

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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 7年10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11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 7年10月22日 午前10時00分から 令和 7年10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 7年 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 231, 000 9, 784, 800	一括	2, 446, 200	133, 337	41, 019
1	7, 282, 000				
2	4, 949, 000				
			</		

物 件 ・ 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市鶴田町字前畑 |
| | 地 番 | 2 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 2 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市鶴田町字前畑 2 2 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 3 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 1 . 1 7 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号223番1の2）のために法定地上権が成立する。

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】

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 | 宇都宮市鶴田町字前畑 |
| | 地 番 | 2 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 2. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市鶴田町字前畑 2 2 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 3 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 1. 1 7 平方メートル
2 階 2 9. 8 1 平方メートル |

令和 7年(ヌ)第 12号
令和 7年 5月20日受理
令和 7年 7月 3日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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 | 宇都宮市鶴田町字前畑 |
| | 地 番 | 223 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 692.66 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市鶴田町字前畑 223 番地 |
| | 家屋 番号 | 223 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 131.17 平方メートル
2 階 29.81 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇都宮市鶴田町223番地		
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	簡易物置（動産）複数あり。祠あり。 北西角はごみ置場になってる。		
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家族とともに居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 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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	宇都宮市鶴田町223番地1 (物件1)
家屋番号	☐ ない (未登記) ☒ 223番1の2
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 納屋
構造	木造かわらぶき平家建
床面積 (概略)	37.26㎡
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和22年8月 (課税資料による) ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項	所有者の陳述からBが建てたと推測した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 物件1 南側接面道路は市道827号線(建築基準法42条2項。現況幅員約3.8m。)、西側接面道路は法定外道路であるが、建築基準法42条1項3号(既存道路。現況幅員約4m。)に該当する。
- 物件1 東側には計画道路(建築基準法42条1項1号に認定される見込み。)が開設される予定(開設時期未定)である。
- 物件2の1階の屋根の東端の瓦の一部に破損箇所が見受けられる。また、1階の西側の2階のない部分の屋根の瓦には、若干ずれたり、波打っているように見える部分がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者（所有者）	本件建物は私と家族が居住しています。 東日本大震災の影響で屋根瓦の一部がずれ、雨が染みたことがあります。その後、雨がいったことはありません。 物件1の北西角にごみ置場があります。物件1の北側の土地を以前、所有していましたが、住宅用に分譲したので、好意でゴミ置場用に提供しています。 223番16宅地を分譲した際に、同地上にあった石塀を撤去したのですが、その石材を物件1内に積み上げてあります。 目的外建物は昭和22年に建った模様とのことですが、そうすると私の祖父のBが建てたのだと思います。

(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

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 6日 (金) 10:30-10:35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年 6月 9日 (月) 09:45-09:55	宇都宮地方法務局	目的外建物登記事項、同建物図面、近接地登記事項調査
7年 6月 9日 (月) 10:15-10:30	宇都宮市役所	資産税課 地番図、間取図調査 道路管理課 接面道路調査 建築指導課 接面道路調査
7年 6月13日 (金) 13:50-14:05 14:20-14:45	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、評価人同行
7年 6月13日 (金) 14:10-14:15	宇都宮市鶴田町	債務者（所有者）経営店舗にて債務者と面談
7年 6月16日 (月)	執行官室	債務者（所有者）から電話聴取
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7年6月13日
債務者とアポイントを取り、目的物件に臨場したところ、不在で、未施錠であったので、債務者の了解を得た上で、立会人を立ち会わせ、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

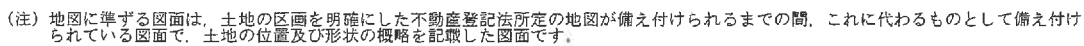
中心位置は鶴田町223-1付近です
この図面は令和7年1月1日時点のもの

交付年月日: 令和7年8月9日

證券投資理財市場實務

1:1,000

校目)



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1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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				

(9枚目)



登記年月日：令和3年12月10日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年3月28日 東京都地方方法務局(管轄)

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。

登記官

請求番号：8-1

地番	223-1, 223-16	地積測量図
土地の所在	宇都宮市鶴田町字前畑	

地番	NO	隣接	X	Y	辺長	面積
① 223-1	12		60882.377	2074.960	7.734	22.12
	22		60880.036	2067.593	14.705	22.22
	23		60875.586	2053.574	2.366	24.23
	24		60874.070	2051.319	0.377	1.24
	1		60874.756	2050.960	3.638	2.21
	2		60871.554	2052.687	14.427	19.22
	19		60855.066	2057.806	11.897	20.19
	20		60861.768	2059.112	17.183	34.20
	34		60845.438	2074.460	4.306	35.34
	35		60841.274	2073.363	6.551	7.35
	7		60840.978	2079.907	3.213	8.77
② 223-16	8		60841.227	2083.110	0.090	9.8
	9		60841.234	2084.200	29.621	10.9
	10		60870.774	2081.008	8.057	11.10
	11		60877.940	2077.325	5.028	12.11
	面積		1305.326299			
	面積		692.6531495			692.65

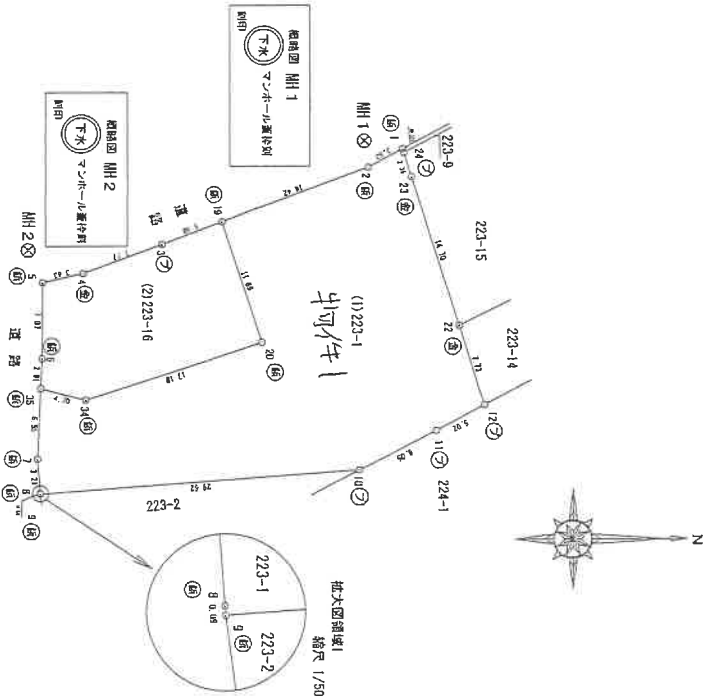
座標求積表						
地番	NO	隣接	X	Y	辺長	面積
② 223-16	20		60861.768	2059.112	11.897	19.20
	19		60858.066	2057.806	5.909	3.19
	3		60852.467	2053.931	7.777	4.3
	4		60845.179	2052.644	3.831	5.4
	5		60841.441	2063.484	7.072	6.5
	6		60841.400	2070.556	2.810	36.6
	35		60841.274	2073.363	4.306	34.35
	34		60845.438	2074.460	17.183	20.34
	面積		442.583335			
	面積		221.2916675			221.29

NO	点名	座標	X	Y
附1	マンホール蓋枠		60871.194	2050.165
附2	マンホール蓋枠		60840.139	2060.406

任意座標
基準点座標

杭記号	杭種
⑨	金杭
⑦	アサ杭
⑤	コン杭
④	金杭

測量年月日 令和3年7月9日



(10枚目)

作成者 土地家屋調査士

3年 11 月 20 日(作成)

申請人

印

縮尺

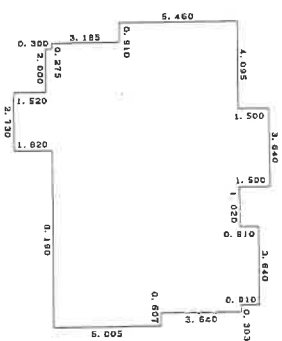
1/500

登記年月日：平成18年4月18日

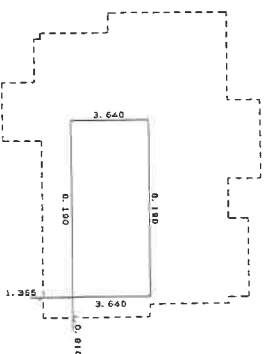
各階平面図

家屋番号	223番の1	各
建物の所在	宇都宮市鶴田町字前畑223番地	

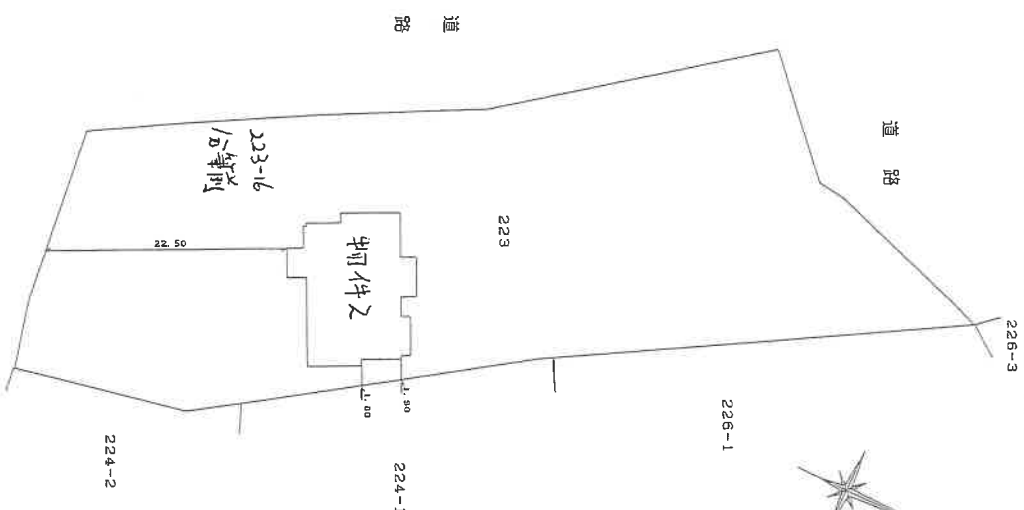
面圖 剖面圖 階梯圖 物圖 建築各



求積表	
1階	
5.460	x 0.910 = 4.968600
8.565	x 0.820 = 2.37375
8.565	x 2.000 = 17.89000
8.565	x 0.100 = 0.85650
10.445	x 0.820 = 21.76300
10.445	x 1.820 = 18.453900
10.1.955	x 1.820 = 15.739900
10.1.15 x	1.820 = 34.780200
8.645 x	3.604 = 2.618430
9.555 x	3.604 = 3.038035
8.645 x	0.607 = 3.038035
5.005 x	0.607 = 3.038035
	合計 131.170895
	床面積 131.17㎡



乙階	求積表	
3.640	x	8.190 = 29.81600
		床面積 29.81㎡



（長源納）

(//枚目)

作者
土地

土地家屋調査士

8年4月5日作成)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人請由

縮尺

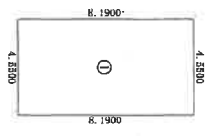
$$\frac{1}{500}$$

登記年月日：令和4年3月8日

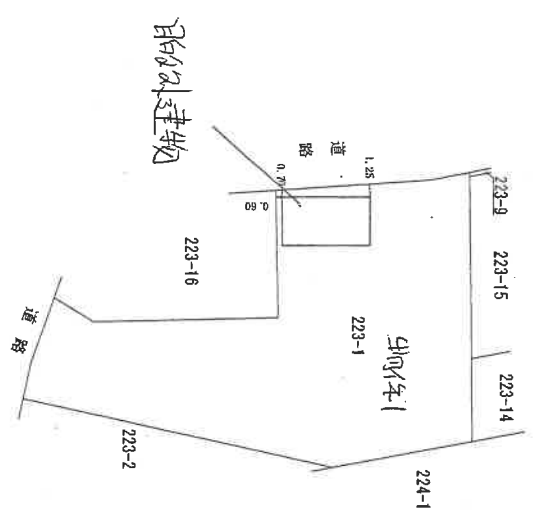
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図

家屋番号	223 番 1の2	建 物 図 面 各 階 平 面 図
建物の所在	宇都宮市鶴田町字前畑 2 2 3 番地 1	



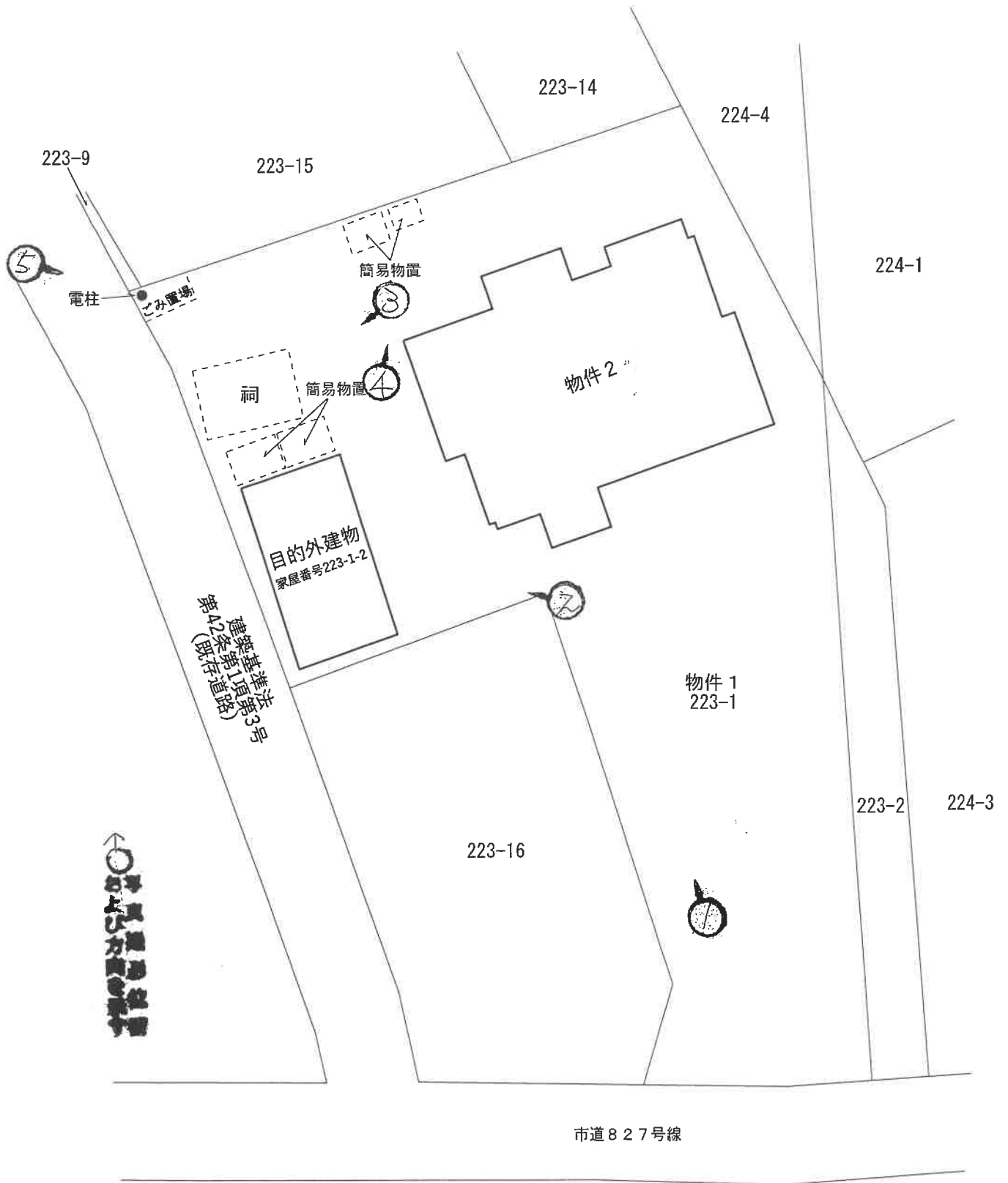
求積表
① $8.1900 \times 4.5500 = 37.26450000$
床面積 37.26㎡



作成者	土地家屋調査士	縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 500
	[Redacted]				[Redacted]		

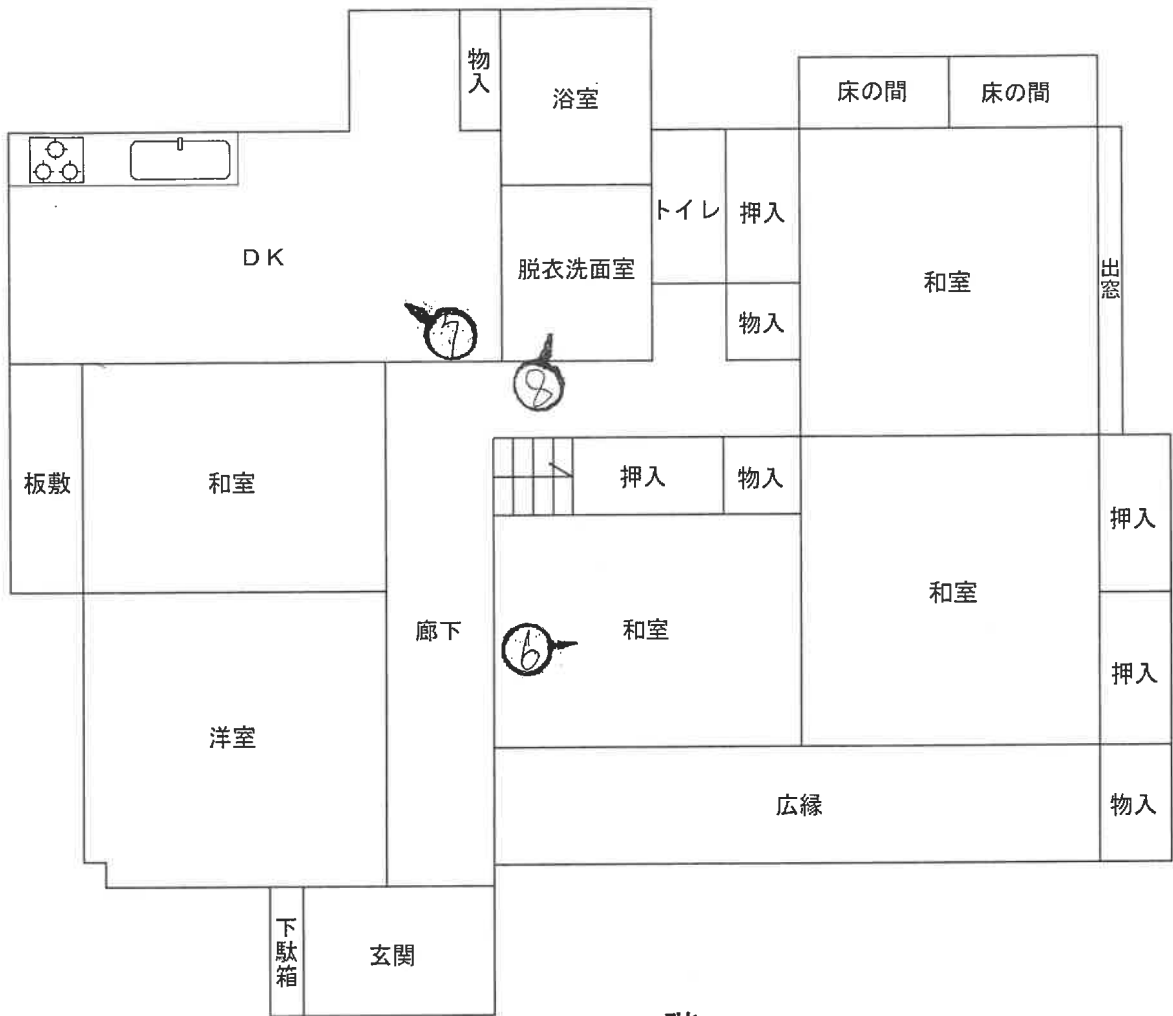
令和4年3月3日作成

土地建物位置関係図

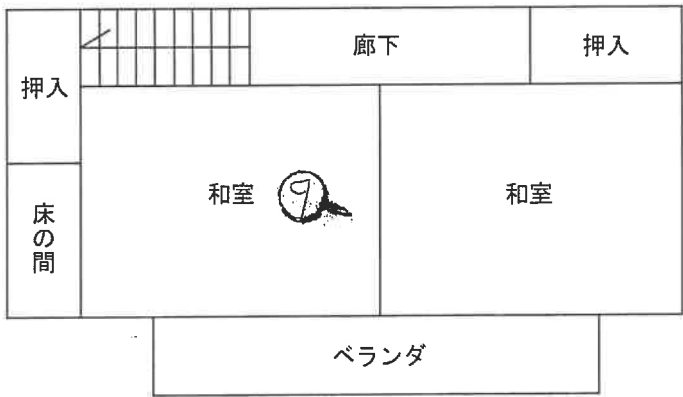


(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。(1/3枚目)

建物間取り図
物件2



1階



2階

○等
おと
び
方
向
を
表
す

(注)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。(14枚目)







7



8



9

(17 枚目)



令和 7年 (ヌ) 第 1 2 号
令和 7年 5月 8日 受 命
令和 7年 6月13日 現地調査
令和 7年 6月18日 評 価
令和 7年 6月20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
阪 上 京 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,231,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,282,000円
物件2（建物）	金 4,949,000円

- ① 一括価格は、物件1、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及び目的外建物のための土地利用権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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	宇都宮市鶴田町字前畑 2 2 3 番 1 宅地 692.66m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇都宮市鶴田町字前畑 2 2 3 番地 2 2 3 番の 1 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 131.17m ² 2階 29.81m ²	ほぼ登記簿記載と同じ

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）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の南西方直線距離約2.5kmに所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「鹿沼インター通り」の南側背後、小規模開発の分譲住宅や農家住宅、アパート等が見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1の土地は、現況、宅地として利用されている画地である。当該画地は、間口約10m、奥行約41.5m、形状は不整形である。また、当該画地の地勢は、平坦である。 物件1の土地は、当該地域の標準的な画地と比べ、二方路地であることから利便性が優るが、規模が過大であることと不整形であることが劣る。	
接面道路の状況	物件1の土地は、南側を幅員約3.8mの舗装市道（建築基準法第42条第2項道路、827号線）に、ほぼ西側を幅員約4mの舗装道路（建築基準法第42条第1項第3号、既存道路）にそれぞれ等高に接面する二方路地である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物と目的外建物（所在：宇都宮市鶴田町字前畑223番地1、家屋番号：223番1の2、種類：納屋、構造：木造かわらぶき平家建、床面積：37.26㎡）の敷地として利用されており、物件2の建物は敷地の北東側に建てられており、目的外建物は敷地の中央部分の西端に建てられている。敷地の北端には簡易物置（動産）が2個、目的外建物の北側に同じく簡易物置（動産）が2個存しており、その北側には祠が1個存している。さらに、敷地の北西端にはごみ置場が1基存している。 物件1の土地及び物件2の建物、目的外建物はすべて同一所有者で、強制競売の差押え時には既に建物が存していたことから、強制競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。	

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	物件1の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	物件1の土地の東側は、都市計画道路3. 4. 112 鶴田宝木線（幅員16m、2車線）の事業予定地となっているが、現在、用地買収は終了しているものの道路建設工事は未了である。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件2の建物は、建物全部事項証明書上、昭和48年4月に新築され、その後、平成17年12月10日に増築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を3%と査定した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング、珪藻土等 内 壁 クロス貼、セシイ壁、塩ビパネル貼等 天 井 クロス貼、杉敷目等 床 フローリング、畳、ビニールシート貼、板貼等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	物件2の建物全部は、債務者とその家族が居住用として利用している。
特 記 事 項	屋根瓦が一部剥がれ落ちている。2階部分に雨漏りの跡が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

物件1の土地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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \div \text{カ}$
1-イ	58,200	0.69	532.86	0.85	1.00	18,189,000
1-ロ	58,200	0.69	159.80	0.85	1.00	5,455,000

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)-39

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $57,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 58,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲2

イ 個別格差：物件1 二方路+4 規模過大▲25 形状▲10

ウ 地積：現況地積と土地事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。なお、物件1の土地には、物件2の建物と目的外建物が建てられていることから、各建物の敷地部分については、それぞれの建物の配置の状況及び利用の状態等を総合的に勘案し、以下のとおり概測した。(詳しくは実測を要する。)

物件2の建物の敷地部分…532.86㎡

目的外建物の敷地部分…159.80㎡

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、物件2の建物及び目的外建物については0.85と査定した。

オ 市場性修正：物件1-イ 1.00 物件1-ロ 1.00

② 物件 2（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	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	135,000	160.98	0.03	1.00	652,000

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135,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：160.98㎡

ウ 現 価 率：3%

エ 市場性修正率：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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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÷ウ
1-イ	18,189,000	0.45	法定地上権	8,185,000
1-ロ	5,455,000	0.45	法定地上権	2,455,000

なお、法定地上権不成立の場合は、場所的利益（15%）を考慮することとなる。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	18,189,000	-8,185,000		0.80	0.700	5,602,000
1-ロ	5,455,000	-2,455,000		0.80	0.700	1,680,000
2	652,000	+8,185,000	1.00	0.80	0.700	4,949,000
一括価格（合計）						12,231,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1の土地には目的外建物が建てられていることを考慮し、市場性修正率を0.80と査定した。

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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 宇都宮(県)-39

所 在：宇都宮市鶴田町字免ノ内1508番2

地 目：宅地

価 格：57,000円／㎡

位 置：JR日光線「鶴田」駅約2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東4m道路

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：中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



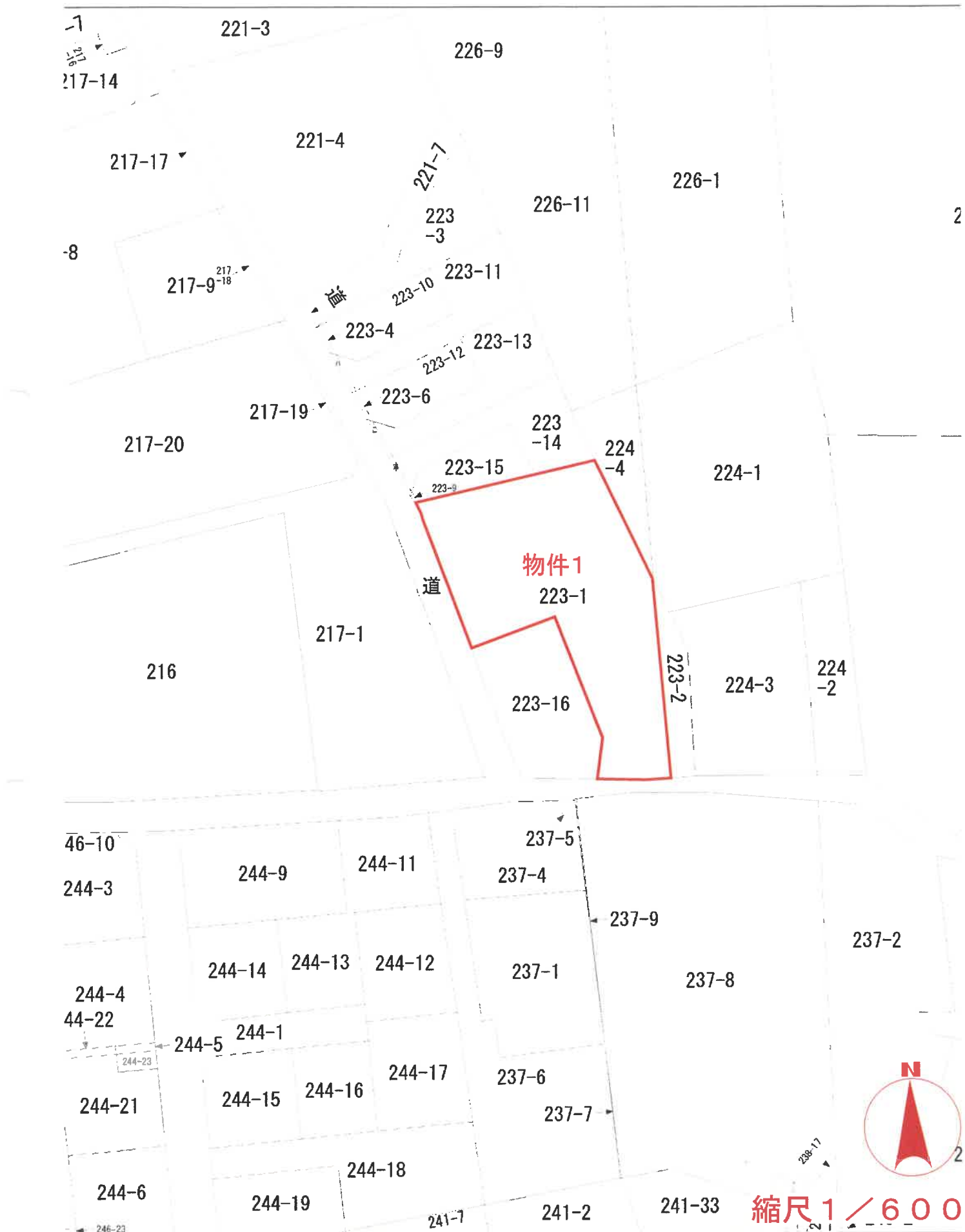
出典：国土地理院ウェブサイト

-22
-9

ハ 223-5
ニ 223-7

ホ 223-8

公 図 写



地積測量図

地番 223-1, 223-16

宇都宮市鶴田町字前畑

土地の所在

地積測量図

座標求積表

地番	NO	順次	X	Y	辺長	測線
① 223-1	12	()	60882.377	2074.960	7.734	22-
	22	()	60880.036	2067.589	14.705	23-
	23	()	60875.986	2053.574	2.366	24-
	24	()	60874.870	2051.319	0.377	1-
	1	()	60874.756	2050.960	3.638	2-
	2	()	60871.554	2052.687	14.427	19-
	19	()	60858.066	2057.806	11.897	20-
	20	()	60861.768	2069.112	17.183	34-
	34	()	60845.438	2074.460	4.306	35-
	35	()	60841.274	2073.363	6.551	7-
	7	()	60840.978	2079.907	3.213	8-
② 223-16	8	()	60841.227	2083.110	0.090	9-
	9	()	60841.234	2083.200	29.621	10-
	10	()	60870.774	2081.008	8.057	11-
	11	()	60877.940	2077.325	5.028	12-
	12	()	60882.377	2074.960	7.734	22-
係面積			1385.326299	㎡	地積	682.66
面積			692.6631495	㎡	地積	682.66

座標求積表

地番	NO	順次	X	Y	辺長	測線
② 223-16	20	()	60861.768	2059.112	11.897	19-
	19	()	60858.066	2057.806	5.989	3-
	3	()	60852.467	2059.931	7.777	4-
	4	()	60845.179	2062.644	3.831	5-
	5	()	60841.441	2063.484	7.072	6-
	6	()	60841.400	2070.556	2.810	35-
	35	()	60841.274	2073.363	4.306	34-
	34	()	60845.438	2074.460	17.183	20-
	20	()	60861.768	2059.112	11.897	19-
係面積			442.583335	㎡	地積	221.29
面積			221.2916675	㎡	地積	221.29

任意座標
基準点座標

NO	点名	X	Y
附1	マンホール蓋付到	60871.194	2050.165
附2	マンホール蓋付到	60840.139	2060.406

杭記号	杭種
①	金杭
②	ブラ杭
③	コン杭
④	金杭

測量年月日 令和3年7月9日

作成者

申請人

縮尺 1/500

建各階平面圖

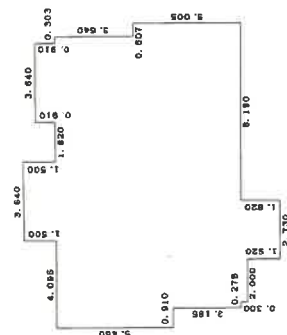
圖面階各

0254592

223番の1

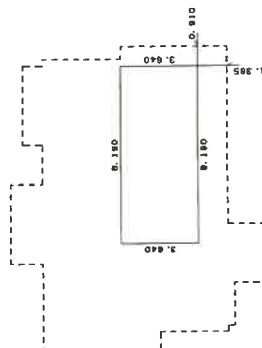
宇都宮市鶴田町字前畑223番地

建 物 圖 面



1階求積表

5.480	x	0.910	=	4.968600
8.643	x	0.215	=	2.377375
8.945	x	2.000	=	17.890000
10.445	x	0.910	=	9.523150
11.995	x	1.820	=	21.776300
10.145	x	1.820	=	18.463300
8.645	x	1.820	=	15.733900
9.555	x	3.640	=	34.780200
8.655	x	0.303	=	2.619435
5.005	x	0.607	=	3.038035
合 計				131.170895
床面積				131.17 ^m



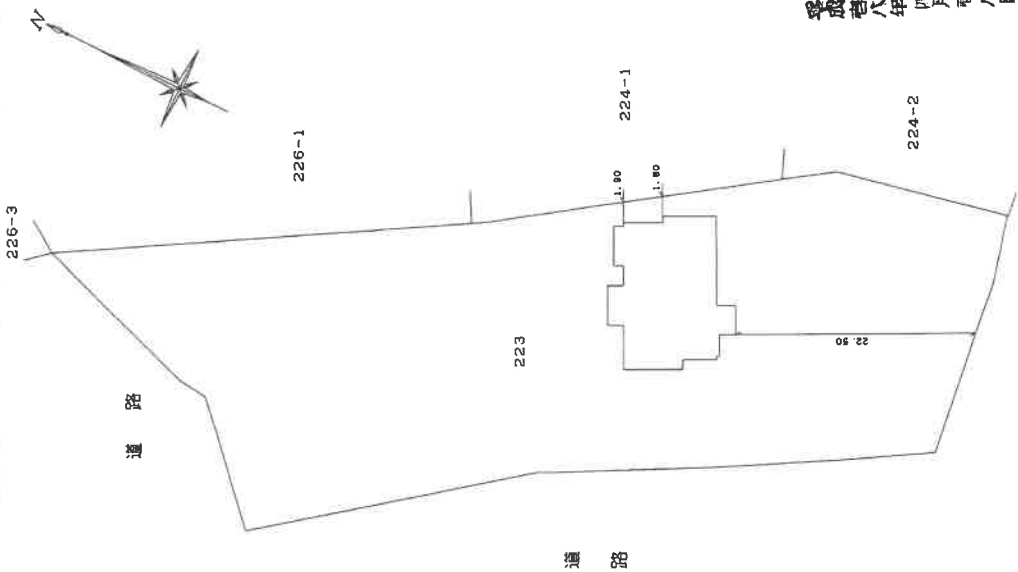
2階 求積表

3. 640	x	8. 190 =	29. 811600
床面積			29. 81 m ²

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

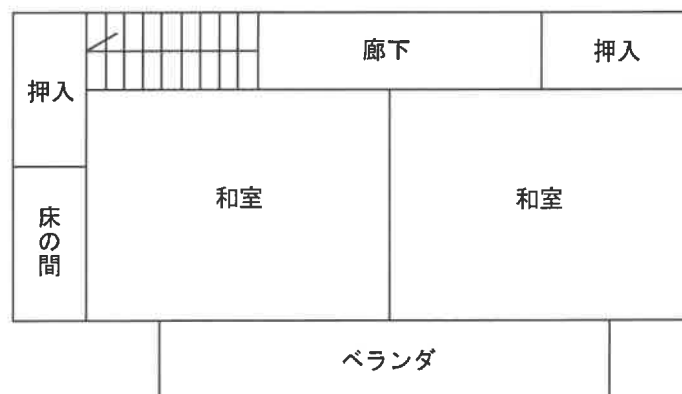
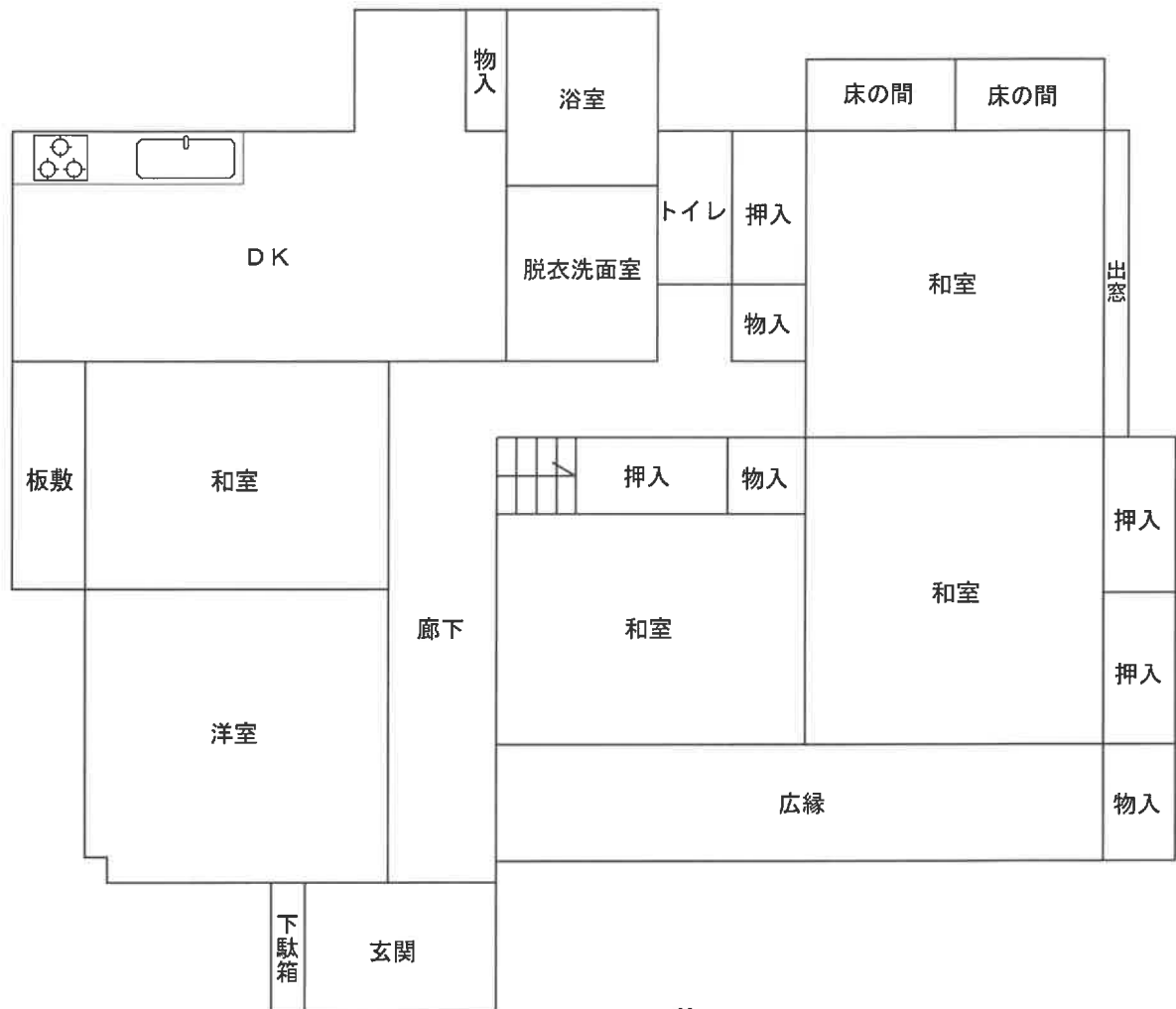


光緒八年四月二十八日登報

縮尺 $\frac{1}{500}$

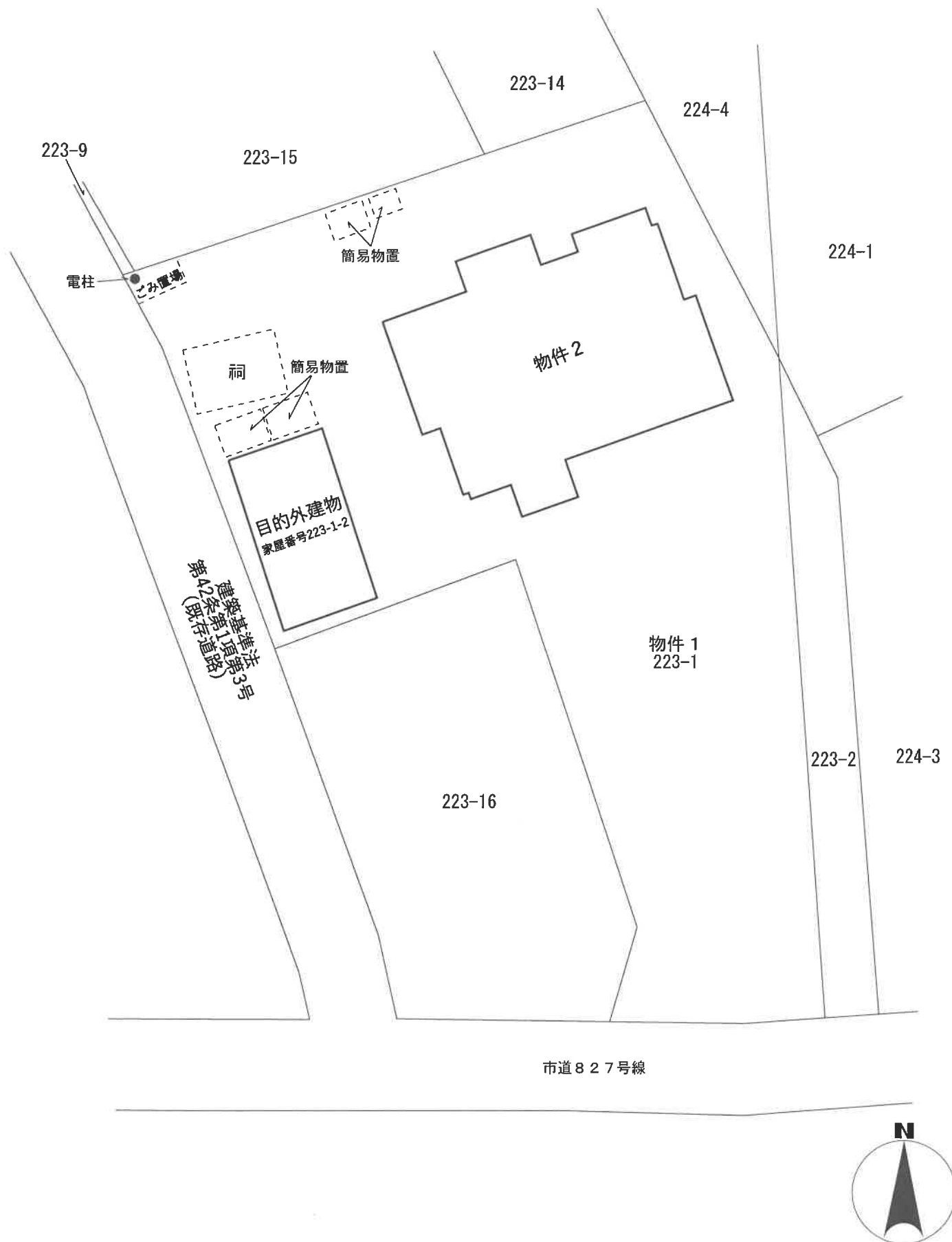
(雙原銑)

建物間取り図 物件2



(注) 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



(注)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。