

令和5年（ケ）第90号

（注 意）

現況調査報告書及び評価書記載の物件番号6～11については売却対象外です。

宇都宮地方裁判所民事執行係

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5年度 | |
|------------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1~5, 12~14 | 6,487,000 5,189,600 | 一括 | 1,297,400 | 139,074 | 0 |
| 1 | 2,575,000 | | | | |
| 2 | 624,000 | | | | |
| 3 | 16,000 | | | | |
| 4 | 2,000 | | | | |
| 5 | 396,000 | | | | |
| 12 | 690,000 | | | | |
| 13 | 690,000 | | | | |
| 14 | 1,494,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|------|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 宇都宮市飯田町字高田 |
| | 地 | 番 | 210番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 859.63平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宇都宮市飯田町字高田 |
| | 地 | 番 | 210番11 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 217平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 宇都宮市飯田町字高田 |
| | 地 | 番 | 210番12 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 5.51平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 宇都宮市飯田町字高田 |
| | 地 | 番 | 210番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.84平方メートル |

物 件 目 録

- 5 所 在 宇都宮市飯田町字高田
 地 番 210番15
 地 目 宅地
 地 積 132.20平方メートル
- 12 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地10
 家屋 番号 210番10の1
 種 類 旅館
 構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 51.16平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約57.14平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 ボイラー室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 5.17平方メートル
 (現況)
 不存在
- 13 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地10
 家屋 番号 210番10の2

物 件 目 録

種 類 旅館
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 51.16平方メートル

(現況)

床 面 積 約57.14平方メートル

14 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地15

家屋 番号 210番15

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 42.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約71.68平方メートル
2階 42.23平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 9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1～5, 12～14】

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1～5, 12～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12～14】

本件所有者がそれぞれ占有している。

【物件番号4】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

売却対象外の土地(地番210番7)と一体利用されている。

《 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

- | | | | |
|---|---|------|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 宇都宮市飯田町字高田 |
| | 地 | 番 | 210番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 859.63平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宇都宮市飯田町字高田 |
| | 地 | 番 | 210番11 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 217平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 宇都宮市飯田町字高田 |
| | 地 | 番 | 210番12 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 5.51平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 宇都宮市飯田町字高田 |
| | 地 | 番 | 210番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.84平方メートル |

物 件 目 録

- 5 所 在 宇都宮市飯田町字高田
地 番 210番15
地 目 宅地
地 積 132.20平方メートル
- 12 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地10
家屋 番号 210番10の1
種 類 旅館
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 51.16平方メートル
(現況)
床 面 積 約57.14平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 ボイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 5.17平方メートル
(現況)
不存在
- 13 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地10
家屋 番号 210番10の2

物 件 目 録

種 類 旅館
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 51.16平方メートル

(現況)

床 面 積 約57.14平方メートル

14 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地15

家屋 番号 210番15

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 42.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約71.68平方メートル
2階 42.23平方メートル

令和 5年(ケ)第 90号
令和 5年11月 6日受理
令和 5年12月 15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 地 地 地 | 在 番 目 積 | 宇都宮市飯田町字高田 210番10 宅地 859.63平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 宇都宮市飯田町字高田 210番11 公衆用道路 217平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 宇都宮市飯田町字高田 210番12 公衆用道路 5.51平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 宇都宮市飯田町字高田 210番13 宅地 0.84平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 宇都宮市飯田町字高田 210番15 宅地 132.20平方メートル |

物件目録

- 6 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地9
家屋 番号 210番9の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 47.20平方メートル
- 7 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地9
家屋 番号 210番9の2
種 類 旅館
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 33.49平方メートル
- 8 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地9
家屋 番号 210番9の3
種 類 旅館
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 33.49平方メートル
- 9 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地9
家屋 番号 210番9の4
種 類 旅館
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 33.49平方メートル

物 件 目 録

- 10 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地9
家屋 番号 210番9の5
種 類 旅館
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 33.49平方メートル
- 11 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地9
家屋 番号 210番9の6
種 類 旅館
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 33.49平方メートル
- 12 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地10
家屋 番号 210番10の1
種 類 旅館
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 51.16平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 ボイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 5.17平方メートル

物 件 目 録

- 13 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地10
家屋 番号 210番10の2
種 類 旅館
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 51.16平方メートル
- 14 所 在 宇都宮市飯田町字高田210番地15
家屋 番号 210番15
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 42.23平方メートル

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|------|-------|----|-----|------|------|---|--|-------|----|---|---|---|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 宇都宮市飯田町210番地15 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1～3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記物件12、13の各建物を所有し、占有している 上記の者が物件2、3を北側県道からの進入路の状態を占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の北東角部分に物置(動産)1基が存在する | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件12、13 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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:物件12、13いずれも約57.14㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 物件12附属建物符号1は現存しない | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | | | |
| { | 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 上記の者が物件12、13をいずれも使用していない旅館の状態を占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <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) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年() | 第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 | |
| [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年() | 第 | 号 | | | | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 宇都宮市飯田町210番地15 |
| 土地 | 物件5 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) |
| 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"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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14 |
| 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階部分 約71.68㎡ |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 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、動産を残置した居宅(空き家)の状態に占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <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) |
| その他の事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 本建物1階東側の後付け庇が東側隣地に若干越境している |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日 |
| 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 | 宇都宮市飯田町210番地15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件6～11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 (■物件6～11) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 下記「その他の事項」欄記載のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 下記「その他の事項」欄記載のとおり | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (物件10) ┌種類: 車庫 └構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 └床面積: 約13.65㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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、物件6を、動産を残置した居宅(空き家)の状態、物件7～11をいずれも使用していない旅館の状態に占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | <table border="0"> <tr> <td>■物件6</td> <td>床面積</td> <td>約73.89㎡</td> </tr> <tr> <td>■物件7</td> <td>構造</td> <td>木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積</td> <td>約43.64㎡</td> </tr> <tr> <td>■物件8</td> <td>構造</td> <td>木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積</td> <td>約45.94㎡</td> </tr> <tr> <td>■物件9</td> <td>構造</td> <td>木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積</td> <td>約34.58㎡</td> </tr> <tr> <td>■物件10</td> <td>床面積</td> <td>約22.78㎡</td> </tr> <tr> <td>■物件11</td> <td>構造</td> <td>木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積</td> <td>約37.86㎡</td> </tr> </table> | ■物件6 | 床面積 | 約73.89㎡ | ■物件7 | 構造 | 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | 床面積 | 約43.64㎡ | ■物件8 | 構造 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | 床面積 | 約45.94㎡ | ■物件9 | 構造 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | 床面積 | 約34.58㎡ | ■物件10 | 床面積 | 約22.78㎡ | ■物件11 | 構造 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | 床面積 | 約37.86㎡ |
| ■物件6 | 床面積 | 約73.89㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ■物件7 | 構造 | 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積 | 約43.64㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ■物件8 | 構造 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積 | 約45.94㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ■物件9 | 構造 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積 | 約34.58㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ■物件10 | 床面積 | 約22.78㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ■物件11 | 構造 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積 | 約37.86㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 └保管開始日 平成 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 妻地 (目的外土地) | 「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

| 目的外土地の概況 (物件 6~11 関係) | |
|---|--|
| 所在地 | 宇都宮市飯田町字高田 |
| 地番 | 210番9 |
| 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 | 1103.01㎡ (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 ㎡) |
| 所有者 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) |
| その他の事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記目的外土地上に物置 (動産) 1基、ポンプ (動産) 1基、井戸ポンプ室 (土地の定着物) 1基が存在する |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> B (目的外土地所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <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2年5月14日 (有限会社稲葉熱機が物件6~11の所有権を取得した時期) |
| 最初の契約日 | 平成6年10月21日 |
| 契約等期間 | 平成6年10月8日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成27年5月31日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | 更新したということであるが更新の種別は不詳 |
| 現在の契約等期間 | 不詳 |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 地代・支払時期等 | 毎月 金60,000円 (毎月末日限り 当月分支払) |
| 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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | |
| 地代滞納 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和5年9月30日現在 金540,000円) |
| 契約解除 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (下記訴訟の訴状送達日の翌日から10日以内に未払い賃料の支払いがない場合は本件賃貸借契約解除) |
| 訴訟提起等 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [宇都宮地方裁判所第2民事部 令和5年(ワ)第643号 <input checked="" type="checkbox"/> 係属中 (建物収去土地明渡請求事件)] |
| 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 4 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"/> B |
| 占有状況 | <input checked="" 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 type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■ B (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原 |
| 占有開始時期 | 昭和期 |
| 最初の契約日 | 年 月 日 |
| 契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ B (目的外土地所有者) | <p>(1) 私は物件6～11の敷地である210番9の土地を所有しています。</p> <p>(2) 物件6～11は物件12、13と合わせて有限会社稲葉熱機がホテルハッピーという名称の旅館として営業していましたが、令和4年11月ころ、営業を停止しました。</p> <p>(3) 私がホテルハッピーの敷地の一部として210番9の土地を貸したのは昭和40年ころです。ホテルハッピーの経営者は私が土地を貸したとき以降、数度交代しました。最後はAが有限会社稲葉熱機の代表者になり、平成6年10月21日に有限会社稲葉熱機との間で旅館用建物所有を目的とし、期間を平成6年10月8日から平成27年5月31日までとする地代月額6万円の土地賃貸借契約を締結しました。支払時期は当月分を当月末日限り支払うというものであり、期間満了後は更新していましたが、令和5年1月分から令和5年9月分までの賃料9か月分合計54万円を滞納しましたので、建物収去土地明渡訴訟の提訴を弁護士に依頼しました。</p> <p>(4) Aは令和4年12月ころ病死し、その子供たちは全員相続放棄しました。</p> <p>(5) 物件6はフロントとして使用するほか、Aとその次男が居住し、居宅として使用していましたが、令和4年12月ころ以降は誰も居住していません。物件14はAの長男が居住していましたが、かなり以前から空き家の状態です。</p> <p>(6) 私は210番9の土地の売却は検討しますが、賃貸はしません。</p> <p>(7) 物件4を囲む石塀は昭和期に造りましたが、そのときから物件4に当たる土地を私どもが占有しています。</p> <p>(8) 物件1と私が所有する210番9の土地の間に段差がありますが、境界は法上です。</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

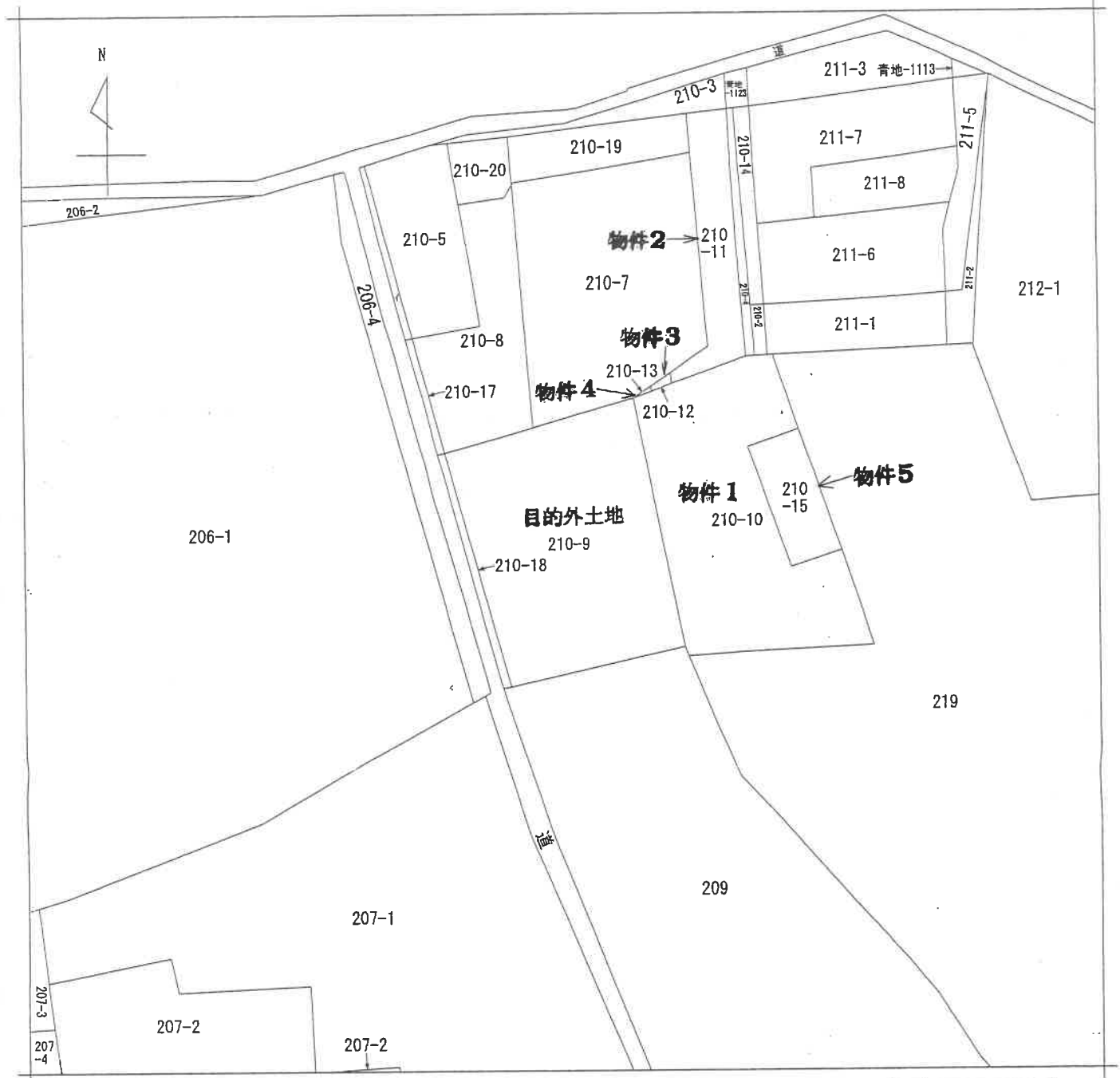
執行官の意見

- (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5～10枚目のとおり認めた。
- (2) 物件1は土地所有者が物件12、13の敷地として使用し、物件12、13はいずれも建物所有者が使用していない旅館の状態に占有している。物件1の北東角に物置1基が存在する。当該物置は基礎と障壁が簡易であり、解体・移動が容易であるので動産と認めた。
- (3) 物件2、3は土地所有者が北側県道からの進入路の状態に占有している。
- (4) 物件4は石塀で囲まれたBの自宅敷地内に存在し、Bが自宅敷地の一部として占有しているが、占有権原は存在しない。
- (5) 物件5は土地所有者が物件14の敷地として使用し、物件14は建物所有者が動産を残置した居宅(空き家)の状態に占有している。物件14の1階東側の後付け庇が東側隣地に若干越境している。
- (6) 物件6は動産を残置した居宅(空き家)として、物件7～11は使用していない旅館の状態に、いずれも建物所有者が占有している。物件6～11の敷地である210番9の土地は、従前は建物所有者が賃借していたが、地代滞納を理由として建物収去土地明渡訴訟が提起されている。210番9の北側部分に基礎のない物置(動産)1基、ポンプ(動産)1基、井戸ポンプ室(土地の定着物)1基が存在する。
- (7) 物件6～14はいずれも不動産登記簿上の床面積と現況床面積が相違しており、概略の現況床面積は5、7、8枚目記載のとおりである。
- (8) 物件1と目的外210番9の土地の間に0～2mの高低差があり、物件1の方が低くなっている。
- (9) 物件2の北側に幅員約13mの舗装県道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。また、目的外210番9の土地の西側に幅員約3.5mの認定外舗装道路が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。
- (10) なお、都計道3.3.102宇都宮水戸線(22m)の事業計画があり、物件2の北側部分が県道敷になる可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|-------------------------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 5年11月10日(金) 11:50-13:10 | 物件所在地 | 物件調査、外観写真撮影 目的外土地所有者に面談調査 |
| 5年11月10日(金) 13:30-14:15 | 宇都宮市役所 資産税課 道路管理課 | 間取図及び地番図各入手 道路関係調査 |
| 5年11月10日(金) 14:30-14:45 | 宇都宮地方法務局 | 土地登記事項調査 |
| 5年11月21日(火) 13:00-15:30 | 物件所在地 | 目的外土地所有者に面談調査 立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて屋内立入調査 物件調査、屋内写真撮影 評価人同行 |
| 5年11月30日(木) 9:00-9:15 | 宇都宮地方法務局 | 本件土地及び目的外土地の上の本件建物以外の建物登記調査(該当なしとの回答) |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月21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



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



| | | | | | | | | |
|-------|-------|------------|-----------|----|----------|-------|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 | 宇都宮市飯田町字高田 | | | 地番 | 210番9 | | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | 備付年月日(原図) | | | 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。

令和5年9月5日
宇都宮地方務局

請求番号：87-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和44年8月6日

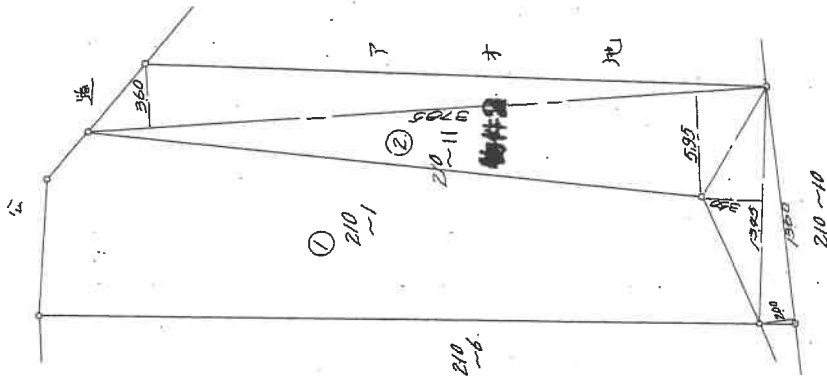
131246

| | |
|-------|--------------|
| 地番 | 前 210-1-1 |
| 土地の所在 | 京都府飯田町高田 |

| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和44年7月14日 |
| 作製者 | [Redacted] |

昭和四十四年七月九日
才木茂一

(S)日 44年 8月 6日 登記



| 地番 | 積算 | | 積算面積 | 面積 |
|-----------|-------|------------|-------------|-----------|
| | 大割 | 小割 | | |
| 物件② | 37.05 | 360 + 5.99 | 361.4575 | 217.87125 |
| ② 210-1-1 | 13.45 | 5.00 | 47.0750 | |
| | 13.60 | 2.00 | 27.0000 | |
| | | | 4.99, 74.25 | |

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

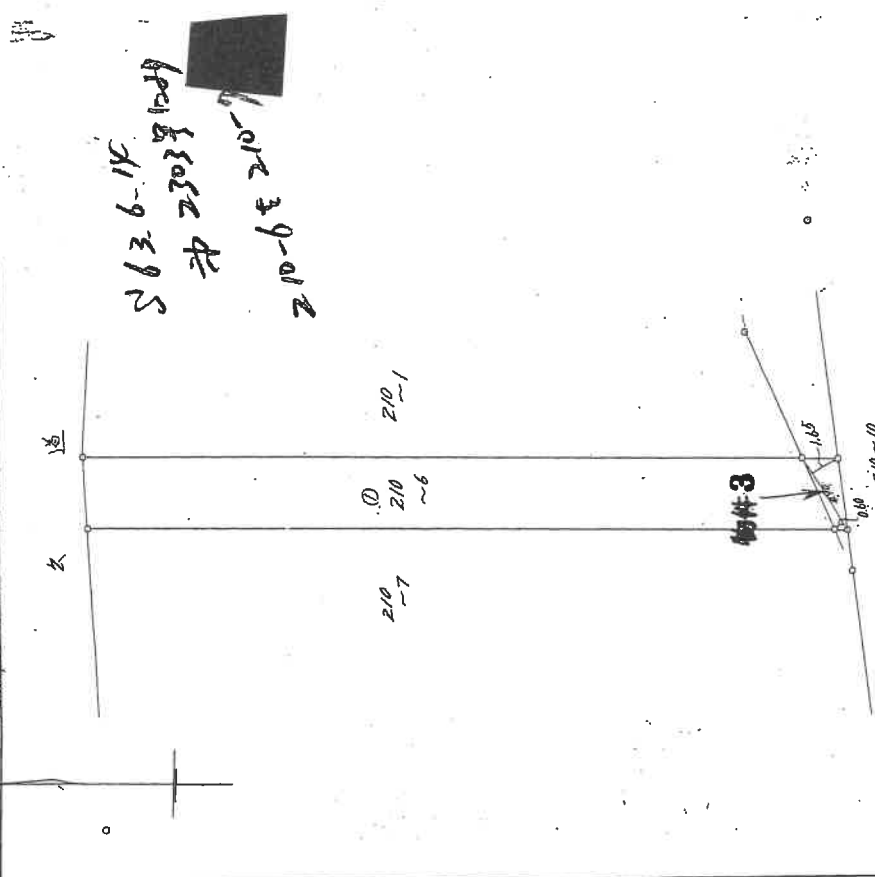
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年9月5日 宇都宮地方法務局

登記官

登記年月日：昭和44年8月6日

131247

| | |
|-------|-----------|
| 地番 | 210-6 |
| 土地の所在 | 東京都板橋区板橋町 |



| 地番 | 大斜 | 小斜 | 倍面積 | 面積 |
|-------|-----|-----------|--------|-------|
| 210-6 | 490 | 250 + 155 | 110250 | 55125 |
| | | 計 | 110250 | |

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士用紙)

昭和44年8月6日登記

昭和四十四年七月九日

| | | | |
|-------|----|-----|------------|
| 作製年 | 月 | 日 | 作製者 |
| 昭和44年 | 7月 | 14日 | [Redacted] |

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5年9月5日

東京都地方技術局

登記目

登記年月日：昭和44年8月13日

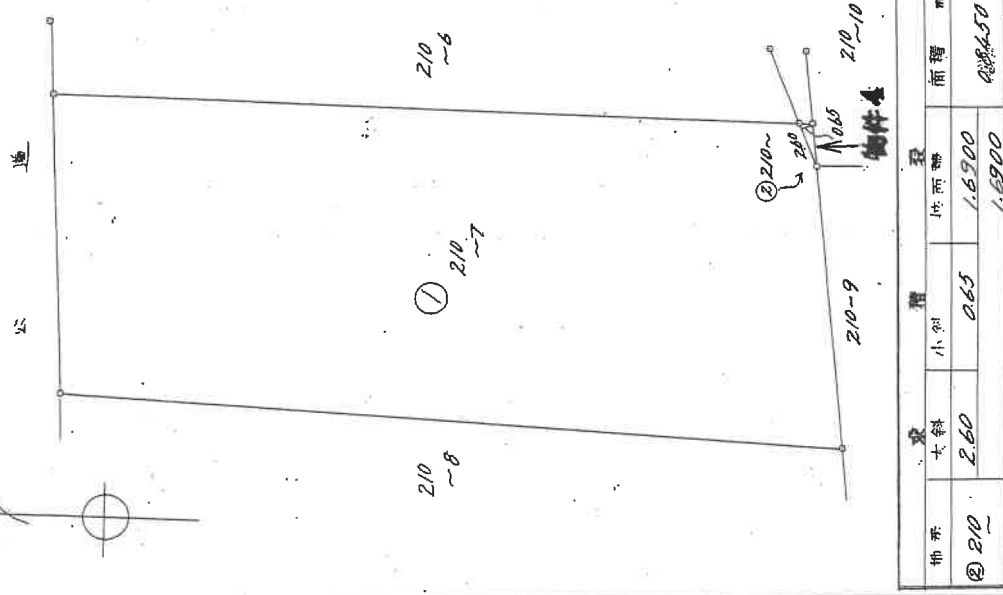
131248

| | |
|-------|---------------|
| 地番 | 前 210-7-13 |
| 土地の所在 | 茅野市板田町高田 |

| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和44年7月14日 |
| 作製者 | [Redacted] |

昭和四十四年八月五日
二二七〇〇

昭和44年8月13日登記



| 地番 | 大斜 | 小斜 | 積 | 坪 | 面積 | ㎡ |
|-------|------|------|--------|--------|--------|--------|
| ② 210 | 2.60 | 0.65 | 1.6900 | 0.8450 | 1.6900 | 0.8450 |

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/2000

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5年9月5日 宇都宮地方務局

登記官

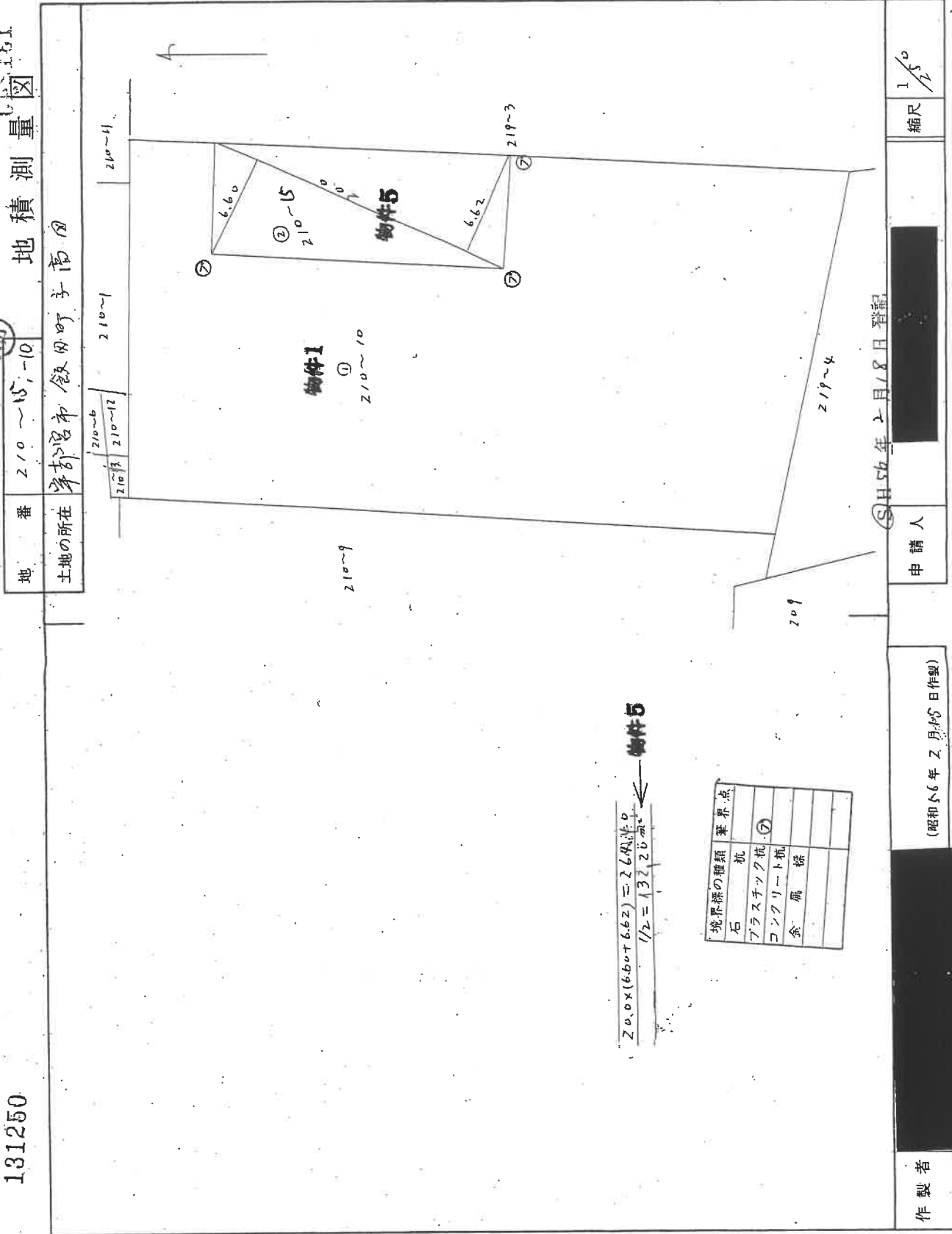
登記年月日：昭和56年2月18日

131250

前 地積測量図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し



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5年9月5日 宇都宮地方地務局 登記官

登記年月日：平成5年10月1日

131253

509161

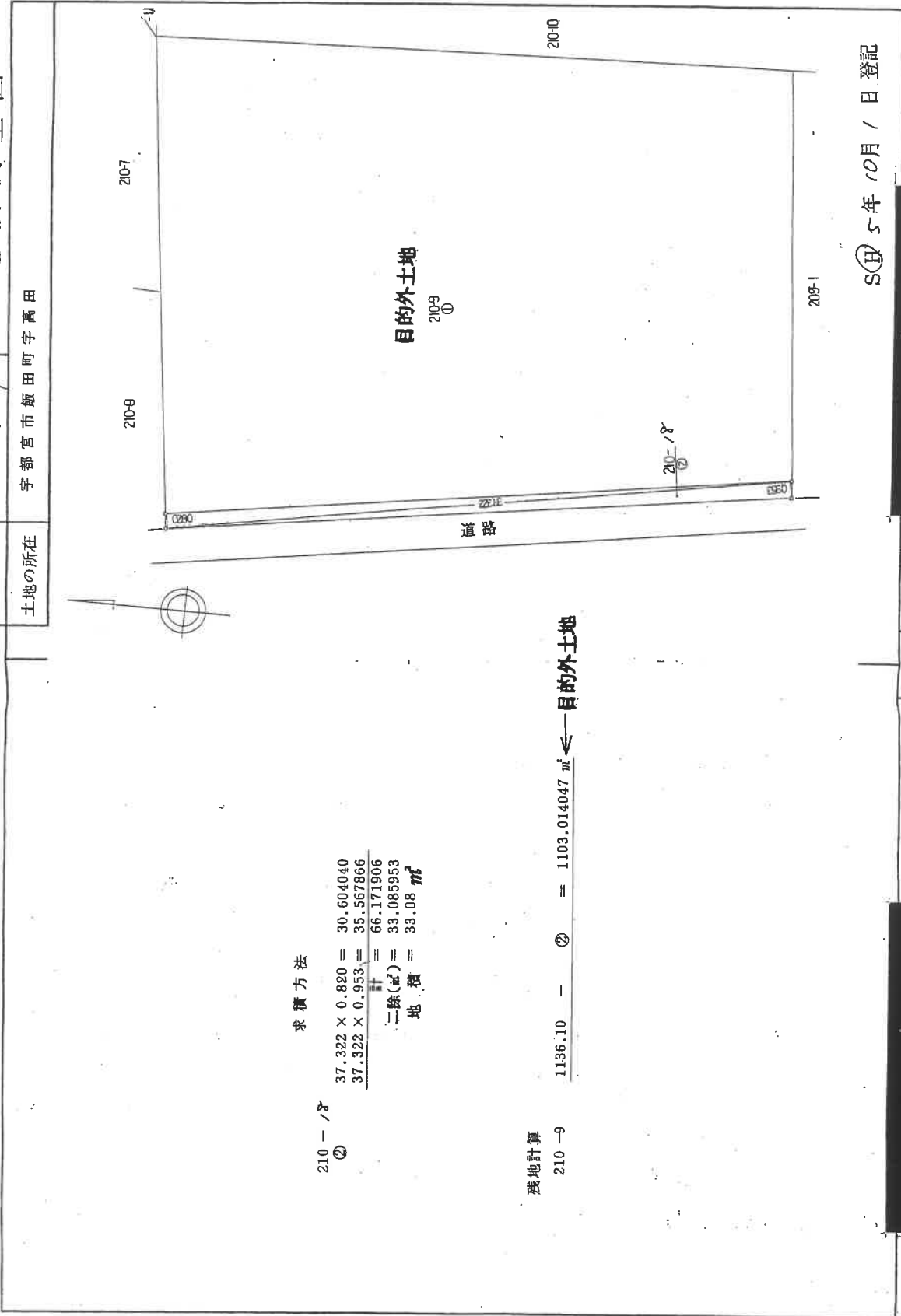
地積測量図

地番

210-18, 前

土地の所在

宇都宮市坂田町字高田



求積方法

$$\begin{aligned}
 210-18 & \\
 \textcircled{2} & \\
 37.322 \times 0.820 &= 30.604040 \\
 37.322 \times 0.953 &= 35.567866 \\
 \hline
 \text{計} &= 66.171906 \\
 \text{二除(2)} &= 33.085953 \\
 \text{地積} &= 33.08 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

残地計算

$$210-9 \quad 1136.10 - \textcircled{2} = 1103.014047 \text{ m}^2 \leftarrow \text{目的外土地}$$

目的外土地

210-18

道路

210-7

210-9

210-10

209-1

210-18

SH 5年 10月 / 日 登記

製作者

申請人

(平成 5 年 2 月 20 日作製)

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会用品)

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 5 年 9 月 5 日

宇都宮地方送務局

登記官

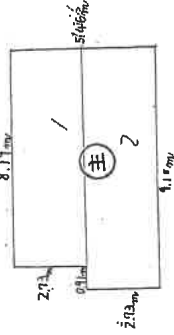
登記年月日：昭和43年5月22日

0300342

| | |
|-------|------------------|
| 家屋番号 | 210~9 |
| 建物の所在 | 宇都宮市飯田町字高月210番地9 |

主 年 面 図

物件6



求積方法

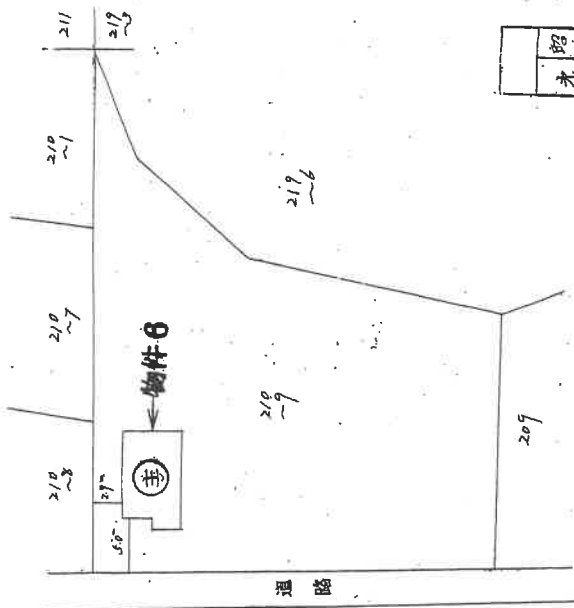
$$8.11 \times 2.73 = 22.3417$$

$$2.73 \times 2.02 = 5.5146$$

$$47.2017 \text{ m}^2$$

箱 尺 1/200 / 500

建 物 図 面



昭和43年5月22日登記
 宇都宮市飯田町字高月210番地9

昭和43年5月22日 登記

42 No. 15 43.12. 50x200 1/400

A4版に縮小コピーした寸法を記載

建物図面写し
各階平面図写し

| | | | | |
|-------|----|-----|------------|------------|
| 作製年 | 月 | 日 | 作製者 | 申請人 |
| 昭和43年 | 4月 | 30日 | [Redacted] | [Redacted] |

0300342

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5年9月5日 宇都宮地方務局 登記係

登記年月日：昭和43年5月22日

0300343

家屋番号

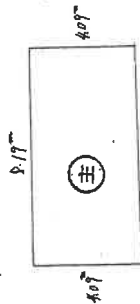
210~9

建物の所在

宇都宮市雁野町高田210番地9

① 平面図

物件7



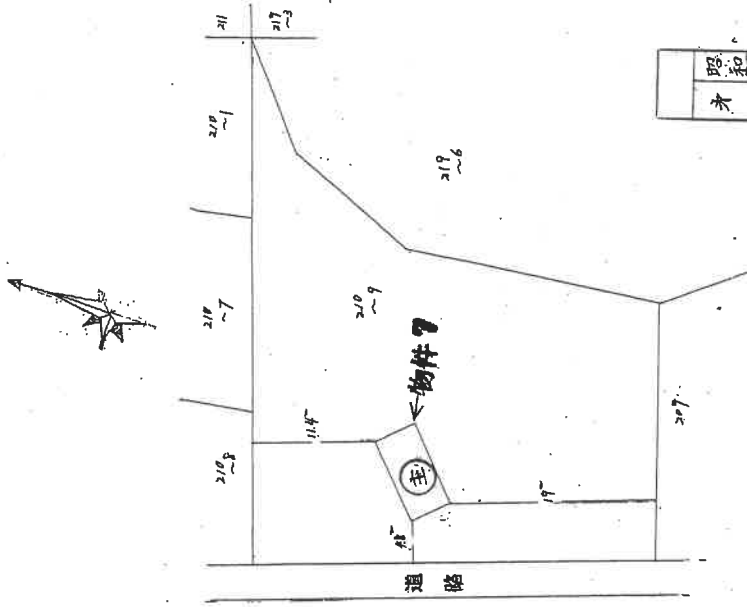
求積方法

$$8.17 \text{ m} \times 4.07 \text{ m} = 33.4771 \text{ m}^2$$

総尺 200 / 500

建築物図面

| | | | | |
|-------|----|-----|------------|------------|
| 作製年 | 月 | 日 | 作製者 | 申請人 |
| 昭和43年 | 4月 | 30日 | [Redacted] | [Redacted] |



昭和四十二年五月拾七日
才之参令四号 号

昭和43年5月22日 登記

昭No.15 41.12. 50×200 規紙

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5年9月5日 宇都宮地方建設局 登記官

21枚目

請求番号：87-9

建物図面写し
各階平面図写し

A4版に縮小コピーしたものを添付

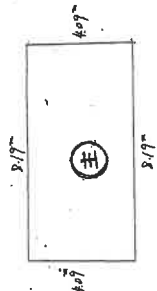
登記年月日：昭和43年5月22日

0300344

| | |
|-------|------------------|
| 家屋番号 | 210-9-3 |
| 建物の所在 | 宇都宮市飯田町字高田210番地9 |

(主) 平面図

物件8



求積方法

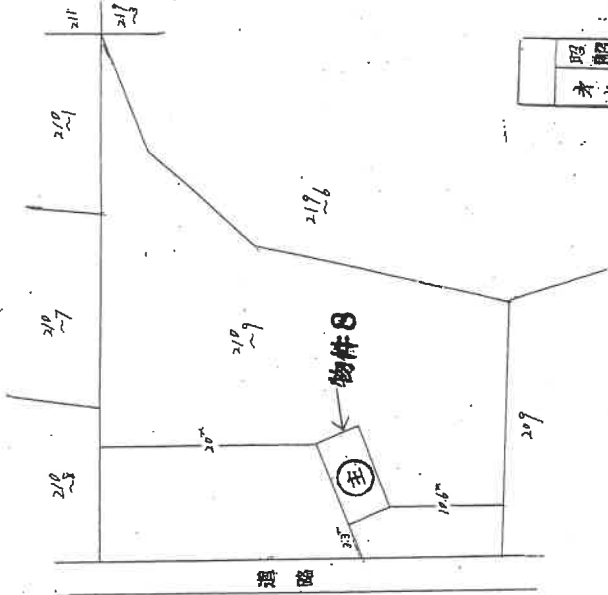
$$5.17\text{m} \times 4.07\text{m} = 21.2471\text{m}^2$$

$$\underline{\quad\quad\quad} = 33.4971\text{m}^2$$

縮尺 1/200 500

建築物図面

| | | | |
|-------|------------|-----|------------|
| 製作年月日 | 昭和43年4月30日 | 申請人 | [Redacted] |
| 製作者 | [Redacted] | | |



昭和43年5月22日登記
 宇都宮市飯田町字高田210番地9

SH43年5月22日登記

縮尺 1/200 500

A4面に縮小コピーしたものを添付

建物図面写し
各階平面図写し

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5年9月5日 宇都宮地方建設局

登記証

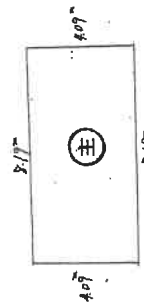
登記年月日：昭和43年5月22日

0300345

| | |
|-------|------------------|
| 家屋番号 | 210-9 八女 |
| 建物の所在 | 宇都宮市飯田町字高田210番地9 |

⊕ 平面図

物件9

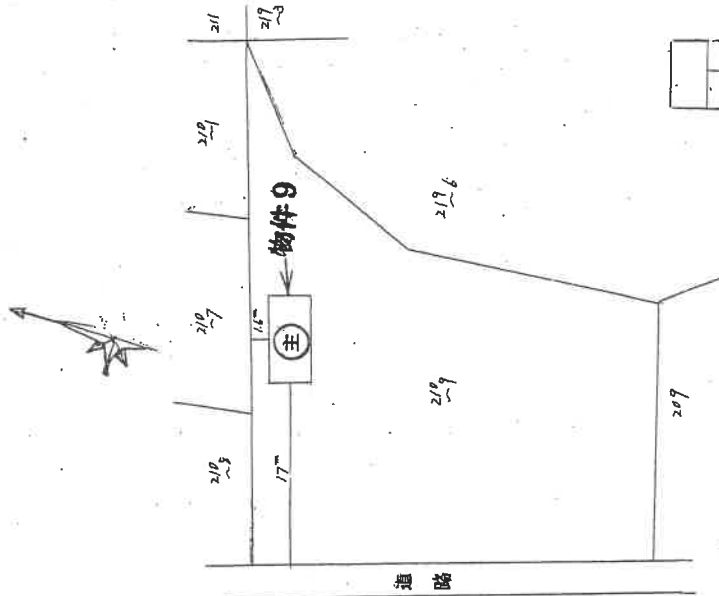


求積方法

$$8.17 \times 4.07 = 33.4471 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200/500

建築物図面



昭和四十二年五月拾七日
 才七号四号号

昭和43年5月22日登記

特No.15 41.32.50x200 平成

A4版に縮小コピーした縮尺50倍

建物図面写し
各階平面図写し

0300345

製作年 月 日
 昭和43年4月30日

製作者
 [Redacted]

申請人
 [Redacted]

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5年9月5日 宇都宮地方法務局

登記官

登記年月日：昭和43年5月22日

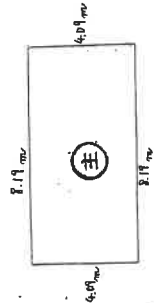
0300346

家屋番号 210-9-5

建物の所在 宇都宮市飯沼町高田之10番地9

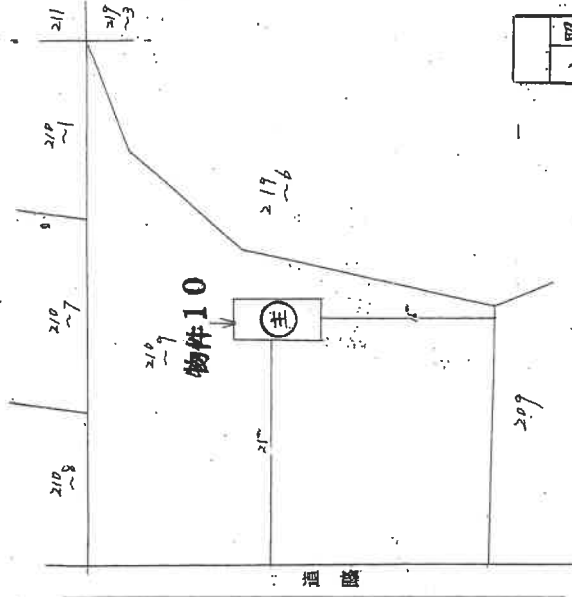
⑤ 平面図

物件10



求積方法
 $2.19\text{m} \times 4.09\text{m} = 33.4971\text{m}^2$
 33.4971m^2

建物図面



昭和43年5月22日登記
 水産庁第104号
 明七番

SH43年5月22日登記

縮尺 1/200

縮尺 1/500

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

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5年9月5日 宇都宮地方事務所 登記官

登記年月日：昭和43年5月22日

0080

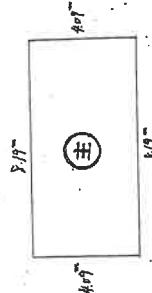
建築物図面

家屋番号 210~9 ~ 6

建築物の所在 平野郡新飯田町字高田210番地9

① 平面図

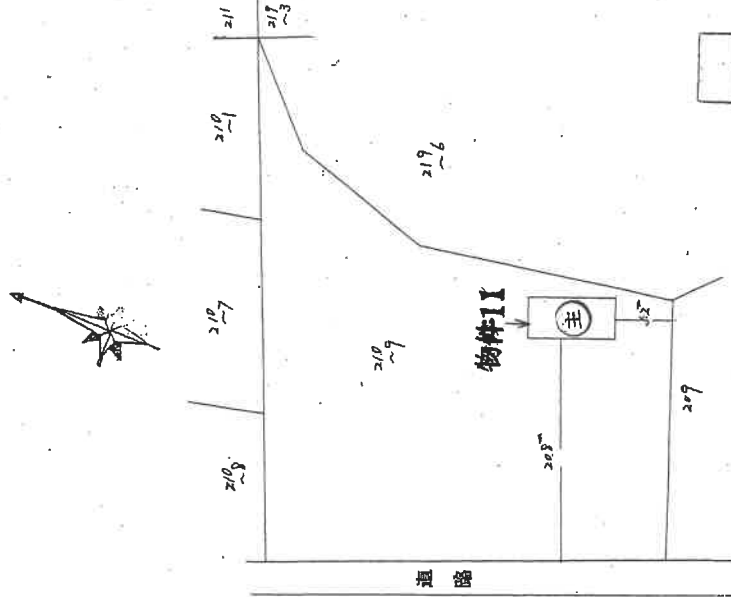
物件II



求積方法

$$8.19 \text{ m} \times 4.07 \text{ m} = 33.4971 \text{ m}^2$$

33.4971 m²



昭和四三年五月二十一日
才也考考四五 号

昭和43年5月22日 登記

縮尺 1/200/500

図No.15 4.12. 50x200 米紙

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5年9月5日 宇都宮地方事務所 登記係

建物図面写し
各階平面図写し

登記年月日：昭和44年10月1日

0300348

家屋番号

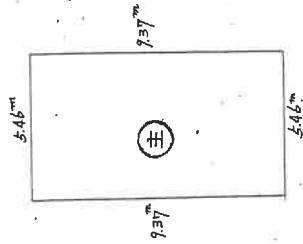
210~10 a /

建物の所在
宇都宮市飯田町字高田210番地10

建築物図面

物件12の主たる建物

(主)

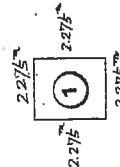


求積方法

$$5.46\text{m} \times 9.37\text{m} = 51.1602\text{m}^2$$

物件12の附属建物等1

(1)



求積方法

$$2.275\text{m} \times 2.275\text{m} = 5.175625\text{m}^2$$

縮尺 1/200 1/500

(S) 44年10月1日 登記

昭和四十四年九月十六日
オニセキ六号

作製年 月 日
昭和44年 9月 12日

作製者

申請人

建築物図面写し
各階平面図写し

A4版に縮小コピーしての謄写用紙

HN No. 15 41.12. 50×200 画尺

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5年9月5日 宇都宮地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和44年10月1日

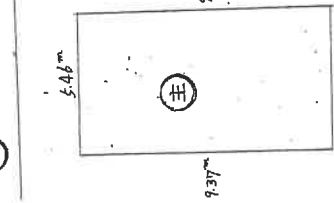
0300349

家屋番号 210-10-9-2

建物の所在 宇都宮市殿田町字新田210番地10

物件13

(主)



求積方法

$$5.46\text{m} \times 9.37\text{m} = 51.1602\text{m}^2$$

$$51.1602\text{m}^2$$

縮尺 1/200 1/500

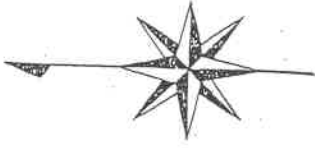
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

作製年 月 日
昭和44年 9 月 12 日

作製者

申請人



昭和四十四年九月拾六日
オ ニヒニシ 号

昭和44年10月 / 日 登記

特No.15 41.72 50x200 尺

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5年9月5日 宇都宮地方事務局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 210~15

建物の所在 宇都宮市紋田町字高田210~15

昭和57年6月4日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作製

土地家屋調査士

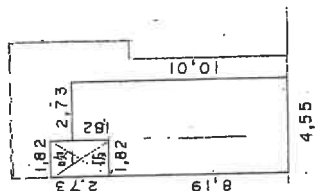
作製者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和57年6月14日

0300350 各階平面図

物件 14



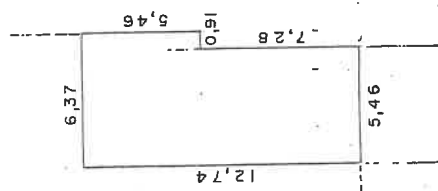
2階平面図

求積方法

$$1.82 \times 8.19 = 14.9058$$

$$2.73 \times 10.01 = 27.3273$$

$$\underline{42.2331}$$



1階平面図

求積方法

$$6.37 \times 5.46 = 34.7802$$

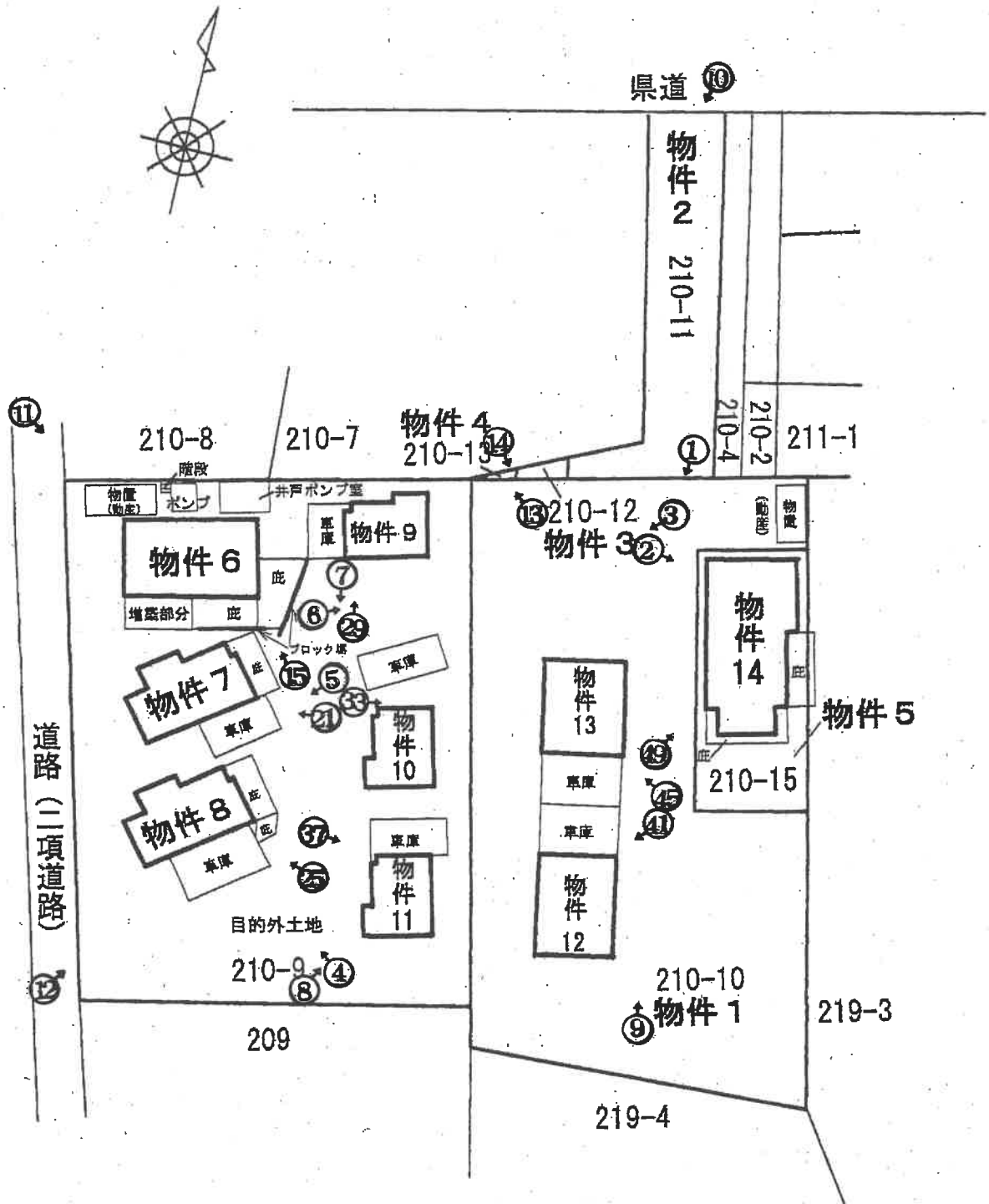
$$5.46 \times 7.28 = 39.7488$$

$$\underline{74.5290}$$

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5年9月5日 宇都宮地方法務局

登記簿

土地建物位置関係図

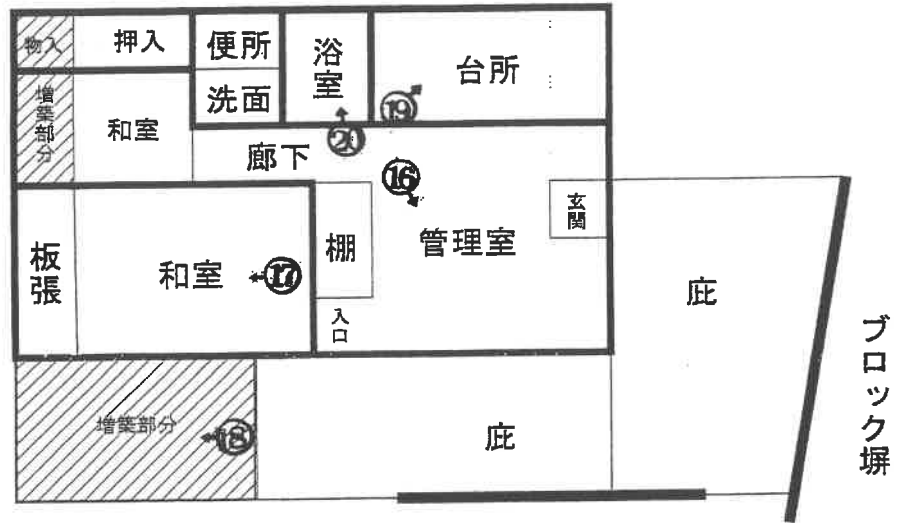


※○は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。

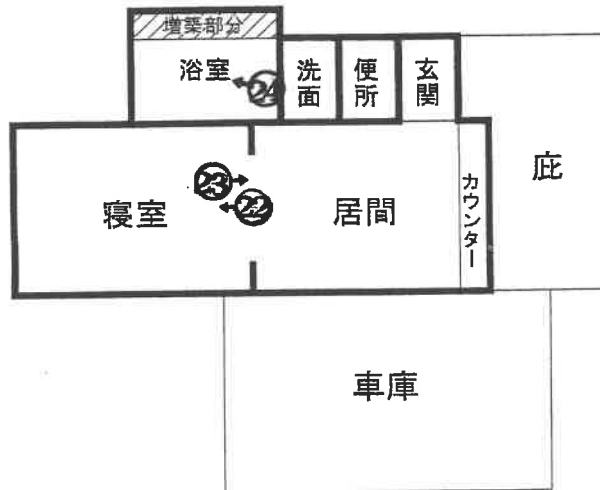
間取図 1

物件 6



ブロック塀

物件 7



物件 8

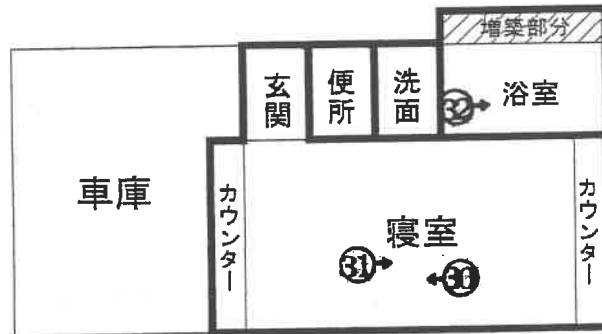


※○は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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。

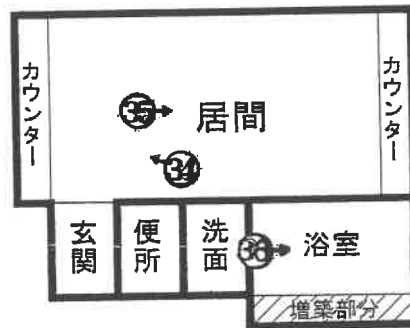
間取図 2

物件 9

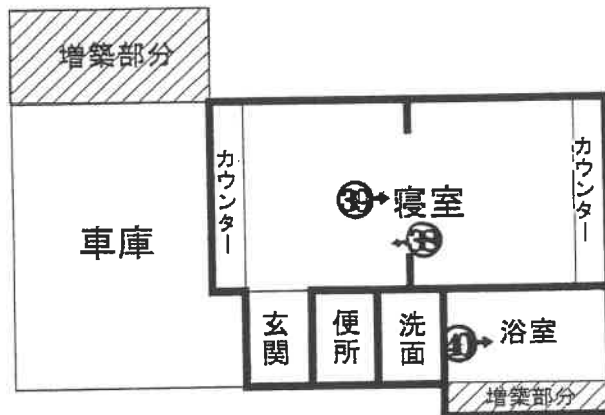


物件 10

未登記附属建物



物件 11

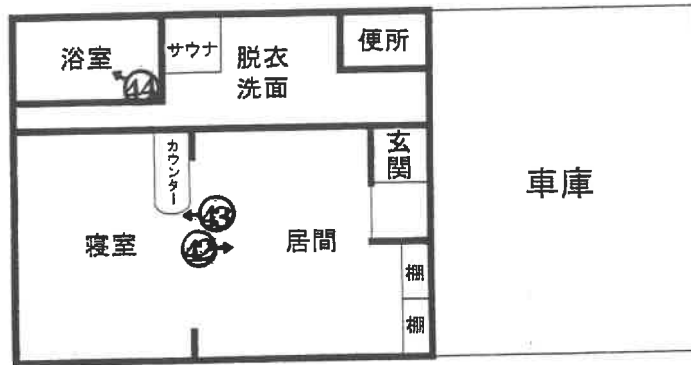


※○は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

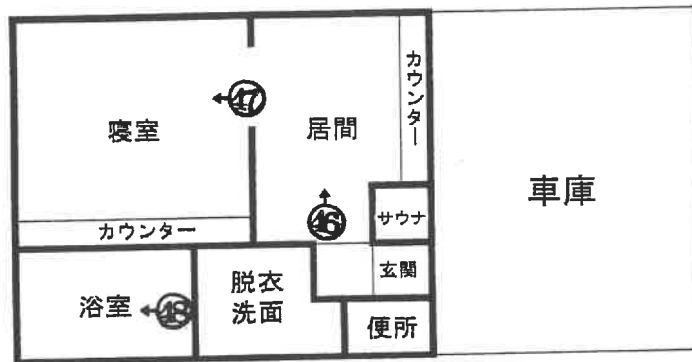
※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

間取図 3

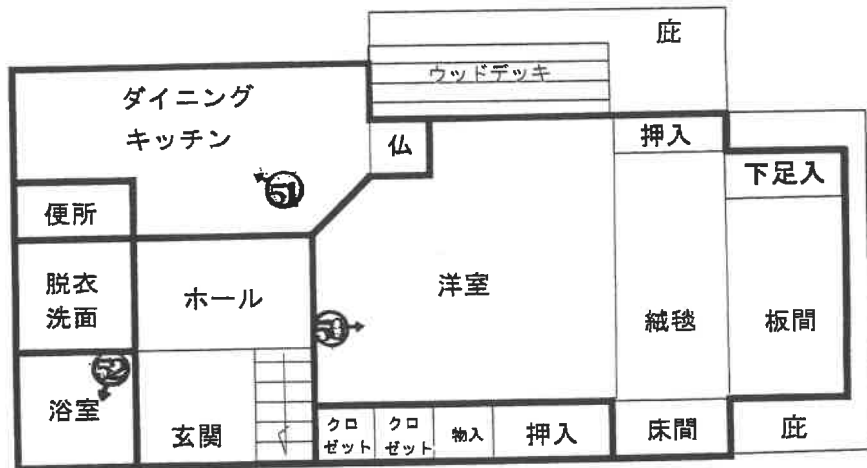
物件 1 2



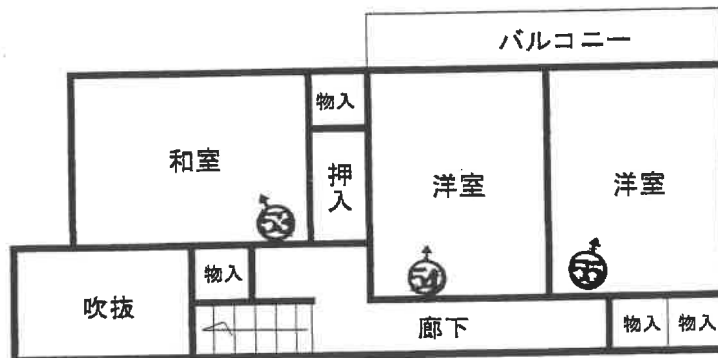
物件 1 3



物件 1 4
1階



2階



※○は、凡その写真撮影位置・方向を示す。

※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

県道

⑩



物件6

目的外土地

認定外道路

⑪



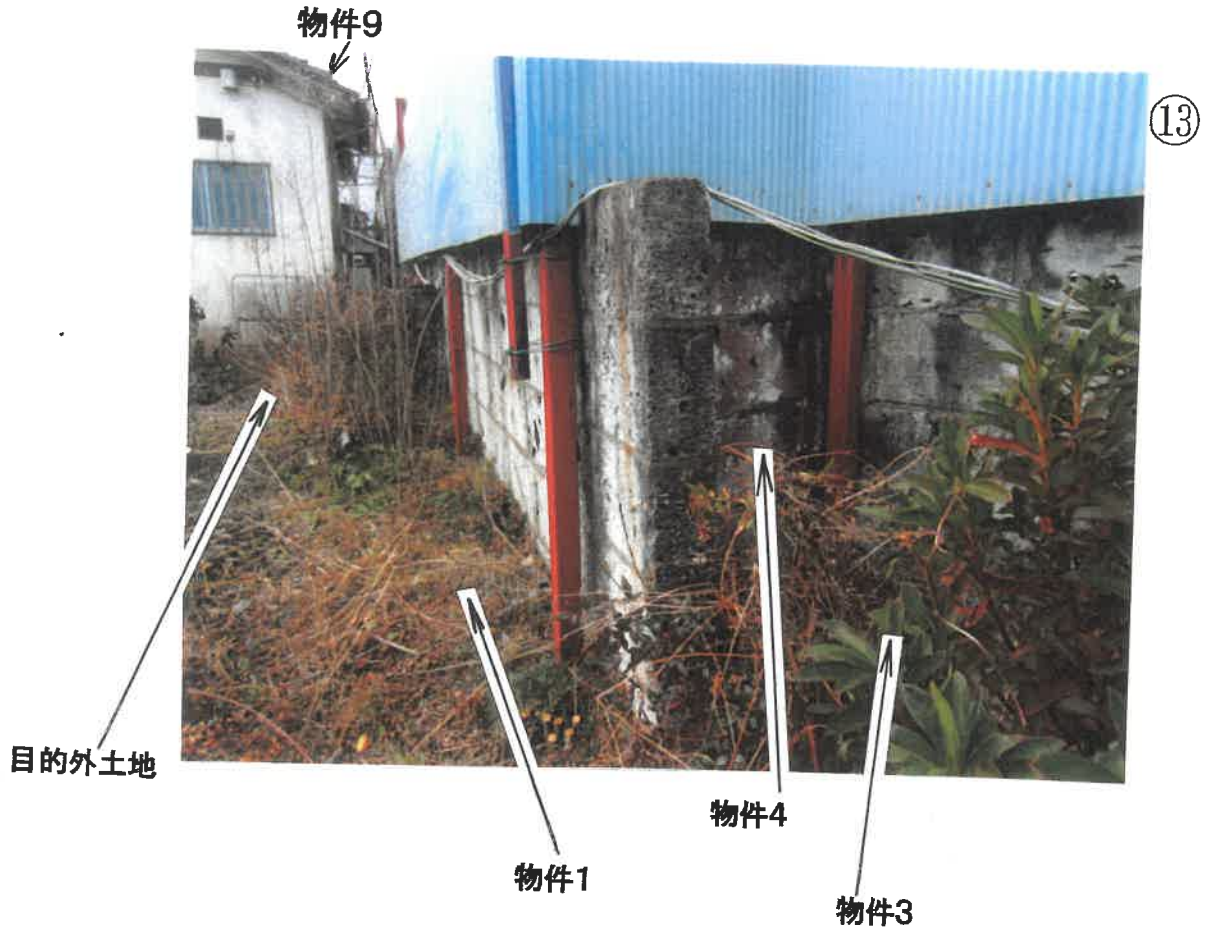
物件11

物件12

認定外道路

目的外土地

⑫



物件6



⑮

物件6 管理室の状況



⑯

物件6 和室の状況



⑰

物件6 物置(未登記増築部分)の状況



⑱

物件6 台所の状況



⑲

物件6 浴室の状況



⑳

物件7 寝室の状況 ②②



物件7 ②①



物件7 浴室の状況 ②④



物件7 居間の状況 ②③



物件8 和室の状況 ②6



物件8 ②5



物件8 浴室の状況 ②8



物件8 寝室の状況 ②7



物件9 寝室の状況 ③0



物件9 ②9



物件9 浴室の状況 ③2



物件9 寝室の状況 ③1



物件10 居間の状況 ③④



物件10 ③③



物件10 浴室の状況 ③⑥



物件10 居間の状況 ③⑤



物件11 寝室の状況 ③⑧



物件11 ③⑦



物件11 浴室の状況 ④⑩



物件11 寝室の状況 ③⑨



物件12 居間の状況 ④2



物件12 ④1



物件12 浴室の状況 ④4



物件12 寝室の状況 ④3



物件13 居間の状況 ④6



物件13 ④5



物件13 浴室の状況 ④8



物件13 寝室の状況 ④7



物件14 1階 洋室の状況 ⑤0



物件14 ④9



物件14 1階 浴室の状況 ⑤2



物件14 1階 ダイニング・キッチン状況 ⑤1



物件14 2階 和室の状況



53

物件14 2階 洋室の状況



54

物件14 2階 洋室の状況



55

令和 5年 (ケ) 第 90号
令和 5年10月18日 受 命
令和 5年11月21日 現地調査
令和 5年12月13日 評 価
令和 5年12月18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
相 馬 明 利

第1 評価額

| 一 括 価 格 A | |
|--------------------|--------------------|
| 金 6, 4 8 7, 0 0 0円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 2, 5 7 5, 0 0 0円 |
| 物件2 (土地) | 金 6 2 4, 0 0 0円 |
| 物件3 (土地) | 金 1 6, 0 0 0円 |
| 物件4 (土地) | 金 2, 0 0 0円 |
| 物件5 (土地) | 金 3 9 6, 0 0 0円 |
| 物件1 2 (建物) | 金 6 9 0, 0 0 0円 |
| 物件1 3 (建物) | 金 6 9 0, 0 0 0円 |
| 物件1 4 (建物) | 金 1, 4 9 4, 0 0 0円 |

| 一 括 価 格 B | |
|--------------------|-----------------|
| 金 1, 0 1 9, 0 0 0円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件6 (建物) | 金 2 9 1, 0 0 0円 |
| 物件7 (建物) | 金 1 6 1, 0 0 0円 |
| 物件8 (建物) | 金 1 7 0, 0 0 0円 |
| 物件9 (建物) | 金 1 2 7, 0 0 0円 |
| 物件1 0 (建物) | 金 1 3 0, 0 0 0円 |
| 物件1 1 (建物) | 金 1 4 0, 0 0 0円 |

- ① 一括価格Aは、物件1～5、物件1 2～1 4の、一括価格Bは、物件6～1 1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、配当の割付と超過売却（民事執行法7 3条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～5の土地価格は物件1 2～1 4の建物のための敷地利用権価格を控除し

た価格であり、物件12～14の価格は、当該敷地利用権付建物としての価格である。

- ④ 物件6～11の建物価格は、件外敷地1から同建物のための敷地利用権価格を控除した敷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、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、瑕疵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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号 | 所在等 | 登 記 | 現 況 |
|----|----------------------------|--|--|
| 1 | 所在地 地地地 | 在 番 目 積 宇都宮市飯田町字高田 210番10 宅地 859.63m ² | |
| 2 | 所在地 地地地 | 在 番 目 積 宇都宮市飯田町字高田 210番11 公衆用道路 217m ² | 宅地 |
| 3 | 所在地 地地地 | 在 番 目 積 宇都宮市飯田町字高田 210番12 公衆用道路 5.51m ² | 宅地 |
| 4 | 所在地 地地地 | 在 番 目 積 宇都宮市飯田町字高田 210番13 宅地 0.84m ² | |
| 5 | 所在地 地地地 | 在 番 目 積 宇都宮市飯田町字高田 210番15 宅地 132.20m ² | |
| 6 | 所 家屋番号 種 構 床面積 | 在 宇都宮市飯田町字高田210 番地9 210番9の1 居宅 木造瓦葺平家建 47.20m ² | 約73.89m ² |
| 7 | 所 家屋番号 種 構 床面積 | 在 宇都宮市飯田町字高田210 番地9 210番9の2 旅館 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 33.49m ² | 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 約43.64m ² |
| 8 | 所 家屋番号 種 構 | 在 宇都宮市飯田町字高田210 番地9 210番9の3 旅館 木造瓦葺平家建 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッ キ鋼板葺平家建 |

| 番号 | 所在等 | 登 記 | 現 況 |
|----|------------------|---|--|
| | 床 面 積 | 33.49m ² | 約45.94m ² |
| 9 | 所 在 | 宇都宮市飯田町字高田210 番地9 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約34.58m ² |
| | 家屋番号 種類 構造 | 210番9の4 旅館 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 33.49m ² | |
| 10 | 所 在 | 宇都宮市飯田町字高田210 番地9 | 約22.78m ² (附属建物) 未登記① 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約13.65m ² |
| | 家屋番号 種類 構造 | 210番9の5 旅館 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 33.49m ² | |
| | 符 号 種類 構造 | | |
| | 床 面 積 | | |
| 11 | 所 在 | 宇都宮市飯田町字高田210 番地9 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約37.86m ² |
| | 家屋番号 種類 構造 | 210番9の6 旅館 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 33.49m ² | |
| 12 | 所 在 | 宇都宮市飯田町字高田210 番地10 | 約57.14m ² |
| | 家屋番号 種類 構造 | 210番10の1 旅館 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 51.16m ² | |
| | 符 号 種類 構造 | (附属建物) 1 ボイラー室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 | 不存在 |
| | 床 面 積 | 5.17m ² | |

| 番号 | 所在等 | 登 記 | 現 況 |
|--|---------------------------------------|--|-------------------------|
| 13 | 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 | 宇都宮市飯田町字高田210 番地10 210番10の2 旅館 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッ キ鋼板葺平家建 51.16㎡ | 約57.14㎡ |
| 14 | 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 | 宇都宮市飯田町字高田210 番地15 210番15 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 74.52㎡ 2階 42.23㎡ | 1階 約71.68㎡ 2階 42.23㎡ |
| 特記事項 | | | |
| <p>1. 物件1の北東端に物置(動産)あり。</p> <p>2. 物件4は、Bが、自宅敷地の一部として占有している。</p> <p>3. 平成6年に月額6万円でBと土地賃貸借契約を締結し、物件6～11は、件外敷地1(210番9)を底地とする借地権付建物となっている。</p> <p>4. 令和5年1月から9月分までの地代54万円が滞納となっている。</p> <p>5. 件外敷地1の北側に物置(動産)、ポンプ(動産)、井戸ポンプ室が残存している</p> <p>6. 物件6～14は、登記記録上の床面積と現況床面積が相違し、物件10は、車庫部分が主建物から分離して未登記の附属建物となっている。</p> <p>7. 物件12の附属建物符号1は、現存しない。</p> <p>8. 物件14の1階東側の後付け庇が隣接地に若干越境している。</p> <p>9. 建物に付属する各種設備等については、動作確認不可のため、使用可能かどうか不明である。</p> | | | |

第4 目的物件の位置・環境等

A (物件1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1, 2, 3, 4, 5)

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| 位置・交通 | 物件1～5 (直線距離) 東武宇都宮線東武宇都宮駅の西方約5.9km JR宇都宮線宇都宮駅の西方約7.4km 栃木県庁の西方約6.2km 宇都宮市役所の西方約6.2km 城山中央小学校の南方約3.6km | |
| 付近の状況 | 付近は宇都宮市中心市街地の西方に離れた県道沿いに店舗、事業所、一般住宅、空地等が見られる鹿沼市との行政界に近接する郊外地域に位置し、東側は、東北自動車国道が南北に走っている。 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 | 市街化調整区域 無指定地域 60% 200% なし |
| 画地条件 | (物件1～5)一体画地 地積：合計1,215.18㎡ 規模：過大 間口：約5m 奥行：最大約78m 形状：不整形 (袋地) 地勢：南側に向けて緩やかに傾斜 (敷地内段差あり) 高低差：接面道路とほぼ等高であるが西側件外敷地1から東側へ傾斜し最大約2m低地盤となっている。 接面道路との関係：中間画地 | |
| 接面道路の状況 | (物件1～5)一体画地 北側約13m舗装県道 (建築基準法第42条第1項第1号道路) | |
| 土地の利用状況等 | (物件1～5)一体画地 物件12～14の建物の敷地として利用されている。 土地利用権は所有権 南側周辺は、農地・果樹園となっている。 | |

| | |
|-------------|---|
| 供給処理施設 | <p>(物件1～5) 上水道 あり 都市ガス なし 下水道 農業集落排水が北側県道向い側に敷設されているが、引込はない。</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役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>土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出は無く、宅地以前は農地であったと推定される。</p> |
| 特記事項 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 北側県道宇都宮鹿沼線が都市計画道路3.3.102宇都宮水戸線(計画幅員22m)に指定され、整備予定はないが、物件2の北側一部が計画道路にかかるため、都計法53条等の規制を受ける。 2. 公共水道は、物件14の建物だけに引込があり、その他は井戸水を利用していたと推定される。 |

2 建物の概況及び利用状況（物件12）

| | |
|-----------------|--|
| 区 分 | 主たる建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 昭和44年 9月10日新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 約5.0年 |
| 仕 様 | 構造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタルリシン吹付け 内壁 クロス貼 天井 クロス貼 床 フローリング |
| 床面積（現況） | 第3項目的物件欄記載のとおり |
| 現況用途等 | 階 層 平家建 現況用途 旅館 間取り 建物間取図参照 |
| 品 等 | 使用資材 劣る 施工 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特記事項 | 昭和50年以前の建物のため、アスベスト含有材の使用可能性がある。 |

(附属建物1)

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| 区 分 | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数 新築 |
| 仕 様 | |
| 床面積（現況） | |
| 現況用途等 | |
| 品 等 | |
| 保守管理の状態 | |
| 建物の利用状況 | |
| 特記事項 | 現存しない。 |

(物件13)

| | |
|-----------------|--|
| 区 分 | 主たる建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 昭和44年 9月10日新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 約5.0年 |
| 仕 様 | 構造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタルリシン吹付け 内壁 クロス貼 天井 クロス貼 床 フローリング |
| 床面積(現況) | 第3項目的物件欄記載のとおり |
| 現況用途等 | 階 層 平家建 現況用途 旅館 間 取 り 建物間取図参照 |
| 品 等 | 使用資材 劣る 施 工 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特 記 事 項 | 昭和50年以前の建物のため、アスベスト含有材の使用可能性がある。 |

(物件14)

| | | |
|-----------------|---|--|
| 区 分 | 主たる建物 | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 | 昭和57年 6月10日新築 約41年 約5.0年 |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタルリシン吹付け クロス貼、ジュラク壁 クロス貼、化粧合板 フローリング、畳 |
| 床面積(現況) | 第3項目的物件欄記載のとおり | |
| 現況用途等 | 階 層 現況用途 間 取 | 2階建 居宅 建物間取図参照 |
| 品 等 | 使用資材 施 工 | 劣る 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 | |
| 特 記 事 項 | 上記建築時期から、昭和56年6月施行の新耐震法基準には準拠していると思われる。 | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2, 3, 4, 5）

| 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1 | 20,900 | 0.50 | 859.63 | 0.70 | 6,288,000 |
| 2 | 20,900 | 0.48 | 217.00 | 0.70 | 1,524,000 |
| 3 | 20,900 | 0.50 | 5.51 | 0.70 | 40,000 |
| 4 | 20,900 | 0.50 | 0.84 | 0.70 | 6,000 |
| 5 | 20,900 | 0.50 | 132.20 | 0.70 | 967,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇都宮(県)-71

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/68 = 20,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.40%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲32

イ 個別格差：物件1, 3～5 規模▲20 形状▲25 高低差▲5
 物件2 規模▲20 形状▲25 高低差▲5 都計道予定地内▲2

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件1 2, 1 3, 1 4）

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 | 主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 1 2 | 100,000 | 57.14 | 0.08 | 457,000 |

ア 再調達原価 100,000円/㎡

イ 現況延床面積 57.14㎡

ウ 現 価 率 現況より8%と判定

附属建物

| 符号 | 再調達原価 (円/㎡) オ | 現況延床 面積(㎡) カ | 現価率 キ | 附属建物価格 (円) オ×カ×キ |
|----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 1 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |

建物の合計

| 番号 | 主たる建物価格 (円) ケ | 附属建物価格 (円) コ | 合計価格 (円) ケ+コ |
|-----|---------------------|--------------------|--------------------|
| 1 2 | 457,000 | 0 | 457,000 |

| 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床 面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 1 3 | 100,000 | 57.14 | 0.08 | 457,000 |

ア 再調達原価 100,000円/㎡
 イ 現況延床面積 57.14㎡
 ウ 現 価 率 現況より8%と判定

| 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床 面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 1 4 | 130,000 | 113.91 | 0.10 | 1,481,000 |

ア 再調達原価 130,000円/㎡
 イ 現況延床面積 113.91㎡
 ウ 現 価 率 現況より10%と判定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ |
|----|-------------------|----------|-------|------------------------|
| | | イ | | |
| 1 | 6,288,000 | 0.35 | 法定地上権 | 2,201,000 |
| 2 | 1,524,000 | 0.35 | 法定地上権 | 533,000 |
| 3 | 40,000 | 0.35 | 法定地上権 | 14,000 |
| 4 | 6,000 | 0.35 | 法定地上権 | 2,000 |
| 5 | 967,000 | 0.35 | 法定地上権 | 338,000 |

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

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 | 6,288,000 | -2,201,000 | / | 0.90 | 0.70 | 2,575,000 |
| 2 | 1,524,000 | -533,000 | / | 0.90 | 0.70 | 624,000 |
| 3 | 40,000 | -14,000 | / | 0.90 | 0.70 | 16,000 |
| 4 | 6,000 | -2,000 | / | 0.85 | 0.70 | 2,000 |
| 5 | 967,000 | -338,000 | / | 0.90 | 0.70 | 396,000 |
| 1 2 | 457,000 | +951,000 | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 690,000 |
| 1 3 | 457,000 | +951,000 | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 690,000 |
| 1 4 | 1,481,000 | +1,186,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 1,494,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 6,487,000 |

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1～3, 5 0.90 用途の特殊性考慮
 物件4 0.85 用途の特殊性及び占有状況考慮
 物件1 2, 1 3 0.70 用途の特殊性考慮
 物件1 4 0.80 外観等用途の特殊性及び庇の隣接地への越境

を考慮

- オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。
- カ 法定地上権の及ぶ範囲 : 建築面積割合により、物件1～5の法定地上権価格合計の約30.8%を物件1 2及び物件1 3へ、約38.4%を物件1 4へそれぞれ配分。

第4 目的物件の位置・環境等

B (物件6, 7, 8, 9, 10, 11)

1 土地の概況及び利用状況等 (件外敷地1)

| | |
|--|---|
| 位置・交通 | 6頁第4目的物件の位置・環境等と同じ |
| 付近の状況 | 同上 |
| 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) | 同上 |
| 画地条件 | <p>件外敷地1</p> <p>地積 : 1,103.01㎡</p> <p>規模 : 過大</p> <p>間口 : 約34m</p> <p>奥行 : 約26m</p> <p>形状 : ほぼ整形</p> <p>地勢 : 東側に向けて緩やかに傾斜している。</p> <p>高低差 : 路面より緩やかに低い地盤となっている。</p> <p>接面道路との関係 : 中間画地</p> |
| 接面道路の状況 | <p>件外敷地1</p> <p>西側約3.5m舗装道路(建築基準法第42条第2項道路)</p> |
| 土地の利用状況等 | <p>件外敷地1</p> <p>物件6～11の建物の敷地として利用されている。</p> <p>土地利用権は、借地権</p> <p>南側周辺は、農地・果樹園となっている。</p> |
| 供給処理施設 | <p>件外敷地1</p> <p>上水道 : 前面道路に本管あり</p> <p>都市ガス : なし</p> <p>下水道 : 前面道路に農集排の本管あり</p> <p>※農業集落排水の枡が南西側にあるが、対象物件への接続はない。</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役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 | 6頁第4目的物件の位置・環境等と同じ |
| 特 記 事 項 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 件外敷地1に水道管の引込はなく、井戸水を利用していたと思われる。 2. 件外敷地1(210番9)で、単独浄化槽 15人槽×2基の最終点検報告が令和4年11月25日となっている。 受益者負担金は、支払済済み。 3. 西側二項道路については、宇都宮市建築指導課で確認したところ、平成12年以降に狹隘道路協議の申請をするよう所有者等に依頼済みとのことである。 |

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

| | | |
|-----------------|--------------------------------------|---|
| 区 分 | 主たる建物 | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 | 昭和43年 4月 1日新築 約56年 約3.0年 |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 | 木造瓦葺平家建 瓦葺 モルタルリシン吹付 クロス貼 クロス貼、化粧合板 フローリング、畳 |
| 床面積（現況） | 第3項目的物件欄記載のとおり | |
| 現況用途等 | 階 層 現況用途 間 取 り | 平家建 居宅 建物間取図参照 |
| 品 等 | 使用資材 施 工 | 劣る 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 | |
| 特 記 事 項 | 昭和50年以前の建物のため、アスベスト含有材の使用可能性がある。 | |

(物件7)

| | |
|-----------------|---|
| 区 分 | 主たる建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 昭和43年 4月 1日新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 約3.0年 |
| 仕 様 | 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタルリシン吹付 内 壁 クロス貼 天 井 クロス貼 床 フローリング |
| 床面積(現況) | 第3項目的物件欄記載のとおり |
| 現況用途等 | 階 層 平家建 現況用途 旅館 間 取 り 建物間取図参照 |
| 品 等 | 使用資材 劣る 施 工 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特 記 事 項 | 昭和50年以前の建物のため、アスベスト含有材の使用可能性がある。 |

(物件8)

| | |
|-----------------|--|
| 区 分 | 主たる建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 昭和43年 4月 1日新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 約3.0年 |
| 仕 様 | 構造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタルリシン吹付 内壁 クロス貼 天井 クロス貼、化粧合板 床 フローリング、畳 |
| 床面積(現況) | 第3項目的物件欄記載のとおり |
| 現況用途等 | 階 層 平家建 現況用途 旅館 間取り 建物間取図参照 |
| 品 等 | 使用資材 劣る 施工 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特記事項 | 昭和50年以前の建物のため、アスベスト含有材の使用可能性がある。 |

(物件9)

| | |
|-----------------|---|
| 区 分 | 主たる建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 昭和43年 4月 1日新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 約3.0年 |
| 仕 様 | 構造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタルリシン吹付 内壁 クロス貼 天井 クロス貼 床 フローリング |
| 床面積(現況) | 第3項目的物件欄記載のとおり |
| 現況用途等 | 階 層 平家建 現況用途 旅館 間取り 建物間取図参照 |
| 品 等 | 使用資材 劣る 施工 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特記事項 | 昭和50年以前の建物のため、アスベスト含有材の使用可能性がある。 |

(物件10)

| | |
|-----------------|---|
| 区 分 | 主たる建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 昭和43年 4月 1日新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 約3.0年 |
| 仕 様 | 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタルリシン吹付 内壁 クロス貼 天井 クロス貼 床 フローリング |
| 床面積(現況) | 第3項目的物件欄記載のとおり |
| 現況用途等 | 階 層 平家建 現況用途 旅館 間取り 建物間取図参照 |
| 品 等 | 使用資材 劣る 施工 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特記事項 | 昭和50年以前の建物のため、アスベスト含有材の使用可能性がある。 |

(附属建物未登記①)

| 区 分 | 附属建物 |
|-----------------|--|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日 年月日不詳新築 経過年数 約56年(主建物とほぼ同じと推測) 経済的残存耐用年数 約3.0年 |
| 仕 様 | 種 類 車庫 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波板鋼板張り |
| 床面積(現況) | 第3項目的物件欄記載のとおり 床面積 約13.65㎡ |
| 現況用途等 | 階 層 平家建 現況用途 車庫 間 取 り 建物間取図参照 |
| 品 等 | 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特 記 事 項 | |

(物件11)

| | | |
|-----------------|--------------------------------------|--|
| 区 分 | 主たる建物 | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 | 昭和43年 4月 1日新築 約56年 約3.0年 |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺 モルタルリシン吹付 クロス貼 クロス貼 フローリング |
| 床面積(現況) | 第3項目的物件欄記載のとおり | |
| 現況用途等 | 階 層 現況用途 間 取 り | 平家建 旅館 建物間取図参照 |
| 品 等 | 使用資材 施 工 | 劣る 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 | |
| 特 記 事 項 | 昭和50年以前の建物のため、アスベスト含有材の使用可能性がある。 | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件6, 7, 8, 9, 10, 11）

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 | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 6 | 120,000 | 73.89 | 0.05 | 443,000 |

ア 再調達原価 120,000円/㎡
イ 現況延床面積 73.89㎡
ウ 現 価 率 現況より5%と判定

| 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床 面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 7 | 95,000 | 43.64 | 0.05 | 207,000 |

ア 再調達原価 95,000円/㎡
イ 現況延床面積 43.64㎡
ウ 現 価 率 現況より5%と判定

| 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床 面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 8 | 95,000 | 45.94 | 0.05 | 218,000 |

ア 再調達原価 95,000円/㎡
イ 現況延床面積 45.94㎡
ウ 現 価 率 現況より5%と判定

| 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床 面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 9 | 95,000 | 34.58 | 0.05 | 164,000 |

ア 再調達原価 95,000円/㎡
イ 現況延床面積 34.58㎡

ウ 現 価 率 現況より5%と判定

| 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床 面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 10 | 120,000 | 22.78 | 0.05 | 137,000 |

ア 再調達原価 120,000円/㎡

イ 現況延床面積 22.78㎡

ウ 現 価 率 現況より5%と判定

附属建物

| 符号 | 再調達原価 (円/㎡) オ | 現況延床 面積(㎡) カ | 現価率 キ | 附属建物価格 (円) オ×カ×キ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 未登記 ① | 45,000 | 13.65 | 0.02 | 12,000 |

ア 再調達原価 45,000円/㎡

イ 現況延床面積 13.65㎡

ウ 現 価 率 現況より2%と判定

建物の合計

| 番号 | 主たる建物価格 (円) ケ | 附属建物価格 (円) コ | 合計価格 (円) ケ+コ |
|----|---------------------|--------------------|--------------------|
| 10 | 137,000 | 12,000 | 149,000 |

| 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床 面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 11 | 95,000 | 37.86 | 0.05 | 180,000 |

ア 再調達原価 95,000円/㎡

イ 現況延床面積 37.86㎡

ウ 現 価 率 現況より5%と判定

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権を借地権と判定し、その割合を30%と査定した。

件外敷地

| 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 | 土地利用権 等割合 オ | 土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------|--------------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------------|
| 1 | 19,000 | 0.74 | 1,103.01 | 0.75 | 借地権 0.30 | 3,489,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 宇都宮(県)-71

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/75 = 19,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.40%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲25

イ 個別格差：その他(セットバック)▲1 規模▲20 高低差▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 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 |
|----|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 6 | 443,000 | +942,000 | 1.00 | 0.30 | 0.70 | 291,000 |
| 7 | 207,000 | +558,000 | 1.00 | 0.30 | 0.70 | 161,000 |
| 8 | 218,000 | +590,000 | 1.00 | 0.30 | 0.70 | 170,000 |
| 9 | 164,000 | +443,000 | 1.00 | 0.30 | 0.70 | 127,000 |
| 10 | 149,000 | +468,000 | 1.00 | 0.30 | 0.70 | 130,000 |
| 11 | 180,000 | +488,000 | 1.00 | 0.30 | 0.70 | 140,000 |

| 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 |
|-----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|
| 一括価格 (合計) | | | | | | 1,019,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件6～11 0.30 用途の特殊性・借地権付建物・地代滞納・地主からの建物取去土地明渡請求の訴を考慮

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ 借地権の及び範囲：建築面積割合により、借地権価格の約27%を物件6へ、約16%を物件7へ、約16.9%を物件8へ、約12.7%を物件9へ、約13.4%を物件10へ約14%を物件11へそれぞれ配分。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 宇都宮(県)-71

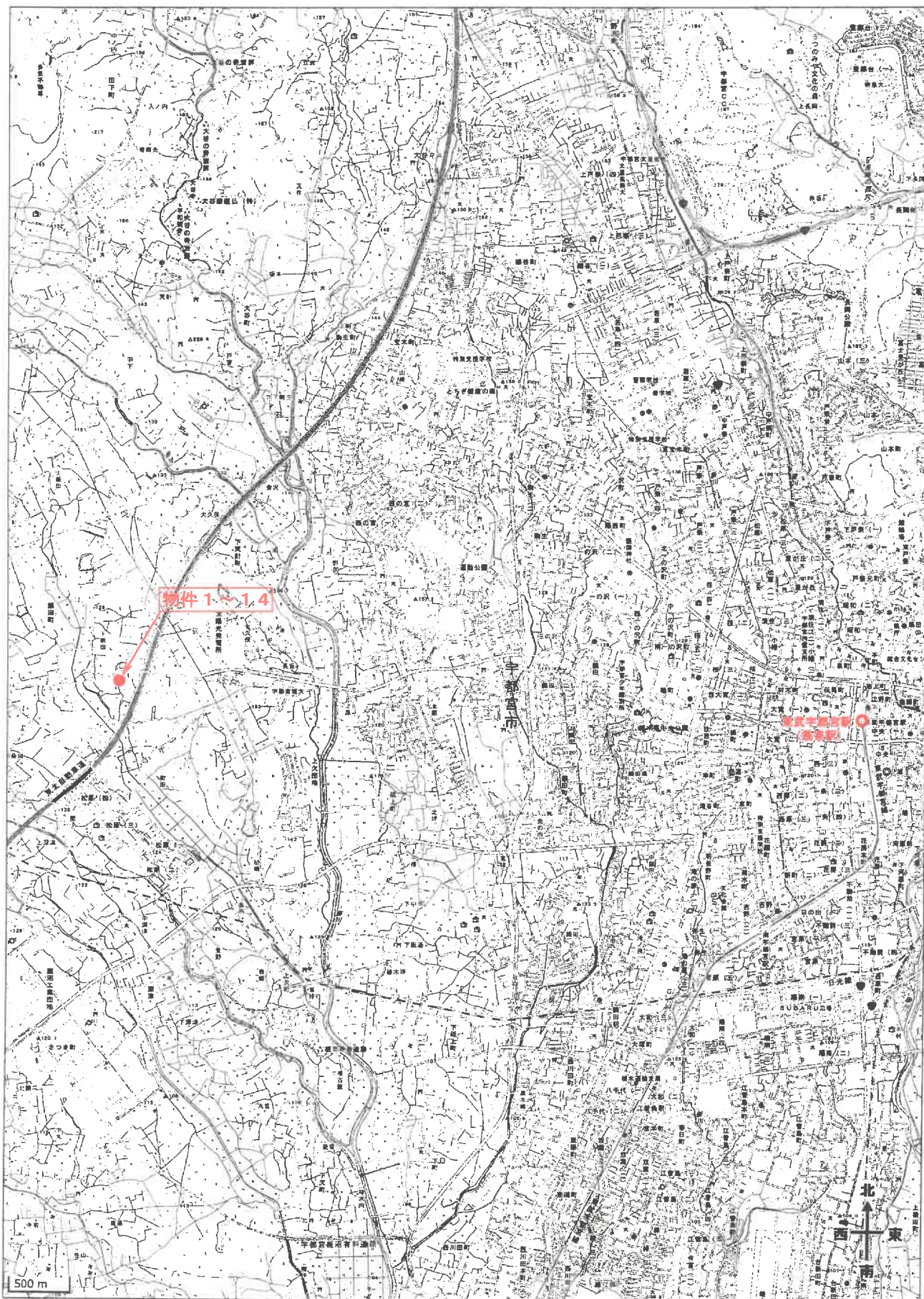
所 在：宇都宮市古賀志町字榎戸400番1外
地 目：宅地
価 格：14,300円/㎡（対前年変動率 -1.40%）
位 置：東武宇都宮駅の北西方約12km
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
地 積：1,401㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北10.7m県道
用途指定等：市街化調整区域 無指定地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農地、山林に農家住宅等が見られる住宅地域

ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに揚げた額とは、その性質上異なる額
である。

第7 附属資料

- | | |
|-------------|----------------|
| 1 受命物件の位置図 | 11 建物図面4/8写 |
| 2 公図写 | 12 建物図面5/8写 |
| 3 地積測量図1/5写 | 13 建物図面6/8写 |
| 4 地積測量図2/5写 | 14 建物図面7/8写 |
| 5 地積測量図3/5写 | 15 建物図面8/8写 |
| 6 地積測量図4/5写 | 16 建物図面写各階平面図写 |
| 7 地積測量図5/5写 | 17 土地建物位置関係図 |
| 8 建物図面1/8写 | 18 建物間取図 1 |
| 9 建物図面2/8写 | 19 建物間取図 2 |
| 10 建物図面3/8写 | 20 建物間取図 3 |

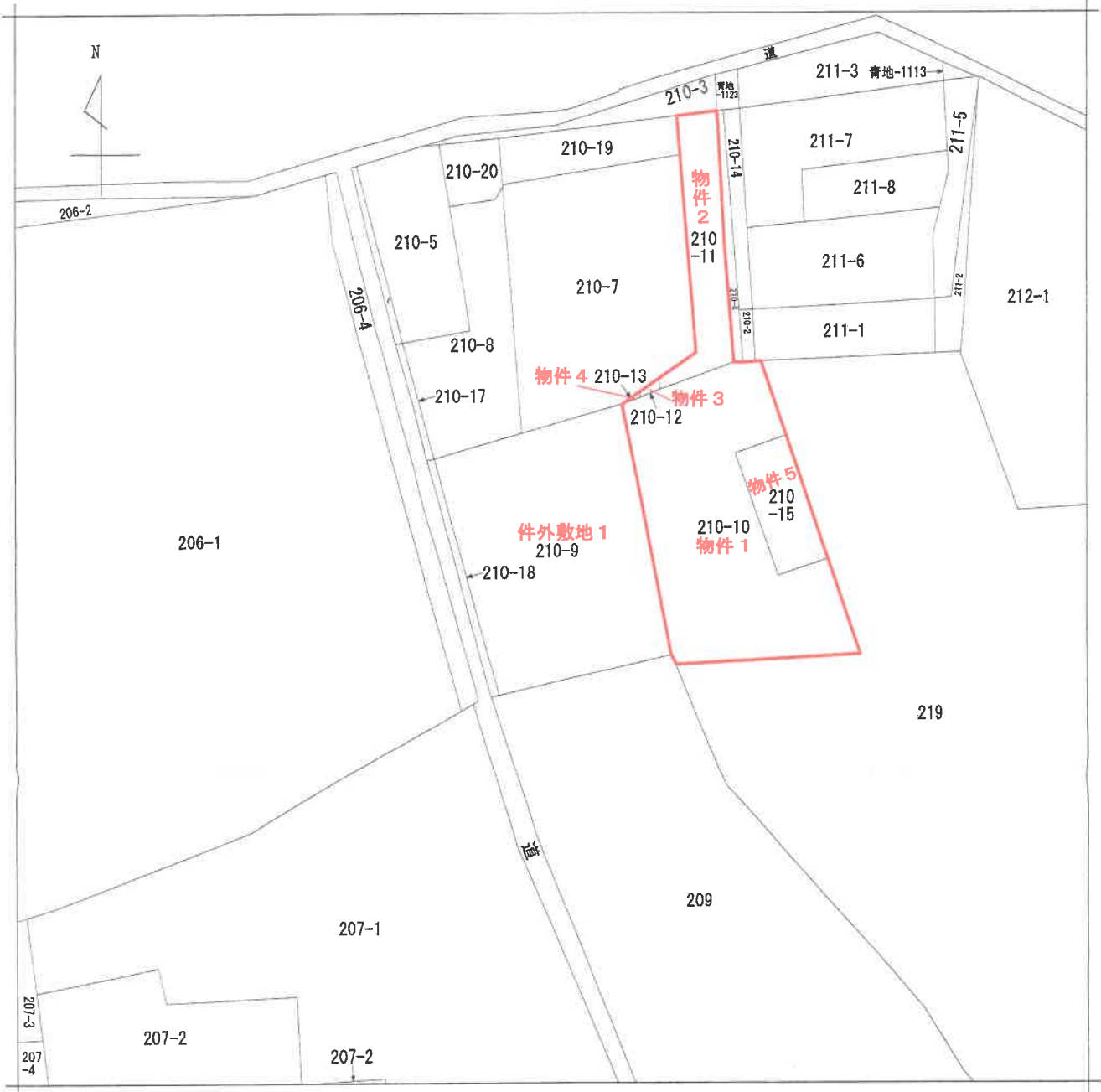
以 上



出典：国土地理院発行地形図

4 210-16

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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 | 宇都宮市飯田町字高田 | | 地番 | 210番9 | | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | 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。

令和5年9月5日
宇都宮地方法務局

請求番号：87-1
(1/1)

登記官



地積測量図1/5写

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

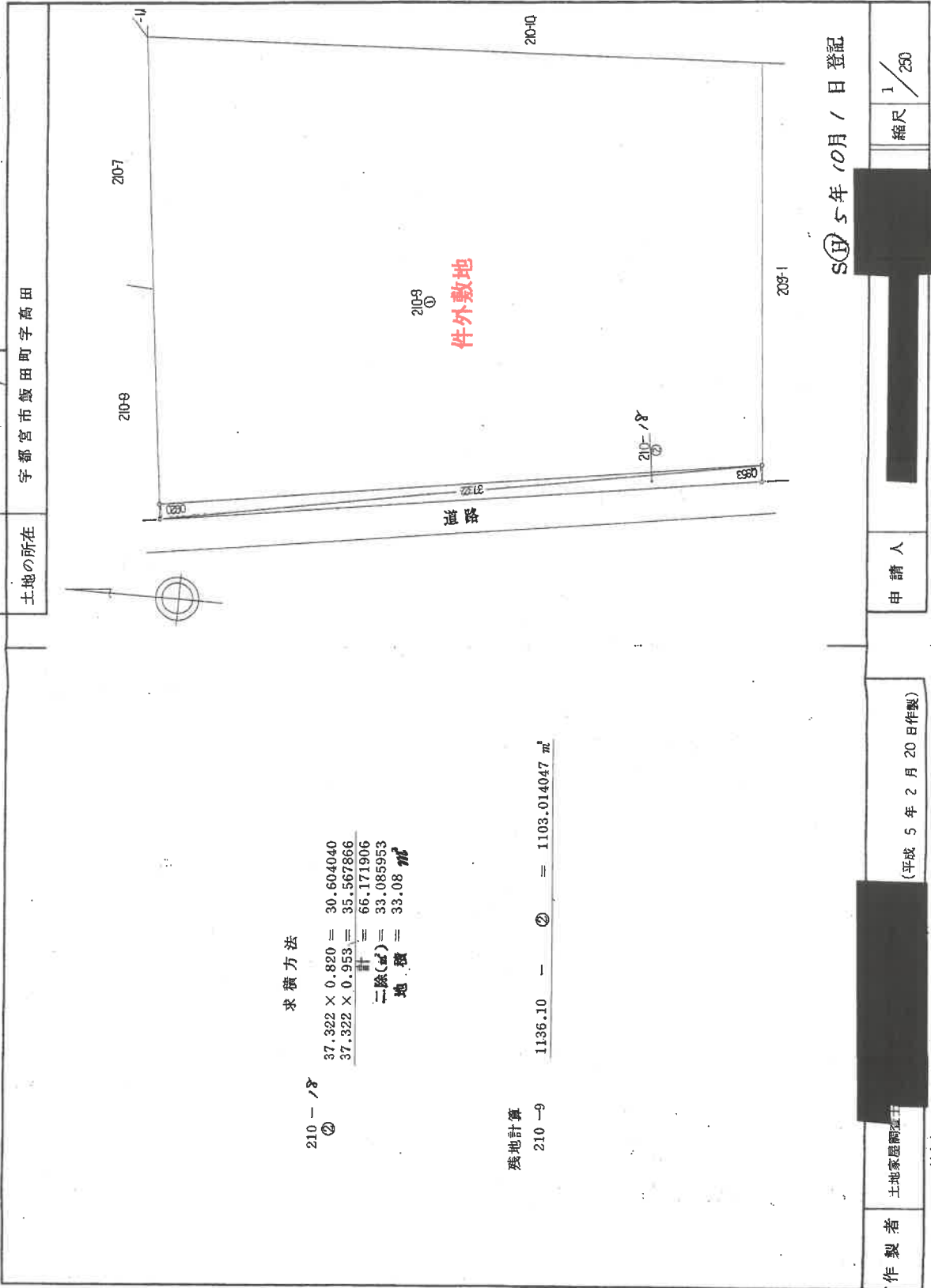
前 地積測量図

前

地番 210-18, -9
土地の所在 宇都宮市飯田町字高田

131253

登記年月日：平成5年10月1日



求積方法

$$\begin{aligned}
 210-18 & \text{ ②} \\
 37.322 \times 0.820 & = 30.604040 \\
 37.322 \times 0.953 & = 35.567866 \\
 \text{計} & = 66.171906 \\
 \text{二除(㎡)} & = 33.085953 \\
 \text{地積} & = 33.08 \text{ ㎡}
 \end{aligned}$$

残地計算

$$210-9 \quad 1136.10 \quad - \quad \text{②} \quad = \quad 1103.014047 \text{ ㎡}$$

平成5年10月1日登記

縮尺 1/250

申請人

(平成5年2月20日作製)

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用品)

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5年9月5日 宇都宮地方事務所 登記官

登記官

請求番号：87-2

地積測量図2/5写

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

前

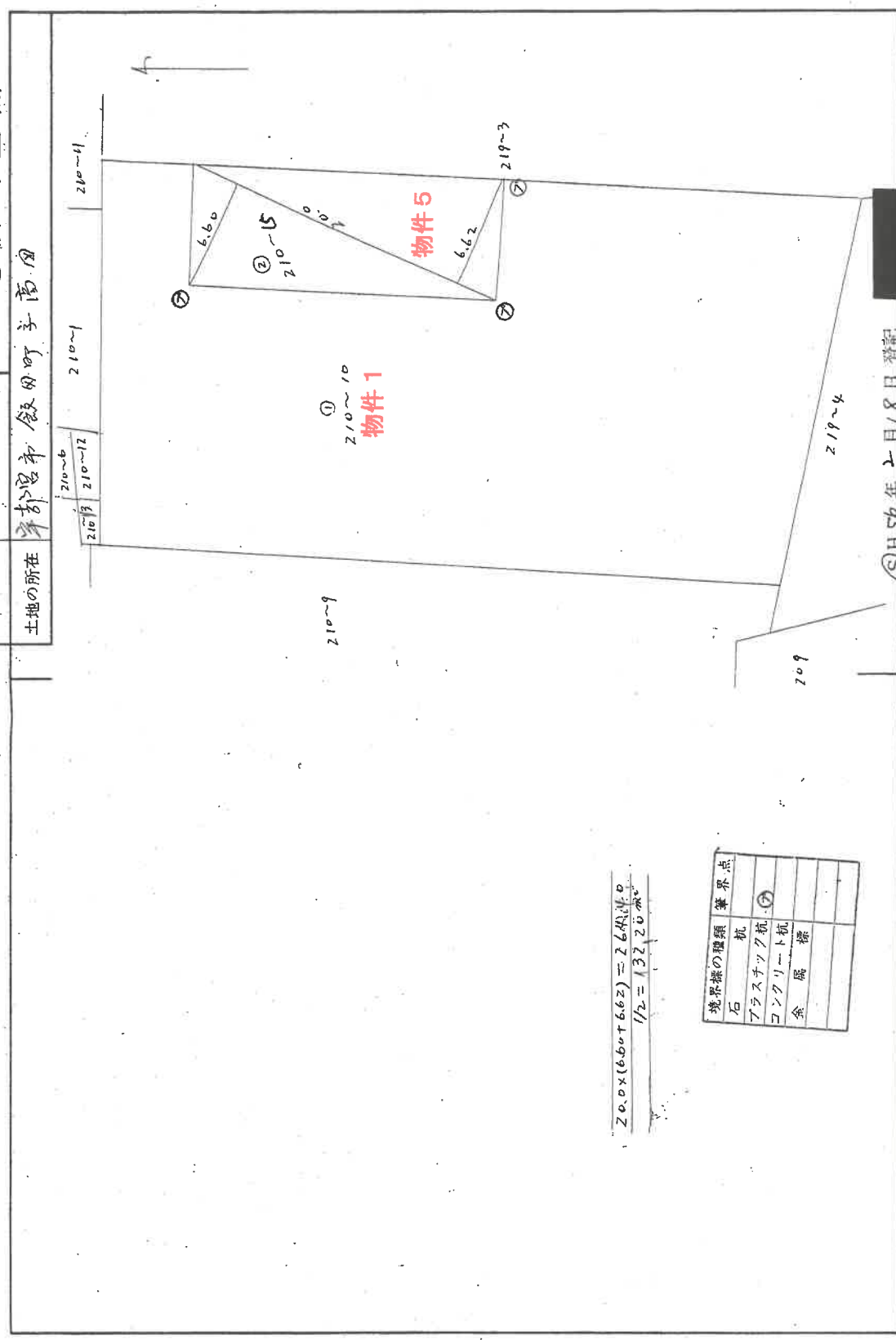
地番 210-15-10

土地の所在 宇都宮市袋田町手高田

131250

登記年月日：昭和56年2月18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。
令和5年9月5日 宇都宮地方滞務局



| 境界線の種類 | 筆界点 |
|---------|-----|
| 石杭 | ① |
| プラスチック杭 | |
| コンクリート杭 | |
| 余属標 | |

$20.0 \times (6.60 + 6.62) / 2 = 264.40 / 2 = 132.20 \text{ ㎡}$

昭和56年2月18日登記

申請人

(昭和56年2月18日作製)

製作者 土地測量士

(栃木県土地家屋調査士会館)

縮尺 1/50

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

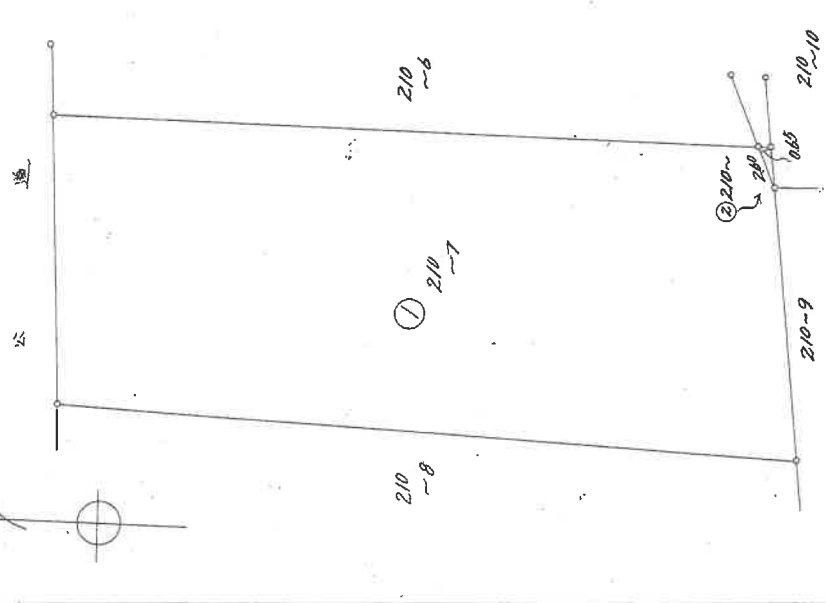
131248

| | | | |
|-------|------------|----|------------|
| 作製年月日 | 昭和44年7月14日 | 作者 | [Redacted] |
|-------|------------|----|------------|

昭和四十四年八月五日
二二七八八

地積測量図

| | |
|-------|----------|
| 地番 | 131248 |
| 土地の所在 | 東京都板桥区高田 |



| 地番 | 大割 | 小割 | 面積 | 面積 |
|-------|------|------|--------|--------|
| ② 210 | 2.60 | 0.65 | 1.6900 | 0.8450 |

⑤ H 44年 8月 13日 登記

(全国土地家屋調査士用紙)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

登記年月日：昭和44年8月13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。

令和5年9月5日 宇都宮地方延務局

登記官

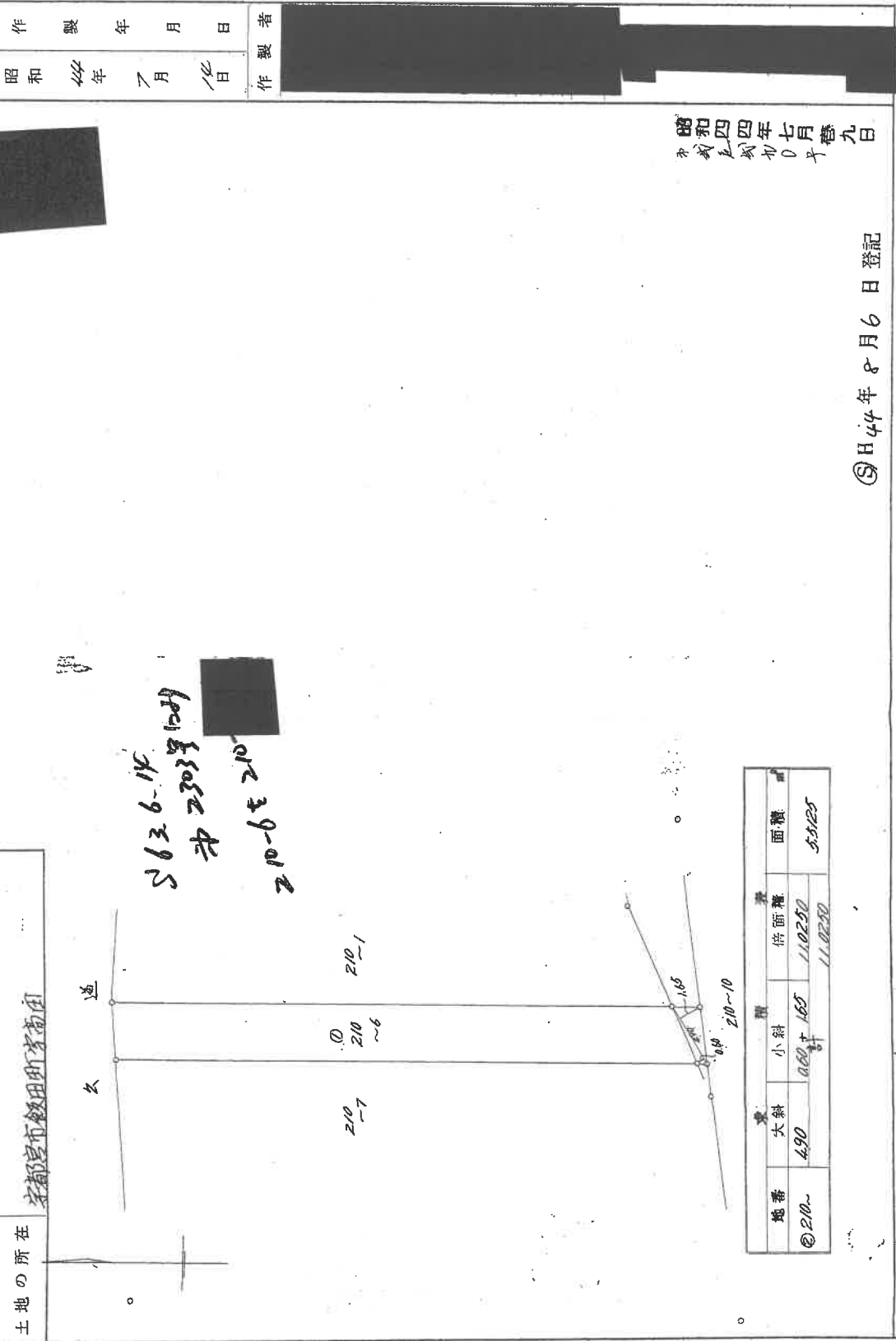
請求番号：87-6

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

131247

地積測量図

地番 210-6
土地の所在 京都府綴田町高田



| 地番 | 大斜 | 小斜 | 倍面積 | 面積 |
|-------|------|------|---------|--------|
| 210-6 | 4.90 | 0.60 | 110.250 | 5.5125 |
| | | | 11.0250 | |

縮尺 1/300

昭和四十四年八月六日登記

昭和四十四年七月廿九日
平成六年七月廿九日

製作年月日 昭和44年7月14日
製作者 [Redacted]

登記年月日：昭和44年8月6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。
令和5年9月5日 宇都宮地方事務局 登記官

請求番号：87-5

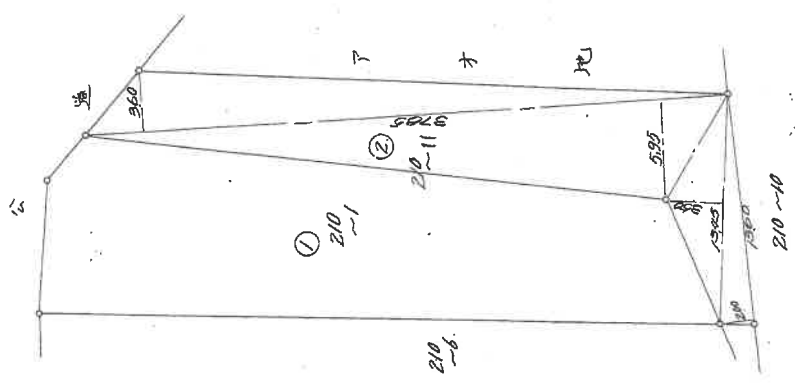
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

| | | | |
|-------|------------|-----|------------|
| 作製年月日 | 昭和44年7月14日 | 作製者 | [Redacted] |
|-------|------------|-----|------------|

昭和四十四年七月九日
イキニシキニ九日

地積測量図

地番 210-11
土地の所在 宇都宮市板田町高田



| 地番 | 大斜 | 小斜 | 積面積 | 面積 |
|--------|-------|------|----------|-----------|
| 210-11 | 57.85 | 5.60 | 361.4475 | 217.87125 |
| | 13.45 | 3.50 | 47.0750 | |
| | 13.60 | 2.00 | 27.2000 | |
| | | | 435.7425 | |

(S)H 44年 8月 6日 登記

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和44年8月6日

131246

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5年9月5日 宇都宮地方事務所 登記官

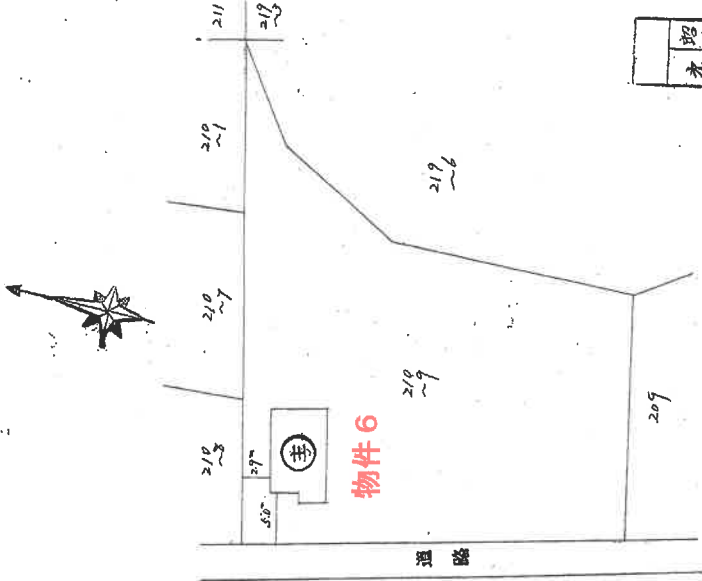
請求番号：87-4

A4版縮小コピーにつき縮尺相違

0300342

建物図面

| | | | | | |
|-----|------------|---|----|---|-----|
| 製作年 | 昭和43年 | 月 | 4月 | 日 | 30日 |
| 製作者 | 土地鑑定調査士 | | | | |
| 申請人 | [Redacted] | | | | |



登記 昭和43年5月22日

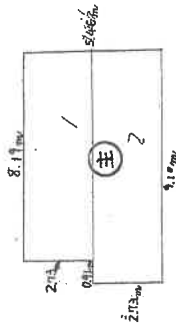
縮尺 1/200 / 500

0300342

家屋番号 210~9

建物の所在 宇都宮市飯田町字高田之10番地9

主 平面図



物件6

求積方法

$$\begin{aligned} & 8.19\text{m} \times 2.73\text{m} = 22.56\text{m}^2 \\ & 2.73\text{m} \times 9.10\text{m} = 24.84\text{m}^2 \\ & \hline & 47.20\text{m}^2 \end{aligned}$$

縮尺 1/200 / 500

登記年月日：昭和43年5月22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。
令和5年9月5日 宇都宮地方広務局 登記係

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

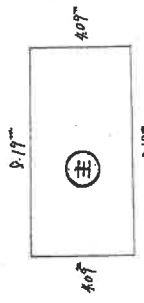
| | | |
|-------------------|----------------|-------------------|
| 製作年 昭和43年4月30日 | 製作者 北野建築調査士 | 申請人 [Redacted] |
|-------------------|----------------|-------------------|

建物図面

0300343

家屋番号 2-10-9-2
建物の所在 宇都宮市飯田町高田之10番地9

③ 平面図

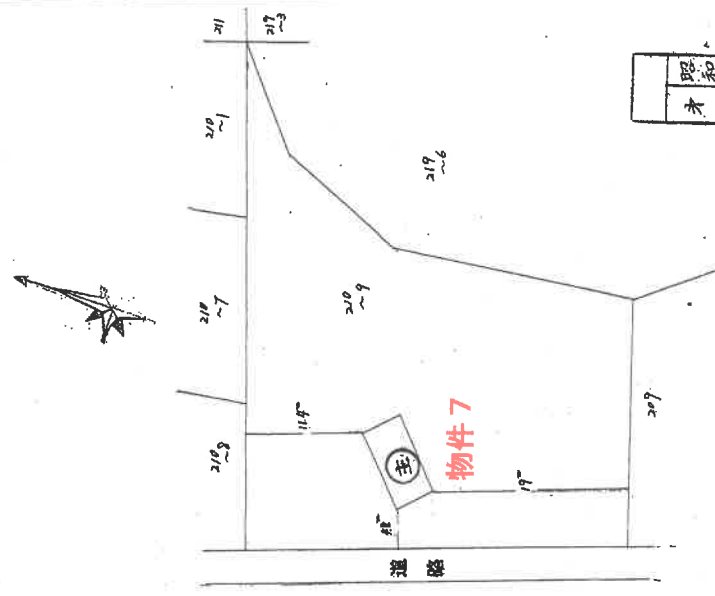


物件7

求積方法

$$8.19 \text{ m} \times 4.07 \text{ m} = 33.4977 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{33.4977 \text{ m}^2}}$$



昭和43年5月22日登記
北野建築調査士

昭和43年5月22日登記

特No.15 41.12.50x200 46枚

縮尺 1/200 / 500

登記年月日：昭和43年5月22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。
令和5年9月5日 宇都宮地方事務所

登記官

請求番号：87-9

A4版縮小コピーにつき縮尺相違

| | | | | |
|-------|----|-----|----------|------------|
| 作製年 | 月 | 日 | 作製者 | 申請人 |
| 昭和43年 | 4月 | 30日 | 七森 隆雄 著士 | [Redacted] |

建物図面

0300344

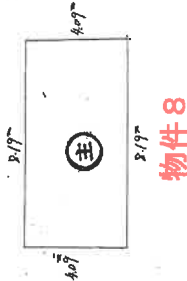
家屋番号

210-9-7

建物の所在

宇都宮市飯田町新田210番地9

⑤ 平面図

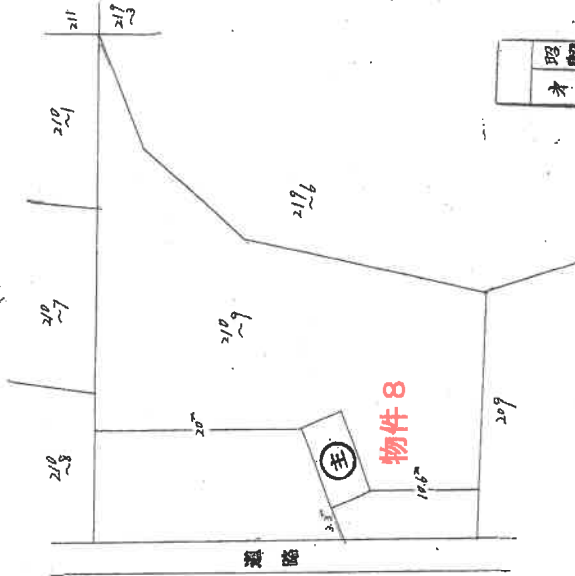


求積方法

$$8.19 \times 409 = 33.4971$$

$$\underline{\quad 33.4971 \quad}$$

物件8



昭和43年5月22日登記

建No.15 41.12.50-200 附録

縮尺 1/200 500

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。
令和5年9月5日 宇都宮地方事務所 登記官

登記官

A4版縮小コピーにつき縮尺相違

150

| | | | |
|-------|------------|-----|---------|
| 作製年 | 月 | 日 | 者 |
| 昭和43年 | 4月 | 30日 | 土地家屋調査士 |
| 作製日 | | | |
| 申請人 | [Redacted] | | |

建物図面

0300345

家屋番号

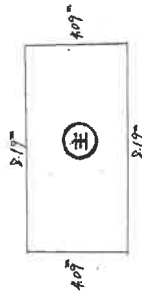
210-9ハ

建物の所在

宇都宮市飯田町字高田210番地9

①

平面図

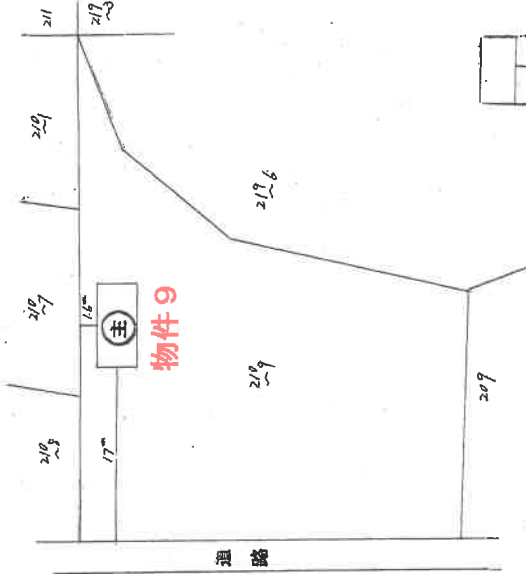


物件9

求積方法

$$5.17 \times 4.07 = 33.4971 \text{ m}^2$$

$$33.4971 \text{ m}^2$$



昭和43年5月拾七日
才老考考四考 考

昭和43年5月22日登記

№No. 15 41.12 50×250 50成

縮尺 1/200/500

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。
令和5年9月5日 宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：87-11

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

| | | | | |
|-------|----|-----|---------|------------|
| 製作年 | 月 | 日 | 製作者 | 申請人 |
| 昭和43年 | 4月 | 30日 | 土地家屋調査士 | [Redacted] |

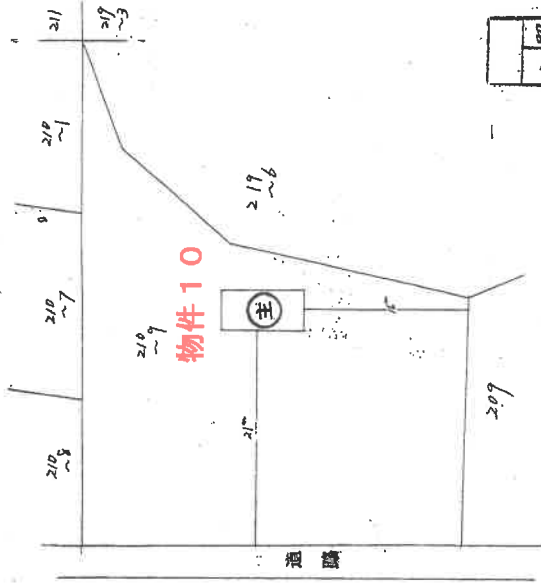
建物図面

0300346

家屋番号 2109-5

建物の所在 宇都宮市銀明町字高田之10番地9

主 平面図



昭和43年5月22日登記
宇都宮地方方法務局

求積方法

$$8.19\text{m} \times 4.09\text{m} = 33.4971\text{m}^2$$

物件10

縮尺 1/200 1/500

昭和43年5月22日登記

建No.15 41.12. 50x200 枚紙

登記年月日：昭和43年5月22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。
令和5年9月5日 宇都宮地方方法務局 登記官

請求番号：87-12

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

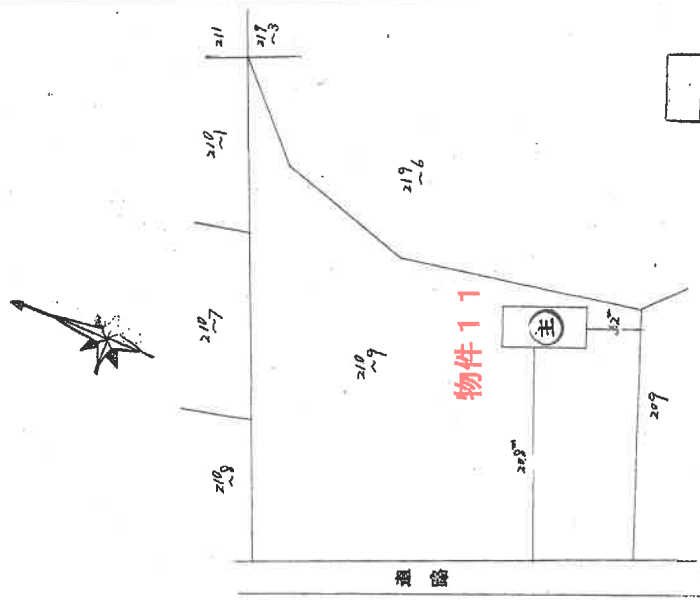
作製年月日
昭和43年4月30日

作製者
土地家産調査士

申請人

規No.15 41.72 50×200 系統

建物図面



昭和三十九年五月拾七日
才志考査司 号

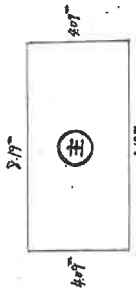
昭和43年5月22日登記

0300347

家屋番号 210~9~6

建物の所在 宇都宮市飯田町字高田210番地9

⊕ 平面図



物件11

求積方法

$31.9 \times 40.7 = 33.4971 \text{ m}^2$
 33.4971 m^2

縮尺 1/200 | 500

登記年月日：昭和43年5月22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。
令和5年9月5日 宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：87-13

A 4画(縮尺)コピーにつき縮尺相違

| | | | | |
|-------|----|-----|---------|-----|
| 製作年 | 月 | 日 | 製作者 | 申請人 |
| 昭和44年 | 7月 | 12日 | 土視家園調査士 | |

昭和四十四年九月十六日
才二七=六〇号

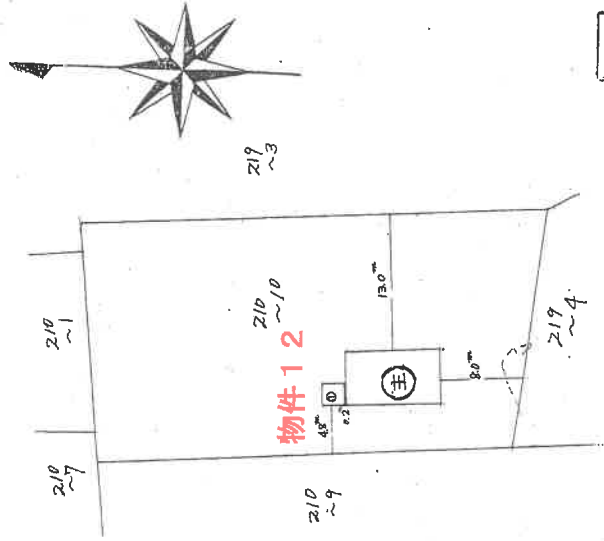
縮尺No.35 41.12 50x200 米迄

建物図面

0300348

家屋番号 210~10 a1

建物の所在 宇都宮市飯田町字高田又10番地10



求積方法

$$5.46^m \times 9.37^m = 51.1602^m^2$$

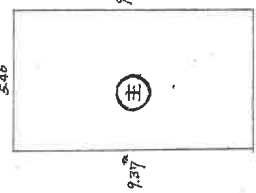
$$51.1602$$

求積方法

$$2.275^m \times 2.275^m = 5.175625^m^2$$

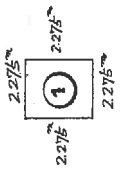
$$5.175625$$

(主)



物件12

(1)



SH44年10月1日登記

縮尺 1/200 1/500

登記年月日：昭和44年10月1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。
令和5年9月5日 宇都宮地方建設局

登記官

請求番号：87-14

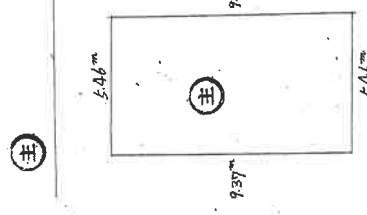
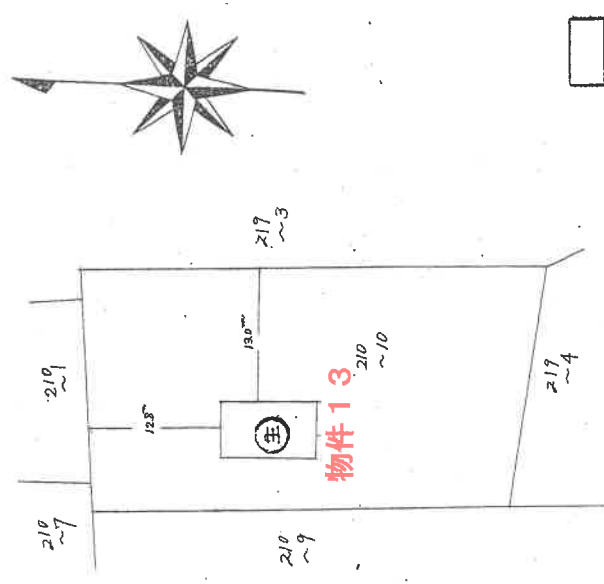
A4版縮小コピーにつき縮尺相違

| | | | | | |
|-------|------------|-----|-------|-----|--|
| 製作年月日 | 昭和44年9月12日 | 製作者 | 土地調査士 | 申請人 | |
|-------|------------|-----|-------|-----|--|

建物図面

0300349

家屋番号 210-1092
 建物の所在 京都府京都市中京区飯田町字高田210番地10



求積方法

$$5.46 \text{ m} \times 9.37 \text{ m} = 51.1602 \text{ m}^2$$

$$\underline{51.1602 \text{ m}^2}$$

昭和44年10月 / 日 登記

縮尺 1/200 / 500

登記年月日：昭和44年10月1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。
 令和5年9月5日 宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：87-15

登記年月日：昭和57年6月14日

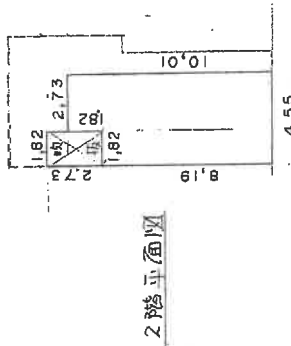
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年9月5日 宇都宮地方務局 登記官

建物図面
各階平面図

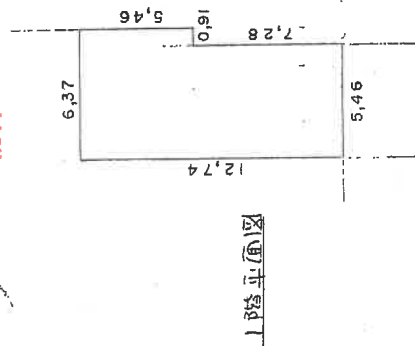
家屋番号 210~15

建物の所在 宇都宮市飯田町字高田210~15

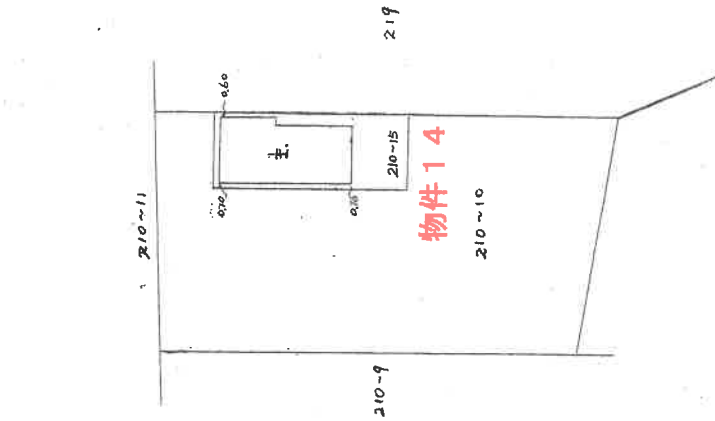
0300350 各階平面図



物件14



物件14



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写
各階平面図写

昭和57年6月14日 登記

作製者

土地家屋調査士

(印作製)

縮尺 1/250

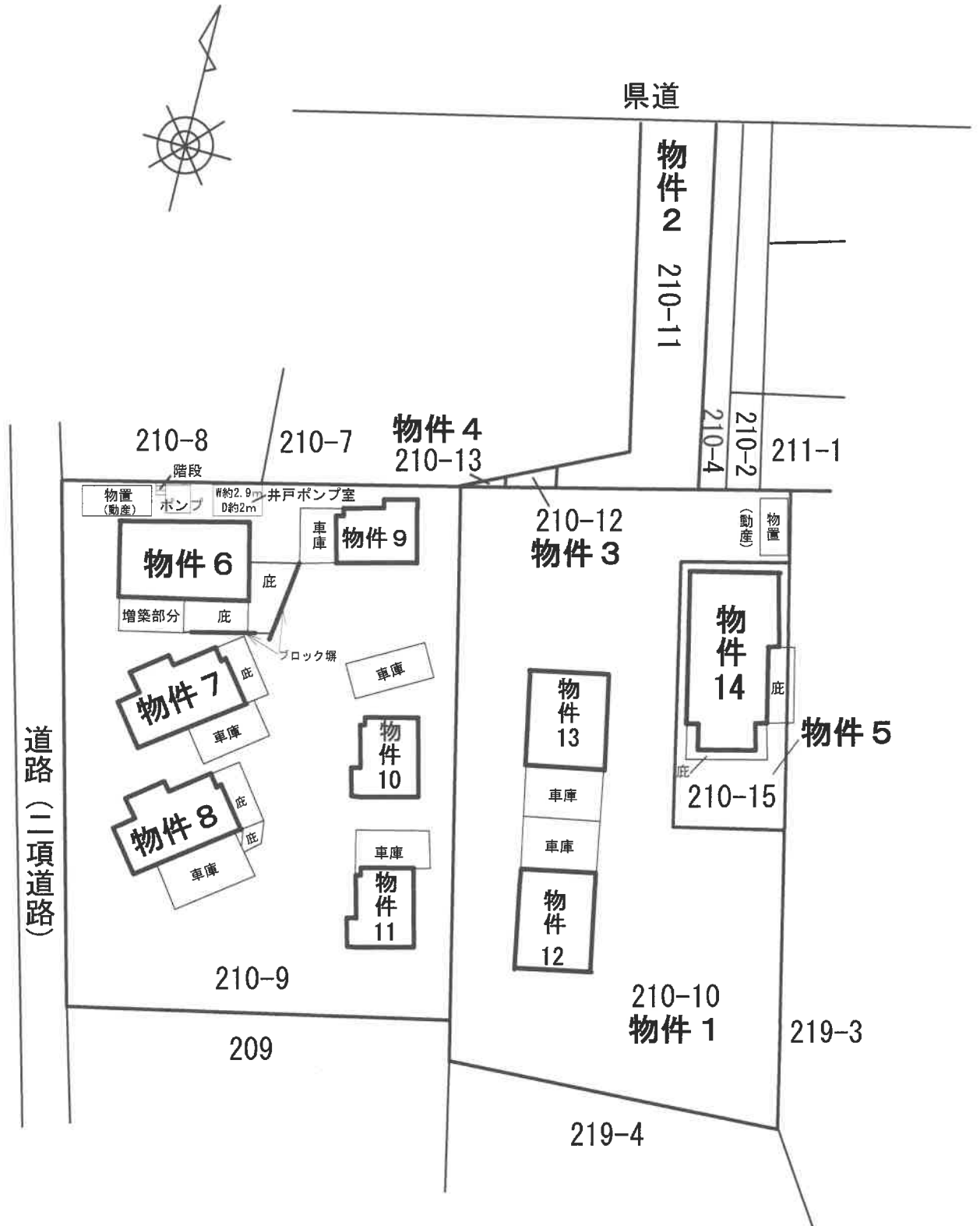
申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会印)

請求番号：87-16

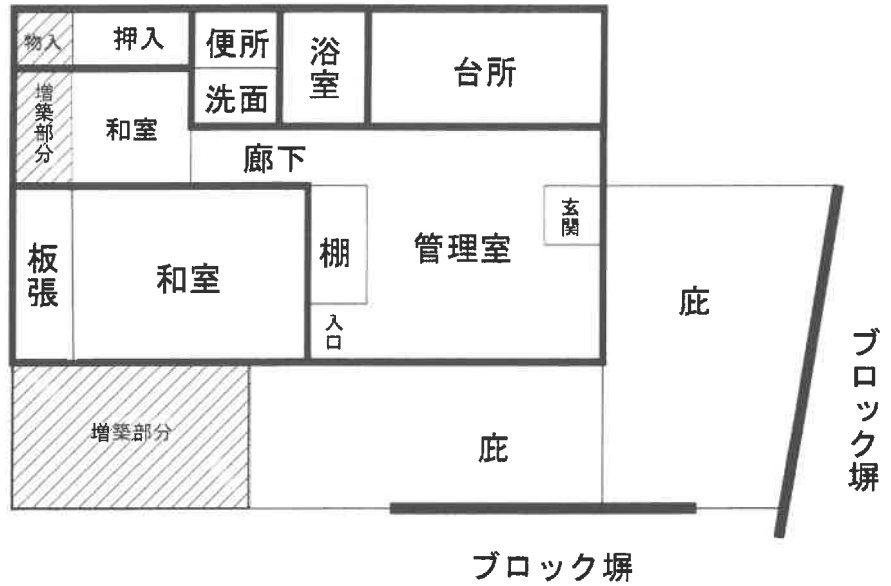
土地建物位置関係図



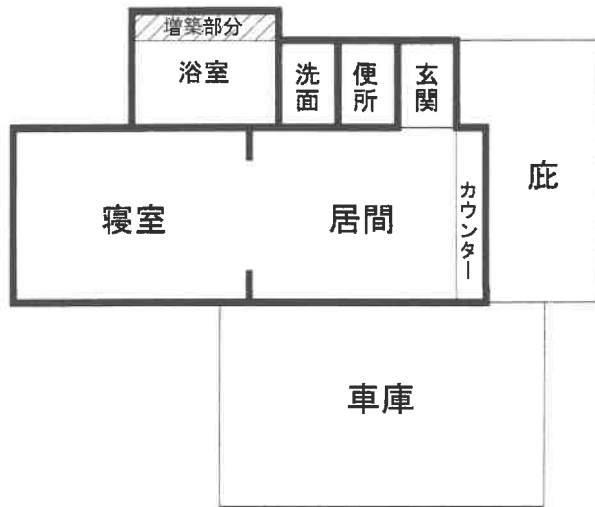
※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

間 取 図 1

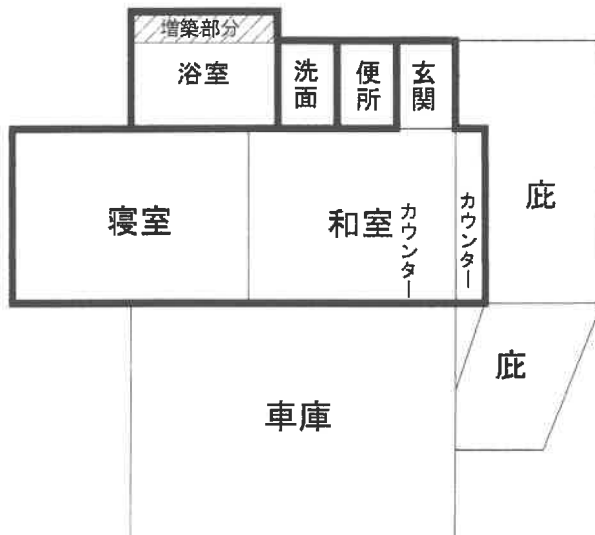
物件 6



物件 7



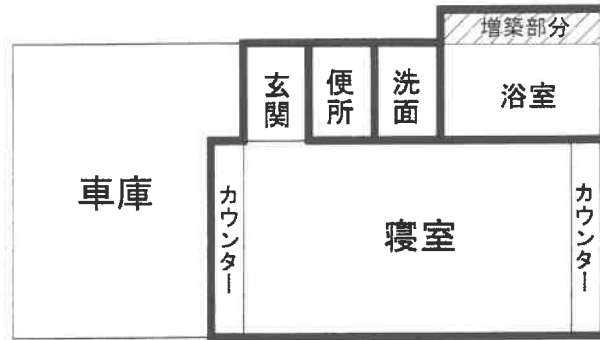
物件 8



※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。

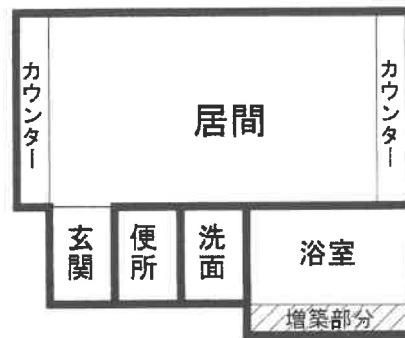
間取図 2

物件 9

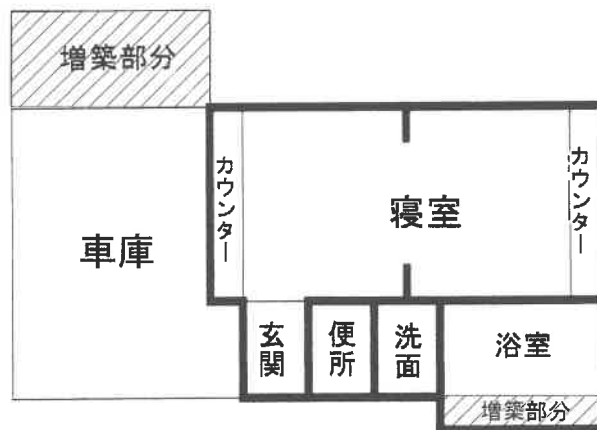


物件 10

未登記附属建物



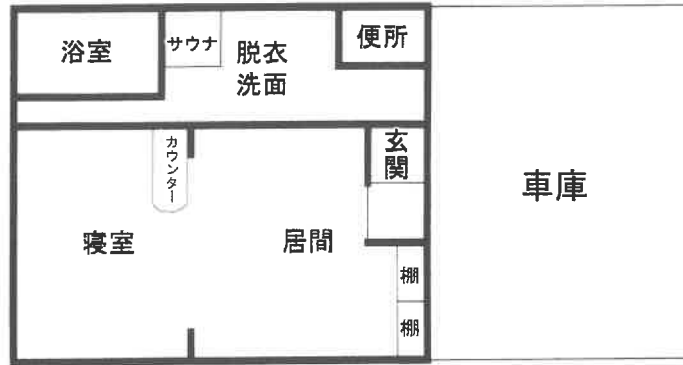
物件 11



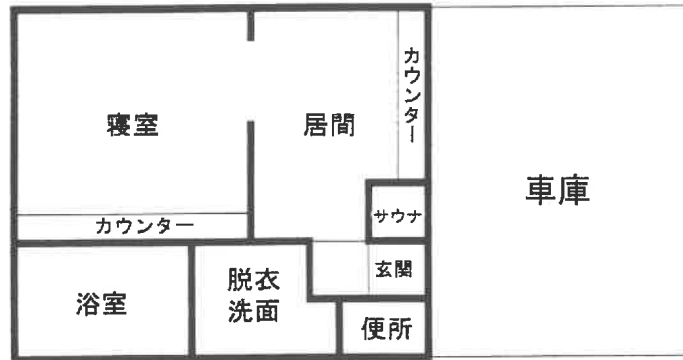
※本図は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

間取図 3

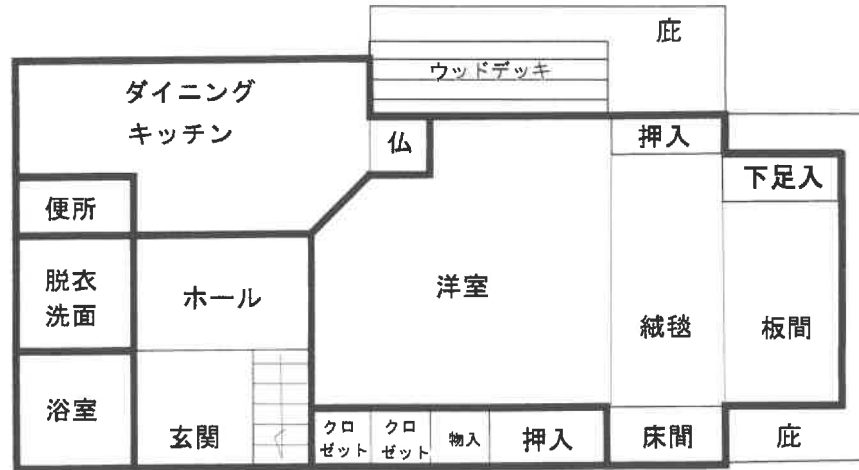
物件 1 2



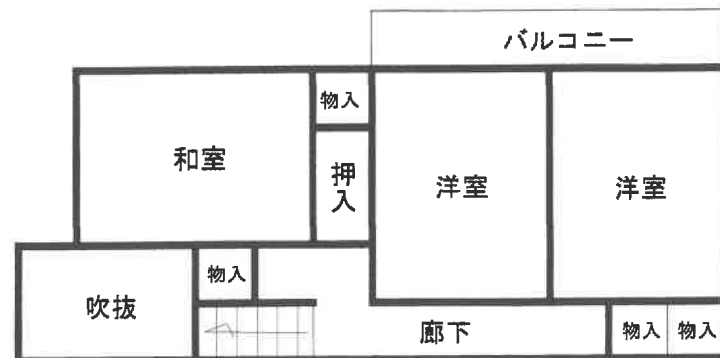
物件 1 3



物件 1 4
1階



2階



※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。