

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 21 日から 令和 7 年 5 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 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売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 17 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 7 年 6 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 9 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 7 年 4 月 25 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）
1～3	1,978,000 1,582,400	一括	395,600	52,823	0
1	1,034,000				
2	434,000				
3	510,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 佐野市小中町字五箇
 地 番 1 6 3 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9 6 . 4 3 平方メートル

- 2 所 在 佐野市小中町字五箇
 地 番 1 6 3 9 番 1
 地 目 畑
 地 積 3 4 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 佐野市小中町字五箇 1 6 3 9 番地 2
 家屋 番号 1 6 3 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9 8 . 2 4 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 1 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月10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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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 佐野市小中町字五箇
 地 番 1 6 3 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9 6 . 4 3 平方メートル

2 所 在 佐野市小中町字五箇
 地 番 1 6 3 9 番 1
 地 目 畑
 地 積 3 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 佐野市小中町字五箇 1 6 3 9 番地 2
 家屋 番号 1 6 3 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9 8 . 2 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 1 8 平方メートル

令和6年(ヌ)第 21号
令和6年12月25日受理
令和7年 2月20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 | 佐野市小中町字五箇 |
| | 地 番 | 1 6 3 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6. 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市小中町字五箇 |
| | 地 番 | 1 6 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 4 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐野市小中町字五箇 1 6 3 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 8. 2 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県佐野市小中町1639番地2		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件2）		
形状	☒ 公図のとおり（物件2） ☒ 地積測量図のとおり（物件1） ☐ 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 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、物件2の土地を資材置場として使用して各占有している ☐ 「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の土地上に土地の定着物たるカーポート1基が存在する ☒ 物件1及び物件2の土地には東京電力管理にかかる電柱が各存在する		
建物	物件3		
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：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約18㎡ }		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。 2 本建物は、15年くらい前に、浴室、台所、トイレ、廊下のリフォームをしています。本建物に雨漏りはありませんが、トイレのリモコンの故障かと思いますが、リモコンでは水が流せず、タンクにあるレバーを引いてしか水は流せません。また、洗面台の排水が詰まり気味です。 3 本建物内で犬を1匹飼っていたことがあります。今は飼っていません。 4 物件2の土地は、4年くらい前に亡くなった父が資材置場として赤土や砂利、ドラム缶などを置いていましたが、10年くらいはそのままになっていると思います。

(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 物件1の土地は、債務者が本建物の敷地として使用し、本建物に債務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。また、物件2の土地は、債務者が土砂等を置いて資材置場として使用している。
- 3 物件2の土地には、赤土や砂利が積まれ、ドラム缶などが放置された状態である。
- 4 物件2の土地は、登記簿上の地目は「畑」であるが、佐野市農業委員会によれば、農地法4条による資材置場としての転用許可を受けているため、入札に際して、佐野市農業委員会において発行される農地買受適格証明書の添付は必要ないとのことである。
- 5 物件1、2の西側に幅員約2.8～3m（舗装幅員約2.2m）の市道（建築基準法42条2項に該当、赤見126号線）が、物件2の南側に幅員約6.6mの舗装された市道（建築基準法42条1項1号に該当、旗川3号線）が各接面している。物件1から上記西側市道へは物件2を通じて通行している。西側市道の舗装面にセンターを示すと思われる鋸があり、そこから物件1にあるブロック塀までが約2mあることから物件1の土地はセットバックしているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

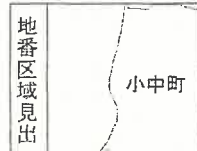
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月8日 (水) 10:10-10:25	足利市役所税務課 建築・住宅政策課 道路河川保全課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年1月8日 (水) 10:45-11:00	物件所在地	全戸不在 (通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
7年1月8日 (水) 12:10-12:15	宇都宮地方法務局足利 支局	登記事項要約書入手
7年1月23日 (木) 9:45-11:00	物件所在地	債務者と面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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1月23日 目的物件は、施錠されており、応答がなく不在であると見込まれたので、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ところ、債務者が在宅していた。 ☐ 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

イ 1652-3 ハ 1652-6
 3 1652-5



(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	佐野市小中町字五箇			地番	1639番2		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和42年5月8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11月18日
 宇都宮地方法務局足利支局
 登記官

請求番号：14-1
 (1/1)

登記年月日：昭和51年1月26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6年11月18日 宇都宮地方検察庁足尾支局 登記官

0024934

前 1639

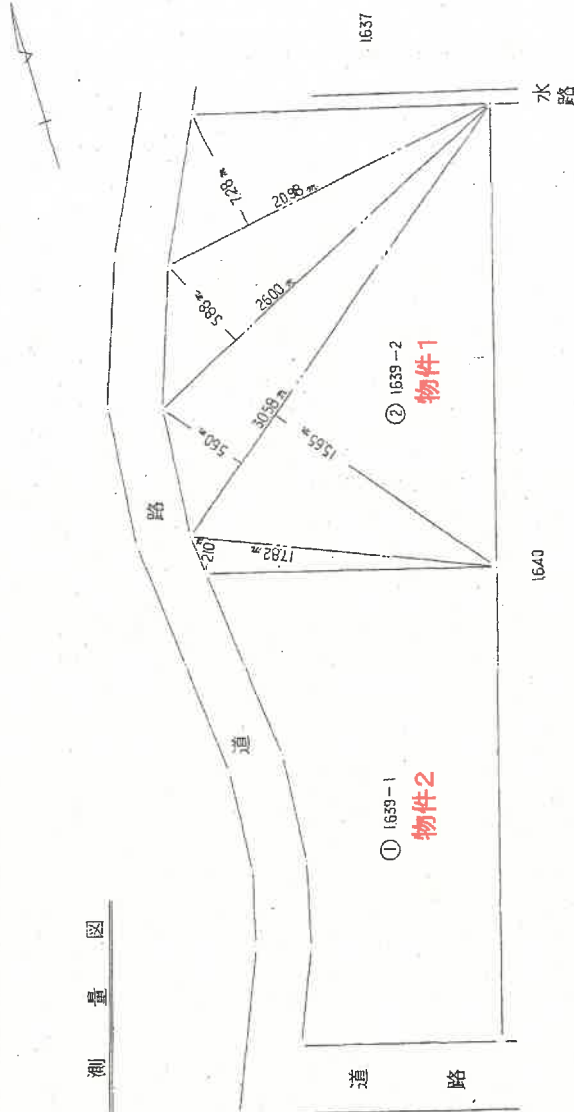
1639-2, -1

佐野市小中町字五箇

土地積測量所 在量図

地積測量図

昭和51年1月23日	製作年月日	製作者	申請人
		土家屋調査士	



SH 5/年 / 月 26日 登記

②求積

1782m × 210m = 374220m²
3038m × (560m + 1565m) = 6498250m²
2600m × 588m = 1528800m²
2098m × 728m = 1527344m²
合計 9928614m²
1/2 = 496.4307m²

①求積

862m² - 496.4307m² = 365.5693m²

地積 ② 496 m²
① 365 m²

縮尺 1/300 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(日調並 10)

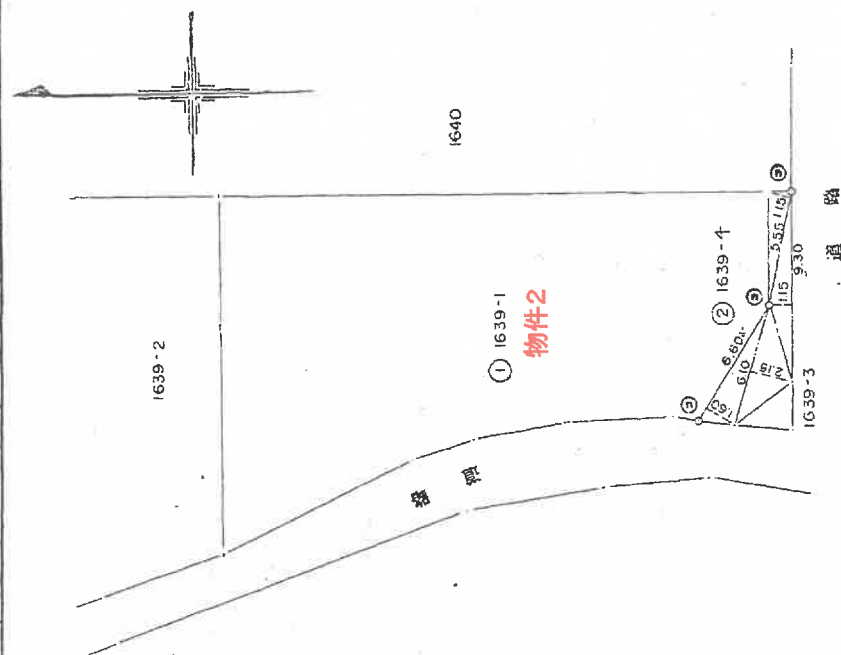
登記年月日：昭和59年10月16日

0024936

地積測量図

前	1639-4
地番	1639-4
土地の所在	佐賀県小戸町五郎

求積計算				
② 1639-4	6.60 X	1.60	=	10.5600
	6.10 X	2.15	=	13.1150
	9.30 X	1.15	=	10.6950
	5.55 X	1.15	=	6.3825
計			=	40.7525
1/2			=	20.37625
地積			=	20 m ²
残地計算				
① 1639-1	361	20.37625	=	340.62375
地積			=	340 m ²



境界線の種類	②
境界線の種類	境界線の種類

昭和59年10月16日登記

縮尺 1/250

申請人

(昭和58年4月28日作製)

作製者

(栃木県土地家屋調査士会印紙)

A4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11月18日 宇都宮地方裁判所足利支部

登記官

登記年月日：昭和57年1月11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6年11月18日 宇都宮地方延務局足利支局

(9 枚目)

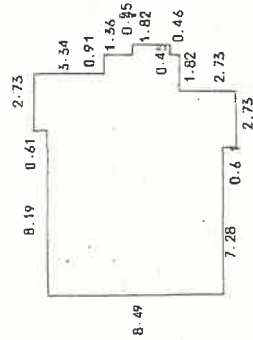
登記官

建物図面
各階平面図

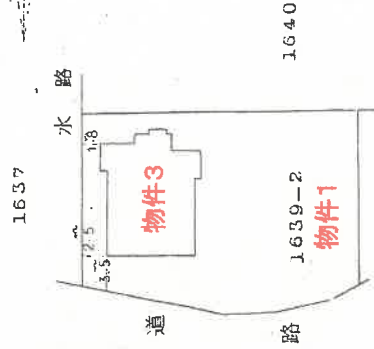
家屋番号 1639番2

建物の所在 佐野市小中町字五箇1639番地2

1015808 各階平面図



床面積 98.24 m²



昭和57年1月11日登記

作製者 土地家屋調査士

昭和57年1月9日作製

縮尺 1/250

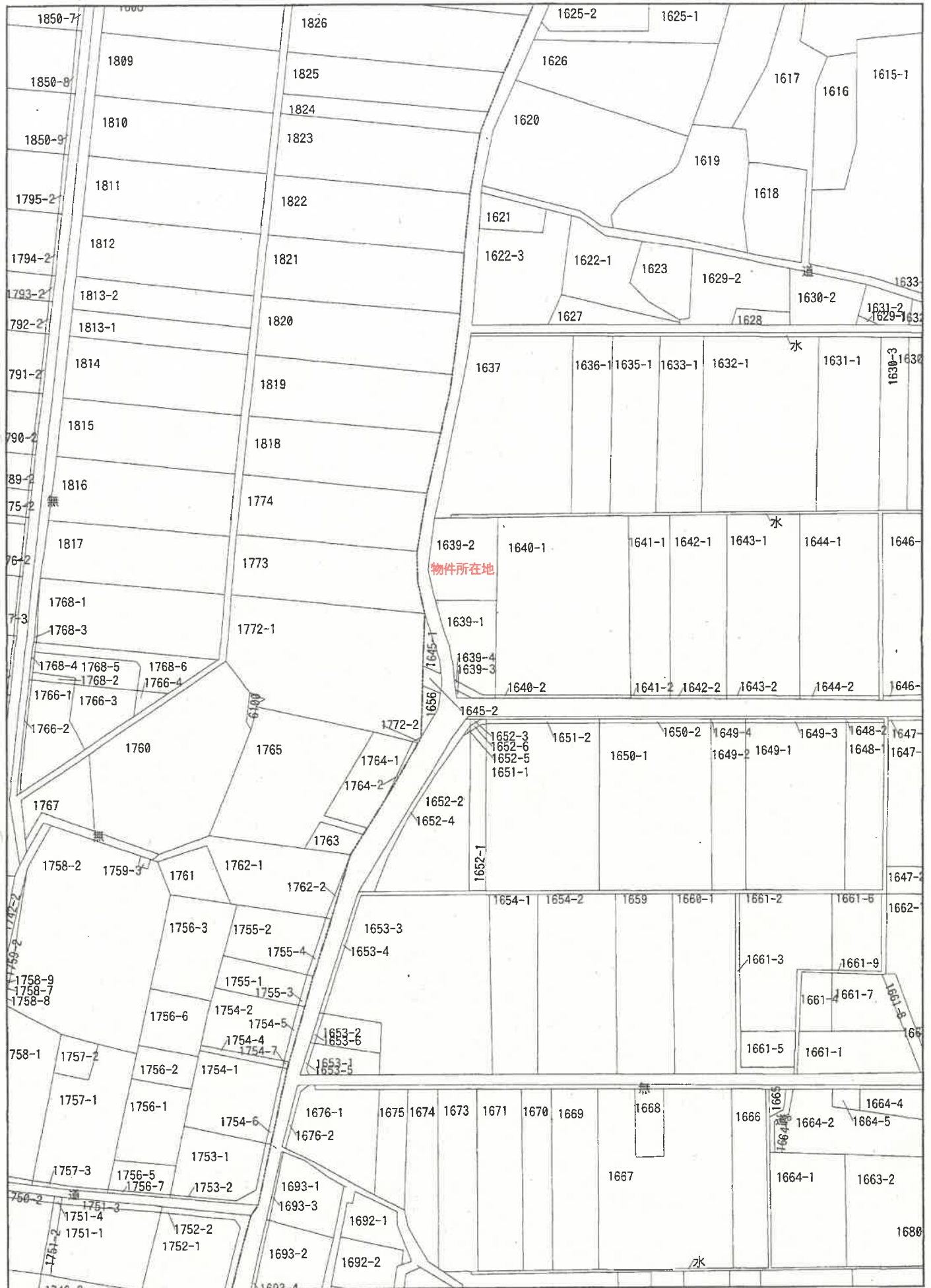
申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：14-3

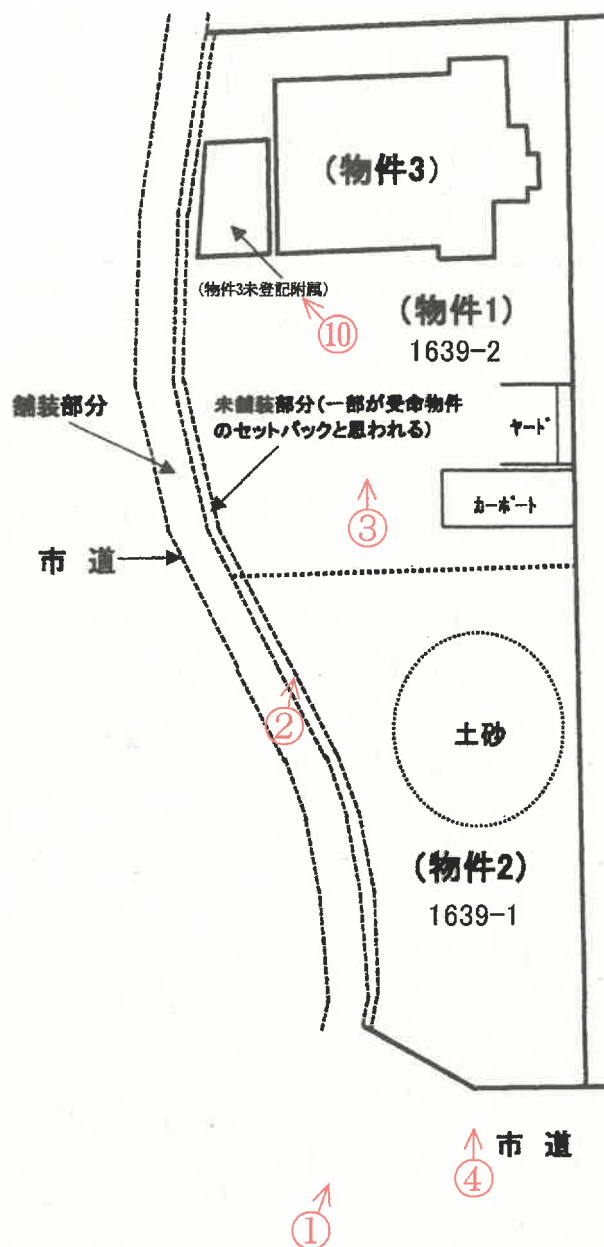


この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

佐野市 資産税課

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

(物件 3 主建物)



(物件 3 未登記附属建物)



(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



外観

③



外観

④



外観

⑤



台所

⑥



浴室

⑦



手洗

⑧



和室

⑨



和室

⑩



未登記附属建物

⑪



物置

令和 6年（ヌ）第 21号
令和 6年12月16日 受 命
令和 7年 1月23日 現地調査
令和 7年 2月17日 評 価
令和 7年 2月18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, 9 7 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 3 4, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 3 4, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 の土地価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 地目 地積	佐野市小中町字五箇 1 6 3 9 番 2 宅地 496.43m ²	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 地目 地積	佐野市小中町字五箇 1 6 3 9 番 1 畑 340.00m ²	雑種地
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	佐野市小中町字五箇 1 6 3 9 番地 2 1 6 3 9 番 2 居宅 木造瓦葺平家建 98.24m ²	ほぼ登記簿記載の通り
	符 種 構 床面積	号 類 造 積	(附属建物) 未登記 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約18.00m ²

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西部、東武佐野線「吉水」駅の西方、約2.6km（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、県道赤見本町線北側背後の地域であり、農地を中心に住宅や作業場等が散在する地域である。地域内の農地は一部が太陽光発電用地へと転用されつつある。	
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 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 : 496.43m² 間口 : 約27m 奥行 : 約17～19m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦であるが、一部庭先が盛土され高くなっている部分もある。 高低差 : 接面道路より約0.6～0.7m高い 北側隣地より約0.7m高い 接面道路との関係 : 中間画地 物件2 地積 : 340.00m² 間口 : 西側約22m 南側約5.5m 奥行 : 西側間口から約13～17m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 中心部付近に高さ約3mの土砂が放置されている。 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地 *物件2については現地概測では西側間口が公図等よりやや距離が短かった。地積測量図は残地計算のものしかいないため、物件2の正確な面積等については専門家による測量を要する。尚、面積が公簿よりやや小さい可能性があるが、評価上は形状補正による減価に含めて考慮するものとする。	

接面道路の状況	物件 1 西約2.8～3m舗装・一部未舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) 物件 2 南約6.6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 西約2.8～3m舗装・一部未舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当)
土地の利用状況等	物件 1 物件 3 の敷地として利用されている。西側道路境界付近には概ねブロック塀が設置されており、西側道路から物件 3 への出入りには、南側の物件 2 を使用しなければならない状況である。尚、西側道路の舗装部分と物件 1 のブロック塀との間の未舗装部分は、物件 1 のセットバック部分が含まれるものと思われる。 物件 2 更地の状態で利用されているが、物件上には最大約3mの高さで土砂が放置されているほか、ドラム缶等も複数放置されている。また、物件 3 への出入口として利用されている。
供給処理施設	物件 1 上水道：不明（＊） 都市ガス：なし 下水道：なし （＊）上水道については受命物件付近の市道には市本管の埋設が無く、周辺所有者の私設管に接続し引水している。尚、役所調査では私設管への分水承諾を得た形跡がなく、私設管への接続利用に関する取り決め事項等の詳細も不明であることから、買受希望者は事前に必ず上水道の状況について役所へ確認のこと。 （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 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が、物件 2 上には高さ約3mの土砂が放置されているほか、用途不明のドラム缶が複数放置されていることから、土壌汚染有無の確定には専門家による調査を要する。

特 記 事 項	(定着物等) 物件1上には土地の定着物としてカーポートが1基存在する。また、その他としてコンクリート打ちのヤード1基が存在する。 (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、物件1は建物用途を分家住宅とした開発許可を取得しており、建て替えには制限があるとの回答を得た。物件2は、都市計画法上は非宅地扱いである。尚、詳細は佐野市役所都市計画課に問い合わせを要する。 (農地法の取り扱いについて) 物件2は登記地目が畑であることから佐野市農業委員会に問い合わせたところ、資材置場として農地法4条の転用許可を取得しているとのことであり、買受適格証明書は不要とのことであった。 (埋蔵文化財について) 受命物件は埋蔵文化財包蔵地「五箇古墳群」内であり、文化財保護法等の規制を受ける。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	昭和56年11月20日新築 43年 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺平家建 屋 根 日本瓦等 外 壁 漆喰、着色亜鉛鉄板等 内 壁 クロス、繊維壁、合板等 天 井 板張り、クロス等 床 畳、フローリング等	
床面積（現況）	98.24㎡ 計 98.24㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る 所有者によれば15年程前にキッチン、風呂、トイレ、廊下の床を中心にリフォームを行なったとのことである。	
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	過去に小型犬を室内で飼育していたとのこと。	

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 年月日不詳新築満了 経済的残存耐用年数
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 着色亜鉛鉄板 外 壁 着色亜鉛鉄板 床 コンクリート打ち
床面積（現況）	約18.00㎡ 計 約18.00㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 物置
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	
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	13,500	0.90	496.43	0.70	4,222,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐野-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,500\text{円}/\text{㎡} \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/120 = 13,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+20%補正

イ 個別格差：高低差▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.70

② 物件2（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	13,500	0.27	340.00	1,239,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐野-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,500\text{円}/\text{㎡} \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/120 = 13,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+20%補正

イ 個別格差：行政条件（調整区域内非宅地▲70）画地条件（形状▲10）

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件3（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	180,000	98.24	0.01	177,000

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1%と査定

した。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
未登記 1	80,000	18.00	0.01	14,000

建物は建築年月日が不詳であることから、現況等を考慮し現価率を1%と査定した。

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
3	177,000	14,000	191,000

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	4,222,000	0.30	法定地上権	1,267,000

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, 1③ サ) 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	4,222,000	-1,267,000		0.50	0.70	1,034,000
2	1,239,000			0.50	0.70	434,000
3	191,000	+1,267,000	1.00	0.50	0.70	510,000
一括価格（合計）						1,978,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：調整区域内物件による市場性の減退、地上残置物の存在、供給処理施設の
不確実性、土壌汚染の可能性等を考慮した。

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-16

所 在：佐野市並木町字堀之内525番1外

地 目：宅地

価 格：16,500円／㎡

位 置：佐野3.3km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：778㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南市道4.8m

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：農家住宅が多く見られる郊外の住宅地域

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

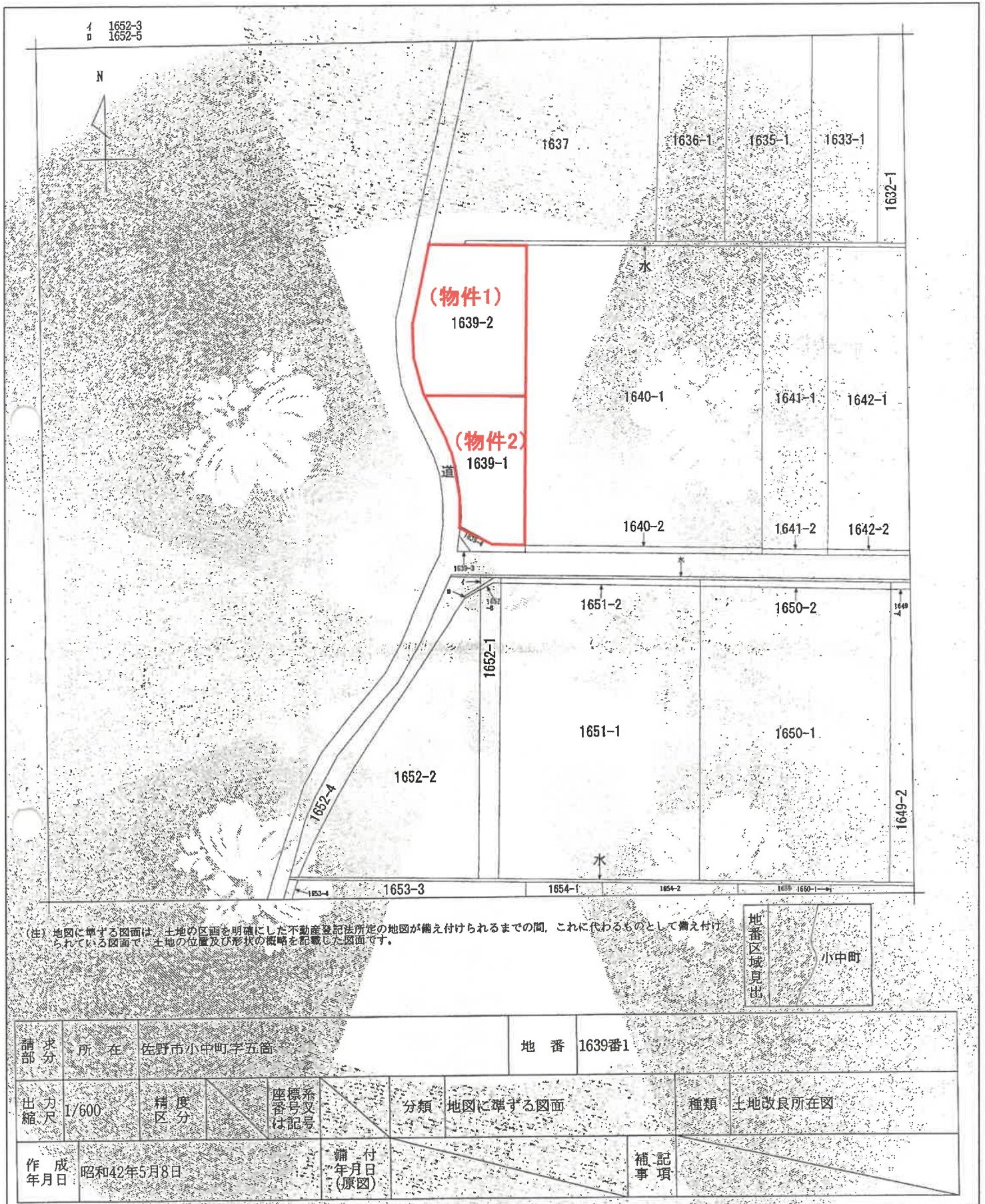
以 上



位置図

受命物件

「出典:国土地理院」



A3版をA4版に縮小

0024934

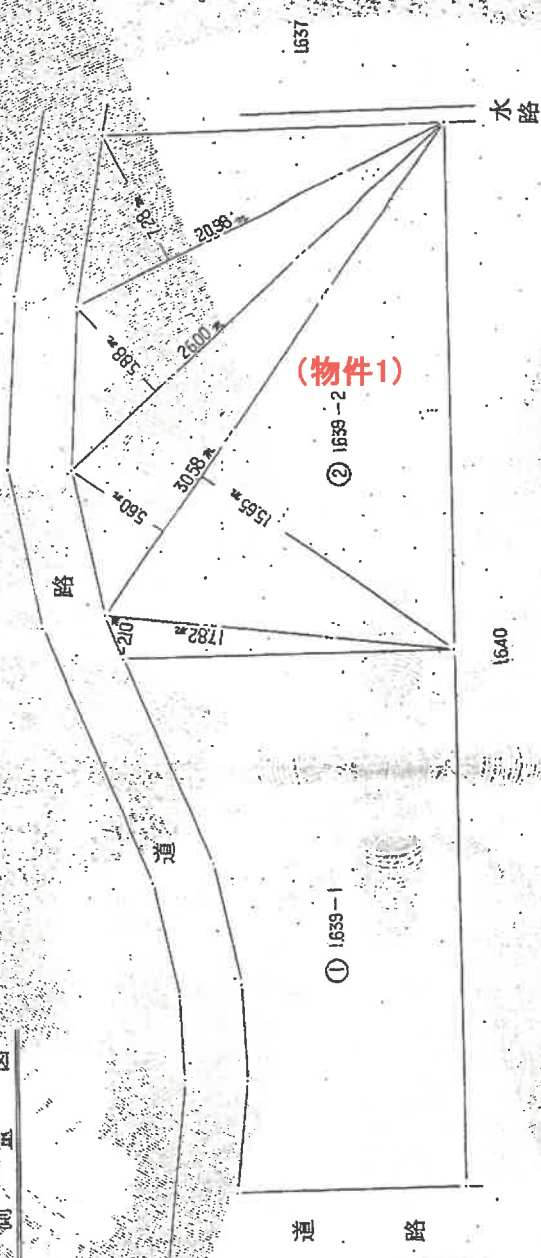
前

1639

土地地積測量図

地番	1639-2-1
土地の所在	佐野市小中町字五箇

地積測量図



②求積	$1782m \times 2.10m = 3742.20m^2$
	$3058m \times (5.60m + 15.65m) = 64982.50m^2$
	$2800m \times 588m = 1528800m^2$
	$2098m \times 7.28m = 15273.44m^2$
合計	$992861.4m^2$
	$= 4964307m^2$

③求積	$8.62m^2$
	$4964307m^2 = 365569.3m^2$

地積	② 49.6 m^2
	① 365 m^2

昭和57年1月26日登記

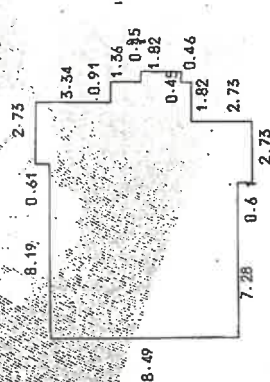
(日測通10)

建物図面

家屋番号 1639 番 2

建物の所在 佐野市小中町字五箇1 639番地2

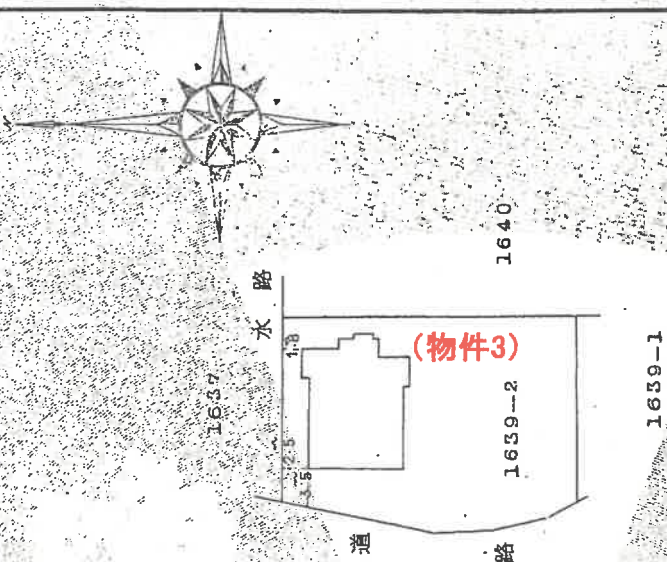
1015808 各階平面図



求 積

7.28	X	8.49	=	61.8072
0.91	X	9.10	=	8.2810
1.82	X	9.71	=	17.6722
0.91	X	6.98	=	6.3518
0.91	X	3.54	=	3.2124
0.45	X	1.82	=	0.8190
				計
				98.2436

床面積 98.24 m²

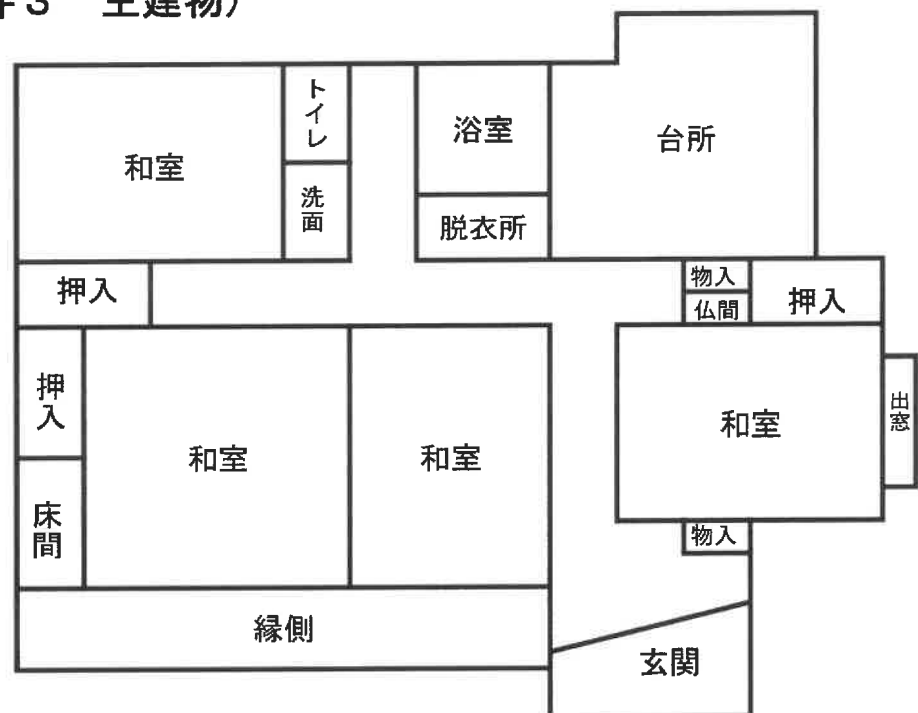


昭和47年1月11日登記

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 3 主建物)



(物件 3 未登記附属建物)



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

