

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月14日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 6月 4日から 令和 7年 6月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月17日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場 (1階)
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月 4日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年 6月18日 午前10時00分から 令和 7年 6月20日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 5月14日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお、当庁栃木支部、真岡支部管轄の事件については、各支部にも、それぞれ写しを備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
13～15	34,626,000 27,700,800	一括	6,925,200	414,845	104,553
13	8,947,000				
14	7,013,000				
15	18,666,000				
</					

物 件 目 録

13	所 在	小山市城北三丁目
	地 番	24 番 12
	地 目	宅地
	地 積	532.61 平方メートル
14	所 在	小山市城北三丁目
	地 番	24 番 13
	地 目	宅地
	地 積	417.39 平方メートル
15	所 在	小山市城北三丁目 24 番地 12
	家屋 番号	24 番 12
	種 類	店舗・共同住宅
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建
	床 面 積	1 階 206.79 平方メートル 2 階 203.43 平方メートル 3 階 203.43 平方メートル 4 階 203.43 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月31日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官、吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号13～15】

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15】

賃借権

範 囲 1階店舗C号室

賃借人 高和電気工業株式会社

期 限 定めなし

賃 料 1か月13万円（共益費及び駐車場1台分を含む。）

敷 金 不明

特 約 賃料は、毎月末日限り翌月分を支払う。

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 3階307号室

賃借人 ○

期 限 定めなし

賃 料 1か月3万円（共益費及び駐車場1台分を含む。）

敷 金 なし

特 約 賃料は、毎月5日限り当月分を支払う。

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 13, 14】

物件番号 15 の建物の敷地以外の部分については、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 15】

- 1 階店舗 A 号室につき D が占有している。
- 1 階店舗 B 号室につき E が占有している。
- 2 階 202 号室につき G が占有している。
- 2 階 203 号室につき H が占有している。
- 2 階 205 号室につき I が占有している。
- 3 階 301 号室につき J が占有している。
- 3 階 302 号室につき K が占有している。
- 3 階 303 号室につきツノダ物流株式会社が占有している。
- 3 階 305 号室につき M が占有している。
- 3 階 306 号室につき N が占有している。
- 4 階 401 号室につき P が占有している。
- 4 階 403 号室につき Q が占有している。
- 4 階 405 号室につき R が占有している。

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

2 階 201 号室、4 階 402 号室、4 階 406 号室及び 4 階 407 号室につき本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

13	所 在	小山市城北三丁目
	地 番	24 番 12
	地 目	宅地
	地 積	532.61 平方メートル
14	所 在	小山市城北三丁目
	地 番	24 番 13
	地 目	宅地
	地 積	417.39 平方メートル
15	所 在	小山市城北三丁目 24 番地 12
	家屋 番号	24 番 12
	種 類	店舗・共同住宅
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建
	床 面 積	1 階 206.79 平方メートル 2 階 203.43 平方メートル 3 階 203.43 平方メートル 4 階 203.43 平方メートル

令和 6年(ケ)第 120号
物件番号13～15
令和 6年12月 4日受理
令和 7年 1月 15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

13	所 在	小山市城北三丁目
	地 番	24番12
	地 目	宅地
	地 積	532.61平方メートル
14	所 在	小山市城北三丁目
	地 番	24番13
	地 目	宅地
	地 積	417.39平方メートル
15	所 在	小山市城北三丁目24番地12
	家屋 番号	24番12
	種 類	店舗・共同住宅
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	床 面 積	1階 206.79平方メートル
		2階 203.43平方メートル
		3階 203.43平方メートル
		4階 203.43平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市城北三丁目24-12 リードプラザ		
土地	物件13、14		
現況地目	☒ 宅地（物件13、14） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 物件13、14は一体利用されている ☒ 本土地上に土地の定着物と認められるゴミ置場1基、プロパンガス置場1基、受水槽1基が存在する ☒ 調査時点で本土地上に放置自動車1台が存在した		
建物	物件15		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗・共同住宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					種別
15	☐ 全部 ☒ 1階店舗A号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 75,000円	■駐車場2台分込 ■管理費込 ■毎月27日限り翌月分 払	
	D		自R5・6・1 至R7・5・31	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			■敷 □保 0円		
15	☐ 全部 ☒ 1階店舗B号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・12・19	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 100,000円	■駐車場2台分込 ■共益費込 ■毎月末日限り翌月分 払	
	E		自H26・12・19 至期間の定め なし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			■敷 □保 0円		
15	☐ 全部 ☒ 1階店舗C号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H1・12・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 130,000円	■駐車場1台分込 ■ほかに建物所有者の 了解を得て北側駐車 場2台分を使用してい るということである ■共益費込 ■毎月末日限り翌月分 払	
	高和電気工業株式会社		自R5・12・1 至期間の定め なし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			■敷 □保 不明		
15	☐ 全部 ☒ 201号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	■従前、火災があった ということで作作は 全部取り払われている ■火災で亡くなった人 はいないということ である	
	建物所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			□敷 □保 円		
15	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・4・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 35,000円	■駐車場1台分込 ■共益費込 ■毎月末日限り翌月分 払	
	G		自H27・4・1 至期間の定め なし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			■敷 □保 0円		
15	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・10・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 35,000円	■駐車場1台分込 ■共益費込 ■毎月末日限り翌月分 払	
	H		自H25・10・1 至期間の定め なし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			■敷 □保 0円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原		種別	敷金等		
15	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円	☒ 駐車場1台分込 ☒ 共益費込 ☒ 毎月末日限り翌月分 払	
	I		自R5・3・1 至R7・2・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 0円		
15	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円	☒ 駐車場1台分込 ☒ 共益費込 ☒ 翌月分を前月中に前 払	
	J		自H27・4・1 至期間の定め なし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 0円		
15	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	☒ 駐車場1台分込 ☒ 共益費込 ☒ 毎月末日限り翌月分 払	
	K		自R5・5・21 至R7・5・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 0円		
15	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・8・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	☒ 駐車場1台分込 ☒ 共益費込 ☒ 毎月末日限り翌月分 払 ☒ 社宅として使用 ☒ 入居者L	
	ツノダ物流株式会社		自H29・8・9 至期間の定め なし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 0円		
15	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・7・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	☒ 駐車場1台分込 ☒ 共益費込 ☒ 毎月末日限り翌月分 払	
	M		自H29・7・18 至期間の定め なし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 0円		
15	☐ 全部 ☒ 306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	☒ 駐車場1台分込 ☒ 共益費込 ☒ 毎月末日限り翌月分 払	
	N		自R4・4・1 至期間の定め なし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 0円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見	
			現在の契約						
15	☐ 全部 ☒ 307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15年ころ	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	☒ 駐車場1台分込 ☒ 共益費込 ☒ 毎月5日限り当月分 払	
	自R4・5・31 至期間の定め なし		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☒ 敷 ☐ 保 0円			
15	☐ 全部 ☒ 401号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・7・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	☒ 駐車場1台分込 ☒ 共益費込 ☒ 毎月末日限り翌月分 払	
	自H26・7・1 至期間の定め なし		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☒ 敷 ☐ 保 0円			
15	☐ 全部 ☒ 402号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 空室	
	建物所有者		自 .. 至 ..	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円		
15	☐ 全部 ☒ 403号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・8・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	☒ 駐車場1台分込 ☒ 共益費込 ☒ 翌月分を前月払	
	自H28・8・1 至期間の定め なし		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☒ 敷 ☐ 保 0円			
15	☐ 全部 ☒ 405号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・9・18	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	☒ 駐車場1台分込 ☒ 共益費込 ☒ 毎月末日限り翌月分 払	
	自R1・9・18 至期間の定め なし		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☒ 敷 ☐ 保 0円			
15	☐ 全部 ☒ 406号室 ☒ 407号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ いずれも空室	
	建物所有者		自 .. 至 ..	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件所有者合資会社万屋商事破産管財人)	(1) 当職は物件13～15を所有する合資会社万屋商事の破産管財人に選任されています。 (2) 当職が保管している物件15の店舗・共同住宅の賃借人に関する建物賃貸借契約書の写しを提示します。
■ D (物件15の1階店舗A号室占有者)	(1) 私は物件15の1階店舗A号室を賃借し、店舗として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) 私はこの店舗を、以前の人が使用していたときの状態で借り受けましたが、私がこの店舗から退去するときは原状回復しなくてよい旨の契約になっています。 (3) この店舗のエアコンは、暖房は使用できますが、冷房の具合が悪く、ほかに照明器具の一部が、電球を交換しても点きません。 (4) 新しい所有者になったら、この店舗の賃借人名義を私が代表者になっている株式会社ファイブスターに変更してもらいたいと思います。
■ E (物件15の1階店舗B号室占有者)	(1) 私は1階店舗B号室を賃借し、美容室として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) この店舗のエアコンは故障していますが、古過ぎて修理ができないということです。家庭用のエアコンでしのいでいます。
■ F (物件15の1階店舗C号室占有者の従業員)	(1) 1階店舗C号室は高和電気工業株式会社が平成元年12月1日以降賃借し、店舗として使用しています。私は賃借開始時から小山営業所の課長としてこの店舗を使用しています。賃貸借契約書は平成5年のものが残っていますが、賃借による使用を開始したのは平成元年です。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) 現時点でこの店舗に不具合箇所はありません。
■ B (物件所有者合資会社万屋商事代表者の長男)	(1) 201号室はかなり前に小火があったため、がらんどうになっています。 (2) その小火で亡くなった人はいません。
■ G (物件15の202号室占有者)	(1) 私は202号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) この部屋の換気扇はかなり古いので取り替えてもらいたいと思います。
■ H (物件15の203号室占有者)	(1) 私は203を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。賃料の滞納が1か月分あります。 (2) この部屋は備え付けのエアコンが2台ありますが、うち1台は冷房が利きません。また、トイレのウォッシュレットが最初から壊れていて使用できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ I (物件15の205号室占有者)	(1) 私は205号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) この部屋の玄関ドアは建付けが悪く、かなりの力で引かないと閉まりません。また、ダイニングの窓の外廊下に面した部分の格子が入居した当初から付いていません。ほかの部屋は全部、その部分に格子が付いていますので付けてほしいと思います。
■ J (物件15の301号室占有者)	(1) 私は301号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) この部屋のバルコニーに面したサッシのゴムが取れていて風が部屋に入ってきます。
■ K (物件15の302号室占有者)	(1) 私は302号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ L (物件15の303号室占有補助者)	(1) 303号室は私が勤務しているツノダ物流株式会社が賃借しています。 (2) この部屋のエアコンは設置位置が悪くて機能を果たしていません。エアコンの風が天井に当たるため、その部分のクロスが剥がれています。
■ M (物件15の305号室占有者)	(1) 私は305号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) 私が入居したとき、部屋のクリーニングはされておらず、前の入居者が使用していた状態のままでしたので、私が退去するときも、このままの状態です。
■ N (物件15の306号室占有者)	(1) 私は306号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。 (3) 柱の穴は入居時から空いていました。
■ O (物件15の307号室占有者)	(1) 私は307号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。私がこの部屋に入居したのは平成15年ころです。 (2) 東日本大震災以降、玄関ドアの開閉がきつくなりました。内壁の亀裂は地震によるものです。この部屋のエアコンは、当初のものが壊れましたので、私の費用負担で新しいエアコンを付けました。
■ P (物件15の401号室占有者)	(1) 私は401号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) この部屋のエアコンは冷暖房両方が利きません。また浴室の扉が入居した当初から存在しないためビニールカーテンでしのいでいます。浴室の扉を取り付けてほしいです。更に網戸の網が破れています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Q (物件15の403号室占有者)	(1) 私は403号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) この部屋の畳は入居時から換えていないのでかなり傷んでいます。また、サッシの下の滑車が壊れているため、開閉時はサッシを引きずっています。
■ R (物件15の405号室占有者)	(1) 私は405号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 (2) この部屋のエアコンはかなり古いため、入居時から利かない状態でした。また、毎回ではありませんが、強い雨が降ったときに和室入口の鴨居の上に水が染みてくることがあります。

(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物件13～15の占有状況を2～5枚目のとおり認めた。
- (2) 物件13、14は土地所有者が物件15の一体敷地として使用し、物件15は「リードプラザ」という名称で建物所有者と賃借人が店舗・共同住宅として使用している。1階部分に3店舗、2階部分に4部屋、3階部分に6部屋、4階部分に6部屋が存在し、敷地内の南側に9台分、北側に17台分の駐車スペースが存在する。なお、407号室は以前の入居者がかなりの量の動産を部屋に残した状態で退去したのち長期間が経過している（屋内の電気関係書類と新聞がいずれも平成27年12月のものであった。）と認められるので、従前の入居者は占有から離脱し、現在は建物所有者が動産残置のある空室の状態で占有しているものとした。
- (3) 物件15を見分したところ、外壁の亀裂が多数認められ、部屋の内壁に亀裂とクロスの剥離が認められるところがあった。
- (4) 物件13、14の南側に幅員約12mの舗装市道5256号線が接面しており、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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月9日(月) 10:50-11:05	物件13~15 所在地	物件調査、外観写真撮影
6年12月9日(月) 15:00-15:30	物件1~12、17所在地	物件調査、外観写真撮影
6年12月9日(月) 15:40-15:50	物件16所在地	物件調査、写真撮影
6年12月9日(月) 16:10-16:50	小山市役所 資産税課 道路課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
6年12月10日(火) 16:25-16:55	宇都宮地方法務局 小山出張所	土地登記事項調査、建物図面入手 物件1、17の土地上の物件2~12以外の建物登記 (該当なしとの回答)
6年12月16日(月) 14:15-14:55	物件13~15所在地	物件15の各部屋に事務連絡文書投函
6年12月16日(月) 15:15-15:45	小山市城山町	本件各物件所有者の破産管財人Cに本件各物件の占有 状況について面談調査
6年12月19日(木) 15:20-16:05	物件1~12、17所在地	物件2、7各占有者に面談調査 物件2の屋内写真撮影、評価人同行
6年12月20日(金) 10:50-11:30	物件13~15所在地	物件15の1階店舗A占有者、1階店舗C占有補助者に 各面談調査、屋内写真撮影、評価人同行
6年12月23日(月) 10:30-11:35	物件13~15所在地	物件15の1階店舗B占有者、205号室占有者、 302号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
6年12月26日(木) 15:00-15:50	物件13~15所在地	物件15の301号室占有者、403号室占有者に面 談調査、屋内写真撮影
6年12月27日(金) 11:00-11:50	物件13~15所在地	物件15所有会社代表者の長男B立会のうえ201 号室、402号室各屋内写真撮影、評価人同行
6年12月27日(金) 13:30-15:40	物件1~12、17所在地	物件7占有者立会のうえ屋内写真撮影、立会人を立ち 会わせて物件3~6、8~12屋内写真撮影(物件 3、6、10は解錠)、評価人同行
6年12月28日(土) 9:30-9:45	物件13~15所在地	物件15の401号室占有者に面談調査、屋内写真 撮影

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月5日(日) 15:00-17:00	物件13~15所在地	物件15の202、203、303、305、306号室各占有者(303号室は占有補助者)に面談調査、屋内写真撮影
7年1月6日(月) 9:00-9:15	宇都宮地方法務局	物件15の占有者(法人)の商業登記調査
7年1月7日(火) 10:00-11:15	物件13~15所在地	物件15の405、406、407号室につき、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて屋内立入調査、屋内写真撮影、307号室の占有者に面談調査、屋内写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

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

☒ 令和6年12月27日
物件3、6、10は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて屋内に立ち入った。物件4、5、8、9、11、12は不在で施錠されていなかったため、立会人を立ち合わせて屋内に立ち入った。

☒ 令和7年1月5日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年1月7日
物件15の406号室、407号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて屋内に立ち入った。405号室は数度呼びかけたが応答がなかったため立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて屋内に立ち入ったところ、占有者が在宅していた。

(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
城北3丁目

請求部分	所在	小山市城北三丁目				地番	24番12			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年6月30日			備付年月日(原図)	平成13年7月2日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月17日
宇都宮地方方法務局小山出張所
登記官

請求番号：22-2
(1/1)



登記年月日：平成1年1月23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10月17日 宇都宮地方方法務局小山出張所

登記官

14枚目

各階平面図

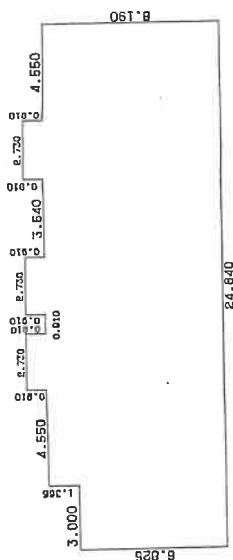
1121279

家屋番号 11-8-24-12

建物図面

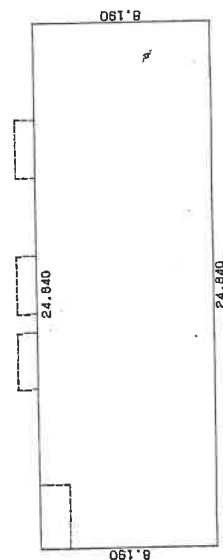
建物の所在 小山市大字稲葉郷字白根1番地8-1
小山市北二丁目24番地/2
(仮換地 同所街区番号156画地番号6)

物件15



1階求積表

3.000 × 6.825 = 20.475000
4.550 × 8.190 = 37.264500
2.730 × 9.100 = 24.843000
0.910 × 8.190 = 7.452900
2.730 × 9.100 = 24.843000
3.640 × 8.190 = 29.811600
2.730 × 9.100 = 24.843000
4.550 × 8.190 = 37.264500
合計 206.797500
床面積 206.79
㎡



2～4階求積表 (各階同型)

24.840 × 8.190 = 203.439600
合計 203.439600
床面積 203.43
㎡

土地調査士
家屋

SH/年/月23日登記

建物図面写し
各階平面図写し

(縮尺)

縮尺 1/500

申請人

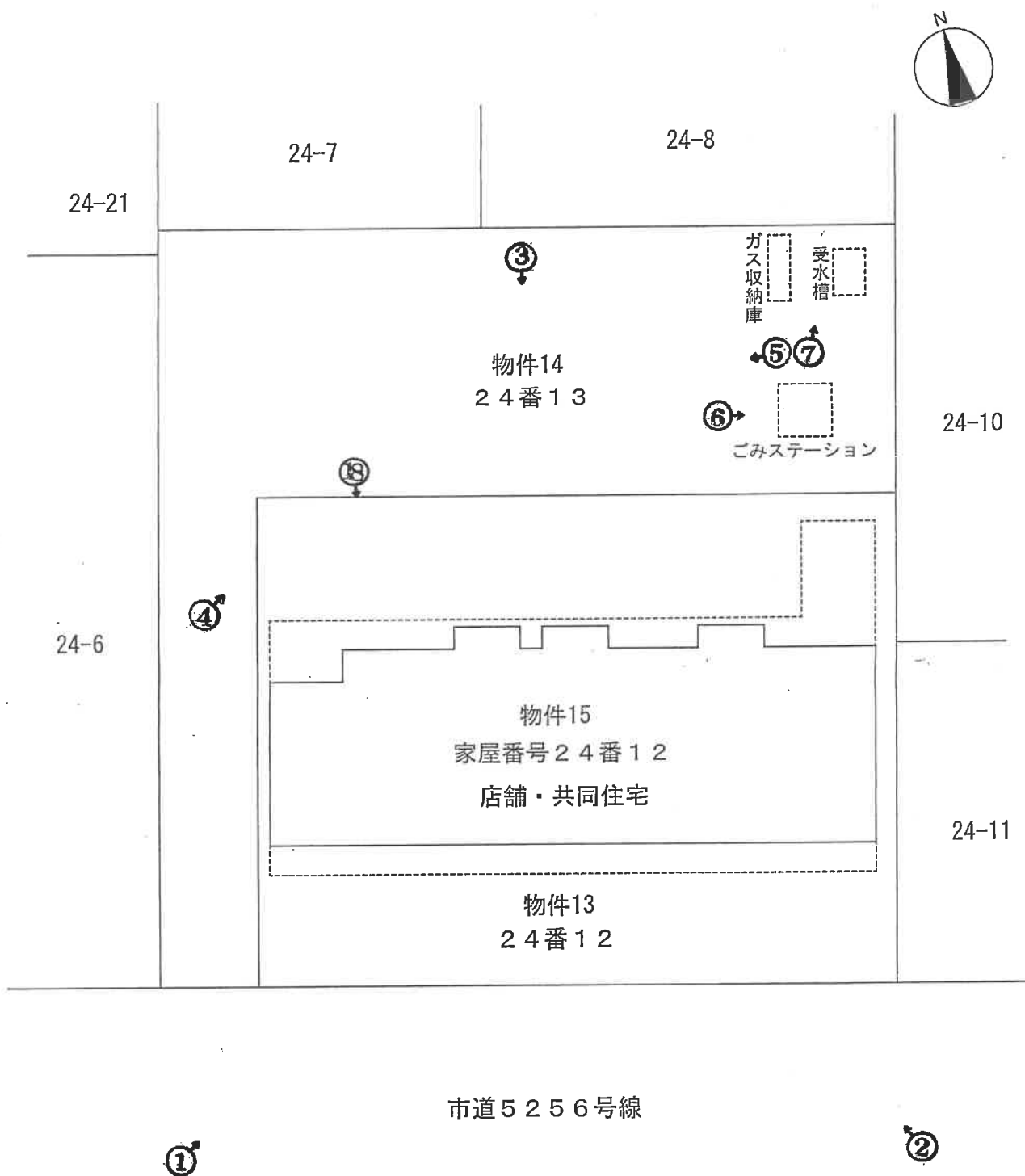
縮尺 1/250

年月日(作製)

作製者

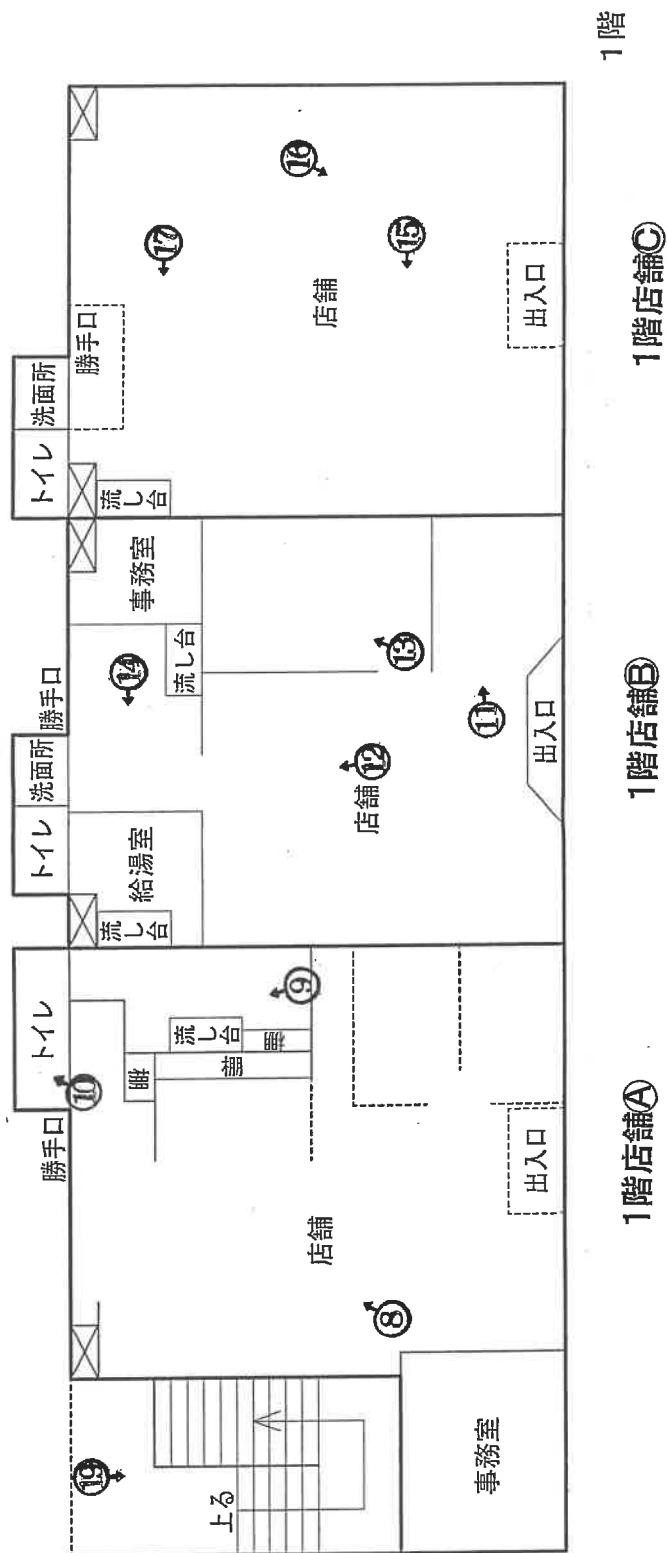
(日 12)

請求番号：22-11



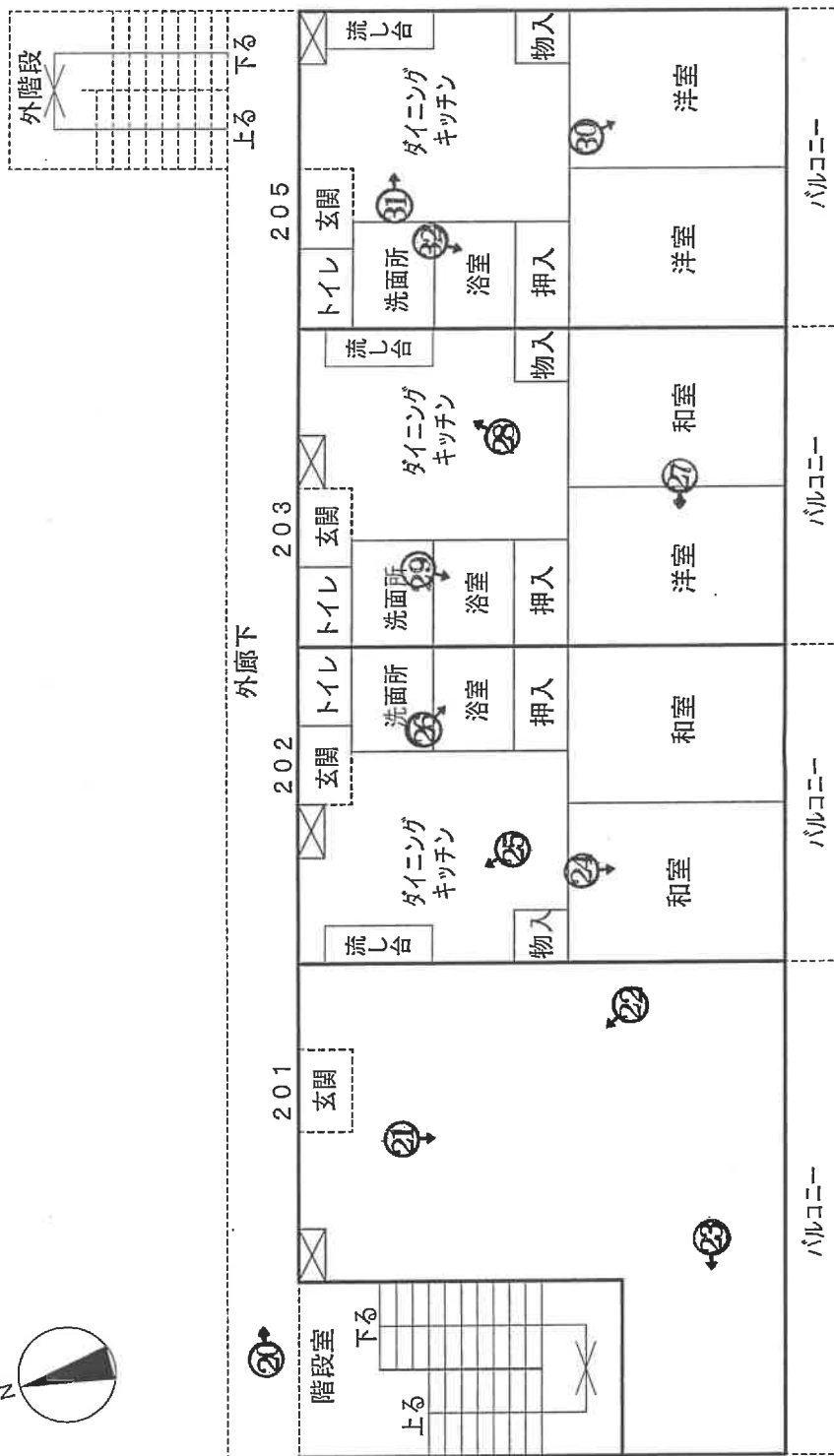
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

→○ 写真撮影位置・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。

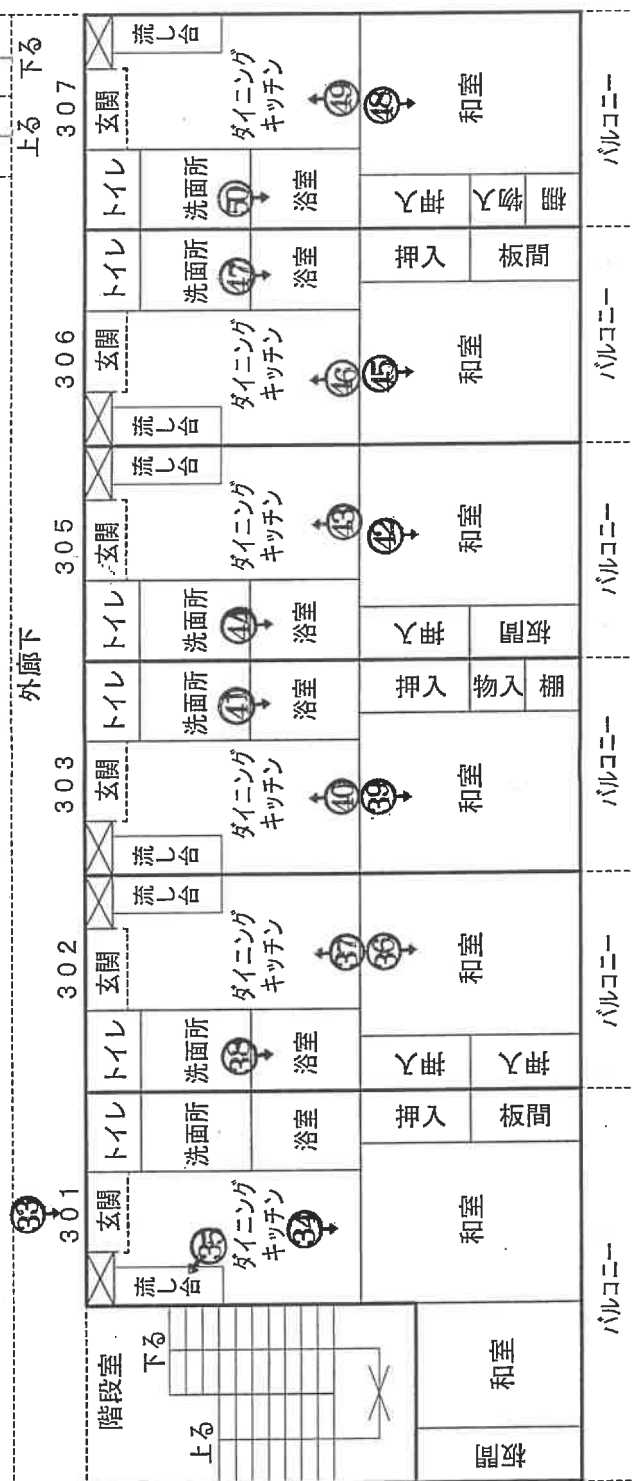
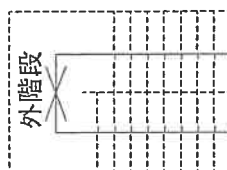
→○写真撮影位置・方向



2階

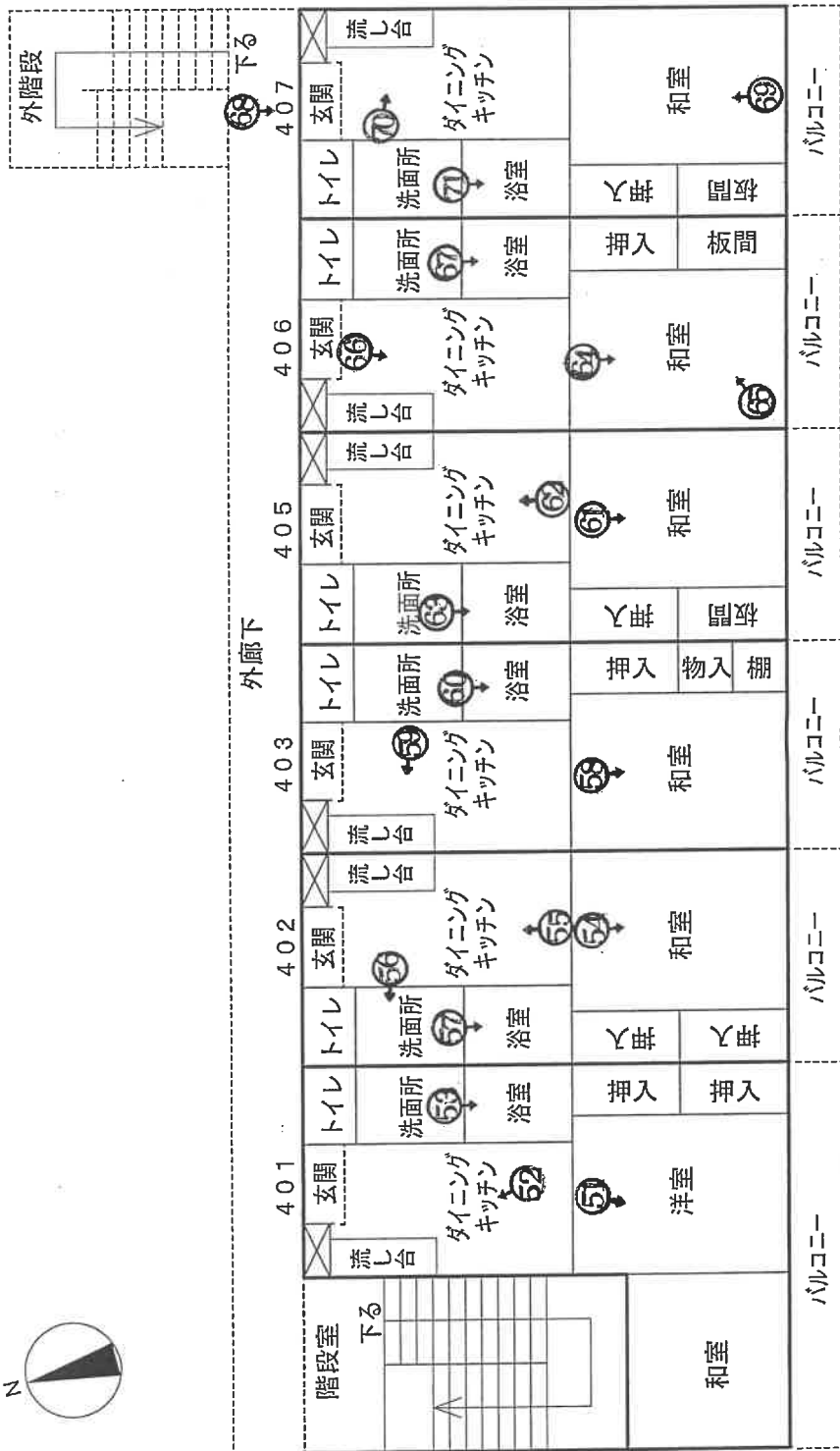
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

→○ 写真撮影位置・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。

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。

○写真撮影位置・方向

物件15
間取図(4階)





物件13、14



物件13、14



物件14



物件14

物件15 1階A 室内の状況

⑧



物件15 1階A 給湯室の状況

⑨



物件15 1階A トイレの状況

⑩



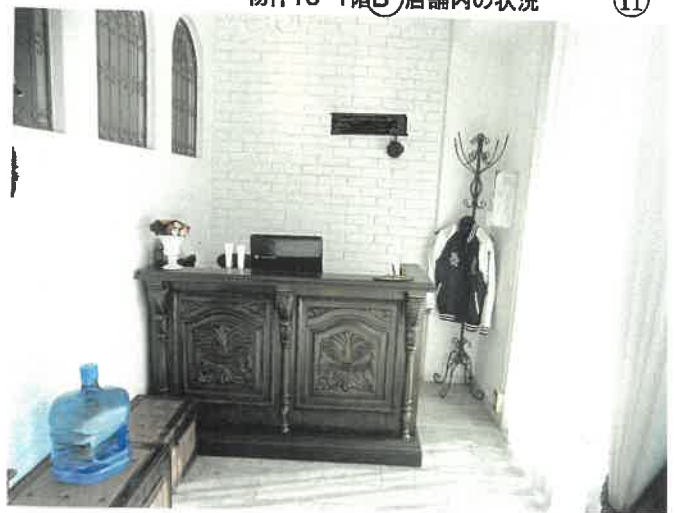
物件15 1階B)店舗内の状況

⑫



物件15 1階B)店舗内の状況

⑪



物件15 1階B)給湯室の状況

⑭



物件15 1階B)店舗内の状況

⑬



物件15 1階㊟ 事務所の状況



15

物件15 1階㊟ 事務所の状況



16

物件15 1階㊟ 給湯室の状況



17

物件15 2～4階部分への1階出入口玄関の状況



⑮



物件13、14

物件15 1階 階段部分の状況



⑯

物件15 2階 外廊下の状況



⑰

物件15 2階 201号室 室内の状況

②1



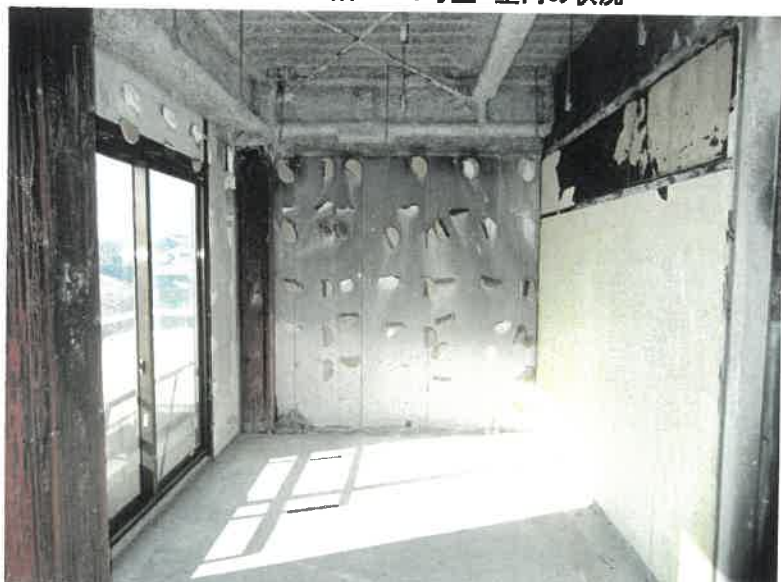
物件15 2階 201号室 室内の状況

②2



物件15 2階 201号室 室内の状況

②3



物件15 2階 202号室 和室の状況



24

物件15 2階 202号室 ダイニング・キッチンの状況



25

物件15 2階 202号室 浴室の状況



26

物件15 2階 203号室 洋室の状況



27

物件15 2階 203号室 ダイニング・キッチンの状況



28

物件15 2階 203号室 浴室の状況



29

物件15 2階 205号室 洋室の状況



30

物件15 2階 205号室 ダイニング・キッチンの状況



31

物件15 2階 205号室 浴室の状況



32

物件15 3階 301号室 玄関部分の状況



物件15 3階 301号室 室内の状況



物件15 3階 301号室 キitchenの状況



物件15 3階 302号室 和室の状況



36

物件15 3階 302号室 ダイニング・キッチンの状況



37

物件15 3階 302号室 浴室の状況



38

物件15 3階 303号室 和室の状況



39

物件15 3階 303号室 ダイニング・キッチンの状況



40

物件15 3階 303号室 浴室の状況



41

物件15 3階 305号室 和室の状況



物件15 3階 305号室 ダイニング・キッチンの状況



物件15 3階 305号室 浴室の状況



物件15 3階 306号室 和室の状況



45

物件15 3階 306号室 ダイニング・キッチンの状況



46

物件15 3階 306号室 浴室の状況



47

物件15 3階 307号室 和室の状況



48

物件15 3階 307号室 ダイニング・キッチンの状況



49

物件15 3階 307号室 浴室の状況



50

物件15 4階 401号室 洋室・和室の状況

51



物件15 4階 401号室 ダイニング・キッチンの状況

52



物件15 4階 401号室 浴室の状況

53



物件15 4階 402号室 ダイニング・キッチンの状況

53



物件15 4階 402号室 和室の状況

54



物件15 4階 402号室 浴室の状況

57



物件15 4階 402号室 洗面所の状況

56



物件15 4階 403号室 和室の状況



58

物件15 4階 403号室 ダイニング・キッチンの状況



59

物件15 4階 403号室 浴室の状況



60

物件15 4階 405号室 和室の状況



61

物件15 4階 405号室 ダイニング・キッチン状況



62

物件15 4階 405号室 浴室の状況



63

物件15 4階 406号室 和室の状況 ⑥5



物件15 4階 406号室 和室の状況 ⑥4



物件15 4階 406号室 浴室の状況 ⑥7



物件15 4階 406号室 ダイニング・キッチンの状況 ⑥6



物件15 4階 407号室 玄関内の状況



物件15 4階 407号室 和室の状況



物件15 4階 407号室 浴室の状況

71



物件15 4階 407号室 ダイニング・キッチンの状況

70



令和 6年（ケ）第 120号

【物件13～15】

令和 6年11月26日 受 命

令和 6年12月20日 現地調査

令和 6年12月27日 現地調査

令和 7年 1月 7日 現地調査

令和 7年 2月14日 評 価

令和 7年 2月18日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書 （ 2 ）

評価人 不動産鑑定士

市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 34,626,000円	
内 訳 価 格	
物件13（土地）	金 8,947,000円
物件14（土地）	金 7,013,000円
物件15（建物）	金 18,666,000円

- 1 一括価格は、物件13～物件15の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件13、14の土地価格は、物件15の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件15の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手續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續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
13	所在地 地目 積 所有者	小山市城北三丁目 24番12 宅地 532.61m ² 合資会社万屋商事	登記簿とほぼ同じ
14	所在地 地目 積 所有者	小山市城北三丁目 24番13 宅地 417.39m ² 合資会社万屋商事	登記簿とほぼ同じ
15	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	小山市城北三丁目24番地 12 24番12 店舗・共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階 建 1階 206.79m ² 2階 203.43m ² 3階 203.43m ² 4階 203.43m ² 合資会社万屋商事	登記簿とほぼ同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件13, 14）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「小山」駅から北東方へ直線で約2,100mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。 ・小山市役所 約 2,400m ・城北小学校 約 400m ・小山中学校 約 2,200m ・小山駅東通郵便局 約 1,500m ・若木交番 約 1,900m	
付 近 の 状 況	当地域は小山市街地の北部に位置する城北3丁目地区の混在住宅地域。準幹線的な市道沿いに戸建住宅、アパートのほか、店舗兼住宅等が見られる。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件	物件13、14 地 積：950.00㎡ 間 口：約30.0m 奥 行：約31.5m 形 状：ほぼ正方形 地 勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南側：幅員約12.0m舗装市道5256号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当)	
土地の利用状況等	物件13、14の土地は一体として物件15の建物の敷地として利用されている。 物件13の土地の中央に物件15の建物(店舗・共同住宅、建物名「リードプラザ」)が存し、建物の前面及び背面はアスファルト舗装がなされた駐車場となっている。物件14は建物西側の通路部分及び同じく北側の駐車場等の部分であり、アスファルト舗装がなされている。	

供給処理施設	上水道：あり※ 都市ガス：前面道路に本管あり（プロパンガス使用） 下水道：あり ※小山市上下水道施設課での聴聞及び現地調査によれば、1階店舗は各室ごとにメーターが設置されている。2～4階の住居部分は受水槽前にメーターがあり、玄関ホール(階段室)前に集中検針盤が設置されている。 （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	調査の履歴、並びに土壌汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。
特 記 事 項	○駐車場は建物の南側に9台程度、北側に17台程度のスペースがある。 ○物件14の土地の東寄りに土地の定着物たる受水槽、プロパンガス収納庫、ごみステーションがそれぞれ存する。 ○北側駐車場に放置自動車が1台存する。

2 建物の概況及び利用状況（物件15）

区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成 1年 1月19日新築 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 4年 残価率 5%
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：ALC(吹付仕上) 内壁：石膏ボード(クロス貼り) 他 天井：石膏ボード(クロス貼り)、化粧石膏ボード 他 床：カーペット、クッションフロア、塩ビタイル、畳 他
床面積（現況）	1階：206.79m² 2階：203.43m² 3階：203.43m² 4階：203.43m² 計：817.08m²
現況用途等	階層：地上4階建 現況用途：1階・店舗3室 2階・住居4室 3階・住居6室 4階・住居6室 間取り：建物間取図参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	劣る ○外装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・屋根の亜鉛メッキ鋼板は腐食(錆)が進んでいる。後述のとおり、4階住民が雨漏りを訴えており、屋根の防水に問題が生じている可能性がある。 ・外壁のALCや階段室のコンクリート壁にひび割れが散見される。また、塗装や目地コーキングの劣化が見られる。 ・住居部分のうち、一部の玄関ドアは開閉にやや難がある。 ・エントランスの扉のガラスが割れている。 ・階段室の鉄骨階段に錆が見られる。また外階段の鉄骨は錆が目立つ。 ○2階～4階住居の内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。

建物の利用状況	所有者が、1階を店舗、2～4階を居宅として各賃借人に賃貸している。201号室、402号室、406号室及び407号室は所有者が空室の状態で占有している。
特記事項	○本件建物の賃貸借契約の概要は以下のとおりである。なお、契約面積は実際の賃貸面積と異なる可能性がある。また、立ち合いが出来なかった一部の部屋の状況については執行官からの聞き取りによる。 ・1階A号室 貸主：合資会社万屋商事(本件所有者。以下同じ) 借主：D 現況用途：店舗 契約面積：62.10㎡(実際はこれよりも広い) 契約期間：[当初契約日]令和5年6月1日 [現在の契約]令和5年6月1日～令和7年5月31日 賃料：月額75,000円(共益費込(以下同じ)、 毎月27日限り翌月分払) 敷金：なし 駐車場：南側2台込 その他：Dによれば、現在の造作は前賃借人のもので、原状回復しなくてよい旨の契約であるとのこと。また、エアコンの冷房に不具合があるほか、一部の照明器具が故障しているとのこと。 ・1階B号室 借主：E 現況用途：美容室 契約面積：62.10㎡ 契約期間：[当初契約日]平成24年12月19日 [現在の契約]平成26年12月19日～期間の定めなし 賃料：月額100,000円(毎月末日限り翌月分払) 敷金：なし 駐車場：南側2台込 その他：Eによれば、備付のエアコンが故障しているため家庭用のエアコンを使用しているとのこと。 ・1階C号室 借主：高和電気工業株式会社 現況用途：店舗(営業所) 契約面積：不詳(B号室と同面積と推定される) 契約期間：[当初契約日]平成元年12月1日 [現在の契約]令和5年12月1日～期間の定めなし 賃料：月額130,000円(毎月末日限り翌月分払) 敷金：不明 駐車場：南側1台・北側2台込 ・2階202号室 借主：G 現況用途：居宅 契約面積：39㎡ 契約期間：[当初契約日]平成25年4月1日 [現在の契約]平成27年4月1日～期間の定めなし

特 記 事 項	賃 料：月額35,000円(毎月末日限り翌月分払) 敷 金：なし 駐 車 場：北側1台込 そ の 他：Gによれば、換気扇が古いため取り替えてもらいたいとのこと。 ・ 2階203号室 借 主：H 現況用途：居宅 契約面積：不詳(202号室と同面積と推定される) 契約期間：[当初契約日]平成23年10月1日 [現在の契約]平成25年10月1日～期間の定めなし 賃 料：月額35,000円(毎月末日限り翌月分払) 敷 金：なし 駐 車 場：北側1台込 そ の 他：家賃の滞納が1か月分ある。 Hによれば、2台設置されたエアコンのうち1台は冷房が効かず、また当初よりトイレのウォシュレットが壊れていたとのこと。 ・ 2階205号室 借 主：I 現況用途：居宅 契約面積：38㎡ 契約期間：[当初契約日]平成27年3月1日 [現在の契約]令和 5年3月1日～令和7年2月28日 賃 料：月額38,000円(毎月末日限り翌月分払) 敷 金：なし 駐 車 場：北側1台込 そ の 他：Iによれば、玄関ドアの建て付けが悪く、開閉にかなりの力がいるとのこと。また外廊下側の窓に格子がないのでつけてほしいとのこと。 ・ 3階301号室 借 主：J 現況用途：居宅 契約面積：38㎡ 契約期間：[当初契約日]平成25年4月1日 [現在の契約]平成27年4月1日～期間の定めなし 賃 料：月額52,000円(毎月末日限り翌月分払) 敷 金：なし 駐 車 場：北側1台込 そ の 他：Jによれば、バルコニーに面した窓枠のゴムが取れていて、隙間風が入ってくるとのこと。 ・ 3階302号室 借 主：K 現況用途：居宅 契約面積：29.29㎡ 契約期間：[当初契約日]令和3年5月21日 [現在の契約]令和5年5月21日～令和7年5月20日 賃 料：月額25,000円(毎月末日限り翌月分払) 敷 金：なし 駐 車 場：北側1台込
---------	---

特 記 事 項

・ 3 階303号室

借 主：ツノダ物流株式会社(入居者 L)

現況用途：居宅(社宅として)

契約面積：29.29㎡

契約期間：[当初契約日]平成27年8月9日

[現在の契約]平成29年8月9日～期間の定めなし

賃 料：月額25,000円(毎月末日限り翌月分払)

敷 金：なし

駐 車 場：北側 1 台込

そ の 他：Lによれば、下に棚があるためエアコンの効きが悪く、風が天井に当たるためのクロスも剥がれたとのこと。

・ 3 階305号室

借 主：M

現況用途：居宅

契約面積：29.29㎡

契約期間：[当初契約日]平成27年7月18日

[現在の契約]平成29年7月18日～期間の定めなし

賃 料：月額25,000円(毎月末日限り翌月分払)

敷 金：なし

駐 車 場：北側 1 台込

そ の 他：Mによれば、入居時部屋のクリーニングがなされていなかったため、自分の退去時もそのままの良い認識とのこと。

・ 3 階306号室

借 主：N

現況用途：居宅

契約面積：29.29㎡

契約期間：[当初契約日]令和2年4月1日

[現在の契約]令和4年4月1日～期間の定めなし

賃 料：月額25,000円(毎月末日限り翌月分払)

敷 金：なし

駐 車 場：北側 1 台込

そ の 他：Nによれば、柱に開いた穴は入居時から存したとのこと。

・ 3 階307号室

借 主：O

現況用途：居宅

契約面積：不詳(306号室と同面積と推定される)

契約期間：[当初契約日]平成15年頃

[現在の契約]令和4年5月31日～期間の定めなし

賃 料：月額30,000円(毎月5日限り当月分払)

敷 金：なし

駐 車 場：北側 1 台込

そ の 他：Oによれば、東日本大震災以降、玄関ドアの開閉がきつくなったとのこと。また部屋のエアコンは自費で設置したとのこと。なおこの部屋の契約更新時の覚書には、備付エアコンの故障時は借主に交換、修理を行う旨の記載がある。

特 記 事 項

・ 4 階401号室

借 主：P

現況用途：居宅

契約面積：36.58㎡

契約期間：[当初契約日]平成24年7月1日

[現在の契約]平成26年7月1日～期間の定めなし

賃 料：月額35,000円(毎月末日限り翌月分払)

敷 金：なし

駐 車 場：北側1台込

そ の 他：Pによれば、エアコンが故障しているほか、当初から浴室の扉がなく、ビニールカーテンを使っているため扉を付けてほしいとのこと。また網戸の網も破れているとのこと。

・ 4 階403号室

借 主：Q

現況用途：居宅

契約面積：29.81㎡

契約期間：[当初契約日]平成20年8月1日

[現在の契約]平成28年8月1日～期間の定めなし

賃 料：月額35,000円(翌月分を前月払)

敷 金：なし

駐 車 場：北側1台込

そ の 他：Qによれば、入居時から畳を替えていないためかなり傷んでおり、またバルコニーに面した窓のサッシの滑車が壊れているとのこと。

・ 4 階405号室

借 主：R

現況用途：居宅

契約面積：29.29㎡

契約期間：[当初契約日]平成29年9月18日

[現在の契約]令和元年9月18日～期間の定めなし

賃 料：月額25,000円(毎月末日限り翌月分払)

敷 金：なし

駐 車 場：北側1台込

そ の 他：Rによれば、エアコンが古く効きが悪いとのこと。また、強い雨が降った際に和室とキッチンの中の鴨居上部に水が染みることがあるとのこと。

○空室となっている部屋の状況は以下のとおり。

・ 2 階201号室

面 積：約50㎡(概測)

状 況：所有会社代表者の長男によれば、亡くなった人はいなかったが、かなり前に火災があったとのこと。内部は全体に煤けており造作は取り払われたままになっている。

・ 4 階402号室

面 積：29.29㎡(推定)

状 況：前入居者退去後のクリーニングがなされた状態であった。

特 記 事 項	・ 4 階406号室 面 積：29.29㎡(推定) 状 況：前入居者が退去したままの状態と思われ、室内は汚 れや傷みが激しい状況である。 ・ 4 階407号室 面 積：29.29㎡(推定) 状 況：前入居者が残した動産類が大量に残置されている。 ○建築時期から判断すると、本件建物について吹付アスベストは 使用されていないものと思われるが、その他アスベスト含有建材 の使用可能性については排除できない。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件13, 14 (土地)

物件13、14の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮して建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
13	50,000	1.00	532.61	0.80	21,304,000
14	50,000	1.00	417.39	0.80	16,696,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小山(県)5-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 50,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率+1.3%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10%補正。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応について、建物の用途・築年等を考慮した(▲20%)。

② 物件15 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
15	225,000	817.08	0.07	12,869,000

ア 再調達原価 : 225,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 817.08㎡

ウ 現価率：経過年数36年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数4年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 4\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \\ &\approx 0.07 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
13	21,304,000	0.40	法定地上権	8,522,000
14	16,696,000	0.40	法定地上権	6,678,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
13	21,304,000	-8,522,000		1.00	0.70	8,947,000
14	16,696,000	-6,678,000		1.00	0.70	7,013,000
15	12,869,000	+15,200,000	0.95	1.00	0.70	18,666,000
一括価格（合計）						34,626,000

ウ 占有減価修正：物件15 0.95(賃借権の引き受け(1階C号室・307号室)▲5%)

エ 市場性修正：必要なし。

オ 競売市場修正：物件13～15 0.70

第 6 参考価格資料

1 地価調査価格 小山(県)5-7

所 在：小山市城北 2 丁目22番19

地 目：宅地

価 格：54,600円／㎡

位 置：小山駅2.1km(道路距離)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：555㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東16m県道

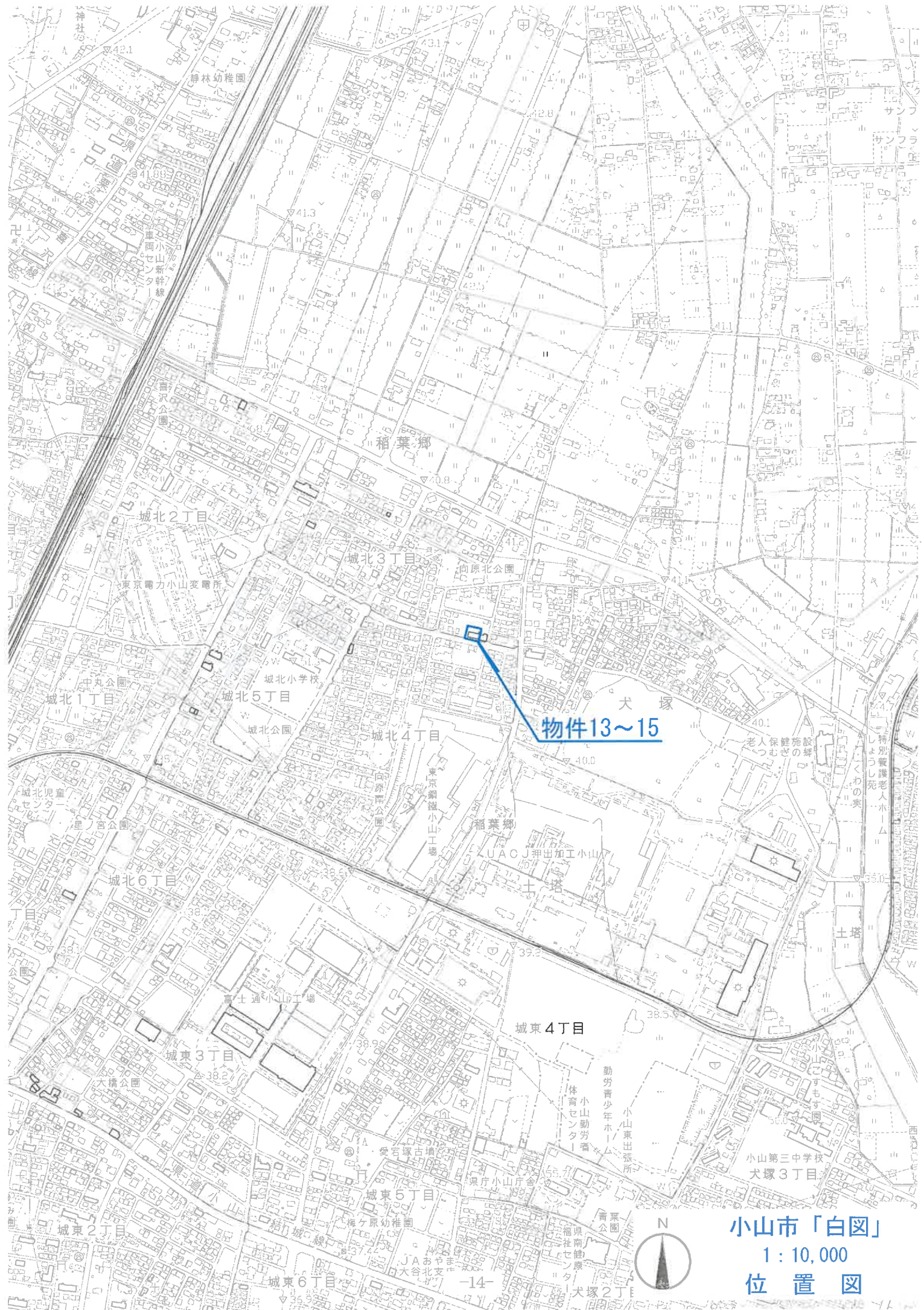
用途 指定 等：市街化区域、準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）

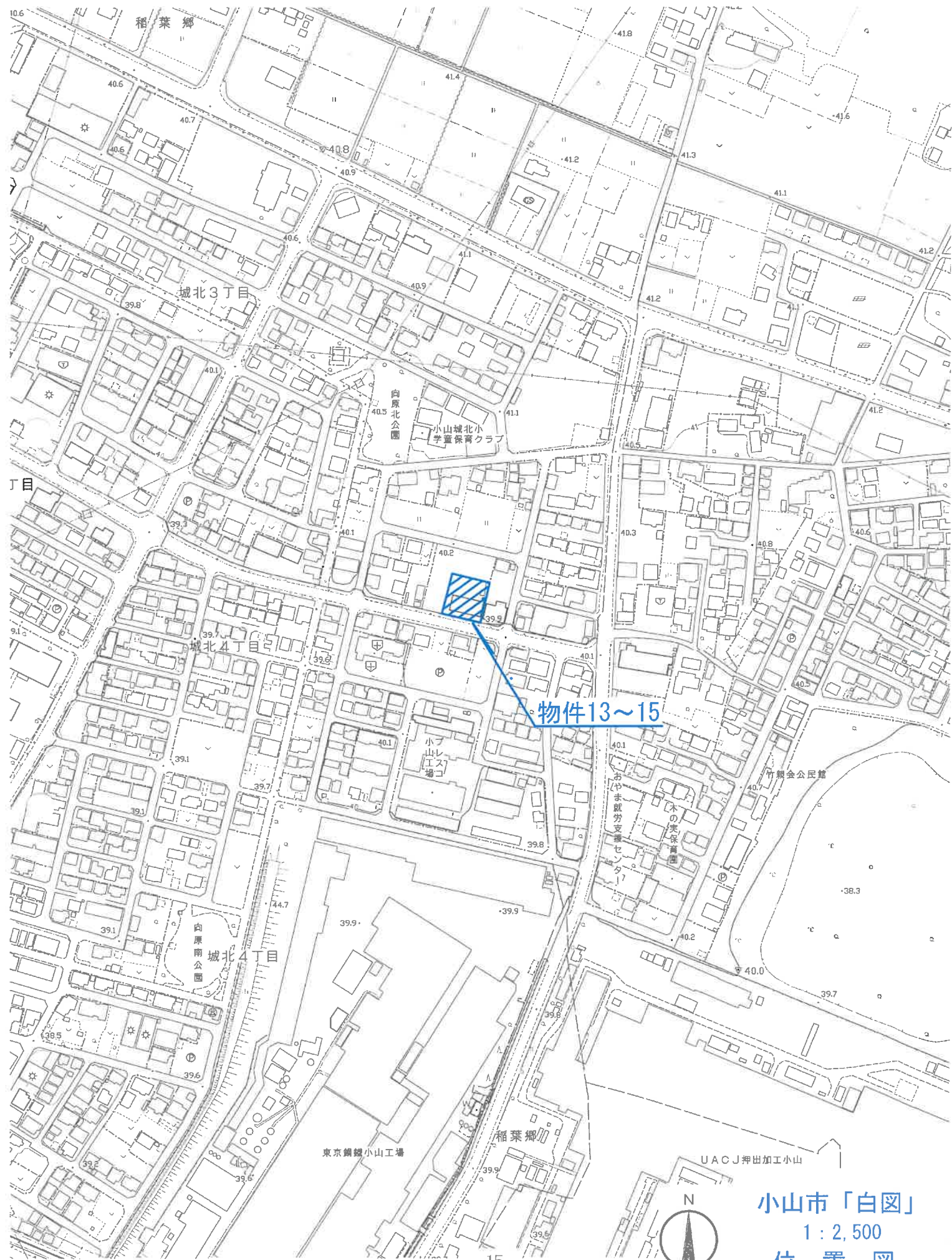
地域 の 概要：幹線道路沿いの営業所、サービス施設の多い路線商業地域

第 7 附属資料

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

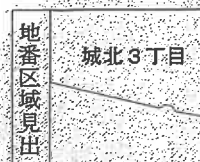
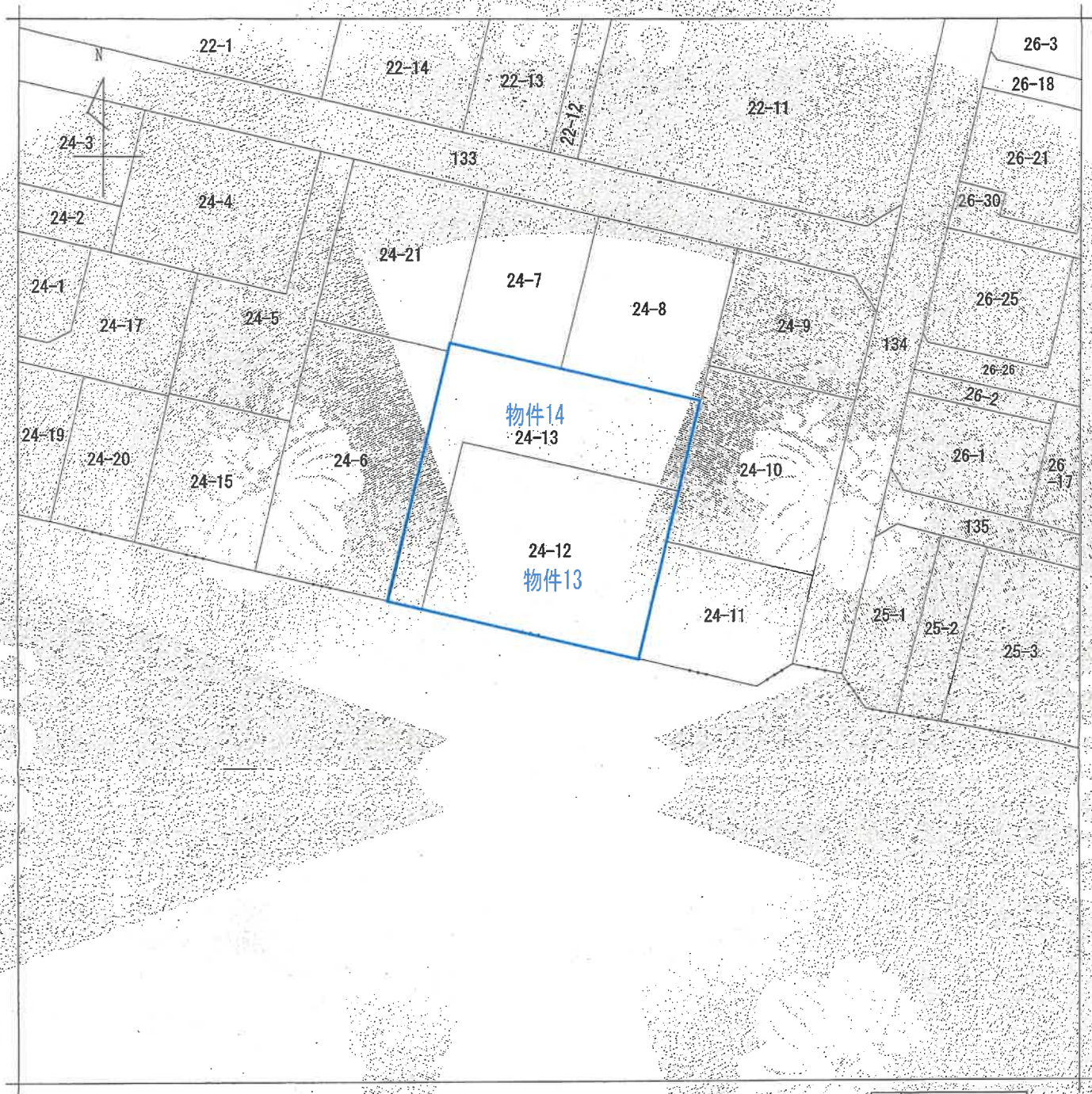
以 上





物件13~15

小山市「白図」
1 : 2,500
位置図



請求部分	所在	小山市城北三丁目				地番	24番12			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成13年6月30日			備付 年月日 (原図)	平成13年7月2日			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和6年10月17日
宇都宮地方法務局小山出張所
登記官

請求番号：22-2
(1/1)

登記年月日：平成1年1月23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10月17日 宇都宮地方広務局小山出張所

登記官

物件15
建物図面写

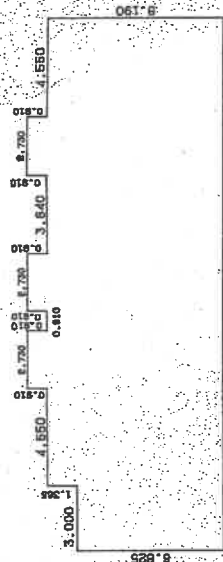
請求番号：22-11

各階平面図 1121279

建物平面図

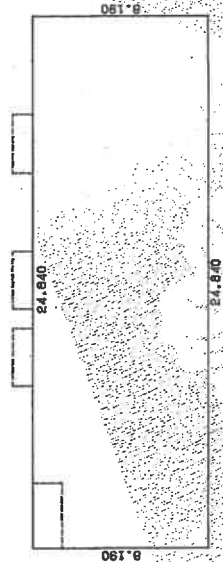
家屋番号 11-8 24-12

建物の所在 小山市大字種本町字向原1番地8
(仮換地 同所街区番号156道地番号6)



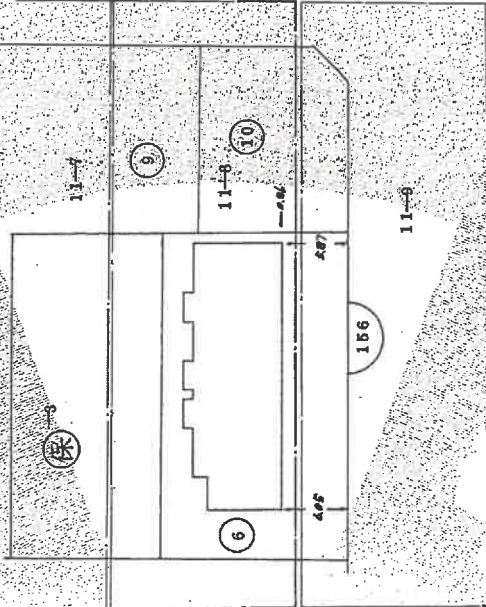
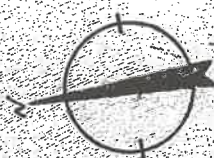
1 階 求 積 表

3.000 x 6.525 =	20.475000
4.550 x 8.180 =	37.264500
2.730 x 8.100 =	24.843000
0.910 x 8.190 =	7.462800
2.730 x 9.100 =	24.843000
3.640 x 8.190 =	29.811600
2.730 x 9.100 =	24.843000
4.550 x 8.180 =	37.264500
合 計	206.797500
床面積	206.79



2 ~ 4 階 求 積 表 (各階同型)

24.840 x 8.190 =	203.439800
合 計	203.439800
床面積	203.43

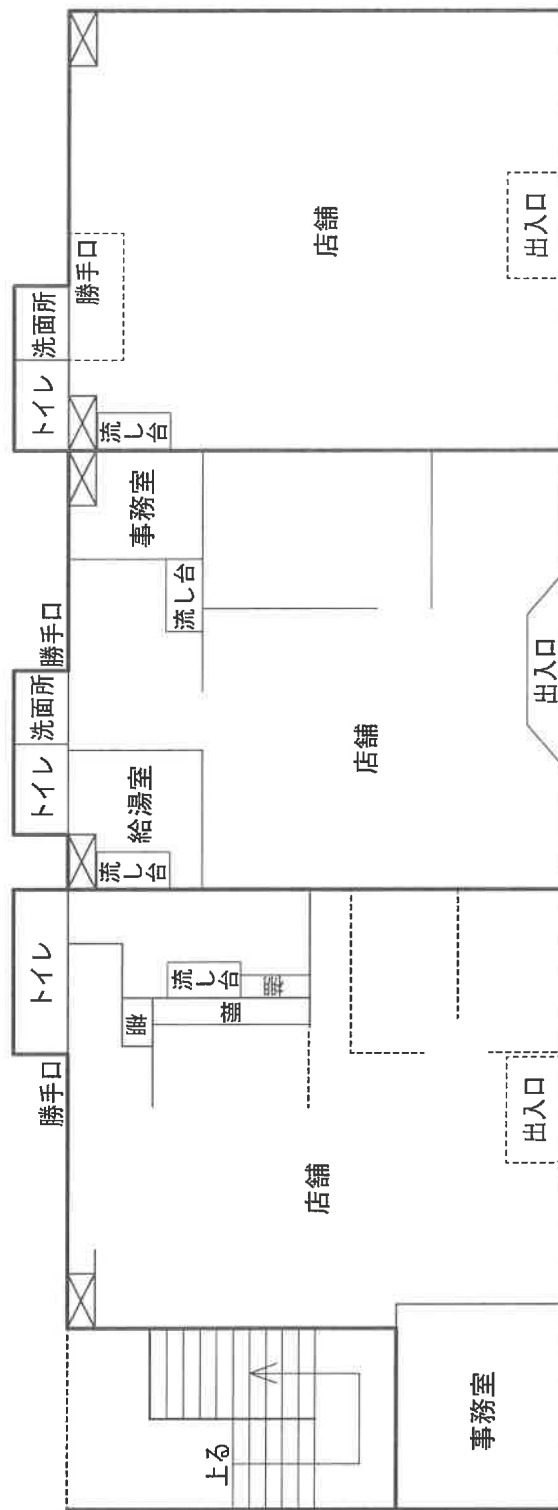


50/1年/月23日 登記

(実測図)

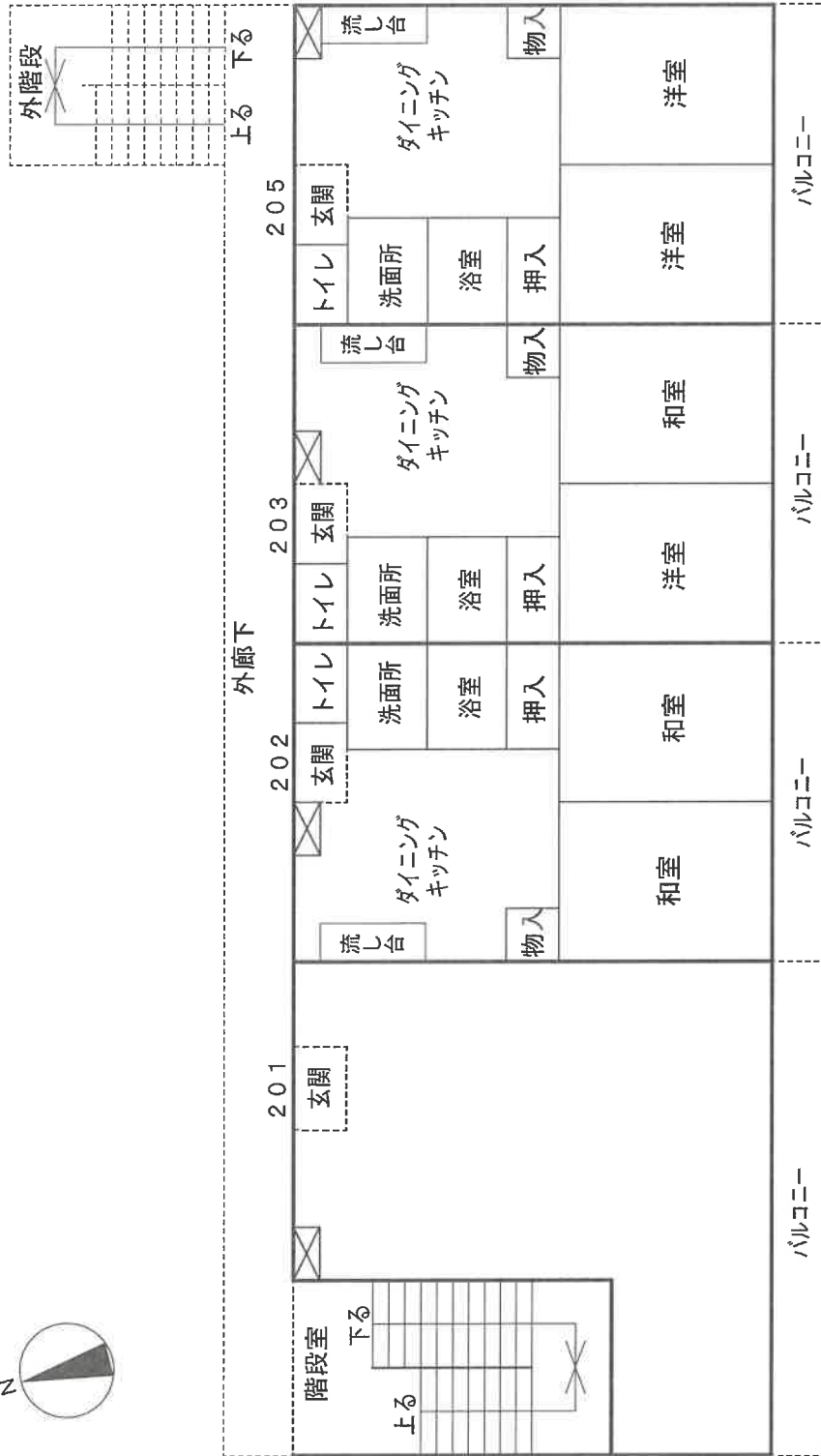
作製者	年/月/日(作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-----------	----	-------	-----	----	-------

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

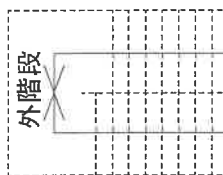


1 階

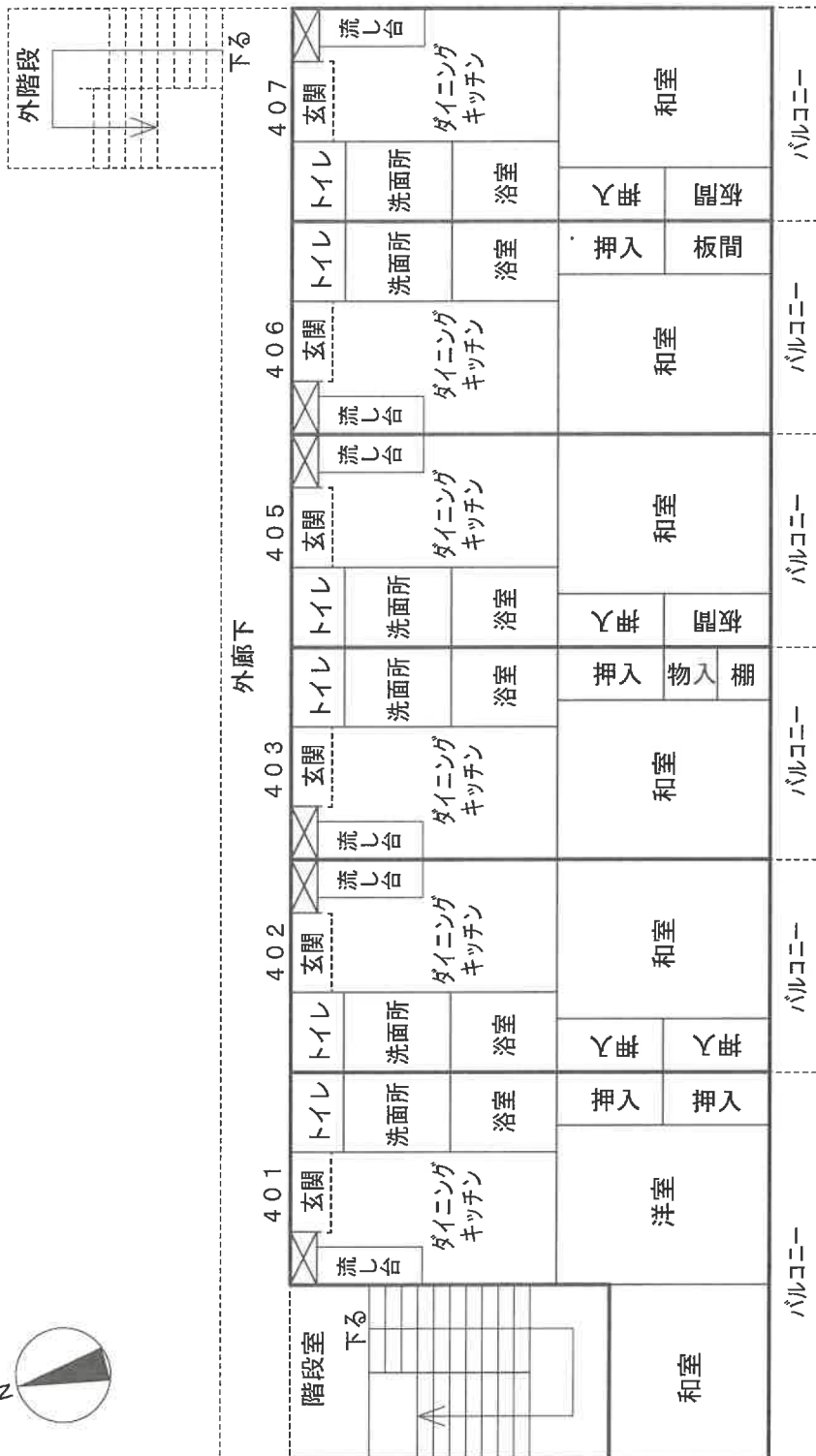
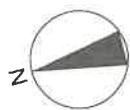
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。



※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

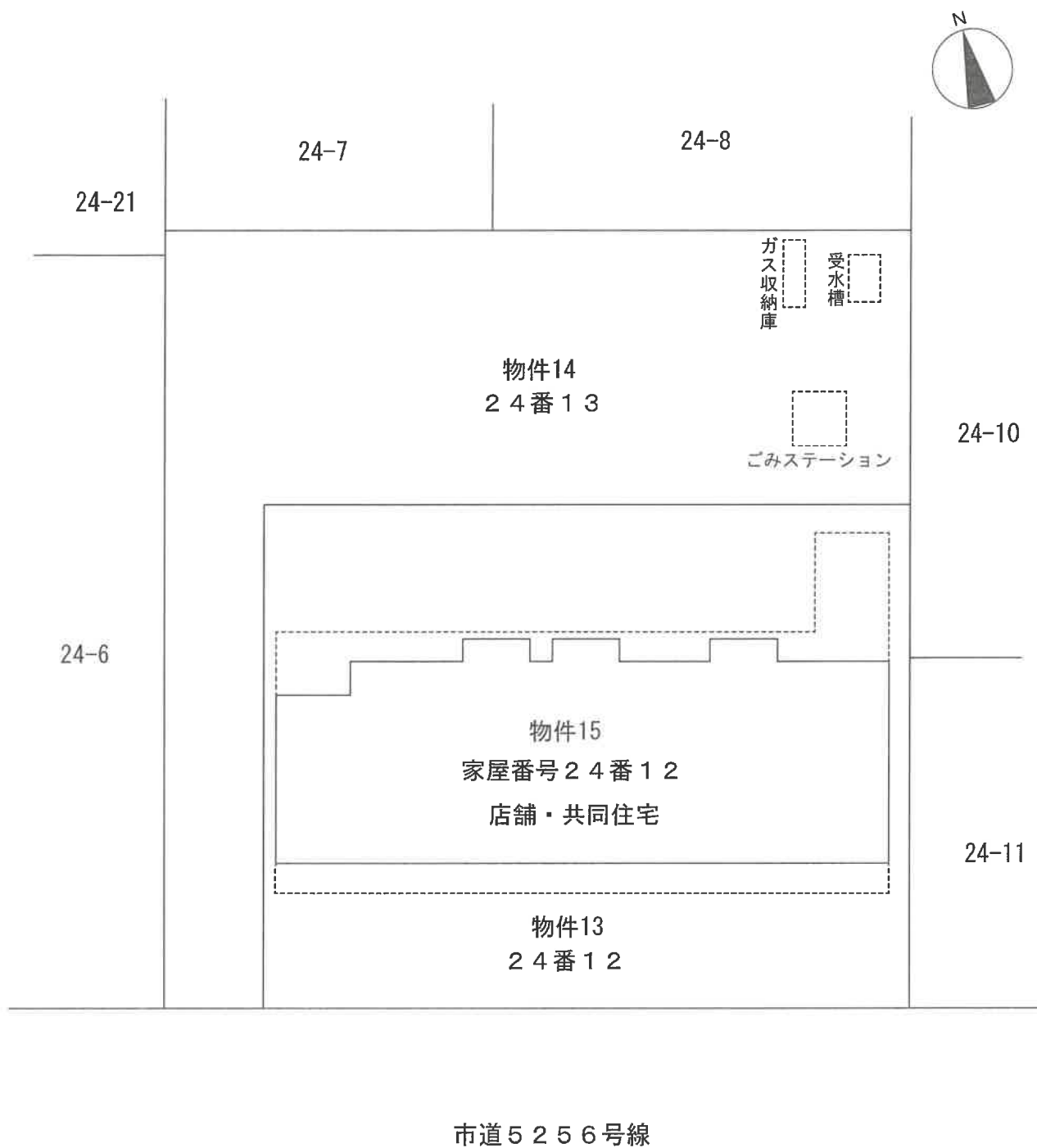
[illegible]

※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。



4 階

※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。



※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

物件13～15
土地建物位置関係図