

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 日から 令和 7 年 10 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 21 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 11 月 7 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 24 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 9 月 17 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）
1～3	44,327,000 35,461,600	一括	8,865,400	961,242	215,318
1	2,216,000				
2	4,876,000				
3	37,235,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 小山市大字立木字大日川原
 地 番 1493 番
 地 目 宅地
 地 積 403.30 平方メートル

- 2 所 在 小山市大字立木字大日川原
 地 番 1494 番
 地 目 宅地
 地 積 803.30 平方メートル

- 3 所 在 小山市大字立木字大日川原1494番地, 1493番
 地 建物の名称 アルビオンシティ小山
 家屋 番号 1494 番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 533.25 平方メートル
 2階 523.98 平方メートル
 3階 523.98 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 電気室
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.81 平方メートル
 (未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類	LP ガス容器収納庫
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 9.5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 10 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 ～ 3】

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 3】

賃借権

範 囲 1 階 110 号室

賃借人 I

期 限 令和 7 年 7 月 31 日

賃 料 1 か月 2 万 9 0 0 0 円

(ほかに共益費月額 2 0 0 0 円, 共益費には水道代が含まれる。)

敷 金 なし

特 約 賃料は毎月 27 日限り翌月分を支払う。

範 囲 1 階 117 号室

賃借人 O

期 限 令和 7 年 1 月 31 日

賃 料 1 か月 3 万 1 0 0 0 円

(ほかに共益費月額 2 0 0 0 円, 共益費には水道代が含まれる。)

敷 金 なし

特 約 賃料は毎月 27 日限り翌月分を支払う。

範 囲 3 階 310 号室

賃借人 LL

期 限 令和8年3月28日

賃 料 1か月3万8000円

(ほかに共益費月額2000円、共益費には水道代が含まれる。)

敷 金 なし

特 約 賃料は毎月27日限り翌月分を支払う。

アルビオン都市開発株式会社の賃借権は抵当権に後れるが、上記賃借権はいずれも最先の賃借権であり、期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ア 1階107号室につき転借人Fが占有している。
- 1階108号室につき転借人Gが占有している。
- 1階109号室につき転借人Hが占有している。
- 1階112号室につき転借人Kが占有している。
- 1階115号室につき転借人Mが占有している。
- 1階116号室につき転借人Nが占有している。
- 1階118号室につき転借人Pが占有している。
- 1階119号室につき転借人Qが占有している。
- 2階202号室につき転借人Rが占有している。
- 2階203号室につき転借人Sが占有している。
- 2階205号室につき転借人Tが占有している。
- 2階208号室につき転借人Uが占有している。
- 2階211号室につき転借人Wが占有している。
- 2階212号室につき転借人Xが占有している。
- 2階213号室につき転借人Yが占有している。
- 2階216号室につき転借人AAが占有している。
- 2階217号室につき転借人BBが占有している。
- 2階219号室につき転借人CCが占有している。
- 2階221号室につき転借人DDが占有している。
- 3階302号室につき転借人FFが占有している。
- 3階303号室につき転借人GGが占有している。
- 3階305号室につき転借人HHが占有している。
- 3階307号室につき転借人IIが占有している。
- 3階308号室につき転借人JJが占有している。
- 3階309号室につき転借人KKが占有している。

3階321号室につき転借人RRが占有している。

転貸人アルビオン都市開発株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、いずれの転借人も代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。

イ 上記3及び4のア記載以外の部分につきアルビオン都市開発株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。

ウ C, D, E, J, L, V, Z, EE, MM, NN, OO, PP, QQ及びSSは、現況調査後に退去した。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 小山市大字立木字大日川原
 地 番 1493 番
 地 目 宅地
 地 積 403.30 平方メートル

- 2 所 在 小山市大字立木字大日川原
 地 番 1494 番
 地 目 宅地
 地 積 803.30 平方メートル

- 3 所 在 小山市大字立木字大日川原 1494 番地, 1493 番
 地 建物の名称 アルビオンシティ小山
 家屋 番号 1494 番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 533.25 平方メートル
 2 階 523.98 平方メートル
 3 階 523.98 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 電気室
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.81 平方メートル
 (未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類	LPガス容器収納庫
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約9.5平方メートル

令和 6年(ケ)第 106号
令和 6年11月 7日受理
令和 7年 3月 12日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗 田 照 三

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 小山市大字立木字大日川原
 地 番 1493番
 地 目 宅地
 地 積 403.30平方メートル

- 2 所 在 小山市大字立木字大日川原
 地 番 1494番
 地 目 宅地
 地 積 803.30平方メートル

- 3 所 在 小山市大字立木字大日川原1494番地, 1493番
 地 建物の名称 アルビオンシティ小山
 家屋 番号 1494番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 533.25平方メートル
 2階 523.98平方メートル
 3階 523.98平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 電気室
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.81平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市大字立木1493		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路部）（物件1、2） ☐ 公衆用道路（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 上記の者が本宅地上に下記建物を所有し、占有している 本土地の南東端の一部は道路敷として不特定多数人が通行している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 物件1、2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、受水槽、ポンプ、自転車置場各1基と動産と認められる基礎のない物置1基が存在する ☒ 本土地内に電柱1本と支柱1本が存在する		
建物	物件3		
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（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物符号1） ☐ 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：LPガス容器収納庫 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.5㎡		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅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	☒ 主である建物の屋根に太陽光発電パネルが存在する ☒ 本建物はアルビオン都市開発株式会社が一括借り上げて各入居者に転貸している		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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	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		
3	☐ 全部 ☒ 100号室 アルビオン都市開発株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室	
	C	☐ 倉 ☐ 他	R3・3・15 自R5・3・15 至R7・3・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円		☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払
3	☐ 全部 ☒ 102号室 アルビオン都市開発株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室	
	D	☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7 自R6・3・7 至R8・3・6	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円		☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払
3	☐ 全部 ☒ 105号室 アルビオン都市開発株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・15 自R5・3・15 至R7・3・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	E	☐ 倉 ☐ 他	R3・3・15 自R5・3・15 至R7・3・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円		
3	☐ 全部 ☒ 106号室 アルビオン都市開発株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室	
	F	☐ 倉 ☐ 他	R5・3・11 自R5・3・11 至R7・3・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円		☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					種別
3	☐ 全部 ☒ 108号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 35,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	G		自R6・3・7 至R8・3・6	☐ 他	☐ 他		■敷 □保 0円		
3	☐ 全部 ☒ 109号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・11	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 35,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	H		自R5・3・11 至R7・3・10	☐ 他	☐ 他		■敷 □保 0円		
3	☐ 全部 ☒ 110号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・8・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 29,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	I		自R5・8・1 至R7・7・31	☐ 他	☐ 他		■敷 □保 0円		
3	☐ 全部 ☒ 111号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・11	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 35,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	J		自R5・3・11 至R7・3・10	☐ 他	☐ 他		■敷 □保 0円		
3	☐ 全部 ☒ 112号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 35,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	K		自R6・3・7 至R8・3・6	☐ 他	☐ 他		■敷 □保 0円		
3	☐ 全部 ☒ 113号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 35,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	L		自R6・3・7 至R8・3・6	☐ 他	☐ 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 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						
3	□全部 ■115号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・3・7	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 35,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	M		自R6・3・7 至R8・3・6				■敷 □保 0円		
3	□全部 ■116号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・3・7	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 35,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	N		自R6・3・7 至R8・3・6				■敷 □保 0円		
3	□全部 ■117号室	■居 □事 □店 □倉 □他	H25・2・1	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 31,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	O		自R5・2・1 至R7・1・31				■敷 □保 0円		
3	□全部 ■118号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・4・1	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 35,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	P		自R6・4・1 至R8・3・31				■敷 □保 0円		
3	□全部 ■119号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・3・11	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 35,000円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	Q		自R5・3・11 至R7・3・10				■敷 □保 0円		
3	□全部 ■201号室	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	■空室	
	アルビオン都市開発株式会社		自 至	・ ・ ・ ・					□敷 □保 円

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈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					所
3	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	自R6・3・7 至R8・3・6								
3	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	自R6・3・7 至R8・3・6								
3	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	自R6・3・7 至R8・3・6								
3	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	■空室	
	アルビオン都市開発株式会社		自 至	・ ・ ・ ・					
3	☐ 全部 ☒ 207号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	■空室	
	アルビオン都市開発株式会社		自 至	・ ・ ・ ・					
3	☐ 全部 ☒ 208号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・11	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	■ほかに共益費月額2,000円 ■共益費に水道代が含まれる ■毎月27日限り翌月分支払	
	自R5・3・11 至R7・3・10								

※ 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 執行官の意見	
			現在の契約						
3	☐ 全部 ☒ 209号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・11	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	V		自R5・3・11 至R7・3・10						
3	☐ 全部 ☒ 210号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室	
	アルビオン都市開発株式会社		自 至	・ ・ ・ ・					
3	☐ 全部 ☒ 211号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	W		自R6・3・7 至R8・3・6						
3	☐ 全部 ☒ 212号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	X		自R6・3・7 至R8・3・6						
3	☐ 全部 ☒ 213号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	Y		自R6・3・7 至R8・3・6						
3	☐ 全部 ☒ 215号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	Z		自R5・3・15 至R7・3・14						

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約						
3	☐ 全部 ☒ 216号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	AA		自R6・3・7 至R8・3・6						
3	☐ 全部 ☒ 217号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	BB		自R6・3・7 至R8・3・6						
3	☐ 全部 ☒ 218号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室	
	アルビオン都市開発株式会社		自 至	・ ・ ・ ・					
3	☐ 全部 ☒ 219号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	CC		自R6・3・7 至R8・3・6						
3	☐ 全部 ☒ 220号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室	
	アルビオン都市開発株式会社		自 至	・ ・ ・ ・					
3	☐ 全部 ☒ 221号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・4・16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	DD		自R6・4・16 至R8・4・15						

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原			敷金等		
3	☐ 全部 ☒ 222号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 空室	
	アルビオン都市開発 株式会社						☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3年3月	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払 ☒ R3年3月に207号室に入居しR5年3月に301号室に移った	
	E E		自R5年3月 至R7年3月				☐ 敷 ☐ 保 0円		
3	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,500円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	F F		自R6・3・9 至R8・3・8				☐ 敷 ☐ 保 0円		
3	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	G G		自R6・3・10 至R8・3・9				☐ 敷 ☐ 保 0円		
3	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
	H H		自R6・3・10 至R8・3・9				☐ 敷 ☐ 保 0円		
3	☐ 全部 ☒ 306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 空室	
	アルビオン都市開発 株式会社						☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 307号室 ----- I I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6. 3. 9 ----- 自 R 6. 3. 9 至 R 8. 3. 8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額 2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分 支払
3	☐ 全部 ☒ 308号室 ----- J J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6. 3. 9 ----- 自 R 6. 3. 9 至 R 8. 3. 8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
3	☐ 全部 ☒ 309号室 ----- K K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6. 3. 9 ----- 自 R 6. 3. 9 至 R 8. 3. 8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
3	☐ 全部 ☒ 310号室 ----- L L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 4. 3. 29 ----- 自 R 6. 3. 29 至 R 8. 3. 28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額 2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分 支払 ☒ 平成4年3月に219号 室に入居し、その後、310号 室に移った
3	☐ 全部 ☒ 311号室 ----- アルビオン都市開発 株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室
3	☐ 全部 ☒ 312号室 ----- アルビオン都市開発 株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室

※ 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 執行官の意見	
			現在の契約						
3	☐ 全部 ☒ 313号室 アルビオン都市開発株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室	
3	☐ 全部 ☒ 315号室 MM	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・15 自 R5・3・15 至 R7・3・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
3	☐ 全部 ☒ 316号室 NN	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・15 自 R5・3・15 至 R7・3・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
3	☐ 全部 ☒ 317号室 OO	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・15 自 R5・3・15 至 R7・3・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	
3	☐ 全部 ☒ 318号室 アルビオン都市開発株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室	
3	☐ 全部 ☒ 319号室 PP	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・9 自 R6・3・9 至 R8・3・8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,500円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 320号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払
	自R5・3・15 至R7・3・14				☒ 敷 ☐ 保 0円			
3	☐ 全部 ☒ 321号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・11	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払
	自R5・3・11 至R7・3・10				☒ 敷 ☐ 保 0円			
3	☐ 全部 ☒ 322号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・11	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	☒ ほかに共益費月額2,000円 ☒ 共益費に水道代が含まれる ☒ 毎月27日限り翌月分支払
	自R5・3・11 至R7・3・10				☒ 敷 ☐ 保 0円			
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円			
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円			
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 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：貸借人	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
■ B (賃借人アルビオン都市開発株式会社従業員)	(1) アルビオン都市開発株式会社はAから本件建物を一括借上げし、令和5年12月1日から本件建物の管理を開始しました。本件建物の入居者の契約期間が経過したものはすべて自動更新しています。サブリース契約書は早急に提出します。 (2) 本件建物の屋根に太陽光発電パネルが存在しますが、それは元々付いているものをAが買ったものですのでAの所有物です。 (3) 本件建物の入居者は一般の方が4室で、ほかは大学のラグビー部の学生が入居しています。水道代は家賃に込みであり、電気代とガス代は入居者の負担です。 (4) 従前、100号室は管理人室として使用していましたが、現在は空室になっています。 (5) 本件建物の各部屋に冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、ガスコンロ、給湯器、エアコンが付いています。 (6) 各部屋のインターフォン、ガスコンロ、給湯器、エアコンは全部屋について交換予定であり、順次入居者の都合に合わせて交換作業をしています。 (7) アルビオン都市開発株式会社が本件建物の管理を開始した時点で本件建物はかなり傷んでおり、入居者に迷惑をかけられないので、内壁の吹き付け、廊下のシート等の保存工事を当社が費用を立て替えて実施しましたので、本件建物に「令和6年5月15日修繕費の先取特権発生」を原因とする不動産保存先取特権保存登記を付けました。 (8) なお、このアパートの入居者の9割はラグビー部の部員ですが、大学の監督、部長、コーチが全部交代するということです。ラグビー部員がほかのアパートに転居する可能性があります。 (9) このアパートの入居者のうち、準備できた契約書の写しを提出します。

(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
■C (物件3の101号室占有者)	101号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の洋室の入口ドアの開閉がきつく、網戸が度々外れます。私は令和7年2月末退去予定です。
■D (103号室占有者)	103号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■E (105号室占有者)	105号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の洗濯機の排水ホースが外れています。私は令和7年2月末退去予定です。
■F (107号室占有者)	107号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■G (108号室占有者)	108号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の内壁クロスにシミがありますが、それは入居時からあったものです。また、洋室とキッチンの照明器具の点きが悪いです。
■H (109号室占有者)	109号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■I (110号室占有者)	110号室は平成23年8月1日以降、私が賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■J (111号室占有者)	111号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の洋室の入口ドアの開閉がきついですし、夏場にエアコンから水が落ちてくることがあります。また、今年の夏以降、洋室の天井にシミが出てきました。
■K (112号室占有者)	112号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■L (113号室占有者)	113号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■M (115号室占有者)	115号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■N (116号室占有者)	116号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の照明器具は点きが悪いです。ほかに不具合箇所はありません。
■O (117号室占有者)	117号室は平成25年2月1日以降、私が賃借し居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の玄関ホールの床板の一部が剥離しています。また、浴室の扉の開閉がきついです。
■P (118号室占有者)	118号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■Q (119号室占有者)	119号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。入居時からこの部屋の床板の一部に剥離した箇所がありますが、不具合箇所はありません。
■R (202号室占有者)	202号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■S (203号室占有者)	203号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。入居時からこの部屋の内壁と物入の扉にそれぞれ穴が開いており、物入の床板が割れています。ほかに不具合箇所はありません。
■T (205号室占有者)	205号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■U (208号室占有者)	208号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありませんが、ワイファイが使用できません。
■V (209号室占有者)	209号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありませんが、内壁クロスに亀裂箇所があります。
■W (211号室占有者)	211号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■X (212号室占有者)	212号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■Y (213号室占有者)	213号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■Z (215号室占有者)	215号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の洋室はカーテンが付いておらず、ロールスクリーンが付いています。また、洗濯機のホースが劣化しています。ほかに不具合箇所はありません。このアパートの入居者は9割が大学のラグビー部員です。
■AA (216号室占有者)	216号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。入居時からこの部屋の内壁クロスに剥離箇所があり、内壁の角が黒ずんでいます。また、クローゼットの枠の一部が緩んでいます。ほかに不具合箇所はありません。
■BB (217号室占有者)	217号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■CC (219号室占有者)	219号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■DD (221号室占有者)	221号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■EE (301号室占有者)	301号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。私は令和3年3月の大学入学時に207号室に入居し、令和5年3月にこの部屋に移りました。この部屋の浴室の蛇口スパウト（本体から蛇口先端の吐水口へつながるパイプ）が付いていません。また、シャワーヘッドを掛けるところが緩くて固定できませんし、浴室のタオル掛けが外れています。
■FF (302号室占有者)	302号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の洋室のドアは完全には閉まりません。ほかに不具合箇所はありません。私は令和7年3月初めに退去予定です。
■GG (303号室占有者)	303号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋のキッチンの流しの扉が腐食していました。ほかに不具合箇所はありません。
■HH (305号室占有者)	305号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋のトイレは壊れています。水を流したら流れっぱなしになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ I I (307号室占有者)	307号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋のキッチンから下水の臭いがすることがありますし、入居時からエアコンのコンセントが割れています。
■ J J (308号室占有者)	308号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の洋室内側のドアノブが外れています。また、ワイファイがつながりません。
■ K K (309号室占有者)	309号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋の本体に不具合箇所はありませんが、キッチンの流し下部のパイプ付近から下水の臭いがすることがあります。
■ L L (310号室占有者)	310号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。私は19歳で大学に入学するため、平成4年3月29日にこのアパートに入居しました。当時、このアパートは「ハヤミズドリーム21」という名称であり、私は当初、219号室に入居し、大学を卒業するまで219号室を使用していました。卒業して間もなく310号室に移りました。219号室に住んでいたときの葉書がありますので提示します。この部屋のキッチンの蛇口から水漏れがありますが、ほかに不具合箇所はありません。
■ M M (315号室占有者)	315号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の洋室の入口ドアが開かないときがありますが、ほかに不具合箇所はありません。私は令和7年2月末に退去する予定です。
■ N N (316号室占有者)	316号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋のコンロは一口しか点きません。ほかに不具合箇所はありません。
■ O O (317号室占有者)	317号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。私は令和7年3月退去予定です。
■ P P (319号室占有者)	319号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ Q Q (320号室占有者)	320号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。この部屋の洋室の天井に金属の棒が飛び出しています。また、浴室の扉の開閉がきつく、ベランダの隣室との仕切り板が割れています。更にワイファイが使用できません。私は令和7年1月26日退去予定です。

(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
☒ R R (321号室占有者)	321号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
☒ S S (322号室占有者)	322号室は私が賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

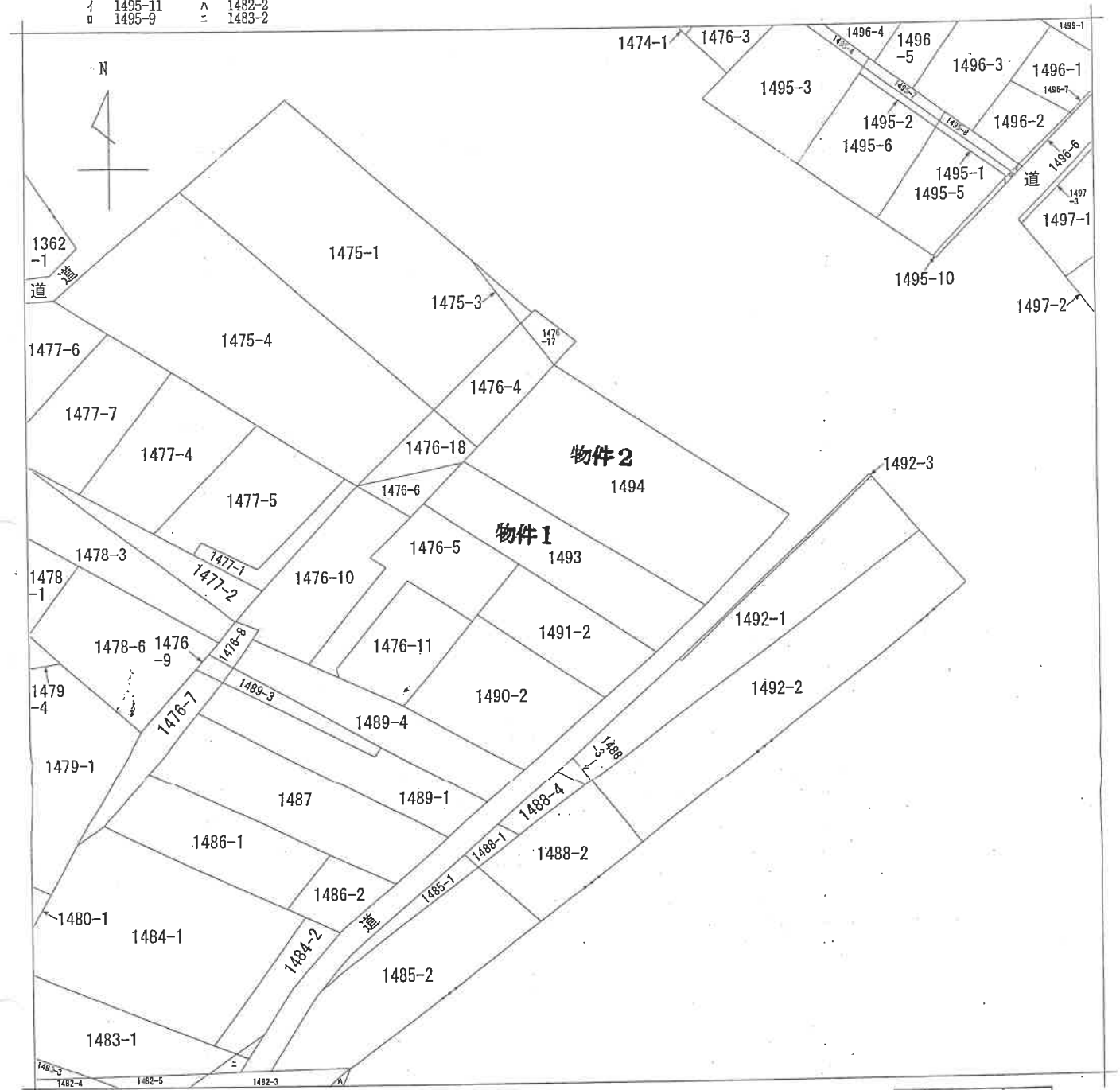
執行官の意見

- (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等を2～12枚目のとおり認めた。
- (2) 物件1、2は土地所有者が物件3の敷地及び一部接面道路敷として使用し、物件3は建物賃借人アルビオン都市開発株式会社及び転借人らが共同住宅として使用している。なお、当職はアルビオン都市開発株式会社従業員Bに対し、サブリース契約書写しの提出を再三求めたが提出がなかった。これに関し、Bから提出された契約書のうち令和6年に賃貸借契約が結ばれた118、303、305、307、308、309の各室の貸主はアルビオン都市開発株式会社になっているので一括借り上げた状況は推測できる。
- (3) 本件建物の不動産登記簿の表題部所在欄に建物の名称が「アルビオンシティ小山」と記載されているが、現地には「立木ハイツ」という表示が存在し、賃借人アルビオン都市開発株式会社から提出された賃貸借契約書の賃貸借の目的物の名称は「立木ハイツ」である。
- (4) 本件アパートの入居者のうち101、105、117、205、211、215、221、301、302、310、315、316、317、319、320、321、については契約書の提出はなく、アルビオン都市開発株式会社従業員Bから口頭で説明を受けた。
- (5) 本件建物を見分したところ、主である建物の1階ホール及び各階の廊下と階段室の内壁の一部に亀裂箇所と剥離箇所が認められ、各居室の内壁クロスとフローリングの一部に劣化、損傷箇所が見受けられた。なお、主である建物の内壁の一部に塗り直した状況が認められ、各部屋のインターフォン、ガスコンロ、給湯器、エアコンを入居者の都合に合わせて順次交換している状況が認められた。地上からは確認できないが、航空写真によると、屋根に太陽光発電パネルが存在する。
- (6) 本件土地の南東側に、本件土地の一部を含めて幅員約4mの舗装市道1550号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。なお、本件土地についてはセットバック済である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月8日(金) 10:05-10:35 10:45-11:30	小山市役所 資産税課・道路課 物件所在地	地番図及び間取図各入手、道路関係調査 物件調査、外観写真撮影 集合郵便受けの管理室と記載されたところに事務連絡文書投函
7年1月17日(金) 10:00-14:00 15:00-18:00	物件所在地	在宅各入居者に面談調査、室内写真撮影 評価人同行
7年1月18日(土) 13:00-16:30	物件所在地	在宅各入居者に面談調査、室内写真撮影 評価人同行
7年1月20日(月) 15:00-16:00	物件所在地	215号室占有者及び320号室占有者に面談調査 室内写真撮影、評価人同行
7年1月23日(木) 11:30-12:10	物件所在地	322号室占有者及び310号室占有者に面談調査 室内写真撮影、評価人同行
7年1月23日(木) 16:50-17:00	物件所在地	301号室占有者に面談調査、室内写真撮影 評価人同行
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7年1月17日 102、106、201、206、218、222の各室はBが所持する合鍵では解錠できなかったためBを立ち会わせ、技術者に解錠させて各室内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1495-11 ハ 1482-2
ロ 1495-9 ニ 1483-2

(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	小山市大字立木字大日川原				地番	1493番			
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					備付年月日(原図)	昭和61年9月1日		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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

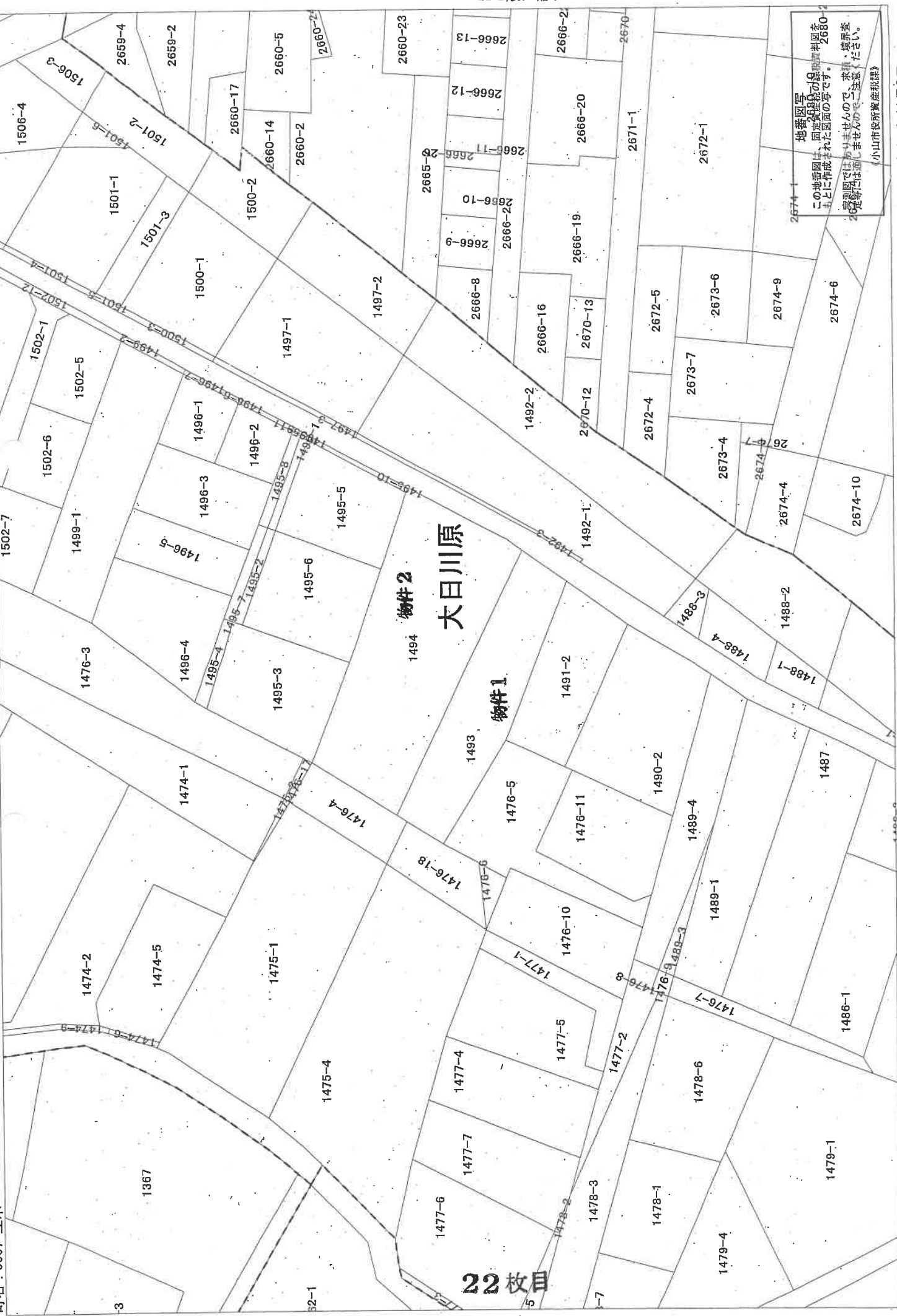
令和6年9月27日

横浜地方法務局相模原支局

整理番号：H10657-1

登記官

(1/1)



地番図写
この地番図は、固定資産税の課税資料図を
もとに作成された図面の写です。2660-2
境界線には通じませんので、求積、境界査
定等に際しては通じませんので、注意ください。
《小山市役所資産課税課》

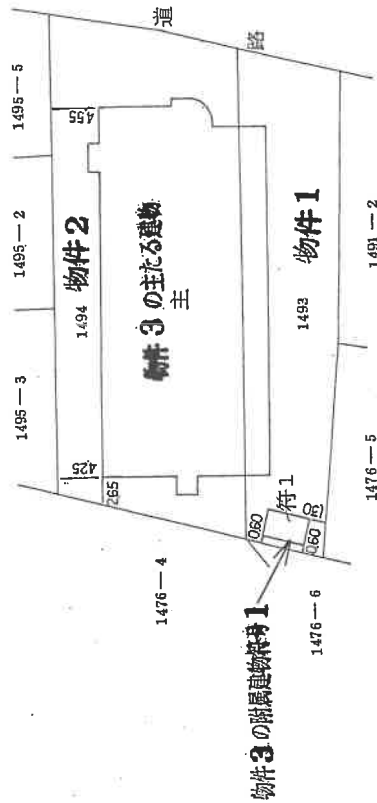
登記年月日：平成4年3月9日

1125227
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
1494番

建物の所在
小山市大字立木字大日川原 1494番地・1493番地



建物図面写し
各階平面図写し

昭和44年3月9日 登記

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/

作製者

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。
(宇都宮地方公務局 小山出張所 機密)
令和6年9月27日 横濱地方公務局 相模原支局

登記簿

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和6年9月27日

横浜地方法務局相模原支局

登記簿

24枚目

1125228

各階平面図

物件3の主たる建物

(主) 2階・3階 (各階同型)

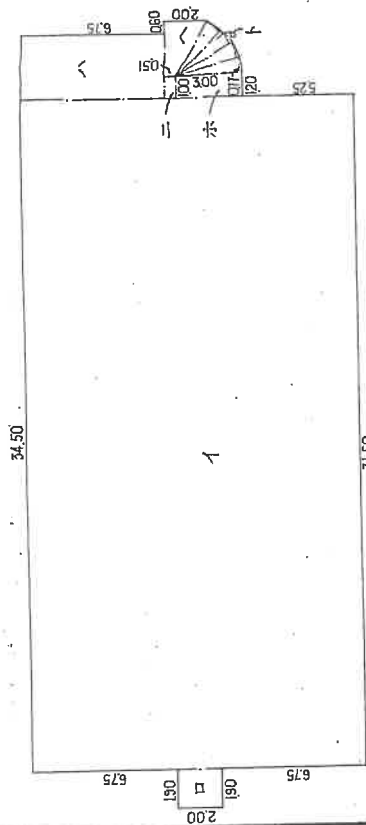
家屋番号 1494番

建築物の所在

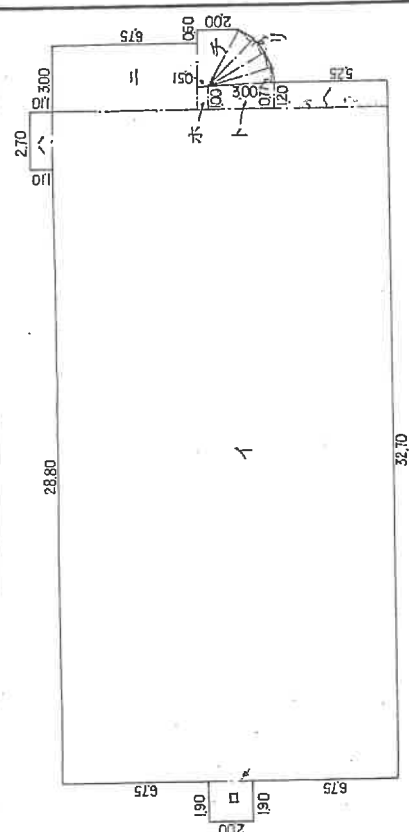
小山市大字立木字大日川原 1494番地・1493番地

物件3の主たる建物

(主) 1階



イ.	31.50×15.50	=	488.2500
ロ.	1.90×2.00	=	3.8000
ハ.	3.00×6.75	=	20.2500
ニ.	1.00×0.51	=	0.5100
ホ.	$(1.00 + 1.20) \times 2.99 \times \frac{1}{2}$	=	3.2890
ヘ.	$(0.51 + 2.00) \times 2.60 \times \frac{1}{2}$	=	3.2630
ト.	$3.00 \times 0.77 \times \frac{1}{2} \times 4$	=	4.6200
合計			523.9820
床面積			523.98 m ²



イ.	31.50×15.50	=	488.2500
ロ.	1.90×2.00	=	3.8000
ハ.	2.70×1.10	=	2.9700
ニ.	3.00×6.75	=	20.2500
ホ.	1.00×0.51	=	0.5100
ヘ.	1.20×5.25	=	6.3000
ト.	$(1.00 + 1.20) \times 2.99 \times \frac{1}{2}$	=	3.2890
チ.	$(0.51 + 2.00) \times 2.60 \times \frac{1}{2}$	=	3.2630
リ.	$3.00 \times 0.77 \times \frac{1}{2} \times 4$	=	4.6200
合計			533.2520
床面積			533.25 m ²

各階平面図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局小山出張所登録)

令和6年9月27日

横濱地方法務局相模原支局

登記簿

25 枚目

1125229

各階平面図

建物平面図

各階平面図 (1/2)

1494番

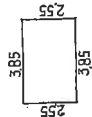
家屋番号

小山市大字立木字大日川原1494番地・1493番地

建物の所在

物件3の附属建物符号1

(附1)



$$3.85 \times 2.55 = 9.8175$$

床面積 9.81 m²

作製者

縮尺

1/

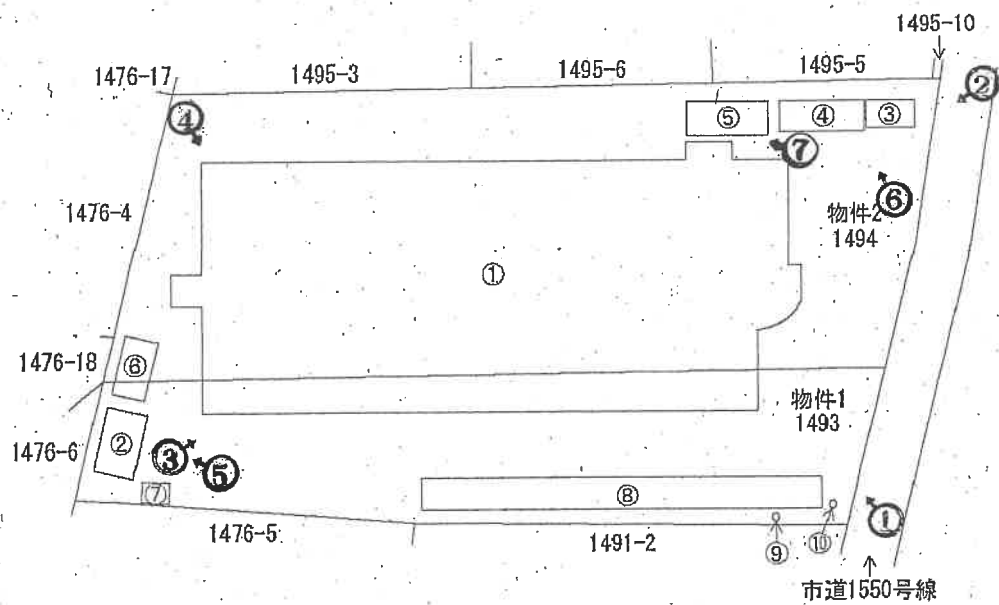
申請人

縮尺 1/250

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図写し

土地建物位置関係図



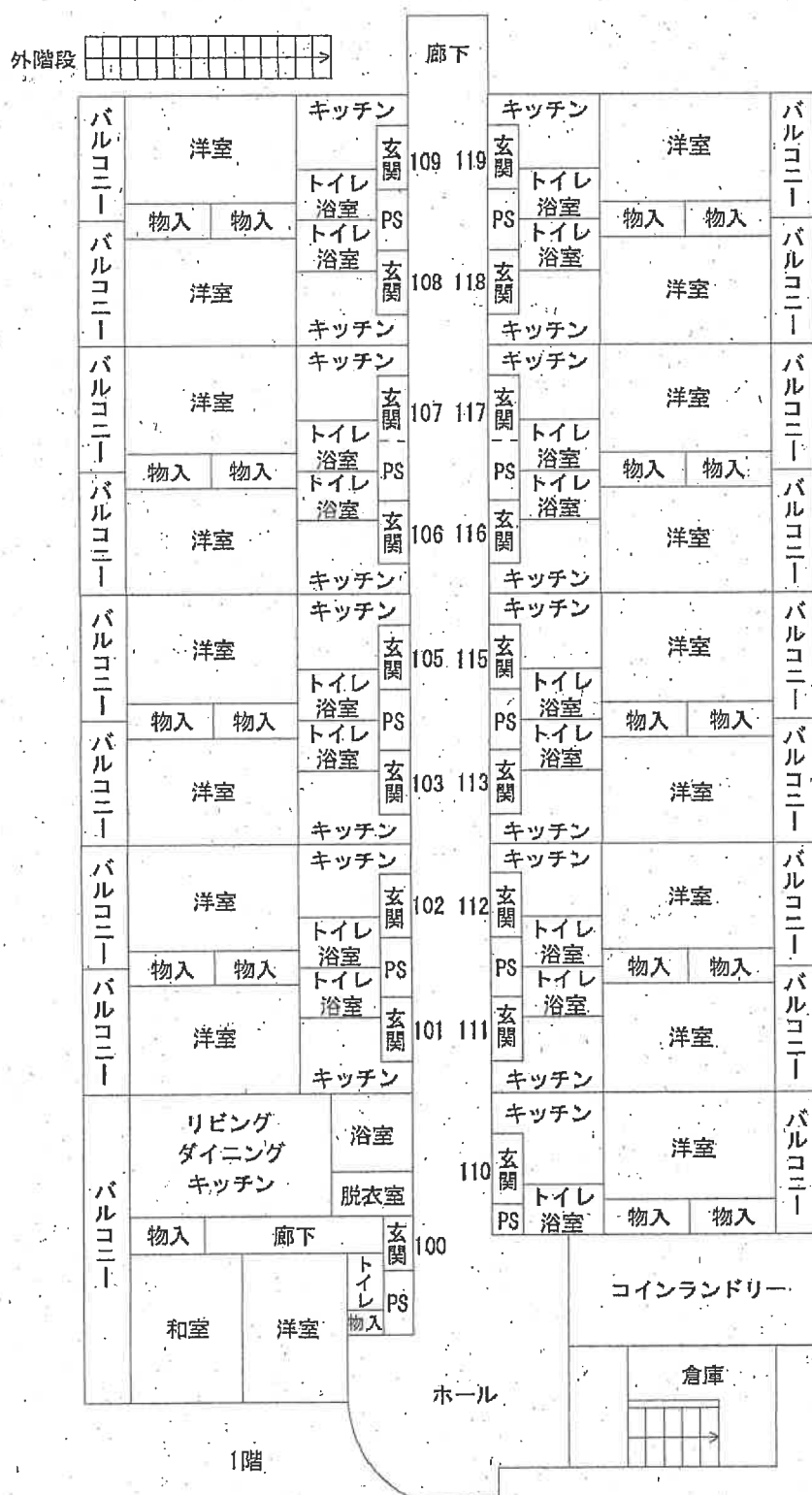
- ① 物件3 主である建物
- ② 物件3 附属建物 符号1
- ③ ゴミ置場 (定着物)
- ④ 物件3 未登記附属建物I
- ⑤ 物置 (動産)
- ⑥ 受水槽 (定着物)
- ⑦ ポンプ (定着物)
- ⑧ 自転車置場 (定着物)
- ⑨ 支柱
- ⑩ 電柱



(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

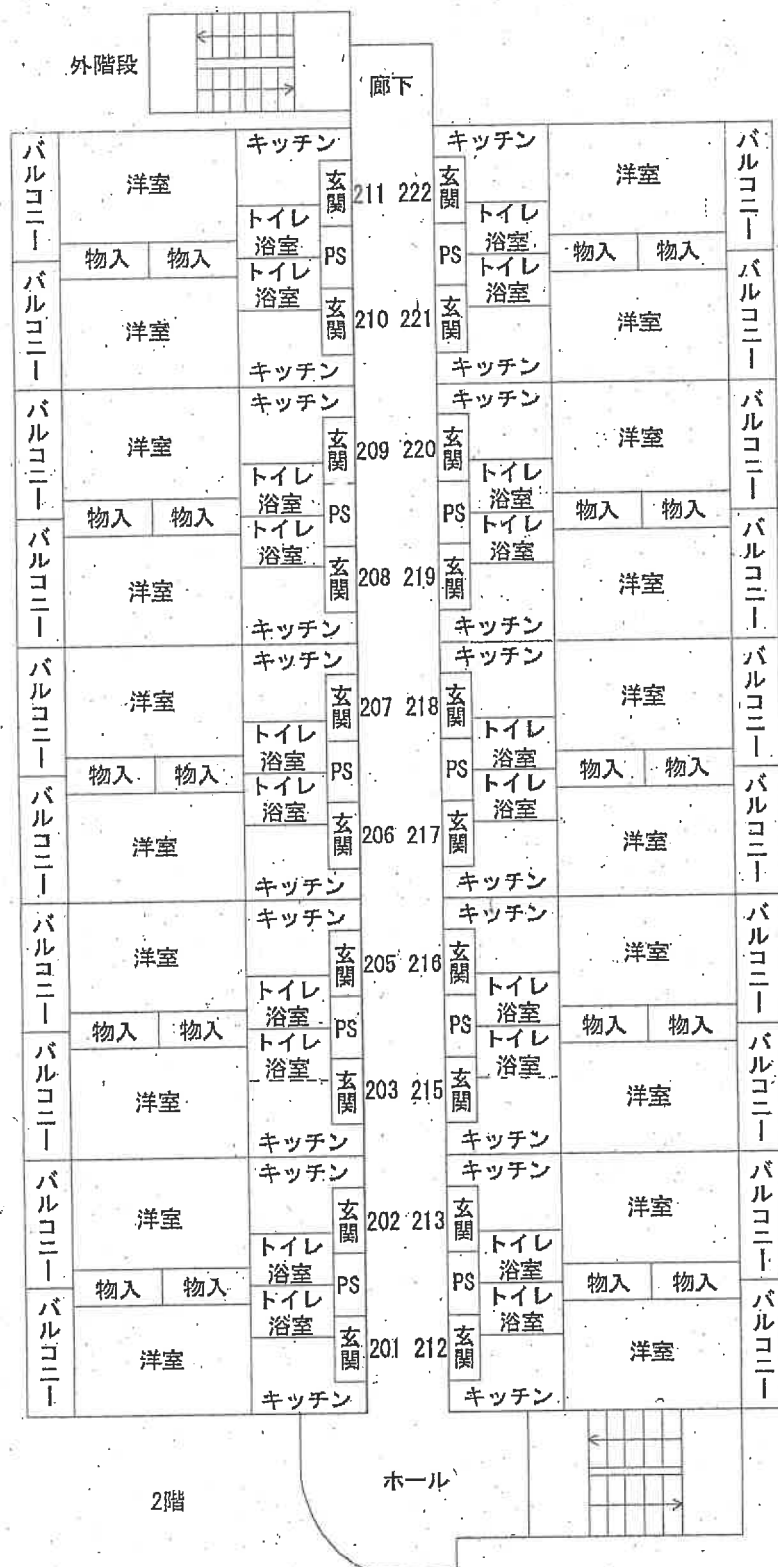
→○ 写真撮影位置・方向

建物間取図 物件3



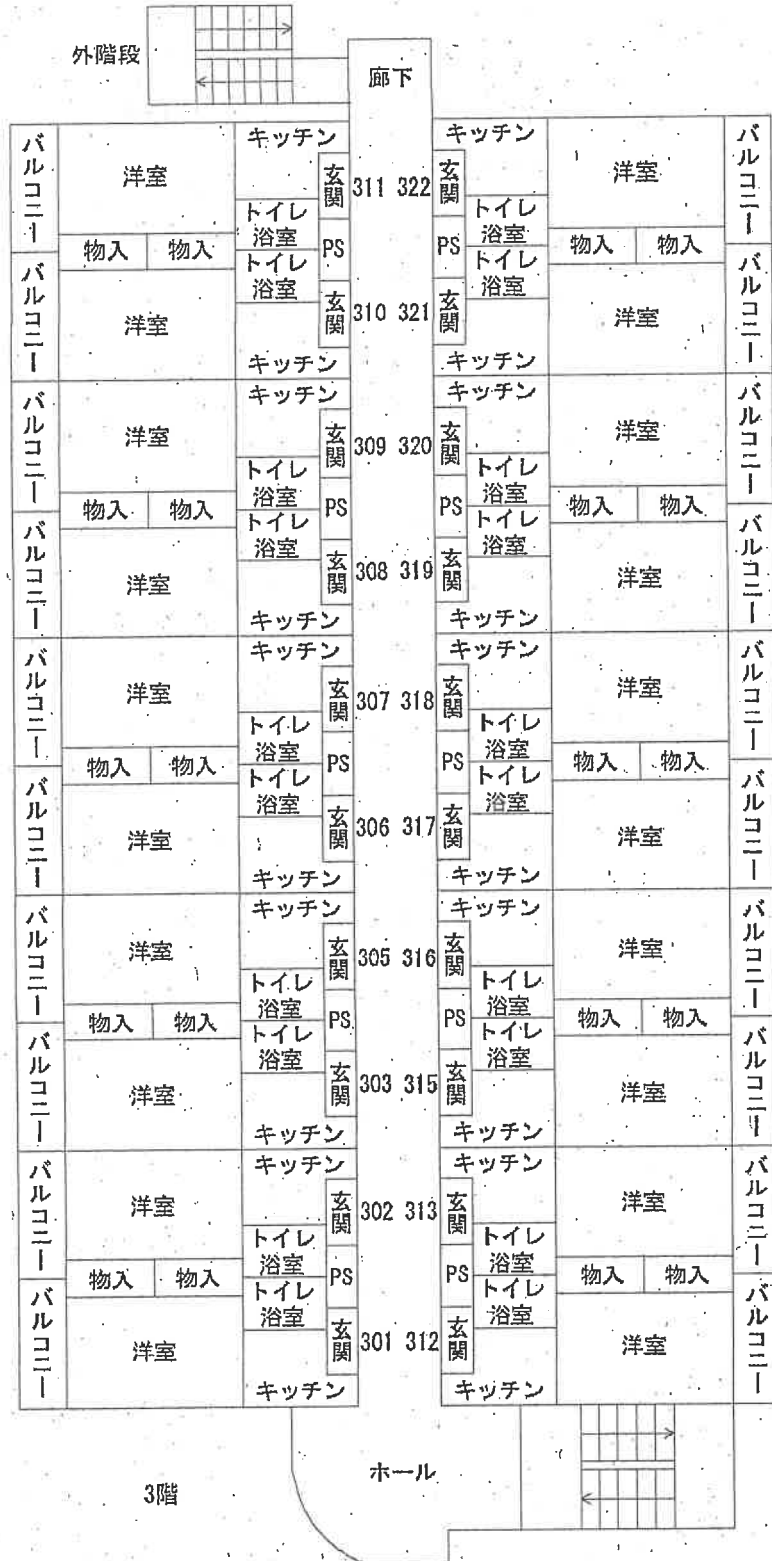
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図 物件3



(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

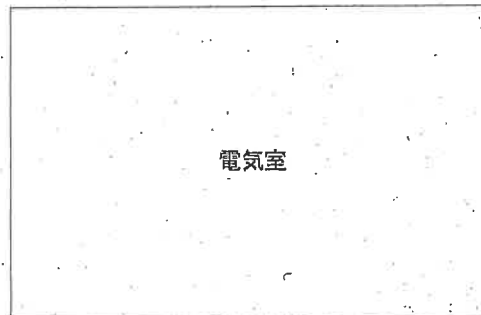
建物間取図 物件 3



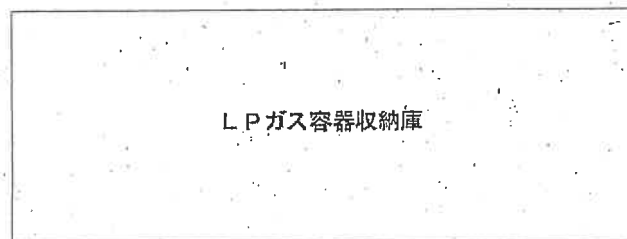
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図 物件 3

附属建物 符号 1



未登記附属建物 1



(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。





物置(動産)



物件1、2

物件3主である建物(以下、同様) 1階 玄関ホール及び廊下の状況

⑧



1階 集合郵便受けの状況

⑩



1階 集合郵便受けの状況

⑨



1階 100号室 玄関ホール及び廊下の状況 ⑫



1階 コインランドリー室の状況 ⑪



1階 100号室 和室の状況 ⑭



1階 100号室 洋室の状況 ⑬



1階 100号室 浴室の状況 ⑯



1階 100号室 リビング・ダイニング・キッチン の状況 ⑮



1階 101号室 キッチン⑮



1階 101号室 洋室⑯



1階 102号室 洋室⑳



1階 101号室 浴室㉑



1階 102号室 キッチン㉒



1階 102号室 洋室㉓



1階 103号室 洋室の状況 ②4



1階 102号室 浴室の状況 ②3



1階 105号室 キッチンの状況 ②6



1階 105号室 洋室の状況 ②5



1階 106号室 洋室の状況 ②8



1階 105号室 浴室の状況 ②7



1階 111号室 洋室の状況 ③⑥



1階 110号室 洋室の状況 ③⑤



1階 113号室 洋室の状況 ③⑧



1階 112号室 洋室の状況 ③⑦



1階 116号室 洋室の状況 ④①



1階 115号室 洋室の状況 ③⑨



1階 118号室 洋室の状況

④②



1階 117号室 洋室の状況

④①



2階 201号室 洋室の状況

④④



1階 119号室 洋室の状況

④③



2階 202号室 洋室の状況

④⑥

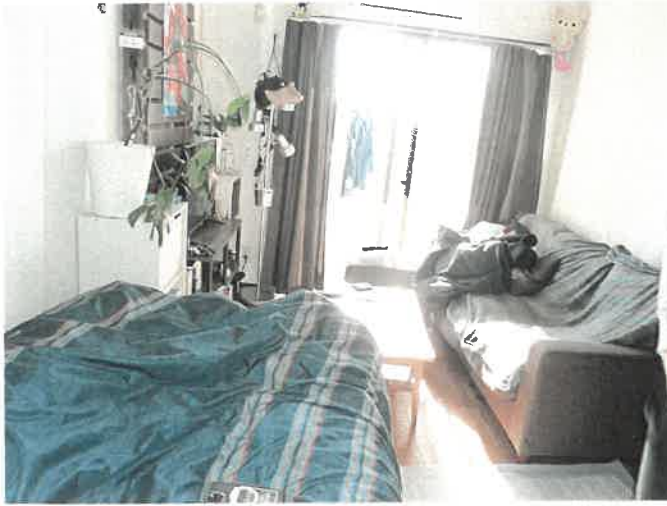


2階 201号室 キッチン

④⑤



2階 203号室 洋室の状況 (48)



2階 202号室 キッチンの状況 (47)



2階 205号室 キッチンの状況 (50)



2階 205号室 洋室の状況 (49)



2階 206号室 洋室の状況 (52)



2階 205号室 浴室の状況 (51)



2階 206号室 浴室の状況

⑤4



2階 206号室 キッチンの状況

⑤3



2階 207号室 キッチンの状況

⑤6



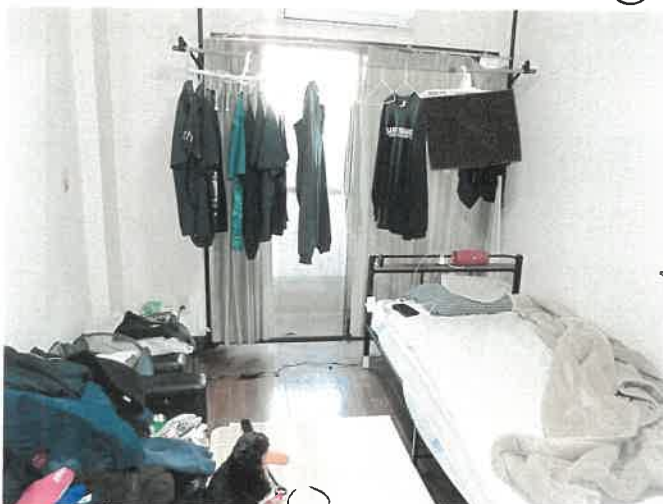
2階 207号室 洋室の状況

⑤5



2階 208号室 洋室の状況

⑤8



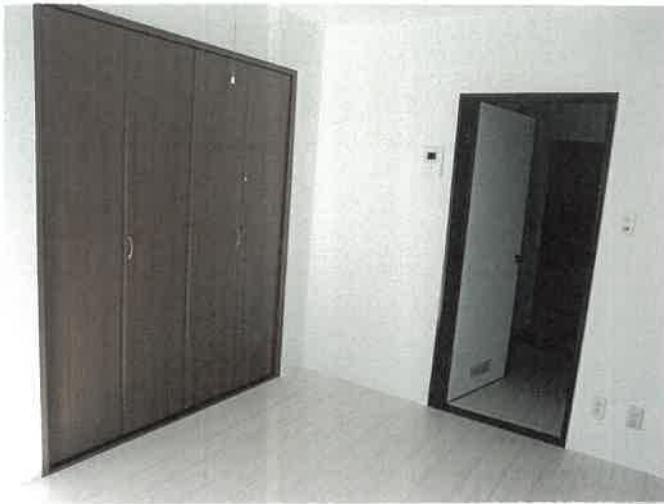
2階 207号室 浴室の状況

⑤7



2階 210号室 洋室の状況

⑥0



2階 209号室 洋室の状況

⑤9



2階 210号室 浴室の状況

⑥2



2階 210号室 キッチン状況

⑥1



2階 212号室 洋室の状況

⑥4



2階 211号室 洋室の状況

⑥3



2階 215号室 洋室の状況 ⑥⑥



2階 213号室 洋室の状況 ⑥⑤



2階 217号室 洋室の状況 ⑥⑧



2階 216号室 洋室の状況 ⑥⑦



2階 218号室 洋室の状況 ⑦⑦



2階 217号室 キッチン状況 ⑥⑨



2階 218号室 浴室の状況 ⑦②



2階 218号室 キッチンの状況 ⑦①



2階 219号室 キッチンの状況 ⑦④



2階 219号室 洋室の状況 ⑦③



2階 220号室 キッチンの状況 ⑦⑥



2階 220号室 洋室の状況 ⑦⑤



2階 222号室 洋室の状況 ⑦⑧



2階 221号室 洋室の状況 ⑦⑦



2階 222号室 浴室の状況 ⑧①



2階 222号室 キッチンの状況 ⑦⑨



3階 302号室 洋室の状況 ⑧②



3階 301号室 洋室の状況 ⑧①



3階 305号室 洋室の状況 ⑧4



3階 303号室 洋室の状況 ⑧3



3階 306号室 キッチン状況 ⑧6



3階 306号室 洋室の状況 ⑧5



3階 308号室 洋室の状況 ⑧8



3階 307号室 洋室の状況 ⑧7



3階 310号室 洋室の状況 ⑨⑩



3階 309号室 洋室の状況 ⑧⑨



3階 311号室 キッチンの状況 ⑨②



3階 311号室 洋室の状況 ⑨①



3階 312号室 キッチンの状況 ⑨④



3階 312号室 洋室の状況 ⑨③



3階 313号室 キッチン状況 ⑨⑥



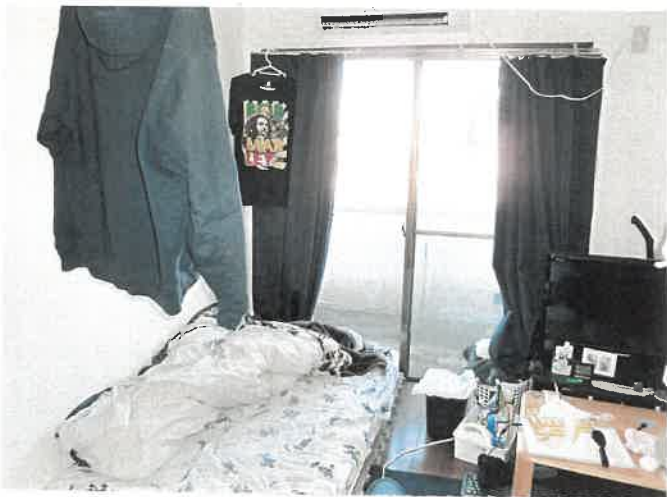
3階 313号室 洋室状況 ⑨⑤



3階 316号室 洋室状況 ⑨⑧



3階 315号室 洋室状況 ⑨⑦



3階 318号室 洋室状況 ⑩①



3階 317号室 洋室状況 ⑨⑨



3階 319号室 洋室の状況

102



3階 318号室 キッチンの状況

101



3階 321号室 洋室の状況

104



3階 320号室 洋室の状況

103



3階 322号室 キッチン

106



3階 322号室 洋室の状況

105



3階 ホールの状況



107

3階 ホールの状況



108

物件3未登記附属建物 LP ガス容器収納庫の状況



109

令和 6年 (ケ) 第	106号
令和 7年 6月10日	受 命
令和 7年 1月17日	現地調査
令和 7年 1月18日	現地調査
令和 7年 1月20日	現地調査
令和 7年 1月23日	現地調査
令和 7年 6月20日	評 価
令和 7年 6月23日	提 出

宇都宮地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
西 田 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 44,327,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,216,000円
物件2（土地）	金 4,876,000円
物件3（建物）	金 37,235,000円

- ① 一括価格は、物件1から物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	小山市大字立木字大日川原 1493番 宅地 403.30㎡	特記事項記載のとおり
2	所在地 地積	小山市大字立木字大日川原 1494番 宅地 803.30㎡	特記事項記載のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字立木字大日川原 1494番地、1493番地 建物の名称 アルビオンシテイ小山 1494番 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 533.25㎡ 2階 523.98㎡ 3階 523.98㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	符 種 構 床面積	(附属建物) 符号1 電気室 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.81㎡	登記簿記載とほぼ同じ
	符 種 構 床面積	(附属建物) 未登記附属建物1 LPガス容器収納庫 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約9.5㎡	
特記事項			
物件1、物件2は公図の精度が不明であり、地積測量図も存在しないため、専門家による測量を行った場合には形状や地積が異なる可能性がある。 物件3の未登記附属建物1の床面積は現地における概測であるため、専門家による測量を行った場合には床面積が異なる可能性がある。			

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）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「小山」駅の北西方約1.4 k m (直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	共同住宅、戸建住宅等が見られる住宅地域。スーパーマーケット、ホームセンターへの接近性が比較的良好な地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	現況の利用状況、画地条件等を勘案した結果、物件1と物件2を一体の画地として評価する。 地積 : 物件1と物件2の合計1,206.60㎡(登記簿) 間口 : 約27m(現地概測) 奥行 : 約44m(航空写真による概測) 形状 : ほぼ長方形 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	小山市役所道路課にて調査したところ、南東側の接面道路は認定幅員3～4mの舗装市道との回答を得た。 本件土地と南東側市道との境界が不明確であるが、北東側隣接件外土地のブロック塀端と南西側隣接件外土地の金属塀端を結んだ位置から概測した現況幅員は約4mである。 小山市役所建築指導課によれば、幅員が4m以上であれば建築基準法42条1項1号道路、4m未満であれば建築基準法42条2項道路に該当するとの回答である。 現地調査、公図、道路台帳附図、建築計画概要書、隣接件外土地1495番10の地積測量図等を勘案した結果、本件土地南東側の幅約0.65m程度がセットバックに該当し、市道に含まれていると推察する。	
土地の利用状況等	物件1と物件2の本件土地は、物件3の本件建物の敷地として利用されている。土地建物位置関係図参照。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：前面道路に本管あり ガスはLPガスを利用している。 下水は浄化槽を利用している。 小山市役所上下水道お客様センターにて調査したところ、公共下水道事業受益者負担金が全額支払われていないとの回答を得た。 詳細については当該センターにて確認が必要である。 (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）がとおっており、通常の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、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	過去の住宅地図、官公署での聴取、本件土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壌汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。したがって、土壌汚染の可能性は低いと思料する。
特 記 事 項	公図の精度が不明であり、地積測量図も存在しないため、物件1と物件2の間の境界及びそれぞれの地積、南東側市道との境界について現地での確認が困難であった。 航空写真により本件土地一体の地積を概測をしたところ、物件1と物件2の登記簿の地積を合計した数量に近いものとなったが、正確な境界や地積は専門家による測量が必要である。 小山市役所都市計画課にて調査したところ、本件土地は開発許可、完了検査を受けているとの回答を得た。 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記簿記載） 平成4年3月2日新築 経過年数 33年 経済的残存耐用年数 7年
仕 様	一棟全体について 構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：タイル、吹付等 内 壁：吹付等 天 井：化粧石膏ボード等 床 ：長尺シート等 設 備：電気、給排水、防犯カメラ、太陽光発電設備等 貸室について 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング等 設 備：電気、給排水、給湯器、インターフォン、ガスコンロ、エアコン等
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上3階 現況用途：共同住宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 外壁に汚れ、亀裂等が見られる。 共用部分の壁に汚れや損傷等が見られる。 外階段に汚れや劣化が見られる。 壁、天井、床に汚れや損傷、設備の不具合がある貸室が見られる。
建物の利用状況	令和7年3月19日付評価書を提出後、アルビオン都市開発株式会社から提出された賃貸借契約書の概要は下記のとおり。 契約当事者 賃貸人：A 賃借人：アルビオン都市開発株式会社 賃貸借の目的物 目的物件の欄に記載の本件土地及び本件建物

建物の利用状況	使用目的 賃借人は、専ら住宅として使用することを目的として賃貸借の目的物を転貸する。賃貸人は、賃借人が賃貸借の目的物を借り受け、これを専ら住宅として使用することを目的として第三者に転貸することを承諾する。 契約期間 2024年8月1日から2034年7月31日まで10年間 賃料 月額600,000円 当月分を翌月末日までに支払う。 2年ごとに協議のうえ賃料の改定をすることができる。 本件建物の一部又は全部に空室が発生した場合には、当該空室部分の直前の募集賃料及び共益費等の1か月分を賃料から差し引いて支払う。 敷金等 敷金なし。 維持管理等 賃借人は点検、清掃、修繕等の維持管理を実施する。 修繕等の費用分担 賃借人は転借人の退去ごとに退去修繕工事の費用を負担する。 賃貸人は建物外部、建物内部、外構等の修繕、交換の費用を負担する。 転貸の条件 転貸借契約において定める事項は、賃借人は転借人に転貸借契約であることを開示する、賃借人及び転借人が反社会的勢力でないこと、転借人は反社会的勢力に使用させないこと等。 契約態様、契約期間、家賃、共益費、敷金は賃借人の任意の設定による。 転借人は賃借人の入居審査に基づくものとする。 民泊は可能である。 転借人が法人契約の場合、転借人である法人の社員の入れ替えを認める場合もある。 特約等 事前に承諾を要さない1工事費用の上限額1,000,000円(消費税別) 令和7年3月19日付評価書を提出後、アルビオン都市開発株式会社から提出された解約管理一覧には、101、103、105、111、113、209、215、301、315、316、317、319、320、322号室が退去している旨の記載がある。
特記事項	小山市役所建築指導課にて調査したところ、本件建物は建築確認、完了検査を受けているとの回答を得た。 建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

(附属建物符号1)

区 分	附属建物 符号1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記簿記載) 平成4年3月2日新築 経過年数 33年 経済的残存耐用年数 2年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：コンクリートブロック
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上1階 現況用途：電気室 間 取 り：建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
特 記 事 項	建築時期からの推測によれば、設置されている電気設備にP C Bが使用されている可能性は低いものと思料する。

(附属建物未登記附属建物1)

区 分	未登記附属建物1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	建築年月日は不詳である。 外観上、同じ構造である物件3の附属建物符号1よりも新しいように見受けられる。
	経過年数	不詳
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：コンクリートブロック	
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階 層：地上1階 現況用途：LPガス容器収納庫 間 取 り：建物間取図参照	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

本件評価においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整して評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2）

物件1、物件2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,300	0.83	403.30	0.90	7,019,000
2	23,300	0.83	803.30	0.90	13,982,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小山(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,500\text{円}/\text{㎡} \times 97.0/100 \times 100/100 \times 100/123 \div 23,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+23

イ 個別格差：物件1と物件2の一体の画地 規模▲15 セットバック▲2

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

本件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うえ、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	250,000	1,581.21	0.11	43,483,000

ア 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記簿数量による。

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数40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40%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数7年／経済的全耐用年数40年)}×
 (1－観察減価40%)÷0.11

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
符号1	153,000	9.81	0.04	60,000

オ 再調達原価 : 本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積 : 登記簿数量による。

キ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数2年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 2\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.04$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ
未登記 附属建 物1	153,000	9.5	0.05	73,000

オ 再調達原価 : 本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積 : 概測数量による。

キ 現 価 率 : 現況より5%と査定。

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ス	附属建物価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
3	43,483,000	133,000	43,616,000

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,019,000	0.50	法定地上権	3,510,000
2	13,982,000	0.50	法定地上権	6,991,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
1	7,019,000	-3,510,000	—	3,509,000	5%
2	13,982,000	-6,991,000	—	6,991,000	11%
3	43,616,000	+10,501,000	1.00	54,117,000	84%
積算価格（合計）				64,617,000	100%

ウ 占有減価：本件建物の用途が共同住宅であることから必要なしと判断。

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元し、収益価格を下記のとおり査定した。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	家賃等 補正 エ	還元利回 り オ	その他 補正 カ	収益価格 (円) $ウ \times エ \div オ \times カ$
7,200,000	6,510,000	690,000	1.00	11.0%	1.00	6,273,000

ア 総収益 : 契約書に記載の賃料の年額を採用。

イ 総費用 : 維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室が発生した場合の賃料控除、大規模修繕のための資本的支出等を加算して査定。

ウ 純収益 : 総収益－総費用

エ 家賃等補正 : なし。

オ 還元利回り : 小山市内の類似不動産の利回り事例を基に本物件の地域性、個別性を勘案して査定。

カ その他補正率 : なし。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格は、下記のとおり試算したが、開差が生じた。

積算価格は不動産の費用性を反映した試算価格であり、本件積算価格は適切に査定されており、本物件の費用性が反映されていると思料する。

収益価格は不動産の収益性を反映した試算価格であり、本物件のような収益物件では重視されるものである。しかしながら、本物件の賃料水準について検討したところ、低廉と思料されることから収益価格は積算価格よりかなり低位に試算された。

したがって、上記の要因等を勘案することにより積算価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、調整後の価格を下記のとおり決定した。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	64,617,000
② 収益価格	6,273,000
③ 調整後の価格	64,617,000

2 内訳及び一括価格

番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	64,617,000	5	0.98	0.70	1.00	2,216,000
2	64,617,000	11	0.98	0.70	1.00	4,876,000
3	64,617,000	84	0.98	0.70	1.00	37,235,000
一括価格 (合計)						44,327,000

ウ 市 場 性 修 正：未登記附属建物の存在▲2

エ 競売市場性修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小山(県)-6

所 在：小山市大字大行寺字上川原1027番1

地 目：宅地

価 格：29,500円/㎡

位 置：JR宇都宮線「小山」駅の北西方1.6km(道路距離)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：371㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東8.5m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

令和7年3月19日付評価書の附属資料と同じ。

以 上

令和 6年（ケ）第	106号
令和 6年10月30日	受 命
令和 7年 1月17日	現地調査
令和 7年 1月18日	現地調査
令和 7年 1月20日	現地調査
令和 7年 1月23日	現地調査
令和 7年 3月17日	評 価
令和 7年 3月19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
西 田 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 51,925,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,596,000円
物件2（土地）	金 5,712,000円
物件3（建物）	金 43,617,000円

- ① 一括価格は、物件1から物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地	在 番 目 積 小山市大字立木字大日川原 1 4 9 3 番 宅地 403.30m ²	特記事項記載のとおり
2	所 地 地 地	在 番 目 積 小山市大字立木字大日川原 1 4 9 4 番 宅地 803.30m ²	特記事項記載のとおり
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 1 4 9 4 番地、1 4 9 3 番地 建物の名称 アルビオンシテ ィ小山 1 4 9 4 番 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階 建 1階 533.25m ² 2階 523.98m ² 3階 523.98m ²	登記簿記載とほぼ同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 符号1 電気室 コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板葺平家建 9.81m ²	登記簿記載とほぼ同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 未登記附属建物1 L P ガス容器収納庫 コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板葺平家建 約9.5m ²	
特記事項			
物件1、物件2は公図の精度が不明であり、地積測量図も存在しないため、専門家による測量を行った場合には形状や地積が異なる可能性がある。 物件3の未登記附属建物1の床面積は現地における概測であるため、専門家による測量を行った場合には床面積が異なる可能性がある。			

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）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「小山」駅の北西方約1.4k m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	共同住宅、戸建住宅等が見られる住宅地域。スーパーマーケット、ホームセンターへの接近性が比較的良好な地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	現況の利用状況、画地条件等を勘案した結果、物件1と物件2を一体の画地として評価する。 地積 : 物件1と物件2の合計1,206.60㎡(登記簿) 間口 : 約27m(現地概測) 奥行 : 約44m(航空写真による概測) 形状 : ほぼ長方形 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	小山市役所道路課にて調査したところ、南東側の接面道路は認定幅員3～4mの舗装市道との回答を得た。 本件土地と南東側市道との境界が不明確であるが、北東側隣接件外土地のブロック塀端と南西側隣接件外土地の金属塀端を結んだ位置から概測した現況幅員は約4mである。 小山市役所建築指導課によれば、幅員が4m以上であれば建築基準法42条1項1号道路、4m未満であれば建築基準法42条2項道路に該当するとの回答である。 現地調査、公図、道路台帳附図、建築計画概要書、隣接件外土地1495番10の地積測量図等を勘案した結果、本件土地南東側の幅約0.65m程度がセットバックに該当し、市道に含まれていると推察する。	
土地の利用状況等	物件1と物件2の本件土地は、物件3の本件建物の敷地として利用されている。土地建物位置関係図参照。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：前面道路に本管あり ガスはLPガスを利用している。 下水は浄化槽を利用している。 小山市役所上下水道お客様センターにて調査したところ、公共下水道事業受益者負担金が全額支払われていないとの回答を得た。 詳細については当該センターにて確認が必要である。 (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）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	過去の住宅地図、官公署での聴取、本件土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壌汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。したがって、土壌汚染の可能性は低いと思料する。
特 記 事 項	公図の精度が不明であり、地積測量図も存在しないため、物件1と物件2の間の境界及びそれぞれの地積、南東側市道との境界について現地での確認が困難であった。 航空写真により本件土地一体の地積を概測をしたところ、物件1と物件2の登記簿の地積を合計した数量に近いものとなったが、正確な境界や地積は専門家による測量が必要である。 小山市役所都市計画課にて調査したところ、本件土地は開発許可、完了検査を受けているとの回答を得た。 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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(登記簿記載) 平成4年3月2日新築 経過年数 33年 経済的残存耐用年数 7年
仕 様	一棟全体について 構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：タイル、吹付等 内 壁：吹付等 天 井：化粧石膏ボード等 床 ：長尺シート等 設 備：電気、給排水、防犯カメラ、太陽光発電設備等 貸室について 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング等 設 備：電気、給排水、給湯器、インターフォン、ガスコンロ、エアコン等
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上3階 現況用途：共同住宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状況	劣る 外壁に汚れ、亀裂等が見られる。 共用部分の壁に汚れや損傷等が見られる。 外階段に汚れや劣化が見られる。 壁、天井、床に汚れや損傷、設備の不具合がある貸室が見られる。
建物の利用状況	建物の利用状況、各部屋の賃貸内容等は、現況調査報告書に記載のとおりである。 関係人によればサブリース契約がされているとのことであるが、契約書の確認ができなかったため、詳細は不明である。
特 記 事 項	小山市役所建築指導課にて調査したところ、本件建物は建築確認、完了検査を受けているとの回答を得た。 建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

(附属建物符号1)

区 分	附属建物 符号1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記簿記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成4年3月2日新築 33年 2年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：コンクリートブロック
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上1階 現況用途：電気室 間 取 り：建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
特 記 事 項	建築時期からの推測によれば、設置されている電気設備にP C Bが使用されている可能性は低いものと思料する。

(附属建物未登記附属建物1)

区 分	未登記附属建物1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 建築年月日は不詳である。 外観上、同じ構造である物件3の附属建物符号1よ りも新しいように見受けられる。 経過年数 不詳
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：コンクリートブロック
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上1階 現況用途：LPガス容器収納庫 間 取 り：建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

本件評価においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整して評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2）

物件1、物件2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,500	0.83	403.30	0.90	7,080,000
2	23,500	0.83	803.30	0.90	14,102,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小山(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,500\text{円}/\text{㎡} \times 97.8/100 \times 100/100 \times 100/123 \approx 23,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+23

イ 個別格差：物件1と物件2の一体の画地 規模▲15 セットバック▲2

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

本件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うえ、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	250,000	1,581.21	0.11	43,483,000

ア 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記簿数量による。

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数40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40%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数7年／経済的全耐用年数40年)}×
 (1－観察減価40%)≒0.11

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
符号 1	153,000	9.81	0.04	60,000

オ 再調達原価 : 本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積 : 登記簿数量による。

キ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数2年、
観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 2\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35\text{年}) \} \times \\ &\quad (1 - \text{観察減価} 30\%) \approx 0.04 \end{aligned}$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ
未登記 附属建 物 1	153,000	9.5	0.05	73,000

オ 再調達原価 : 本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積 : 概測数量による。

キ 現 価 率 : 現況より5%と査定。

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ス	附属建物価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
3	43,483,000	133,000	43,616,000

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,080,000	0.50	法定地上権	3,540,000
2	14,102,000	0.50	法定地上権	7,051,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
1	7,080,000	-3,540,000	—	3,540,000	5%
2	14,102,000	-7,051,000	—	7,051,000	11%
3	43,616,000	+10,591,000	1.00	54,207,000	84%
積算価格（合計）				64,798,000	100%

ウ 占有減価：本件建物の用途が共同住宅であることから必要なしと判断。

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元し、収益価格を下記のとおり査定した。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	家賃等 補正 エ	還元利回 り オ	その他 補正 カ	収益価格 (円) $ウ \times エ \div オ \times カ$
26,191,200	14,137,000	12,054,200	1.00	15.0%	1.00	80,361,000

- ア 総収益 : 現況調査報告書に記載されている各部屋の賃料、共益費及び空室部分については想定した賃料、共益費の年額を総収益として査定。
 なお、サブリース契約による賃料が不明であるため、上記のとおり総収益を査定したが、サブリース契約による賃料要因については還元利回りにおいて考慮する。
- イ 総費用 : 維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室等による損失相当額、大規模修繕のための資本的支出等を加算して査定。
- ウ 純収益 : 総収益－総費用
- エ 家賃等補正 : 必要なし。
- オ 還元利回り : 小山市内の類似不動産の利回り事例を基に本物件の地域性、個別性を勘案して査定。
- カ その他補正率 : 必要なし。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格は、下記のとおり試算したが、開差が生じた。

積算価格は不動産の費用性を反映した試算価格であり、本件積算価格は適切に査定されており、本物件の費用性が反映されていると思料する。収益価格は不動産の収益性を反映した試算価格であり、本物件のような収益物件では重視されるものである。以上より、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり決定した。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	64,798,000
② 収益価格	80,361,000
③ 調整後の価格	75,692,000

2 内訳及び一括価格

番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	75,692,000	5	0.98	0.70	1.00	2,596,000
2	75,692,000	11	0.98	0.70	1.00	5,712,000
3	75,692,000	84	0.98	0.70	1.00	43,617,000
一括価格 (合計)						51,925,000

ウ 市 場 性 修 正：未登記附属建物の存在▲2

エ 競売市場性修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小山(県)-6

所 在：小山市大字大行寺字上川原1027番1

地 目：宅地

価 格：29,500円/㎡

位 置：JR宇都宮線「小山」駅の北西方1.6km(道路距離)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：371㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東8.5m市道

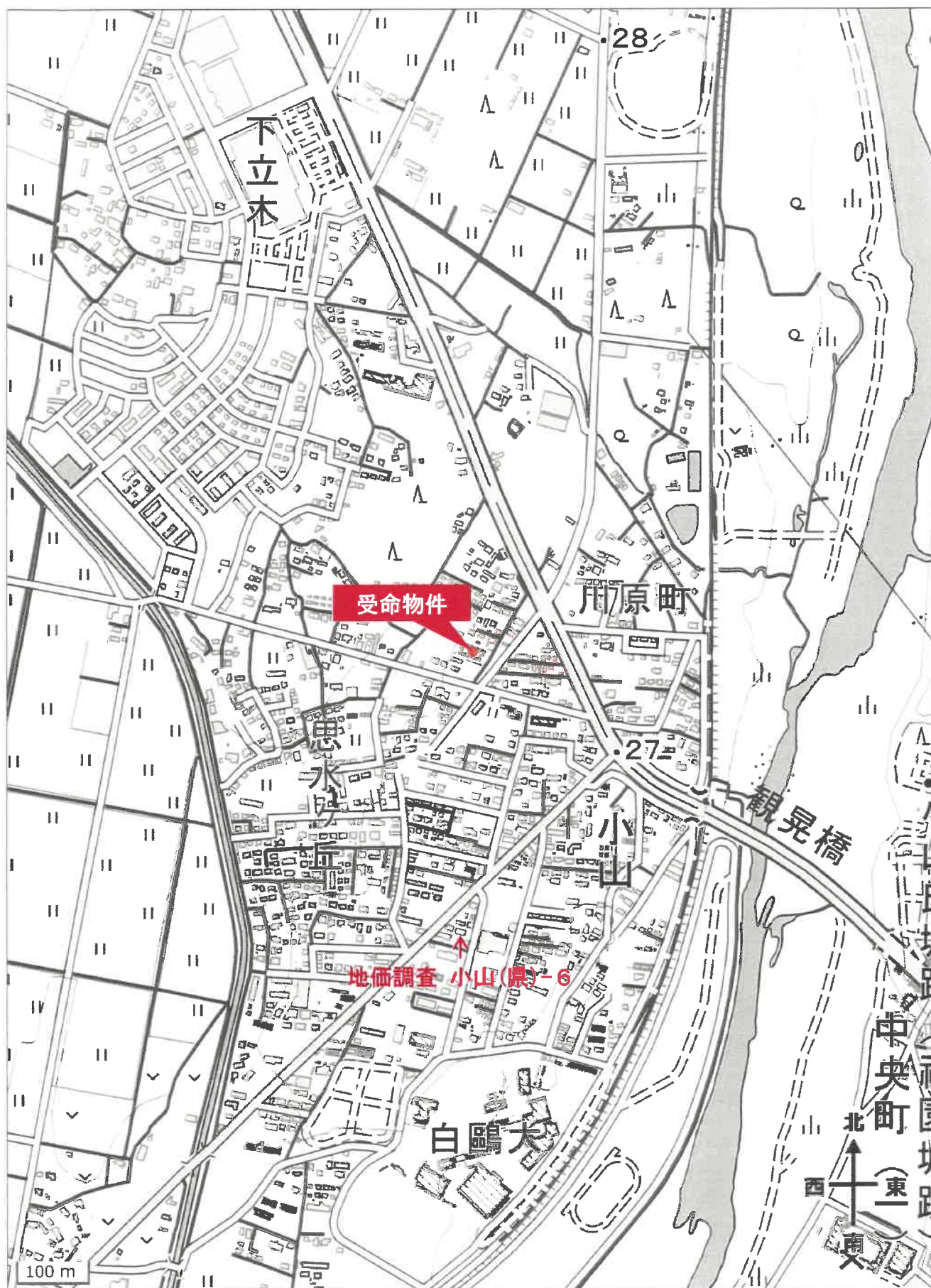
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域

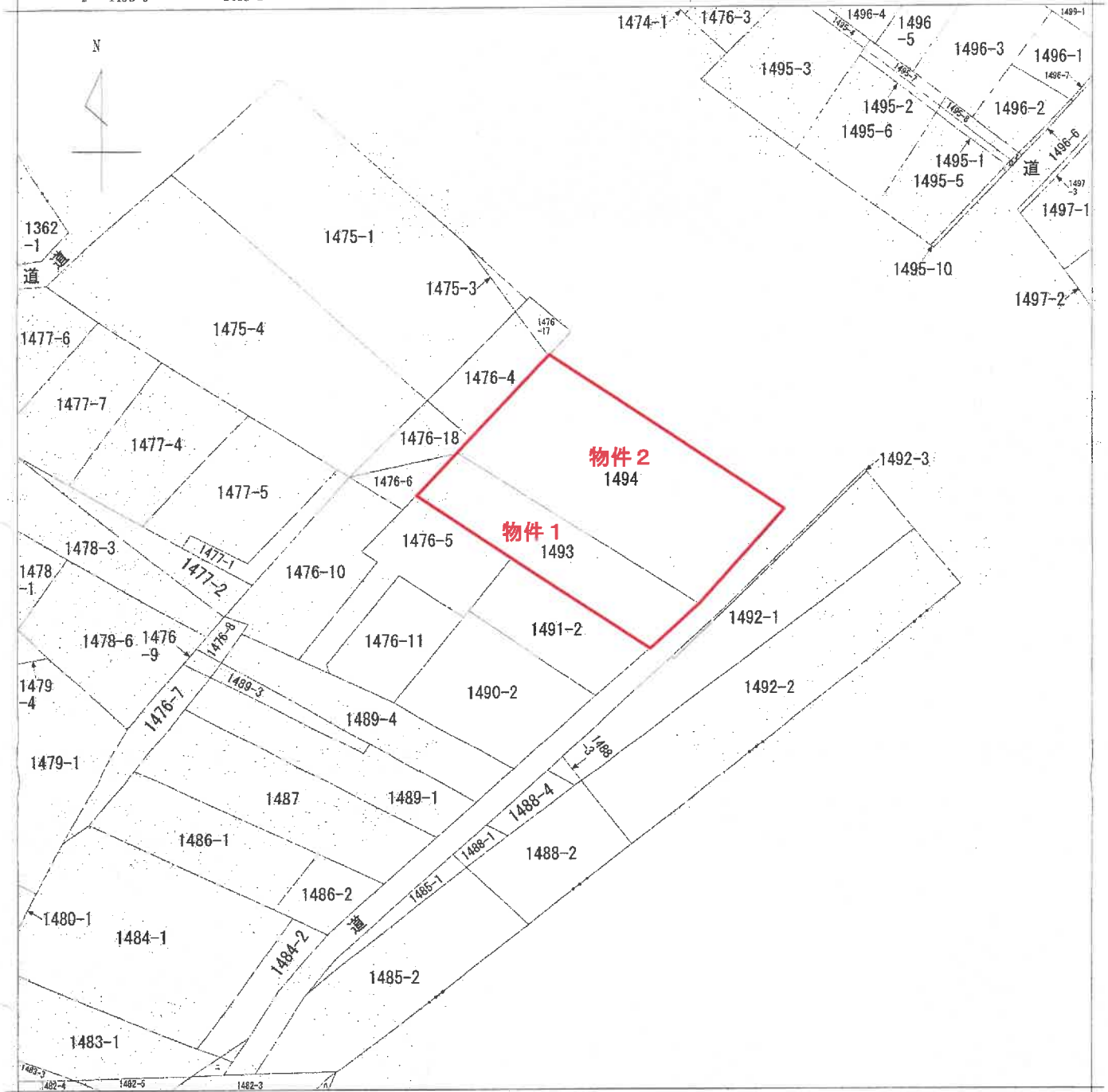
第7 附属資料

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

以 上



イ 1495-11 ハ 1482-2
エ 1495-9 ニ 1483-2



(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	小山市大字立木字大日川原				地番	1493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					備付年月日(原図)	昭和61年9月1日		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。

(宇都宮地方務局小山出張所管轄)

令和6年9月27日

横浜地方務局相模原支局

整理番号：H10657-1

登記官

登記年月日：平成4年3月9日

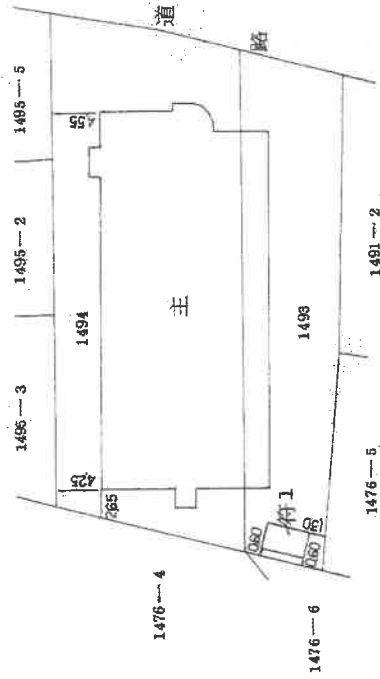
1125227

各階平面図

建物図面

家屋番号 1494番

建物の所在 小山市大字立木字大日川原 1494番地・1493番地



物件 3

昭和4年3月9日登記

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。
宇都宮地方方法務局 小山出張所管轄
令和6年9月27日 横須賀地方方法務局 相模原支局

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

整理番号：H10658-1 (1/3)

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 小山出張所管轄)
 令和6年9月27日 横沢地方方法務局 相模原文局

登記官

物件3

建物図面

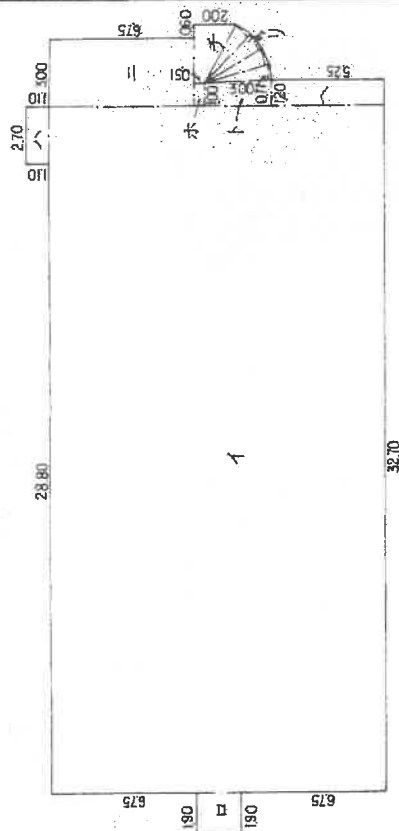
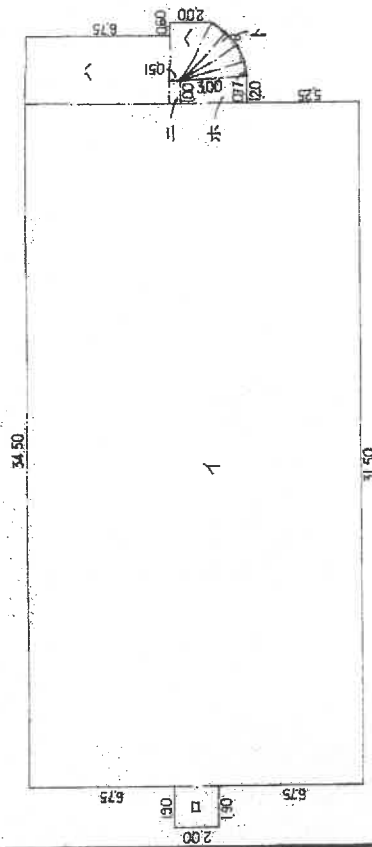
各階平面図 (1/2)

家屋番号 1494番

建物の所在 小山市大字立木字大日川原 1494番地・1493番地

(主) 2階・3階 (各階同型)

(主) 1階



イ.	31.50×15.50	=	488.2500
ロ.	1.90×2.00	=	3.8000
ハ.	3.00×6.75	=	20.2500
ニ.	1.00×0.51	=	0.5100
ホ.	$(1.00 + 1.20) \times 2.99 \times \frac{1}{2}$	=	3.2890
ヘ.	$(0.51 + 2.00) \times 2.60 \times \frac{1}{2}$	=	3.2630
ト.	$3.00 \times 0.77 \times \frac{1}{2} \times 4$	=	4.6200
合計			523.9820
床面積			523.98 m ²

イ.	31.50×15.50	=	488.2500
ロ.	1.90×2.00	=	3.8000
ハ.	2.70×1.10	=	2.9700
ニ.	3.00×6.75	=	20.2500
ホ.	1.00×0.51	=	0.5100
ヘ.	1.20×5.25	=	6.3000
ト.	$(1.00 + 1.20) \times 2.99 \times \frac{1}{2}$	=	3.2890
チ.	$(0.51 + 2.00) \times 2.60 \times \frac{1}{2}$	=	3.2630
リ.	$3.00 \times 0.77 \times \frac{1}{2} \times 4$	=	4.6200
合計			533.2520
床面積			533.25 m ²

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成4年3月9日

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。
宇都宮地方広務局 小山出張所 蔵持
令和6年9月27日 横沢地方広務局 横原支局

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

総理番号：H10658-1

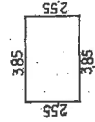
(3/3)

1125229
各階平面図

建築物図面
各階平面図 (2/2)

家屋番号	1494番
建築物の所在	小山市大字立木字大日川原 1494番地・1493番地

(附 1)



$$3.85 \times 2.55 = 9.8175$$

床面積 9.81 m²

作製者

縮尺 1/

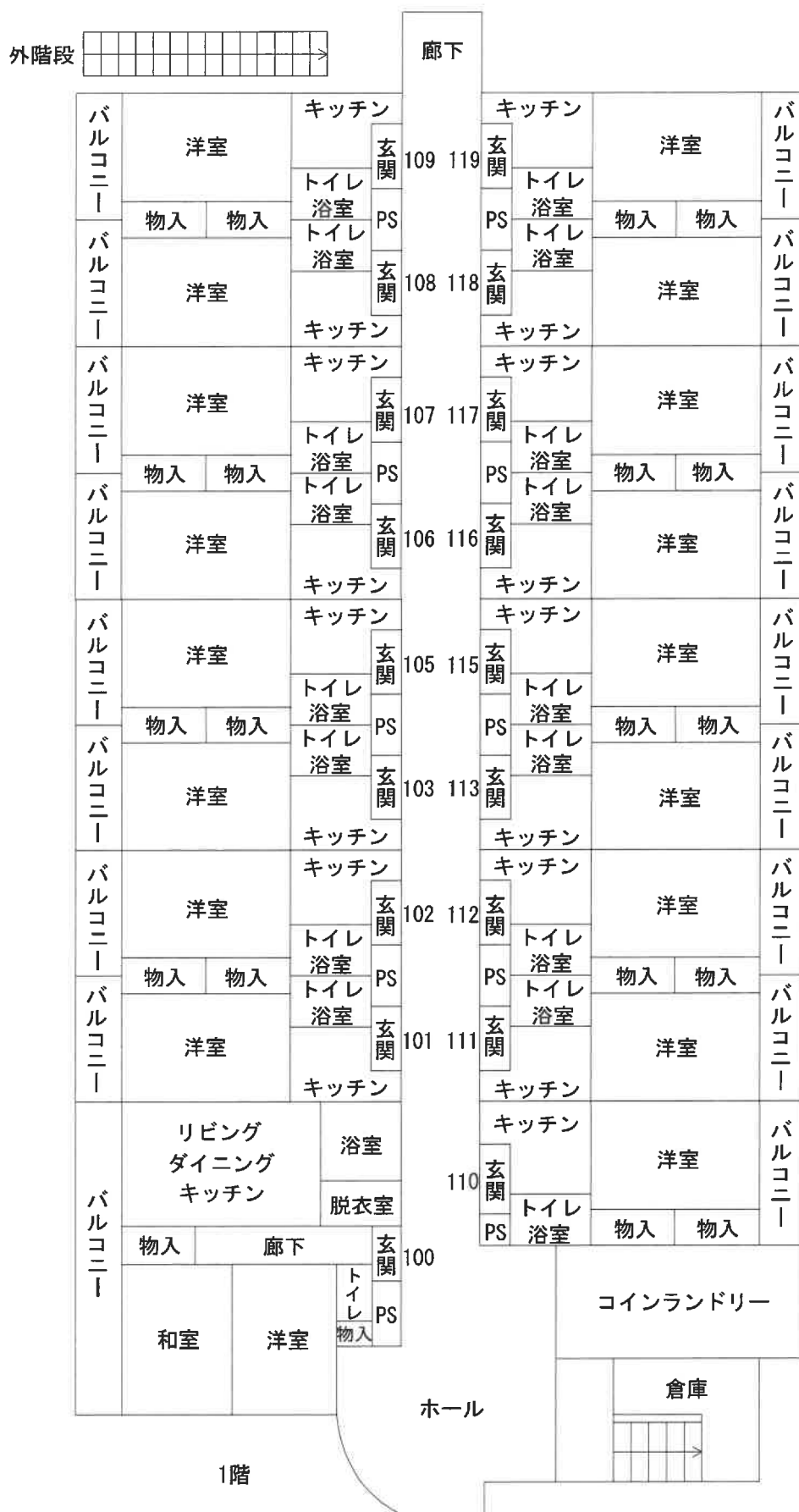
申請人

物件 3

縮尺 1/250

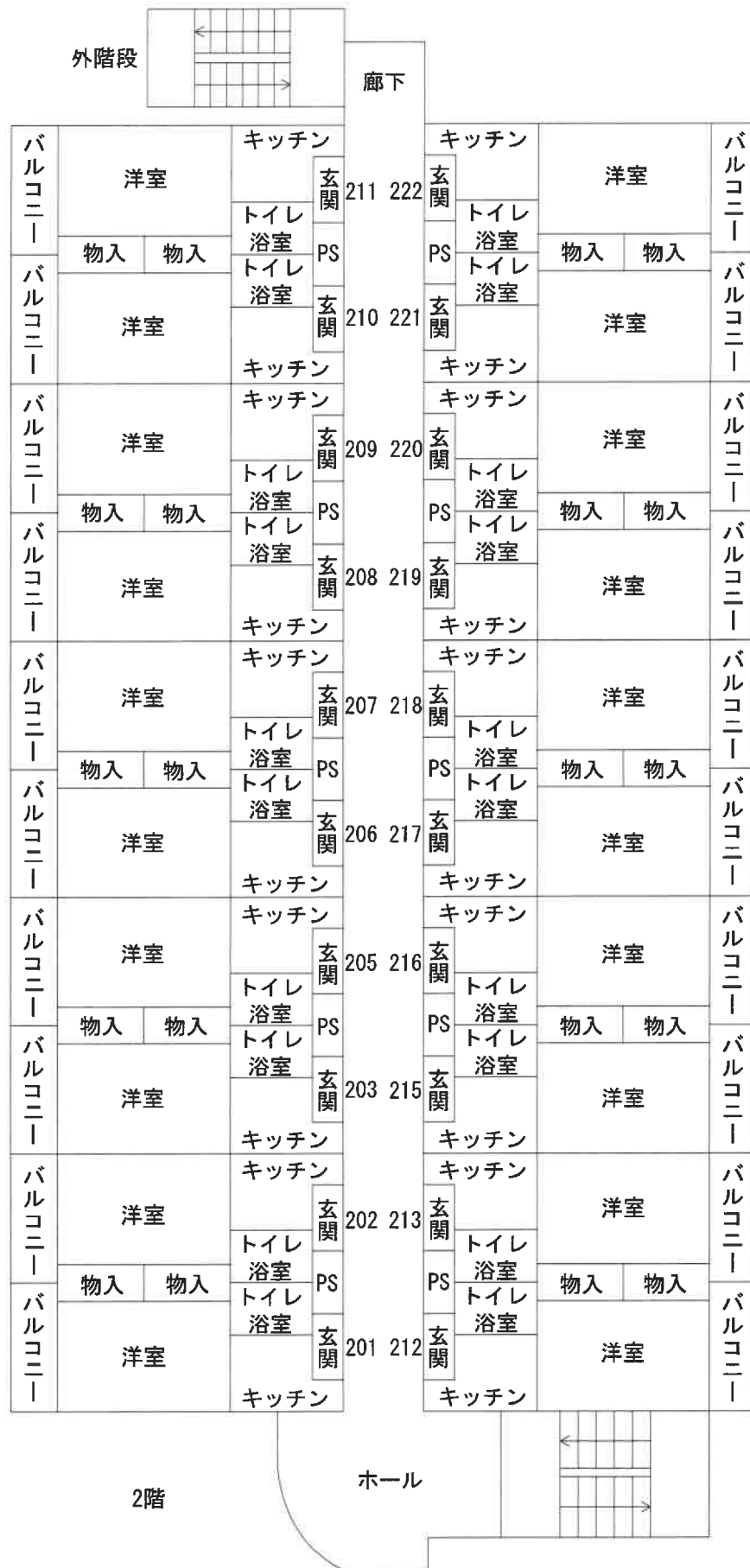
各階平面図写

建物間取図 物件 3



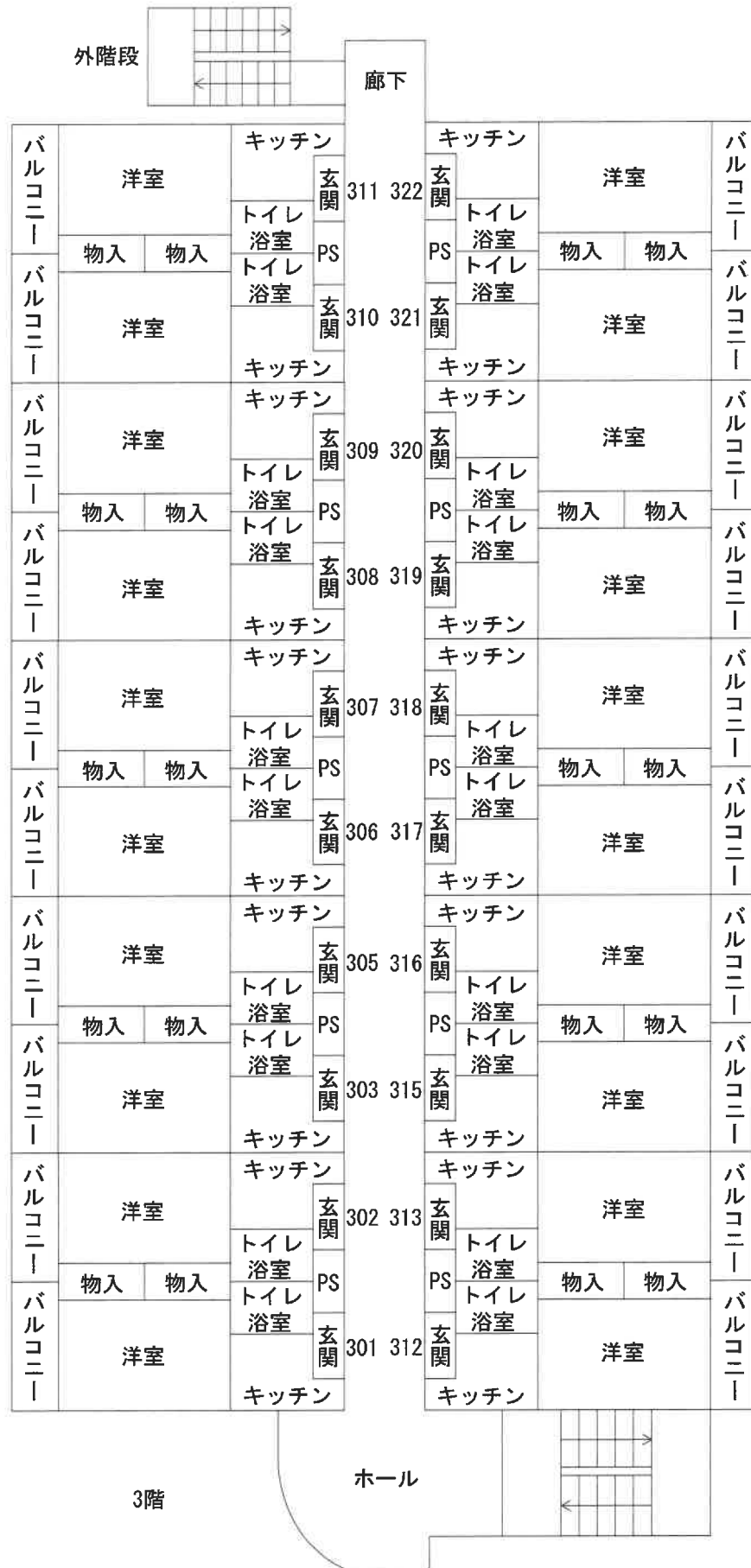
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図 物件 3



(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図 物件 3



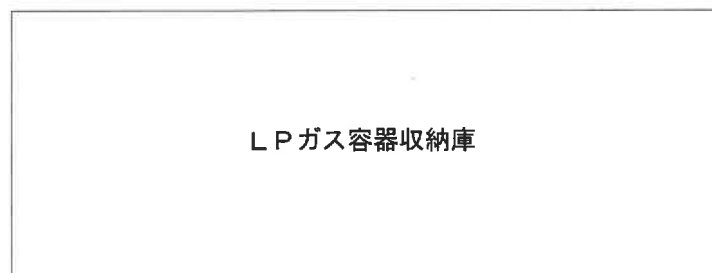
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図 物件 3

附属建物 符号 1

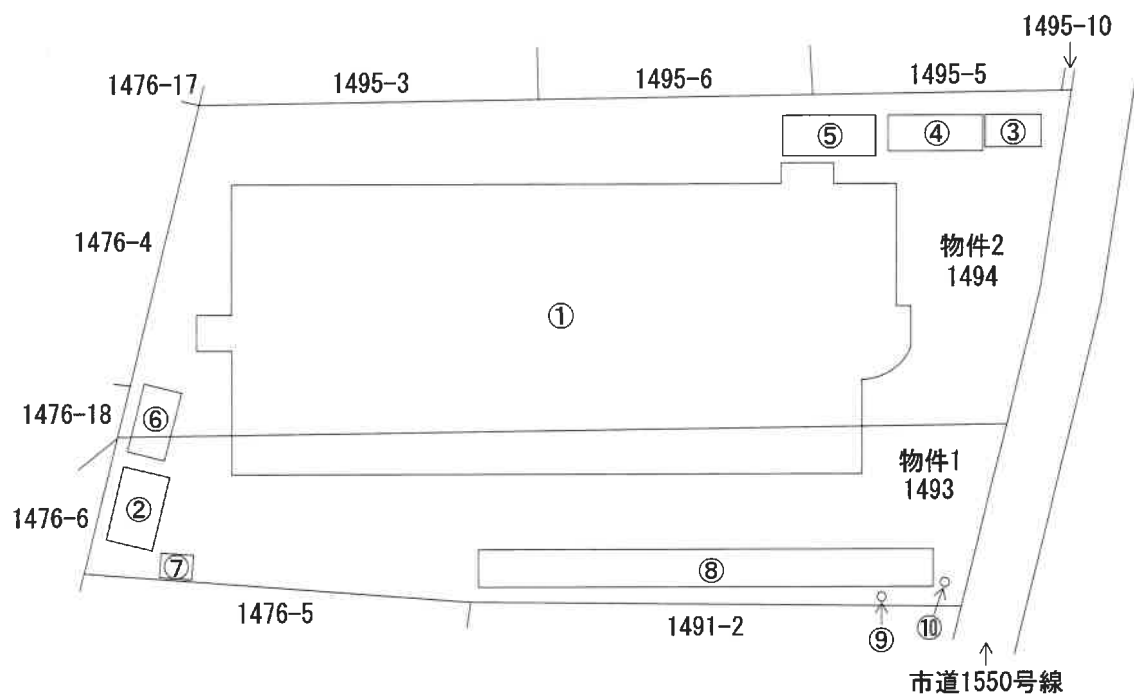


未登記附属建物 1



(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図



- ① 物件3 主である建物
- ② 物件3 附属建物 符号1
- ③ ゴミ置場(定着物)
- ④ 物件3 未登記附属建物1
- ⑤ 物置(動産)
- ⑥ 受水槽(定着物)
- ⑦ ポンプ(定着物)
- ⑧ 自転車置場(定着物)
- ⑨ 支柱
- ⑩ 電柱



(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。