 ないし－15
土地の所在	宇都宮市鶴田町字前畑

地積測量図

1／3



筆界点	境界標の種類
コ	コンクリート杭
プ	プラスチック杭
金	金　属　標
鋲	金　属　鋲
計	計　算　点

マンホール刻印位置
刻印
M
KJ10

マンホール刻印位置
MB12
M
刻印

作成者	[redacted]	（平成30年　9月26日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／250

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地図整理番号　M62207　(1/3)

登記年月日：平成30年10月11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6月1日　東京法務局立川出張所
登記官

（8枚目）

地番	223－4ないし－15
土地の所在	宇都宮市鶴田町字前畑

地積測量図

(2／3)

求積表

地番	㋑ 223－4			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
619	60902.776	2036.568	－201405.480232	計算点
JJ43	60902.466	2036.016	119734.248156	金属鋲
P652	60897.797	2038.534	201389.914679	計算点
631	60897.564	2039.323	－119724.610824	計算点
		合計	－6.828221	
		合計面積	3.4141105	
		地積	3.41 ㎡	

地番	㋺ 223－5			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
631	60897.564	2039.323	－190426.682628	計算点
P652	60897.797	2038.534	113574.391405	計算点
P650	60892.876	2041.188	190412.023252	計算点
P624	60893.141	2041.661	－113565.707965	計算点
		合計	－5.975936	
		合計面積	2.9879680	
		地積	2.98 ㎡	

地番	㋩ 223－6			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
P624	60893.141	2041.661	－211786.344398	計算点
P650	60892.876	2041.188	142732.901344	計算点
P653	60887.651	2044.005	211767.250178	計算点
635	60887.456	2044.666	－142720.196854	計算点
		合計	－6.389740	
		合計面積	3.1948700	
		地積	3.19 ㎡	

地番	㋥ 223－7			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
635	60887.456	2044.666	－182601.480544	計算点
P653	60887.651	2044.005	118609.144148	計算点
P651	60882.814	2046.614	182587.559186	計算点
P626	60883.033	2047.004	－118600.148284	計算点
		合計	－4.925494	
		合計面積	2.4627470	
		地積	2.46 ㎡	

地番	㋭ 223－8			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
P626	60883.033	2047.004	－166088.914024	計算点
P651	60882.814	2046.614	132420.120450	計算点
P654	60878.057	2049.179	166075.339496	計算点
639	60878.610	2049.342	－132410.976750	計算点
		合計	－4.430828	
		合計面積	2.2154140	
		地積	2.21 ㎡	

地番	㋬ 223－9			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
639	60878.610	2049.342	－130280.225400	計算点
P654	60878.057	2049.179	98500.696226	計算点
P3	60874.756	2050.960	130271.977840	金属鋲
620	60874.870	2051.319	－98495.539660	計算点
		合計	－3.090994	
		合計面積	1.5454970	
		地積	1.54 ㎡	

地番	㋣ 223－10			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
619	60902.776	2036.568	－746972.547640	計算点
631	60897.564	2039.323	331039.157904	計算点
630	60896.774	2042.004	982021.377524	計算点
629	60904.314	2055.449	583706.945376	計算点
628	60911.199	2051.588	－1150064.348319	計算点
		合計	－269.415155	
		合計面積	134.7075775	
		地積	134.70 ㎡	

地番	㋠ 223－11			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
631	60897.564	2039.323	－20887.864452	計算点
P624	60893.141	2041.661	998221.260413	計算点
632	60901.023	2055.716	1362843.092694	計算点
P625	60905.691	2064.039	268106.851782	計算点
P1	60915.983	2060.118	－758464.904333	
628	60911.199	2051.588	－284394.388131	計算点
629	60904.314	2055.449	－583706.945376	計算点
630	60895.774	2042.004	－982021.377524	計算点
		合計	－304.274927	
		合計面積	152.1374635	
		地積	152.13 ㎡	

作成者	[redacted]	（平成30年 9月26日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／

地図整理番号　M62207　(2/3)

登記年月日：平成30年10月11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6月1日　東京法務局立川出張所
登記官
（9枚目）

地番	223－4ないし－15
土地の所在	宇都宮市鶴田町字前畑

地積測量図

3／3

地番	㋑ 223－12			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
P624	60893.141	2041.661	－672869.208050	計算点
635	60887.456	2044.666	346206.074816	計算点
634	60886.666	2047.347	923833.383218	計算点
633	60893.672	2059.839	509619.140968	計算点
632	60901.023	2055.716	－1107058.796094	計算点
		合計	－269.405142	
		合計面積	134.7023710	
		地積	134.70 ㎡	

地番	㋺ 223－13			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
635	60887.456	2044.666	－20884.397408	計算点
P626	60883.033	2047.004	1451573.272786	計算点
P627	60895.093	2068.508	1112553.349110	計算点
JJ24	60902.451	2065.274	－272173.053519	
P625	60905.691	2064.039	－582136.594578	計算点
632	60901.023	2055.716	－255784.296600	計算点
633	60893.672	2059.839	－509619.140968	計算点
634	60886.666	2047.347	－923833.383218	計算点
		合計	－304.244395	
		合計面積	152.1221975	
		地積	152.12 ㎡	

地番	㋩ 223－14			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
P626	60883.033	2047.004	－1166884.210478	計算点
639	60878.610	2049.342	191706.742890	計算点
638	60881.358	2050.153	822568.027938	計算点
644	60888.481	2062.853	1061651.554716	計算点
645	60880.036	2067.589	737074.595852	計算点
P2	60882.377	2074.960	149222.706027	
JJ23	60891.609	2070.040	－392872.661268	
P627	60895.093	2068.508	－1402779.362348	計算点
		合計	－312.606671	
		合計面積	156.3033355	
		地積	156.30 ㎡	

地番	㋭ 223－15			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
639	60878.610	2049.342	70984.459260	計算点
620	60874.870	2051.319	257622.449840	計算点
640	60875.586	2053.574	990445.784220	計算点
645	60880.036	2067.589	564905.854044	計算点
644	60888.481	2062.853	－1061651.554716	計算点
638	60881.358	2050.153	－822568.027938	計算点
		合計	－261.035290	
		合計面積	130.5176450	
		地積	130.51 ㎡	

総合計面積	876.3113965 ㎡

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
GT1	60904.554	2034.907	金属鋲
GT2	60887.909	2040.402	金属鋲
K110	60893.947	2039.483	マンホール鉄印
MH2	60871.194	2050.165	マンホール鉄印

測地系	任意座標
測量年月日	平成30年 9月24日

作成者	[redacted] （平成30年 9月26日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／

登記年月日：令和1年12月20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6月1日　東京法務局立川出張所
登記官 [redacted]

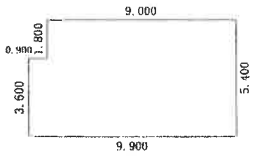
（10枚目）

建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号	223番12
建物の所在	宇都宮市鶴田町字前畑223番地12

1階

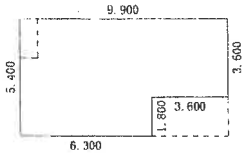


求積表

0.900 ×	3.600	=	3.240000
9.000 ×	5.400	=	48.600000
		計	51.840000

床面積　51.84 ㎡

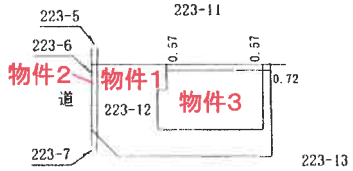
2階



求積表

6.300 ×	5.400	=	34.020000
3.600 ×	3.600	=	12.960000
		計	46.980000

床面積　46.98 ㎡



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作成者	[redacted]（1階床面積）　年12月13日作成）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M62208

参考



中心位置は鶴田町223-12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。

交付年月日：令和8年7月28日　　宇都宮市理財部資産税課

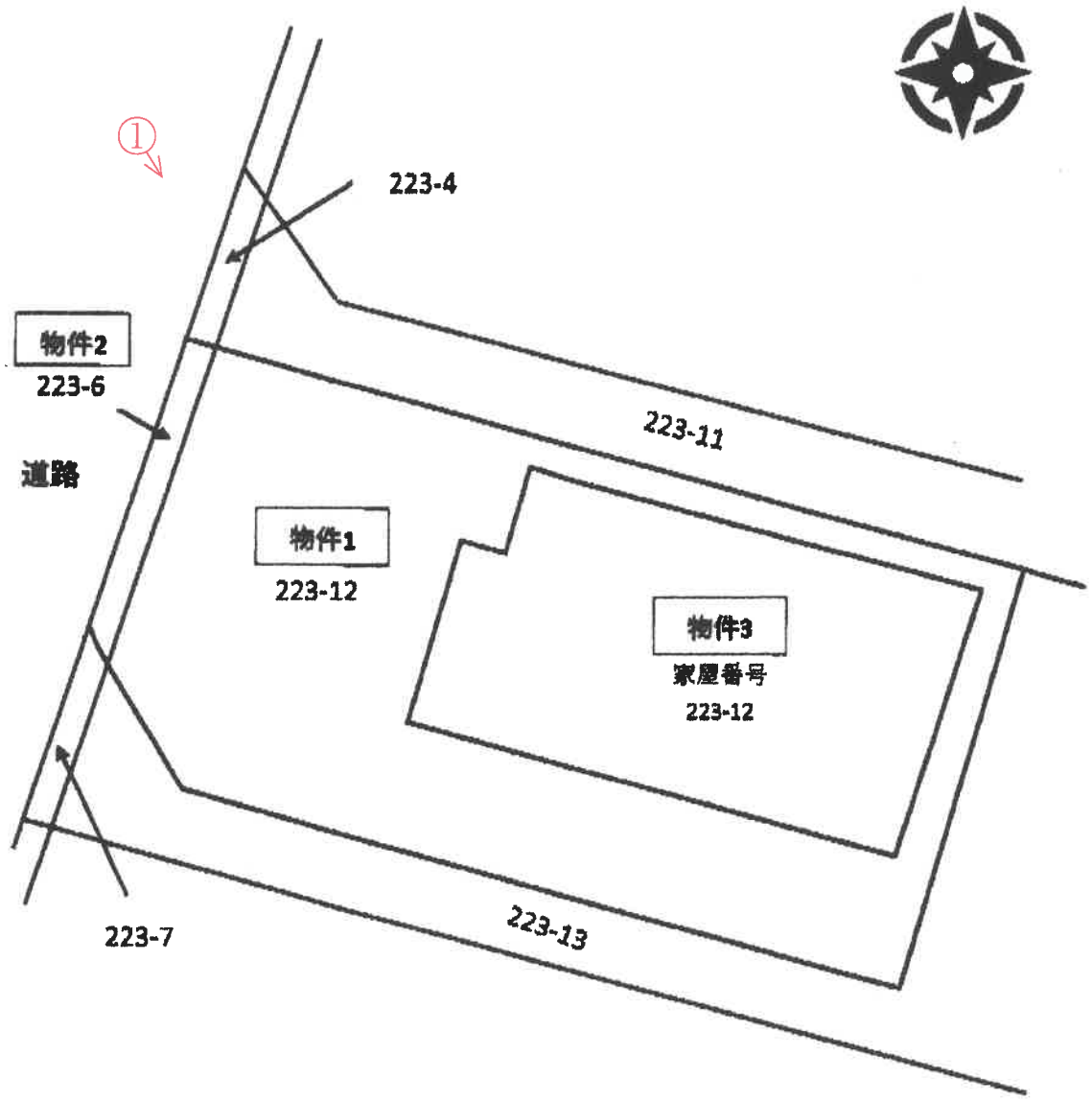
A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

1:1,000

物件１～３

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



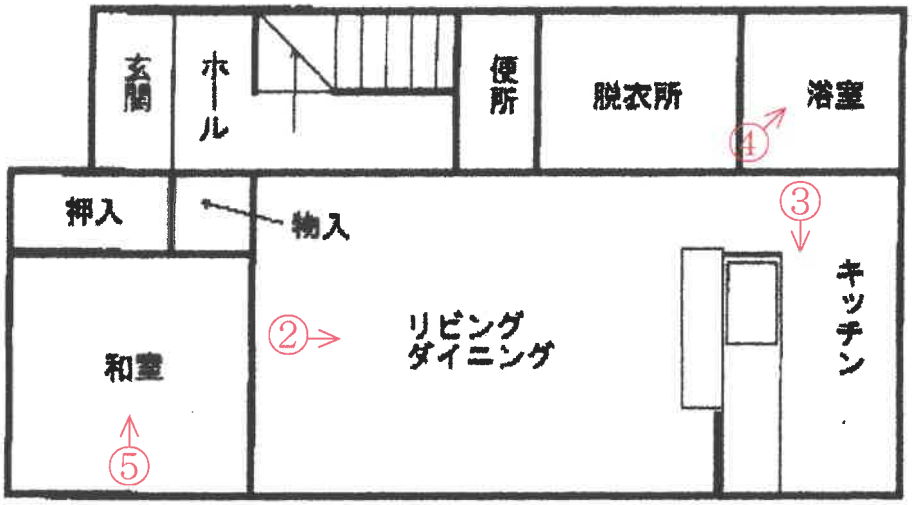
（注）本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

物件３

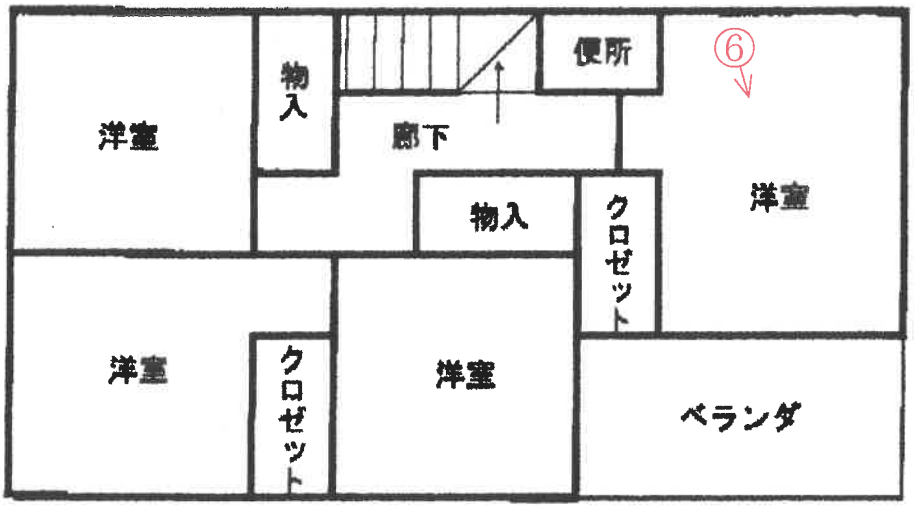
間　取　図

←○写真撮影位置・方向

１階



２階



（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

②



LDK

③



キッチン

④



浴室

⑤



和室

⑥



洋室

令和 8年（ケ）第　　７４号
令和 8年 7月 8日　受　　命
令和 8年 9月 5日　現地調査
令和 8年 9月20日　評　　価
令和 8年 9月24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１０，６２９，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，４０４，０００円
物件２（土地）	金　１３，０００円
物件３（建物）	金　８，２１２，０００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

番号	所在等	登　記	現　況
1	所在 地番 地目 地積	宇都宮市鶴田町字前畑 ２２３番１２ 宅地 134.70㎡	ほぼ登記簿と同じ。
2	所在 地番 地目 地積	宇都宮市鶴田町字前畑 ２２３番６ 宅地 3.19㎡	ほぼ登記簿と同じ。その他特記事項の通り。 公衆用道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市鶴田町字前畑２２３番地１２ ２２３番１２ 居宅 木造ルーフィングぶき２階建 1階　51.84㎡ 2階　46.98㎡	ほぼ登記簿と同じ。
特記事項			
物件２は現況公衆用道路部分であり、一般の通行の用に供されている。尚、物件２はセットバック部分と判断した。			

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	ＪＲ日光線「鶴田」駅北方 道路距離約1400m	
付近の状況	当地域は鶴田駅の北方にあり、幹線道路背後に低層の戸建住宅が多く見られる住宅地域である。平成30年頃、デベロッパーに開発された数区画の分譲地である。 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	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	無し-但し建築基準法第22条区域
画地条件	地積　：137.89㎡ 間口　：約6.4m 奥行　：約14.3m～16.1m 形状　：ほぼ長方形 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 物件２全体がセットバック部分と判断した。	
接面道路の状況	南西約4.0m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土地の東寄りに物件３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３建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：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。 尚、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	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)　　平成31年 1月29日新築 経過年数　　8年 経済的残存耐用年数　　22.0年
仕　　様	構　造　木造２階建 屋　根　ルーフィングぶき 外　壁　サイディング 内　壁　ビニールクロス等 天　井　化粧合板、ビニールクロス等 　床　　木製フローリング、畳等 設　備　電気・水道
床面積（現況）	1階　51.84㎡ 2階　46.98㎡ 計　　98.82㎡
現況用途等	階層　地上2階建て 現況用途　居宅 間取り　　建物間取図参照
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。
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は見られず、屋根・外壁等大きな損傷も無い。 内装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は見られない。 設備関係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は見られない。 上記の通り、特段不具合箇所は見られなかった。 建設住宅性能評価を取得している。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１，２（土地）

物件１及び２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	更地・建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ
1	60,700	1.00	134.70	0.70		5,723,000
2	60,700	0.10	3.19			19,000

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)-38

基準価格		時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
58,800円／㎡	×	100.2／100×	100／100×	100／97	＝ 60,700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　▲3

イ　個別格差：物件２　公衆用道路に現況供されていることを考慮　▲90

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	195,000	98.82		0.49	9,442,000

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8年、躯体経済的全耐用年数30.0年、躯体経済的残存耐用年数22.0年、躯体割合70%、設備経済的全耐用年数20.0年、設備経済的残存耐用年数12.0年、設備割合30%、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率5%、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5%＋(1－5%)×(躯体経済的残存耐用年数22.0年／躯体経済的全耐用年数30.0年×躯体割合70%＋設備経済的残存耐用年数12.0年／設備経済的全耐用年数20.0年×設備割合30%)}×(1－観察減価30%)≒0.49

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	5,723,000	0.40	法定地上権	2,289,000

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	5,723,000	−2,289,000		1.00	0.70	2,404,000
2	19,000			1.00	0.70	13,000
3	9,442,000	+2,289,000	1.00	1.00	0.70	8,212,000
一括価格（合計）						10,629,000

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　地価調査価格　宇都宮(県)-38

所　　在：宇都宮市鶴田町字東沢４５１番１８
地　　目：宅地
価　　格：58,800円／㎡
位　　置：ＪＲ日光線「鶴田」駅北方　道路距離900m
価格時点：令和 8年 7月 1日
地　　積：163㎡
供給処理施設：水道,下水道,ガス
接面街路：西側　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：一般住宅のほか貸家等が見られる住宅地域

第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写し
３　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

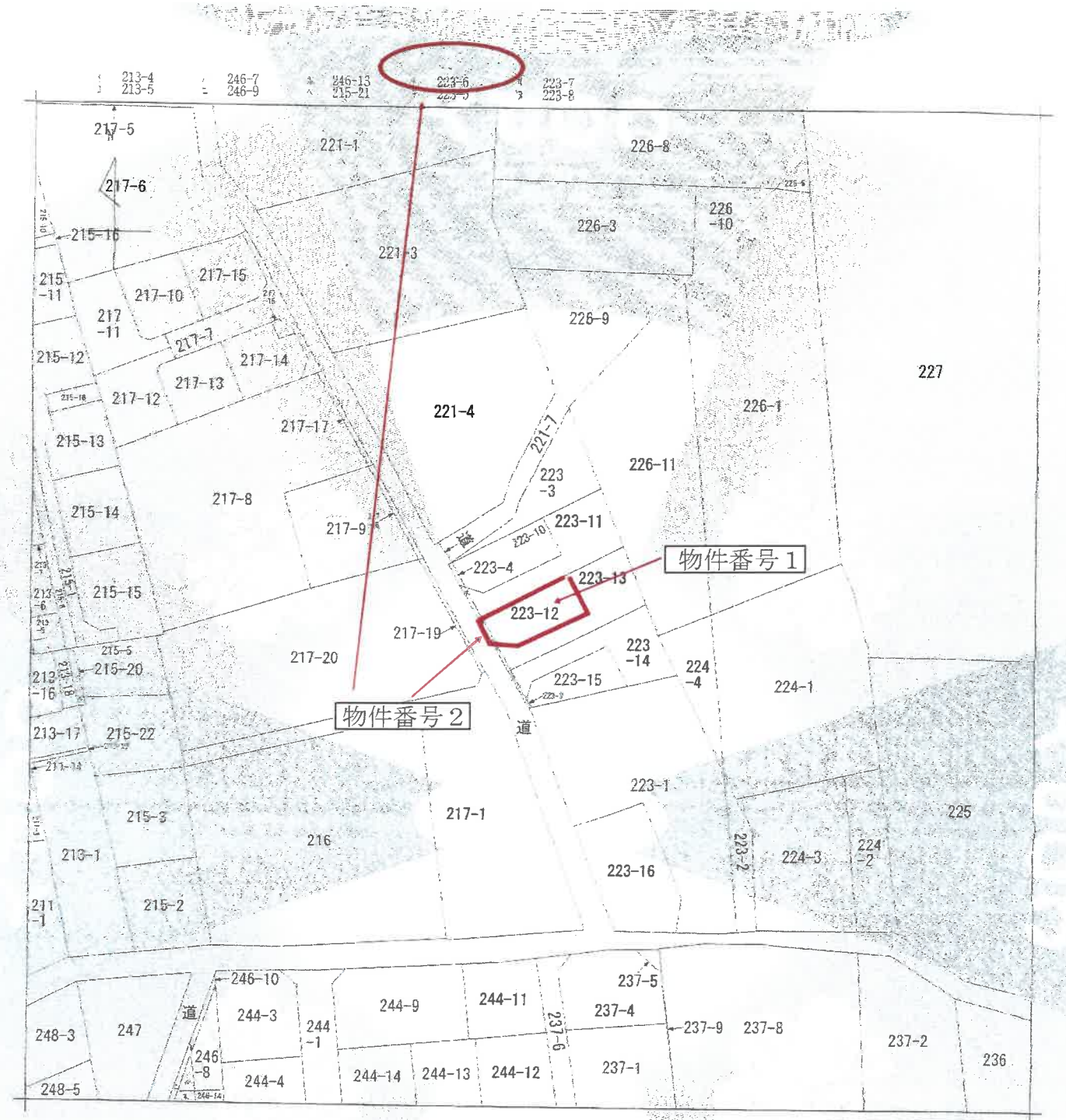
以　上

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。

地番区域見出	鶴田町

請求部分	所在	宇都宮市鶴田町字前畑		地番	223番12		
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。

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

（宇都宮地方法務局管轄）

令和8年6月1日

東京法務局立川出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M62206

（1/1）

登記年月日：平成30年10月11日

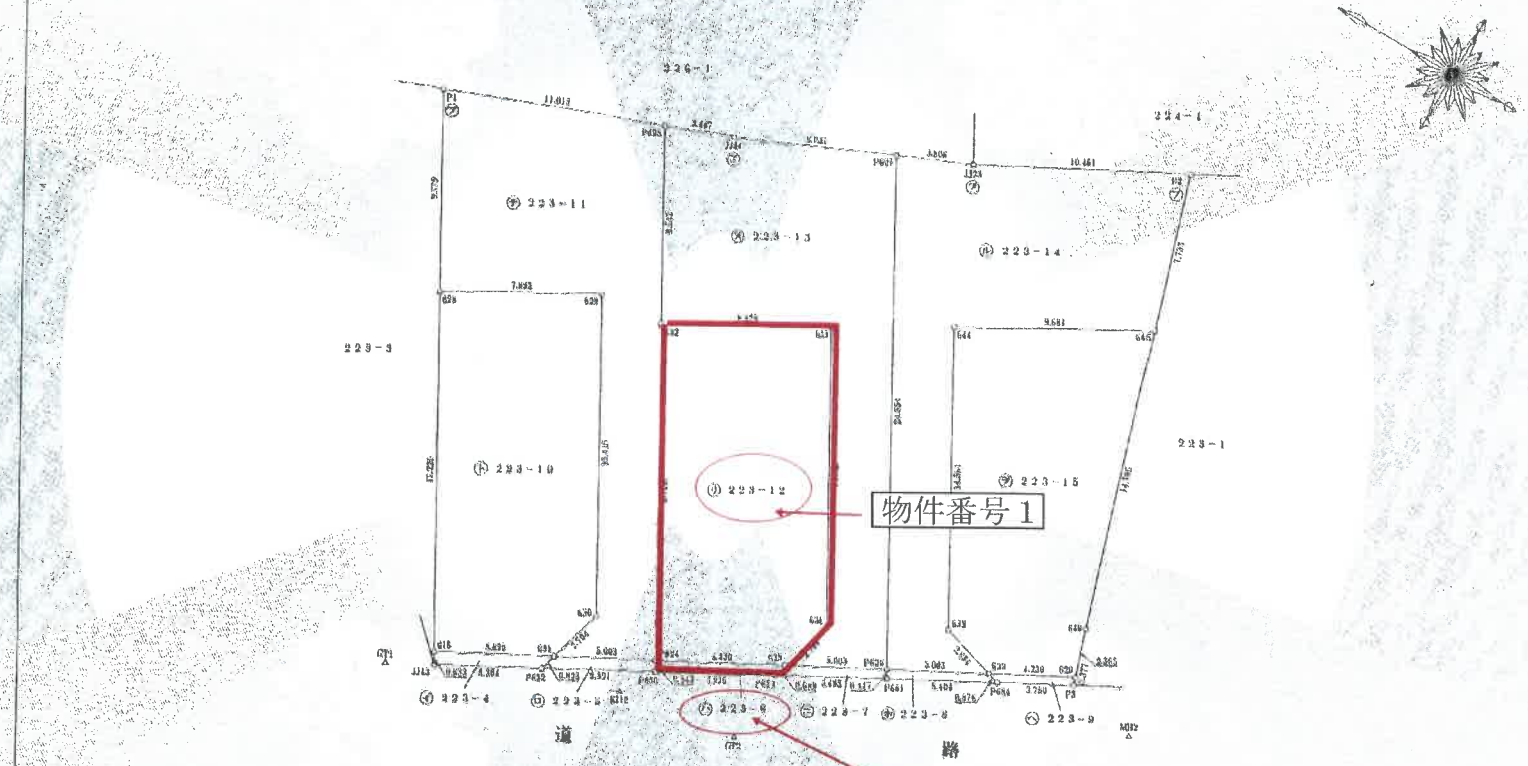
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（宇都宮地方法務局管轄）
令和8年6月1日　東京法務局立川出張所
登記官

[redacted]

地番	223－4ないし－15
土地の所在	宇都宮市鶴田町字前畑

地積測量図

1／3



境界点	境界標の種類
㋑	コンクリート杭
㋺	プラスチック杭
㋩	金属標
㋥	金属鋲
㋭	鉄筋点

マンホール鋲印位置

マンホール鋲印位置

作成者	[redacted]（平成30年 9月26日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／250

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

地図整理番号：M62207　(1/3)

登記年月日：平成30年10月11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6月1日　東京法務局立川出張所
登記官

-12-

地番	223－4ないし－15
土地の所在	宇都宮市鶴田町字前畑

地積測量図

(2/3)

求積表

地番	㋑ 223－4			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
619	60902.776	2036.568	-201405.180232	計算点
1343	60902.486	2046.016	119731.248158	金属鋲
P632	60897.797	2038.831	201369.014673	計算点
631	60897.564	2039.323	-119724.610925	計算点
		合計	-6.826221	
		合計面積	3.4131105	
		地積	3.41 ㎡	

地番	㋺ 223－5			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
631	60897.564	2039.323	-190426.682628	計算点
P632	60897.797	2039.534	113574.391405	計算点
P650	60892.876	2041.102	190412.023252	計算点
P624	60893.141	2041.661	-113565.707965	計算点
		合計	-5.975936	
		合計面積	2.9878680	
		地積	2.98 ㎡	

地番	㋩ 223－6			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
P624	60893.141	2041.661	-211786.344398	計算点
P650	60892.876	2041.102	142732.901344	計算点
P653	60887.651	2044.005	211767.250178	計算点
635	60887.456	2044.665	-142720.196864	計算点
		合計	-6.389740	
		合計面積	3.1948700	
		地積	3.19 ㎡	

地番	㋥ 223－7			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
635	60887.456	2044.665	182601.440544	計算点
P653	60887.651	2044.005	113669.144148	計算点
P651	60883.814	2046.614	1n2347.859186	計算点
P624	60893.083	2047.004	-114600.148384	計算点
		合計	1.825294	
		合計面積	3.3627470	
		地積	3.46 ㎡	

地番	㋭ 223－8			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
P626	60883.033	2037.004	-166088.914024	計算点
P651	60882.814	2046.614	132420.120450	計算点
P654	60878.057	2049.179	166075.339486	計算点
639	60876.610	2049.342	-132410.976750	計算点
		合計	4.138638	
		合計面積	2.2154140	
		地積	2.21 ㎡	

地番	㋮ 223－9			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
639	60878.610	2049.342	-130280.226400	計算点
P654	60878.057	2049.179	98500.696226	計算点
P3	60874.756	2050.960	130271.977840	金属鋲
620	60874.870	2051.319	-98495.538666	計算点
		合計	-3.090994	
		合計面積	1.5454970	
		地積	1.54 ㎡	

地番	㋯ 223－10			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
619	60902.776	2036.568	-748872.547930	計算点
631	60897.564	2039.323	331039.157904	計算点
630	60896.774	2042.004	982021.377824	計算点
629	60904.314	2055.449	583706.945376	計算点
628	60911.199	2051.588	-1150064.348319	計算点
		合計	-269.415155	
		合計面積	134.7078775	
		地積	134.70 ㎡	

地番	㋰ 223－11			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
631	60897.564	2039.323	20587.884452	計算点
P634	60893.141	2041.661	998321.260413	計算点
632	60901.023	2069.716	1362843.092894	計算点
P625	60905.691	2064.039	298106.851782	計算点
P1	60915.983	2060.118	-758464.904339	
628	60911.199	2051.588	-294394.389191	計算点
629	60904.314	2055.449	583706.945376	計算点
630	60896.774	2042.004	-982021.377824	計算点
		合計	-304.274927	
		合計面積	152.1374636	
		地積	152.13 ㎡	

作成者	[redacted]	(平成30年 9月26日作成)

申請人	[redacted]	縮尺	1／

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

地図整理番号：M62207　(2/3)

登記年月日：平成30年10月11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6月1日　東京法務局立川出張所
登記官

地積測量図

地番	223－4ないし－15
土地の所在	宇都宮市鶴田町字前畑

3／3

地番	㉑ 223－12			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
P624	60893.141	2041.661	-672869.209950	計算点
639	60887.456	2044.666	346206.074316	計算点
634	60886.666	2047.347	923533.383218	計算点
633	60893.672	2059.839	506618.140968	計算点
632	60901.023	2055.716	-1107056.796094	計算点
		合計	-255.405142	
		合計面積	134.7025710	
		地積	134.70 ㎡	

地番	㉒ 223－13			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
635	60887.456	2044.666	-20884.397406	計算点
P626	60883.033	2047.004	1451573.272786	計算点
P627	60895.093	2068.508	1112583.349110	計算点
JJ24	60902.451	2065.274	-272173.053519	計算点
P625	60905.691	2064.039	-582136.694578	計算点
632	60901.023	2055.716	-2557864.296600	計算点
633	60893.672	2059.839	-506618.140968	計算点
634	60886.666	2047.347	-923533.383218	計算点
		合計	-304.244395	
		合計面積	152.1221975	
		地積	152.12 ㎡	

地番	㉓ 223－14			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
P626	60883.033	2047.004	-1166894.210478	計算点
639	60875.610	2049.242	191706.742890	計算点
638	60881.358	2050.153	922569.027938	計算点
634	60886.666	2047.347	1061651.551716	計算点
640	60880.036	2067.569	737074.595852	計算点
P2	60882.277	2074.960	149222.706027	
JJ25	60891.689	2070.040	-382872.661963	
P627	60895.093	2068.508	-1462779.309315	計算点
		合計	-312.6086871	
		合計面積	156.3043435	
		地積	156.30 ㎡	

地番	㉔ 223－15			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
639	60875.610	2049.242	799984.459260	計算点
620	60874.870	2051.319	257682.449810	計算点
640	60875.586	2053.574	990445.784240	計算点
645	60880.036	2067.569	564905.854044	計算点
644	60888.481	2062.853	1061651.551716	計算点
638	60881.358	2050.153	-922569.027938	計算点
		合計	-261.035290	
		合計面積	130.5176450	
		地積	130.51 ㎡	

総合計面積	876.3113965 ㎡

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
C	60904.564	2034.907	金属鋲
GT2	60887.909	2040.402	金属鋲
K119	60893.947	2039.483	マンホール蓋
M12	60871.164	2050.165	マンホール蓋

測地系	任意座標
測量年月日	平成30年 9月24日

作成者 [redacted]（平成 30 年 9月26日作成）

申請人 [redacted]

縮尺 1／

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

地図整理番号 M62207 (3/3)

登記年月日：令和1年12月20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6月1日　東京法務局立川出張所
登記官

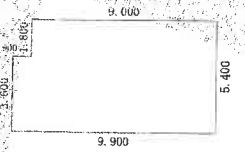
-14-

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	２２３番１２
建物の所在	宇都宮市鶴田町字前畑２２３番地１２

１階

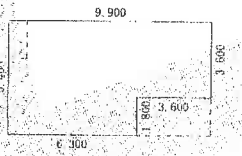


求積表

0.900 ×	3.600	＝	3.240000
9.000 ×	5.400	＝	48.600000
		計	51.940000

床面積　51.84 ㎡

２階

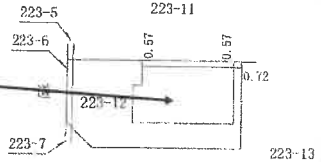


求積表

6.300 ×	5.400	＝	34.020000
3.600 ×	3.600	＝	12.960000
		計	46.980000

床面積　46.98 ㎡

物件番号３



作成者 [redacted]　縮尺 1/250

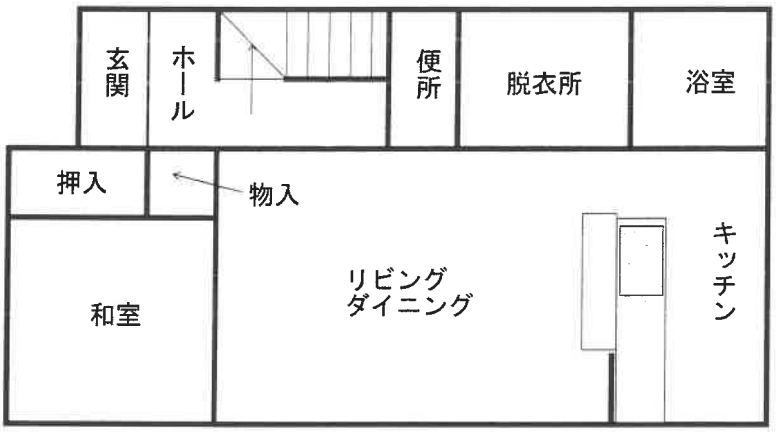
申請人 [redacted]　縮尺 1/500

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

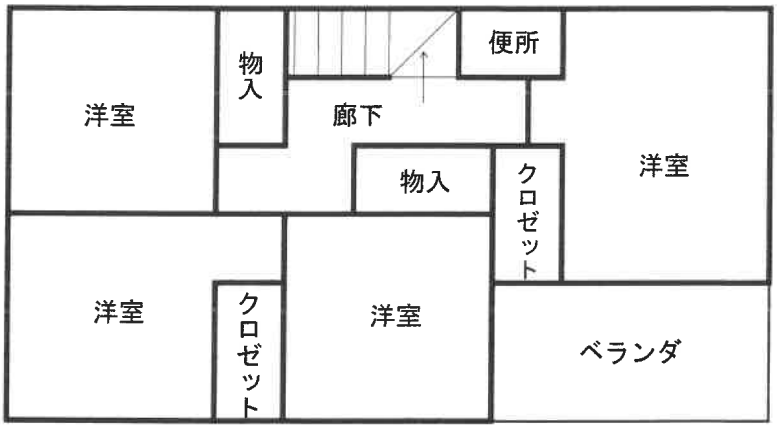
地図整理番号：M62208

間取図

１階



２階



※　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。

