

入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていますので、必ず下記をお読みください。

入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記 1 及び 2 の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ 入札書及び上記 1 の書面の書式は、B・I・Tサイトのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当庁の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙も添付してください。

◆ その他入札に関してご不明な点は、当庁の執行官室にお問合せください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月28日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月11日 午前11時00分 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月 1日 午前10時00分 宇都宮地方裁判所大田原支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 9月12日 午前10時00分から 令和 7年 9月17日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 8月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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）
8～12	10,573,000 8,458,400	一括	2,114,600	154,023	27,534
8	4,610,000				
9	2,527,000				
10	1,279,000				
11	1,100,000				
12	1,057,000				

物 件 目 録

8 所 在 大田原市元町二丁目
 地 番 94 番 1
 地 目 宅地
 地 積 697.14 平方メートル
 所有者 亡 A 相続財産

9 所 在 大田原市元町二丁目
 地 番 95 番 1
 地 目 宅地
 地 積 382.47 平方メートル
 所有者 亡 A 相続財産

10 所 在 大田原市元町二丁目 94 番地 1
 家屋 番号 94 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 94.79 平方メートル
 2 階 94.79 平方メートル
 所有者 有限会社幸

11 所 在 大田原市元町二丁目 95 番地 1
 家屋 番号 95 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 70.92 平方メートル
 2 階 70.92 平方メートル

所有者 有限会社幸

12 所 在 大田原市元町二丁目94番地1

家屋 番号 94番1の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1 階 70.92 平方メートル
 2 階 70.92 平方メートル

所有者 有限会社幸

物 件 明 細 書

令和 7年 6月23日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

1 不動産の表示

【物件番号8～12】

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8～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

下記のとおり賃借人らが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

記

102号室 B, 103号室 C, 105号室 D, 202号室 E

【物件番号11】

下記のとおり賃借人らが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

記

101号室 F, 102号室 G, 103号室 H, 202号室 I

【物件番号12】

下記のとおり賃借人らが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

記

101号室 J, 102号室 K, 103号室 M
201号室 N, 203号室 O

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。
- 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。

物 件 目 録

8 所 在 大田原市元町二丁目
 地 番 9 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 9 7 . 1 4 平方メートル
 所有者 亡 A 相続財産

9 所 在 大田原市元町二丁目
 地 番 9 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 8 2 . 4 7 平方メートル
 所有者 亡 A 相続財産

1 0 所 在 大田原市元町二丁目 9 4 番地 1
 家屋 番号 9 4 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4 . 7 9 平方メートル
 2 階 9 4 . 7 9 平方メートル
 所有者 有限会社幸

1 1 所 在 大田原市元町二丁目 9 5 番地 1
 家屋 番号 9 5 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 70.92平方メートル
 2階 70.92平方メートル

所有者 有限会社幸

12 所 在 大田原市元町二丁目94番地1

家屋 番号 94番1の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 70.92平方メートル
 2階 70.92平方メートル

所有者 有限会社幸

令和 6 年(ケ)第 28 号
物件番号 8～12
令和 6 年 12 月 6 日受理
令和 7 年 3 月 17 日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所大田原支部

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

8 所 在 大田原市元町二丁目
地 番 94 番 1
地 目 宅地
地 積 697.14 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

9 所 在 大田原市元町二丁目
地 番 95 番 1
地 目 宅地
地 積 382.47 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

10 所 在 大田原市元町二丁目 94 番地 1
家屋 番号 94 番 1
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 94.79 平方メートル
2 階 94.79 平方メートル

所有者 有限会社幸

11 所 在 大田原市元町二丁目 95 番地 1
家屋 番号 95 番 1
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物件目録

床面積 1階 70.92平方メートル
2階 70.92平方メートル

所有者 有限会社幸

12 所 在 大田原市元町二丁目94番地1

家屋 番号 94番1の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 70.92平方メートル
2階 70.92平方メートル

所有者 有限会社幸

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県大田原市元町二丁目94番地1	
土地	物件8	
現況地目	☒ 宅地（物件8） ☐ 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	☒ 本土地上に基礎のないLPガス容器収納庫（動産）1基が存在する	
建物	物件10、12	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県大田原市元町二丁目95番地1		
土地	物件9		
現況地目	☒ 宅地(物件9) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件11		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8、9関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者有限会社幸 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ — (占有者) □ — (—))の陳述/□提示文書(—)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成7年3月1日ころ (物件10～12新築時期)	
最初の	契約日	平成7年3月1日ころ	
契約等	期間	平成7年3月1日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
■物件8、9は有限会社幸が当該土地上に物件10～12を所有して占有しているが、有限会社幸の代表者が物件8、9を所有していたという身分関係から建物所有者の敷地占有権原を使用借権と認めた			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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					
10	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 空室	
	建物所有者		自 .. 至 ..	☐ 敷 ☐ 保 円					
10	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	☒ ほかに共益費月額1,000円 ☒ 駐車料1台分込 ☒ 毎月25日限り翌月分払	
	B		自 R5・8・27 至 R7・8・26	☐ 敷 ☐ 保 0円					
10	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・2・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	☒ 共益費0円 ☒ 駐車料1台分込	
	C		自 H31・2・26 至期間の定めなし	☐ 敷 ☐ 保 0円					
10	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・6・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円	☒ ほかに共益費月額1,000円 ☒ 駐車料1台分込 ☒ 毎月25日限り翌月分払	
	D		自 R6・6・28 至 R8・6・27	☐ 敷 ☐ 保 0円					
10	☐ 全部 ☒ 201号室、203号室 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 空室	
	建物所有者		自 .. 至 ..	☐ 敷 ☐ 保 円					
10	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・7・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円	☒ 共益費0円 ☒ 駐車料1台分込	
	E		自 H27・7・14 至期間の定めなし	☐ 敷 ☐ 保 0円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 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					
111	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・12・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円	☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額1,000円 ☒ 駐車料1台分込 ☒ 毎月25日限り翌月分払
	F		自R5・12・24 至R7・12・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他				
111	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円	☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ 共益費0円 ☒ 駐車料1台分込
	G		自R5・8・31 至R7・8・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他				
111	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・4・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円	☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額1,000円 ☒ 駐車料1台分込 ☒ 毎月25日限り翌月分払
	H		自R5・4・2 至R7・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他				
111	☐ 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	☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 空室
	建物所有者		自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他				
111	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円	☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額1,000円 ☒ 駐車料1台分込 ☒ 毎月25日限り翌月分払
	I		自R6・10・7 至R8・10・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他				
111	☐ 全部 ☒ 203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
	建物所有者		自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 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 賃 使 転 他
12	☐ 全部 ☒ 101号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額1,000円 ☒ 駐車料1台分込 ☒ 毎月25日限り翌月分払	
	自R5・6・29 至R7・6・28		☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他					
12	☐ 全部 ☒ 102号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・1・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額1,000円 ☒ 駐車料1台分込 ☒ 毎月25日限り翌月分払 ☒ 入居者L	
	自R7・1・7 至R9・1・6		☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他					
12	☐ 全部 ☒ 103号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・8・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額1,000円 ☒ 駐車料1台分込 ☒ 毎月25日限り翌月分払	
	自R6・8・6 至R8・8・7		☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他					
12	☐ 全部 ☒ 201号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・7・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	☒ 共益費0円 ☒ 駐車料1台分込	
	自R5・7・17 至R7・7・16		☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他					
12	☐ 全部 ☒ 202号室 建物所有者	☒ 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	
			☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他					
12	☐ 全部 ☒ 203号室 O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	☒ ほかに共益費月額1,000円 ☒ 駐車料1台分込 ☒ 毎月25日限り翌月分払	
	自R2・3・26 至R8・3・25		☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (物件10の 102号室占有者)	物件10 (マロンハイツA) の102号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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。この部屋の洗濯機置場のところで2階の排水の音がするのが気になります。ほかに不具合箇所はありません。
■C (物件10の 103号室占有者)	物件10 (マロンハイツA) の103号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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。賃料の滞納が1か月分あります。現時点でこの部屋に不具合箇所はありません。
■D (物件10の 105号室占有者)	物件10 (マロンハイツA) の105号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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。夏場はトイレの臭いが気になりますが、部屋自体に不具合箇所はありません。
■E (物件10の 202号室占有者)	物件10 (マロンハイツA) の202号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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。雨樋が詰まっているため、強い雨が降ったときにベランダに雨粒が落ちてきます。
■F (物件11の 101号室占有者)	物件11 (マロンハイツC) の101号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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 (物件11の 102号室占有者)	物件11 (マロンハイツC) の102号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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。
■H (物件11の 103号室占有者)	物件11 (マロンハイツC) の103号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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。雨が降ったときに2階の雨樋から水が落ちて来てるさいです。部屋自体に不具合箇所はありません。
■J (物件12の 101号室占有者)	物件12 (マロンハイツB) の101号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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 (物件12の 102号室占有補助者)	物件12 (マロンハイツB) の102号室は私の弟Kが賃借し、私が居住して居宅として使用しています。建物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
■M (物件12の 103号室占有者)	物件12 (マロンハイツB) の103号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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。2階のトイレを流す音が聞こえて気になりますし、建具の建付けが悪く、隙間があります。ほかに不具合箇所はありません。
■N (物件12の 201号室占有者)	物件12 (マロンハイツB) の201号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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。東日本大震災のときに浴室の換気扇が故障して動かなくなりました。ほかに不具合箇所はありません。
■O (物件12の 203号室占有者)	物件12 (マロンハイツB) の203号室は私が賃借し、居宅として使用しています。建物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。私は薬学部の学生ですので期間を6年契約にしてあります。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物件8～12の占有状況を3～8枚目のとおり認めた。
- (2) 物件8は有限会社幸が使用借権により物件10、12の敷地として使用し、物件9は有限会社幸が使用借権により物件11の敷地として使用し、物件10～12は有限会社幸と賃借人らが共同住宅として使用している。物件8の土地の上に、基礎のないLPガス容器収納庫(動産)1基が存在する。
- (3) 物件10はマロンハイツAという名称の共同住宅であり、1階部分に4室、2階部分に4室の計8室が存在する。物件11はマロンハイツCという名称の共同住宅であり、1階部分に3室、2階部分に3室の計6室が存在する。物件12はマロンハイツBという名称の共同住宅であり、1階部分に3室、2階部分に3室の計6室が存在する。物件10～12はいずれの部屋も冷蔵庫と洗濯機が設備として付いているということである。
- (4) 本件建物を見分したところ、物件10の101号室のキッチンの天井ボードを四角に切り取ってある状況が、物件10の203号室のキッチンの窓ガラスに割れた部分がそれぞれ認められ、物件10～12について内壁クロスの亀裂・剥離箇所が散見された。
- (5) 物件8の北西側に幅員約4.8mの舗装市道(城山210号線)が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。また物件8の南西側に幅員約3.3m、物件9の南西側に幅員約3.6mの舗装市道(元町203号室)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。

(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12月9日(月) 9:00-9:30	宇都宮地方法務局	物件1～7の土地上の目的外建物の登記事項調査 登記のある建物の建物図面申請(すべて該当なしとの回答)
6年12月12日(木) 12:30-13:45	物件1～7所在地	物件調査、写真撮影 目的外建物の在宅者に土地の占有状況について面談調査
6年12月12日(木) 14:00-15:40	大田原市役所 税務課 道路課 建築指導課	間取図及び地番図各入手 目的外建物の家屋課税登録状況調査 家屋評価証明書入手 道路関係調査
6年12月12日(木) 15:50-17:00	物件8～15所在地	物件調査、外観写真撮影 在宅者に占有状況について面談調査 各戸に事務連絡文書投函
6年12月22日(日) 16:00-17:30	物件8～15所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影
6年12月24日(火) 10:00-11:30 12:00-12:50	物件8～15所在地 物件1～7所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影 目的外建物の在宅者に面談調査
6年12月26日(木) 11:40-12:10	株式会社三和住宅 大田原店	本件共同住宅の入居者の賃貸借契約書の写し入手
6年12月26日(木) 12:30-13:10	物件8～15所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影
7年1月6日(月) 14:30-15:30	物件8～15所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影
7年1月12日(日) 15:00-15:40	物件8～15所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影
7年1月14日(火) 10:00-12:00	物件8～15所在地	株式会社三和住宅が合鍵を保管している空室について 担当者立会のうえ室内立入調査、室内写真撮影 立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて物件11の202号室、物件15の202号室、物件15の203号室に立入調査、室内写真撮影、評価人同行
7年1月14日(火) 12:10-13:20	物件1～7所在地	目的外建物の在宅者に土地の占有状況について面談調査、写真撮影、評価人同行

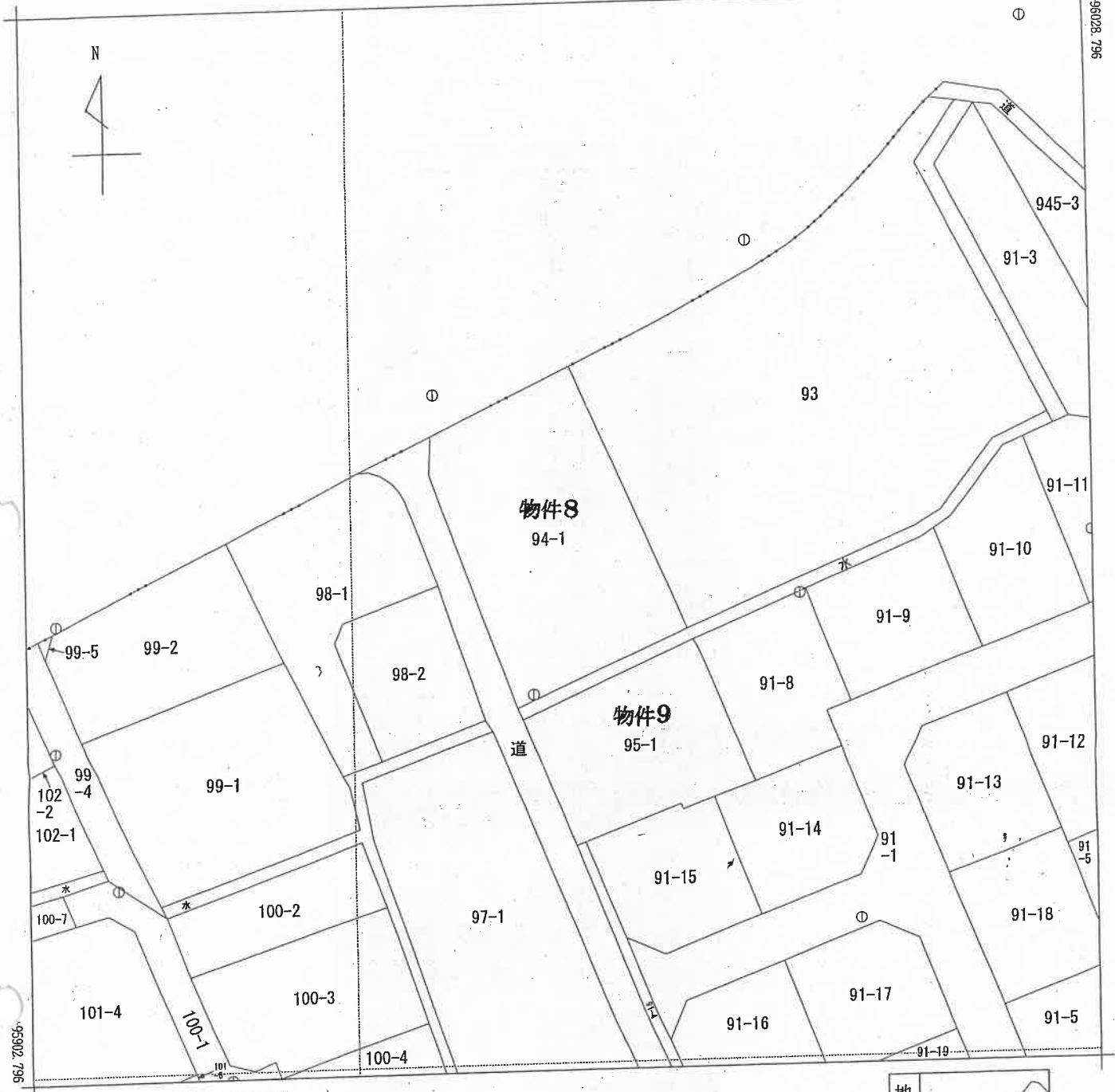
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月16日(木) 11:00-12:00	物件8～15所在地	各占有者に賃貸借契約の内容について面談調査 各室内写真撮影
7年1月16日(木) 13:00-13:40	大田原市中央1丁目	従前、物件1～7の土地上の目的外建物に居住していた関係者に当時の状況について面談調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年1月14日 物件11の202号室、物件15の202号室、物件15の203号室はいずれも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6年12月22日、令和7年1月12日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

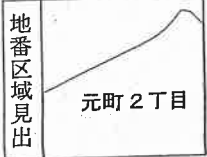
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(座標値種別：測量成果) +18194. 616



+18069. 616 (座標値種別：測量成果)
(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(touhokutaiheiyouki2011. par)による修正がされています。



請求部		所在 大田原市元町二丁目			地番 94番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類 地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	

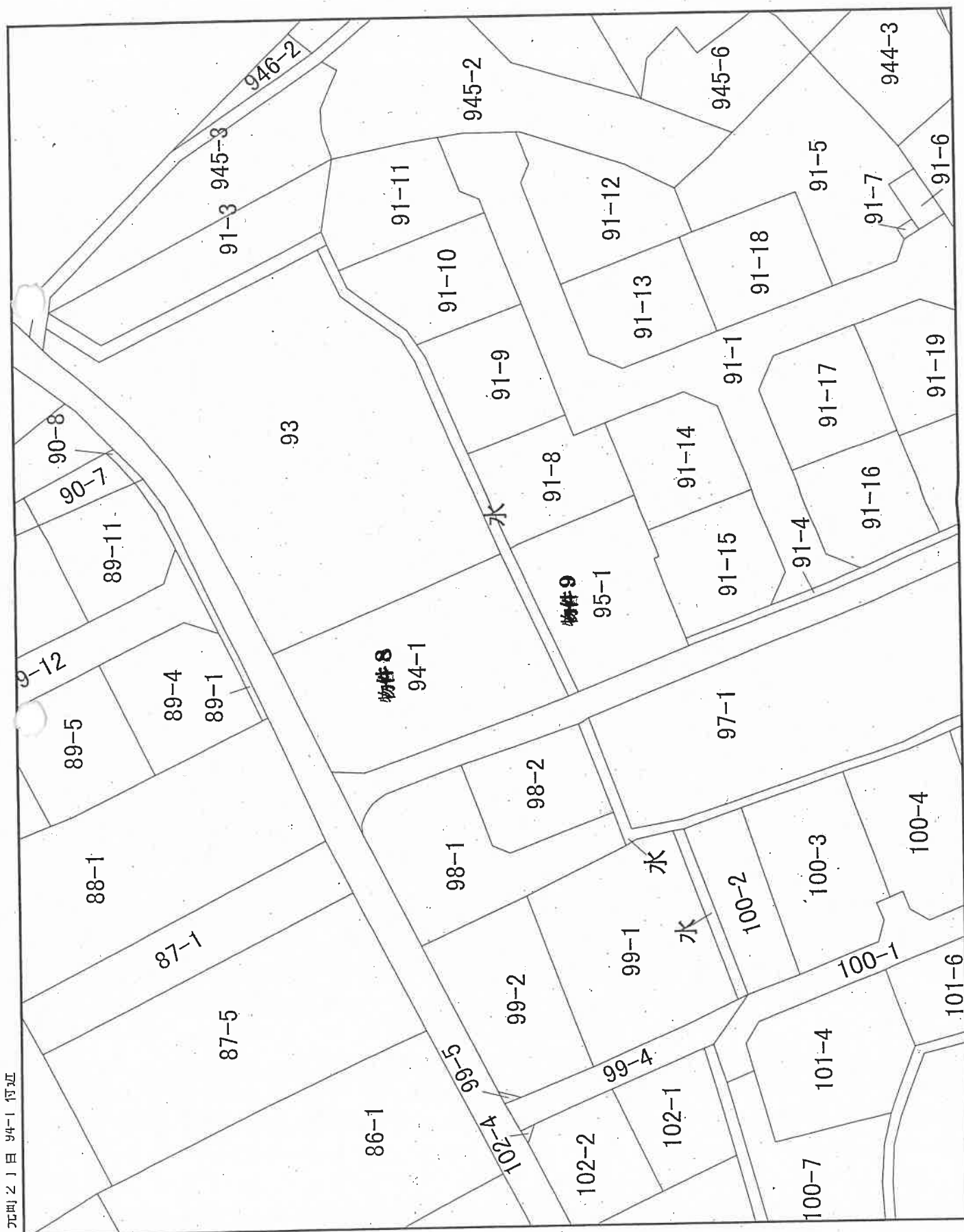
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月7日
宇都宮地方法務局大田原支局
登記官

大田原市役所
税務課

行

この図面は、課税の付図として作成されたものであり土地等の権利関係等には使用できません。



縮尺 1:500

登記年月日：平成7年3月6日

4035120

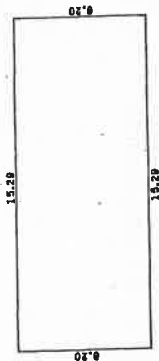
各階平面図

建物図面

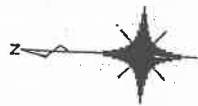
家屋番号	94-1
建物の所在	大田原市元町二丁目94番地1

物件10

一階、二階（各階同型）



求積表
イ) $15.29 \times 6.20 = 94.7980$
床面積 94.79 m²



作製者

3 B(株)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

88年3月6日登記

(栃木県土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月7日 宇都宮地方裁判所大田原支局

登記官

16枚目

請求番号：10-4

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

登記年月日：平成7年3月6日

4035122

各階平面図

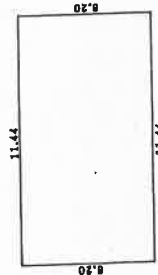
建物図面
各階平面図

家屋番号 95-1

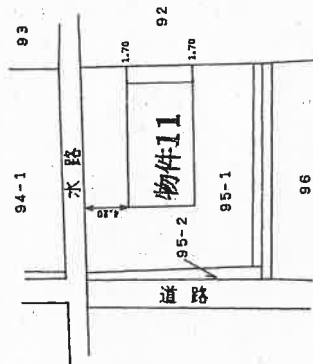
建物の所在 大田原市元町二丁目95番地1

物件11

一階、二階（各階同型）



求積表
1) 11.44 × 6.20 = 70.9280
床面積 70.92 m²



作製者

月3 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会館用紙)

平成7年3月6日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月7日 宇都宮地方支務局大田原支局

登記官

17枚目

請求番号：10-5

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

登記年月日：平成7年3月6日

4035121
各階平面図

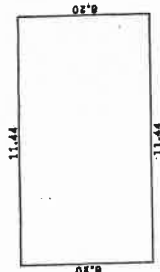
建築物図面
各階平面図

家屋番号
94-1-2

建物の所在
大田原市元町二丁目94番地1

物件12

一階、二階（各階同型）



求積表
イ) $11.44 \times 6.20 = 70.9280$
床面積 70.92 m^2



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

平成7年3月6日 登記

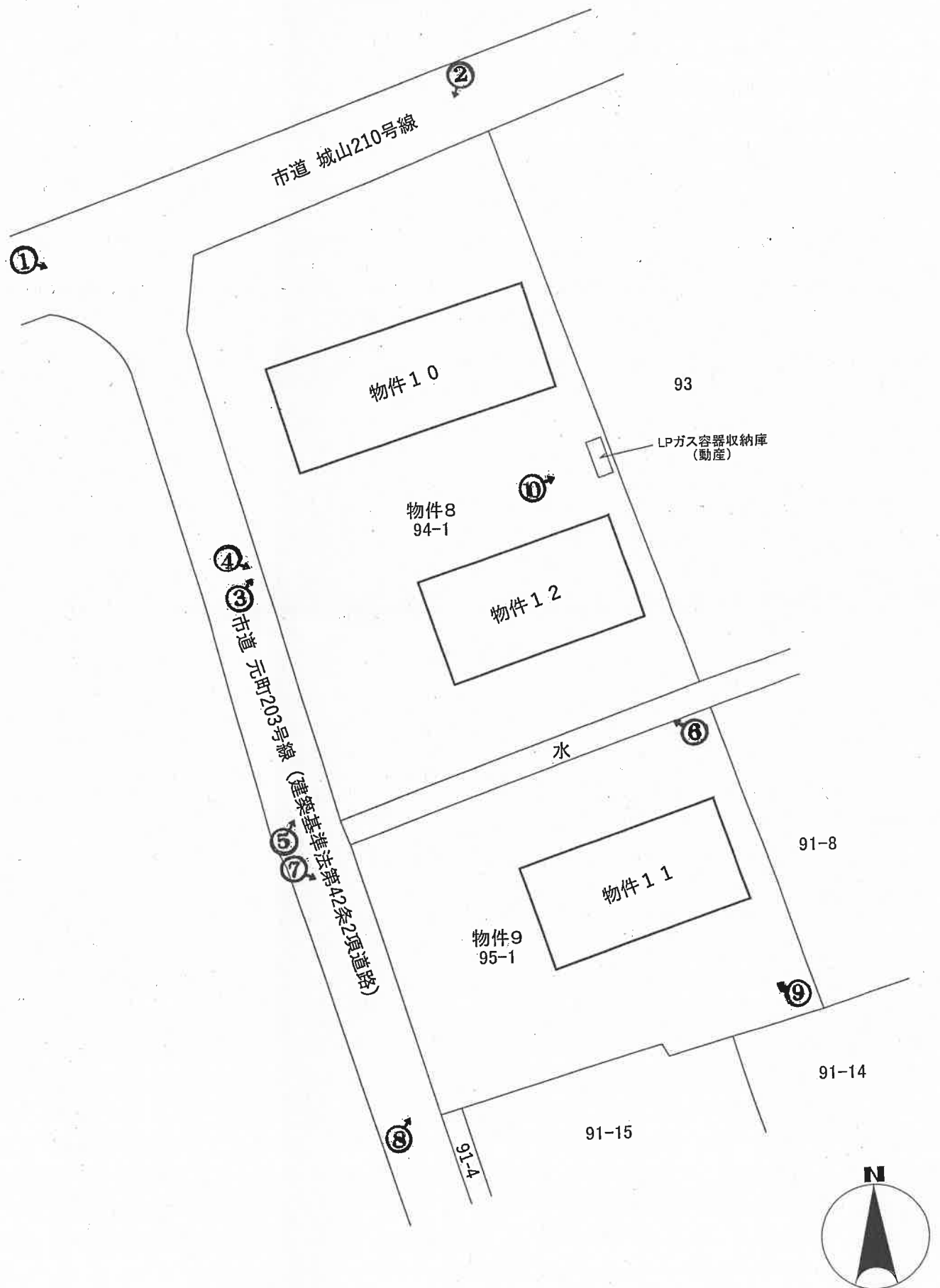
(栃木県土地家屋調査士会館)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月7日 宇都宮地方支庁大田原支局

登記官

土地建物位置関係図 (物件8～12)

←○写真撮影位置・方向



(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10

(A棟)

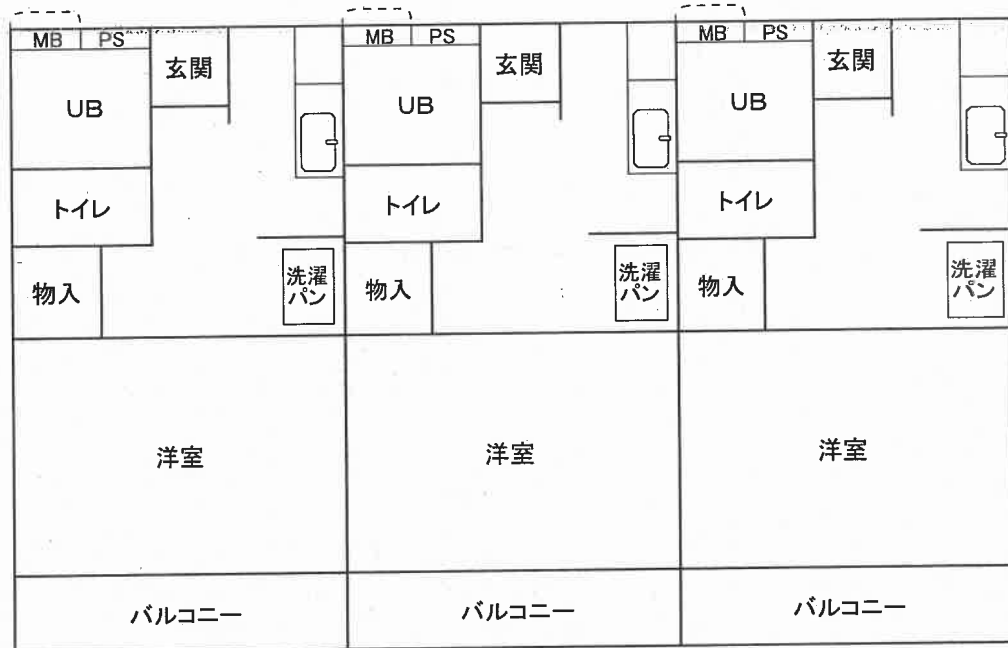


(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取り図

物件11

(C棟)

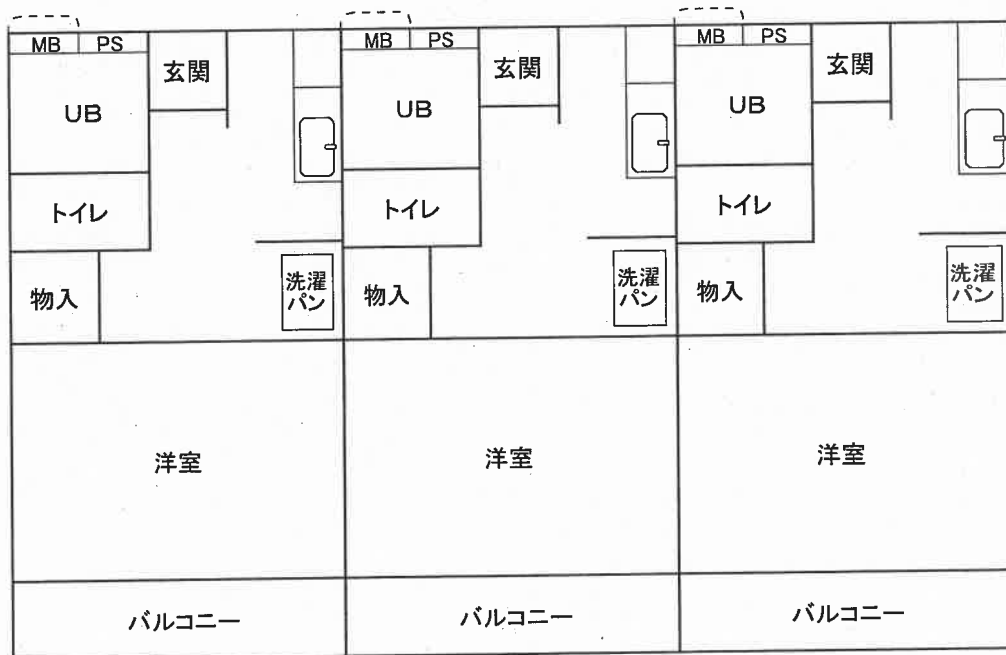


103号室

102号室

101号室

1階



203号室

202号室

201号室

2階

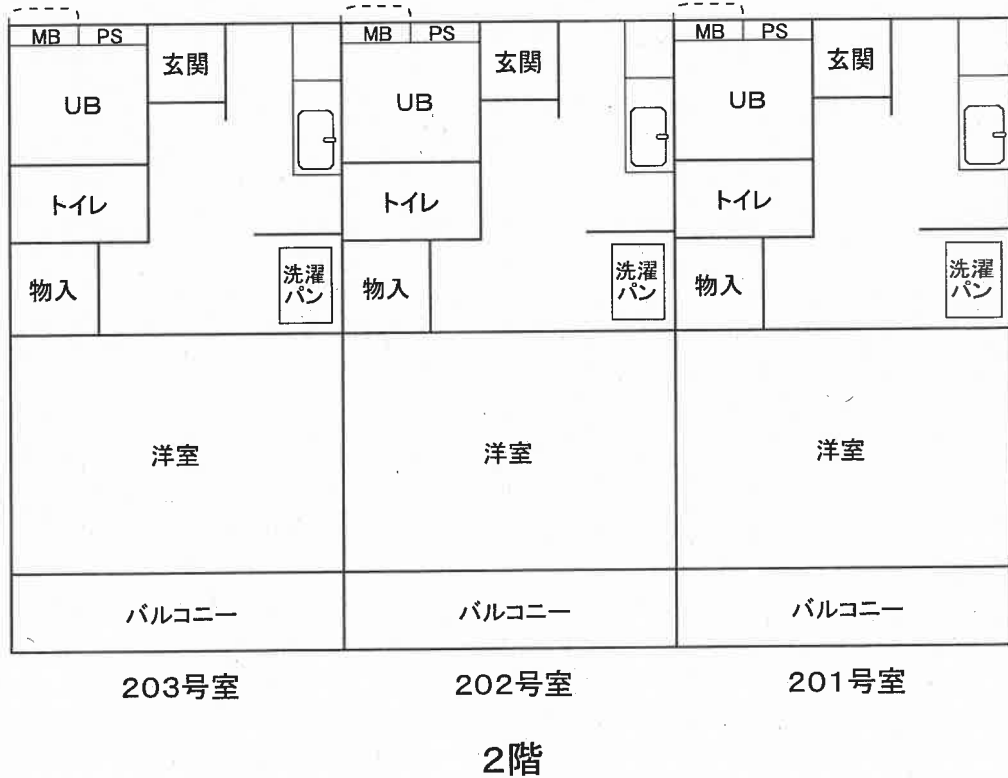
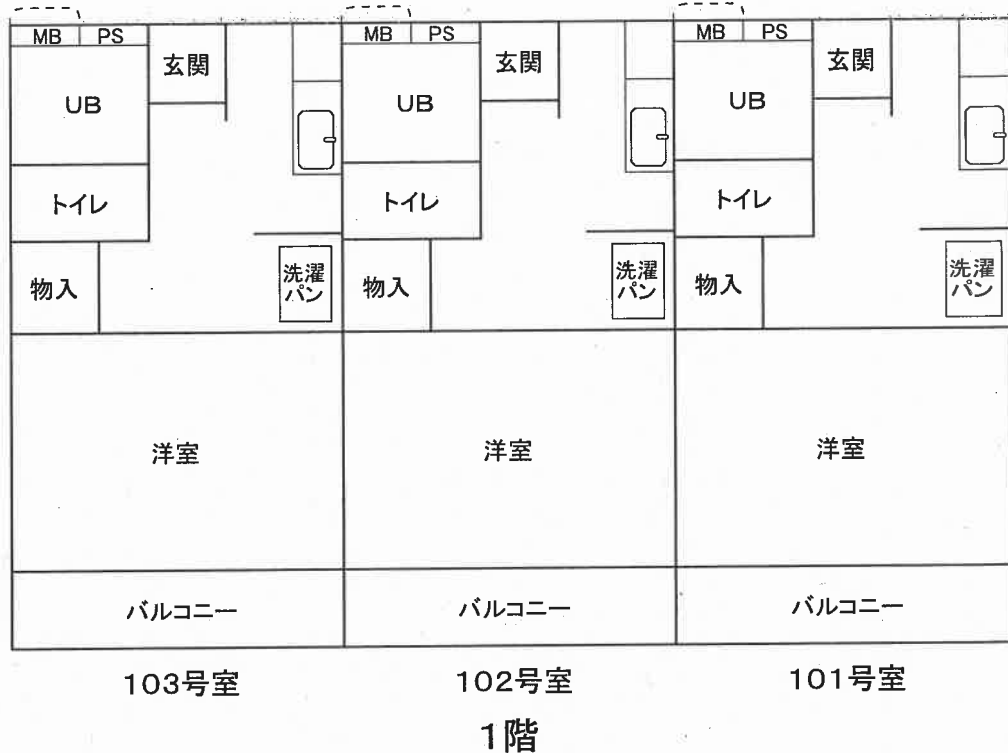
(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

21枚目

建物間取り図

物件12

(B棟)



(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。







⑨



物件11

物件9

LP ガス容器収納庫(動産)

⑩



物件8

物件10 1階 101号室 ダイニング・キッチンの状況 ⑫



物件10 1階 101号室 洋室の状況 ⑪



物件10 1階 101号室 ダイニング・キッチンの
天井ボードを切り取ってある状況 ⑭



物件10 1階 101号室 浴室の状況 ⑬



物件10 1階 102号室 洋室の状況



⑮

物件10 1階 102号室 ダイニング・キッチンの状況



⑯

物件10 1階 102号室 浴室の状況



⑰

物件10 1階 103号室 洋室の状況



⑱

物件10 1階 103号室 ダイニング・キッチンの状況



⑲

物件10 1階 103号室 浴室の状況



⑳

物件10 1階 105号室 洋室の状況



21

物件10 1階 105号室 ダイニング・キッチン状況



22

物件10 1階 105号室 浴室の状況



23

物件10 2階 201号室 洋室の状況



24

物件10 2階 201号室 ダイニング・キッチンの状況



25

物件10 2階 201号室 浴室の状況



26

物件10 2階 202号室 洋室の状況



27

物件10 2階 202号室 ダイニング・キッチンの状況



28

物件10 2階 202号室 浴室の状況



29

物件10 2階 203号室 洋室の状況



30

物件10 2階 203号室 ダイニング・キッチンの状況



31

物件10 2階 203号室 浴室の状況



32

物件10 2階 205号室 洋室の状況



33

物件10 2階 205号室 ダイニング・キッチンの状況



34

物件10 2階 205号室 浴室の状況



35

物件11 1階 101号室 洋室の状況



36

物件11 1階 101号室 ダイニング・キッチンの状況



37

物件11 1階 101号室 浴室の状況



38

物件11 1階 102号室 洋室の状況



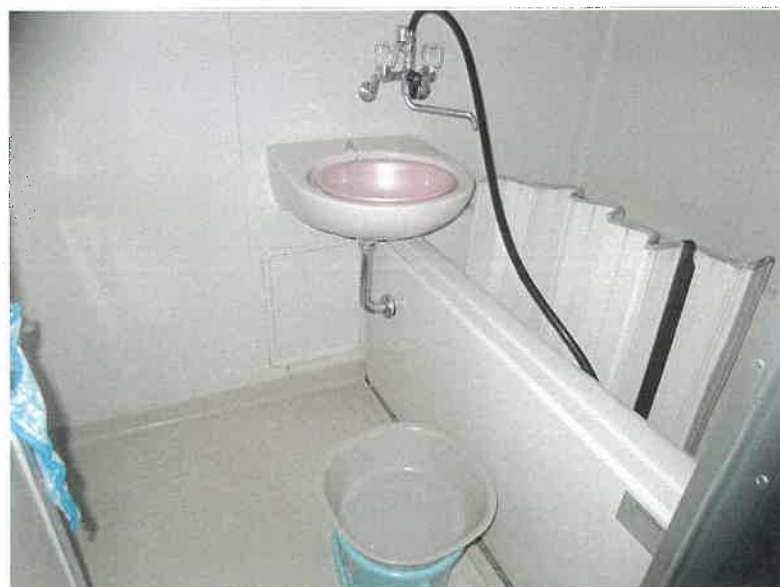
39

物件11 1階 102号室 ダイニング・キッチンの状況



40

物件11 1階 102号室 浴室の状況



41

物件11 1階 103号室 洋室の状況



④2

物件11 1階 103号室 ダイニング・キッチンの状況



④3

物件11 1階 103号室 浴室の状況



④4

物件11 2階 201号室 洋室の状況



45

物件11 2階 201号室 ダイニング・キッチンの状況



46

物件11 2階 201号室 浴室の状況



47

物件11 2階 202号室 洋室の状況

48



物件11 2階 202号室 ダイニング・キッチン状況

49



物件11 2階 202号室 浴室の状況

50



物件11 2階 203号室 洋室の状況



51

物件11 2階 203号室 ダイニング・キッチンの状況



52

物件11 1階 203号室 浴室の状況



53

物件12 1階 101号室 洋室の状況



54

物件12 1階 101号室 ダイニング・キッチンの状況



55

物件12 1階 101号室 浴室の状況



56

物件12 1階 102号室 洋室の状況



57

物件12 1階 102号室 ダイニング・キッチンの状況



58

物件12 1階 102号室 浴室の状況



59

物件12 1階 103号室 洋室の状況



60

物件12 1階 103号室 ダイニング・キッチンの状況



61

物件12 1階 103号室 浴室の状況



62

物件12 2階 201号室 洋室の状況



63

物件12 2階 201号室 ダイニング・キッチンの状況



64

物件12 2階 201号室 浴室の状況



65

物件12 2階 202号室 洋室の状況



66

物件12 2階 202号室 ダイニング・キッチンの状況



67

物件12 2階 202号室 浴室の状況



68

物件12 2階 203号室 洋室の状況



69

物件12 2階 203号室 ダイニング・キッチンの状況



70

物件12 2階 203号室 浴室の状況



71



令和 6年（ケ）第 28号
（物件8～12）

令和 6年11月22日 受 命

令和 7年 1月14日 現地調査

令和 7年 1月28日 現地調査

令和 7年 3月27日 評 価

令和 7年 4月 4日 提 出

宇都宮地方裁判所大田原支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阪 上 真 佐 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10, 573, 000円	
内 訳 価 格	
物件8（土地）	金 4, 610, 000円
物件9（土地）	金 2, 527, 000円
物件10（建物）	金 1, 279, 000円
物件11（建物）	金 1, 100, 000円
物件12（建物）	金 1, 057, 000円

- ① 一括価格は、物件8～12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8の内訳価格は物件10、12のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件9の内訳価格は物件11のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件10～12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。

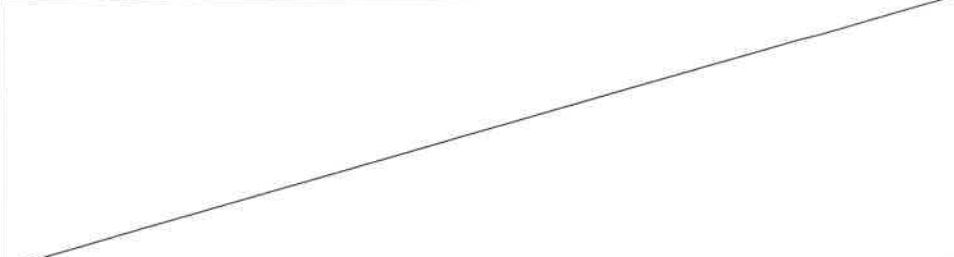
第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
8	所在地 地目 地積 所有者	大田原市元町二丁目 94番1 宅地 697.14m ² 亡A相続財産	ほぼ登記簿記載と同じ
9	所在地 地目 地積 所有者	大田原市元町二丁目 95番1 宅地 382.47m ² 亡A相続財産	ほぼ登記簿記載と同じ
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	大田原市元町二丁目94番地 1 94番1 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 94.79m ² 2階 94.79m ² 有限会社幸	ほぼ登記簿記載と同じ
11	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	大田原市元町二丁目95番地 1 95番1 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 70.92m ² 2階 70.92m ² 有限会社幸	ほぼ登記簿記載と同じ
12	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	大田原市元町二丁目94番地 1 94番1の2 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 70.92m ² 2階 70.92m ² 有限会社幸	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8, 9）

位 置 ・ 交 通	受命物件は、JR宇都宮線「西那須野」駅の南東方直線距離約5kmに所在している。バス便としては、南大通り沿いのバス停「あさひ橋」よりほぼ北方直線距離約350m地点に所在している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、「蛇尾川緑地公園」の西側、いまだ農地が残る中に小規模開発の分譲住宅やアパート等が見られる大田原市南東部の住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 60%
画 地 条 件	物件8、9の土地は、現況、2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8、9の土地については、2筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約20m、奥行約53m、形状はほぼ長方形である。また、当該一体画地の地勢は、水路が横断しているため、物件8の土地と物件9の土地とは約0.5mの高低差が見られるが、それ以外は平坦である。 物件8、9の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地と比べ、角地であることから利便性が優るが、規模が過大であることと水路が横断していることが劣る。	
接面道路の状況	物件8、9の土地から成る一体画地は、北西側を幅員約4.8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路、城山210号線）に、南西側を幅員約3.3～3.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項道路、元町203号線）にそれぞれ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件8、9の土地から成る一体画地は、物件10～12の建物の敷地として利用されており、物件10の建物は敷地の北側に、物件11の建物は敷地の南側に、物件12の建物は敷地の中央部分に建てられている。また、敷地の北側部分と中央部分及び西側部分は駐車場として利用されている。なお、敷地の中央部分の東端には、LPガス容器収納庫（動産）が1個存している。 抵当権設定当時、物件8、9の土地はAの所有で、物件10～12の建物は有限会社幸の所有であった。Aは有限会社幸の代表取締役の地位にあり、当事者間において、土地賃貸借契約等は締結されておらず無償で利用していたことから、建物の存立権原を使用借権と判断した。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (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	物件8、9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。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件10の建物は、建物全部事項証明書上、平成7年3月1日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を5%と査定した。
仕 様	構造 軽量鉄骨造2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、ビニールシート貼等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 共同住宅（マロンハイツA、1階…4室、2階…4室）
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	やや劣る。

建物の利用状況	物件10の建物の入居状況は、以下のとおりである。 [101号室] 空室 [102号室] 賃借人…B 占有開始時期…令和5年8月27日 現在の契約期間…令和5年8月27日～令和7年8月26日 賃料…月額25,000円（駐車料1台分込、翌月分毎月25日払い） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額1,000円 [103号室] 賃借人…C 占有開始時期…平成27年2月26日 現在の契約期間…平成31年2月26日から期間の定めなし 賃料…月額30,000円（駐車料1台分込） 一時金等の有無…無し その他…共益費無し [105号室] 賃借人…D 占有開始時期…令和4年6月28日 現在の契約期間…令和6年6月28日～令和8年6月27日 賃料…月額26,000円（駐車料1台分込、翌月分毎月25日払い） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額1,000円 [201号室] 空室 [202号室] 賃借人…E 占有開始時期…平成25年7月14日 現在の契約期間…平成27年7月14日から期間の定めなし 賃料…月額26,000円（駐車料1台分込） 一時金等の有無…無し その他…共益費無し [203号室] 空室 [205号室] 空室
特記事項	203号室の窓ガラスが割れている。物件10の建物の内壁クロスに亀裂が認められる。

(物件 1 1)

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	物件 1 1 の建物は、建物全部事項証明書上、平成 7 年 3 月 1 日 に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な 耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を 5 % と査定した。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 2 階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、ビニールシート貼、化粧パネル等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 共同住宅（マロンハイツ C、1 階… 3 室、2 階… 3 室）
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	やや劣る。

建物の利用状況	物件11の建物の入居状況は、以下のとおりである。 [101号室] 賃借人…F 占有開始時期…平成29年12月24日 現在の契約期間…令和5年12月24日～令和7年12月23日 賃料…月額27,000円（駐車料1台分込、翌月分毎月25日払い） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額1,000円 [102号室] 賃借人…G 占有開始時期…平成25年8月31日 現在の契約期間…令和5年8月31日～令和7年8月30日 賃料…月額26,000円（駐車料1台分込） 一時金等の有無…無し その他…共益費無し [103号室] 賃借人…H 占有開始時期…令和3年4月2日 現在の契約期間…令和5年4月2日～令和7年4月1日 賃料…月額26,000円（駐車料1台分込、翌月分毎月25日払い） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額1,000円 [201号室] 空室 [202号室] 賃借人…I 占有開始時期…令和6年10月7日 現在の契約期間…令和6年10月7日～令和8年10月6日 賃料…月額24,000円（駐車料1台分込、翌月分毎月25日払い） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額1,000円 [203号室] 空室
特記事項	物件11の建物の内壁クロスに亀裂が認められる。

(物件 1 2)

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	物件 1 2 の建物は、建物全部事項証明書上、平成 7 年 3 月 1 日 に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な 耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を 5 % と査定した。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 2 階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、ビニールシート貼等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 共同住宅（マロンハイツ B、1 階… 3 室、2 階… 3 室）
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	やや劣る。

建物の利用状況	物件12の建物の入居状況は、以下のとおりである。 [101号室] 賃借人…J 占有開始時期…令和5年6月29日 現在の契約期間…令和5年6月29日～令和7年6月28日 賃料…月額26,000円（駐車料1台分込、翌月分毎月25日払い） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額1,000円 [102号室] 賃借人…K 入居者…L 占有開始時期…令和5年1月7日 現在の契約期間…令和7年1月7日～令和9年1月6日 賃料…月額25,000円（駐車料1台分込、翌月分毎月25日払い） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額1,000円 [103号室] 賃借人…M 占有開始時期…令和4年8月6日 現在の契約期間…令和6年8月6日～令和8年8月7日 賃料…月額26,000円（駐車料1台分込、翌月分毎月25日払い） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額1,000円 [201号室] 賃借人…N 占有開始時期…平成17年7月17日 現在の契約期間…令和5年7月17日～令和7年7月16日 賃料…月額34,000円（駐車料1台分込） 一時金等の有無…敷金34,000円 その他…共益費無し [202号室] 空室 [203号室] 賃借人…O 占有開始時期…令和2年3月28日 現在の契約期間…令和2年3月26日～令和8年3月25日 賃料…月額25,000円（駐車料1台分込、翌月分毎月25日払い） 一時金等の有無…無し その他…共益費月額1,000円
特記事項	物件12の建物の内壁クロスに亀裂が認められる。

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8-イ, 8-ロ, 9（土地）

物件8、9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
8-イ	21,700	0.60	348.57	0.85	3,858,000
8-ロ	21,700	0.60	348.57	0.85	3,858,000
9	21,700	0.60	382.47	0.85	4,233,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大田原(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/110 = 21,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10

イ 個別格差：物件8、9 角地+5 規模過大▲40 水路が敷地内を横断している。▲5

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。なお、物件8の土地には、物件10、12の建物が建てられていることから、各建物の敷地部分については、それぞれの建物の配置の状況及び利用の状態等を総合的に勘案し、公簿上の地積を2等分に按分して振り分けることとした。（詳しくは実測を要する。）

物件10の建物の敷地部分…348.57㎡

物件12の建物の敷地部分…348.57㎡

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

② 物件10, 11, 12（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
10	130,000	189.58	0.05	1,232,000

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130,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 189.58㎡

ウ 現 価 率 : 5%

エ 市場性修正率 : 1.00

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
1 1	130,000	141.84	0.05	922,000

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130,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 141.84㎡

ウ 現 価 率 : 5%

エ 市場性修正率 : 1.00

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
1 2	130,000	141.84	0.05	922,000

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130,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積 : 141.84㎡

ウ 現 価 率 : 5%

エ 市場性修正率 : 1.00

2 個別価格の査定

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価格を控除し、建物については土地利用権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
8-イ	3,858,000	0.15 使用借権	579,000
8-ロ	3,858,000	0.15 使用借権	579,000
9	4,233,000	0.15 使用借権	635,000

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
8-イ	3,858,000	-579,000	3,279,000	21.8
8-ロ	3,858,000	-579,000	3,279,000	21.8
9	4,233,000	-635,000	3,598,000	23.9
10	1,232,000	+579,000	1,811,000	12.1
11	922,000	+635,000	1,557,000	10.4
12	922,000	+579,000	1,501,000	10.0
合計	15,025,000		15,025,000	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)

物件 1 0

収益価格は、物件 1 0 の建物の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) $ウ \times エ \div オ \times カ$
2,625,304	1,181,387	1,443,917	1.00	14.0%	0.50	5,157,000

総収益…物件 1 0 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 1 0 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…対象物件の現状を勘案し、入居率は全体の50%程度が妥当と判断したので0.50とした。

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

物件 1 1

収益価格は、物件 1 1 の建物の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) $ウ \times エ \div オ \times カ$
1,891,010	850,955	1,040,055	1.00	14.0%	0.60	4,457,000

総収益…物件 1 1 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 1 1 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…対象物件の現状を勘案し、入居率は全体の60%程度が妥当と判断したので0.60とした。

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

物件 1 2

収益価格は、物件 1 2 の建物の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×エ÷オ×カ
1,890,159	850,572	1,039,587	1.00	14.0%	0.75	5,569,000

総収益…物件12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12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…対象物件の現状を勘案し、入居率は全体の75%程度が妥当と判断したので0.75とした。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上のとおり積算価格と収益価格が試算された。対象物件は、収益性に着目して取引される物件であることから、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を含むことを考慮して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	15,025,000	1.00	15,025,000
② 収益価格	—	—	15,183,000
③ 調整後の価格			15,104,000

※物件10～12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	評価額 (円) ア×イ×ウ
15,104,000	1.00	0.700	10,573,000

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。

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
8-イ	10,573,000	21.8%	2,305,000
8-ロ	10,573,000	21.8%	2,305,000
9	10,573,000	23.9%	2,527,000
10	10,573,000	12.1%	1,279,000

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1 1	10,573,000	10.4%	1,100,000
1 2	10,573,000	10.0%	1,057,000
一括価格（合計）			10,573,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 大田原(県)-2

所 在：大田原市元町1丁目786番5

「元町1-8-22」

地 目：宅地

価 格：23,900円/㎡

位 置：JR宇都宮線「西那須野」駅約5.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：363㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西6m市道

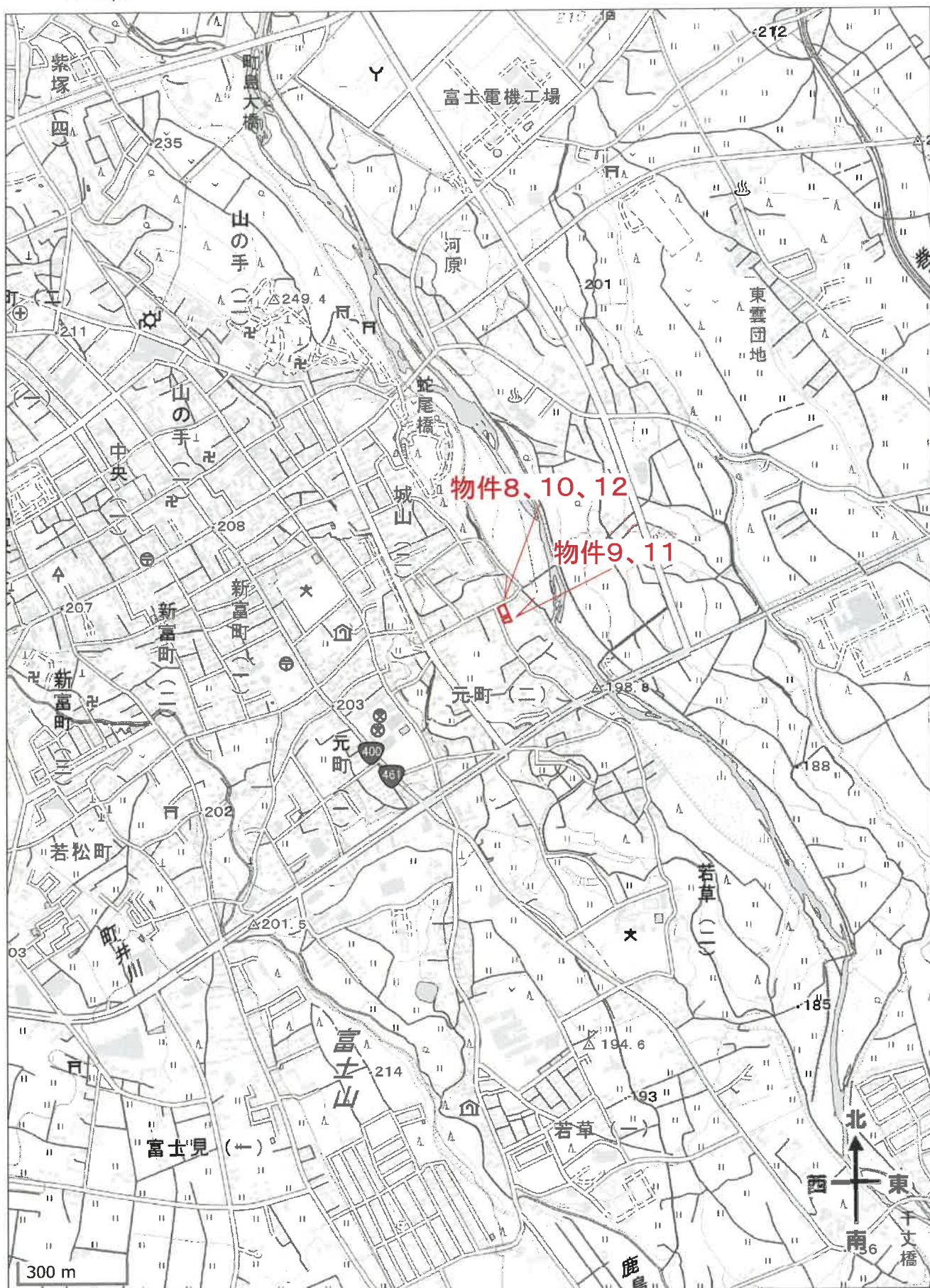
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、
容積率60%）

地域の概要：中規模一般住宅を主体にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



出典：国土地理院ウェブサイト

公 図 写



(座標値種別：測量成果)

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。



縮尺 1 / 500

4035120

各階平面図

建物図面
各階平面図

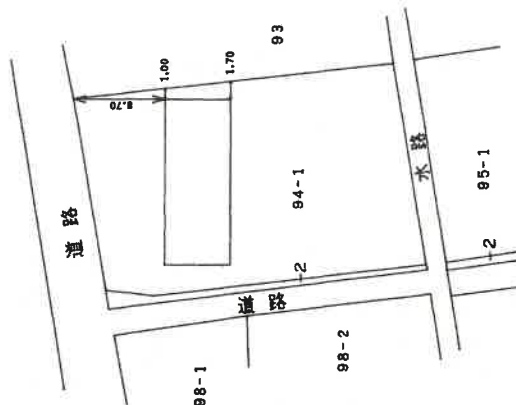
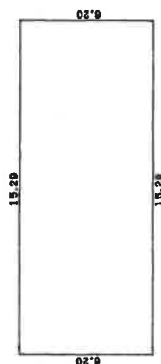
家屋番号
94-1

建物の所在
大田原市元町二丁目94番地1

建物図面

物件10

一階、二階（各階同型）



求積表	
1) 15.29 × 6.20 =	94.7980
床面積	94.79 m ²

作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

平成7年3月6日登記

登記年月日：平成7年3月6日

4035122

各階平面圖

家屋番号	95-1
------	------

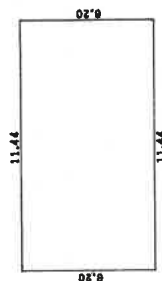
大田原市元町二丁目9番地1

圖面
圖面

各階平面
剖面

建物図面
物件11

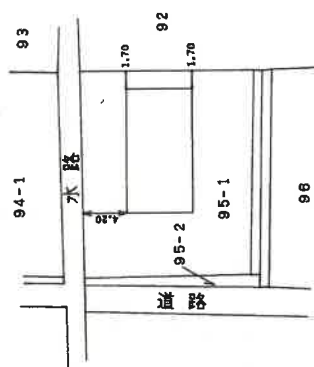
一階、二階（各階同型）



求積表

$$1) \quad 11.44 \times 6.20 = 70.9280$$

床面積	70.92 m ²
-----	----------------------



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

SPD 7 年 3 月 6 日 登記

[illegible]

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

4035121

各階平面図

建物01図面
各階平面図

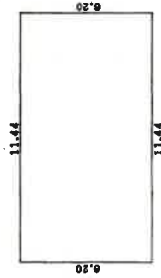
家屋番号
94-1-2

建物の所在
大田原市元町二丁目94番地1

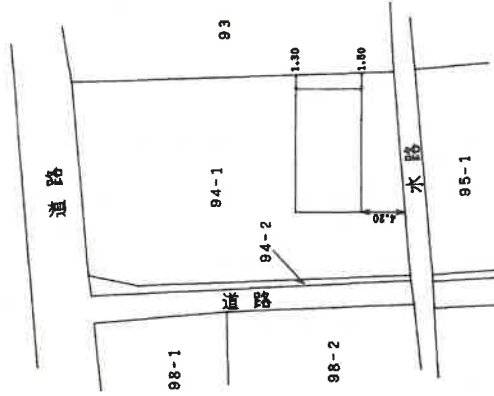
建物図面

物件12

一階、二階（各階同型）



求積表	
イ) 11.44 × 6.20 =	70.9280
床面積	70.92 m ²



作製者

縮尺
1/250

申請人

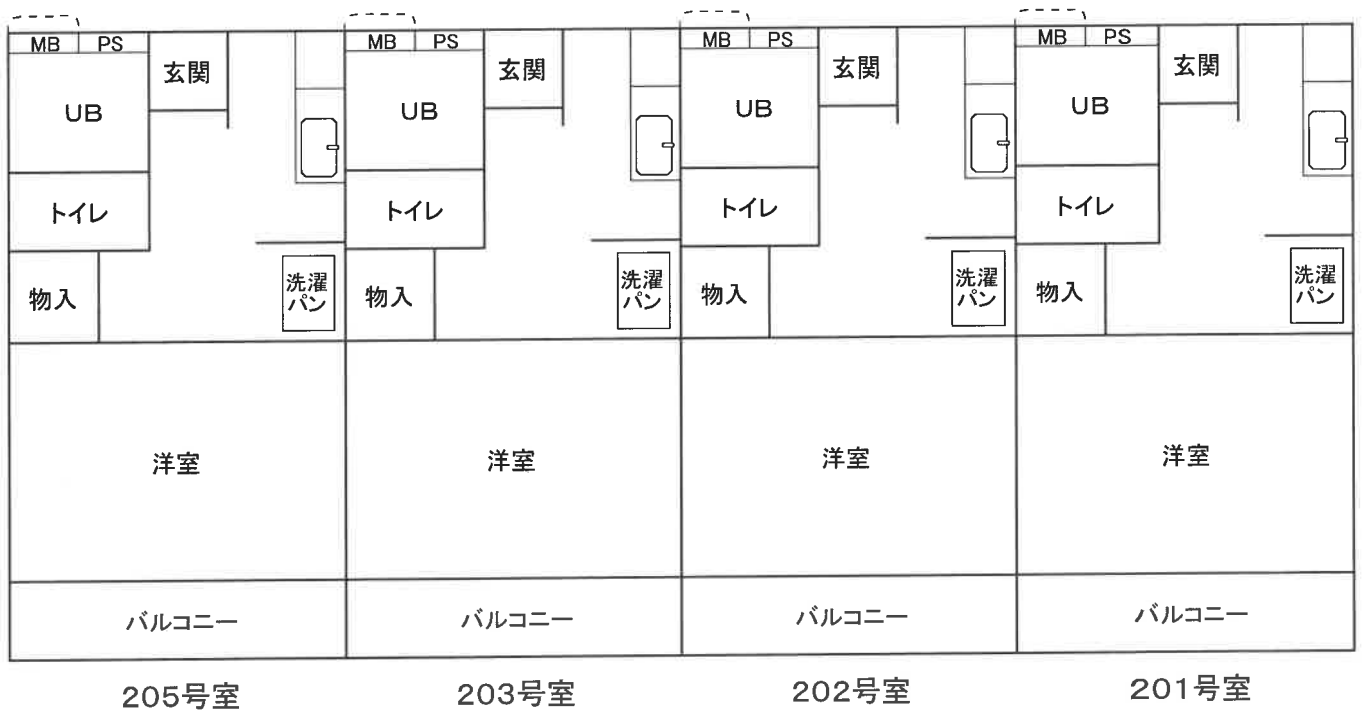
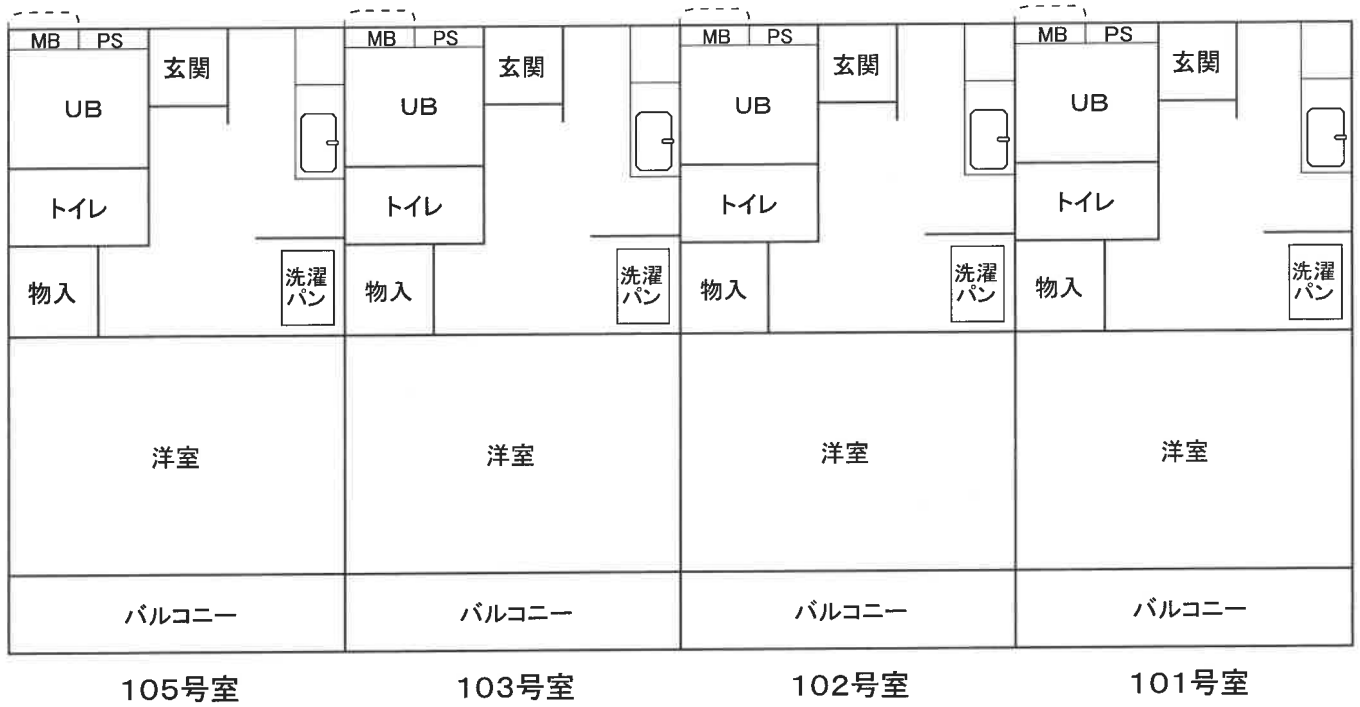
縮尺
1/500

平成7年3月6日 登記

建物間取り図

物件10

(A棟)

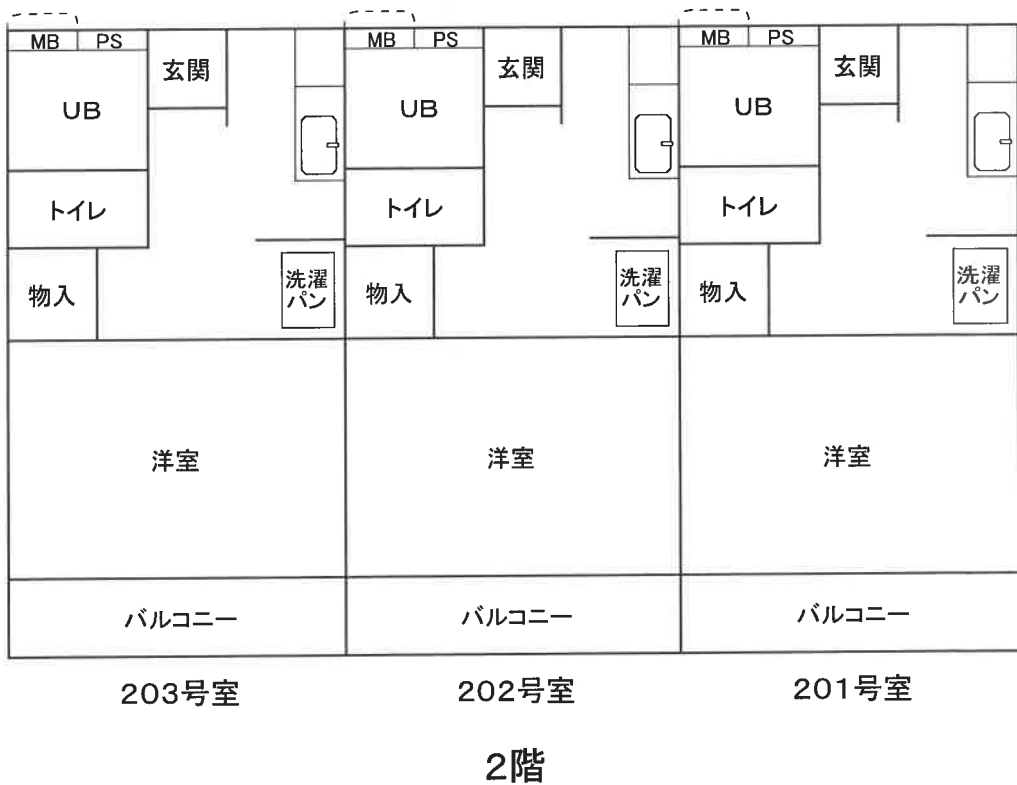
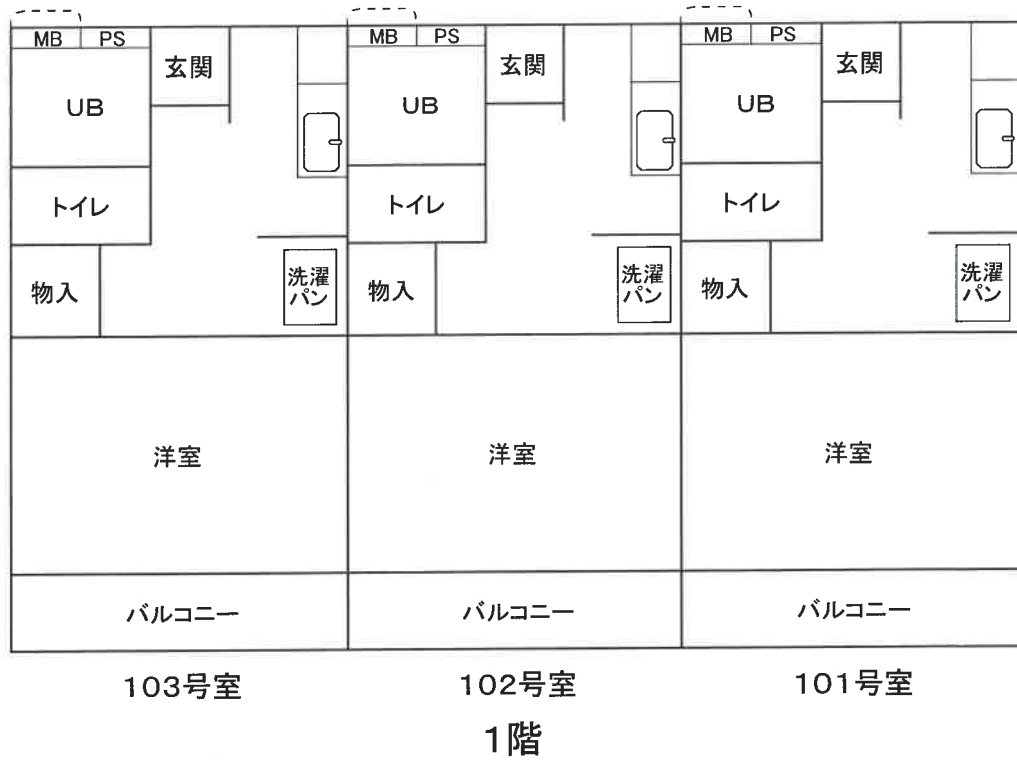


(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取り図

物件11

(C棟)

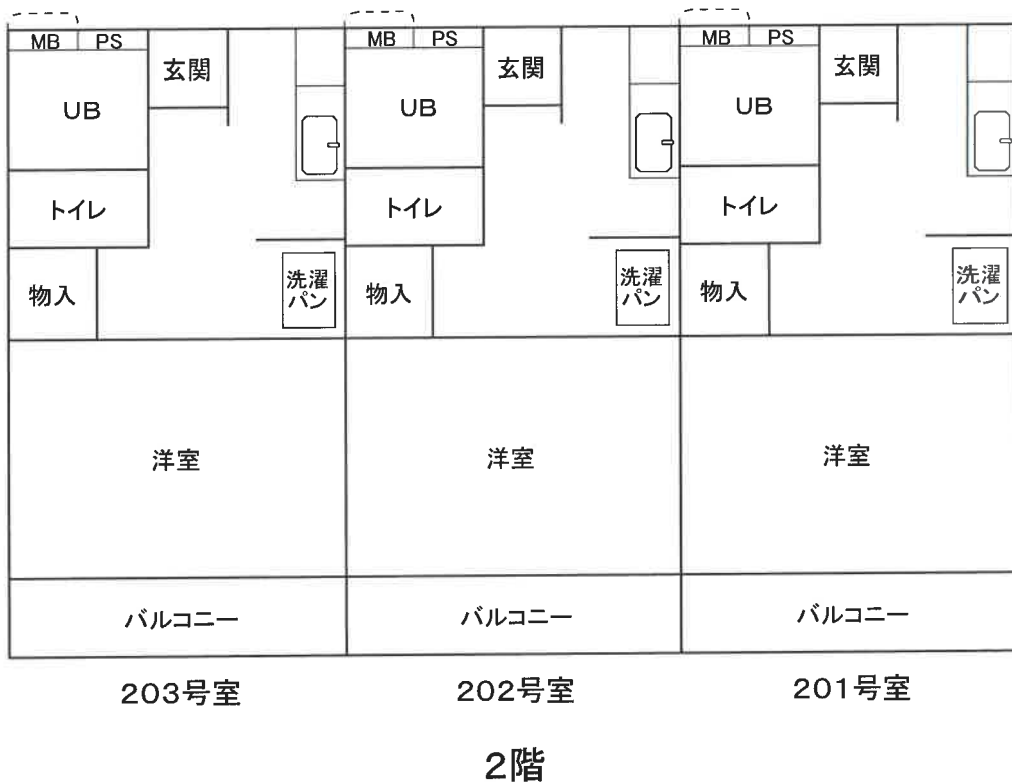
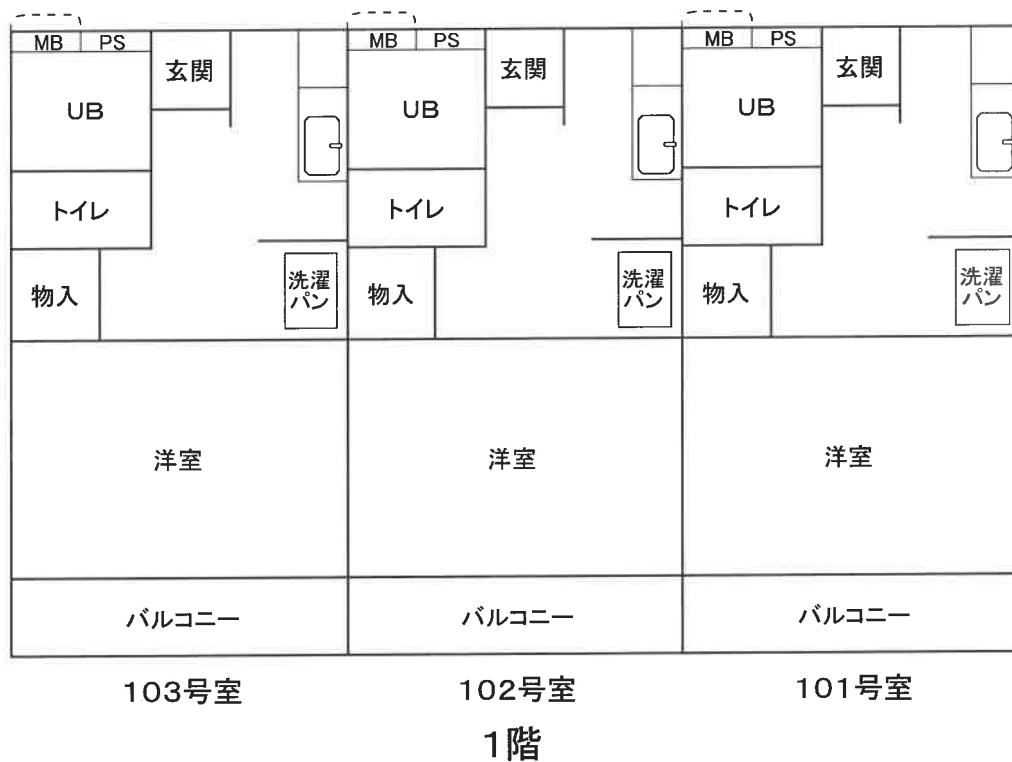


(注)本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取り図

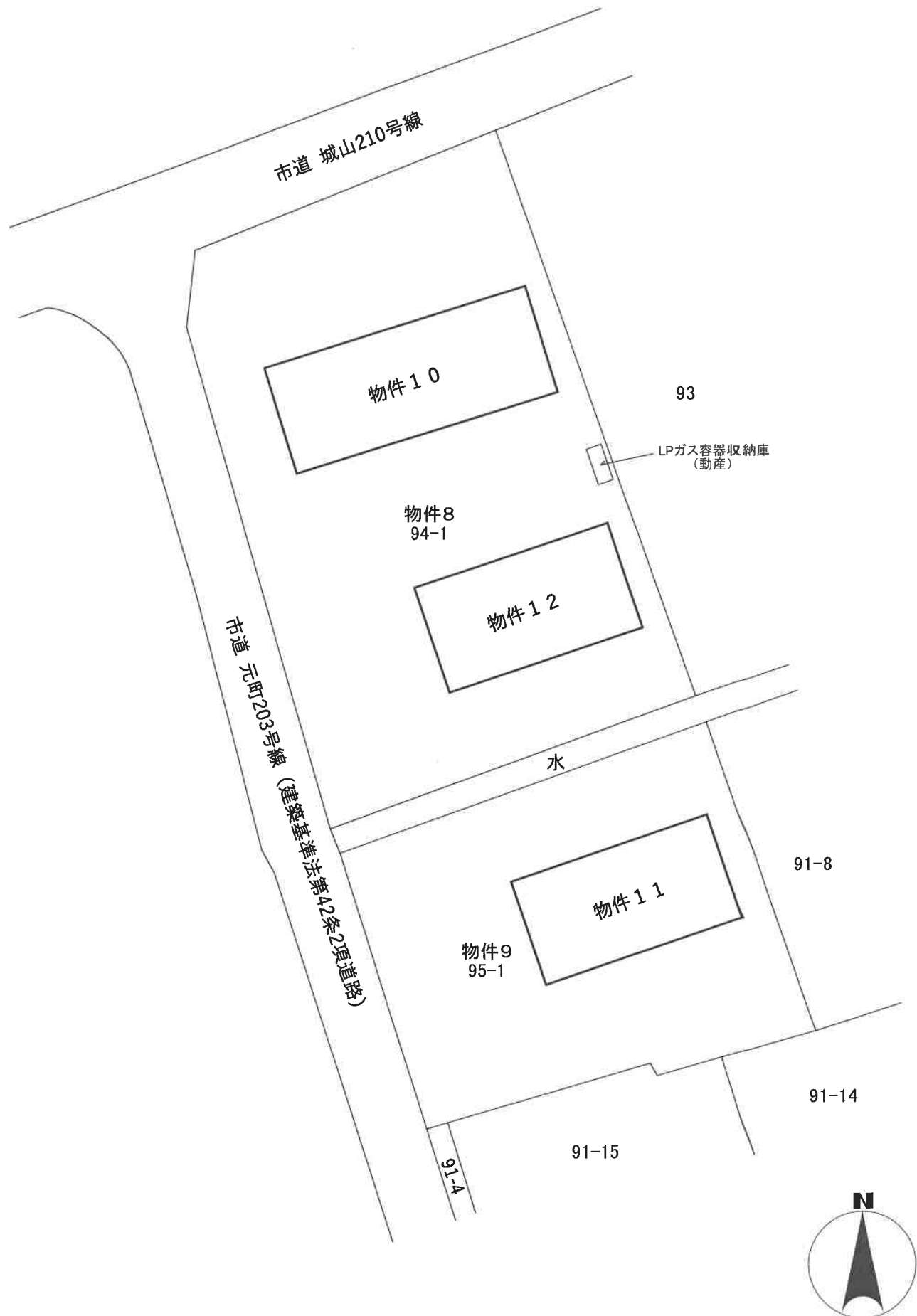
物件12

(B棟)



(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 (物件8～12)



(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。