

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 1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 7月22日から 令和 8年 7月29日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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 8月21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 8月 5日 午前10時00分から 令和 8年 8月 7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 7月 1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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 小山市中央町三丁目2018番地3

建物の名称 ロブレ632

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目2018番3の9

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 868.50平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小山市中央三丁目2018番3

地 目 宅地

地 積 4482.93平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の8万5842

共有者 A 持分100000分の10646

物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号9】

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9】

賃借権

範 囲 専有部分の名称「店舗113」のうち本件所有者の共有持分

賃借人 小山都市開発株式会社

期 限 令和8年5月31日

賃 料 月額33万6875円(消費税相当額含む)

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 ①賃貸人は、賃借人に対し、管理費用として賃料の3パーセント相当額を支払うものとし、管理費用及び賃貸人が支払うべき共用部分に関する修繕積立金(月額合計1万9590円)並びに損害保険料を賃料と相殺して精算する。

②賃貸人が自己都合により賃貸借物件を他に譲渡しようとするときは、賃借人は、賃貸人に対する一方的意思表示によって他に優先してその売渡しを請求できるものとする。

③賃借人又はその転借人は、自己の費用負担において賃借物件に任意に造作を設け、改装又は修繕等を行うことができる。ただし、これらの工事が施設建築物の躯体に著しい影響がある場合には、賃借人は、あらかじめ文書により賃貸人の承諾を得るものとする。

④貸貸人又は賃借人が本契約による金銭債務の履行を遅滞したときは、相手方に対し年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

その他 本件物件の固定資産税及び都市計画税は賃借人が支払い、賃料と相殺している。

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9】

店舗番号B-107につき、転借人株式会社ミナクルが占有している。

店舗番号B-109につき、転借人エンヤワンヤが占有している。

店舗番号B-110につき、転借人株式会社スプリックスが占有している。

店舗番号B-111につき、転借人RIZAP株式会社が占有している。

小山都市開発株式会社が本件所有者を含む共有者全員から一括して賃借し、各店舗入居者に転貸している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9】

本件物件は一棟の建物であるロブレ632の専有部分の店舗床（店舗113）につき本件所有者が有する共有持分についての売却である。

ロブレ632は、隣接する商業施設ロブレとともに、令和11年3月31日をもって閉鎖されることが管理組合の総会で決定している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 小山市中央町三丁目2018番地3

建物の名称 ロブレ632

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目2018番3の9

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 868.50平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小山市中央三丁目2018番3

地 目 宅地

地 積 4482.93平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の8万5842

共有者 A 持分100000分の10646

令和7年(ケ)第48号
令和7年6月17日受理
令和8年1月21日提出

現況調査報告書(物件9)

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 小山市中央町三丁目2018番地3

建物の名称 ロブレ632

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目2018番3の9

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 868.50平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小山市中央三丁目2018番3

地 目 宅地

地 積 4482.93平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の8万5842

共有者 A 持分100000分の10646

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県小山市中央町3丁目3番10号	
建 物	物件9	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 転借人エンヤワンヤ 賃料 286,965円 共益費 109,800円 テナント会費 3,000円 電気料金・上下水道料金 実費	令和7年9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和7年4月分～7年9月分 計2,657,259円 (転借人エンヤワンヤ分) (但し、電気料金・上下水道料金は、令和7年2月分～7年9月分)
管理費等照会先	小山都市開発株式会社	
その他の事項	物件9の売却対象は、共有者持分10万分の1万0646である	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	売却対象は、敷地権割合100万分の8万5842のうちの、共有者持分10万分の1万0646である	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件9関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 小山都市開発株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■(占有者)会社担当者 <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(店舗賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成6年6月1日
最初の契約日	平成7年8月1日
契約等期間	平成6年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成16年5月31日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金33万6,875円(毎月末日限り翌月分支払) <input checked="" type="checkbox"/> 相殺(共有者が諸費用月額19,590円と損害保険料年額を支払い、賃料と相殺) <input checked="" type="checkbox"/> その他(占有者会社が土地建物固定資産税を支払い、賃料と相殺)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 貸主が自己都合により賃貸借物件を他に譲渡しようとするときは、借主は貸主に対する一方的意思表示によって、他に優先して売渡請求ができる
その他	1 賃借人又はその転借人は、自己の費用負担において賃貸借物件に任意に造作を設け、改装又は修繕等を行うことができる。但し、これらの工事が施設建築物の躯体に著しい影響がある場合は、借主は予め文書により貸主の承認を得る 2 貸主又は借主が本契約による金銭債務の履行を遅滞したときは、その相手方に対し、年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 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
9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> B-107 株式会社ミナクル	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・3・10 自R7・3・10 至R10・3・9	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 28,490円 ■敷 □保 140,000円	■他に共益費月額8,908円、電気・ガス・水道代実費負担、テナント会費月額5,000円 ■毎月25日迄翌月分前払
9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> B-109 エンヤワンヤ	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R元・7・1 自R6・7・1 至R11・6・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 286,965円 ■敷 □保 860,895円	■他に共益費月額106,614円、テナント会費月額3,000円、電気・ガス・水道・産廃等処理代実費負担 ■転貸人発行の請求書に従い支払 ■管理費等の滞納あり
9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> B-110 株式会社スプリックス (店舗名 森塾)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・5・1 自R4・5・1 至R9・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 443,700円 ■敷 □保 2,218,500円	■他に共益費月額127,956円、電気・ガス・水道・産廃等処理代実費負担、テナント会費月額5,000円 ■毎月末日迄翌月分前払
9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> B-111 RIZAP株式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・1・16 自R6・1・16 至R11・1・15	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 635,300円 ■敷 □保 3,176,500円	■他に共益費月額230,321円、電気・ガス・水道・産廃等処理代実費負担、テナント会費月額3,000円 ■毎月末日迄翌月分前払
	<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	
	<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	

※ 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
<p>■小山都市開発株式会社 (物件9賃借人兼管理会社) 担当者</p>	<p>1 私の会社は、所有者から一括借り上げという形で物件9の各店舗を賃借し、サブリース契約を結んで各々占有者会社に転貸しています。</p> <p>2 ロブレ632ビルは、もう建ててから30年位になります。このビル自体、令和11年3月末頃をもって一旦閉鎖し、取り壊す予定です。再開発については、令和8年1月頃に準備組合を立ち上げて、地権者と今後の方向性を協議し、色々決めていく予定です。</p>

(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

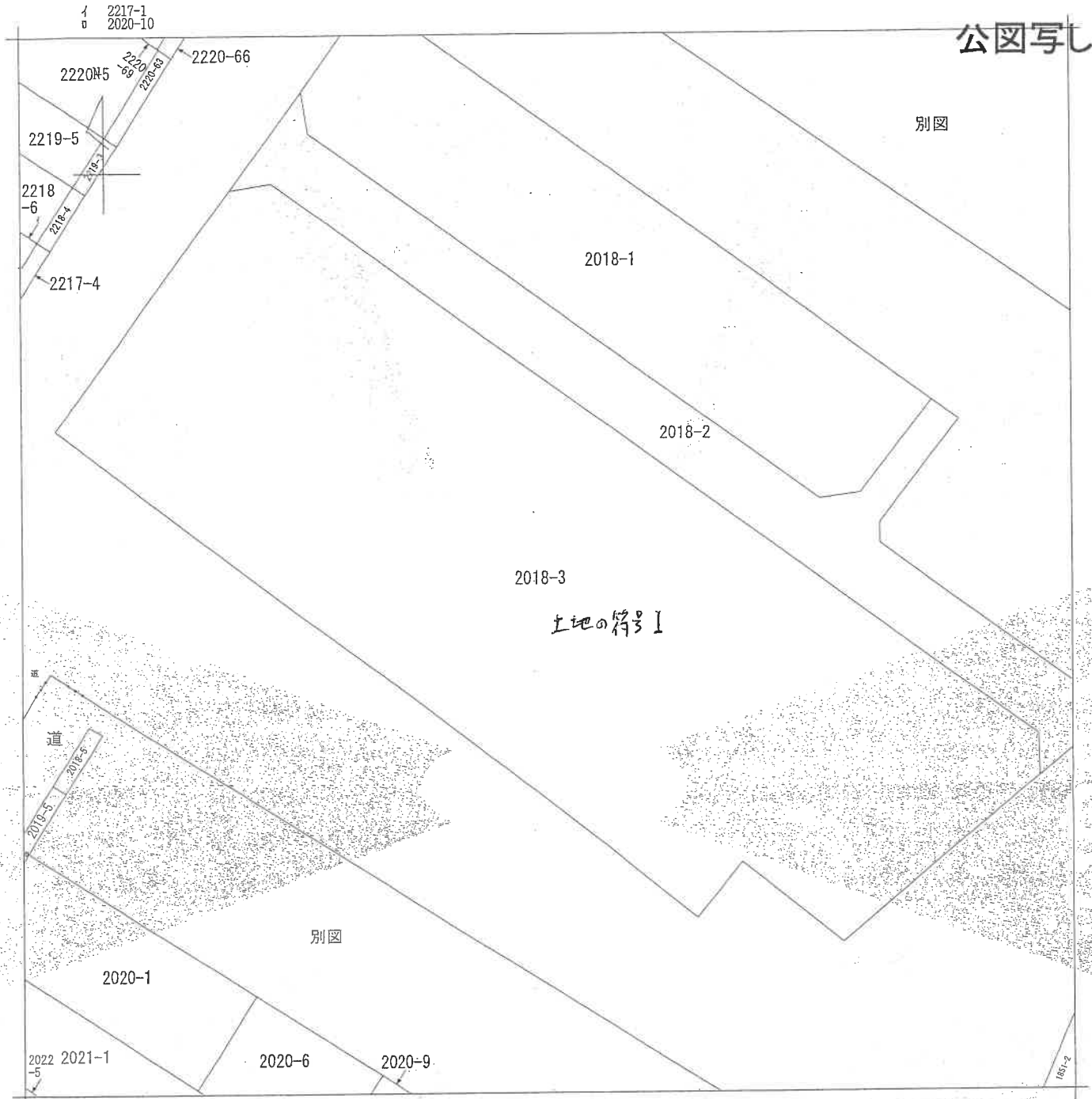
- 1 所有者は催告書投函後、一度当裁判所に来庁したが、現況調査や占有関係については特に何も言っていなかった。よって、現況及び前記利害関係人の陳述により本件物件の占有状況を2～4枚目のとおり認めた。
- 2 物件9は、賃借人小山都市開発株式会社がサブリース契約を転借人らと結び、転借人らが店舗として使用している。
- 3 本件建物は、再開発のために令和11年3月末頃閉鎖され、取り壊される予定である。再開発に関する今後の具体的な方向性については、令和8年1月頃に準備組合を設置し、その中で決めていくものと考えられる。
- 4 敷地権の目的である土地の符号1土地の北西側に幅員約16mの県道（栗宮喜沢線）が、同土地の北東側に幅員約7.5mの市道（2270号線）が、同土地の南東側に幅員約12mの市道（2263号線）それぞれ接面しており、当該各道路はいずれも建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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9月22日(月) 14:00-14:15	物件所在地	物件調査、写真撮影
R7年9月30日(火) 12:20-12:30	管理会社事務所	賃借人(管理会社) 小山都市開発株式会社担当者と面談
R7年10月27日(月) 14:00-15:00	物件所在地	建物内占有者会社(各店舗)担当者と面談、写真撮影 賃借人(管理会社)担当者及び評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写し



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



- A 中央町 2丁目
- B 中央町 2丁目
- C 中央町 3丁目
- D 中央町 3丁目

請求分	所在		小山市中央町三丁目		地番	2018番3		
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日	平成5年3月24日			備付年月日(原図)		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和7年4月17日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：39-1

(1/1)

(8枚目)

土地所在図写し

登記年月日：平成5年3月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局 小山出張所管轄)
令和7年4月17日 宇都宮地方方法務局

登記官

(9枚目)

土地所在図

3-1

2018-3

小山市中央町3丁目

地番

土地の所在

0030433

2018-2

2018-3

土地の符号

2019-3

2020-7

2020-2

2020-9

2020-6

2020-1

2016-20

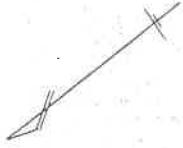
2016-19

2017-2

2017-3

2018-5

2019-5



道路

昭和5年3月26日登記

縮尺 1/500

申請人

作製者

地積測量図写し

登記年月日：平成5年3月26日

5段

0030434

地図番号

3-2
地積測量図

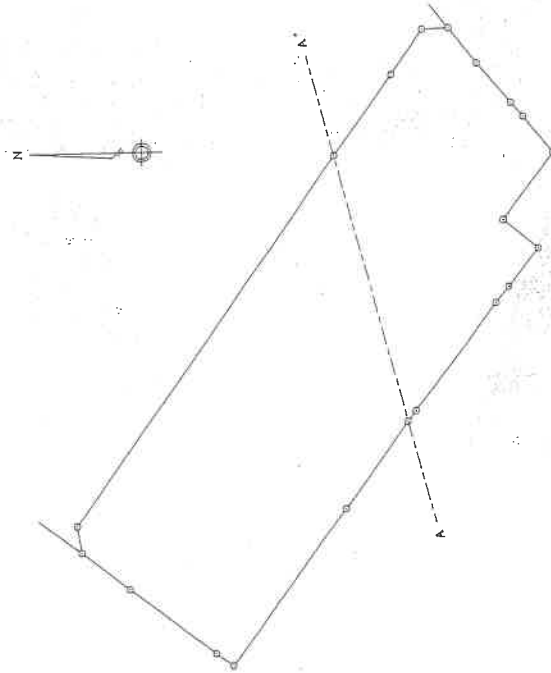
2018番3
10000

土地の所在
小山市中央町3丁目

土地の形状

地番NO	底辺	高さ	三斜求積表	面積	積地
1	15.27	2.61	×	39.8547	
2	50.83	12.14	×	617.0762	
3	43.31	16.51	×	715.0481	
4	36.02	3.96	×	142.6392	
5	83.99	39.57	×	3323.4843	
6	65.41	12.21	×	798.6561	
7	51.09	1.94	×	99.1146	
8	49.67	20.63	×	1024.6921	
9	41.00	12.45	×	510.4500	
10	15.55	2.08	×	32.3440	
11	12.60	6.22	×	78.3720	
12	34.20	17.77	×	607.7340	
13	34.20	14.53	×	496.9260	
14	21.69	2.44	×	52.9236	
15	19.36	6.98	×	135.1328	
16	23.21	5.81	×	134.8501	
17	16.42	7.52	×	123.4784	
18	12.08	2.74	×	33.0992	
合計				8965.8754	
合算				4482.93770	4482.93 m ²

全体図



縮尺 1/1000

申請者
嘱託者

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。

(宇都宮地方方法務局 小山出張所管轄)

令和7年4月17日

宇都宮地方方法務局

登記官

(10枚目)

地積測量図写し

登記年月日：平成5年3月26日

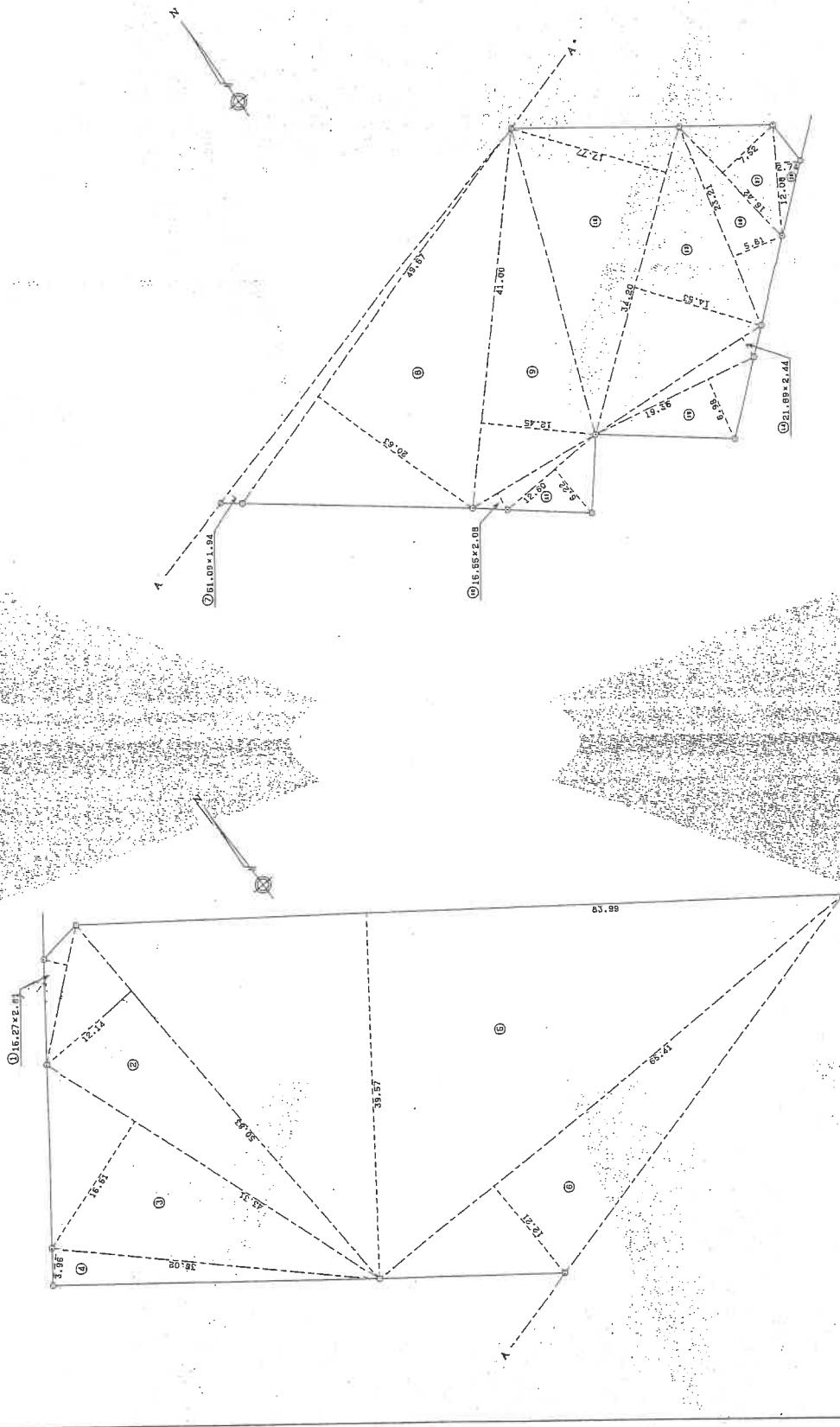
3-3
地積測量図 地図番号

地番
12018番3

土地の所在
小山市中央町3丁目

0030435

土地の符号 I



縮尺
1/500

申請者
原記名者

年 3月23日(作製)

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。

(宇都宮地方方法務局 小山出張所管轄)

令和7年4月17日

宇都宮地方方法務局

登記官

(1/枚目)

各階平面図・建物図面写し

登記年月日：平成6年6月28日

各階平面図 1125922

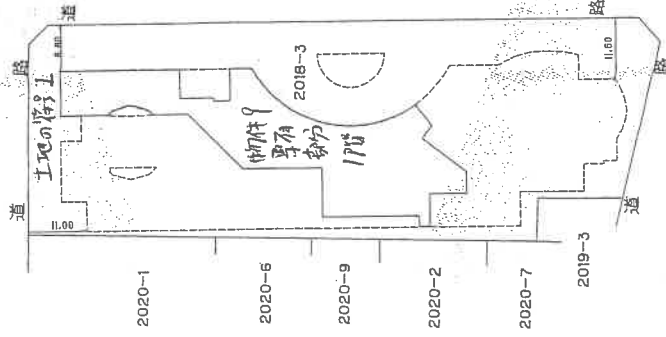
建物図面

(1/2)

家屋番号	中央町三丁目 2018番3の9
建物の所在	小山市中央町三丁目2018番地3

物件9号有る部分1階

建物の存する部分 1階



S(H)6年6月28日登記

(単位はメートル)

作製者		申請人	
作製年月日	平成6年6月25日	縮尺	1/1000

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。

(宇都宮地方事務所 小山出張所管轄)
令和7年4月17日 宇都宮地方事務所

登記簿

(12枚目)

登記年月日：平成6年6月28日

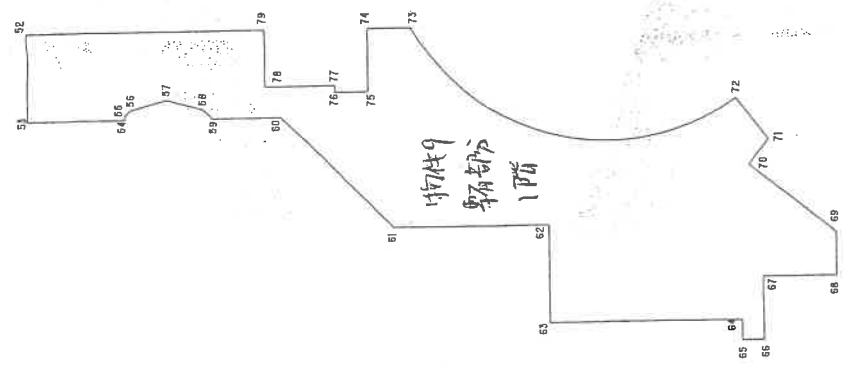
各階平面図(2/2)

建築物図一面

各階平面図 1125923

家屋番号 小山市中央町三丁目 2018番3の9
 建築物の所在 小山市中央町三丁目2018番地3

1階



測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
52	29.1000	2.5000	-20.51250000	8.205
53	20.8950	2.5000	-20.51250000	9.255
54	20.8950	11.7550	4.10249500	0.348
55	21.2440	11.7550	10.75592250	0.800
56	21.8100	12.3210	18.53078400	3.603
57	22.7480	15.8000	0.00000000	3.598
58	21.8100	18.2740	-35.71472200	1.294
59	20.8950	20.1950	-18.47293500	6.360
60	20.8950	26.5690	-279.66070000	14.566
61	10.5950	36.8690	-379.75070000	14.551
62	10.5950	51.5200	-465.48320000	9.035
63	1.5600	51.5200	-465.48320000	18.175
64	1.5600	69.6950	-133.46592500	1.915
65	-0.3550	69.6950	-133.46592500	2.010
66	-0.3550	71.7050	424.85212500	5.925
67	5.5700	71.7050	424.85212500	6.665
68	5.5700	78.5700	316.40139000	4.027
69	9.5970	78.5700	608.17102000	10.211
70	15.8560	70.5020	605.11666600	2.960
71	18.1800	72.3360	449.42356600	4.855
72	22.0690	69.2960	759.28926000	31.331
73	29.0500	38.7550	270.54865500	4.110
74	29.0500	34.6450	-203.36615000	5.870
75	23.1800	34.6450	-203.36615000	3.140
76	23.1800	31.5090	18.53310000	0.620
77	23.8000	31.5090	19.55310000	6.395
78	23.8000	25.1100	133.08300000	5.300
79	29.1000	25.1100	133.08300000	22.610
低層積				2038.0035060
次円面積				1019.0017530
床面積				-150.499637
面積積				668.5021160
床面積				668.50 ㎡

(単位はメートル)

縮尺 1/500	申請人
縮尺 1/	製
作年月日	平成 6 年 6 月 25 日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (宇都宮地方務局 小山出張所 管轄)
 令和 7 年 4 月 17 日 宇都宮地方務局

登記官

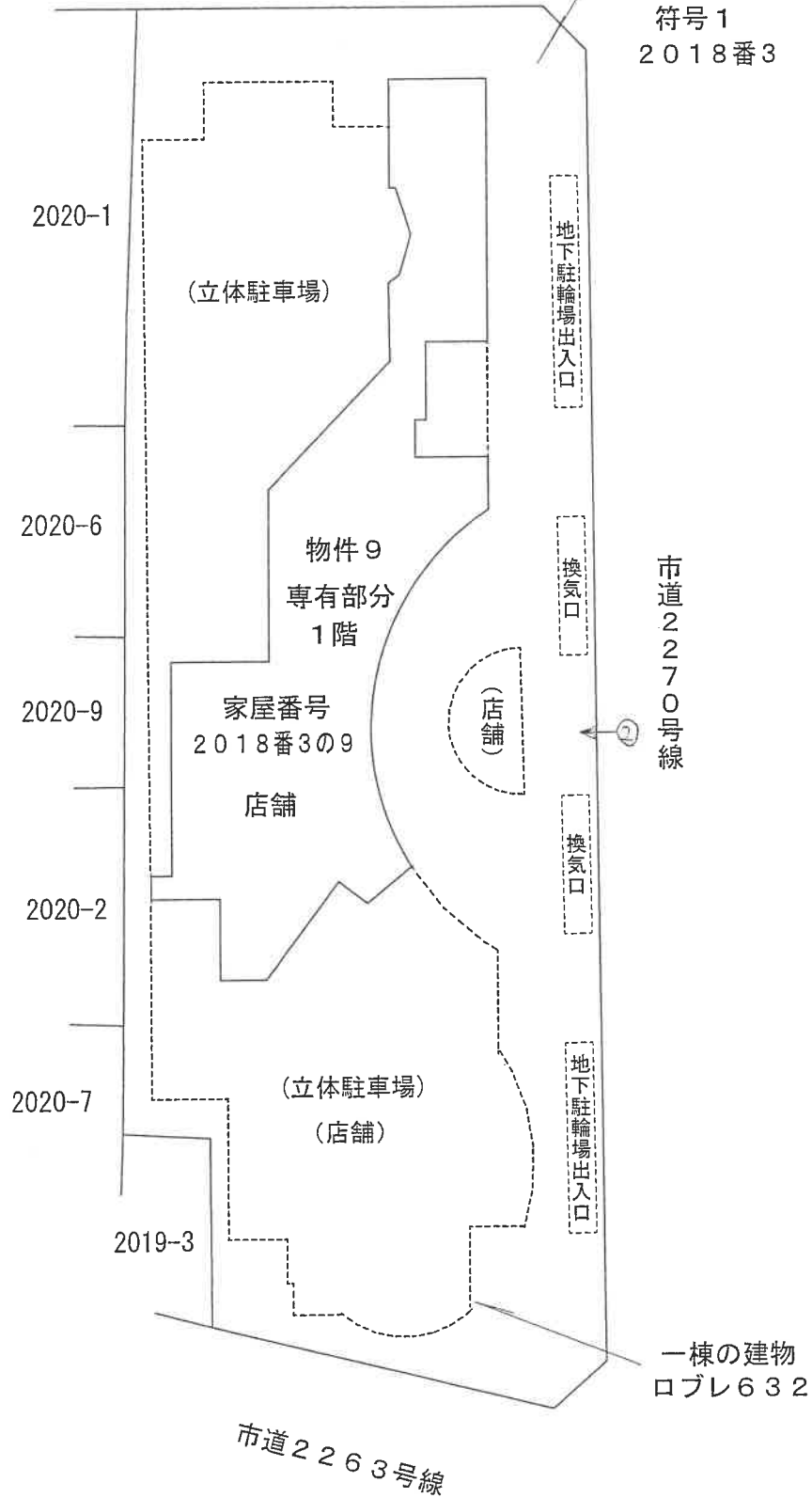
(13枚目)



県道栗宮喜沢線

敷地権の目的
である土地

符号 1
2018番3

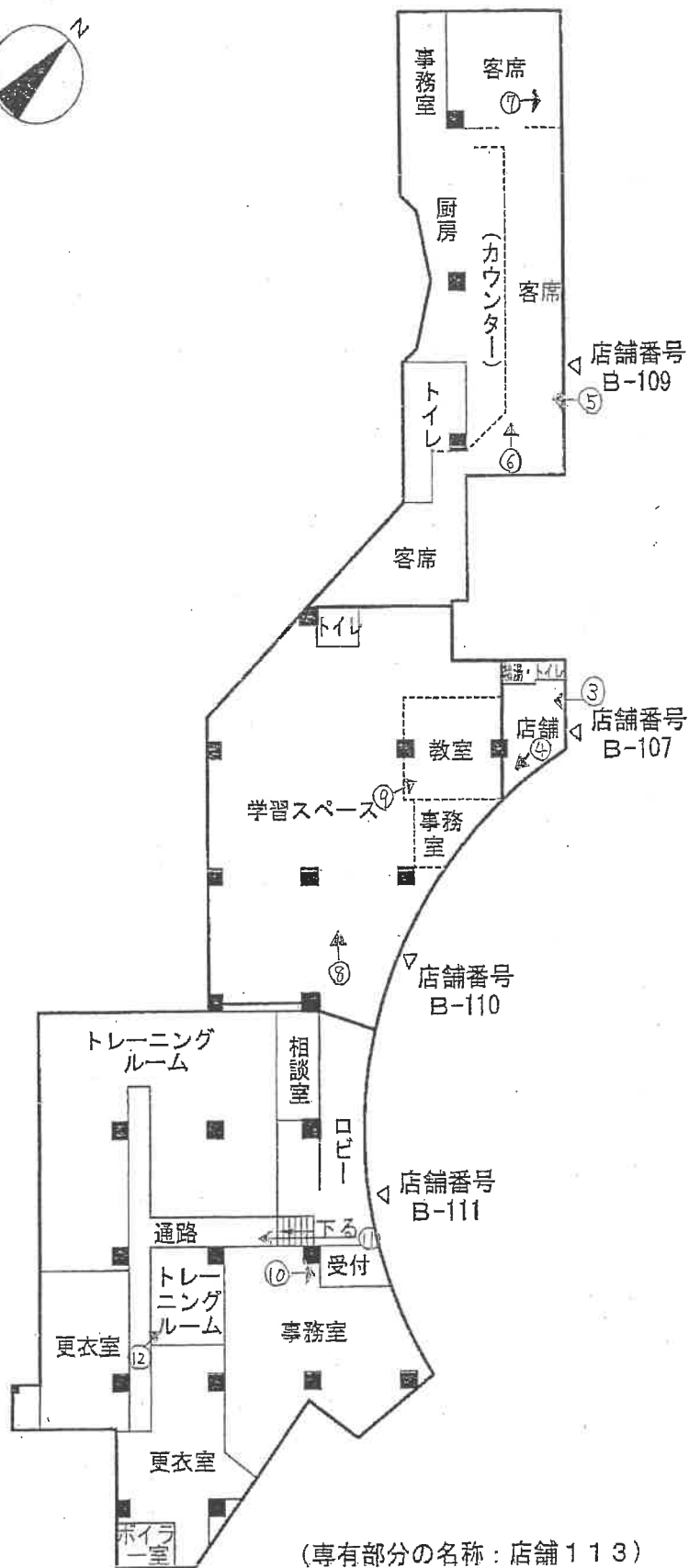


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

写真撮影位置・方向

(14 枚目)

土地建物位置関係図



※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

←○ 写真撮影位置・方向

間取図

写真1



写真2



写真3 (株式会社ミナクル内)



写真4



写真5 (エンヤワanya内)

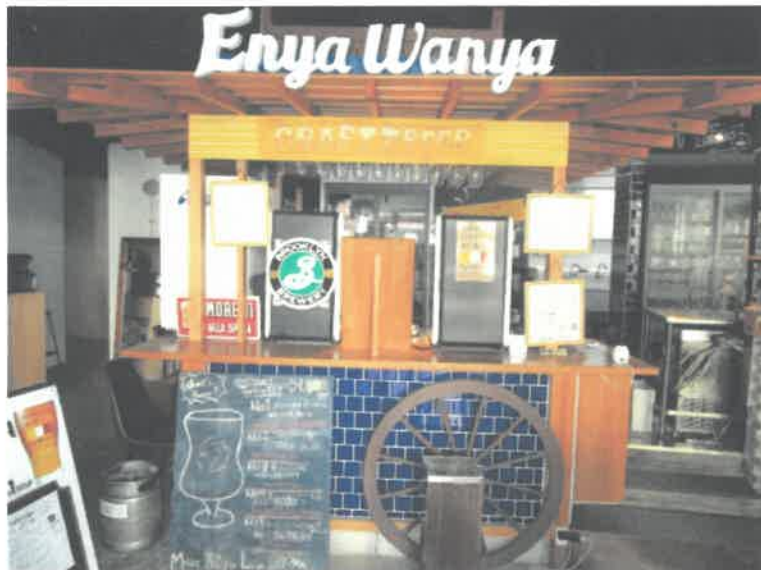


写真6



写真7



写真8 (森塾内)



写真9



写真10 (RIZAP株式会社内)



写真11



写真12



令和 7年 (ケ) 第 48号
【物件9】
令和 7年 6月 4日 受 命
令和 7年10月27日 現地調査
令和 8年 1月26日 評 価
令和 8年 2月 2日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
市 村 明 洋

第1 評価額

番号	評 価 額
物件9	金 15,227,000円

本件評価額は、敷地権付区分所有建物の共有持分の価格である。

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	項目	登記	現況	
9	(一棟の建物の表示)		登記簿とほぼ同じ	
	所在	小山市中央三丁目2018番地3		
	建物の名称	ロブレ632		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造		
	床面積	陸屋根地下1階付8階建		
		1階		2,553.11㎡
		2階		2,457.25㎡
		3階		2,329.95㎡
		4階		3,014.08㎡
		5階		2,885.74㎡
		6階		2,885.74㎡
		7階		2,885.74㎡
		8階		2,885.74㎡
	地下 1階	3,359.19㎡		
	(専有部分の建物の表示)			登記簿とほぼ同じ
家屋番号	中央町三丁目 2018番3の9			
種類	店舗			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建			
床面積	1階部分 868.50㎡			
(敷地権の目的である土地の表示)		登記簿とほぼ同じ		
土地の符号	1			
所在及び地番	小山市中央三丁目 2018番3			
地目	宅地			
地積	4,482.93㎡			
(敷地権の表示)				
土地の符号	1			
敷地権の種類	所有権			
敷地権の割合	1,000,000分の85,842			
共有者	A			
持分	100,000分の10,646			

特記事項

本件一棟の建物であるロブレ632は、隣接する商業施設ロブレとともに、令和11年3月31日で閉鎖されることが管理組合の総会で決定している。

閉鎖後は再開発(再々開発)が行われる予定であるが、現在は再開発準備組合の設立段階であり、事業の詳細については未定である。

なお両建物は、権利の一部を小山市が所有しており、再開発によりその所有床を公共施設とする計画がある。

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

位置・交通	JR宇都宮線「小山」駅から西方へ直線で約150mに位置する。	
付近の状況	<p>当地域は、JR小山駅の西口至近に再開発ビル等が見られる商業地域。西口広場の南側に商業施設ロブレが存し、三夜通りを挟んで西側に本件一棟の建物であるロブレ632が立地している。その北側、阿夫利通りを挟んで、住戸・店舗・事務所等からなるカーサロブレが存する。</p> <p>当該三棟の再開発ビルのほか、周辺には飲食店等が入居する雑居ビルが見られる。</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 その他	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 小山中央第一地区第一種市街地再開発事業
画地条件	<p>符号1 地積：4,482.93㎡ 間口：(南北)39.5m～41.0m 奥行：(東西)97.0m～120.0m 形状：若干不整形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：三方路</p>	
接面道路の状況	<p>南東側：幅員約12m舗装市道2263号線(三夜通り。建築基準法第42条1項1号の道路に該当)</p> <p>北東側：幅員約7.5m舗装市道2270号線(阿夫利通り。同上の道路に該当)</p> <p>北西側：幅員約16m舗装県道(栗宮喜沢線。同上の道路に該当)</p>	
土地の利用状況等	<p>符号1の土地は、物件9を含む一棟の建物「ロブレ632」の敷地として利用されている。</p> <p>北東側阿夫利通り沿いに地下駐輪場の出入口及び換気口があるのを除き、敷地のほぼ全面に一棟の建物が存する。建物南西側の1～3階及び同じく北東側の1階が貸店舗・事務所、地上階のその他の部分及び屋上が自走式の駐車場になっており、県道側に駐車場の出入口がある。また地下1階は駐輪場になっている。</p> <p>建物の地下1階、3階及び8階には南東側の三夜通りを渡ってロブレへ至る連絡通路が設けられている。</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）が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>調査の履歴、並びに土壌汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。</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

(1) 一棟の建物の概要

建物の名称	ロブレ632
建物の用途	店舗・事務所・駐車場・駐輪場
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) 平成6年5月31日新築 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 18年※</p> <p>※閉鎖が決まった建物であるが、再開発事業の予定があることから、建物の存続を前提とした耐用年数を採用し、事業の不確実性や未収入期間の存在等の各種リスクについて、評価の最後に市場性修正にて勘案した。積算価格の査定における建物現価率、収益価格の査定における還元利回り等は当該前提に基づく。</p>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
仕様	<p>構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋根：陸屋根(駐車場。アスファルト防水・押さえコンクリート仕上げ) 外壁：ALC(吹付仕上げ)</p>
設備等	エレベーター：3基
建物の品等	<p>使用資材：普通 施工：普通 設計の良否：普通</p>
管理の形態等	<p>管理組合：有 名称：ロブレ632管理組合 法人格：有 管理会社：小山都市開発株式会社</p>
管理の状況	普通
特記事項	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階部分北東側（専有部分の名称「店舗113」）
床 面 積	868.50㎡（登記。内法面積）
間 取 り	店舗4区画（B-107、-109、-110、-111）
仕 様	内 壁：コンクリート打ち放し、石膏ボード 他 天 井：石膏ボード 他 床 ：土間コンクリート 他 ※スケルトン貸しのため、内装は基本的に賃借人（転借人）の負担により設置されている。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：月額10,105円 修繕積立金：月額 9,485円 そ の 他：損害保険料別途。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>小山都市開発株式会社が、本件所有者らから当該専有部分（店舗113）を一括で賃借し、これを各店舗入居者が転借して占有している。</p> <p>本件所有者と賃借人との間の賃貸借契約の概要は契約書等によれば以下のとおり。</p> <p>貸 主：A（本件所有者） 借 主：小山都市開発株式会社 用 途：店舗 契約期間：[当初契約期間] 平成6年6月1日から10年間（自動更新） [現在の契約] 令和6年6月1日～令和8年5月31日（2年間） 賃 料：月額336,875円（毎月末日限り翌月分支払） 敷 金：なし そ の 他：前記管理費等、並びに借主が代表して支払っている土地建物の固定資産税及び都市計画税と、賃料を相殺して授受している。</p>

特 記 事 項	○本件賃借人である小山都市開発株式会社と、各転借人との契約内容等については、現況調査報告書の記載のとおりである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

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求める。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算し、階層別等の個別格差を考慮して、積算価格を以下のとおり査定した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
350,000	868.50	/	0.29	88,153,000

ア 再調達原価：350,000円/m²

イ 専有面積：868.50m²(登記数量)

ウ 共有持分割合：ここでは考慮しない。

エ 現価率：経過年数32年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数18年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}18\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}20\%) \\ &\doteq 0.29 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格

符号1の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮して建付地価格を求め、敷地権割合を乗じて、敷地権価格を査定した。

標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減 価 エ	共有持 分割合 オ	敷地権 割合 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
128,000	1.09	4,482.93	1.00	/	85842/1000000	53,691,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小山(県)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$128,000\text{円/m}^2 \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/108 \doteq 128,000\text{円/m}^2$$

◇時点修正：年率+0.7%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+8%補正。

- イ 個別格差：1.09 画地条件(三方路+10%、形状▲1%)
- ウ 地積：登記記載の地積。
- エ 建付減価：必要なし。
- オ 共有持分割合：ここでは考慮しない。
- カ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格 (敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 (階層・位置 ・品等程度) ウ	共有持分 割合 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
88,153,000	53,691,000	2.10	$\frac{10646}{100000}$	31,711,000

- ウ 個別格差：2.10(階層別格差1.40×位置別格差1.00×品等格差1.50)※

※本件専有部分が1階部分の店舗である一方、他の大部分が駐車場である点を
勘案して査定。

- エ 共有持分割合：100,000分の10,646(登記記載割合)

2 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て、収益価格を以下のとおり求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) (ア-イ)×ウ÷エ×オ
4,042,500	390,000	1.00	12.0%	1.00	30,438,000

ア 総 収 益：実額賃料を採用。

イ 総 費 用：管理費、修繕積立金、公租公課、損害保険料の実額を考慮して査定。

ウ 家賃等補正：必要なし。

エ 還元利回り：類似の不動産投資における標準的な利回りを参考に、物件の地域性・個別性を加味して査定。

オ その他補正：必要なし。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

査定した積算価格及び収益価格は下記のとおりである。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	31,711,000	0.00	31,711,000
② 収益価格	—	—	30,438,000
③ 調整後の価格			31,075,000

イ 占有減価修正：必要なし。

積算価格は不動産の費用性及び市場性を反映した価格で説明性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性を反映した価格で、本件のような貸家の取引においては有力な指標である。

以上より、積算価格と収益価格を同等に重視して試算価格を上記③のとおり調整した。

$$(31,711,000円 + 30,438,000円) \div 2 = 31,075,000円$$

(2) 評価額の判定

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

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
31,075,000	0.70	0.70	1.00	15,227,000
一括価格 (合計)				15,227,000

イ 市場性修正：0.70(閉鎖が決まり再開発事業が予定されている点について、再開発事業の実現性や、計画・期間の不確実性等を勘案して計上)

ウ 競売市場性修正：0.70

エ 滞納管理費等相当額：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小山(県)5-1

所 在：小山市城山町3丁目1983番3外
「城山町3-2-18」

地 目：宅地

価 格：138,000円/m²

位 置：小山駅駅前広場

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：288m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西25m県道

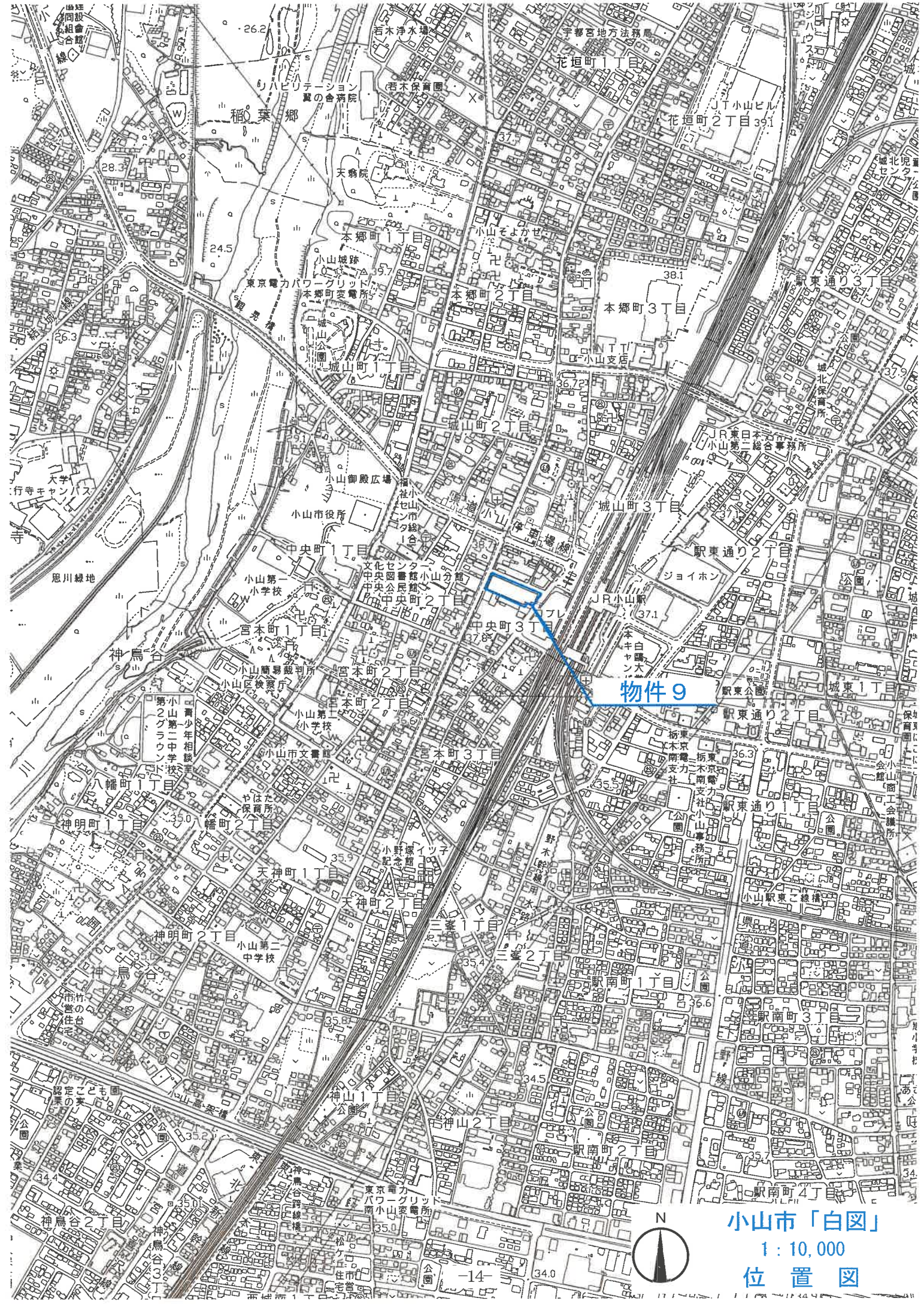
用途 指定 等：市街化区域、商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）
準防火地域

地域 の 概要：小山駅前の店舗、事務所等の連たんする高度商業地域

第7 附属資料

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

以 上

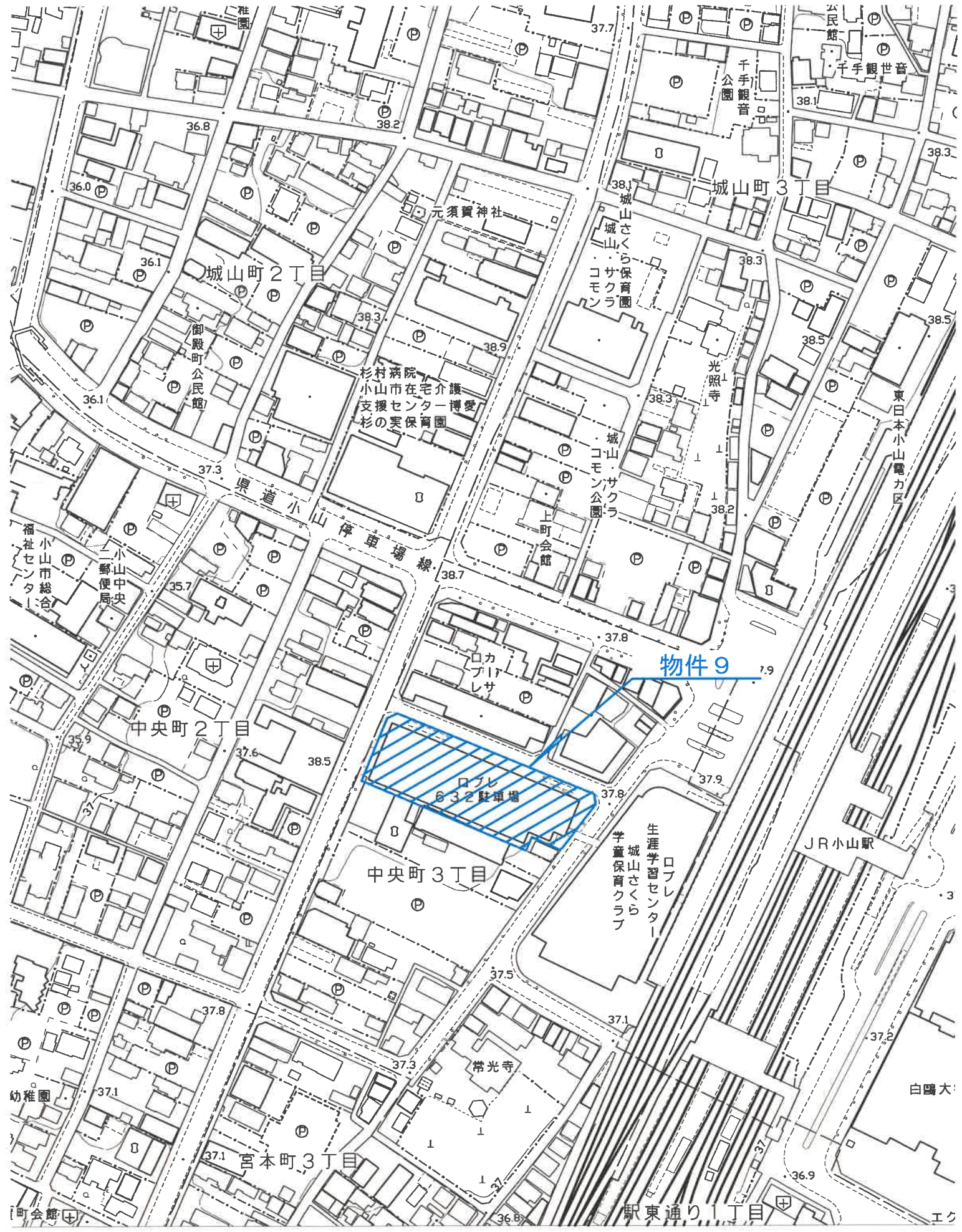


物件9

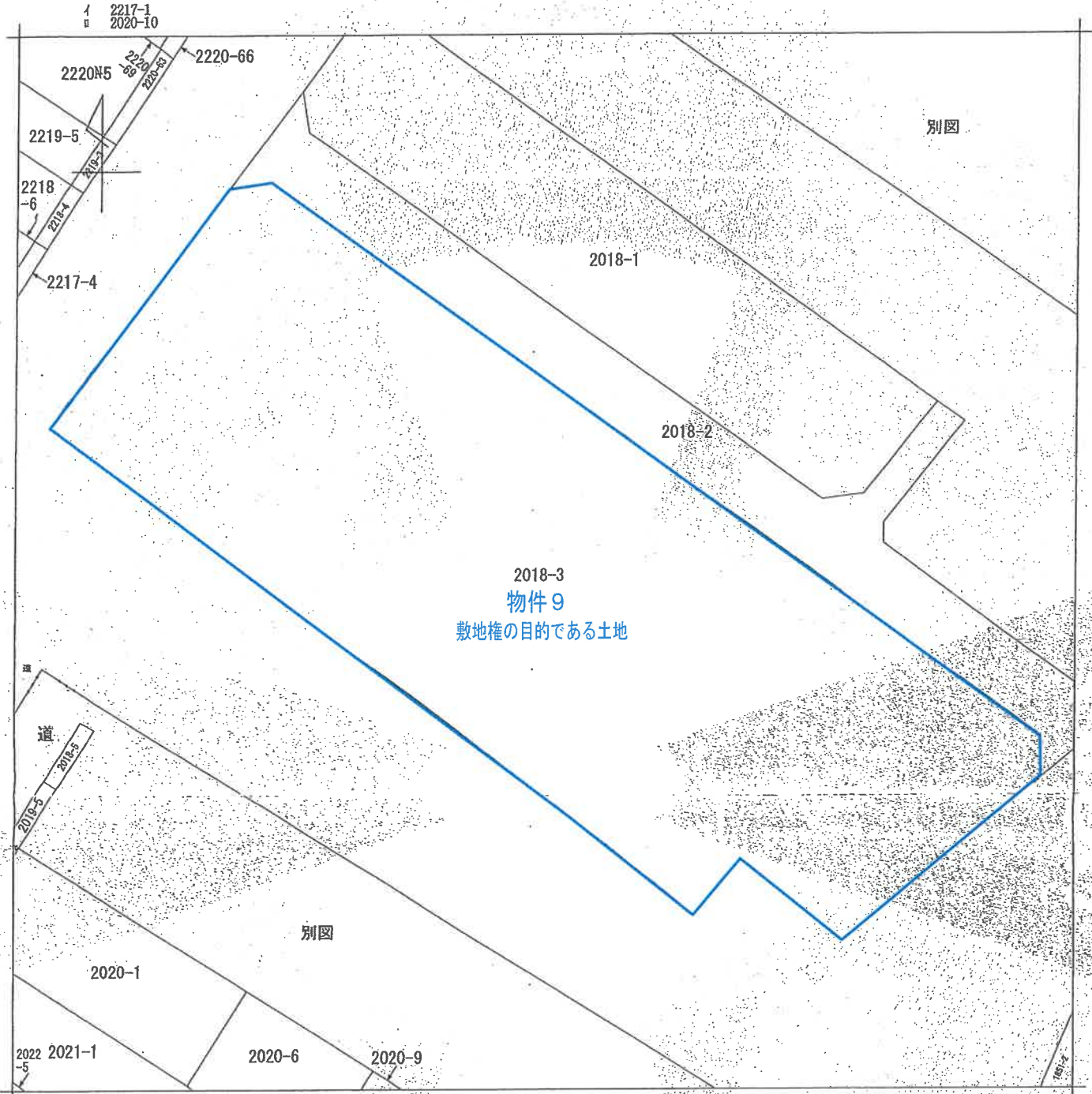
小山第二中学校
第2グラウンド

小山市「白図」
1:10,000
位置図

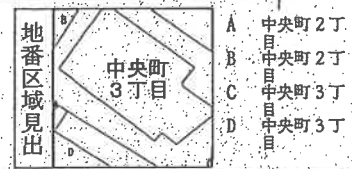




小山市「白図」
 1 : 2,500
 位置図



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



請求部	所在	小山市中央町三丁目			地番	2018番3		
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日	平成5年3月24日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (宇都宮地方法務局小山出張所管轄)
 令和7年4月17日
 宇都宮地方法務局
 登記官

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：39-1
 (1/1)

登記年月日：平成5年3月26日

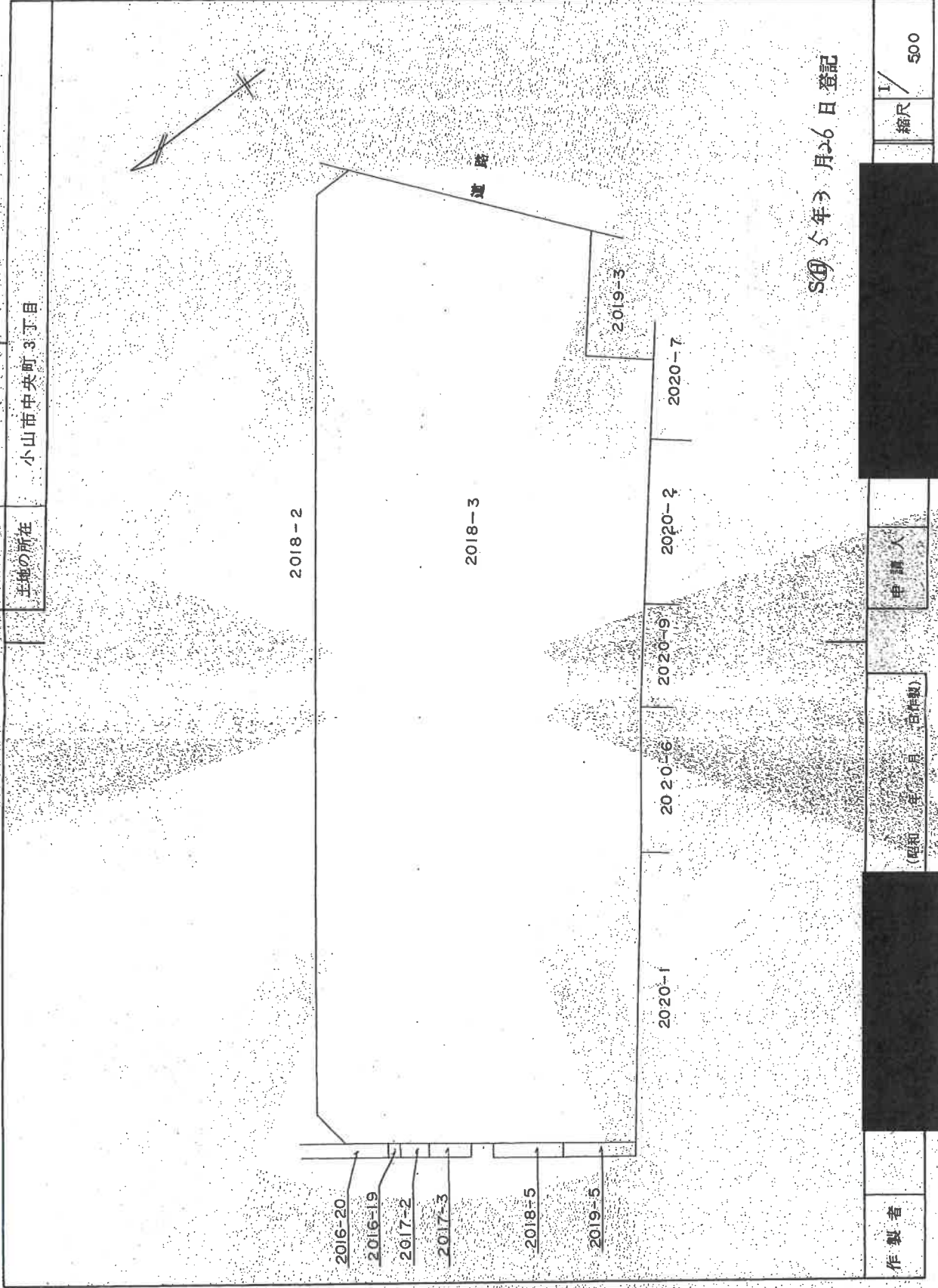
0030433

3-1

土地所在図

地番
2018-3

土地の所在
小山市中央町3丁目



昭和5年3月26日登記

作製者	申請人	縮尺	500
(昭和 年 月 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。
 (宇都宮地方事務所 小山出張所管轄)
 令和7年4月17日 宇都宮地方事務所

登記官

地積測量図写

1/3

請求番号：39-2

(1/3)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成5年3月26日

5 段

0030434

地番 2018番3

16340

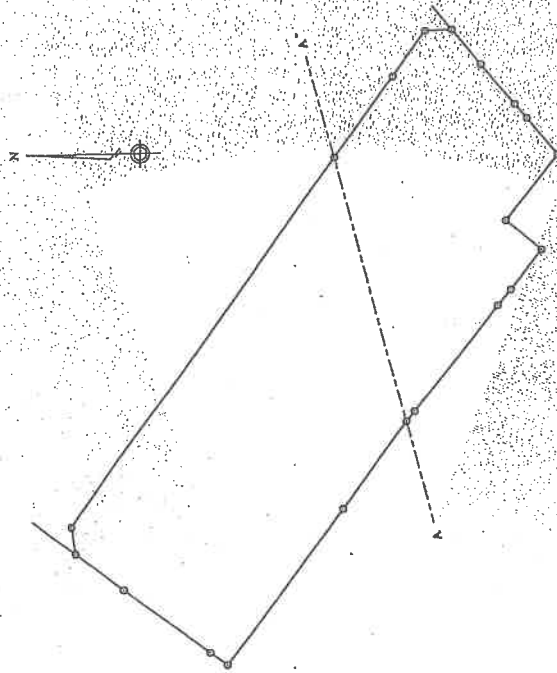
土地の所在 小山市中央町3丁目

地積測量図 地図番号

三斜求積表

地番NO	底辺	高さ	倍率	面積	地積
1	15.77	X	2.61	39.8547	
2	50.83	X	12.14	617.0762	
3	43.31	X	16.51	715.0481	
4	36.02	X	3.96	142.6392	
5	83.99	X	39.57	3323.4843	
6	65.41	X	12.21	798.6561	
7	51.09	X	1.94	99.1146	
8	49.67	X	20.63	1024.6921	
9	41.00	X	12.45	510.4500	
10	15.55	X	2.08	32.3440	
11	12.60	X	6.22	78.3720	
12	34.20	X	17.77	607.7340	
13	14.53	X	14.53	496.9260	
14	21.69	X	2.44	52.9236	
15	19.36	X	6.88	135.1328	
16	23.21	X	5.81	134.8501	
17	16.42	X	7.52	123.4784	
18	12.08	X	2.74	33.0992	
			8965.8754		4482.93 ㎡
			4482.93770		合計

全体図



作製者

(平成5年3月28日作成)

申請者
事務所

縮尺 1/1000

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。
(宇都宮地方検務局小山出張所(管轄))
令和7年4月17日 宇都宮地方検務局 登記官

登記官

部求番号：39-2

(2/3)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成5年3月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書画である。
(金部宮地方務局 小山出張所管理)
令和7年4月17日 宇部宮地方務局

登記官

地積測量図写
3/3

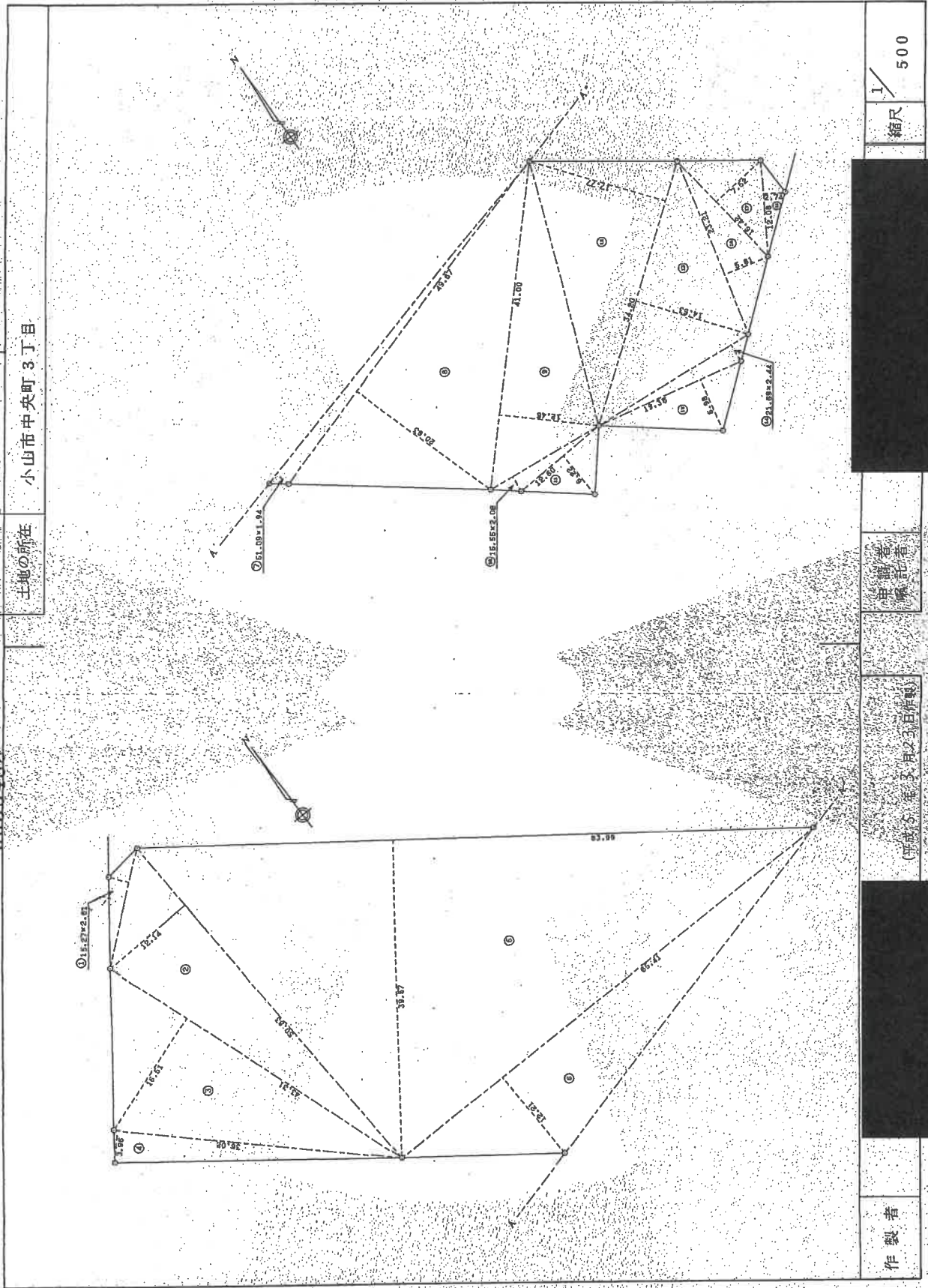
部求番号：39-2

(3/3)

3-3 地積測量図 地図番号

地番	018番3
土地の所在	小山市中央町3丁目

0030435



作製者

作成年月日
(平成5年3月23日作成)

申請者
[Redacted]

縮尺 1/500

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

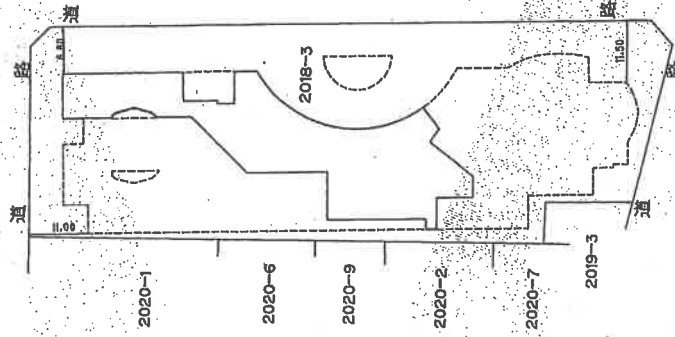
登記年月日：平成6年6月28日

各階平面図 1125922 建築物図面

(2)

家屋番号	岐阜町三丁目 2018番309
建物の所在	小山市中央町三丁目2018番地3

建物の存する部分 1階



S(日)6年6月28日登記

(単位はメートル)

作製者	土地家屋調査士
作製年月日	平成6年

縮尺	1/1000
----	--------

申請人	[Redacted]
-----	------------

これは図面に記録されている内容を証明した抜面である。
 (宇都宮地方務局 小山出張所管轄)
 令和7年4月17日 宇都宮地方務局

登記官

建物図面写 1/2

請求番号：39-3

(1/2)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成6年6月28日

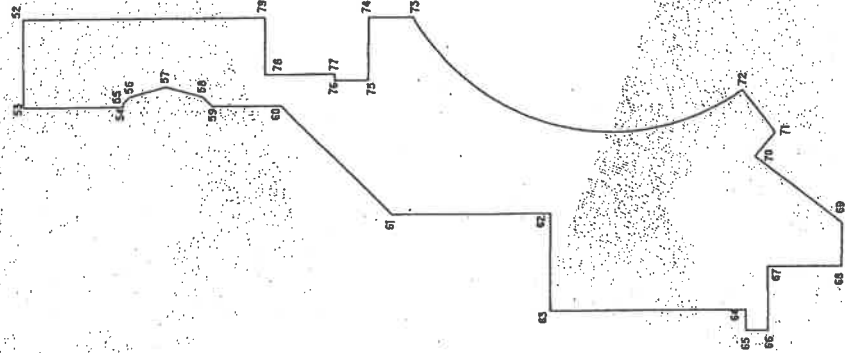
各階平面図 (2/2)

各階平面図 1125923

建築物図面

家屋番号 小山市中央町三丁目 2018番309
 建物の所在 小山市中央町三丁目2018番地3

測点	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	距離
52	29.1000	2.5000	-20.5125000	8.2005	8.2005
53	20.8950	2.5000	-20.5125000	9.2555	9.2555
54	20.8950	11.7550	4.1024950	0.349	0.349
55	21.2440	11.7550	10.7598250	0.800	0.800
56	21.8100	12.3210	18.5307840	3.603	3.603
57	22.7480	15.8000	0.0000000	3.599	3.599
58	21.8100	19.2740	-35.7147220	1.284	1.284
59	20.8950	20.1890	-18.4729350	6.380	6.380
60	20.8950	26.5690	-273.6607000	14.566	14.566
61	10.5950	36.8690	-378.7507000	14.651	14.651
62	10.5950	51.5200	-465.4832000	8.035	8.035
63	1.5600	68.6950	-133.4682250	1.915	1.915
64	-0.3550	68.6950	-133.4682250	2.010	2.010
65	-0.3550	71.7050	424.8521250	5.925	5.925
66	5.5700	78.5700	315.4013800	4.027	4.027
69	9.5970	78.5700	808.1710200	10.211	10.211
70	15.8560	70.5020	605.1186660	2.860	2.860
71	18.1800	72.3360	449.4235660	4.935	4.935
72	22.0690	69.2980	753.2692600	31.331	31.331
73	29.0500	38.7550	270.5486550	4.110	4.110
74	28.0500	34.6450	-203.3661500	5.870	5.870
75	28.1800	34.6450	-203.3661500	3.140	3.140
76	23.1800	31.5050	19.5331000	6.395	6.395
77	23.8000	31.5050	133.0830000	5.300	5.300
78	29.1000	25.1100	133.0830000	22.610	22.610
合 計					2036.0035080
次 田 邊 氏					1019.0017590
床 面 積					868.5021160



(単位はメートル)

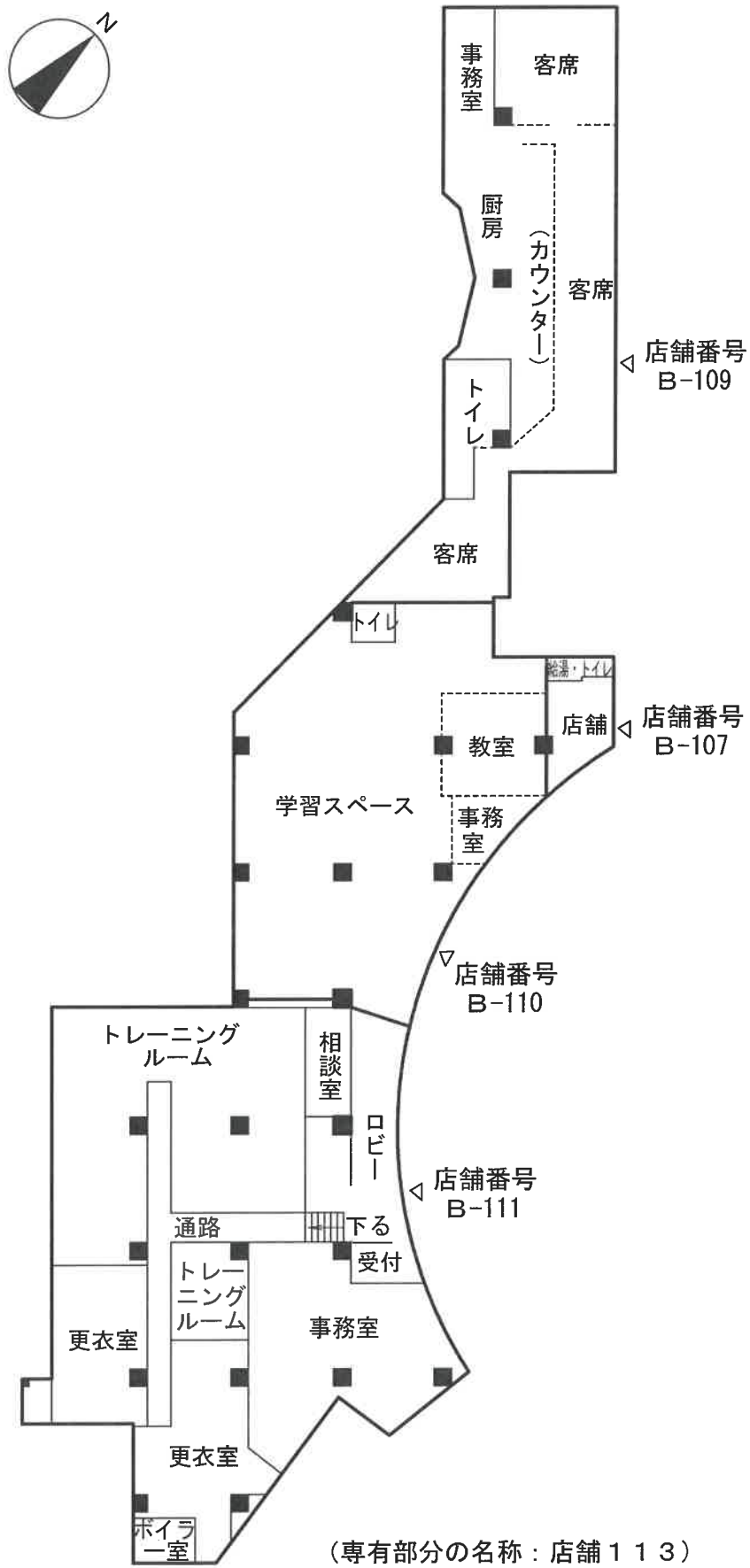
作製者	士地家屋調査士	縮尺	1/500
作製年月日	平成6年6月	申請人	[Redacted]

これは図面に記録されている内容之証明した書面である。
 (宇都宮地方事務所 小山出張所管轄)
 令和7年4月17日 宇都宮地方事務所 登記官

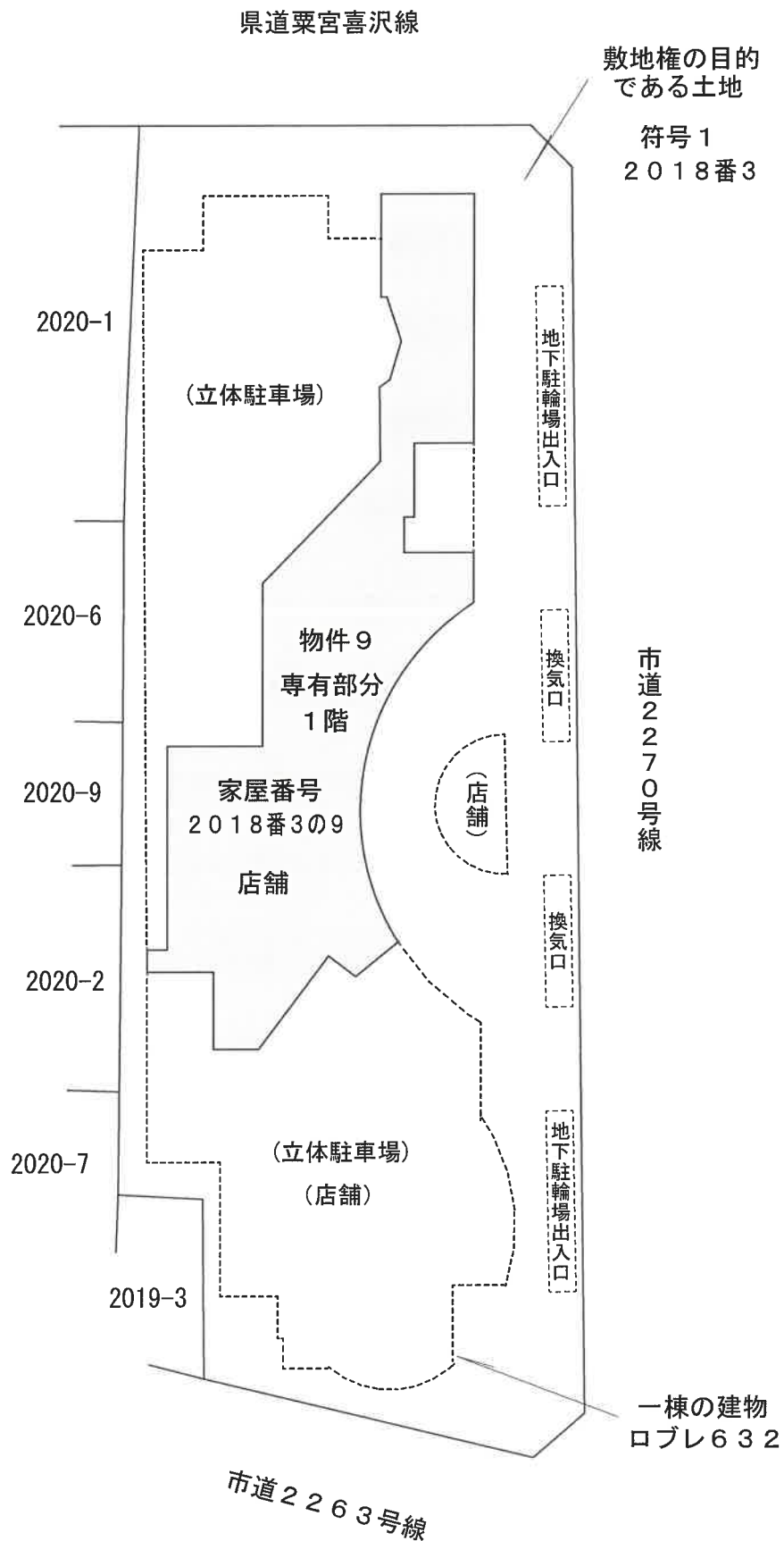
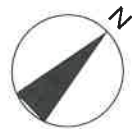
※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(2/2)

請求番号：39-3



※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。



※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。