

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6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 7年 7月 2日から 令和 7年 7月 9日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7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 7年 8月 1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 7月16日 午前10時00分から 令和 7年 7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 7年 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 293, 000 4, 234, 400	一括	1, 058, 600	64, 644	12, 481
1	2, 011, 000				
2	3, 282, 000				

物 件 目 録

1 所 在 宇都宮市東宿郷六丁目
 地 番 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 840.00 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 139

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市東宿郷六丁目 1 番地 1
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
 床 面 積
 1 階 618.60 平方メートル
 2 階 659.38 平方メートル
 3 階 439.70 平方メートル
 4 階 439.70 平方メートル
 5 階 439.70 平方メートル
 6 階 439.70 平方メートル
 7 階 439.70 平方メートル
 8 階 439.70 平方メートル
 9 階 439.70 平方メートル
 10 階 439.70 平方メートル
 地下 1 階 118.80 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東宿郷六丁目 1 番 1 の 17
 建物の名称 505
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 5 階部分 56.72 平方メートル
 所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 4月28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, 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

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, 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 宇都宮市東宿郷六丁目
 地 番 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 840.00 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 139

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市東宿郷六丁目 1 番地 1
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
 床 面 積
 1 階 618.60 平方メートル
 2 階 659.38 平方メートル
 3 階 439.70 平方メートル
 4 階 439.70 平方メートル
 5 階 439.70 平方メートル
 6 階 439.70 平方メートル
 7 階 439.70 平方メートル
 8 階 439.70 平方メートル
 9 階 439.70 平方メートル
 10 階 439.70 平方メートル
 地下 1 階 118.80 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東宿郷六丁目 1 番 1 の 17
 建物の名称 505
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 5 階部分 56.72 平方メートル
 所有者 A

令和7年(ケ)第12号
令和7年3月21日受理
令和7年4月8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 所 在 宇都宮市東宿郷六丁目

地 番 1番1

地 目 宅地

地 積 840.00平方メートル

共有者 A 持分10000分の139

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宇都宮市東宿郷六丁目1番地1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

床 面 積	1階	618.60平方メートル
	2階	659.38平方メートル
	3階	439.70平方メートル
	4階	439.70平方メートル
	5階	439.70平方メートル
	6階	439.70平方メートル
	7階	439.70平方メートル
	8階	439.70平方メートル
	9階	439.70平方メートル
	10階	439.70平方メートル
	地下1階	118.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東宿郷六丁目1番1の17

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 56.72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	宇都宮市東宿郷6丁目1-21 東パークハイツ		
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居宅(空き家)として管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	全体管理費 3,698円 修繕積立金 7,951円 住宅管理費 7,222円 住宅修繕積立金 3,424円	令和7年3月26日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	ナイスコミュニティ株式会社 電話 ()		
その他の事項			
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	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	本件土地はAの持分10000分の139のみが売却の対象である。		
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

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 本件占有部分は、私が所有しています。 2 本件専有部分を賃貸していましたが4月5日(土)付で退去する予定ですので、不動産賃貸仲介業者と日程調整のうえ調査してください。
■不動産賃貸仲介業者(河内土地建物株式会社)社員	1 私は不動産賃貸仲介業者社員です。 2 本件専有部分には賃借人が住んでいましたが、本日、退去しましたので、現在は空き家の状態になっています。私が退去に立ち会ったところ不具合箇所は見られなかったと思います。

(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

- 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（5階505号室）は物件所有者が居宅（空き家）として管理占有している。第三者の占有は見受けられない。
- 3 本件土地は、Aの持分10000分の139のみが売却の対象である。
- 4 本件専有部分の屋内を見分したところ、和室の襖に小さな破損箇所が見られたほか、外観上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 5 本件専有部分を含むマンション一棟の全戸数は居宅47戸、店舗1戸であり、敷地内に駐車場が4台分存在する。調査時点で空きは無いということである。
- 6 本件土地の西側に幅員約15.0mの舗装市道が、北側に幅員約32.0mの舗装県道が、南側に幅員約8.0mの舗装市道がそれぞれ接面しており、当該各道路はいずれも建築基準法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
R7年3月24日 (月) 10:45-10:55	物件所在地	外観調査、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25日 (火)	当庁 (電話)	債権者に対し債務者の連絡先を尋ねるも不知との回答
R7年3月25日 (火)	当庁 (郵便)	債務者に対し使用状況等に関する通知書送付
R7年3月31日 (月)	当庁 (電話)	物件所有者、不動産賃貸仲介業者社員から電話。占有関係調査。調査期日調整。
R7年4月5日 (土) 11:00-11:30	物件所在地	不動産賃貸仲介業者社員立ち合いのうえ、物件調査。評価人同行。
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、立会人を立ち会わせ、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



請求部	所在	宇都宮市東宿郷六丁目				地番	1番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年4月1日			備付年月日(原図)	昭和53年11月27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。

令和7年1月27日
宇都宮地方法務局

請求番号：59-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

[illegible]

登記年月日：昭和58年8月13日

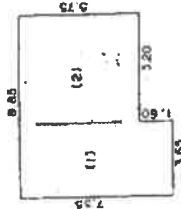
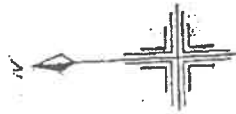
0437166

各階平面図

建物各階平面図

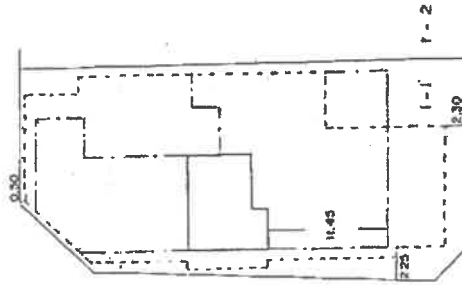
家屋番号 東宿郷6丁目 1-1-17

建物の所在 宇都宮市東宿郷6丁目1番地1



建物の存する部分 5階

道路



7"00"2
1
2
7.350 X 3.650 = 26.827500
5.750 X 5.200 = 29.900000
56.727500
56.72
11424.14

昭和58年7月13日登記

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調図12)

(庄調図)

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1月27日 宇都宮地方裁判所

登記官

①

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。

主要地方道 宇都宮向田線

市道1605号線

物件2
専有部分
(5階 505)

1-2

物件2を含む
一棟の建物

物件1
1-1

市道1601号線

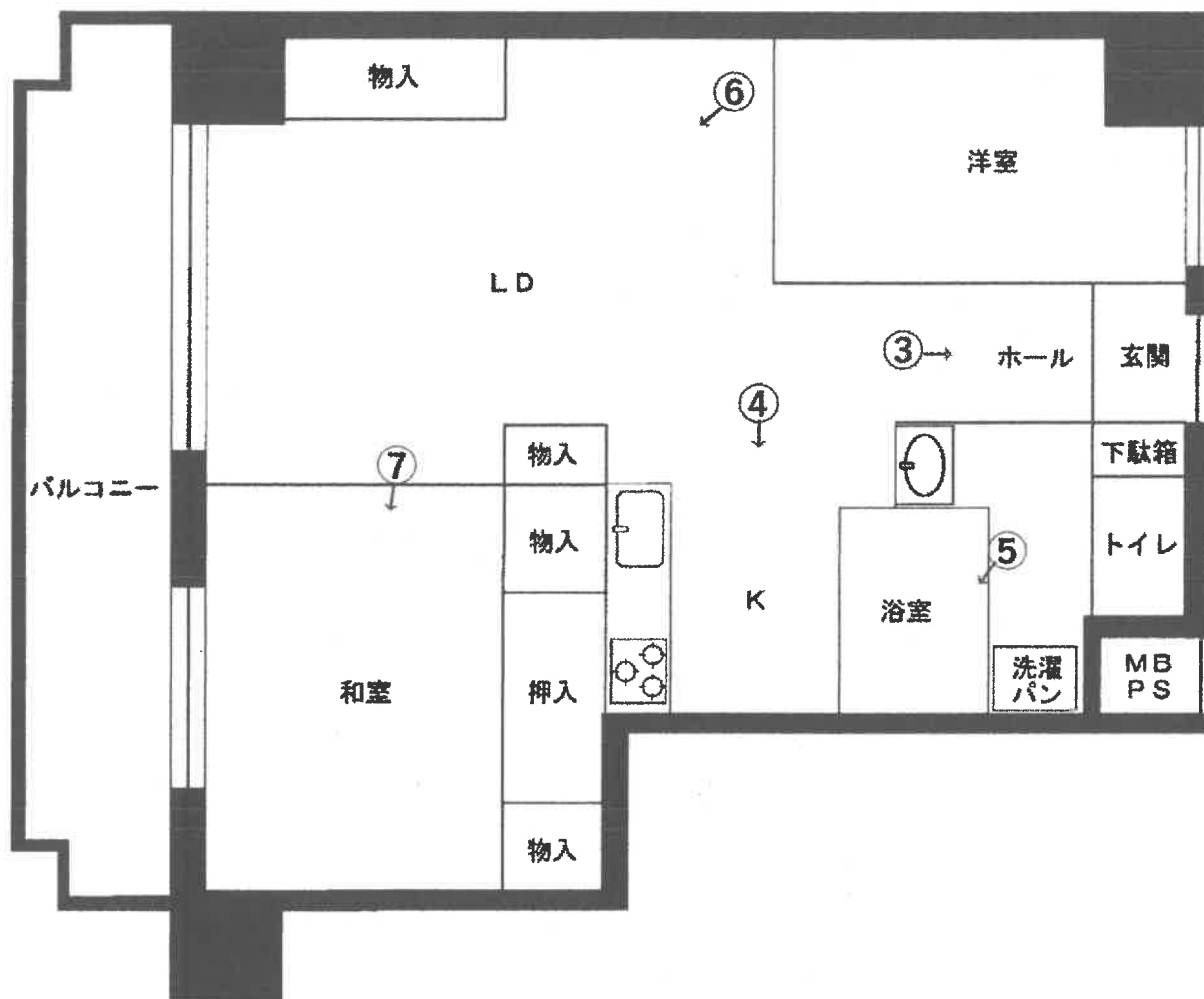
②

←○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。



←○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



写 真 3 (玄関)



写 真 4 (キッチン)



写 真 5 (浴室)



写 真 6 (リビングダイニング)



写 真 7 (和室)





令和 7年 (ケ) 第 1 2 号
令和 7年 3月 4日 受 命
令和 7年 4月 5日 現地調査
令和 7年 4月21日 評 価
令和 7年 4月23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 5, 2 9 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 0 1 1, 0 0 0 円
物件2（マンション）	金 3, 2 8 2, 0 0 0 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。

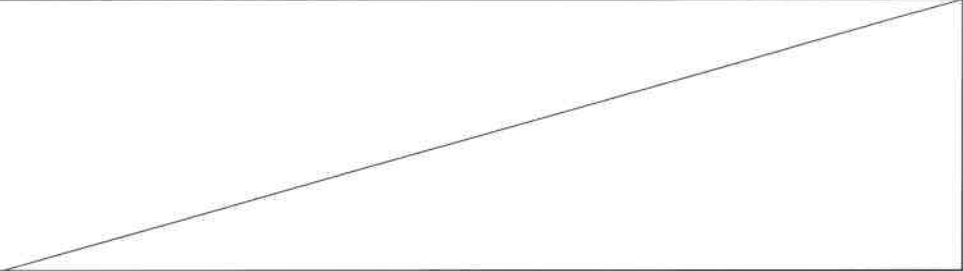
第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積 共有者 共有持分	宇都宮市東宿郷六丁目 1 番 1 宅地 840.00m ² A 10000分の139	ほぼ登記簿記載と同じ
2	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積	宇都宮市東宿郷六丁目 1 番地 1 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根地下 1 階付 1 0 階建 1階 618.60m ² 2階 659.38m ² 3階 439.70m ² 4階 439.70m ² 5階 439.70m ² 6階 439.70m ² 7階 439.70m ² 8階 439.70m ² 9階 439.70m ² 10階 439.70m ² 地下 1階 118.80m ²	ほぼ登記簿記載と同じ
	(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 所有者	東宿郷六丁目 1 番 1 の 1 7 5 0 5 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階 建 5 階部分56.72m ² A	ほぼ登記簿記載と同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	受命物件は、ＪＲ宇都宮線「宇都宮」駅の東方直線距離約８５０ｍに所在している。バス便としては、鬼怒通り沿いのバス停「東宿郷四丁目」より東方直線距離約７０ｍ地点に所在している。また、ＬＲＴの停留所「駅東公園前」至近に位置している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「鬼怒通り」沿いに、中高層事務所ビルやマンション等が建ち並ぶ宇都宮駅東口周辺の商業地域である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 600% 防火 駅東土地区画整理事業施行済み
画 地 条 件	物件１の土地は、現況、マンション敷地として利用されている画地である。当該画地は、間口約１９．５ｍ、奥行約４２ｍ、形状はほぼ長方形である。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、三方路地であることから利便性が優る。	
接面道路の状況	物件１の土地は、北側を幅員約３２ｍの舗装県道（建築基準法第４２条第１項第１号道路、主要地方道宇都宮向田線、なお市道６４１２号線重複）に、西側を幅員約１５ｍの舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路、１６０５号線）に、南側を幅員約８ｍの舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路、１６０１号線）それぞれ等高に接面する三方路地である。	
土地の利用状況等	物件１の土地は、物件２（専有部分）を含む一棟の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地全体に建てられている。 物件１の土地は第三者との共有であるため法定地上権は成立しないと判断し、物件２の建物の存立権原については場所的利益を考慮することとした。	
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、過去に土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断した。
特 記 事 項	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東パークハイツ		
建物の用途	店舗付共同住宅（総戸数 47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)	昭和58年 7月10日新築	
	経過年数	42.0年	
	躯体経済的残存耐用年数	18.0年	
	設備経済的残存耐用年数	0.0年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
仕様	外壁 吹付タイル、タイル貼等 天井 吹付タイル等 床 タイル貼等		
設備等	エレベーター 有（9人乗り） 駐車場 敷地内（4台） 集会所 無		
建物の品等	使用資材 優る 施工 普通 設計の良否 普通		
管理の形態等	管理組合 有 名称（東パークハイツ管理組合） 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 ナイスコミュニティー株式会社 管理形態 管理人 有 管理人室 有 日勤 月～金 8:30～17:00、土 8:30～12:00)		
管理の状況	普通		
特記事項			

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
位	置	5 階部分中間部屋		
床	面	積	5 階部分56.72㎡ 計 56.72㎡	
間	取	り	2 L D K	
仕	様	内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 クッションフロア、畳、カーペット敷等		
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		管 理 費 月額	3,698円	
		修 繕 積立金 月額	7,951円	
		住 宅 管理費 月額	7,222円	
		住宅修繕積立金月額	3,424円	
		滞 納 額	無（令和 7年 3月26日時点）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		物件 2 の専有部分全部は、現在、空室状態にある。		
特 記 事 項				

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	314,000	1.08	840.00	0.75	$\frac{139}{10000}$	2,970,000

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)5-15

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $306,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 314,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

イ 個別格差：三方路+8

ウ 地積：現況地積と土地全部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。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.75と査定した。

オ 共有持分割合：139/10000

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	専有面積 (㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	240,000	56.72		0.23	3,131,000

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240,000円/㎡と査定した。

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：経過年数42.0年、躯体経済的全耐用年数60.0年、躯体経済的残存耐用年数18.0年、躯体割合84%、設備経済的全耐用年数20.0年、設備経済的残存耐用年数0.0年、設備割合16%、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率5%、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。

- $$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{躯体経済的残存耐用年数} 18.0 \text{年} / \text{躯体経済的全耐用年数} 60.0 \text{年} \times \text{躯体割合} 84\% + \text{設備経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{設備経済的全耐用年数} 20.0 \text{年} \times \text{設備割合} 16\%) \} \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.23$$

(2) 土地利用権等価格

物件 1 の土地の建付地価格に土地利用権割合を乗じて土地利用権価格を求めた。

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	2,970,000	0.20	場所的利益	594,000

(3) 積算価格

積算価格は、前記 1 により求めた価格を基に、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て求めた。

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	個 別 格 差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
1	2,970,000	-594,000	1.00	2,376,000	38.0%
2	3,131,000	+594,000	1.04	3,874,000	62.0%
計				6,250,000	100%

物件 2 階層別格差 1.040
 位置別格差 1.000
 品等格差 1.000

$$1.040 \times 1.000 \times 1.000 = 1.040$$

(基準階を 3 階と定め、中間部屋を 100 として、階層補正及び位置補正を行った。)

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	純収益 (円) ウ	家賃等 補正 エ	還元利回 り オ	その他 補正 カ	収益価格 (円) $ウ \times エ \div オ \times カ$
1,473,104	662,897	810,207	1.00	10.0%	1.00	8,102,000

総収益…物件2の建物を現状で賃貸借した場合の想定賃料より算出した。

総費用…物件2の建物を現状で賃貸借した場合を想定して、標準的な費用割合から当該物件の個別性を考慮して算出した。

還元利回り…対象物件の用途及び地域性を考慮して査定した。

家賃等補正…現状の建物を想定しているため、家賃等補正は行わない。

その他補正…なし

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

以上のとおり、積算価格と収益価格が試算された。対象物件は、収益性に着眼して取引される物件であることから、収益価格を重視し、0.3 : 0.7で加重平均して下記のとおり決定した。

	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	6,250,000	0	6,250,000
② 収益価格	—	—	8,102,000
③ 調整後の価格			7,562,000

※物件1、2の個別性を反映した積算価格と収益性を反映した収益価格を0.3 : 0.7で加重平均後、調整した。

イ 占有減価額：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の 価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	7,562,000	38.0%	2,873,560
2	7,562,000	62.0%	4,688,440

(3) 内訳及び一括価格

番号	案分後の価格 (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
1	2,873,560	1.00	0.700	1.00	1.00	2,011,000
2	4,688,440	1.00	0.700	1.00	1.00	3,282,000
一括価格(合計)						5,293,000

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

オ 滞納管理費等相当額：必要なし

カ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 宇都宮(県)5-15

所 在：宇都宮市東宿郷4丁目2番15外
「東宿郷4-2-16」

地 目：宅地

価 格：306,000円/㎡

位 置：JR宇都宮線「宇都宮」駅約800m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,797㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南32m県道、背面道

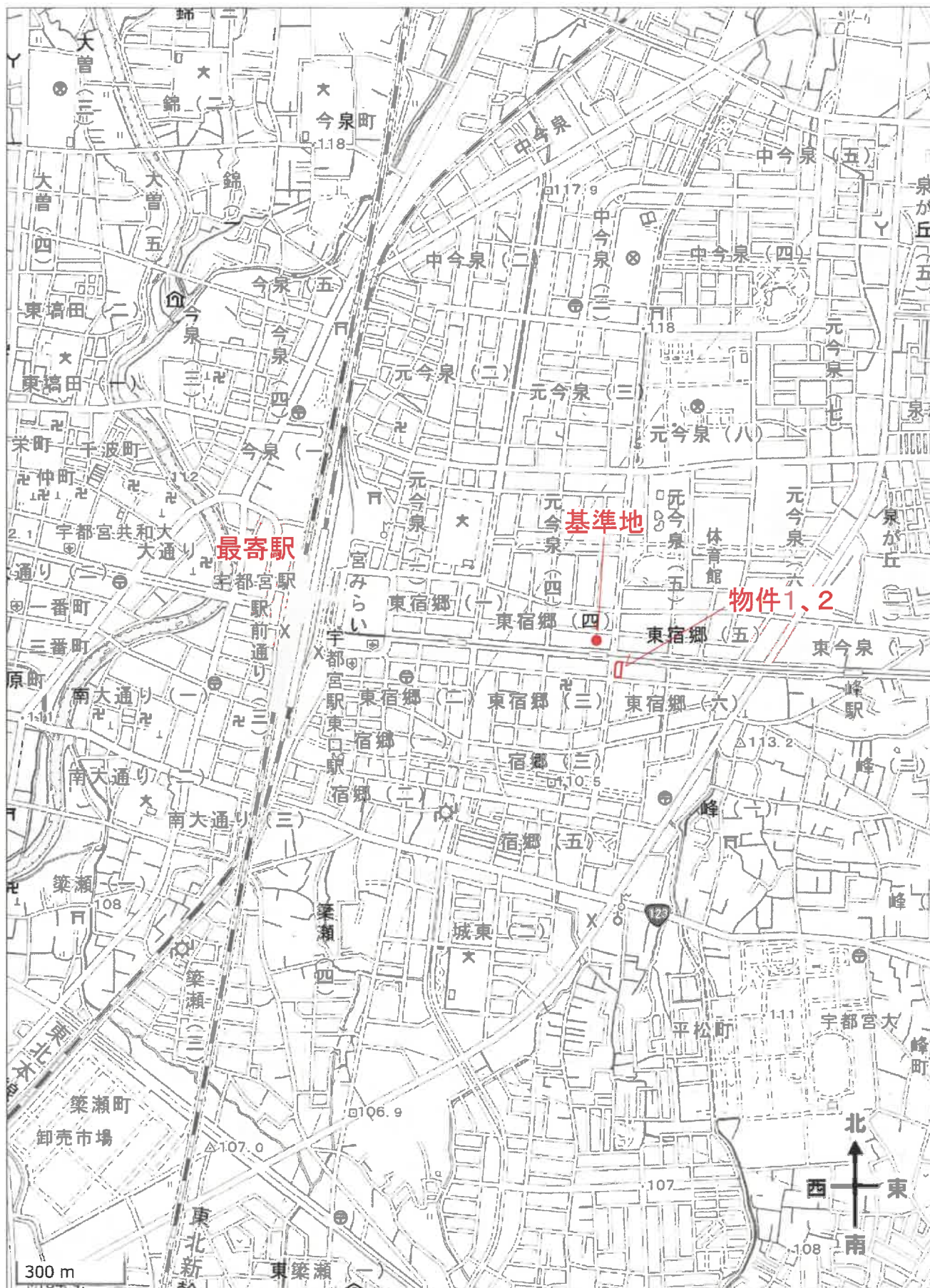
用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率600%） 防火

地域の概要：事務所、店舗、マンションが混在する商業地域

第7 附属資料

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

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



0437166

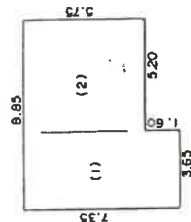
各階平面図

家屋番号
東宿郷6丁目
1-1-17

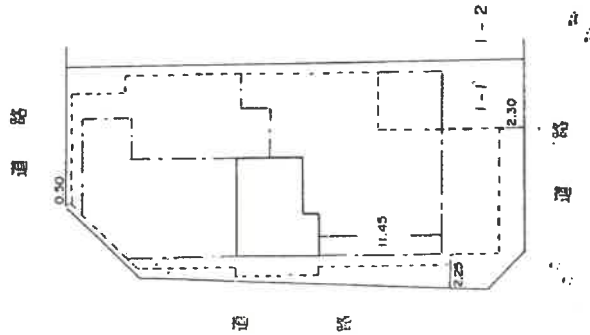
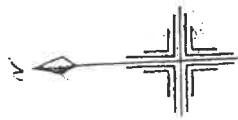
建物図面
各階平面図

建物の所在
宇都宮市東宿郷6丁目1番地1

建物図面 物件2



建物の存する部分 5 階



フロア	床面積	延床面積	延床積算
1	7.350 X 3.650 =	26.827500	26.827500
2	5.750 X 5.200 =	29.900000	29.900000
	合計	56.727500	56.727500
	延床積算	56.72	ハイムメートル

(H 測 12)

SH 年 月 日 登記

作製者

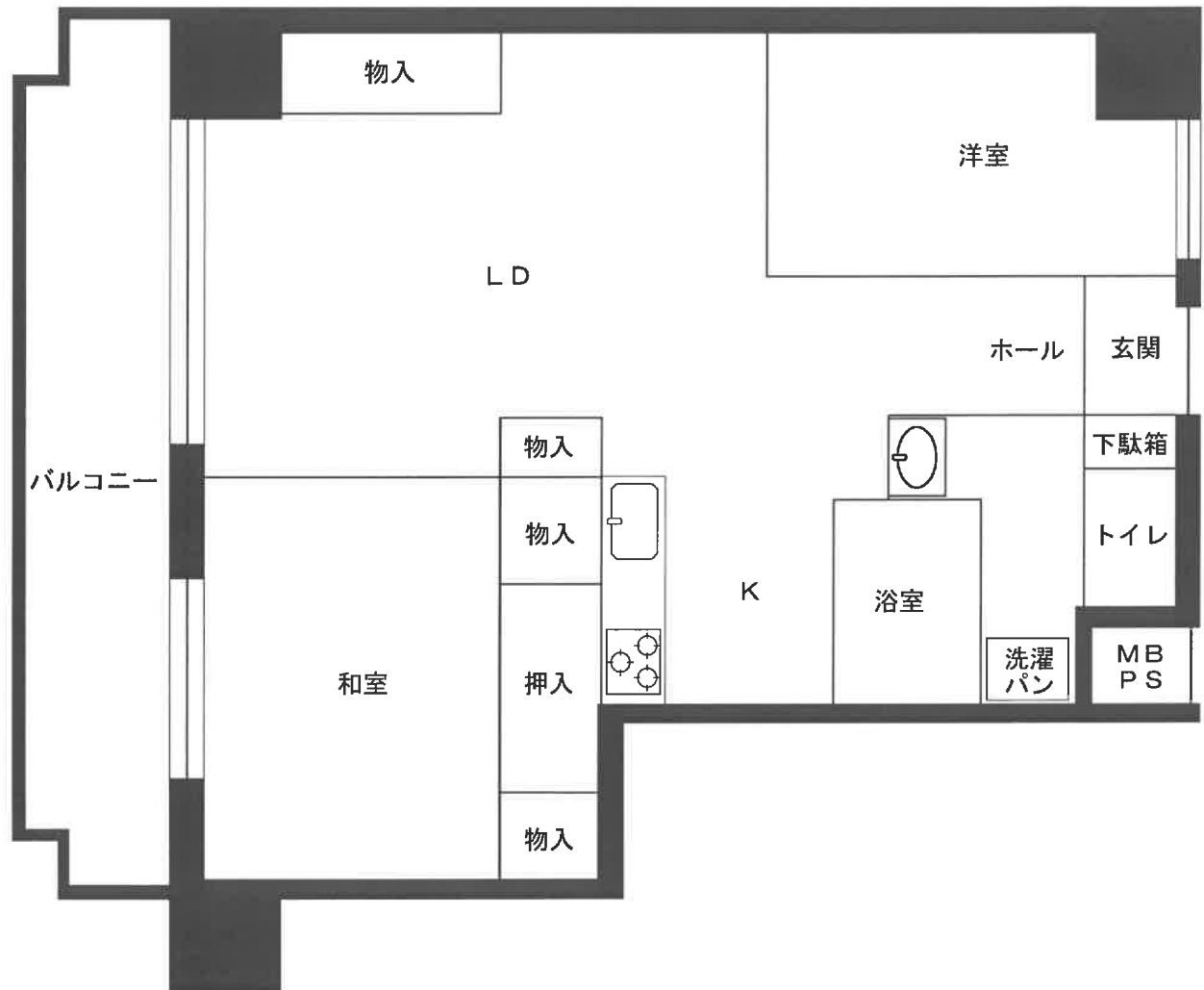
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

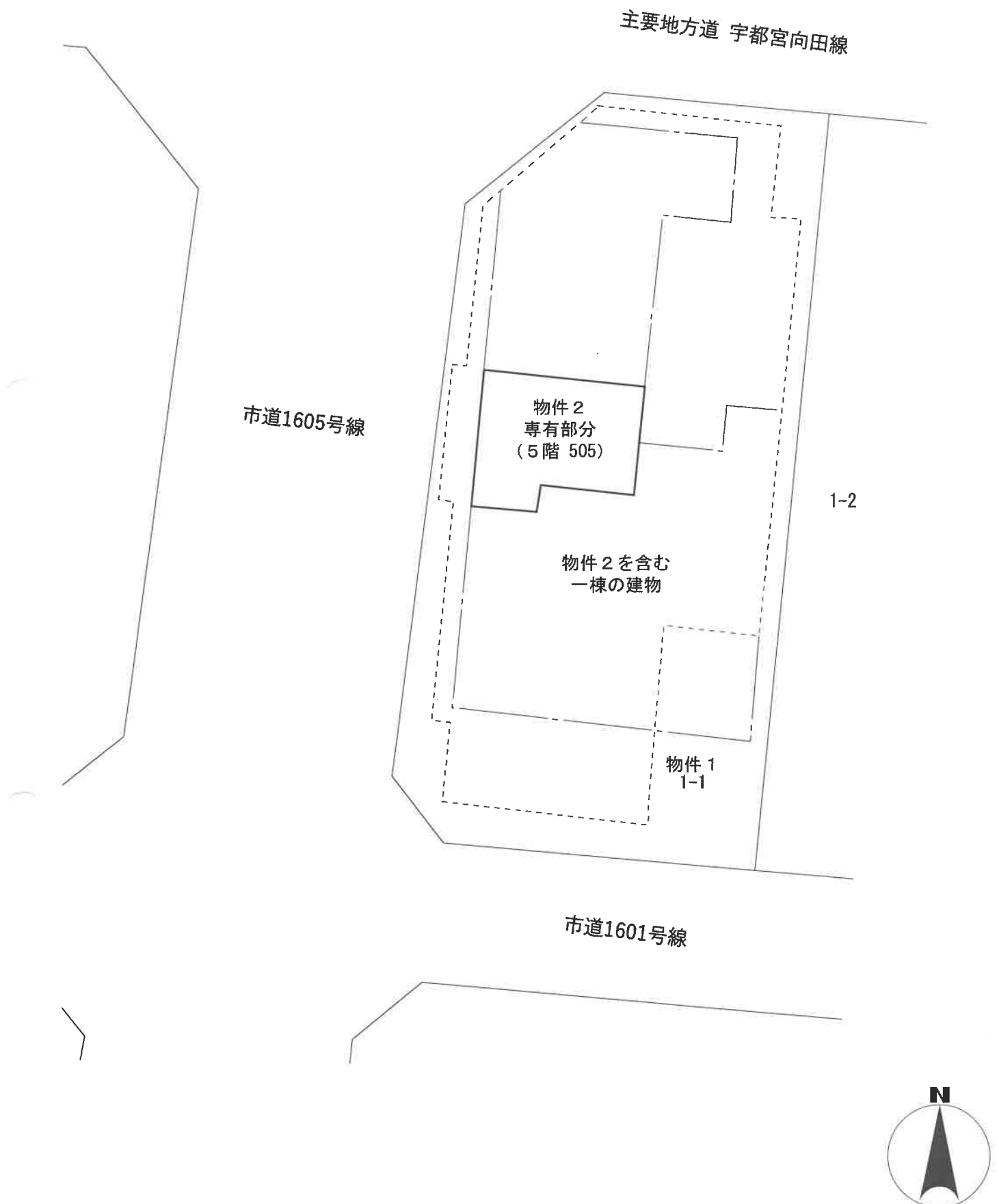
(長 縮 納)

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。