

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 26 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 9 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 8 月 6 日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお, 当庁栃木支部, 真岡支部管轄の事件については, 各支部にも, それぞれ写しを備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～23	27,658,500 22,126,800	一括	5,531,700	1,819,346	0
1	2,785,500				
2	867,500				
3	1,628,000				
4	758,500				
5	2,262,500				
6	1,705,500				
7	1,694,500				
8	180,000				
9	53,000				
10	2,669,500				
11	79,000				
12	127,500				
13	317,000				
14	1,551,000				
15	248,500				
16	5,538,000				
17	80,500				
18	93,500				
19	565,000				
備考					

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）
20	220,500				
21	550,000				
22	2,829,000				
23	854,500				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3197番1
地 目 雑種地
地 積 1371平方メートル

所有者 A

2 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3199番1
地 目 雑種地
地 積 427平方メートル

所有者 A

3 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3202番1
地 目 宅地
地 積 1112.85平方メートル

(現況)

地 目 雑種地, 一部宅地

所有者 A

4 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3205番1
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 519.08平方メートル

所有者 A

5 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3206番

地 目 宅地

地 積 1573.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地, 一部宅地

所有者 A

6 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3210番

地 目 宅地

地 積 1775.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地, 一部宅地

所有者 A

7 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3211番1

地 目 宅地

地 積 872.99平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

8 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3212番1

地 目 宅地

地 積 88.51平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

9 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 5050番1

地 目 雑種地

地 積 26平方メートル

所有者 A

10 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3198番1

地 目 雑種地

地 積 1375平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

1 1 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3 1 9 8 番 2
地 目 雑種地
地 積 3 9 平方メートル

所有者 A

1 2 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3 2 0 2 番 5
地 目 宅地
地 積 6 2 . 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

1 3 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3 2 0 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

1 4 所 在 芳賀郡益子町大字益子字向原

物 件 目 録

地 番 4 2 6 4 番 8
地 目 山林
地 積 8 6 2 1 平方メートル

(現況)

地 目 山林, 一部宅地

所有者 B

1 5 所 在 芳賀郡益子町大字益子字向原 4 2 6 4 番地 8

家屋 番号 4 2 6 4 番 8 の 2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 7 2 . 9 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 1 平方メートル

所有者 株式会社つかもと

1 6 所 在 芳賀郡益子町大字益子字向原 4 2 6 4 番地 8

家屋 番号 4 2 6 4 番 8 の 3

種 類 店舗

構 造 鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 3 1 . 6 7 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 108 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 6 平方メートル

所有者 株式会社つかもと

17 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3201 番 1

地 目 宅地

地 積 39.63 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

18 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3202 番 2

地 目 雑種地

地 積 46 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

19 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 4260番2

地 目 山林

地 積 8215平方メートル

(現況)

地 目 山林, 一部宅地

所有者 A

20 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3218番1

地 目 宅地

地 積 165.36平方メートル

所有者 A

21 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3219番

地 目 宅地

地 積 413.00平方メートル

所有者 A

22 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田3218番地1, 3219番地, 3218番地1先

家屋 番号 3218番1

物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 540.70平方メートル

(現況)

床 面 積 約636.70平方メートル

所有者 株式会社つかもと

23 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3220番

地 目 宅地

地 積 730.00平方メートル

所有者 A

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則 30 条の 3 により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和 7 年 7 月 3 日

宇都宮地方裁判所

裁 判 官 吉 岡 あゆみ

記

物件番号	前回の 売却基準価額 (円)	減価割合	今回の 売却基準価額 (円)	買受けの申出 の保証 (円)	買受可能価額 (円)
1～23	55,317,000	50/100	27,658,500	5,531,700	22,126,800
1	5,571,000	50/100	2,785,500		
2	1,735,000	50/100	867,500		
3	3,256,000	50/100	1,628,000		
4	1,517,000	50/100	758,500		
5	4,525,000	50/100	2,262,500		
6	3,411,000	50/100	1,705,500		
7	3,389,000	50/100	1,694,500		
8	360,000	50/100	180,000		
9	106,000	50/100	53,000		
10	5,339,000	50/100	2,669,500		
11	158,000	50/100	79,000		
12	255,000	50/100	127,500		
13	634,000	50/100	317,000		

物件番号	前回の 売却基準価額 (円)	減価割合	今回の 売却基準価額 (円)	買受けの申出 の保証 (円)	買受可能価額 (円)
14	3,102,000	50/100	1,551,000		
15	497,000	50/100	248,500		
16	11,076,000	50/100	5,538,000		
17	161,000	50/100	80,500		
18	187,000	50/100	93,500		
19	1,130,000	50/100	565,000		
20	441,000	50/100	220,500		
21	1,100,000	50/100	550,000		
22	5,658,000	50/100	2,829,000		
23	1,709,000	50/100	854,500		

物 件 明 細 書

令和 7年 3月24日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号1～23】

、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1～23】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3, 5～9, 13; 14, 17～21, 23】

本件債務者が占有している。

【物件番号4】

本件債務者が占有している。

益子町が一部を排水管敷きとして使用し占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号10, 11】

本件債務者が占有している。

益子町が一部を駐車場として使用し占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号12】

本件債務者が占有している。

益子町が一部を看板用地として使用し占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号15】

本件所有者株式会社つかもとが占有している。

【物件番号16】

本件所有者株式会社つかもとが占有している。

株式会社ましこカンパニーが主である建物のうち厨房部分を占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号22】

本件所有者株式会社つかもとが占有している。

株式会社スマイルエイトが食堂及び厨房部分を占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号15】

本件建物のために、その敷地の一部（地番4261番7の一部、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号16】

本件建物のために、その敷地の一部（地番4261番7の一部、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3 1 9 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 3 7 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3 1 9 9 番 1
地 目 雑種地
地 積 4 2 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3 2 0 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 1 2 . 8 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地, 一部宅地

所有者 A

4 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3 2 0 5 番 1
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 519.08平方メートル

所有者 A

5 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3206番

地 目 宅地

地 積 1573.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地, 一部宅地

所有者 A

6 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3210番

地 目 宅地

地 積 1775.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地, 一部宅地

所有者 A

7 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3211番1

地 目 宅地

地 積 872.99平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

8 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3 2 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 88.51 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

9 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 5 0 5 0 番 1

地 目 雑種地

地 積 26 平方メートル

所有者 A

10 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3 1 9 8 番 1

地 目 雑種地

地 積 1375 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

1 1 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3 1 9 8 番 2
地 目 雑種地
地 積 3 9 平方メートル

所有者 A

1 2 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3 2 0 2 番 5
地 目 宅地
地 積 6 2 . 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

1 3 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3 2 0 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

1 4 所 在 芳賀郡益子町大字益子字向原

物 件 目 録

地 番 4 2 6 4 番 8

地 目 山林

地 積 8 6 2 1 平方メートル

(現況)

地 目 山林, 一部宅地

所有者 B

1 5 所 在 芳賀郡益子町大字益子字向原 4 2 6 4 番地 8

家屋 番号 4 2 6 4 番 8 の 2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 7 2 . 9 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 1 平方メートル

所有者 株式会社つかもと

1 6 所 在 芳賀郡益子町大字益子字向原 4 2 6 4 番地 8

家屋 番号 4 2 6 4 番 8 の 3

種 類 店舗

構 造 鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 3 1 . 6 7 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約108平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約6平方メートル

所有者 株式会社つかもと

17 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3201番1

地 目 宅地

地 積 39.63平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

18 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3202番2

地 目 雑種地

地 積 46平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

19 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 4260番2

地 目 山林

地 積 8215平方メートル

(現況)

地 目 山林, 一部宅地

所有者 A

20 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3218番1

地 目 宅地

地 積 165.36平方メートル

所有者 A

21 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3219番

地 目 宅地

地 積 413.00平方メートル

所有者 A

22 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田3218番地1, 3219番地, 3218番地1先

家屋 番号 3218番1

物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 540.70平方メートル

(現況)

床 面 積 約636.70平方メートル

所有者 株式会社つかもと

23 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3220番

地 目 宅地

地 積 730.00平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第142号
令和6年12月23日受理
令和7年 2 月 4 日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 小堀 尊久

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3197番1
地 目 雑種地
地 積 1371平方メートル
所有者 A

2 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3199番1
地 目 雑種地
地 積 427平方メートル
所有者 A

3 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3202番1
地 目 宅地
地 積 1112.85平方メートル
所有者 A

4 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3205番1
地 目 宅地
地 積 519.08平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3206番
地 目 宅地
地 積 1573.00平方メートル
所有者 A

6 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3210番
地 目 宅地
地 積 1775.00平方メートル
所有者 A

7 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3211番1
地 目 宅地
地 積 872.99平方メートル
所有者 A

8 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3212番1
地 目 宅地
地 積 88.51平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
 地 番 5050番1
 地 目 雑種地
 地 積 26平方メートル

所有者 A

10 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
 地 番 3198番1
 地 目 雑種地
 地 積 1375平方メートル

所有者 A

11 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
 地 番 3198番2
 地 目 雑種地
 地 積 39平方メートル

所有者 A

12 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
 地 番 3202番5
 地 目 宅地
 地 積 62.74平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

13 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田
地 番 3202番6
地 目 宅地
地 積 156.15平方メートル

所有者 A

14 所 在 芳賀郡益子町大字益子字向原
地 番 4264番8
地 目 山林
地 積 8621平方メートル

所有者 B

15 所 在 芳賀郡益子町大字益子字向原4264番地8
家屋 番号 4264番8の2
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 272.90平方メートル

所有者 株式会社つかもと

16 所 在 芳賀郡益子町大字益子字向原4264番地8
家屋 番号 4264番8の3
種 類 店舗
構 造 鉄骨造瓦葺平家建

(4 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 1431.67平方メートル

所有者 株式会社つかもと

17 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3201番1

地 目 宅地

地 積 39.63平方メートル

所有者 A

18 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3202番2

地 目 雑種地

地 積 46平方メートル

所有者 A

19 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 4260番2

地 目 山林

地 積 8215平方メートル

所有者 A

20 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3218番1

地 目 宅地

(5 枚目)

物 件 目 録

地 積 165.36平方メートル

所有者 A

21 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3219番

地 目 宅地

地 積 413.00平方メートル

所有者 A

22 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田3218番地1, 3219番地, 3218番地1先

家屋 番号 3218番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 540.70平方メートル

所有者 株式会社つかもと

23 所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地 番 3220番

地 目 宅地

地 積 730.00平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	芳賀郡益子町大字益子字向原4264番地8	
土地	物件3～8、14、19～21、23	
現況地目	☒ 宅地（物件4、20、21、23、3の一部、5の一部、6の一部、14の一部、19の一部） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件3、5～8） ☒ 山林（物件14、19）	
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（株式会社つかもと、益子町） 株式会社つかもとが本一団土地上に下記建物を所有し占有しているほか、建物敷地以外の部分を駐車場等として使用し占有している。また、益子町が物件4の一部を排水管敷きとして使用し占有している。 ☒ 「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		
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約11.0㎡ }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（株式会社つかもと） ☐ その他の者 上記の者が主である建物を広間等の状態で管理しているほか、未登記附属建物を倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 [年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	芳賀郡益子町大字益子字向原4264番地8			
土地	物件			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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				
建物	物件16			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table> 「その他の事項」のとおり		{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(株式会社つかもと) ☒ その他の者(株式会社ましこカンパニー) 建物所有者(株式会社つかもと)が主である建物厨房以外の部分を店舗として、未登記附属建物1を倉庫として、未登記附属建物2をポンプ室としてそれぞれ使用しているほか、その他の者(株式会社ましこカンパニー)が主である建物厨房を使用している。 ☒ 「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	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	芳賀郡益子町大字益子字深田3218番地1				
土地	物件				
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 山林一部宅地（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					
建物	物件22				
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約636.7㎡				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（株式会社つかもと） ☒ その他の者（株式会社スマイルエイト） 建物所有者（株式会社つかもと）が食堂・厨房以外の部分を店舗等として使用しているほか、その他の者（株式会社スマイルエイト）が食堂・厨房を店舗等として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
 （ 9 枚目）

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	芳賀郡益子町大字益子字向原4264番地8付近
土地	物件1、2、9、10、11、12、13、17、18
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☒ 雑種地（物件1、2、9、10、11、12、13、17、18） ☐ 山林（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（株式会社つかもと、益子町） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 株式会社つかもとが本件一体土地を駐車場等として使用し占有しているほか、益子町が物件10、11の一部を駐車場として物件12の一部を看板用地としてそれぞれ使用し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号
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）
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～14、17～21、23) 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (株式会社つかもと) ☐	
占有状況		■敷地 ■駐車場 ■山林 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者顧問) ■D(Bの代理人))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 3月23日 (Aの所有権取得日)	
最初の	契約日	平成 9年 3月23日	
契約等	期間	平成 9年 3月23日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■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	平成28年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等	貸主	■所有者ABら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者ら (株式会社つかもと) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4、10、11、12関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 益子町	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場(物件10、11) ☒ 排水管敷き(物件4) ☒ 看板用地(物件12) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 益子町役場職員(占有者職員) ☒ C(株式会社つかもと顧問)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		令和 元年 6月頃	
最初の	契約日	令和 元年 6月頃	
契約等	期間	令和 元年 6月頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 元年 6月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者A ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者(益子町) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件16関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 主である建物厨房部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ましこカンパニー	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 厨房	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☒ 株式会社つかもと(社員))の陳述／ ☒ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年 4月 1日	
最初の	契約日	令和 4年 4月 1日	
契約等	期間	令和 4年 4月 1日から ☒ 令和 7年 3月31日まで 3年間 ☐ 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	令和 4年 4月 1日から ☒ 令和 7年 3月31日まで 3年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者(株式会社つかもと) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者(株式会社ましこカンパニー) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金99,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(13 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件22関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 食堂・厨房部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社スマイルエイト	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☒ 株式会社つかもと(社員))の陳述／ ☒ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6年 9月 1日	
最初の	契約日	令和 6年10月 4日	
契約等	期間	令和 6年 9月 1日から ☒ 令和 9年 8月31日まで3年間 ☐ 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	令和 6年 9月 1日から ☒ 令和 9年 8月31日まで3年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者(株式会社つかもと) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者(株式会社スマイルエイト) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		月額 売上の15% (但し、50,000円を下限とし100,000円を上限とする) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金200,000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

(14 枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件１５、１６関係）		
所 在	芳賀郡益子町大字益子字向原	
地 番	４２６１番７	
地 目	☐ 宅地 ■山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	１４６５平方メートル （■全部 ☐ 約 平方メートル）	
所 有 者	☐ 建物所有者 ■その他の者（Ｂ）	
そ の 他 の 事 項		
■関係人(■Ｃ(物件１５、１６所有者顧問) ■Ｄ(Ｂの代理人))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 ３年１２月１８日（Ｂの所有権取得日）	
最初の契約日	令和 ３年１２月１８日	
契約等期間	令和 ３年１２月１８日 ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和 ３年１２月１８日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等貸主	■土地所有者Ｂ ☐ その他の者（ ）	
当事者借主	■建物所有者（株式会社つかもと） ☐ その他の者（ ）	
地代・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払）	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）	
契 約 解 除	■ない ☐ ある（ ）	
訴 訟 提 起 等	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある □係属中 □終局（ ）	
そ の 他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 「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
(15 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件16の未登記附属建物は以下のとおり（位置形状等は土地建物位置関係図参照）

- 未登記附属建物1 種 類：倉庫
構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約108.0㎡
- 未登記附属建物2 種 類：ポンプ室
構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積：約6.0㎡

（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
■ 益子町役場職員	1 物件15、16の西側に存在する建物（名称：ましこ悠和館）は益子町が所有しています。また、建物敷地から北側町道に至るための通路部分の各土地も益子町が所有しています。 2 Aさんが所有する各物件について、益子町とAさんとの間でCさんを通して、益子町が使用借する約束（内容：物件4を排水管敷きとして、物件10、11を駐車場として、物件12を看板用地として益子町がそれぞれ使用する）をしています。使用開始日はましこ悠和館の供用開始日（令和元年6月12日）頃だと思います。
■ C (株式会社つかもと顧問)	1 私は株式会社つかもと（物件15、16、22の所有者）で顧問を務めています。調査当日に私は立ち会えませんが、社員に事情を説明しておきますので、立入調査してください。 2 本件一体土地は株式会社つかもとが物件15、16、22の敷地として使用しているほか、敷地以外の部分を駐車場、山林、池等として使用しています。ABらが所有するこれらの土地を使用するにあたって、平成28年ころから契約や金銭の授受はなくなり使用借の状態になっています。なお、現存する土地賃貸借契約書（平成28年頃より以前の分）を提出しますので確認してください。 また、物件4、10、11、12の一部はましこ悠和館のための土地として益子町が使用借していると認識しています。 3 物件15の東側にある倉庫は物件15に附属する倉庫として使用しています。また、物件16の東側にある倉庫や南側のポンプ室は、それぞれ物件16に附属する倉庫、ポンプ室として使用しています。
■ 株式会社つかもと社員	1 私は株式会社つかもとの社員です。Cは本日立ち会えないため私が立ち会います。 2 物件16主である建物の厨房部分は株式会社ましこカンパニーに賃貸しています。家賃は月額9万9千円で未納はありません。 また、物件22の食堂ホール・厨房部分は株式会社スマイルエイトに賃貸しています。家賃の契約内容は月額売上げの15%（但し、5万円を下限とし10万円を上限とする）となっていますが、契約当初から現在まで下限の月額5万円で推移しています。家賃に未納はありません。 3 物件16の食堂部分で雨漏りしている箇所が数か所あります。また、物件15は10年位使用していませんが、雨漏り箇所や床が抜けそうな箇所がある等経年劣化等によりかなり汚損していると思います。
■ D (Bの代理人弁護士)	1 私はBの代理人弁護士です。委任状も提出します。 2 Bが所有する物件14や目的外土地を株式会社つかもとが所有する建物の敷地として使用するにあたり契約や金銭の授受はなく、使用権原は使用借権であると認識しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

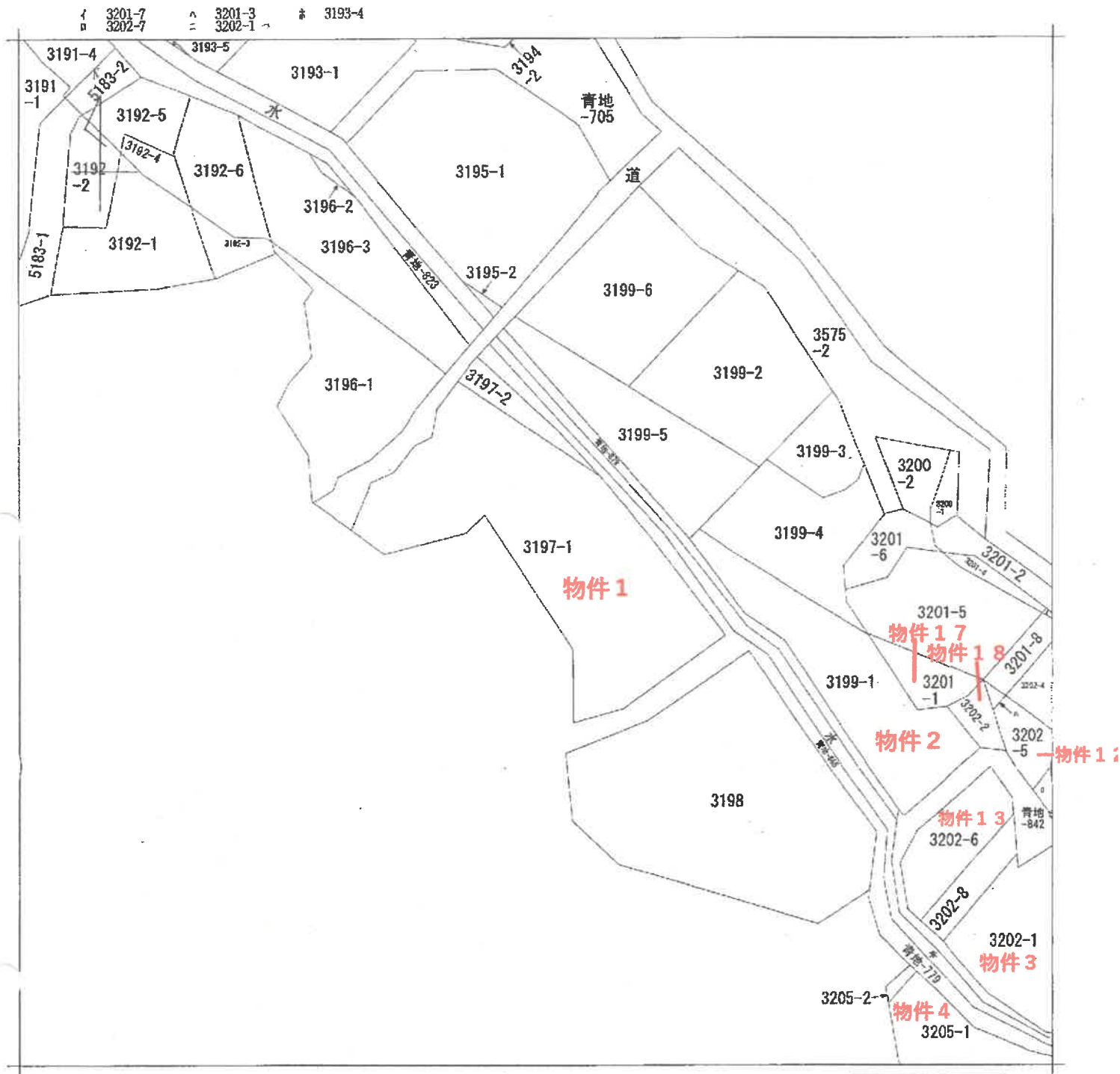
(17 枚目)

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7～16枚目のとおり認めた。
- 2 物件3～8、14、19～21、23一体土地は、株式会社つかもとが所有する物件15、16、22の敷地として利用されているほか、その敷地以外の部分を駐車場、山林等として使用している。
物件1、2、9～13、17、18一体土地は、株式会社つかもとが駐車場等として使用している。
また、関係人の陳述等によれば、益子町が物件4の一部を排水管敷きとして、物件10、11の一部を駐車場として、物件12の一部を看板用地としてそれぞれ使用しているとのことである。
- 3 現況、ましこ悠和館は益子町所有の土地(4264番68)上に存在している。益子町職員の陳述に基づき登記事項調査を調査したところ、この土地から北側の町道へ続く通路部分(4261番8、3205番2、5050番2、3202番8、3202番7等)も益子町が所有していることが確認された。この通路部分は、物件3～8、14、19～21、23一体土地と物件1、2、9～13、17、18一体土地との間に位置しており、そのため、本件土地の全てが連続した一体土地となっているわけではなく、分断された状態になっている。
- 4 本件一体土地西側(物件1西側部分)を見分したところ、北西側に境界標が数本存在するものの、それらの杭が物件1と公図上の道との境界を示すものか不明であり、境界が判然としない。また、本件一体土地東側を見分したところ、境界標が存在せず、西側と同様に隣地との境界が判然としない。
さらに、本件一体土地南東側(物件19)を見分したところ、遊歩道のような道を通って山林に立ち入ることができ、山頂には東屋(外気分断性がない工作物)が存在し、また、物件19と隣接土地との間に境界標等は見当たらず境界が判然としない状況である。さらに、物件5を見分したところ、南側が沼の状態になっており、隣地との境界が判然としない。加えて、物件14の一部は物件15の敷地となっているが、その余の部分は外見上手入れが行き届いていない山林の状態と見受けられた。
- 5 公図上本件土地の一带には水路が各所に存在し本件建物の敷地等として利用されているが、現況その存在は地表からは確認できない。益子町役場職員によれば、本来使用許可を得て使用料を支払うか、或いは用途を廃止し払い下げを受けるといった手続きが必要であるところ調査時点ではこれらの手続きが行われていないとのことである。また、公図上の水路が実際に水路としての機能を有しているかどうかについては、町としては把握しておらず、用途廃止については協議が必要であるとのことである。(評価人調査による)。
- 6 物件15東側には倉庫が存在する。この倉庫は未登記であり課税関係資料には記載されていないものの、基礎が存在する建物であること、関係人の陳述、物件15との位置関係及び用途等を踏まえると、物件15の未登記附属建物と認めるのが相当である。
また、物件16東側には倉庫が南側にはポンプ室がそれぞれ存在する。これらの建物は未登記であり課税関係資料には記載されていないものの、基礎が存在する建物であること、関係人の陳述、物件16との位置関係および用途等を踏まえると、物件16の未登記附属建物と認めるのが相当である。
- 7 物件15主である建物は広間等の状態で、未登記附属建物は倉庫の状態で、株式会社つかもとがそれぞれ管理している。
物件16主である建物の内厨房以外の部分を店舗等として、未登記附属建物1を倉庫として、未登記附属建物2をポンプ室として、株式会社つかもとがそれぞれ使用しているほか、物件16主である建物厨房部分を株式会社ましこカンパニーが厨房として使用している。
物件22食堂ホール・厨房以外の部分を株式会社つかもとが店舗等として使用しているほか、食堂ホール・厨房部分を株式会社スマイルエイトが店舗等として使用している。
- 8 本件各建物を見分したところ、物件15主である建物では休憩室の畳の抜け落ちや宴会場の床の沈み込みが見られ、物件16主である建物では複数個所の雨漏りや外壁の亀裂、物件22でも外壁の亀裂が確認され、本件建物のいずれにおいても経年劣化等によるものと思われる汚損箇所が見受けられた。
- 9 本件一体土地は北側で幅員約12.0mの舗装町道が接面しており、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
R6年12月25日 (水) 9 : 00 - 9 : 05	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得 (物件10、14の公図が存在しないことを確認。物件5、6、10、11、18、21、23の地積測量図が存在しないことを確認。本件全土地に物件15、16、22以外の建物登記が存在しないことを確認)
R6年12月27日 (金) 10 : 20 - 11 : 25	益子町役場	地番図、間取図等取得、道路関係調査 件外建物に係る権利関係等調査
R6年12月27日 (金) 11 : 45 - 12 : 25	物件所在地	外観調査、写真撮影
R7年1月6日 (月)	当庁 (電話)	Cに占有関係調査、調査期日連絡
R7年1月15日 (水) 9 : 50 - 12 : 50	物件所在地	株式会社つかもと社員立会のうえ、物件に立入調査。評価人同行。
R7年1月16日 (木)	当庁 (郵便)	A、Bら宛て物件の使用状況等に関する通知書送付 (Aからの回答無し)
R7年1月17日 (金)	当庁 (電話)	益子町役場職員に物件4、10、11、12の占有関係調査
R7年1月20日 (月)	当庁 (電話)	Cに占有関係調査
R7年1月22日 (水)	当庁 (電話)	D (Bの代理人) から電話。占有関係調査。
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	芳賀郡益子町大字益子字深田				地番	3197番1			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年3月				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和6年12月10日

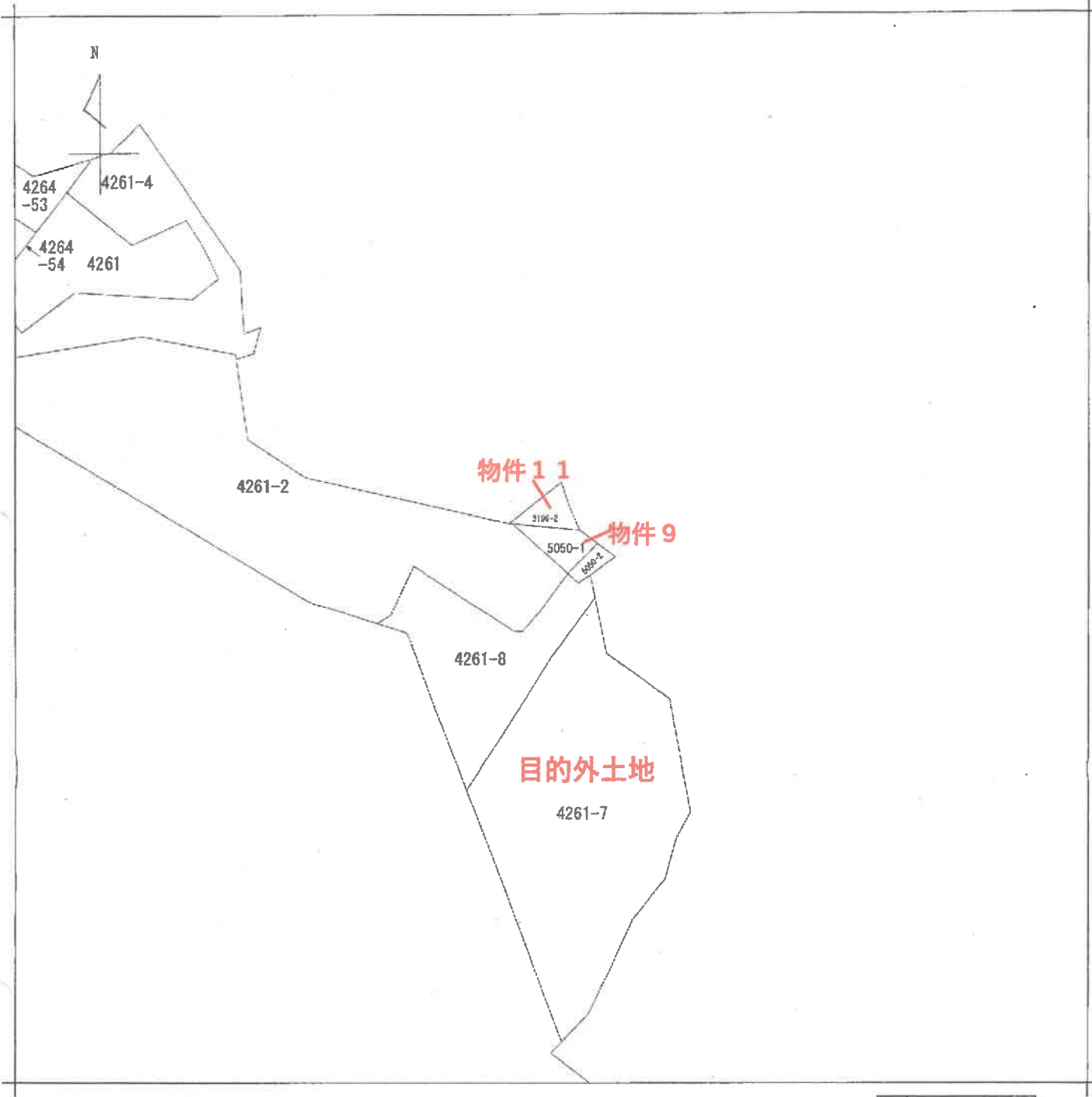
宇都宮地方法務局

整理番号: H32371-1

登記官

(1/1)

(20 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	芳賀郡益子町大字益子字深田				地番	5050番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和45年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和6年12月10日

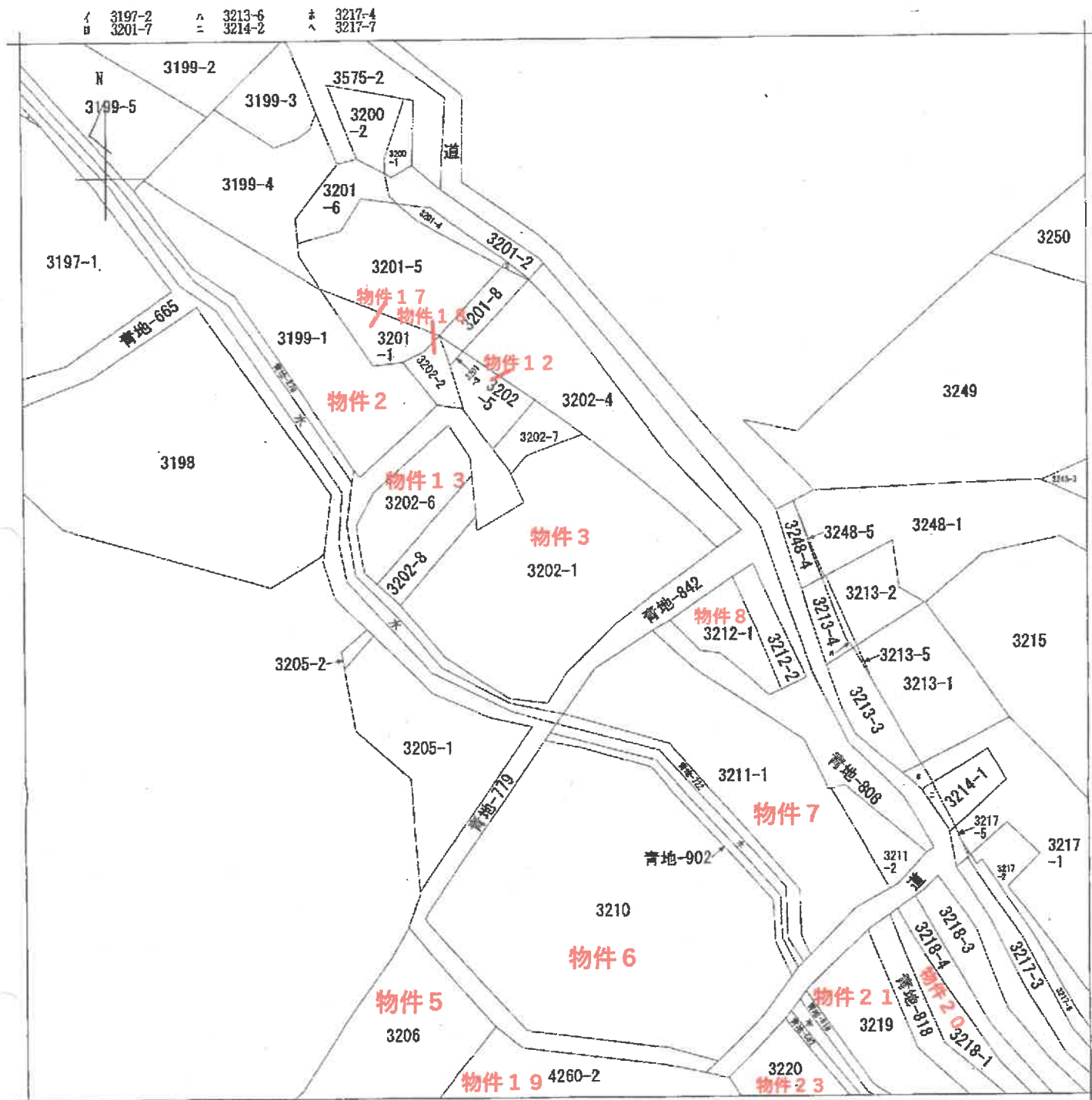
宇都宮地方法務局

整理番号：H32371-3

登記官

(1/1)

(21 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在地	芳賀郡益子町大字益子字深田				地番	3202番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方務局真岡支局管轄)

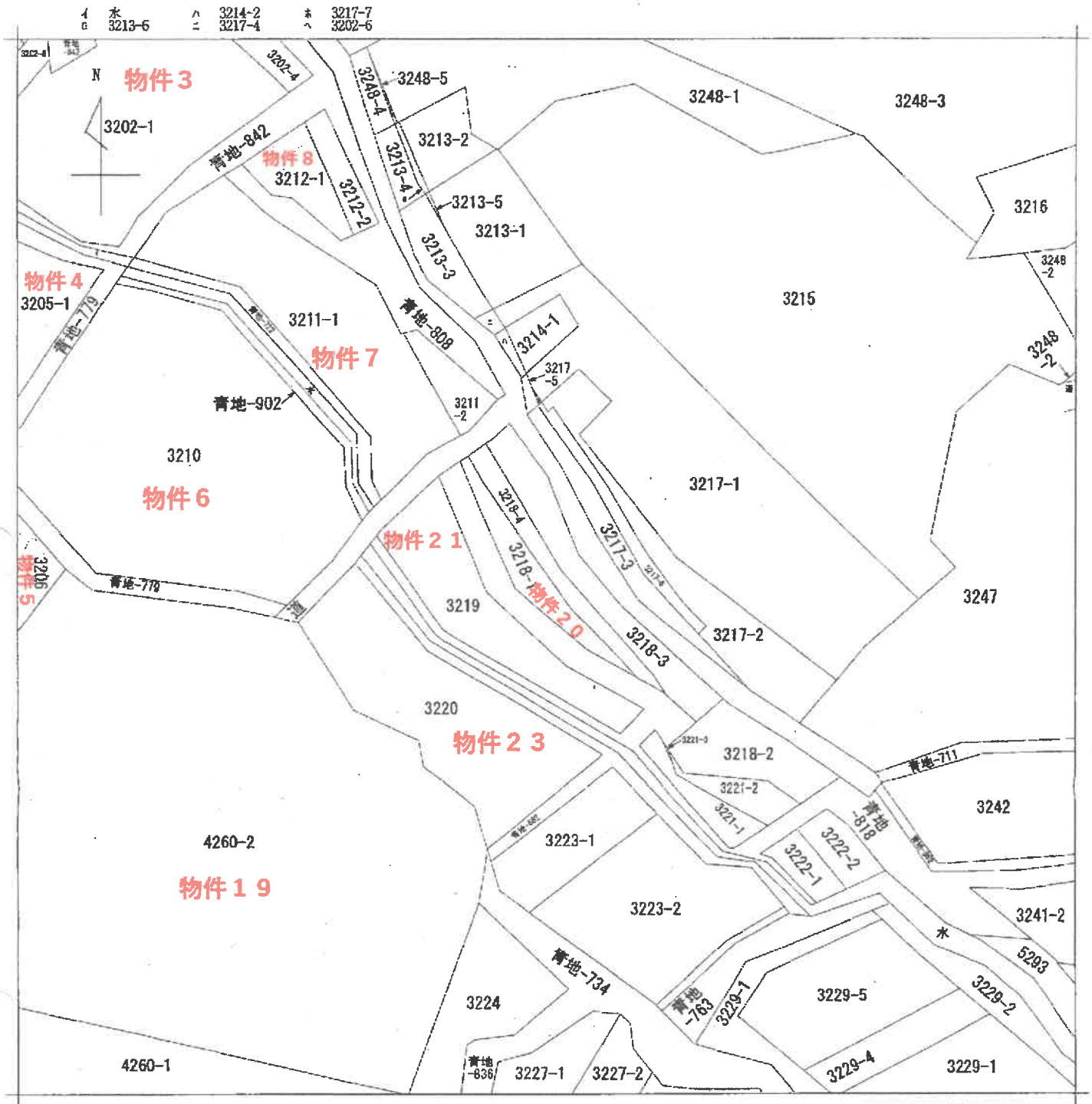
令和6年12月10日

宇都宮地方務局

整理番号: H32368-1

登記官

(22 枚目)



(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。

地番区域見出
大字益子

請求部	所在	芳賀郡益子町大字益子字深田				地番	3218番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年3月				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

令和6年12月10日

宇都宮地方方法務局

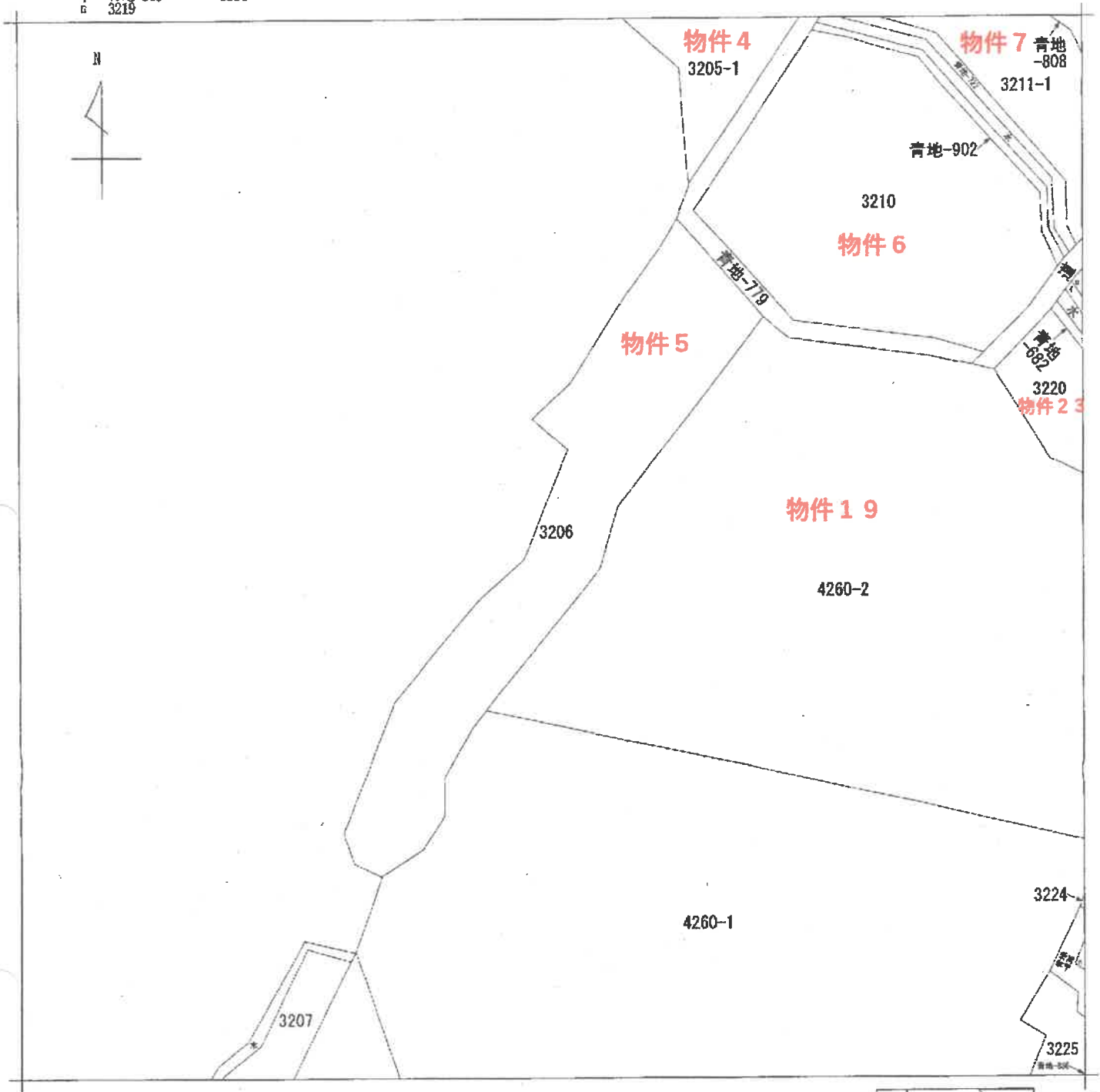
整理番号: H32368-2

登記官

(2 3 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

イ 青地-818 ハ 3224
ロ 3219



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	方賀郡益子町大字益子字深田				地番	3206番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

令和6年12月10日

宇都宮地方方法務局

整理番号: H32371-2

登記官

(24 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成10年8月18日

220055

前 3197

新 3197-2

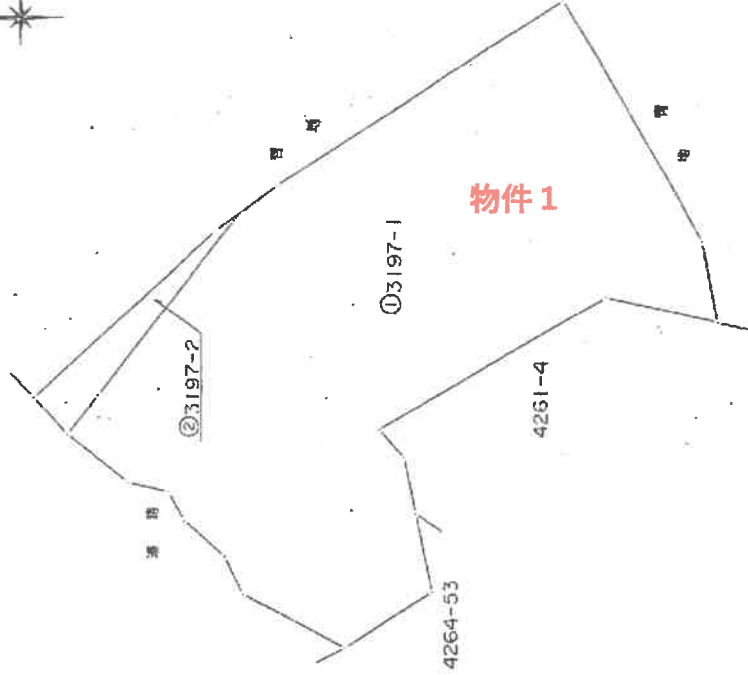
平成10年8月18日 登記
地積測量図

地 番

土地の所在

芳賀郡益子町大字益子字深田

全 図



申請人

(平成 8 年 5 月 20 日作成)

作製者

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(芳賀県地方庁建設部測量課文書管理)

令和6年12月25日

芳賀県地方庁建設部

(25 枚目)

0/2

番号: 3-1

登記年月日：平成11年4月21日

公用

令和6年12月25日

宇都宮地方方法務局

登記官

(26 枚目)

請求番号：3-2

220058

前 3199-1
地 番 新 3199-3-4
土地の所在 芳賀郡益子町大字益子字深田

SH 11年4月21日登記
地 積 測 量 図

求 積 表

地番	② 3199-3	底辺	高さ	延面積
番号		底辺	高さ	延面積
1	17.73	1.17	20.7441	
2	17.53	2.49	43.6497	
3	17.44	9.30	162.920	
4	12.26	1.48	18.1448	
5	11.03	2.44	26.9132	
6	8.41	1.87	15.7267	
合計			287.3705	
1/2			143.68525	
地積			143	m ²

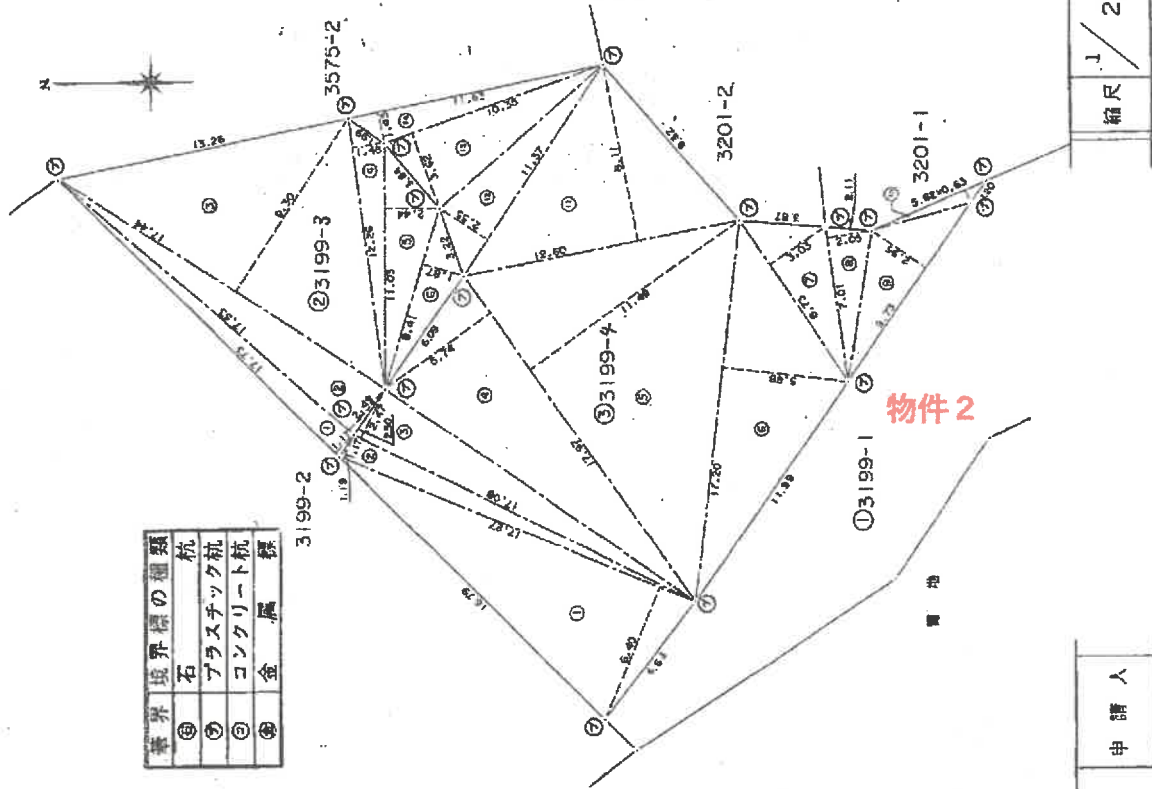
地 積 表

地番	③ 3199-4	底辺	高さ	延面積
番号				延面積
1	17.27	6.40	110.5280	
2	17.27	1.17	20.2059	
3	17.08	2.47	42.1876	
4	17.97	5.74	103.1478	
5	17.97	1.49	26.4753	
6	17.20	5.68	97.6960	
7	8.73	3.03	26.4519	
8	7.01	2.05	14.3705	
9	9.73	2.96	28.8008	
10	5.62	0.63	3.5406	
11	12.60	8.11	102.1860	
12	11.37	2.55	28.9935	
13	10.35	3.62	37.4670	
14	11.63	1.43	16.6309	
合計			838.6818	
1/2			419.34090	
地積			419 m ²	

地 積 表

地 番	① 3199-1	地 積 表
公積面積	991	
総 合 計	563.02615	
残地面積	427.97385	
地 積	427 m ²	

境界線の種類	⑤ 杭	⑥ プラスチック杭	⑦ コンクリート杭	⑧ 金 属 標
--------	-----	-----------	-----------	---------



申請人

(平成 8 年 5 月 20 日作成)

作製者

縮尺 1/250

物件 2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

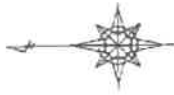
土地所在図 土地積測量図 2-1

地番 3202-1、-5ないし-8

土地の所在 芳賀郡益子町大字益子字深田

地番	測点	座標	X	Y	X-X	Y(Y-X)
(A)3202-1	SP156	金属板	1004.094	994.537	0.565	561.973405
	SP155	金属板	1002.995	987.120	-3.887	-3817.193040
	SD142	金属板	1000.227	984.384	-7.695	-7574.834880
	SP19	金属板	995.300	985.877	-7.977	-7864.340829
	SP26	金属板	992.250	978.904	-0.471	-461.063784
	SD141	金属板	994.829	979.046	-8.651	-9448.773446
	SD146	金属板	982.599	966.951	-22.224	-21468.519024
	SP198	金属板	972.605	974.247	-18.723	-18240.825631
	SP199	金属板	983.876	984.102	-10.940	-10766.075880
	SP167	金属板	951.865	990.325	1.045	1034.889625
(B)3202-5	SP168	金属板	964.921	992.883	9.438	9370.829754
	SP164	金属板	971.103	1000.100	10.348	10349.034800
	SP161	金属板	975.269	1006.698	10.003	10070.000094
	SD04	金属板	981.106	1015.726	13.233	13441.102158
	SD02	金属板	988.502	1009.491	14.457	14594.211387
	SD03	金属板	995.563	1002.908	12.132	12167.279856
	SD02	金属板	1000.634	997.841	8.967	6852.174147
	SK01	金属板	1002.430	996.217	3.460	3446.910820
					倍面積	2225.719982
					地積	1112.865411

地番	測点	座標	X	Y	X-X	Y(Y-X)
(B)3202-5	SD01	金属板	1017.660	980.409	0.027	26.471043
	SP16	金属板	1015.866	978.292	-7.915	-7743.181180
	SP17	金属板	1008.745	978.282	-11.012	-10783.853384
	SD130	金属板	1004.874	981.893	1.026	1007.422218
	SP01	金属板	1010.771	987.753	10.985	10850.468705
	SK10	金属板	1015.859	982.460	6.889	6768.166940
					倍面積	125.492342
					地積	62.746171



物件1

物件3

物件13

測量年月日 平成31年3月5日

測点名	種類	X座標	Y座標
SK05	コンクリート杭	997.267	1020.557
SK06	コンクリート杭	1026.960	992.516

凡例	記号
石	○
コンクリート杭	◎
プラスチック杭	◇
金目	△
計測点	●

作成者

申請人

縮尺 1/500

(物小米工池家生調定土五川本)

地 點	(A) 3205-1	磁 距		Y	X-X	Y(Y-X)
		計算 點	X			
SD145		計算 點	978.603	963.000	7.554	7274.502000
SK12			975.349	959.782	-3.973	-3813.213886
SD138			974.630	959.146	-0.086	-8724.392016
SP19		全 鐵 絲	966.253	957.943	-12.750	-12213.778250
SP92		計 算 點	961.880	981.763	-7.812	-7513.292556
SP80		計 算 點	958.441	964.746	-26.404	-25473.206192
SP183			935.476	969.423	0.129	129.068667
SP172		金 屬 絲	958.570	987.745	25.993	25674.455785
SP201		計 算 點	961.469	981.271	9.225	9052.224975
SP200		計 算 點	967.795	971.741	17.134	16649.810284
					借 用 報	1038.170721
					面 積	519.0853605
					地 積	519.08

(B) 3205-2				X-X	Y(X-X)
地 點	標 識	X	Y		
測 點	計算點	980.235	981.680	0.981	943.408080
	SD144A	979.584	959.867	-5.605	-5379.998485
	SP78A	金 屬 絲		-4.235	-4081.983310
	SD138	974.630	959.146		3813.213886
	SK12	975.349	959.782	3.973	
	計算點	978.603	983.000	4.886	4705.218600
	SD145			倍 固 積	
				19.858171	
				9.9250655	
				面 積	
				9.92	

合計面積 529.01446

測 点 名	種 類	X 座 標	Y 座 標
SK01	コンクリート杭	1002.430	996.217
SK02	コンクリート杭	1016.859	982.460

凡例	石	コンクリート	鉄
①	②	③	④
⑤	⑥	⑦	⑧
⑨	⑩	⑪	⑫
⑬	⑭	⑮	⑯
⑰	⑱	⑲	⑳
㉑	㉒	㉓	㉔
㉕	㉖	㉗	㉘
㉙	㉚	㉛	㉜
㉝	㉞	㉟	㊱
㊲	㊳	㊴	㊵
㊶	㊷	㊸	㊹
㊺	㊻	㊼	㊽
㊾	㊿	㋀	㋁
㋂	㋃	㋄	㋅
㋆	㋇	㋈	㋉
㋊	㋋	㋌	㋍
㋎	㋏	㋐	㋑
㋒	㋓	㋔	㋕
㋖	㋗	㋘	㋙
㋚	㋛	㋜	㋝
㋞	㋟	㋠	㋡
㋢	㋣	㋤	㋥
㋦	㋧	㋨	㋩
㋪	㋫	㋬	㋭
㋮	㋯	㋰	㋱
㋲	㋳	㋴	㋵
㋶	㋷	㋸	㋹
㋺	㋻	㋼	㋽
㋾	㋿	㍀	㍁
㍂	㍃	㍄	㍅
㍆	㍇	㍈	㍉
㍊	㍋	㍌	㍍
㍎	㍏	㍐	㍑
㍒	㍓	㍔	㍕
㍖	㍗	㍘	㍙
㍚	㍛	㍜	㍝
㍞	㍟	㍠	㍡
㍢	㍣	㍤	㍥
㍦	㍧	㍨	㍩
㍪	㍫	㍬	㍭
㍮	㍯	㍰	㍱
㍲	㍳	㍴	㍵
㍶	㍷	㍸	㍹
㍺	㍻	㍼	㍽
㍾	㍿	㎀	㎁
㎂	㎃	㎄	㎅
㎆	㎇	㎈	㎉
㎊	㎋	㎌	㎍
㎎	㎏	㎐	㎑
㎒	㎓	㎔	㎕
㎖	㎗	㎘	㎙
㎚	㎛	㎜	㎝
㎞	㎟	㎠	㎡
㎢	㎣	㎤	㎥
㎦	㎧	㎨	㎩
㎪	㎫	㎬	㎭
㎮	㎯	㎰	㎱
㎲	㎳	㎴	㎵
㎶	㎷	㎸	㎹
㎺	㎻	㎼	㎽
㎾	㎿	㏀	㏁
㏂	㏃	㏄	㏅
㏆	㏇	㏈	㏉
㏊	㏋	㏌	㏍
㏎	㏏	㏐	㏑
㏒	㏓	㏔	㏕
㏖	㏗	㏘	㏙
㏚	㏛	㏜	㏝
㏞	㏟	㏠	㏡
㏢	㏣	㏤	㏥
㏦	㏧	㏨	㏩
㏪	㏫	㏬	㏭
㏮	㏯	㏰	㏱
㏲	㏳	㏴	㏵
㏶	㏷	㏸	㏹
㏺	㏻	㏼	㏽
㏾	㏿	㐀	㐁
㐂	㐃	㐄	㐅
㐆	㐇	㐈	

測量年月日	平成31年 3月 5日
測量系	任意座標系

粗皮

人
平
丑

縮尺

505
火葬

(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(宇都宮地方公務局農圃支庁管理科)
令和6年12月25日 宇都宮地方公務局

登記年月日：平成11年6月9日

9011年6月9日登記

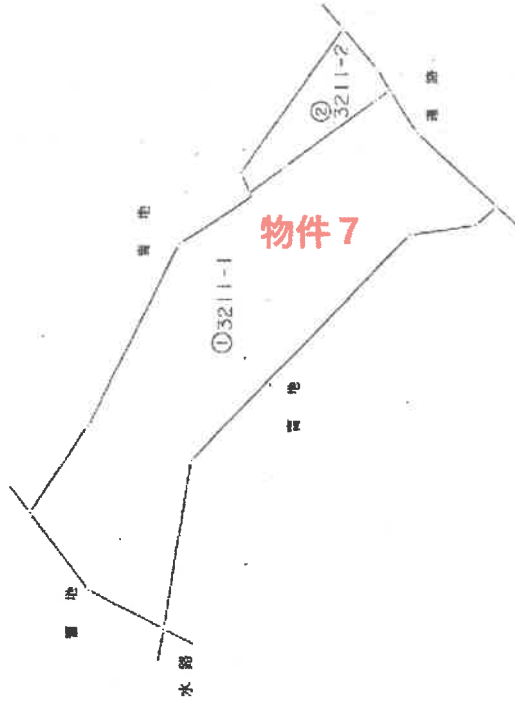
前 3211-2
新 3211-2

220064

地番

土地の所在 芳賀郡益子町大字益子字深田

全図



申請人

作製者 (平成11年5月20日作製)

1/2

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(宇都宮地方方法務局基図支局寄贈)

令和6年12月25日

宇都宮地方方法務局

(29 枚目)

公用

請求番号：3-5

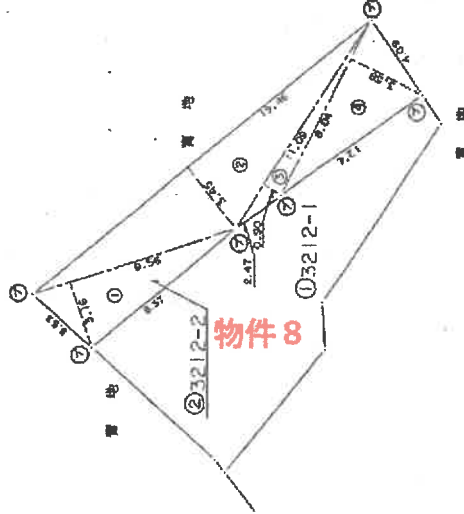
登記年月日：平成11年6月9日

前 3212
 (新) 3212-1
 3212-2

地 番
 土地の所在

芳賀郡益子町大字益子字深田

220066



物件 8

求 得 表

地番	② 3212-2	底辺	高さ	倍面積
番号	1	9.56	3.16	30.2096
	2	19.46	3.45	67.1370
	3	11.09	0.90	9.9810
	4	0.54	3.58	31.6472
合計	1/2			138.9748
地積				69.48740

地 番	① 3212-1	公簿面積
		158
綜合計		69.48740
現地面積		98.51260
地積		98

境界線の種類	杭
⑤	石
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
③	金属標

縮尺 1/250

申請人

(平成 8 年 5 月 20 日作製)

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

宇都宮地方方法務局(阿文局管轄)

令和 6 年 12 月 23 日

宇都宮地方方法務局

(30 枚目)

公用

請求番号：3-6

登記年月日：令和1年11月27日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(宇都宮県地方建設局 国土管理課)
令和6年12月25日 宇都宮県地方建設局

図 土地所在図
図 地積測量図

地番 5050-1.-2

土地の所在 芳賀郡益子町大字益子字深田

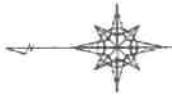
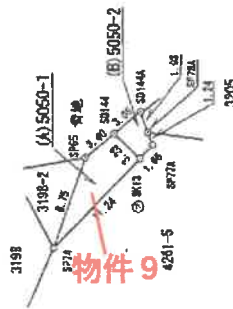
地番	(A) 5050-1	測点	種類	X	Y	X-X	Y(Y-X)
SP65	金属板	985.255	957.620	5.459	5227.647580		
SP74	計算点	988.067	948.330	-4.942	-4691.588860		
SK13		980.313	957.480	-5.459	-5226.843320		
SD144	計算点	982.608	958.761	4.942	4743.138862		
			積面積		52.314282		
			地積		26.157131		
			地積		26.15		m ²

地番	(B) 5050-2	測点	種類	X	Y	X-X	Y(Y-X)
SD144	計算点	982.608	959.761	0.078	74.861358		
SK13		980.313	957.480	-3.442	-3295.646160		
SP74A	金属板	978.166	958.685	-0.729	-698.881365		
SP78A	金属板	979.584	959.857	1.069	1026.087133		
SD144A	計算点	980.235	961.680	3.024	2908.120320		
			積面積		14.541286		
			地積		7.270843		
			地積		7.27		m ²

合計面積 33.427774

測点名	種類	X	Y	地積
SK10	コンクリート杭	1015.859	982.460	
SK01	コンクリート杭	1002.430	996.217	

恒久的地物の種類及び座標値



○SK10

○SK01

凡例	例
⑤	石
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	金属板
⑨	計算点

測量年月日	任意座標系
平成31年11月5日	

申請人

縮尺 1/500

作成者

(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：令和2年3月17日

公用

土地所在図
地積測量図

地番 4264-8-68

土地の所在 芳賀郡益子町大字益子字向原

地番	(A) 4264-8	測点	緯	經	X	Y	X-X	Y(Y-X)
SP204					962.886	908.394	7.351	6577.604294
SK21					988.527	896.077	-4.774	-4277.871598
SK24					958.112	894.069	12.803	11446.768407
SK40					981.300	823.065	-22.348	-18383.856620
SK203					935.764	792.735	-117.573	-93204.232155
SK201					863.757	830.170	-31.096	-28924.564320
SD20				計江点	904.888	943.531	51.951	48017.378981
SD19				計江点	915.708	934.483	34.270	32035.075110
SD18				計江点	938.938	938.438	27.359	25620.007242
SP205					943.067	932.808	-11.273	-10516.522038
SK18					927.665	920.695	-15.868	-14609.589260
SK19					927.199	914.897	7.041	5440.381577
SK20					934.706	895.869	33.977	30438.941013
SK22					981.176	904.854	28.180	25501.603720
							倍面積	17242.120353
							面積	8621.0801765
							地積	8621.08

(B) 4264-68						
地番	測点	標 識	X	Y	X-X	Y(Y-X)
	SP204		962.888	908.394	3.643	3309.279342
	SK22		961.176	904.954	-28.180	-25501.603720
	SK20		934.706	895.859	-33.977	-30438.941013
	SK19		927.199	914.697	-7.041	-6440.381577
	SK18		927.665	920.695	15.868	14609.589260
	SP205		943.067	932.806	29.868	27861.048808
	SD17		957.533	920.081	19.819	18236.085339
		計 算 点			倍 面 積	1634.076239
					面 積	817.0381195
					地 積	817.03

合計面積 9438.098296

測点名	測点	X座標	Y座標
SK09	益子町北町1丁目	1022.288	975.124
SD02	益子町南1丁目	1000.634	997.841

測点名	測点	X座標	Y座標
SK09	益子町北町1丁目	1022.288	975.124
SD02	益子町南1丁目	1000.634	997.841

凡例	例
①	石
②	コンクリート板
③	プラスチック板
④	金
⑤	金

作成者

申請人

縮尺 1/1000

縮尺 1/1000

(栃木県土地家屋調査士会) 用紙

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局長(局舎内))

令和6年12月25日

宇都宮地方方法務局

(32 枚目)

登記年月日：平成9年4月11日

公用

SD9年4月11日登記
地積測量図

前番新
3201-1
3201-4-5

土地の所在 芳賀郡益子町大字益子字深田

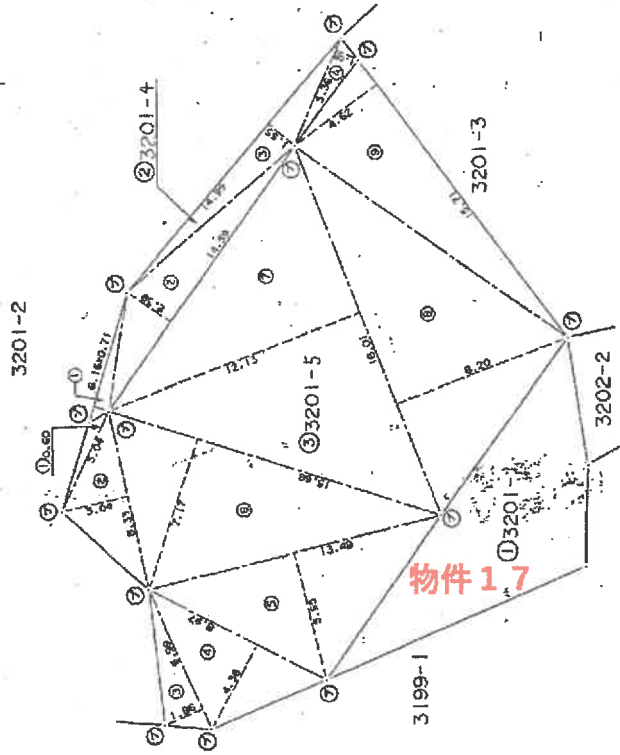
220060

表 積 算

地番	② 3201-4	積 算
番号	底辺	高さ
1	6.16	0.771
2	14.59	2.33
3	14.99	1.55
4	5.36	1.09
合計		68.3206
1/2		34.16030
地積		34.16㎡

地番	③ 3201-5	積 算
番号	底辺	高さ
1	5.04	0.60
2	8.33	3.04
3	6.99	1.86
4	8.97	4.38
5	13.49	5.95
6	15.66	7.17
7	18.01	12.13
8	18.01	8.20
9	15.71	4.62
合計		711.9084
1/2		355.95420
地積		355.95㎡

地番	① 3201-1	積 算
公簿面積		429.75
地積		390.11450
地積		39.63550
地積		39.63㎡



境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金 属 杭

縮尺 1/250

申請人

(平成 8 年 4 月 26 日作成)

製 作 者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局支局蔵)

令和 6 年 12 月 25 日

宇都宮地方方法務局

(3 3 枚目)

登記年月日：昭和44年5月17日

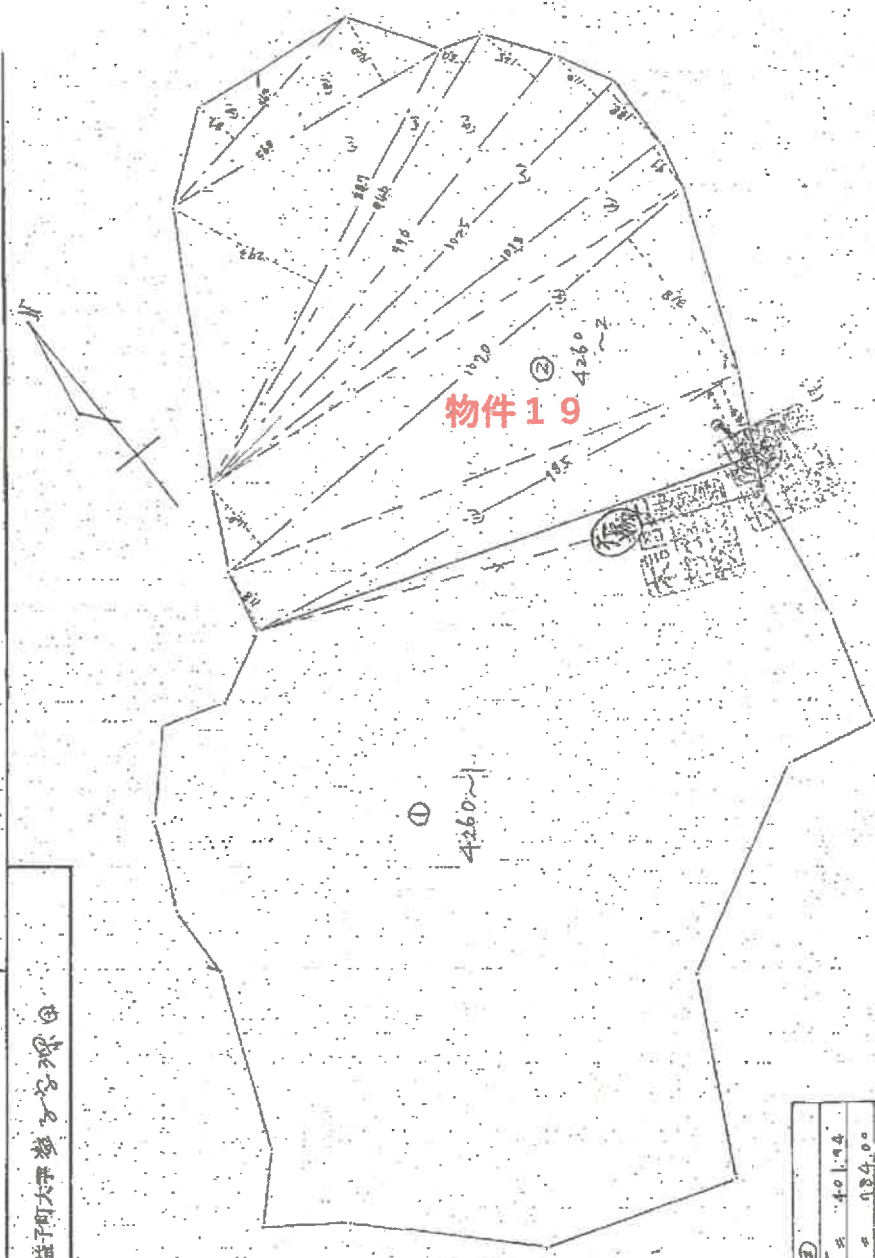
220977 前 4260

地 番 新 4260-1-2

土地の所在 芳賀郡益子町大字夢ヶ丘309-1

地 積 測 量 図 昭和44年5月17日 登記

作 製 年 月 日 昭和 44 年 5 月 15 日	作 製 者	申 請 人
-------------------------------	-------	-------



面積計算表 ②	
114.40 × 81.7	401.94
41.0 × 14.0	984.00
18.7 × 24.3	255.91
19.4 × 5.0	49.30
11.9 × 13.5	122.76
10.25 × (11.0 + 13.8)	254.20
10.13 × 9.1	92.183
10.90 × (14.0 + 11.8)	490.60
9.85 × (11.8 + 14.3)	257.85
計	1143.063
分	92.15317
地積	8215.00

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/1000

これは図面に記載されている内容を証明した場面である。
(宇都宮地方裁判所書記官印)
令和6年12月25日 宇都宮地方裁判所

登記年月日：平成9年11月20日

220079

公用

令和6年12月25日

京都府地方務局

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。
(京都府地方務局(京都市役所))地番 3218-1
3218-4登記 3218-1
3218-4

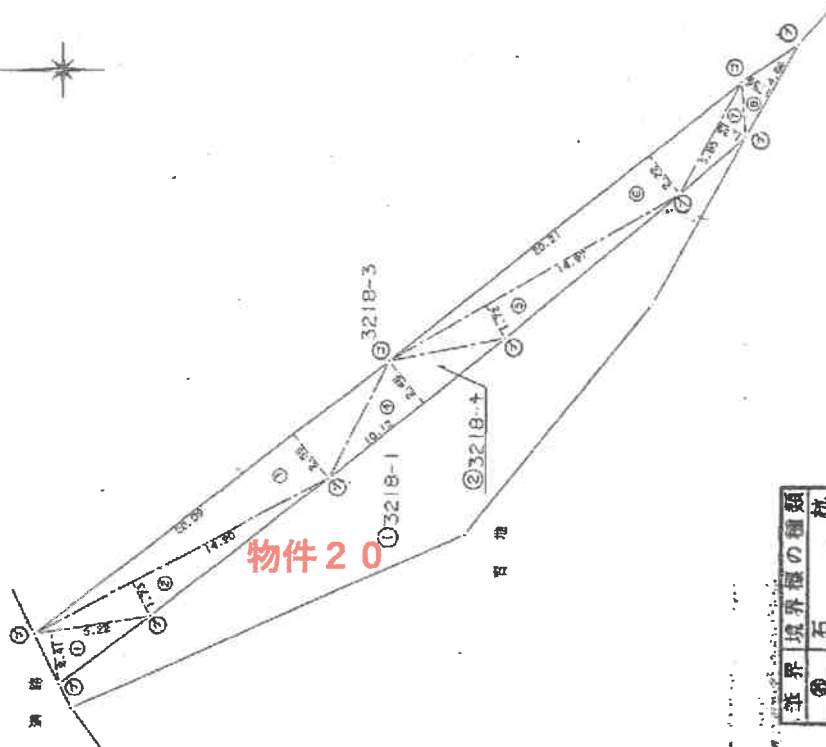
土地の所在 芳賀郡益子町大字益子字深田

図 表

地番 ② 3218-4	地 積
番号	底辺 高さ 倍面積
1	5.22 2.41 12.5802
2	14.90 1.73 25.7770
3	20.09 2.55 51.2295
4	10.12 2.46 24.8952
5	14.97 1.72 25.7484
6	20.21 2.22 44.8662
7	5.85 1.39 8.1315
8	4.86 1.39 6.7554
合計	199.9634
1/2	99.99170
地 積	99.99 ㎡

地 番 ① 3218-1	地 積
公 積 面積	265.36
総 合 計	99.99170
地 積 面積	165.36830
地 積	165.36 ㎡

物件 20



境界の種別	種別
①	石
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金 風 標

縮尺 1/250

申請人

(平成8年4月26日作成)

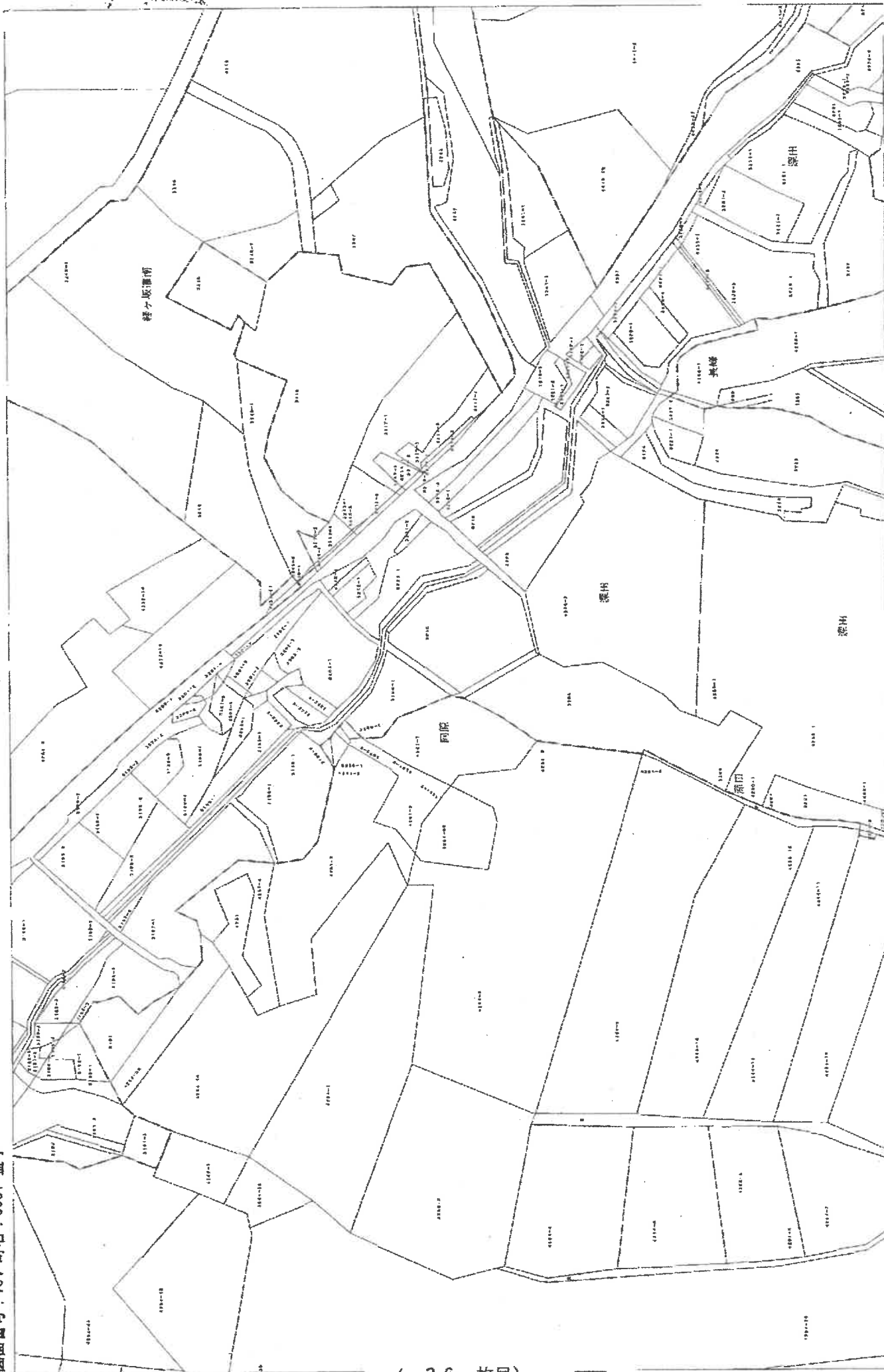
作製者

請求番号: 4-5

1/1500

地番図

図面番号：104 町名：0001 益子



本図は課税参考図の写しである

令和 6 年 12 月 27 日

益子町長

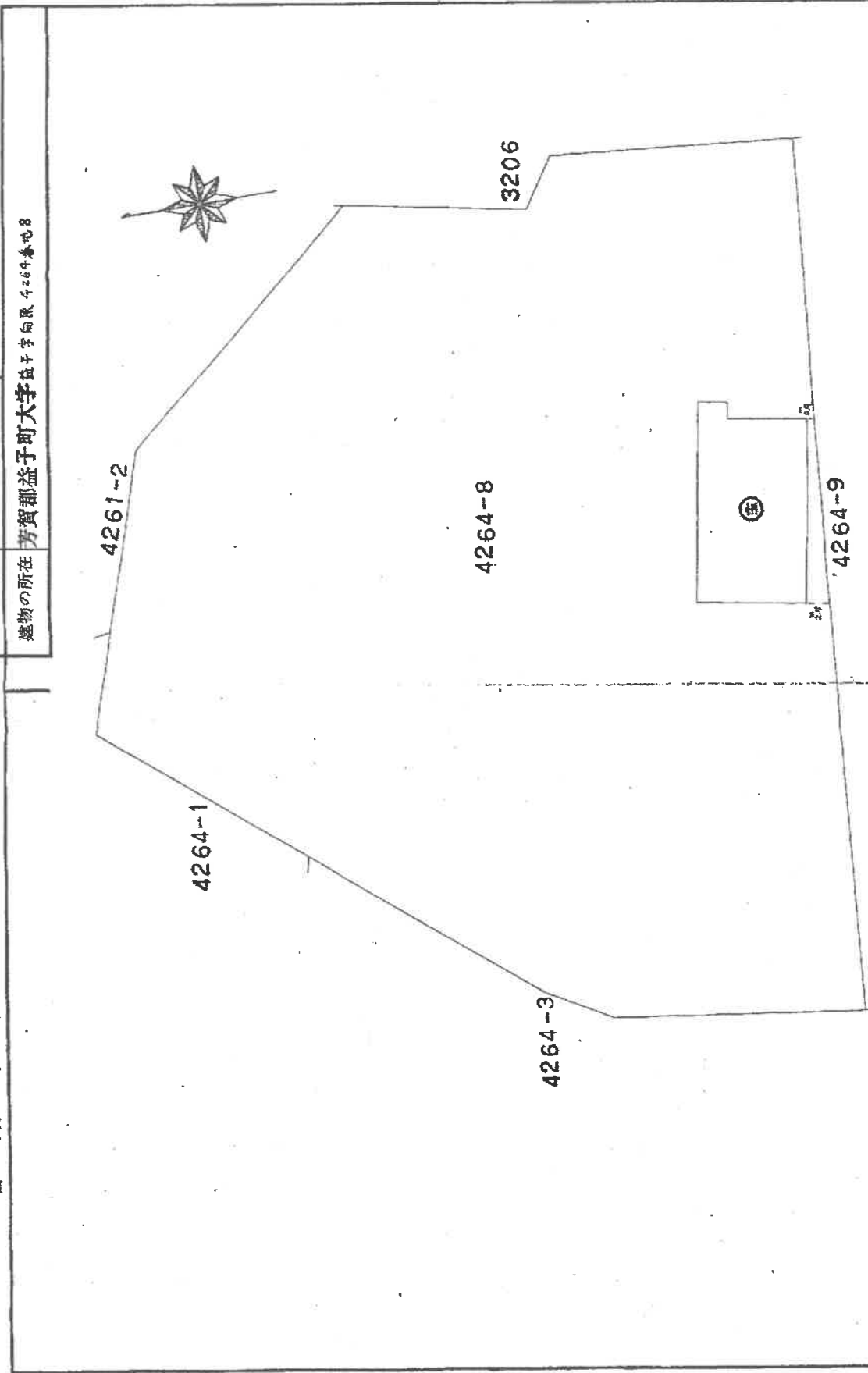
この図面は公園などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

建物図面
各階平面図

家屋番号	4264-8-2
建物の所在	芳賀郡益子町大字益子字向原4264番地8

各階平面図

706967



昭和62年4月22日登記

申請人

縮尺 1/500

単位

作製者

(栃木県土地家屋調査士会館)

(1/2)

整理番号：H32369-2

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

(宇都宮地方支務局支務官(支務官))

令和6年12月10日

(宇都宮地方支務局)

登記年月日：昭和62年4月22日

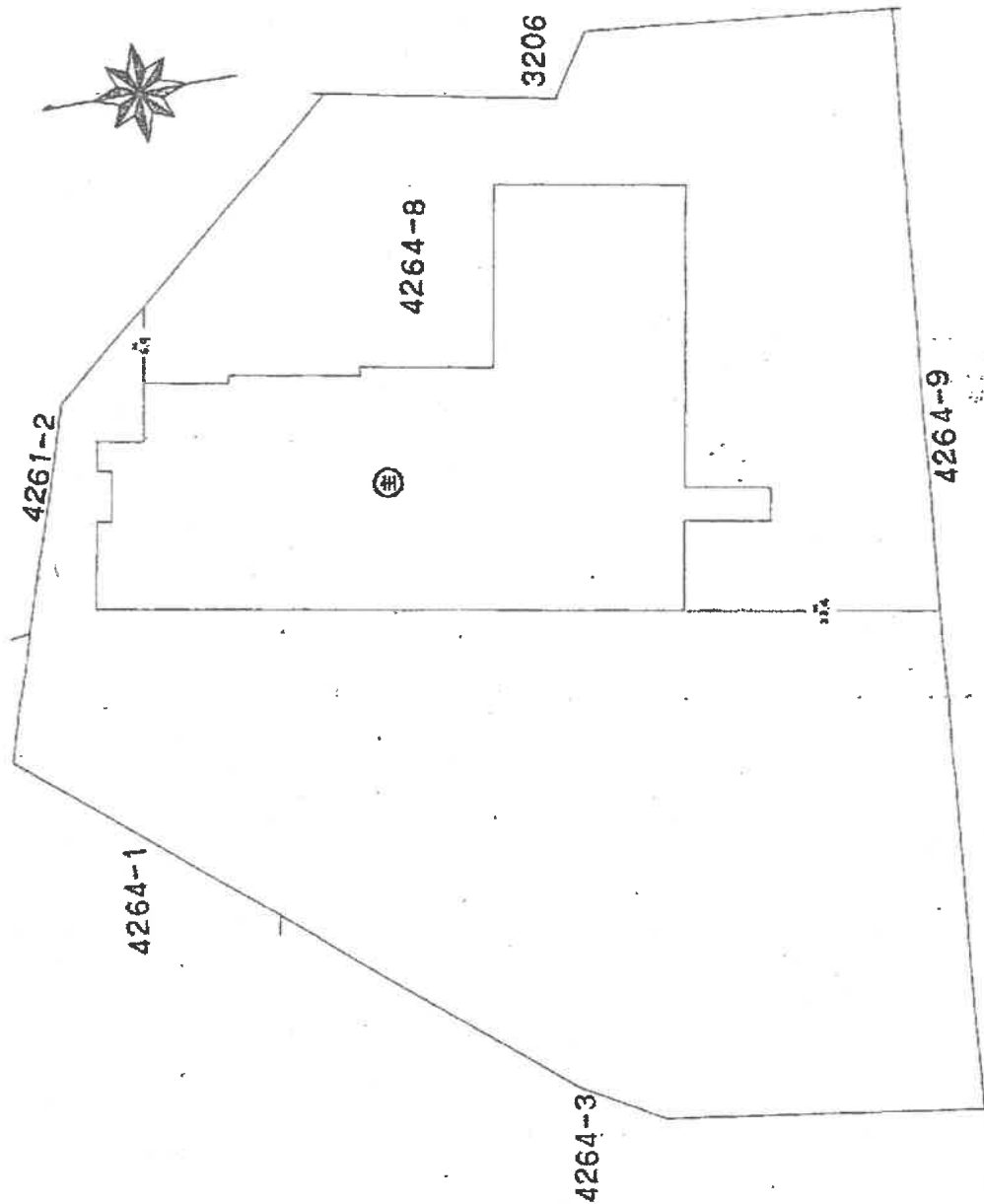
706968

各階平面図

建築物図面

家屋番号 4264-8~3

建築物の所在 芳賀郡益子町大字益子字向原 4264番地8



昭和62年4月22日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

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。

全都宮地方方法務局 真岡支局管理

令和6年12月10日

全都宮地方方法務局

(38 枚目)

登記年月日：昭和59年11月8日

706437

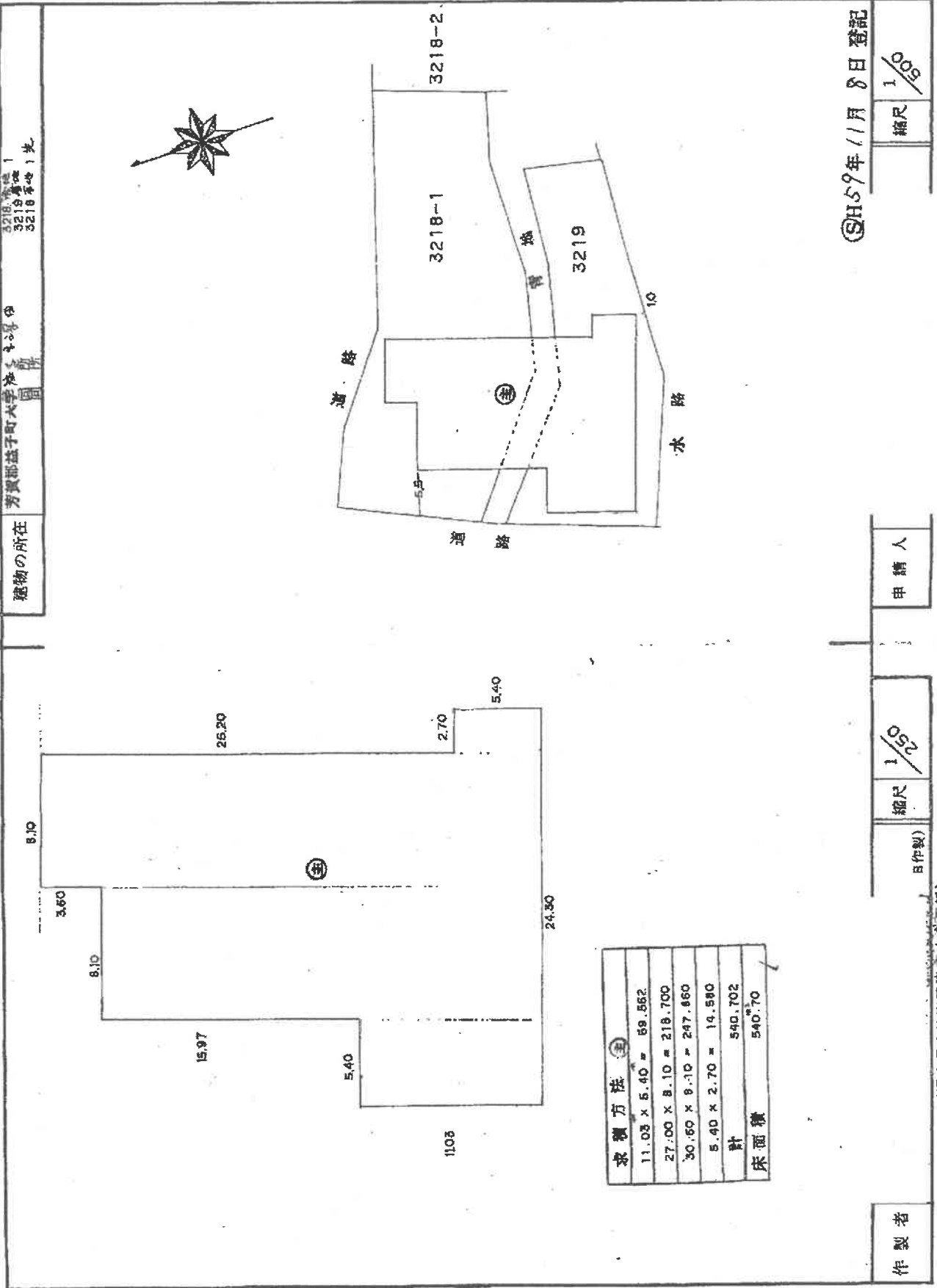
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 3218-1

建物の所在 芳賀郡益子町大字池ノ上3番地1

3218-1
3219-1
3218番地1地



昭和59年11月8日登記

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

自作製

作製者

(栃木県土地家屋調査士会館)

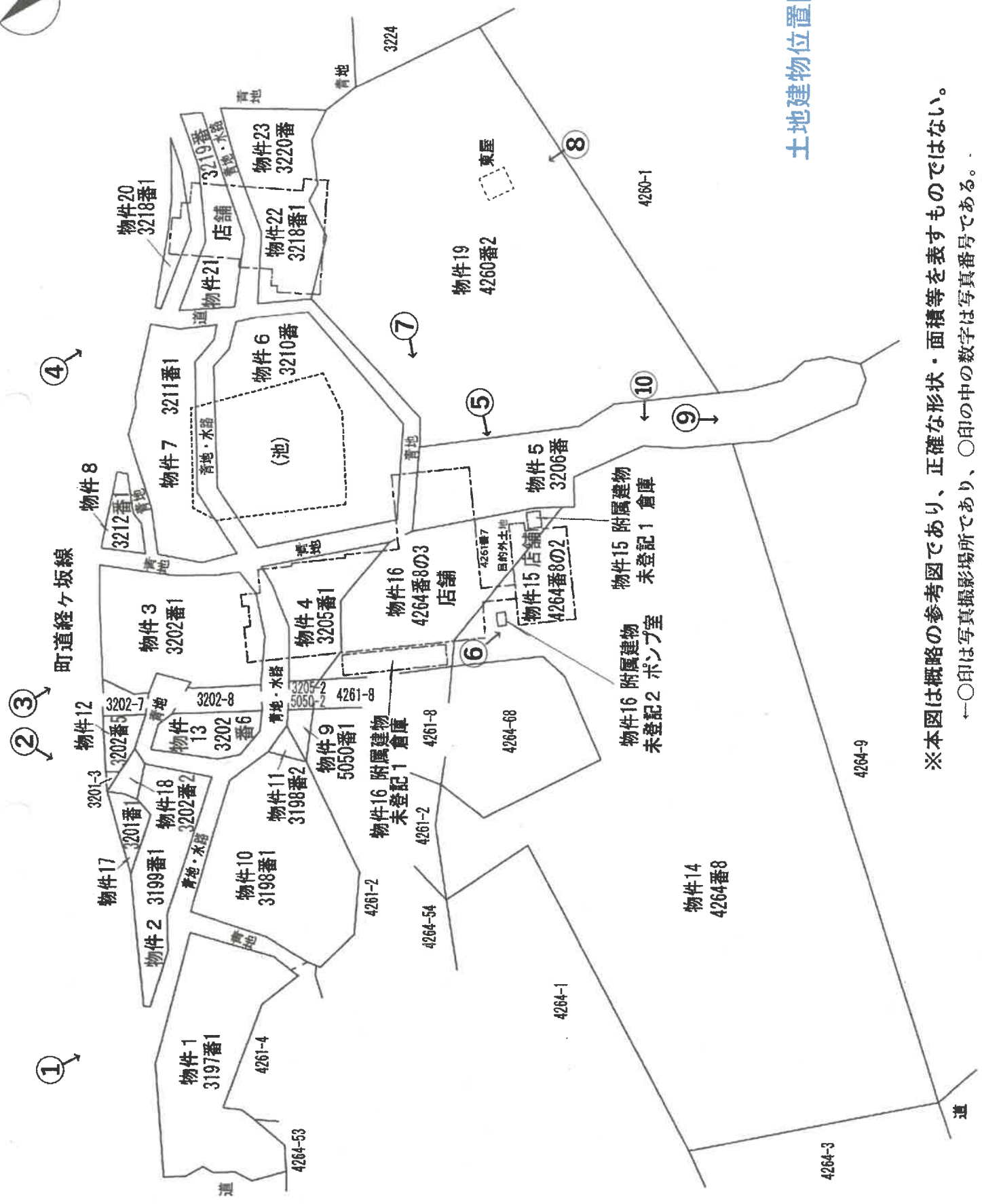
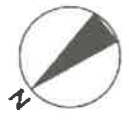
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方裁判所支部)

令和6年12月10日

宇都宮地方裁判所

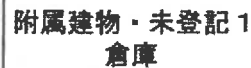
(39 枚目)



土地建物位置関係図

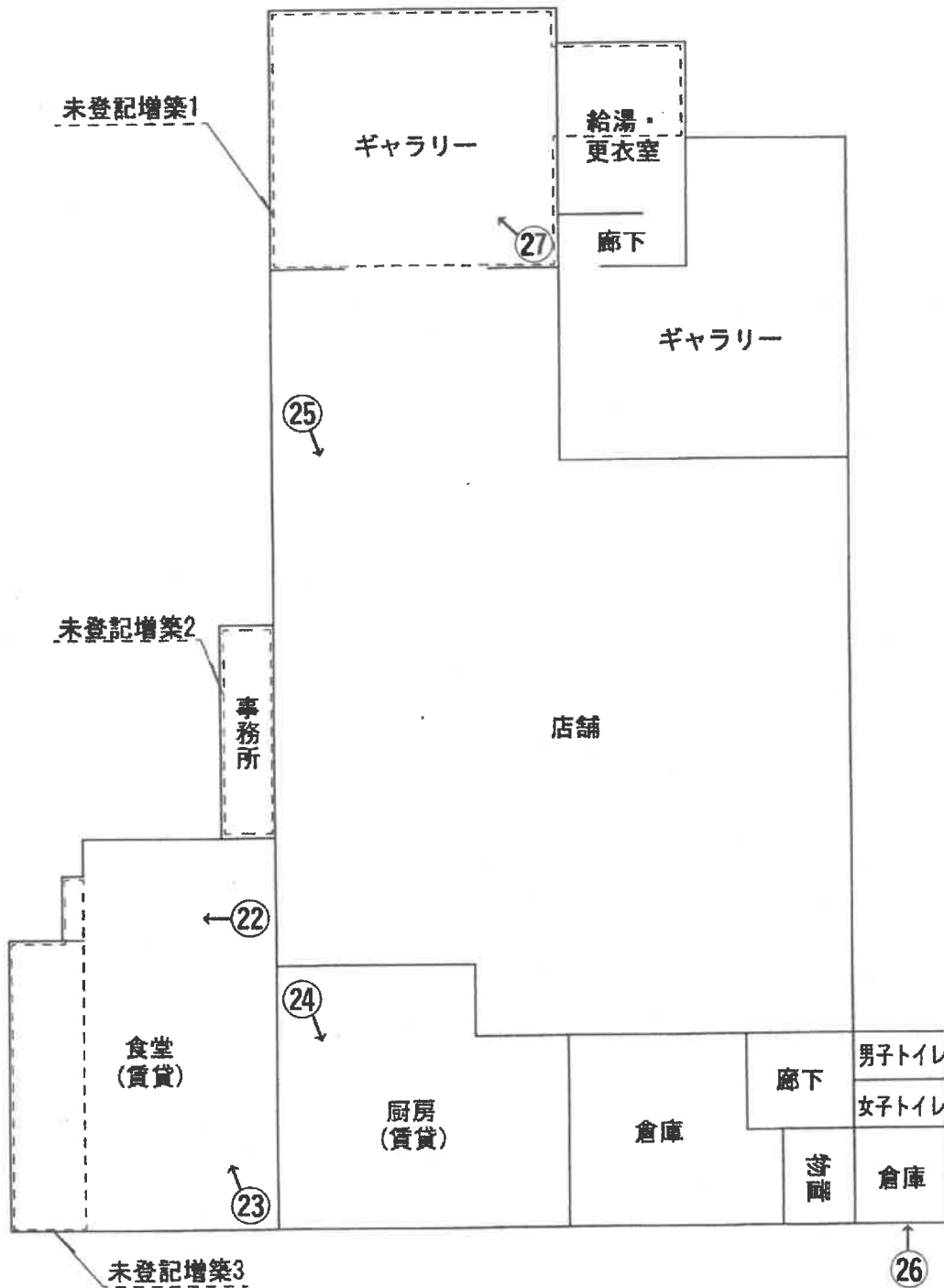
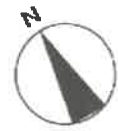
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

(約1/300)



物件22
間取図
(約1/200)

□ 物件22



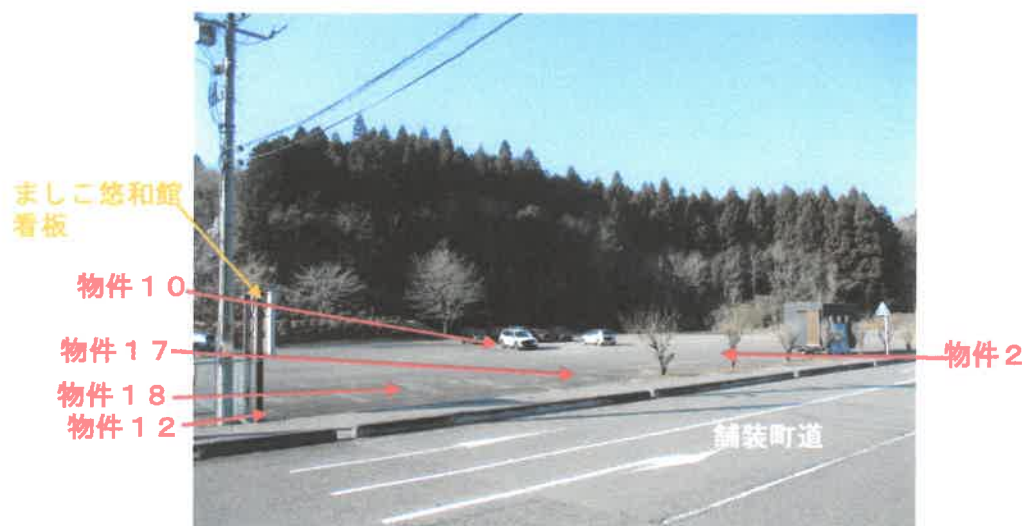
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

—○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1



写 真 2



写 真 3



写 真 4



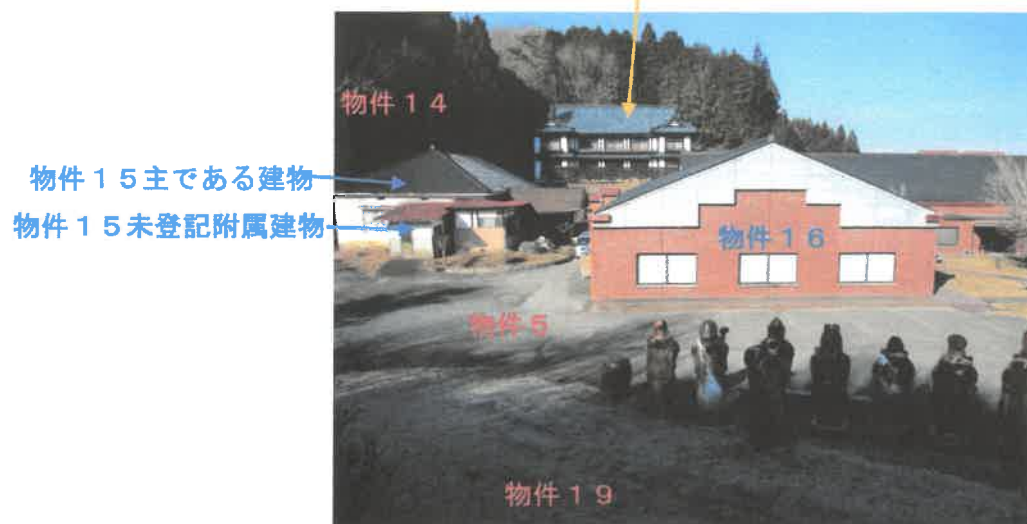
写 真 5



写 真 6



写 真 7 ましこ悠和館



写 真 8 (物件19)



写 真 9 (物件5)



写 真 1 0



写 真 1 1 (物件 1 6 主である建物店舗)



写 真 1 2 (物件 1 6 主である建物食堂)



写 真 1 3 （物件1 6 主である建物食堂カウンター）



写 真 1 4 （物件1 6 主である建物厨房）



写 真 1 5 （物件1 6 主である建物作業室）



写 真 1 6 (物件1 6主である建物事務室)



写 真 1 7 (物件1 6未登記附属建物1 倉庫内部)



写 真 1 8 (物件1 6未登記附属建物2 ポンプ室内部)



写 真 19 (物件15主である建物広間)



写 真 20 (物件15主である建物休憩室)



写 真 21 (物件15未登記附属建物倉庫内部)



写 真 2 2 (物件 2 2 食堂)



写 真 2 3 (物件 2 2 食堂)



写 真 2 4 (物件 2 2 厨房)



写 真 2 5 (物件 2 2 店舗)



写 真 2 6 (物件 2 2 南東側倉庫)



写 真 2 7 (物件 2 2 ギャラリー)



令和 6年（ケ）第 1 4 2 号
令和 6年12月18日 受 命
令和 7年 1月15日 現地調査
令和 7年 2月21日 評 価
令和 7年 2月27日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 55,317,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,571,000円
物件2 (土地)	金 1,735,000円
物件3 (土地)	金 3,256,000円
物件4 (土地)	金 1,517,000円
物件5 (土地)	金 4,525,000円
物件6 (土地)	金 3,411,000円
物件7 (土地)	金 3,389,000円
物件8 (土地)	金 360,000円
物件9 (土地)	金 106,000円
物件10 (土地)	金 5,339,000円
物件11 (土地)	金 158,000円
物件12 (土地)	金 255,000円
物件13 (土地)	金 634,000円
物件14 (土地)	金 3,102,000円
物件15 (建物)	金 497,000円
物件16 (建物)	金 11,076,000円
物件17 (土地)	金 161,000円
物件18 (土地)	金 187,000円
物件19 (土地)	金 1,130,000円
物件20 (土地)	金 441,000円
物件21 (土地)	金 1,100,000円
物件22 (建物)	金 5,658,000円
物件23 (土地)	金 1,709,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件23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3、4、14の土地価格は、物件15、16の建物のための、物件5、6の土地価格は、物件16の建物のための、物件19～21、23の土地価格は、物件22の建物のための土地利用権等価格をそれぞれ控除した価格であり、物件15、16、22の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。なお、物件15、16の建物は目的外土地に跨って建っていることから、これらの建物価格は、上記土地及び当該目的外土地の土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 1 9 7 番 1 雑種地 1,371m ² A	登記簿とほぼ同じ
2	所在地所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 1 9 9 番 1 雑種地 427m ² A	登記簿とほぼ同じ
3	所在地所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 0 2 番 1 宅地 1,112.85m ² A	雑種地一部宅地
4	所在地所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 0 5 番 1 宅地 519.08m ² A	登記簿とほぼ同じ
5	所在地所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 0 6 番 宅地 1,573.00m ² A	雑種地一部宅地
6	所在地所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 1 0 番 宅地 1,775.00m ² A	雑種地一部宅地
7	所在地所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 1 1 番 1 宅地 872.99m ² A	雑種地
8	所在地所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 1 2 番 1 宅地 88.51m ² A	雑種地

番号	所在等	登 記	現 況
9	所在地所有	在番目積者 芳賀郡益子町大字益子字深田 5 0 5 0 番 1 雑種地 26m ² A	登記簿とほぼ同じ
1 0	所在地所有	在番目積者 芳賀郡益子町大字益子字深田 3 1 9 8 番 1 雑種地 1,375m ² A	登記簿とほぼ同じ
1 1	所在地所有	在番目積者 芳賀郡益子町大字益子字深田 3 1 9 8 番 2 雑種地 39m ² A	登記簿とほぼ同じ
1 2	所在地所有	在番目積者 芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 0 2 番 5 宅地 62.74m ² A	雑種地
1 3	所在地所有	在番目積者 芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 0 2 番 6 宅地 156.15m ² A	雑種地
1 4	所在地所有	在番目積者 芳賀郡益子町大字益子字向原 4 2 6 4 番 8 山林 8,621m ² B	山林一部宅地
1 5	所 家屋番号 種類 構造 床面積 所有	在 芳賀郡益子町大字益子字向原 4 2 6 4 番地 8 4 2 6 4 番 8 の 2 店舗 木造瓦葺平家建 272.90m ² 株主会社つかもと	登記簿とほぼ同じ
	符 種 構 床面積	号 類 造 積	(附属建物) 未登記 1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約11m ²

番号	所在等	登 記	現 況
16	所 在	芳賀郡益子町大字益子字向原 4 2 6 4 番地 8	登記簿とほぼ同じ
	家 屋 番 号	4 2 6 4 番 8 の 3	
	種 類	店舗	
	構 造	鉄骨造瓦葺平家建	
	床 面 積	1,431.67㎡	
	所 有 者	株式会社つかもと	
	符 号		(附属建物)
	種 類		未登記 1
	構 造		倉庫
	床 面 積		軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約108㎡
	符 号		(附属建物)
	種 類		未登記 2
	構 造		ポンプ室
	床 面 積		鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建 約6㎡
17	所 在	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 0 1 番 1	雑種地
	地 目	宅地	
	地 積 者	39.63㎡ A	
18	所 在	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 0 2 番 2	登記簿とほぼ同じ
	地 目	雑種地	
	地 積 者	46㎡ A	
19	所 在	芳賀郡益子町大字益子字深田 4 2 6 0 番 2	山林一部宅地
	地 目	山林	
	地 積 者	8,215㎡ A	
20	所 在	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 1 8 番 1	登記簿とほぼ同じ
	地 目	宅地	
	地 積 者	165.36㎡ A	

番号	所在等	登 記	現 況
2 1	所在地 地目 地積 所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 1 9 番 宅地 413.00m ² A	登記簿とほぼ同じ
2 2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 1 8 番地 1、3 2 1 9 番 地、3 2 1 8 番地 1 先 3 2 1 8 番 1 店舗 鉄骨造スレート葺平家建 540.70m ² 株式会社つかもと	約636.70m ²
2 3	所在地 地目 地積 所有者	芳賀郡益子町大字益子字深田 3 2 2 0 番 宅地 730.00m ² A	登記簿とほぼ同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 23、目的外土地4261番7-イ, 4261番7-ロ）

位 置 ・ 交 通	真岡鐵道線「益子」駅から東方へ直線で約2,500m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。 ・ 益子町役場 約 2,100m ・ 益子郵便局 約 2,000m ・ 益子交番 約 2,100m ・ 北関東道桜川筑西IC 約12,000m	
付 近 の 状 況	当地域は大字益子地区のうち、市街地東郊に位置する地域。丘陵部に上る町道(経ヶ坂)沿いに、益子焼関連の店舗・工場のほか、住宅、飲食店等が散在している。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% 指定なし 地域森林計画対象民有林 (物件14、19の現況山林部分(14-ハ、19-ロ)) 一部は土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン) 一部は土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
画 地 条 件	物件1～14、17～21、23 地 積：27,628.31㎡(目的外土地を除く。このうち山林部分 16,131㎡(物件14-ハ、19-ロ)) 間 口：約250m 奥 行：最大約200m 形 状：不整形 地 勢：概ね平坦、ないしは町道に向かい下り緩傾斜 山林部分については最大25° 程度の傾斜 高低差：接面道路と等高 物件15、16の建物付近の地盤は西側に存する町営の宿泊 施設(ましこ悠和館)の敷地よりも最大5m程度低い。 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北東側：幅員約12.0m舗装町道経ヶ坂線(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1～14、17～21、23の土地は、目的外土地と一体として物件15、16、22の建物の敷地及びその駐車場等となっているほか、一部は山林となっている。 物件3、4、5、6、14及び目的外土地4261番7に物件16の建物(店舗)が、物件14及び目的外土地4261番7に物件15の建物(店舗)が、物件19、20、21、23に物件22の建物(店舗)がそれぞれ存する。 物件14及び物件19の土地のうち、上記の建物敷地以外の部分は傾斜を有する山林となっている。また、物件6及び物件7の一部は人工の池となっているほか、物件5の南端付近は沼ないしは湿地となっている。 その余の部分は、一部が未舗装の駐車場や雑草の生えた未利用地になっているほかは、大半がアスファルト舗装された駐車場や通路となっている。 建物所有者である株式会社つかもとによる本件各土地及び目的外土地の利用については、もともと賃貸借契約があったが、平成28年頃から金銭の授受はなくなったとのことであり、無償で期間の定めなしに利用している。したがって、現在の土地利用権原は使用借権と認められる。 なお本件一体地には、ましこ悠和館へ至る通路(町有地)が介在しているほか、公図上複数の青地や水路が介在している。また本件土地の一部は、ましこ悠和館の駐車場等として使用されている。(以上、土地建物位置関係図及び後記特記事項参照)
供給処理施設	上水道：あり※ 都市ガス：なし 下水道：なし(浄化槽使用) ※芳賀中部上水道企業団での聴聞によれば、引き込みは1箇所であり、そこから分岐してメーターが2箇所に設置されているが、このうち1つのメーターは休止されているとのこと。休止されているのは以前物件5の土地付近に存した建物のものである可能性があるが、詳細は不詳である。 (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、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
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	○本件各土地と北東側町道との間にはいくつか境界標が確認できるが、これらがどの境界を示すかは判然としない。一体地の西端(物件1)付近にも杭が見られるが、これが西側の赤道との境界を示すかどうか不明であった。また、一体地の東端(物件20、21、23)付近には境界標が見当たらず、東側の青地との境界は不詳である。 一方、一体地の南側は現況山林(物件14-ハ、19-ロ)、及び湿地(物件5)となっており、隣接地との境界は判然としない。このう

特 記 事 項	ち物件14については公図の備付がないが、地積測量図が作成されている。 ○青地や水路が介在するため詳細は不詳であるが、公図、航空写真、及び現地調査における概測による限り、本件土地は全体として縄縮みを生じている可能性があり、特に物件19は登記簿数量と比較して大幅に面積が小さい可能性がある(同じ8,000㎡台である物件14と比較して明らかに小さい)。 ○以上、本件各土地の正確な境界及び面積については、専門家による測量を要する。 ○建物図面によれば、物件15及び物件16の建物は、物件14の土地に存する形になっているが、実際には物件3～6及び目的外土地である4261番7に跨っているものと推察される。また、同じく物件22の建物は物件20、21及びその間の青地に存する形になっているが、実際には物件19、23及び物件22と23の間の青地・水路にも跨っているものと推察される。 ○一体地に介在する青地、水路については、本件土地と一体で整地、舗装等がなされ、あるいは地上に本件建物が存する等、その位置が不明である。 町建設課での聴聞によれば、これらの法定外公共物については、本来使用許可を得て使用料を支払うか、用途を廃止し払い下げを受ける等の手続きが必要であるが、これらは行われていない。なお、現状水路等の機能が残っているかについて町としては把握していないとのことであり、これらの土地利用については町と協議が必要である。 ○益子町商工観光課担当者によれば、Aが所有する物件4の土地の一部をましこ悠和館の排水管敷として、物件10、11の一部を同じく駐車場として、物件12の一部を同じく看板用地として、同施設が供用開始された令和元年6月から町が使用している。当該土地利用については、無償であることから、土地利用権原は使用借権と認められる。 ○前述のとおり、物件5の山側は沼ないしは湿地状の土地となっている。沢水が流れ込んでいるものとみられる。 また物件6及び物件7付近には人口の池が存する。当該沢水や一体地の雨水を流入させる調整池の役割をしているものと見られ、高水位時は一体地に介在する水路を通じて敷地外に流出させているものと推察されるが、詳細は不明である。 ○現況山林である物件19の大部分、及び同じく物件14の一部は、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)及び土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定されている(急傾斜地の崩壊)。またその余の本件土地のうちこれらの山裾に位置する部分(物件5、6、10、23付近)は、イエローないしはレッドゾーンに含まれており、特に物件22の建物付近はこのほか、本件一体地南東方及び北東方に存する沢のイエローゾーン(土石流)にも掛かっている(物件20、21、23)。 ○物件14の山林はヒノキを中心に杉や雑木も見られる人工林で、北向きないしは東向きに最大25°程度の傾斜を有する。特に管理がなされていない山林であり、立木については無価値と判断した。
---------	---

特 記 事 項	○物件19の山林は赤松や雑木が見られる山林で、北向きないしは西向きに最大25° 程度の傾斜を有する。西の山裾から山頂に向けて歩道があり、北向きに眺望が開けた山頂には東屋(土地の定着物)が建っている。当該東屋及び立木については無価値と判断した。 ○物件15及び物件16の建物が所在する目的外土地の概要は登記簿によれば以下のとおりである。 所 在：芳賀郡益子町大字益子字向原 地 番：4261番7 地 目：山林(現況宅地) 地 積：1,465㎡ 所有者：B ○本件一体地上には複数の建物が存することから、建物の規模、位置関係等を考慮し、各建物の土地利用権等の及ぶ範囲を以下のとおり判断した。 物件15の建物：物件3の土地のうち約178.00㎡(物件3－イ) 物件4 " 約 83.00㎡(物件4－イ) 物件14 " 約430.00㎡(物件14－イ) 目的外土地4621番7 のうち約234.00㎡(4261番7－イ) 物件16の建物：物件3の土地のうち約934.85㎡(物件3－ロ) 物件4 " 約436.08㎡(物件4－ロ) 物件5 " 約215.00㎡(物件5－イ) 物件6 " 約 50.00㎡(物件6－イ) 物件14 " 約165.00㎡(物件14－ロ) 目的外土地4621番7 のうち約1,231.00㎡(4261番7－イ) 物件22の建物：物件20、21、23の土地の全部 物件19の土地のうち約110.00㎡(物件19－イ)
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件15）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和49年4月10日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：モルタル(塗装仕上等)、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：合板、合板(クロス貼り) 他 天 井：合板、化粧合板 他 床：畳、カーペット敷、板張り 他
床面積（現況）	272.90㎡
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：店舗 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る ○外装材は全体として経年による及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・外壁のモルタルはひび割れや塗装の劣化が目立つ。また外壁の亜鉛メッキ鋼板に腐食が見られる。 ・屋根の亜鉛メッキ鋼板は腐食が見られる。 ・基礎のコンクリートに割れが見られる。 ○内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・内壁のクロスは割れや汚れが目立つ。 ・床は各所で大きく撓んでおり、休憩室の畳は脱落している。 ・天井の化粧合板に浮きや不陸が見られる。
建物の利用状況	所有者が広間や厨房を有する店舗として占有している。かつては団体客に対応する食堂として利用されていたが、長年使用されていない。

特 記 事 項	○物件15の建物は物件16の建物と渡り廊下で繋がっている。 ○渡り廊下の東側に位置する玄関部分には、軒反りの屋根や虹梁が採用された下屋がある。 ○現地における目視調査による限り、アスベスト吹付材の使用が疑われる箇所はなかったが、建築時期から判断してアスベスト含有建築材の使用可能性については排除できない。
---------	---

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物・未登記1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 年月日不詳新築 経過年数※ 51年 経済的残存耐用年数 1年 ※建築年月日が不詳であるため主である建物と同一とした。なお物件16の建築計画概要書によれば、物件16が新築された昭和62年には既に存した模様。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：モルタル(塗装仕上) 内 壁：モルタル(塗装仕上) 天 井：合板 床：土間コンクリート
床面積（現況）	約11m ²
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：倉庫 間 取 り：建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る ○外装材、内装材とも全体として経年による劣化や損耗、汚れが見られる。 ・外壁、内壁のモルタルにひび割れが見られる。 ・屋根の亜鉛メッキ鋼板に塗装の劣化や腐食が見られる。 ・軒天の木材に腐食が見られる。
建物の利用状況	所有者が倉庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	

(物件16)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和62年 2月 1日新築 経過年数 38年 経済的残存耐用年数 7年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：瓦 外 壁：タイル貼り、金属系パネル貼り、ALC(吹付仕上) 内 壁：石膏ボード(クロス貼り)、合板、タイル貼り 他 天 井：化粧石膏ボード、化粧合板 他 床 ：土間コンクリート(塩ビシート張り等) 設 備：ダムウェーター(小荷物専用昇降機)※ ※南側厨房と物件15の建物をつなぐ渡り廊下部分に設置されているが、長年使用されておらず動作しない。
床面積(現況)	1,431.67㎡
現況用途等	階 層：地上1階建 現況用途：店舗 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る ○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。 ・外壁のタイルにひび割れが散見される。またALCの塗装やコーキングに劣化が見られる。 ○内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・内壁のクロスはひび割れや剥がれが散見される。 ・食堂の周囲を中心に、天井や内壁に雨染みが見られる。
建物の利用状況	建物所有者が、厨房以外の部分を店舗・事務所等として使用し、占有している。また第三者が厨房部分を賃借し、占有している。

特 記 事 項	○厨房部分に係る賃貸借契約の概要は契約書によれば以下のとおり。 貸 主：株式会社つかもと（建物所有者） 借 主：株式会社ましこカンパニー 用 途：調理場 契約面積：厨房部分160.70㎡ 契約期間：[当初契約日]令和4年4月1日 [現在の契約]令和4年4月1日～令和7年3月31日 賃 料：月額99,000円（毎月末日限り翌月分払） 敷 金 等：なし ○現地における目視調査による限り、アスベスト吹付材の使用が疑われる箇所はなかったが、建築時期から判断してアスベスト含有建築材の使用可能性については排除できない。
---------	--

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物・未登記1	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (工 事 完 了 検 査 日) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成元年10月11日新築 35年 5年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板(折板)、塩ビ波板(採光部分) 外 壁 : 木質系パネル 内 壁 : 合板、化粧合板 天 井 : 屋根材あらわし、化粧石膏ボード 床 : アスファルト舗装、合板	
床面積(現況)	約108㎡	
現 況 用 途 等	階 層 : 地上1階建 現況用途 : 倉庫 間 取 り : 建物間取図参照	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ○外装材、内装材とも全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが見られる。	
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用し、占有している。	
特 記 事 項		

(附属建物未登記2)

区 分	附属建物・未登記2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日※ 昭和62年2月1日新築 経過年数 38年 経済的残存耐用年数 7年 ※主である建物の建築計画概要書に「新設ポンプ室」との記載があることから、これと同時期の新築とした。
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート 屋 根：鉄筋コンクリート 外 壁：鉄筋コンクリート 内 壁：外壁材あらわし 天 井：屋根材あらわし 床 ：土間コンクリート 設 備：消化ポンプ設備
床面積（現況）	約6m ²
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：ポンプ室 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通 ○概ね経年相応の状態にある。
建物の利用状況	建物所有者がポンプ室として使用し、占有している。
特 記 事 項	

(物件 2 2)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和59年10月31日新築 経過年数 40年 経済的残存耐用年数 5年 建築年月日(工事完了検査日) 平成20年 7月3日増築1 経過年数 17年 経済的残存耐用年数 5年 建築年月日 年月日不詳増築2 経過年数 17年 経済的残存耐用年数 5年 建築年月日 年月日不詳増築3 経過年数 17年 経済的残存耐用年数 5年 ※増築2部分及び増築3部分の建築年月日は不詳であるが、評価上は増築1部分と同時期とした。
仕 様	構 造：鉄骨造、木造(増築部分) 屋 根：スレート、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：モルタル(吹付仕上) 他 内 壁：石膏ボード(クロス貼り)、モルタル(タイル貼り)、合板 他 天 井：化粧石膏ボード、石膏ボード、合板 他 床：土間コンクリート(塩ビシート張り、カーペット敷等)、板張り 他
床面積(現況)	計636.70㎡ 新築時部分：540.70㎡ 増 築1部分：約69㎡(北側ギャラリー、給湯室等部分) 増 築2部分：約 9㎡(北西側事務所部分) 増 築3部分：約18㎡(食堂北西側部分)
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：店舗 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通

保守管理の状態	やや劣る ○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、汚れが見られる。 ・外壁のモルタルにひび割れが散見されるほか塗装の劣化が見られる。 ・屋根のスレートは塗装の劣化や不陸が見られる。 ○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、汚れが見られる。 ・内壁のクロスにひび割れや剥がれが見られる。
建物の利用状況	建物所有者が、食堂・厨房以外の部分を店舗等として使用し、占有している。また第三者が食堂・厨房部分を賃借し、占有している。
特記事項	○食堂・厨房部分に係る賃貸借契約の概要は契約書によれば以下のとおり。 貸主：株式会社つかもと（建物所有者） 借主：株式会社スマイルエイト 用途：食堂等 契約面積：食堂・厨房部分111.78㎡ 契約期間：[当初契約日]令和6年9月1日 [現在の契約]令和6年9月1日～令和9年8月31日 賃料：月額・売上の15%（毎月15日限り当月分払。 ただし、下限を5万円・上限を10万円とする） 敷金等：敷金20万円 ○現地における目視調査による限り、アスベスト吹付材の使用が疑われる箇所はなかったが、建築時期から判断してアスベスト含有建築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1, 2, 3-イ, 3-ロ, 4-イ, 4-ロ, 5-イ, 5-ロ, 6-イ, 6-ロ, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14-イ, 14-ロ, 17, 18, 19-イ, 20, 21, 23 (土地)

物件14-ハ及び物件19-ロを除く本件土地の更地価格を算出し、建物の敷地については、これに建付減価を考慮した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,900	0.45	1,371.00		7,959,000
2	12,900	0.45	427.00		2,479,000
3-イ	12,900	0.45	178.00	0.80	827,000
3-ロ	12,900	0.45	934.85	0.80	4,341,000
4-イ	12,900	0.45	83.00	0.80	385,000
4-ロ	12,900	0.45	436.08	0.80	2,025,000
5-イ	12,900	0.43	215.00	0.80	954,000
5-ロ	12,900	0.32	1,358.00		5,606,000
6-イ	12,900	0.43	50.00	0.80	222,000
6-ロ	12,900	0.21	1,725.00		4,673,000
7	12,900	0.43	872.99		4,842,000
8	12,900	0.45	88.51		514,000
9	12,900	0.45	26.00		151,000
10	12,900	0.43	1,375.00		7,627,000
11	12,900	0.45	39.00		226,000
12	12,900	0.45	62.74		364,000
13	12,900	0.45	156.15		906,000
14-イ	12,900	0.43	430.00	0.80	1,908,000
14-ロ	12,900	0.43	165.00	0.80	732,000
17	12,900	0.45	39.63		230,000
18	12,900	0.45	46.00		267,000
19-イ	12,900	0.36	110.00	0.80	409,000
20	12,900	0.41	165.36	0.80	700,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
21	12,900	0.41	413.00	0.80	1,747,000
23	12,900	0.36	730.00	0.80	2,712,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 益子(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$14,500\text{円}/\text{m}^2 \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 12,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率▲2.7%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10%補正。

イ 個別格差：物件1～4 0.45(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%)
物件5－イ 0.43(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%、
土砂災害(特別)警戒区域▲5%)
物件5－ロ 0.32(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%、
一部湿地▲25%、土砂災害(特別)警戒区域▲5%)
物件6－イ 0.43(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%、
土砂災害(特別)警戒区域▲5%)
物件6－ロ 0.21(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%、
一部池▲50%、土砂災害(特別)警戒区域▲5%)
物件7 0.43(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%、
一部池▲5%)
物件8、9 0.45(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%)
物件10 0.43(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%、
土砂災害(特別)警戒区域▲5%)
物件11～13 0.45(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%)
物件14－イ、
14－ロ 0.43(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%、
土砂災害警戒区域▲5%)
物件17、18 0.45(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%)
物件19－イ 0.36(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%、
土砂災害(特別)警戒区域▲20%)
物件20、21 0.41(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%、
土砂災害警戒区域▲10%)
物件23 0.36(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%、
土砂災害(特別)警戒区域▲20%)

ウ 地積：登記数量による。

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

② 物件14－ハ、19－ロ（土地）

物件14－ハ及び物件19－ロの更地価格を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
14- ハ	256	1.00	8,026.00	2,055,000
19- ロ	256	0.60	8,105.00	1,245,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木(林)-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$156\text{円}/\text{m}^2 \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/60 \div 256\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率▲2.5%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲40%補正。

イ 個別格差：物件14-ハ 必要なし。

物件19-ロ 0.60(縄縮みの可能性▲40%)

ウ 地積：登記数量による。

③ 物件15, 16, 22（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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
15	212,000	272.90	0.01	579,000

ア 再調達原価：212,000円/㎡

イ 現況延床面積：272.90㎡

ウ 現価率：経過年数51年、経済的全耐用年数52年、経済的残存耐用年数1年、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 1\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 52\text{年}) \} \\ & \quad \times (1 - \text{観察減価} 70\%) \\ & \quad \div 0.01 \end{aligned}$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
未登記 1	121,000	11.00	0.01	13,000

ア 再調達原価 : 121,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 11.00㎡

ウ 現価率 : 経過年数51年、経済的全耐用年数52年、経済的残存耐用年数1年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 1\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 52\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \\ &\quad \approx 0.01 \end{aligned}$$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
15	579,000	13,000	592,000

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
16	182,000	1,431.67	0.08	20,845,000

ア 再調達原価 : 182,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 1,431.67㎡

ウ 現価率 : 経過年数38年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数7年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 7\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \\ &\quad \approx 0.08 \end{aligned}$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
未登記 1	50,000	108.00	0.04	216,000

ア 再調達原価 : 50,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 108.00㎡

ウ 現価率 : 経過年数35年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数5年、
観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 5 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 70\%) \\ &\quad \div 0.04 \end{aligned}$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ
未登記 2	300,000	6.00	0.08	144,000

ア 再調達原価 : 300,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 6.00㎡

ウ 現価率 : 経過年数38年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数7年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 7 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \\ &\quad \div 0.08 \end{aligned}$$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
16	20,845,000	360,000	21,205,000

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
22	197,000	636.70	0.06	7,526,000

ア 再調達原価 : 197,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 636.70㎡

ウ 現価率 :

(新築時部分)経過年数40年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数5年、構成割合85%
(増築部分1)経過年数17年、経済的全耐用年数22年、経済的残存耐用年数5年、構成割合11%
(増築部分2)経過年数17年、経済的全耐用年数22年、経済的残存耐用年数5年、構成割合1%
(増築部分3)経過年数17年、経済的全耐用年数22年、経済的残存耐用年数5年、構成割合3%
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times \{ (\text{新築時部分経済的残存耐用年数} 5 \text{年} / \text{新築時部分経済的全耐用年数} 45 \text{年} \times \text{構成割合} 85\%) + (\text{増築部分1経済的残存耐用年数} 5 \text{年} / \text{増築部分1経済的全耐用年数} 22 \text{年} \times \text{構成割合} 11\%) + (\text{増築部分2経済的残存耐用年数} 5 \text{年} / \text{増築} \end{aligned}$$

部分2經濟的全耐用年数22年×構成割合1%) + (増築部分3經濟的残存耐用年数5年／
 増築部分3經濟的全耐用年数22年×構成割合3%)] × (1－觀察減価50%)
 ≒0.06

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建付地部分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
3-イ	827,000	0.10	場所的価値	83,000
3-ロ	4,341,000	0.10	場所的価値	434,000
4-イ	385,000	0.10	場所的価値	39,000
4-ロ	2,025,000	0.10	場所的価値	203,000
5-イ	954,000	0.10	場所的価値	95,000
6-イ	222,000	0.10	場所的価値	22,000
14-イ	1,908,000	0.10	場所的価値	191,000
14-ロ	732,000	0.10	場所的価値	73,000
19-イ	409,000	0.10	場所的価値	41,000
20	700,000	0.10	場所的価値	70,000
21	1,747,000	0.10	場所的価値	175,000
23	2,712,000	0.10	場所的価値	271,000

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
426 1番7 -イ	12,900	0.45	234.00	0.80	場所的価値 0.10	109,000
426 1番7 -ロ	12,900	0.45	1,231.00	0.80	場所的価値 0.10	572,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 益子(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$14,500\text{円}/\text{㎡} \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 12,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：年率▲2.7%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10%補正。

イ 個別格差：目的外土地4261番7

0.45(規模▲30%、形状▲20%、水路介在・境界不詳▲20%)

ウ 地積：登記数量による。

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

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,959,000			1.00	0.70	5,571,000
2	2,479,000			1.00	0.70	1,735,000
3-イ	827,000	-83,000		1.00	0.70	521,000
3-ロ	4,341,000	-434,000		1.00	0.70	2,735,000
4-イ	385,000	-39,000		1.00	0.70	242,000
4-ロ	2,025,000	-203,000		1.00	0.70	1,275,000
5-イ	954,000	-95,000		1.00	0.70	601,000
5-ロ	5,606,000			1.00	0.70	3,924,000
6-イ	222,000	-22,000		1.00	0.70	140,000
6-ロ	4,673,000			1.00	0.70	3,271,000
7	4,842,000			1.00	0.70	3,389,000
8	514,000			1.00	0.70	360,000
9	151,000			1.00	0.70	106,000
10	7,627,000			1.00	0.70	5,339,000
11	226,000			1.00	0.70	158,000
12	364,000			1.00	0.70	255,000
13	906,000			1.00	0.70	634,000
14-イ	1,908,000	-191,000		1.00	0.70	1,202,000
14-ロ	732,000	-73,000		1.00	0.70	461,000
14-ハ	2,055,000			1.00	0.70	1,439,000
15	592,000	+422,000		0.70	0.70	497,000

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
16	21,205,000	+1,399,000		0.70	0.70	11,076,000
17	230,000			1.00	0.70	161,000
18	267,000			1.00	0.70	187,000
19-イ	409,000	-41,000		1.00	0.70	258,000
19-ロ	1,245,000			1.00	0.70	872,000
20	700,000	-70,000		1.00	0.70	441,000
21	1,747,000	-175,000		1.00	0.70	1,100,000
22	7,526,000	+557,000		1.00	0.70	5,658,000
23	2,712,000	-271,000		1.00	0.70	1,709,000
一括価格（合計）						55,317,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件15、16 0.70（目的外土地に跨る建物▲30%）

オ 競売市場修正：物件1～23 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 益子(県)-1

所 在：芳賀郡益子町大字益子字古聖3688番8
地 目：宅地
価 格：14,500円／m²
位 置：益子駅1.7km(道路距離)
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：330m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西6.0m町道
用途 指定 等：非線引都市計画区域、第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域 の 概要：一般住宅の中に農地が残る住宅地域

2 地価調査価格 栃木(林)-8

所 在：芳賀郡市貝町大字刈生田字北田760番
地 目：山林
価 格：156円／m²
位 置：市塙駅9.3km(道路距離)
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：1,745m²
供給処理施設：－
接 面 街 路：4.0m町道まで50m
用途指定等：非線引都市計画区域、用途無指定(建ぺい率60%、容積率200%)
地域森林計画対象民有林
地域の概要：標高120m、約20度の北西向傾斜で、松が散在する雑木林地域

第7 附属資料

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

以 上

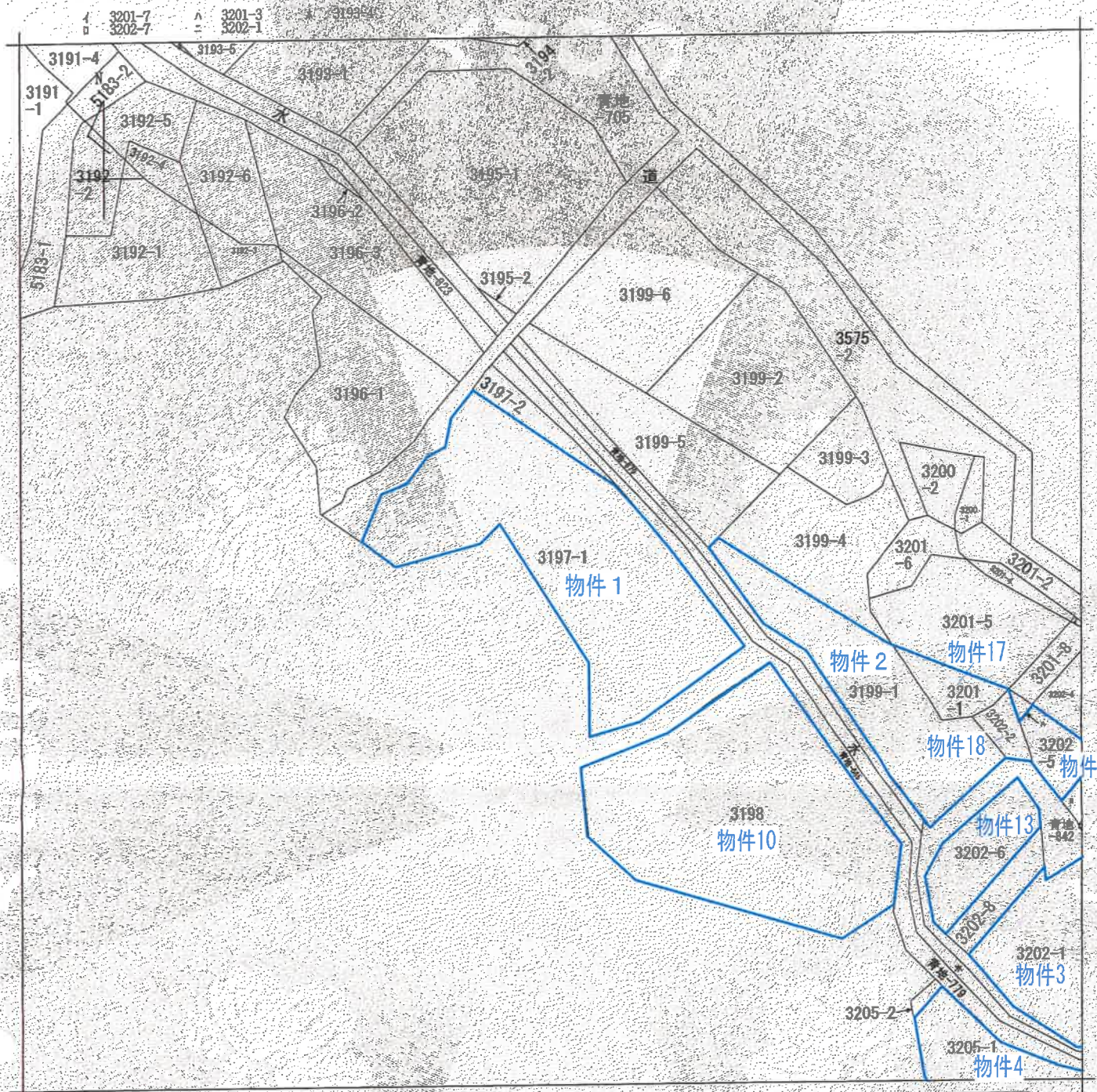


物件 1~23

益子県立自然公園 益子の森

益子町「白図」
1 : 25,000
位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部	所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田				地 番 3197番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分 類 地図に準ずる図面	種 類 旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和44年3月			補 正 年 月 日 (原図)		補 記 項 目	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

※A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(宇都宮地方務局真岡支局管轄)

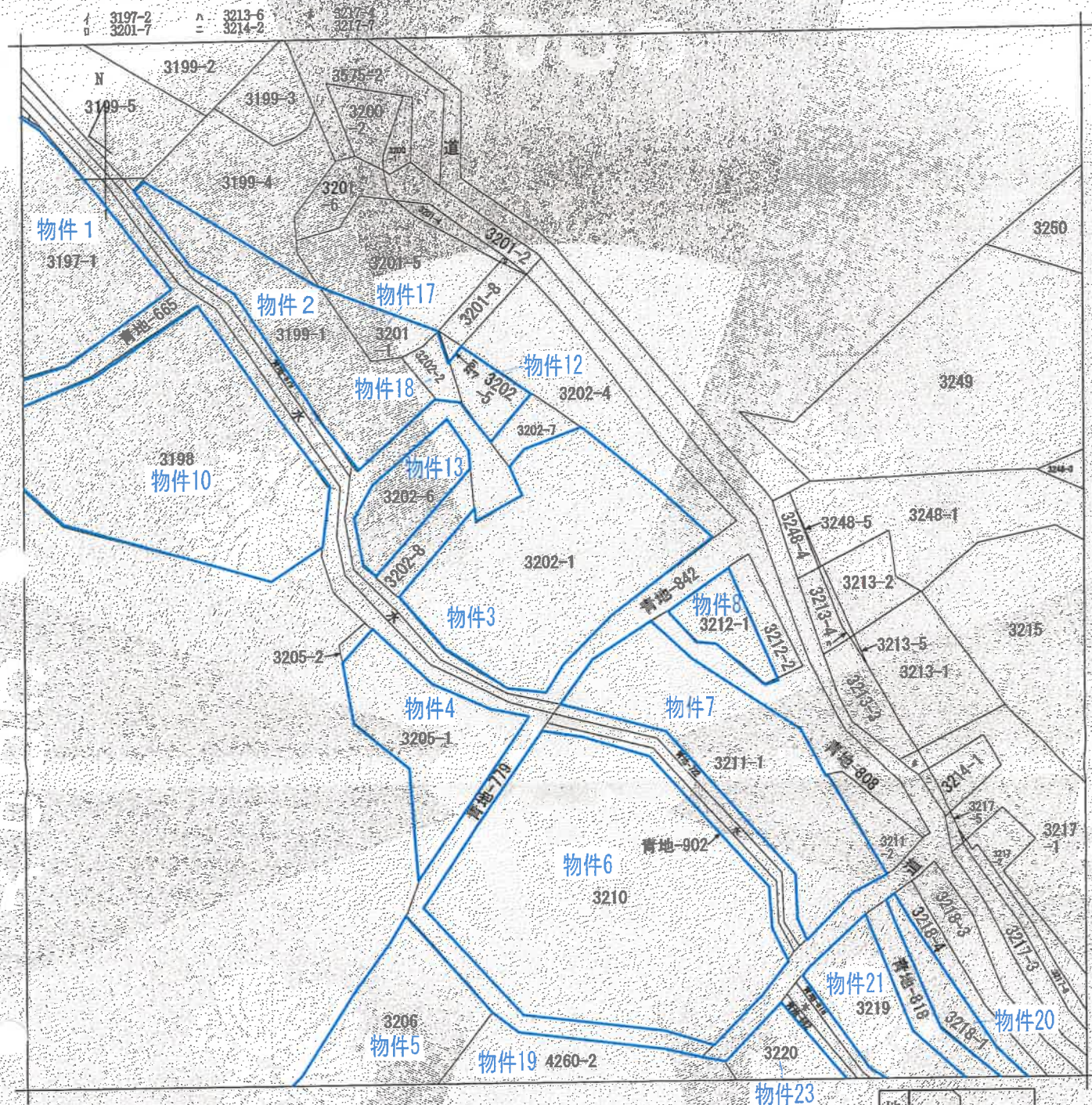
令和6年12月10日

宇都宮地方務局

整理番号: H32371-1

登記官

(1/1)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	芳賀郡益子町大字益子字深田				地番	3202番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

令和6年12月10日

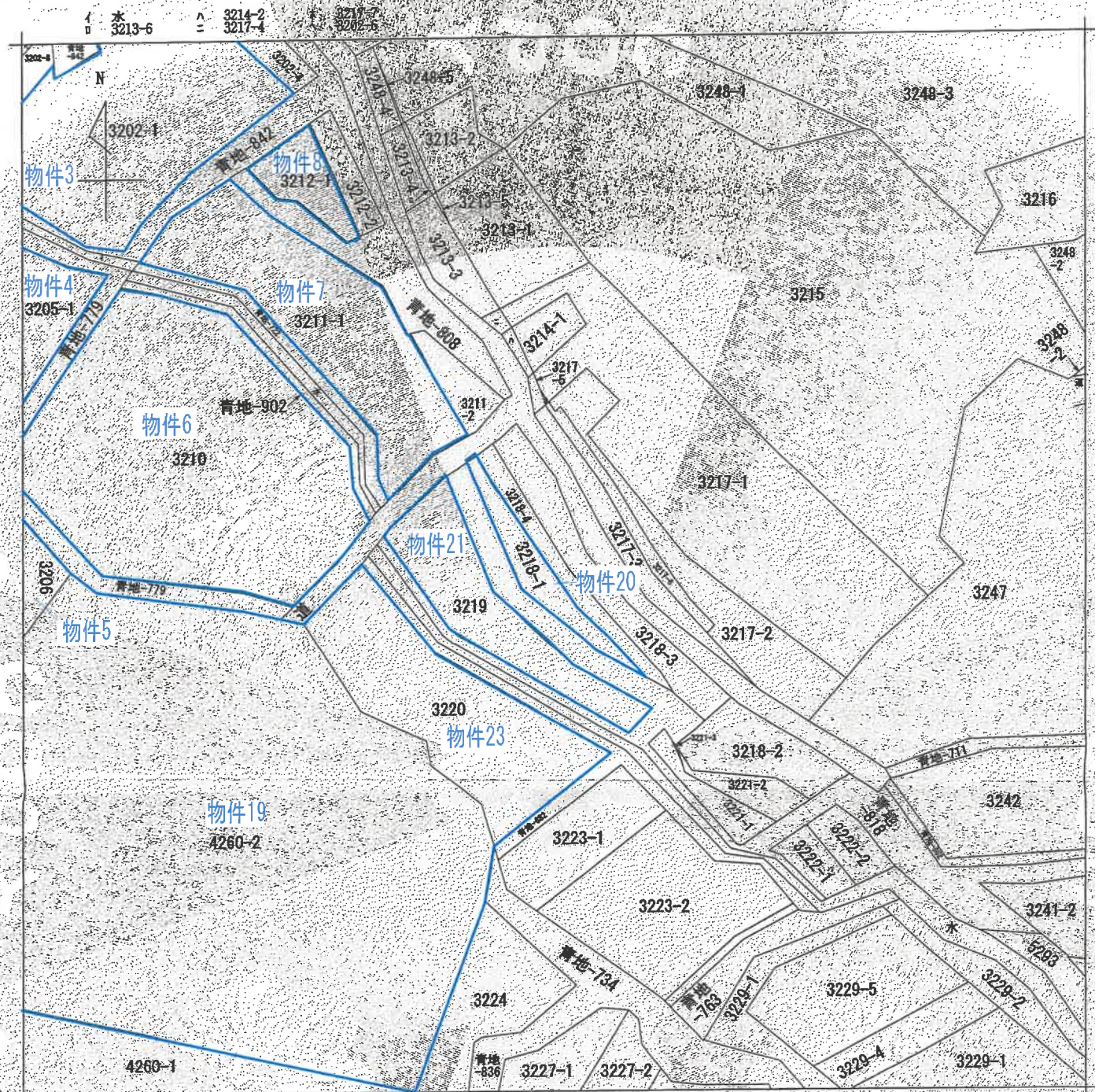
宇都宮地方方法務局

登記官

整理番号：H32368-1

(1/1)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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。

地番区域見出し
大字益子

請 求 部 分	所 在 方賀郡益子町大字益子字深田					地 番 3218番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和44年3月			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 目		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和6年12月10日

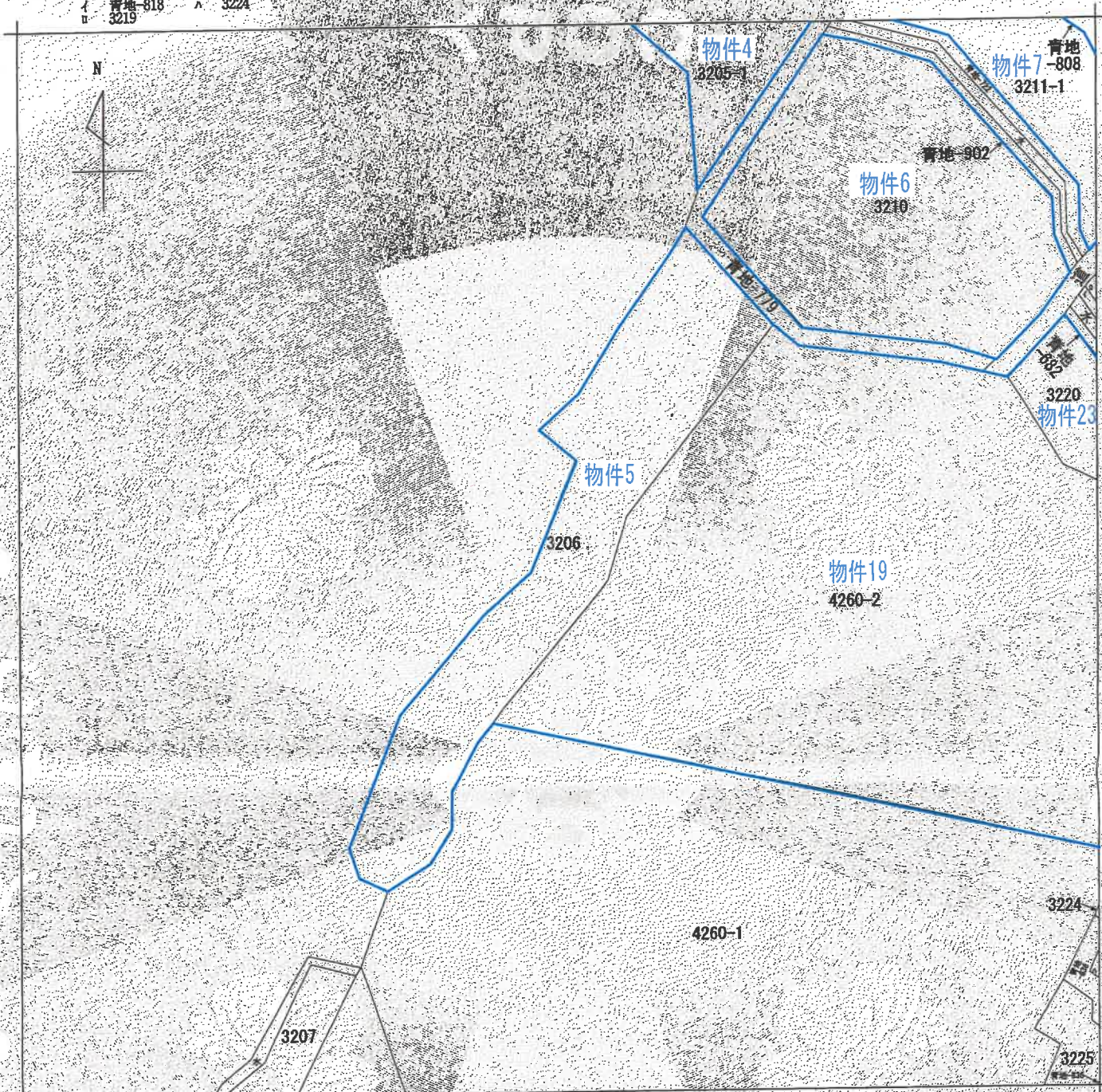
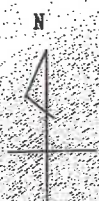
宇都宮地方法務局

整理番号：H32368-2

登記官

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(1/1)



(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。



A 大字益子

請求 部分	所 在 芳賀郡益子町大字益子字深田				地 番 3206番	
出力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号	分類 地図に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地図
作 成 年月日	昭和44年3月			備 付 年月日 (原図)	補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和6年12月10日

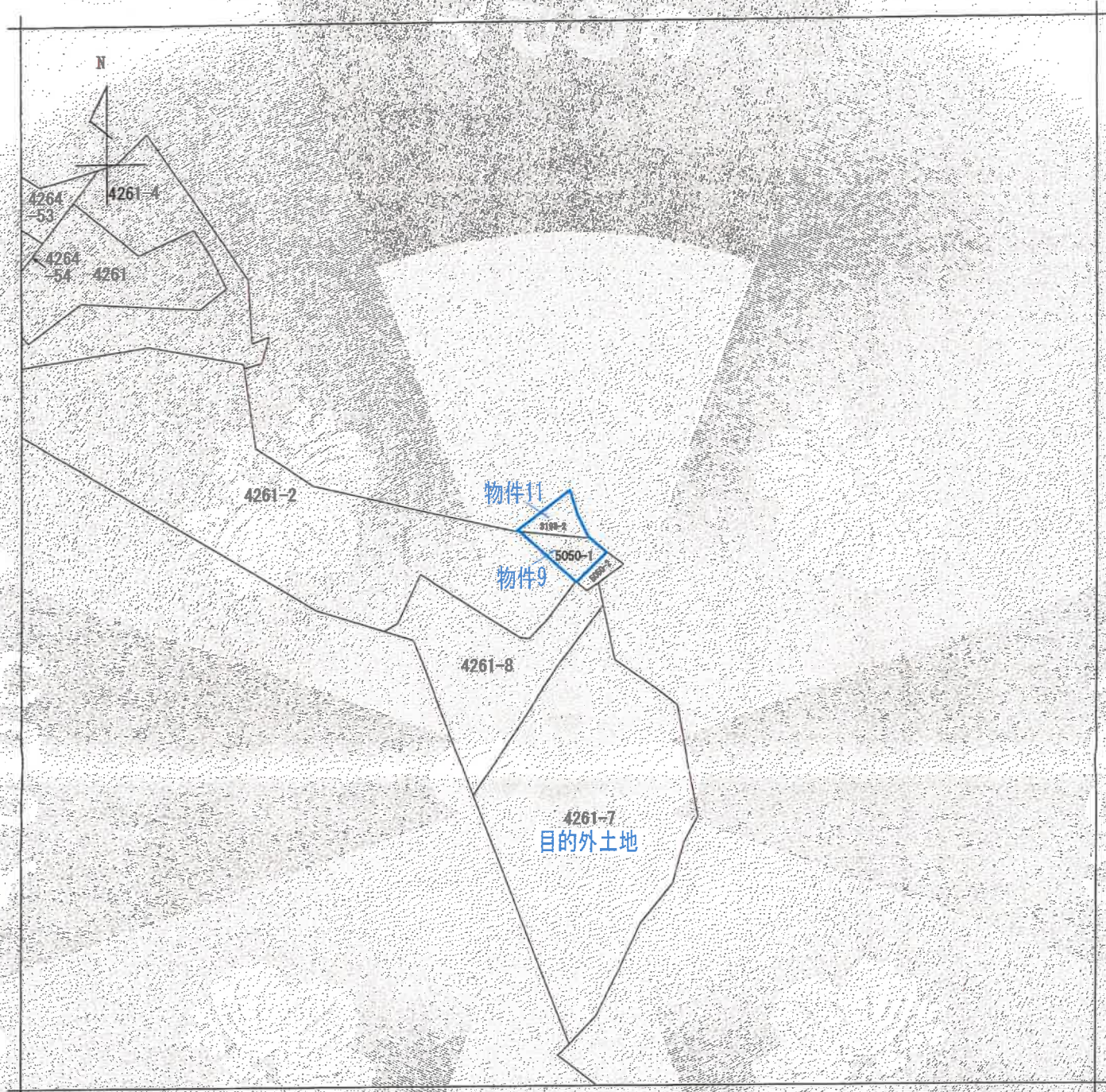
宇都宮地方法務局

登記官

整理番号：H32371-2

(1/1)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	芳賀郡益子町大字益子字深田				地番	5050番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和45年3月			補正年月日(原図)		補正事項				

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方務局真岡支局管轄)

令和6年12月10日

宇都宮地方務局

登記官

整理番号：H32371-3

(1/1)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和2年3月17日

土地所在図
土地積測量図

地番 4264-8-68

土地の所在 芳賀郡益子町大字益子字向原

地番 測点	(A)4264-8		X	Y	Y-X	Y(X-Y)
	標高	面積				
SP204			962.886	908.394	7.351	6677.604204
SK21			968.627	888.077	-4.774	-4277.871586
SK24			958.112	894.059	12.803	11446.785407
SK40			981.330	823.065	-22.348	-18393.856820
SK203			935.764	792.735	-117.573	-93204.232155
SK201			863.757	930.170	-31.096	-28824.566320
SK20		計算点	904.688	943.531	51.951	46017.378981
SK18		計算点	915.708	934.493	34.270	32025.075110
SK18		計算点	938.938	936.438	27.359	25620.007242
SP205			943.067	932.806	-11.273	-10515.522038
SK18			927.695	920.695	-15.868	-14809.588260
SK19			927.199	914.697	7.041	6440.381577
SK20			934.706	895.869	33.977	30438.941013
SK22			961.176	904.954	28.180	25501.603720
			積面積		17242.120353	
			面積		8621.06	

地番	(B)4264-63	標高	X	Y	X-Y	Y(X-Y)
測点						
SP204		962.886	908.394	3.843		3308.278342
SK22		961.176	904.954	-28.180		-26501.603720
SK20		934.706	935.089	-33.977		-30438.941013
SK19		927.199	914.697	-7.041		-6440.381577
SK18		927.695	920.695	15.868		14809.588260
SP205		943.067	932.804	29.868		27861.049608
計算点		957.553	920.081	19.810		16235.085339
SK17					積面積	1824.076239
					面積	817.031195
					地積	817.03

合計面積 9438.082296

測点名	標高	X座標	Y座標
SK09	益子町2-1-11	1022.288	975.124
SK02	益子町2-1-11	1000.634	997.841

測点名	標高	X座標	Y座標
SK09	益子町2-1-11	1022.288	975.124
SK02	益子町2-1-11	1000.634	997.841

測量年月日	測量者
令和2年2月3日	佐藤 隆雄

作成者 令和2年

土地家屋調査士会
芳賀郡土地家屋調査士会
(栃木県土地家屋調査士会)

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

※ A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

これは図面に記載されている内容の証明した書面である
(宇都宮地方方法務局 長岡幸司 署長)
令和6年12月12日 宇都宮地方方法務局

登記

物件14
地積測量図写

3-2

令和6年12月10日 宇都宮地方検察局

御品

-38-

物件15
建物図面写

料理番号: H32369-2

 $(1/2)$

(柄木博士培養園藝士全用紙)

121116-4

第 10 章

10

英尺 1/2

大經

民 總

1

⑤H62年4月22日登記

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

296904

圖面階各

建筑物区面区
各階平面区

4264-8-2

植物の所在 孝實郡孝子町大字若子宝白屋 4.64 畝 地 8

4261-2

4264-1

4264-8

3206

4264-3/

4264-9

物件15
建物図面写

登記年月日：昭和62年4月22日

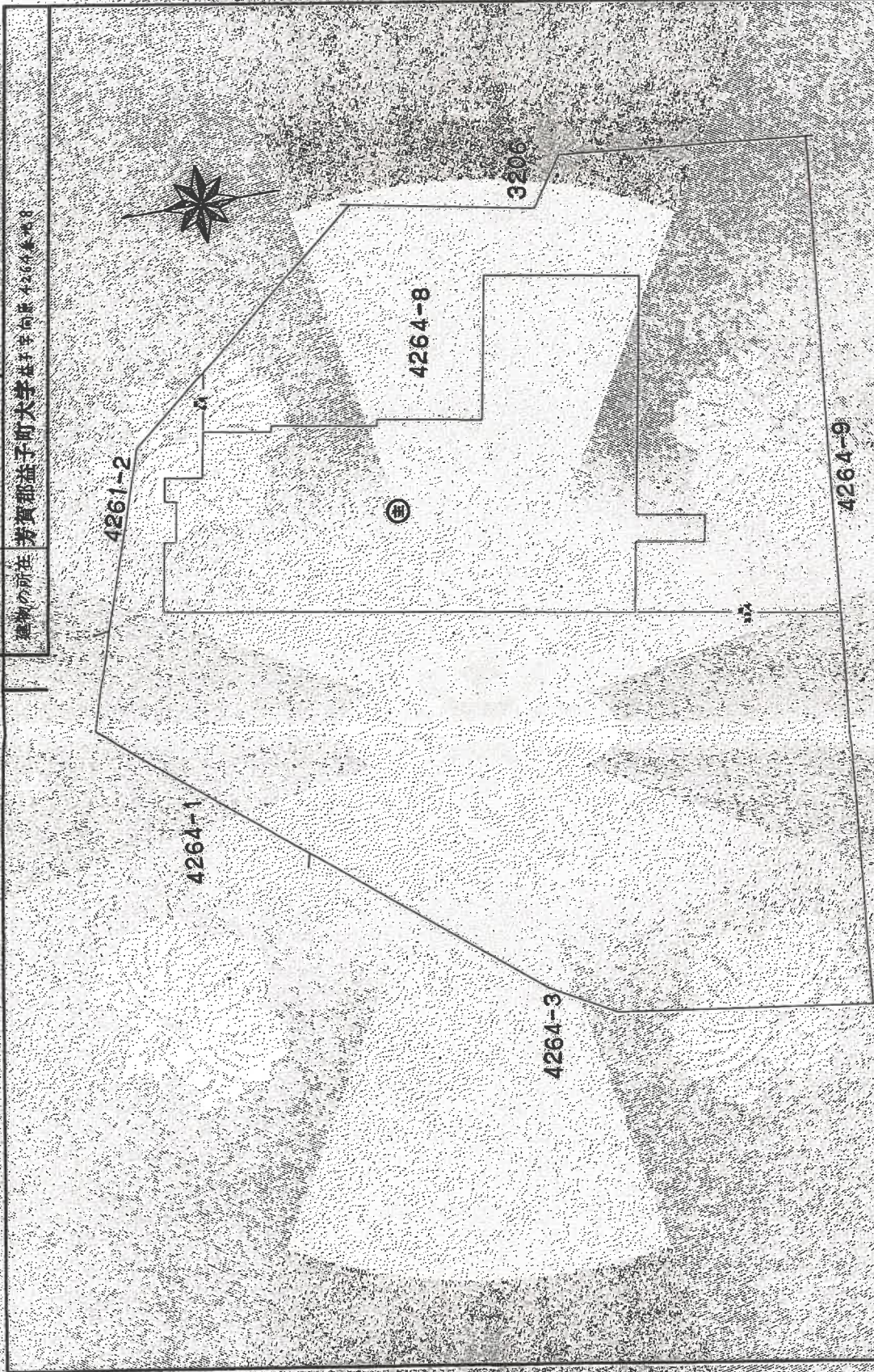
706968

各階平面図

建物図面

家屋番号 4264-8-3

建物の所在 芳賀郡益子町大字字向原4264番地8



昭和62年4月22日登記

製作者 土地調査士

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(新大風土和家風調査士会) 用紙

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

管理番号：H32369-3

(1/2)

これは図面に記載されている内容に正誤の差を認めず、
(全郡官地方建設局真岡支所管理)
令和6年12月10日 宇都宮地方建設局

登記年月日：昭和62年4月22日

706969 各階平面図

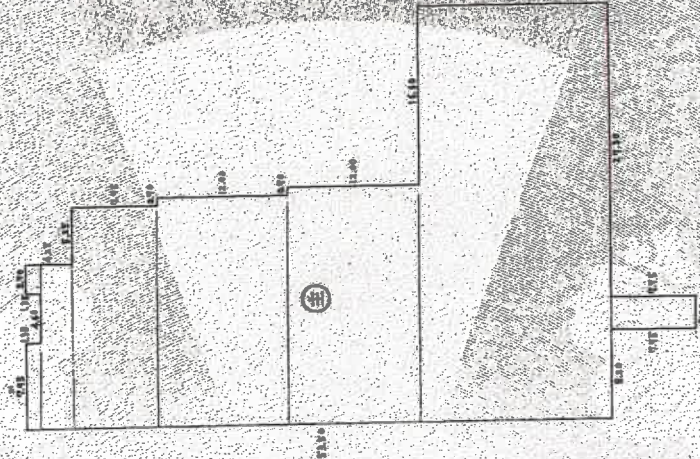
建物図面
各階平面図

家屋番号 4264-8-3

建物の所在 芳賀郡益子町大字益子字向原 4264-8-3

求積方法

1.15 x 2.70 m	3.1050
1.15 x 7.45 m	8.5725
2.40 x 4.55 m	10.9200
7.15 x 3.60 m	25.7400
12.00 x 2.10 m	25.2000
12.00 x 2.10 m	25.2000
17.50 x 3.80 m	66.5000
7.30 x 3.40 m	24.8200
計	143.1150
床面積	143.1150



昭和62年4月22日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺

作製者 土地調査士

(栃木県土地家屋調査士会館)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

経理番号：H32369-3

(2/2)

物件16
建物図面写

これは図面に記録されている内容を証明した書面である

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和6年12月10日

宇都宮地方検察庁

陶器類

-42-

物件22
建物図面写

处理番号: H32369-4

706437

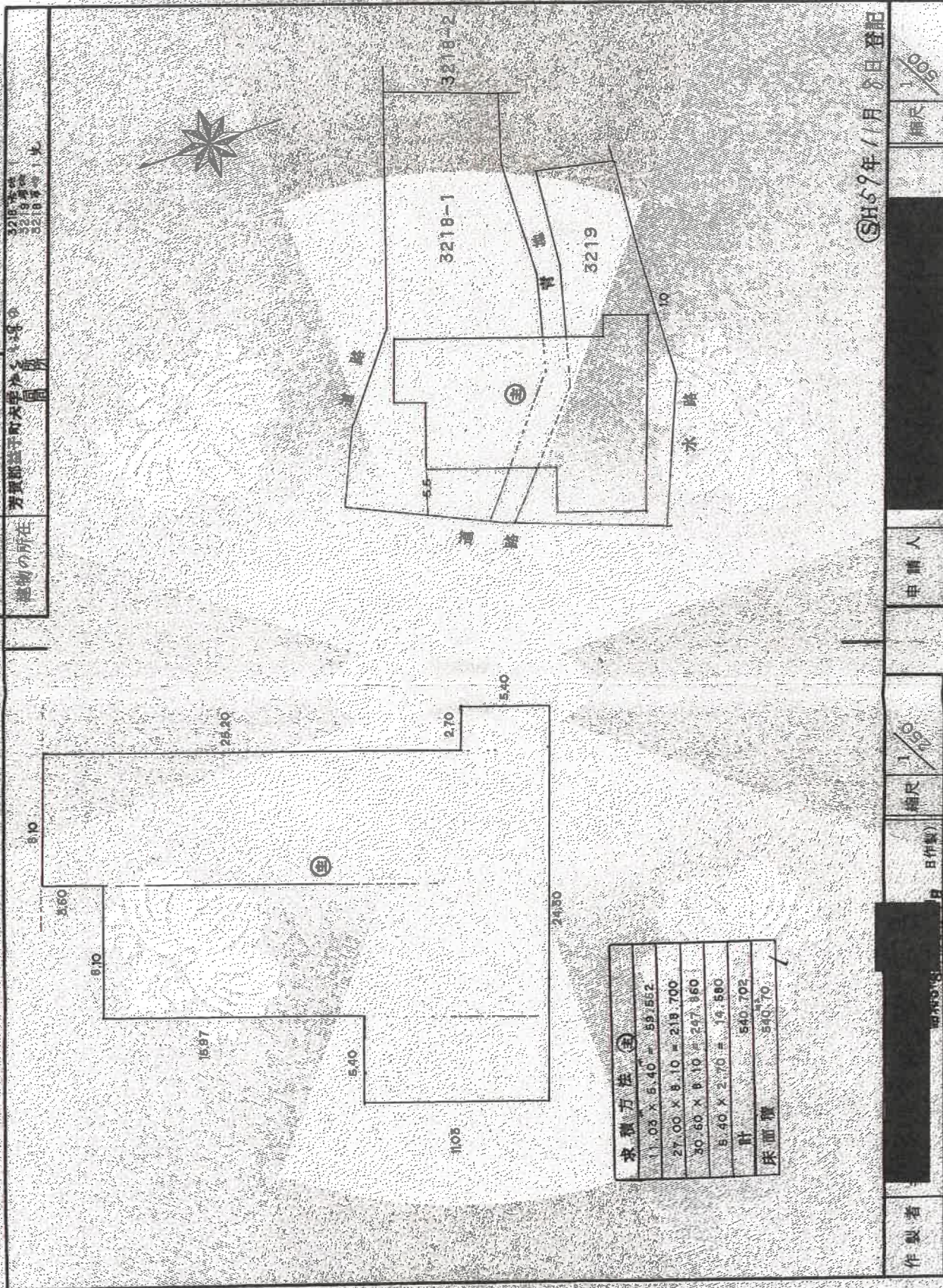
各階平面圖

圖面
圖面
平面
階
各
建
物
面

3218-1

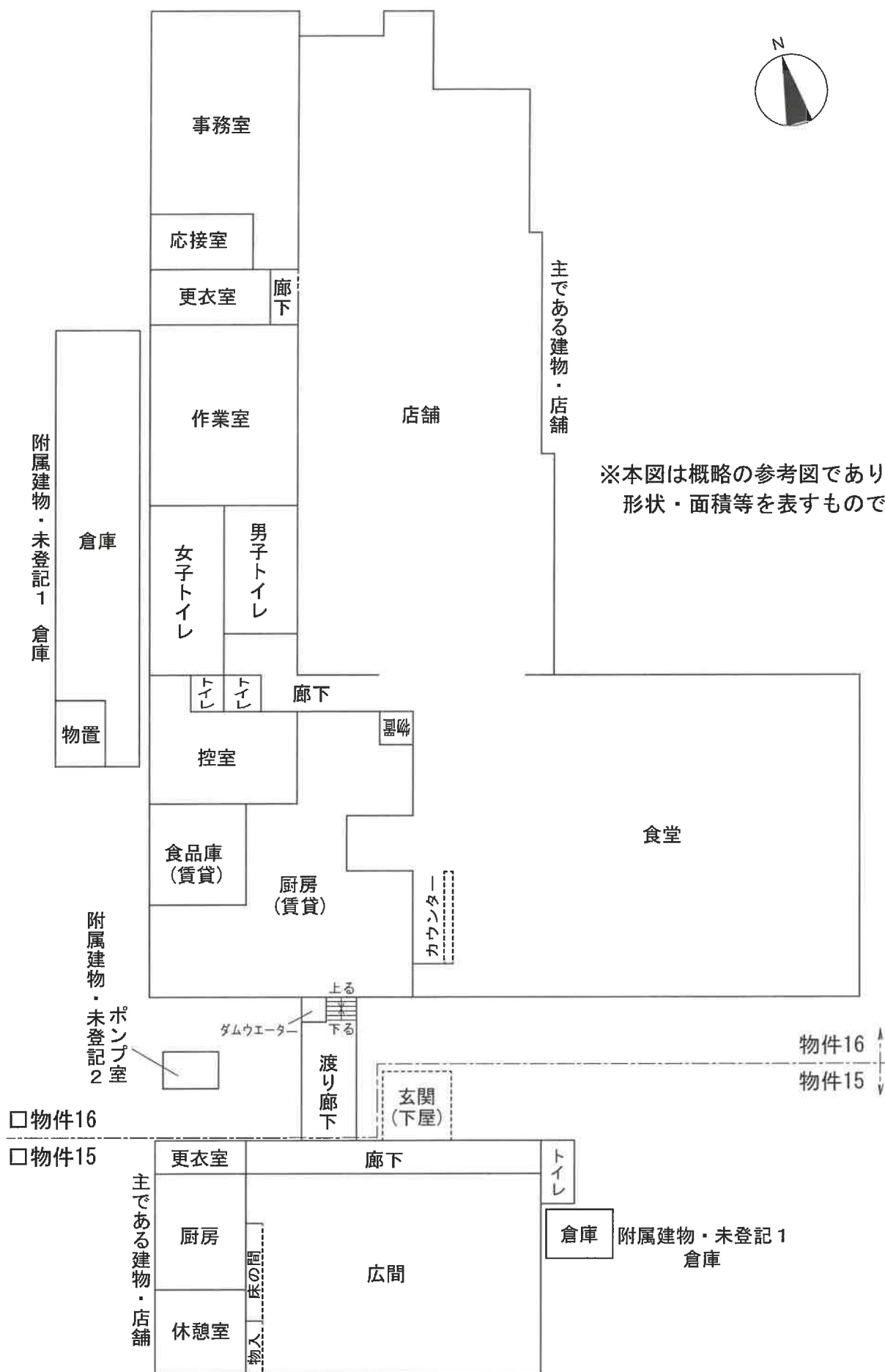
勞實郡益于町大學也

3218 本地
3219 本地
3218 本地



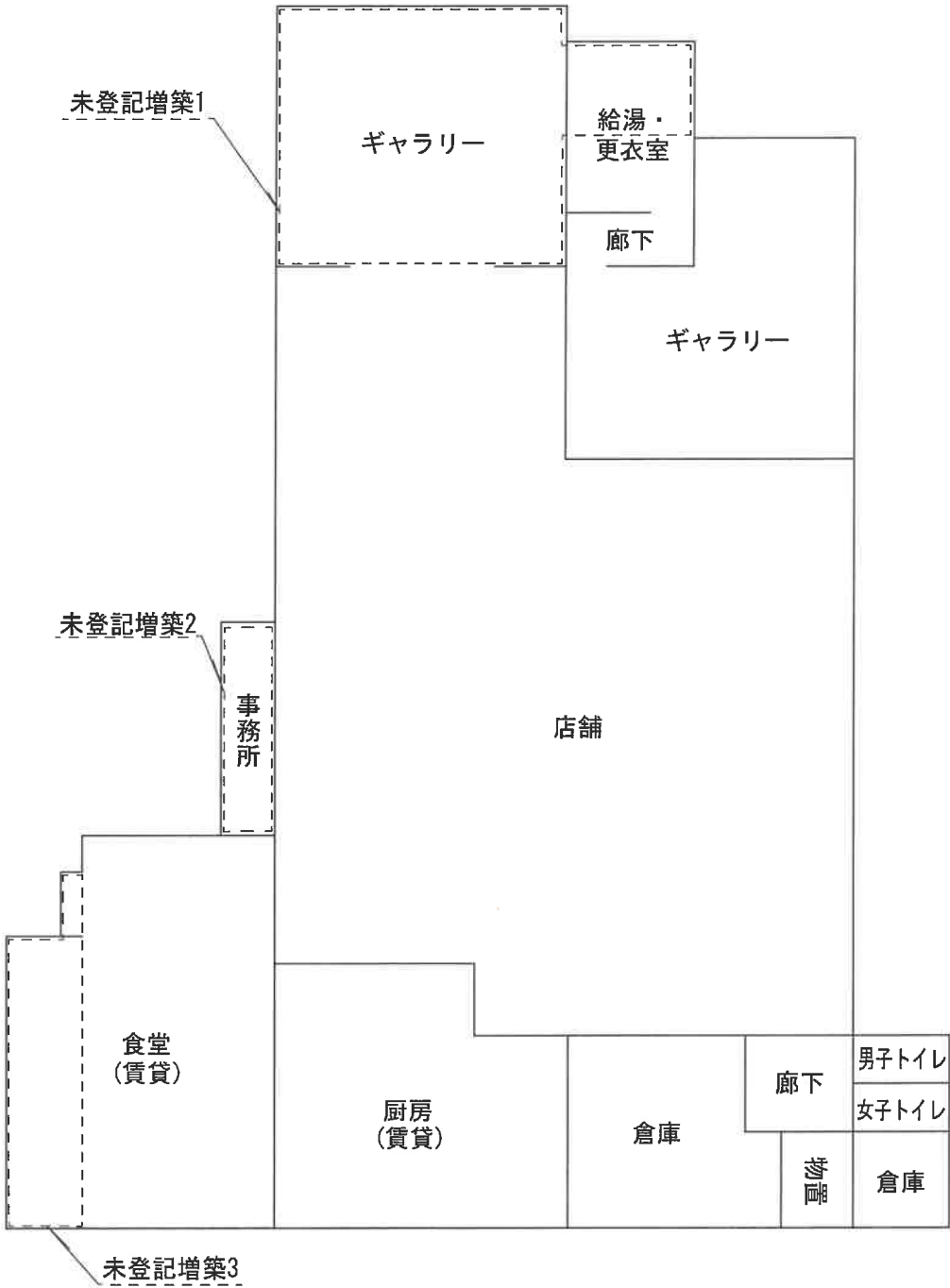
(杨木县土地家谱调查士会用纸)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

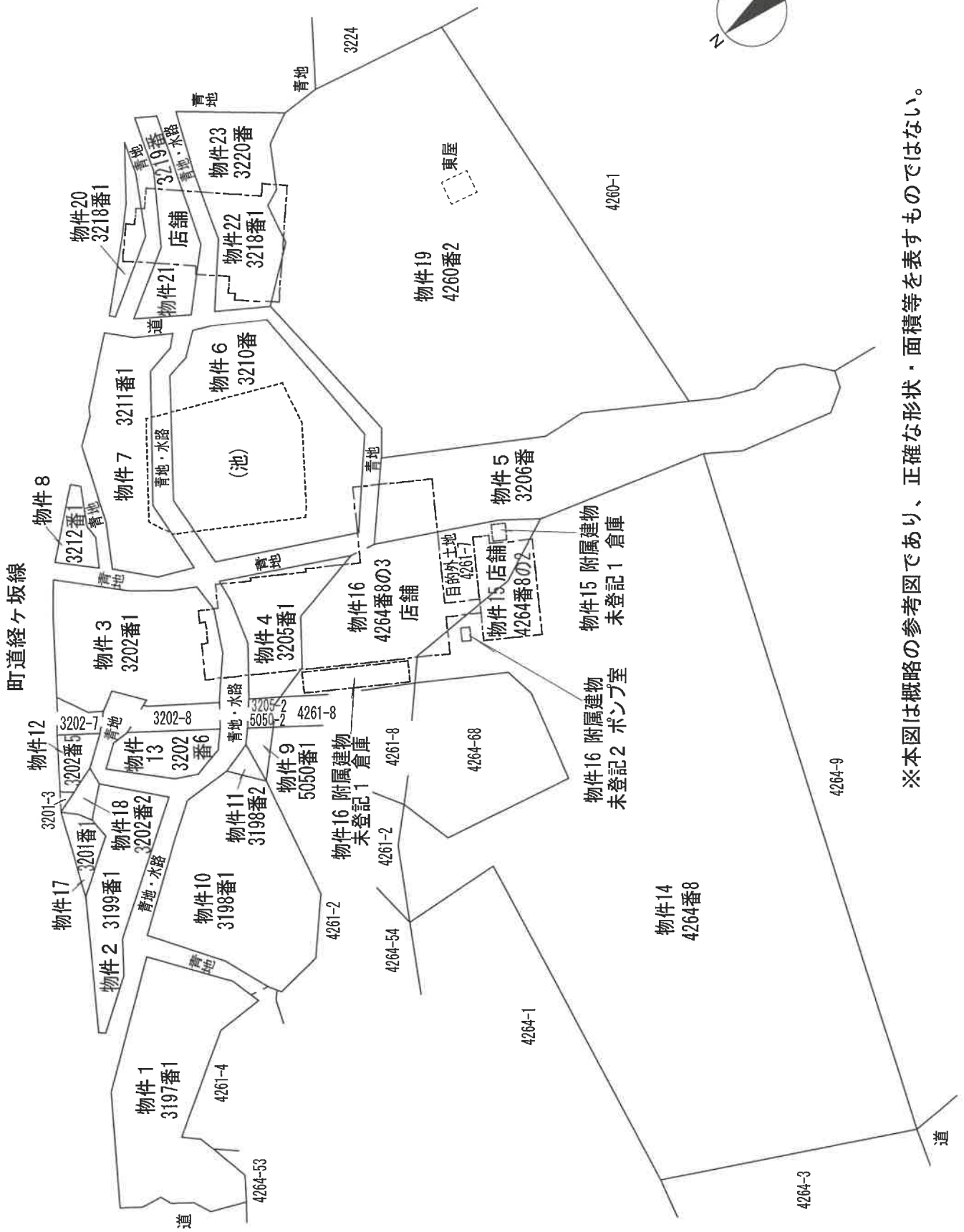


物件15・16
間取図
(約1/300)

□ 物件22



※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。