

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月18日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青 田 美 佐

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10月14日から 令和 8年10月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28日 午前11時00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11月10日 午前11時00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10月29日 午前10時00分から 令和 8年11月 2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33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 9月18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, 2, 6	16, 340, 000 13, 072, 000	一括	3, 268, 000	270, 692	64, 320
1	790, 000				
2	3, 471, 000				
6	12, 079, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐野市奈良湊町字中町 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市奈良湊町字中町 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 1. 0 0 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 佐野市奈良湊町字中町 3 2 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 8 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 4. 9 8 平方メートル
2 階 1 5 4. 9 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月15日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青 田 美 佐

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 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 201号室

賃借人 B

期 限 令和9年3月14日まで

賃 料 月額 55,000円

敷 金 110,000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。)

特 約 ペット(1匹)飼育可

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6(201号室以外)】

本件所有者が占有している。

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 | 佐野市奈良湊町字中町 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市奈良湊町字中町 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 1. 0 0 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 佐野市奈良湊町字中町 3 2 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 8 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 4. 9 8 平方メートル
2 階 1 5 4. 9 8 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 28号
(物件1, 2, 6)
令和 7年 9月 1日受理
令和 8年 3月 24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 深 谷 昌 司

(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 | 佐野市奈良湊町字中町 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市奈良湊町字中町 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 1. 0 0 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 佐野市奈良湊町字中町 3 2 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 8 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 4. 9 8 平方メートル
2 階 1 5 4. 9 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県佐野市奈良瀬町328番地5 フラワーハイツ		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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	LPガス庫（定着物）、駐輪場（定着物）あり ゴミステーションあり		
建物	物件6		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 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占有、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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■201号室	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■日本中央管理株式会社(管理会社))の陳述 ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年 3月15日	
最初の	契約日	平成25年 2月25日	
契約等	期間	平成25年 3月15日から ■平成27年 3月14日 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 7年 3月15日から ■令和 9年 3月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金55,000円(毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金110,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■ペット飼育可(1匹)	
その他		共益費月額2,000円 駐車区画ナンバー8,11につき月額3,150円で賃借(家賃と一緒に支払い)	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	
占有者Bの当初の占有権限は転借権であったが、関係人の陳述等を総合し、令和2年10月頃から現在の所有者Aと占有者Bとの間の直接の賃貸借契約となったと判断した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 201号室以外は空室（所有者A占有）と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (201号室賃借人)	入居時の賃貸借契約は平成25年2月25日付け賃貸借契約書のとおりで、当時の賃貸人は東建ビル管理株式会社でした。 その後、管理会社が何回か変更し、現在は日本中央管理株式会社が管理会社となっており、同社に家賃を振り込んでいます。 契約書では賃貸借期間は2年間の自動更新となっています。 賃貸人に変更があったのではないかと執行官の質問ですが、平成25年2月25日付け賃貸借契約書以外に新たに契約書等を作成したという記憶はありません。ですから、管理会社は格別、賃貸人については、変わっているかどうか、分かりません。 私が借りている201号室には私と家族が居住しています。 ペット飼育可となっており、猫を1匹飼っています。
■ 日本中央管理株式会社 (管理会社) 担当者	入居者は201号室だけです。 201号室賃借人が入居した当時は転貸借であったのが、現在は賃貸借に変わったのではないかと質問ですが、従前の経緯は分かりませんが、少なくとも令和2年に当社が管理するようになってからは当社が支払いを受けた賃料を所有者に渡しています。
■ A (所有者)	現在は私と賃借人の直接の賃貸借契約となっています。 所有者の変更に伴って直接の賃貸借契約になったのかとの質問ですが、そうではないかと思いますが、よく分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月10日 (水) 11:20-11:30	佐野市役所	資産税課 地番図、間取図
7年 9月16日 (火) 12:15-12:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、入居者と面談
7年 9月29日 (月) 14:30-16:00	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、占有者から事情聴取、評価人同行
7年10月 7日 (火) 13:30-16:00	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
7年10月24日 (金)	執行官室	所有者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年9月29日

目的物件には不在で施錠されている空部屋があったので、立会人を立ち会わせ、管理会社から借用した鍵により解錠し、建物内に立ち入った。

☒ 令和7年10月7日

目的物件は不在で施錠されている鍵のない空部屋があったので、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。

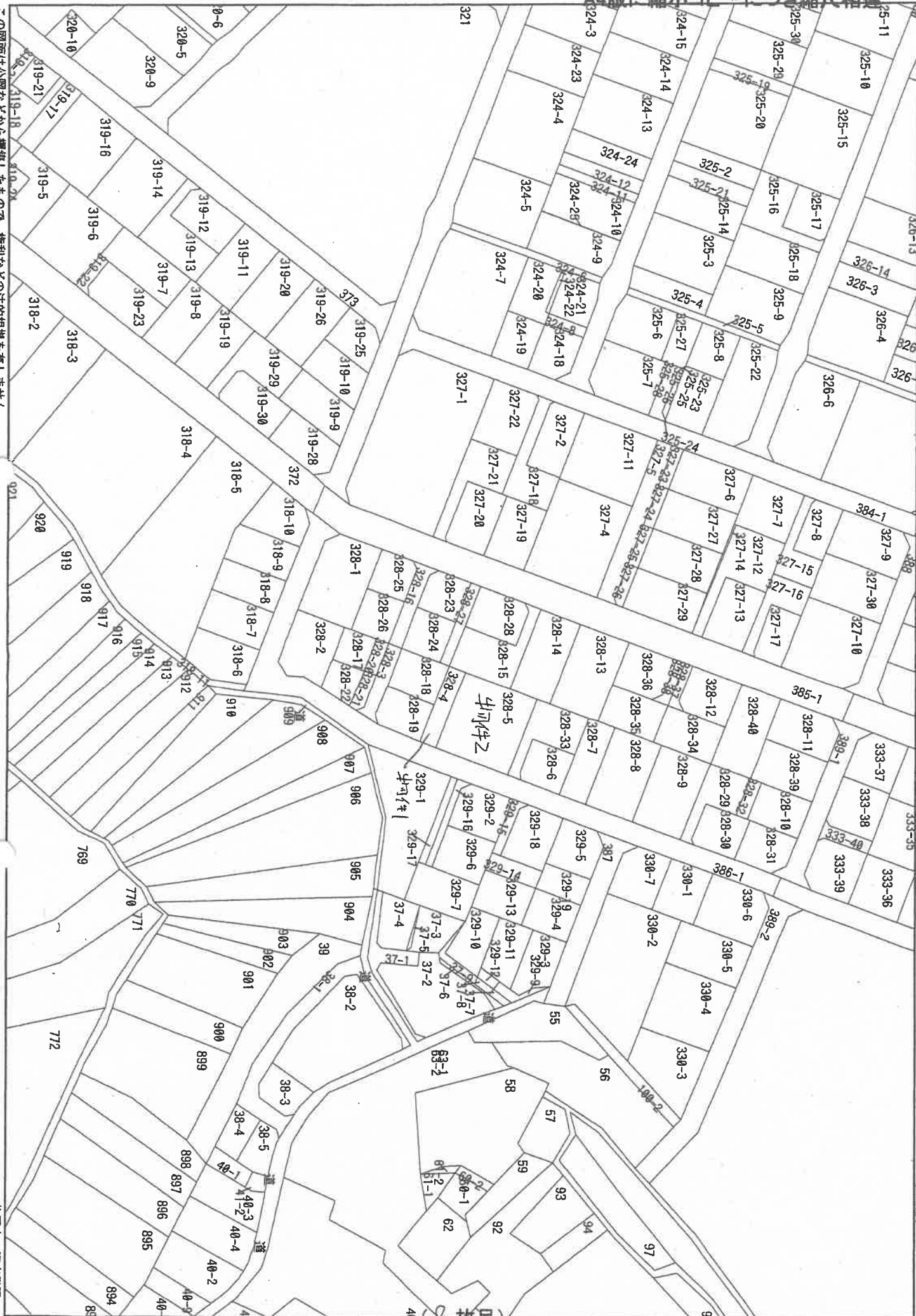
☐ 令和 年 月 日

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

この図面は公図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。





(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	佐野市奈良湊町字中町				地番	328番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和51年7月22日		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。

(宇都宮地方方法務局足利支局管轄)

令和7年6月12日

東京法務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記官

(9枚目)

登記年月日：平成16年1月28日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年6月12日 東京法務局
(宇都宮地方法務局足利支庁管轄)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

登記官

1028096

各階平面図

家屋番号

328番5

建築物各階平面図

建築物の所在

佐野市奈良瀬町字中町328番地5

1階2階各種同型

18.900 x 8.200 = 154.9800

面積

床面積

154.98㎡

18.900

8.200

8.200

328-33

8.2

328-14

1.20

物件6

物件2

328-15

物件1

388-1



(日調連12)

作製者

土地建

日作製)

縮尺

1/250

申請人

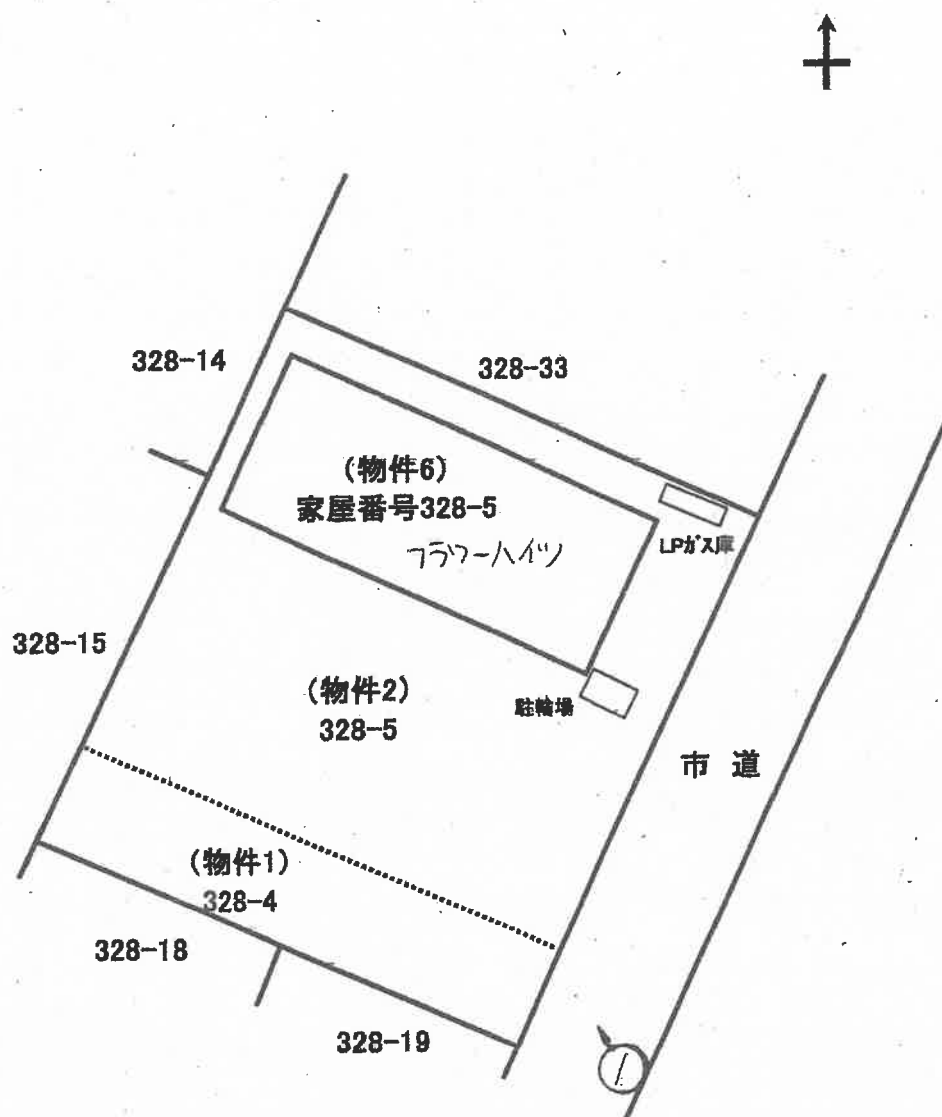
縮尺

1/500

平成26年10月8日登記
(佐野市)

(10枚目)

土地建物位置関係図



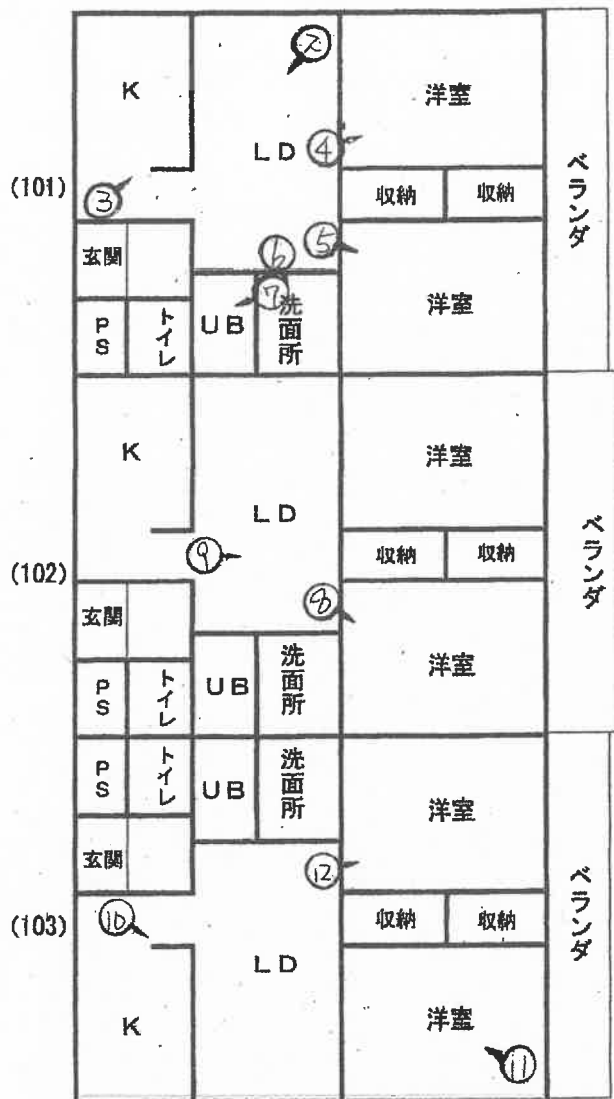
※ 写真は凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。

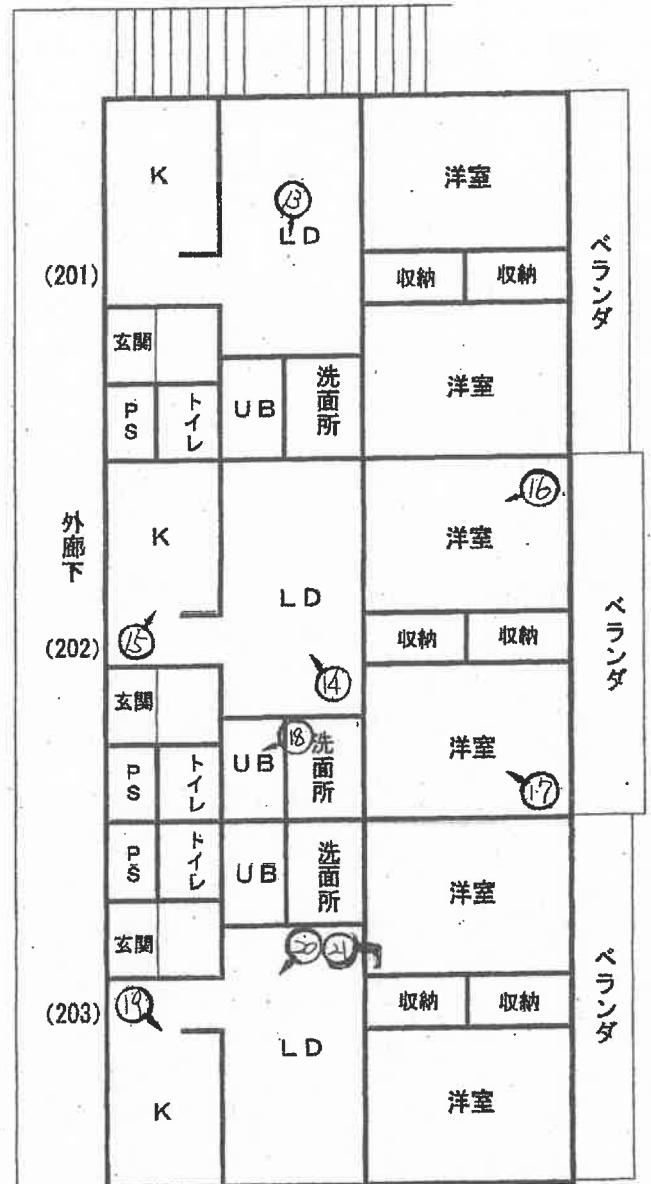
間 取 図

(物件 6)

1 階



2 階



※ ①は大凡の写真撮影位置、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。



1

物件 6
フラワーハイツ

物件 2

物件 1



2

101号室



3

(1/3 枚目)



4



5



6

(14 枚目)



7



8

102号室



9

(/ 5 枚目)



10

103号室



11



12

(16 枚目)



1 3

2 0 1 号室



1 4

2 0 2 号室



1 5

(17 枚目)



16



17



18

(ノ 枚目)



19

203号室



20



21

(19 枚目)

令和 7年（ケ）第 28号1
令和 7年 8月15日 受 命
令和 7年 9月29日 現地調査
令和 8年 1月 7日 評 価
令和 8年 1月 8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 16,450,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 790,000円
物件2（土地）	金 3,471,000円
物件6（建物）	金 12,189,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至2及び6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73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2の土地価格は物件6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6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	所在地 地目 地積	佐野市奈良湊町字中町 3 2 8 番 4 宅地 122.00m ²	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 地目 地積	佐野市奈良湊町字中町 3 2 8 番 5 宅地 541.00m ²	ほぼ登記簿記載の通り
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	佐野市奈良湊町字中町 3 2 8 番地 5 3 2 8 番 5 共同住宅 鉄骨造スレート葺 2 階建 1階 154.98m ² 2階 154.98m ² 延床面積 309.96m 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）

位 置 ・ 交 通	佐野市内旧佐野市の北東部、東武佐野線「堀米」駅の北東方、約0.9km（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、県道佐野田沼線北東側背後の地域であり、戸建住宅やアパートを中心とする住宅地域である。区画や街路も整備済みであり、生活利便性も概ね良好である。	
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 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80%
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 663.00m ² 間口 : 約28m 奥行 : 約24m 形状 : 長方形 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	
接面道路の状況	物件1, 2 東約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1, 2 一体で物件6の敷地として利用されている。 敷地内の駐車場は9台分である。	
供 給 処 理 施 設	物件1, 2 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、通常の費用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２上には土地の定着物として、駐輪場とＬＰガス庫が各１基存在する。 (その他) 災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成16年 1月26日新築 22年 8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	鉄骨造スレート葺2階建 スレート着色板 サイディング クロス合板等 クロス合板等 フローリング等
床面積（現況）	1階154.98㎡ 2階154.98㎡ 計 309.96㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 共同住宅 間取り	1階：2LDK×3室 2階：2LDK×3室
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 建物は内壁や外壁を中心に経年による劣化がみられる。	
建物の利用状況	1室は第三者に賃貸されており、5室は空室である。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	201では猫が1匹飼育されている。	

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（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	27,200	0.85	122.00	0.70	1,974,000
2	27,200	0.85	541.00	0.70	8,756,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐野-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,900\text{円}/\text{㎡} \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/108 = 27,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.60%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▲15 物件2 規模▲15

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

② 物件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
6	240,000	309.96	0.19	14,134,000

ア 再調達原価：240,000円/㎡

イ 現況延床面積：309.96㎡

ウ 現 価 率

経過年数22.0年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数8.0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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8.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×(1－観察減価30%)≒0.19

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) ア×イ=ウ
1	1,974,000	0.40 法定地上権	790,000
2	8,756,000	0.40 法定地上権	3,502,000

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) ア±イ=ウ	構成比
1	1,974,000	-790,000	1,184,000	4.8
2	8,756,000	-3,502,000	5,254,000	21.1
6	14,134,000	+4,292,000	18,426,000	74.1
合計	24,864,000		24,864,000	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) $(ア-イ) \times ウ \div エ \times オ = カ$
3,781,380	1,562,780	1.00	10.0%	1.00	22,186,000

ア 総収益：現行賃料及び賃貸を仮定した想定賃料を基に求めた。

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	24,864,000	1.00	24,864,000
② 収益価格	—	—	22,186,000
③ 調整後の価格			23,500,000

※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
23,500,000	1.00	0.70	16,450,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

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

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	16,450,000	4.8%	790,000
2	16,450,000	21.1%	3,471,000
6	16,450,000	74.1%	12,189,000
一括価格(合計)			16,450,000

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 地価公示価格 佐野-11

所 在：佐野市奈良淵町字中町324番14

地 目：宅地

価 格：29,900円／㎡

位 置：堀米1.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：339㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北市道6m

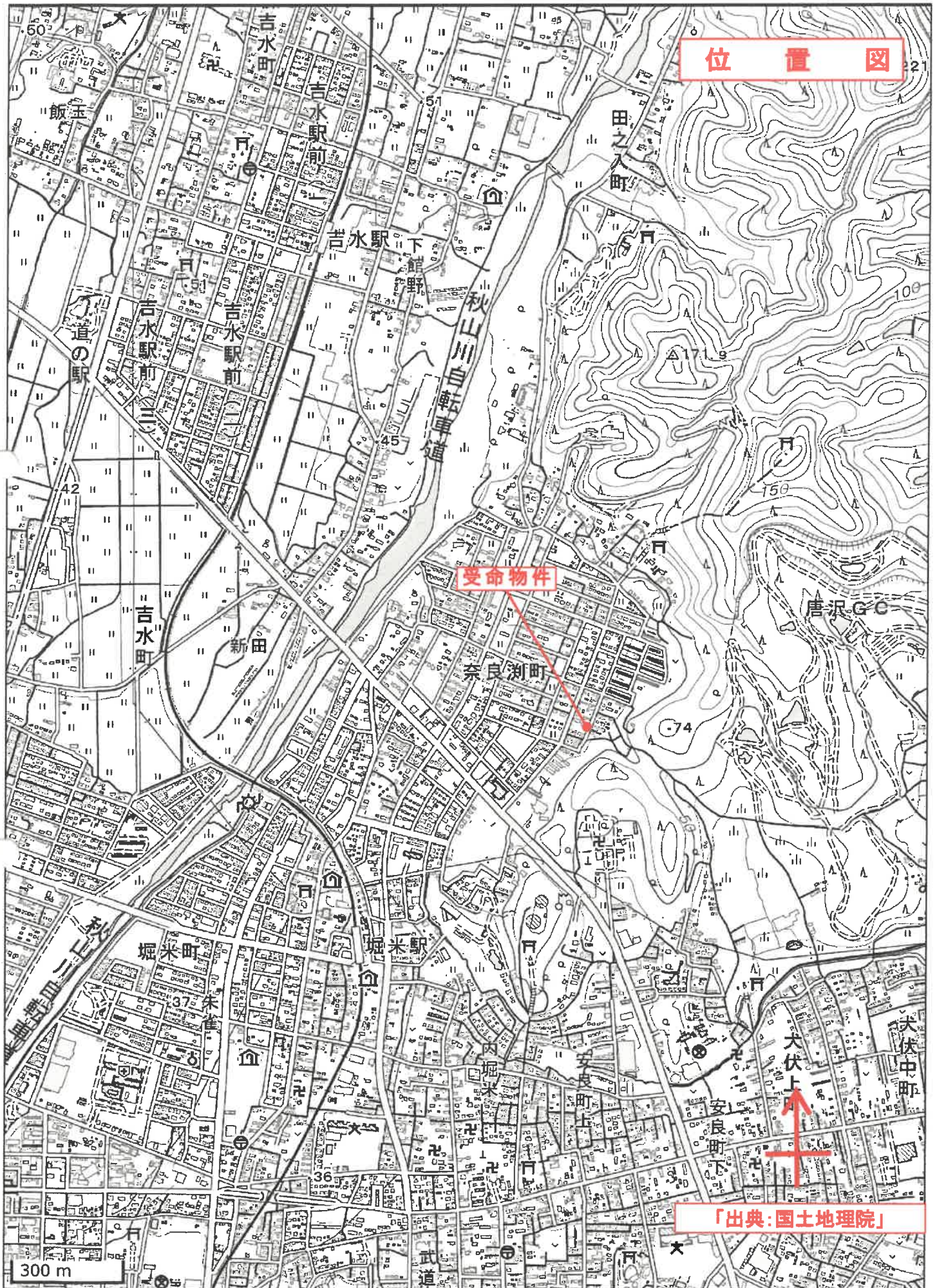
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 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。

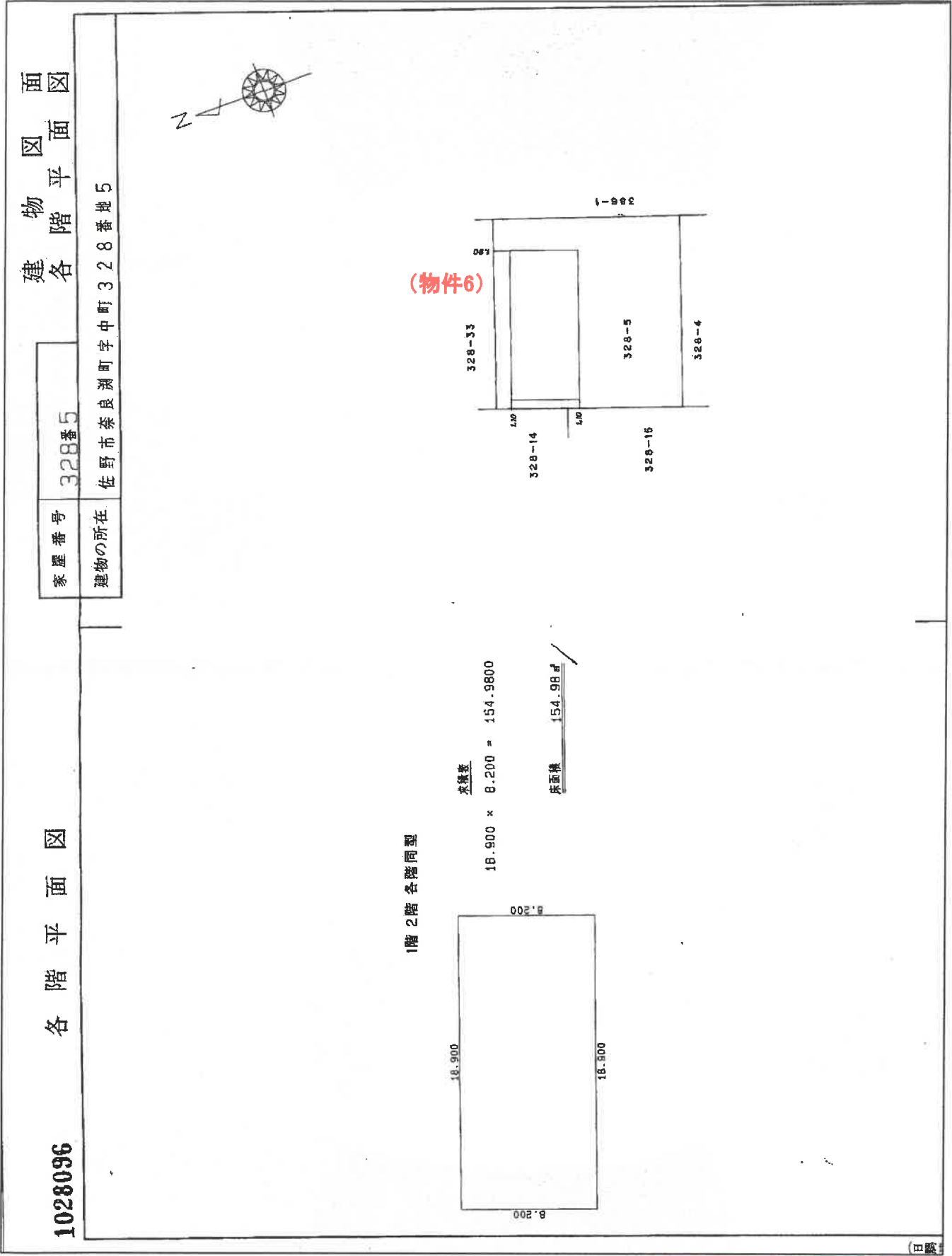
地番区域見出

奈良渕町

請 求 部	所 在 佐野市奈良瀬町字中町				地 番 328番5			
出 縮	力 尺	1/500	精 度 分	座 標 系 又 号 座 番 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和51年7月22日	補 事	記 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。

A3版をA4版に縮小

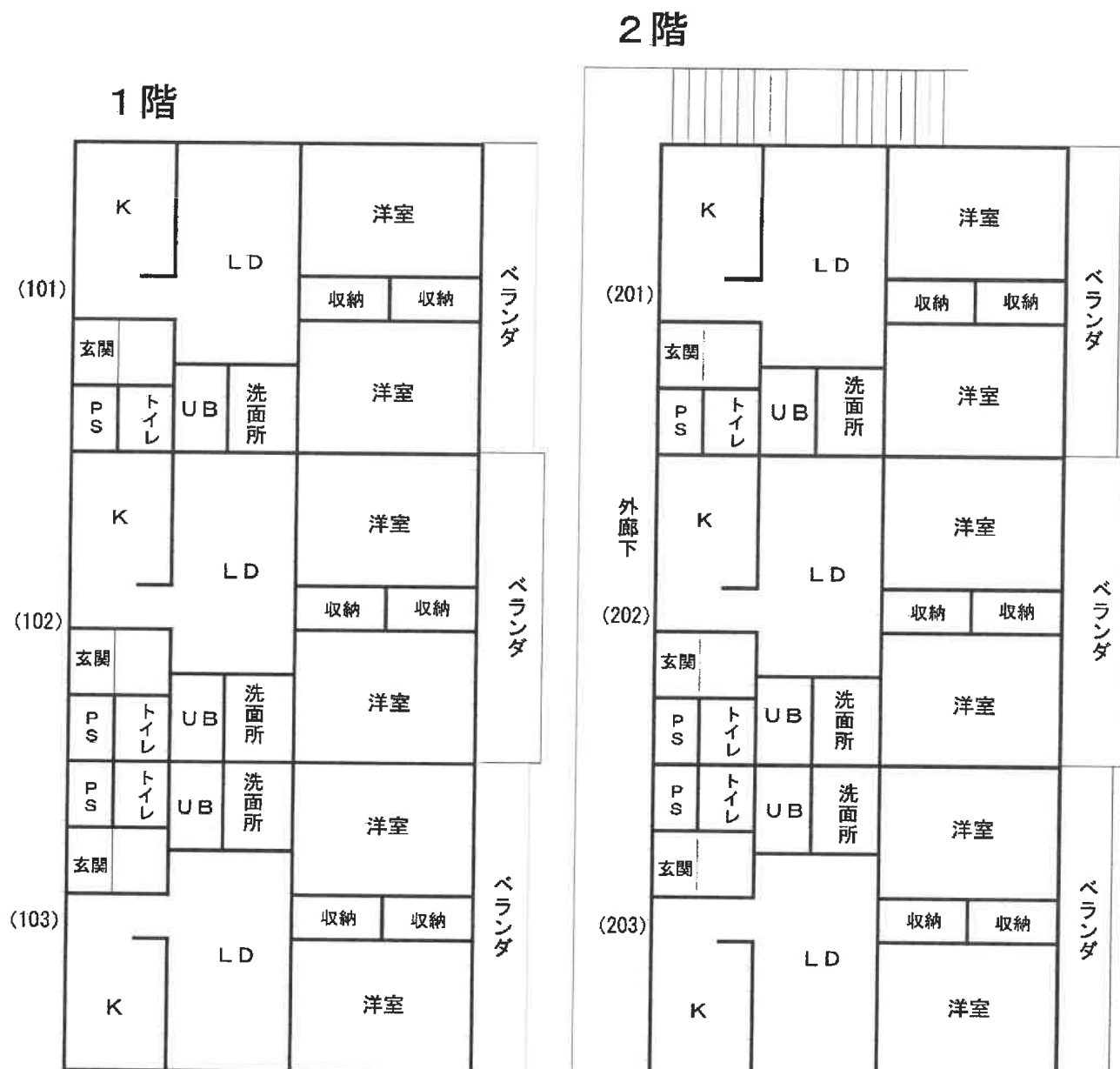


A3版をA4版に縮小

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。

(物件 6)



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

