

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	3,602,000 2,881,600	一括	720,400	62,048	0
1	647,000				
2	762,000				
3	2,193,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 佐野市小中町字新屋敷
 地 番 882 番 4
 地 目 宅地
 地 積 97.02 平方メートル

- 2 所 在 佐野市小中町字新屋敷
 地 番 882 番 5
 地 目 宅地
 地 積 114.32 平方メートル

- 3 所 在 佐野市小中町字新屋敷 882 番地 4、882 番地 5
 家屋 番号 882 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 61.00 平方メートル
 2 階 63.00 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 20.70 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3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 佐野市小中町字新屋敷
 地 番 882 番 4
 地 目 宅地
 地 積 97.02 平方メートル

- 2 所 在 佐野市小中町字新屋敷
 地 番 882 番 5
 地 目 宅地
 地 積 114.32 平方メートル

- 3 所 在 佐野市小中町字新屋敷 882 番地 4、882 番地 5
 家屋 番号 882 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 61.00 平方メートル
 2 階 63.00 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 20.70 平方メートル

令和6年(ケ)第 35号
令和6年12月18日受理
令和7年 2月13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 佐野市小中町字新屋敷
 地 番 882番4
 地 目 宅地
 地 積 97.02平方メートル

- 2 所 在 佐野市小中町字新屋敷
 地 番 882番5
 地 目 宅地
 地 積 114.32平方メートル

- 3 所 在 佐野市小中町字新屋敷882番地4、882番地5
 家屋 番号 882番4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 61.00平方メートル
 2階 63.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 20.70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882番地		
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	☒ 本土地上にNTT管理にかかる電柱が存在する		
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： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主である建物を住居として、附属建物符号1の建物を物置として各使用している ☐ 「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
■所有者	1 本建物は、私が主である建物に居住して住居として、附属建物符号1の建物を物置としてそれぞれ使用しています。 2 主である建物に雨漏りやたわみといった不具合はありませんが、2階階段付近及び廊下の壁面にぶつけてできた割れが3か所程度あります。 3 主である建物では犬や猫を建物内で飼っていました。和室の障子紙は犬によって破れています。 4 主である建物のガス給湯器が故障していて使えません。配管から水がもれており、上水道の元栓を閉めないと止まりません。また、1階トイレの便座が割れており、2階トイレの便座が固定されていません。 5 附属建物符号1の建物では雨漏りか小動物の侵入があります。 6 本土地上にはN T Tの電柱があります。

(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 本土地は、一体として、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物の主である建物に所有者が居住して住居として、附属建物符号1の建物を物置としてそれぞれ使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 主である建物は、経年劣化による汚れや傷みのほか、2階階段付近及び廊下の壁は3か所程度割れている。1階和室の障子は破れており、1階トイレの便座は割れている。2階トイレの便座は固定されていない。また、ガス給湯器からは水が漏れている。
- 4 附属建物符号1の建物は、写真に示すとおり天井板が落ちており、雨漏り若しくは小動物の侵入が認められる。
- 5 本土地の側に幅員約南4.5mの舗装された市道（旗川27号線）が接面している。

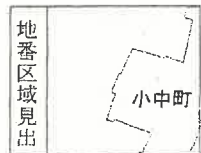
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月25日 (水) 11:45-11:50	宇都宮地方法務局足利支局	登記事項要約書入手
6年12月25日 (水) 16:10-16:30	物件所在地	所有者と面談、物件外観調査、写真撮影
6年12月25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
7年2月10日 (月) 10:50-11:30	物件所在地	所有者と面談、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 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。 ☐ 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	所在	佐野市小中町字新屋敷				地番	882番4			
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。

令和6年10月21日
宇都宮地方法務局足利支局

地図整理番号：M06101
(1/1)

登記官

登記年月日：平成6年9月12日

0024493

地積測量図

882-4
882-7

地

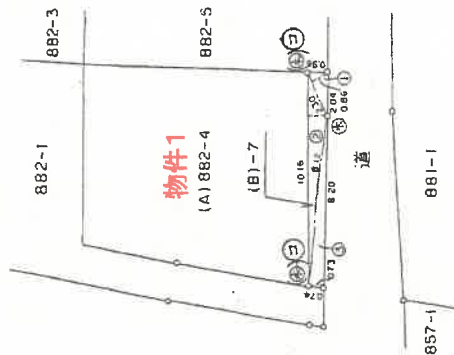
土地の所在 佐野市小中町字新屋敷



(B)-7

番号	底辺	高さ	倍面積
1	2.30	0.86	1.9780
2	10.16	0.94	9.5504
3	8.20	0.73	5.9860
合計			17.5144
1/2			8.75720
地積			8.75m ²

地番	(A) 882-4 (残地)
公簿面積	105.78
分筆面積	8.7572
面積	97.0228
地積	97.02 m ²



凡例	① 石コンクリート杭	② 杭	③ 境界線の位置	④ 境界線の種類
例	⑤ 金属杭	⑥ 金属杭	⑦ 杭	⑧ 杭

作製者

土地家屋調査士

平成5年11月30日作製

申請人

縮尺 1/250

平成6年9月12日登記

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10月21日 宇部地方広務局足利支局

登記官

登記年月日：平成6年9月12日

0024494

地

882-3
882-8

地積測量図

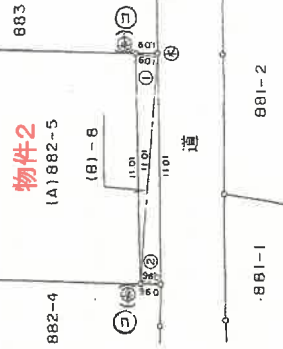
土地の所在 佐野市小中町字新屋敷



(B)-8

番号	底辺	高さ	倍面積
1	11.01	1.09	12.0009
2	11.01	0.96	10.5696
合計			22.5705
1/2			11.28525
地積			11.28 m ²

地番	(A)882-5 (残地)
公簿面積	125.61
分筆面積	11.28525
面積	114.32475
地積	114.32 m ²



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	⑥	水
②	コンクリート	杭	⑦	杭
③	金属	杭	⑧	杭
④	金属	杭	⑨	杭
⑤	金属	杭	⑩	杭

作製者

国土院調査士

5年11月30日作製

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

S④ 6年9月12日 登記

縮尺

1/250

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21日 宇都宮地方法務局足利支局

登記官

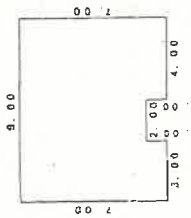
登記年月日：平成16年10月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年10月21日 宇都宮地方支庁農林支局

建物図面 各階平面図

家屋番号	882-4
建物の所在	佐野市小中町字新屋敷882番地4・882番地5

主たる建物1 階



求積表

9.00	×	6.00	=	54.0000
3.00	×	1.00	=	3.0000
4.00	×	1.00	=	4.0000
			計	61.0000

床面積 61.00 m²

主たる建物2 階

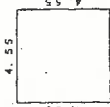


求積表

9.00	×	7.00	=	63.0000
------	---	------	---	---------

床面積 63.00 m²

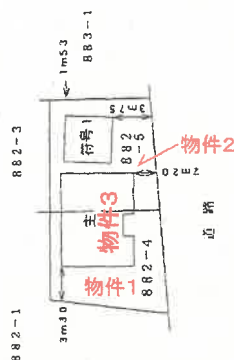
附属建物 (符号1)



求積表

4.55	×	4.55	=	20.7025
------	---	------	---	---------

床面積 20.70 m²



作製者

土地家屋調査士

(平成16年 9月29日作製)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

号

縮尺

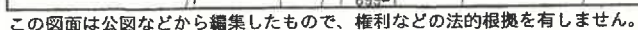
1/250

申請人

縮尺

1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

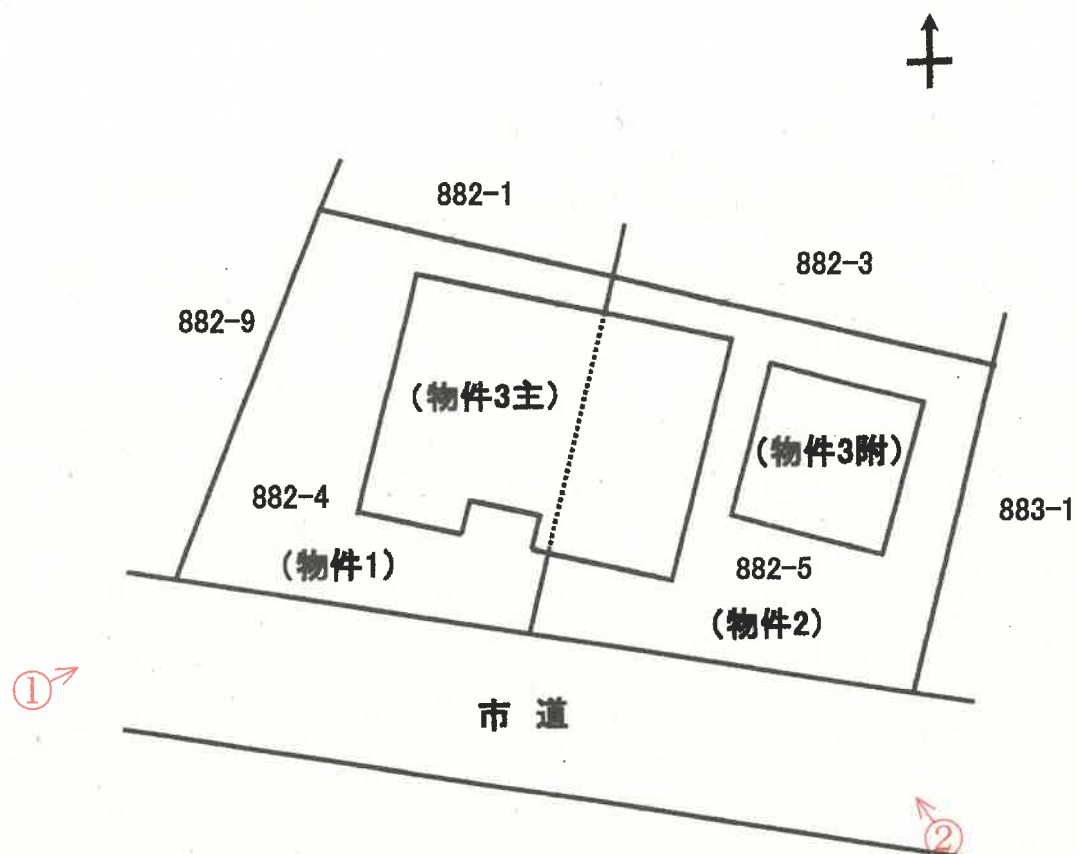


佐野市 資産税課

(10 枚目)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

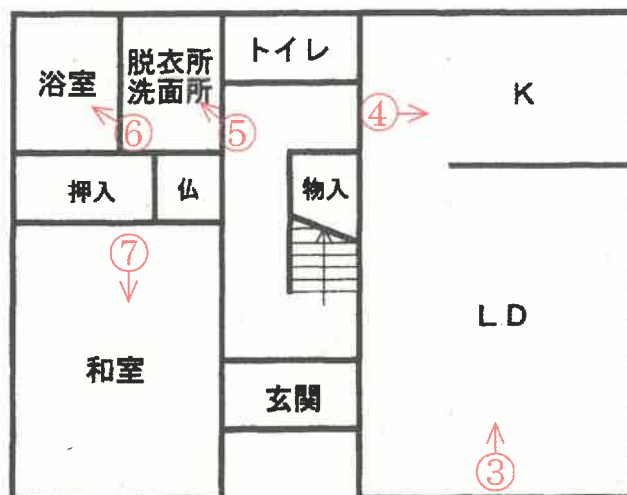


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

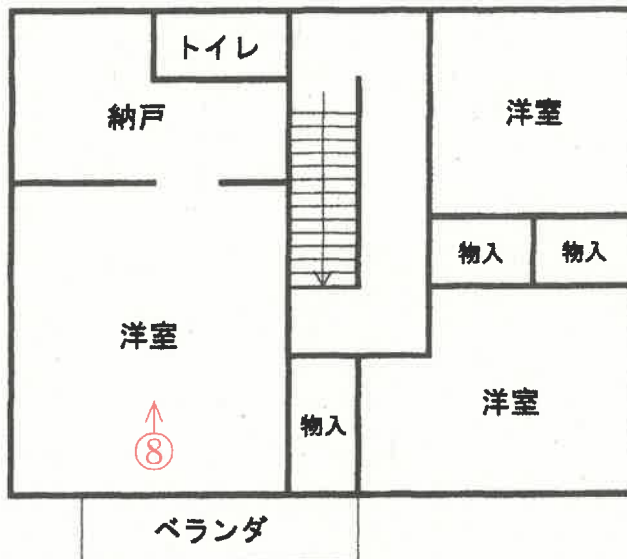
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

主建物 1階



主建物 2階



附属建物1



(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。

(12 枚目)

①



外観

②



外観

③



LDK

④



キッチン

⑤



脱衣所・洗面所

⑥



浴室

⑦



和室

⑧



洋室

⑨



附属建物符号1 物置(天井が落ちている状況)

令和 6年（ケ）第 35号
令和 6年12月 9日 受 命
令和 7年 2月10日 現地調査
令和 7年 2月12日 評 価
令和 7年 2月13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 3, 6 0 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6 4 7, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 7 6 2, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 2, 1 9 3, 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3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	佐野市小中町字新屋敷 882番4 宅地 97.02m ²	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 地目 地積	佐野市小中町字新屋敷 882番5 宅地 114.32m ²	ほぼ登記簿記載の通り
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	佐野市小中町字新屋敷882 番地4、882番地5 882番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 61.00m ² 2階 63.00m ² 延床面積 124.00m ²	ほぼ登記簿記載の通り
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 物置 木造セメント瓦葺平家建 20.70m 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西部、東武佐野線「堀米」駅の北西方、約2.7km（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、県道赤見本町線南側背後の地域であり、住宅を中心に農地も多く残る地域である。地域の西方には工場及びその駐車場等が隣接する。	
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, 2 地積 : 211.34m² 間口 : 約21.0m 奥行 : 約10.0m～11.0m 形状 : ほぼ台形 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 *地積測量図は存在するが残地計算の図面である。現地概測や建築確認図面からは、建物図面記載の配置図に地形は近いものと思われる。尚、土地の形状等について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, 2 南約4.5m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	一体で物件3の敷地として利用されている。	

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（＊） （＊）受命物件は浄化槽を使用している。 （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。
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。 （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及び物件2は線引き前宅地扱いとなるとの回答を得た。尚、詳細は佐野市役所都市計画課に問い合わせを要する。 （その他） 受命物件南西側角付近に電柱が1基存在する。

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	平成16年 9月29日新築 20年 5年
仕 様	構 造 木造瓦葺 2階建 屋 根 日本瓦等 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス合板等 天 井 クロス合板等 床 畳、フローリング等	
床面積（現況）	1階61.00㎡ 2階63.00㎡ 計 124.00㎡	
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 過去に犬や猫を室内飼育していたとのことであり、内壁クロスや床に染みや傷がみられた。 内壁には複数の穴がみられた。 ガス給湯器を使用しているが、令和7年1月末頃より給湯機に漏水が発生し、キッチン、風呂の給湯が出来ない状況である。現地調査においても、外壁に設置された給湯機付近より漏水が確認出来た。	
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		

(附属建物 1)

区 分	附属建物
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46年月日不詳新築満了 経済的残存耐用年数
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺平家建 屋 根 セメント瓦 外 壁 着色亜鉛鉄板等 内 壁 板張り 天 井 板張り 床 板張り
床面積（現況）	20.70m² 計 20.70m²
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 物置
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る 建物内は雨漏り若しくは小動物の進入により、天井の一部が剥落している状況である。
建物の利用状況	所有者が物置として利用している。
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, 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	14,700	1.00	97.02	0.80	1,141,000
2	14,700	1.00	114.32	0.80	1,344,000

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
 $16,500\text{円}/\text{㎡} \times 98.1/100 \times 100/100 \times 100/110 = 14,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.80 物件2 0.80

② 物件3 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	185,000	124.00	0.14	3,212,000

ア 再調達原価 : 185,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 124.00㎡

ウ 現 価 率

経過年数20年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数5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5年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価30%) = 0.14

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
1	100,000	20.70	0.01	21,000

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。

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	3,212,000	21,000	3,233,000

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	1,141,000	0.10	場所的利益	114,000
2	1,344,000	0.10	場所的利益	134,000

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	1,141,000	-114,000		0.90	0.70	647,000
2	1,344,000	-134,000		0.90	0.70	762,000
3	3,233,000	+248,000	1.00	0.90	0.70	2,193,000
一括価格(合計)						3,602,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内物件による市場性の減退等を考慮した。

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 5 2 5 番 1 外

地 目：宅地

価 格：16,500円／m²

位 置：佐野3.3km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：778m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南市道4.8m

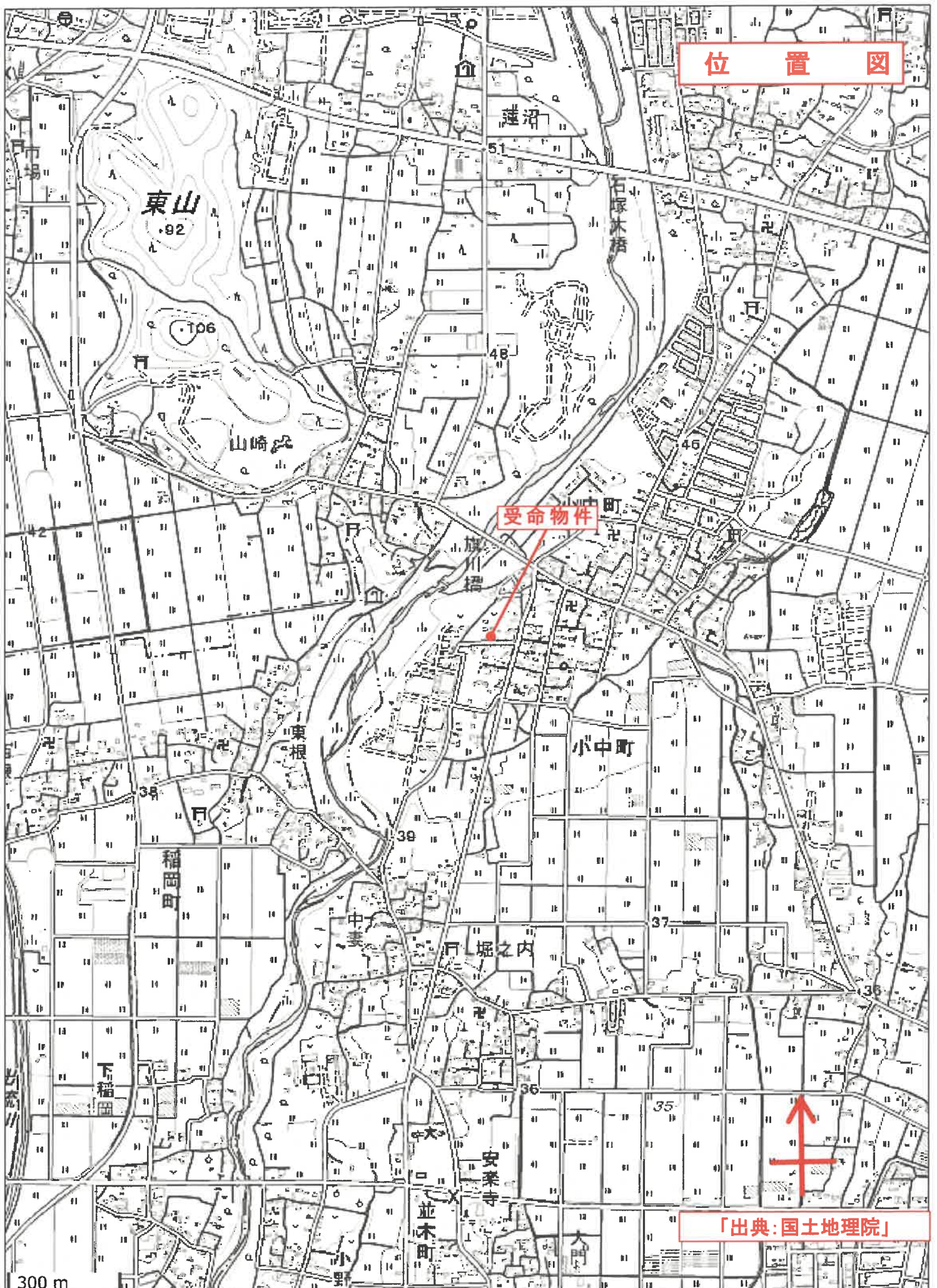
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

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 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 配置図

以 上



4 882-6



(物件1)

(物件2)

(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	佐野市小中町字新屋敷				地番	882番4			
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)				備記事項		

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。

A3版をA4版に縮小

月日：平成16年10月18日

1015502 各 階 平 面 図 建物図面 各階平面図

家屋番号	882-4
建物の所在	佐野市小中町字新屋敷882番地4・882番地5

主たる建物1：階

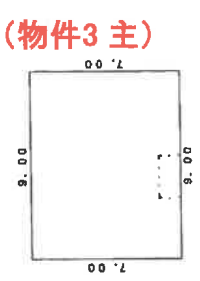


(物件3 主)

求 積 表				
9.00	×	6.00	=	54.0000
3.00	×	1.00	=	3.0000
4.00	×	1.00	=	4.0000
計				61.0000

床面積 61.00 m²

主たる建物2：階



(物件3 主)

9.00	×	7.00	=	63.0000
------	---	------	---	---------

床面積 63.00 m²

附属建物(付帯)



(物件3 附)

4.55	×	4.55	=	20.7025
------	---	------	---	---------

床面積 20.70 m²



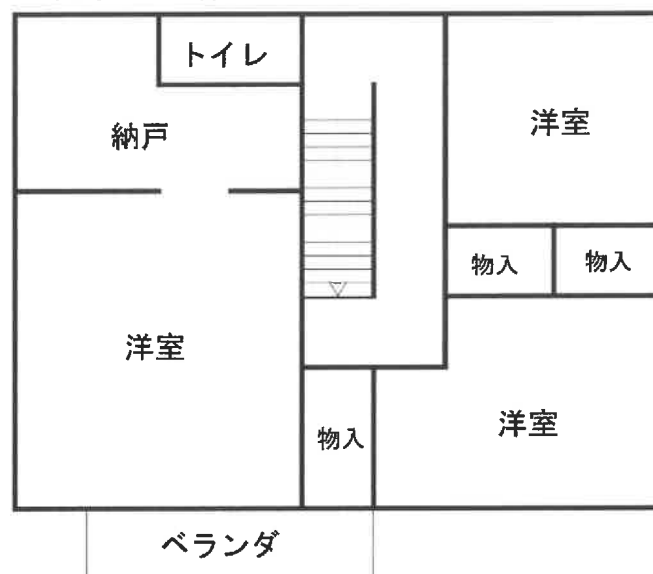
間 取 図

* 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。

主建物 1階



主建物 2階



附属建物1



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

