

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 | 佐野市堀米町字鷲川北 |
| | 地 番 | 504番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市堀米町字鷲川北504番地13 |
| | 家屋 番号 | 504番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 50.80平方メートル |

物件明細書

令和 6年 3月11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, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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 | 佐野市堀米町字鷲川北 |
| | 地 番 | 504番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市堀米町字鷲川北504番地13 |
| | 家屋 番号 | 504番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 50.80平方メートル |

令和5年(ケ)第 34号
令和6年1月22日受理
令和6年2月26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 上野 一志

(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 | 佐野市堀米町字鷺川北 |
| | 地 番 | 504番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市堀米町字鷺川北504番地13 |
| | 家屋 番号 | 504番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 50.80平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県佐野市堀米町504番地13		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上にNTT東日本が管理する電柱が存在する		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
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 { 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	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の妻	<p>1 本建物は、所有者とその家族が居住して、住居として使用しています。</p> <p>2 本建物に雨漏り、ひび割れ、たわみ等の不具合はありませんが、子どもが階段の壁に落書きをしてしまいました。また、リビングから脱衣所・洗面所への扉に子どもが転んで頭をぶつけてしまったため、その扉の下部が割れています。</p> <p>3 本建物内で犬や猫といったペットは飼っていません。</p> <p>4 本建物は、キッチンがガスレンジですが、給湯は電気です。後付けで屋根にソーラーパネルを設置し、蓄電池をキッチン脇の物入内に設置しています。これらはローンを組んでいます。所有権留保かどうかお尋ねですが、よくわかりません。</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等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が家族と共に居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本土地は区画分譲されており、各境界付近には金属プレートによる境界標がある。本土地の周囲はフェンスで囲まれているが、北側を除くフェンスは本土地上に存在している。
- 4 本建物は、階段壁面の数か所に落書きがあり、また、リビングから脱衣所洗面所への扉の下部が割れている。
- 5 本建物の屋根には太陽光発電設備が設置されており、蓄電池を備えている。これらは後付けで住宅ローンとは別のローンを組んでいるとのことであるが、契約上所有権留保になっているのかどうかは不明であった。
- 6 本土地の北側に幅員約6mの舗装された道路（建築基準法42条1項2号に該当、H29.11.7許可、第29-10-31号）が接面している。

(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
6年1月24日(水) 11:10-11:20	宇都宮地方法務局足利支局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
6年1月24日(水) 15:10-15:35	佐野市役所資産税課 建築指導課 都市計画課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
6年1月24日(水) 16:00-16:15	物件所在地	全戸不在(通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
6年2月15日(木) 9:25-10:00	物件所在地	所有者の妻と面談、建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	佐野市堀米町字鷺川北			地番	504番13		
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)	昭和52年12月20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。

令和5年12月4日
 宇都宮地方法務局足利支局
 登記官

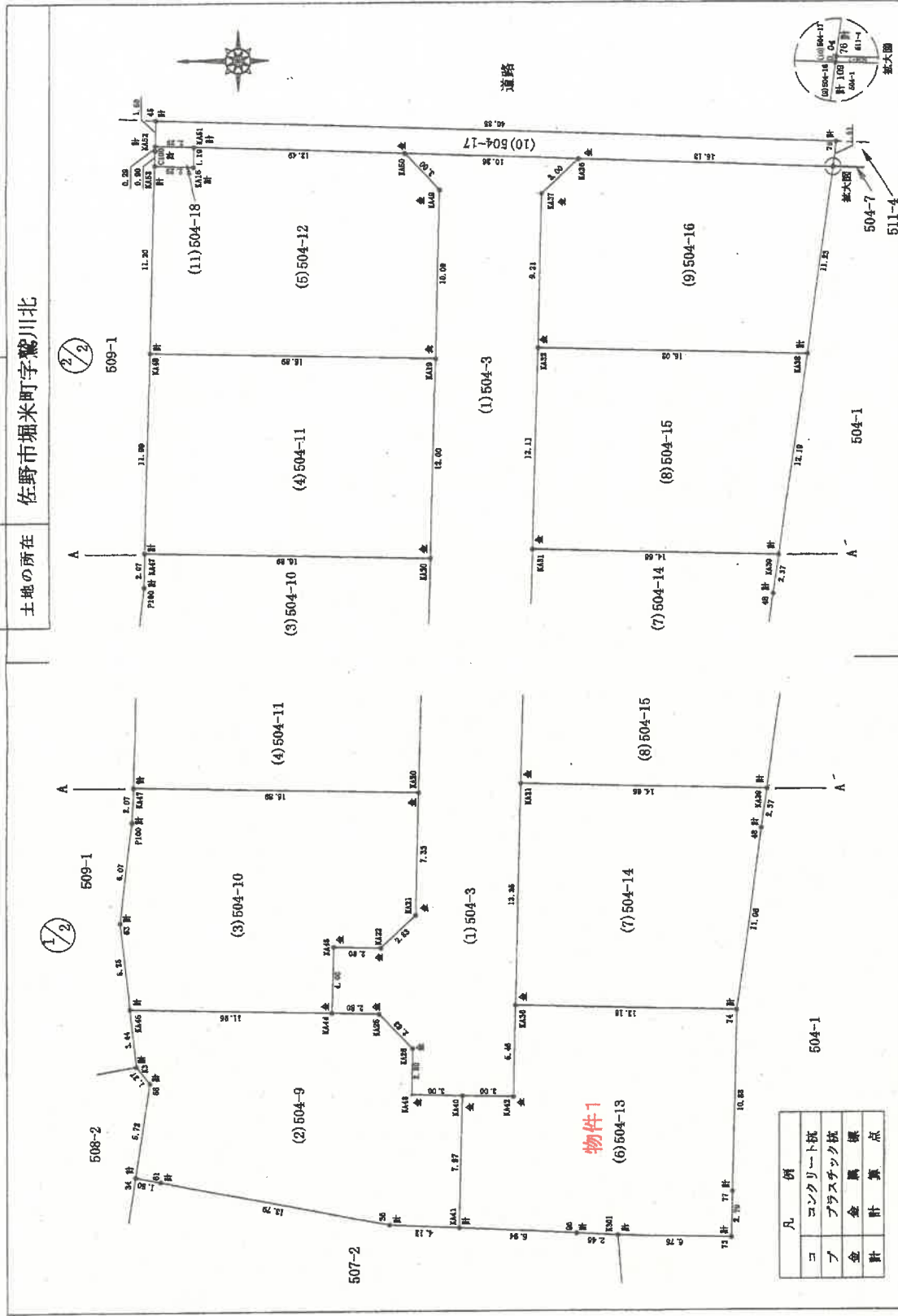
請求番号：22-1
 (1/1)

登記年月日：平成30年4月12日

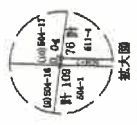
地積測量図 1/4

地番 504-3, -9 乃至 -18

土地の所在 佐野市堀米町字鷺川北



凡例	
コ	コンクリート杭
ブ	ブラスデンク杭
金	金属標
計	計算点



作成者	申請人	縮尺
		1 / 250

平成 30年 3月 23日(作成)

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

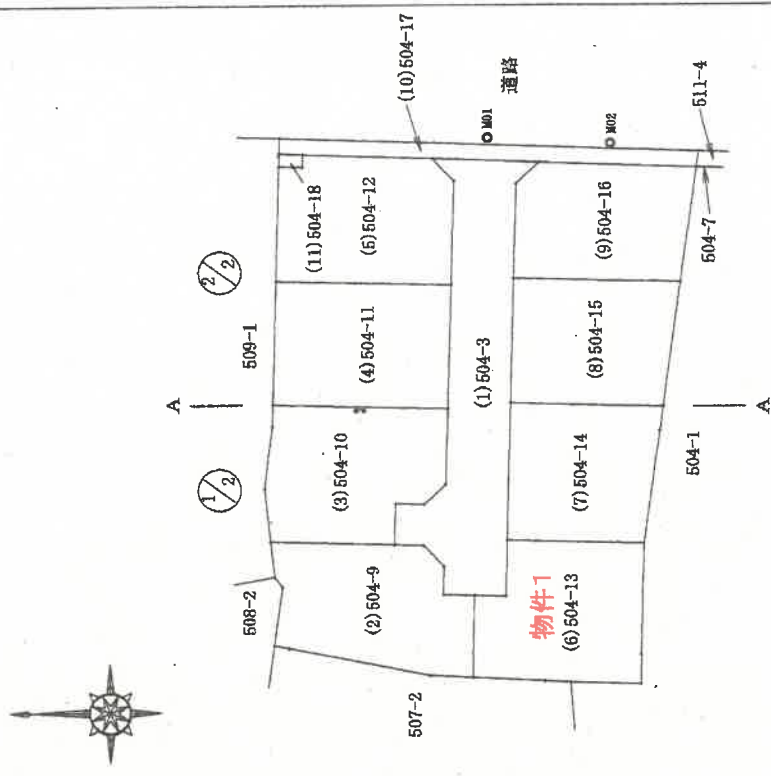
登記年月日：平成30年4月12日

地積測量図 $\frac{2}{4}$

地番 504-3, -9 乃至 -18

土地の所在 佐野市堀米町字鷺川北

全図



求積表

(任意継続)

地番点	(1)504-3				備考
	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn (Xn+1 - Xn-1)	
KA36	107.021	96.576	8.066	778.877376	
KA60	117.276	96.945	8.198	794.765110	
KA49	115.219	94.760	-1.809	-171.420840	
KA19	115.467	84.672	0.549	46.484928	
EA20	115.768	72.673	0.483	35.101059	
KA21	115.960	65.338	2.230	146.703740	
KA22	117.998	63.382	4.847	307.212554	
KA45	120.797	63.449	2.900	184.002100	
EA44	120.898	59.460	-2.099	-160.465650	
KA25	118.098	59.379	-4.751	-282.109629	
KA26	116.147	57.325	-1.882	-107.886650	
KA43	116.216	54.525	-2.930	-159.768260	
KA40	113.217	54.455	-6.999	-328.675545	
KA42	110.217	54.379	-3.140	-170.760060	
KA30	110.077	59.843	-0.473	-28.305739	
KA31	109.744	73.196	-0.638	-46.698410	
KA32	109.439	85.306	-0.533	-45.467565	
KA37	109.211	94.521	-2.418	-228.551778	
併面積				564.057850	
面積				282.028925	
地積				282.02㎡	

測地系	任意継続
測量年月日	平成30年 3月23日
測量方法	トータルステーション

測地系	基準点の名称及び座標値			測量種別		
	使用点	点名	X座標		Y座標	
任意	恒久的地物	M01	111.988	98.034	マンホール中心	TS測量
	恒久的地物	M02	100.183	98.398	マンホール中心	TS測量

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

平成 30年 3月 23日(作成)

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成30年4月12日

地積測量図 3/4

地番 504-3-9 乃至 -18

土地の所在 佐野市堀米町字鷺川北

求積表

(任意座標)

地番点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
KA53	132.080	96.276	2.576	247.904126	金屬標
KA48	132.359	86.074	-16.613	-1413.334302	金屬標
KA18	115.467	84.072	-17.140	-1451.270900	
KA49	116.219	94.760	1.809	171.420840	
KA50	117.276	96.946	14.543	1409.871135	金屬標
KA51	129.762	97.392	12.608	2218.179136	金屬標
KA16	129.784	96.194	2.318	222.977622	金屬標
併面積				406.744486	
面積				202.872243	
地積				202.87㎡	

(6)504-13

地番点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
KA30	110.077	59.843	13.303	796.091429	
KA42	110.217	54.379	3.140	170.760060	
KA40	113.217	54.455	3.188	173.602540	
KA41	113.405	46.480	-6.748	-313.647040	金屬標
90	106.469	46.136	-9.396	-433.493856	金屬標
K301	104.009	46.014	-9.216	-424.065024	金屬標
73	97.263	46.846	-6.826	-312.888960	金屬標
77	97.184	48.638	-0.339	-16.488282	金屬標
74	96.914	59.517	12.893	767.352681	金屬標
併面積				407.203566	
面積				203.601779	
地積				203.60㎡	

(7)504-14

地番点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
KA31	109.744	73.195	14.964	1097.486830	
KA30	110.077	59.843	-12.830	-767.785690	
74	96.914	59.517	-14.670	-873.114390	金屬標
48	95.407	70.477	-1.631	-129.043387	金屬標
KA39	95.083	72.834	14.337	1044.221068	金屬標
併面積				371.763421	
面積				186.881710	
地積				186.88㎡	

求積表

(2)504-9

(任意座標)

地番点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
KA46	132.868	59.754	11.587	692.369598	金屬標
K3	132.485	56.329	-1.160	-65.341640	金屬標
68	131.698	55.328	0.046	2.546088	金屬標
34	132.531	49.668	-0.639	-31.737852	金屬標
61	131.059	49.375	-15.006	-740.921250	金屬標
36	117.525	46.686	-17.654	-824.176990	金屬標
KA41	113.405	46.480	-4.308	-200.236940	金屬標
KA40	113.217	54.455	2.811	163.073006	
KA43	116.216	54.525	2.930	159.758250	
KA26	116.147	57.325	1.882	107.686560	
KA25	118.098	59.379	4.761	282.109829	
KA44	120.898	59.460	14.760	877.482000	
併面積				412.896648	
面積				206.404824	
地積				206.40㎡	

(3)504-10

地番点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
KA47	132.666	73.085	16.940	1238.065900	金屬標
P100	132.708	71.010	0.770	54.677700	金屬標
63	133.426	64.976	0.160	9.746400	金屬標
KA46	132.868	59.754	-12.528	-748.698112	金屬標
KA44	120.898	59.450	-12.061	-717.026460	
KA45	120.797	63.449	-2.900	-184.002100	
KA22	117.998	63.382	-4.847	-807.312554	
KA21	115.950	65.338	-2.230	-145.703740	
KA20	115.788	72.673	16.706	1214.076138	
併面積				414.016182	
面積				207.068091	
地積				207.06㎡	

(4)504-11

地番点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn(Xn+1 - Xn-1)	備考
KA48	132.359	86.074	17.189	1462.336986	金屬標
KA47	132.666	73.085	-16.581	-1212.653235	金屬標
KA20	115.788	72.673	-17.189	-1249.176197	
KA19	115.467	84.672	16.691	1404.768152	
併面積				405.400706	
面積				202.700353	
地積				202.70㎡	

作成者

平成 30年 3月 23日(作成)

申請人

縮尺

登記年月日：平成31年2月20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12月4日 宇都宮地方法務局足利支局

建物図面 各階平面図

家屋番号 504番13

建物の所在 佐野市堀米町字鷹川北504番地13



1階

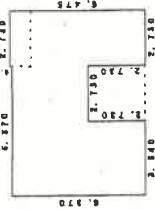


求積表

6.370	X	6.370	=	40.67690
2.730	X	6.480	=	14.90580
計				55.58270

床面積 55.48 m²

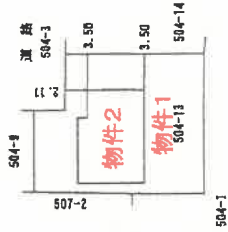
2階



求積表

6.370	X	6.370	=	23.18610
2.730	X	6.640	=	9.93740
2.730	X	6.475	=	17.66675
計				50.80075

床面積 50.80 m²



作成者

土地家屋調査士

(平成31年1月29日作成)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

申請人

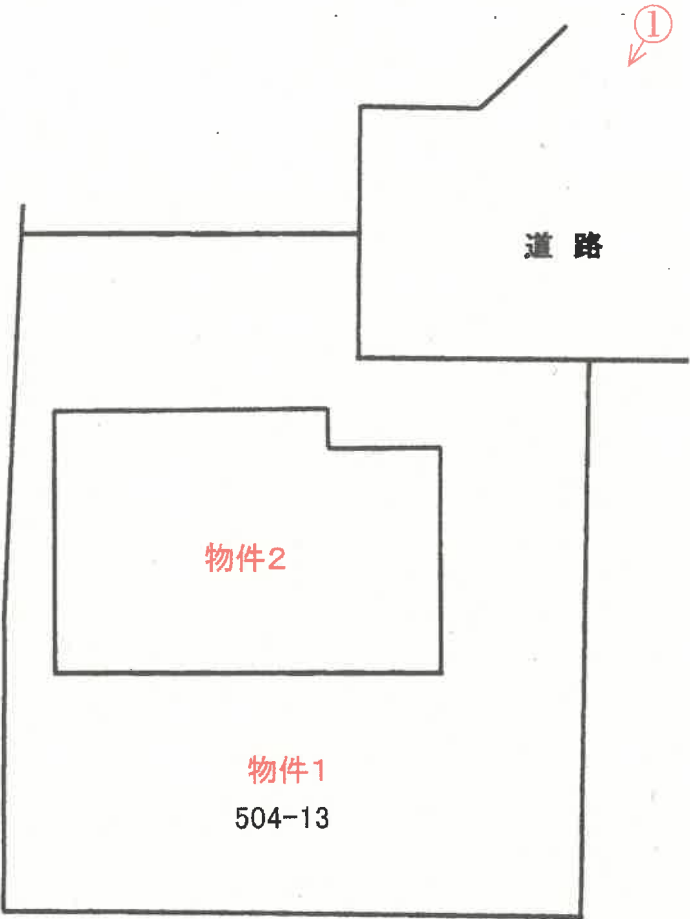
縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記官

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

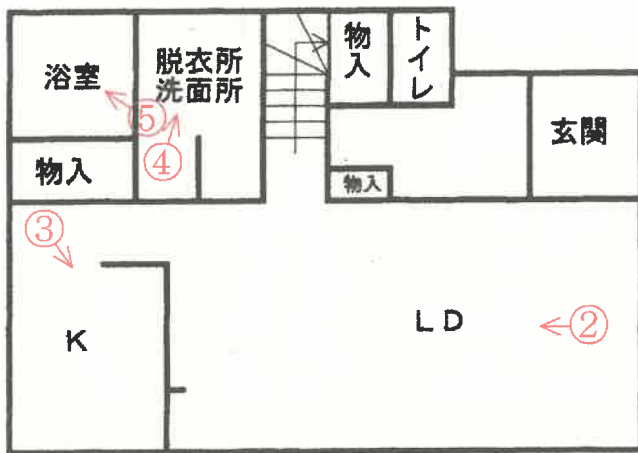


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

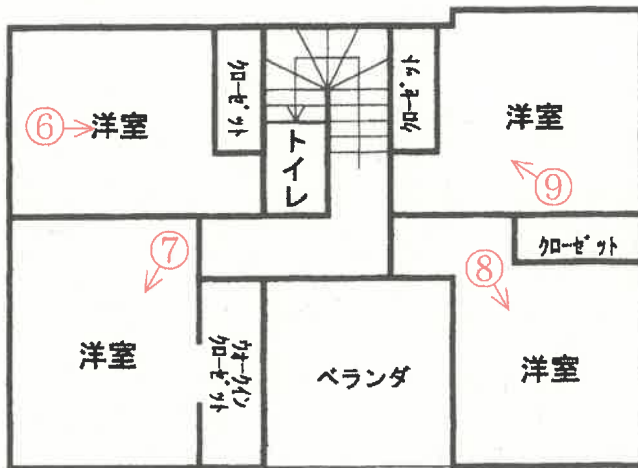
間取図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

①



外観

②



リビング・ダイニング

③



キッチン

④



脱衣所・洗面所

⑤



浴室

⑥



洋室

(15 枚目)

⑦



洋室

⑧



洋室

⑨



洋室

令和 5年 (ケ) 第 34号
令和 6年 1月17日 受 命
令和 6年 2月15日 現地調査
令和 6年 2月26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
柴 崎 博 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,255,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,988,000円
物件2 (建物)	金 9,267,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至2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の土地価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、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 地目積	佐野市堀米町字鷲川北 504番13 宅地 203.60m ²	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	佐野市堀米町字鷲川北504 番地13 504番13 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 55.48m ² 2階 50.80m ² 延床面積 106.28m 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）

位置・交通	佐野市内旧佐野市の中心部、東武佐野線「堀米」駅の東方、約0.6km（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、県道佐野田沼線西側背後の地域であり、戸建住宅を中心とし、幼稚園施設等が隣接する地域である。区画や街路は未整備であり、系統連続性等がやや劣るが、受命物件は業者により小規模開発された分譲地内である。	
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種住居地域 指定60% 指定200%
画地条件	物件1 地積：203.60㎡ 間口：約8.5m 奥行：約13.0m 形状：ほぼ整形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	物件1 北約6.0m舗装道路（建築基準法第42条第1項第2号道路に該当） *接面道路は行止り道路であり、受命物件は道路の終端部付近に位置する。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	物件1 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 壤 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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30年 8月 4日新築 経過年数 6年 経済的残存耐用年数 19年
仕様	構造 木造ルーフィングぶき2階建 屋根 アスファルトシングル等 外壁 サイディング 内壁 クロス貼りボード等 天井 クロス貼りボード等 床 フローリング等 設備 太陽光発電システム 蓄電池 ヒートポンプ給湯機 (460L)
床面積(現況)	1階55.48㎡ 2階50.80㎡ 計 106.28㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居住用として利用している。
特記事項	太陽光発電設備(蓄電池含む)は存在するが、本件評価の対象には含まれておらず、建物の評価額にも太陽光発電設備(蓄電池含む)の価格は含まれていない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	28,700	0.90	203.60	0.90	4,733,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 佐野(県)-10

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,200\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/105 = 28,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+5%補正

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2 (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
2	175,000	106.28	0.61	11,345,000

ア 再調達原価 : 175,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 106.28㎡

ウ 現 価 率

経過年数6年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数19年、

観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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19年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価20%) = 0.61

2 評価額の判定

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	4,733,000	0.40	法定地上権	1,893,000

② 内訳価格及び一括価格

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	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	4,733,000	-1,893,000	/	1.00	0.70	1,988,000
2	11,345,000	+1,893,000	1.00	1.00	0.70	9,267,000
一括価格 (合計)						11,255,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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)-10

所 在：佐野市堀米町字内堀米上東220番3

地 目：宅地

価 格：30,200円/㎡

位 置：堀米600m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：355㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西市道5.5m

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%)

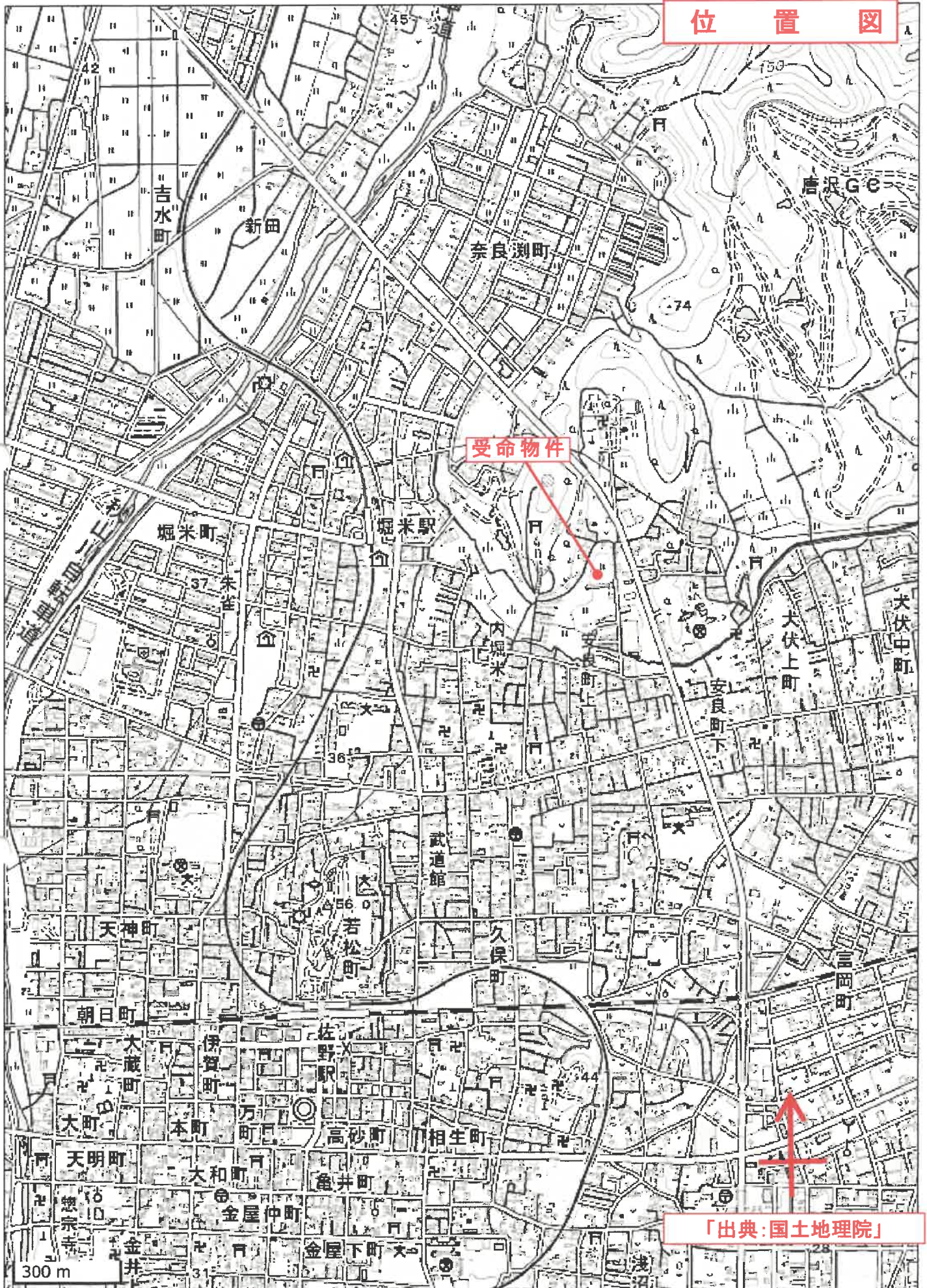
地域の概要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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

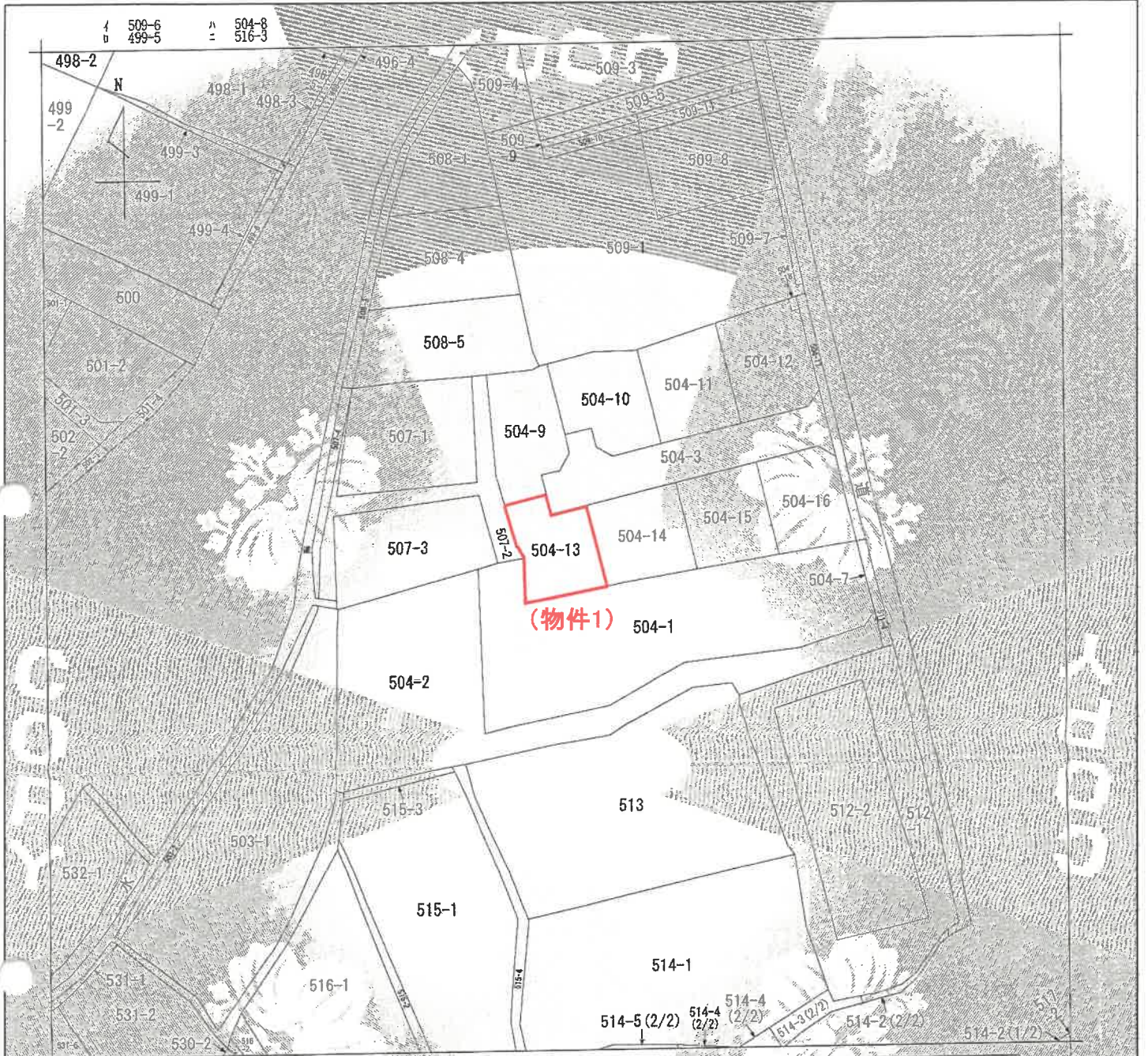
以 上

位置図



受命物件

「出典：国土地理院」



(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。



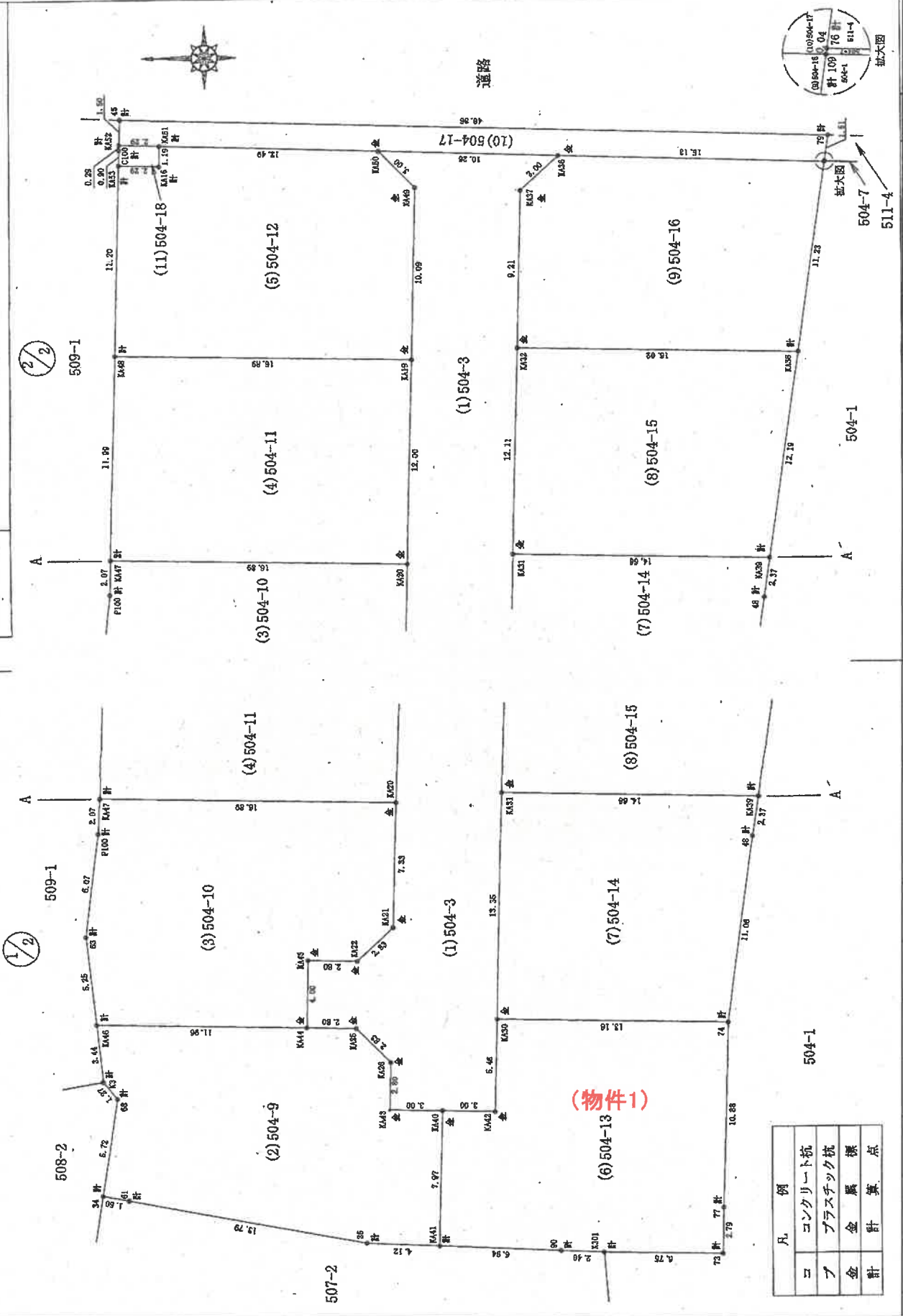
請求部分	所在	佐野市堀米町字鶯川北		地番	504番13		
出力縮尺	1/600	精度区分		図標番号又は記号		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和52年12月20日		補記事項		

A3版をA4版に縮小

地積測量図 $\frac{1}{4}$

地番 504-3, -9 乃至 -18

土地の所在 佐野市堀米町字鷺川北



(物件1)

凡例	
コ	コンクリート杭
ブ	プラスチック杭
金	金属標
計	計算点

A3版をA4版に縮小

建物図面
各階平面図

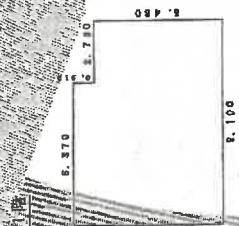
家屋番号 504番13

建物の所在 佐野市堀米町字蔵川北504番地1.3



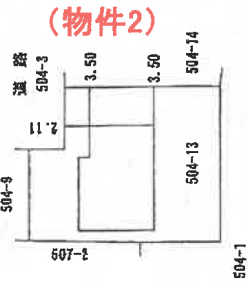
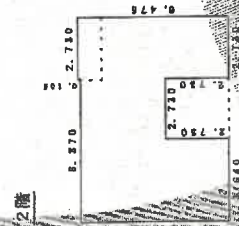
1階

求積表	
8.370 X 6.370	= 40.57890
2.730 X 5.460	= 14.90580
計	55.48470
床面積	55.48 m ²



2階

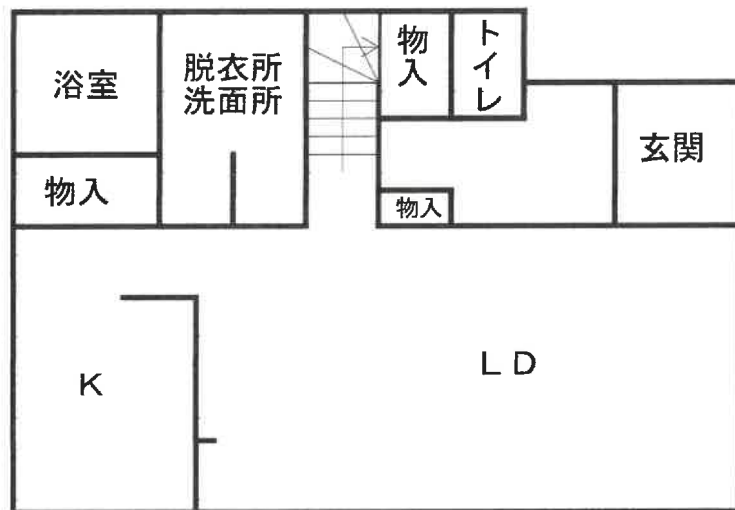
求積表	
8.640 X 6.370	= 23.18480
2.730 X 3.640	= 9.93720
2.730 X 6.475	= 17.67675
計	50.8075
床面積	50.80 m ²



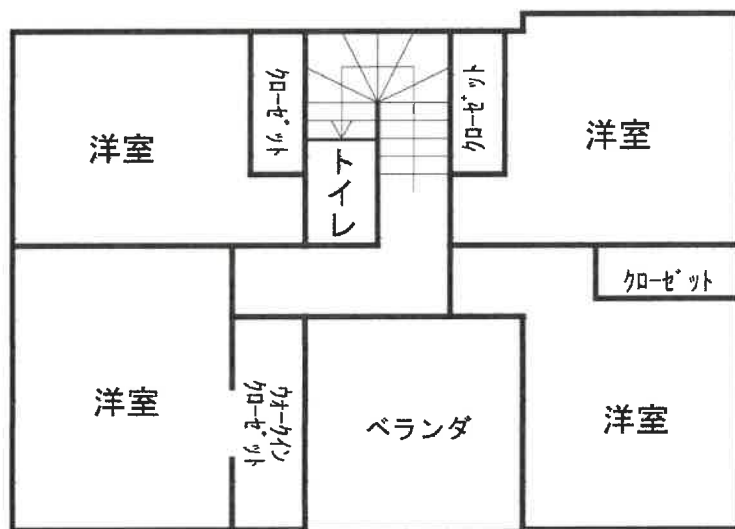
間 取 図

* 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



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

