

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 葉 狩 勇 太

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 7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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	13,696,000 10,956,800	一括	2,739,200	156,037	32,323
1	6,310,000				
2	3,170,000				
3	1,441,000				
4	2,775,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市西二丁目
地 番 1328番4
地 目 宅地
地 積 349.75平方メートル
- 2 所 在 宇都宮市西二丁目1328番地4
家屋 番号 1328番4の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 54.65平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 9.93平方メートル
2階 11.43平方メートル
- 3 所 在 宇都宮市西二丁目1328番地4
家屋 番号 1328番4の3
種 類 事務所
構 造 木造スレートぶき高床式平家建
床 面 積 66.84平方メートル

物 件 目 録

4 所 在	宇都宮市西二丁目1328番地4
家屋 番号	1328番4の4
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき3階建
床 面 積	1階 33.95平方メートル 2階 33.12平方メートル 3階 24.84平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 2月20日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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2～4】

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市西二丁目
地 番 1328番4
地 目 宅地
地 積 349.75平方メートル
- 2 所 在 宇都宮市西二丁目1328番地4
家屋 番号 1328番4の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 54.65平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 9.93平方メートル
2階 11.43平方メートル
- 3 所 在 宇都宮市西二丁目1328番地4
家屋 番号 1328番4の3
種 類 事務所
構 造 木造スレートぶき高床式平家建
床 面 積 66.84平方メートル

物 件 目 録

4 所 在 宇都宮市西二丁目1328番地4
家屋 番号 1328番4の4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 33.95平方メートル
2階 33.12平方メートル
3階 24.84平方メートル

令和 5年(ケ)第 120号
令和 6年 1月17日受理
令和 6年 2月 6日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗田 照三

(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 宇都宮市西二丁目
地 番 1328番4
地 目 宅地
地 積 349.75平方メートル
- 2 所 在 宇都宮市西二丁目1328番地4
家屋 番号 1328番4の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 54.65平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 9.93平方メートル
2階 11.43平方メートル
- 3 所 在 宇都宮市西二丁目1328番地4
家屋 番号 1328番4の3
種 類 事務所
構 造 木造スレートぶき高床式平家建
床 面 積 66.84平方メートル

物 件 目 録

4 所 在 宇都宮市西二丁目1328番地4
家屋 番号 1328番4の4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 33.95平方メートル
2階 33.12平方メートル
3階 24.84平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市西二丁目3番3号
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各建物を所有し、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	■本土地上に土地所有者が所有するカーポート（土地の定着物）1基と基礎のない簡易物置（動産）2基が存在する
建 物	物件2～4
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（■物件2～4） □公簿上の記載と次の点が異なる □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 上記の者が物件2主である建物を居宅、物件2附属建物符号1を物置、物件3を事務所、物件4を居宅としてそれぞれ使用している □「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
■物件所有者	<p>(1) 本件土地建物及び本件土地上のカーポート1基と基礎のない簡易物置2基はいずれも私が所有しています。本件土地の北側突起部分が市道に接面していますが、入口部分がかかなり狭く、自動車で進入するのに苦労しています。</p> <p>(2) 物件2主である建物は従前、私の両親が居住し、居宅として使用していましたが、令和5年8月に母が亡くなった以降は誰も居住していません。1階和室6畳間に掘りごたつがあり、2階洗面台脇の扉を開けると、若干の隙間がありますが、物件3の事務所に通じています。内壁が傷んでいるところは板を張り付けて補修してあります。</p> <p>(3) 物件2附属建物符号1は私どもが家財道具等を保管する物置として使用していますが、屋根瓦がずれている可能性があります。</p> <p>(4) 物件3は従前、私が代表者をしていた会社に事務所として賃貸していましたが、その会社を閉じ、令和元々ころ賃貸借契約を解約し、それ以降、私が事務所として使用しています。高床の下部は鉄骨で支えています。屋内の床板がたわんでおり、ひどいところは板を貼って補修してあります。</p> <p>(5) 物件4は私ども家族が居住し、居宅として使用しています。東日本大震災により2階浴室の排水口付近が破損し、浴槽周りのタイルに亀裂が入りました。そのため、1階キッチンの天井とダイニングの天井に水漏れがありました。浴室を簡易に補修した後は、水漏れはありません。また、2階主寝室の南東側天井に雨漏り跡がありますが、それは東日本大震災のときに外壁に亀裂が入り、そこから雨水が染みってきていると思います。</p> <p>(6) 本件各建物の屋根に太陽光発電パネルは存在しません。本件各建物はいずれもオール電化住宅ではありません。</p>

(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

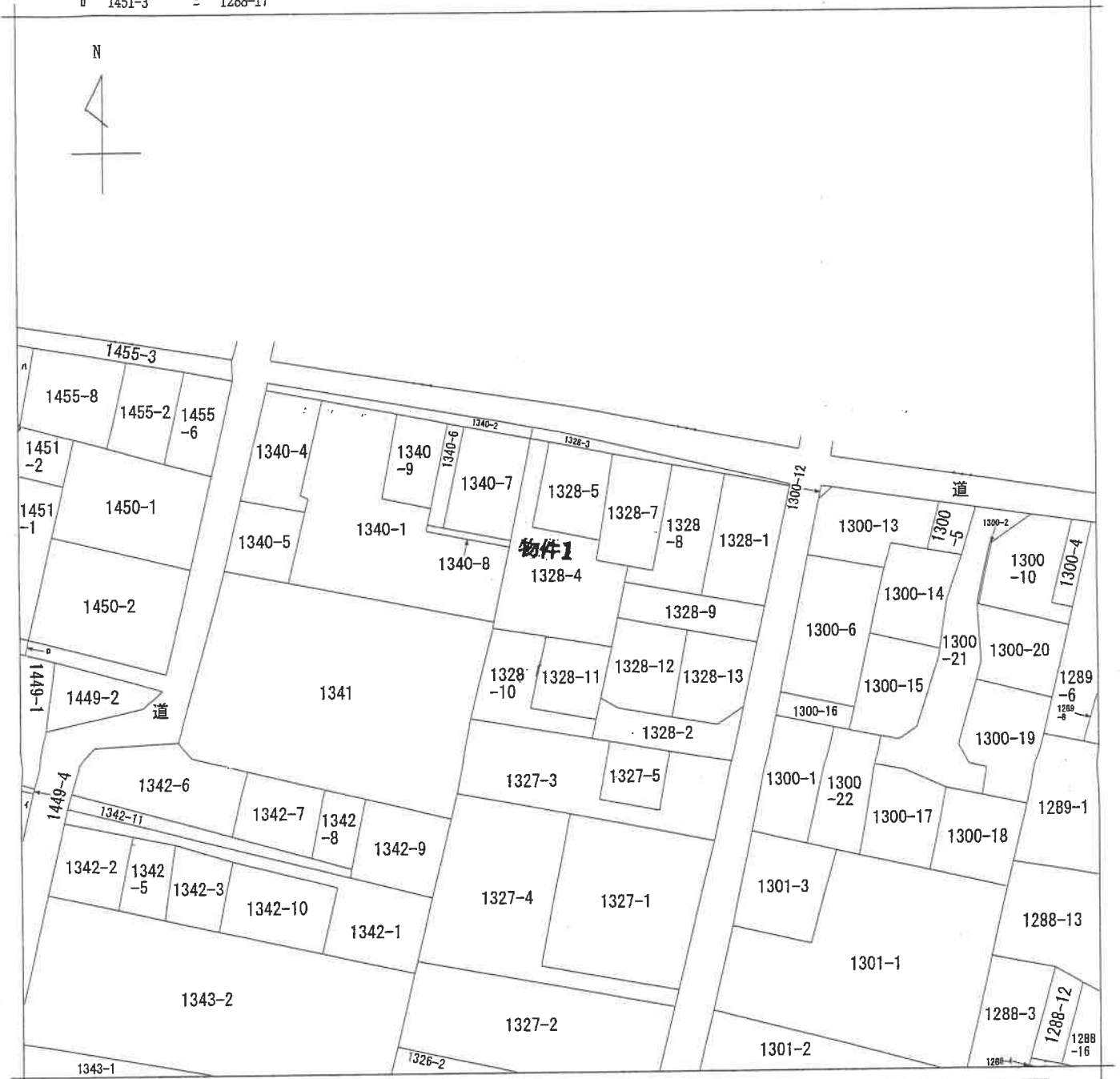
- (1) 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
- (2) 物件1は土地所有者が物件2～4の敷地として使用し、建物所有者が物件2主である建物を居宅、物件2附属建物符号1を物置、物件3を事務所、物件4を居宅としてそれぞれ使用している。第三者の占有はない。物件1の土地に土地所有者が所有するカーポート(土地の定着物)1基と基礎のない簡易物置2基が存在する。物件1は北側通路部分により市道と接面しているが、接面部分の幅は約2.7mであった。
- (3) 本件各建物を見分したところ、物件2主である建物は内壁の損傷部分に板を貼って補修してある箇所が複数存在し、物件2附属建物符号1はコンクリート基礎にひび割れが存在し、物件3は床板のたわみがひどい箇所に板を貼って補修してあり、物件4の1階キッチン・ダイニングの天井に複数の水漏れ跡が、2階浴室の排水口付近と浴槽周りに亀裂・損傷箇所を簡易に補修した状況が、主寝室南東側天井に雨漏り跡がそれぞれ認められた。
- (4) 物件1の北側に幅員約7.3mの舗装市道143号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

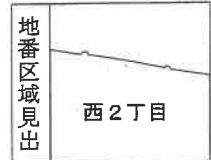
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月18日(木) 15:55-16:15	宇都宮市役所 資産税課 道路管理課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
6年1月19日(金) 9:05-9:15	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査
6年1月19日(金) 10:10-11:25	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 物件所有者に面談調査
6年2月3日(土) 13:00-14:20	物件所在地	物件所有者に面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1449-5 ハ 1455-10 ホ 1452-2
ロ 1451-3 ニ 1288-17



(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。



請求分	所在	宇都宮市西二丁目		地番	1328番4	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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5年12月5日
宇都宮地方法務局

地図整理番号：M50280

登記官

(1/1)

7枚目

登記年月日：平成19年2月13日

0410682

各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号 1328番4の2

建物の所在 宇都宮市西二丁目1328番地4

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5年12月5日 宇都宮地方務局

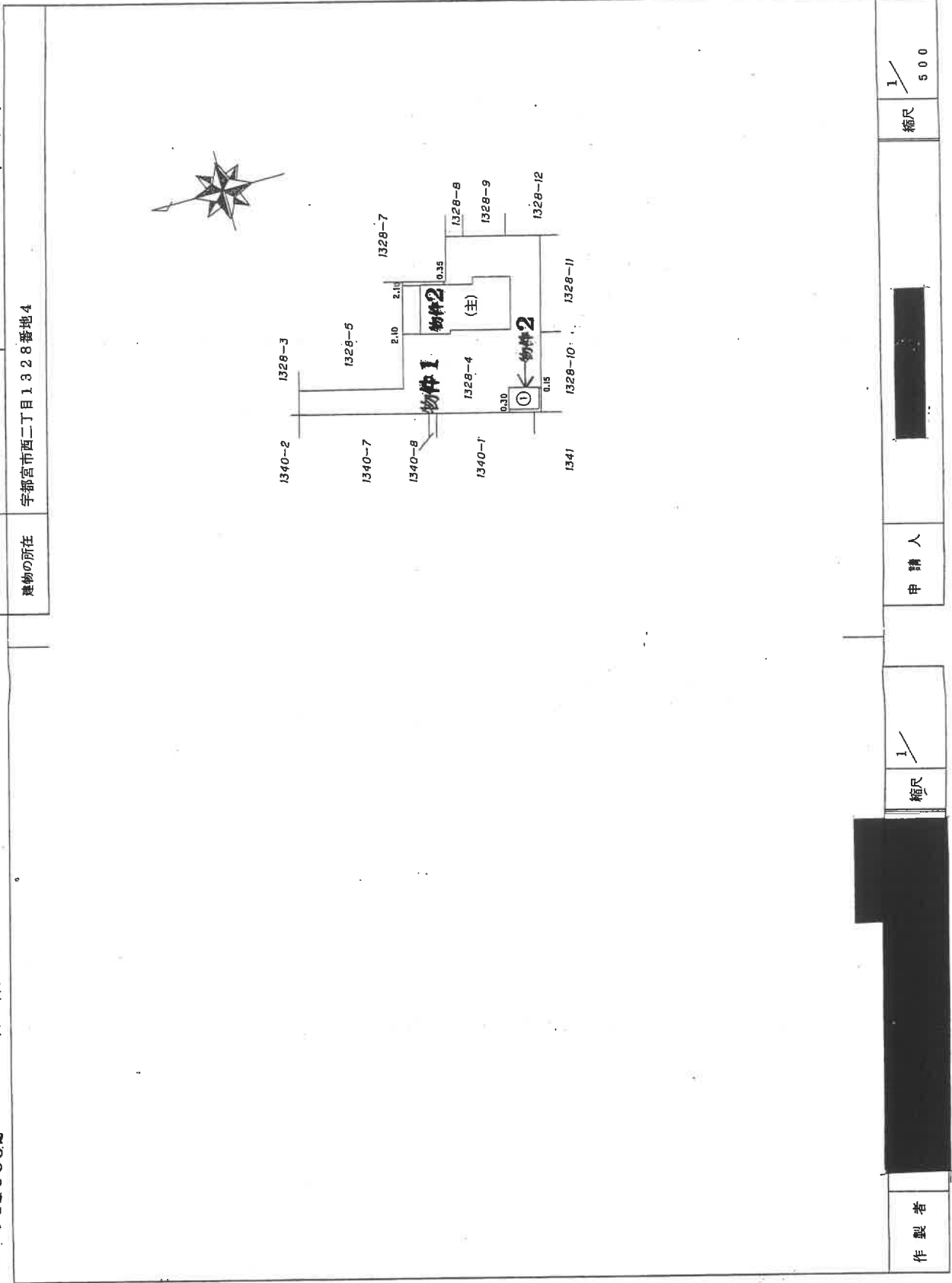
登記官

8枚目

A4版に縮小コピーした時の縮尺相違

建物図面写し

宇都宮市西二丁目1328番地4



申請人

縮尺 1/500

製作者

地図整理番号：M50281 (1/2)

登記年月日：平成19年2月13日

0410683

各階平面図

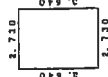
家屋番号 1328番4の2

建物の所在 宇都宮市西二丁目1328番地4

建物図面
各階平面図

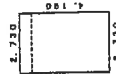
物件2 主たる建物
1階

物件2 附属建物符号1
1階

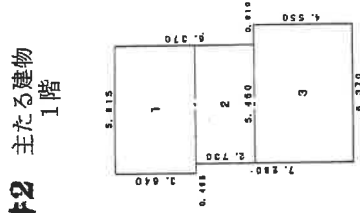


求積表
2.730 x 3.640 = 9.937200
合計 9.937200
床面積 9.93 ㎡

2階

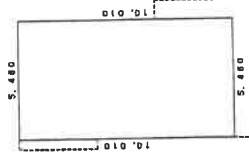


求積表
2.730 x 4.190 = 11.438700
合計 11.438700
床面積 11.43 ㎡



求積表
1 5.915 x 3.640 = 21.530600
2 5.460 x 2.730 = 14.905800
3 5.460 x 4.550 = 24.843000
合計 66.419900
床面積 66.41 ㎡

2階



求積表
5.460 x 10.010 = 54.654600
合計 54.654600
床面積 54.65 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

各階平面図写し

平成19年2月13日登記

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5年12月5日 宇都宮地方務局

登記官

登記年月日：昭和50年10月17日

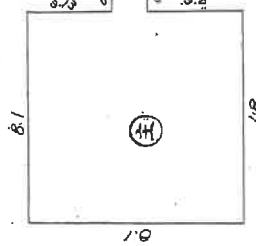
0410684

家屋番号 1328-4-3

建物の所在 宇都宮市面2丁目1328番地

物件3

各階平面図



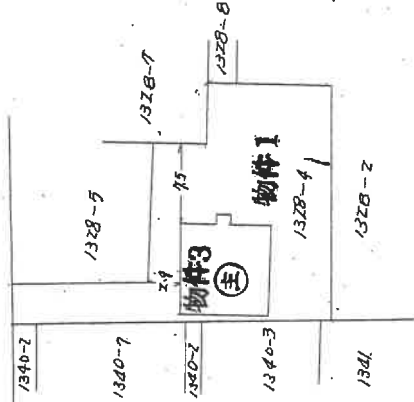
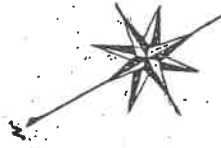
床面積

0.9	X	1.7	=	1.530
8.1	X	8.1	=	65.6100
計				66.840
				66.84 m ²

建各階平面図

建物図面

道路



昭和50年10月17日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

建物図面写し
各階平面図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

製作年月日
昭和50年10月17日

製作者
申請人

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5年12月5日 宇都宮地方送務局

登記官

10枚目

地図整理番号：M50282

登記年月日：平成19年2月13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5年12月5日 宇都宮地方務局 登記官

11枚目

建物図面
各階平面図

各階平面図

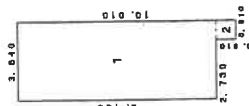
0410685

物件4

家屋番号
1328番4の4

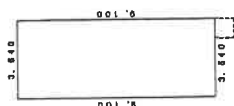
建物の所在
宇都宮市西二丁目1328番地4

1階



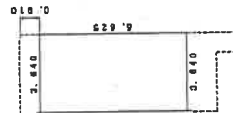
求積表
1 3.640 x 9.100 = 33.124000
2 0.910 x 0.910 = 0.828100
合計 33.952100
床面積 33.95 m²

2階

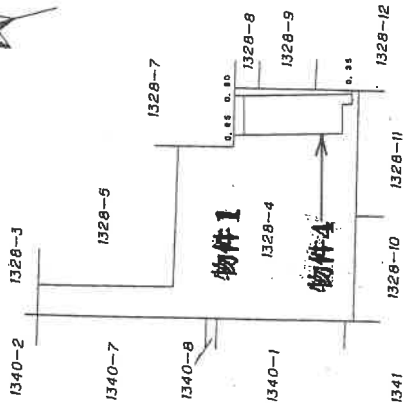


求積表
3.640 x 9.100 = 33.124000
合計 33.124000
床面積 33.12 m²

3階



求積表
3.640 x 6.825 = 24.843000
合計 24.843000
床面積 24.84 m²



作製者

申請人

縮尺
1/250

縮尺

1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

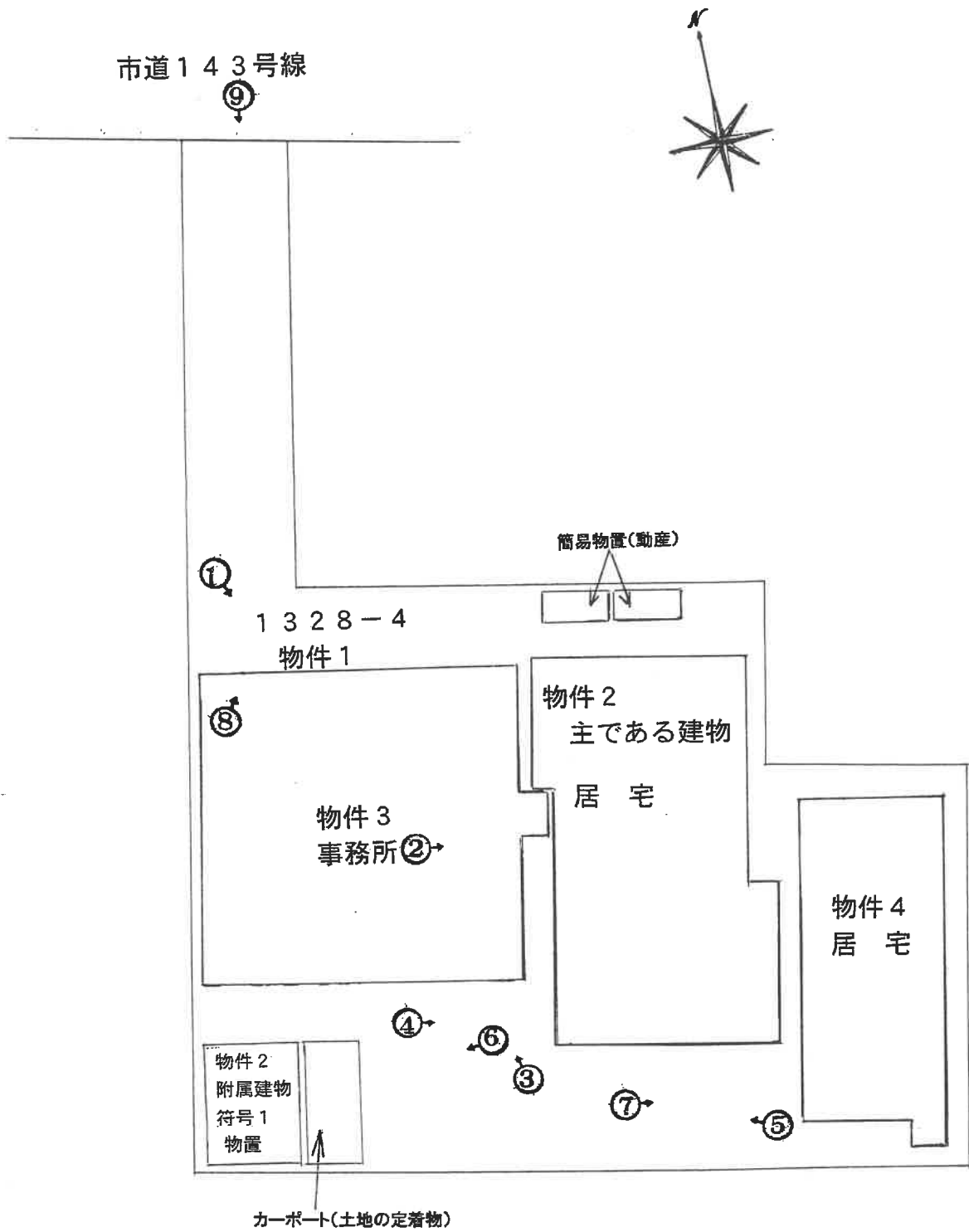
建物図面写し
各階平面図写し

平成19年2月13日登記

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

※ 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。

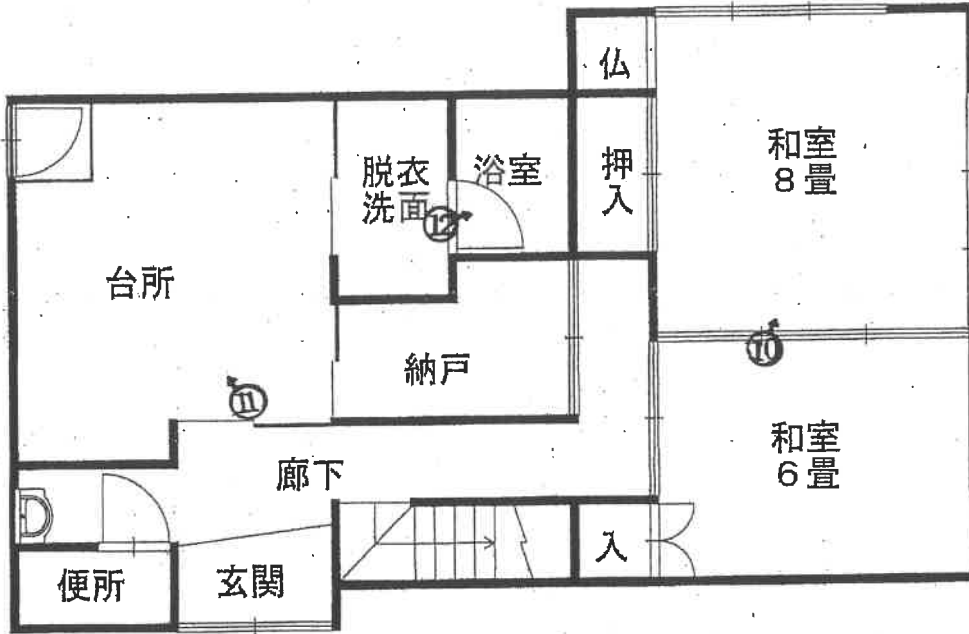


1階部分

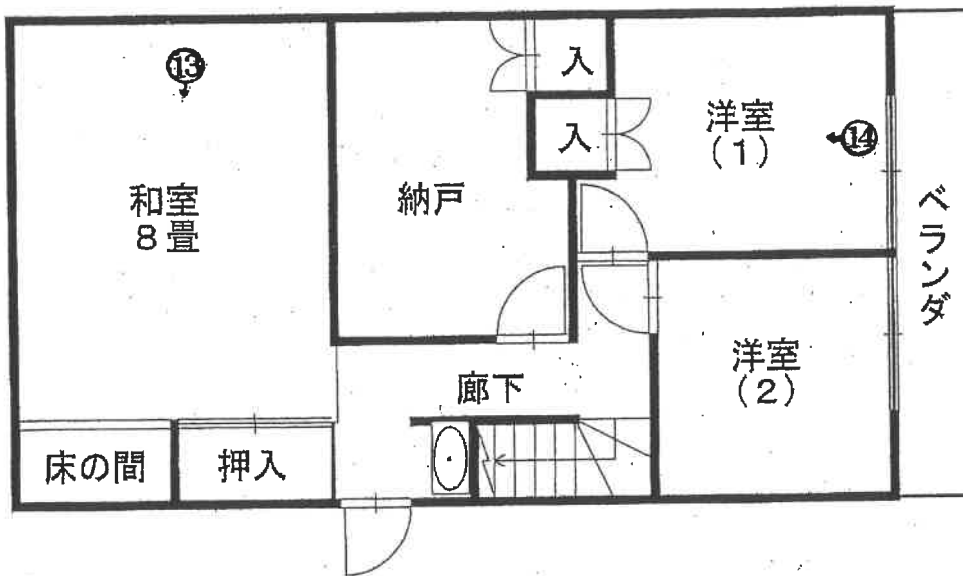
物件2主である建物

間取図

←○写真撮影位置・方向



2階部分



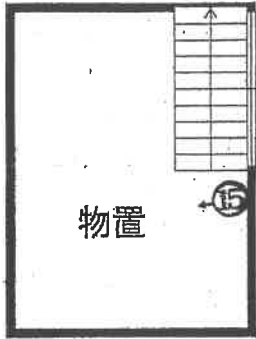
※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

物件2 付属1

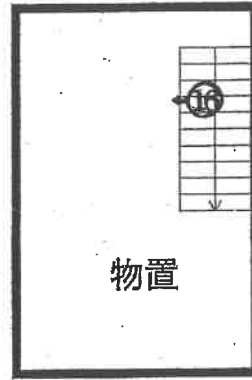
間取図

○ 写真撮影位置・方向

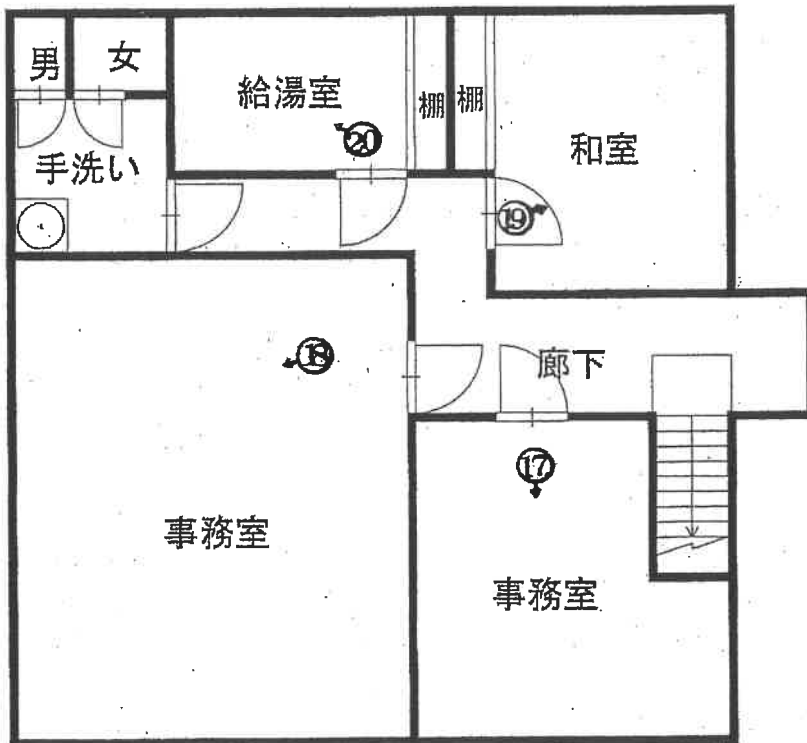
1階部分



2階部分



物件3



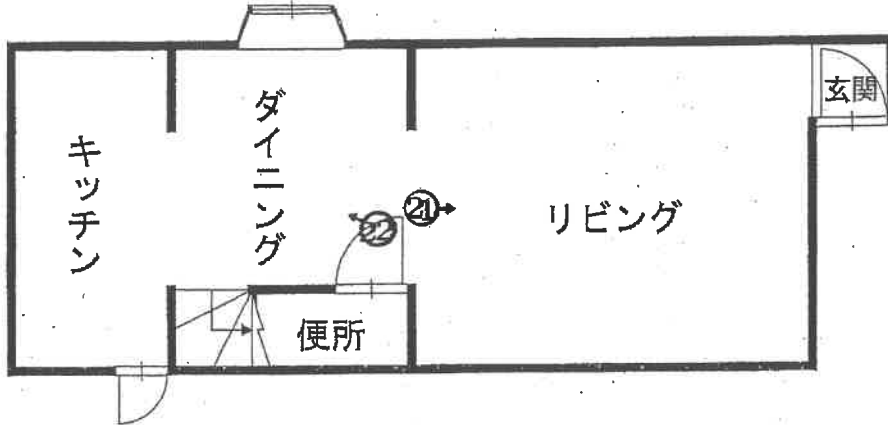
※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

物件 4

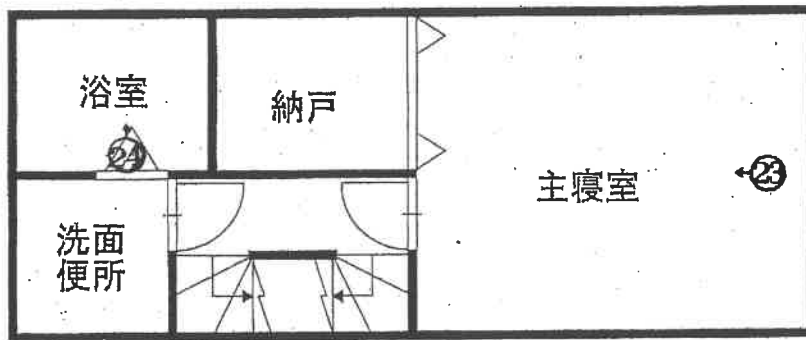
間取図

1階部分

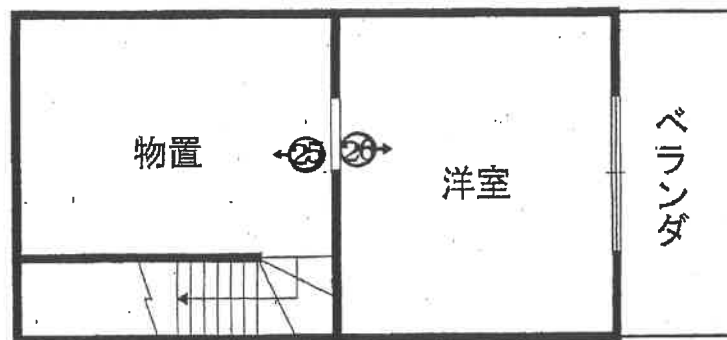
○ 写真撮影位置・方向



2階部分



3階部分



※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。



物件3



③

物件2主である建物



⑤

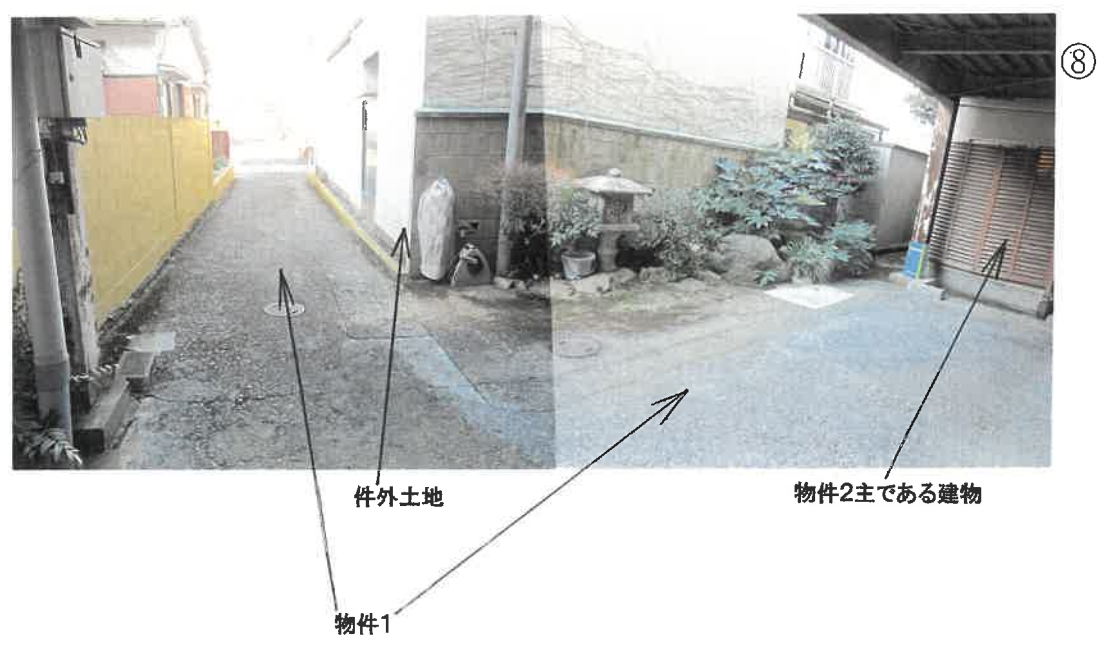
物件1

物件2主である建物



④

物件1





物件2主である建物 1階 和室の状況



物件2主である建物 1階 キッチン・ダイニングの状況



物件2主である建物 1階 浴室の状況



物件2主である建物 2階 和室の状況



物件2主である建物 2階 洋室の状況



物件2附属建物符号1 2階 物置の状況 ⑬



物件2附属建物符号1 1階 物置の状況 ⑭



物件3 事務所の状況 ⑮



物件3 事務所の状況 ⑯



物件3 給湯室の状況

⑳



物件3 和室の状況

㉑



物件4 1階 ダイニング・キッチン

㉒



物件4 1階 リビング

㉓



物件4 2階 浴室の状況 ②④



物件4 2階 洋室の状況 ②③



物件4 3階 洋室の状況 ②⑥



物件4 3階 物置の状況 ②⑤



令和 5年 (ケ) 第 120号
令和 6年 1月 5日 受 命
令和 6年 2月 3日 現地調査
令和 6年 2月 5日 評 価
令和 6年 2月 6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
伊矢野 忠寿

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,696,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,310,000円
物件2 (建物)	金 3,170,000円
物件3 (建物)	金 1,441,000円
物件4 (建物)	金 2,775,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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2乃至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2乃至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、法定の手續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續をとらなければならない場合があること、瑕疵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 地積	宇都宮市西二丁目 1328番4 宅地 349.75m ²	特記事項記載のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市西二丁目1328番 地4 1328番4の2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 65.41m ² 2階 54.65m ² 延床面積 120.06m ²	同左
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造かわらぶき2階建 1階 9.93m ² 2階 11.43m ² 延床面積 21.36m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市西二丁目1328番 地4 1328番4の3 事務所 木造スレートぶき高床式平家 建 66.84m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市西二丁目1328番 地4 1328番4の4 居宅 木造スレートぶき3階建 1階 33.95m ² 2階 33.12m ² 3階 24.84m ² 延床面積 91.91m ²	同左
特記事項			
対象物件土地の地積は測量されたものではないことから、後日専門家による測量作業が行われた場合には異なることがある。			
対象物件土地にはスチール製物置2基が存するが、基礎が無いと判断し			

特記事項

た。

対象物件土地には、土地の定着物としてアルミ製カーポート1基が存する。

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」駅西方直線距離約300m (別添位置図参照)	
付近の状況	対象地付近は東武宇都宮駅西側の街路が狭隘な住商混在地域である。戦災復興がなされた地域で、区画は長方形であるが、街路は狭い。また間口が狭く、奥行きが長い地形が多い。画地規模も小さく、入り組んでいる。都市整備計画等は無く、現状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 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 高次都市機能誘導区域・都市機能誘導区域・居住誘導区域
画地条件	物件1-イ、1-ロ、1-ハ 地積 : 349.75㎡ 規模 : やや大きい 間口 : 約2.7m 奥行 : 約28.0m 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	
接面道路の状況	北約7.3m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	物件1は、通路部分によって公道に面し、南側が広がって有効宅地となっている。その西側に物件3建物、中央部に物件2建物、南西端に物件2附属1建物、東側に物件4建物が存する。物件2と物件3は登記の時期と建築計画概要書の受付時期が前後しているが、ほぼ同時期に建築工事がなされているとみられ、大きな矛盾は無い。 競売により、土地と建物の所有者が異なった場合、物件2及び物件3の土地利用権は法定地上権が成立する。物件4は新築当時に土地と建物の所有者が異なっており、土地利用権は使用借権であったが、抵当権設定時には同一人となったことから、法定地上権が成立する。	
供給処理施設	上水道 : あり (前面100m/m 引込20m/m) 都市ガス : あり 下水道 : あり (前面300m/m 引込150m/m) (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、通常のコスト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 壤 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	受命物件及び周辺に土壤汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地・建物の使用履歴等からも土壤汚染の可能性があるとは判断できない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>新築時 建築年月日(登記記載) 昭和49年11月10日新築 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 満了</p> <p>変更時 建築年月日(登記記載) 昭和63年月日不詳変更 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 満了</p>
仕様	<p>構造 木造2階建 屋根 スレートぶき 外壁 モルタル吹付 内壁 合板張り・砂壁 天井 化粧合板、ビニールクロス等 床 畳、木製フローリング、ビニールシート等</p>
床面積（現況）	<p>1階 65.41㎡ 2階 54.65㎡ 計 120.06㎡</p>
現況用途等	<p>階層：2階建 現況用途：居宅 間取り：添付資料のとおり</p>
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で使用し、占有している。
特記事項	<p>1階和室6畳の中央部は掘りごたつとなっていた。 2階の洗面台脇の扉は、物件3に接続している。但し、物件3との間には隙間がある。 新築後約50年近く経過しており、変更工事からも既に35年経過していることから、経年劣化が著しい。特に和室の畳部分は柔らかくなっている。</p>

(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) 昭和27年 4月日不詳新築 経過年数 72年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 モルタル金鰻・カラー鋼板 内 壁 見出し 天 井 見出し 床 土間コンクリート
床面積(現況)	1階 9.93㎡ 2階11.43㎡ 計 21.36㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 物置 間取り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	2階への階段は、梯子状である。 経年劣化が著しく、コンクリート基礎にひび割れが確認された。 所有者によれば、屋根の瓦がずれている可能性があるということである。 内部は家財で埋まっており、進入ができないことから、状況の確認が十分に出来なかった。

(物件3)

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>新築時 建築年月日(登記記載) 昭和50年 1月10日新築 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 満了</p> <p>変更時 建築年月日(登記記載) 昭和63年月日不詳変更 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 満了</p>
仕 様	<p>構 造 木造高床式平家建 屋 根 スレートぶき 外 壁 合板張り 内 壁 化粧合板張り等 天 井 化粧石膏ボード等 床 木製フローリング</p>
床面積(現況)	66.84㎡
現況用途等	<p>階 層：高床式1階建 現況用途：事務所 間 取 り：添付資料のとおり</p>
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が事務所として使用し、占有している。
特 記 事 項	<p>東側突出部分は、開口部となっており壁は無いが、庇で上部が屋根上になっており、物件2へ行くことができる。 新築後の改修等はほとんどされていないとみられ、経年劣化が著しく、特に床のたわみ箇所が多い。</p> <p>高床の下部は鉄骨で支えられている。</p>

(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) 昭和62年10月日不詳新築 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造3階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス 床 木製フローリング
床面積(現況)	1階33.95㎡ 2階33.12㎡ 3階24.84㎡ 計 91.91㎡
現況用途等	階 層 : 3階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 添付資料のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が家族とともに居住して使用し、占有している。
特 記 事 項	建築計画概要書では2階建てであり、3階部分は小屋裏に内装を施したものであるが、ベランダ側に掃き出し窓を付けるなど、居室化している。また、屋根が傾斜しており、高さが1.5mを下回る部分もあり、登記面積よりも居住スペースは制限されている。2階の浴室の浴槽周りや排水口付近が破損したことがあり、階下のキッチンやダイニングの天井から水漏れが発生した。その結果、天井のクロスが一部破損し、雨染み跡が確認された。現在は補修し、水漏れは無いということである。1階のリビングの床には、0.3～0.8度の傾斜が散見される。またリビングの天井にも雨漏りによるクロスの浮きが確認された。壁のクロスも、一部破れている箇所が散見された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件1-イ, 1-ロ, 1-ハ)

一体とした更地価格を算出し、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の敷地利用権の範囲

1-ロ：対象物件3の敷地利用権の範囲

1-ハ：対象物件4の敷地利用権の範囲

なお、敷地利用権の範囲は建物面積の按分により求めた。

番号	標準面地価格 (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
1-イ	95,500	0.65	164.74	0.80	8,181,000
1-ロ	95,500	0.65	77.99	0.80	3,873,000
1-ハ	95,500	0.65	107.02	0.90	5,979,000

ア 標準面地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 宇都宮5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準面地価格} & \\ 105,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/110 & = & 95,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10補正

イ 個別格差：物件1 間口・奥行の関係▲20 形状▲15

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 建物価格 (物件2, 3, 4)

対象建物は、いずれも経済的耐用年数が満了している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	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	167,000	120.06	0.02	401,000

ア 再調達減価：167,000円/㎡

イ 現況延床面積：120.06㎡

ウ 現 価 率：現況より2%とした

エ 市場性修正：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	167,000	21.36	0.01	36,000

- ア 再調達減価 : 167,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 21.36㎡
 ウ 現 価 率 : 現況より1%とした
 エ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	401,000	36,000	437,000

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
3	183,000	66.84	0.01	122,000

- ア 再調達減価 : 183,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 66.84㎡
 ウ 現 価 率 : 現況より1%とした
 エ 市場性修正 : 1.00

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
4	212,000	91.91	0.05	974,000

- ア 再調達減価 : 212,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 91.91㎡
 ウ 現 価 率 : 現況より5%とした
 エ 市場性修正 : 1.00

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権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	8,181,000	0.50	法定地上権	4,091,000
1-ロ	3,873,000	0.50	法定地上権	1,937,000
1-ハ	5,979,000	0.50	法定地上権	2,990,000

イ 土地利用権等割合：物件1-イ、ロ、ハ 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%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	8,181,000	-4,091,000	/	1.00	0.70	2,863,000
1-ロ	3,873,000	-1,937,000	/	1.00	0.70	1,355,000
1-ハ	5,979,000	-2,990,000	/	1.00	0.70	2,092,000
2	437,000	+4,091,000	1.00	1.00	0.70	3,170,000
3	122,000	+1,937,000	1.00	1.00	0.70	1,441,000
4	974,000	+2,990,000	1.00	1.00	0.70	2,775,000
一括価格（合計）						13,696,000

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5-2

所 在：宇都宮市西2丁目1240番11
「西2-1-26」

地 目：宅地

価 格：105,000円/m²

位 置：東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の南西方 道路距離約430m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：85m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南側5.6m市道に接面

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

準防火地域

地域の概要：店舗兼住宅が多い既成の近隣商業地域

第7 附属資料

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

以 上

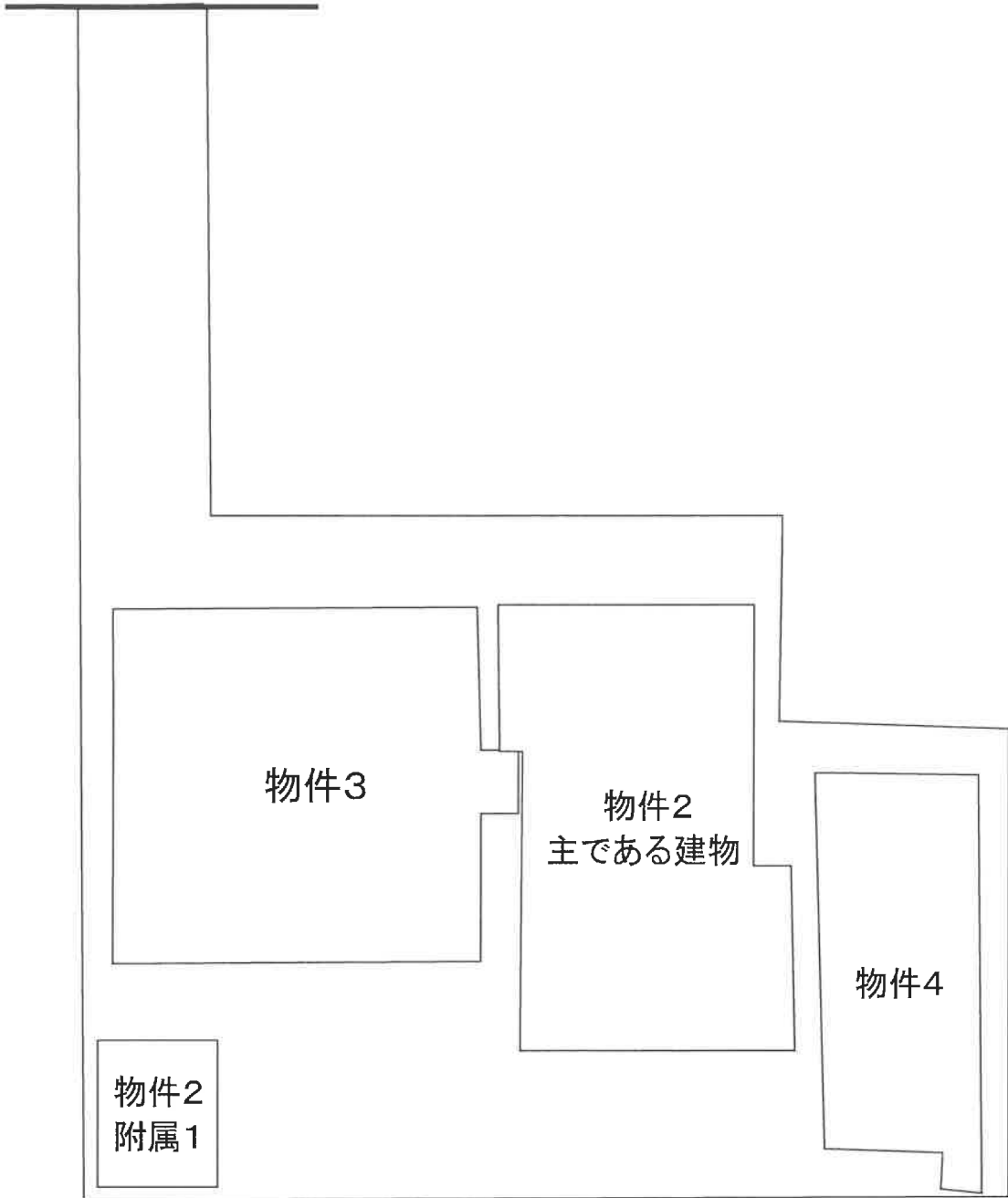
位置図

対象物件



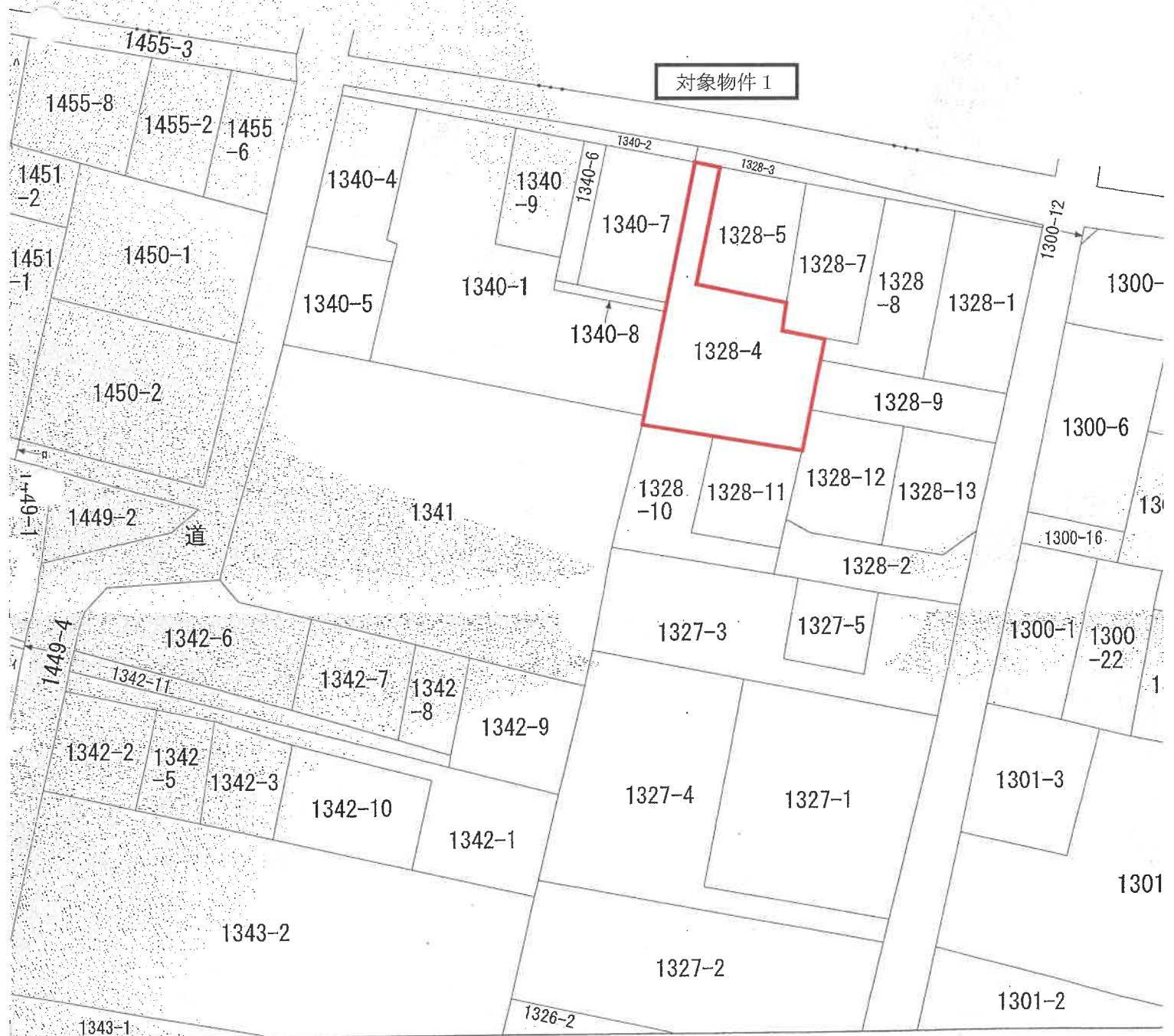
宇都宮市白図

土地建物配置図



イ 1449-5 ハ 1455-10 ホ 1452-2
ロ 1451-3 ニ 1288-17

公 図



登記年月日：平成19年2月13日

0410682

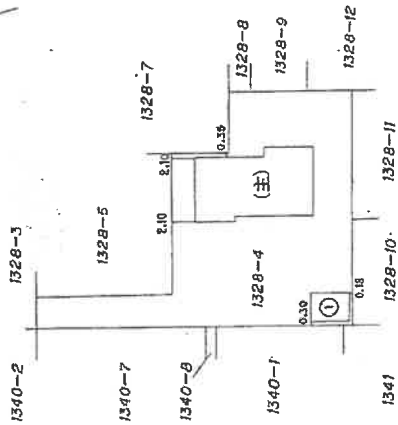
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1328番4の2

建物の所在 宇都宮市西二丁目1328番地4

対象物件2



平成19年2月13日登記

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

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5年12月5日 宇都宮地方法務局

登記簿

地図整理番号：M50281

(1/2) A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成19年2月13日

令和5年12月5日 宇都宮地方裁量局 登記官

0410683

対象物件 2

各階平面図

家屋番号 1328番4の2

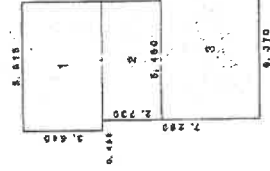
宇都宮市西二丁目1328番地4

建築物の所在

建築物各階平面図

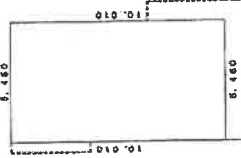
主たる建物
1階

附属建物符号1
1階



床積算
1 5.915 x 3.040 = 21.530000
2 5.460 x 2.730 = 14.905800
3 6.870 x 4.550 = 28.983500
合計 65.419300
床面積 65.41 m²

2階



床積算
5.460 x 10.010 = 54.664600
合計 54.664600
床面積 54.66 m²



床積算
2.730 x 3.640 = 9.937200
合計 9.937200
床面積 9.93 m²

2階



床積算
2.730 x 4.190 = 11.438700
合計 11.438700
床面積 11.43 m²

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成19年式月登録簿

地図整理番号：M50281

(2/2)

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和50年10月17日

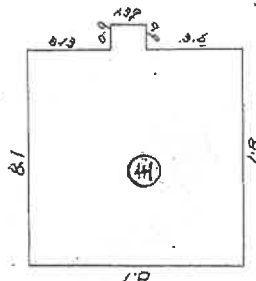
0410684

家屋番号 1328-4-3

建物の所在 宇都宮市面2丁目1328番地

対象物件3

各階平面図

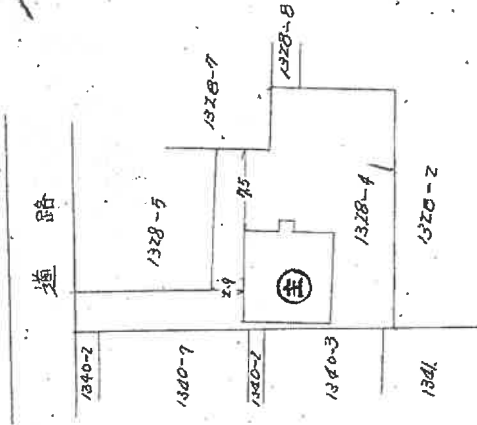


階面積

0.9	X	1.8	=	1.62
8.1	X	1.8	=	14.58
計				16.20

各階平面図

建物図面



製作年月日
昭和五十年十月十七日

昭和50年10月17日登記

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

A3 → A4 に縮小コピーにつき縮尺相違

地図整理番号：M50282

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。
令和5年12月5日 宇都宮地方検察庁

登記簿

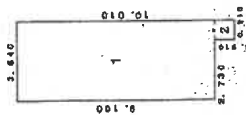
登記年月日：平成19年2月13日

令和5年12月5日 宇都宮地方事務所 登記管

0410685

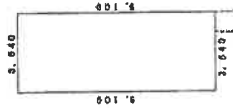
対象物件4

1階



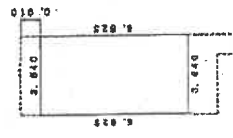
求積率
1 3.640 x 9.100 = 33.124000
2 0.910 x 0.910 = 0.828100
合計 33.952100
床面積 33.95 m²

2階



求積率
3.640 x 9.100 = 33.124000
合計 33.124000
床面積 33.12 m²

3階

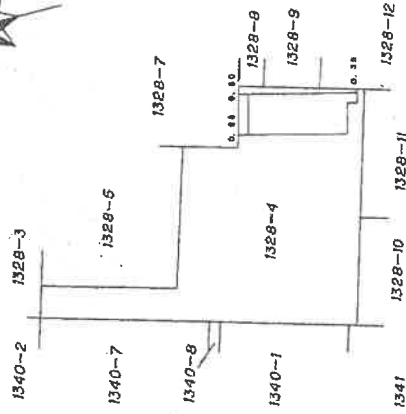


求積率
3.640 x 6.825 = 24.843000
合計 24.843000
床面積 24.84 m²

建物図面
各階平面図

家屋番号 1328番4の4

建物の所在 宇都宮市西二丁目1328番地4



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

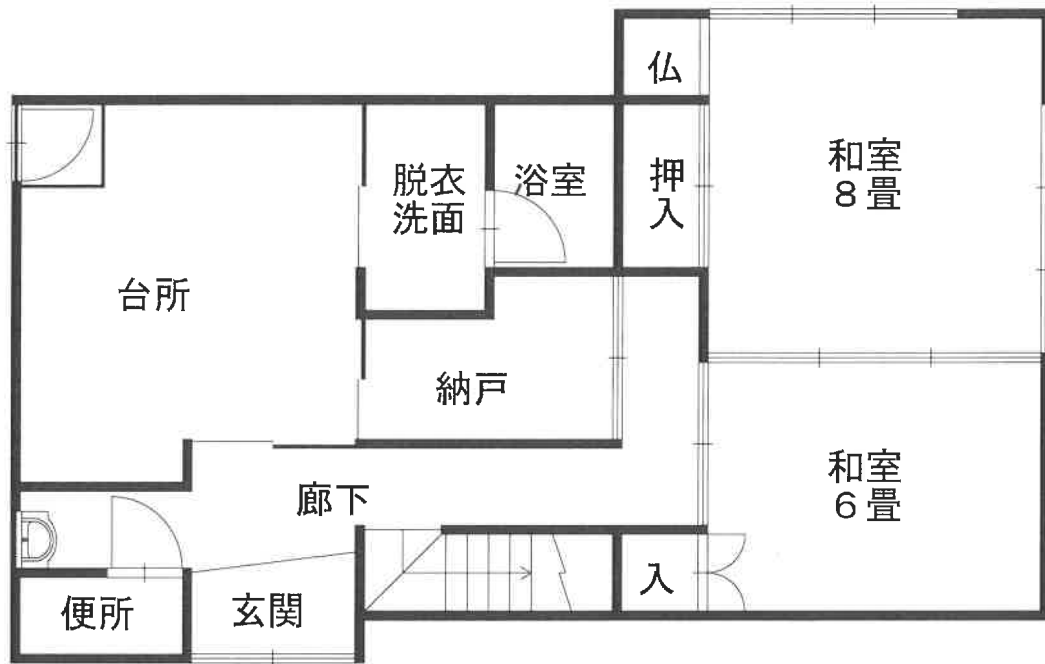
地図整理番号：M50283

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

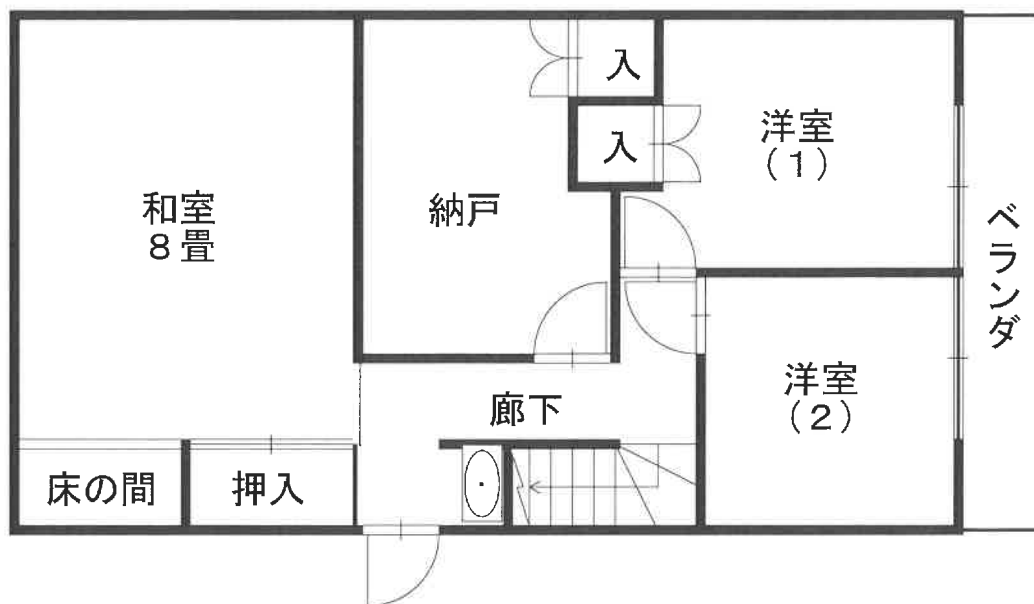
物件2主である建物

間取図

1階部分



2階部分



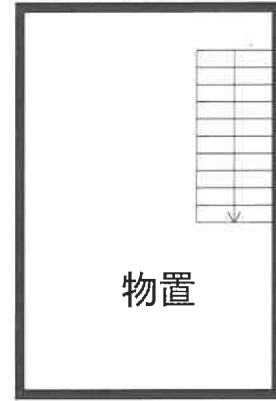
※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

物件2 付属1

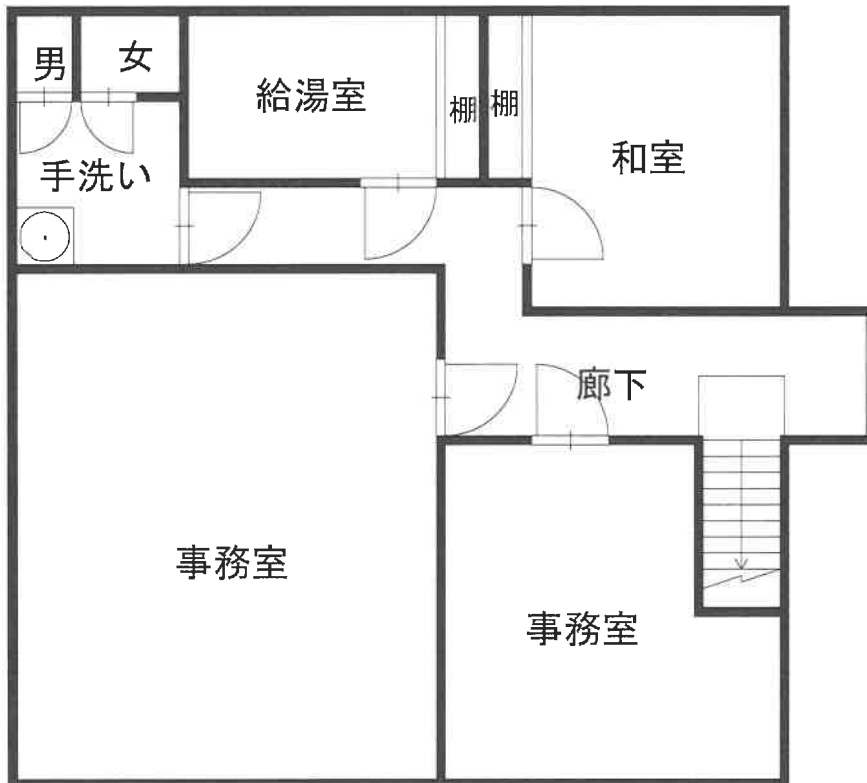
1階部分



2階部分



物件3

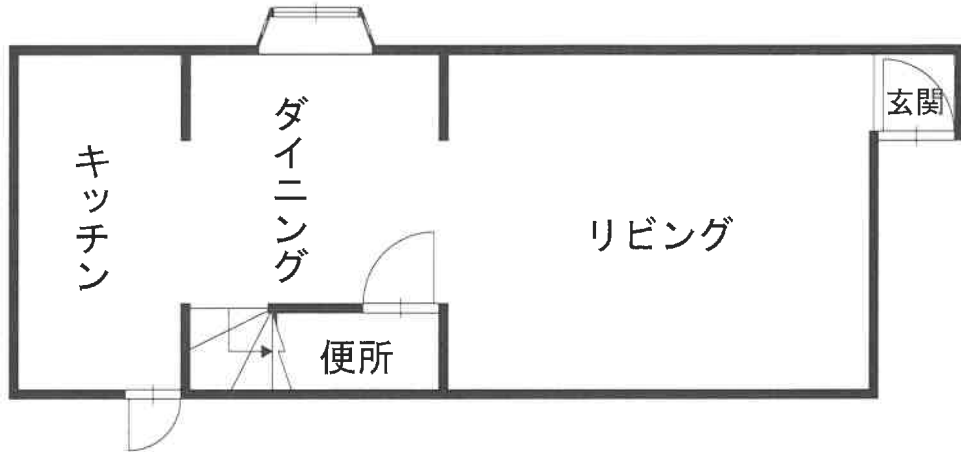


※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

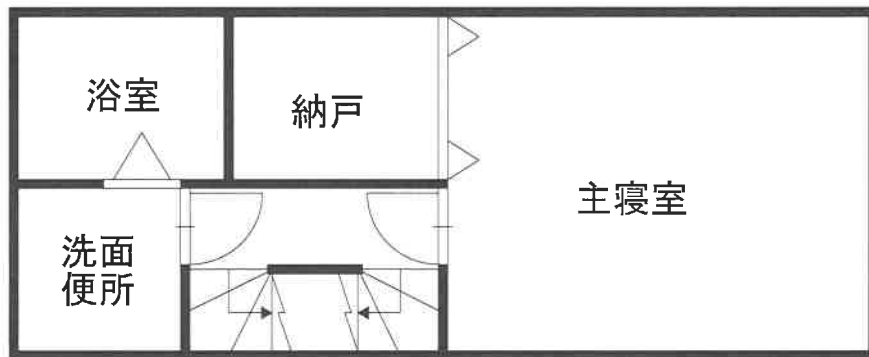
物件 4

間取図

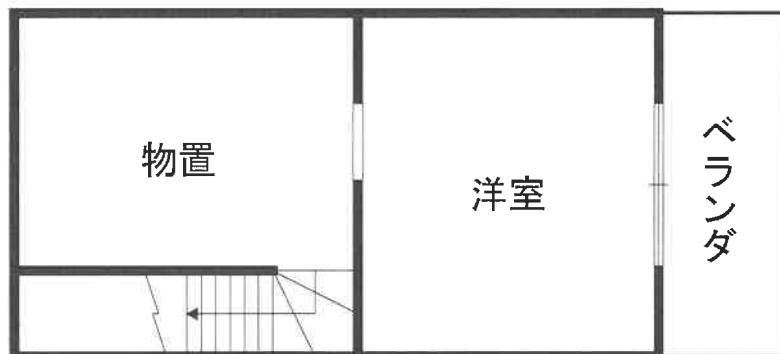
1 階部分



2 階部分



3 階部分



※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。