令和　８年（ケ）第　　７１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）
1～4	6,863,000 5,490,400	一括	1,372,600	83,469	19,611
1	1,814,000				
2	4,000				
3	34,000				
4	5,011,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原

　　地　　番　　１０２６番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１４．９６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原

　　地　　番　　１０２６番２０

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　５．２１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分９分の１

３　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原

　　地　　番　　１０２６番２２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　９０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１８分の１

４　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原１０２６番地２６

　　家屋　番号　　１０２６番２６

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　５５．０６平方メートル
　　２階　４５．５４平方メートル

所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　６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１～４】
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１～４】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
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　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原

　　地　　番　　１０２６番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１４．９６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原

　　地　　番　　１０２６番２０

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　５．２１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分９分の１

３　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原

　　地　　番　　１０２６番２２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　９０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１８分の１

４　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原１０２６番地２６

　　家屋　番号　　１０２６番２６

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　５５．０６平方メートル
　　２階　４５．５４平方メートル

所有者　Ａ

令和８年(ケ)第　７１号
令和８年７月　８日受理
令和８年８月　５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　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原

　　地　　番　　１０２６番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１４．９６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原

　　地　　番　　１０２６番２０

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　５．２１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分９分の１

３　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原

　　地　　番　　１０２６番２２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　９０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１８分の１

４　所　　在　　宇都宮市江曽島町字上原１０２６番地２６

　　家屋　番号　　１０２６番２６

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　５５．０６平方メートル
　　２階　４５．５４平方メートル

所有者　Ａ

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市江曽島町１０２６番地２６
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１） ■公衆用道路（物件２、３） □　　（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、３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	■本件は、物件２、３につき、共有者Ａ持分のみが対象である
建物	物件４
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（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
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　郵便受け及び建物内に所有者及びその家族と思われる者の郵便物等が多通存在していたことから物件１の土地は、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が動産を残置した空き家の状態の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ものと認めた。

3　本建物は、近隣者によれば、所有者が子ども３人と暮らしていたが、半年くらい前に、帰国するとのことで、そのころから所有者の姿は見ていないが、家族と思われる人が何度か荷物を取りに来ていた模様であるとのことであった。

4　建物内に立ち入って見分したところ、本建物のライフラインは停止しており、水洗トイレの水も乾いていた状態であった。また、リビングや階段付近の壁クロスに剥がれや傷があることから猫などのペットを飼っていた可能性がある。

5　物件１の土地の南側に物件２及び物件３である幅員約4.2mの舗装された道路（建築基準法42条1項5号に該当）が接面し、一般の通行の用に供している。また、物件２及び物件３の道路の北西側に幅員約4.8mの舗装された市道（2712号線）が接面している。

6　なお、所有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14日（火） 11：15－11：35	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 道路位置申請図写し入手
8年7月14日（火） 13：45－14：00	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15日（水） 9：00－9：10	宇都宮地方法務局	建物図面写し、登記事項要約書各入手
8年7月24日（金） 9：50－10：45	物件所在地	近隣者と面談 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）

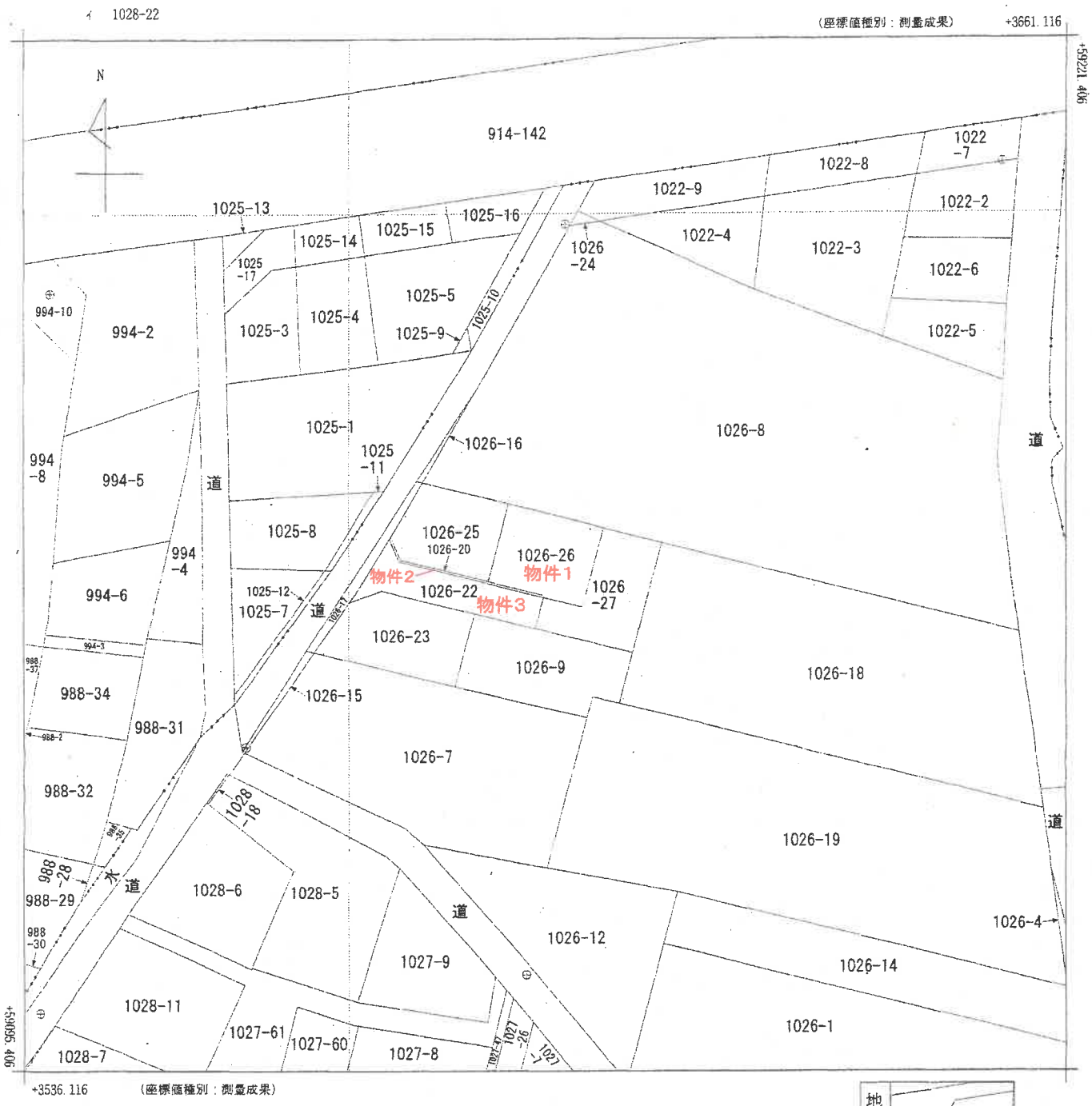
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年７月２４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

請求部分	所在	宇都宮市江曽島町字上原				地番	1026番26		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年11月20日			備付年月日(原図)	令和7年3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5月25日

東京法務局

地図整理番号：M01564　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：令和7年3月7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5月25日　東京法務局
登記官 [redacted]

（7枚目）

地積測量図

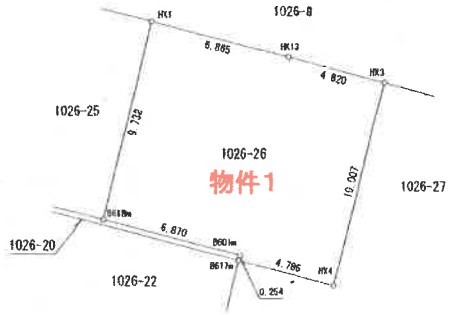
地番	1026-26
土地の所在	宇都宮市江曽島町字上原

直角座標法求積表

地番	1026-26				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	備考
HX1	59164.703	3594.161	9.059	535973.044477	
HK13	59163.002	3600.812	11.318	669606.856636	
HX3	59161.797	3605.479	2.164	128026.128708	
HX4	59152.108	3602.976	-7.137	-422168.594796	
B617m	59153.307	3598.342	-4.571	-270389.766257	金属標
B601m	59153.554	3598.405	-6.589	-389762.767306	金属標
B618m	59155.273	3591.753	-4.244	-251054.978612	金属標
			合計	229.922810	
			合計面積	114.961405	
			地積	114.96 m2	

基準点座標値

点名	X座標	Y座標	点の種類
R5-067	59198.730	3600.942	法務局4級基準点
R5-036	59135.060	3562.606	法務局4級基準点
R5-065	59107.105	3596.267	法務局4級基準点



測量年月日	令和6年9月17日
測地系	世界測地系（測地成果2011）
座標系	区系

筆界点	境界標の種類
㋐	石杭
㋑	金属標
㋒	コンクリート杭
㋓	プラスチック杭
㋔	鋲

作業機関	[redacted]（令和 6 年 12 月 6 日作成）	計画機関	[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：M01565

登記年月日：令和7年3月7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5月25日　東京法務局
登記官

（8枚目）

地積測量図

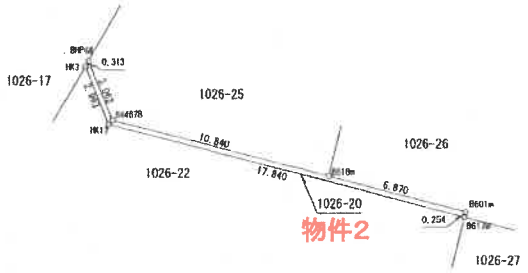
地番	1026-20
土地の所在	宇都宮市江曽島町字上原

直角座標法求積表

地番	1026-20				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	備考
BHP68	59160.813	3580.096	1.322	78210.594786	金属鋲
B4467B	59157.979	3581.256	11.657	689604.561203	金属鋲
B618m	59155.273	3591.753	17.149	1014453.776677	金属標
B601m	59153.554	3598.405	6.589	389762.767306	金属標
B617m	59153.307	3598.342	-17.335	-1025422.576845	金属標
HK12	59157.775	3581.070	-18.408	-1088976.322200	
HK3	59160.545	3579.934	-0.974	-57622.370830	
			合計	10.430097	
			合計面積	5.215048	
			地積	5.21 ㎡	

基準点座標値

点名	X座標	Y座標	点の種類
R5-067	59198.730	3600.942	法務局4級基準点
R5-036	59135.060	3562.606	法務局4級基準点
R5-066	59107.105	3596.267	法務局4級基準点



筆界点	境界標の種類
㊁	石杭
㊂	金属標
㊃	コンクリート杭
㊄	プラスチック杭
㊅	鋲

測量年月日	令和6年9月17日
測地系	世界測地系（測地成果2011）
座標系	区系

作業機関	[redacted] （令和 6 年 12 月 6 日作成）	計画機関	[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：M01567

登記年月日：令和7年3月7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5月25日　東京法務局
登記官

（9枚目）

地積測量図

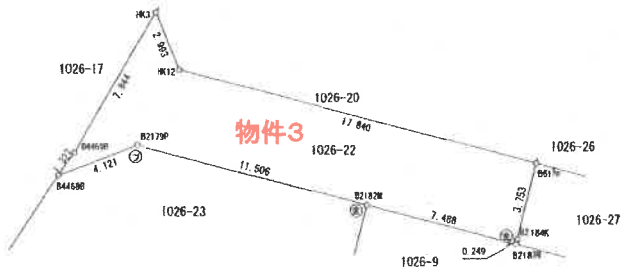
地番	1026-22
土地の所在	宇都宮市江曽島町字上原

直角座標法求積表

地番	1026-22				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	備考
HK3	59160.545	3579.934	5.201	307693.994545	
HK12	59157.775	3581.070	18.408	1088976.322200	
B617m	59153.307	3598.342	16.357	967570.642599	金属標
B2184K	59149.667	3597.427	-0.969	-57316.027323	
B2183M	59149.423	3597.373	-7.304	-432027.385592	
B2182M	59151.299	3590.123	-18.392	-1087910.691208.	
B2179P	59154.172	3578.881	-15.008	-887785.813376	
B44688	59152.744	3575.115	-3.112	-184083.339328	金属鋲
B44698	59153.836	3575.869	4.819	285062.335684	金属鋲
			合計	180.038201	
			合計面積	90.019100	
			地積	90.01 ㎡	

基準点座標値

点名	X座標	Y座標	点の種類
R5-067	59198.730	3600.942	法務局4級基準点
R5-036	59135.060	3562.606	法務局4級基準点
R5-066	59107.105	3596.267	法務局4級基準点



筆界点	境界標の種類
㋑	石杭
㋒	金属標
㋓	コンクリート杭
㋔	プラスチック杭
㋕	鋲

測量年月日	令和6年9月17日
測地系	世界測地系（測地成果2011）
座標系	区系

作業機関	[redacted] （令和 6 年 12 月 6 日作成）	計画機関	[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：M01569

公用

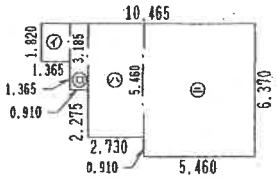
登記年月日：平成24年3月14日

各階平面図

家屋番号	1026-26
建物の所在	宇都宮市江曽島町字上原１０２６番地２６

建物図面 各階平面図

1階

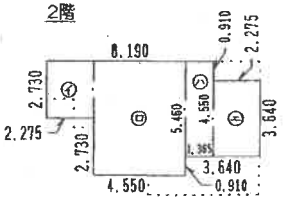


求積表

㋑	1.365 ×	1.820	＝	2.484300
㋺	0.910 ×	3.185	＝	2.898350
㋩	2.730 ×	5.460	＝	14.905800
㋥	5.460 ×	6.370	＝	34.780200
			計	55.068650

床面積 55.06 ㎡

2階

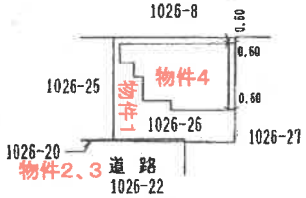


求積表

㋑	2.275 ×	2.730	＝	6.210750
㋺	4.550 ×	5.460	＝	24.843000
㋩	1.365 ×	4.550	＝	6.210750
㋥	2.275 ×	3.640	＝	8.281000
			計	45.545500

床面積 45.54 ㎡





距離単位：m

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted] （平成24年3月8日作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

（10枚目）

請求番号：39-1



中心位置は江曽島町1026-22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。

A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

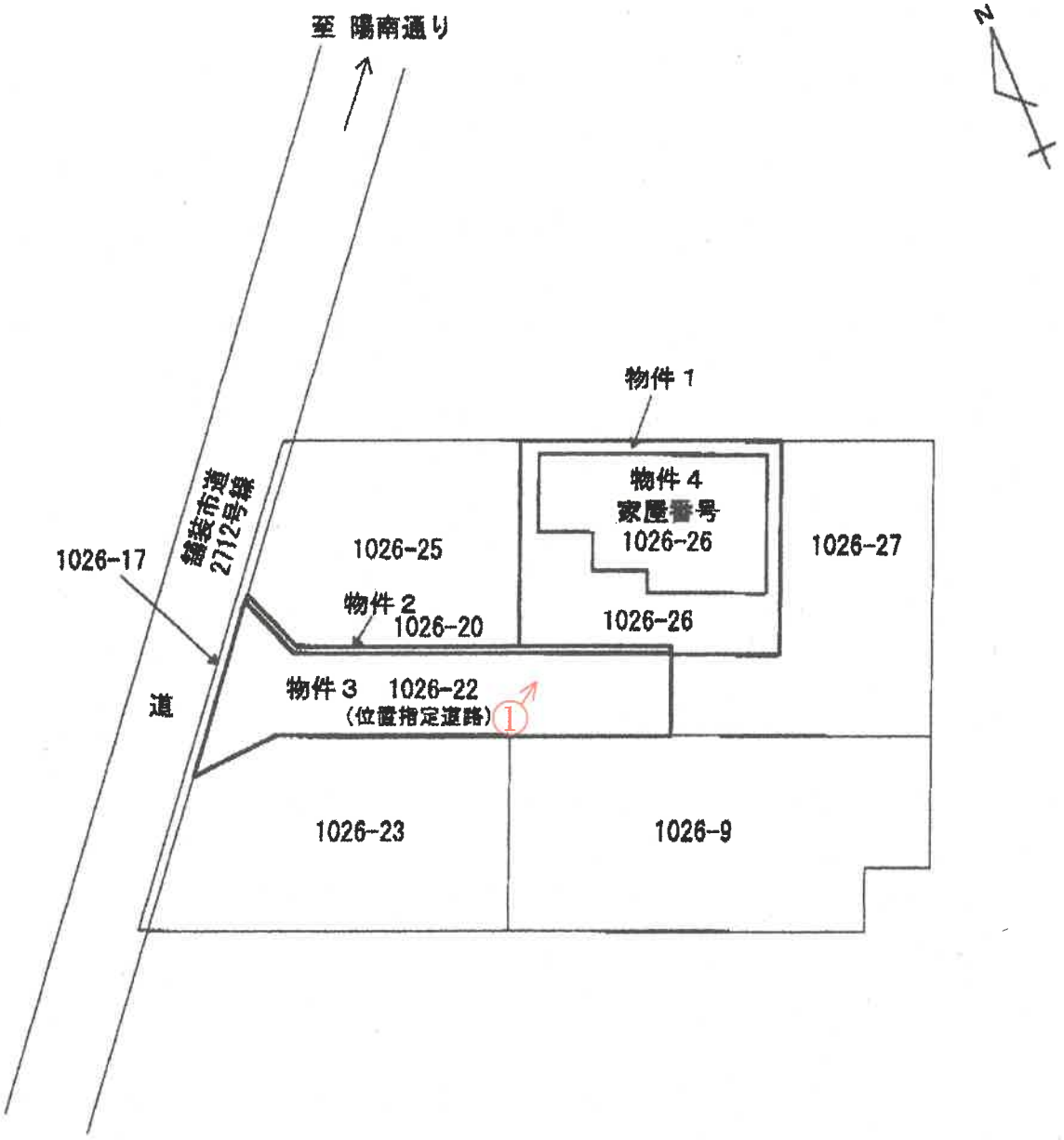
1:1,000

交付年月日：令和8年7月14日　　宇都宮市理財部資産税課

物件１～４

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

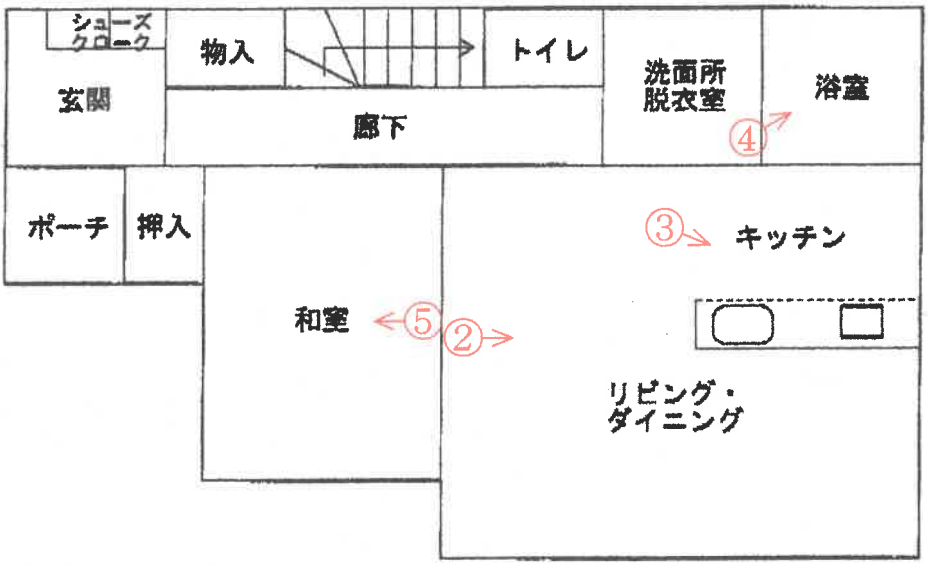


（注）本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

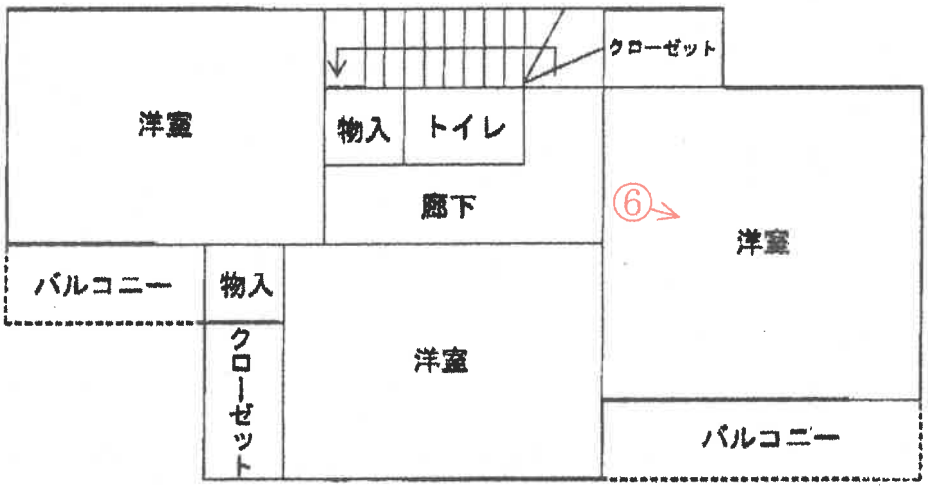
物件４

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　　７１号
令和 8年 7月10日　受　　命
令和 8年 7月24日　現地調査
令和 8年 7月30日　評　　価
令和 8年 8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
茂　垣　雅　徳

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ６，８６３，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，８１４，０００円
物件２（土地）	金　４，０００円
物件３（土地）	金　３４，０００円
物件４（建物）	金　５，０１１，０００円

①　一括価格は、物件１～４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４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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 地目 地積 所有者	宇都宮市江曽島町字上原 １０２６番２６ 宅地 114.96㎡ A	概ね同じ
2	所在 地番 地目 地積 所有者 共有持分	宇都宮市江曽島町字上原 １０２６番２０ 公衆用道路 5.21㎡ A 9分の1	概ね同じ
3	所在 地番 地目 地積 所有者 共有持分	宇都宮市江曽島町字上原 １０２６番２２ 公衆用道路 90㎡ A 18分の1	概ね同じ
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	宇都宮市江曽島町字上原１０ ２６番地２６ １０２６番２６ 居宅 木造かわらぶき２階建 1階　55.06㎡ 2階　45.54㎡ 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１，２，３）

位置・交通	東武宇都宮線「江曽島」駅の北東方約１．２㎞（直線距離）に位置する。 （末尾添付「位置図」参照）	
付近の状況	当地域は低層の一般住宅、アパート、事業所等が混在する幹線道路背後の住工混在地域である。 住宅の外、事業所等も存し、用途の多様性が見られる。 幹線・準幹線道路の背後に位置し、地域内の街区は雑然としている。 空閑地は少なく、宅地利用度は比較的高い。 当分の間、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	市街化区域 第１種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 航空法第49条による高さ制限（飛行場進入表面） 立地適正化計画（居住誘導区域） 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条区域
画地条件	物件１ 地積　：114.96㎡ 間口　：約7m 奥行　：約10m ※間口・奥行は概測による 形状　：ほぼ長方形 地勢　：概ね平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地 物件２，３ 地積　：95.21㎡ 間口　：約9.5m（北西側）～市道寄り 奥行　：約21m ※間口・奥行は概測による 形状　：不整形 地勢　：概ね平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地 その他：道路敷	
接面道路の状況	物件１ 南側幅員約4.2m舗装私道(建築基準法第４２条第１項第５号道路に該当) 物件２、３ 北西側幅員約4.8m舗装市道(2712号線、建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当) ※幅員約4.2m舗装私道(建築基準法第４２条第１項第５号道路に該当)の道路敷	

土地の利用状況等	物件１ 所有者が単独で物件４の建物の敷地として占有している。 物件２、３ 複数の所有者（共有）らと共に公衆用道路として一般の通行の用に供している。（本件は共有者Ａの持分のみが対象である）
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	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、買受希望者者において判断する必要がある。 本件は物件２、３（公衆用道路）につき共有者Ａの持分のみが対象である。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

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24年 2月10日新築 経過年数　約14年 経済的残存耐用年数　約15年
仕　　様	構　造　木造かわらぶき２階建 屋　根　かわらぶき 外　壁　サイディング 内　壁　クロス貼 天　井　クロス貼 床　フローリング・畳
床面積（現況）	1階 55.06㎡ 2階 45.54㎡ 延 100.60㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	所有者が空き家の状態（動産残置）で占有している。
特記事項	内壁の一部（リビング・階段付近）にクロスの損傷箇所が認められる。損傷具合からペットを飼っていた可能性がある。

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
1	49,100	0.90	114.96	0.85		4,318,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　宇都宮-48

公示価格		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
68,500円／㎡	×	100.4／100×	100／100×	100／140	＝	49,100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：＋40補正

イ　個別格差：規模▲5 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。

②　物件２，３（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
2	49,100	0.20	5.21	1／9	6,000
3	49,100	0.20	90	1／18	49,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　宇都宮-48

公示価格		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
68,500円／㎡	×	100.4／100×	100／100×	100／140	＝	49,100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：＋40補正

イ　個別格差：物件２　道路敷▲80　　物件３　道路敷▲80

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　共有持分割合：物件２　1/9　物件３　1/18

③　物件４（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
4	150,000	100.60		0.36	5,432,000

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14年、経済的全耐用年数29年、経済的残存耐用年数15年、
観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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15年／経済的全耐用年数29年)}×(1－観察減価30%)≒0.36

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（建物敷地）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
1	4,318,000	0.40	法定地上権	1,727,000

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	4,318,000	−1,727,000		1.00	0.70	1,814,000
2	6,000			1.00	0.70	4,000
3	49,000			1.00	0.70	34,000
4	5,432,000	＋1,727,000	1.00	1.00	0.70	5,011,000
一括価格（合計）						6,863,000

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-48

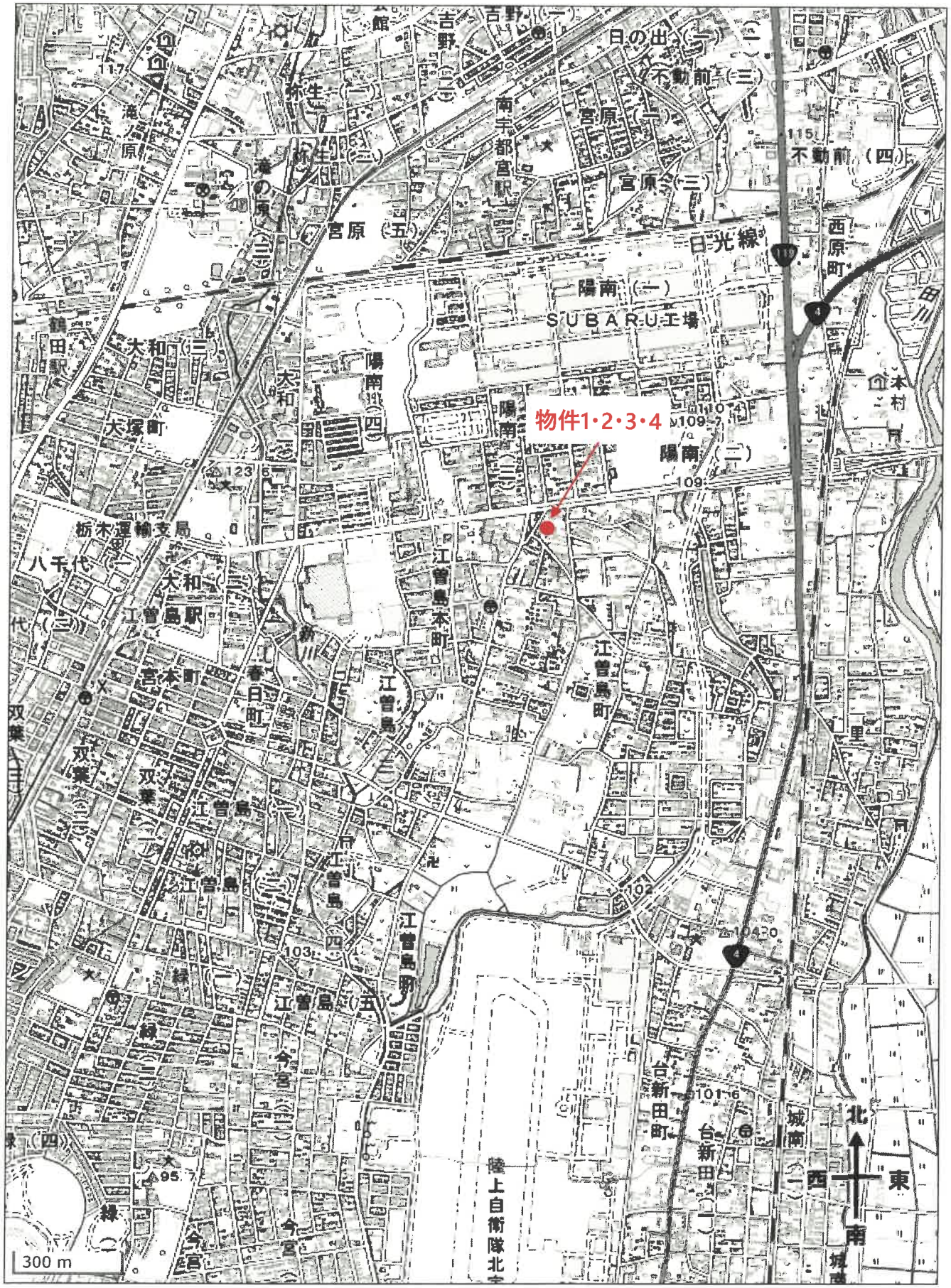
所　　在：宇都宮市江曽島本町2552番6
地　　目：宅地
価　　格：68,500円／㎡
位　　置：東武宇都宮線江曽島駅約1.2㎞
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：199㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南6m市道
用途指定等　：市街化区域 第１種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：区画整然とした比較的熟成度の高い住宅地域

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

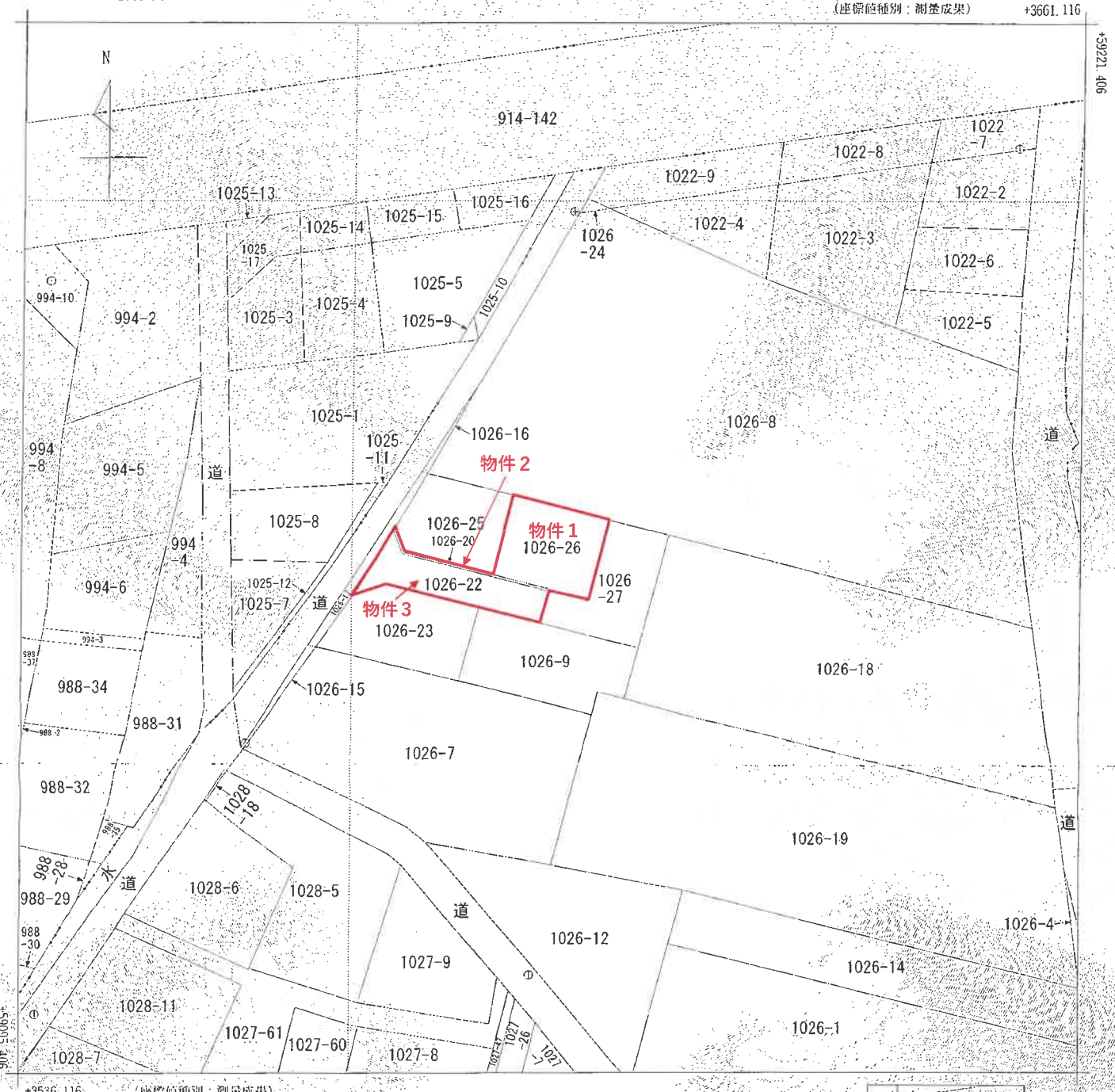
以　上

地理院地図
GSI Maps



出所：地理院地図GSI Maps

公図写
物件1・2・3



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在	宇都宮市江曽島町字上原					地番	1026番26			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX		分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年11月20日			備付年月日(原図)	令和74年3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5月25日
東京法務局
地図整理番号：M01564　　登記官
(1/1)

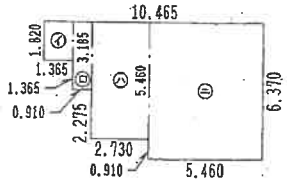
登記年月日：平成24年3月14日

各階平面図

家屋番号	1026-26
建物の所在	宇都宮市江曽島町字上原１０２６番地２６

建物図面
各階平面図

1階

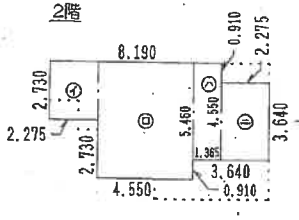


求積表

㋑	1.365 ×	1.820	＝	2.484300
㋺㋩	0.910 ×	3.185	＝	2.898350
㋭㋬	2.730 ×	5.460	＝	14.905800
㋣	5.460 ×	6.370	＝	34.780200
			計	55.068650

床面積　55.06 ㎡

2階

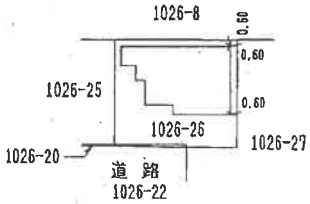


求積表

㋑	2.275 ×	2.730	＝	6.210750
㋺㋩	4.550 ×	5.460	＝	24.843000
㋭㋬	1.365 ×	4.550	＝	6.210750
㋣	2.275 ×	3.640	＝	8.281000
			計	45.545600

床面積　45.54 ㎡





距離単位：m

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

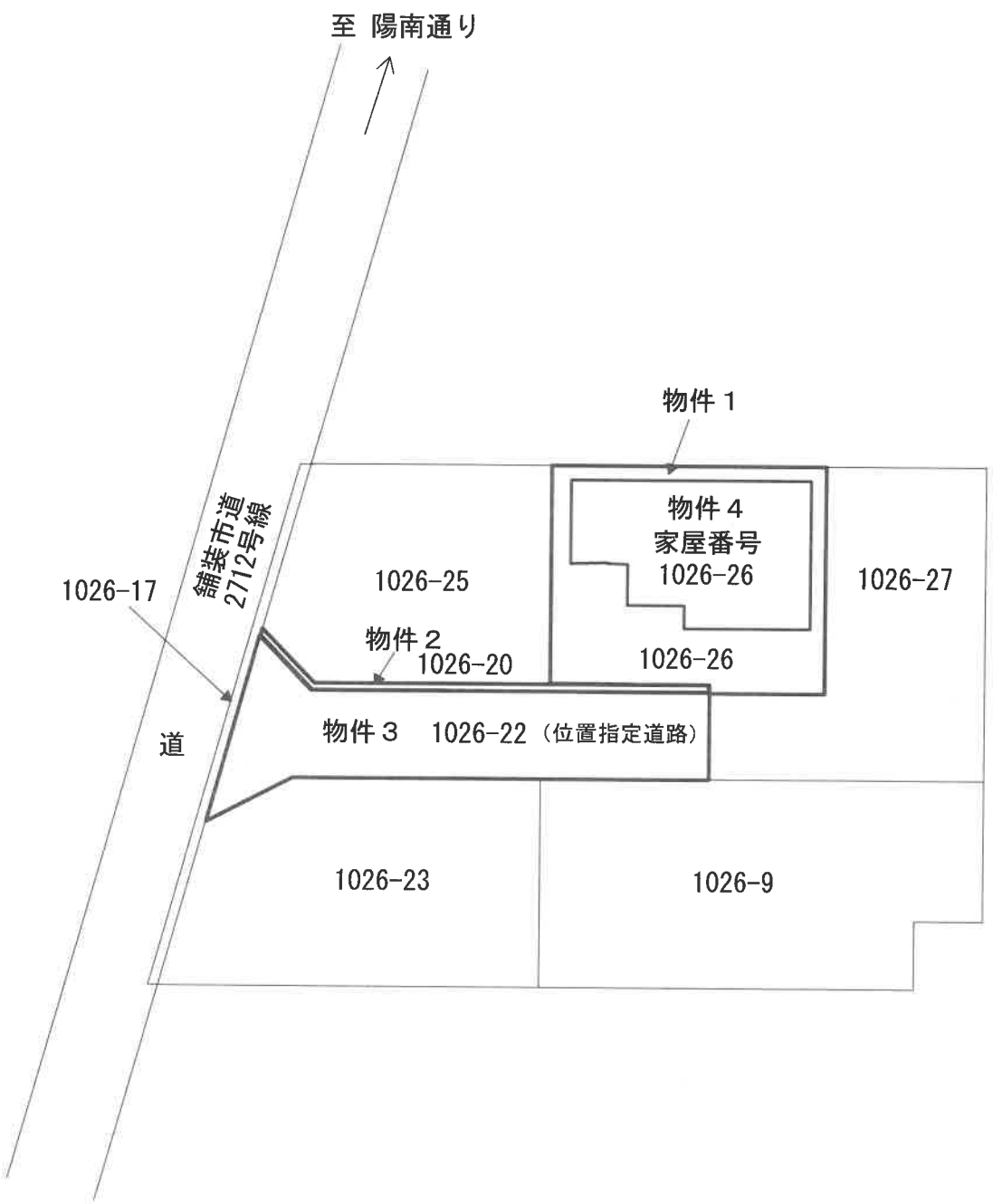
作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（平成 3 月 8 日作成）

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

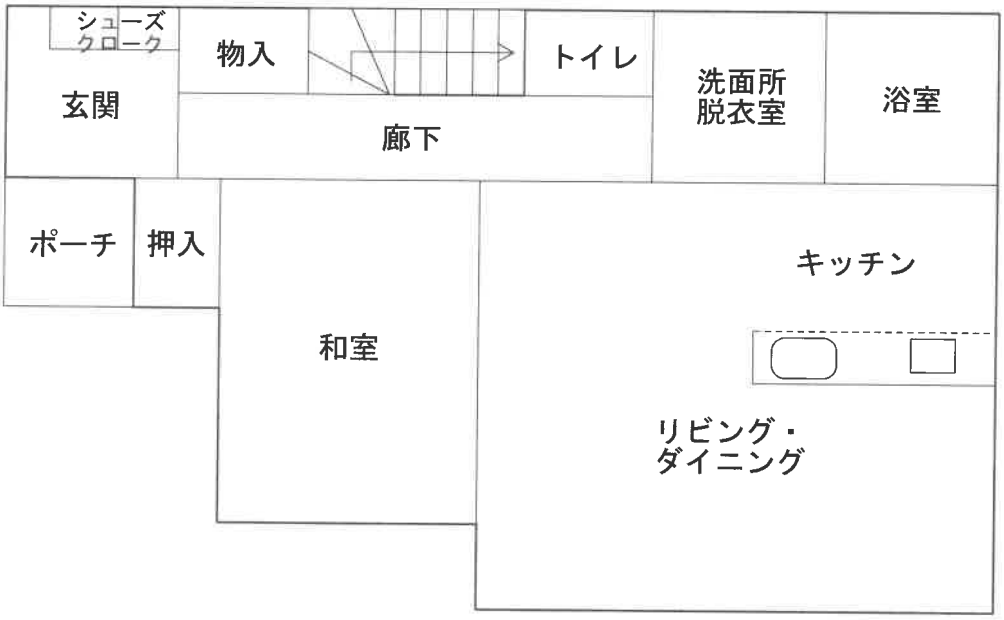
請求番号：39-1

土地建物位置関係図

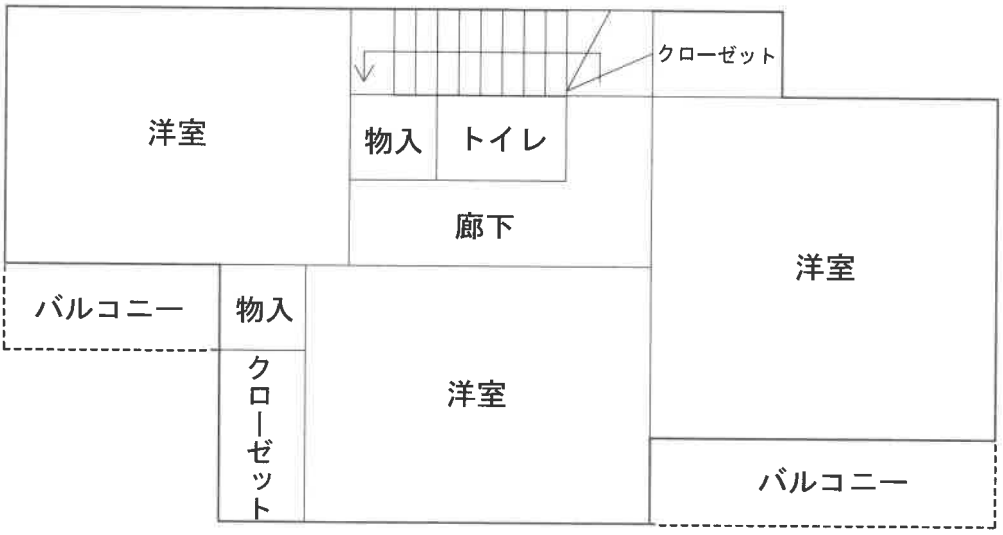


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

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。