

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）
1～4	43,353,000 34,682,400	一括	8,670,600	1,613,897	363,972
1	12,049,000				
2	3,372,000				
3	3,073,000				
4	24,859,000				

物 件 目 録

1 所 在 小山市乙女二丁目

地 番 1 0 2 番 1

地 目 宅地

地 積 9 5 7 . 4 7 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 小山市乙女二丁目

地 番 1 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 6 7 . 9 3 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

3 所 在 小山市乙女二丁目

地 番 1 0 2 番 4

地 目 宅地

地 積 2 4 4 . 2 2 平方メートル

所有者 合資会社万屋商事

4 所 在 小山市乙女二丁目 1 0 2 番地 1 , 1 0 2 番地 2 , 1 0 2 番地 4

家屋 番号 1 0 2 番 1

種 類 共同住宅・店舗

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	501.45平方メートル
	2階	459.20平方メートル
	3階	459.20平方メートル
	4階	403.92平方メートル
	5階	286.74平方メートル

所有者 合資会社万屋商事

物 件 明 細 書

令和 7年 4月17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1～4】

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4】

賃借権

範 囲 1階部分全部

賃借人 合名会社野村洋品店

期 限 定めなし

賃 料 1か月21万7500円(地番102番3の土地に借りている駐車場3台程度分を含む。)

敷 金 なし

特 約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 2階206号室

賃借人 J

期 限 定めなし

賃 料 1か月3万円(共益費及び駐車場1台分を含む。)

敷 金 なし

特 約 賃料は、毎月末日限り翌月分を支払う。

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

物件番号4の建物の敷地以外の部分については駐車場として使用されている部分が存在するが、使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

- 2階201号室につきEが占有している。
- 2階202号室につきFが占有している。
- 2階203号室につきGが占有している。
- 2階205号室につきHが占有している。
- 2階207号室につきKが占有している。
- 2階208号室につきLが占有している。
- 2階209号室につきNが占有している。
- 3階301号室につきOが占有している。
- 3階302号室につきPが占有している。
- 3階307号室につきQが占有している。
- 3階308号室につきRが占有している。
- 3階309号室につきTが占有している。
- 4階401号室につきUが占有している。
- 4階403号室につきVが占有している。
- 4階405号室につきWが占有している。
- 4階406号室につきXが占有している。
- 4階407号室につきYが占有している。
- 5階501号室につきZが占有している。
- 5階502号室につきAA及びBBが占有している。
- 5階503号室につきDDが占有している。
- 5階505号室につきEEが占有している。

上記の賃借権は、いずれも抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

占有者G、R、AA及びBBが、修繕費等を支出した旨主張している。売却基準価額は上記修繕費等を考慮して定められている。

3階303号室、3階305号室、3階306号室、4階402号室及び4階408号室につき本件所有者合資会社万屋商事が占有している。

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 小山市乙女二丁目

地 番 102番1

地 目 宅地

地 積 957.47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 小山市乙女二丁目

地 番 102番2

地 目 宅地

地 積 267.93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

3 所 在 小山市乙女二丁目

地 番 102番4

地 目 宅地

地 積 244.22平方メートル

所有者 合資会社万屋商事

4 所 在 小山市乙女二丁目102番地1, 102番地2, 102番地4

家屋 番号 102番1

種 類 共同住宅・店舗

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	501.45平方メートル
	2階	459.20平方メートル
	3階	459.20平方メートル
	4階	403.92平方メートル
	5階	286.74平方メートル

所有者 合資会社万屋商事

令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 2月19日受理
令和 7年 3月26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 小山市乙女二丁目

地 番 102番1

地 目 宅地

地 積 957.47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 小山市乙女二丁目

地 番 102番2

地 目 宅地

地 積 267.93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

3 所 在 小山市乙女二丁目

地 番 102番4

地 目 宅地

地 積 244.22平方メートル

所有者 合資会社万屋商事

4 所 在 小山市乙女二丁目102番地1, 102番地2, 102番地4

家屋 番号 102番1

種 類 共同住宅・店舗

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	501.45平方メートル
	2階	459.20平方メートル
	3階	459.20平方メートル
	4階	403.92平方メートル
	5階	286.74平方メートル

所有者 合資会社万屋商事

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市乙女2丁目2-7		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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	☒ 土地所有者合資会社万屋商事(物件3) ☒ その他の者合資会社万屋商事(物件1、2) 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	☒ 物件1～3は一体利用されている ☒ 物件1の土地上に合資会社万屋商事が所有する受水槽(定着物)1基とゴミ置場(定着物)が存在するほか、合名会社野村洋品店(物件4の1階店舗占有者)が所有する基礎のない簡易物置(動産)1基が存在する ☒ 物件2、3の南西端部分に設置されている街灯上部の電灯が隣接地(102番3:A、Bが持分各2分の1の割合で共有する宅地、739.84㎡)に越境している可能性がある ☒ 物件1の土地内に27台分の駐車場が存在する		
建物	物件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 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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共同住宅・店舗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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者合資会社万屋商事 ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■C(占有者及び物件1、2共有者A、Bの破産管財人))の陳述/□提示文書(―)の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和62年2月19日ころ (物件4新築時期)		
最初の契約日	昭和62年2月19日ころ		
契約等期間	昭和62年2月19日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
更新の種類	□合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契約等貸主	■共有者A、B ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり		
■関係人の陳述のほか、物件4を合資会社万屋商事が新築した当時、その敷地の一部を形成する物件1、2は、合資会社万屋商事の当時の代表社員が個人で所有していたものと認められ、現在は合資会社万屋商事の有限責任社員Aと代表社員(無限責任社員)Bがいずれも持分各2分の1の割合で共有しているという身分関係からも建物所有者の敷地占有権原を使用借権と認めることができる			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 1階部分全部 合名会社野村洋品店	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S62年4月 自S62年4月 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 217,500円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 賃料217,500円は1階 部分全部と南西側隣 地の102番3に3台程度 を駐車する対価であ る
4	☐ 全部 ☒ 201号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・2・1 自R2・2・1 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
4	☐ 全部 ☒ 202号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・12・15 自R2・12・15 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
4	☐ 全部 ☒ 203号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25年ころ 自H25年ころ 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払 ☒ 口頭契約
4	☐ 全部 ☒ 205号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・5・31 自H29・5・31 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
4	☐ 全部 ☒ 206号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H9年ころ 自H9年ころ 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					種別
4	☐ 全部 ☒ 207号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・2・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場2台分込 ☒ 月末前払	
	K		自R2・2・1 至期間の定め なし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 0円		
4	☐ 全部 ☒ 208号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・6・28	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払	
	L		自R2・9・1 至期間の定め なし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 41,800円		
4	☐ 全部 ☒ 209号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・5・11	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払	
	N		自R5・5・11 至期間の定め なし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 0円		
4	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31年3月	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払	
	O		自H31年3月 至期間の定め なし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 0円		
4	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14・7・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払	
	P		自R2・7・1 至期間の定め なし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			☒ 敷 ☐ 保 0円		
4	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ・	☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 空室	
	建物所有者		自 至	・ ・ ・ ・ ・ ・			☐ 使 ☐ 転 ☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 空室
	建物所有者						☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 空室
	建物所有者						☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 307号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H27年ころ 自H27年ころ 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	☒ 共益費込 ☒ ほかに駐車料月額66,000円 この駐車料は本件土地に3台分くらい、南側隣接地の件外102番3に7台分くらいを停める対価である
	Q		☐ 敷 ☐ 保 0円					
4	☐ 全部 ☒ 308号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26年6月 自R2・3・1 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
	R		☐ 敷 ☐ 保 0円					
4	☐ 全部 ☒ 309号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・1・1 自R2・1・1 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
	T		☐ 敷 ☐ 保 114,000円					
4	☐ 全部 ☒ 401	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30年ころ 自H30年ころ 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
	U		☐ 敷 ☐ 保 0円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
4	☐ 全部 ☒ 402号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室
	建物所有者							
4	☐ 全部 ☒ 403号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・2・1 自R6・2・1 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
	V							
4	☐ 全部 ☒ 405号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・7・18 自R5・7・18 至R7・7・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
	W							
4	☐ 全部 ☒ 406号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・10・1 自H30・10・1 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
	X							
4	☐ 全部 ☒ 407号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・5・15 自R4・5・15 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 32,200円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
	Y							
4	☐ 全部 ☒ 408号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室
	建物所有者							

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ 501号室 Z	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・6・3 自R1・6・3 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
4	☐ 全部 ☒ 502号室 AA BB	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・1 自R4・3・1 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場2台分込 ☒ 月末前払
4	☐ 全部 ☒ 503号室 DD	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・17 自R5・3・17 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
4	☐ 全部 ☒ 505号室 EE	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30年ころ 自H30年ころ 至期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費込 ☒ 駐車場1台分込 ☒ 月末前払
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ C (物件1、2共有者 A、B及び物件3、 4所有者合資会社万 屋商事破産管財人)	(1) A、Bが共有する物件1、2の土地上に合資会社万屋商事が所有する物件4が存在しますが、A、Bと合資会社万屋商事の間で建物所有目的の土地賃貸借契約はありません。 (2) 当職が保管している物件4の賃借人に関する建物賃貸借契約書の写しを提出します。
■ D (物件4の1階店舗 占有会社代表者)	(1) 私が代表者をしている合名会社野村洋品店は昭和62年4月以降、「ノムラ乙女店」という名称の衣料品等を販売する店舗として1階部分を賃借し使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。 (2) 物件4の1階南側部分の約70㎡は、物件4を新築したときに7500万ほどの費用をかけて合名会社野村洋品店が建築したのですが、保存登記をする際に私どもが建築した部分を含めた床面積で登記されています。 (3) 現在、私どもが建築した南側部分の天井から雨漏りしています。 (4) 物件4の北側に置いてある基礎のない簡易物置1基は合名会社野村洋品店の所有物です。
■ E (物件4の201号 室占有者)	私は物件4の201号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。この部屋の内壁クロスの一部にカビが発生したり、剥離している部分があります。
■ F (202号室 占有者)	私は202号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。この部屋のキッチンの換気扇からガラガラという雑音が出ます。
■ G (203号室 占有者)	私は203号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。私は従前、合資会社万屋商事の仕事をしていたのですが、この部屋の前の住人が夜逃げをしたところに私が入居し、入居後、私がこの部屋の床と内壁を私が費用を負担して直しました。現在、この部屋の浴室とトイレの換気扇は壊れていて使用できません。
■ I (205号室 占有補助者)	私の母Hは205号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。私はHの次男です。現時点で、この部屋に不具合箇所はありません。
■ J (206号室 占有者)	私は206号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。私は平成9年ころ、合資会社万屋商事に入社しましたが、入社と同時にこの部屋に入居しました。入居したとき、この部屋は合資会社万屋商事の社宅ではなく、私は賃貸借契約を結んで入居しました。現在、この部屋のキッチンの換気扇は壊れていて動きませんし、インターフォンの音は鳴りますが、通話はできません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ K (207号室 占有者)	私は207号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。賃料に駐車場が2台分込です。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ L (208号室 占有者)	208号室は、当初、私の夫Mが賃借し、私ども家族と共に居住していましたが、Mは令和4年ころ亡くなり、妻である私が賃借権を引き継いで居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ N (209号室 占有者)	私は209号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。この部屋の賃料は月額33,000円ですが、上下水道料を含めて月額38,000円を支払っています。
■ O (301号室 占有者)	私は301号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。私は当初、平成12年ころ307号室に入居しましたが、307号室に水漏れがあり、業者を呼んでも直らなかったのがこの部屋に移りました。当初は期間の定めがありましたが、現在はありません。水道料金は別払いです。
■ P (302号室 占有者)	私は302号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。私がこの部屋に入居したのは平成14年7月1日です。現在、この部屋の浴室の内壁が腐食しており、給湯器の温度の調節が利きません。
■ Q (307号室 占有者)	私は307号室を賃借し、書類を保管する倉庫として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。この部屋は、現在は雨漏りしませんが、以前は水漏れで人が住める状態ではなかったと聞いています。そのため、この部屋の床の一部は現在でも剥がした状態になっています。
■ R (308号室 占有者)	308号室は当初、私の長女Sが賃借し、Sと共に私ども家族が居住していましたが、Sがお嫁に行ったため、平成28年ころ私が賃借権を引き継ぎ、それ以降、私の名前で賃料を支払っています。この部屋の洗面台と便座が壊れたため、私が費用を負担して洗面台と便座を取り替え、浴室の内壁を直しました。
■ T (309号室 占有者)	私は309号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。現在、この部屋のベランダの上から水が滴り落ちてきます。
■ U (401号室 占有者)	私は401号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。私がこの部屋に入居したのは平成30年ころです。この部屋の洗面台に傷があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ V (403号室 占有者)	私は403号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。私は平成元々ころからこの部屋を社宅として使用していましたが、私個人がこの部屋を賃借したのは令和6年2月1日です。この部屋は上の階の音が響くのが気になります。またゴミ置場が散らかっているのが気になります。
■ W (405号室 占有者)	私は405号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。この建物は設備の維持管理が悪く、掃除をしていません。またベランダの水はけが悪く、水が溢れて屋内に水が入ってきたことがあります。
■ X (406号室 占有者)	私は406号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。この部屋の網戸の網が風で飛ばされました。また換気扇が古くて機能を果たしておらず、トイレの水を溜めるタンクのところの水が出ていません。
■ Y (407号室 占有者)	私は407号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。この部屋のトイレを流すとタンクに水が溜まるのに時間がかかりますし、洗濯機の水の出が悪いです。
■ Z (501号室 占有者)	私は501号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ AA、BB (502号室 占有者)	私どもは502号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。当初、この部屋はAAの夫CCが賃借しましたが、CCは令和5年10月に退去し、私ども2名が賃借権を引き継ぎました。AA、BBは実の姉妹であり、AAが姉で、BBが妹です。家賃はAAとBBが折半で支払っています。私どもはこの部屋のリフォームに60万くらいの費用をかけましたので、家賃の値上げをしないでほしいと思います。この部屋の屋内で猫3匹を飼っていますが、引っかき傷とか尿染みはありません。不具合箇所として、浴室の排水に時間がかかり、それは業者に直してもらいましたが流れません。また、サッシのレールが歪んで網戸が動きません。
■ DD (503号室 占有者)	私は503号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ EE (505号室 占有者)	私は505号室を賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。この部屋のトイレの換気扇が壊れています。

(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3～9枚目のとおり認めた。
- (2) 物件1～3は物件4の一体敷地を形成しており、物件4はマルマンハイツという名称の5階建共同住宅・店舗であり、1階部分に店舗1室、2、3階部分にそれぞれ居宅8室、4階部分に居宅7室、5階部分に居宅4室の計28室が存在する。また、本件土地内に駐車場が27台分存在する。
- (3) 本件建物を見分したところ、外壁の劣化損傷、居室のフローリングの劣化・剥離、内壁クロスの亀裂・剥離、照明器具が天井からずり落ちている部分がそれぞれ認められたほか、1階店舗南側部分に雨漏り跡、307号室の床板が剥がされている状況、402号室の洋室天井に雨漏りによる腐食損傷がそれぞれ認められた。
- (4) 本件土地の北西側に幅員約6mの舗装市道4527号線が、南東側に幅員約6mの舗装市道4528号線がそれぞれ接面しており、当該両道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。また北側に幅員約2mの未舗装道路が接面しているが、当該道路は建築基準法上の道路に該当しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月21日(金) 13:45-14:15	小山市役所 資産税課 道路課 建築指導課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
7年2月26日(水) 16:05-16:15	宇都宮地方法務局 小山出張所	土地登記事項調査
7年2月26日(水) 16:45-17:25	物件所在地	物件調査、外観写真撮影、在宅者に面談調査 各部屋に事務連絡文書投函
7年3月1日(土) 13:00-16:40	物件所在地	Aが所持する合鍵を使用し、A立会いのうえ303、305、306、402、408の各屋内写真撮影、1階部分、201、205、301、302、401、405、406各占有者（占有補助者）に各面談調査、屋内写真撮影、評価人同行
7年3月5日(水) 15:00-17:50	物件所在地	202、207、307、309、403、407、501、502、503、505各占有者に面談調査、屋内写真撮影、評価人同行
7年3月7日(金) 10:00-10:30	物件所在地	203、308各占有者に面談調査、屋内写真撮影 評価人同行
7年3月8日(土) 9:50-10:20	物件所在地	206、208各占有者に面談調査、屋内写真撮影 評価人同行
7年3月14日(金) 10:50-11:15	物件所在地	209号室占有者に面談調査、屋内写真撮影 評価人同行

(特記事項)

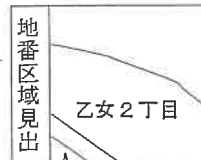
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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、技術者に解錠させて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



A 乙女2丁目

請 求 部 分	所 在	小山市乙女二丁目					地 番	102番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和61年2月1日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和61年2月4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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和7年1月10日

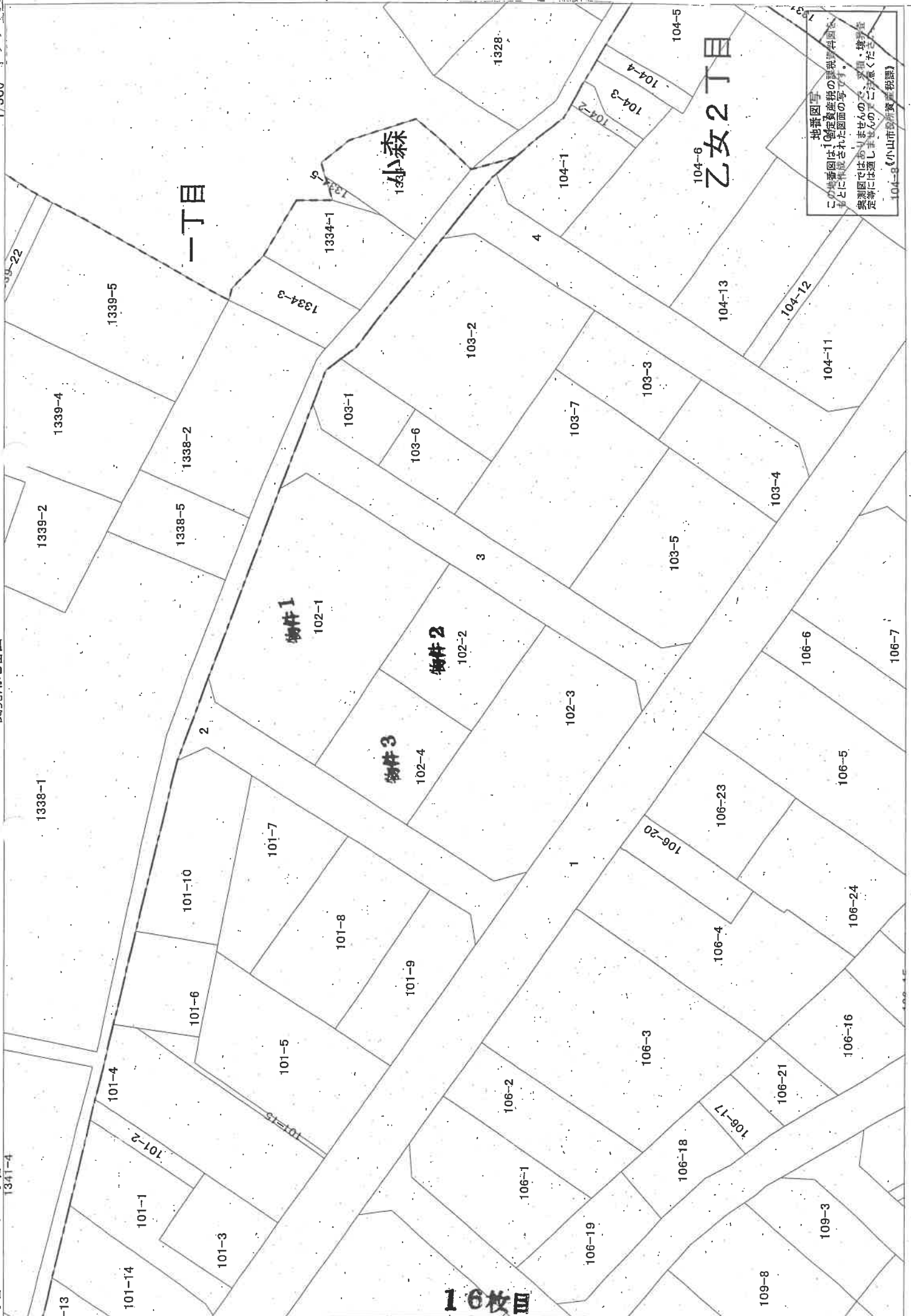
宇都宮地方法務局

登記官

整理番号: H32505-1

(1/1)

15枚目



発行日：令和7年2月21日

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建築物圖工面

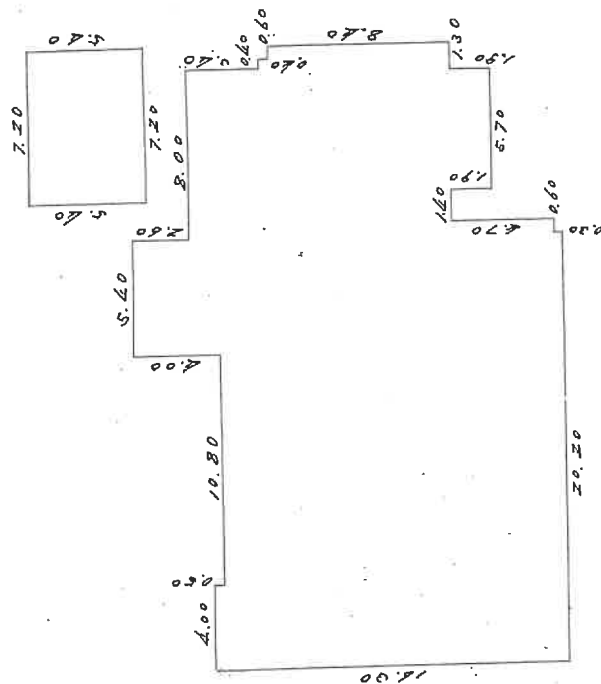
102-1

字雅題

建造物の所在
小山市乙女二丁目 102-1. 102-2. 102-4

111897 各階平面図

111897



物件4

1 墮床面積 501.45 m²

100	x	0.50	=	50	0	0	0
200	x	15.80	=	3160	0	0	0
500	x	4.00	=	2000	0	0	0
800	x	3.20	=	2560	0	0	0
0.40	x	0.40	=	0.16	0	0	0
9.00	x	8.40	=	75.60	0	0	0
5.70	x	1.90	=	10.83	0	0	0
0.80	x	4.70	=	3.76	0	0	0
7.20	x	5.40	=	39.12	0	0	0
				501.45	0	0	0

100%	✓	50	0
------	---	----	---

作者

月 23 日(作型)

1/250
英尺

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

9H63年3月3日登記

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。
(宇都宮地方事務局 小山出張所管理)
令和7年1月10日 宇都宮地方事務局

製品 (四)

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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和7年1月10日

宇都宮地方法務局

製品名

18 枚目

整理番号: H32506-1

 $(2/3)$

各階平面圖 $\frac{2}{3}$

各 111893 平方 面 图

字彙四庫

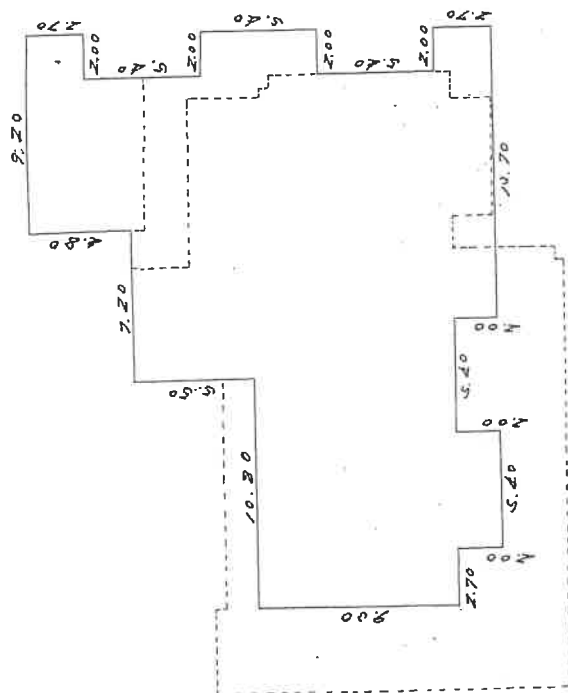
102-1

各階平面図 $\frac{2}{3}$

小山市乙女三丁目 102-1, 102-2, 102-4 建物の所在

附件4

2階3階(各階同型)



附件4

4階床面積 403.92 m²

2.00	x	2.70	=====	5	400	0
7.20	x	4.80	=====	32	560	0
14.40	x	5.50	=====	79	200	0
2.00	x	5.40	=====	10	800	0
2.00	x	2.70	=====	5	400	0
11.90	x	2.00	=====	23	400	0
5.60	x	2.00	=====	10	800	0
25.30	x	9.00	=====	234	060	0

計: 403. 920 0

四三三

月23日作製)

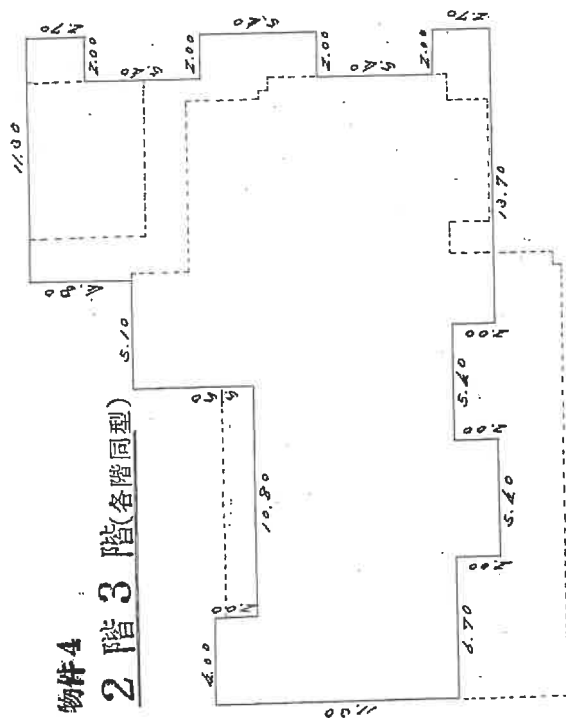
縮尺 $\frac{1}{250}$

(新木県土地家屋調査士会用紙)

人中

縮尺 $\frac{1}{250}$

床面積 459.20 m²



4.00	x	2.00	8.00	0
9.30	x	4.30	44.64	0
2.00	x	2.70	5.40	0
14.40	x	4.50	79.30	0
2.00	x	5.40	10.30	0
2.00	x	2.70	5.40	0
11.70	x	2.00	23.40	0
5.40	x	2.00	10.30	0
29.30	x	9.30	371.56	0

計	: 459.	700	0
---	--------	-----	---

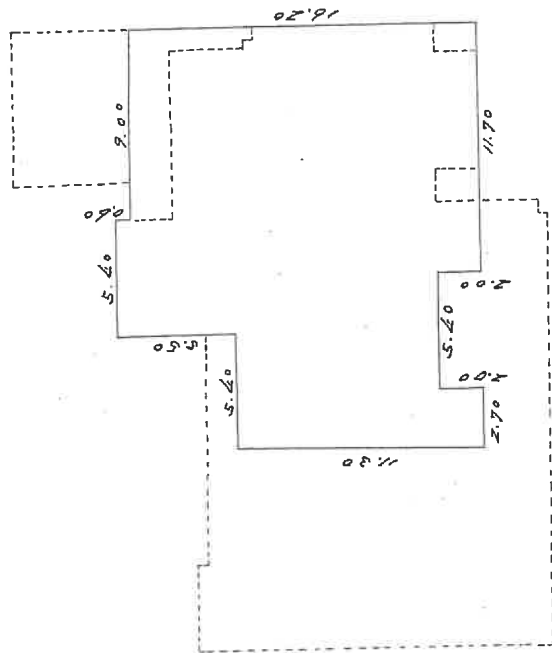
1111899

5階平面図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図写し

登記番号	102-1
建物の所在	小入市乙女二丁目102-1、102-2、102-4



物件4

5階床面積 286.74 m²

5.40	x	0.60	=	0.3240	0
14.40	x	4.90	=	70.5600	0
9.00	x	19.80	=	184.1400	0
2.70	x	2.00	=	5.4000	0
11.70	x	2.00	=	23.4000	0
計					286.7400

縮尺 1/250

申請人

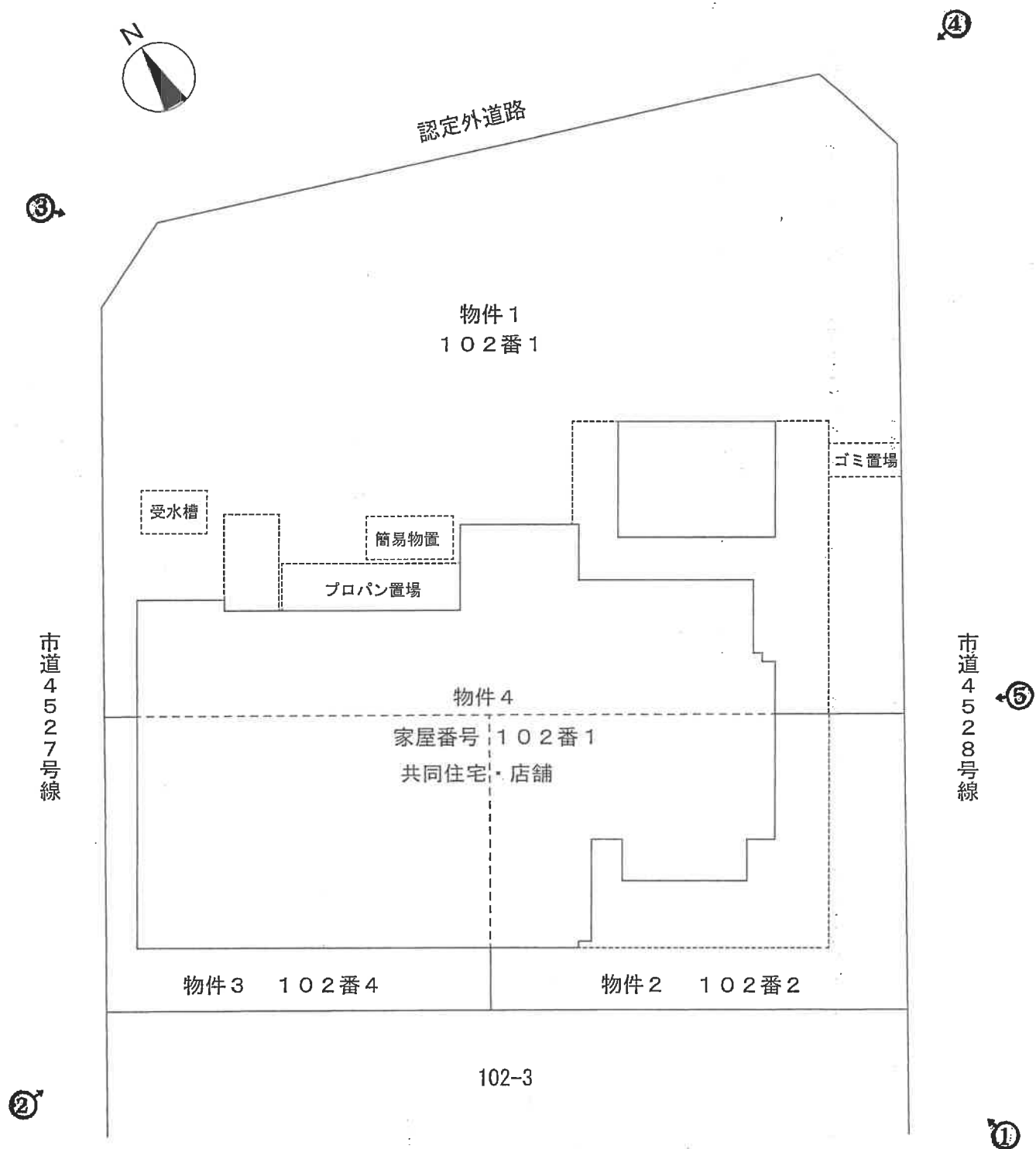
昭和63年4月20日作製

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

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。
(宇都宮地方法律事務所 小山出典所電報)
令和7年1月10日 宇都宮地方法律事務所

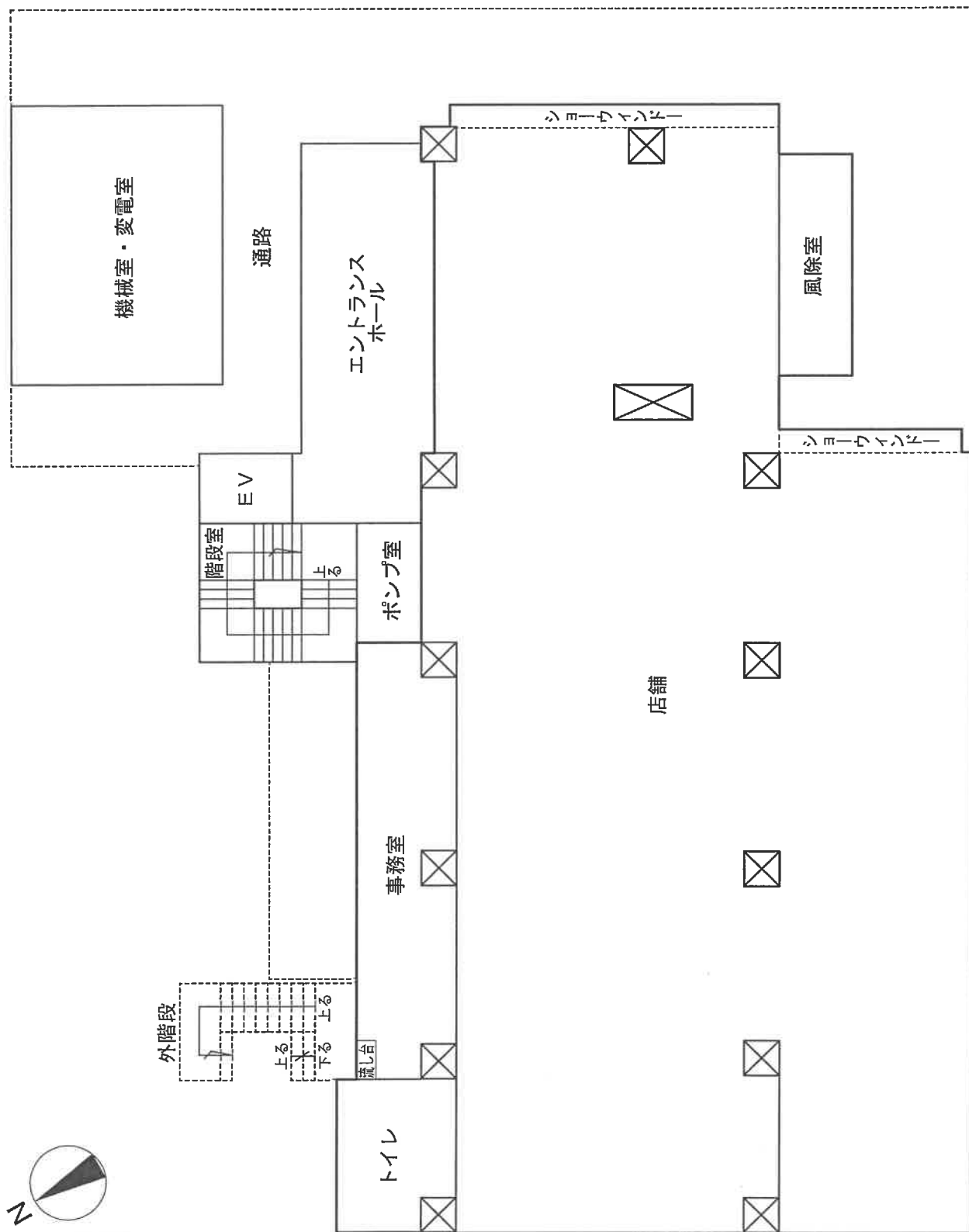
登記簿



※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。

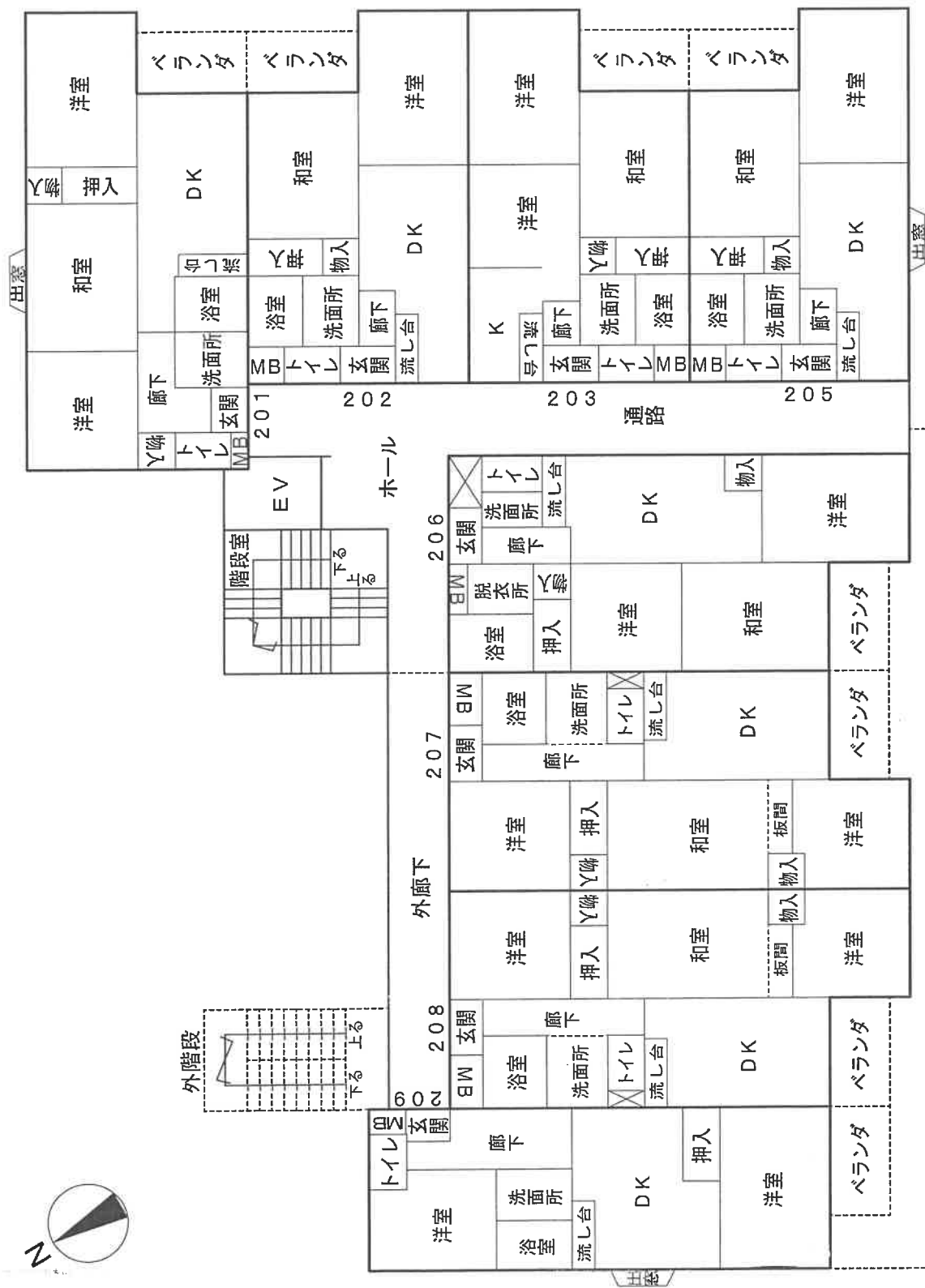
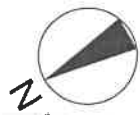
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



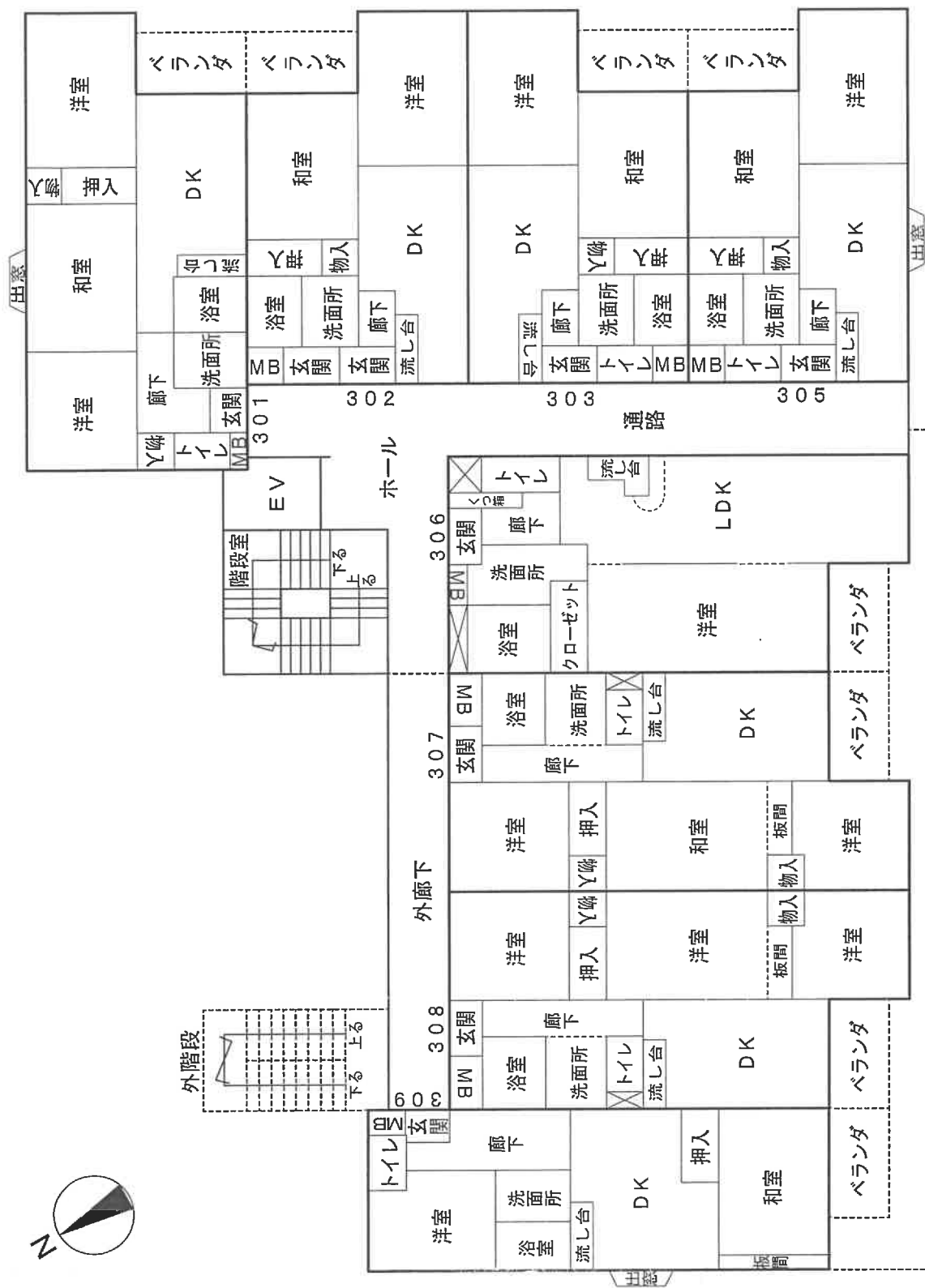
物件 4
間取図(1階)

※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。



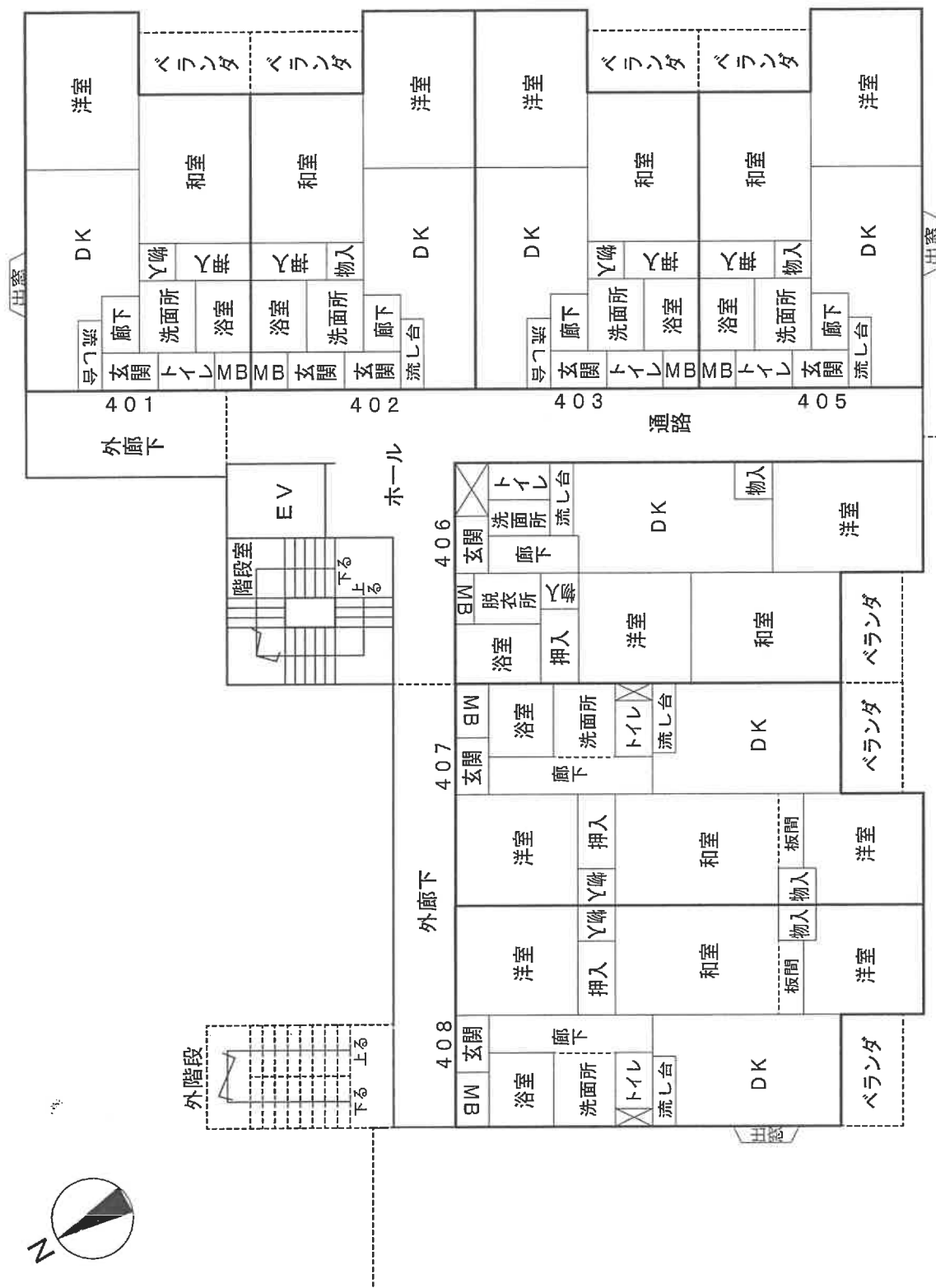
物件 4
間取図 (2 階)

※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。

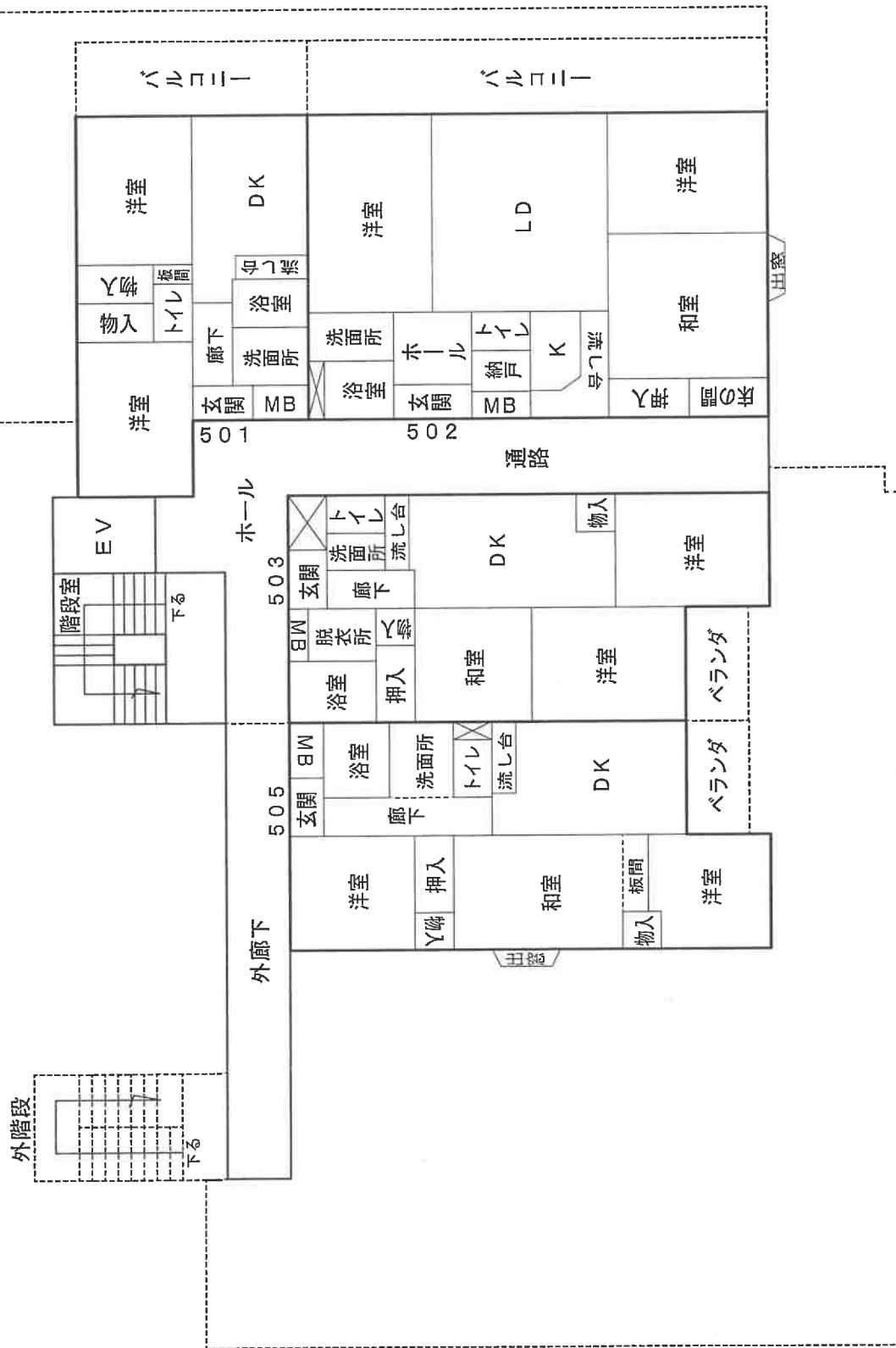


物件 4
間取図 (3 階)

※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。



※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。



※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。





物件4 1階 機械室・変電室



⑧

物件4 1階 店舗の状況



⑨

物件4 1階 店舗の状況



⑩

物件4 1階 店舗の状況



⑪

物件4 1階 店舗の状況 ⑬



物件4 1階 店舗の状況 ⑫



物件4 1階 事務室の状況 ⑮



物件4 1階 事務室の状況 ⑭



物件4 1階 ポンプ室の状況 ⑪



物件4 1階 トイレの状況 ⑫



物件4 2階 201号室 和室の状況 ⑬



物件4 1階 エレベーターホールの状況 ⑭



201号室 浴室の状況 ⑮



201号室 ダイニング・キッチンの状況 ⑯



202号室 ダイニング・キッチン状況

23



202号線 洋室状況

22



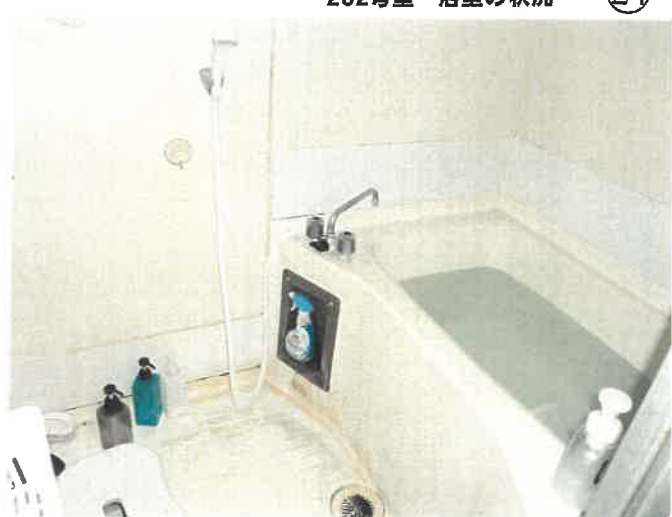
203号室 和室状況

25



202号室 浴室状況

24



203号室 浴室状況

27



203号室 ダイニング・キッチン状況

26



205号室 ダイニング・キッチンの状況 ②9



205号室 和室の状況 ②8



206号線 洋室の状況 ③1



205号室 浴室の状況 ③0



206号室 浴室の状況 ③3



206号室 ダイニング・キッチンの状況 ③2



207号室 ダイニング・キッチン③⑤の状況



207号室 和室③④の状況



208号室 和室③⑦の状況



207号室 浴室③⑥の状況



208号室 浴室③⑨の状況



208号室 ダイニング・キッチン③⑧の状況



209号室 ダイニング・キッチンの状況 ④①



209号線 洋室の状況 ④②



物件3 3階 301号室 和室の状況 ④③



209号室 浴室の状況 ④④



301号室 浴室の状況 ④⑤



301号室 ダイニング・キッチンの状況 ④⑥



302号室 ダイニング・キッチンの状況 ④7



302号室 洋室の状況 ④6



303号室 和室の状況 ④9



302号室 浴室の状況 ④8



303号室 ダイニング・キッチンの状況 ⑤1



303号線 洋室の状況 ⑤0



305号線 洋室の状況

53



303号室 浴室の状況

52



305号室 ダイニング・キッチン状況

55



305号室 和室の状況

54



305号室 浴室の状況

56



306号室 洋室の状況



57

306号線 洋室の状況



58

306号室 浴室の状況



60

306号室 ダイニング・キッチンの状況



59

307号室 ダイニング・キッチンの状況 ⑥2



307号線 洋室の状況 ⑥1



308号線 洋室の状況 ⑥4



307号室 浴室の状況 ⑥3



308号室 浴室の状況 ⑥6



308号室 ダイニング・キッチンの状況 ⑥5



309号室 ダイニング・キッチンの状況

⑥8



309号室 洋室の状況

⑥7



物件3 4階 401号室 和室の状況

⑦0



309号室 浴室の状況

⑥9



401号室 浴室の状況

⑦2



401号室 ダイニング・キッチンの状況

⑦1



402号室 洋室の状況 ⑦④



402号線 洋室の状況 ⑦③



402号室 浴室の状況 ⑦⑥



402号室 ダイニング・キッチンの状況 ⑦⑤



402号室 洋室 天井雨漏り跡の状況



⑦⑦

403号線 洋室の状況

79



403号室 洋室の状況

78



405号線 洋室の状況

81



403号室 ダイニング・キッチンの状況

80



405号室 浴室の状況

83



405号室 ダイニング・キッチンの状況

82



406号室 洋室の状況



84

406号室 浴室の状況

86



406号室 ダイニング・キッチンの状況

85



407号室 ダイニング・キッチンの状況

88



407号線 洋室の状況

87



408号室 洋室の状況

90



407号室 浴室の状況

89



408号線 洋室の状況

92



408号室 和室の状況

91



408号室 浴室の状況

94



408号室 ダイニング・キッチンの状況

93



501号室 ダイニング・キッチンの状況 ⑨⑥



501号室 洋室の状況 ⑨⑤



502号室 洋室の状況 ⑨⑧



501号室 浴室の状況 ⑨⑦



502号室 浴室の状況 ⑩①



502号室 ダイニング・キッチンの状況 ⑨⑨



503号室 ダイニング・キッチンの状況

102



503号室 和室の状況

101



505号室 洋室の状況

104



503号室 浴室の状況

103



505号室 浴室の状況

106



505号室 ダイニング・キッチンの状況

105



令和 7年（ケ）第	2号
令和 7年 2月12日	受 命
令和 7年 3月 1日	現地調査
令和 7年 3月 7日	現地調査
令和 7年 3月14日	現地調査
令和 7年 3月28日	評 価
令和 7年 4月 2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
市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 43,353,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 12,049,000円
物件2（土地）	金 3,372,000円
物件3（土地）	金 3,073,000円
物件4（建物）	金 24,859,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件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4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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	所在地番 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	小山市乙女二丁目 102番1 宅地 957.47m ² A 2分の1 B 2分の1	登記簿とほぼ同じ
2	所在地番 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	小山市乙女二丁目 102番2 宅地 267.93m ² A 2分の1 B 2分の1	登記簿とほぼ同じ
3	所在地番 地目 地積 所有者	小山市乙女二丁目 102番4 宅地 244.22m ² 合資会社万屋商事	登記簿とほぼ同じ
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	小山市乙女二丁目102番地 1、102番地2、102番 地4 102番1 共同住宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根5 階建 1階 501.45m ² 2階 459.20m ² 3階 459.20m ² 4階 403.92m ² 5階 286.74m ² 合資会社万屋商事	登記簿とほぼ同じ

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「間々田」駅から北方へ直線で約600mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。 ・小山市役所 約 6,700m ・間々田小学校 約 700m ・間々田中学校 約 1,500m ・間々田三郵便局 約 750m ・間々田駅前交番 約 600m	
付 近 の 状 況	当地域は小山市街地の南西部に位置する乙女2丁目地区の住宅地域。国道4号北西側背後の区画整理地で、戸建住宅のほか、アパート、賃貸マンション、医院等が見られる。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件	物件1～3 地 積：1,469.62㎡ 間 口：(南東側)約44m 奥 行：約37m 形 状：ほぼ台形 地 勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：三方路	
接面道路の状況	南東側：幅員約6.0m舗装市道4528号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当) 北西側：幅員約6.0m舗装市道4527号線(同上の道路に該当) 北 側：幅員約2.0m未舗装認定外道路(建築基準法上の道路に該当しない)	
土地の利用状況等	物件1～3の土地は、一体として物件4の建物の敷地となっている。 敷地の南西寄りに物件1～3の土地に跨って物件4の建物(共同住宅・店舗、建物名「マルマンハイツ」)が存し、建物の北東側がアスファルト舗装された駐車場(27台程度)となっている。このほか建物の北東側には、受水槽、外階段、プロパンガス置場があるほか、動産たる簡易物置(後述の1階店舗占有会社が所有)が1基存する。 建物の南西側及び南東側はインターロッキング舗装がなされており、建物1階南端付近が店舗の入口、同じく東端付近が住居部分のエントランス及びゴミ置場となっている。 なお、本件土地南西側の件外土地(102番3)は、見た目上本件土地と一体地となっており、後述のクリニックや1階店舗の駐車場として利用されている。	

供給処理施設	上水道：あり※ 都市ガス：なし(プロパンガス使用) 下水道：あり ※小山市上下水道施設課での聴聞によれば、受水槽前にメーターが1つある。土地共有者Aによれば、水道料金は当該メーターの使用料をまとめて支払っている一方、各戸の水道メーターを2か月に1回検針し、家賃とは別に請求しているとのこと。 (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)が通っており、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	調査の履歴、並びに土壌汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。
特 記 事 項	○物件1、2の土地と建物の所有者が異なるが、当該土地利用については、無償で期間の定めなしに使用していることから、土地利用権原は使用借権と認められる。 ○物件2及び物件3の境界付近に設置された街灯上部の電灯部分が、南西側隣接地(件外102番3)に若干越境している可能性がある。 ○前述のとおり、本件土地は件外の南西側102番3の土地と一体的な利用がなされているが、市建築指導課で聴聞したところ、建築確認における物件4の建物の敷地に102番3は含まれない。 ○307号室の賃借人Qは物件1、2の土地共有者Aの弟であり、本件物件南東側でクリニックを営んでいるが、307号室の賃料とは別に、駐車場として本件建物南東側の敷地内(物件2東端付近)に3台程度、件外の102番3の土地に7台程度、計10台程度を月額66,000円で賃借している。

2 建物の概況及び利用状況（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 2月19日新築 経 過 年 数 38年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 7年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根(コンクリート防水)、スレート(1階店舗上部) 外 壁：コンクリート(吹付タイル、タイル貼(1階店舗部分)) 内 壁：石膏ボード(クロス貼) 他 天 井：石膏ボード(クロス貼)、化粧合板 他 床：フローリング、畳、クッションフロア コンクリート(塩ビタイル張り(1階店舗))、 コンクリート(金コテ仕上(廊下等)) 他 設 備：エレベーター(1基)
床面積（現況）	1階： 501.45m ² 2階： 459.20m ² 3階： 459.20m ² 4階： 403.92m ² 5階： 286.74m ² 計：2,110.51m ²
現 況 用 途 等	階 層：地上5階建 現況用途：1階・店舗1室 2階・住居8室 3階・住居8室 4階・住居7室 5階・住居4室 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通

保守管理の状態	劣る ○屋上防水や外壁塗装等の大規模修繕がなされておらず、各室の設備の更新や共用部分の清掃等も滞っている様子である。 ○外装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・外部のコンクリートにクラックが散見されるほか、塗装の劣化が認められる。1階店舗部分の外壁タイルに割れや脱落が散見される。 ・屋根やベランダの防水、排水に問題が生じている可能性がある。 ・1階店舗上部のスレート屋根は塗装の劣化や割れ、脱落が目立つ。後述のとおり店舗南側に雨漏りを生じている。 ・外階段の鉄骨は錆が目立つ。 ○各部屋の内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・内壁のクロスの亀裂や剥離、破れ、汚れ等、及び床材の劣化や汚れ等が目立つ部屋がほとんどである。 ・水回りの給排水やキッチン・トイレの換気扇の不調を訴える入居者が多い。 ・また、出窓に雨染みやこれによるカビが生じている部屋が多く、網戸の網が破損、脱落している部屋が散見される。 ・照明器具が脱落している部屋が複数ある。
建物の利用状況	所有者が、1階を店舗、2～5階を居宅として賃貸し、各賃借人が店舗、居宅等として占有している。 303号室、305号室、306号室、402号室及び408号室は所有者が空室の状態で占有している。
特記事項	○本件建物の各室の賃貸借契約の概要等は以下のとおりである。ただし、契約面積は実際の賃貸面積と異なる可能性がある。 ・1階店舗 - 貸主：合資会社万屋商事(本件所有者。以下同じ) - 借主：合名会社野村洋品店 - 現況用途：店舗 - 契約面積：不詳(概測400㎡) - 契約期間：[当初契約日]昭和62年4月 [現在の契約]昭和62年4月～期限の定めなし - 賃料：月額217,500円 - 敷金：なし - 駐車場：南西側で隣接する件外土地102番3に3台程度借りており、上記賃料に当該駐車場料金が含まれる。 - その他：店舗占有会社代表者Dは、1階店舗の南側部分は、物件4の新築時に同社が7,500万円ほどをかけて建築したものであるが、本件建物の一部として登記された経緯がある旨陳述している。なお、当該部分は雨漏りが酷く、天井や内壁のクロスが剥がれている状況であった。

特 記 事 項

- ・ 2階201号室
 借 主：E
 現況用途：居宅
 契約面積：55.62㎡
 契約期間：[当初契約日]平成26年2月1日
 [現在の契約]令和 2年2月1日～期間の定めなし
 賃 料：月額38,000円(共益費込。月末前払)
 敷 金：なし
 駐 車 場：1 台込
 そ の 他：湿気により内壁のクロスにカビや剥がれを生じて
 いる箇所がある。またトイレの床板のたわみが激
 しいほか、廊下の扉のガラスが割れている。
- ・ 2階202号室
 借 主：F
 現況用途：居宅
 契約面積：44.28㎡
 契約期間：[当初契約日]平成26年12月15日
 [現在の契約]令和 2年12月15日～期間の定めなし
 賃 料：月額40,000円(共益費込。月末前払)
 敷 金：なし
 駐 車 場：1 台込
 そ の 他：Fによればキッチンの換気扇の調子が悪く、また
 上階の排水が換気扇から漏れてきたことがあると
 のこと。
- ・ 2階203号室
 借 主：G
 現況用途：居宅
 契約面積：不詳(202号室と同面積と推定される)
 契約期間：[当初契約日]平成25年頃
 [現在の契約]平成25年頃～期間の定めなし
 賃 料：月額30,000円(共益費込。月末前払)
 敷 金：なし
 駐 車 場：1 台込
 そ の 他：口頭契約。Gによれば、床や内壁の一部を自身の
 費用で改修したとのこと。また浴室とトイレの換
 気扇が故障しているとのこと。
- ・ 2階205号室
 借 主：H
 現況用途：居宅
 契約面積：44.28㎡
 契約期間：[当初契約日]平成27年5月31日
 [現在の契約]平成29年5月31日～期間の定めなし
 賃 料：月額45,000円(共益費込。月末前払)
 敷 金：なし
 駐 車 場：1 台込
- ・ 2階206号室
 借 主：J
 現況用途：居宅
 契約面積：55.62㎡
 契約期間：[当初契約日]平成9年頃
 [現在の契約]平成9年頃～期間の定めなし

特 記 事 項

賃 料：月額30,000円(共益費込。月末前払)
敷 金：なし
駐 車 場：1 台込
そ の 他：Jによれば、キッチンの換気扇が故障しているほか、インターフォンの通話が出来ないとのこと。

・ 2 階207号室

借 主：K
現況用途：居宅
契約面積：不詳(206号室と同面積と推定される)
契約期間：[当初契約日]平成24年2月1日
[現在の契約]令和 2年2月1日～期間の定めなし
賃 料：月額60,000円(共益費込。月末前払)
敷 金：なし
駐 車 場：2 台込
そ の 他：Kによれば、2 台のエアコンのうち1 台が故障しているとのこと。

・ 2 階208号室

借 主：L
現況用途：居宅
契約面積：55.62㎡
契約期間：[当初契約日]平成27年6月28日
[現在の契約]令和 2年9月 1日～期間の定めなし
賃 料：月額39,000円(共益費込。月末前払)
敷 金：41,800円
駐 車 場：1 台込
そ の 他：Lによれば、2 台のエアコンのうち1 台が故障しているとのこと。

・ 2 階209号室

借 主：N
現況用途：居宅
契約面積：不詳(309号室と同面積と推定される)
契約期間：[当初契約日]令和5年5月11日
[現在の契約]令和5年5月11日～期間の定めなし
賃 料：月額33,000円(共益費込。月末前払)
敷 金：なし
駐 車 場：1 台込
そ の 他：Nによれば水道料金を含めて月額38,000円で契約しているとのこと。

・ 3 階301号室

借 主：O
現況用途：居宅
契約面積：不詳(201号室と同面積と推定される)
契約期間：[当初契約日]平成31年3月
[現在の契約]平成31年3月～期間の定めなし
賃 料：月額55,000円(共益費込。月末前払)
敷 金：なし
駐 車 場：1 台込

・ 3 階302号室

借 主：P
現況用途：居宅

特 記 事 項	契約面積：44.28㎡ 契約期間：[当初契約日]平成14年7月1日 [現在の契約]令和 2年7月1日～期間の定めなし 賃 料：月額40,000円(共益費込。月末前払) 敷 金：なし 駐 車 場：1 台込 そ の 他：Pによれば給湯器の温度調節が出来ないとのこと であり、また浴室の壁の腐食が進んでいる状況が 認められた。 ・ 3 階307号室 借 主：Q 現況用途：倉庫 契約面積：不詳(208号室と同面積と推定される) 契約期間：[当初契約日]平成27年頃 [現在の契約]平成27年頃～期間の定めなし 賃 料：月額30,000円(共益費込) 敷 金：なし 駐 車 場：前述のとおり、家賃とは別に月額66,000円で本件 敷地及び隣接件外土地に10台分程度を賃借してい る。 そ の 他：以前水漏れがあったとのことであり、一部の床が 剥がされたままになっている。 ・ 3 階308号室 借 主：R 現況用途：居宅 契約面積：55.62㎡ 契約期間：[当初契約日]平成26年6月 [現在の契約]令和 2年3月1日～期間の定めなし 賃 料：月額38,000円(共益費込。月末前払) 敷 金：なし 駐 車 場：1 台込 そ の 他：Rによれば、洗面台と便座の取り換え、浴室の内 壁の修繕に40万円程を支出したとのこと。また、 ベランダの水はけが悪い時があるとのこと。 ・ 3 階309号室 借 主：T 現況用途：居宅 契約面積：45.20㎡ 契約期間：[当初契約日]平成26年1月1日 [現在の契約]令和 2年1月1日～期間の定めなし 賃 料：月額32,000円(共益費込。月末前払) 敷 金：114,000円 駐 車 場：1 台込 そ の 他：Tによれば、ベランダの上部から水が滴り落ちる 時があるとのこと。 ・ 4 階401号室 借 主：U 現況用途：居宅 契約面積：不詳(302号室と同面積と推定される) 契約期間：[当初契約日]平成30年頃 [現在の契約]平成30年頃～期間の定めなし
---------	--

特 記 事 項	賃 料：月額35,000円(共益費込。月末前払) 敷 金：なし 駐 車 場：1 台込 そ の 他：洗面台のボウルが割れている。 ・ 4 階403号室 借 主：V 現況用途：居宅 契約面積：44.28㎡ 契約期間：[当初契約日]令和6年2月1日 [現在の契約]令和6年2月1日～期間の定めなし 賃 料：月額40,000円(共益費込。月末前払) 敷 金：なし 駐 車 場：1 台込 そ の 他：Vによれば上階の音が響いてうるさいとのこと。 ・ 4 階405号室 借 主：W 現況用途：居宅 契約面積：44.28㎡ 契約期間：[当初契約日]平成27年7月18日 [現在の契約]令和 5年7月18日～令和7年7月17日 賃 料：月額47,000円(共益費込。月末前払) 敷 金：なし 駐 車 場：1 台込 そ の 他：Wによれば、ベランダの水はけが悪く、雨水が溢れて室内に入ったことがあるとのこと。 ・ 4 階406号室 借 主：X 現況用途：居宅 契約面積：55.62㎡ 契約期間：[当初契約日]平成22年10月1日 [現在の契約]平成30年10月1日～期間の定めなし 賃 料：月額60,000円(共益費込。月末前払) 敷 金：なし 駐 車 場：1 台込 そ の 他：Xによれば、キッチンの換気扇が効かないほか、トイレのタンク上部の手洗いの水が出ないとのこと。 ・ 4 階407号室 借 主：Y 現況用途：居宅 契約面積：不詳(406号室と同面積と推定される) 契約期間：[当初契約日]令和2年5月15日 [現在の契約]令和4年5月15日～期間の定めなし 賃 料：月額32,000円(共益費込。月末前払) 敷 金：なし 駐 車 場：1 台込 そ の 他：Yによれば、トイレや洗濯機用の水栓の水の出が悪いとのこと。
---------	---

特 記 事 項

- ・ 5 階501号室
 借 主：Z
 現況用途：居宅
 契約面積：不詳(概測43㎡程度)
 契約期間：[当初契約日]平成27年6月3日
 [現在の契約]令和元年6月3日～期間の定めなし
 賃 料：月額32,000円(共益費込。月末前払)
 敷 金：なし
 駐 車 場：1 台込

- ・ 5 階502号室
 借 主：A A、B B
 現況用途：居宅
 契約面積：不詳(概測76㎡程度)
 契約期間：[当初契約日]令和2年3月1日
 [現在の契約]令和4年3月1日～期間の定めなし
 賃 料：月額50,000円(共益費込。月末前払)
 敷 金：なし
 駐 車 場：2 台込
 そ の 他：B Bによれば、フローリングの張替え等部屋のリフォームに60万円程を支出したとのこと。また、浴室の排水に時間がかかるほか、網戸のサッシが歪んで動かないとのこと。

- ・ 5 階503号室
 借 主：D D
 現況用途：居宅
 契約面積：不詳(406号室と同面積と推定される)
 契約期間：[当初契約日]令和5年3月17日
 [現在の契約]令和5年3月17日～期間の定めなし
 賃 料：月額34,000円(共益費込。月末前払)
 敷 金：なし
 駐 車 場：1 台込

- ・ 5 階505号室
 借 主：E E
 現況用途：居宅
 契約面積：不詳(406号室と同面積と推定される)
 契約期間：[当初契約日]平成30年頃
 [現在の契約]平成30年頃～期間の定めなし
 賃 料：月額25,000円(共益費込。月末前払)
 敷 金：なし
 駐 車 場：1 台込
 そ の 他：E Eによれば、トイレの換気扇が壊れているとのこと。

なお、各部屋の契約更新時の覚書の大半には、「備付エアコンの故障時は借主にて交換、修理を行う」旨の記載がある。

○空室となっている部屋の状況は以下のとおり。

- ・ 3 階303号室
 面 積：不詳(302号室と同面積と推定される)

特 記 事 項	・ 3 階305号室 面 積：不詳(302号室と同面積と推定される) 状 況：和室の天井及び廊下のフローリングに不陸が見られる。 ・ 3 階306号室 面 積：不詳(206号室と同面積と推定される) ・ 4 階402号室 面 積：不詳(403号室と同面積と推定される) 状 況：全体として汚れが目立ち、和室に上階のベランダの水捌けが原因と思われる雨漏りを生じており、天井が一部脱落している。 ・ 4 階408号室 面 積：不詳(406号室と同面積と推定される) ○建築時期から判断すると、本件建物について吹付アスベストが使用されている可能性は低いが、その他アスベスト含有建材の使用可能性については排除できない。 ○エレベーターの定期検査済証の有効期限が令和7年2月で切れている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

物件1～3の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮し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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	32,800	0.87	957.47	0.70	19,126,000
2	32,800	0.87	267.93	0.70	5,352,000
3	32,800	0.87	244.22	0.70	4,878,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小山(県)-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$32,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 32,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率+0.60%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲2%補正

イ 個別格差：物件1～3 0.87補正 画地条件(規模▲15%、三方路+3%)、
その他条件(街灯越境の可能性▲1%) 相乗積

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態について、建物の状況等を考慮して計上(▲30%)。

② 物件4 (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及び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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	275,000	2,110.51	0.06	34,823,000

ア 再調達原価 : 275,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 2,110.51㎡

ウ 現価率：経過年数38年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数7年、
観察減価及び中古建物の市場性減価60%、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7年 / 経済的全耐用年数45年)}
× (1 - 観察減価60%)
≒ 0.06

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。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。

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	19,126,000	0.10	場所的価値	1,913,000
2	5,352,000	0.10	場所的価値	535,000
3	4,878,000	0.10	場所的価値	488,000

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	19,126,000	－1,913,000		1.00	0.70	12,049,000
2	5,352,000	－535,000		1.00	0.70	3,372,000
3	4,878,000	－488,000		1.00	0.70	3,073,000
4	34,823,000	＋2,936,000	0.95	0.99	0.70	24,859,000
一括価格（合計）						43,353,000

ウ 占有減価修正：物件4 0.95(賃借権の引き受け(1階店舗・206号室)▲5%)

エ 市場性修正：物件4 0.99(費用償還請求の可能性▲1%)

オ 競売市場修正：物件1～4 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小山(県)-10

所 在：小山市乙女1丁目105番17
「乙女1-5-21」

地 目：宅地

価 格：32,000円/㎡

位 置：間々田駅1.1km(道路距離)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：259㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西6.0m市道

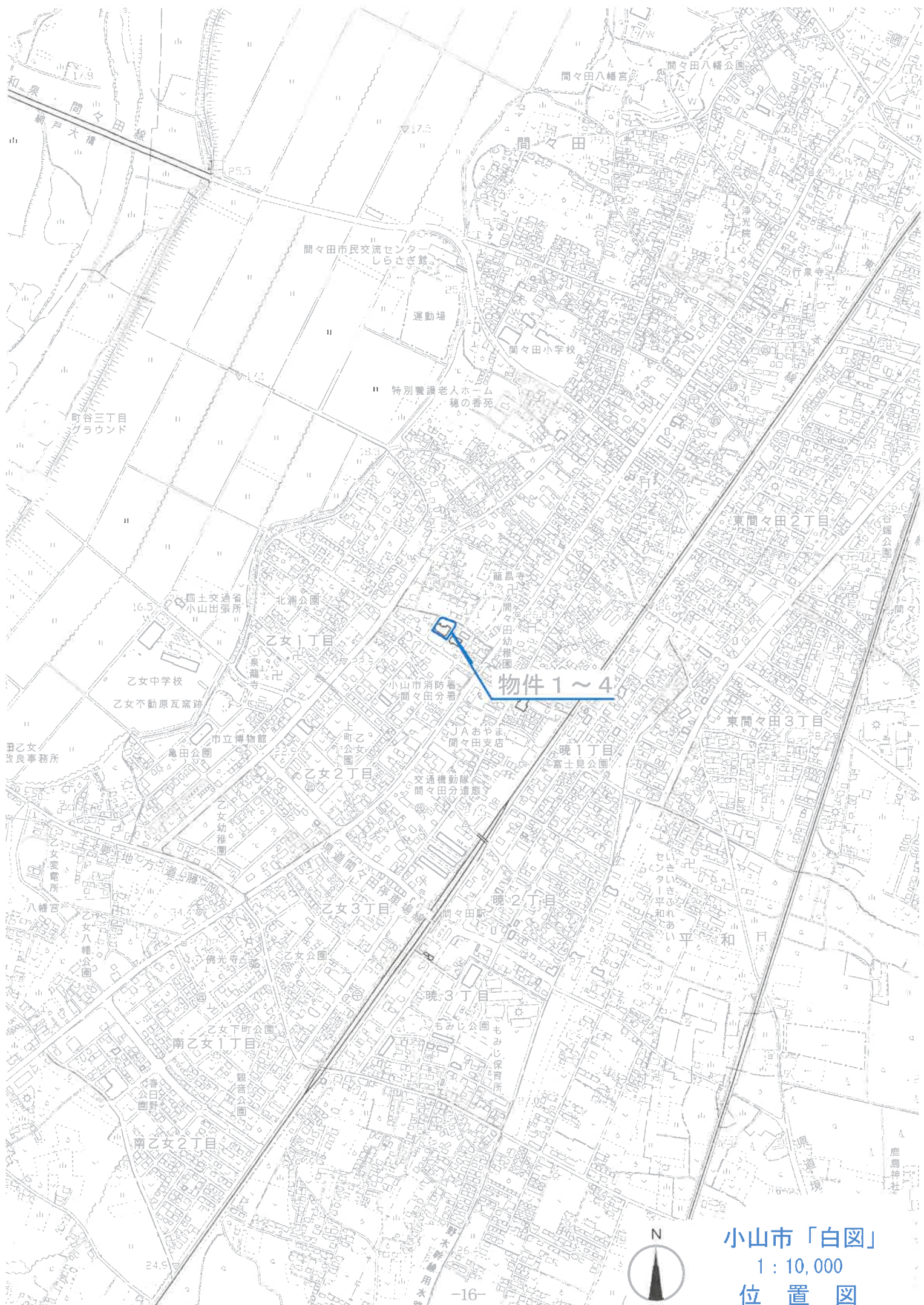
用途 指定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)

地域 の 概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

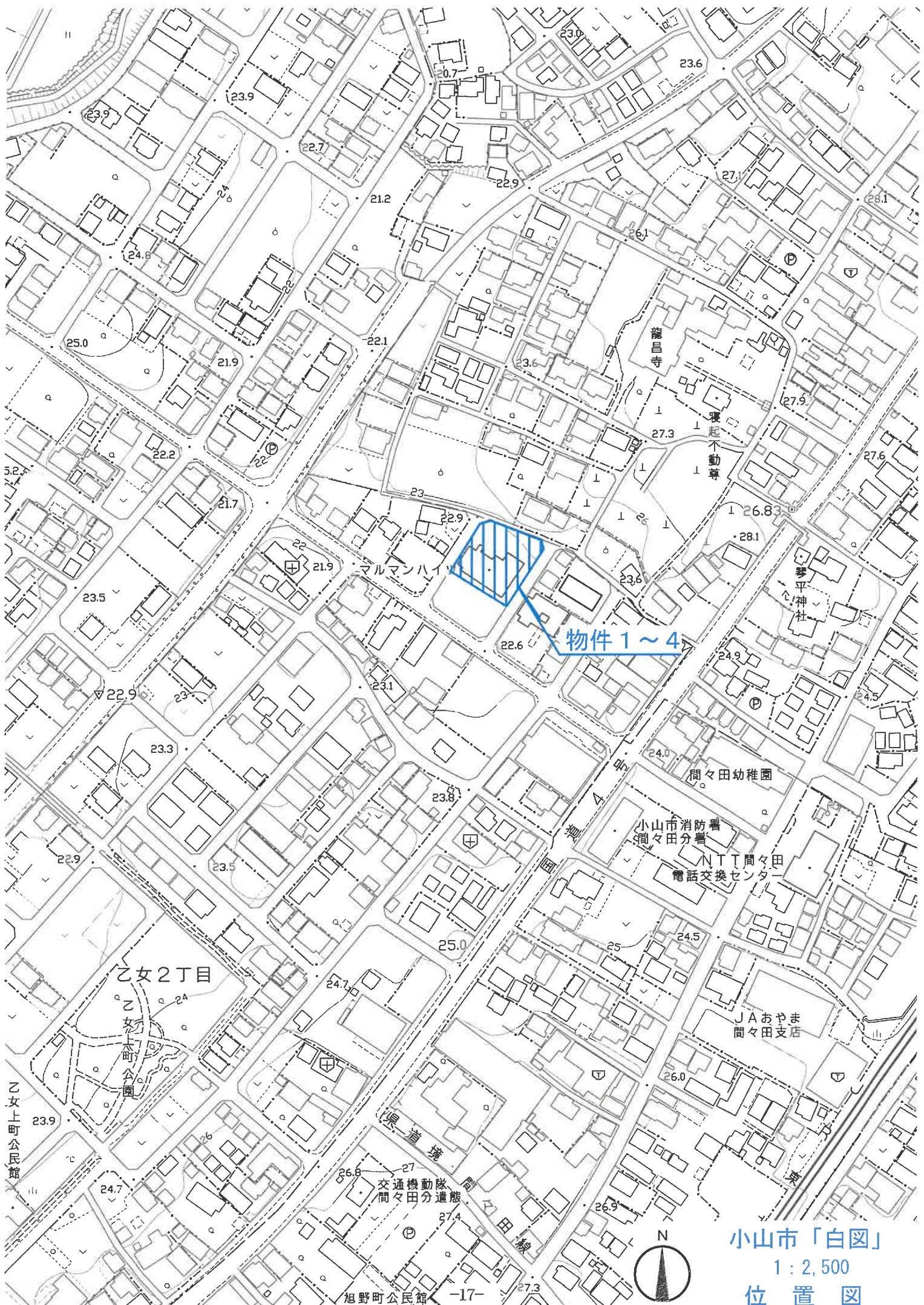
以 上



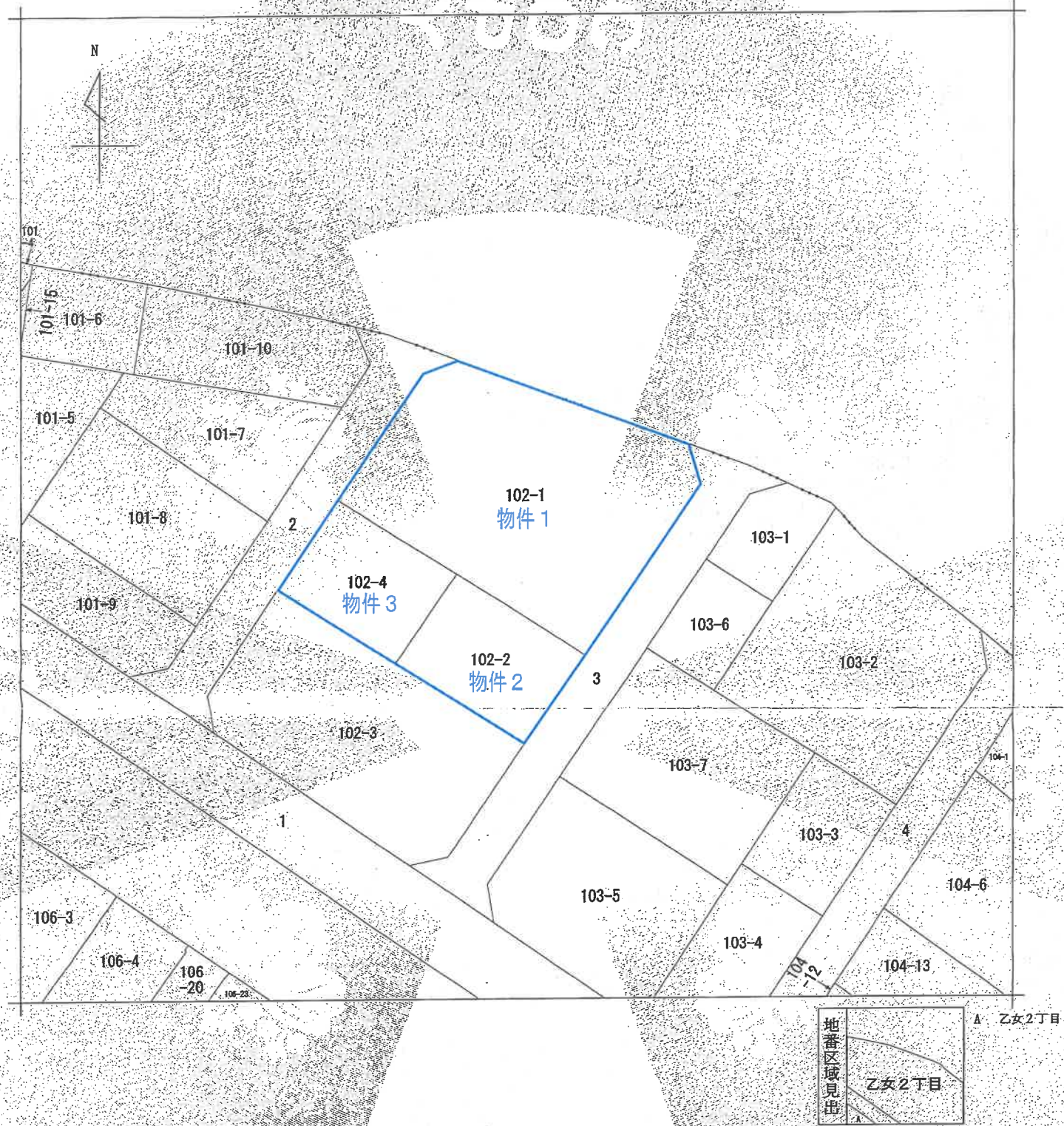
物件 1～4

小山市「白図」
1 : 10,000
位置図





小山市「白図」
1 : 2,500
位置図



請求部	所在	小山市乙女二丁目				地番	102番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲乙	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年2月1日				補正年月日(原図)	昭和61年2月4日		補正事項		

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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和7年1月10日

宇都宮地方法務局

登記官

整理番号：H32505-1

(1/1)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和63年3月3日

これは図面に記載されている図案を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局小山出張所管轄)
令和7年1月10日 宇都宮地方方法務局

登記官

物件4
建物図面写
1/3

整理番号：H2506-1

(1/3)

1111897

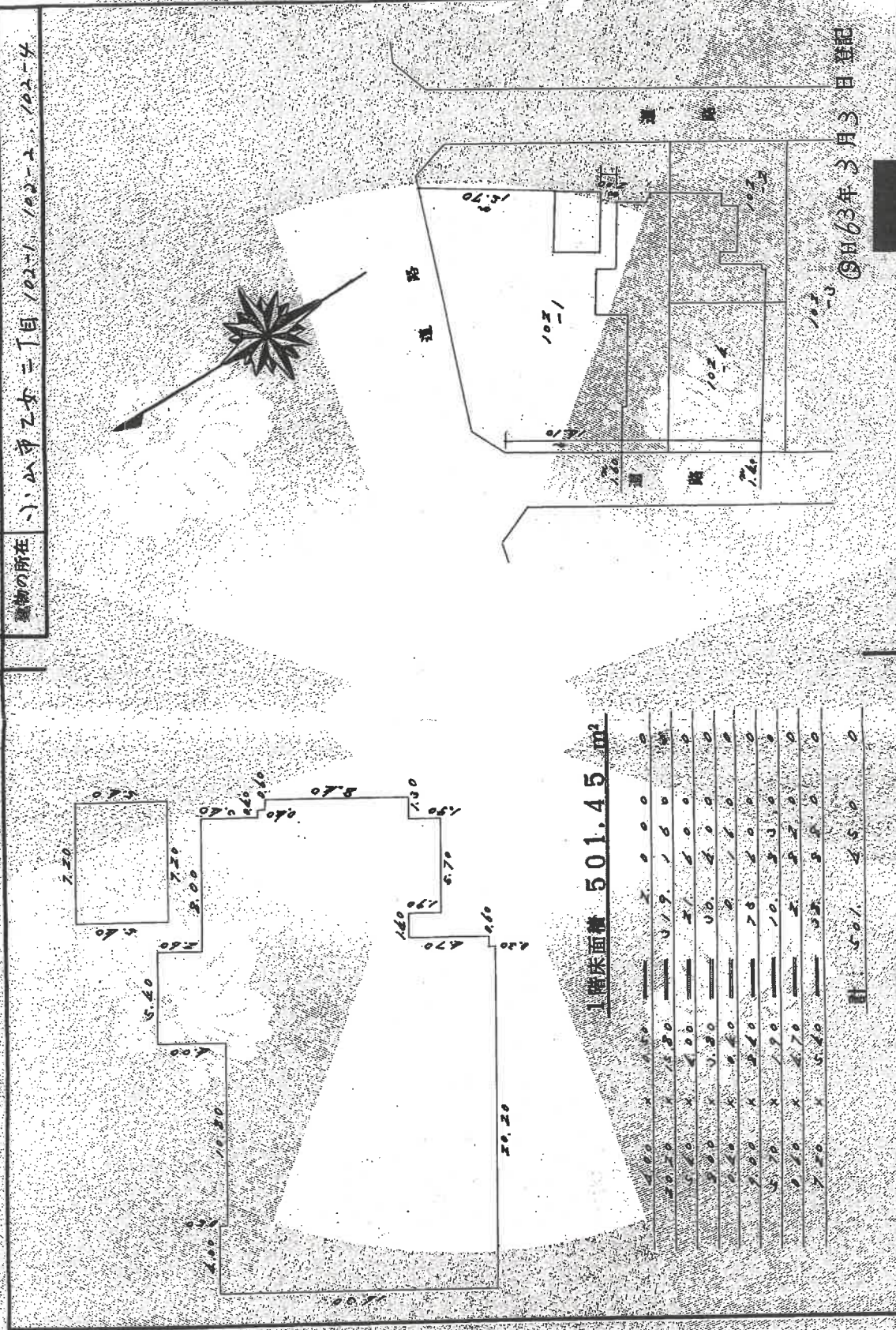
各階平面図

家屋番号 102-1

建物図面

各階平面図

建物の所在 小山市乙女二丁目102-1 102-2 102-4



昭和63年3月3日 登記

作製者

月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会所属)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和63年3月3日

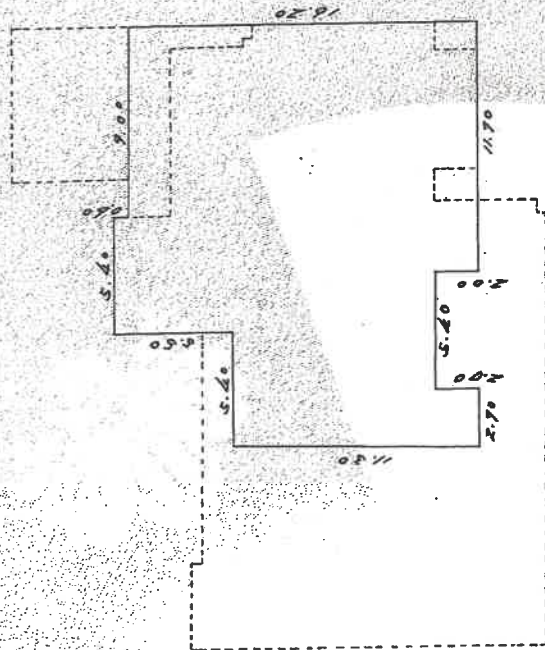
L111859

3/3

西平縣志

卷尾 番 102-1

小、山 市乙女三丁目 102-1、102-2、102-4
事務所の所在

5階床面積 286.74 m²

5.40	x	0.40	0	0
4.40	x	1.20	70.560	0
3.00	x	1.80	12.0	0
3.70	x	2.00	5.400	0
11.70	x	2.00	10.400	0

志

吳 龍 引

招引之進之且之(日作動)

申請人

縮尺 1/250

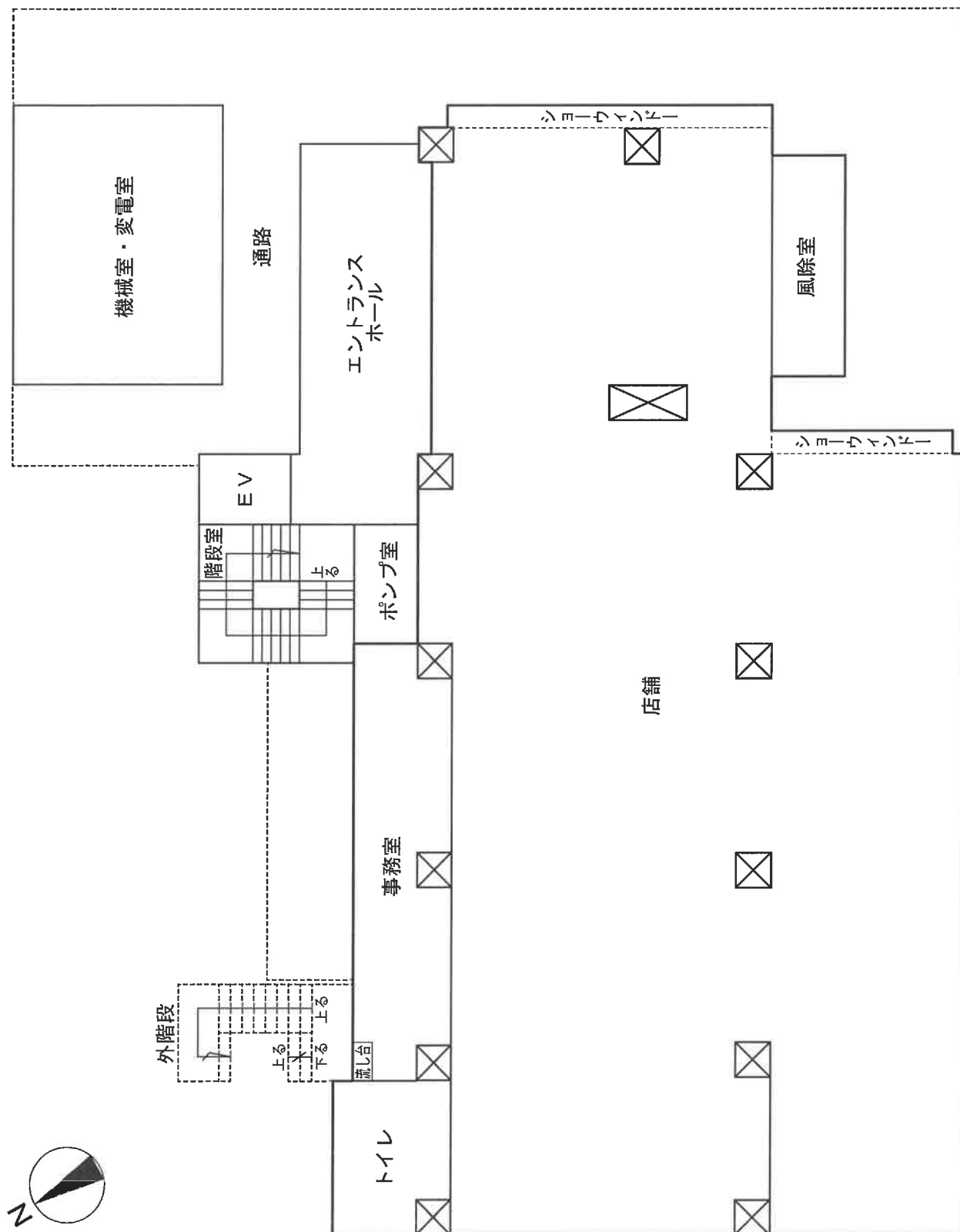
(蠟木填土培家厝園在士金用紙)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(3/3)

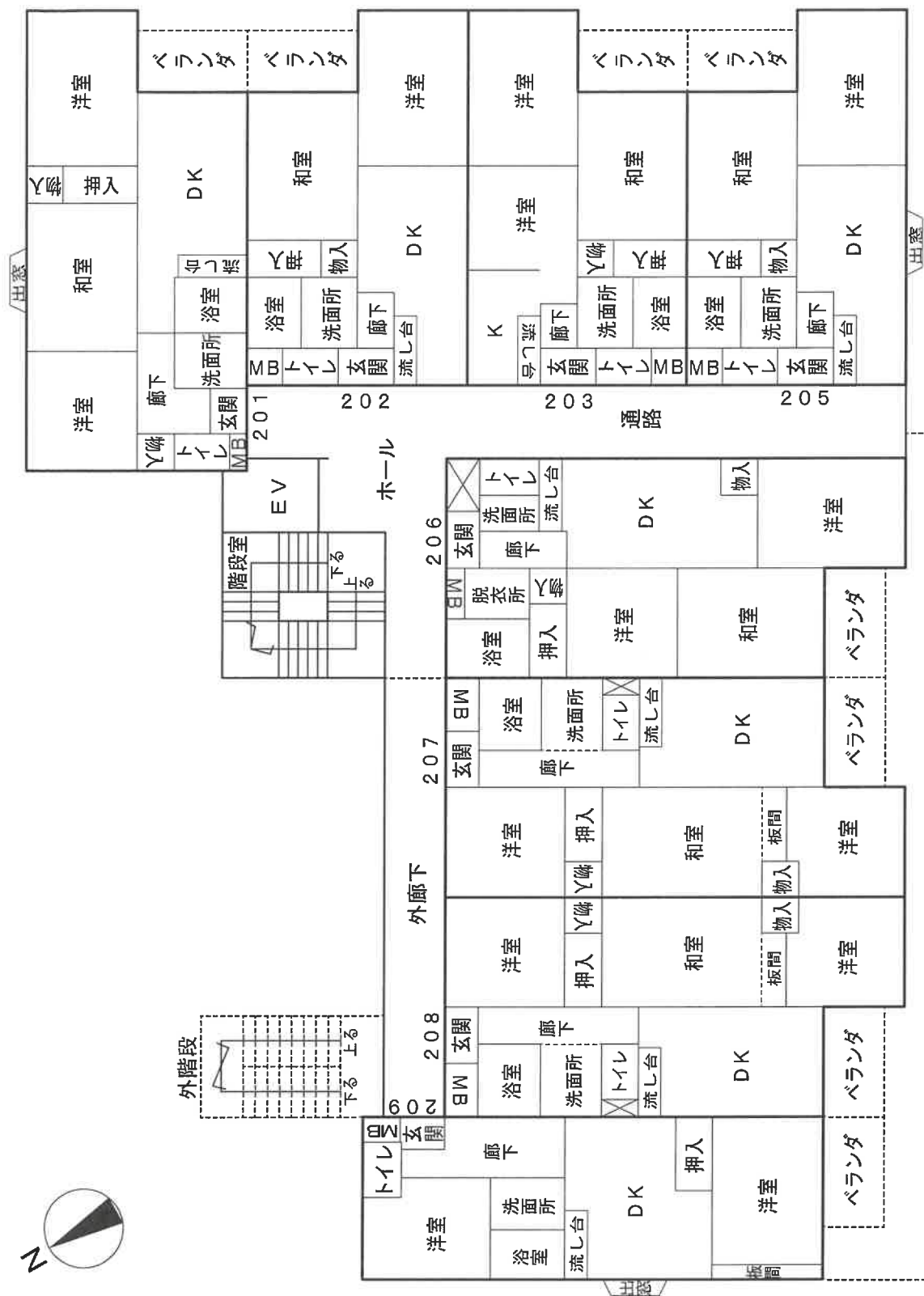
整理番号：H32506-1

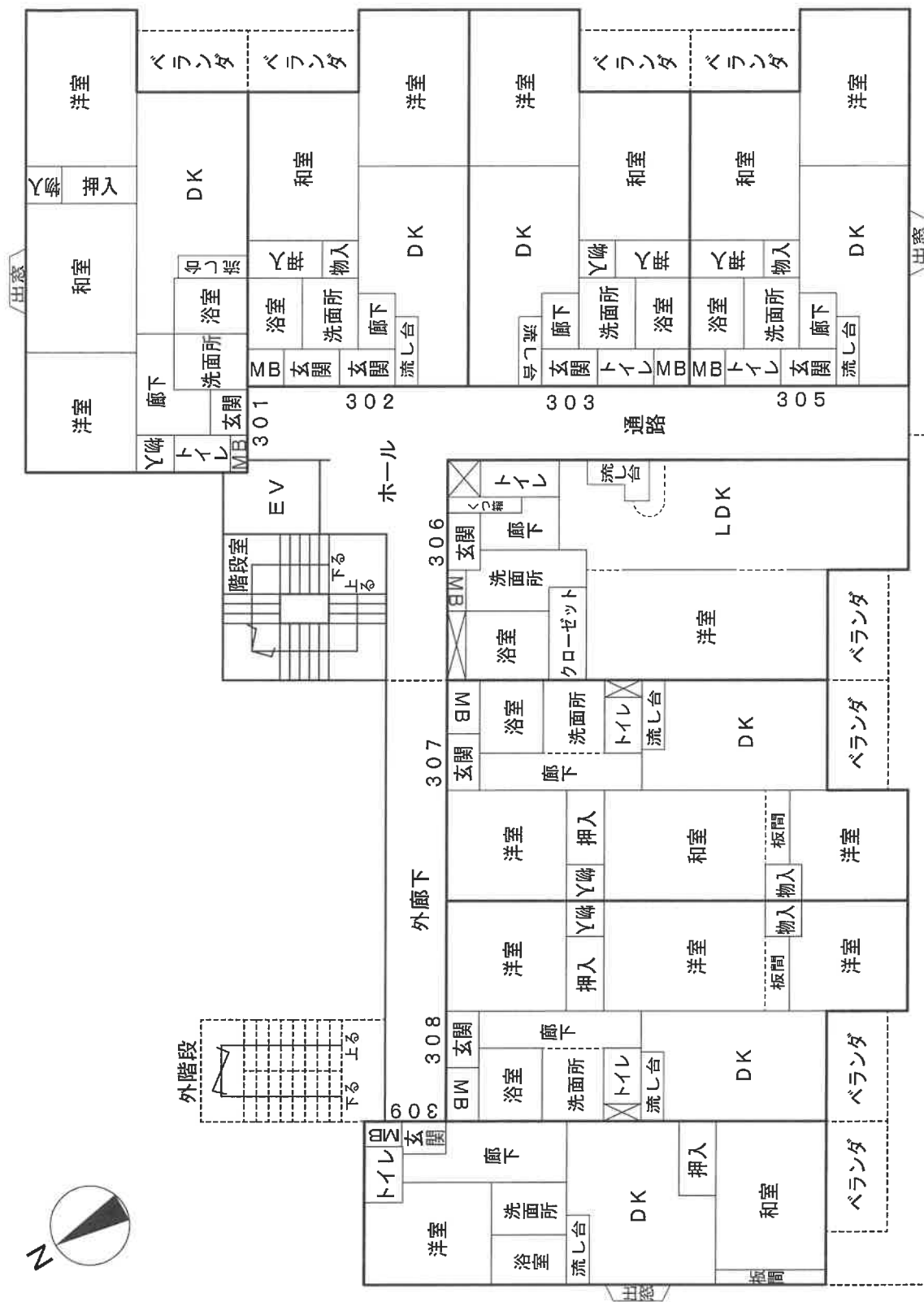
物件 4
建物図面写
3/3



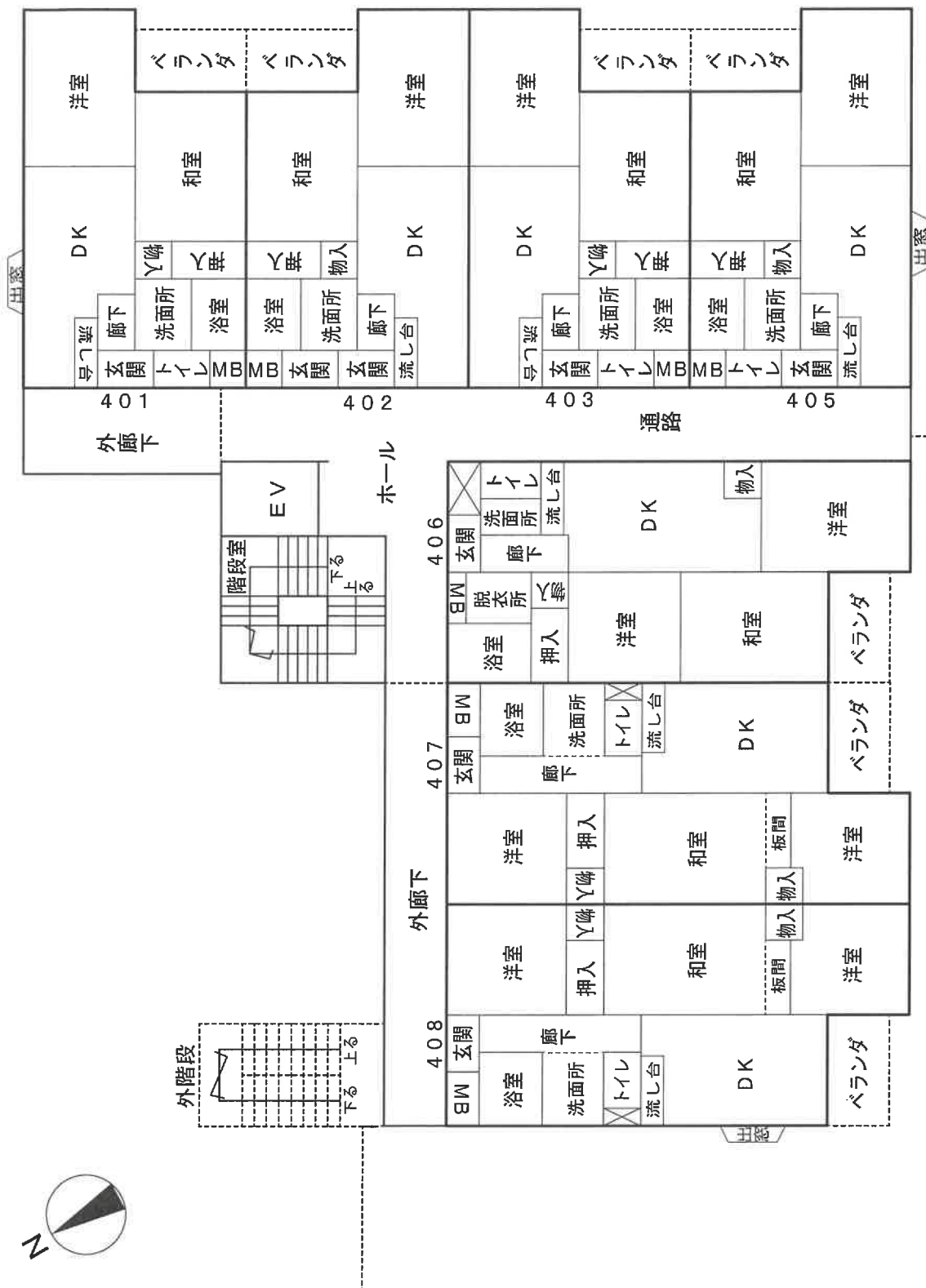
物件 4
間取図(1階)

※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。



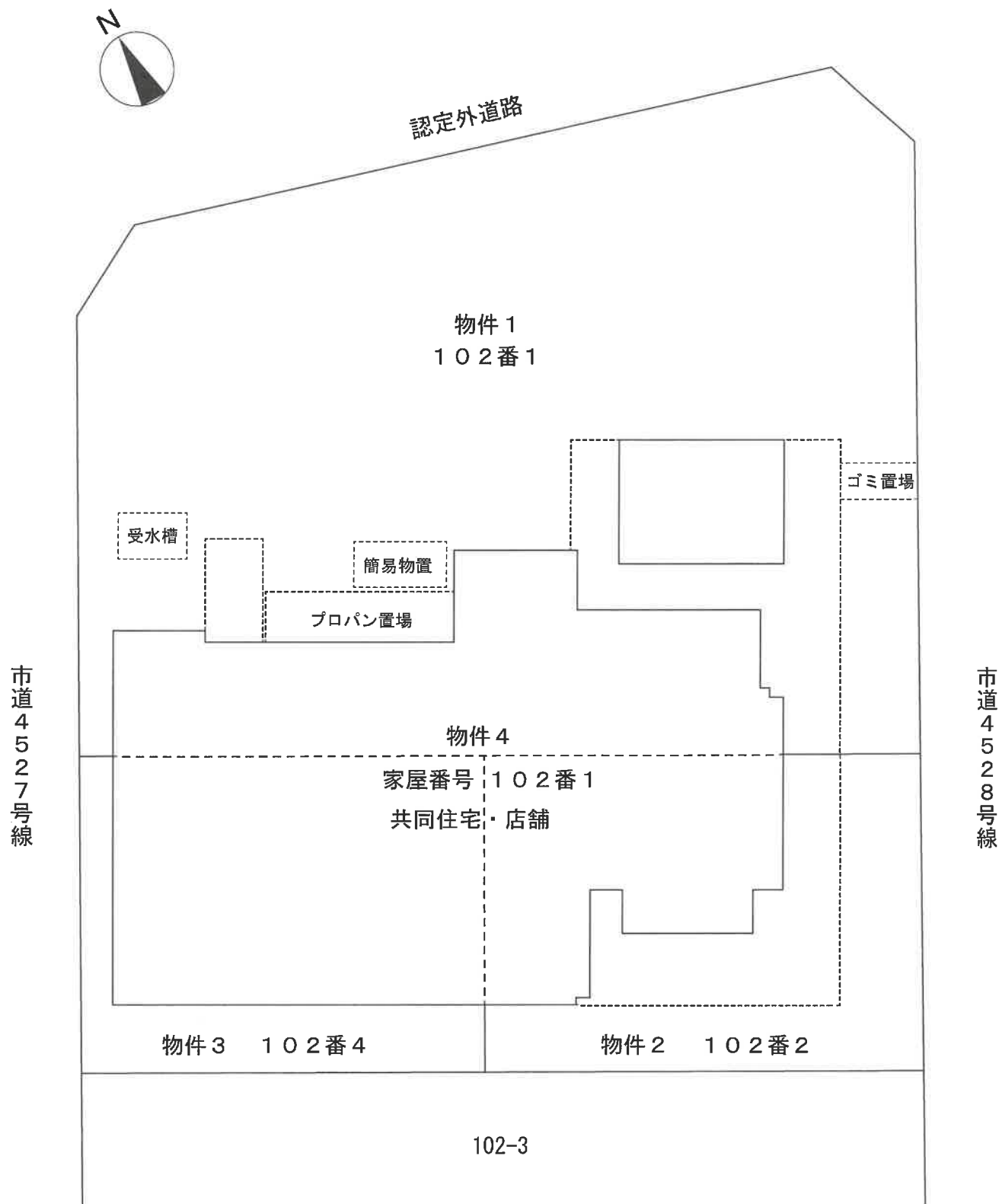


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。





※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。



※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。