

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 7 年 4 月 25 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 7 年 5 月 2 1 日から 令和 7 年 5 月 2 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 4 日 午前 1 1 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所足利支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 7 日 午前 1 1 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所足利支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 9 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 7 年 4 月 2 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 350, 000 1, 080, 000	一括	270, 000	40, 491	非課税
1	516, 000				
2	834, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 佐野市赤見町字越所
地 番 4741 番 1
地 目 宅地
地 積 297.18 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 佐野市赤見町字越所 4741 番地 1
家屋 番号 4741 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 78.34 平方メートル
2 階 51.34 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 11 日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 小 濱 智 英

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 1】

A 及び B が占有している。B の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

A 及び B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

周辺隣地との境界が不明確である。

《 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 佐野市赤見町字越所
地 番 4 7 4 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 9 7 . 1 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐野市赤見町字越所 4 7 4 1 番地 1
家屋 番号 4 7 4 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8 . 3 4 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

令和6年(ケ)第 36号
令和6年12月 4日受理
令和7年 2月 7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 佐野市赤見町字越所
地 番 4741番1
地 目 宅地
地 積 297.18平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 佐野市赤見町字越所4741番地1
家屋 番号 4741番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 78.34平方メートル
2階 51.34平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県佐野市赤見町4741番地1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 上記の者ら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	☒ 本土地上に、物置（工作物）が存在する ☒ 本土地上には東京電力管理にかかる電柱が存在する		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態の住居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 ☐ 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1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者ら ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(A破産管財人) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 (建物共有者B) ■所有権 (建物共有者A)	
占有開始時期		平成8年6月22日ころ (物件2の建物建築時期)	
最初の	契約日	平成8年6月22日ころ	
契約等	期間	平成8年6月22日ころから ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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		毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (A破産管財人)	1 土地所有者で建物共有者Aは、建物共有者Bの父親です。親子の関係であり、地代等の金銭の授受はないものと思われます。 2 本建物は、AとBが居住して、住居として使用していましたが、Aが老人ホームに入所し、Bは入院中ですので、現在は空き家の状態です。 3 本建物は、南西側隣接地に庇が越境している可能性があります。 4 現時点で、本物件については、破産財団から財団放棄していません。
■ D (B代理人)	1 Bは現在入院中です。 2 Bの受入施設が見つければ転居予定です。

(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、建物共有らが本建物の敷地として使用し、本建物を動産を残置した空き家の状態で建物共有者らが住居として使用しているものである。
- 3 本建物は、リビング・ダイニングにきしみが認められる。
- 4 本土地の境界は、南角付近には小型のプラスチック杭の跡と思われる痕跡はあるものの現況上判然とせず、本建物の底部分が南西側隣接地に越境している可能性がある。
- 5 本土地上にある物置は、壁が塩化ビニール製波板を使用して簡易な素材であること、壁の上部が屋根まで届いていないことなどから建物ではなく、工作物として認めた。
- 6 本土地の北東側に幅員約6mの舗装された市道（赤見218号線）が、南東側に幅員約2.3mの舗装された市道（赤見217号線、建築基準法42条2項に該当）が各接面している。

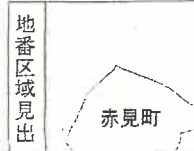
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月11日 (水) 10:45-11:10	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12月11日 (水) 11:50-12:00	宇都宮地方法務局足利支局	公図写し、地積測量図写し、登記事項要約書各入手
6年12月11日 (水) 16:40-17:00	佐野市役所資産税課 建築指導課 道路河川課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
6年12月11日 (水)	当庁	A破産管財人Cから電話聴取
6年12月12日 (木)	当庁	B代理人Dから電話聴取
6年12月18日 (水) 14:40-15:40	物件所在地	建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
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6年12月18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。 ☐ 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



(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 分	所 在	佐野市赤見町字越所				地 番	4741番1			
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。

令和6年10月15日
宇都宮地方法務局足利支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成9年4月15日

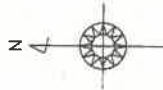
0003446

前

地番 4741-3

地積測量図

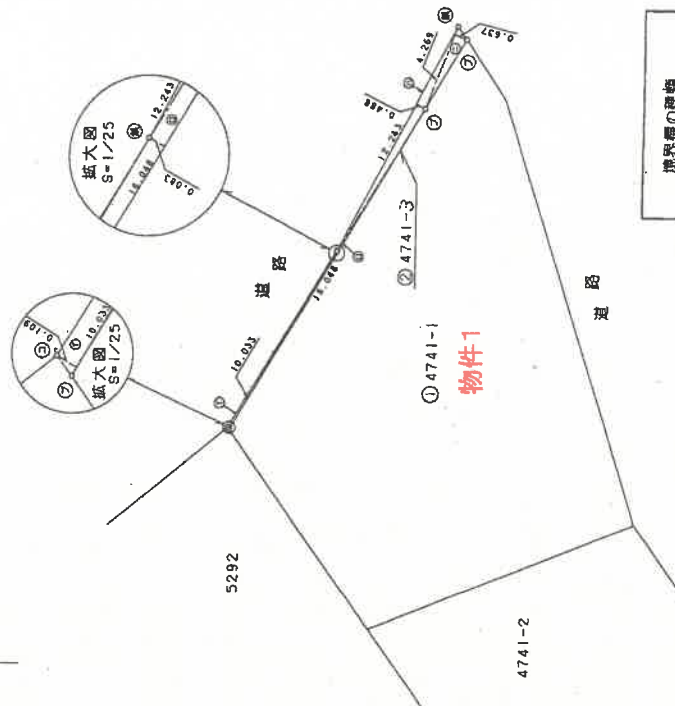
土地の所在 佐野市赤見町字越所



三斜求積表

② 地番 4741-3				
NO.	底辺	高さ	価	面積
1	10.033	0.109		1.093597
2	18.048	0.083		1.497984
3	12.243	0.488		5.974584
4	4.269	0.637		2.719353
			倍面積	11.285518
			面積	5.6427590
			地積	5.64
① 地番 4741-1				
公積	302.83	総計		5.6427590
		残地		297.1872410
		地積		297.18

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



境界線の電線
 ③：コンクリート杭
 ④：プラスチック杭
 ⑤：金属プレート
 ⑥：旗

S49年4月15日登記

製作者

土地家

8年8月6日作製

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

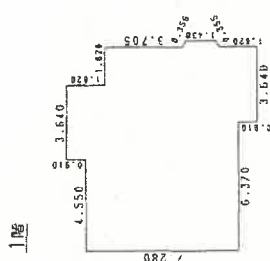
登記年月日：平成8年6月28日

建各階平面圖

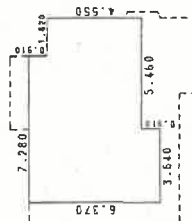
1002403 各階平面図

房屋番号 4741-1

佐野市赤見町字越所4741番地1

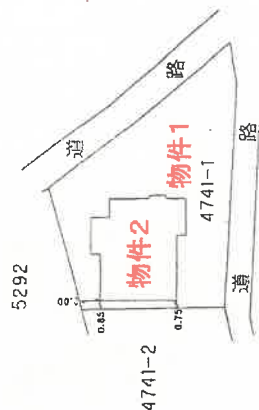
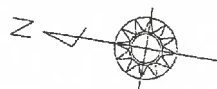


東 糖 麥	
3,540 x	0,910
8,190 x	0,910
10,010 x	3,705
(10 010	/
10,328 x	1,438
10,328 x	1,539
10,010 x	0,910
(10,328 +	0,158
10,010 x	0,910
3,540 x	0,910
計	
78,349,087	

床面積 78.34 m²

求積表

$7.280 \times 0.910 =$	6.524800
$9.100 \times 4.550 =$	41.405000
$3.640 \times 0.910 =$	3.312400
合計	51.342200

床面積 51.34 m²

SH 8 年 6 月 8 日 登記

省製作

士地家田西查士

5月25日(作製.)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人譜

箱尺 $\frac{1}{500}$

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

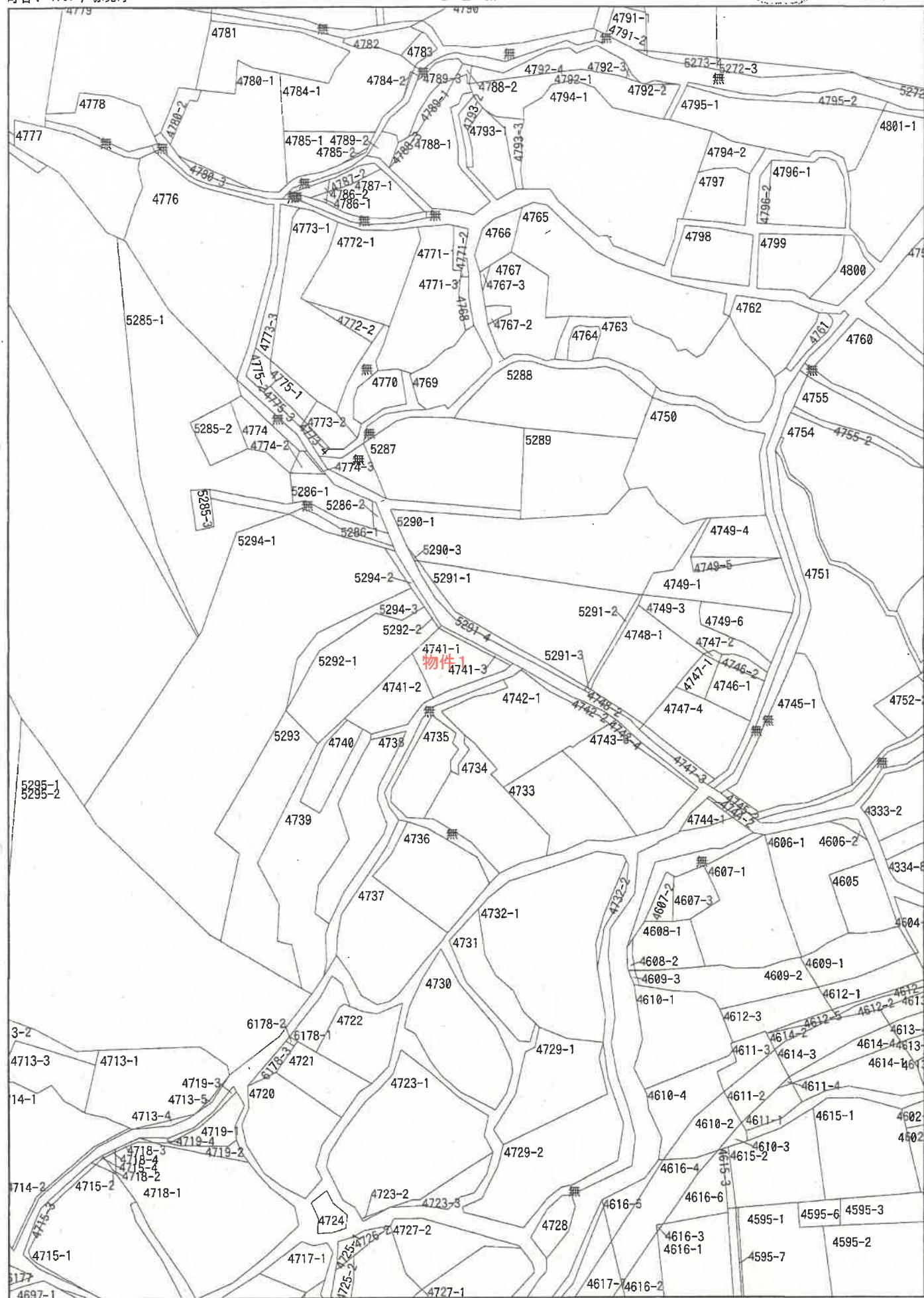
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月15日 宇都宮地方方法務局足利支局

令和6年10月15日

宇都宮地方法務局足利支局

22. 23. 24.

请求番号: 14-2



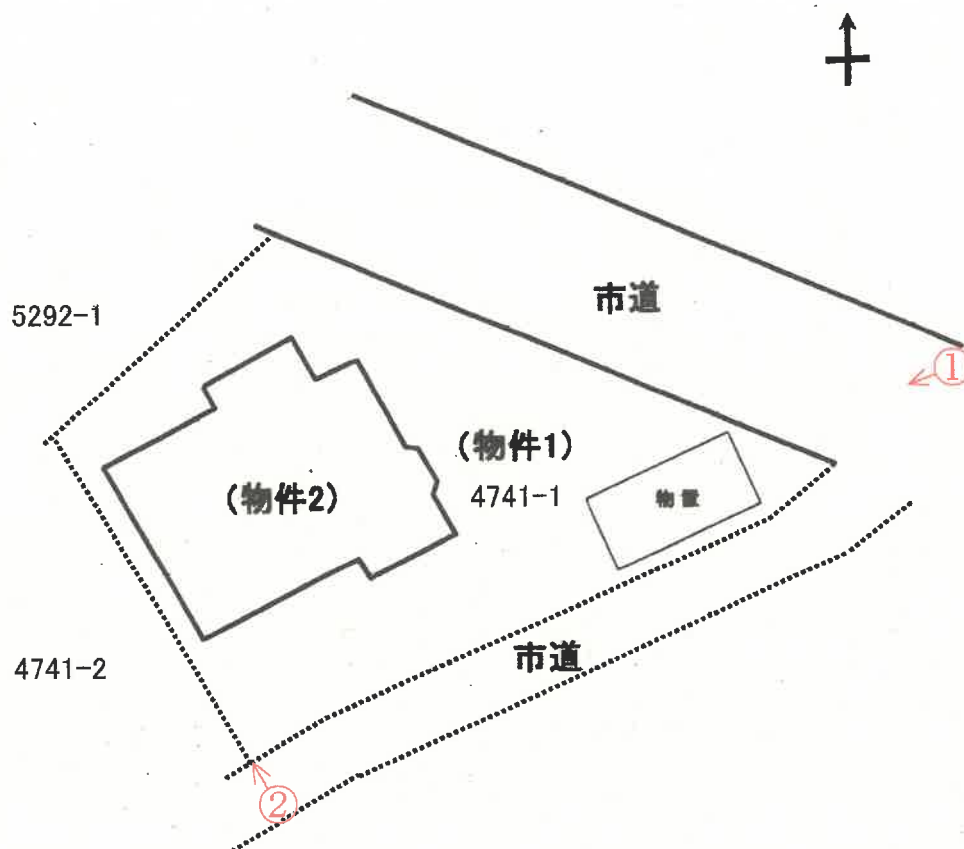
この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違 佐野市 資産税課

(10 枚目)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

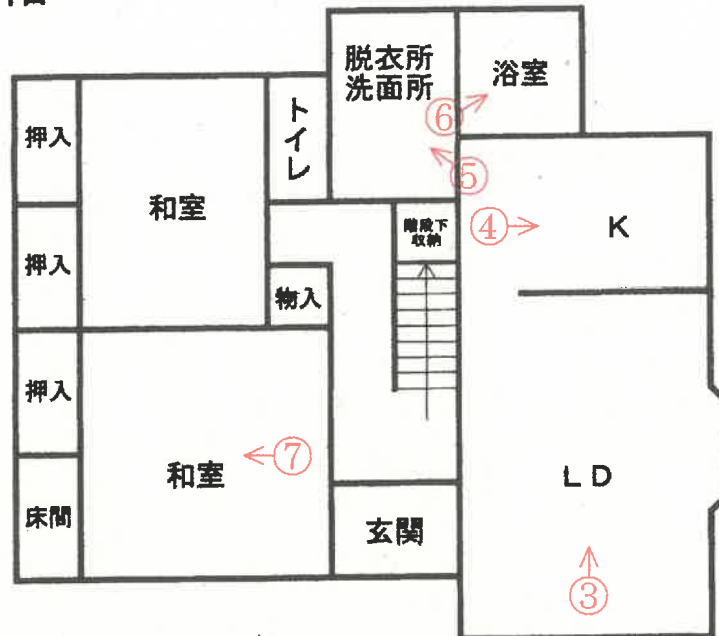


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

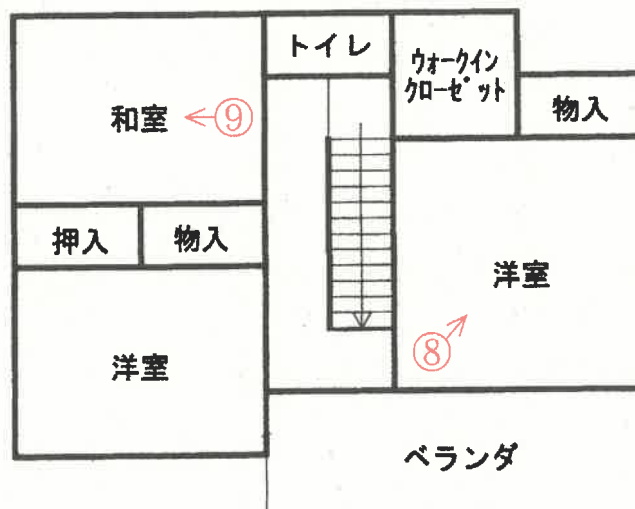
間 取 図

←○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



南西側隣接地と本件建物(右側)の底の状況

③



リビング・ダイニング

④



キッチン

⑤



脱衣所・洗面所

⑥



浴室

⑦



和室

⑧



洋室

⑨



和室

令和 6年（ケ）第 36号
令和 6年11月26日 受 命
令和 6年12月18日 現地調査
令和 7年 2月 6日 評 価
令和 7年 2月 7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 1, 3 5 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	5 1 6, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金	8 3 4, 0 0 0 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 所有者	佐野市赤見町字越所 4 7 4 1 番 1 宅地 297.18m ² A	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 所有者 共有持分 所有者 共有持分	佐野市赤見町字越所 4 7 4 1 番地 1 4 7 4 1 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 78.34m ² 2階 51.34m ² 延床面積 129.68m ² A 2分の1 B 2分の1	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北西部、東武佐野線「吉水」駅の西方、約5.8km（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、国道293号北側背後の地域であり、農地や平地林を中心に住宅が散在する地域である。地域の西側はゴルフ場等としても利用されている山林となっている。	
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	物件1 地積 : 297.18㎡ 間口 : 約23.0m（北東側） 奥行 : 約12.0m～19.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦であるが、北西側及び南東側境界付近は、敷地の一部が法面となっていると思われる。 高低差 : 北東側道路より約0～0.9m高い 南東側道路境界付近は高低差約0.8～1.2m程度の法面となっており、受命物件側が高い。 北西側の隣地境界付近は高低差約2.5m程度の法面となっており、受命物件側が低い。 接面道路との関係：角地 *一部境界が判然とせず、立ち入れない部分もあるため画地条件は公図によった。尚、正確な土地の形状や面積の確定には専門家による測量を要する。	
接面道路の状況	物件1 北東約6.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南東約2.3m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当） *南東側道路は42条2項道路であり、受命物件はセットバックを要すると思われる。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。 南西側境界付近で、物件2の底が隣地に越境している可能性がある。	

供給処理施設	物件1 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし *上水道については周辺居住者との私設共同管により引水している。 (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	(定着物等) 物件1上には工作物として物置が1基存在する。また、電柱が2本、支線が1本存在する。 (埋蔵文化財について) 埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 (建物再建築について) 受命物件は市街化調整区域内である。佐野市役所都市計画課において調査したところ、受命物件に関する都市計画法上の建物再建築の取扱いについては、現時点では不明とのことであった。尚、詳細は佐野市役所都市計画課に問い合わせを要する。

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成 8年 6月22日新築 29年 満了
仕 様	構造 屋根 外 壁 内 壁 天 井 床 木造瓦葺 2階建 日本瓦等 吹付等 クロス合板等 クロス合板等 畳、フローリング等
床面積（現況）	1階78.34㎡ 2階51.34㎡ 計 129.68㎡
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	やや劣る 床には複数の緩くなっている部分がみられた。
建物の利用状況	建物共有者が占有している。
特 記 事 項	

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	9,020	0.78	297.18	0.80	1,673,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐野-21

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,400\text{円}/\text{㎡} \times 97.6/100 \times 100/100 \times 100/145 = 9,020\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-2.20%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+45%補正

イ 個別格差：角地+2 高低差▲5 形状▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.80

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	185,000	129.68	0.05	1,200,000

建物は経済的残存耐用年数を超過していることから、現況等を考慮し現価率を5%と査定した。

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	1,673,000	0.30	法定地上権	502,000

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	1,673,000	-502,000		0.63	0.70	516,000
2	1,200,000	+502,000	1.00	0.70	0.70	834,000
一括価格 (合計)						1,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.63 物件2 0.70

物件1 境界不明▲10 調整区域内物件▲30

物件2 調整区域内物件▲30

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 地価公示価格 佐野-21

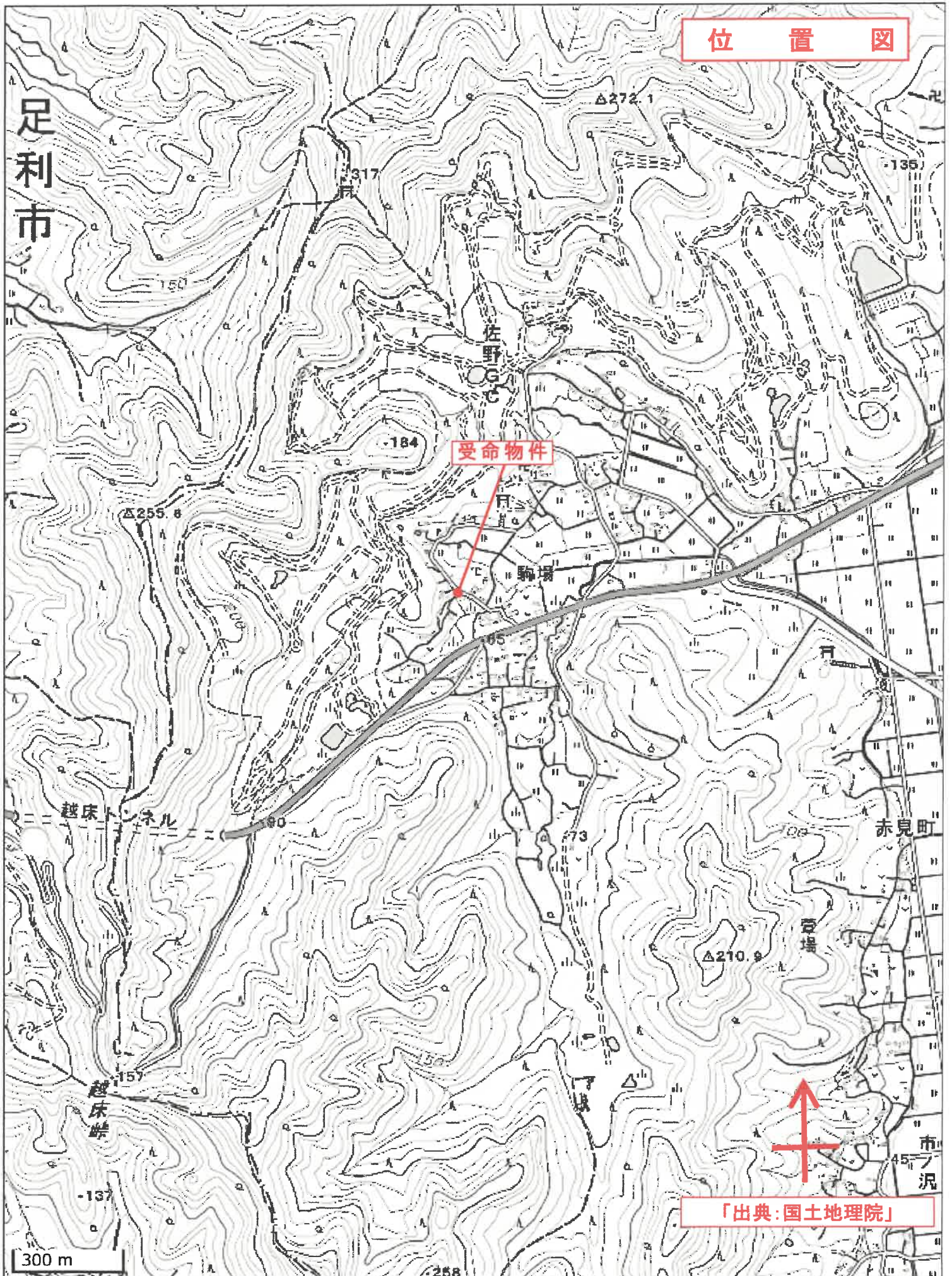
所 在：佐野市戸奈良町字羽室857番1
地 目：宅地
価 格：13,400円／㎡
位 置：田沼2.3km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：856㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西県道6.5m
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

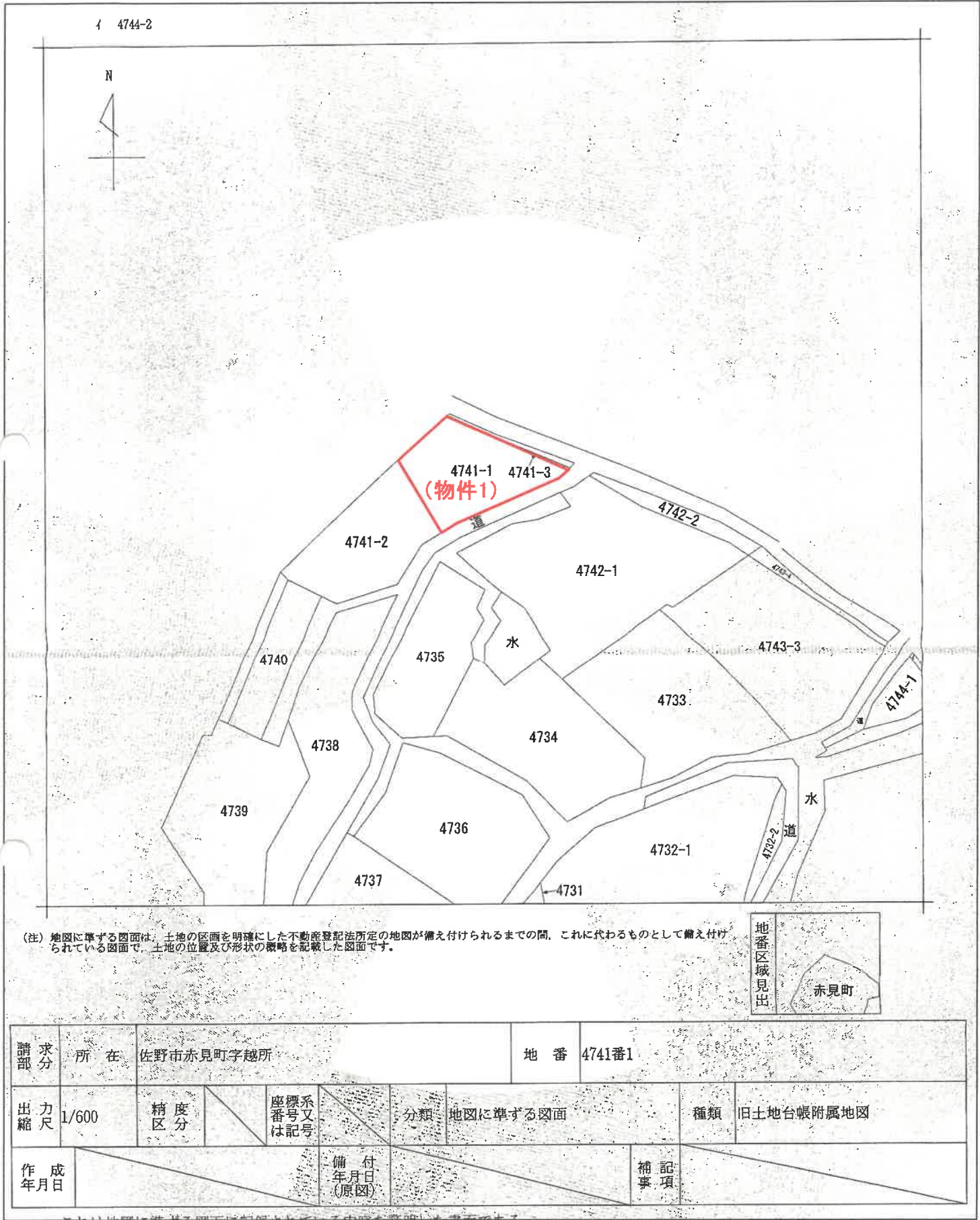
第7 附属資料

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

以 上

位置図

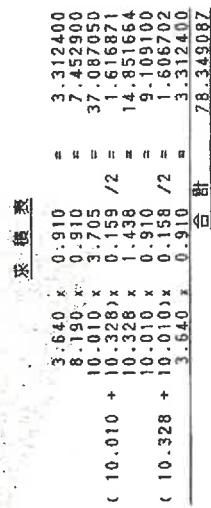
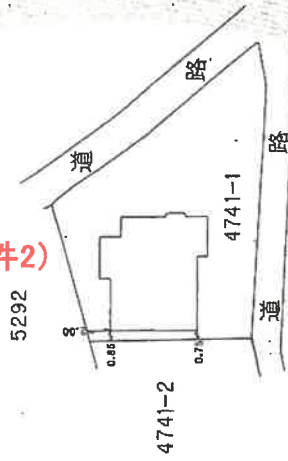
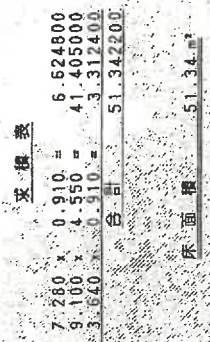




2403 各階平面図

家屋番号

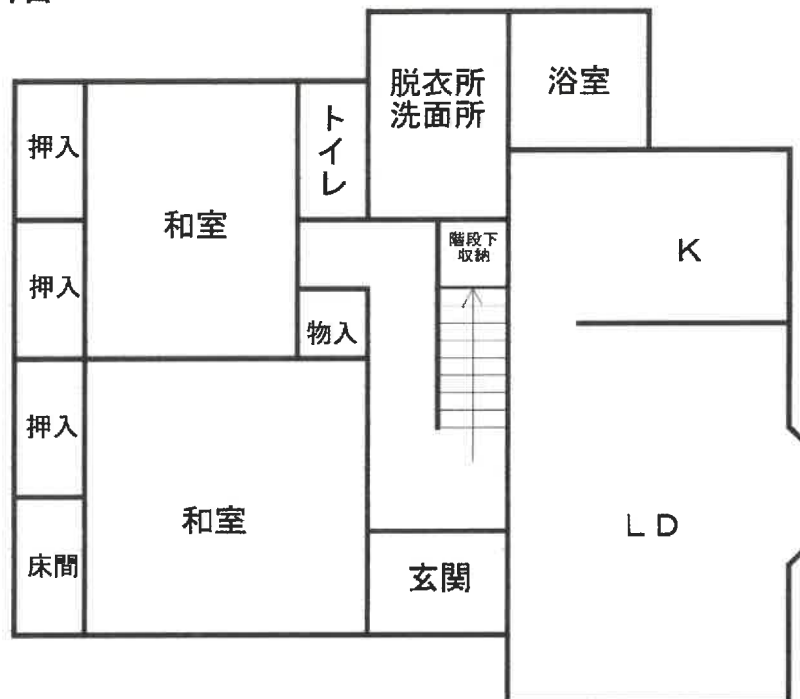
佐野市赤見田字越所4741番地1

床面積 78.34 m²

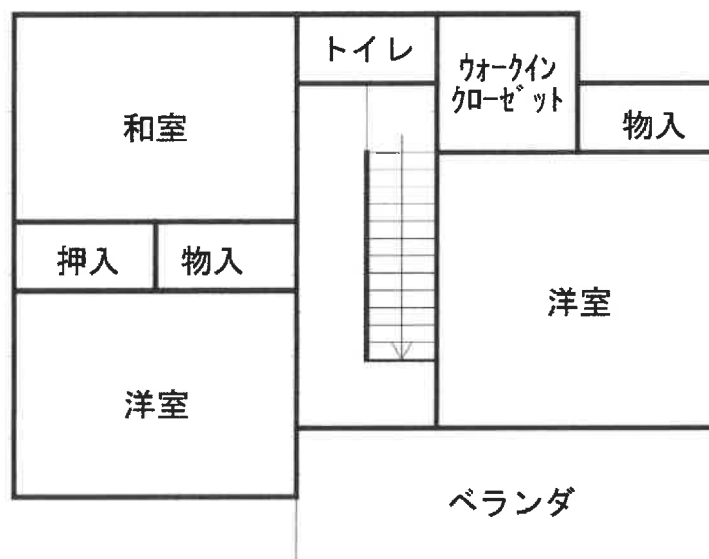
SH 8 年 6 月 8 日 登記

* 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

