

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3.3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せん。
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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~5	24,461,000 19,568,800	一括	4,892,200	124,840	42,999
1	6,339,000				
2	23,000				
3	538,000				
4	71,000				
5	17,490,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2574番15
地 目 宅地
地 積 270.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2574番1
地 目 宅地
地 積 56.67平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1

3 所 在 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2574番5
地 目 宅地
地 積 23.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2574番11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 12.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 宇都宮市西大寛二丁目2574番地15

家屋 番号 2574番15

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.31平方メートル
2階 59.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

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 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2574番15
地 目 宅地
地 積 270.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2574番1
地 目 宅地
地 積 56.67平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1

3 所 在 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2574番5
地 目 宅地
地 積 23.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2574番11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 12.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 宇都宮市西大寛二丁目2574番地15

家屋 番号 2574番15

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.31平方メートル

2階 59.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第46号
令和7年5月16日受理
令和7年6月27日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官 森 公彦

(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 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2 5 7 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 7 0 . 6 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1

2 所 在 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2 5 7 4 番 1
地 目 宅地
地 積 5 6 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 4 分 の 1
共有者 B 持分 1 4 分 の 1

3 所 在 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2 5 7 4 番 5
地 目 宅地
地 積 2 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1

4 所 在 宇都宮市西大寛二丁目
地 番 2 5 7 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 2 . 2 1 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 宇都宮市西大寛二丁目2574番地15

家屋 番号 2574番15

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.31平方メートル
2階 59.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県宇都宮市西大寛二丁目2番7号
土 地	物件1、3、4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	物件4については、物件1、3と共に宅地を構成しているものの、接面道路のセットバック部分である。
建 物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■B (本件共有者。同共有者Aの夫)	<ol style="list-style-type: none">1 物件1土地は、私が物件5建物の敷地として使用し、家族と共に居住し、居宅として使用しています。2 物件5はオール電化です。また、太陽光ソーラーや蓄電池を本件建物建築後に設置しましたが、その費用については今も支払中で、支払は滞っています。3 ペットを飼ったことはありません。建物内で、特に傷みのある所はありません。

(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 現況及び前記利害関係人の陳述により本件各物件の占有状況を3、4枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は土地共有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物共有者が家族と共に居宅として使用している。

(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5月23日(金) 13:15-13:20	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 本件共有者らは不在であったため、「現況調査のための催告書」をポストに投函
R7年5月23日(金) 15:00-15:10	宇都宮市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年5月30日(金)	当庁	Bと現況調査日について電話調整
R7年6月10日(火) 10:00-10:45	物件所在地	共有者Bに面談調査 物件調査、屋内写真撮影 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

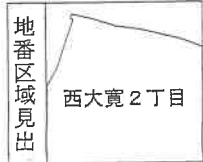
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2540-2 ハ 2571-20 ホ 2545-5
ロ 2574-12 ニ 2503-4

公図写し



(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	宇都宮市西大寛二丁目			地番	2574番15		
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7年4月17日

広島法務局

請求番号：26-1

登記官

(8 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成12年12月20日

003707

地積測量図

地番 2574-14-15

宇都宮市西大冨二丁目

三斜求積表

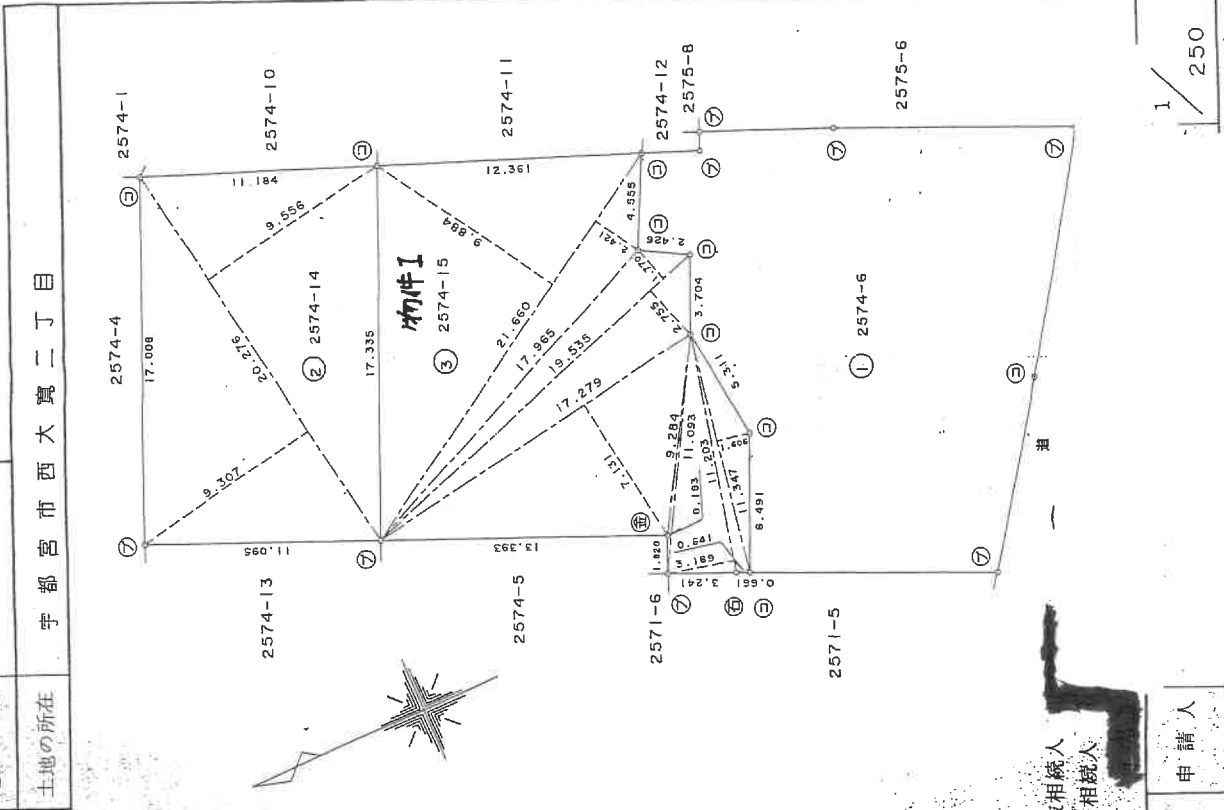
地番	底辺	高さ	倍面積
②	20.276	9.307	188.708732
	20.276	9.556	193.757456
		382.466188	倍面積
		191.2330940	面積
		191.23	m ²

物件1

地番	底辺	高さ	倍面積
③	11.347	1.606	18.223282
	11.347	0.641	7.273427
	11.203	3.189	35.728367
	11.093	0.183	2.030019
	17.279	7.131	123.216549
	19.535	2.755	53.818925
	19.535	1.770	34.576950
	21.660	2.421	52.438860
	21.660	9.884	214.087440
		倍面積	541.391819
		面積	270.6959095
		地積	270.69

地番	底辺	高さ	倍面積
①	730.44		461.9290035
		残地	268.6109965
		地積	268.51

境界の種類	境界点
プラスチック杭	㉞
コンクリート杭	㉟
鉄杭	㊱
金属標	㊲
石杭	㊳



地積測量図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

1/250

被相続人
相蔵人

申請人

S(H)/2年(2)月20日登記

作製者

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。
 (宇都宮地方方法務局管轄)
 令和7年4月17日 広農法務局

登記官

(9枚目)

請求番号：26-2

登記年月日：平成12年12月20日

003705

地積測量図

2574-10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

宇都宮市西大貫二丁目

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
NO. ②	2574-10				
	11.226	0.575		7.577550	
	11.226	0.538		6.039588	
			倍面積	13.617138	
			面積	6.5085690	
			地積	6.80	m ²

物件2

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
NO. ③	2574-11				
	12.471	0.901		11.236371	
	12.471	0.956		11.922276	
	2.200	0.576		1.267200	
			倍面積	24.425847	
			面積	12.2128235	
			地積	12.21	m ²

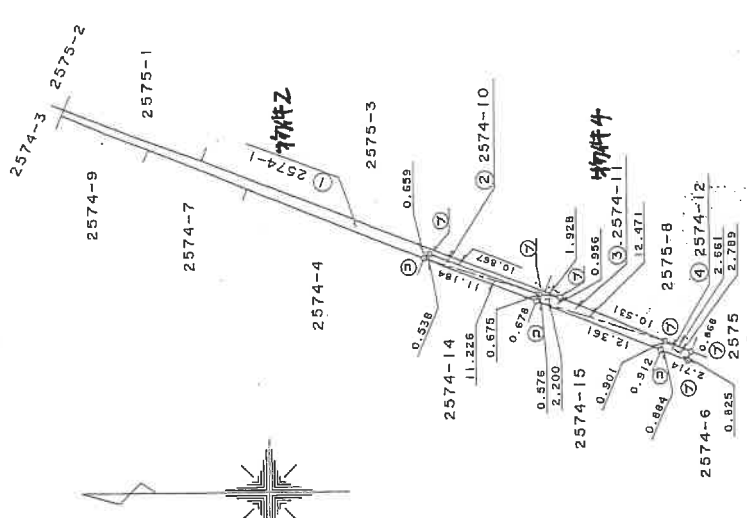
物件4

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
NO. ④	2574-12				
	2.789	0.884		2.465476	
	2.789	0.825		2.300925	
			倍面積	4.766401	
			面積	2.3832005	
			地積	2.38	m ²

物件2

残地番	公積	面積	積
①	2574-1		
	78.08		21.4046930
		総計	56.6753070
		残地積	56.67
		面積	m ²

境界線の種類	筆界点
プラスチック杭	⑦
コンクリート杭	⑧
鉄杭	⑨
金属製	⑩
石杭	⑪



S(12)年12月20日登記

被相続人
相続人

申請人

縮尺 1/500

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。
(宇都宮地方裁判所管轄)
令和7年4月17日 広島法務局

登記簿

(10枚目)

請求番号：26-4

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

地積測量図写し

前地積測量図

2574-13-5

宇都宮市西大宮二丁目

地番

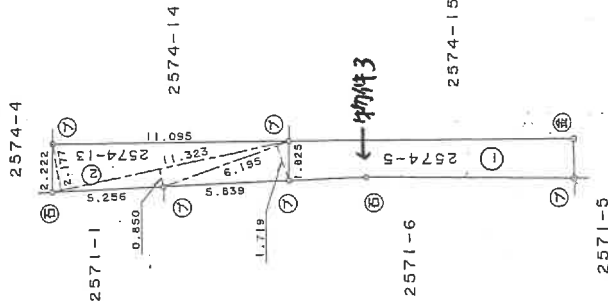
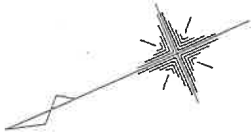
土地の所在

三斜求積表

地番 NO.	2574-13	底辺	高さ	倍	面積
②	2574-13	6.195	1.719		10.649205
		11.323	0.850		9.824550
		11.323	2.177		24.650171
				倍	44.923926
				面積	22.461963
				地積	22.46 m ²

残地番 公簿	2574-5	總計	面積
①	2574-5		22.461963
	46		23.538037
		地積	23.53 m ²

物件3



S(H)12年12月20日登記

被相続人
相續人

境界標の種類	境界点
アラスチック杭	⑦
コンクリート杭	①
鉄杭	②
金属標	③
石杭	④

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成12年12月20日

003706

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7年4月17日

広島法務局

登記官

(二枚目)

請求番号：26-5

地番図写



1:500

宇都宮市理財部資産課
交付年月日：令和7年5月23日

中心位置 出馬大第2丁目2574-4付近です
この図面は令和7年1月1日時点のものですが、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、突地と相違している場合があります。求積、境界認定等の資料に用いることには適しません。



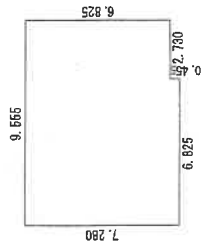
(目録)

各階平面図

家屋番号 2574番15
 宇都宮市西大寛二丁目2574番地15

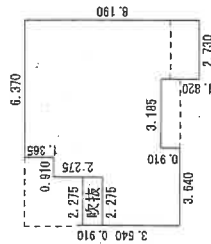
物件5

1階

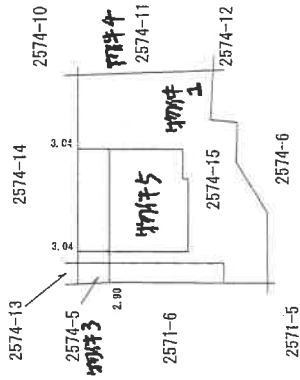


求積表	
2.730 × 6.825	= 18.632250
6.825 × 7.280	= 49.686000
合計床面積	68.318250
	68.31 m ²

2階



求積表	
2.730 × 8.190	= 22.368700
3.185 × 6.370	= 20.288450
0.455 × 7.280	= 3.312400
0.910 × 5.915	= 5.382650
2.275 × 3.640	= 8.281000
合計床面積	59.623200
	59.62 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和4年4月22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。

(宇都宮地方庁務局 簿籍)

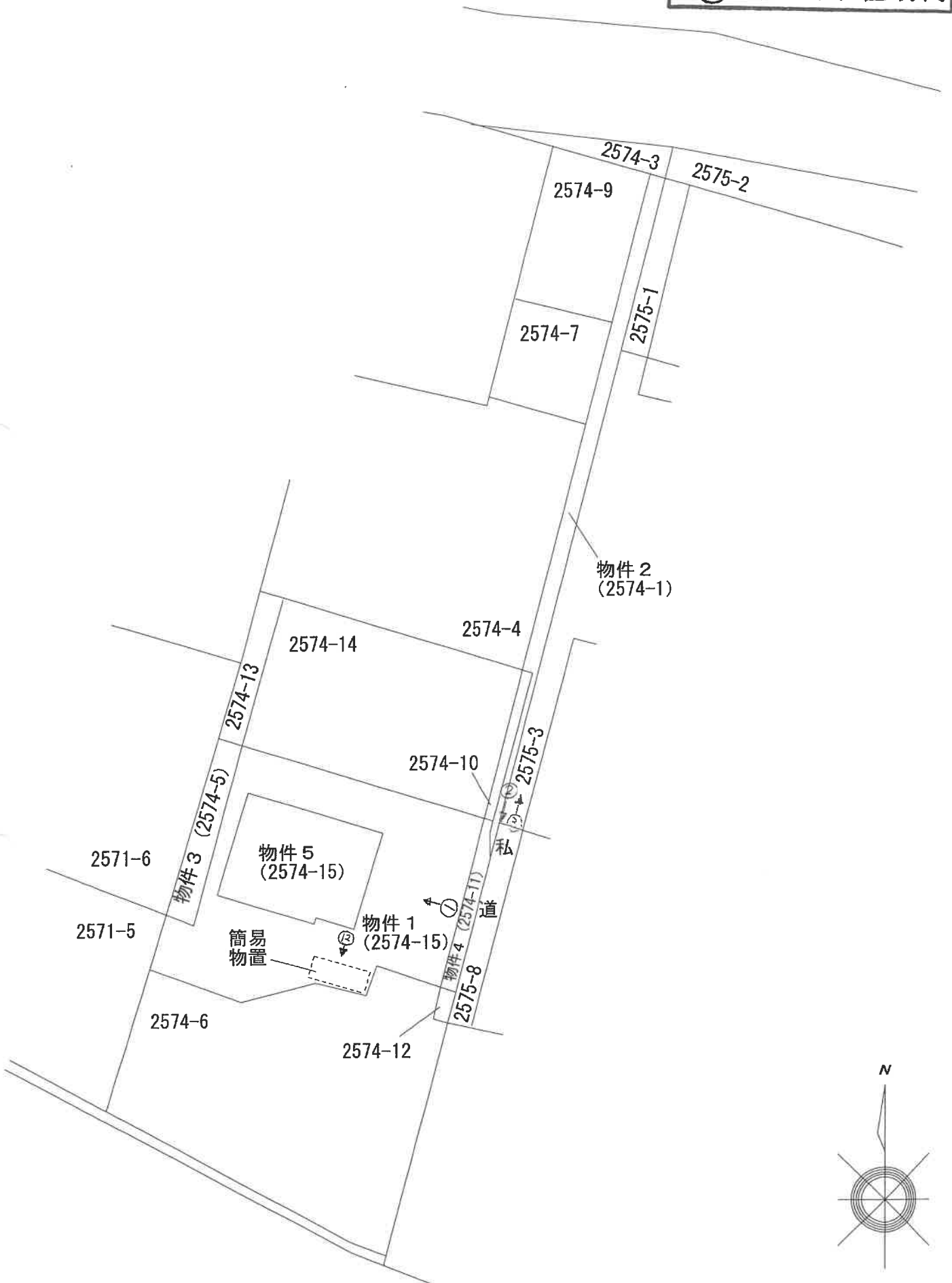
令和7年4月17日

庁務局

登記官

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

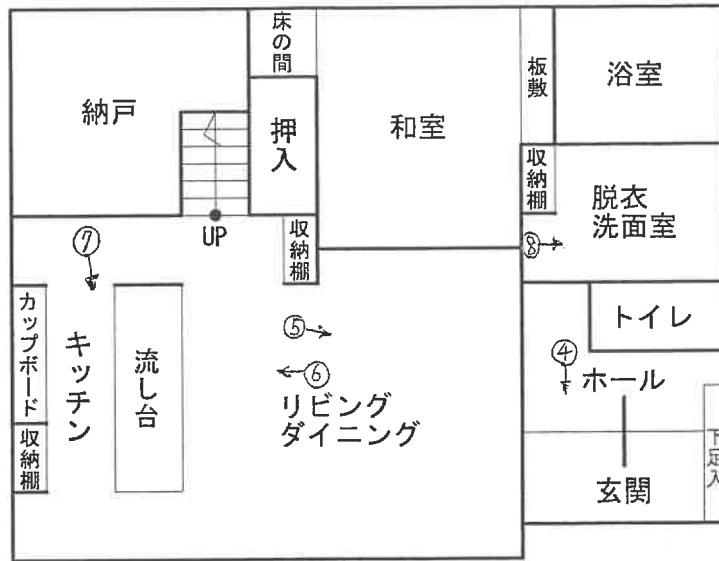


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

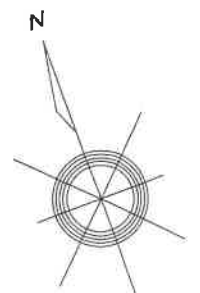
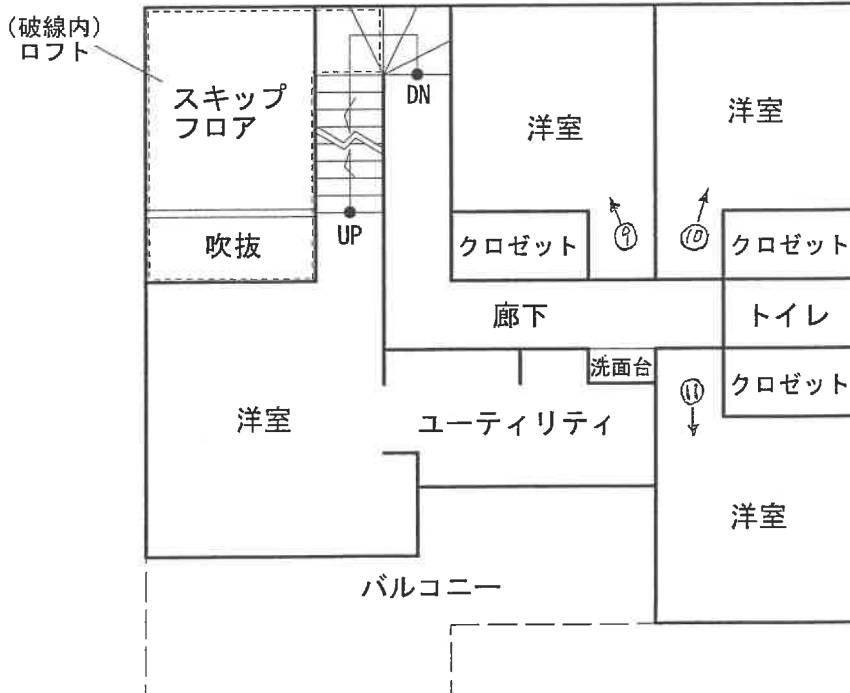
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



令和 7年 (ケ) 第 46号
令和 7年 5月 2日 受 命
令和 7年 6月10日 現地調査
令和 7年 6月26日 評 価
令和 7年 6月27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

一 括 価 格	
金 24,461,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,339,000円
物件2 (土地)	金 23,000円
物件3 (土地)	金 538,000円
物件4 (土地)	金 71,000円
物件5 (建物)	金 17,490,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、3の土地価格は物件5の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件5の価格は当該敷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、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 地目 積地 共有者 共有持分 共有者 共有持分	宇都宮市西大寛二丁目 2574番15 宅地 270.69m ² A 2分の1 B 2分の1	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 地目 積地 共有者 共有持分 共有者 共有持分	宇都宮市西大寛二丁目 2574番1 宅地 56.67m ² A 14分の1 B 14分の1	公衆用道路
3	所在地 地目 積地 共有者 共有持分 共有者 共有持分	宇都宮市西大寛二丁目 2574番5 宅地 23.00m ² A 2分の1 B 2分の1	登記簿記載とほぼ同じ
4	所在地 地目 積地 共有者 共有持分 共有者 共有持分	宇都宮市西大寛二丁目 2574番11 宅地 12.21m ² A 2分の1 B 2分の1	登記簿記載とほぼ同じ
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	宇都宮市西大寛二丁目257 4番地15 2574番15 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 68.31m ² 2階 59.62m ² A	登記簿記載とほぼ同じ

番号	所在等	登 記	現 況
	共有持分 共有者 共有持分	2分の1 B 2分の1	

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, 4）

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1.1km（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、県道背後に戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。受命物件の西側で近接する県道沿いには中小規模の店舗、事業所、住宅等が混在している。	
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 近隣商業地域 指定80% 指定200% 準防火地域
画地条件	<p>物件1, 3 地積 : 293.69m² 規模 : やや過大 間口 : 約12.4m 奥行 : 約17.3m 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</p> <p>物件2 地積 : 56.67m² 形状 : 带状 地勢 : 平坦 高低差 : 隣接地と等高</p> <p>物件4 地積 : 12.21m² 形状 : 带状 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高</p>	
接面道路の状況	物件1, 3 東約2.3m舗装私道（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, 2, 3, 4の各土地は相互に隣接して所在している。このうち物件1, 3, 4の土地は一体画地を形成の上、物件5の建物の敷地として利用されているが、物件4の土地はセットバックによる道路後退部分である。物件2の土地は当該一体画地及び周辺に存在する他の宅地の接面道路（上記私道）として利用されている。	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：前面道路に本管あり 下水道：あり</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p>
特記事項	<p>○物件1、3、4の各土地で形成される一体画地の南隅に簡易物置1基が設置されている。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	物件5	
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	令和4年4月15日新築 約3年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 合金メッキ鋼板 サイディングボード ビニールクロス、化粧ボード ビニールクロス フローリング 電気、水道 オール電化
床面積（現況）	1階 68.31㎡ 2階 59.62㎡ 計 127.93㎡	
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	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	本件共有者及びその家族が居宅として利用している。	
特 記 事 項	○本件建物はオール電化仕様であり、太陽光発電パネル及び蓄電池が設置されているが、当該設備にはローン残債があり所有権が留保されているものとして評価対象外とする。 ○屋根裏にロフトが存在する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3 (土地)

物件1、3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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	82,600	0.90	270.69	0.90		18,111,000
3	82,600	0.90	23.00	0.90		1,539,000

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) -33

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $94,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/115 = 82,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+15%

イ 個別格差：0.90 (規模▲5 形状▲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 (土地)

物件2の個別格差補修正等を行って土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	82,600	0.05	56.67	$\frac{2}{14}$	33,000

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) -33

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $94,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/115 = 82,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+15%

イ 個別格差：0.05 (道路負担▲95)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：2/14

③ 物件4 (土地)

物件4の個別格差補修正等を行って土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	82,600	0.10	12.21		101,000

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）-33

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $94,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/115 = 82,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+15%

イ 個別格差：0.10（セットバック▲90）

ウ 地積：登記記載の地積。

④ 物件5（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
5	150,000	127.93		0.79	15,160,000

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3年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数22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22年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価10%) ÷ 0.79

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、3の土地については土地利用権等価格を控除し、物件5の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	18,111,000	0.50	法定地上権	9,056,000
3	1,539,000	0.50	法定地上権	770,000

イ 土地利用権等割合：物件1、3 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	18,111,000	-9,056,000		1.00	0.70	6,339,000
2	33,000			1.00	0.70	23,000
3	1,539,000	-770,000		1.00	0.70	538,000
4	101,000			1.00	0.70	71,000
5	15,160,000	+9,826,000	1.00	1.00	0.70	17,490,000
一括価格(合計)						24,461,000

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）-33

所 在：宇都宮市住吉町78番2
「住吉町8-14」

地 目：宅地

価 格：94,000円/m²

位 置：東武宇都宮駅1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：271m²

供給処理施設：水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：南側6m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区画整然とした住宅地域

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・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

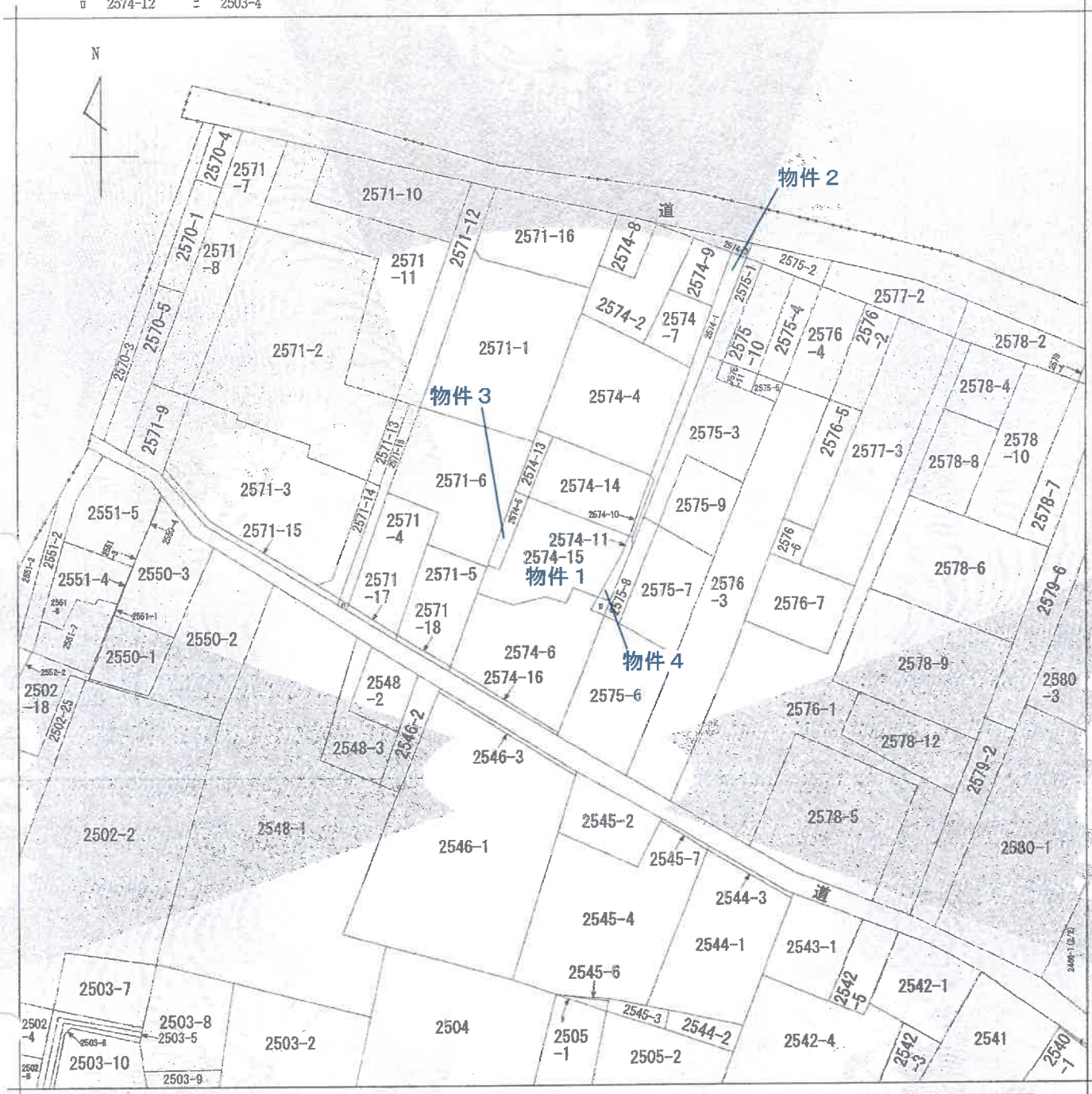
位置図

地理院地図
GS! Maps

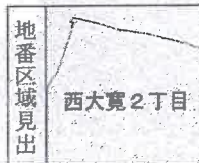


公 図 写

イ 2540-2 ハ 2571-20 キ 2545-5
 □ 2574-12 ニ 2503-4



(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	宇都宮市西大寛二丁目		地番	2574番15	
出力縮尺	1/600	精度区	座標系又は番号は記号	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。

※縮小(70%)につき縮尺相違

(宇都宮地方法務局管轄)
 令和7年4月17日
 広島法務局

登記官

請求番号: 26-1

(1/1)

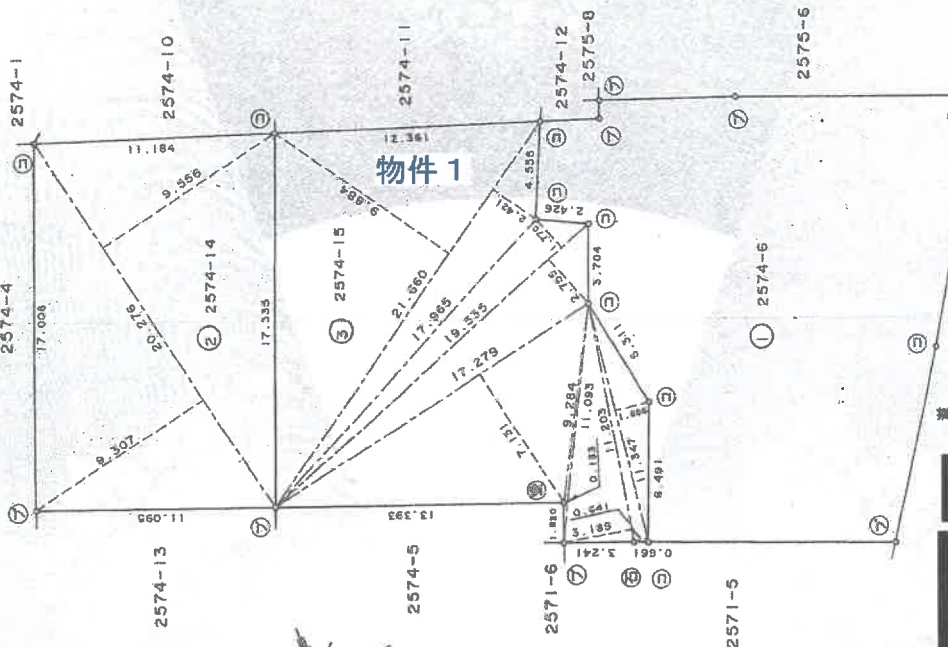
地積測量図写

地積測量図

前
番
2574-14, -15

宇都宮市西大宮二丁目

地番
土地の所在



三斜求積表

地番②	2574-14	高さ	倍	面積
NO.	底辺	高さ		
	20.276	9.307	186.708732	
	20.276	9.556	193.757456	
		倍面積	382.466188	
		面積	191.2330940	
		地積	191.23	m ²

地番③	2574-15	高さ	倍	面積
NO.	底辺	高さ		
	11.347	1.606	18.223282	
	11.347	0.641	7.273427	
	11.203	3.189	35.728367	
	11.093	0.183	2.030019	
	17.279	7.131	123.216549	
	19.535	2.755	53.816925	
	19.535	1.770	34.576950	
	21.660	2.421	52.438860	
	21.660	9.884	214.087440	
		倍面積	541.391819	
		面積	270.6959095	
		地積	270.69	m ²

地番①	2574-6	高さ	倍	面積
NO.	底辺	高さ		
	730.44	461.9290035	461.9290035	
		面積	268.5109965	
		地積	268.51	m ²

境界線の種類	境界点
プラスチック杭	㉚
コンクリート杭	㉛
鉄杭	㉜
金属標	㉝
石杭	㉞

S(H)/2年12月20日登記

申請人

製作者

※縮小(70%)につき縮尺相違

登記年月日：平成12年12月20日

003707

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。
(宇都宮地方方法務局管轄)

令和7年4月17日 広島法務局

登記官

請求番号：26-2

地積測量図写

地積測量図

2574-10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

地番
土地の所在

〒都宮市西大真二丁目

S(甲)12年12月20日登記

縮尺 1/500

三斜求積表

地番	②	2574-10	底辺	高さ	倍	面積	積
NO.			11.226	0.676		7.577650	
			11.226	0.538		6.039588	
						13.617138	
						6.908690	
						6.80	m ²

地番	③	2574-11	底辺	高さ	倍	面積	積
NO.			12.471	0.901		11.236371	
			12.471	0.956		11.922276	
			2.200	0.576		1.267200	
						24.425847	
						12.2129235	
						12.21	m ²

地番	④	2574-12	底辺	高さ	倍	面積	積
NO.			2.789	0.884		2.465476	
			2.789	0.825		2.300925	
						4.766401	
						2.5932005	
						2.38	m ²

地番	①	2574-1	底辺	高さ	倍	面積	積
NO.			78.08			21.4046930	
						56.6753070	
						56.67	m ²

境界線の種類	境界点
プラスチック杭	㉞
コンクリート杭	㉟
鉄杭	㊱
金網	㊲
石杭	㊳



申請人

作製者

※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。
(宇都宮地方方法務局管轄)
令和7年4月17日 広島法務局

登記簿

請求番号: 26-4

地積測量図写

登記年月日：平成12年12月20日

前地積測量図

地番 2574-13-5

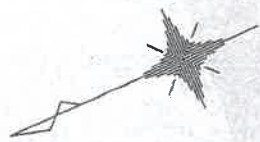
土地の所在 宇都宮市西大宮二丁目

003706

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
② 2574-13	6.195	1.719		10.649205	
	11.323	0.850		9.624550	
	11.323	2.177		24.650171	
			倍面積	44.923926	
			地積	22.461963	m ²

地番	公簿	合計	残地積	地積
① 2574-5	46		22.461963	23.53037
				23.53



SH12年/2月20日 登記

縮尺 1/250

申請人

作製者

境界線の種類	境界点
プラスチック杭	㊦
コンクリート杭	㊧
鉄杭	㊨
金属杭	㊩
石杭	㊪

※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。

宇都宮地方司法務局(審判)

令和7年4月17日

広島法務局

登記官

建物図面写

登記年月日：令和4年4月22日

各階平面図 建物図面

登録番号 2574番15

建物の所在 宇都宮市西大宮二丁目2574番地15

1階

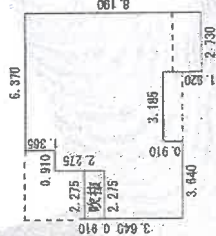


求積表

2.730 × 6.825	=	18.632250
6.825 × 7.280	=	49.686000
合計		68.318250
床面積		68.31 m ²

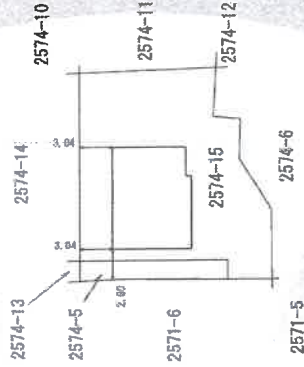
物件5

2階



求積表

2.730 × 8.190	=	22.368700
3.185 × 6.370	=	20.284450
0.455 × 7.280	=	3.312400
0.910 × 5.915	=	5.382650
2.275 × 3.640	=	8.281000
合計		59.627000
床面積		59.62 m ²



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

※縮小（70%）につき縮尺相違

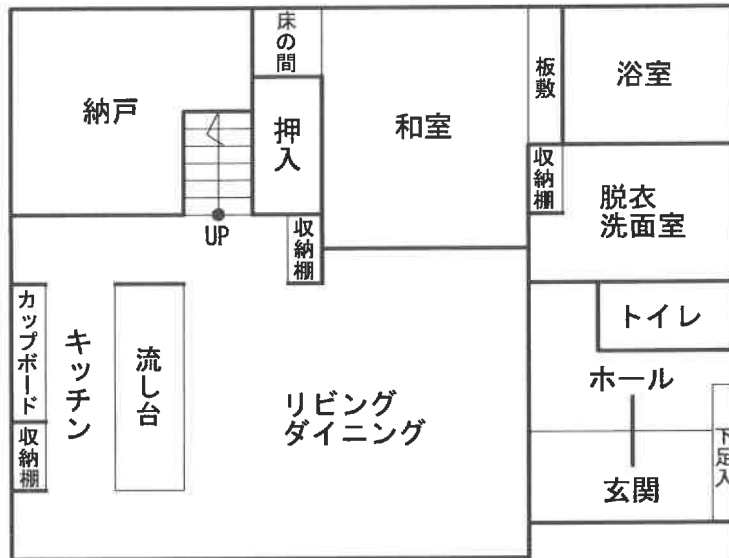
(栃木県土地家屋調査士会用品紙)

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。
(宇都宮地方方法務局管轄)
令和7年4月17日 広島法務局

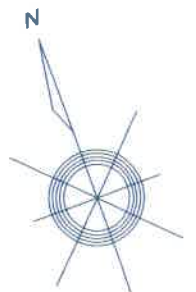
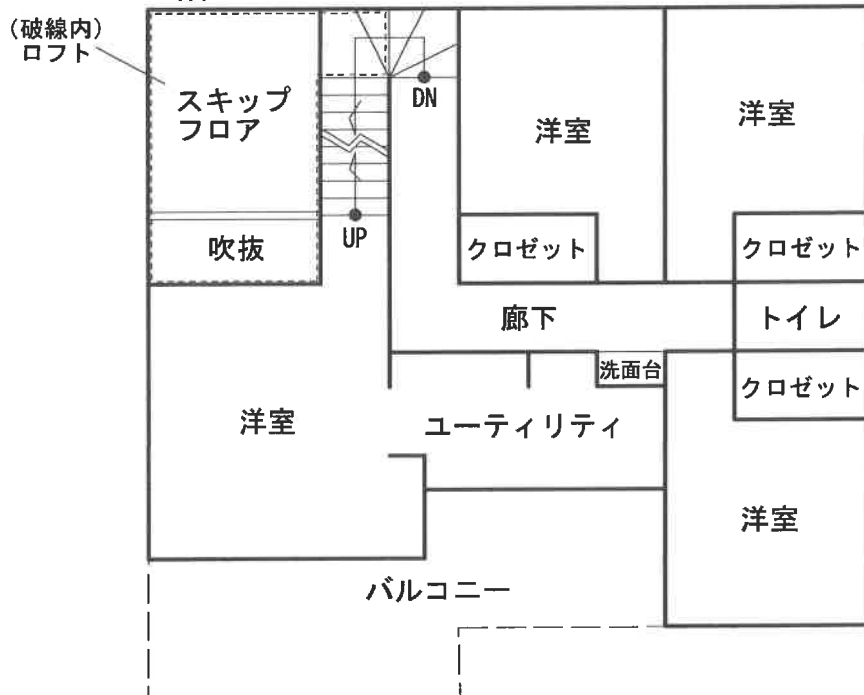
登記官

建物間取図

1階

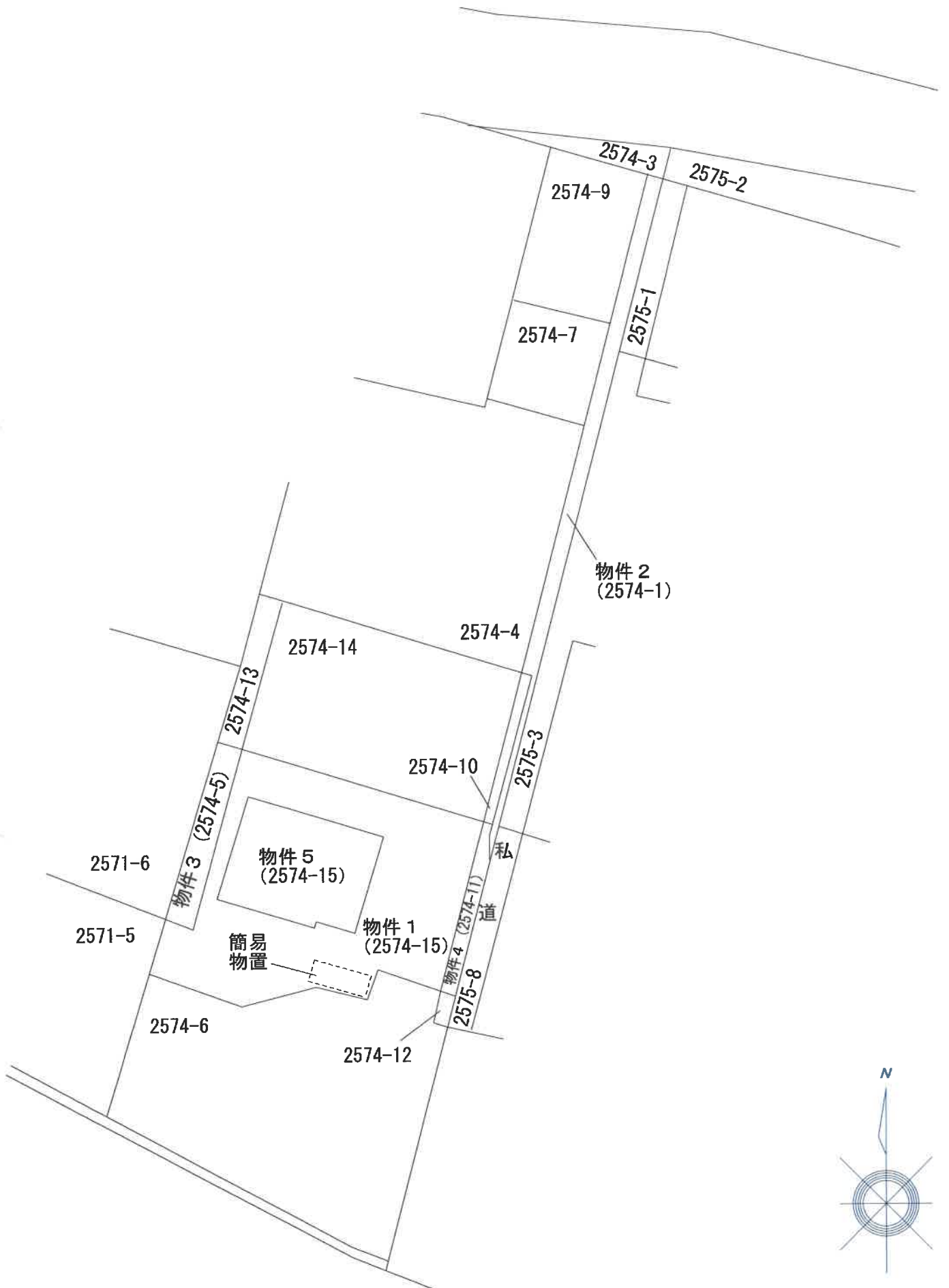


2階



※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。

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。