

## 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 坂 下 恵以子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

|                               |                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                          | 令和 7年 7月 2日から<br>令和 7年 7月 9日まで                                                                                              |
| 開札期日                          | 日 時 令和 7年 7月15日 午前10時00分<br>場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)                                                                             |
| 売却決定<br>期日                    | 日 時 令和 7年 8月 1日 午前10時00分<br>場 所 宇都宮地方裁判所                                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                  | 令和 7年 7月16日 午前10時00分から<br>令和 7年 7月18日 午後 3時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法              | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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  | 23,242,000<br>18,593,600 | 一括       | 4,648,400  | 350,103  | 69,310   |
| 1    | 1,859,000                |          |            |          |          |
| 2    | 4,625,000                |          |            |          |          |
| 3    | 2,952,000                |          |            |          |          |
| 4    | 13,806,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          | </       |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 宇都宮市二荒町  
 地 番 5 番 2 1  
 地 目 宅地  
 地 積 59.40 平方メートル
  
- 2 所 在 宇都宮市二荒町  
 地 番 5 番 2 3  
 地 目 宅地  
 地 積 147.99 平方メートル
  
- 3 所 在 宇都宮市二荒町 5 番地 2 1  
 家屋 番号 5 番 2 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 石造陸屋根 2 階建  
 床 面 積 1 階 40.49 平方メートル  
           2 階 40.49 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅  
 構 造 石造瓦葺 2 階建
  
- 4 所 在 宇都宮市二荒町 5 番地 2 3  
 家屋 番号 5 番 2 3 の 2  
 種 類 共同住宅・事務所・店舗  
 構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建

## 物 件 目 録

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 92.05平方メートル  |
|       | 2階 | 101.41平方メートル |
|       | 3階 | 99.07平方メートル  |
|       | 4階 | 99.07平方メートル  |
|       | 5階 | 99.07平方メートル  |

(現況)

種 類 共同住宅・倉庫・店舗

## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

---

### 1. 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

【物件番号4】

1階店舗部分につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

2階倉庫部分につき、本件所有者及びAが占有している。Aは本件所有者会社の代表者である。

301号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

302号室につき、Dが占有している。同人の占有は差押えに後れる。

401号室につき、Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

402号室につき、Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

501号室につき、Gが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

502号室につき、Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

5 その他買受への参考となる事項

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 宇都宮市二荒町  
 地 番 5 番 2 1  
 地 目 宅地  
 地 積 59.40 平方メートル
  
- 2 所 在 宇都宮市二荒町  
 地 番 5 番 2 3  
 地 目 宅地  
 地 積 147.99 平方メートル
  
- 3 所 在 宇都宮市二荒町 5 番地 2 1  
 家屋 番号 5 番 2 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 石造陸屋根 2 階建  
 床 面 積 1 階 40.49 平方メートル  
                   2 階 40.49 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅  
 構 造 石造瓦葺 2 階建
  
- 4 所 在 宇都宮市二荒町 5 番地 2 3  
 家屋 番号 5 番 2 3 の 2  
 種 類 共同住宅・事務所・店舗  
 構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建

## 物 件 目 録

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 92.05平方メートル  |
|       | 2階 | 101.41平方メートル |
|       | 3階 | 99.07平方メートル  |
|       | 4階 | 99.07平方メートル  |
|       | 5階 | 99.07平方メートル  |

(現況)

種 類 共同住宅・倉庫・店舗

令和 6年(ケ)第 97号  
令和 6年10月21日受理  
令和 7年 3月28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 宇都宮市二荒町  
 地 番 5 番 2 1  
 地 目 宅地  
 地 積 59.40 平方メートル
- 2 所 在 宇都宮市二荒町  
 地 番 5 番 2.3  
 地 目 宅地  
 地 積 147.99 平方メートル
- 3 所 在 宇都宮市二荒町 5 番地 2 1  
 家屋 番号 5 番 2 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 石造陸屋根 2 階建  
 床 面 積 1 階 40.49 平方メートル  
           2 階 40.49 平方メートル
- 4 所 在 宇都宮市二荒町 5 番地 2 3  
 家屋 番号 5 番 2 3 の 2  
 種 類 共同住宅・事務所・店舗  
 構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建  
 床 面 積 1 階 92.05 平方メートル  
           2 階 101.41 平方メートル  
           3 階 99.07 平方メートル  
           4 階 99.07 平方メートル  
           5 階 99.07 平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 宇都宮市二荒町5番23号                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造：石造瓦葺2階建<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類：<br><input type="checkbox"/> ある    構造：<br>床面積：                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input checked="" 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<br><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    地方裁判所    支部    平成    年(    )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [ 保管開始日    平成    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

|                |                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 住居表示           | 宇都宮市二荒町5番23号                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 土地             | 物件2                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <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<br><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<br><input type="checkbox"/>              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に受水槽1基が存在する                                                                                                                                                       |  |  |
| 建物             | 物件4                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：             |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造：<br>床面積：                                                                                                           |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を共同住宅・倉庫・店舗として使用している<br><input checked="" 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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 本建物のエレベーターは令和6年10月以降、故障により作動していない<br><input checked="" type="checkbox"/> 本建物のエレベーターは古く、部品が調達できないため修理できないということである                                                      |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                      地方裁判所                      支部    平成    年(    )第                      号<br><input type="checkbox"/> ある    [    保管開始日    平成    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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 3 関係)                            |     |                                              |  |
|------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                           |     | ■全部 □                                        |  |
| 占有者                                            |     | □債務者 ■A (債務者会社代表者)                           |  |
| 占有状況                                           |     | □敷地 □駐車場 □<br>■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □             |  |
| ■関係人(■A (債務者会社代表者兼占有者本人) □ ( ))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                                         |     | 平成9年ころ                                       |  |
| 最初の                                            | 契約日 | 平成9年ころ                                       |  |
| 契約等                                            | 期間  | 平成9年ころから □ 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし            |  |
| 更新の種別                                          |     | □合意更新 □自動更新 □法定更新                            |  |
| 現在の                                            | 期間  | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし             |  |
| 契約等                                            | 貸主  | ■所有者 □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)<br>□前払 ( 分 円)<br>□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                |  |
|                                                |     |                                              |  |

(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<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                               | 占有<br>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                                                                                                                              | 賃料                                                                                                                                                     | 特約等                                                                                                                                                                        |
|           |                                                                           |                                                                                                                                                               | 現在の契約                   | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 | 種別                                                                                                                              | 敷金等                                                                                                                                                    | その他の陳述等<br>執行官の意見                                                                                                                                                          |
| 4         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 1階店舗部分 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input checked="" type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H30年ころ                  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>165,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>不明 | <input checked="" type="checkbox"/> 契約当初に期間の定めなし                                                                                                                           |
|           | B                                                                         | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 期間の定めなし                 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円        |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |
| 4         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 2階倉庫部分 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 不明                      | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input checked="" type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                               | <input checked="" type="checkbox"/> 左記はAの占有権原<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者の占有権原は所有権<br><input checked="" type="checkbox"/> 2階部分に建物所有者が所有する動産とA所有の動産が混在している |
|           | 建物所有者及びA                                                                  | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 期間の定めなし                 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円        |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |
| 4         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 301号室  | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R3年ころ                   | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input checked="" type="checkbox"/> 法                               | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円  | <input checked="" type="checkbox"/> ほかに共益費月額3,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> R4年ころからCは行方不明<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃料を滞納しているが賃貸借契約を解除していない     |
|           | C                                                                         | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 自R5年ころ<br>至期間の定めなし      | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円 |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |
| 4         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 302号室  | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R6・10・15                | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円  | <input checked="" type="checkbox"/> ほかに共益費月額3,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 毎月25日限り翌月分払                                                                      |
|           | D                                                                         | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 自R6・10・15<br>至R8・10・14  | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円 |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |
| 4         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 401号室  | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R6・7・1                  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円  | <input checked="" type="checkbox"/> 共益費なし<br><input checked="" type="checkbox"/> 毎月25日限り翌月分払                                                                               |
|           | E                                                                         | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 自R6・7・1<br>至R8・6・30     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円 |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |
| 4         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 402号室  | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R6・5・1                  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>40,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円  | <input checked="" type="checkbox"/> ほかに共益費月額3,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 毎月25日限り翌月分払                                                                      |
|           | F                                                                         | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 自R6・5・1<br>至R8・4・30     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                                          | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>40,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>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

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                          |                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                       |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                              | 占有<br>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<br>種別                                                                                          | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                                 | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                                                              |
|           |                                                                          |                                                                                                                                                               | 現在の契約                   | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                       |
| 4         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 501号室 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R4・3・1                  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input checked="" type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45,000円<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円 | <input checked="" type="checkbox"/> ほかに共益費月額3,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 毎月25日限り翌月分払 |
|           | G                                                                        | 自R6・3・1<br>至期間の定めなし                                                                                                                                           |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                       |
| 4         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 502号室 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R3・2・1                  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input checked="" type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>40,000円<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円 | <input checked="" type="checkbox"/> ほかに共益費月額3,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 毎月25日限り翌月分払 |
|           | H                                                                        | 自R5・2・1<br>至期間の定めなし                                                                                                                                           |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                       |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                  | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | ・ ・                     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                              |                                                                                                       |
|           |                                                                          | 自・ ・<br>至・ ・                                                                                                                                                  |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                       |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                  | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | ・ ・                     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                              |                                                                                                       |
|           |                                                                          | 自・ ・<br>至・ ・                                                                                                                                                  |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                       |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                  | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | ・ ・                     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                              |                                                                                                       |
|           |                                                                          | 自・ ・<br>至・ ・                                                                                                                                                  |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                       |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                  | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | ・ ・                     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                              |                                                                                                       |
|           |                                                                          | 自・ ・<br>至・ ・                                                                                                                                                  |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                       |

※ 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<br>(当事者等との関係)           | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ■A (物件所有者有限会社<br>くれよん企画代表者) | <p>(1) 私は物件1、2の各土地と物件3、4の各建物を所有する有限会社くれよん企画の代表者です。物件1は物件3の敷地を形成しており、物件2は物件4の敷地を形成しています。</p> <p>(2) 物件3は平成9年ころ以降、私が居住し居宅として使用しています。物件3を所有する有限会社くれよん企画と私個人の間で建物賃貸借契約はありません。私は無償で期間の定めなしに物件3を使用しています。</p> <p>(3) 物件3の1階玄関ホール付近に雨漏り箇所があります。</p> <p>(4) 物件4のエレベーターは令和6年10月23日ころ故障し、それ以降、動いていません。修理を依頼しましたが、エレベーターが古いため、交換する部品が調達できないので修理できないと業者から言われました。エレベーターを新しいものに替えるのに1000万くらいかかるそうです。</p> <p>(5) 物件4の2階部分は平成26年9月ころ、当時賃貸していた日焼けサロンから火災が発生しました。その火災で亡くなった人はいません。火災による損傷を修繕し、現在、その部屋は有限会社くれよん企画と私個人が、内壁と天井にボードを貼った状態で倉庫として使用しています。私が2階部分を使用するについて、有限会社くれよん企画との間で金銭の授受はありません。</p> <p>(6) 物件4の301号室はCが令和3年ころ入居しましたが、入居後間もなく賃料を滞納するようになり、令和4年ころ以降、行方不明になりましたが、賃貸借契約の解除はしていません。</p> |
| ■B (物件4の1階店舗<br>・占有者)       | 物件4の1階店舗は私が平成30年ころ以降、賃借権により飲食店として使用しています。賃貸借契約の内容は5枚目のとおりです。期間の定めは当初からありませんでした。敷金の授受があったかどうか覚えていません。現時点で、1階店舗に不具合箇所はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ■A (物件所有者有限会社<br>くれよん企画代表者) | 物件4の1階店舗の敷金の授受については記憶がありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ■D (物件4の302号<br>室占有者)       | 私は物件4の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5枚目のとおりです。現時点で、この部屋に不具合箇所はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ■E (物件4の401号<br>室占有者)       | 私は物件4の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5枚目のとおりです。現時点で、この部屋に不具合箇所はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ■F (物件4の402号<br>室占有者)       | 私は物件4の402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5枚目のとおりです。現時点で、この部屋に不具合箇所はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

(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<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等                                                                 |
| ■G (物件4の501号室<br>占有者) | 私は物件4の501号室を賃借し、居宅として使用しています。賃借契約の内容は6枚目のとおりです。現在、居室天井から雨漏りする箇所があります。 |
| ■H (物件4の502号<br>室占有者) | 私は物件4の502号室を賃借し、居宅として使用しています。賃借契約の内容は6枚目のとおりです。現在、居室天井から雨漏りする箇所があります。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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2～6枚目のとおり認めた。
- (2) 物件1は土地所有者が物件3の敷地として使用し、物件3はA（債務者兼所有者有限会社くれよん企画代表者）が使用借権により居宅として使用している。物件3の不動産登記簿上の種類は倉庫であるが現況は居宅であり、構造は不動産登記簿上、石造陸屋根2階建であるが現況は石造瓦葺2階建である。1階玄関ホール部分に雨漏り跡が存在する。
- (3) 物件2は土地所有者が物件4の敷地として使用し、物件4は建物所有者及びその他の者が共同住宅・倉庫・店舗として使用している。物件4の5階居室2部屋の天井にそれぞれ雨漏り跡が存在した。なお、物件4のエレベーターは調査時点で動いていなかった。物件2の土地上に受水槽1基が存在する。
- (4) 物件2の東側に幅員約18mの舗装県道（主要地方道宇都宮結城線）が接面しており、当該道路は建築基準法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                                                                                                         |
| 6年10月23日(水)<br>11:25-11:45 | 宇都宮市役所<br>資産税課 | 間取図及び地番図各入手                                                                                                         |
| 6年10月23日(水)<br>11:55-12:30 | 物件所在地          | 債務者会社代表者兼物件3占有者Aに面談調査<br>物件調査<br>外観写真撮影                                                                             |
| 6年11月11日(月)<br>16:15-16:50 | 物件所在地          | 物件4の1階店舗占有者Bに現地から占有状況を電話照会、店舗従業員立会のうえ屋内写真撮影                                                                         |
| 6年11月15日(金)<br>14:15-14:35 | 物件所在地          | 物件4の2階～5階部分に事務連絡文書投函                                                                                                |
| 6年11月19日(火)<br>9:40-11:15  | 物件所在地          | A立会のうえ物件3の1、2階部分及び物件4の2階部分に立入調査、屋内写真撮影、評価人同行<br>G立会のうえ物件4の501号室に立入調査、屋内写真撮影<br>H立会のうえ物件4の502号室に立入調査、屋内写真撮影<br>評価人同行 |
| 6年11月19日(火)<br>12:45-13:15 | 物件所在地          | D立会のうえ物件4の302号室に立入調査、屋内写真撮影<br>F立会のうえ物件4の402号室に立入調査、屋内写真撮影<br>評価人同行                                                 |
| 6年11月20日(水)<br>14:45-15:05 | 物件所在地          | E立会のうえ物件4の401号室に立入調査、屋内写真撮影<br>評価人同行                                                                                |
| 6年11月21日(木)<br>10:00-10:20 | 物件所在地          | 建物所有者が用意した鍵を用いて物件4の301号室を解錠し、立会人を立ち会わせて室内立入調査、屋内写真撮影、評価人同行                                                          |

(特記事項)

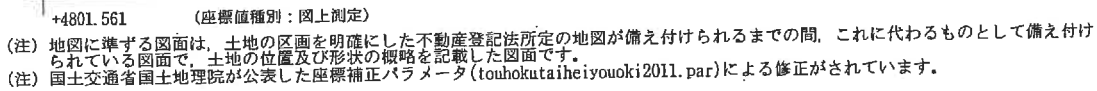
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年11月21日  
物件4の301号室は不在で施錠されていたので、建物所有者が用意した鍵を用いて解錠し、立会人を立ち会わ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



地番区域見出

|       |            |         |  |         |           |            |                 |      |      |           |
|-------|------------|---------|--|---------|-----------|------------|-----------------|------|------|-----------|
| 請求部   | 所在         | 宇都宮市二荒町 |  |         |           |            | 地番              | 5番21 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分    |  | 座標系又は記号 | IX        | 分類         | 地図に準ずる図面（街区成果B） |      | 種類   | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成22年3月23日 |         |  |         | 備付年月日（原図） | 平成22年3月23日 |                 |      | 補記事項 |           |

令和6年8月27日  
宇都宮地方法務局

地図整理番号：M52943 (1/1) 登記官



中心位置は二荒町5-21付近です

この図面は令和8年1月1日時点のものです。この図面は関係者の参考図として地域図や航空写真等を基に作成したものであり、誤測図ではありません。また、地味に暗い色調の資料に用いていることにはご注意ください。

中心位置は二荒町5-21付近です

## 12 枚目



登記年月日：昭和38年5月29日

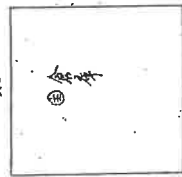
0433273

各階平面図 建築物図面

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 家屋番号  | 44-008-5-21          |
| 建物の所在 | 宇都宮市今小路町64番地ノ二荒町5-21 |

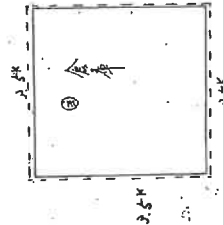
物件3

一階



$$\begin{array}{l} \text{倉庫} \\ 2.5\text{m} \times 2.5\text{m} = 12.25\text{m}^2 \\ 12.25\text{m}^2 \end{array}$$

二階



$$\begin{array}{l} \text{倉庫} \\ 2.5\text{m} \times 2.5\text{m} = 12.25\text{m}^2 \\ 12.25\text{m}^2 \end{array}$$

栃木県土地家屋調査士会

縮尺 1/200

昭和38年5月29日登記

宇都宮地方  
税務局 第九〇三三号

各階平面図写し

A4版に縮小コピーにつき漸尺相違

作製年 月 日  
昭和38年 5月 29日

作製者

作製年 月 日  
昭和38年 5月 29日

申請人

登記書

登記年月日：昭和63年9月14日

令和6年8月27日 宇都宮地方支務局

登記官

14枚目

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し

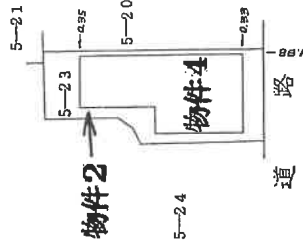
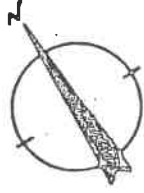
建物図面

家屋番号 5-2302

建物の所在 宇都宮市二荒町5番地23

0433274

各階平面図



昭和63年9月14日登記

(目録表12)

作製者

土地調査士  
家屋

(昭和63年9月12日作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和63年9月14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。  
令和6年8月27日 宇都宮地方法院

登記簿

15 枚目

地図整理番号：M52945  
(2/3)

各階平面図

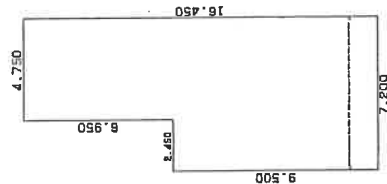
5-2302

家屋番号

建物の所在  
宇都宮市二荒町5番地23

建物各階平面図 1/2

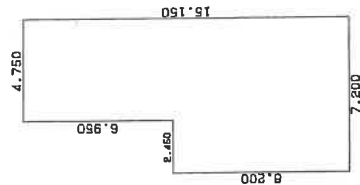
物件4



2階 求積表

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| $2.450 \times 8.500 =$  | 23.275000           |
| $4.750 \times 16.450 =$ | 78.137500           |
| 合計                      | 101.412500          |
| 床面積                     | 101.41 $\text{m}^2$ |

物件4



1階 求積表

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| $2.450 \times 8.200 =$  | 20.090000          |
| $4.750 \times 15.150 =$ | 71.962500          |
| 合計                      | 92.052500          |
| 床面積                     | 92.05 $\text{m}^2$ |

(目録巻12)

昭和63年9月14日登記

(長巻紙)

製作者  
土地調査士  
家屋

年9月12日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

各階平面図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和63年9月14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。  
令和6年8月27日 宇都宮地方延務局

登記官

16枚目

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図写し

(長横紙)

建物図面  
各階平面図

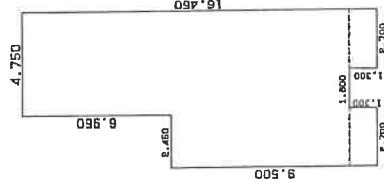
5-2302

宇都宮市二荒町5番地23

家屋番号

建物の所在

物件4



3~5階 求積表 (各階同型)

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 2.450 × 9.500 =  | 23.275000 |
| 0.250 × 16.450 = | 4.112500  |
| 1.800 × 15.150 = | 27.270000 |
| 2.700 × 16.450 = | 44.415000 |
| 合計               | 99.072500 |
| 床面積              | 99.07 ㎡   |

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

昭和63年9月12日作製

作製者

土地調査士  
家屋

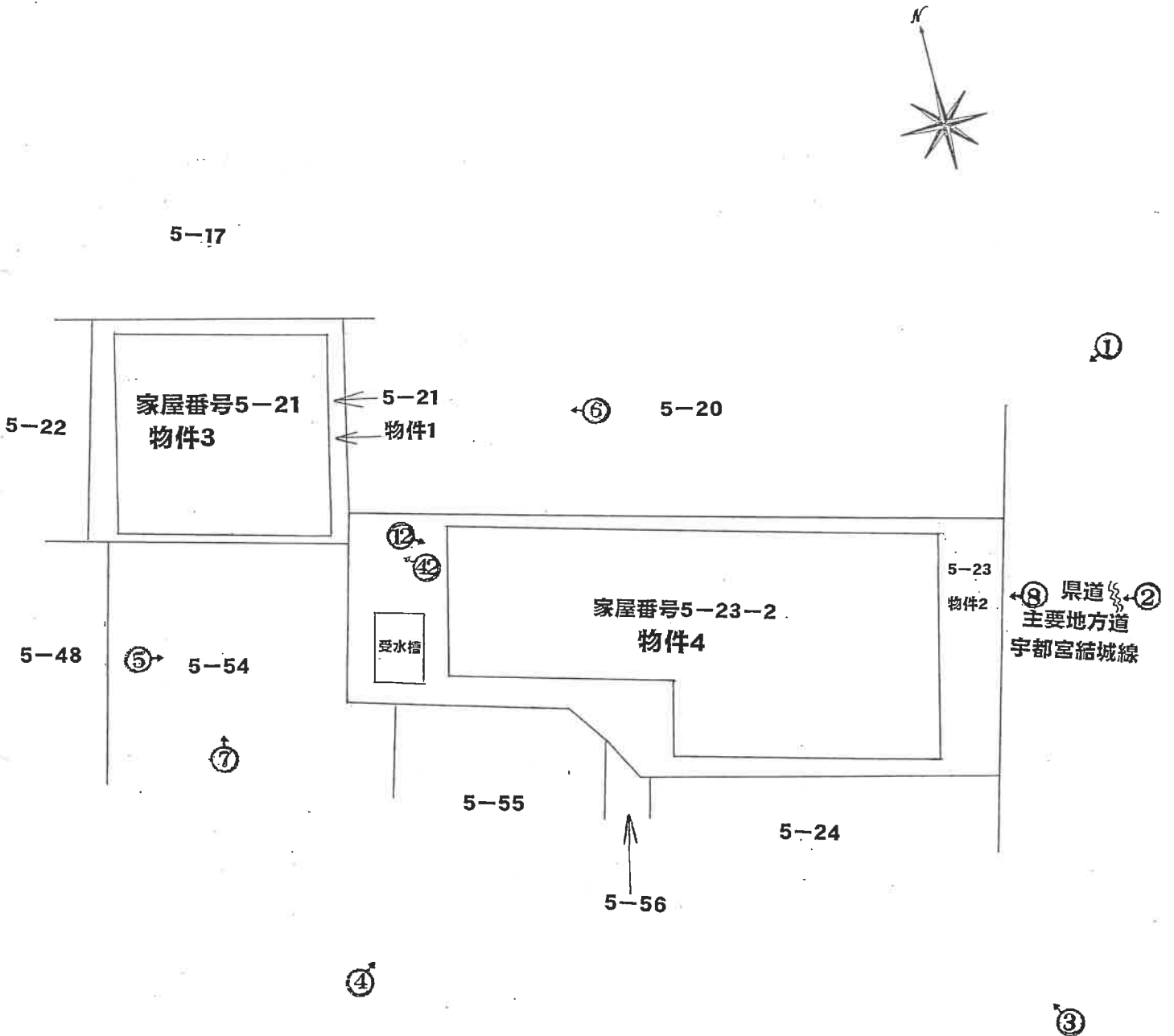
(白黒写真)

地図整理番号：N52945 (3/3)

# 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。

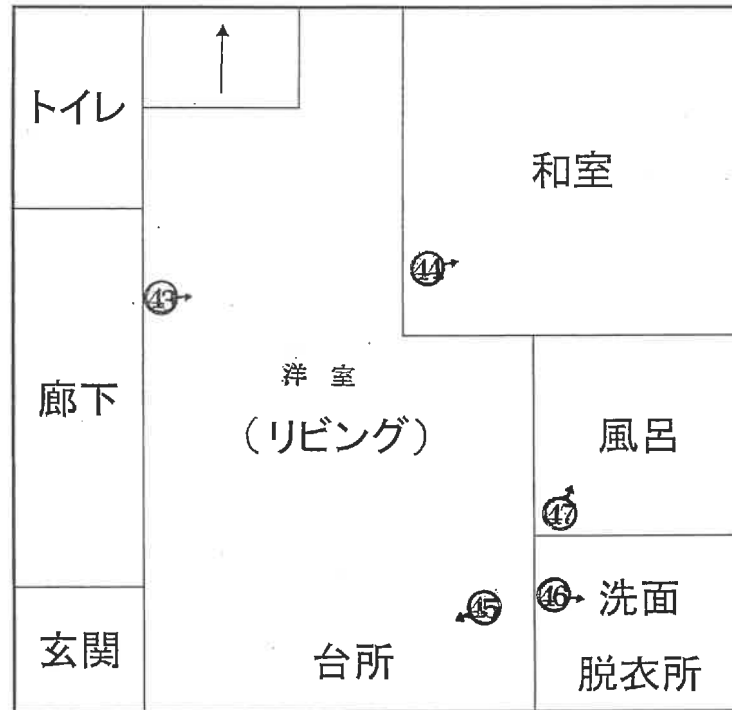


# 建物間取図

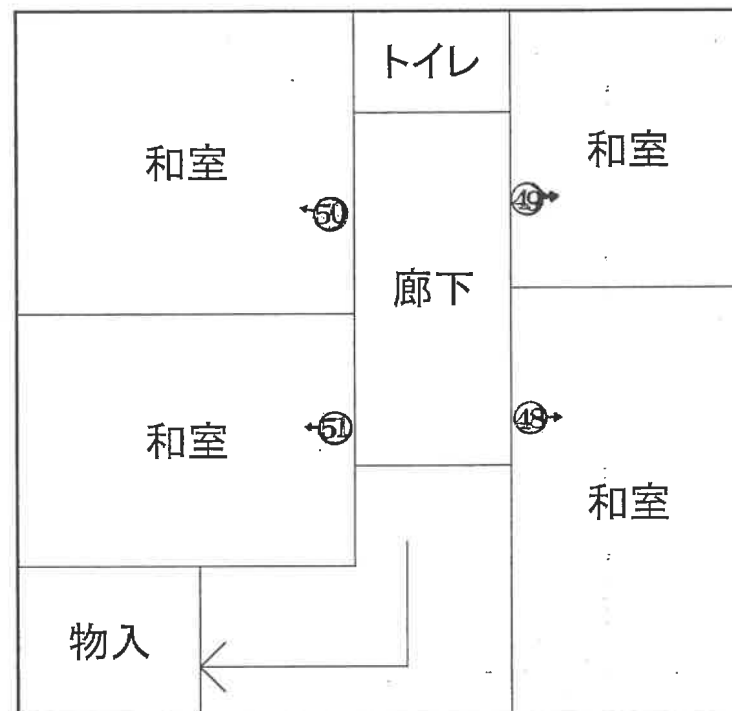
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

## 物件3

1階

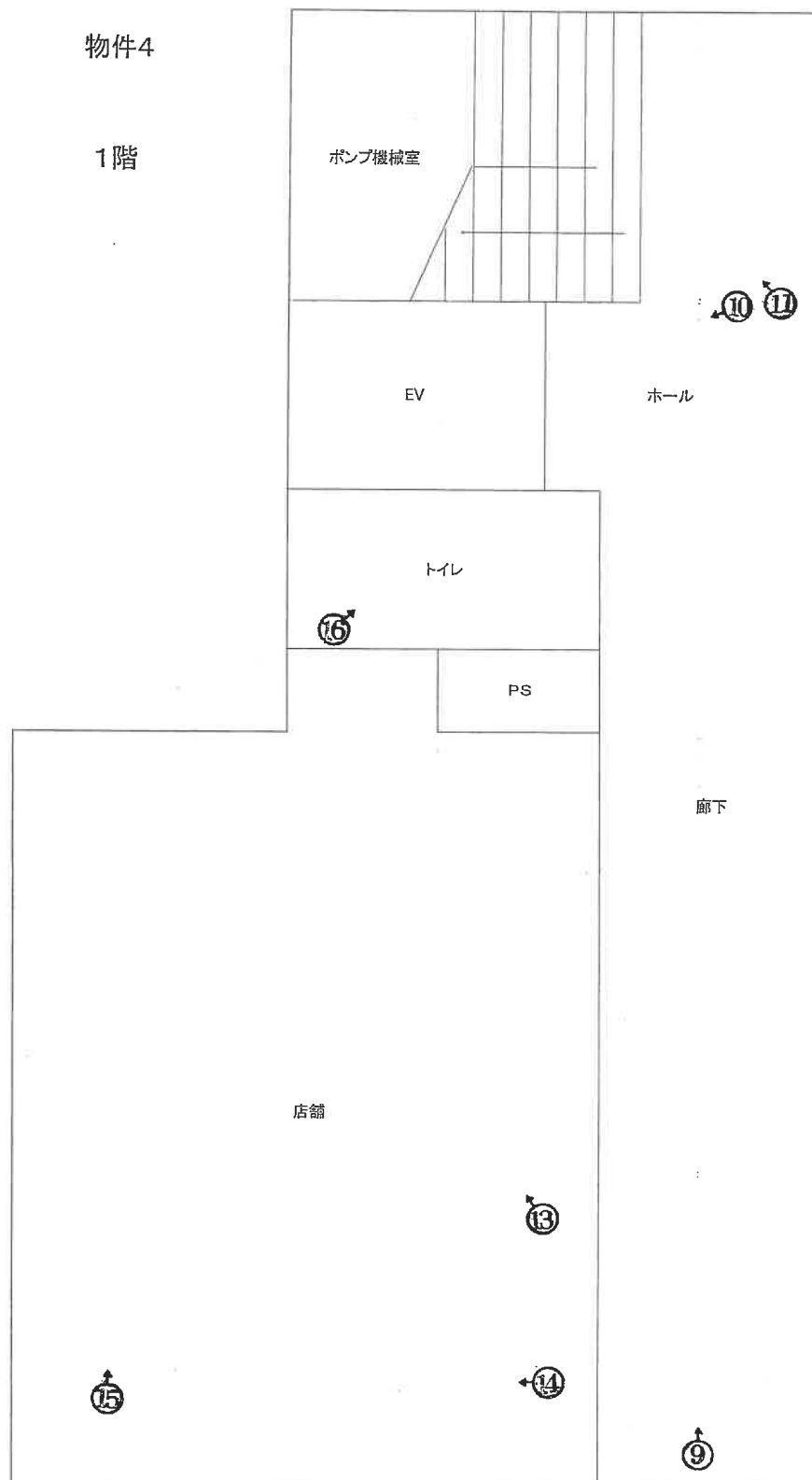


2階



# 建物間取図

(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。

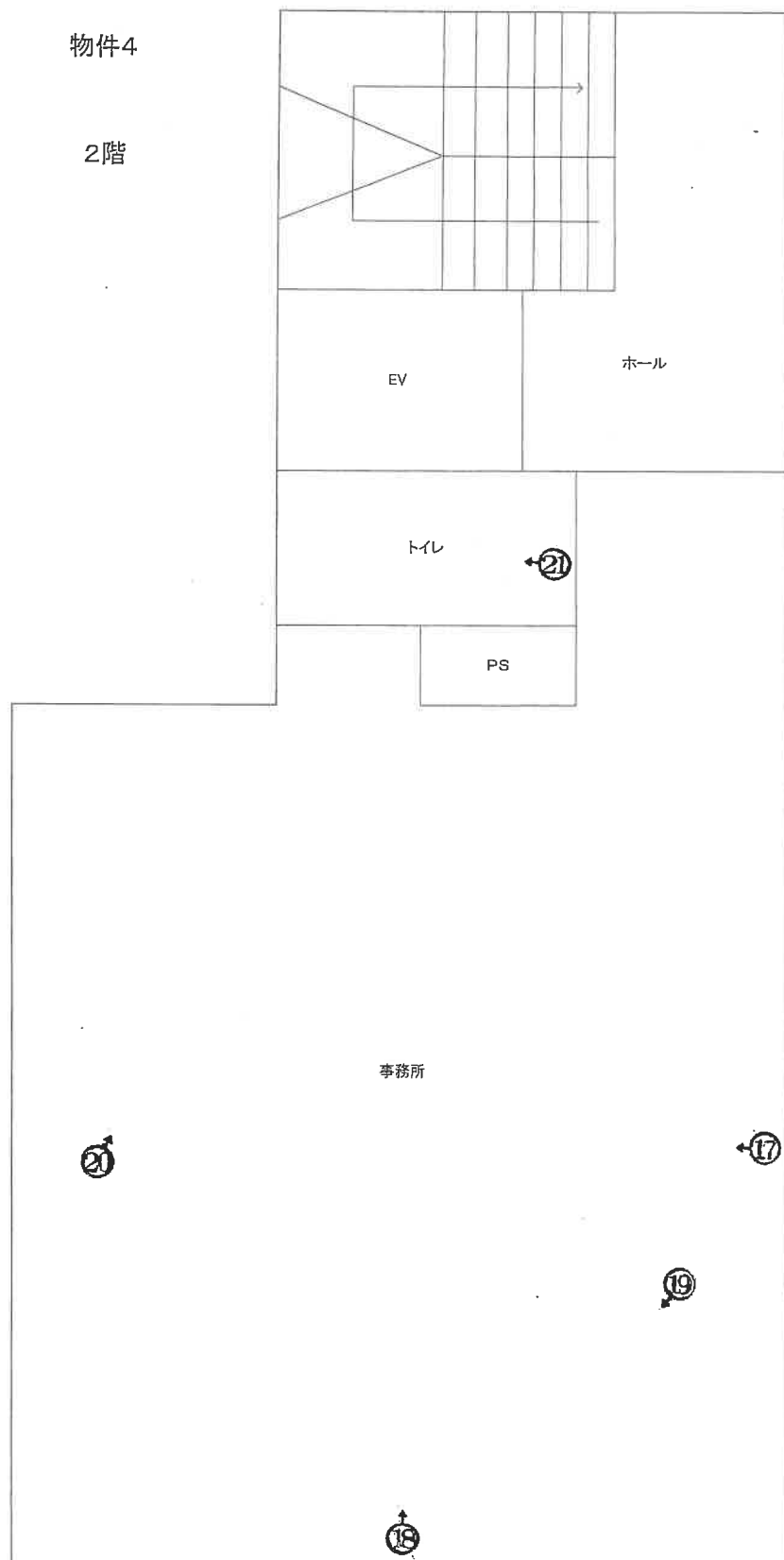


# 建物間取図

(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。

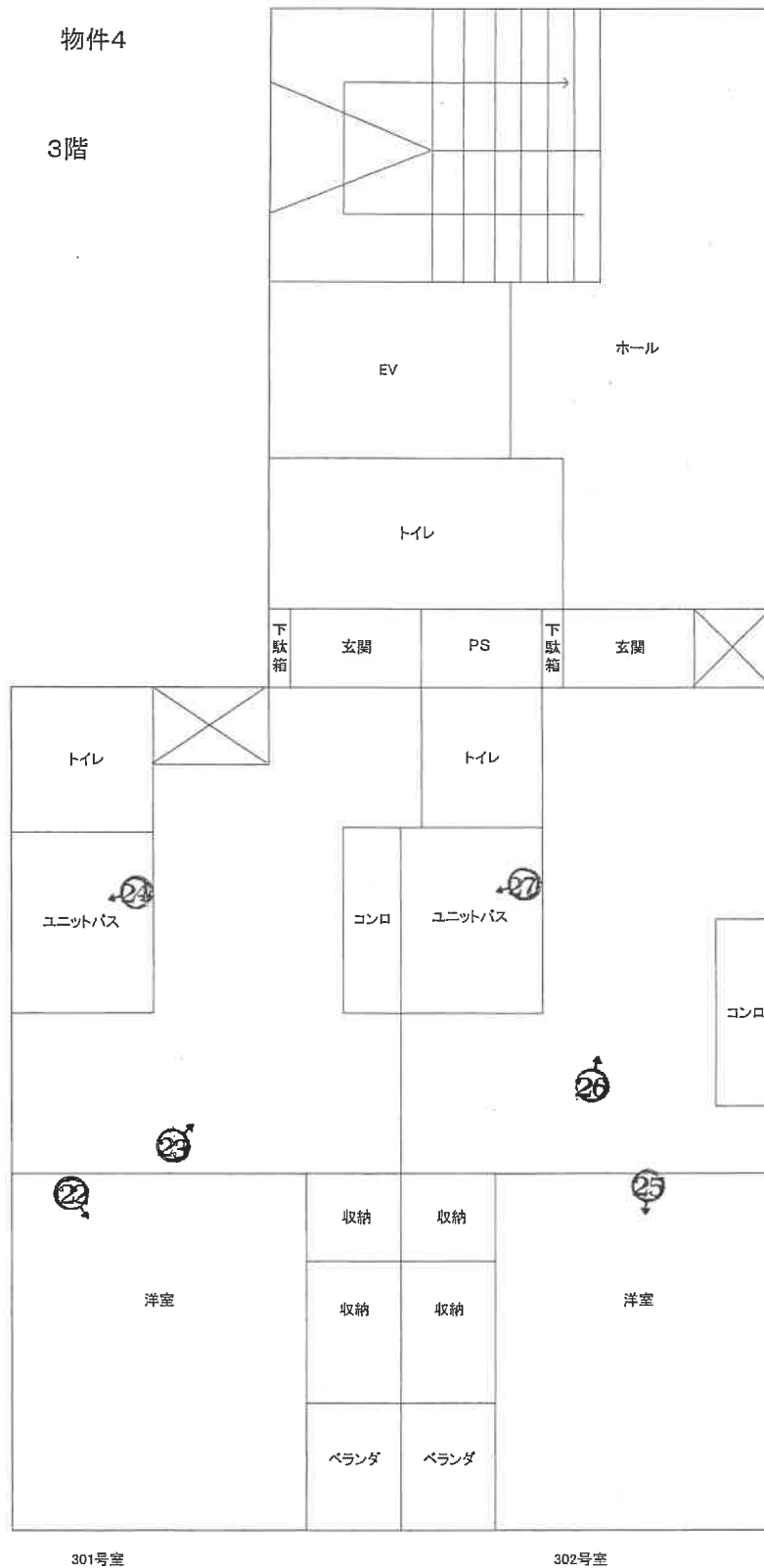
物件4

2階



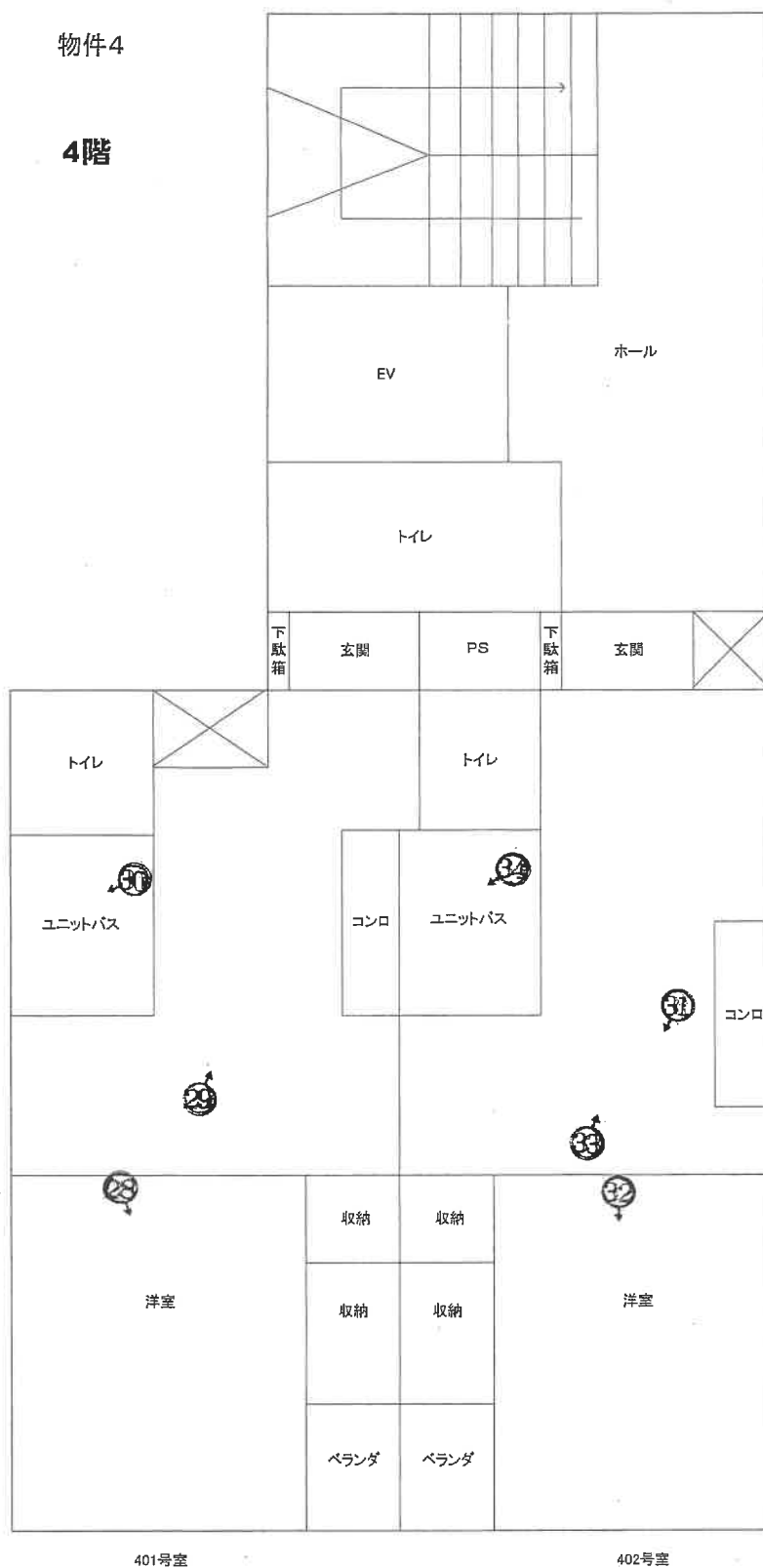
# 建物間取図

(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。



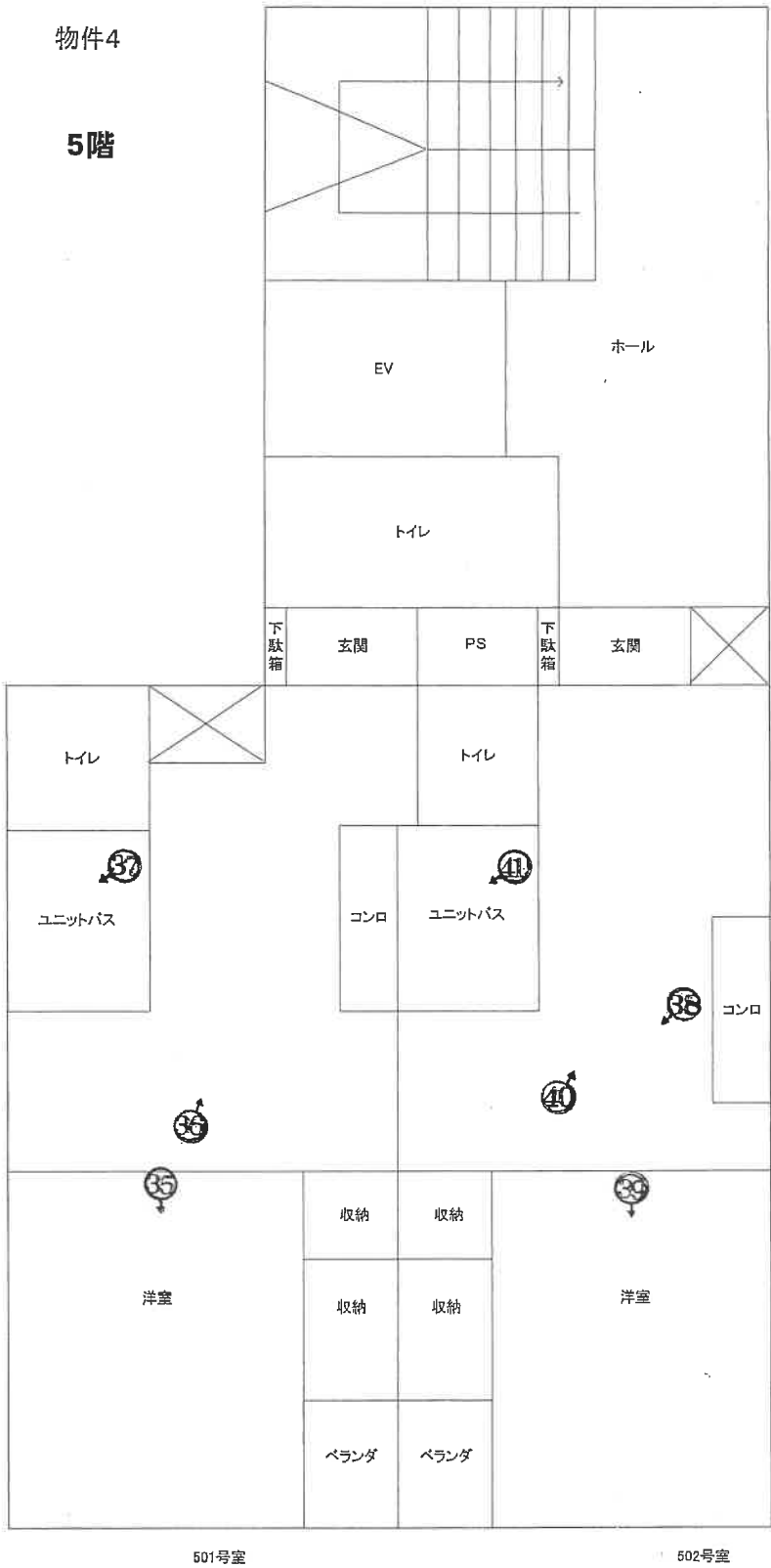
# 建物間取図

(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。

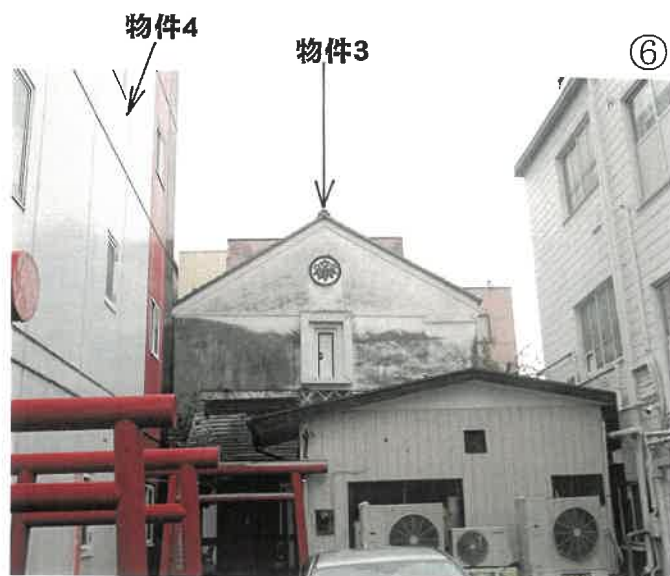


# 建物間取図

(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。







物件4 1階ホールの状況 ⑨



物件4 1階東側部分の状況 ⑧



物件4 1階エレベーターホールの状況



物件4 1階階段の状況



物件4 1階西側部分の状況



物件4 1階店舗の状況 ⑭



物件4 1階店舗の状況 ⑬



物件4 1階店舗（トイレ）の状況 ⑯



物件4 1階店舗（厨房）の状況 ⑮



物件4 2階部分室内の状況



⑪

物件4 2階部分室内の状況



⑫

物件4 2階部分室内の状況



⑬

物件4 2階部分室内の状況



②0

物件4 2階部分トイレ付近の状況



②1

物件4 3階301号室 キッチンの状況

②3



物件4 3階301号室 洋室の状況

②2



物件4 3階301号室 浴室の状況



②4

物件4 3階302号室 キッチンの状況



②6

物件4 3階302号室 洋室の状況



②5

物件4 3階302号室 浴室の状況



②7

物件4 4階401号室 洋室の状況



物件4 4階401号室 キッチンの状況



物件4 4階401号室 浴室の状況



物件4 4階402号室 洋室の状況 ③②



物件4 4階402号室 洋室の状況 ③①



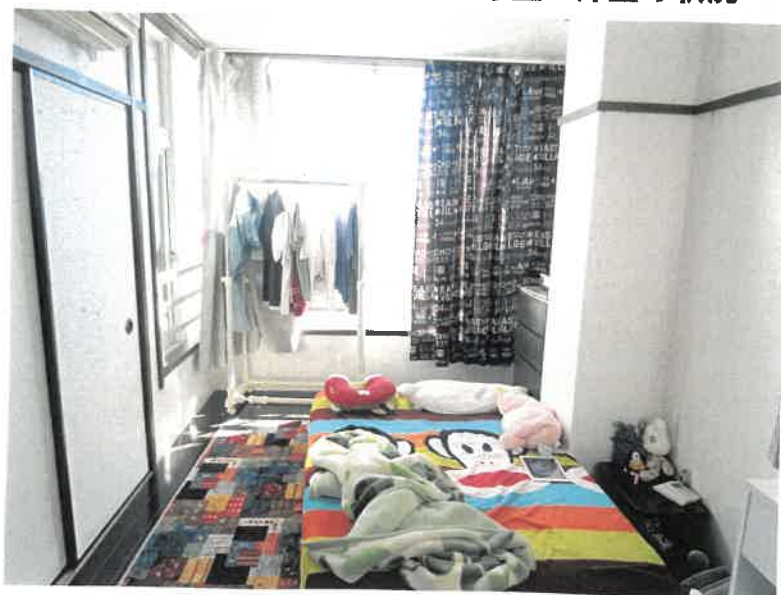
物件4 4階402号室 浴室の状況 ③④



物件4 4階402号室 キッチンの状況 ③③



物件4 5階501号室 洋室の状況



35

物件4 5階501号室 キッチンの状況



36

物件4 5階501号室 浴室の状況



37

物件4 5階502号室 洋室の状況 ③⑨



物件4 5階502号室 洋室の状況 ③⑧



物件4 5階502号室 浴室の状況 ④①



物件4 5階502号室 キッチンの状況 ④⑩



物件3 1階玄関ドア付近の状況

物件3 1階 洋室の状況 ④③



物件3 ④②



物件1

物件2

物件3 1階 和室の状況



物件3 1階 キッチンの状況



物件3 1階 洗面脱衣室の状況



46

物件3 1階 浴室の状況



47

物件3 2階 和室の状況



48

物件3 2階 和室の状況



49

物件3 2階 和室の状況



50

物件3 2階 和室の状況



51

令和 6年（ケ）第 97号  
令和 6年10月 3日 受 命  
令和 6年11月21日 現地調査  
令和 7年 3月28日 評 価  
令和 7年 3月31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  
鈴木 健司

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 23,242,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 1,859,000円  |
| 物件2（土地）       | 金 4,625,000円  |
| 物件3（建物）       | 金 2,952,000円  |
| 物件4（建物）       | 金 13,806,000円 |

- ① 一括価格は、物件1～4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、2の土地の内訳価格は物件3、4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3、4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<br>地目<br>地積                  | 宇都宮市二荒町<br>5番21<br>宅地<br>59.40m <sup>2</sup>                                                                                                                                          | 同左            |
| 2                      | 所在地<br>地目<br>地積                  | 宇都宮市二荒町<br>5番23<br>宅地<br>147.99m <sup>2</sup>                                                                                                                                         | 同左            |
| 3                      | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構造<br>床面積 | 宇都宮市二荒町5番地21<br>5番21<br>倉庫<br>石造陸屋根2階建<br>1階 40.49m <sup>2</sup><br>2階 40.49m <sup>2</sup>                                                                                            | 居宅<br>石造瓦葺2階建 |
| 4                      | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構造<br>床面積 | 宇都宮市二荒町5番地23<br>5番23の2<br>共同住宅・事務所・店舗<br>鉄骨造陸屋根5階建<br>1階 92.05m <sup>2</sup><br>2階 101.41m <sup>2</sup><br>3階 99.07m <sup>2</sup><br>4階 99.07m <sup>2</sup><br>5階 99.07m <sup>2</sup> | 共同住宅・倉庫・店舗    |
| 特記事項                   |                                  |                                                                                                                                                                                       |               |
| 物件2の土地上に定着物扱いの受水槽1基あり。 |                                  |                                                                                                                                                                                       |               |

#### 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（物件1, 2）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 東武宇都宮線「東武宇都宮」駅東方約660m（直線距離）<br><br>（別紙位置図参照）                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                            |
| 付 近 の 状 況                                                       | 受命物件は宇都宮市街地中心部南東方約350m（直線距離）、<br>県道沿いの商業地域に存する。周辺は店舗、事務所等が建ち並んでいる。<br>当該地域より主な公共施設へは、宇都宮市役所約600m（直線距離）の接近条件を有している。<br>将来動向としては、概ね現状で推移すると予測する。                                                                                                                                                            |                                                            |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                   | 市街化区域<br>商業地域<br>指定 80%<br>指定 400%<br>準防火地域<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件<br>（規模，形状等）                                             | 物件1、2<br>地積 : 207.39㎡<br>間口 : 約8.5m（公図による）<br>奥行 : 約29.5m（公図による）<br>形状 : 不整形<br>地勢 : 平坦<br>高低差：接面道路と等高<br>接面道路との関係：中間画地                                                                                                                                                                                   |                                                            |
| 接 面 道 路                                                         | 東側約18m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                            |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況等                                             | 物件1の土地は、物件3建物、物件2の土地は、物件4建物の敷地として利用されている。物件3、物件4建物の敷地利用権としては法定地上権が成立するものと思料する。                                                                                                                                                                                                                            |                                                            |
| 供給処理施設                                                          | 上水道：あり<br>ガス配管：あり<br>下水道：あり<br>（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。 |                                                            |

|         |                                                                 |
|---------|-----------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>土壌汚染の可能性について調査したところ、物件及び周辺には水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出はない。</p> |
|---------|-----------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             |                                                                           |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 登記簿上昭和38年の新築で新築後約62年経過している。平成9年頃居宅にリフォームしたとのことであるが、経済的耐用年数は概ね満了している。      |
| 仕 様             | 構造 石造2階建<br>屋根 瓦葺<br>外壁 コンクリート等<br>内壁 クロス、砂壁等<br>天井 ジプトーン等<br>床 畳、フローリング等 |
| 床面積（現況）         | 公簿上の記載とほぼ同一である。                                                           |
| 現 況 用 途 等       | 居宅                                                                        |
| 品 等             | 普通                                                                        |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                        |
| 建物の利用状況         | 物件3の建物は所有者会社の代表者Aが平成9年ころから使用借権により占有、居住している。                               |
| 特 記 事 項         | 1階玄関ホール付近に雨漏り箇所があるとのこと。                                                   |

## (物件4)

| 区 分                              |                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日(登記記載) 昭和63年 8月31日新築<br>経過年数 約37年<br>躯体経済的残存耐用年数 8.0年<br>設備経済的残存耐用年数 0.0年                                                                                                                                                     |
| 仕 様                              | 構 造 鉄骨造5階建<br>屋 根 陸屋根<br>外 壁 ALC、タイル等<br>内 壁 ボード、クロス等<br>天 井 ボード、クロス等<br>床 合成樹脂系張床、コンクリート、フローリング等<br>設備 エレベーター1基                                                                                                                   |
| 床面積(現況)                          | 公簿上の記載とほぼ同一である。                                                                                                                                                                                                                    |
| 現 況 用 途 等                        | 1階 店舗<br>2階 倉庫<br>3階～5階共同住宅                                                                                                                                                                                                        |
| 品 等                              | 普通                                                                                                                                                                                                                                 |
| 保守管理の状態                          | 普通                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況                          | 占有者及び占有権原は以下のとおり<br>1階部分店舗<br>占有者：B<br>占有開始時期：平成30年ころ<br>現在の契約：期間の定めなし<br>占有権原：賃借権<br>貸主：所有者<br>賃料：月額金165,000円<br>敷金：不明<br><br>2階倉庫部分<br>占有者：建物所有者及びA<br>占有開始時期：不明<br>現在の契約：期間の定めなし<br>占有権原：Aについては使用借権、建物所有者については<br>所有権<br>貸主：所有者 |

|         |    |                                                                                                                                                            |
|---------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物の利用状況 | 3階 | 301号室居宅<br>占有者：C<br>占有開始時期：令和3年ころ<br>現在の契約：令和5年ころから期間の定めなし<br>占有権原：賃借権<br>貸主：所有者<br>更新種別：法定更新<br>賃料：月額金45,000円<br>敷金：なし<br>共益費：月額金3,000円                   |
|         | 3階 | 302号室居宅<br>占有者：D<br>占有開始時期：令和6年10月15日<br>現在の契約：令和6年10月15日から令和8年10月14日<br>占有権原：賃借権<br>貸主：所有者<br>賃料：月額金45,000円（毎月25日限り翌月分払い）<br>敷金：なし<br>共益費：月額金3,000円       |
|         | 4階 | 401号室居宅<br>占有者：E<br>占有開始時期：令和6年7月1日<br>現在の契約：令和6年7月1日から令和8年6月30日<br>占有権原：賃借権<br>貸主：所有者<br>賃料：月額金45,000円（毎月25日限り翌月分払い）<br>敷金：なし<br>共益費：なし                   |
|         | 4階 | 402号室居宅<br>占有者：F<br>占有開始時期：令和6年5月1日<br>現在の契約：令和6年5月1日から令和8年4月30日<br>占有権原：賃借権<br>貸主：所有者<br>賃料：月額金40,000円（毎月25日限り翌月分払い）<br>敷金：なし<br>共益費：月額金3,000円            |
|         | 5階 | 501号室居宅<br>占有者：G<br>占有開始時期：令和4年3月1日<br>現在の契約：令和6年3月1日から期間の定めなし<br>占有権原：賃借権<br>貸主：所有者<br>更新種別：法定更新<br>賃料：月額金45,000円（毎月25日限り翌月分払い）<br>敷金：なし<br>共益費：月額金3,000円 |
|         | 5階 | 502号室居宅<br>占有者：H<br>占有開始時期：令和3年2月1日                                                                                                                        |

|         |                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物の利用状況 | <p>現在の契約：令和5年2月1日から期間の定めなし<br/> 占有権原：賃借権<br/> 貸主：所有者<br/> 更新種別：法定更新<br/> 賃料：月額金40,000円（毎月25日限り翌月分払い）<br/> 敷金：なし<br/> 共益費：月額金3,000円</p>                                                                                         |
| 特 記 事 項 | <p>①現在エレベータは故障しており、修理ができない状態である。<br/> ②2階は平成26年9月に当時賃貸していた店舗から火災が発生したがその火事で死者は出なかったとのこと。現在は修繕してAと建物所有者が倉庫として使用している。<br/> ③301号室の賃借人Cは平成4年ころから行方不明である。賃料の滞納はあるが、賃貸借契約を解除していないとのこと。<br/> ④501号室、502号室の居宅は天井から雨漏りする箇所があるとのこと。</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

##### ① 物件1, 2（土地）

物件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。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------|
| 1        | 169,000              | 0.80          | 59.40          | 0.90             | 7,228,000                 |
| 2        | 169,000              | 0.80          | 147.99         | 0.90             | 18,007,000                |

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）5-6

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $204,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/115 = 169,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：角地+5

◇地域格差：15%補正

イ 個別格差：物件1、物件2共通 形状▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90 物件2 0.90

##### ② 物件3, 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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------|---------------------------|
| 3        | 106,000             | 80.98              | 0.03     | 1.00            | 258,000                   |

ア 再調達原価 : 106,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 80.98㎡

ウ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を3%と査定した。

エ 市場性修正 : 1.00

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------|---------------------------|
| 4        | 197,000             | 490.67             | 0.11     | 1.00            | 10,633,000                |

ア 再調達原価 : 197,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 490.67㎡

ウ 現 価 率

経過年数37年、躯体経済的全耐用年数45年、躯体経済的残存耐用年数8年、躯体割合70%、設備経済的全耐用年数15年、設備経済的残存耐用年数0年、設備割合30%、

観察減価及び中古建物の市場性減価35%、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。

・ 現価率 = {残価率5% + (1 - 5%) × (躯体経済的残存耐用年数8.0年 / 躯体経済的全耐用年数45.0年 × 躯体割合70% + 設備経済的残存耐用年数0.0年 / 設備経済的全耐用年数15.0年 × 設備割合30%)} × (1 - 観察減価35%) = 0.11

エ 市場性修正 : 1.00

## 2 個別価格の査定

### ① 敷地利用権価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等割合<br>イ | 敷地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1        | 7,228,000         | 0.60<br>法定地上権 | 4,337,000                |
| 2        | 18,007,000        | 0.60<br>法定地上権 | 10,804,000               |

### ② 内訳及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②オ)ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 積算価格<br>(円)<br>ア±イ=ウ | 構成比   |
|----------|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-------|
| 1        | 7,228,000                     | -4,337,000                           | 2,891,000            | 8.0   |
| 2        | 18,007,000                    | -10,804,000                          | 7,203,000            | 19.9  |
| 3        | 258,000                       | +4,337,000                           | 4,595,000            | 12.7  |
| 4        | 10,633,000                    | +10,804,000                          | 21,437,000           | 59.4  |
| 合計       | 36,126,000                    |                                      | 36,126,000           | 100.0 |

## Ⅱ 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て求めた純収益を還元利回りで還元して求めた。

| 総収益<br>(円)<br>ア | 総費用<br>(円)<br>イ | 家賃等<br>補正<br>ウ | 還元利回り<br>エ | その他<br>補正<br>オ | 収益価格<br>(円)<br>$(ア-イ) \times ウ \div エ \times オ = カ$ |
|-----------------|-----------------|----------------|------------|----------------|-----------------------------------------------------|
| 4,704,000       | 1,070,483       | 1.00           | 12.0%      | 1.00           | 30,279,000                                          |

ア 総収益 : 現在支払われている賃料、共益費から年額支払賃料を査定して求めた。

イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、建物の取り壊し費用積立金を査定して求めた。

ウ 還元利回り : 競売の売却により収集された売却利回り、実際に取引になった収益用不動産の売却利回りを参考に、これに立地状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

### Ⅲ 評価額の決定

#### 1 試算価格の調整

|          | 占有減価修正前<br>試算価格(円)<br>ア | 占有<br>減価率<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------------|----------------|----------------------|
| ① 積算価格   | 36,126,000              | 1.00           | 36,126,000           |
| ② 収益価格   | —                       | —              | 30,279,000           |
| ③ 調整後の価格 |                         |                | 33,203,000           |

本件は店舗付共同住宅ビルとして利用されている収益物件であるため、収益価格を重視すべきであるが、利回りの査定率により収益価格は大きく異なるため、物件の個別性を重視した積算価格と収益価格を同等に重視した。

#### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正率<br>イ | 競売市<br>場修正<br>率<br>ウ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|--------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|
| 33,203,000         | 1.00            | 0.70                 | 23,242,000            |

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場性修正率：▲30

#### 3 内訳価格の判定

| 物件<br>番号 | 評価額<br>(円)<br>ア | 構成比<br>イ | 内訳価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-----------------|----------|--------------------|
| 1        | 23,242,000      | 8.0%     | 1,859,000          |
| 2        | 23,242,000      | 19.9%    | 4,625,000          |
| 3        | 23,242,000      | 12.7%    | 2,952,000          |
| 4        | 23,242,000      | 59.4%    | 13,806,000         |
| 一括価格（合計） |                 |          | 23,242,000         |

## 第 6 参考価格資料

地価調査価格 宇都宮（県）5-6

所 在：宇都宮市二荒町 4 番 1 6

「二荒町 4 - 8」

地 目：宅地

価 格：204,000円／m<sup>2</sup>

位 置：J R 宇都宮線「宇都宮」駅西方道路距離約1 k m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：135m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側18m県道に接面 南側道

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

地域の概要：中小規模の店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域

## 第 7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 建物間取図

以 上



出典：国土地理院「地理院地図」

# 公図写し

1 7-19

(座標値種別：図上測定)

+4926.561



+4801.561 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(toubokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



|           |            |  |         |  |                   |                 |            |     |                 |         |     |           |
|-----------|------------|--|---------|--|-------------------|-----------------|------------|-----|-----------------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部     | 所 在        |  |         |  | 宇都宮市二荒町           |                 |            | 地 番 | 5番21            |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500      |  | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | Ⅸ               |            | 分 類 | 地図に準ずる図面（街区成果B） |         | 種 類 | 街区基本調査成果図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成22年3月23日 |  |         |  |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成22年3月23日 |     |                 | 補 事 記 項 |     |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月27日

宇都宮地方務局

地図整理番号：M52943

登記官

(1/1)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

0433273

謝品如

## A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面圖、建物平面圖

作 癸亥年 五月廿四日

|   |   |   |   |       |
|---|---|---|---|-------|
| 家 | 壁 | 番 | 号 | 12-21 |
|---|---|---|---|-------|

建築物の所在  
宮城の2. 今山町5-21

### 物件3

一 卷

金庫

五

21-7-5

金

$$\frac{12.25}{12.25} = 1$$

一、



2-2

會年

$\times 2.5 \pm 12.25$   
 $12.25$

SH38年5月29日登記

斜度 1/500

|   |   |     |
|---|---|-----|
| 縮 | 尺 | 200 |
|---|---|-----|

|    |      |
|----|------|
| 鄂省 | 第九三號 |
| 鄂省 | 第九三號 |

申請人

作 製 年 月 日  
昭和五十八年 五月 廿四日

作製者

登記年月日：昭和63年9月14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。  
令和6年8月27日 宇都宮地方裁判所

登記官

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
5-2302

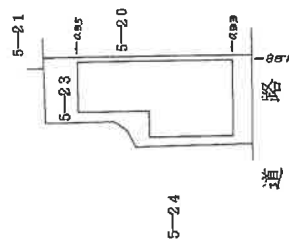
建物の所在  
宇都宮市二荒町5番地23

0433274

各階平面図



物件4



昭和63年9月14日登記  
(基準納)

(目録簿12)

作製者  
土地調査士  
家屋調査士  
(昭和43年9月12日作製)

縮尺  
1/

申請人

縮尺  
1/500

地図整理番号：M52945

(1/3)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

0433275

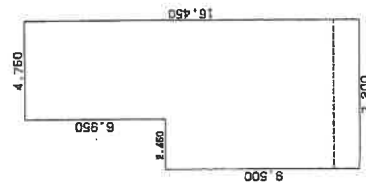
圖面平階各

2  
0  
3  
2  
1  
5

建各階平面圖  $\frac{1}{2}$

宇都宮市二荒町5番地23

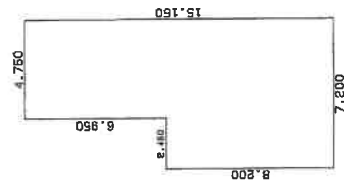
## 物件4



## 2階求積表

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| 2.450 × 9.500 =  | 23.275000             |
| 4.750 × 16.450 = | 78.137500             |
| 合計               | 101.412500            |
| 床面積              | 101.41 m <sup>2</sup> |

## 物件 4



1階求積表

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 2.450 × 8.200 =  | 20.090000 |
| 4.750 × 15.150 = | 71.962500 |
| 合計               | 92.052500 |
| 床面積              | 92.05 ㎡   |

(日鋼連12)

SH 63 年 9 月 4 日 登記

作者

昭和九年九月十二日作製).

縮尺  $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺  $\frac{1}{250}$

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6年8月27日 宇都宮地方方法務局

类制品如

地区整理番号：M52945

(2/3)

A4版に縮小コピーにつま縮尺相違

登記年月日：昭和63年9月14日

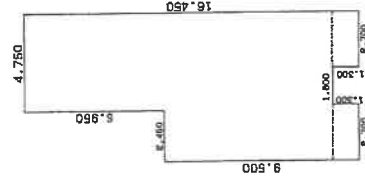
0433276 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 5-2302

建物の所在 宇都宮市二荒町5番地23

物件4



3~5階 求積表(各階同型)

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 2.450 x 9.500 =  | 23.275000            |
| 0.250 x 18.450 = | 4.612500             |
| 1.800 x 18.150 = | 32.670000            |
| 2.700 x 18.450 = | 49.815000            |
| 合計               | 109.372500           |
| 床面積              | 99.07 m <sup>2</sup> |

(日調連12)

(京調連)

縮尺 1/250

申請人

43年9月12日作製

作製者 土地調査士 森田

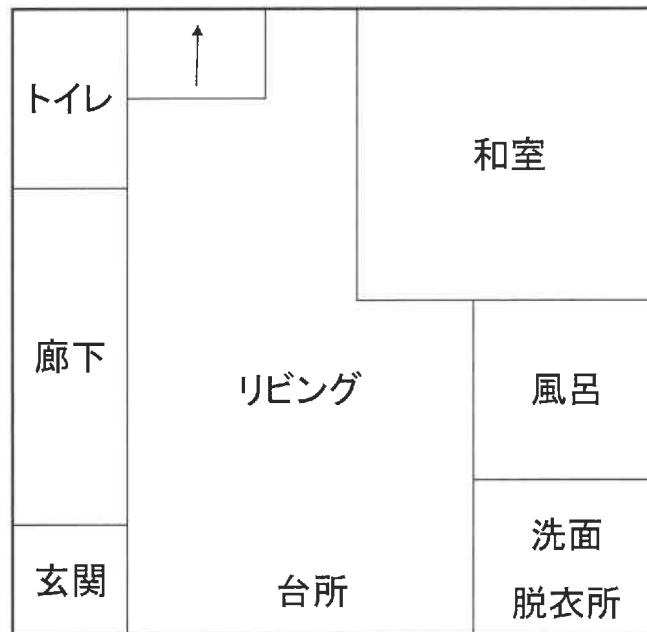
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年8月27日 宇都宮地方務局

登記官

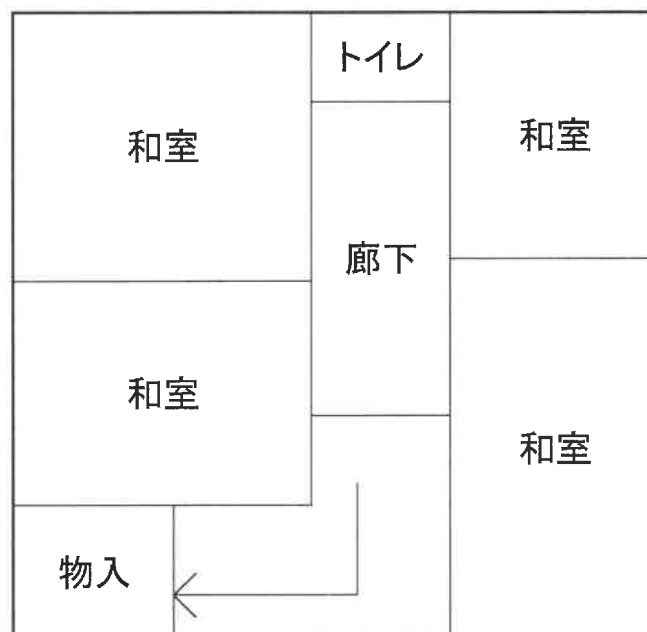
# 間取図(概略)

## 物件3

1階



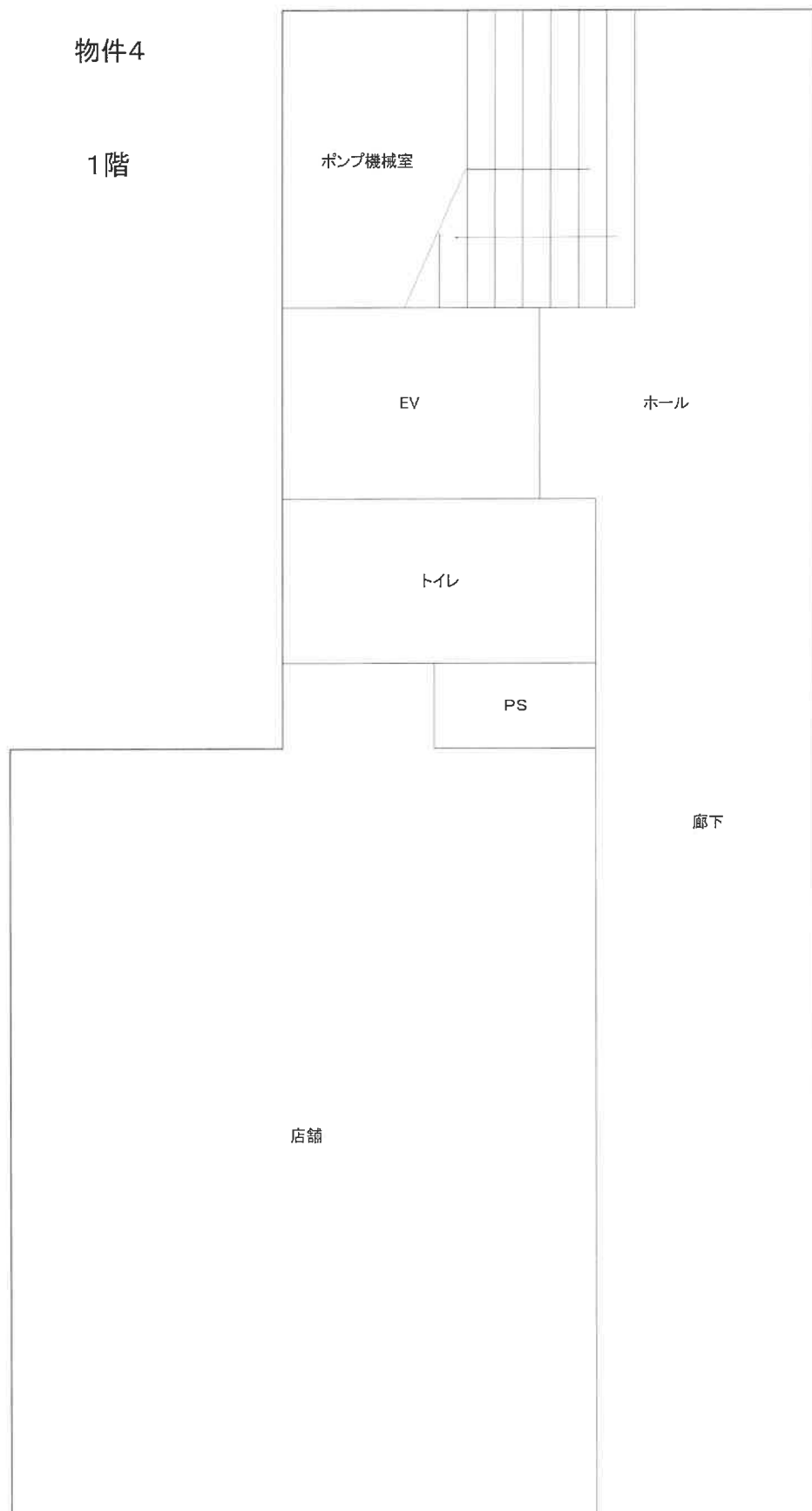
2階



# 間取図(概略)

物件4

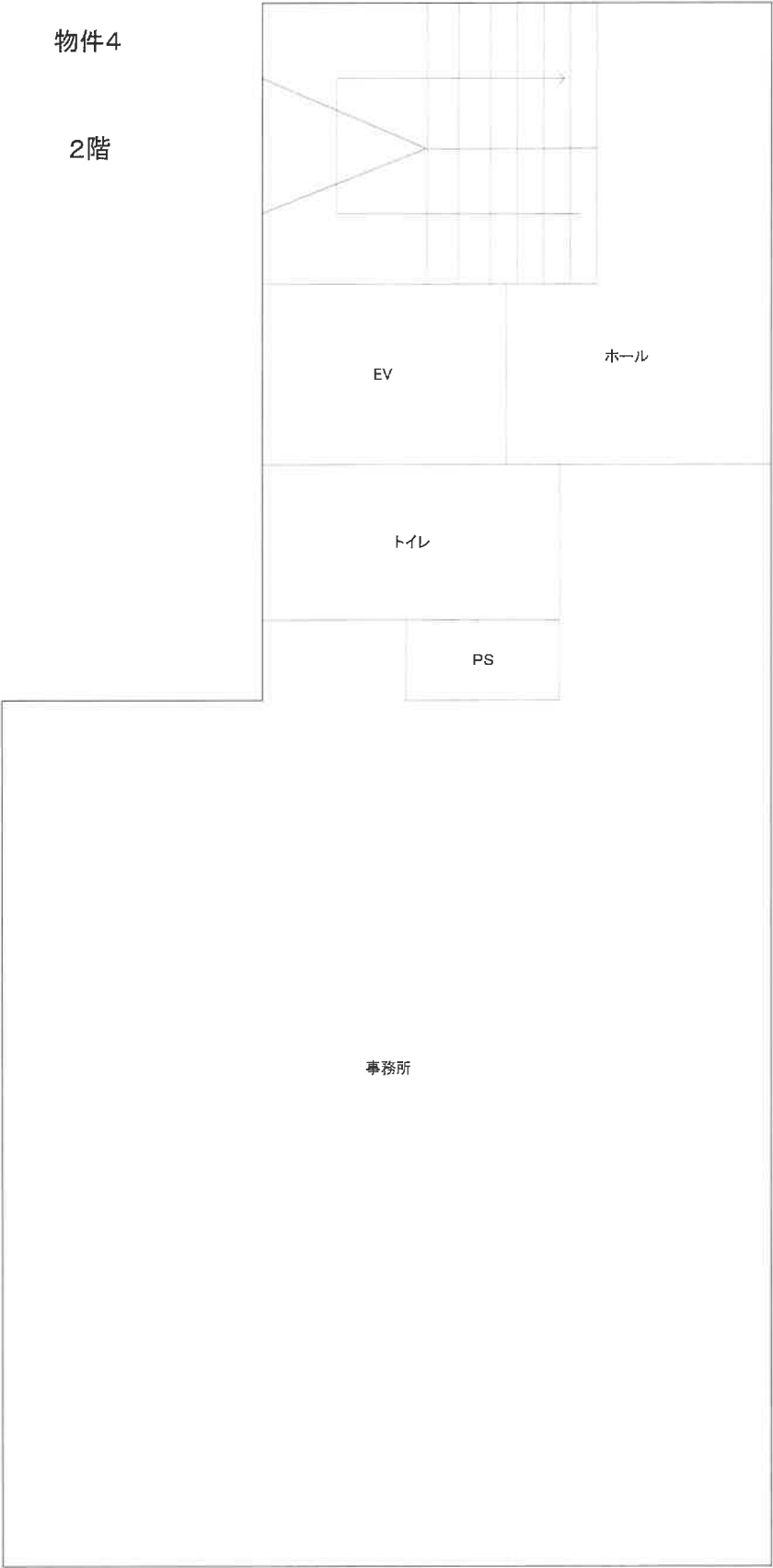
1階



間取図(概略)

物件4

2階



間取図(概略)

