

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 8年 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 8年 7月10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 8年 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 8年 5月20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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市塙田三丁目 |
| | 地 番 | 1番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市塙田三丁目 |
| | 地 番 | 1番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市塙田三丁目 |
| | 地 番 | 1番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.54平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇都宮市塙田三丁目 |
| | 地 番 | 1番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 宇都宮市塙田三丁目1番地9, 1番地10, 1番地47 |
| | 家屋 番号 | 1番9 |
| | 種 類 | 料理店・共同住宅 |

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	299.14	平方メートル
	2階	338.74	平方メートル
	3階	174.50	平方メートル
	4階	187.82	平方メートル
	5階	187.82	平方メートル
	6階	187.82	平方メートル
	7階	187.82	平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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1～5】

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5】

賃借権

範 囲 3階305号室

賃借人 F

期 限 令和8年8月27日まで

賃 料 月額4万3000円

ほかに共益費として月額7000円(水道代が含まれている。)

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。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5】

(1階及び2階)

本件所有者が占有している。

(3階)

301号室につきCが占有している。

302号室につきDが占有している。

303号室につきEが占有している。

306号室につきGが占有している。

(4階)

401号室につきHが占有している。

402号室につき株式会社PARADIZUMが占有している。

403号室につきIが占有している。

405号室につきJが占有している。

406号室につきKが占有している。

407号室につきLが占有している。

(5階)

501号室につきMが占有している。

502号室につきNが占有している。

503号室につき株式会社Carpe Diemが占有している。

505号室につき特定非営利活動法人都市近郊農業交流センターが占有している。

506号室につき本件所有者が占有している。

507号室につきOが占有している。

(6階)

601号室につきPが占有している。

602号室につき株式会社八丁の湯が占有している。

603号室につきQが占有している。

605号室につきRが占有している。

606号室につき本件所有者が占有している。

607号室につきSが占有している。

(7階)

701号室につき本件所有者が占有している。

702号室につきハウスウェル株式会社が占有している。

703号室につきTが占有している。

705号室につきUが占有している。

706号室につきVが占有している。

7階屋上部分及び建物外壁部分並びにアンテナ支持柱1本につき株式会社NTTドコモが占有している。

C, D, E, G, H, 株式会社PARADIZUM, I, J, K, L, M, N, 株式会社Carpe Diem, 特定非営利活動法人都市近郊農業交流センター, O, P, 株式会社八丁の湯, Q, R, S, ハウスウェル株式会社, T, U及び株式会社NTTドコモの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

Vの占有は差押えに後れる。

-
-
- 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇都宮市塙田三丁目 |
| | 地 番 | 1番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇都宮市塙田三丁目 |
| | 地 番 | 1番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇都宮市塙田三丁目 |
| | 地 番 | 1番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.54平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇都宮市塙田三丁目 |
| | 地 番 | 1番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 宇都宮市塙田三丁目1番地9, 1番地10, 1番地47 |
| | 家屋 番号 | 1番9 |
| | 種 類 | 料理店・共同住宅 |

物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
床 面 積	1階	299.14	平方メートル
	2階	338.74	平方メートル
	3階	174.50	平方メートル
	4階	187.82	平方メートル
	5階	187.82	平方メートル
	6階	187.82	平方メートル
	7階	187.82	平方メートル

令和7年(ケ)第116号
令和7年11月 5日受理
令和8年 / 月 7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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇都宮市塙田三丁目
1番9
宅地
174.97平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇都宮市塙田三丁目
1番10
宅地
222.31平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇都宮市塙田三丁目
1番47
宅地
45.54平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇都宮市塙田三丁目
1番49
宅地
3.20平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種 | 在
番号
類 | 宇都宮市塙田三丁目1番地9, 1番地10, 1番地47
1番9
料理店・共同住宅 |

物件目録

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床面積	1階	299.14	平方メートル
	2階	338.74	平方メートル
	3階	174.50	平方メートル
	4階	187.82	平方メートル
	5階	187.82	平方メートル
	6階	187.82	平方メートル
	7階	187.82	平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宇都宮市塙田三丁目1番地9
土 地	物件1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	物件1～4は一体利用されている。
建 物	物件5
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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を共同住宅・店舗として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □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

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				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階 全部	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	■以前1階と2階部分 は一つの店舗として一 体利用されていた。
	空室	自 至	・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階 全部	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	■以前1階と2階部分 は一つの店舗として一 体利用されていた。
	空室	自 至	・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円 の預り金有り ■月末前払
	C	自 至	R6・4・1 R8・3・31	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・8・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円 の預り金有り ■月末前払
	D	自 至	R7・8・30 R9・8・29	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・5・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円 の預り金有り ■月末前払
	E	自 至	R6・5・1 R8・4・30	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・8・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円	■ほかに共益費として 月額7,000円(水道代は 共益費に含まれてい る) ■月末前払
	F	自 至	R6・8・28 R8・8・27	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
5	□全部 ■306	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・3・7	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 50,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として55,000円の預り金有り ■月末前払
	自 R6・3・7 至 R8・3・6		□敷 □保 円					
5	□全部 ■401	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・8・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 31,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
	自 R7・8・9 至 R9・8・8		□敷 □保 円					
5	□全部 ■402	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・11・20	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 34,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
	自 R6・11・20 至 R8・11・19		□敷 □保 円					
5	□全部 ■403	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・12・18	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 31,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として32,400円の預り金有り ■月末前払
	自 R6・12・18 至 R8・12・17		□敷 □保 円					
5	□全部 ■405	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・4・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 31,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
	自 R7・4・1 至 R9・3・31		□敷 □保 円					
5	□全部 ■406	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・5・27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 33,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
	自 R7・5・27 至 R9・5・26		□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

(5 枚目)

(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
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 407	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・7・22	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 35,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として32,400円の預り金有り ■月末前払
	L		自 R6・7・22 至 R8・7・21				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・3・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 31,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
	M		自 R6・3・26 至 R8・3・25				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・3・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 31,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
	N		自 R6・3・23 至 R8・3・22				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 503	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・9・21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 31,000円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
	株式会社Carpe Diem		自 R6・9・21 至 R8・9・20				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 505	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・7・11	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 31,000円	■ほかに水道料月額3,500円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
	特定非営利活動法人 都市近郊農業交流センター		自 R7・7・11 至 R9・7・10				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 506	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	空室
	空室		自 ・ ・ 至 ・ ・				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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

(6 枚目)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 507 O	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・5・29 自 R7・5・29 至 R9・5・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 35,000円 □敷 □保 円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 601 P	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・1・15 自 R7・1・15 至 R9・1・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 36,000円 □敷 □保 円	■ほかに水道料月額3,000円 ■月末前払
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 602 株式会社八丁の湯	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・2・20 自 R7・2・20 至 R9・2・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 30,000円 □敷 □保 円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 603 Q	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・7・9 自 R6・7・9 至 R8・7・8	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 31,000円 □敷 □保 円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として33,000円の預り金有り ■月末前払
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 605 R	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・7・22 自 R6・7・22 至 R8・7・21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 35,000円 □敷 □保 円	■ほかに水道料月額3,000円 ■清掃代として32,400円の預り金有り ■月末前払
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 606 空室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 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	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	その他の陳述等 執行官の意見	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 607	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> ほかに水道料月額3,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 清掃代として33,000円の預り金有り <input checked="" type="checkbox"/> 月末前払
	S	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R6・4・30 至 R8・4・29	<input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 701	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
	空室	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 702	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・10・13	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> ほかに水道料月額3,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 清掃代として33,000円の預り金有り <input checked="" type="checkbox"/> 月末前払 <input checked="" type="checkbox"/> ハウスウェル宇都宮株式会社から令和6年7月7日付で変更されている
	ハウスウェル株式会社	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R6・10・13 至 R8・10・12	<input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 703	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・7・5	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> ほかに水道料月額3,500円 <input checked="" type="checkbox"/> 清掃代として33,000円の預り金有り <input checked="" type="checkbox"/> 月末前払
	T	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R7・7・5 至 R9・7・4	<input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 705	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・3・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> ほかに水道料月額3,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 清掃代として32,400円の預り金有り <input checked="" type="checkbox"/> 月末前払
	U	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R6・3・15 至 R8・3・14	<input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 706	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> ほかに水道料月額3,500円 <input checked="" type="checkbox"/> 清掃代として33,000円の預り金有り <input checked="" type="checkbox"/> 月末前払い
	V	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R7・11・30 至 R9・11・29	<input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				

※ 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 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
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> ①7階屋上部分及び 建物外壁部分②アンテナ 支持柱1本 株式会社NTTドコモ	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R2・11・1 自 R2・11・1 至 R12・10・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 年 62,000円 敷 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> 移動通信用基地局設 備等のために使用
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 年 円 敷 保 円	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 年 円 敷 保 円	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 年 円 敷 保 円	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 年 円 敷 保 円	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 年 円 敷 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (管理会社担当者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件共同住宅の名称はうなばらマンション2であり、私が取締役をしているファースト・パレス株式会社がAから依頼されて管理しています。 2 本件建物は7階建であり、1階と2階はそれぞれ店舗があり、3階と7階にそれぞれ5室ずつ、4～6階にそれぞれ居室が6室ずつあります。 3 本件物件の貸主はすべてAです。 4 更新後の契約書が無い部屋がありますが、更新前と同一内容で合意更新しています。 5 本件集合住宅はペット飼育不可です。 6 入居者の収納管理は保証会社が行っているため、少額の未納は把握していませんが、現状累積滞納で明渡しになるような入居者はいないと思います。 7 本件建物に事故・事件・自殺があったという情報は把握していません。 8 本件建物2階北側陸屋根部分修繕がうまくいっておらず、2階店舗天井部分で雨漏りが継続している可能性があります。その他、重大な損傷箇所は把握していません。 9 各入居者からの家賃は一旦当社に振り込んでもらい、そこから管理業務委託料や維持管理経費を差し引いた金額を物件所有者に支払っています。ただし、屋上部分に設置されている株式会社NTTドコモからの移動通信用基地局設備等に係る賃料は物件所有者に直接支払われています。 10 清掃代の預り金がある部屋については、いずれも建物明渡し時に100%償却となっています。 11 305号室については、水道代は共益費に含まれています。
■ 株式会社NTTドコモ無線アクセスネットワーク部社員	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社は物件所有者との間で、うなばらマンション2の7階屋上部分や外壁部分等を移動通信用基地局設備等の設置場所として賃借する契約をしています。期間は2020年11月1日から2030年10月31日までの10年間で、賃料は月額62,000円です。 2 賃料の支払い先を把握する必要がありますので、新しい物件所有者から当社宛て連絡頂ければありがたいです。

(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
■ C (物件5 301号室占有者)	1 私は物件5の301号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は4枚目記載のとおりです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ D (物件5 302号室占有者)	1 私は物件5の302号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は4枚目記載の通りです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ E (物件5 303号室占有者)	1 私は物件5の303号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は4枚目記載の通りです。 2 浴室シャワーホースと蛇口の接続部分から水漏れします。
■ F (物件5 305号室占有者)	1 私は物件5の305号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は4枚目記載のとおりです。また、水道代は共益費に含まれています。 2 リビングや洗面脱衣所の壁紙が剥がれている箇所がある他、エアコンが古いため水漏れがします。また、上階で水漏れがあったため、洗面脱衣所の天井から水が垂れてきたことがあります。
■ G (物件5 306号室占有者)	1 私は物件5の306号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は5枚目記載の通りです。 2 現時点で、この部屋に不具合箇所はないと思います。
■ H (物件5 401号室占有者)	1 私は物件5の401号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は5枚目記載の通りです。 2 外壁のひび割れ箇所から雨水が入り込み、キッチン上部から雨漏りします。
■ 物件5 402号室占有者役員	1 当社は物件5の402号室を賃借し、社宅として使用しています。契約内容は5枚目記載のとおりです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はないと思います。
■ I (物件5 403号室占有者)	1 私は物件5の403号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は5枚目記載のとおりです。 2 現時点で、この部屋に不具合箇所はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ J (物件5 405号室占有者)	1 私は物件5の405号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は5枚目記載のとおりです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ K (物件5 406号室占有者)	1 私は物件5の406号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は5枚目記載のとおりです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ L (物件5 407号室占有者)	1 私は物件5の407号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は6枚目記載のとおりです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ 物件5 501号室占有補助者	1 私の母Mは物件5の501号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は6枚目記載のとおりです。 2 台所の排水が詰まりやすいです。
■ N (物件5 502号室占有者)	1 私は物件5の502号室を賃借し、居宅として使用しています。セカンドハウスの使用しています。契約内容は6枚目記載のとおりです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ 物件5 503号室占有者社員	1 当法人は物件5の503号室を賃借し、社宅として使用しています。契約内容は6枚目記載のとおりです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ 物件5 505号室占有者代表者	1 当法人は物件5の505号室を賃借し、社宅として使用しています。契約内容は6枚目記載のとおりです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■ O (物件5 507号室占有者)	1 私は物件5の507号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は7枚目記載のとおりです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はありませんが、給湯器の温度調節が難しいです。

(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
■ P (物件5 601号室占有者)	1 私は物件5の601号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は7枚目記載のとおりです。 2 現時点でこの部屋に不具合箇所はないと思います。
■ Q (物件5 603号室占有者)	1 私は物件5の603号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は7枚目記載のとおりです。 2 現時点で、この部屋に不具合箇所はないと思います。
■ R (物件5 605号室占有者)	1 私は物件5の605号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は7枚目記載のとおりです。 2 インターホンが壊れているほか、照明機器の調子が悪い箇所があります。
■ S (物件5 607号室占有者)	1 私は物件5の607号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は8枚目記載のとおりです。 2 現時点で、この部屋に不具合箇所はないと思います。
■ 物件5 702号室占有者社員	1 当社は物件5の702号室を賃借し、社宅として使用しています。契約内容は8枚目記載のとおりです。 2 現時点で、この部屋に不具合箇所はないと思います。この部屋には入居当初から冷蔵庫や洗濯機が置いてありました。
■ (物件5 703号室占有補助者)	1 私の父Tは物件5の703を賃借し、私が居宅として使用しています。契約内容は8枚目記載の通りです。 2 現時点で、この部屋に不具合箇所はありません。
■ V (物件5 706号室占有者)	1 私は物件5の706号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は8枚目記載のとおりです。 2 現時点で、この部屋に不具合箇所はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(13 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3～9枚目のとおり認めた。
- 2 物件1～4は土地所有者Aが本件建物の一体敷地として使用し、本件建物は建物所有者Aが所有権に基づいて空室部分を、その他の者らが賃借権に基づいて各入居部分等をそれぞれ占有している。
- 3 本件建物の名称は「うなばらマンション2」であり、また、管理会社として「ファーストパレス株式会社」の看板が設置されている。
- 4 本件建物を見分したところ、2階店舗の天井数か所がカビで汚損している状況が見受けられ、水漏れ等があった可能性があると思われる。また、前記関係人の不具合箇所に関する陳述中、目視できる損傷箇所は確認できた。さらに、解錠執行した705号室については、浴室水回りのほか洋室部分においても汚損が著しい状況が見受けられた。
- 5 本件一体土地の北側に幅員約20mの舗装県道が接面しており、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

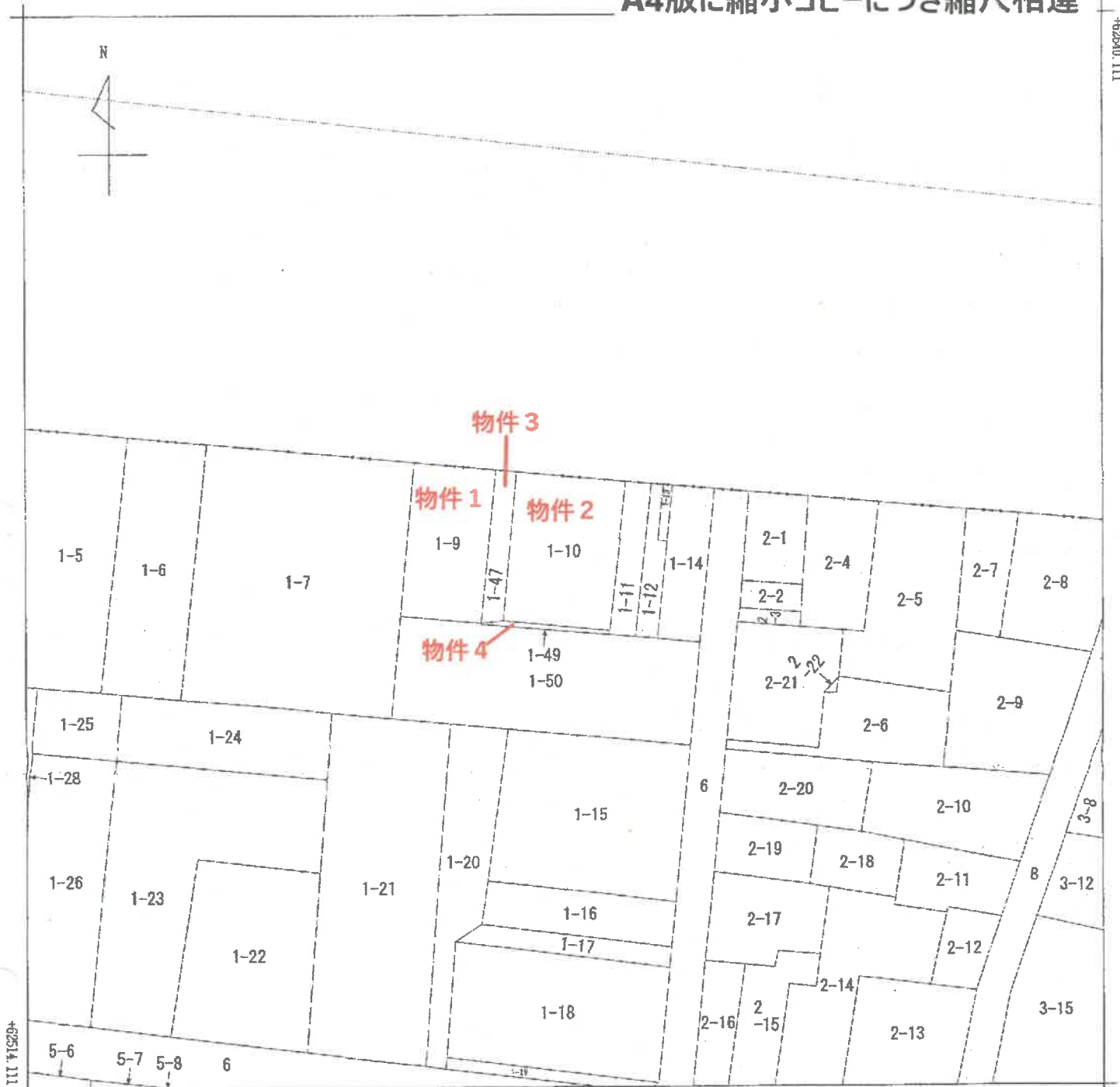
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月6日(木) 10:00-10:15	宇都宮市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年11月6日(木) 10:40-11:00	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R7年11月7日(金)	執行官室(電話)	ライフライン照会文書送付(電力照会)
R7年11月10日(月) 14:00-14:15	管理会社所在地	管理会社取締役と面談調査、賃貸借契約書写し入手
R7年11月10日(月)	当庁(電話)	債権者から債務者の連絡先を聴取 債務者に電話するも応答無し。
R7年11月17日(月) 11:00-11:20	物件所在地	物件5の各部屋に事務連絡文書投函
R7年11月17日(月)	当庁(電話)	株式会社NTTドコモに連絡。占有関係調査
R7年11月17日(月) 14:20-14:45	物件所在地	物件5の305号室占有者、505号室占有者代表者に面談調査、各屋内写真撮影
R7年11月21日(金) 14:00-14:10	物件所在地	物件5の502号室占有者に面談調査。屋内写真撮影
R7年11月25日(火) 8:40-11:15	物件所在地	物件5の601号室占有者、402号室占有者役員に面談調査。立会人を立ち合わせ合鍵を用いて解錠し、空き家(506、606、701)に立入調査。物件5の1、2階は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて立ち入り調査。評価人同行。
R7年12月1日(月) 8:00-8:30 9:40-10:00	物件所在地	物件5の603号室占有者、503号室占有者社員に面談調査。屋内写真撮影 物件5の301、302、401、403、407、501、507、602、605、703、705の各部屋に事務連絡文書(2回目)を投函
R7年12月2日(火) 12:20-12:25	物件所在地	物件5の702号室占有者社員に面談調査。屋内写真撮影
R7年12月3日(水) 8:20-8:35 17:00-17:10	物件所在地	物件5の401、607、306号室占有者に面談調査。屋内写真撮影
R7年12月6日(土) 8:30-9:00 13:00-13:15	物件所在地	物件5の405、406、605、703号室占有者に面談調査。屋内写真撮影
R7年12月8日(月) 16:00-16:05	宇都宮地方法務局	法人登記事項調査
R7年12月9日(水) 13:30-13:35	物件所在地	物件5の302号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
R7年12月10日(水) 10:00-10:05	物件所在地	物件5の706号室占有者に面談調査、屋内写真撮影

R7年12月11日 (木) 16:00-16:10	物件所在地	物件5の303、507号室占有者に面談調査、屋内写真撮影
R7年12月22日 (月) 12:50-15:00	物件所在地	物件5の403、501号室占有者に面談調査、屋内写真撮影。立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて物件5の602、705号室に立入調査。屋内写真撮影

(特記事項)

- 令和 7年11月25日
目的物件の1、2階は空き家で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 7年11月25日
目的物件の506、606、701号室は空き家で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、管理会社から借りた鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。
- 令和 7年12月22日
目的物件の602、705号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+4844.237 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 塙田3丁目

請求部	所在	宇都宮市塙田三丁目		地番	1番10	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号 IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	
作成年月日	平成22年3月23日		備付年月日 (原図)	平成22年3月23日		補記事項
				種類 街区基本調査成果図		

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。

(宇都宮地方務局管轄)

令和7年10月7日

東京法務局豊島出張所

(17 枚目)

地図整理番号：M34208

登記官

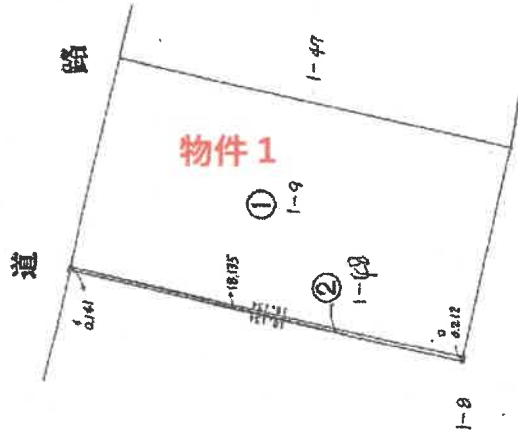
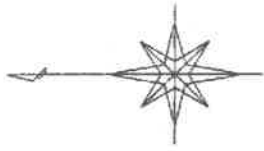
登記年月日：昭和63年4月8日

015307

地積測量図

地番 1-48-9 (前)

土地の所在 宇都宮市埜田3丁目



求積方法

地番	底辺	高さ	積面積
①	18.135 X	0.141	2.557035
②	18.135 X	0.212	3.844620
計		1/2	6.401655
			3.2008275

SH63年4月8日登記

縮尺 1/250

申請人

作製者
昭和63年4月2日(作製)

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)

令和7年10月7日 東京法務局豊島出張所

(18 枚目)

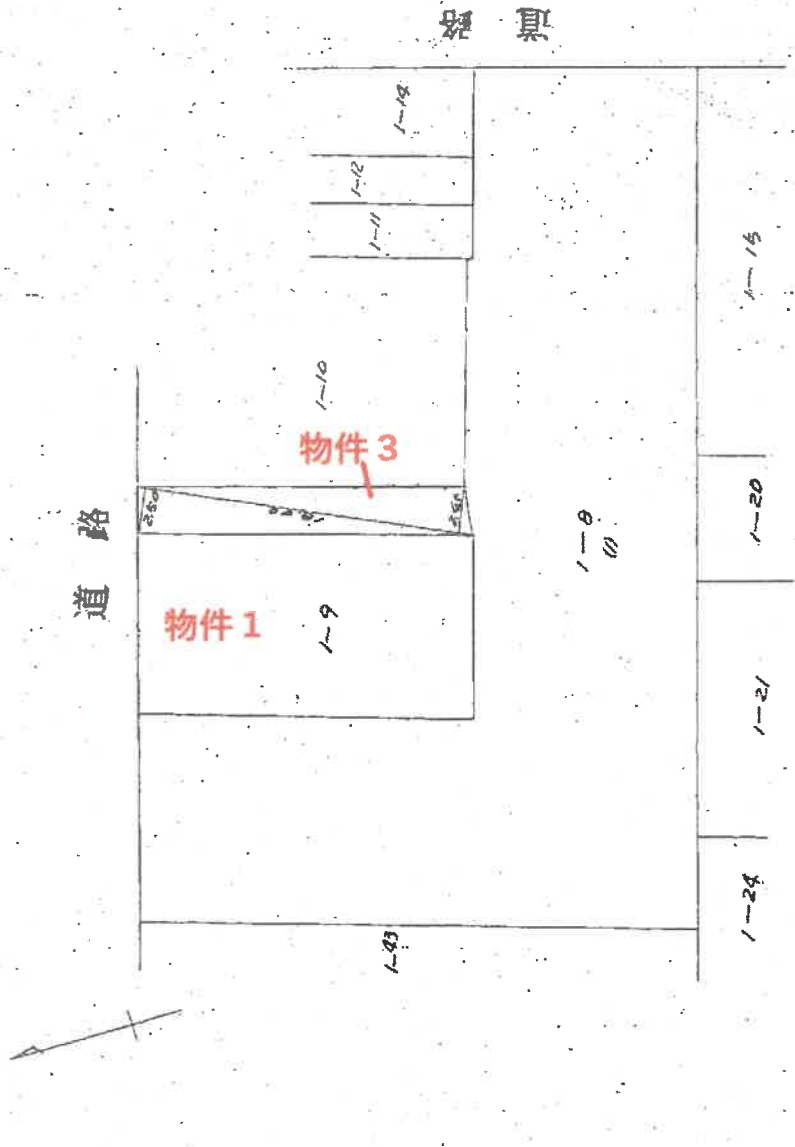
地図整理番号：M34207

登記年月日：昭和50年6月28日

015306

地番	1-1-8(前)
土地の所在	宇都宮市高田3丁目

土地積測量所



図

昭和50年6月28日登記

求積方法

$$18.40 \times (2.50 + 2.45) \times 0.5 = 45.54$$

地積 45.54 m²

縮尺	1/300
縮尺	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

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。

(宇都宮地方検察庁)

令和7年10月7日

東京法律事務所

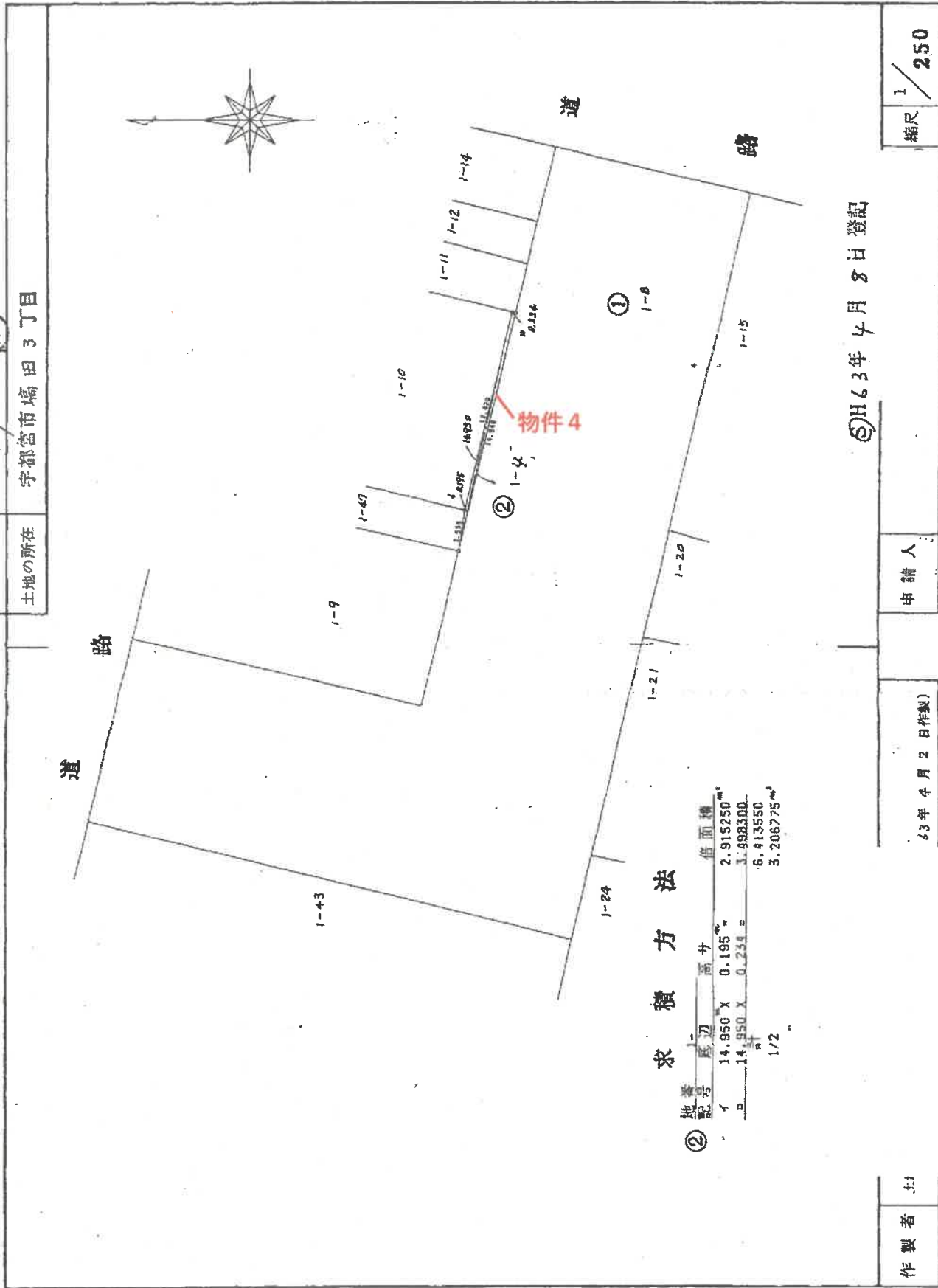
登記年月日：昭和63年4月8日

015308

地積測量図

地番 1-47-8(前)

土地の所在 宇都宮市鳩田3丁目



求積方法

地番	底辺	高さ	積面積
②	14,950	0.195	2,915,250 ^m
	14,950	0.234	3,498,300
		1/2	6,413,550
			3,206,775 ^m

昭和63年4月8日登記

申請人

63年4月2日作製

作製者 土

縮尺 1/250

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。

(宇都宮地方検察庁管轄)

令和7年10月7日

東京地務局測量出張所

宇都宮市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



1:500



(21 枚目)

中心位置は横田3丁目1-9付近です
この図面は令和7年1月1日時点のものです。この図面は最新の測量図として地籍図や航空写真測量に作成したものであり、森測図ではありません。また、実地と相違している場合があり、求積、境界線等の資料に用いることは差し控えます。

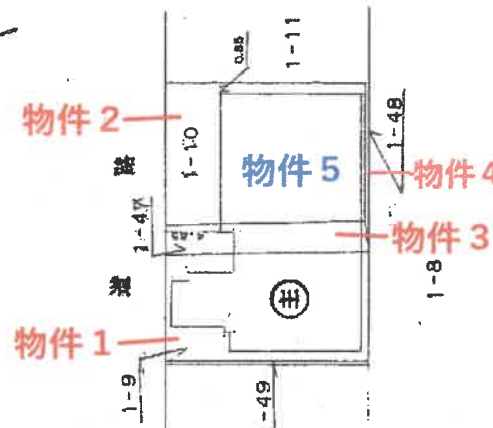
建物平面図

0432209 各階平面図 1/2

家屋番号	1-9
建物の所在	宇都宮市城田三丁目1番地9 同所1番地10、同所1番地47

求積方法

1階	0.45	X	0.29	=	0.1305
	11.80	X	2.44	=	28.7920
	1.30	X	3.95	=	5.1350
	14.50	X	4.56	=	66.1200
	11.50	X	3.50	=	40.2500
	12.80	X	12.40	=	158.7200
				合計	299.1475
				床面積	299.14 m ²
2階	0.45	X	0.29	=	0.1305
	11.80	X	2.44	=	28.7920
	1.30	X	3.95	=	5.1350
	14.50	X	4.56	=	66.1200
	11.50	X	3.50	=	40.2500
	12.30	X	1.75	=	21.5250
	16.60	X	10.65	=	176.7900
				合計	338.7425
				床面積	338.74
3階	0.45	X	0.29	=	0.1305
	4.00	X	3.95	=	15.8000
	0.45	X	2.70	=	1.2150
	0.45	X	2.70	=	1.2150
	7.40	X	21.10	=	156.1400
				合計	174.5005
				床面積	174.50 m ²
4階～7階 同型	0.45	X	0.29	=	0.1305
	4.00	X	3.95	=	15.8000
	0.45	X	2.70	=	1.2150
	0.45	X	2.70	=	1.2150
	7.40	X	22.90	=	169.4600
				合計	187.8205
				床面積	187.82 m ²



S⑩ / 年 3 月 7 日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

製作者 土地調査士

(栃木県土地家屋調査士会所属)

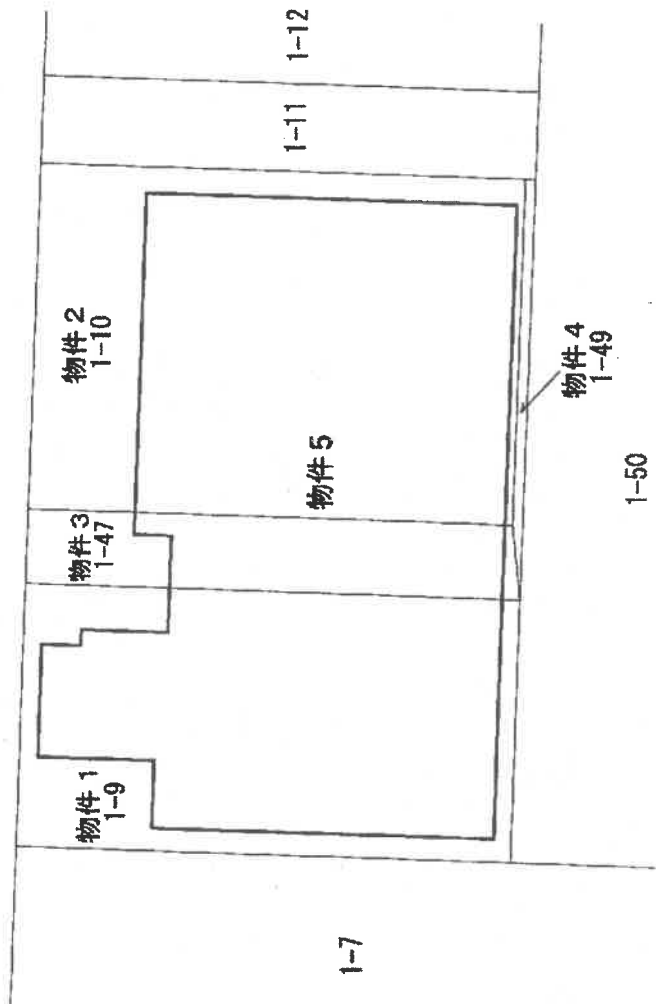
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (宇都宮地方支庁管理局管轄)
 令和7年10月7日 東京支庁支庁測量課

土地建物位置関係図

(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

①

主要地方道 宇都宮向田線 (県庁前通り)



一〇印は写真撮影場所であり、〇印中の数字は写真番号である。

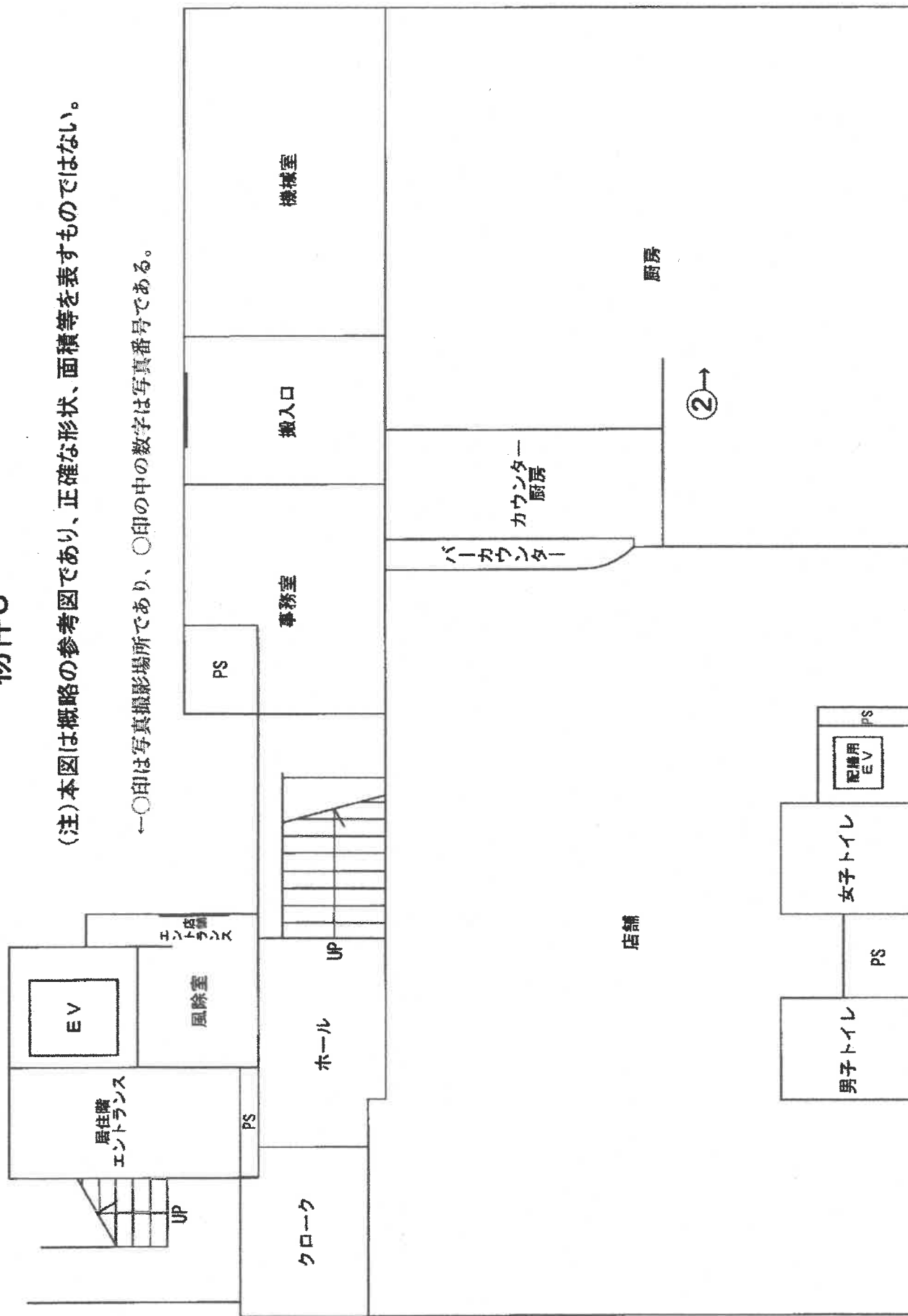
(24 枚目)

建物間取り図

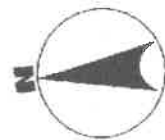
物件5

(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。

←○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。

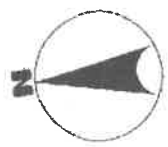
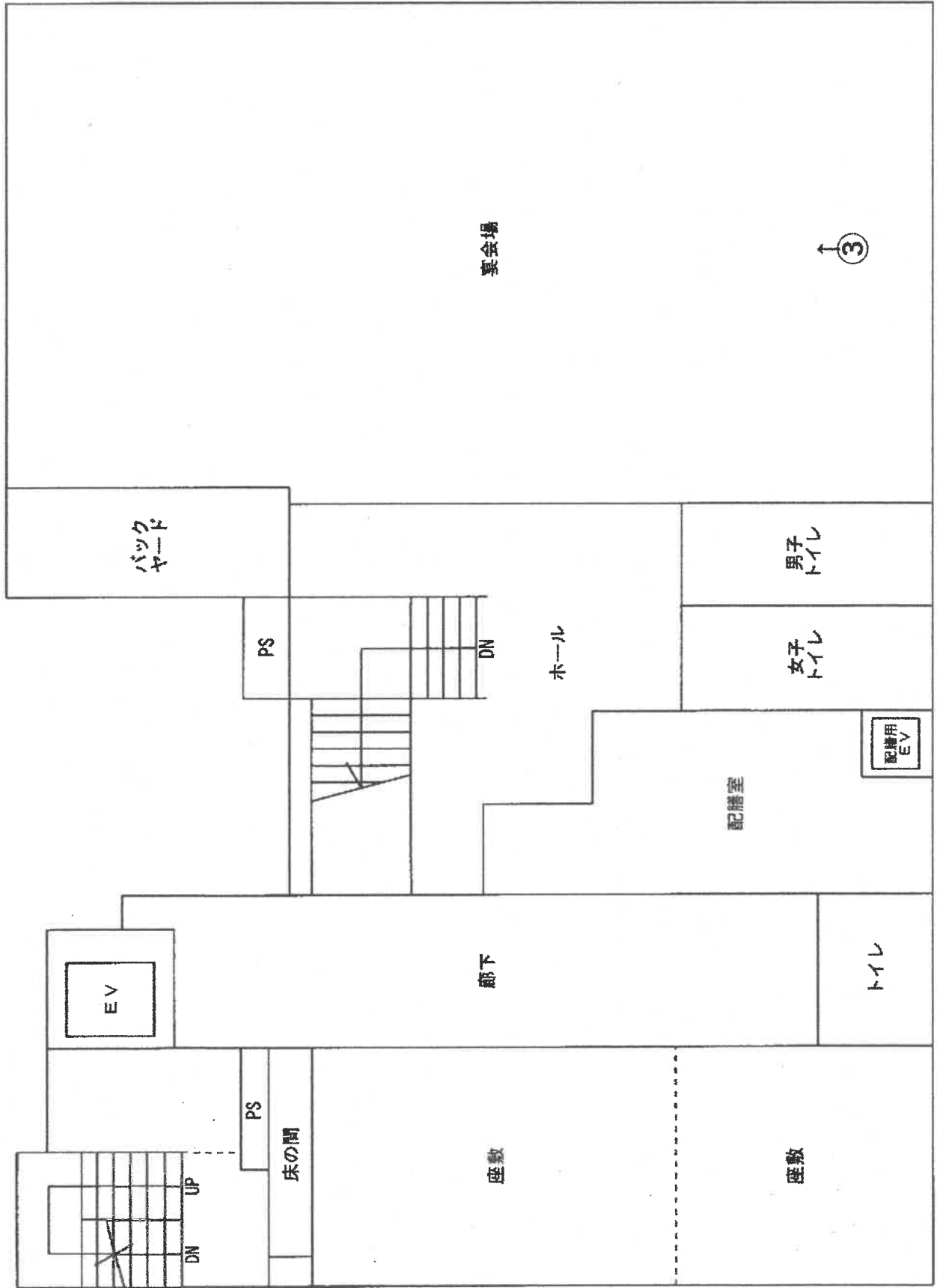


1階
(25 枚目)



建物間取り図

物件5



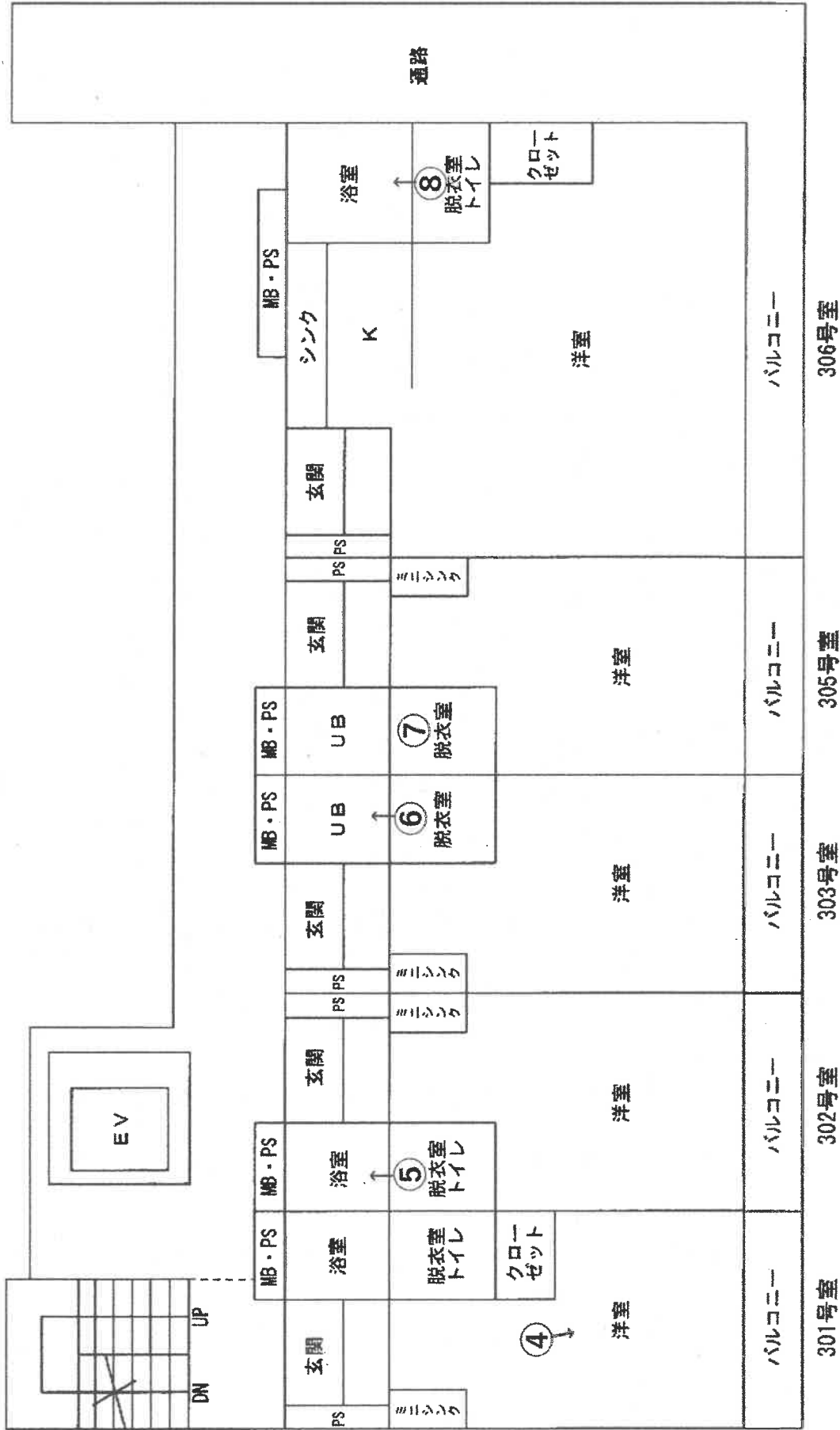
2階

(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。
 ←○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。
 (26 枚目)

建物間取り図

物件5

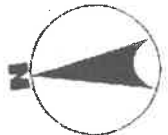
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



3階

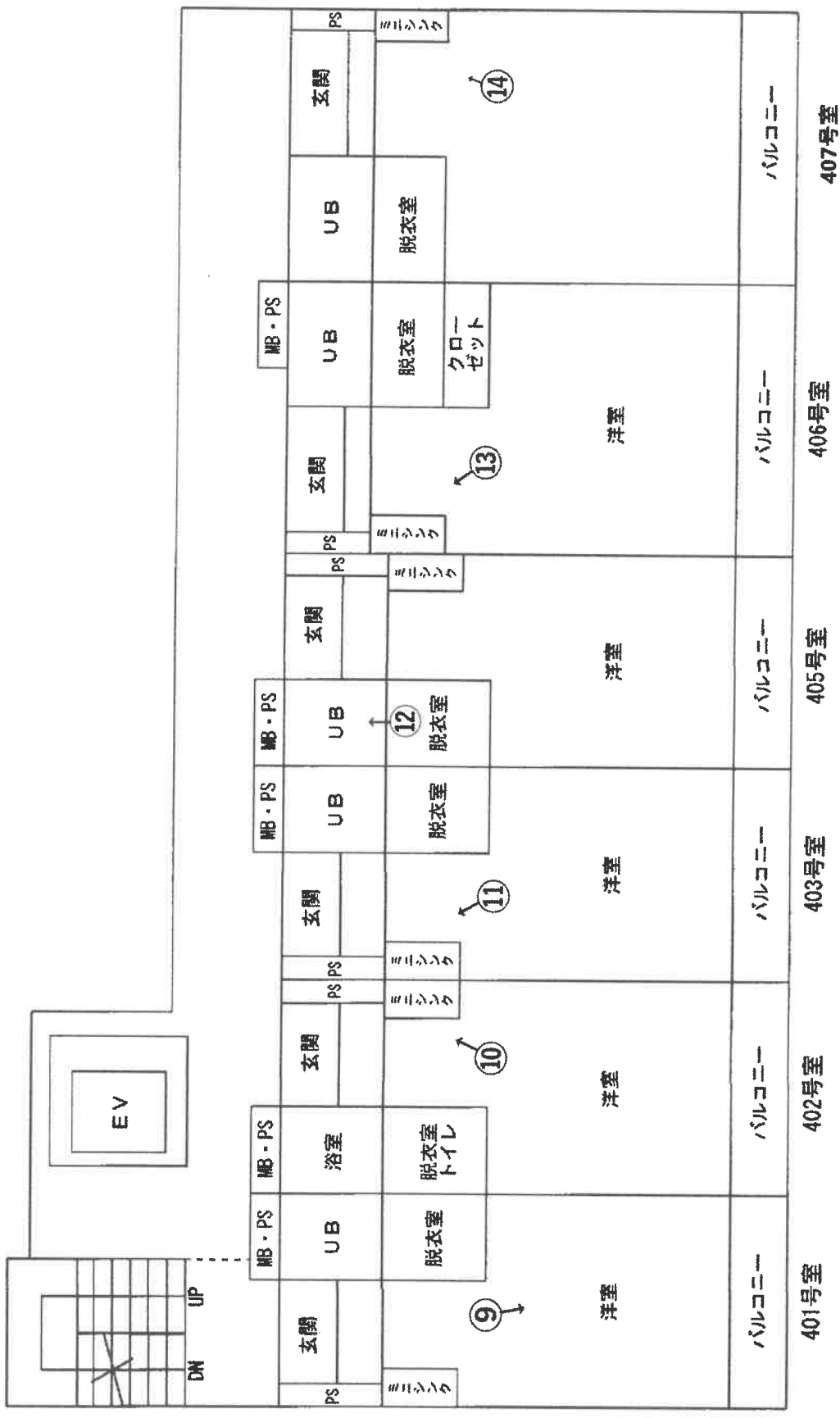
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

(27 枚目)



建物間取り図 物件5

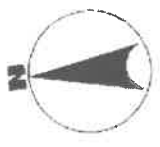
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



4階

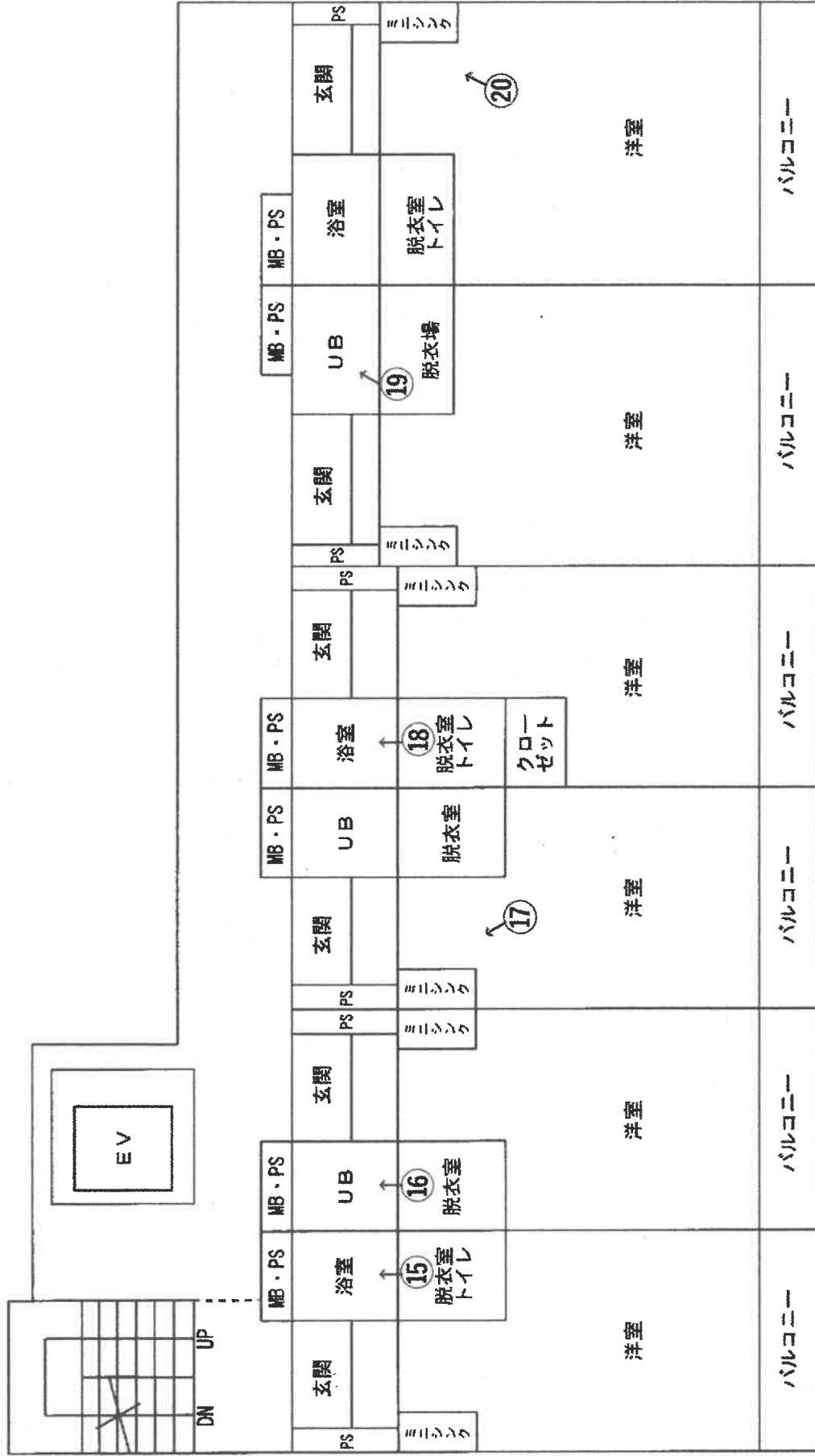
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

(28 枚目)



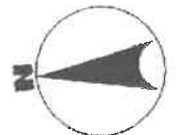
建物間取り図 物件5

(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。



←○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。

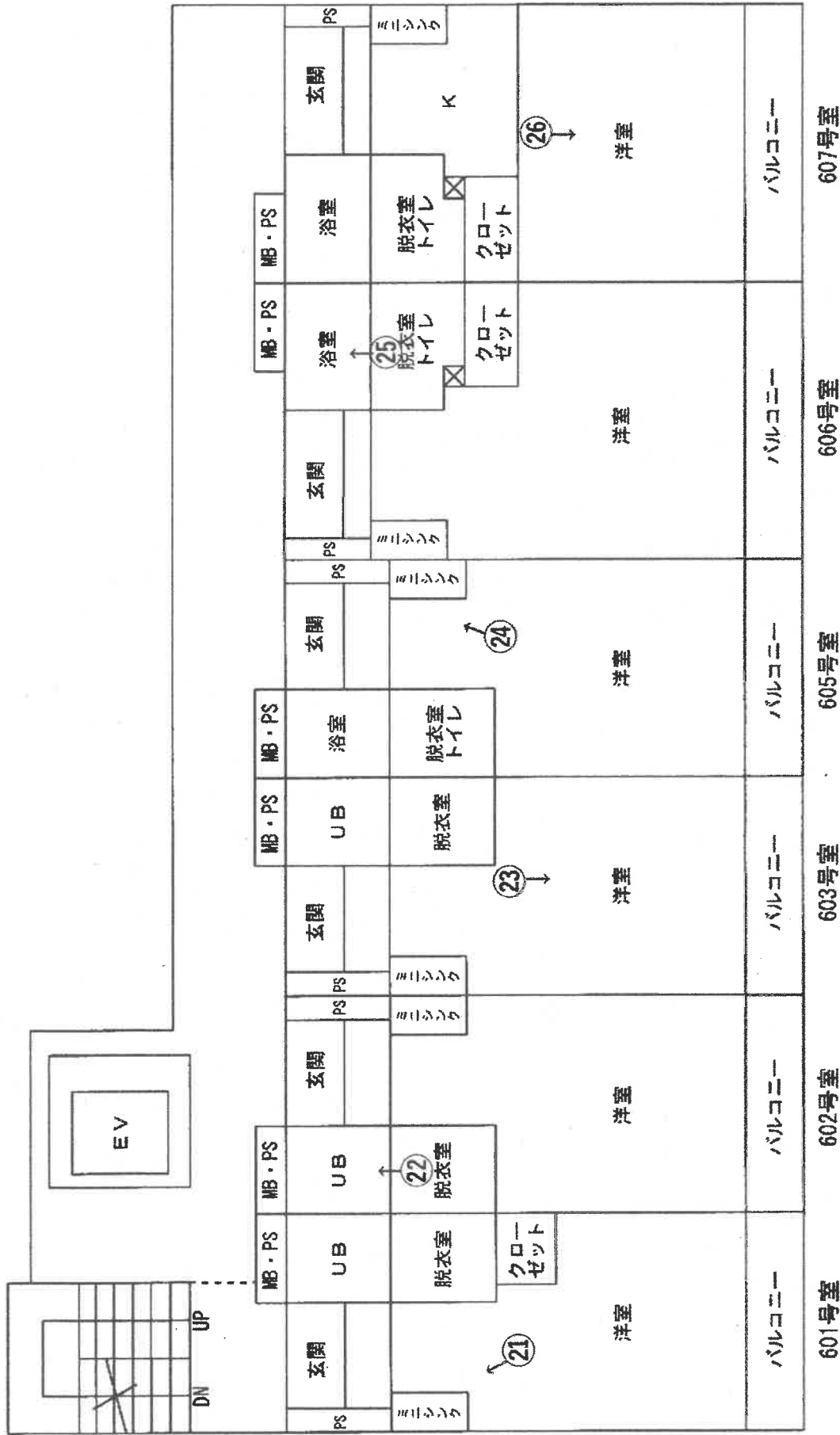
(29 枚目)



建物間取り図

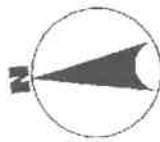
物件5

(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。



6階

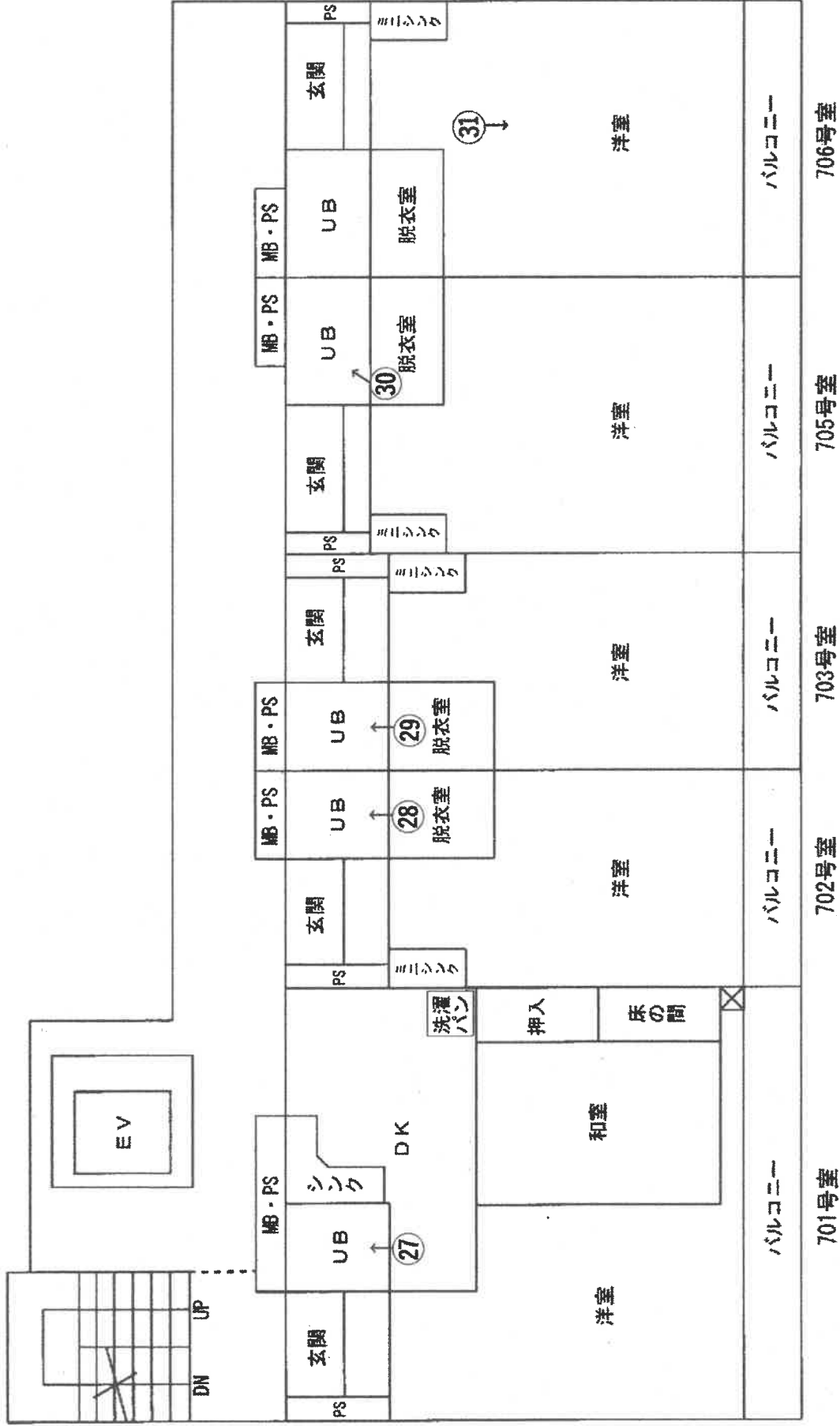
一〇印は写真撮影場所であり、〇印の中の数字は写真番号である。
(30 枚目)



建物間取り図

物件5

(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。



7階

←○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。

(31 枚目)

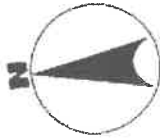


写真1



写真2 (1階店舗厨房)



写真3 (2階店舗東側宴会場)



写真4 (301号室洋室)



写真5 (302号室浴室)



写真6 (303号室ユニットバス)



写真7 (305号室ユニットバス)



写真8 (306号室浴室)



写真9 (401号室洋室)



写真10 (402号室台所)



写真11 (403号室台所)



写真12 (405号室ユニットバス)



写真13 (406号室台所)



写真14 (407号室台所)



写真15 (501号室浴室)



写真16 (502号室ユニットバス)



写真17 (503号室台所)



写真18 (505号室浴室)



写真19 (506号室ユニットバス)



写真20 (507号室台所)



写真21 (601号室台所)



写真22 (602号室ユニットバス)



写真23 (603号室洋室)



写真24 (605号室台所)



写真25 (606号室浴室)



写真26 (607号室洋室)



写真27 (701号室ユニットバス)



写真28 (702号室ユニットバス)



写真29 (703号室ユニットバス)



写真30 (705号室ユニットバス)



写真31 (706号室洋室)





令和 7年 (ケ) 第 116号
令和 7年10月27日 受 命
令和 7年11月25日 現地調査
令和 7年12月 3日 現地調査
令和 7年12月 6日 現地調査
令和 8年 1月23日 評 価
令和 8年 1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
阪 上 京 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 59,430,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,220,000円
物件2 (土地)	金 5,350,000円
物件3 (土地)	金 1,070,000円
物件4 (土地)	金 60,000円
物件5 (建物)	金 48,730,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。
- 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 地所 有者	宇都宮市塙田三丁目 1番9 宅地 174.97m ² A	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 地積 地所 有者	宇都宮市塙田三丁目 1番10 宅地 222.31m ² A	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所在地 地積 地所 有者	宇都宮市塙田三丁目 1番47 宅地 45.54m ² A	ほぼ登記簿記載と同じ
4	所在地 地積 地所 有者	宇都宮市塙田三丁目 1番49 宅地 3.20m ² A	ほぼ登記簿記載と同じ
5	所 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	宇都宮市塙田三丁目1番地9、 1番地10、1番地47 1番9 料理店・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根7 階建 1階 299.14m ² 2階 338.74m ² 3階 174.50m ² 4階 187.82m ² 5階 187.82m ² 6階 187.82m ² 7階 187.82m ² A	ほぼ登記簿記載と同じ

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）

位置・交通	<p>受命物件は、東武宇都宮線「東武宇都宮」駅の北東方直線距離約900mに所在している。バス便としては、県道（東通り）沿いのバス停「埴田十文字」より南西方直線距離約130mに位置している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、「主要地方道宇都宮向田線（県庁前通り）」沿いに、中低層事務所ビル、店舗、飲食店、マンション等が見られる宇都宮市中心部の商業地域である。</p>	
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 商業地域 指定80% 指定400% 準防
画地条件	<p>物件1～4の土地は、現況、4筆一体で宅地として利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件1～4の土地については、4筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約25m、奥行約18m、形状は長方形である。また、当該一体画地の地勢は、平坦である。</p> <p>物件1～4の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地である。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1～4の土地から成る一体画地は、北側を幅員約20mの舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路、主要地方道宇都宮向田線）に等高に接面する中間画地である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1～4の土地から成る一体画地は、物件5の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地全体に建てられている。</p> <p>物件1～4の土地及び物件5の建物はすべてAの所有で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：あり 下水道：あり</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>物件1～4の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。</p>
特記事項	<p>災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和63年11月24日新築 経過年数 37.0年 躯体経済的残存耐用年数 11.0年 設備経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構造 鉄筋コンクリート造7階建 屋根 陸屋根 外壁 吹付タイル、タイル貼、大谷石等 内壁 吹付タイル、クロス貼等 天井 吹付タイル、クロス貼、化粧天井ボード、ボード貼等 床 吹付タイル、タイル貼、畳、ビニールシート貼、塩ビタイル貼、フローリング、カーペット敷等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現況用途等	階 層 7階建 現況用途 1～2階部分…店舗（飲食店） 3～7階部分…共同住宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	物件5の建物のうち1、2階部分は、現在、利用されておらず、閉鎖された状態にあることから保守管理の状態はかなり劣る。3～7階部分の共同住宅については、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	物件5の建物の利用状況は、調査日現在、以下のとおりである。 {1、2階部分} 空室 {3～7階部分} [301] 賃借人…C 占有開始時期…令和6年4月1日 現在の契約期間…令和6年4月1日～令和8年3月31日 賃 料…月額31,000円（月末前払） 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円 [302] 賃借人…D 占有開始時期…令和5年8月30日 現在の契約期間…令和7年8月30日～令和9年8月29日 賃 料…月額32,000円（月末前払）

建物の利用状況	<p>水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[303] 賃借人…E 占有開始時期…令和4年5月1日 現在の契約期間…令和6年5月1日～令和8年4月30日 賃料…月額31,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[305] 賃借人…F 占有開始時期…平成26年8月28日 現在の契約期間…令和6年8月28日～令和8年8月27日 賃料…月額43,000円(月末前払) 共益費…月額7,000円(水道代を含む。)</p> <p>[306] 賃借人…G 占有開始時期…令和2年3月7日 現在の契約期間…令和6年3月7日～令和8年3月6日 賃料…月額50,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として55,000円</p> <p>[401] 賃借人…H 占有開始時期…令和3年8月9日 現在の契約期間…令和7年8月9日～令和9年8月8日 賃料…月額31,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[402] 賃借人…株式会社PARADIZUM 占有開始時期…令和6年11月20日 現在の契約期間…令和6年11月20日～令和8年11月19日 賃料…月額34,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[403] 賃借人…I 占有開始時期…平成30年12月18日 現在の契約期間…令和6年12月18日～令和8年12月17日 賃料…月額31,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として32,400円</p> <p>[405] 賃借人…J 占有開始時期…令和7年4月1日 現在の契約期間…令和7年4月1日～令和9年3月31日 賃料…月額31,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[406] 賃借人…K 占有開始時期…令和5年5月27日 現在の契約期間…令和7年5月27日～令和9年5月26日 賃料…月額33,000円(月末前払)</p>
---------	---

建物の利用状況	<p>水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[407] 賃借人…L 占有開始時期…平成30年7月22日 現在の契約期間…令和6年7月22日～令和8年7月21日 賃料…月額35,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として32,400円</p> <p>[501] 賃借人…M 占有開始時期…令和4年3月26日 現在の契約期間…令和6年3月26日～令和8年3月25日 賃料…月額31,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[502] 賃借人…N 占有開始時期…令和6年3月23日 現在の契約期間…令和6年3月23日～令和8年3月22日 賃料…月額31,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[503] 賃借人…株式会社Carpe Diem 占有開始時期…令和6年9月21日 現在の契約期間…令和6年9月21日～令和8年9月20日 賃料…月額31,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[505] 賃借人…特定非営利活動法人都市近郊農業交流センター 占有開始時期…令和7年7月11日 現在の契約期間…令和7年7月11日～令和9年7月10日 賃料…月額31,000円(月末前払) 水道料…月額3,500円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[506] 空室</p> <p>[507] 賃借人…O 占有開始時期…令和7年5月29日 現在の契約期間…令和7年5月29日～令和9年5月28日 賃料…月額35,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円 預り金…清掃代として33,000円</p> <p>[601] 賃借人…P 占有開始時期…平成31年1月15日 現在の契約期間…令和7年1月15日～令和9年1月14日 賃料…月額36,000円(月末前払) 水道料…月額3,000円</p> <p>[602] 賃借人…株式会社八丁の湯 占有開始時期…令和5年2月20日 現在の契約期間…令和7年2月20日～令和9年2</p>
---------	--

建物の利用状況		月19日
		賃料…月額30,000円(月末前払)
		水道料…月額3,000円
		預り金…清掃代として33,000円
	[603]	賃借人…Q
		占有開始時期…令和2年7月9日
		現在の契約期間…令和6年7月9日～令和8年7月8日
		賃料…月額31,000円(月末前払)
		水道料…月額3,000円
		預り金…清掃代として33,000円
	[605]	賃借人…R
		占有開始時期…平成30年7月22日
		現在の契約期間…令和6年7月22日～令和8年7月21日
		賃料…月額35,000円(月末前払)
		水道料…月額3,000円
		預り金…清掃代として32,400円
	[606]	空室
	[607]	賃借人…S
		占有開始時期…令和2年4月20日
		現在の契約期間…令和6年4月30日～令和8年4月29日
		賃料…月額36,000円(月末前払)
	水道料…月額3,000円	
	預り金…清掃代として33,000円	
[701]	空室	
[702]	賃借人…ハウスウェル株式会社	
	占有開始時期…令和4年10月13日	
	現在の契約期間…令和6年10月13日～令和8年10月12日	
	賃料…月額35,000円(月末前払)	
	水道料…月額3,000円	
	預り金…清掃代として33,000円	
[703]	賃借人…T	
	占有開始時期…令和7年7月5日	
	現在の契約期間…令和7年7月5日～令和9年7月4日	
	賃料…月額38,000円(月末前払)	
	水道料…月額3,000円	
	預り金…清掃代として33,000円	
[705]	賃借人…U	
	占有開始時期…平成30年3月15日	
	現在の契約期間…令和6年3月15日～令和8年3月14日	
	賃料…月額32,000円(月末前払)	
	水道料…月額3,000円	
	預り金…清掃代として32,400円	
[706]	賃借人…V	
	占有開始時期…令和7年11月30日	
	現在の契約期間…令和7年11月30日～令和9年11月29日	
	賃料…月額38,000円(月末前払)	
	水道料…月額3,500円	
	預り金…清掃代として33,000円	

建物の利用状況	<p>なお、「清掃代」という名目での預り金については、明け渡し時に100%償却することになっている。</p>
特記事項	<p>調査日現在、物件5の建物の屋上部分と建物外壁部分を対象として、株式会社NTTドコモが移動通信用基地局設備等の設置を目的とした賃貸借契約が締結されている。契約の内容は、以下のとおりである。</p> <p>占有開始時期…令和2年11月1日 現在の契約期間…令和2年11月1日～令和12年10月31日までの10年間 賃料…月額62,000円</p> <p>物件5の2階部分の天井には雨漏りの跡が認められ、カビ等による汚れも確認した。</p> <p>705号室は、浴室の水回りと洋室部分が著しく破損されている状況にある。</p>

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1, 2, 3, 4（土地）

物件1～4の土地から成る一体画地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	140,000	1.00	174.97	0.75	18,380,000
2	140,000	1.00	222.31	0.75	23,350,000
3	140,000	1.00	45.54	0.75	4,790,000
4	140,000	1.00	3.20	0.75	340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇都宮(県)5-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $139,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/100 = 140,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.75と査定した。

② 物件5（建物）

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

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
5	200,000	1,563.66	0.14	43,782,000

ア 再調達原価：対象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200,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数37.0年、躯体経済的全耐用年数48.0年、躯体経済的残存耐用年数11.0年、躯体割合82%、設備経済的全耐用年数15.0年、設備経済的残存耐用年数0.0年、設備割合18%、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

- $$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{躯体経済的残存耐用年数}11.0\text{年} / \text{躯体経済的全耐用年数}48.0\text{年} \times \text{躯体割合}82\% + \text{設備経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{設備経済的全耐用年数}15.0\text{年} \times \text{設備割合}18\%) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) \doteq 0.14$$

2 個別価格の査定

建物の再調達原価を基に現価率等を考慮して建物価格を求め、次に土地価格に建付減価及び敷地権割合等を乗じて敷地権価格を算出し、積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	18,380,000	0.65 法定地上権	11,947,000
2	23,350,000	0.65 法定地上権	15,178,000
3	4,790,000	0.65 法定地上権	3,114,000
4	340,000	0.65 法定地上権	221,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（20%）を考慮することとなる。

② 内訳及び一括価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	18,380,000	-11,947,000	6,433,000	7.1
2	23,350,000	-15,178,000	8,172,000	9.0
3	4,790,000	-3,114,000	1,676,000	1.8
4	340,000	-221,000	119,000	0.1
5	43,782,000	+30,460,000	74,242,000	82.0
合計	90,642,000		90,642,000	100.0

II 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

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) $ウ \times エ \div オ \times カ$
20,673,666	9,716,623	10,957,043	1.00	9.0%	0.65	79,134,000

総収益…物件5の建物を現状で賃貸借した場合の想定賃料より算出した。

総費用…物件5の建物を現状で賃貸借した場合を想定して、標準的な費用割合から当該物件の個別性を考慮して算出した。

還元利回り…対象物件の用途及び地域性を考慮して査定した。

家賃等補正…現状の建物を想定しているため、家賃等補正は行わない。

その他補正…物件5の建物は1、2階部分が店舗仕様であるが当該部分は空室の状態である。居住部分は比較的入居率が高いが当該飲食店部分の空室状況を勘案し、入居率は全体の65%程度が相当であると判断し補正率を0.65とした。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

本件対象物件は、本来収益性に着目して取引される物件であり、収益価格を重視すべきであるが、収益価格には賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素も存在しており、不安定な側面がある。よって、これらのことを勘案した結果、積算価格と収益価格を等しく重視し、下記のとおり決定した。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	90,642,000	1.00	90,642,000
② 収益価格	—	—	79,134,000
③ 調整後の価格			84,890,000

※受命物件の個別性を反映した積算価格と収益性を反映した収益価格を
0.5 : 0.5で加重平均後、調整した。

イ 占有減価額：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
84,890,000	1.00	0.700	1.00	59,430,000

イ 市場性修正率：必要なし。

ウ 競売市場性修正率：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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

エ その他の控除：必要なし。

3 内訳価格の判定

内訳価格の算定にあたっては、積算価格の構成比の割合に基づいて評価額を各物件毎に振り分けることとした。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	59,430,000	7.1%	4,220,000
2	59,430,000	9.0%	5,350,000
3	59,430,000	1.8%	1,070,000

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
4	58,650,000	0.1%	60,000
5	58,650,000	82.0%	48,090,000
一括価格 (合計)			58,650,000

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 宇都宮(県)5-4
所 在：宇都宮市塙田1丁目17番
「塙田1-3-6」
地 目：宅地
価 格：139,000円/㎡
位 置：東武宇都宮線「東武宇都宮」駅約1.1km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：145㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南20m県道
用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
準防
地域の概要：事務所と店舗の建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

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

以 上

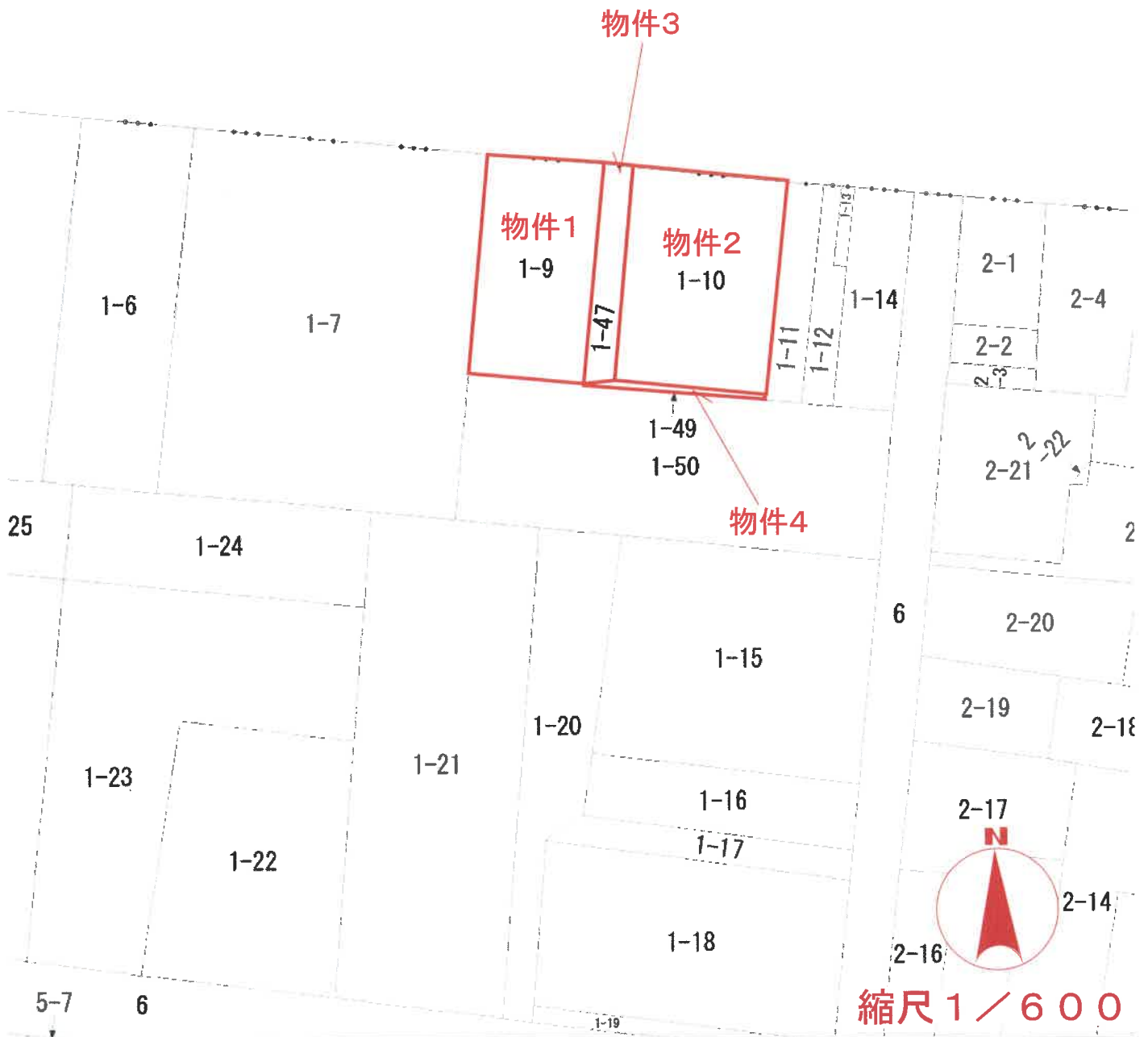
位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

公 图 写

(座標值種別：E)

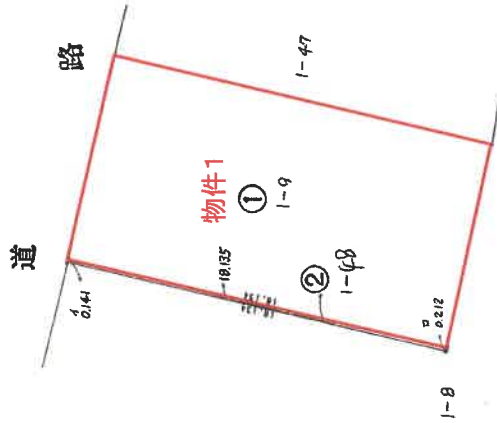
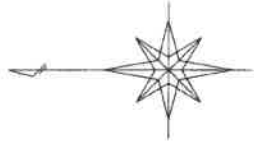


015307

地積測量図

地番 1-48-9 前
宇都宮市埜田3丁目
土地の所在

地積測量図



求積方法

地番	底辺	高さ	積面積
①	18.135 X	0.141 =	2.557035 m ²
②	18.135 X	0.212 =	3.844620
計			6.401655
1/2			3.2008275 m ²

昭和63年4月8日登記

申請人

作製者

縮尺 1/250

登記年月日：昭和50年6月28日

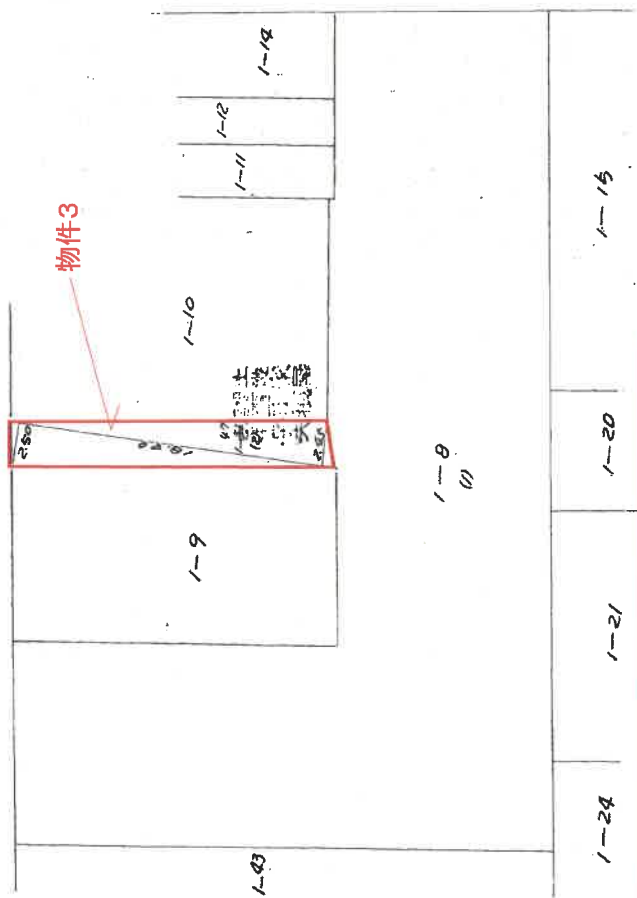
015306

土地積地所測量図

地番	47 1-1-1-8(前)
土地の所在	宇都宮市高田3丁目

地積測量図

道路



物件3

算

求積方法

$$18.40 \times (2.50 + 24.5) \times 0.5 = 45.54$$

地積 45.54 m²

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

昭和50年6月28日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

作製年月日	昭和50年6月28日
作製者	

015308

地積測量図

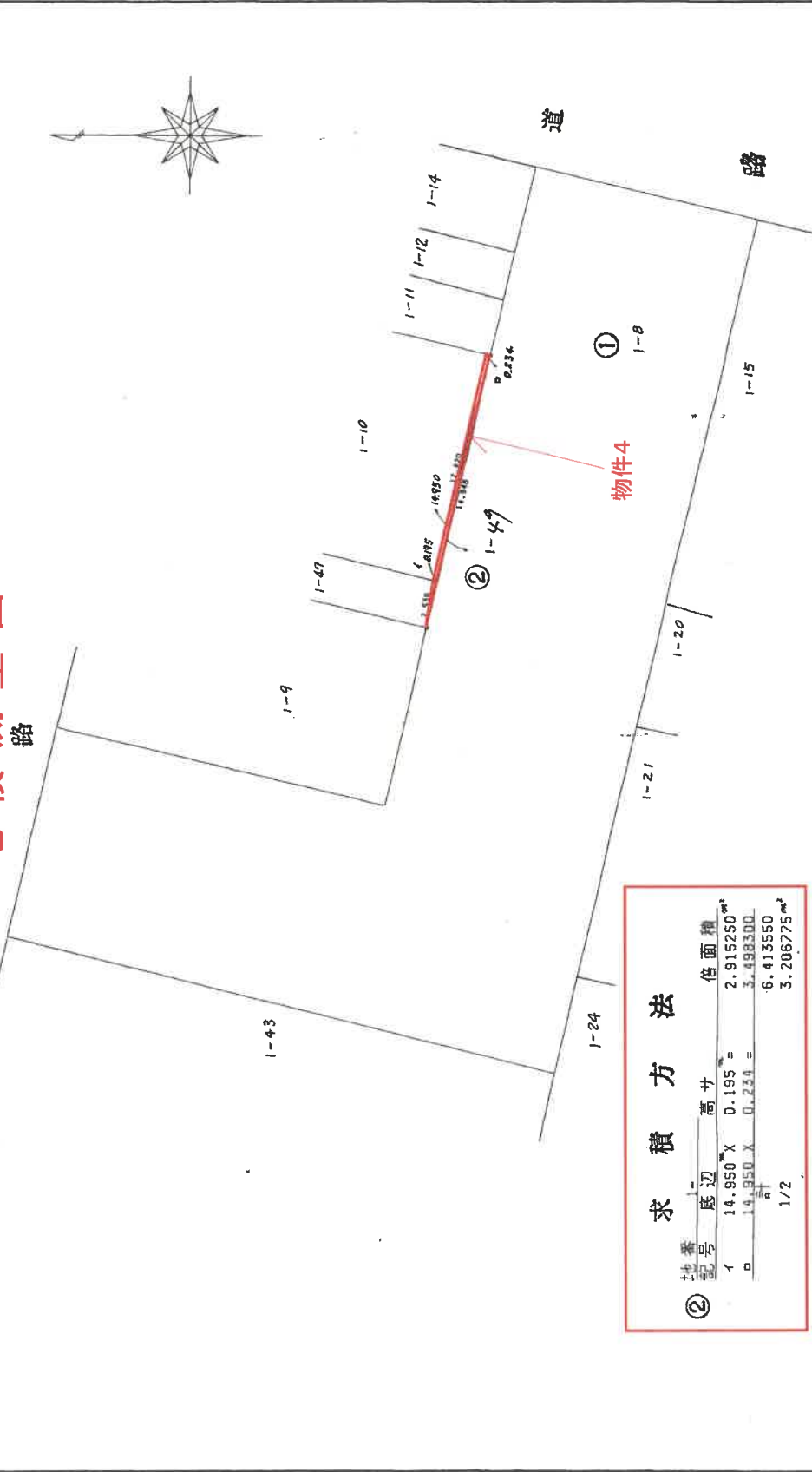
1-47-8前

宇都宮市塙田3丁目

地番

土地の所在

道地積測量図



求積方法

地番	底辺	高さ	借面積
②	14.950	0.195	2.915250
□	14.950	0.234	3.498300
		1/2	6.413550
			3.206775

昭和63年4月8日登記

申請人

作製者

縮尺 1/250

建物図面
各階平面図

0432209 各階平面図 1/2

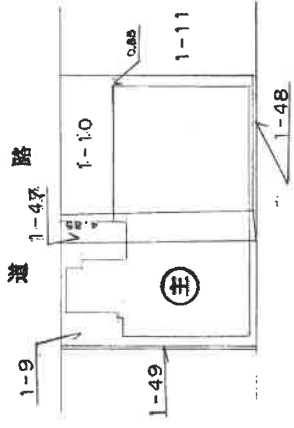
家屋番号 1-9

建物の所在 宇都宮市鳩田三丁目1番地9
同所1番地10、同所1番地47

建築物図面
物件5

求積方法

1階	0.45	X	0.29	=	0.1305
	11.80	X	2.44	=	28.7920
	1.30	X	3.95	=	5.1350
	14.50	X	4.56	=	66.1200
	11.50	X	3.50	=	40.2500
	12.80	X	12.40	=	158.7200
				合計	299.1475
				床面積	299.14 m ²
2階	0.45	X	0.29	=	0.1305
	11.80	X	2.44	=	28.7920
	1.30	X	3.95	=	5.1350
	14.50	X	4.56	=	66.1200
	11.50	X	3.50	=	40.2500
	12.30	X	1.75	=	21.5250
	16.60	X	10.65	=	176.7900
				合計	338.7425
				床面積	338.74 m ²
3階	0.45	X	0.29	=	0.1305
	4.00	X	3.95	=	15.8000
	0.45	X	2.70	=	1.2150
	0.45	X	2.70	=	1.2150
	7.40	X	21.10	=	156.1400
				合計	174.5005
				床面積	174.50 m ²
4階～7階同型	0.45	X	0.29	=	0.1305
	4.00	X	3.95	=	15.8000
	0.45	X	2.70	=	1.2150
	0.45	X	2.70	=	1.2150
	7.40	X	22.90	=	169.4600
				合計	187.8205
				床面積	187.82 m ²



S⑩ / 年 3 月 7 日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

登記年月日：平成1年3月7日

建物図面

各階平面図

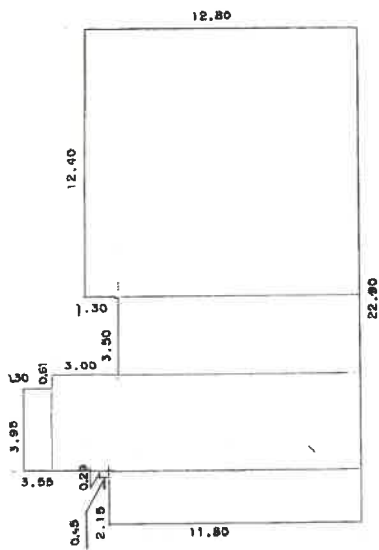
0432210

1-9

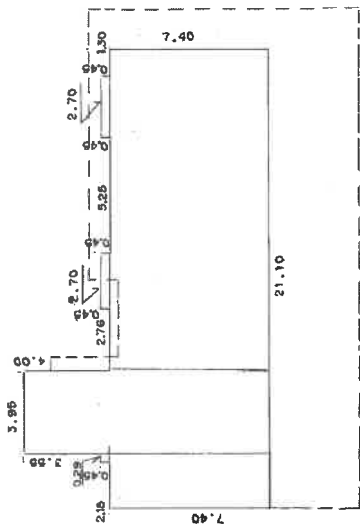
家屋番号
宇都宮市鳩田三丁目1番地9
建物の所在
同所1番地10、同所1番地47

物件5

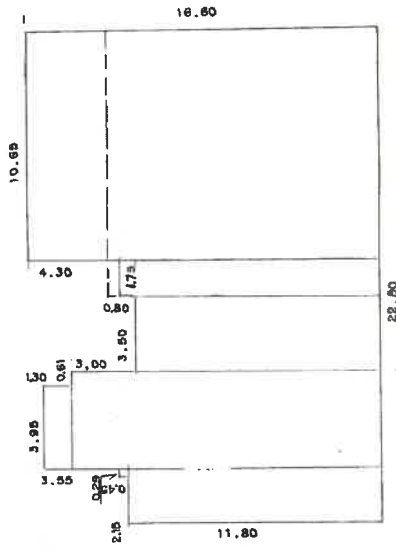
1階



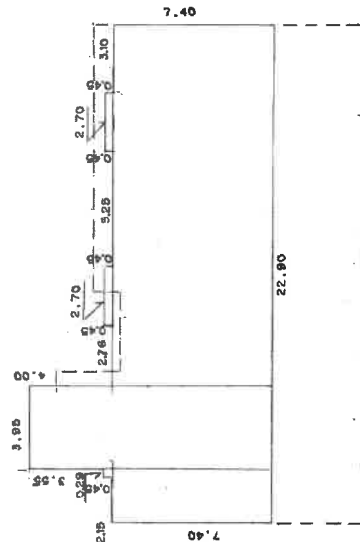
3階



2階



4階～7階同型



SⓈ / 年 3 月 7 日 登記

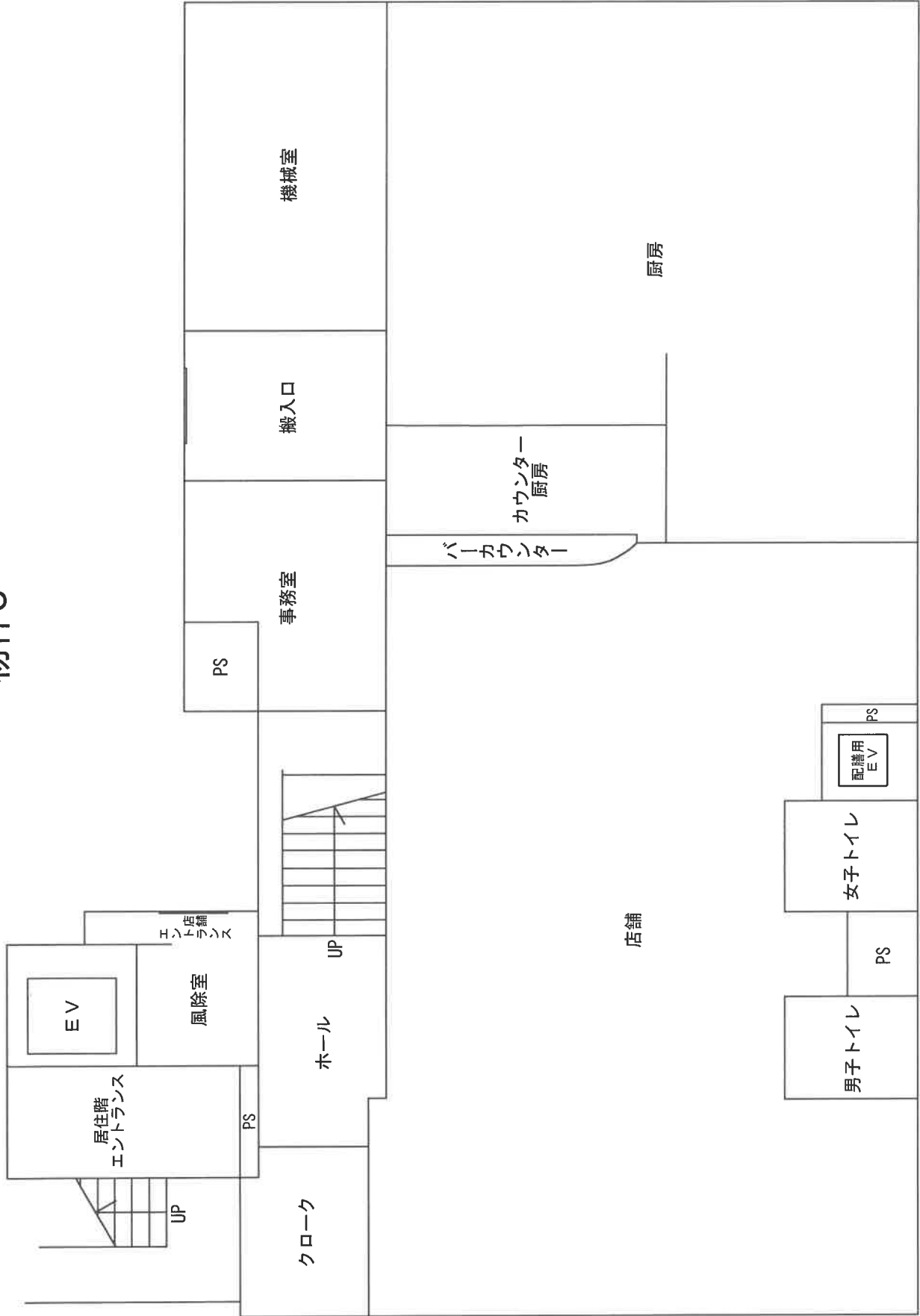
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

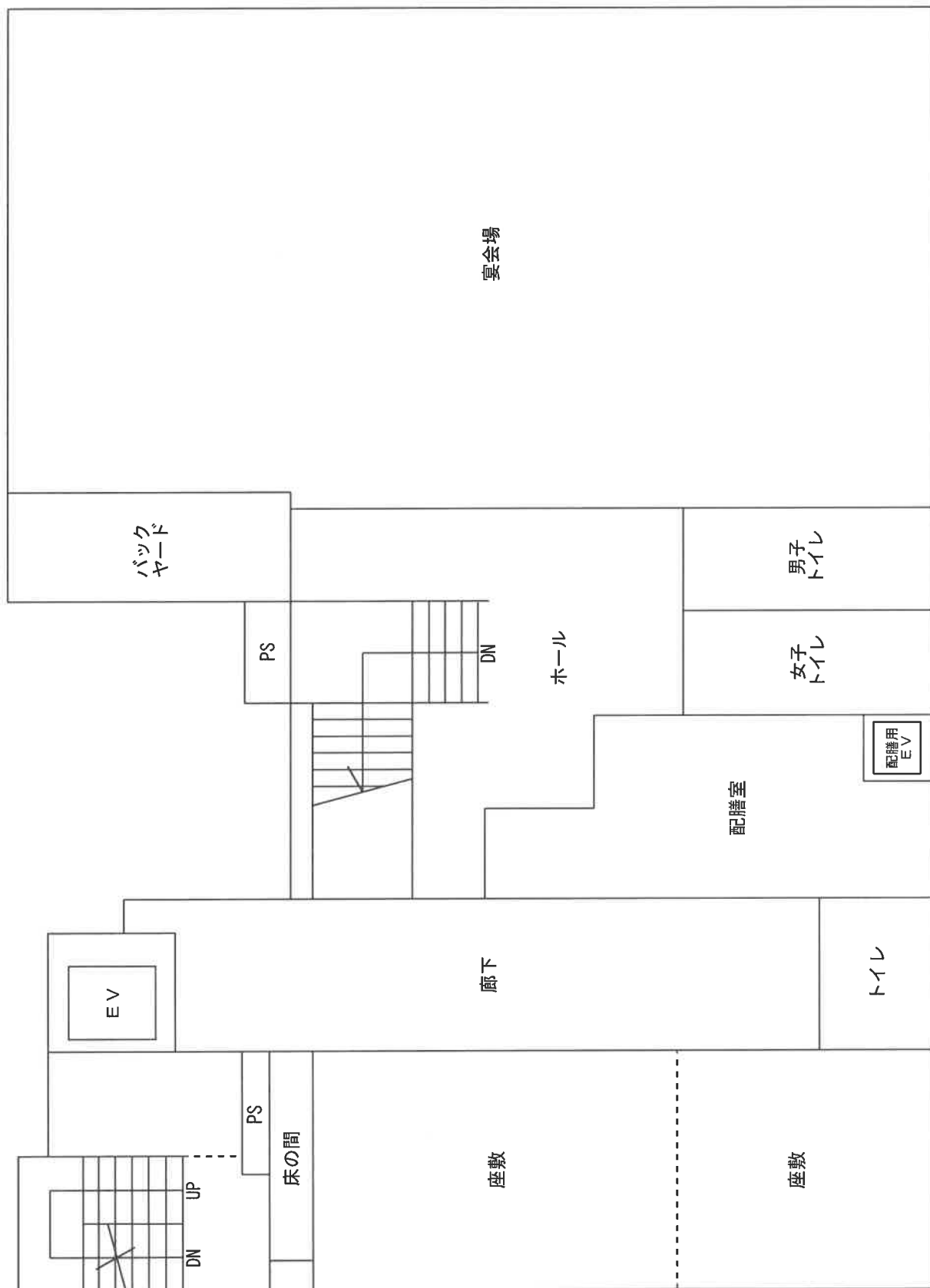
建物間取り図 物件5



(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。

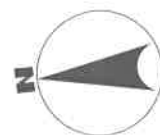
建物間取り図

物件5

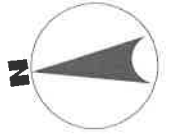
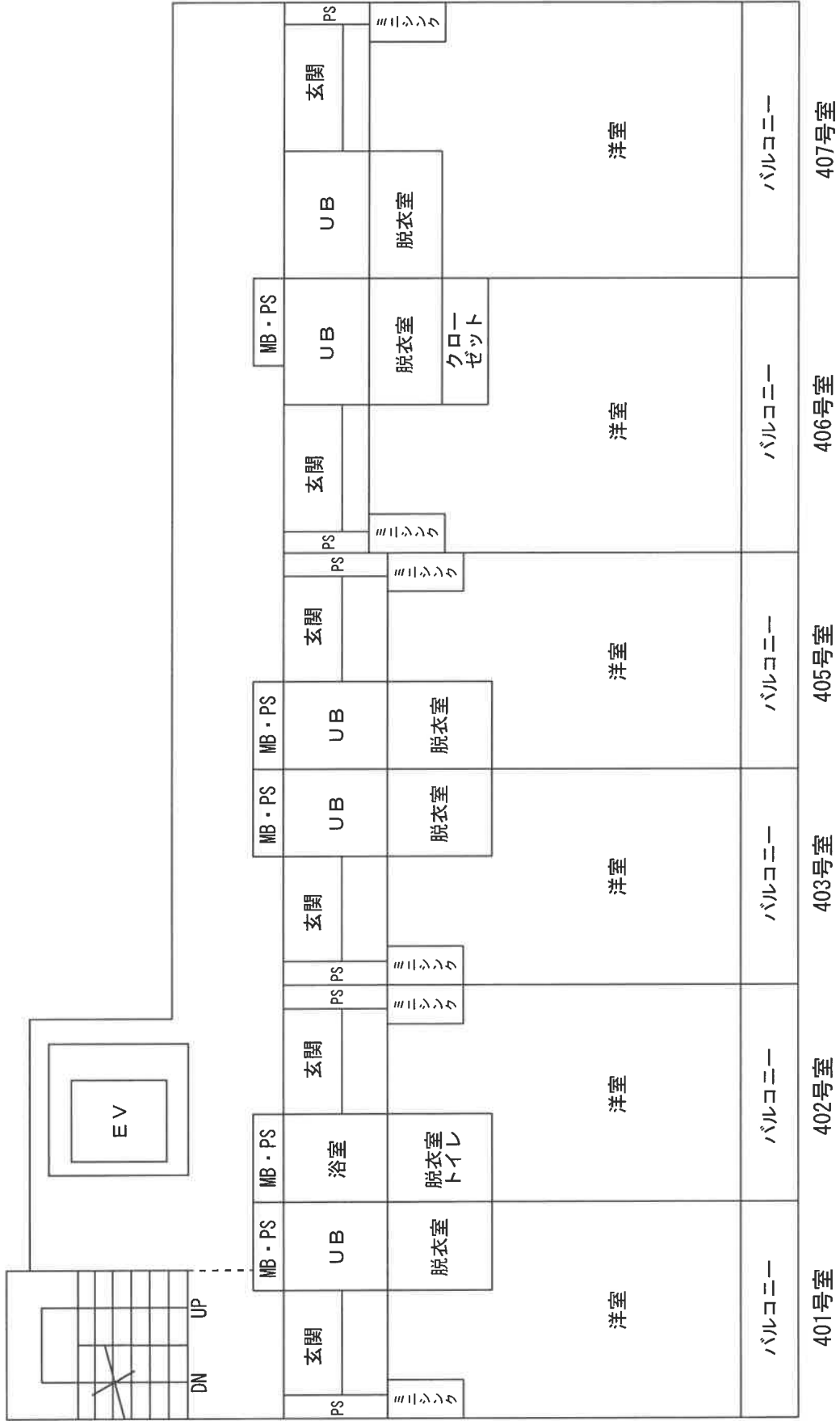


2階

(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。



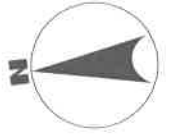
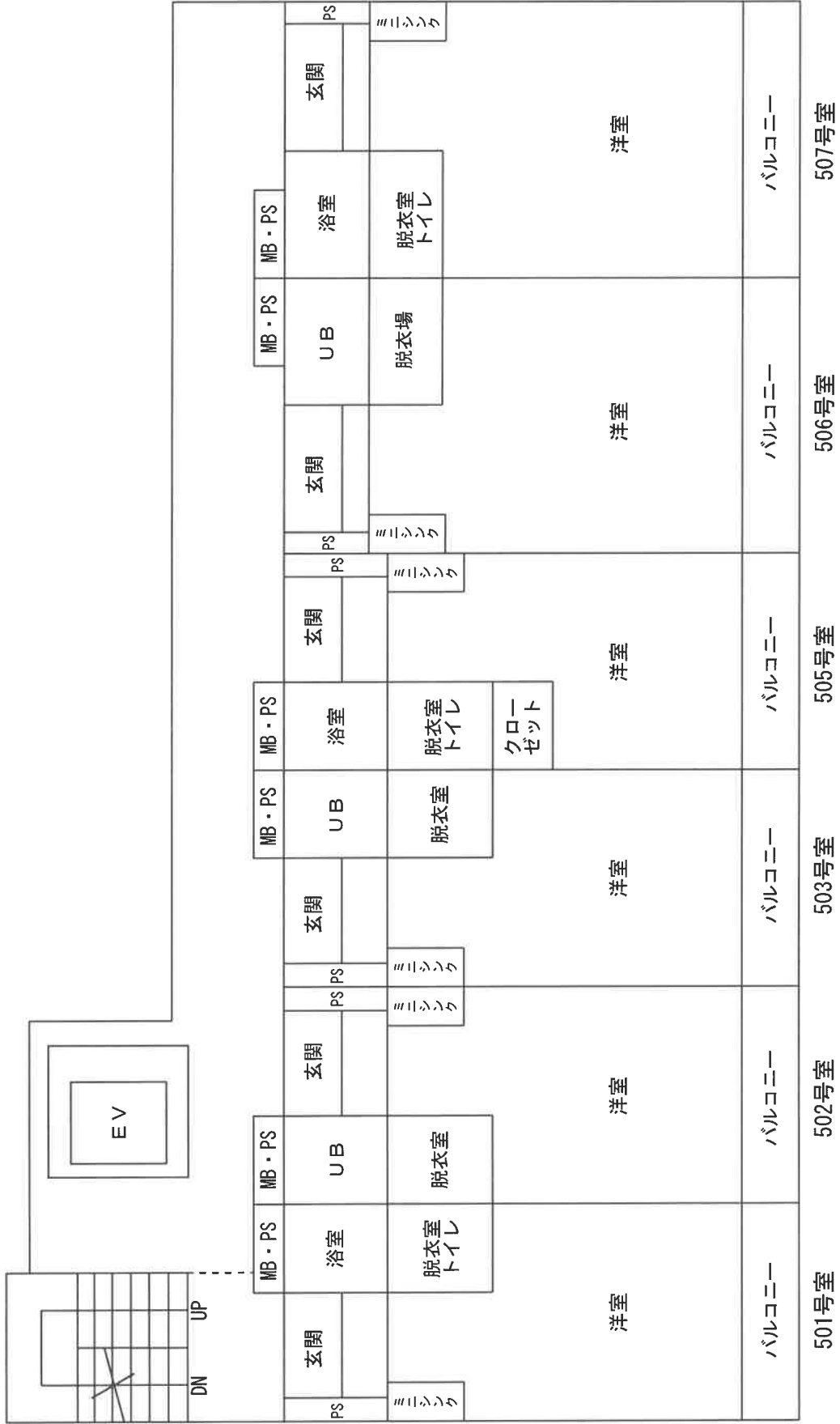
建物間取り図 物件5



4階

(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。

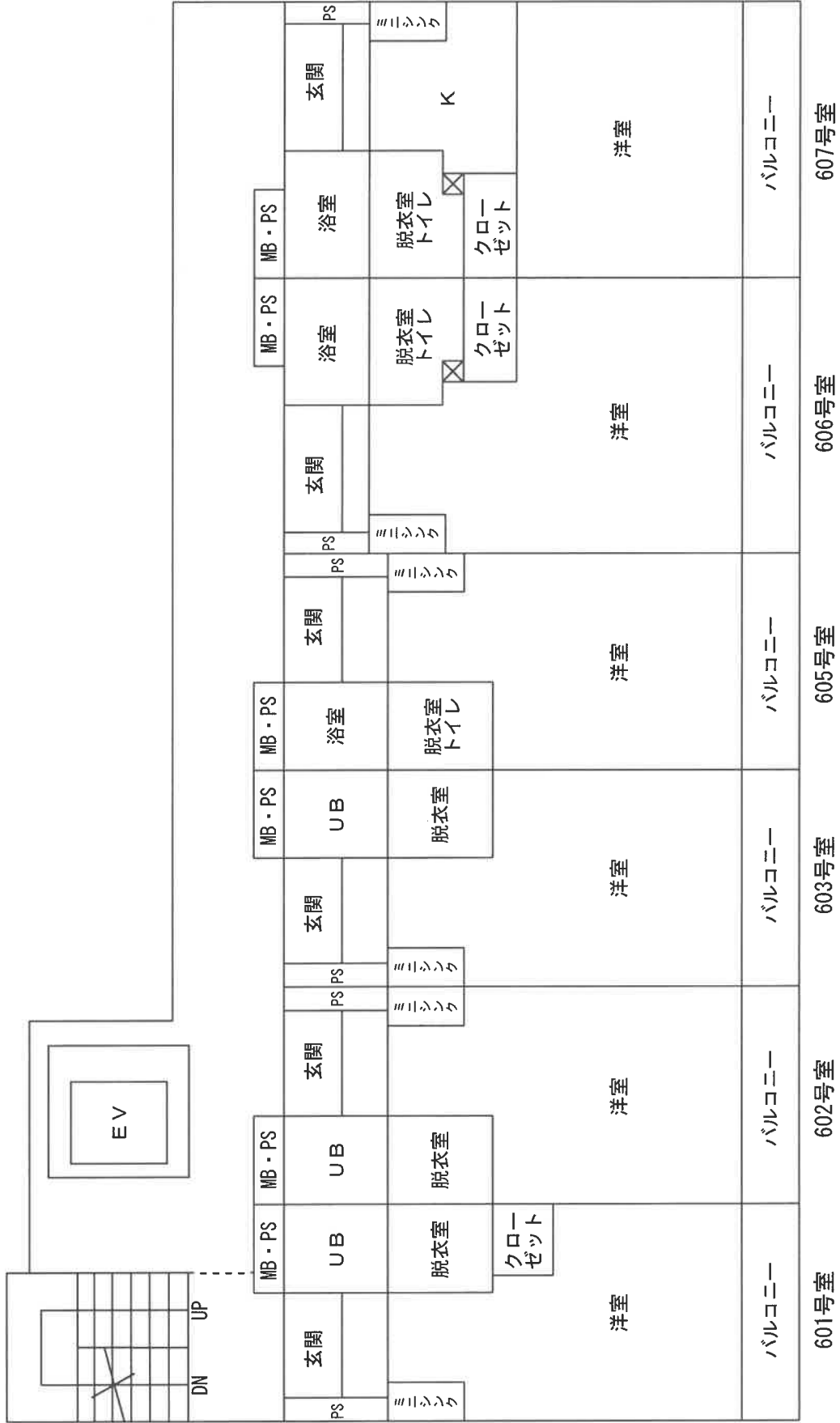
建物間取り図 物件5



5階

(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。

建物間取り図 物件5

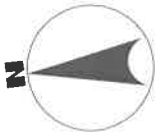
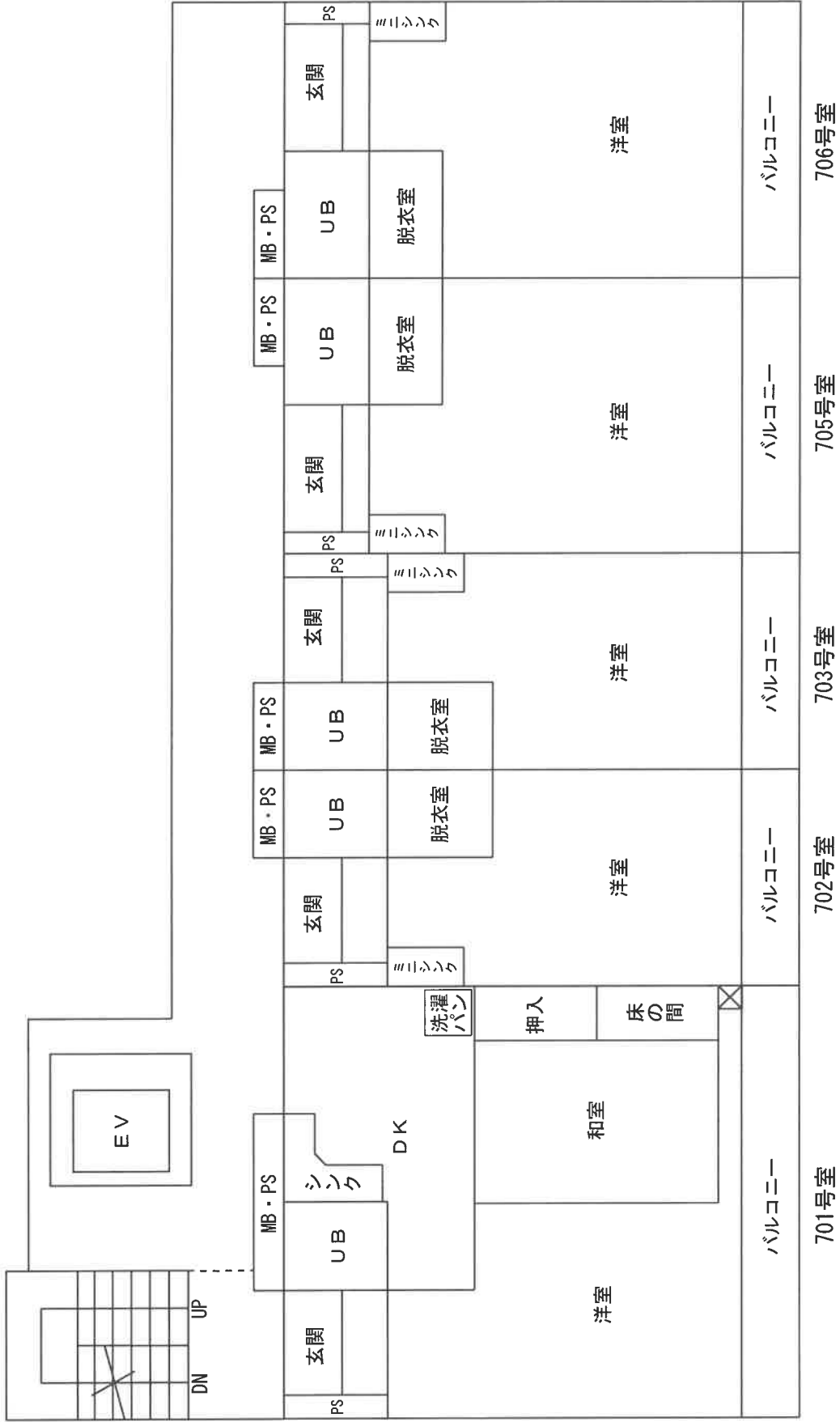


6階

(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。

建物間取り図

物件5



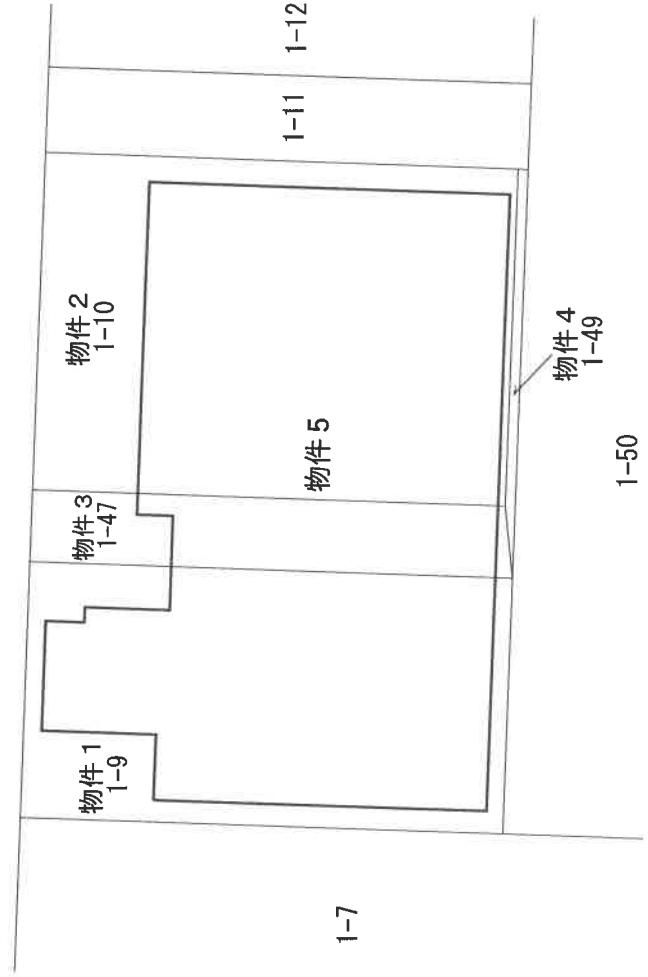
7階

(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



主要地方道 宇都宮向田線 (県庁前通り)



(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。