

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 6年 4月12日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 川 俣 晴 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 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22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 6年 6月 4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 6年 5月23日 午前10時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 佐野市赤見町字町屋                            |
|   | 地 番   | 3498番6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 274.95平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 佐野市赤見町字町屋                            |
|   | 地 番   | 3519番2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 228.68平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 佐野市赤見町字町屋                            |
|   | 地 番   | 3519番4                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 134.64平方メートル                         |
| 4 | 所 在   | 佐野市赤見町字町屋3498番地6、3519番地2、<br>3519番地4 |
|   | 家屋 番号 | 3498番6                               |
|   | 種 類   | 作業場                                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                       |
|   | 床 面 積 | 344.00平方メートル                         |
|   | (現況)  |                                      |
|   | 床 面 積 | 約378平方メートル                           |

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 7日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 川 俣 晴 美

- 
- 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1～4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
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   | 佐野市赤見町字町屋                            |
|   | 地 番   | 3498番6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 274.95平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 佐野市赤見町字町屋                            |
|   | 地 番   | 3519番2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 228.68平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 佐野市赤見町字町屋                            |
|   | 地 番   | 3519番4                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 134.64平方メートル                         |
| 4 | 所 在   | 佐野市赤見町字町屋3498番地6、3519番地2、<br>3519番地4 |
|   | 家屋 番号 | 3498番6                               |
|   | 種 類   | 作業場                                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                       |
|   | 床 面 積 | 344.00平方メートル                         |
|   | (現況)  |                                      |
|   | 床 面 積 | 約378平方メートル                           |

令和 5年(ケ)第 24号  
令和 5年11月 1日受理  
令和 5年12月 15日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所足利支部

執行官 手塚 則之 (印)

(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  | 佐野市赤見町字町屋                            |
|   | 地  | 番  | 3498番6                               |
|   | 地  | 目  | 宅地                                   |
|   | 地  | 積  | 274.95平方メートル                         |
| 2 | 所  | 在  | 佐野市赤見町字町屋                            |
|   | 地  | 番  | 3519番2                               |
|   | 地  | 目  | 宅地                                   |
|   | 地  | 積  | 228.68平方メートル                         |
| 3 | 所  | 在  | 佐野市赤見町字町屋                            |
|   | 地  | 番  | 3519番4                               |
|   | 地  | 目  | 宅地                                   |
|   | 地  | 積  | 134.64平方メートル                         |
| 4 | 所  | 在  | 佐野市赤見町字町屋3498番地6、3519番地2、<br>3519番地4 |
|   | 家屋 | 番号 | 3498番6                               |
|   | 種  | 類  | 作業場                                  |
|   | 構  | 造  | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                       |
|   | 床  | 面積 | 344.00平方メートル                         |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	佐野市赤見町3498番地6														
<b>土地</b>	物件1、2、3														
現況地目	■宅地(物件1、2、3)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者破産管財人A <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															
<b>建物</b>	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約378平方メートル (建物間取図に示す増築がある。)														
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;">{</td> <td>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"/> 建物所有者破産管財人A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を作業場として占有している。 <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;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )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> </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

## その他の事項

- 物件1、2、3の形状は、公図及び建物図面により見分した。概ね建物図面のとおりにある。公図の形状は、現況と相違している。  
物件2、物件3の南側道路沿いはセットバックされている模様である。
- 物件4の形状は建物間取図の形状のとおりである。増築がある。
- 物件4は、天井に雨漏りによる天井部材が剥離、落下している箇所があった。床材のボードがふかふかしていた。外壁の崩落があった。  
廃品と見られるダンボール紙が積まれていた。テーブル、ミシン等が見られた。  
物件4の北側に塩ビ波板の下屋が付けられていた。
- 物件での操業はない。電力計は遮断されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

■ 破産管財人Aは、物件4の鍵を所持している。破産管財人Aは、物件で操業していない旨を述べた。

物件の占有関係は、物件の現況及び破産管財人Aの陳述から認めた。

物件1、物件2、物件3の形状は公図と建物図面とで一致しないが建物図面及び隣地境の塀の形状等から建物図面及び土地建物位置関係図のとおりと見分した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2日(木) 14:20-14:30	物件所在地	物件確認、見分、外観の写真撮影
5年11月29日(水) 13:10-13:50	物件所在地	破産管財人Aに占有関係等を聴取 屋内見分、写真撮影 評価人同行
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月() :-:		
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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。



**A4版に縮小コピーにつき縮尺相違**

請求部	所在	佐野市赤見町字町屋		地番	3498番6	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方務局足利支局管轄)

令和5年9月13日

さいたま地方務局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

( 6 枚目)

1 3522-2  
 □ 3515-8



(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。



**A4版に縮小コピーにつき縮尺相違**

請求部	所在	佐野市赤見町字町屋		地番	3519番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和5年9月13日

さいたま地方法務局  
 登記官

請求番号：6-6

(1/1)

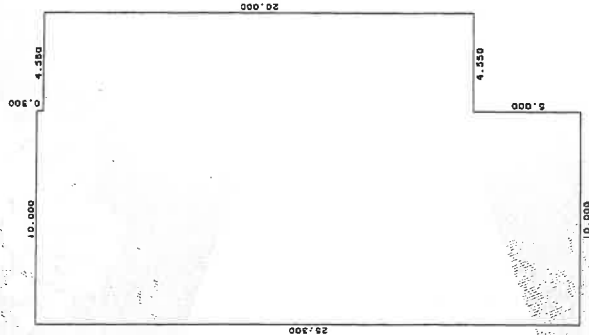
( 7 枚目)

登記年月日：平成12年11月10日

1002145

各階平面図

各階平面図



求積表

$25.300 \times 10.000$	$= 253.000000$
$20.000 \times 4.550$	$= 91.000000$
合計	344.000000
床面積	344.00 m <sup>2</sup>

(日調連12)

作製者

縮尺 1/250

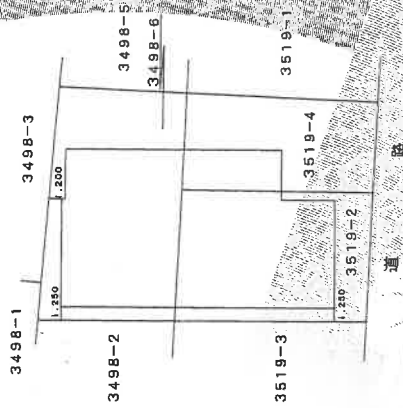
申請人

S(日) 年 11月 10日 登記

縮尺 1/500

(長縮納)

建物図面



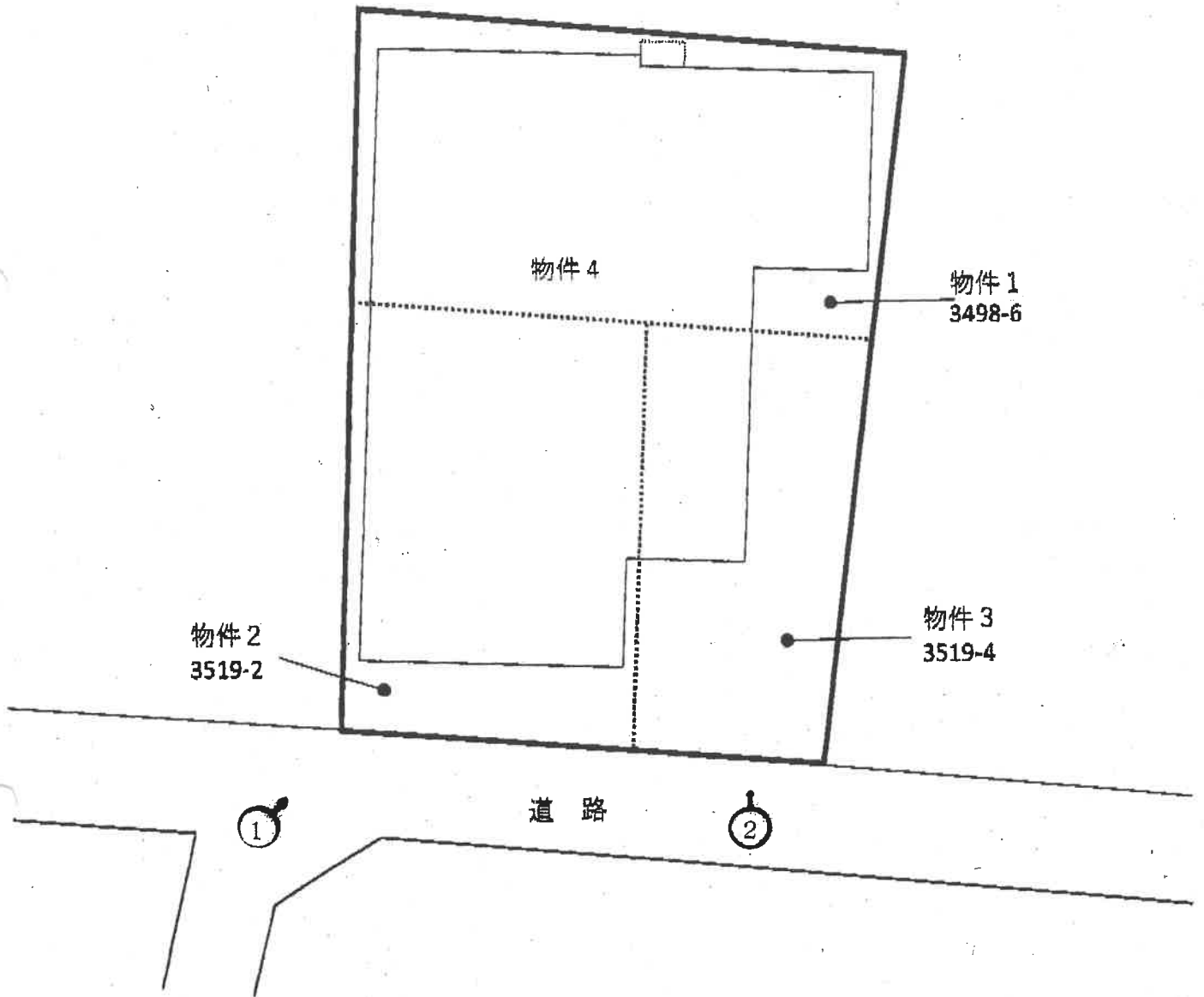
建物階平面図

家屋番号 3498-6

建物の所在 佐野市赤見町字町屋 3498番地6・3519番地2  
3519番地4

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庁管轄)  
令和5年9月13日 さいたま地方裁判所 登記官

土地建物位置関係図



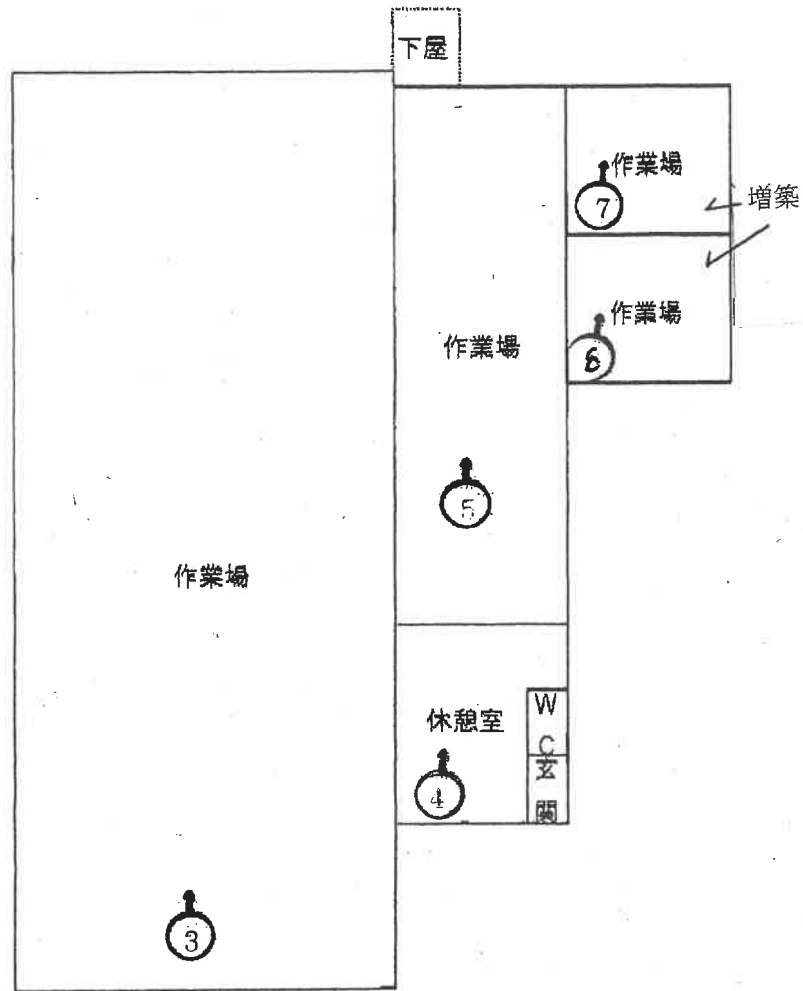
←○写真撮影位置方向を示す

\*本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



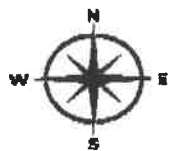


# 建物間取図



←○写真撮影位置方向を示す

\*本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



物件 4

1



物件 4

増築

2



作業場

3



休憩室

4



作業場

5



増築の作業場

6





令和 5年（ケ）第 24号  
令和 5年10月26日 受 命  
令和 5年11月29日 現地調査  
令和 6年 2月25日 評 価  
令和 6年 2月27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  
館内宏宣

## 第1 評価額

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

1. 一括価格は、物件1、2、3、4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のため一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1、2、3の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件4の建物の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続き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き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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	在 番 目 積 佐野市赤見町字町屋 3498番6 宅地 274.95m <sup>2</sup>	
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 佐野市赤見町字町屋 3519番2 宅地 228.68m <sup>2</sup>	
3	所在地 地目 地積	在 番 目 積 佐野市赤見町字町屋 3519番4 宅地 134.64m <sup>2</sup>	
4	所  家屋番号 種類 構造  床面積	在  3498番6 作業場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 344.00m <sup>2</sup>	約378.00m <sup>2</sup>

#### 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	東武鉄道佐野線「吉水」駅 北西方 直線距離 約4.3km	
付近の状況	物件は佐野市の北西方外周部の住宅地域に存する。物件は集落の北端にあるため、物件の北方は農地が広がっている。一方物件の南方は一般住宅、農家住宅及び農地の混在地域となっている。	
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 建ぺい率 容積率	市街化調整区域 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 638.27㎡ 間口 : 約19.0m 奥行 : 約30.0m 形状 : ほぼ長方形 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	南約4.0m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) 現況幅員は4.7~4.9mであったが、物件付近の境界確定図の幅員が4.0mのため、幅員4.0mとした。	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : 前面道路に本管あり (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)が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染の可能性の調査	物件は縫製工場の敷地として利用されていたため、土壌汚染の可能性は小さいと推定される。また、有害物質使用特定施設の届け出はなかった。	



特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 市街化調整区域内の物件であるため、買受希望者は買受・用途変更及び建物の建て替えに関し、佐野市都市計画課及び関連部署で事前相談すべきと思料する。</li><li>2. 佐野市都市計画課にて開発許可の有無を調査したが、開発許可を得たことを確認することはできなかった。また、物件2は昭和45年10月1日以前より宅地として課税されていたが、物件1, 3は不明であった。</li><li>3. 物件は都市計画法第34条第11号により開発許可を得られる地域に指定される予定である（令和6年4月1日より）。</li><li>4. 物件の形状は公図と現況でやや異なっている。</li><li>5. 物件はセットバック済と思われる。</li></ol>
---------	--

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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49年 5月 1日新築 経済的全耐用年数 25.0年 経過年数 50年 経済的残存耐用年数 満了 昭和50年 9月20日増築 平成12年 8月3日一部取毀 平成12年 9月20日増築
仕 様	構 造 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 亜鉛メッキ鋼板、リシン吹付他 内 壁 モルタル仕上げ、合板、スレートボード他 天 井 石膏ボード、合成樹脂壁紙他 床 合板他
床面積（現況）	約378.00㎡ 計 約378.00㎡
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 作業場
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	縫製工場として利用されていたが、現在は空き家（テーブルやマシン等が残置されている）。
特記事項	1. 市街化調整区域内の物件であるため、買受希望者は買受・用途変更及び建物の建て替えに関し、佐野市都市計画課及び関連部署で事前相談すべきと思料する。 2. 雨漏りによる天井部材の剥離、落下が見られた。また床はふかふかしていた。 3. 外壁が崩壊している箇所がみられた。 4. 佐野市建築指導課にて建築確認の有無を調査したが、建築確認が行われていたことを確認できなかった。

## 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）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	11,000	0.88	274.95	0.30	1.00	798,000
2	11,000	0.88	228.68	0.30	1.00	664,000
3	11,000	0.88	134.64	0.30	1.00	391,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐野(県)-20

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $15,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/140 = 11,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.30%を補正( $1-0.013 \div 12 \times 8 = 0.991$ )

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：40%補正

イ 個別格差：物件1～3 規模▲10 セットバック▲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。

オ 市場性修正：物件1～3 1.00

#### ② 建物価格（物件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	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	160,000	378.00	0.01	1.00	605,000

建物が古く、経済的耐用年数を経過しているため、建物の価格を再調達原価の1%と査定した。

## 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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	798,000	0.30	法定地上権	239,000
2	664,000	0.30	法定地上権	199,000
3	391,000	0.30	法定地上権	117,000

イ 土地利用権等割合：物件1～3 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%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	798,000	-239,000		0.90	0.70	352,000
2	664,000	-199,000		0.90	0.70	293,000
3	391,000	-117,000		0.90	0.70	173,000
4	605,000	+555,000	1.00	0.90	0.70	731,000
一括価格 (合計)						1,549,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1～4 0.90 物件1～4 市街化調整区域の市場性▲10

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。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 佐野(県)-20

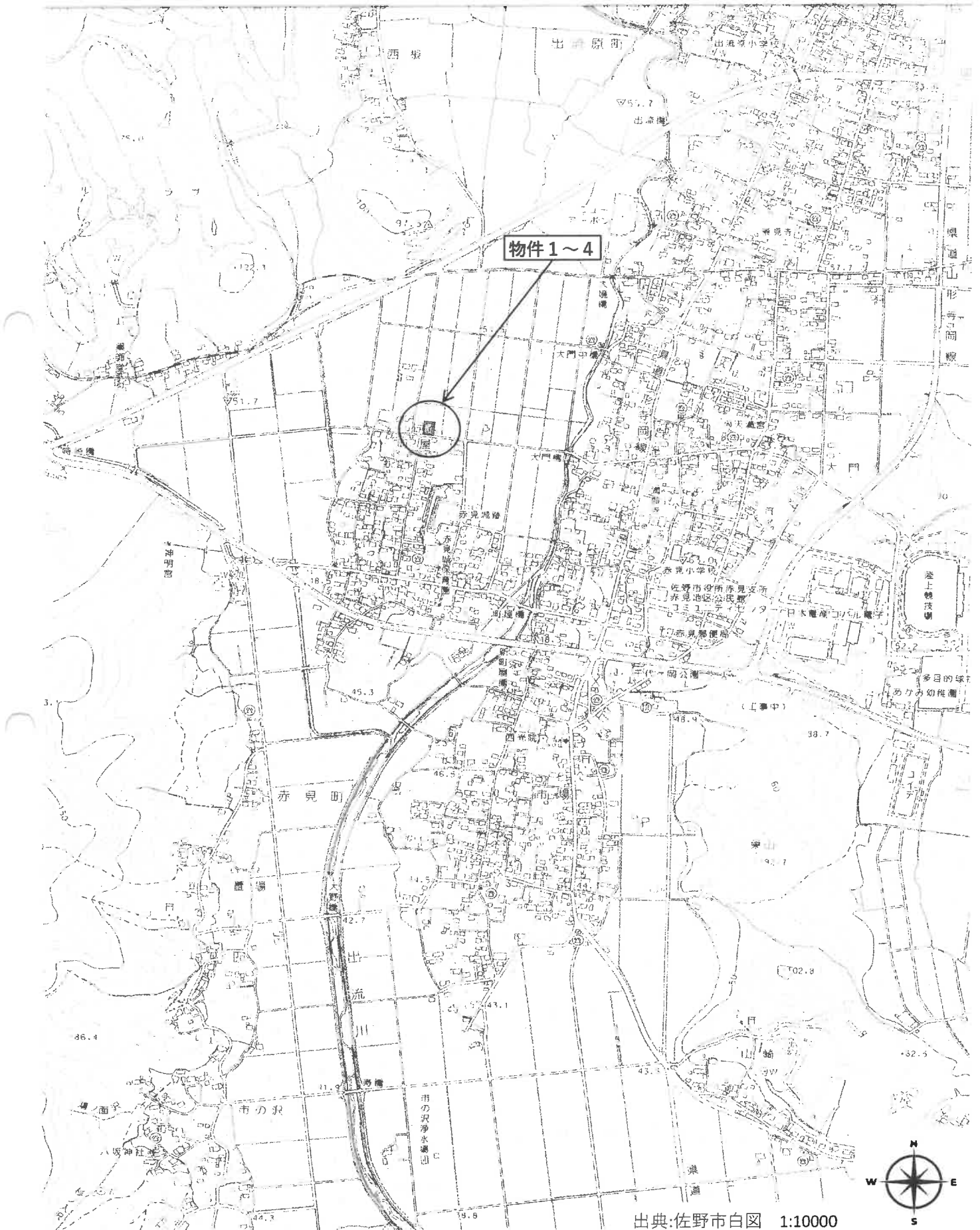
所 在：佐野市石塚町字井戸ノ内1683番1外  
地 目：宅地  
価 格：15,600円/㎡  
位 置：東武佐野線「田沼」駅 南西方 約2.4km (道路距離)  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：577㎡  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：西6.5m市道  
用途指定等：市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要：農家住宅、一般住宅等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 配置図

以 上

# 位置図



出典:佐野市白図 1:10000

# 公 図 写



(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	佐野市赤見町字町屋		地番	3498番6		
出力尺	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5年9月13日

さいたま地方方法務局

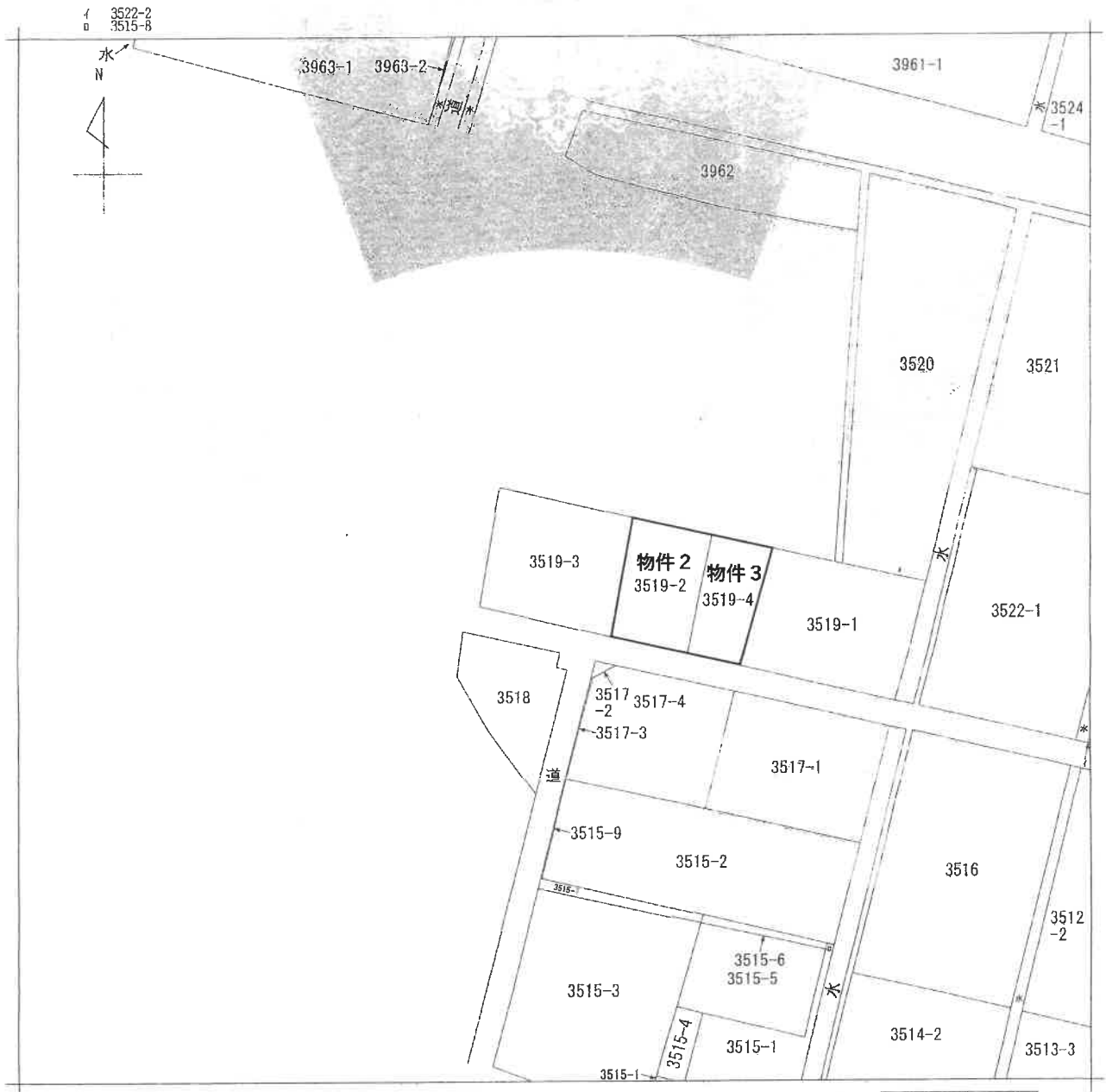
登記官

請求番号：6-1

(1/1)

A3を縮小

# 公 図 写



(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	佐野市赤見町字町屋			地番	3519番3		
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。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和5年9月13日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：6-6

(1/1)

A3を縮小



# 地積測量図写

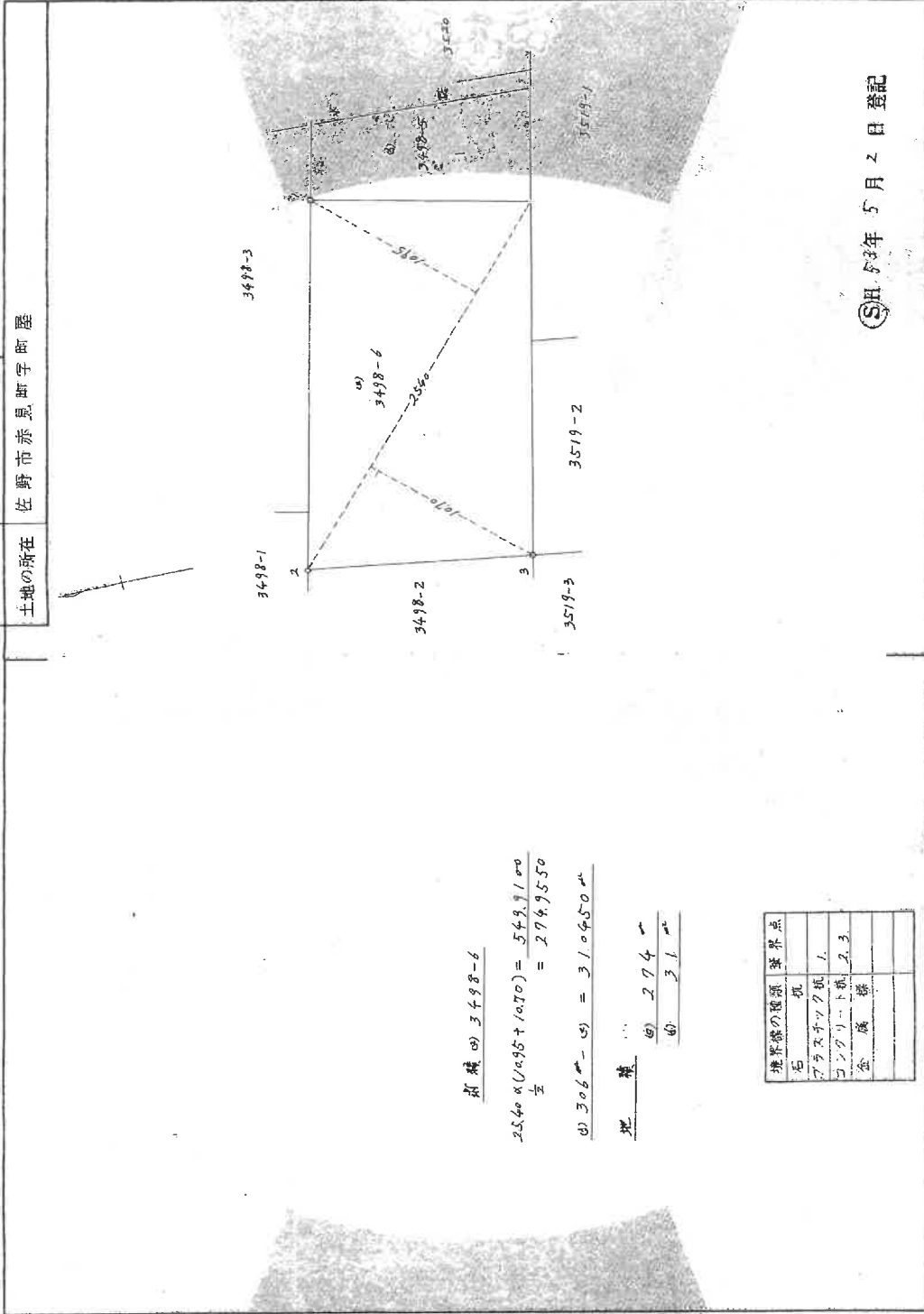
登記年月日：昭和53年5月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書画である。  
 (手続名地方法務局出札支店重機)  
 令和5年9月13日 北川 地籍課長 印

## 前 -5 地積測量図

地番 3498~6  
 土地の所在 佐野市赤見町字町屋

0002861



面積 ④ 3498-6

$$25.60 \times (10.95 + 10.70) = 549.9100$$

$$\frac{1}{2} = 274.9550$$

$$\text{④ } 306 \text{ m}^2 - \text{⑤ } = 310650 \text{ m}^2$$

地積  
 ④ 274  
 ⑤ 31

境界線の種類	境界品
石	
杭	
プラスチック杭	1
コンクリート杭	2, 3
金	旗

昭和53年5月2日 登記

製作者	土地家屋調査士会	申請人	[Redacted]	縮尺	1/250
作成日	昭和53年4月30日	製作日	昭和53年4月30日		

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A3を縮小

請求番号：6-7

# 地積測量図写

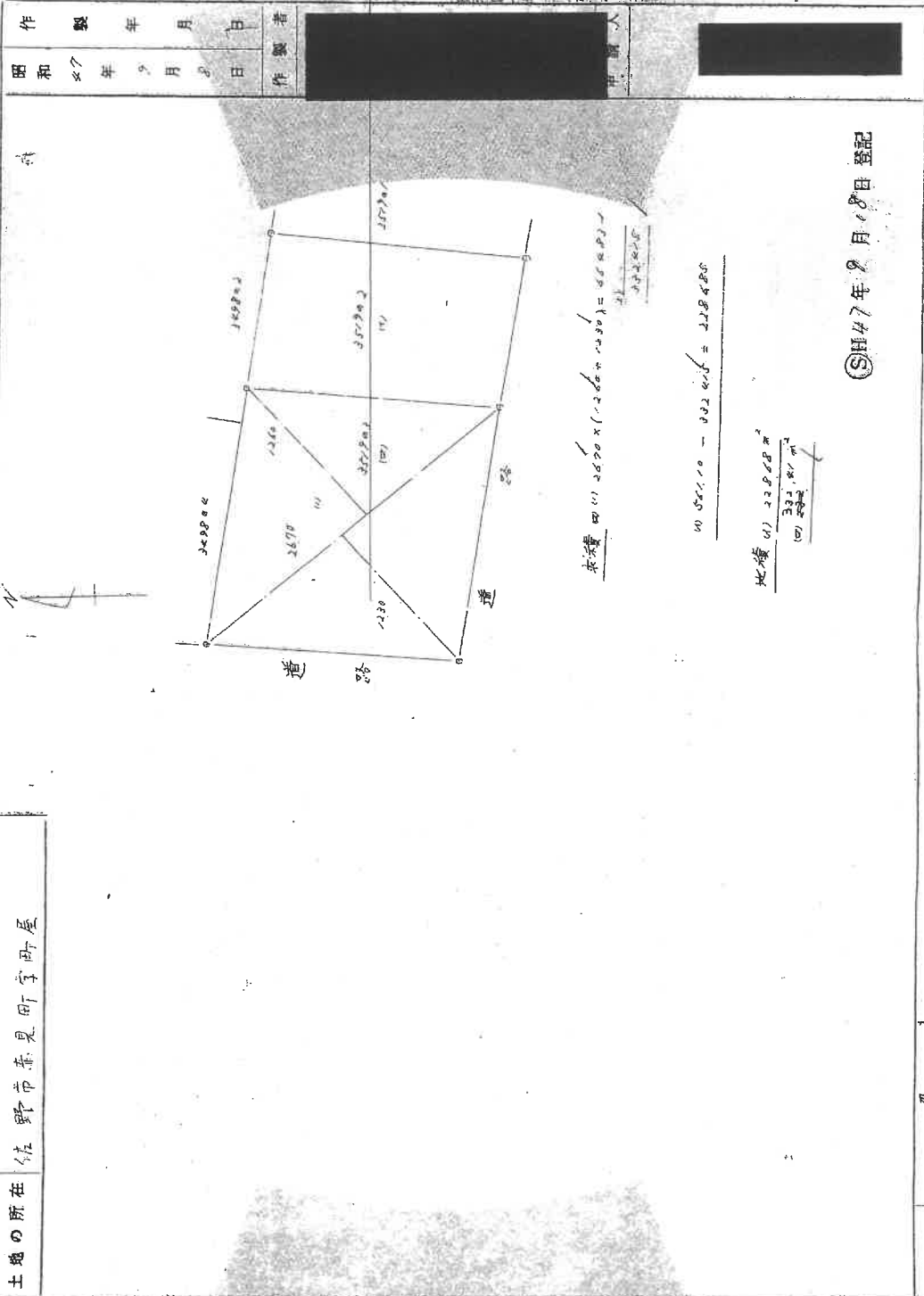
登記年月日：昭和47年9月18日

0002882

前 -2-

地番	351903
土地の所在	佐野市赤見町字町屋

## 地積測量図



作製年月日  
昭和47年9月18日

作製者  
[Redacted]

昭和47年9月18日登記

昭和47年9月18日登記

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会印)

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  
(土地家屋調査士会印)

和らき9月13日 さいたま地方事務所

登記簿

請求番号：6-4

A3を縮小

# 建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成12年11月10日

1002145

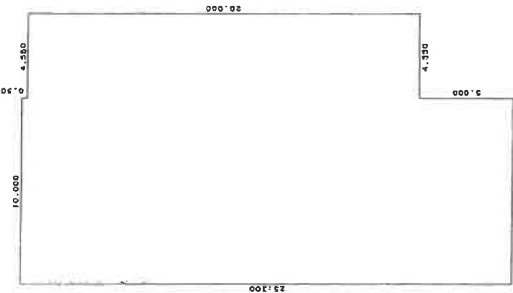
各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 3498-8

建物の所在 佐野市赤見町字町屋3498番地6・3519番地4  
3519番地4

各階平面図



求積率

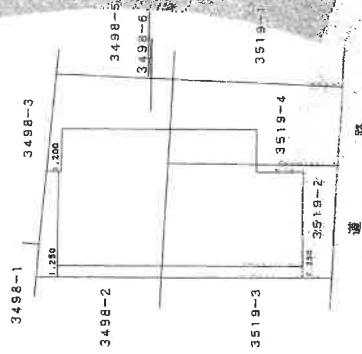
$$25.300 \times 10.000 = 253.000000$$

$$20.000 \times 4.850 = 97.000000$$

$$\text{合計} 344.000000$$

$$\text{床面積} 344.00 \text{ ㎡}$$

建物図面



(日風製図)

平成12年11月10日登記

作製者

月 8 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

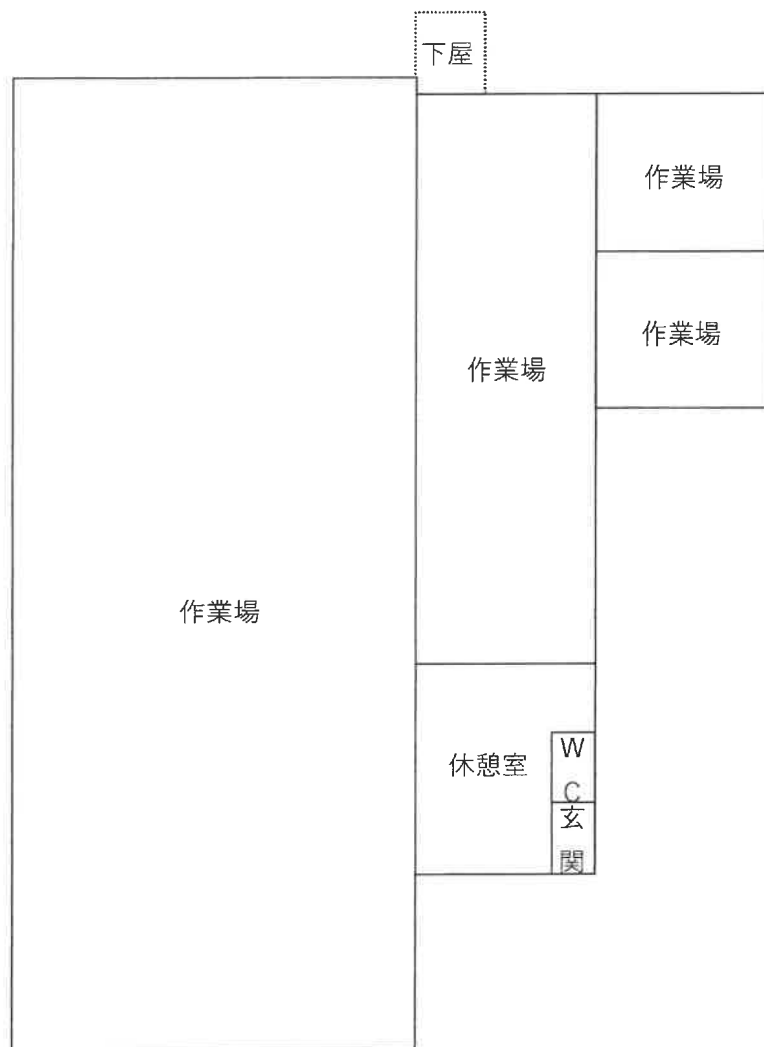
縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(宇都宮地方建設局長 利幸(監印))  
令和5年9月13日 さいたま地方建設局 登記官

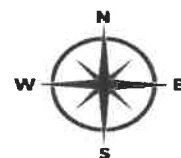
A3を縮小

請求番号：6-5

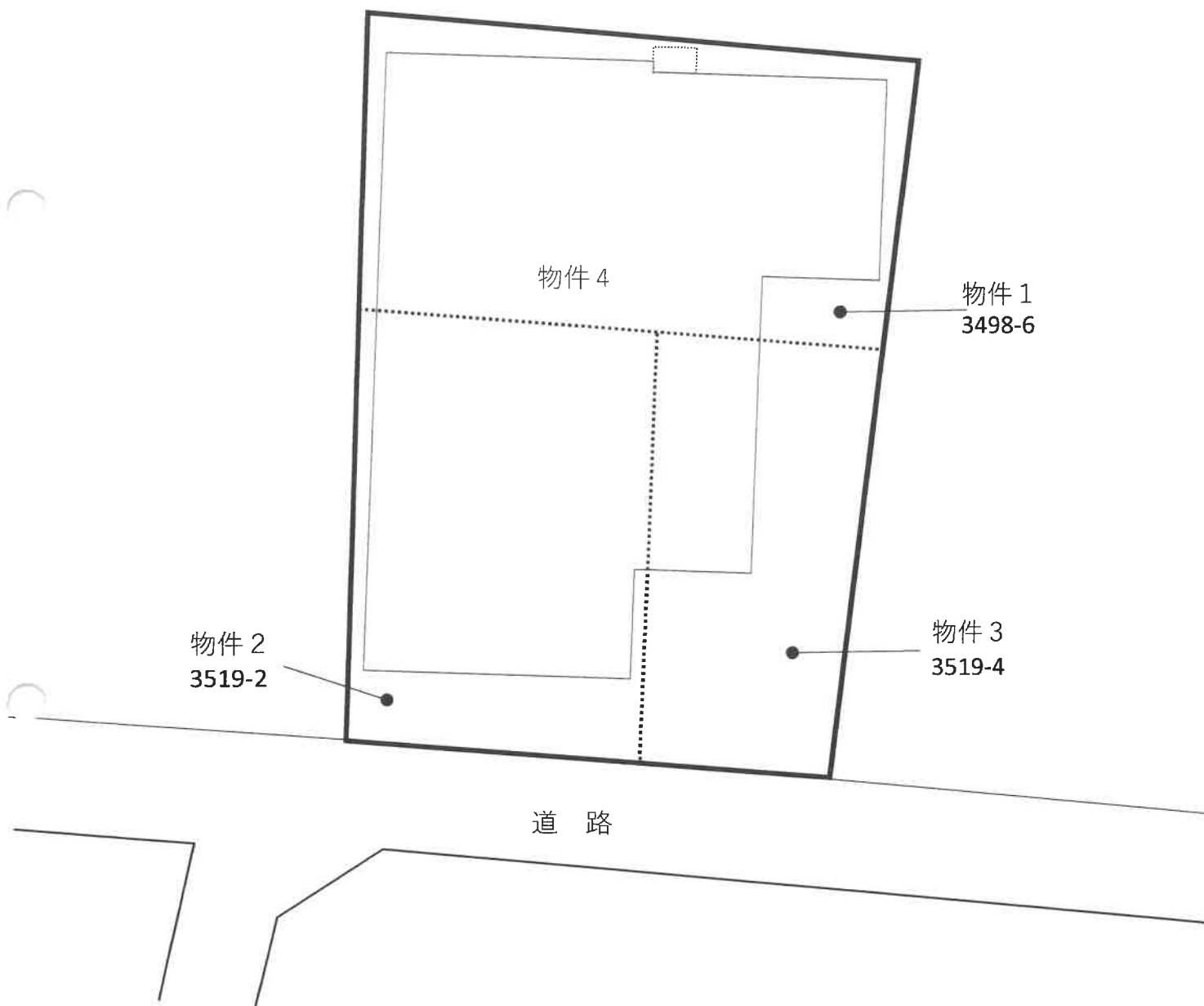
# 建物間取図



\* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



# 配置図



\* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。

