

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 葉 狩 勇 太

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 7日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月17日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお, 当庁栃木支部, 真岡支部管轄の事件については, 各支部にも, それぞれ写しを備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋 番号 836番の1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 89.95平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 9.93平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 約35平方メートル

符 号 2

種 類 納屋

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 19.87平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

物 件 目 録

2 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋 番号 836番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約46平方メートル
2階 約46平方メートル

3 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋 番号 836番の3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 33.12平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

4 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋 番号 836番の4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 33.12平方メートル

物 件 目 録

(現況)

- 構 造 木造セメント瓦葺平家建
- 5 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地
- 家屋 番号 836番の5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 33.12平方メートル

(現況)

- 構 造 木造セメント瓦葺平家建
- 6 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地
- 家屋 番号 836番の6
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 33.12平方メートル

(現況)

- 構 造 木造セメント瓦葺平家建

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 8日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 田 仲 史 明

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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6】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 月額1万5000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者Aがそれぞれ占有している。

【物件番号4】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～6】

本件建物のために、その敷地（地番836番、地積1211.93平方メートルの一部、共有者有限会社レック）の持分54分の37につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。また、同敷地の持分54分の17（共有者亡B相続人）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

地代の滞納あり。

《 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

1 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋 番号 836番の1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 89.95平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 9.93平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 約35平方メートル

符 号 2

種 類 納屋

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 19.87平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

物 件 目 録

- 2 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地
- 家屋 番号 836番の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき2階建
- 床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約46平方メートル
2階 約46平方メートル
- 3 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地
- 家屋 番号 836番の3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 33.12平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造セメント瓦葺平家建
- 4 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地
- 家屋 番号 836番の4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 33.12平方メートル

物 件 目 録

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

5 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋 番号 836番の5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 33.12平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

6 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋 番号 836番の6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 33.12平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

令和 5年(又)第 47号
令和 5年11月15日受理
令和 6年 1月 11日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 栗田 照三

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋 番号 836番の1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 89.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 9.93平方メートル

符 号 2

種 類 納屋

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 19.87平方メートル

2 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋 番号 836番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル

2階 49.68平方メートル

3 所 在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| | 家屋 番号 | 836番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 33.12平方メートル |
| 4 | 所 在 | 栃木市岩舟町静字宿上836番地 |
| | 家屋 番号 | 836番の4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 33.12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 栃木市岩舟町静字宿上836番地 |
| | 家屋 番号 | 836番の5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 33.12平方メートル |
| 6 | 所 在 | 栃木市岩舟町静字宿上836番地 |
| | 家屋 番号 | 836番の6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 33.12平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県栃木市岩舟町静836番地	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主である建物 ■附属建物符号1、2) <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：主である建物及び附属建物符号1、2全て木造セメント瓦葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：附属建物符号1 約35㎡ (不動産登記簿上の記載と相違)	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が主である建物を居宅、附属建物符号1、2をいずれも納屋としてそれぞれ使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷 地	「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	
住居表示	栃木県栃木市岩舟町静836番地	
建 物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約46㎡ 2階 約46㎡ (不動産登記簿上の記載と相違)	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅 (動産を残置した空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷 地	「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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県栃木市岩舟町静836番地
建 物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造セメント瓦葺平家建 <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（動産を残置した空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷地	「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
住居表示	栃木県栃木市岩舟町静836番地
建 物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造セメント瓦葺平家建 <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居宅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
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷地	「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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲		占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者			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
4	■全部 <input type="checkbox"/>		■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H15年ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	■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	
	C			期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
5	■全部 <input type="checkbox"/>		■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S52年ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	■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	
	D			期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
6	■全部 <input type="checkbox"/>		■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S48年ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	■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 <input type="checkbox"/> 年 15,000円	■毎月末日限り当月分 を支払う
	E			期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0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	..	<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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
				自 .. 至 ..	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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	..	<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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
				自 .. 至 ..	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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	..	<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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
				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

目的外土地の概況 (物件1～6関係)		
所在地	栃木市岩舟町静字宿上	
地番	836番	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	1211.93㎡ (□全部 <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項欄記載の件外建物敷地を除く部分)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社レック及びB)	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 有限会社レック持分54分の37; B持分54分の17 <input checked="" type="checkbox"/> 本目的外土地にA所有の物件1～6及びF所有の件外建物 (軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅、床面積約10㎡) が存在する	
■関係人(■F(物件1～6所有者の妹) ■G(有限会社レック支配人))の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 (有限会社レック持分に対する関係) <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 (Bの持分に対する関係)	
占有開始時期	昭和期	
最初の契約等	契約日	<input checked="" type="checkbox"/> 令和3年6月3日ころ (有限会社レック持分に対する関係) <input checked="" type="checkbox"/> 昭和28年6月7日ころ (Bの持分に対する関係)
	期間	有限会社レック持分に対する関係及びBの持分に対する関係 いずれも期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	有限会社レック持分に対する関係 毎月 金28,197円 Bの持分に対する関係 無償	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和3年6月3日から現在まで)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年()第 号)	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (物件所有者)	<p>(1) 本件各建物はいずれも私が所有しており、本件各建物の敷地（以下、目的外土地という。）は有限会社レックとBが共有しています。私はBの甥であり、私の父親とBが兄弟の関係です。</p> <p>(2) 物件1主である建物は私と甥が居住し、居宅として使用しています。私と同居している甥は私の妹Fの息子です。物件1附属建物符号1及び符号2はいずれも私が納屋として使用しています。物件2、3はいずれも空き家であり、物件4は私の弟Cが居住し、居宅として使用しています。物件5はDが家族と共に居住し、居宅として使用しています。DはFの夫です。物件6はEに居宅として賃貸しています。</p>
■F (物件所有者の妹)	<p>(1) 目的外土地は有限会社レックとBが共有しています。Bは親戚ですので、Bの持分に対して地代の取り決めはありません。有限会社レックの持分に対する地代は、同社から請求されていますが支払っていません。なお、Bは5年以上前に亡くなっています。</p> <p>(2) 物件4はAの弟Cが平成15年ころ以降、無償で期間の定めなしに居住し、居宅として使用しています。</p> <p>(3) 物件5は私の夫Dが昭和52年ころ以降、無償で期間の定めなしに居住し、居宅として使用しています。私は物件5にDの妻として同居しています。Aは介護が必要な状態ですが、私ども家族がAの面倒を見ています。</p> <p>(4) 物件6はEが昭和48年ころ以降、賃料月額15,000円で居住し、居宅として使用しています。賃料は毎月末日限り当月分を支払うという約束であり、滞納はありません。</p> <p>(5) 物件5の南側に存在する軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の床面積が約10㎡の居宅1棟（以下、件外建物という。）は私が所有していますが、その関係で有限会社レックに地代年額5,136円を毎年末日限り翌年分を支払うという約束で支払っています。Bに対して件外建物の敷地に関する地代は支払っていません。</p>
■E (物件6占有者)	<p>(1) 物件6は私が昭和48年ころ以降、賃料月額15,000円で賃借し、居宅として使用しています。</p> <p>(2) 物件6は雨漏りしたり、サッシがゆがんだりしましたが、私の費用負担で修繕しました。</p>
■G (有限会社レック支配人)	<p>(1) 当社は目的外土地をAに物件1～6の敷地として、Fに件外建物の敷地として賃貸しています。</p> <p>(2) Aの地代額は月額28,197円であり、Fの地代額は年額5,136円（月額428円）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) 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3～7枚目のとおり認めた。
- (2) 建物所有者が物件1主である建物を居宅、物件1附属建物符号1、2をいずれも納屋、物件2、3をいずれも動産を残置した居宅(空き家)として使用し、その他の者が物件4、5をいずれも使用借権、物件6を賃借権により、それぞれ居宅として使用している。
- (3) 物件1～6の敷地(目的外土地)は有限会社レックが持分54分の37、建物所有者AのおおばBが持分54分の17の割合で共有しており、物件1～6所有者の敷地占有権原は有限会社レック持分に対する関係は賃借権、Bの持分に対する関係は使用借権である。なお、有限会社レックに対する月額28,197円の地代が令和3年6月3日以降滞納している。
- (4) 物件1～6を見分したところ、物件1主である建物の外壁に亀裂箇所が、物件2の2階天井及び物件3、4の各天井にそれぞれ雨漏り跡が認められ、物件1主である建物及び物件4の風呂釜がいずれも壊れていて使用できない状況が認められた。本件各建物の床にたわむ箇所があり、築年相応の劣化が認められた。また、物件1附属建物符号2の東側下屋の一部が件外1071番2(A所有名義の畑、119㎡)に越境している。
- (5) 物件5の南側に存在する未登記の軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅、床面積約10㎡の居宅1棟はFが所有しているので物件5の未登記附属建物に該当せず、件外建物である。
- (6) 目的外土地の南側に幅員約3.7mの舗装市道62017号線が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。

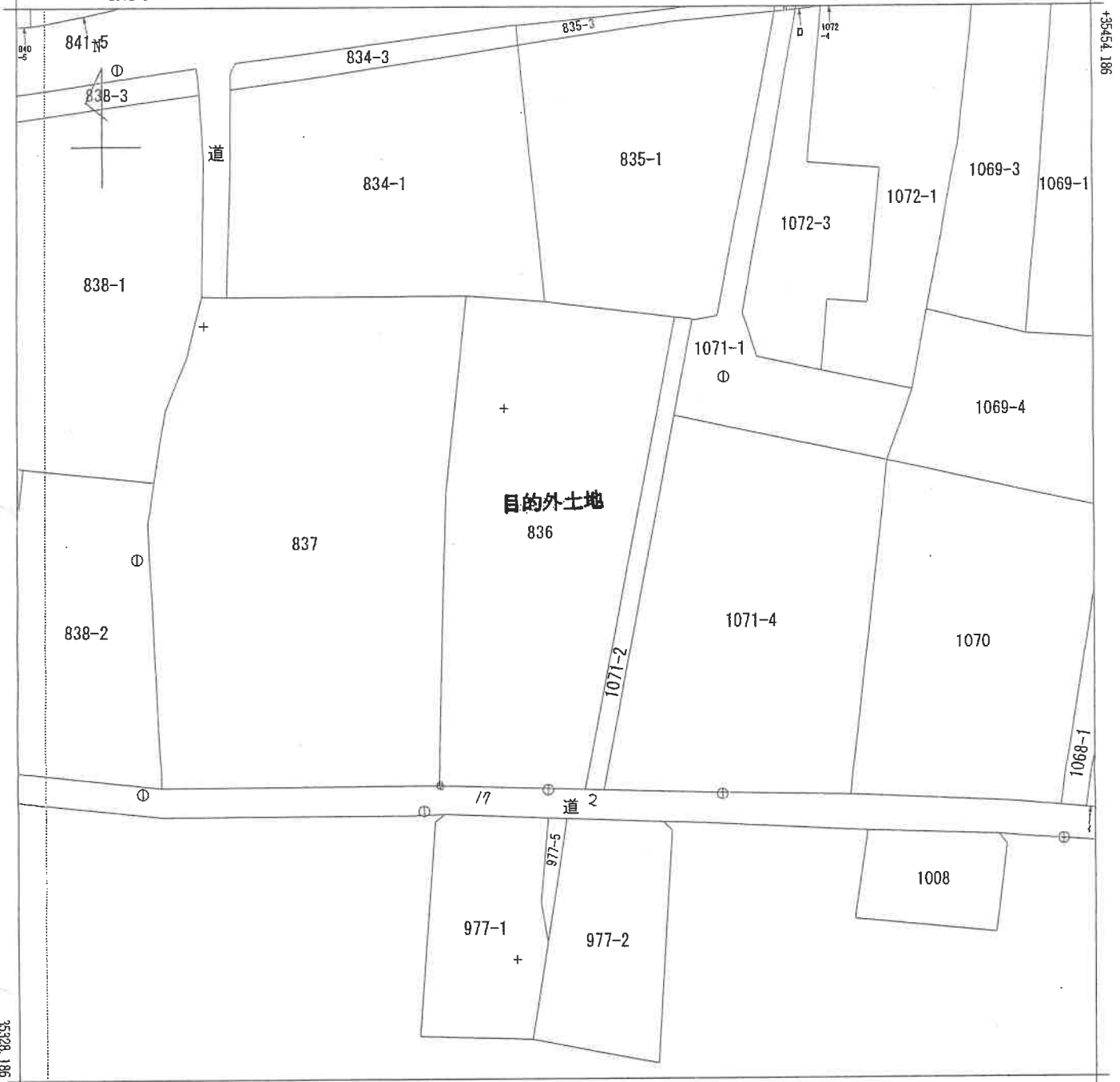
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月17日(金) 11:45-12:10	栃木市役所 税務課 道路河川維持課	間取図及び地番図各入手 市道関係調査
5年11月17日(金) 12:20-12:35	宇都宮地方法務局 栃木支局	土地登記事項調査 物件1～6の建物図面入手
5年11月18日(土) 13:25-14:15	物件所在地	物件所有者Aの妹Fに面談調査 物件調査、外観写真撮影
5年12月1日(金) 11:00-12:40	物件所在地	物件所有者A、物件4在宅者、物件5占有者の妻 F、物件6占有者Eに各面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

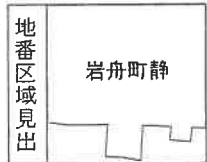
イ 1068-2 ハ 1071-5
 ヲ 1072-5

(座標値種別：図上測定) -15770.368



-15895.368 (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。



請求部	所在	栃木市岩舟町静字宿上			地番	836番			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				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。

(宇都宮地方務局栃木支局管轄)

令和5年10月13日

宇都宮地方務局

整理番号：H29516-1

登記官

(1/1)

11枚目



登記年月日：令和5年11月10日

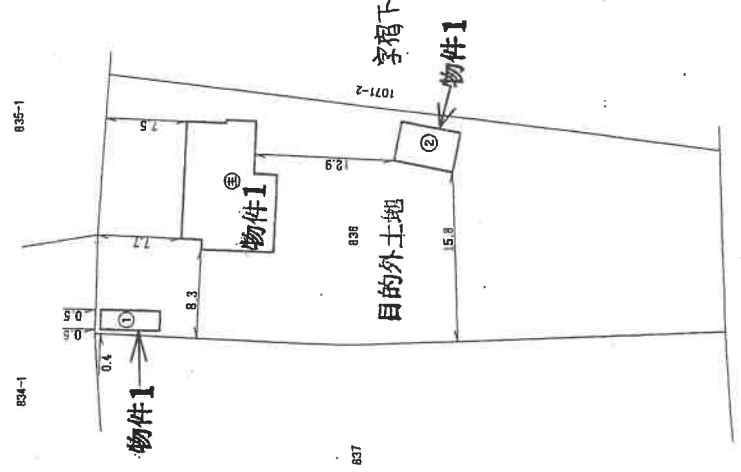
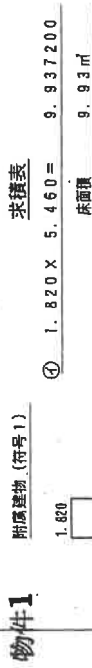
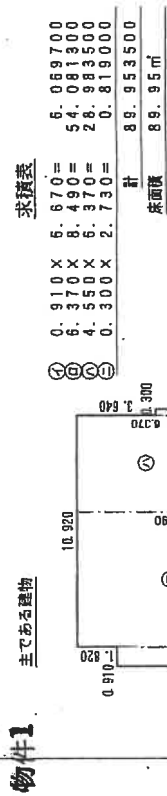
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(全部宮地方法務局栃木支局電轉)
令和5年11月20日 宇都宮地方法務局 登記官

各階平面図

家屋番号 836番の1

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

建物図面



作成者

(日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面写し
各階平面図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和5年11月10日

公用

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栃木支庁管轄)

令和5年11月30日

宇都宮地方方法務局

登記簿

13枚目

請求番号：4-2

建物図面

家屋番号 836番の2

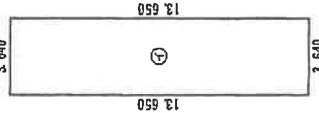
建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

各階平面図

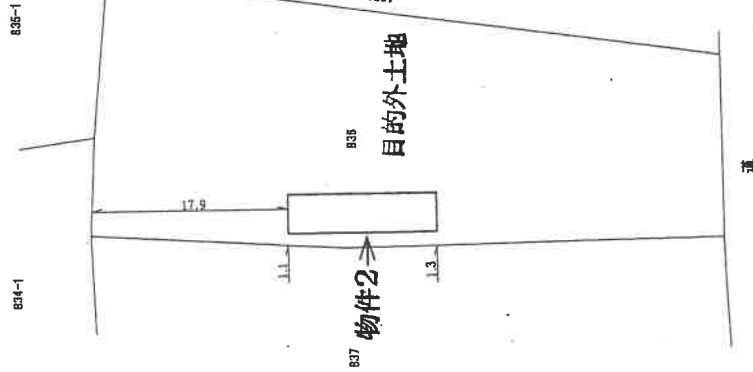
物件2

1階2階(階面型)

① $3.640 \times 13.650 = 49.686000$
 床面積 49.68㎡



求積表



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

作成者

日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和5年11月10日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法律局栃木支庁管轄)
令和5年11月30日 宇都宮地方法律局 登記官

14枚目

各階平面図

建物図面

家屋番号 836番の3

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地



834-1

835-1

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

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

建物図面

各階平面図

家屋番号 836番の4

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地



834-1

835-1

837

836

1071-2

目的外土地

字宿下

物件4

11.1

11.1

18.9

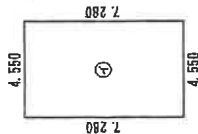
道

物件4

① 4.550 X 7.280 = 33.124000

求積率

床面積 33.12㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(2025年10月1日作成)

作成者

登記年月日：令和5年11月10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 栃木支局(管轄))

令和5年11月30日

宇都宮地方方法務局

登記官

登記年月日：令和5年11月10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。
(宇都宮地方法律局 栃木支局管轄)
令和5年11月30日 宇都宮地方法律局

16 枚目

登記官

請求番号：4-5

各階平面図

家屋番号 836番の5

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

建物図面



834-1

835-1

836

837

838

1071-2

道

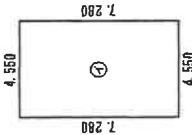
目的外土地

物件5

求積表

① 4.550 X 7.280 = 33.124000

床面積 33.12㎡



物件5

7.1

7.1

4.6

道

建物図面写し
各階平面図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作成者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

(2023年10月11日作成)

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

建物図面

家屋番号 836番の6

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

各階平面図

登記年月日：令和5年11月10日



836-1

1071-2

837

836

字宿下

目的外土地

物件6

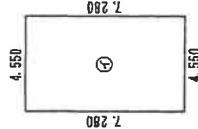
道

物件6

求積表

① 4.550 x 7.280 = 33.124000

床面積 33.12㎡



縮尺 1/500

縮尺

申請人

縮尺 1/250

縮尺

日(作成)

作成者

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。

(宇都宮地方支務局栃木支庁管轄)

令和5年11月30日

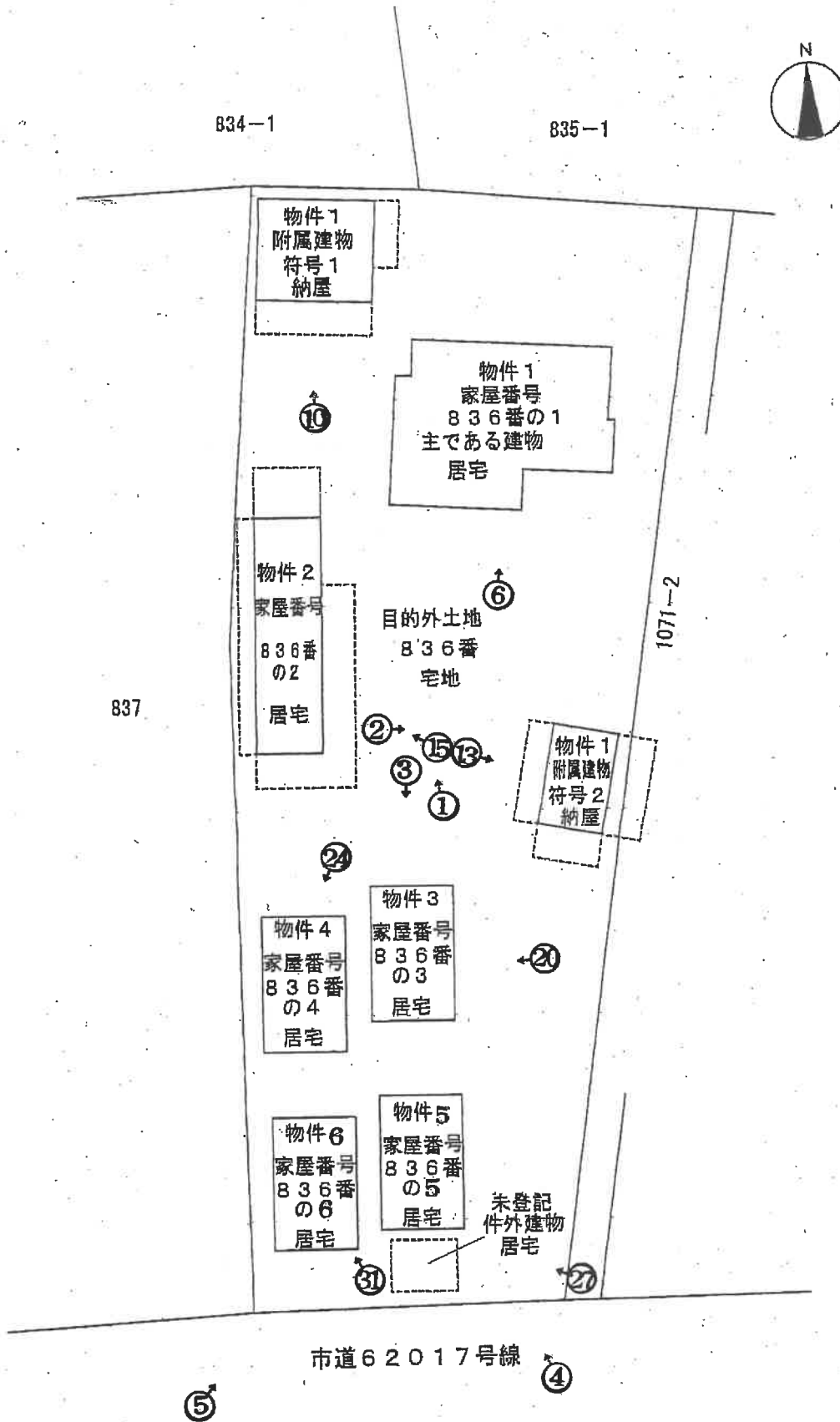
宇都宮地方支務局

登記官

公用

17枚目

請求番号：4-6



※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。

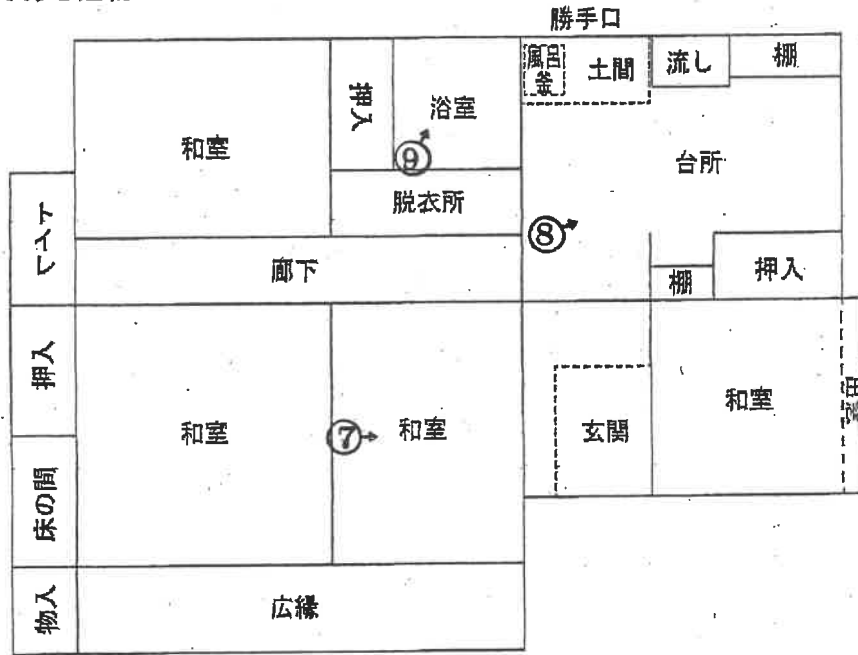
土地建物位置関係図

—○— 写真撮影位置・方向

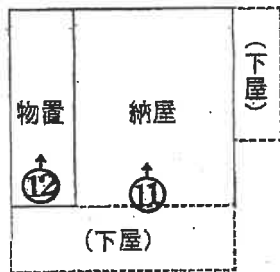
■ 物件 1



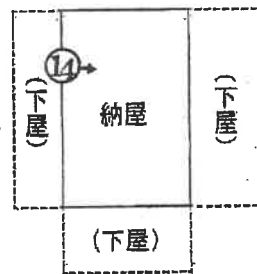
主である建物



附属建物・符号 1



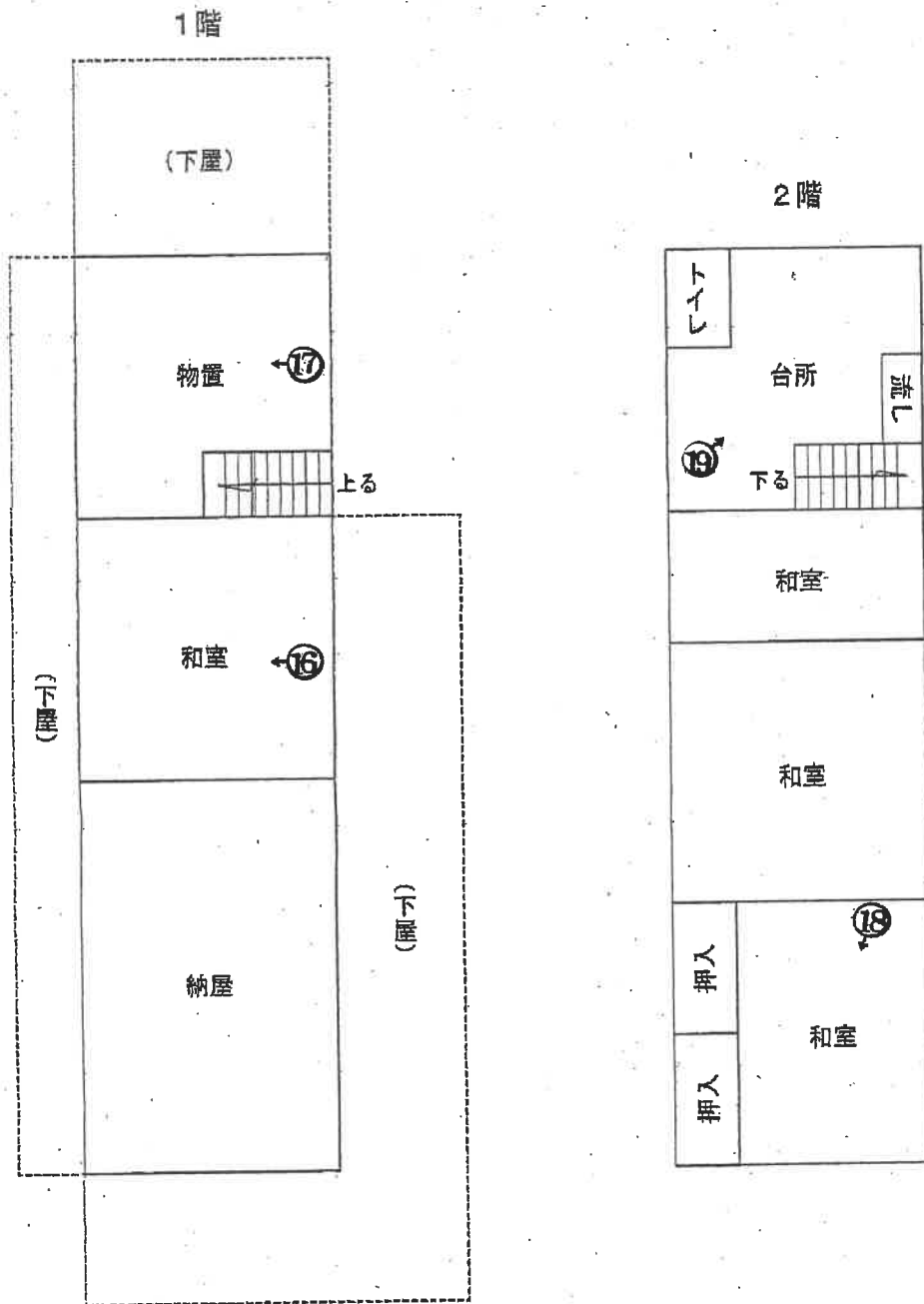
附属建物・符号 2



※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

物件 1
間取図

■ 物件 2

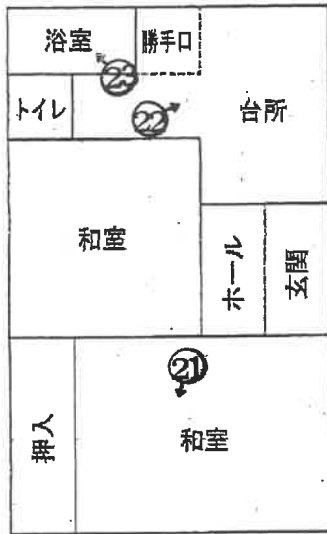


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

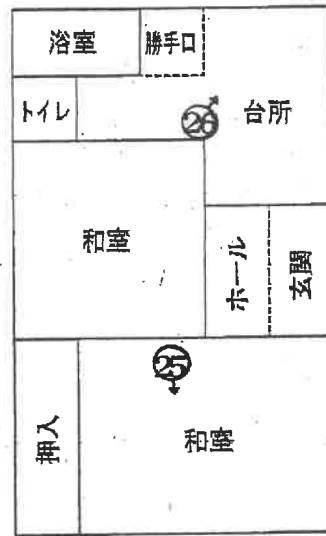
物件 2
間取図



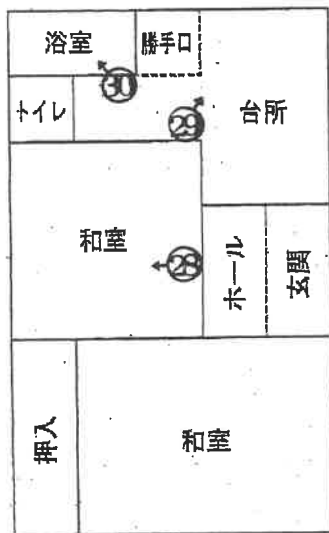
■物件3



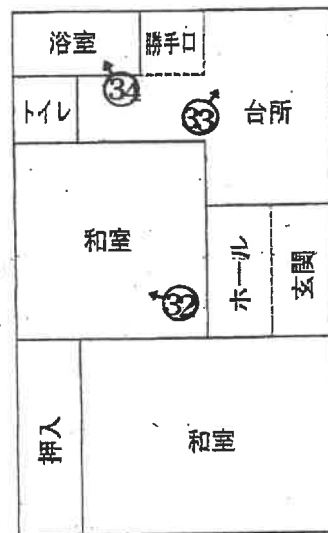
■物件4



■物件5



■物件6



※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

物件3～6
間取図





物件1主である建物 和室の状況



物件1主である建物 台所の状況



物件1主である建物 浴室の状況



物件 1 附属建物符号 1

⑩



目的外土地

物件 1 附属建物符号 1 納屋の状況

⑪



物件 1 附属建物符号 1 物置の状況

⑫



物件1 附属建物符号2

⑬



目的外土地

物件1 附属建物符号2 納屋の状況

⑭



物件2

⑮



目的外土地

物件2 1階 和室の状況



⑬

物件2 1階 物置の状況



⑭

物件2 2階 和室の状況



⑮

物件2 2階 台所の状況



⑱

物件3



⑳

目的外土地

物件3 和室の状況



㉑

物件3 台所の状況

22



物件3 浴室の状況

23



物件4

24



目的外土地

物件4 和室の状況



25

物件4 台所の状況



26



27

物件5 和室の状況



28

物件5 台所の状況



29

物件5 浴室の状況



30

物件6 和室の状況 ③②



物件6 ③①



目的外土地

物件6 浴室の状況 ③④



物件6 台所の状況 ③③



令和 5年（又）第 47号
令和 5年11月17日 受 命
令和 5年12月 1日 現地調査
令和 6年 1月12日 評 価
令和 6年 1月16日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 804,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 370,000円
物件2 (建物)	金 209,000円
物件3 (建物)	金 58,000円
物件4 (建物)	金 67,000円
物件5 (建物)	金 53,000円
物件6 (建物)	金 47,000円

本件評価額は、土地利用権等付建物の価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在	栃木市岩舟町静字宿上836番地	木造セメント瓦葺平家建
	家屋番号	836番の1	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき平家建	
	床面積	89.95㎡	
	符号	(附属建物) 1	木造セメント瓦葺平家建 約35㎡
	種類	納屋	
	構造	木造かわらぶき平家建	
	床面積	9.93㎡	
	符号	(附属建物) 2	木造セメント瓦葺平家建
	種類	納屋	
	構造	木造かわらぶき平家建	
	床面積	19.87㎡	
2	所在	栃木市岩舟町静字宿上836番地	1階 約46㎡ 2階 約46㎡
	家屋番号	836番の2	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき2階建	
	床面積	1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡	
3	所在	栃木市岩舟町静字宿上836番地	木造セメント瓦葺平家建
	家屋番号	836番の3	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき平家建	
	床面積	33.12㎡	
4	所在	栃木市岩舟町静字宿上836番地	木造セメント瓦葺平家建
	家屋番号	836番の4	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき平家建	
	床面積	33.12㎡	
5	所在	栃木市岩舟町静字宿上836番地	木造セメント瓦葺平家建
	家屋番号	836番の5	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき平家建	
	床面積	33.12㎡	

番号	所在等	登 記	現 況
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	栃木市岩舟町静字宿上836 番地 836番の6 居宅 木造かわらぶき平家建 33.12m ²	木造セメント瓦葺平家建

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（目的外土地1-A, 1-B, 2-A, 2-B, 3-A, 3-B, 4-A, 4-B, 5-A, 5-B, 6-A, 6-B）

位置・交通	<p>J R 両毛線「岩舟駅」から南方へ直線で約900mに位置する。</p> <p>主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 栃木市役所 約 9,900m ・ 同 岩舟総合支所 約 50m ・ 岩舟小学校 約 500m ・ 岩舟中学校 約 750m ・ 岩舟郵便局 約 300m ・ 岩舟駐在所 約 350m 	
付近の状況	<p>当地域は、旧岩舟町中心部の既成住宅地域。主要地方道桐生岩舟線南側背後のやや狭隘な市道沿いに住宅等が建ち並ぶ。近隣には市役所の総合支所が存する。</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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし
画地条件	<p>地積：1,211.93㎡ 間口：約17m 奥行：約56m～58m 形状：ほぼ整形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地</p>	
接面道路の状況	<p>南側：幅員約3.7m舗装市道62017号線(建築基準法第42条2項の道路に該当)</p>	
土地の利用状況等	<p>建物所有者Aが物件1～6の、同じくFが件外建物の敷地として利用し、占有している。</p> <p>敷地の北側部分に物件1、2(居宅、納屋)が、敷地の南西部分に目的外建物3～6(居宅)が、敷地南端のほぼ中央に件外建物(居宅)がそれぞれ存する。</p> <p>建物の周囲は、砂利敷や土の地面となっている。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり※1 都市ガス：なし 下水道：あり※2</p> <p>※1 以前存した建物のための引き込みがあるが休栓されている。 現在各建物は井戸水を使用している模様。</p> <p>※2 敷地内に最終柵の引き込みがあり、受益者負担金も納付済であるが、接続はなされていない。現在の各建物の汚水処理は汲み取り等によると思われるが詳細は不明。</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>○目的外土地の概要は以下のとおり。</p> <p>所 在：栃木市岩舟町静字宿上 地 番：836番 地 目：宅地 地 積：1,211.93㎡ 所有者：有限会社レック 持分54分の37 B 持分54分の17 なお、Bは既に死亡している。</p> <p>○件外建物の概要は以下のとおり。</p> <p>所 在：栃木市岩舟町静字宿上836番地 家屋番号：未登記 種 類：居宅 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約10㎡ 所 有 者：F 建築時期：平成2年頃(所有者陳述) 利用状況：所有者が居宅として使用。</p>

特 記 事 項	<p>○本件建物の目的外土地の占有権原は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件1～6 占有権原：有限会社レック持分については賃借権、 B持分については使用借権 契 約 日：有限会社レック持分については令和3年6月3日 B持分については昭和28年6月7日頃 期 間：いずれの持分についても期間の定めなし 貸 主：土地持分所有者 借 主：建物所有者A 賃 料：有限会社レック持分については月額28,197円 B持分については無償 一時金等：ない 滞 納 等：あり(令和3年6月3日から現在まで) <p>○目的外土地上に複数の建物が存することから、建物の位置関係、指定建ぺい率等を考慮し、土地利用権等の及ぶ範囲を以下のとおり判断した。</p> <p>物件1：目的外土地のうち物件1の周囲584.93㎡(全体土地面積から下記2～6の面積及び件外建物の周囲約22㎡を控除したもの。目的外土地1-A(有限会社レック持分)、目的外土地1-B(B持分))</p> <p>物件2：目的外土地のうち物件2の周囲約300㎡ (目的外土地2-A、B)</p> <p>物件3：目的外土地のうち物件3の周囲約75㎡ (目的外土地3-A、B)</p> <p>物件4：目的外土地のうち物件4の周囲約90㎡ (目的外土地4-A、B)</p> <p>物件5：目的外土地のうち物件5の周囲約65㎡ (目的外土地5-A、B)</p> <p>物件6：目的外土地のうち物件6の周囲約75㎡ (目的外土地6-A、B)</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(固定資産課税台帳) 昭和42年月日不詳新築 経過年数 57年 経済的残存耐用年数 1年
仕様	構造：木造 屋根：セメント瓦 外壁：亜鉛メッキ鋼板、土壁、ブロック塀 内壁：土壁、合板 他 天井：合板、化粧板 他 床：畳、板張り 他
床面積（現況）	計 89.95㎡
現況用途等	階層：地上1階建 現況用途：居宅 間取り：建物間取図参照
品等	劣る
保守管理の状態	劣る ○外装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・外壁の土壁に亀裂や剥がれが見られる。亜鉛メッキ鋼板は錆が目立つ。 ・屋根材は割れや劣化が見られる。 ○内装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・内壁に割れを生じている箇所がある。 ・床はたわみを生じている。 ・天井材が破損して穴が開いている箇所がある。 ・雨漏りを生じている箇所がある。 ・水回りは汚れが目立つ。風呂釜が故障している。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用し、占有している。
特記事項	

(附属建物 1)

区 分	附属建物・符号 1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経済的残存耐用年数	年月日不詳新築 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：亜鉛メッキ鋼板(波板) 内 壁：合板、外壁材あらわし 天 井：野地板あらわし 床 : 土間	
床面積（現況）	計 約35㎡	
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：納屋 間 取 り：建物間取図参照	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ○外装材、内装材ともは全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。	
建物の利用状況	所有者が納屋として使用し、占有している。	
特 記 事 項		

(附属建物2)

区 分	附属建物・符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経済的残存耐用年数	年月日不詳新築 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：土壁、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：外壁材あらわし 天 井：野地板あらわし 床 : 土間コンクリート	
床面積（現況）	計 19.87㎡	
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：納屋 間 取 り：建物間取図参照	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ○外装材、内装材ともは全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。	
建物の利用状況	所有者が納屋として使用し、占有している。	
特 記 事 項	○東側下屋の一部が件外1071番2(A所有、畑、119㎡)の土地に及んでいると思われる。	

(物件2)

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(固定資産課税台帳) 昭和54年 6月日不詳新築 経過年数 45年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦、セメント瓦 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、モルタル 内 壁：合板、京壁、モルタル 天 井：化粧合板、板貼り 床 : 畳、土間コンクリート
床面積（現況）	1階：約46㎡ 2階：約46㎡ 計：約92㎡
現況用途等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る ○外装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・外壁モルタルの仕上げに剥がれが見られるほか、亜鉛メッキ鋼板は錆が目立つ。 ○内装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・床はたわみが生じている。 ・天井材が破損し、穴が開いている箇所がある。 ・雨漏りを生じている箇所がある。 ・建具は開閉に難がある箇所がある。
建物の利用状況	所有者が、動産を残置した空家の状態で使用、占有している。
特 記 事 項	

(物件3)

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(固定資産課税台帳) 昭和48年月日不詳新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、モルタル 内 壁：モルタル、合板 天 井：合板 床 : 畳、板張り
床面積（現況）	計 33.12m ²
現況用途等	階 層：地上1階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る ○外装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・外壁のモルタルに亀裂や剥がれが見られる。亜鉛メッキ鋼板は錆が目立つ。 ・屋根材は割れや劣化が見られる。 ○内装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・内壁に割れを生じている箇所がある。 ・床はたわみを生じている。 ・天井に雨漏りの跡が見られる。 ・水回りは汚れが目立つ。
建物の利用状況	所有者が、動産を残置した空家の状態で使用、占有している。
特 記 事 項	

(物件4)

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(固定資産課税台帳) 昭和48年月日不詳新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、モルタル 内 壁：モルタル、合板 天 井：合板 床 : 畳、板張り
床面積（現況）	計 33.12m ²
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る ○外装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・外壁のモルタルに亀裂や剥がれが見られる。亜鉛メッキ鋼板は錆が目立つ。 ・屋根材は割れや劣化が見られる。 ○内装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・内壁に割れを生じている箇所がある。 ・床はたわみを生じている。 ・天井材が破損して穴が開いている箇所がある。 ・雨漏りを生じている箇所がある。 ・水回りは汚れが目立つ。風呂釜が故障している。
建物の利用状況	Cが居宅として使用し、占有している。当該建物利用については、無償で期間の定めなしに使用していることから、占有権原は使用借権と認められる。
特 記 事 項	

(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(固定資産課税台帳) 昭和48年月日不詳新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、モルタル 内 壁：モルタル、合板 天 井：合板 床 : 畳、板張り
床面積（現況）	計 33.12㎡
現況用途等	階 層：地上1階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る ○外装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・外壁のモルタルに亀裂や剥がれが見られる。亜鉛メッキ鋼板は錆が目立つ。 ・屋根材は割れや劣化が見られる。 ○内装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・内壁に割れを生じている箇所がある。 ・床はたわみを生じている。 ・天井に雨漏り跡が見られる。 ・水回りは汚れが目立つ。
建物の利用状況	Dが居宅として使用し、占有している。当該建物利用については、無償で期間の定めなしに使用していることから、占有権原は使用借権と認められる。
特 記 事 項	

(物件6)

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(固定資産課税台帳) 昭和48年月日不詳新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、モルタル 内 壁：モルタル、合板 天 井：合板 床：畳、板張り
床面積(現況)	計 33.12㎡
現況用途等	階 層：地上1階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る ○外装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・外壁のモルタルに亀裂や剥がれが見られる。亜鉛メッキ鋼板は錆が目立つ。 ・屋根材は割れや劣化が見られ、一部にブルーシートが掛けられている。 ○内装材は全体として老朽化しており、経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが目立つ。 ・内壁に割れを生じている箇所がある。 ・床はたわみを生じている。 ・天井に雨漏り跡が見られる。 ・水回りは汚れが目立つ。
建物の利用状況	Eが居宅として賃借し、占有している。 なお当該占有は、昭和48年頃を始期とする期間の定めのない賃貸借であり、現在の家賃は月額1.5万円である。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6 (建物)

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

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	121,000	89.95	/	0.01	109,000

ア 再調達原価 : 121,000円/m²

イ 現況延床面積 : 89.95m²

エ 現価率 : 経過年数57年、経済的全耐用年数58年、経済的残存耐用年数1年、
観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}1\text{年} / \text{経済的全耐用年数}58\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}70\%) \\ &\quad \doteq 0.01 \end{aligned}$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) カ	現況延床 面積(m ²) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	50,000	約35	/	0.00	0

カ 再調達原価 : 50,000円/m²

キ 現況延床面積 : 35m²

ケ 現価率 : 無価値(残価率0%)と判断した。

符号	再調達原価 (円/m ²) サ	現況延床 面積(m ²) シ	共有持分 割合 ス	現価率 セ	附属建物の価格 (円) サ×シ×ス×セ
2	50,000	19.87	/	0.00	0

サ 再調達原価 : 50,000円/m²

シ 現況延床面積 : 19.87m²

セ 現価率 : 無価値(残価率0%)と判断した。

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) タ	附属建物の価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ
1	109,000	0	109,000

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	121,000	92		0.01	111,000

ア 再調達原価 : 121,000円/㎡

イ 現況延床面積: 約92㎡

エ 現価率: 経過年数45年、経済的全耐用年数46年、経済的残存耐用年数1年、
観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観
察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}1\text{年} / \text{経済的全耐用年数}46\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}70\%) \\ &\doteq 0.01 \end{aligned}$$

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	136,000	33.12		0.01	45,000

ア 再調達原価 : 136,000円/㎡

イ 現況延床面積: 33.12㎡

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

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	136,000	33.12		0.01	45,000

- ア 再調達原価 : 136,000円/m²
 イ 現況延床面積 : 33.12m²
 エ 現価率 : 経過年数51年、経済的全耐用年数52年、経済的残存耐用年数1年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

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

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	136,000	33.12	/	0.01	45,000

- ア 再調達原価 : 136,000円/m²
 イ 現況延床面積 : 33.12m²
 エ 現価率 : 経過年数51年、経済的全耐用年数52年、経済的残存耐用年数1年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

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

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	135,000	33.12	/	0.01	45,000

- ア 再調達原価 : 136,000円/m²
 イ 現況延床面積 : 33.12m²
 エ 現価率 : 経過年数51年、経済的全耐用年数52年、経済的残存耐用年数1年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

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

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、下記の土地権利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持 分割合 オ	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
1-A	20,500	0.67	584.93	0.70	$\frac{37}{54}$	賃借権 0.20	771,000
1-B	20,500	0.67	584.93	0.70	$\frac{17}{54}$	使用借権 0.10	177,000
2-A	20,500	0.67	300.00	0.70	$\frac{37}{54}$	賃借権 0.20	395,000
2-B	20,500	0.67	300.00	0.70	$\frac{17}{54}$	使用借権 0.10	91,000
3-A	20,500	0.67	75.00	0.70	$\frac{37}{54}$	賃借権 0.20	99,000
3-B	20,500	0.67	75.00	0.70	$\frac{17}{54}$	使用借権 0.10	23,000
4-A	20,500	0.67	90.00	0.70	$\frac{37}{54}$	賃借権 0.20	119,000
4-B	20,500	0.67	90.00	0.70	$\frac{17}{54}$	使用借権 0.10	27,000
5-A	20,500	0.67	65.00	0.70	$\frac{37}{54}$	賃借権 0.20	86,000
5-B	20,500	0.67	65.00	0.70	$\frac{17}{54}$	使用借権 0.10	20,000
6-A	20,500	0.67	75.00	0.70	$\frac{37}{54}$	賃借権 0.20	99,000
6-B	20,500	0.67	75.00	0.70	$\frac{17}{54}$	使用借権 0.10	23,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 栃木-33

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 20,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率▲1.0%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0%補正。

イ 個別格差：0.67 画地条件(規模▲25%、間口・奥行の関係▲10%、
 セットバックを要す▲1%) 相乗積

ウ 地積：登記数量を物件1～6及び物件外建物の土地利用権等の及ぶ範囲に分けたもの。

エ 建付減価：敷地と建物の適応の状態等を考慮して計上(▲30%)。

オ 共有持分割合：有限会社レック持分(1～6-A)・54分の37
 B持分(1～6-B)・54分の17

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	109,000	+948,000		0.50	0.70	370,000
2	111,000	+486,000		0.50	0.70	209,000
3	45,000	+122,000		0.50	0.70	58,000
4	45,000	+146,000		0.50	0.70	67,000
5	45,000	+106,000		0.50	0.70	53,000
6	45,000	+122,000	0.80	0.50	0.70	47,000
一括価格 (合計)						804,000

- ウ 占有減価修正：物件6 0.80(期間の定めのない賃借権の引き受け▲20%)
 エ 市場性修正：物件1～6 0.50(建物のみ(借地権・使用借権)の市場性▲50%)
 オ 競売市場修正：物件1～6 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 栃木-33

所 在：栃木市岩舟町静字馬宿出口504番3

地 目：宅地

価 格：20,700円／㎡

位 置：岩舟駅1.1km(道路距離)

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：346㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南5.0m市道

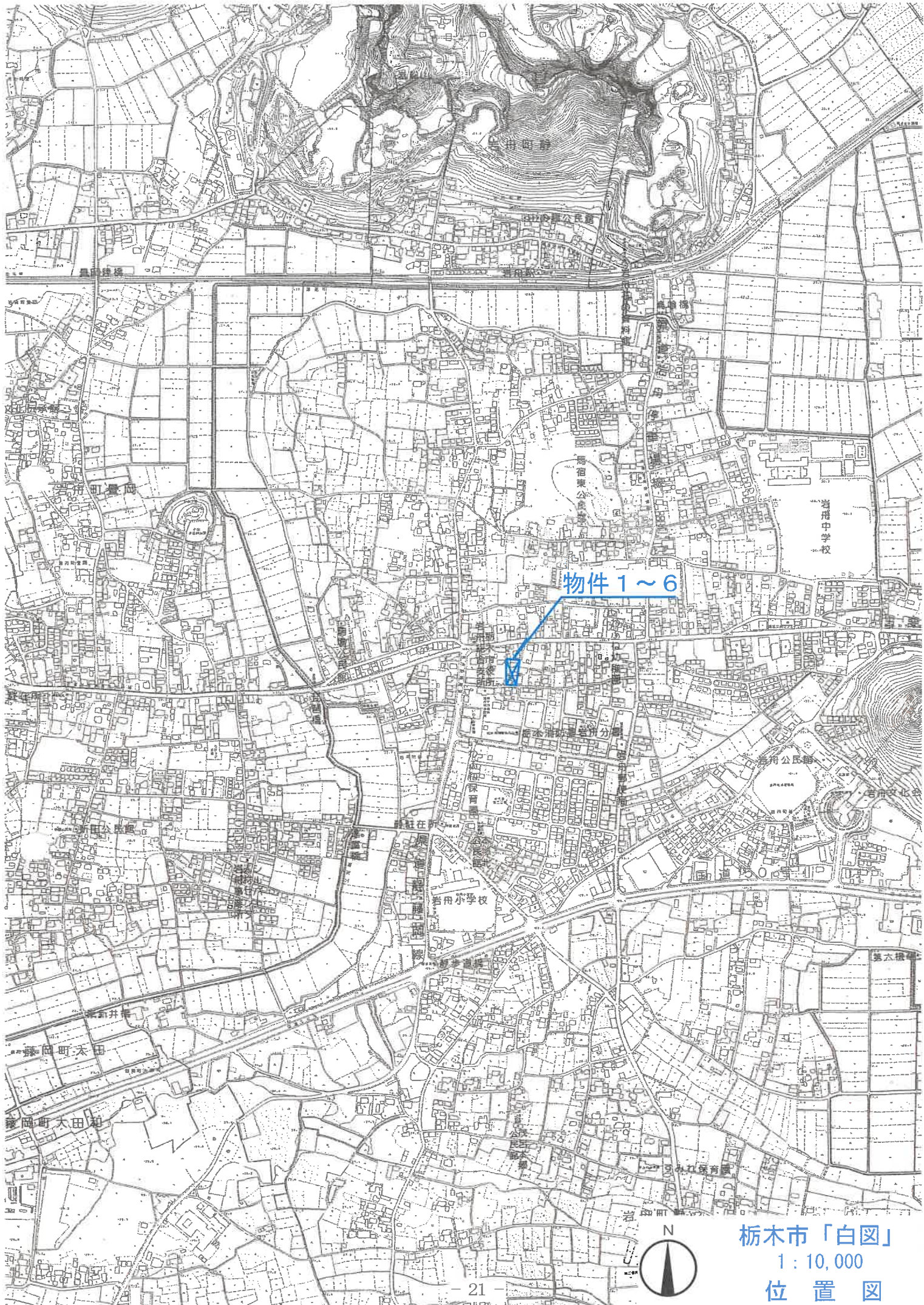
用途 指定 等：市街化区域、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域 の 概要：一般住宅の中に農地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(目的外土地)
- 3 建物図面
- 4 間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上



物件1~6

栃木市「白図」
1 : 10,000
位置図



物件 1~6

国道
静藤
岡線

岩橋
舟市
役所
総合
支所
い
わ
な
保
育
園
商
工
会
館
栃
木
消
防
署
岩
舟
分
署

中久保
第一公園

岩
舟
郵
局

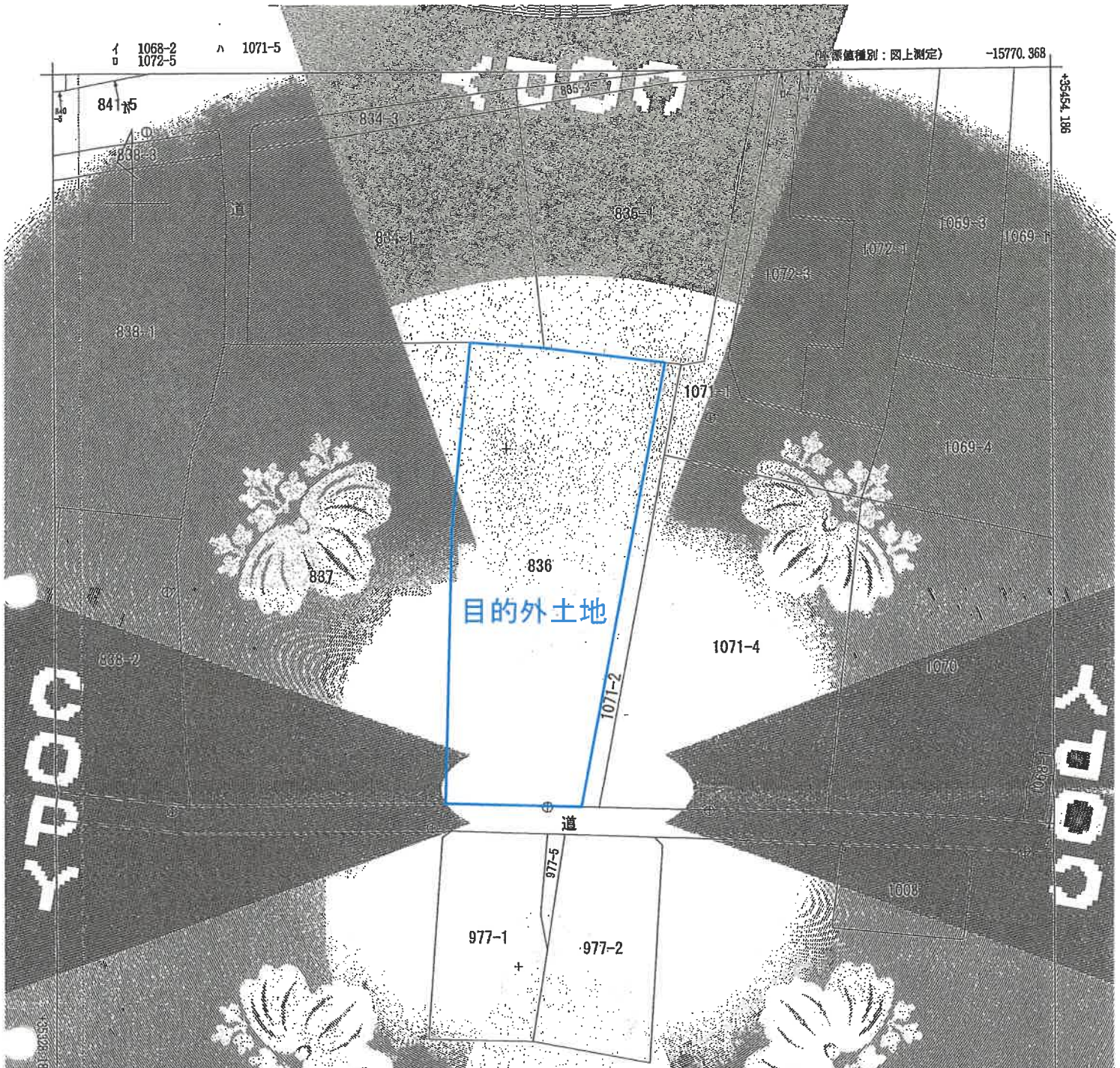
中久保
第二公園

元
カ
サ
キ
の
家
美
術
校

イ
サ
ナ
州
苑



栃木市「白図」
1 : 2,500
位置図



931320363

YPOCC
15770

15895.368 (標準値種別：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る図面であり、土地の位置及び形状の相違を記載した図面である。
 (注) 国土交通省国土建院が公表した標準値種別が「標準値種別：図上測定」(landokutei/meiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	栃木市岩舟町静字宿上		地番	836番				
出図尺	1/500	精度	甲	座標系	IX	分類	地区に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日		備付年月日	(原図)	備記事項					

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。

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和5年9月27日
 宇都宮地方方法務局栃木支局
 登記官

請求番号：16-1
 (1/1)

公用

登記年月日：令和5年11月10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。
(宇都宮地方広務局栃木支局発給)
宇都宮地方広務局

登記官

- 24 -

物件 1
建物図面写

請求番号：4-1

建物図面

各階平面図

家屋番号 836番の1

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

求積表

①	0.910 X 5.670 =	5.069700
②	5.370 X 8.490 =	54.087300
③	4.550 X 6.370 =	28.983500
④	0.300 X 2.730 =	0.819000
計		89.953500
床面積		89.95 m ²

主である建物

10.920
0.910
5.670
7.280
8.490
4.550
4.850
2.120
2.730
1.400
1.820
5.460
5.460

求積表

①	1.820 X 5.460 =	9.937200
床面積		9.93 m ²

附属建物 (符号1)

1.820
5.460
5.460

求積表

①	3.640 X 5.460 =	19.874400
床面積		19.87 m ²

附属建物 (符号2)

3.640
5.460
5.460

836-1
837
838
1071-2
字宿下
7.7
8.3
0.4
7.5
6.9
15.8
道

作成者

(日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和5年11月10日

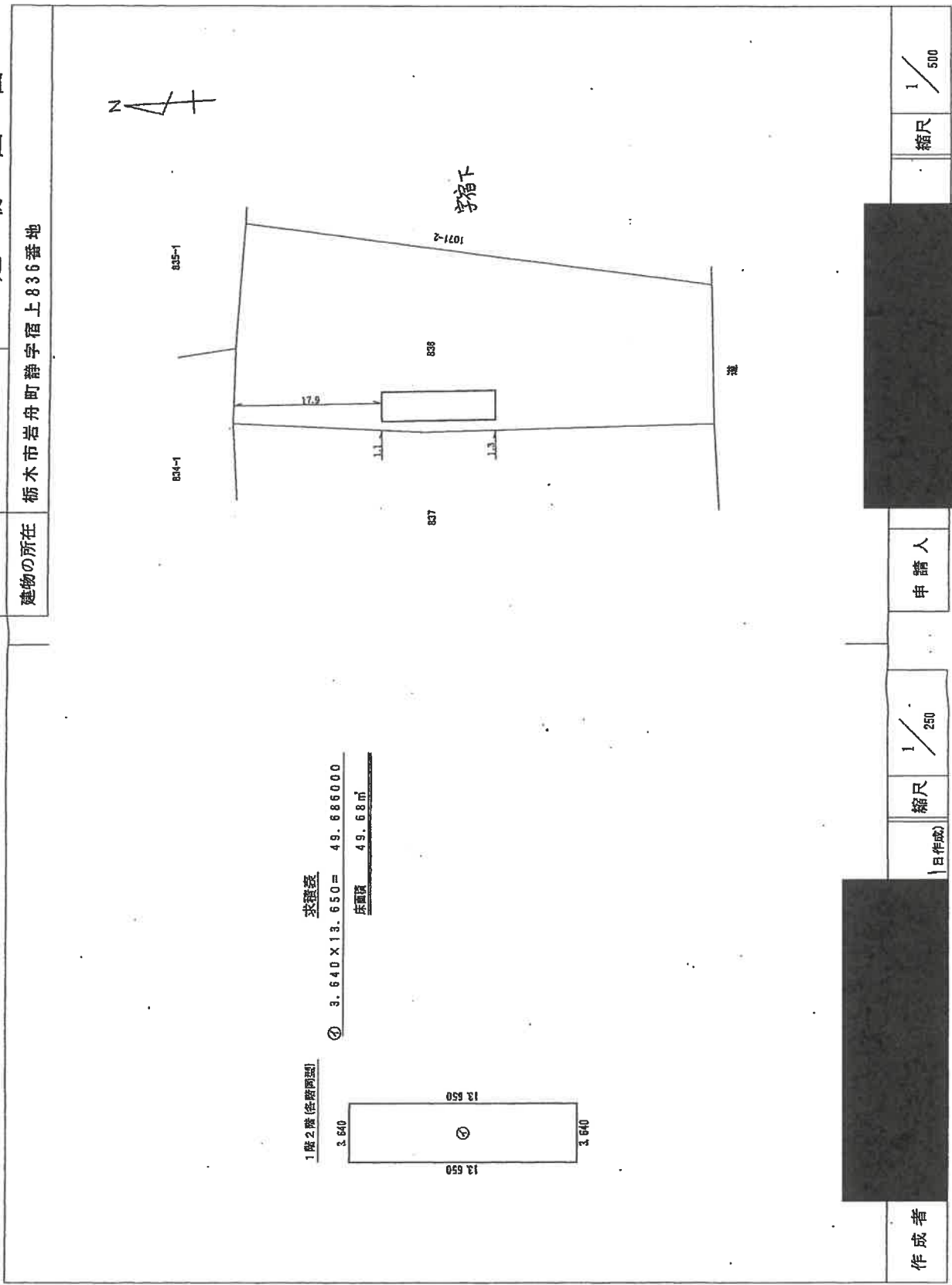
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法律事務所 栃木支局管理)

令和5年11月30日 宇都宮地方法律事務所 登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 836番の2

建物の所在 栃木市岩舟町静宇宿上836番地



物件2 建物図面写

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：4-2

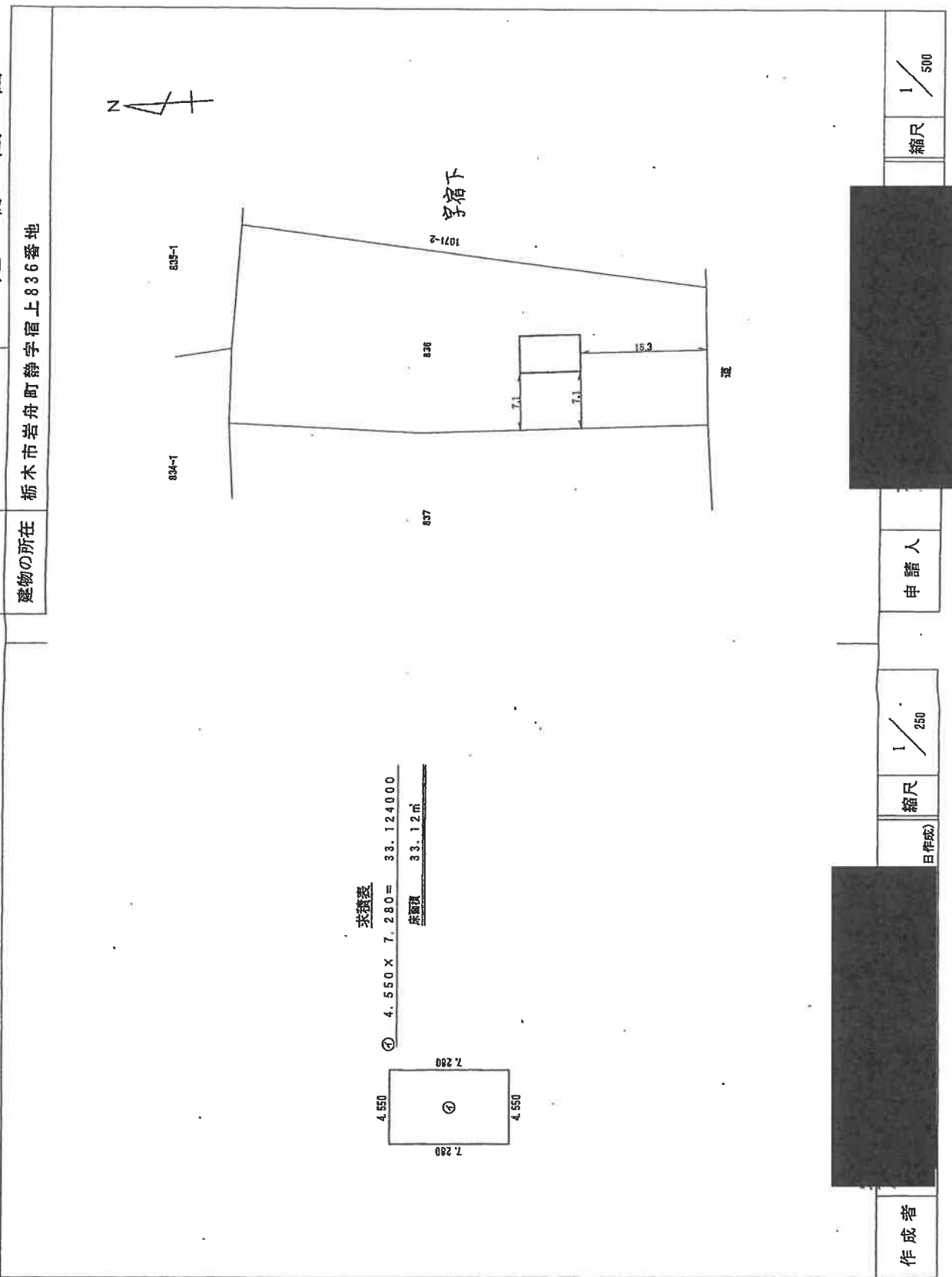
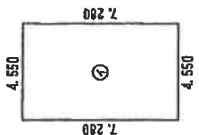
登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

建物図面

家屋番号	836番の3
建物の所在	栃木市岩舟町静字宿上836番地

④ 4.550 X 7.280 = 33.124000
 床積算
 床面積 33.12㎡



作成者

縮尺 1/250
日作成

申請人

縮尺 1/500

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。
 (宇都宮地方建設局栃木支庁管理)

令和5年11月30日
 宇都宮地方建設局

登記番号

番求番号：4-3

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和5年11月10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。
(宇都宮地方支務局様本支局専横)

令和5年11月30日 宇都宮地方支務局

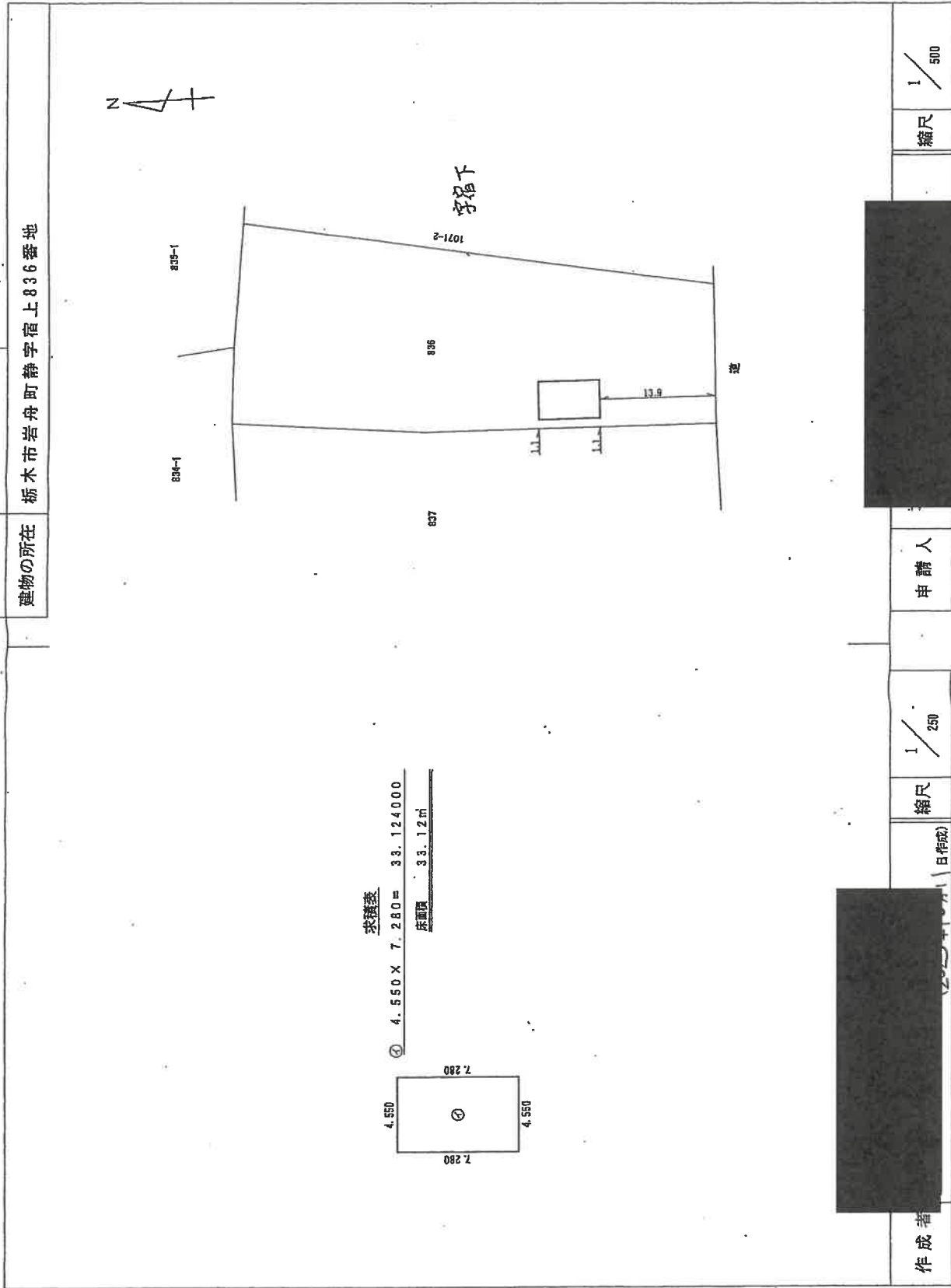
登記証

物件4
建物図面写

請求番号：4-4

各階平面図 建物図面

家屋番号	836番の4
建物の所在	栃木市岩舟町静字宿上836番地



※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

建物図面

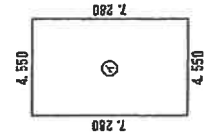
家屋番号 836番の5

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

床面積 33.12㎡

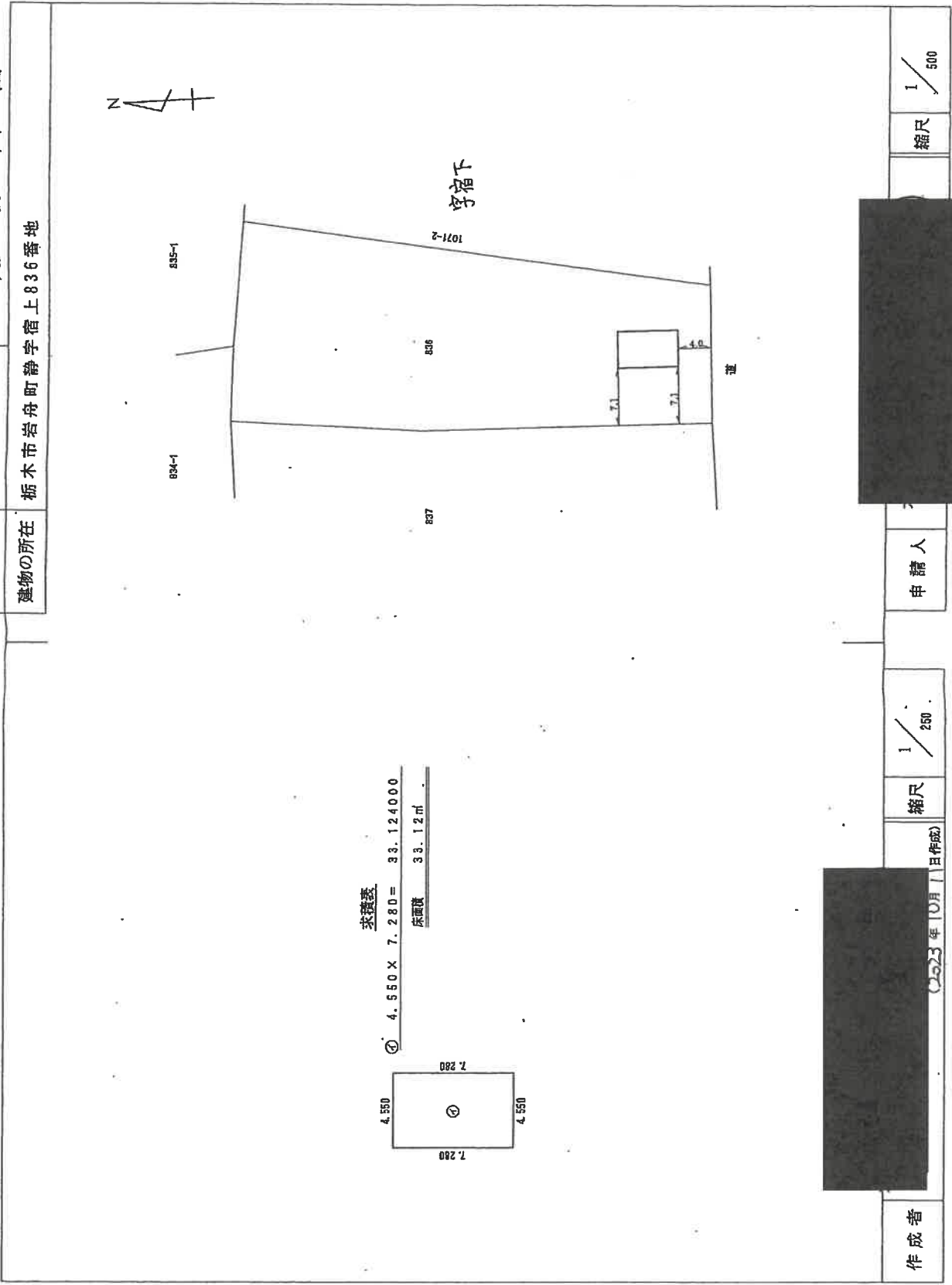
床面積

① 4.550 X 7.280 = 33.124000



登記官

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(栃木支庁)管轄)
令和5年11月30日 宇都宮地方支庁 登記官



作成者

縮尺 1/250 (2023年10月1日作成)

申請人

縮尺 1/500

請求番号：4-5

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

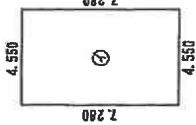
家屋番号 835番の6

建物図面

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上835番地

床面積 33.12㎡

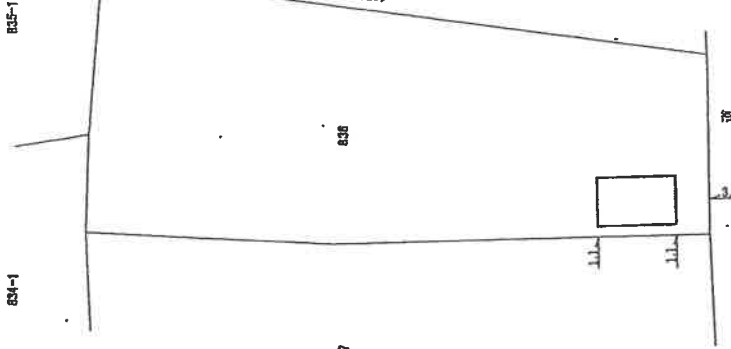
④ 4.550 X 7.280 = 33.124000



床面積

④ 4.550 X 7.280 = 33.124000

33.12㎡



字宿下

作成者

(日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方事務所栃木支店管轄)

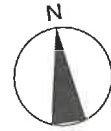
令和5年11月30日 宇都宮地方事務所

登記簿

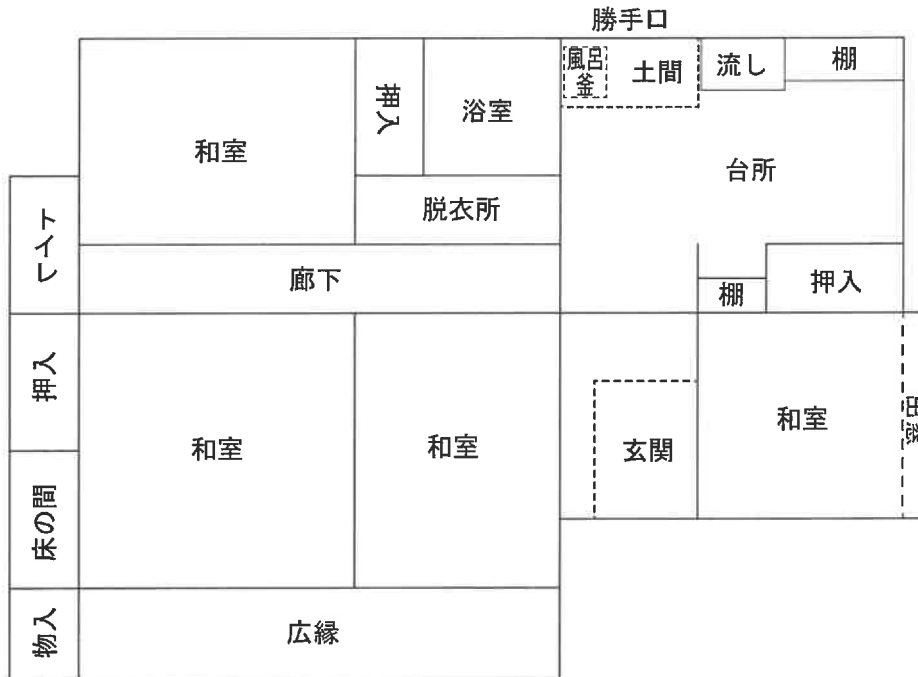
請求番号：4-6

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

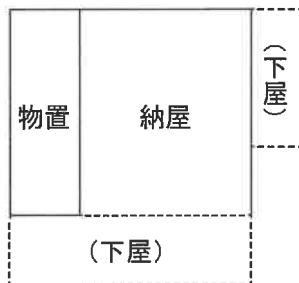
□物件 1



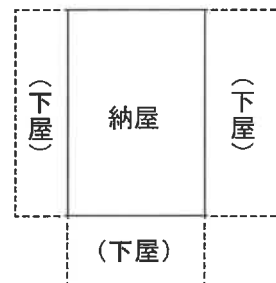
主である建物 (S=1:100)



附属建物・符号 1 (S=1:200)

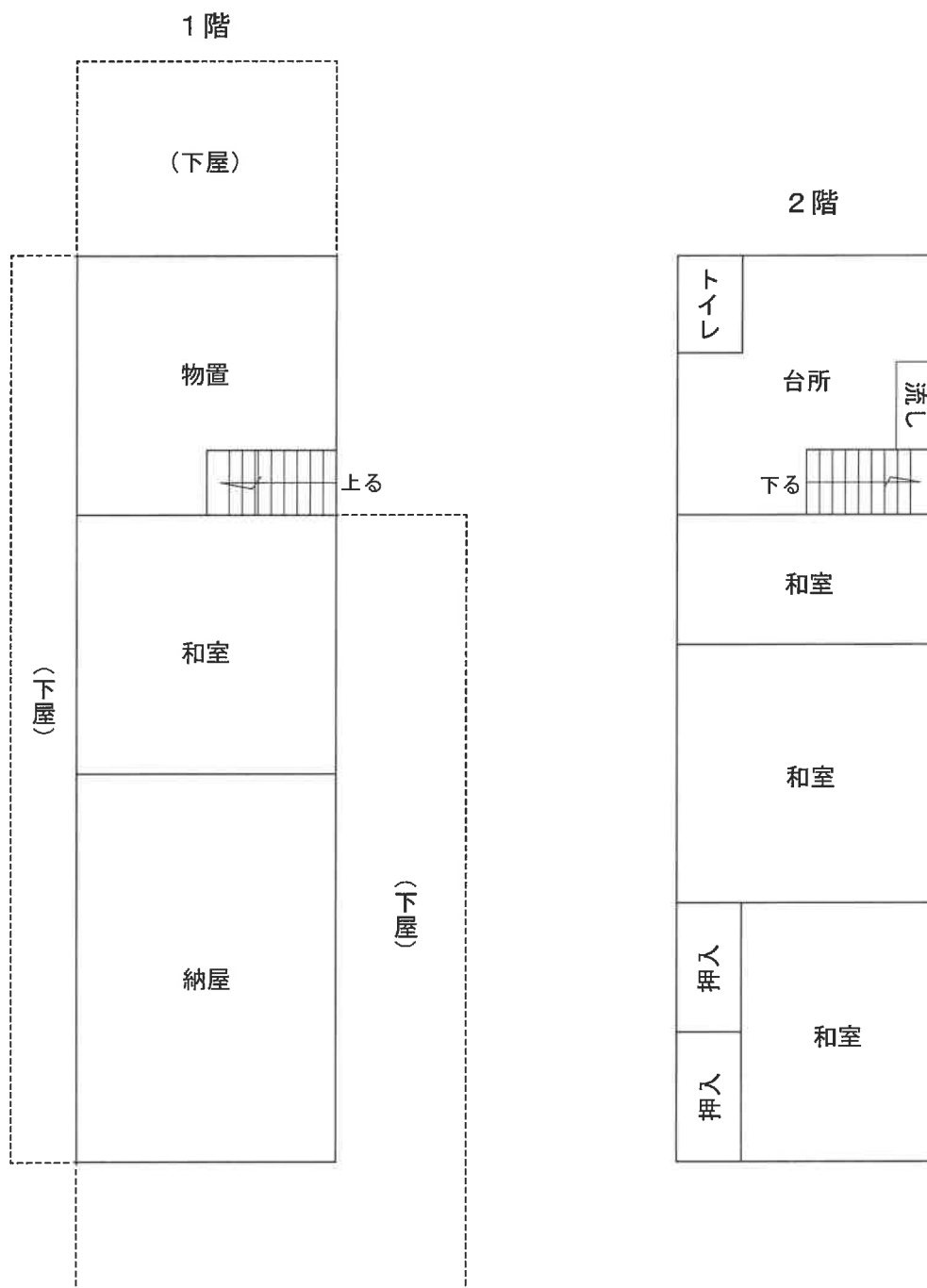


附属建物・符号 2 (S=1:200)



※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

□物件 2



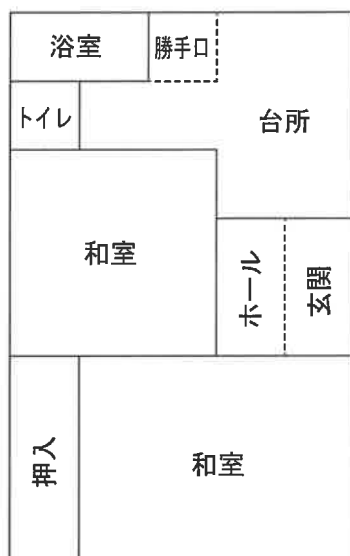
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

S=1:100

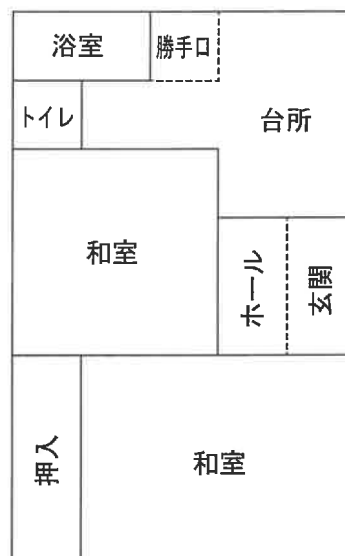
物件 2
間取図



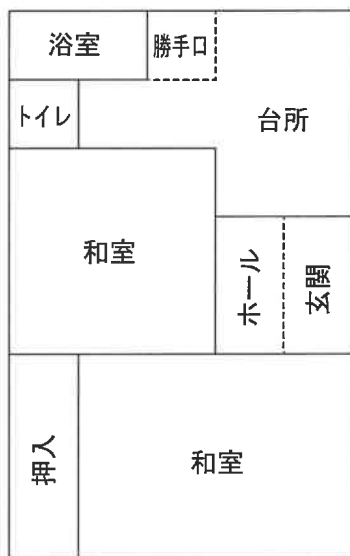
□物件 3



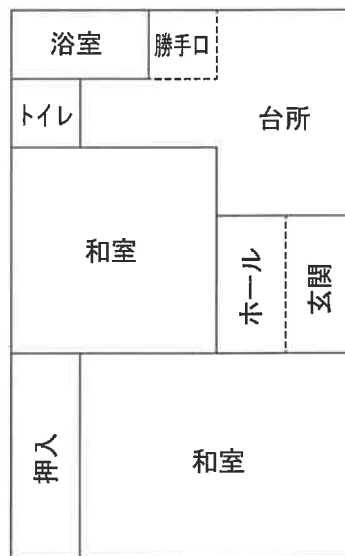
□物件 4



□物件 5



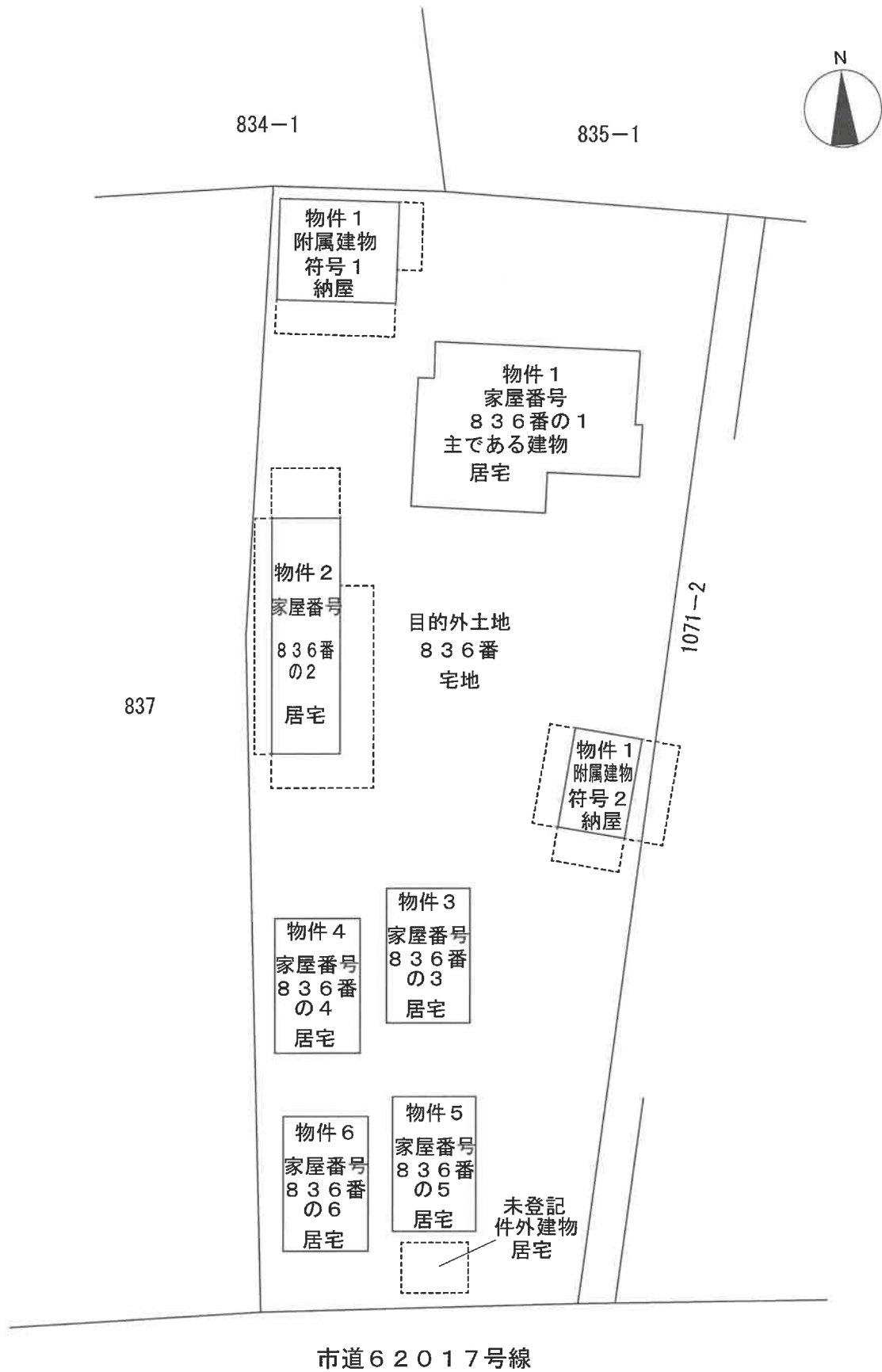
□物件 6



※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。

S=1:100

物件 3 ~ 6
間取図



※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。