

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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 7年 8月 27日から 令和 7年 9月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 9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 7年 9月 26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 7年 9月 10日 午前10時00分から 令和 7年 9月 12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 7年 8月 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,802,000 3,841,600		960,400	62,979	11,883

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市睦町 5 6 4 番地 2 8

建物の名称 ナイスアーバン中央公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 睦町 5 6 4 番 2 8 の 2 2

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 5 . 4 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇都宮市睦町 5 6 4 番 2 8

地 目 宅地

地 積 2 8 8 8 . 7 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宇都宮市睦町 5 6 4 番 5

地 目 雑種地

地 積 1 3 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宇都宮市睦町 5 8 1 番 2

地 目 宅地

地 積 8 8 . 3 9 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 宇都宮市睦町 5 8 1 番 3

地 目 宅地

地 積 6. 6 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 9 万 6 7 8 3 分の 5 8 5 2

物 件 明 細 書

令和 7年 5月12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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 宇都宮市睦町 5 6 4 番地 2 8

建物の名称 ナイスアーバン中央公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 睦町 5 6 4 番 2 8 の 2 2

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 5 . 4 7 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 宇都宮市睦町 5 6 4 番 2 8

地 目 宅地

地 積 2 8 8 8 . 7 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宇都宮市睦町 5 6 4 番 5

地 目 雑種地

地 積 1 3 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宇都宮市睦町 5 8 1 番 2

地 目 宅地

地 積 8 8 . 3 9 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 宇都宮市睦町581番3

地 目 宅地

地 積 6.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 49万6783分の5852

令和7年(ケ)第21号
令和7年3月19日受理
令和7年4月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市睦町564番地28

建物の名称 ナイスアーバン中央公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 睦町564番28の22

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 55.47平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇都宮市睦町564番28

地 目 宅地

地 積 2888.70平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宇都宮市睦町564番5

地 目 雑種地

地 積 137平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宇都宮市睦町581番2

地 目 宅地

地 積 88.39平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 宇都宮市陸町581番3

地 目 宅地

地 積 6.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 49万6783分の5852

(3 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
■物件所有者	1 本件専有部分は私が居住し、居宅として使用しています。 2 本件建物に大きな不具合箇所はないと思いますが、畳が撓んでいる等の劣化が見られると思います。 3 本件建物で動物を飼育していたことや喫煙をしたことはありません。

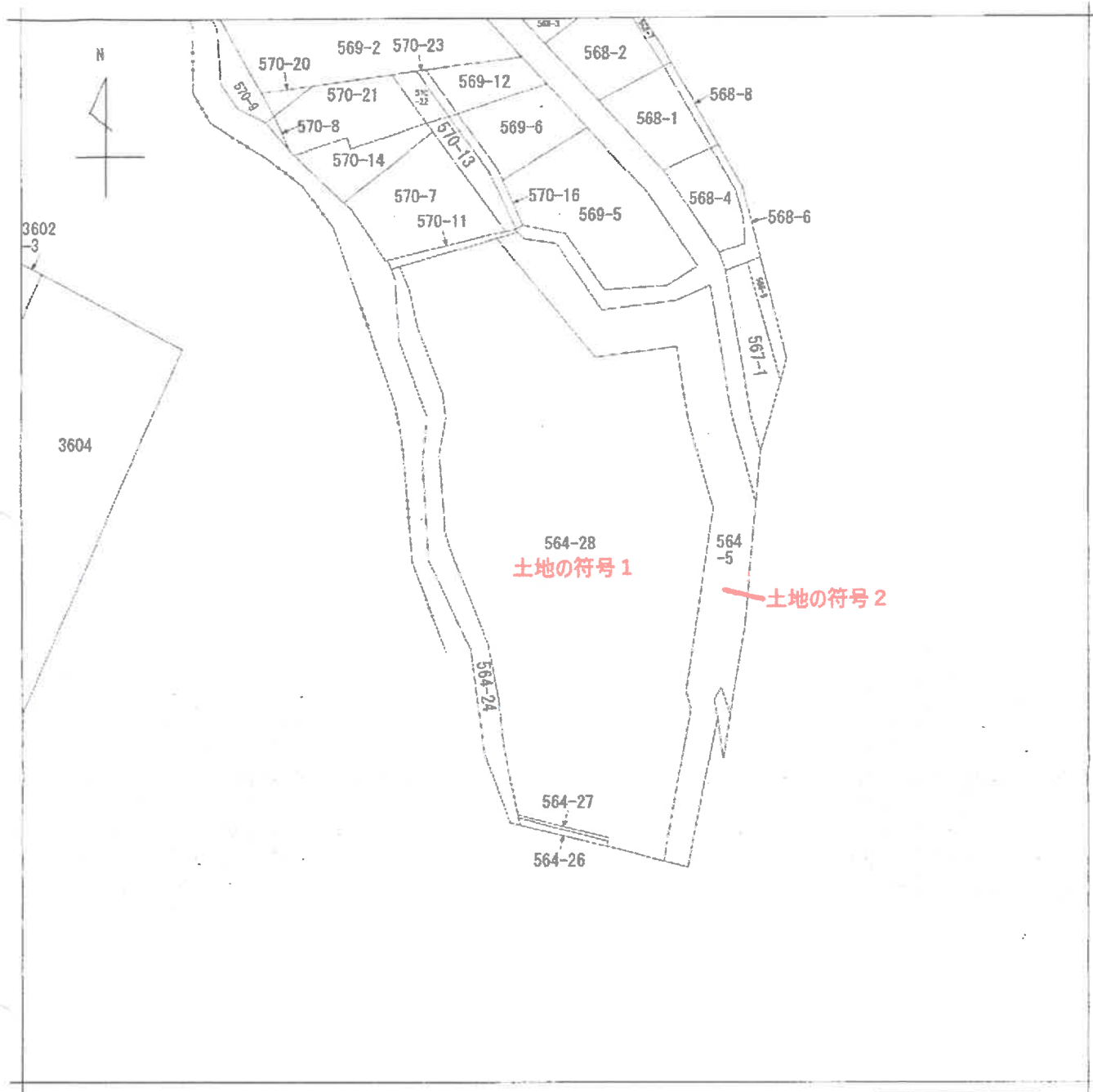
執行官の意見

- 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枚目のとおり認めた。
- 2 本件専有部分(3階304号室)は所有者が居住し、居宅として使用している。第三者の占有は見受けられない。
- 3 本件専有部分の屋内を見分したところ、畳の撓みや壁紙にカビが生えている箇所がある等、築年相応の経年劣化が見受けられた。
- 4 本件専有部分を含むマンション一棟の全戸数は居宅82室であり、敷地内に駐車場が52台分存在する。調査時点で空きは無いということである。
- 5 土地の符号3、4の西側に幅員約4.5mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法第42条1項1号に該当する。なお、土地の符号1南側は幅員約4.0mの舗装私道(建築基準法42条1項2号(開発道路)に該当)が接面しているものの擁壁等が存在しており直接出入りできない。
- 6 土地の符号1、2と符号3、4の間には水路が介在しており、幅員約6.0mの橋が架けられている。
- 7 NICE URBAN中央公園管理組合管理規約によれば、管理費等には管理費、修繕積立金及び遅延損害金が含まれており、これらの費用について当該管理組合が有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行使することができることとなっている。

(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
R7年3月24日 (月) 13:00-13:20	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年3月24日 (月)	当庁 (FAX)	管理費等の照会
R7年3月26日 (水) 11:10-11:20	宇都宮市役所	地番図、間取図取得
R7年3月31日 (月)	当庁 (電話)	物件所有者から電話。占有関係調査。調査期日連絡。
R7年4月8日 (火) 9:15-10:10	物件所在地	物件所有者立ち合いのうえ、物件調査。屋内写真撮影。 評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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、立会人を立ち合わせ、債務者から借りた鍵を用いて解錠し 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



(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。



請求部	所在	宇都宮市睦町			地番	564番28		
出力	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。

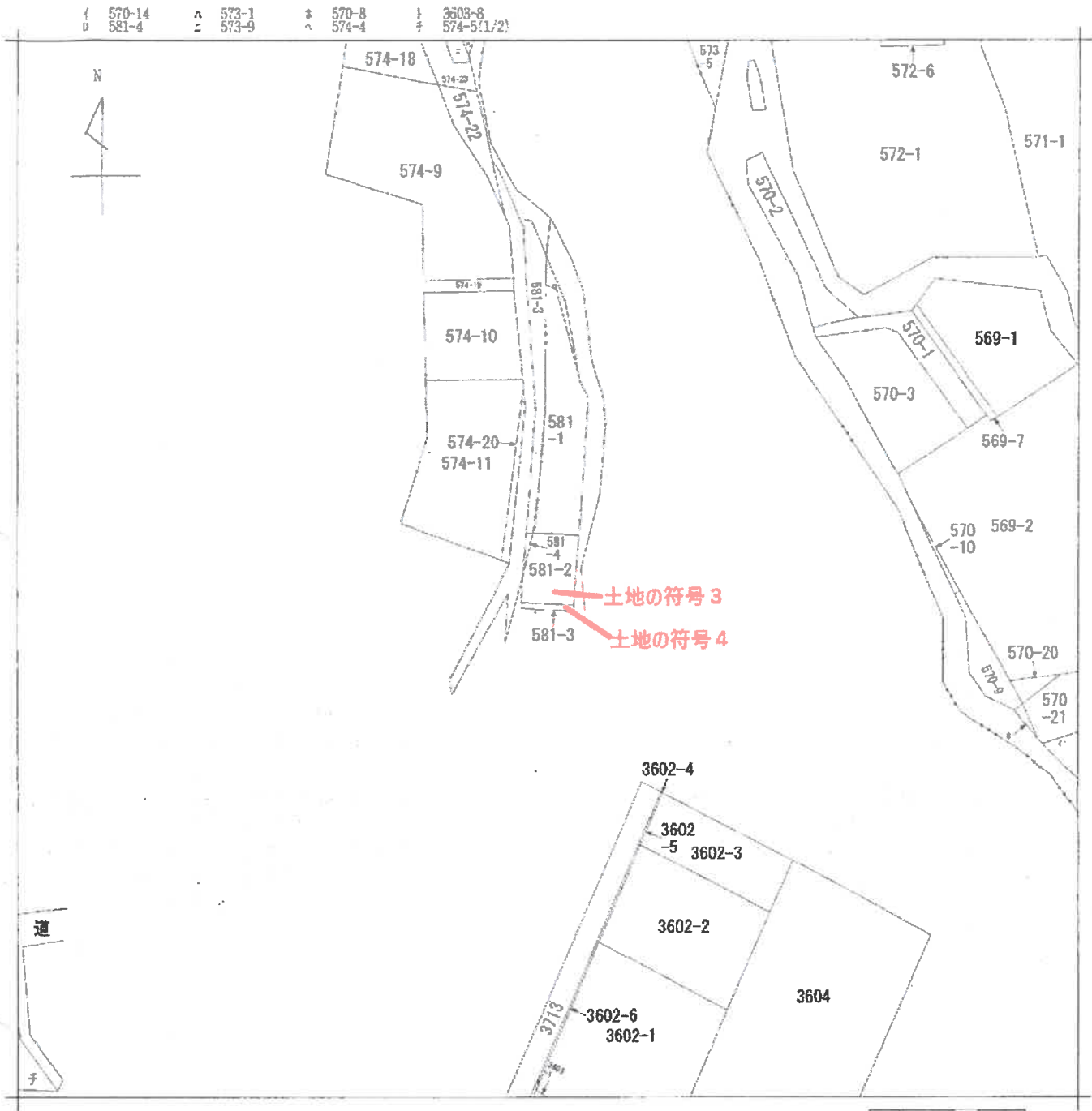
令和7年2月19日
宇都宮地方法務局

請求番号: 56-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

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。



請求部	所在	宇都宮市睦町			地番	581番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和53年1月30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7年2月19日
宇都宮地方法務局

請求番号：56-2
(1/1)

登記官

登記年月日：平成2年12月12日

公用

564-主→
564-5地積測量図

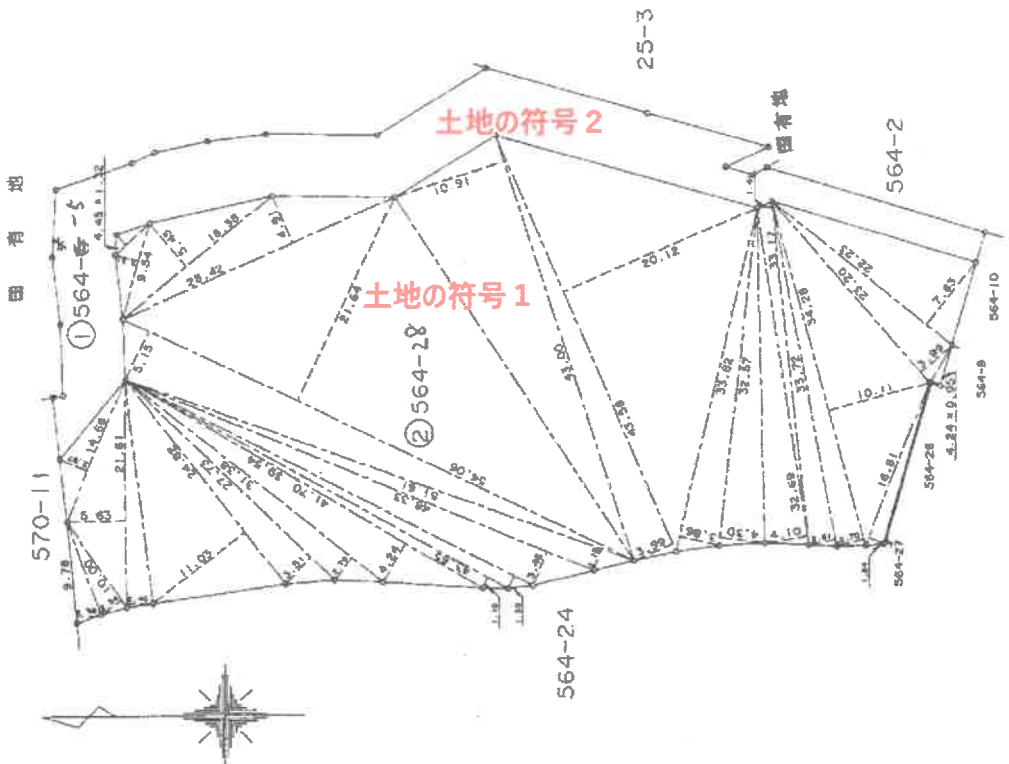
023997

地番
504~28

土地の所在
宇都宮市睦町

三級地積測量図

地番 NO.	① 564-28	② 564-28	③ 564-28
	43.58	20.12	876.8298
	33.82	3.86	130.5452
	32.57	4.30	140.0510
	43.58	3.99	173.8842
	43.00	10.91	469.1300
	54.06	21.64	1169.8584
	54.06	5.15	278.4090
	28.42	4.91	139.5422
	18.38	5.45	100.1710
	9.54	2.31	22.0374
	4.45	1.32	5.8740
	51.61	2.18	112.5098
	48.33	3.46	167.2218
	43.65	1.30	56.7450
	41.70	1.10	45.8700
	39.54	4.24	167.6486
	31.38	2.70	84.7260
	27.73	3.51	97.3323
	24.82	11.03	273.7646
	21.81	2.45	53.4345
	21.81	5.63	122.7903
	10.00	2.36	23.8000
	14.68	2.87	42.1316
	9.78	2.38	23.2764
	32.69	4.10	134.0290
	33.17	1.41	46.7697
	33.72	2.61	88.0092
	34.28	2.70	92.5560
	34.28	10.11	346.5708
	16.81	1.54	25.8874
	23.20	3.99	92.5880
	4.24	0.96	4.0280
	22.23	7.63	169.6149
	地積		5777.4169
	面積		2888.70845
	地積		2888.70 m ²
	面積		0.23-0.03



申請人

平成 2 年 12 月 1 日 (作製)

土地家屋調査士

作製者

(2/2)

請求番号：3-1

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 7 年 3 月 24 日 宇都宮地方裁判所

登記年月日 平成17年6月22日

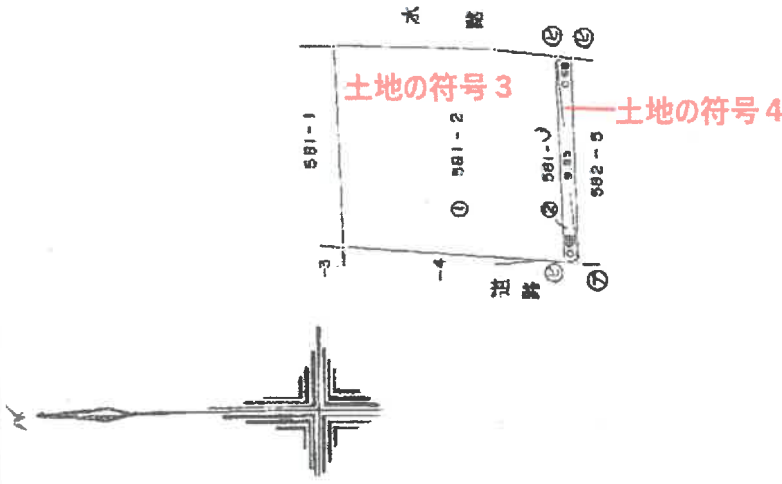
公用

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7年3月25日 京都府地方振興局 登記官

地積測量図

地番	581-3, -4
土地の所在	宇都宮市睦町

024031



境界線の種類	境界点
石	⑦
プラスチック板	⑧
コンクリート	⑨
金線	⑩
測量ピン	⑪

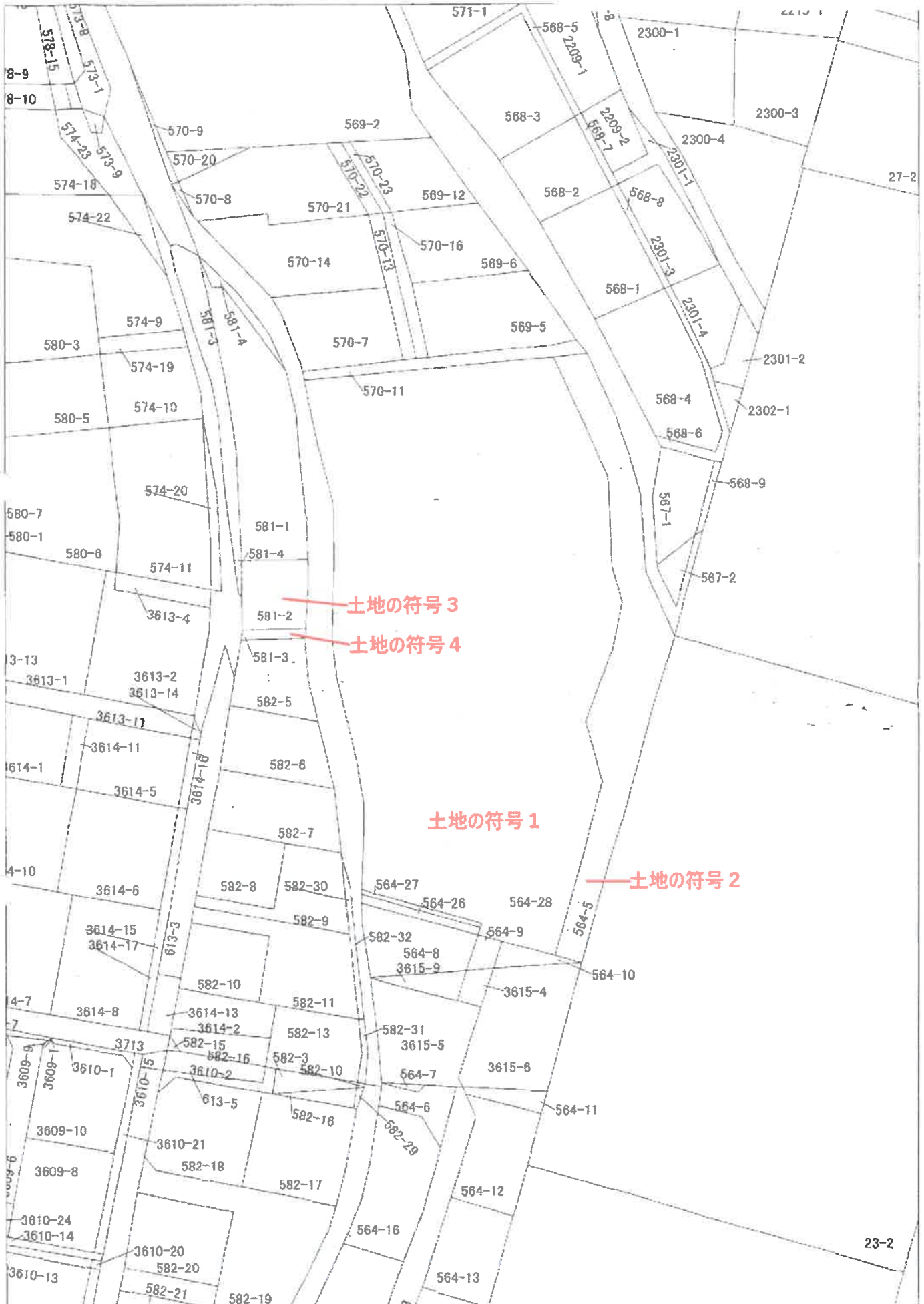
土地の符号3
 9.850 X 0.680 = 6.698000
 9.850 X 0.680 = 6.698000
 13.396000
 土地の符号4
 0.680 X 0.680 = 0.462400
 13.396000 + 0.462400 = 13.858400

申請人	土地
縮尺	1/250

S(17) / 年 8 月 3 日 登記

1 年 8 月 3 日 作製

作製者



中心位置は陸町664-20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ます。求積、境界測定等の資料に用いることにはなりません。

交付年月日：令和7年3月28日

平塚市理財部資産税課

1:500



6471230

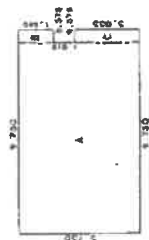
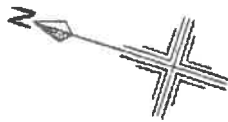
圖面階各

建 物 圖 面 圖 面

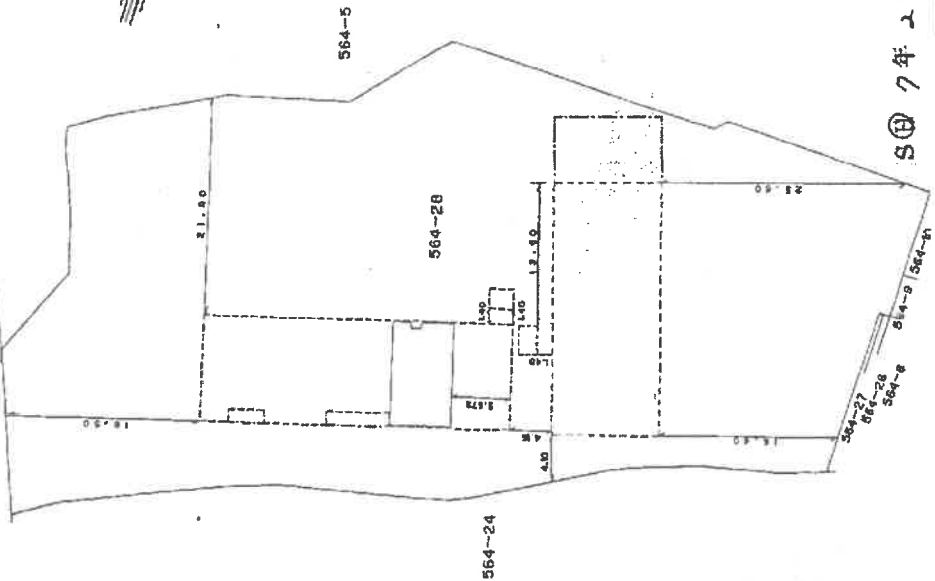
家屋番号	564-28-22
建物の所在	宇都宮市睦町564番

建物の存する部分3階

建物番号 304
570-11



求機架					
A	5.750	X	9.175	=	52.756250
B	1.680	X	0.575	=	0.966000
C	3.055	X	0.575	=	1.755625
合計					55.478875
床面積					55.47 m ²



(附錄)

S 7 年 2 月 7 日 登記

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

作者

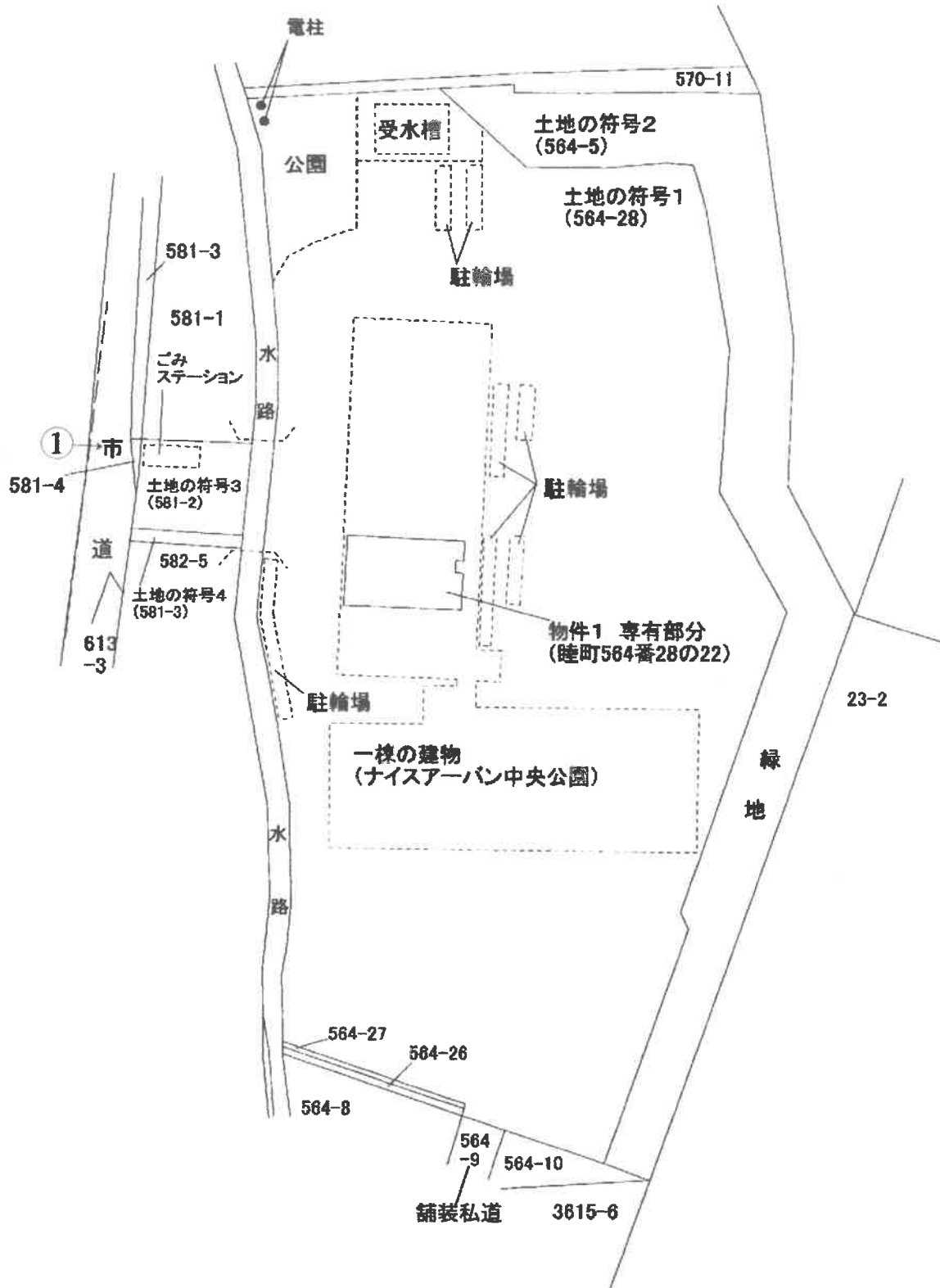
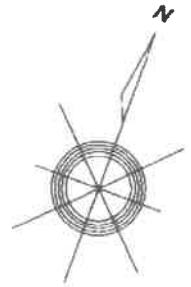
(田記連12)

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7年2月19日 宇都宮地方裁判所

宇都宮地方裁判所

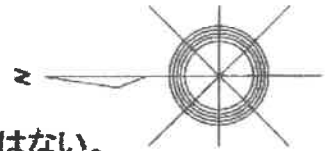
土地建物位置関係図

※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。

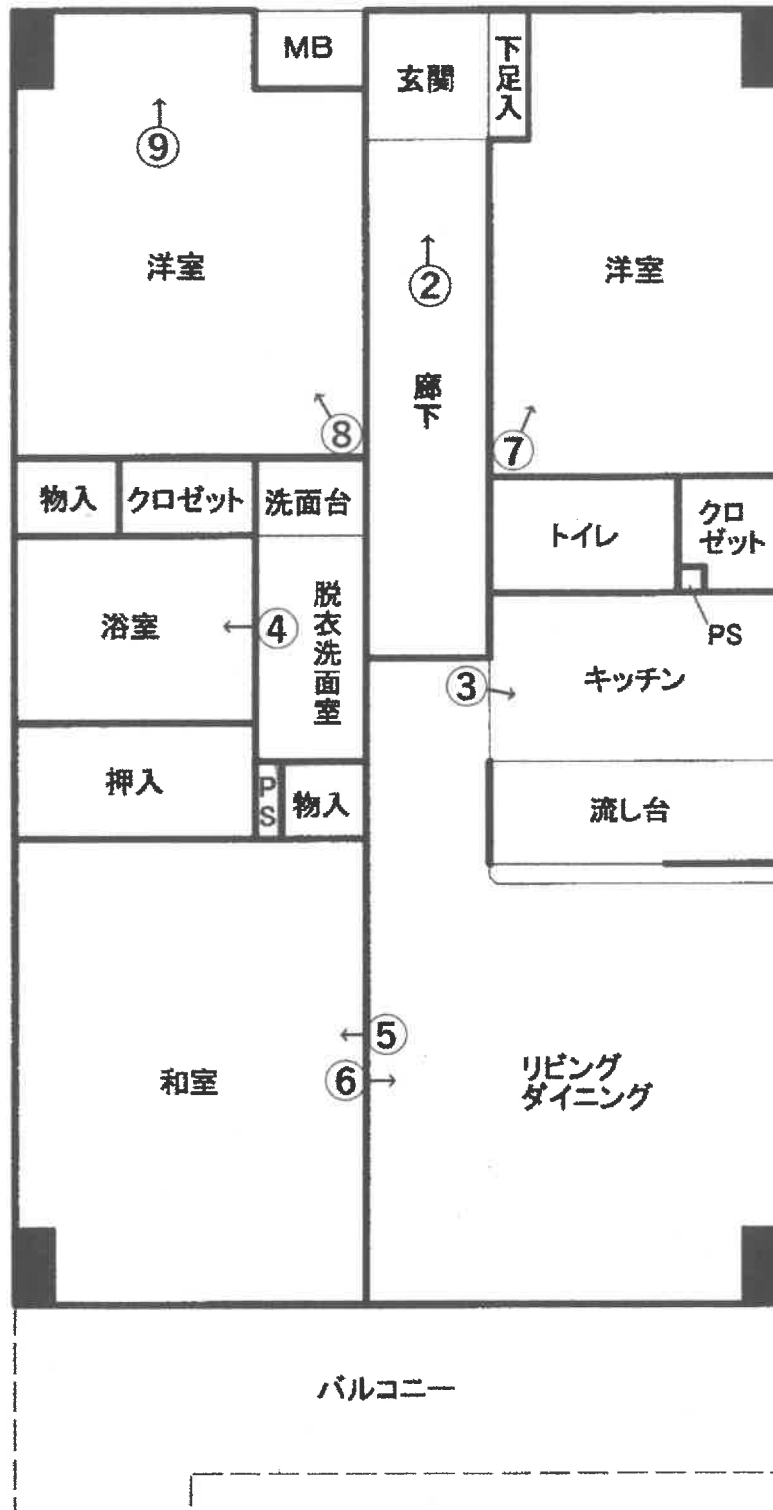


○印は写真撮影場所であり、□印の中の数字は写真番号である。

建物間取図



※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 (玄関)



写 真 3 (キッチン)



写 真 4 (浴室)



写 真 5 (和室)



写 真 6 (リビングダイニング)



写 真 7 (南東側洋室)



写 真 8 (北東側洋室)



写 真 9 (北東側洋室カビが生えている箇所)



令和 7年（ケ）第 21号
令和 7年 3月 3日 受 命
令和 7年 4月 8日 現地調査
令和 7年 4月17日 評 価
令和 7年 4月18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
高 橋 順 一

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 4,802,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 構 造 床 面 積	宇都宮市睦町５６４番地２８ ナイスアーバン中央公園 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋 コンクリート造陸屋根１１階 建 1階 539.98㎡ 2階 616.32㎡ 3階 616.32㎡ 4階 616.32㎡ 5階 616.32㎡ 6階 616.32㎡ 7階 616.32㎡ 8階 253.09㎡ 9階 253.09㎡ 10階 253.09㎡ 11階 253.09㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	睦町 ５６４番２８の２２ ３０４ 居宅 鉄筋コンクリート造１階建 ３階部分 55.47㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	1 宇都宮市睦町５６４番２８ 宅地 2,888.70㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	2 宇都宮市睦町５６４番５ 雑種他 137㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	3 宇都宮市睦町５８１番２ 宅地 88.39㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番	4 宇都宮市睦町５８１番３	登記簿記載とほぼ同じ

番号	所在等	登 記	現 況
	地 目 地 積	宅地 6.69m ²	
	(敷地権の表示)		
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	5852/496783	
	土地の符号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	5852/496783	
	土地の符号	3	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	5852/496783	
	土地の符号	4	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	5852/496783	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	受命物件は、東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の西方約1.7km（直線距離）付近に所在している（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	受命物件が存する近隣地域は、戸建住宅、共同住宅が見られる既存住宅地域で、周辺の幹線道路沿いには大中規模の商業施設も混在している。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	符号1、2、3、4 地積 : 3,120.78㎡ 間口 : 約11m 奥行 : 約60m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 二方路 敷地権割合: 496,783分の5,852	
接面道路の状況	西約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) 南約4.0m舗装私道(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当)	
土地の利用状況等	符号1、2及び符号3、4の各土地は各々隣接して所在し、物件1の建物を含む一棟の建物の敷地として一体利用されている。符号1の土地には当該一棟の建物が所在する。符号1の土地の東側に隣接して符号2の土地が所在し、当該一棟の建物の敷地の緑地部分として利用されている。符号3、4の各土地は、符号1の土地の西側で隣接する幅約4mの水路を介して所在し、西側接面道路からの進入路部分として一体利用されている。また、当該水路上には幅約6mの橋が架けられている。	
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	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。	

特 記 事 項	○南側私道との境界部分は擁壁及びフェンスが設置されているため通行はできない。 ○敷地内には52台分の駐車場が存在するほか、受水槽、駐輪場、ごみステーション、公園等が設置されている。 ○敷地の北西隅に電柱が2本設置されている。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ナイスアーバン中央公園		
建物の用途	共同住宅（総戸数 82戸）		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 7年 2月14日新築 約30年 約15年	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建		
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 化粧タイル	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所	有 (2基) 敷地内 (5 2 台) 有	
建物の品等	使用資材 施工 設計の良否	普通 普通 良	
管理の形態等	管理組合 法人格 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称 (NICE URBAN中央公園管理組合) 無 委託 ナイスコミュニティー株式会社 有 管理人室 有 日勤 (月～金8:00～16:00)	
管理の状況	普通		
特記事項			

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分の中間住戸（西面採光）
床 面 積	3階部分 55.47㎡
間 取 り	建物間取図参照
仕 様	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 フローリング、畳、カーペット等 設 備 電気、水道、ガス
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 10,250円 修 繕 積 立 金 月額 6,440円 駐 車 場 使 用 料 月額 7,000円 滞 納 額 有 (47,380円) 令和 7年 3月26日時点
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件所有者及びその家族が占有の上、居宅として使用されている。
特 記 事 項	○和室の畳の一部に撓みが生じている。 ○ビニールクロスの一部に経年相応の汚れや剥離が見られるほか、結露によるものと思われるカビが発生している。 ○上記管理費等滞納額について、年14.6%の遅延損害金が別途加算される。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
260,000	55.47	0.30	4,327,000

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数30年、経済的全耐用年数45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15年／経済的全耐用年数45年)}×(1－観察減価10%)≒0.30

(2) 敷地権価格

標準画地価格に個別格差率を乗じ、これに建付減価を考慮して建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

土地 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	71,000	1.00	2,888.70	1.00	5852/496783	2,416,000
2	71,000	1.00	137	1.00	5852/496783	115,000
3	71,000	1.00	88.39	1.00	5852/496783	74,000
4	71,000	1.00	6.69	1.00	5852/496783	6,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇都宮-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $75,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/106 = 71,000\text{円}/\text{m}^2$

- ◇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：+6%

- イ 個別格差：必要なし。
- ウ 地積：登記記載の地積。
- エ 建付減価：必要なし。
- オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
4,327,000	2,611,000	1.03	7,146,000

- ウ 個別格差：階層別格差 1.03
位置別格差 1.00
品等格差 1.00

2 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)

収益価格は、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求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) (ア-イ)×ウ÷エ×オ
1,022,813	315,010	1.00	10.0%	1.00	7,078,000

ア 総収益 : 総収益は可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

ウ 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。

エ 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・資産としての安定性等を勘案し査定した。

オ その他補正率: 必要なし。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ
① 積算価格	7,146,000	0	7,146,000
② 収益価格	—	—	7,078,000
③ 調整後の価格			7,146,000

本件では積算価格及び収益価格を求めたが、収益価格は想定部分を含むことから、マンション全体の持分を適切に反映して求めた積算価格をもって調整後の価格とした。

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
7,146,000	1.00	0.70	0.96	1.00	4,802,000
一括価格(合計)					4,802,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇都宮-19

所 在：宇都宮市中一の沢町76番2

「中一の沢町5-31」

地 目：宅地

価 格：75,100円／㎡

位 置：東武宇都宮駅1.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：331㎡

供給処理施設：水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：南側4m市道に接面

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：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

ここに掲げた参考価格は、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

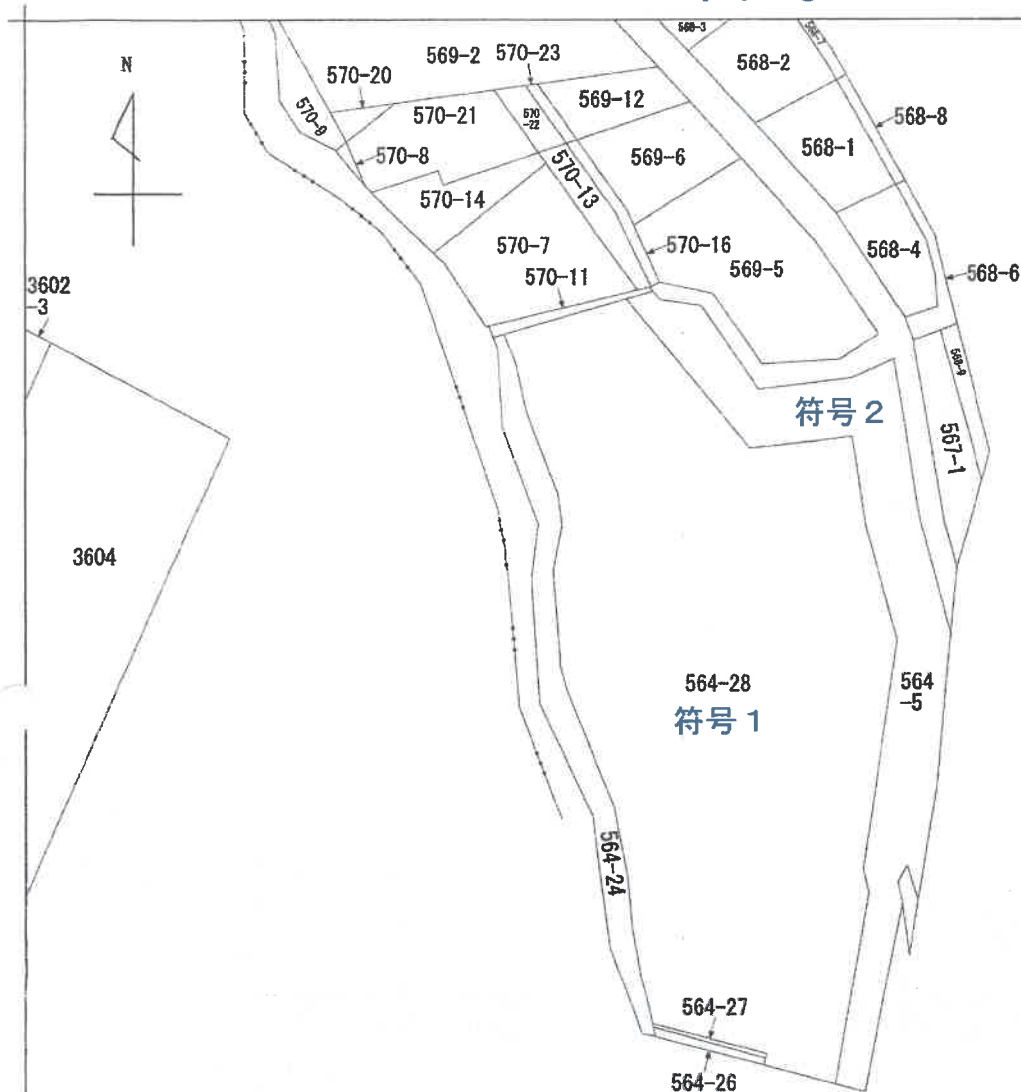
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

地理院地図

[illegible]

公 函 写



(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 部分	所 在	宇都宮市睦町				地 番	564番28			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又 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畫面である。

令和7年2月19日
宇都宮地方法務局

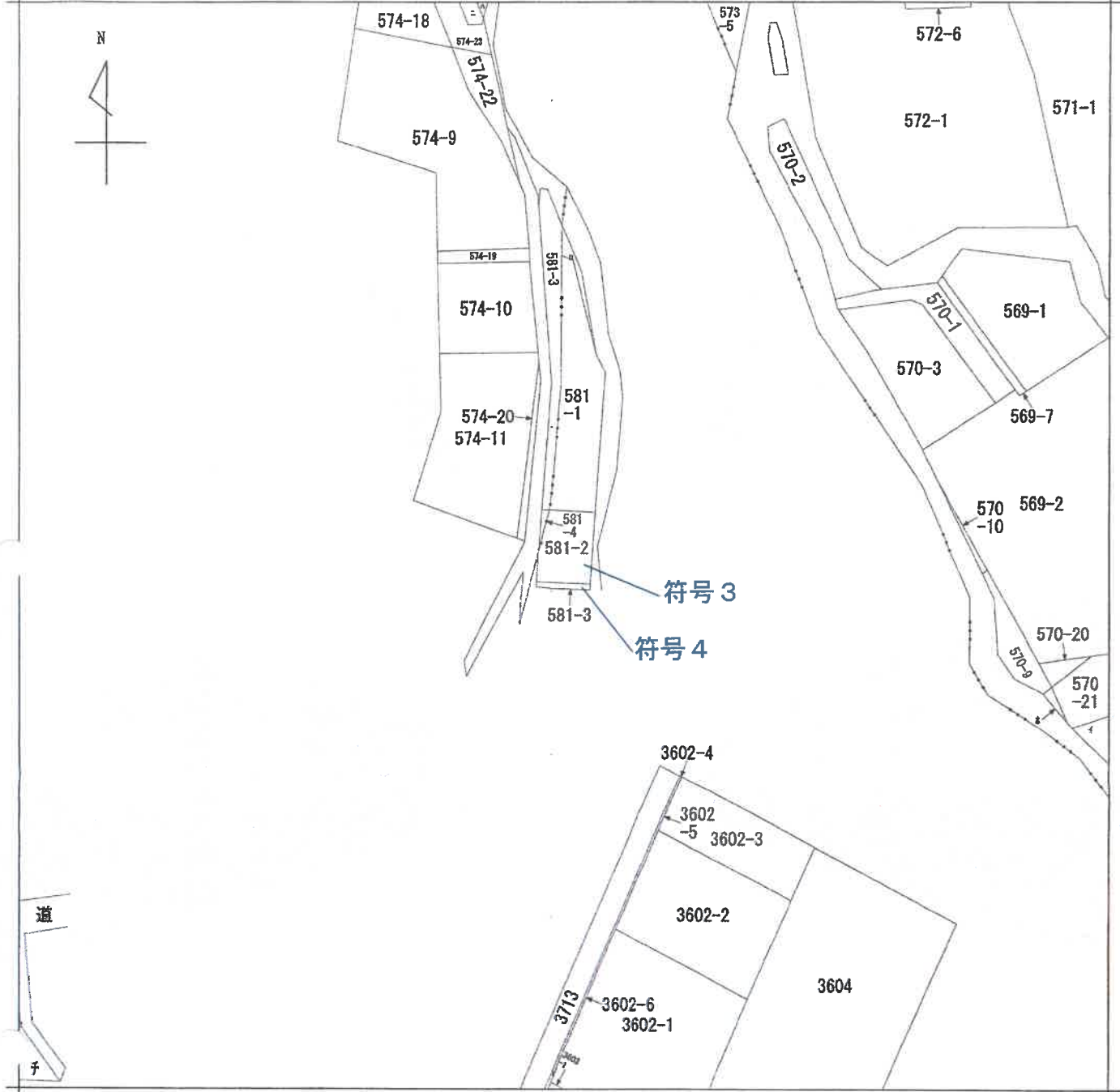
請求番号：56-1
(1/1)

登記官

※縮小（70%）につき縮尺相違

公 図 写

イ 570-14 ハ 573-1 ホ 570-8 ト 3603-E
ロ 581-4 ニ 573-9 ヘ 574-4 テ 574-5 (1/2)



(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。



請求部	所在	宇都宮市睦町				地番	581番2			
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	その他
作成年月日	昭和53年1月30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7年2月19日
宇都宮地方務局

登記官

※縮小（70％）につき縮尺相違

請求番号：56-2
(1/1)

地積測量図写

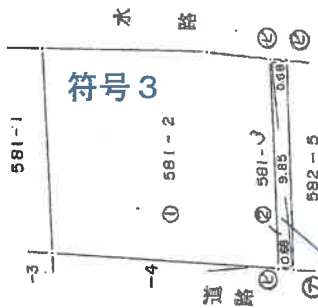
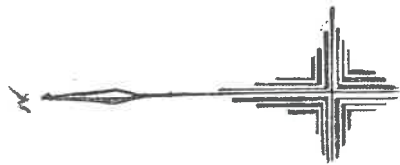
登記年月日：平成14年8月22日

公用

024031

地積測量図

地番	581-3, -2
土地の所在	宇都宮市睦町



境界線の種類	境界点
杭	⑦
プラスチック杭	
コンクリート杭	
金属標	
測量ピン	⑫

主計測点
 ① 581-2
 ② 581-3
 ③ 581-4
 ④ 581-5
 ⑤ 581-6
 ⑥ 581-7
 ⑦ 581-8
 ⑧ 581-9
 ⑨ 581-10
 ⑩ 581-11
 ⑪ 581-12
 ⑫ 581-13
 ⑬ 581-14
 ⑭ 581-15
 ⑮ 581-16
 ⑯ 581-17
 ⑰ 581-18
 ⑱ 581-19
 ⑲ 581-20
 ⑳ 581-21
 ㉑ 581-22
 ㉒ 581-23
 ㉓ 581-24
 ㉔ 581-25
 ㉕ 581-26
 ㉖ 581-27
 ㉗ 581-28
 ㉘ 581-29
 ㉙ 581-30
 ㉚ 581-31
 ㉛ 581-32
 ㉜ 581-33
 ㉝ 581-34
 ㉞ 581-35
 ㉟ 581-36
 ㊱ 581-37
 ㊲ 581-38
 ㊳ 581-39
 ㊴ 581-40
 ㊵ 581-41
 ㊶ 581-42
 ㊷ 581-43
 ㊸ 581-44
 ㊹ 581-45
 ㊺ 581-46
 ㊻ 581-47
 ㊼ 581-48
 ㊽ 581-49
 ㊾ 581-50
 ㊿ 581-51
 ㉿ 581-52
 ㊱ 581-53
 ㊲ 581-54
 ㊳ 581-55
 ㊴ 581-56
 ㊵ 581-57
 ㊶ 581-58
 ㊷ 581-59
 ㊸ 581-60
 ㊹ 581-61
 ㊺ 581-62
 ㊻ 581-63
 ㊼ 581-64
 ㊽ 581-65
 ㊾ 581-66
 ㊿ 581-67
 ㉿ 581-68
 ㊱ 581-69
 ㊲ 581-70
 ㊳ 581-71
 ㊴ 581-72
 ㊵ 581-73
 ㊶ 581-74
 ㊷ 581-75
 ㊸ 581-76
 ㊹ 581-77
 ㊺ 581-78
 ㊻ 581-79
 ㊼ 581-80
 ㊽ 581-81
 ㊾ 581-82
 ㊿ 581-83
 ㉿ 581-84
 ㊱ 581-85
 ㊲ 581-86
 ㊳ 581-87
 ㊴ 581-88
 ㊵ 581-89
 ㊶ 581-90
 ㊷ 581-91
 ㊸ 581-92
 ㊹ 581-93
 ㊺ 581-94
 ㊻ 581-95
 ㊼ 581-96
 ㊽ 581-97
 ㊾ 581-98
 ㊿ 581-99
 ㉿ 581-100

縮尺 1/250

申請人

作製者

S④ / 年 8 月 22 日 登記

(北)

(日)

※縮小 (70%) につき縮尺相違

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 7 年 3 月 25 日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：13-2

建物図面写

登記年月日：平成7年2月27日

0371449

各階平面図

家屋番号 564-28-22

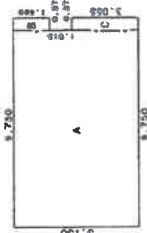
建物の所在 宇都宮市睦町564番地28

建物の存する部分3階

建物番号 304

570-n

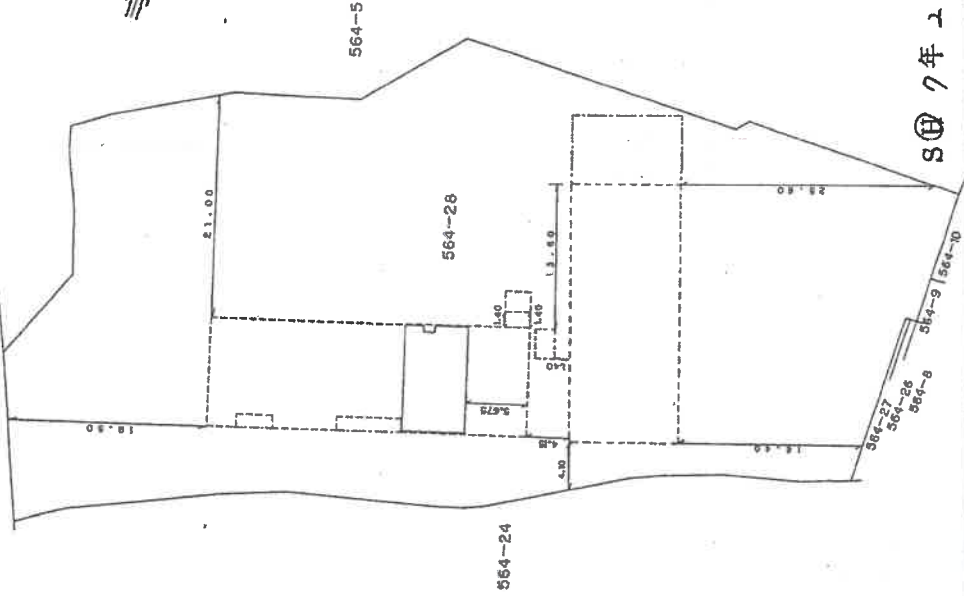
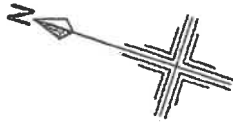
物件1



求積表

A	5.750 X 9.175	=	52.756250
B	1.680 X 0.575	=	0.966000
C	3.055 X 0.575	=	1.756625
合計			55.478875
床面積			55.47 m ²

(北方向)



昭和7年2月27日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日産建設)

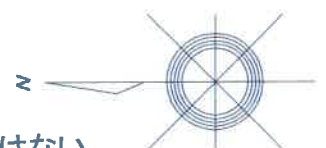
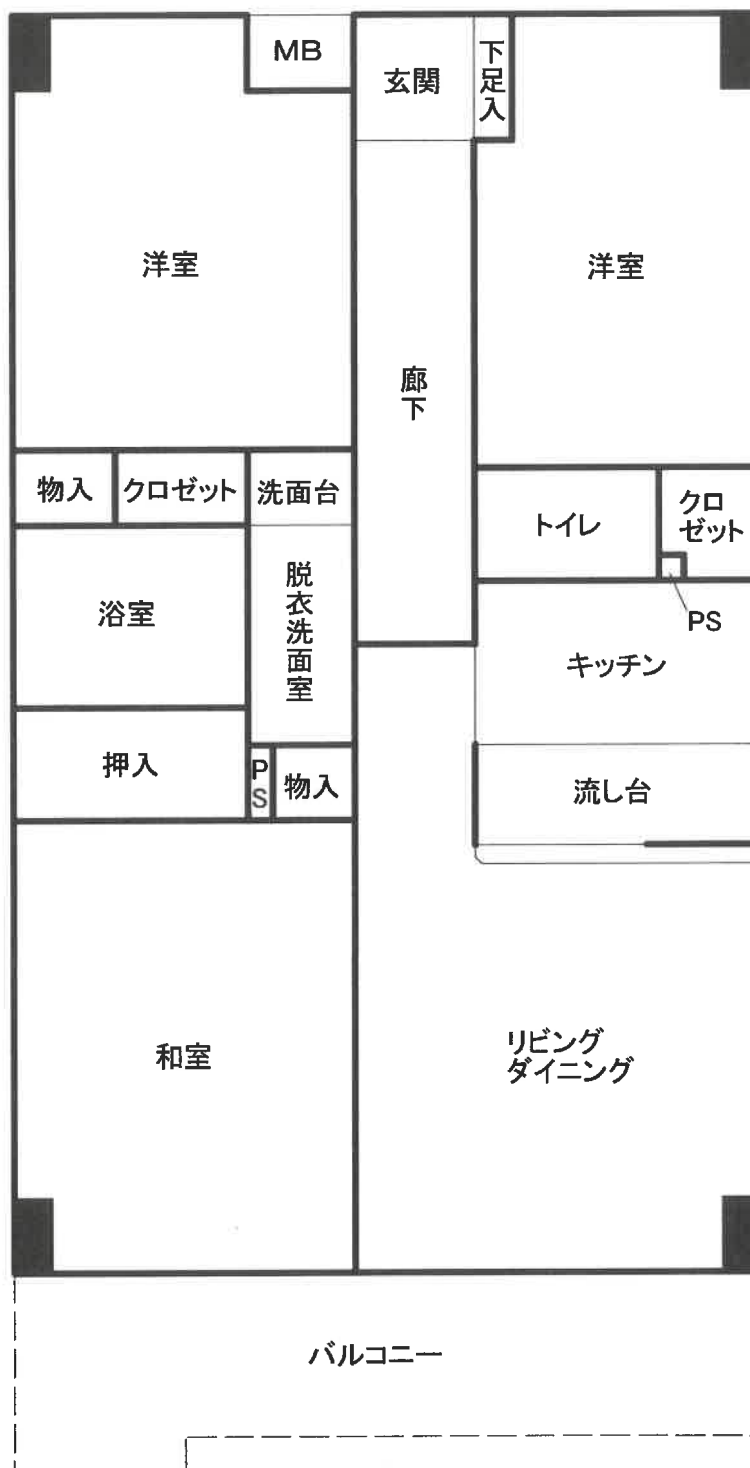
※縮小(70%)につき縮尺相違

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7年2月19日 宇都宮地方延務局 登記官

登記官

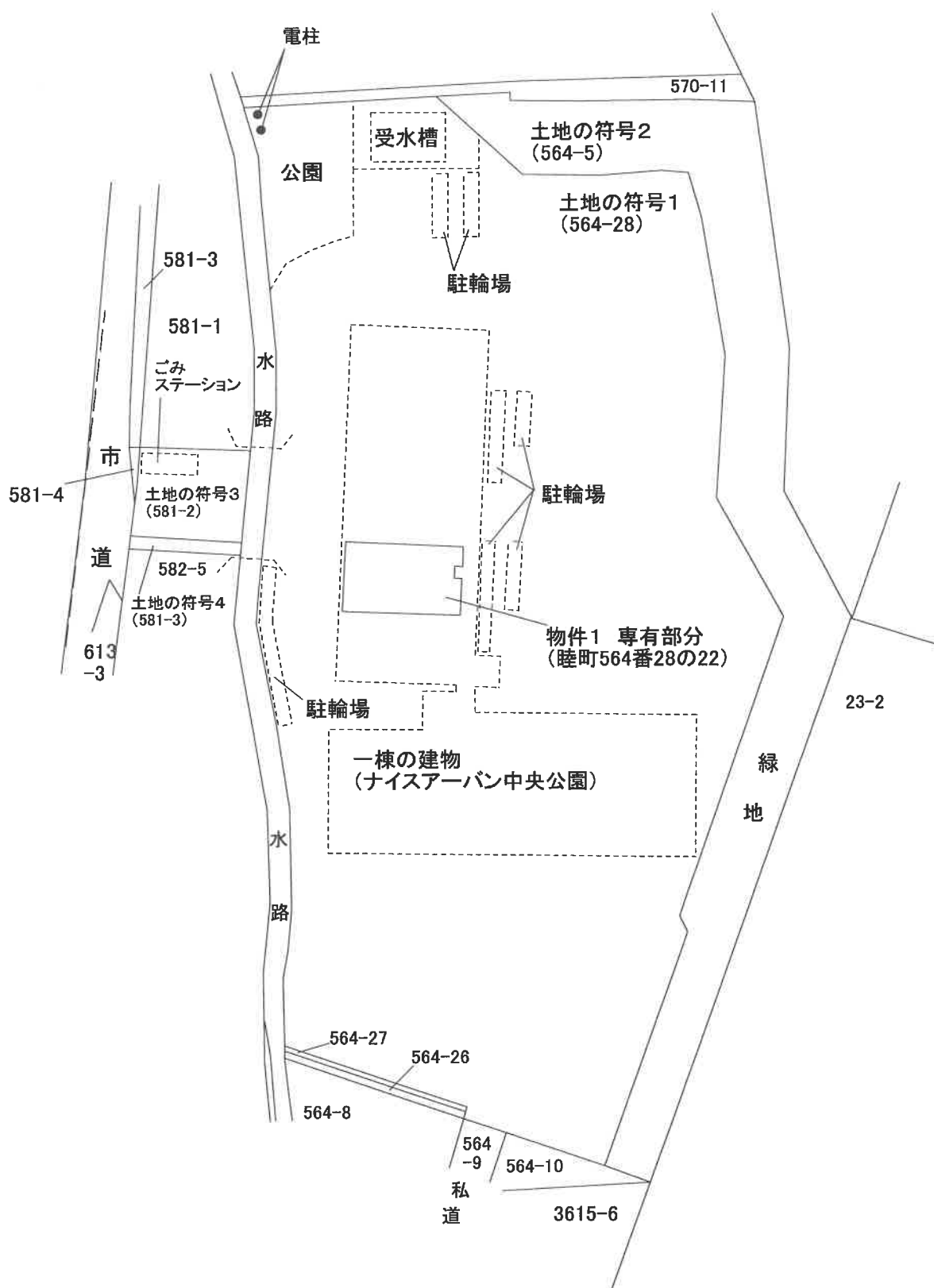
請求番号: 56-3

建 物 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。

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。

