

宇都宮地方裁判所足利支部の売却スケジュールでは、

令和2年7月3日入札開始分から制度が変わります

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年7月3日入札開始分から入札時に

下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

※「陳述書」の書式は、令和2年4月より執行官室で配布予定です。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

宇都宮地方裁判所足利支部執行官室

☎0284-41-6457

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 30 日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 2 5 日から 令和 8 年 3 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 宇都宮地方裁判所足利支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 2 4 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 宇都宮地方裁判所足利支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 6 日 午後 3 時 0 0 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) 銀行又は損害保険会社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 3 3 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 3 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	8,021,000 6,416,800	一括	1,604,200	265,454	59,946
1	1,104,000				
2	593,000				
3	187,000				
4	6,137,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原 |
| | 地 番 | 1095番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 193.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原 |
| | 地 番 | 1096番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.97平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原 |
| | 地 番 | 1096番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.07平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原1095番地10, 1096番地10 |
| | 家屋 番号 | 1095番10 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 140.31平方メートル
2階 126.36平方メートル
3階 126.36平方メートル
4階 126.36平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月 8日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 松 井 雅 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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4】

賃借権

範 囲 201号室

賃借人 D

期 限 令和9年1月10日

賃 料 32,000円

賃料前払 なし

敷 金 32,000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 202号室

賃借人 E

期 限 令和8年6月8日

賃 料 32,000円

賃料前払 なし

敷 金 32,000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 401号室

賃借人 J

期 限 令和9年3月20日

賃 料 32,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 35,000円（売却基準価額は、左記保証金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

- ・101号室につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・102号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・103号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・203号室につき、Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・301号室につき、Gが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・302号室につき、Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・303号室につき、Iが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・402号室につき、Kが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異

なる判断がなされる可能性もあります)。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原 |
| | 地 番 | 1095番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 193.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原 |
| | 地 番 | 1096番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.97平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原 |
| | 地 番 | 1096番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.07平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原1095番地10, 1096番地10 |
| | 家屋 番号 | 1095番10 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 140.31平方メートル
2階 126.36平方メートル
3階 126.36平方メートル
4階 126.36平方メートル |

令和7年(ケ)第17号
令和7年6月4日受理
令和7年10月3日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所足利支部

執行官 森 公彦

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原 | |
| | 地 番 | 1095番10 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 193.90平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原 | |
| | 地 番 | 1096番10 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 103.97平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原 | |
| | 地 番 | 1096番14 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 33.07平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 佐野市大橋町字向川原1095番地10, 1096番地10 | |
| | 家屋 番号 | 1095番10 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 140.31平方メートル |
| | | 2階 | 126.36平方メートル |
| | | 3階 | 126.36平方メートル |
| | | 4階 | 126.36平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	栃木県佐野市大橋町1095-10			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	物件1～3は一体利用されている。 物件1土地上に、LPガス庫及び受水槽が存在する。			
建物	物件4			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有 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	
			現在の契約						
4	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円	■他に駐車場月額3,630円、住まいレスキュー月額1,000円、共益費月額3,000円 ■毎月27日迄翌月分前払	
	A	自R6・9・1 至R8・8・31				☐ 敷 ☒ 保 20,000円			
4	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円	■他に住まいレスキュー月額1,000円、共益費月額4,000円 ■毎月27日迄翌月分前払	
	B	自R6・4・12 至R8・4・11				☒ 敷 ☐ 保 64,000円			
4	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円	■他に駐車場月額3,000円、住まいレスキュー月額1,000円、共益費月額4,000円 ■毎月27日迄翌月分前払	
	C	自R5・10・31 至R7・10・30				☐ 敷 ☐ 保 円			
4	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・1・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円	■他に駐車場月額3,000円、トラブルサポート月額1,000円、共益費月額4,000円 ■毎月26日迄翌月分前払	
	D	自R7・1・11 至R9・1・10				☒ 敷 ☐ 保 32,000円			
4	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・6・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円	■他に駐車場月額3,000円、トラブルサポート月額1,000円、共益費月額4,000円 ■月末前払 ■契約者名義は法人(当時の就職先)	
	E	自R6・6・9 至R8・6・8				☒ 敷 ☐ 保 32,000円			
4	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円	■他に住まいレスキュー月額1,000円、共益費月額3,000円 ■毎月27日迄翌月分前払	
	F	自R6・10・2 至R8・10・1				☐ 敷 ☒ 保 20,000円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
4	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 32,000円 ■敷 □保 32,000円	■他に駐車料月額3,000円、住まいレスキュー月額1,000円、共益費月額4,000円 ■毎月26日迄翌月分前払	
	G		自R6・6・30 至R8・6・29						
4	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 32,000円 □敷 □保 円	■他に駐車料月額3,000円、トラブルサポート月額1,000円、共益費月額4,000円 ■毎月26日迄翌月分前払	
	H		自R6・2・1 至R8・1・31						
4	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・4・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 32,000円 □敷 □保 円	■他に駐車料月額4,000円、住まいレスキュー月額1,000円、共益費月額3,000円 ■毎月27日迄翌月分前払	
	I		自R7・4・3 至R9・4・2						
4	☐ 全部 ☒ 401号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・3・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 32,000円 □敷 ■保 35,000円	■他に駐車料月額3,000円、共益費月額4,000円 ■毎月26日迄翌月分前払	
	J		自R7・3・21 至R9・3・20						
4	☐ 全部 ☒ 402号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・3・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 60,000円 □敷 □保 円	■他に駐車料月額4,000円、トラブルサポート月額1,000円、共益費月額4,000円 ■毎月26日迄翌月分前払	
	K		自R6・3・24 至R8・3・23						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円		
			自 . . 至 . .						

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (物件4 101号室占有者)	私は101号室を賃借し、居宅として使用しています。
■B (物件4 102号室占有者)	私は102号室を賃借し、居宅として使用しています。
■C (物件4 103号室占有者)	私は103号室を賃借し、居宅として使用しています。
■D (物件4 201号室占有者)	1 私は201号室を賃借し、居宅として使用しています。 2 ネコを1匹飼っています。
■E (物件4 202号室占有者)	1 私は202号室を賃借し、居宅として使用しています。 2 当時勤めていた会社名義で借りていますが、今は退職して別の会社で働いているので、次回更新時には個人名義で契約する予定です。 3 ネコを1匹飼っています。
■F (物件4 203号室占有者)	私は203号室を賃借し、居宅として使用しています。
■G (物件4 301号室占有者)	1 私は301号室を賃借し、居宅として使用しています。 2 不具合箇所としては、リビングの一部の内壁と床に若干の隙間があり、ここから虫が出てくるので、サランラップで隙間を埋めています。
■H (物件4 302号室占有者)	1 私は302号室を賃借し、居宅として使用しています。猫を1匹飼っています。 2 不具合箇所としては、浴室のドアノブが壊れている点と、換気音がうるさいことです。
■I (物件4 303号室占有者)	1 私は303号室を賃借し、居宅として使用しています。 2 不具合箇所としては、数年前の水害の影響か、水道の水漏れ、窓のサッシと壁に若干隙間があり、サッシを閉めづらいこと。また、上の階で使用しているエアコンが原因なのかは分かりませんが、ベランダの上から水が滴り落ちてくる点が言えます。
■J (物件4 401号室占有者)	1 私は401号室を賃借し、居宅として使用しています。 2 不具合箇所としては、押入れの戸の開け閉めが悪い点です。
■K (物件4 402号室占有者)	1 私は402号室を賃借し、居宅として使用しています。 2 ウサギを2匹飼っています。
■管理会社担当者	物件4建物の賃借人のうち、3名は本件土地の敷地内に駐車していますが、6名については物件2、3土地の接面道路(市道)を挟んで南東側の目的外土地に駐車しています。所有者が当該目的外土地所有者から一括借上げという形をとって、賃借人に月極駐車場として提供しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

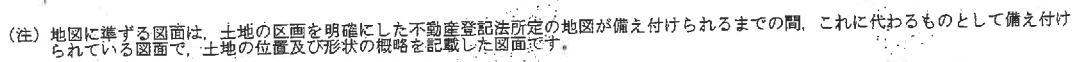
執行官の意見

- 1 現況及び前記利害関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2～5枚目のとおり認めた。
- 2 物件1から3は、土地所有者が物件4の一体敷地として使用し、物件4は賃借人らが共同住宅として使用している。
- 3 物件4の1階部分の各部屋は、数年前の水害の影響か、従前和室だった部屋を洋室に変えている。
- 4 前記賃借人の陳述にあるように、物件4建物内の各部屋に見られる不具合が、上記水害によるものなのか、経年によるものなのか、原因は判然としないが、補修を要する可能性は考えられる。
- 5 物件4の202号室は、ゴミ等が散乱しており、各部屋とも整理されておらず、若干臭いも感じる。また、ネコを1匹飼っている。
- 6 物件1土地にあるLPガス庫及び受水槽は、いずれも土地の定着物である。
- 7 物件4の賃借人の一部は、物件2、3土地の接面道路（市道）を挟んで南東側の目的外土地に駐車している。引き続き同様の形態をとるためには、管理会社の確認を要するものと思われる。
- 8 物件2、3土地の南東側に幅員約6mの市道（佐野8号線）が接面しており、建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月18日(水) 10:20-10:40	物件所在地	物件調査、写真撮影 管理会社に電話し、契約書を依頼
R7年6月18日(水) 12:00-12:45	佐野市役所	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R7年8月19日(火) 13:35-13:40	物件所在地	各部屋占有者宛のポストに通知書を投函
R7年8月28日(木) 12:55-13:15	物件所在地	返信がなかった占有者宛に通知書を再投函 直接会った占有者とは直接調査日を調整
R7年9月11日(木) ① 10:25-11:05 ② 13:10-14:00	物件所在地	① 402、301号占有者に面談調査 ② 101、103、203号占有者に面談調査 屋内写真撮影、評価人同行
R7年9月16日(火) 10:00-10:40	物件所在地	401、302、102、201号占有者に面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
R7年9月27日(土) 9:30-9:55	物件所在地	303、202号占有者に面談調査 屋内写真撮影
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



大橋町

請求部	所在	佐野市大橋町字向川原				地番	1095番10		
出力縮	1/600	精度区	座標系又は 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		

(8枚目)

地積測量図写し

(原簿持)

地積測量図

地番 1095-10

土地の所在 佐野市大橋町字向川原



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
1095-10	16.41	7.09	116.3489
	16.41	7.50	123.0750
	14.35	4.73	67.8755
	14.35	5.61	80.5035
		倍面積	367.8009
		地積	193.80045
			193.90 ㎡

地番 1095-1
722
- (2)
528.09355
地積
528.09 ㎡

縮尺 1/250

申請人

作製者

昭和61年5月9日登記

(日調地)

登記年月日：昭和61年5月9日

0016485

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。

(宇都宮地方法務局足利支局(電報))

令和7年4月2日

東京法務局豊島出張所

登記官

(9枚目)

登記年月日：平成6年5月12日

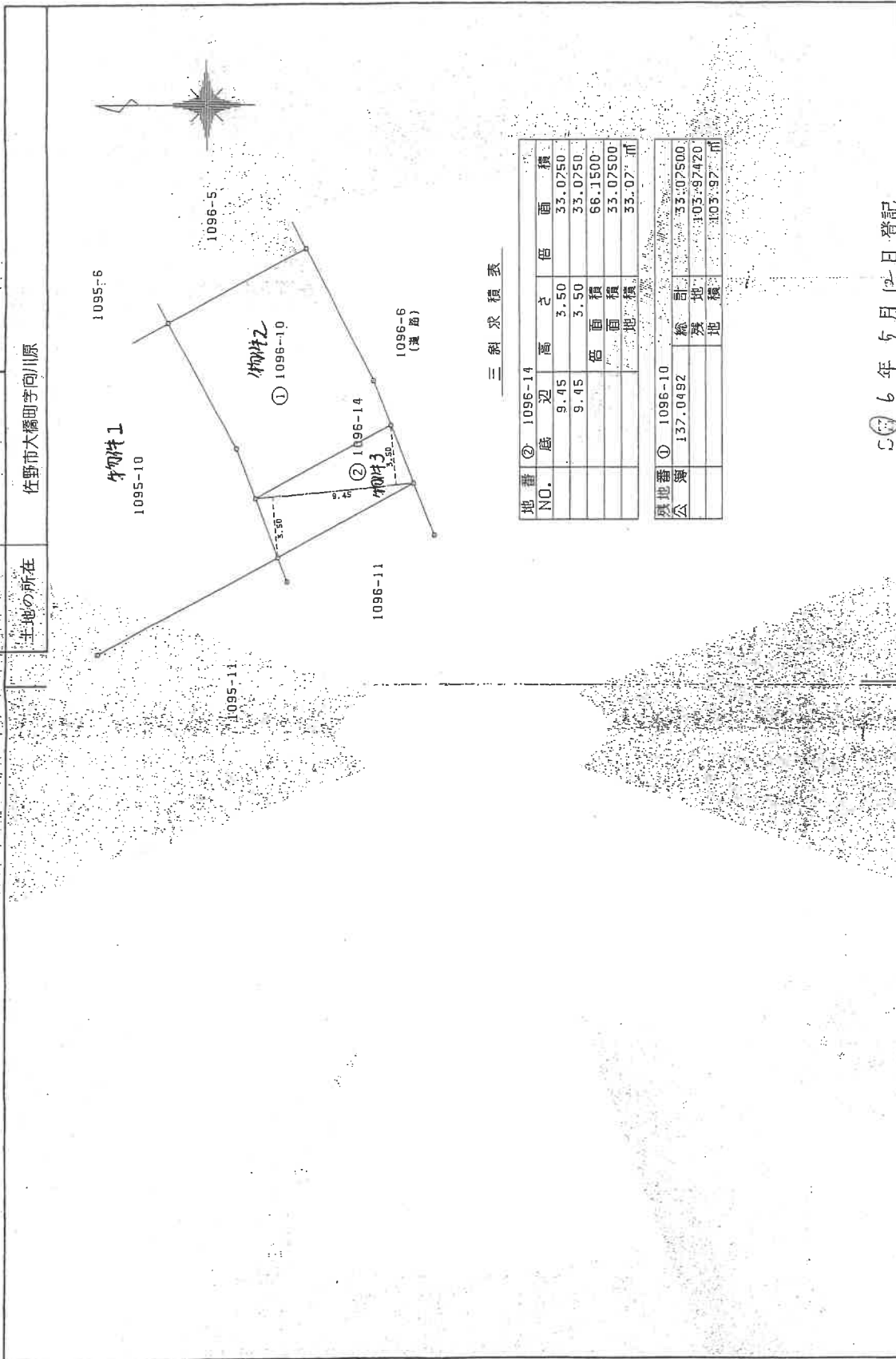
0016490

前
7
1096-14

地積測量図

佐野市大橋町字向川原

土地の所在



三斜求積表

地番 NO.	② 1096-14 起 辺	高 さ	倍 面 積
	9.45	3.50	33.0750
	9.45	3.50	33.0750
		倍 面 積	66.1500
		倍 面 積	33.0750
		地 積	33.07 ㎡

地番 公 簿	① 1096-10 起 辺	高 さ	倍 面 積
	137.0492	3.50	33.0750
		倍 面 積	103.97420
		地 積	103.97 ㎡

576年5月12日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

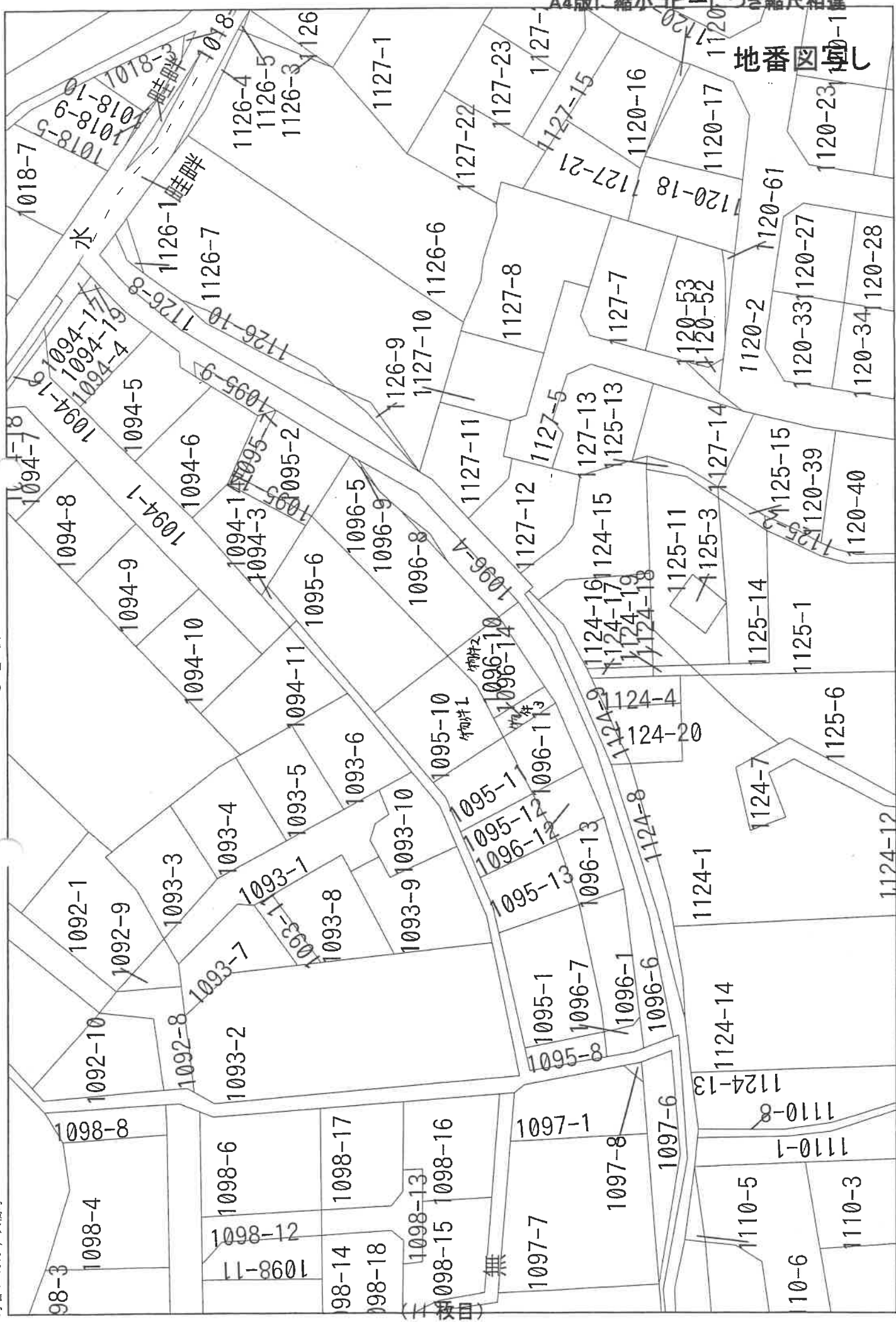
(栃木県土地家屋)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方裁判所足利支部審判部)
令和7年4月2日 東京法務局豊島出張所

登記官

(10枚目)

請求番号：4-3



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図

この図面は公園などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

佐野市 資産税課

登記年月日：平成5年7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。
(宇都宮地方裁判所足利支局管轄)
令和7年4月2日 東京法務局豊島出張所 登記官

(2枚目)

建物図面

1010529 各階平面図

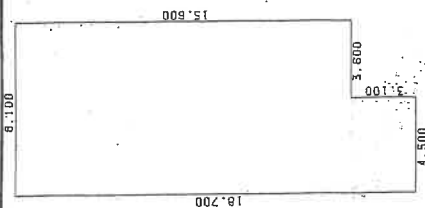
1095-10

家屋番号

佐野市大橋町字向川原 1095番地10 1096番地10

建物の所在

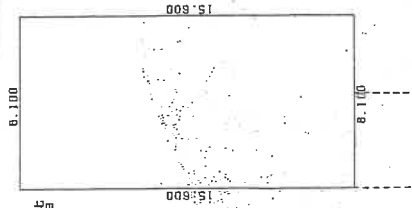
物件4



1階

求積表

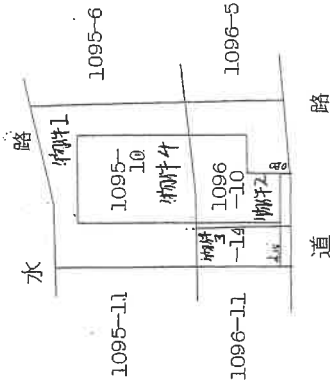
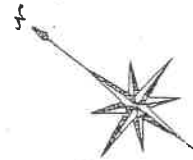
4.500 X 18.700 = 84.150000
3.600 X 15.600 = 56.160000
合計 140.310000
床面積 140.31 ㎡



2階3階4階
(各階同型)

求積表

8.100 X 15.600 = 126.360000
合計 126.360000



S(国)5年7月22日登記

作製者

申請入

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：4-4

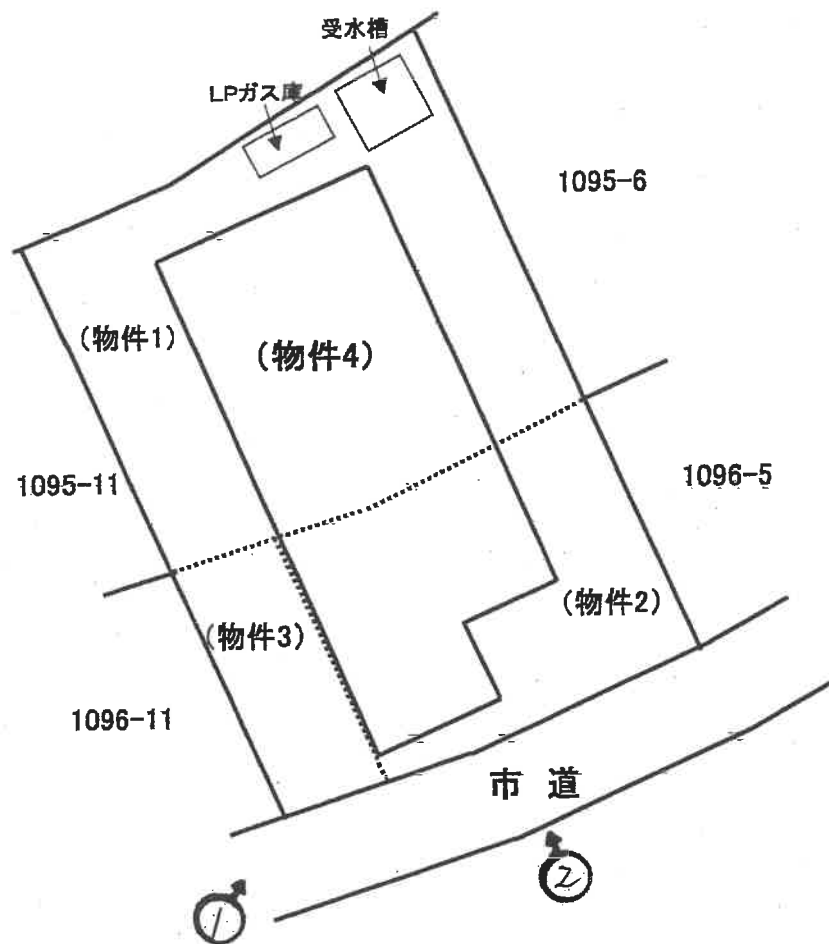
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

配置図

* 本図は概略の参考図であり物件の正確な位置、形状、面積等を示すものではない

←○ 写真撮影位置・方向

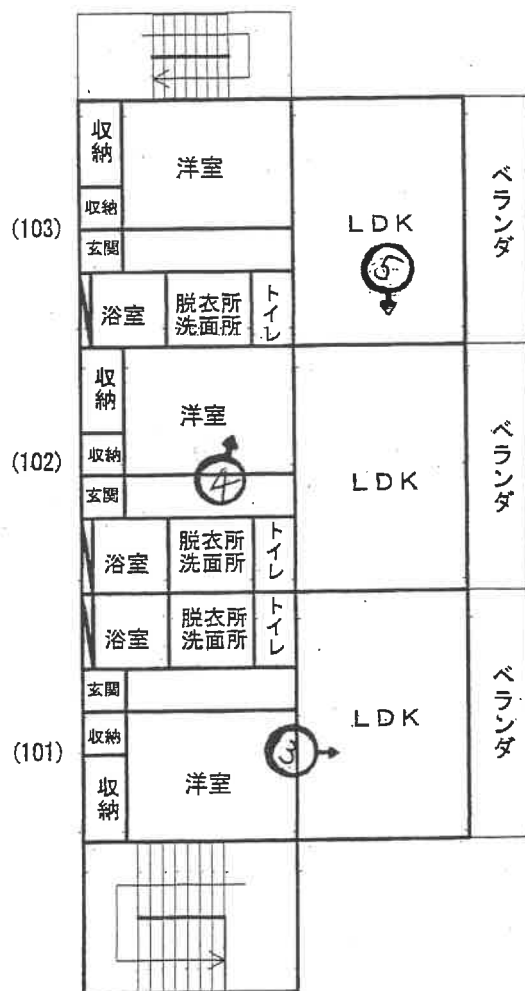


間 取 図

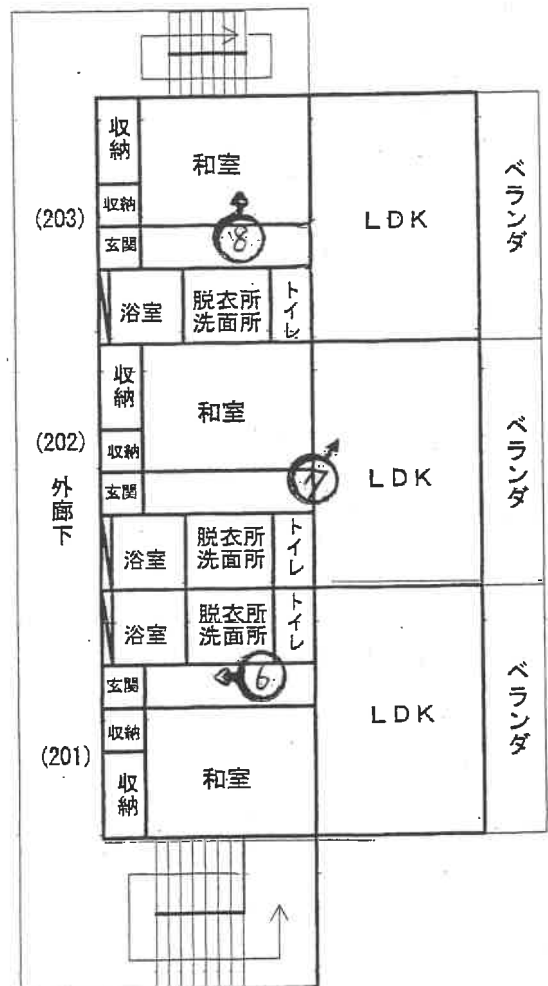
* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

←○ 写真撮影位置・方向

(1階)



(2階)

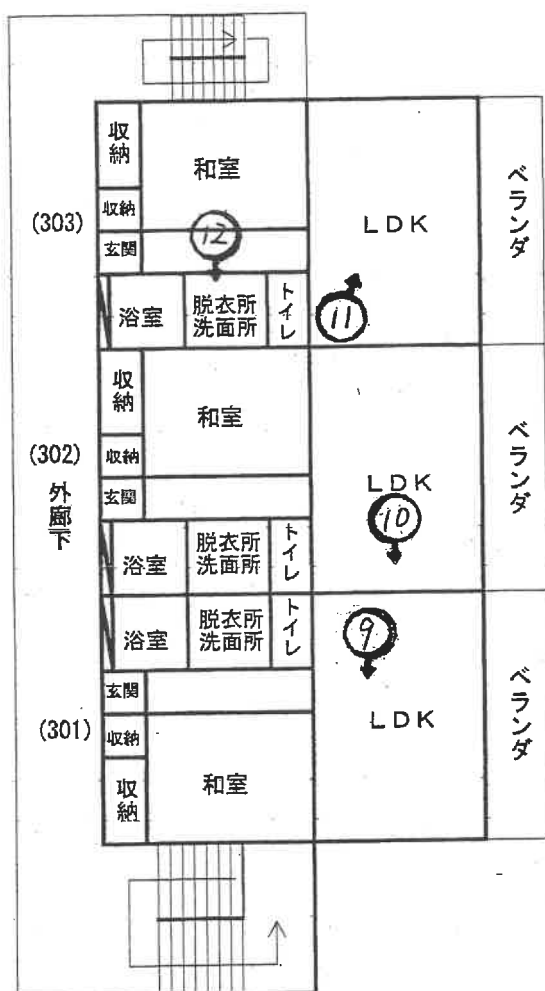


間 取 図

* 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。

←○写真撮影位置・方向

(3階)



(4階)

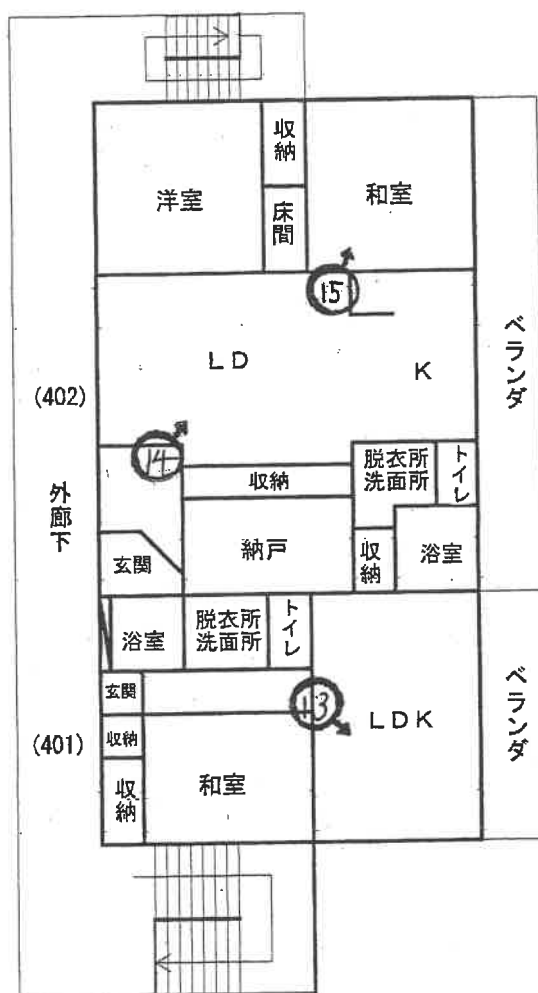


写真1



写真2



写真3 (101号室)



写真4 (102号室)



写真5 (103号室)



写真6 (201号室)



写真7 (202号室)



写真8 (203号室)



写真9 (301号室)



写真10 (302号室)



写真11 (303号室)



写真12 (303号室)



写真13 (401号室)



写真14 (402号室)



写真15 (402号室)



令和 7年（ケ）第 17号
令和 7年 5月23日 受 命
令和 7年 9月11日 現地調査
令和 7年 9月16日 現地調査
令和 7年 9月29日 評 価
令和 7年10月 2日 提 出

宇都宮地方裁判所足利支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
柴 崎 博 之

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 乃至 3 の土地価格は物件 4 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 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 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	佐野市大橋町字向川原 1095番10 宅地 193.90m ²	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 地積	佐野市大橋町字向川原 1096番10 宅地 103.97m ²	ほぼ登記簿記載の通り
3	所在地 地積	佐野市大橋町字向川原 1096番14 宅地 33.07m ²	ほぼ登記簿記載の通り
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	佐野市大橋町字向川原1095番地10, 1096番地10 1095番10 共同住宅 鉄骨造陸屋根4階建 1階 140.31m ² 2階 126.36m ² 3階 126.36m ² 4階 126.36m ² 延床面積 519.39m ²	ほぼ登記簿記載の通り

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	佐野市内旧佐野市の中心部、J R 両毛線「佐野」駅の西方、約 1.1 k m（直線距離）に所在する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	評価物件の存する地域は、県道佐野環状線大橋町アンダー北東側背後の地域であり、戸建住宅やアパートのほか、工場や倉庫等も多くみられる地域である。区画や街路は未整備であり、系統連続性等もやや劣る。尚、受命物件周辺の地域は、令和元年東日本台風時に浸水被害が出た地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件 1 乃至 3 地積 : 330.94m ² 間口 : 約15.5m 奥行 : 約21m～23m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 北西側隣地より約0.5m高い 接面道路との関係 : 中間画地 ＊土地の形状は概ね地積測量図の通りである。	
接面道路の状況	物件 1 乃至 3 南東約6m舗装市道（建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件 1 乃至 3 一体で物件 4 の敷地として利用されている。	

供給処理施設	物件1乃至3 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壌汚染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かった。
特 記 事 項	(埋蔵文化財について) 埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 (定着物等) 物件1上には土地の定着物として、LPガス庫及び受水槽が存在する。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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(登記記載) 平成 3年 9月20日新築 経過年数 34.0年 経済的残存耐用年数 6.0年
仕 様	構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建 屋 根 シート防水等 外 壁 軽量気泡コンクリート板等 内 壁 クロス合板等 天 井 クロス合板等 床 フローリング、畳等 設 備 受水槽、L P ガス庫 ＊ガス設備については、賃借人がガスコンロを持ち込むことが基本であるが、402についてはシステムキッチンにガスコンロが組み込まれている。
床面積（現況）	1階140.31㎡ 2階126.36㎡ 3階126.36㎡ 4階126.36㎡ 計 519.39㎡
現 況 用 途 等	階層 地上4階建て 現況用途 共同住宅 間取り 1～3 階：1 L D K × 各 3 室 4 階：1 L D K × 1 室 2 L D K × 1 室
品 等	普通

保守管理の状態	やや劣る 受命物件は、令和元年東日本台風で浸水被害が出た地域である。居住者からの聴取では、1階部分で床上浸水被害があったとのことであり、1階各部屋の床は全て張り替えられていた。 建物南側端の201・301・401号室のLDKと和室の間に設置されている引き戸で、上部に隙間が見られた。また、LDK南側内壁と床にも隙間が見られ、LDK出入口付近の内壁上部にも大きめのひび割れが見られた。簡易計測でもLDK南側部分の床で、南から北に向けてやや傾斜（北が低い）が見られた。尚、他の部屋では大きな傾きは見られなかったが、建物の傾きの状況や地盤沈下の有無確定には専門家による調査を要する。 建物は内壁や外壁を中心に経年による劣化がみられ、ひび割れ等が複数みられた。
建物の利用状況	全て第三者に賃貸されている。尚、賃貸借契約内容の詳細は現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	建物はペット（小動物）可であり、201・202・302で猫が各1匹、402ではウサギが2羽飼育されている。 受命物件内に整備されている駐車場は2台分であり、殆どの入居者は、受命物件の南東側道路対面にある駐車場を借りて使用している。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1, 2, 3（土地）

物件 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=オ
1	26,100	0.95	193.90	0.70	3,365,000
2	26,100	0.95	103.97	0.70	1,805,000
3	26,100	0.95	33.07	0.70	574,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐野(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/108 = 26,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.40%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+8%補正

イ 個別格差：物件1 規模▲5 物件2 規模▲5 物件3 規模▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.70 物件2 0.70 物件3 0.70

② 物件4（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を考慮した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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	220,000	519.39	0.08	9,141,000

ア 再調達原価：220,000円/㎡

イ 現況延床面積：519.39㎡

ウ 現 価 率

経過年数34.0年、経済的全耐用年数40.0年、経済的残存耐用年数6.0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数6.0年／経済的全耐用年数40.0年)}×(1－観察減価50%)＝0.08

2 個別価格の査定

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	3,365,000	0.40 法定地上権	1,346,000
2	1,805,000	0.40 法定地上権	722,000
3	574,000	0.40 法定地上権	230,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) $\text{ア} \pm \text{イ} = \text{ウ}$	構成比
1	3,365,000	-1,346,000	2,019,000	13.6
2	1,805,000	-722,000	1,083,000	7.3
3	574,000	-230,000	344,000	2.3
4	9,141,000	+2,298,000	11,439,000	76.8
合計	14,885,000		14,885,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $(ア-イ) \times ウ \div エ \times オ = カ$
4,564,700	2,016,340	1.00	18.0%	1.00	14,158,000

ア 総収益：現行賃料を基に求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失等を加算して総費用とした。

エ 還元利回り：競売の売却により収集された売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用する還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	14,885,000	1.00	14,885,000
② 収益価格	—	—	14,158,000
③ 調整後の価格			14,500,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を0.5 : 0.5で加重平均後、調整した。

2 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ=エ
14,500,000	0.80	0.70	8,120,000

イ 市場性修正率 : 水害履歴があることや、建物に傾きがある可能性等を考慮した。

ウ 競売市場性修正率 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

3 内訳価格の判定

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	8,120,000	13.6%	1,104,000
2	8,120,000	7.3%	593,000
3	8,120,000	2.3%	187,000
4	8,120,000	76.8%	6,236,000
一括価格(合計)			8,120,000

尚、本件においては買主に引き継がれるべき敷金については考慮外として評価を行ったが、引き継がれるべき敷金がある場合には敷金相当額を評価額より控除するものとする。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 佐野(県)-7

所 在：佐野市赤坂町987番3

地 目：宅地

価 格：28,700円/㎡

位 置：佐野市1.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：277㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北市道6m

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に事業所等も見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写

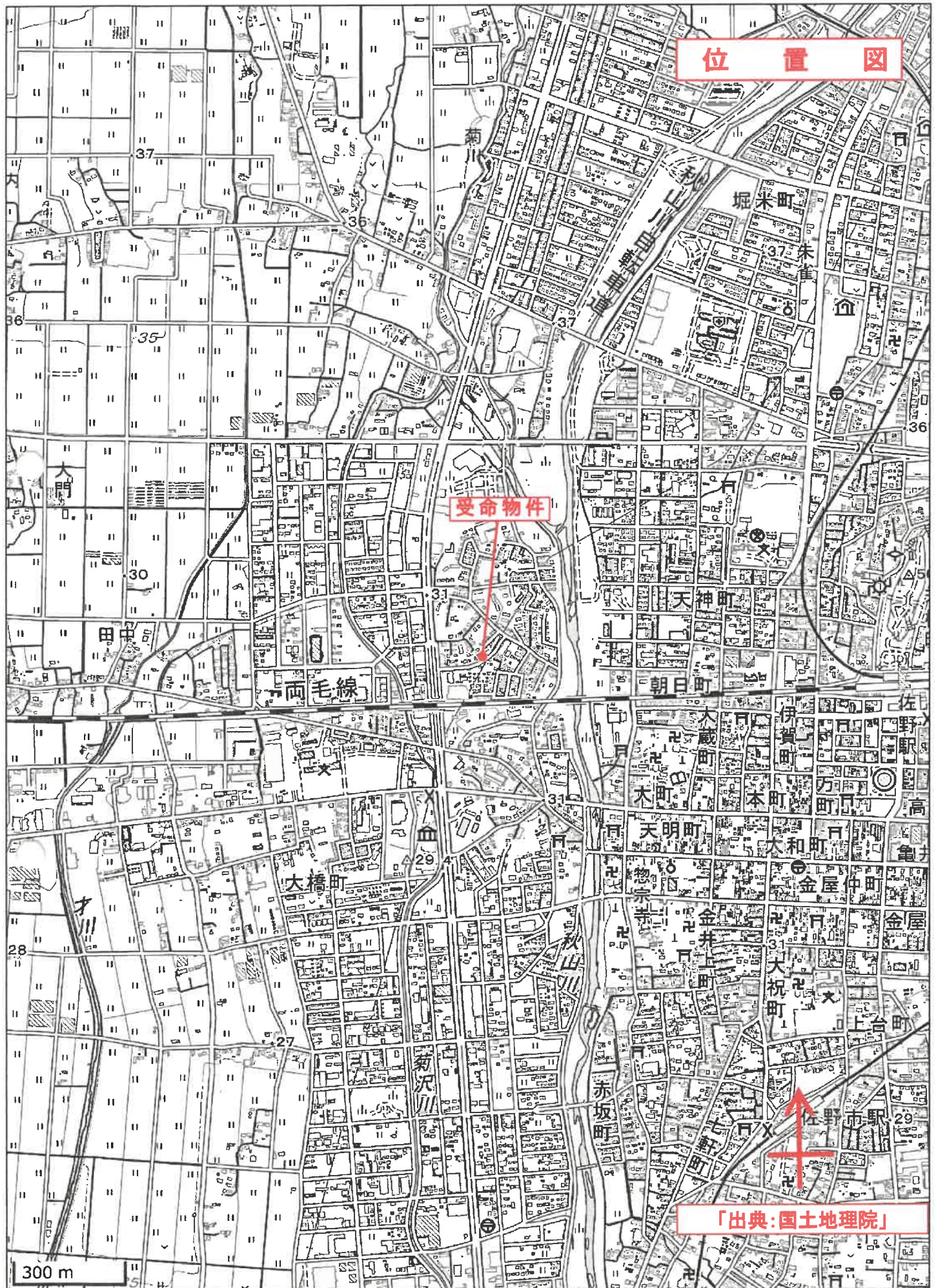
3 地積測量図写

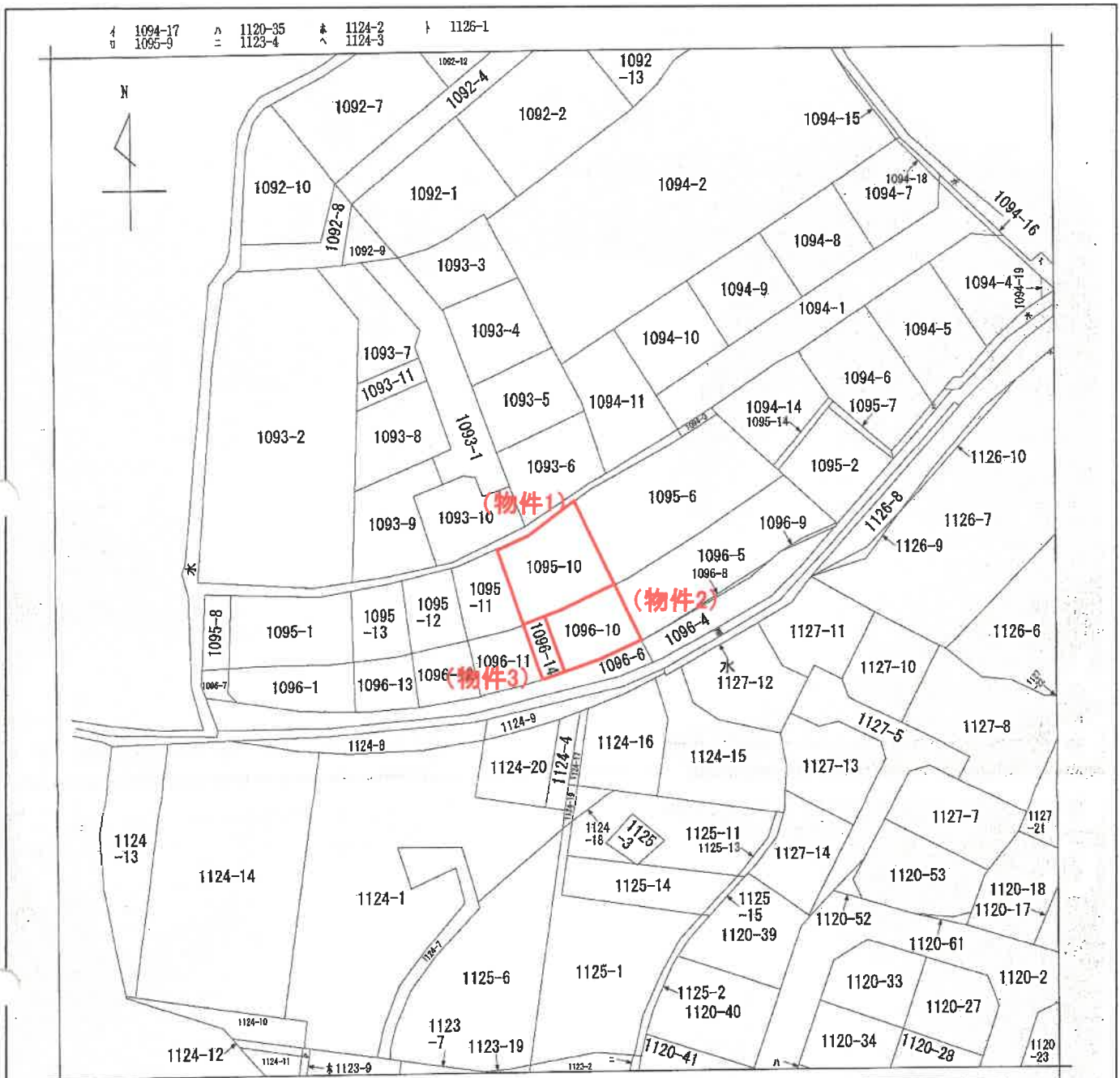
4 建物図面写

5 建物間取図

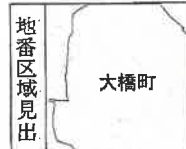
6 配置図

以 上





(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	佐野市大橋町字向川原				地番	1095番10			
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		

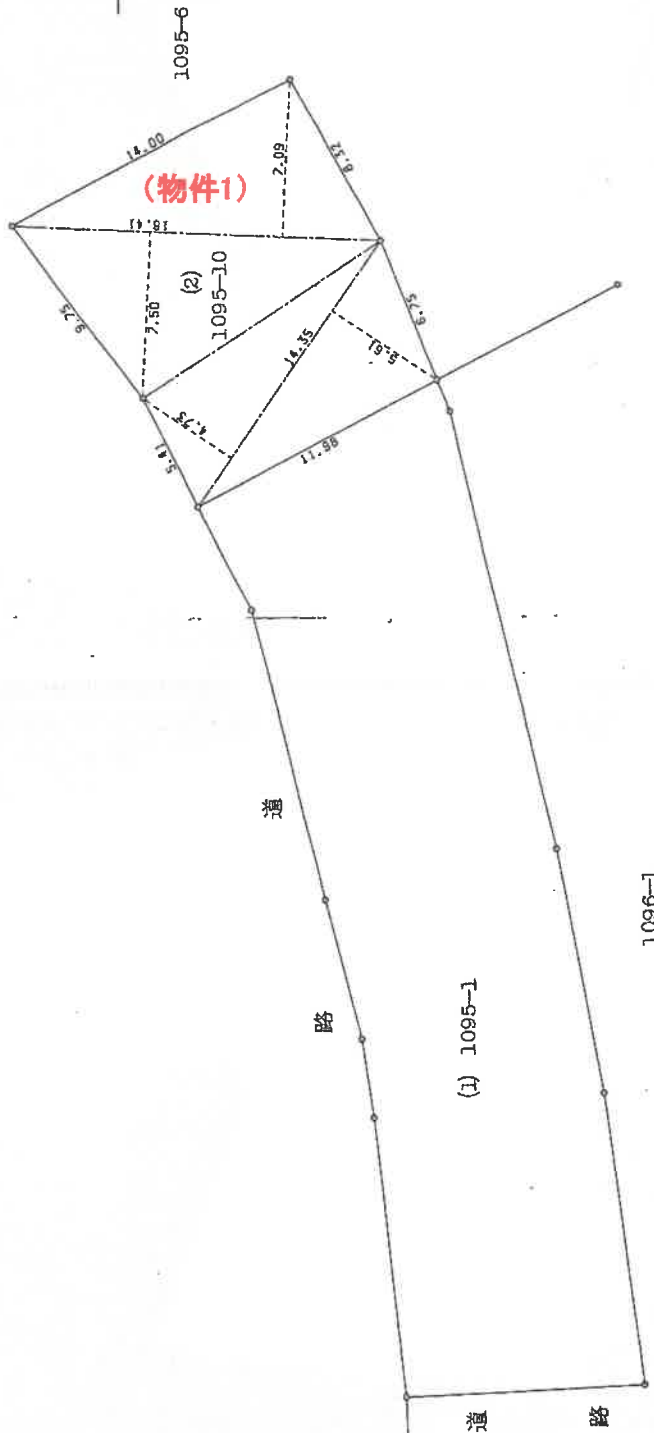
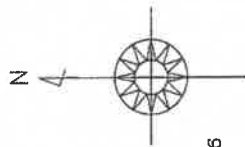
A3版をA4版に縮小

0016485

地積測量図

前
地番 1095-10

土地の所在 佐野市大橋町字向川原



三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
1095-10	16.41	7.09	116.3469
	16.41	7.50	123.0750
	14.35	4.73	67.8755
	14.35	5.61	80.5035
			387.8009
			193.90045
			193.90

地番 1095-1
722
= (2)
= 528.0955
地積 528.09

A3版をA4版に縮小

0016490

地積測量図

前 7
1096-14

地 番

土地の所在
佐野市大橋町字向川原



三 角 求 積 表

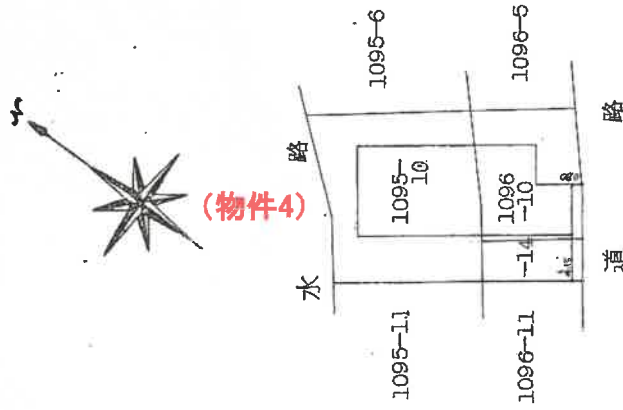
地番 ②	1096-14			
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積	備 考
	9.45	3.50	33.0750	
	9.45	3.50	33.0750	
		底 面 積	66.1500	
		底 面 積	33.07500	
		地 積	33.07	㎡

残地番 ①	1096-10
公 積	總 計
	137.0492
	地 積
	103.97420
	地 積
	103.97 ㎡

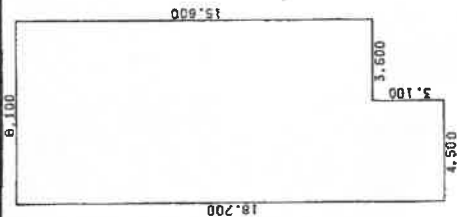
2006年5月12日登記

建物の所在 佐野市大橋町字向川原 1095 番地 10 1096 番地 10

建物の所在



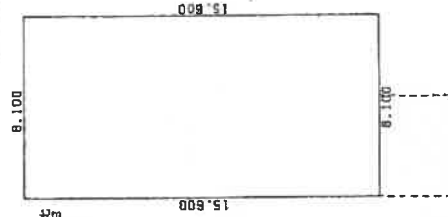
S(日) 5 年 7 月 22 日 登記



1 階

求積表

4.500 X 18.700 = 84.150000
3.600 X 15.600 = 56.160000
合計 140.310000
床面積 140.31 ㎡



2 階 3 階 4 階
(各階同型)

求積表

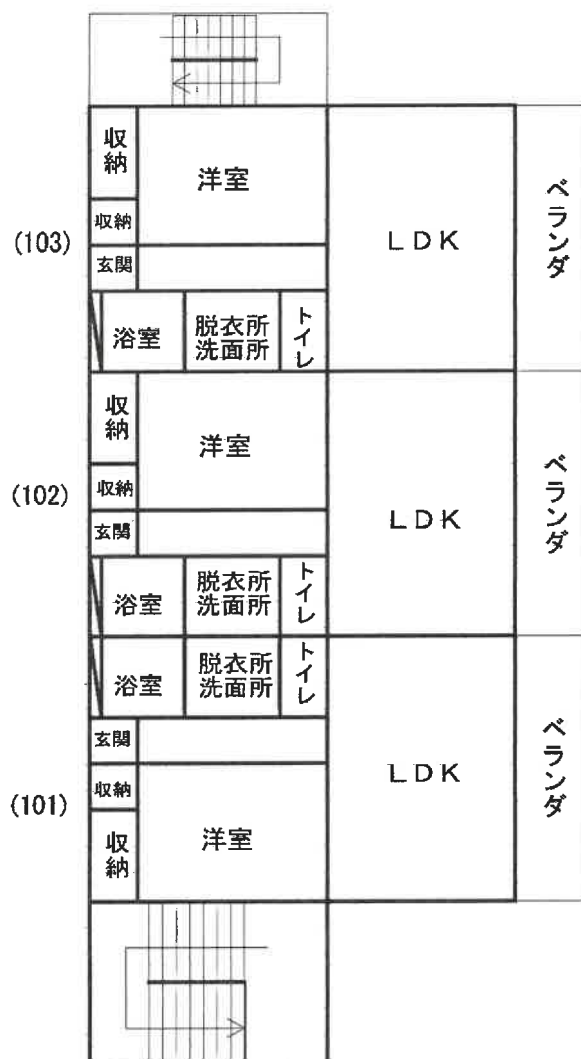
8.100 X 15.600 = 126.360000
合計 126.360000

A3版をA4版に縮小

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。

(1階)



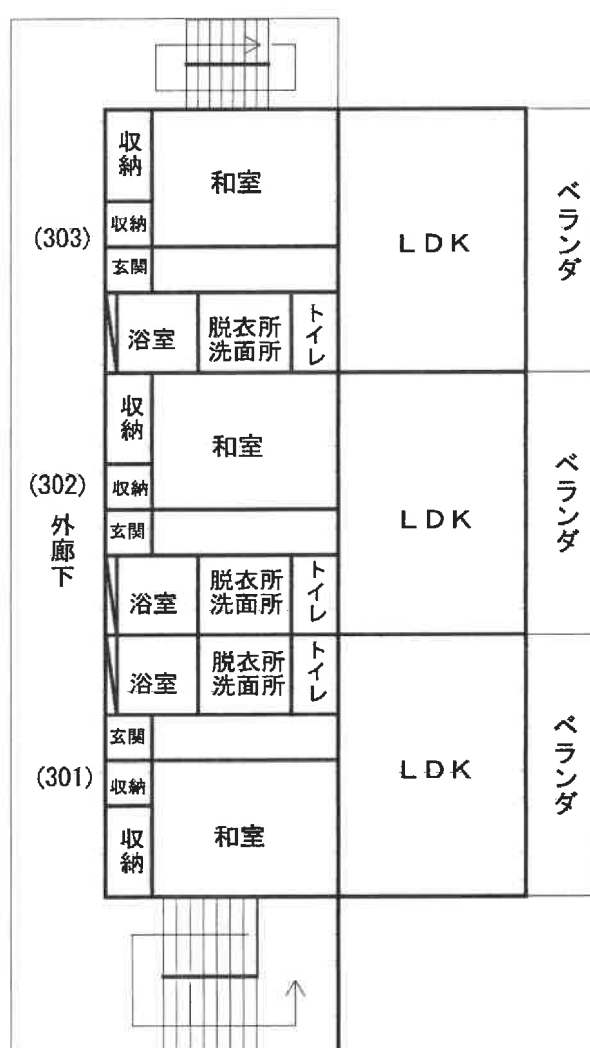
(2階)



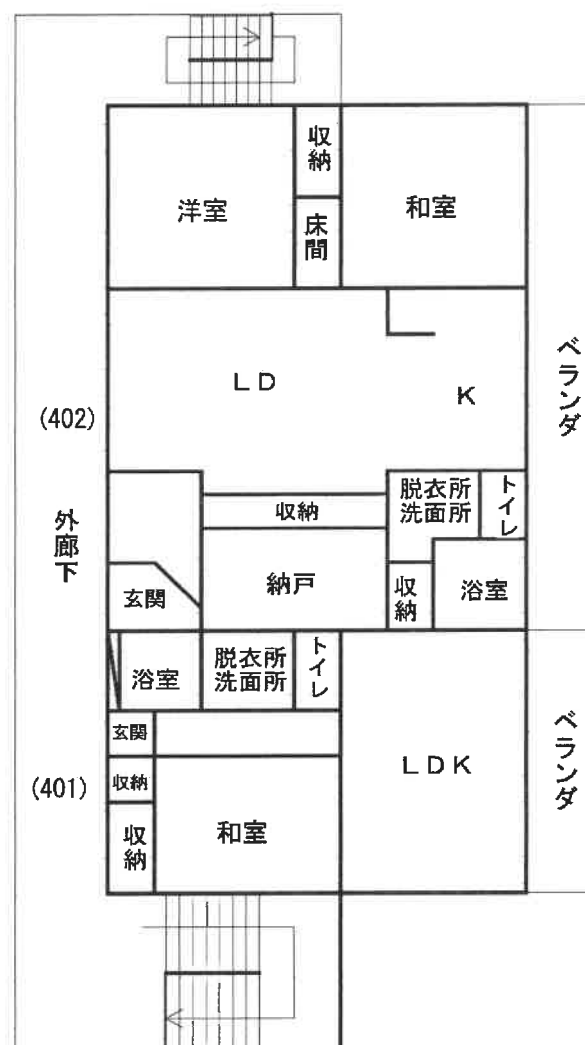
間 取 図

* 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。

(3階)



(4階)



配置図

* 本図は概略の参考図であり物件の正確な位置、形状、面積等を示すものではない

