

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12月19日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 4日 午前11時00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 8年 2月17日 午前11時00分 宇都宮地方裁判所足利支部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 5日 午前10時00分から 令和 8年 2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12月19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）
1～5	6,816,000 5,452,800	一括	1,363,200	81,919	25,675
1	2,082,000				
2	912,000				
3	125,000				
4	371,000				
5	3,326,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 番 | 8 9 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 番 | 8 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2 . 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 番 | 8 9 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 8 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 番 | 8 9 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 8 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 佐野市免鳥町字岩田 8 9 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 9 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 147.26平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約158平方メートル
2階 約 12平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月 4日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 美

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号1～4】

東側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 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 番 | 891番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 347.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 番 | 897番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 番 | 897番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20.82平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 番 | 897番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.85平方メートル |
| 5 | 所 在 | 佐野市免鳥町字岩田891番地1 |
| | 家屋 番号 | 891番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 147.26平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約158平方メートル
 2階 約 12平方メートル

令和7年(ヌ)第5号
令和7年5月21日受理
令和7年6月10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 小堀 尊久

(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 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 | 番 | 891番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 347.10平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 | 番 | 897番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 152.06平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 | 番 | 897番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 20.82平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐野市免鳥町字岩田 |
| | 地 | 番 | 897番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.85平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐野市免鳥町字岩田891番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 891番1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 147.26平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県佐野市免鳥町891		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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	本件土地には、土地定着性が希薄な塀と一体化している物置及び地下水ポンプが存在する。		
建物	物件5		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階：約158㎡ 2階：約12㎡		
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 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「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 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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
■物件所有者	1 本件一体土地及び本件建物はいずれも私が所有しています。本件建物は、私が居宅として使用していましたが、現在は転居しており、動産を残置した空き家の状態になっています。 2 本件建物は、16年位前にリフォームを行いました。その際に、2階を未登記増築し、オール電化住宅に改修しました。 その後、屋根に太陽光パネルを設置しましたが、パネル関係の代金は既に支払いが終わっています。パネルは正常に動作しており、売電しています。 3 本件建物に大きな不具合箇所はないと思いますが、リビングの空調の効きが悪いと思います。 4 隣接土地（893土地、897番4土地、898番1土地）は、元々は私の祖父が所有しており、一体として利用されていました。現時点で確認する手段がありませんが、祖父が893土地上に存在する工場でプラスチック製品の製造を行っていた当時、その工場からの排水を流すための排水管が、本件一体土地の地下を通っている可能性があります。 5 893土地所有者と本件一体土地との境界付近には、双方により塀が設置されており、当該塀の位置を境界と認識していることから、現時点において特に境界について争いは特に生じていないものと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
- 2 本件一体土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が動産を残置した居宅(空き家)の状態で管理占有している。
- 3 前記関係人の陳述によると、本件建物は、約16年位前にリフォームされており、その際に1階の一部と2階部分については未登記増築され、間取変更及びオール電化住宅仕様への改修がなされたとのことである。
また、当該リフォーム後には、屋根に太陽光発電パネルを設置し、パネル関係の代金の支払いは完了しているということである。
- 4 本件建物の屋内を見分したところ、1階中央洋室の壁及び玄関のガラスに破損箇所が認められ、また、浴室及び洗面脱衣所においてはカビによる汚損が著しい状況が認められた。さらに、リフォームが施されていない部分(1階和室3部屋、北西側洋室)については、築年数相応の経年劣化が見受けられた。加えて、本件建物の屋外を見分したところ、外壁に剥離箇所が存在し、築年数相応に経年劣化が見受けられた。
- 5 本件一体土地の南側に幅員約16.0mの両側歩道付舗装県道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。
なお、当該道路接面側には塀が設置されており、本件一体土地の南東端から当該塀の東端までの間に、幅約2.4mの出入口が設けられている。この出入口を通じて本件一体土地への出入りが行われている状況である。
- 6 現地見分の結果、本件一体土地の形状等は概ね公図の通りであると思われたが、本件一体土地の西側部分においては、一部について公図の形状とは異なる部分が認められ、また、東側部分においては、境界線が明確でなく判然としない状況である。
- 7 本件土地北西側に設置されている物置(定着物)については、その軒先の一部が、西側隣接土地(893土地)に越境している可能性がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月28日 (水) 14:15-14:30	佐野市役所	地番図、間取図各取得
R7年5月28日 (水) 14:50-15:00	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 物件所有者と面談調査、調査期日調整
R7年5月29日 (木) 9:00-9:05	宇都宮地方法務局	登記関係資料申請 (物件1～3の地積測量図が存在しないことを確認、周辺土地登記事項調査)
R7年6月7日 (土) 9:45-11:15	物件所在地	物件所有者立ち合いのうえ、物件に立入調査。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 を立ち会わせ、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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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 免鳥町
B 免鳥町
C 免鳥町

請求部	所在	佐野市免鳥町字岩田				地番	891番1			
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)	平成1年10月25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。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和7年3月10日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M51528

(7 枚目)

登記年月日：令和6年11月18日

公用

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。
(宇都宮地方延務局地利支局管理)
令和7年5月29日 宇都宮地方延務局

凡例	図記号	測量線の種類	記号	測量線の場所	記号	境界線の種類
石	①	境界線	図	ガラスビツク杭	○	計算点
田	②	境界線	□	金・置標	△	
例		コンクリート杭	□	刻み印		

図 測量所在地図

地番 897-4, 897-6

土地の所在 佐野市免鳥町字岩田

求積表

地番	① 897-4	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)	積算
1026	100.002	183.441	-3.754	-375.822748		金積算
1120	88.807	181.983	1.640	145.315480		金積算
1004	88.208	185.081	5.098	441.471030		金積算
1033	97.958	188.888	0.858	87.700448		金積算
1027	94.924	186.737	-3.937	-384.430428		金積算
			合計	-86.578218		
			合計面積	42.781080		m ²

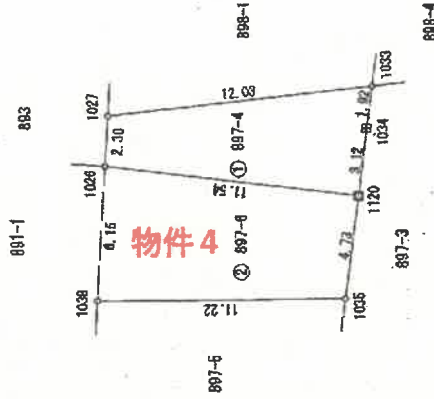
地番	② 897-6	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)	備考
1038	100.439	177.285	-6.157	-618.407923		金積算
1035	90.214	177.284	4.889	418.285232		金積算
1120	88.807	181.983	6.157	545.553290		金積算
1026	100.002	183.441	-4.088	-408.098558		金積算
			合計	-123.765048		
			合計面積	61.852540		m ²

総合計面積 104.640030 m²

地番	面積	面積
① 897-4	42.781080 m ²	
② 897-6	61.852540 m ²	

測量年月日	令和6年11月14日
測量者	任意

点名	X座標	Y座標	備考
T1-1	87.173	182.341	測量上に設置
T1-2	82.581	184.573	測量上に設置

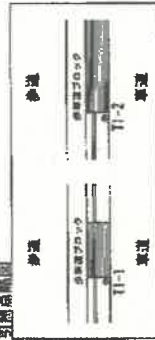


① T1-1

898-4

T1-1

測量点範囲



作成者

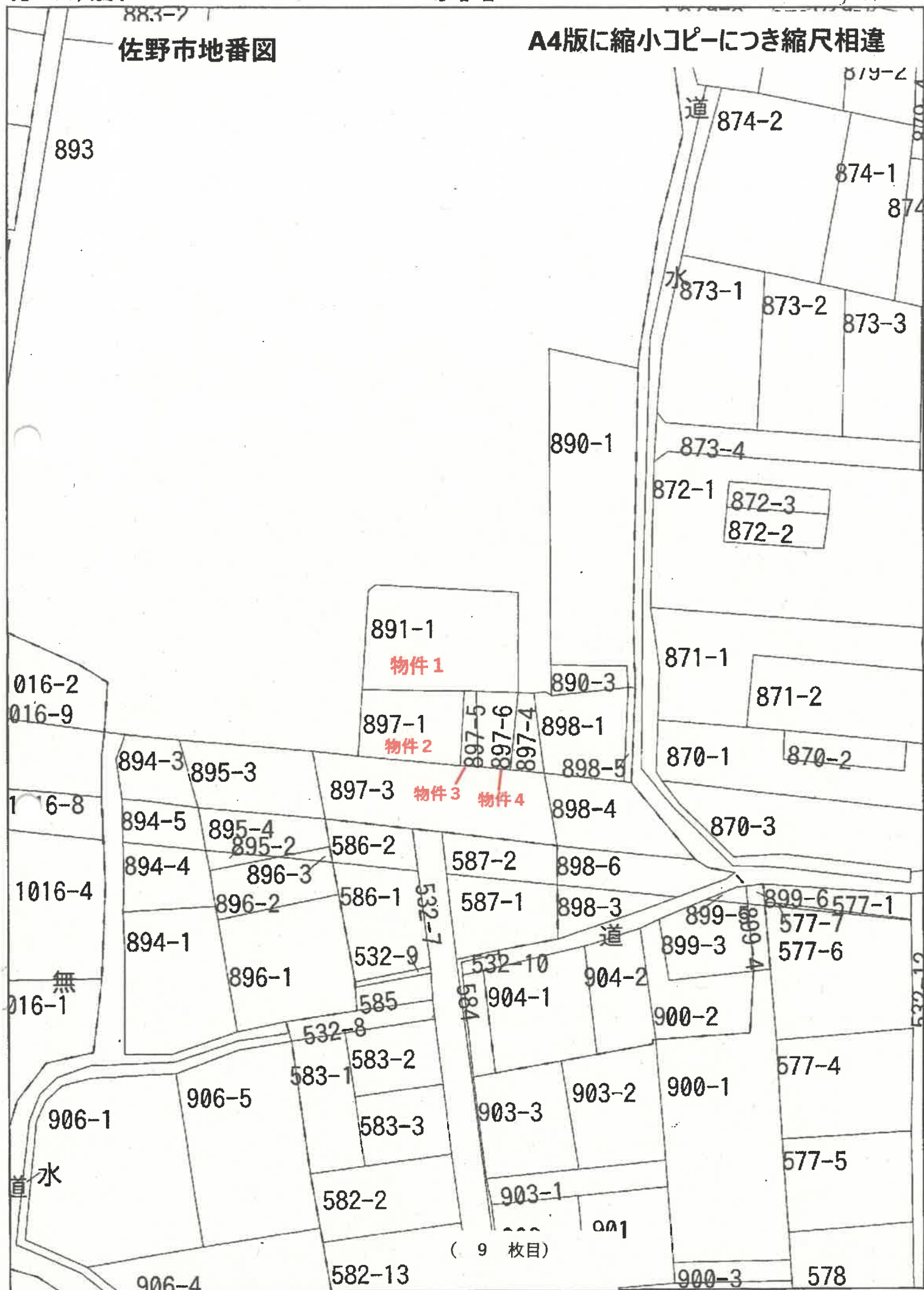
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

佐野市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



登記年月日：昭和54年12月12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。

(宇都宮地方裁判所 足利支部 管轄)

令和7年3月10日

東京法務局 提出 蓋印

(10 枚目)

○ A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(東国法)

建物図面

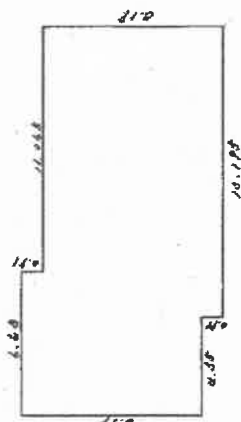
89 / 番 /

家屋番号

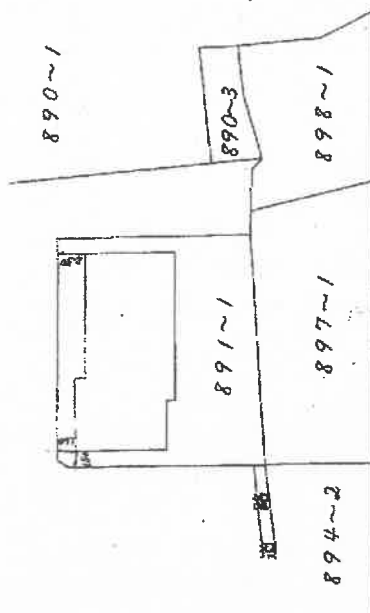
建物の所在 佐野市免島町宇岩田89 / 番地 /

各階平面図

1034159



893



道

求 積
 $0.91 \times 6.68 = 6.0788$
 $7.28 \times 17.745 = 129.1836$
 $0.91 \times 13.195 = 12.00745$
合 計 147.26985

昭和54年12月12日 登記

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

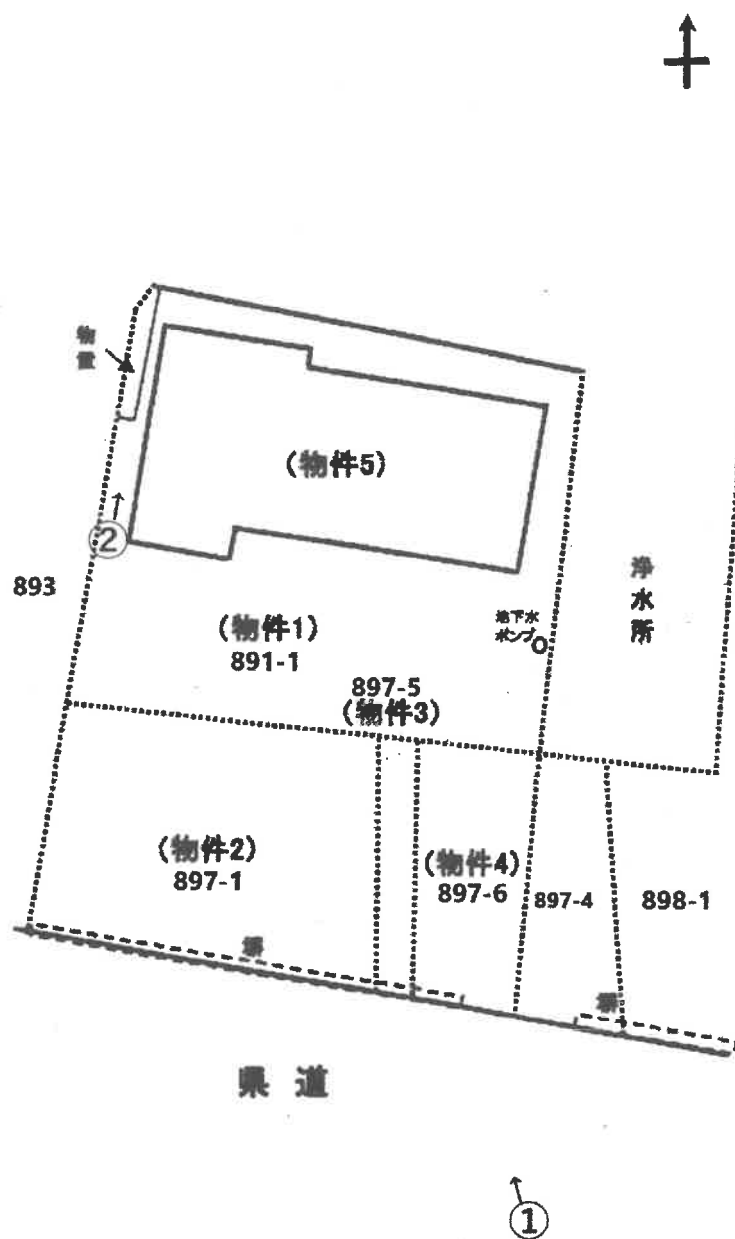
縮尺

1/500

地図鑑別番号：M51529

土地建物位置関係図

* 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

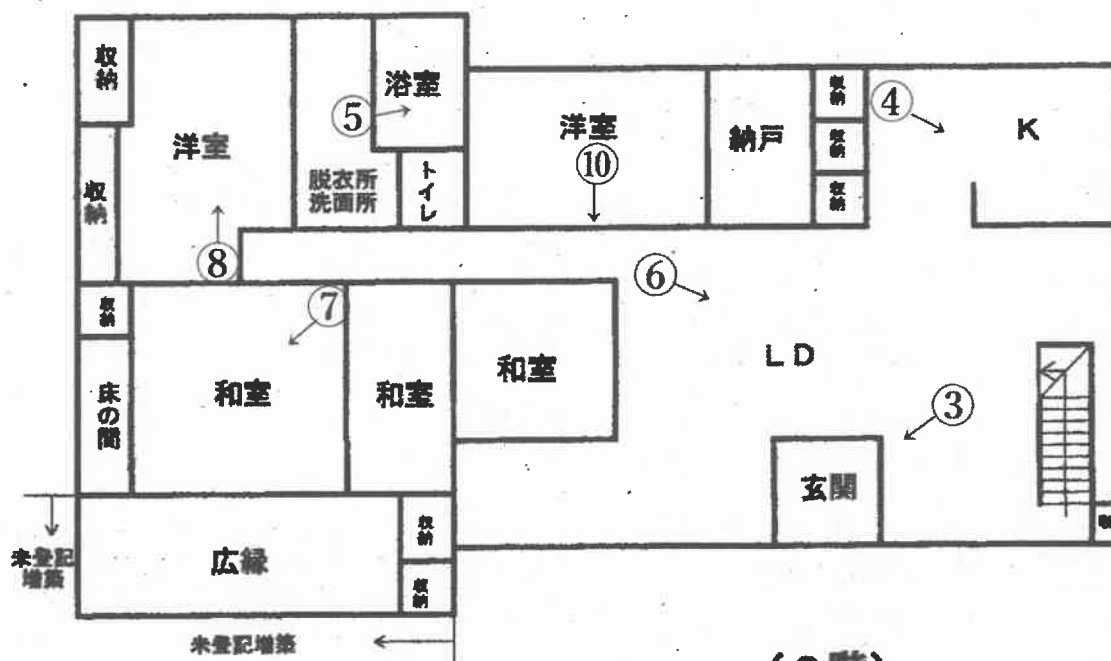


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

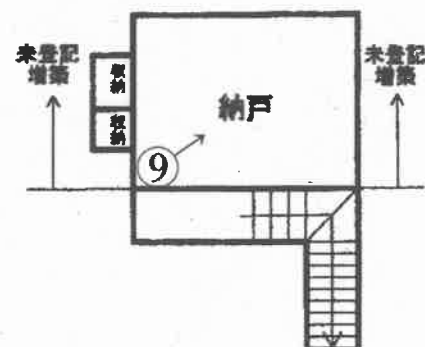
間 取 図

* 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)



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2



写真3 (玄関)



写真4 (キッチン)



写真5 (浴室)



写真6 (リビングダイニング)



写真7（南西側和室）



写真8（北西側洋室）



写真9（2階未登記増築納戸）



写真 1 0 （1階中央洋室破損箇所）



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

- ① 一括価格は、物件1乃至5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4の土地価格は物件5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5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 地積	在番目積 佐野市免鳥町字岩田 8 9 1 番 1 宅地 347.10m ²	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 地積	在番目積 佐野市免鳥町字岩田 8 9 7 番 1 宅地 152.06m ²	ほぼ登記簿記載の通り
3	所在地 地積	在番目積 佐野市免鳥町字岩田 8 9 7 番 5 宅地 20.82m ²	ほぼ登記簿記載の通り
4	所在地 地積	在番目積 佐野市免鳥町字岩田 8 9 7 番 6 宅地 61.85m ²	ほぼ登記簿記載の通り
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 佐野市免鳥町字岩田 8 9 1 番 地 1 8 9 1 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 147.26m ²	ほぼ登記簿記載の通り 木造瓦葺 2 階建 1階 約158m ² 2階 約12m ² 延床面積 約170m 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, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	佐野市内旧佐野市の中心部、東武佐野線「佐野市」駅の北西方、約2.8km（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、県道桐生岩舟線北側沿いの地域であり、住宅や事業所のほか工場等が混在する地域である。県道は近年になって、歩道整備等が行なわれた。尚、地域の西方には旗川が近接するが、令和元年東日本台風時には、浸水被害が出た地域である。	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1乃至4 地積 : 581.83㎡ 間口 : 約21.0m 奥行 : 約28.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 北側隣地より約1m高い 東側に隣接する浄水所より約0.7m高い 接面道路との関係: 中間画地 *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、西側境界付近の塀は公図と異なり、直線ではなく、一部屈折して建てられている。また、東側の境界も隣地の塀等は公図と異なり直線状にはなっていない。従って、正確な土地の形状や面積、境界等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乃至4 南約16.0m舗装県道（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	物件1乃至4 一体で物件5の敷地として利用されているが、物件2付近は概ねコンクリート舗装されている。 受命物件の東側件外建物は、元々は受命物件所有者親族が所有していたとのこと。そのため、受命物件の南側道路境界付近の塀は、受命物件東側の件外物件の敷地を一体として建てられている。塀の出入口は、物件4と東側件外土地（897番4）の境界付近に設置されているが、現地概測では物件4の出入口幅は約2.4m程度であり、普通車の通行にもかなり支障がある状況となっている。 受命物件所有者によれば、受命物件の地下には周辺工場等の排水管が埋設されている可能性があるとのことである。
供給処理施設	物件1乃至4 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり（＊） （＊）下水道については、受命物件は浄化槽を使用している。 物件5南東側には地下水ポンプが設置されている。 （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履歴は無かった。但し、受命物件周辺には過去にプラスチック成型工場があったとのことであり、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	(埋蔵文化財について) 埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 (定着物等) 物件 5 北西側には土地の定着物として物置が 1 基存在するが、軒先が一部西側隣地に越境している可能性がある。 (その他) 受命物件東側には、受命物件の北側に隣接する工場からの排水を浄化するための浄水所がある。 所有者によれば、令和元年東日本台風時には周辺には浸水被害があったが、受命物件には無かったとのことである。また。東日本大震災による影響も無かったとのことである。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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） 昭和54年10月20日新築 経過年数 46年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺 2 階建 屋 根 日本瓦等 外 壁 塗壁等 内 壁 クロス合板等 天 井 クロス合板、板張り等 床 畳、フローリング等 設 備 太陽光発電設備（定格出力5.5kw） ヒートポンプ給湯機（460L）、IHキッチン その他 オール電化住宅
床面積（現況）	1階約158㎡ 2階約12㎡ 計 約170㎡ ＊ 1 階南西角付近で約11㎡の未登記増築がある。 また、室内には階段が増設され、キッチン上部付近に未登記増 築約12㎡がある（概要は別添間取図参照のこと）。
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 ＊ 登記上は平家建であるが未登記増築の2階部分がある。未登記 増築部分の天井は屋根による勾配があり、天井高も約1.4～ 2.2m程度である。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る 建物は内壁や外壁を中心に経年による劣化がみられ、一部でひび 割れや浮きも見られる。 所有者によれば16年前程に大幅なリフォームを行い、オール電化 仕様に変更し、その際に未登記増築も行なったとのこと。尚、未 登記増築については建築確認を受けた形跡が無かった。 LDと和室に2台の天井埋め込み式空調が設置されているが、所 有者によれば経年劣化により動作が不調であるとのこと。

建物の利用状況	空家の状態で所有者が占有しているが、動産類はほぼ残置されている。
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, 3, 4 (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	25,500	1.00	347.10	0.80	7,081,000
2	25,500	1.00	152.06	0.80	3,102,000
3	25,500	1.00	20.82	0.80	425,000
4	25,500	1.00	61.85	0.80	1,262,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 佐野5-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/108 = 25,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.20%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+8%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 物件3 0.80 物件4 0.80

② 物件5 (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
5	240,000	170.00	0.05	2,040,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	7,081,000	0.40	法定地上権	2,832,000
2	3,102,000	0.40	法定地上権	1,241,000
3	425,000	0.40	法定地上権	170,000
4	1,262,000	0.40	法定地上権	505,000

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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	7,081,000	-2,832,000		0.70	0.70	2,082,000
2	3,102,000	-1,241,000		0.70	0.70	912,000
3	425,000	-170,000		0.70	0.70	125,000
4	1,262,000	-505,000		0.70	0.70	371,000
5	2,040,000	+4,748,000	1.00	0.70	0.70	3,326,000
一括価格 (合計)						6,816,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：一部境界不明、隣接不動産の状況、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5-4

所 在：佐野市大橋町字大木下1 3 7 9 番 1

地 目：宅地

価 格：27,700円／㎡

位 置：佐野2.4km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：1,024㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南県道9m

用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：低層店舗、事業所等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写

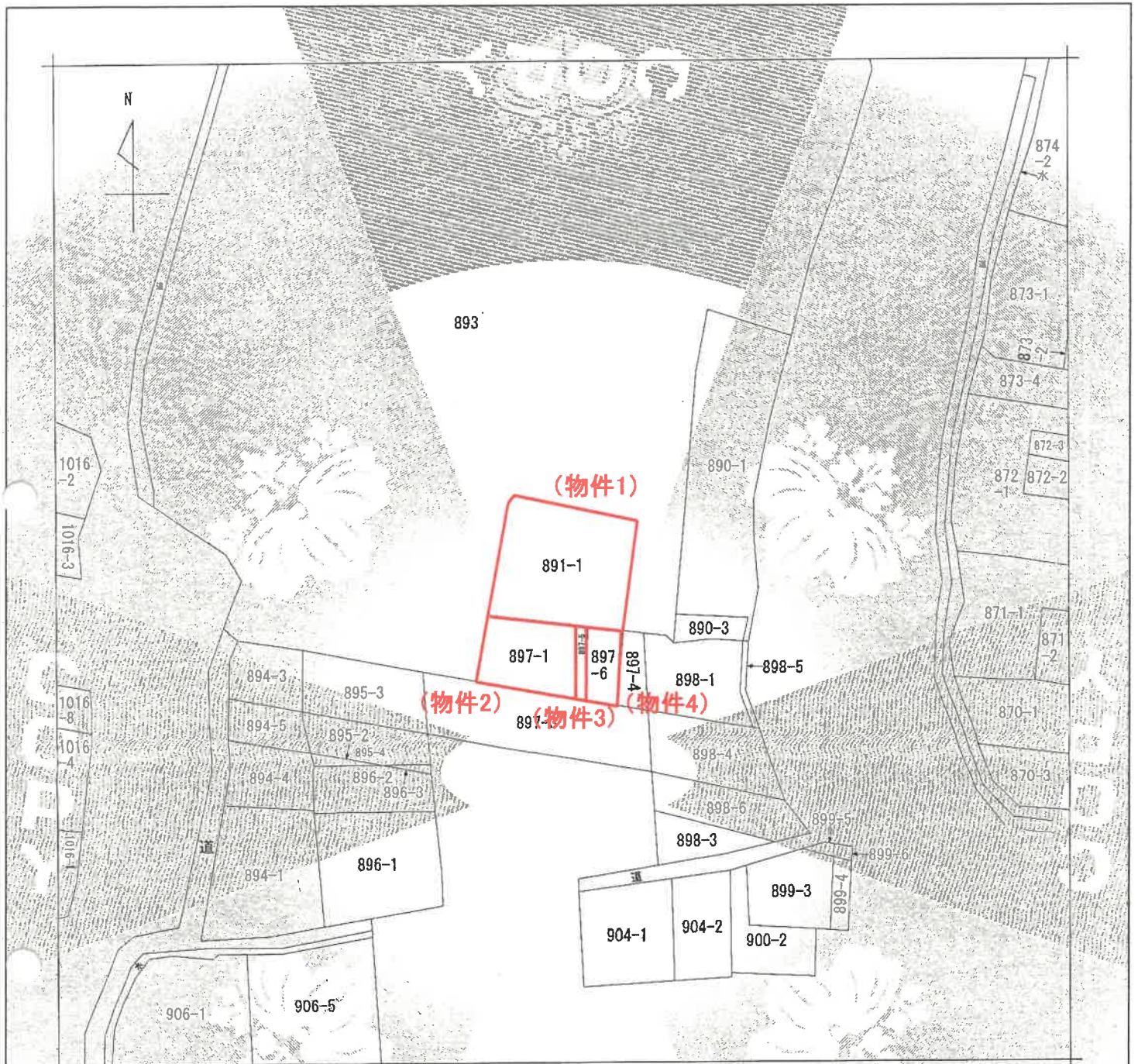
3 建物図面写

4 建物間取図

5 配置図

以 上



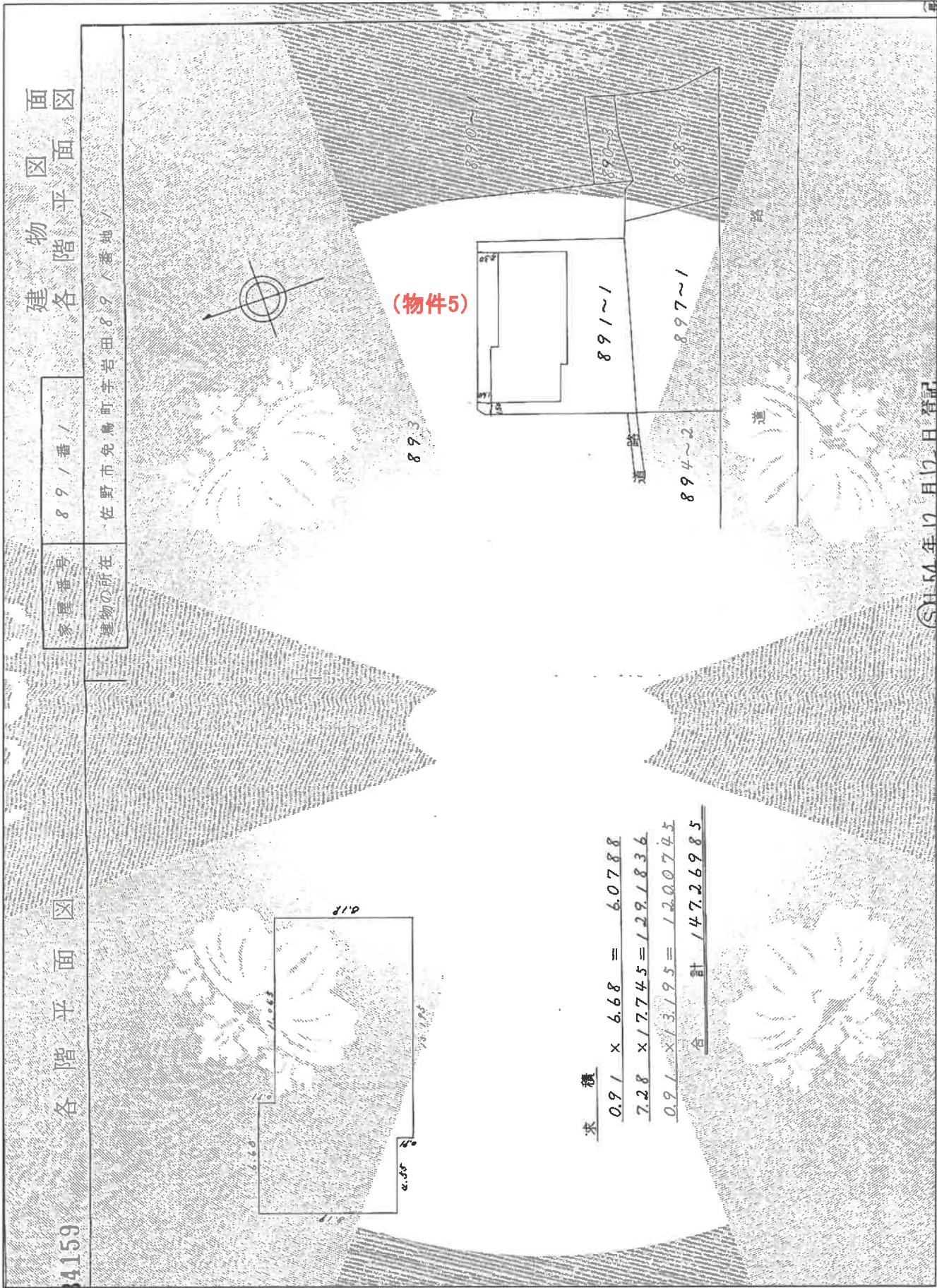


(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 佐野市免鳥町字岩田				地 番 891番1			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 是 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)	平成1年10月25日		補 記 項	

A3版をA4版に縮小

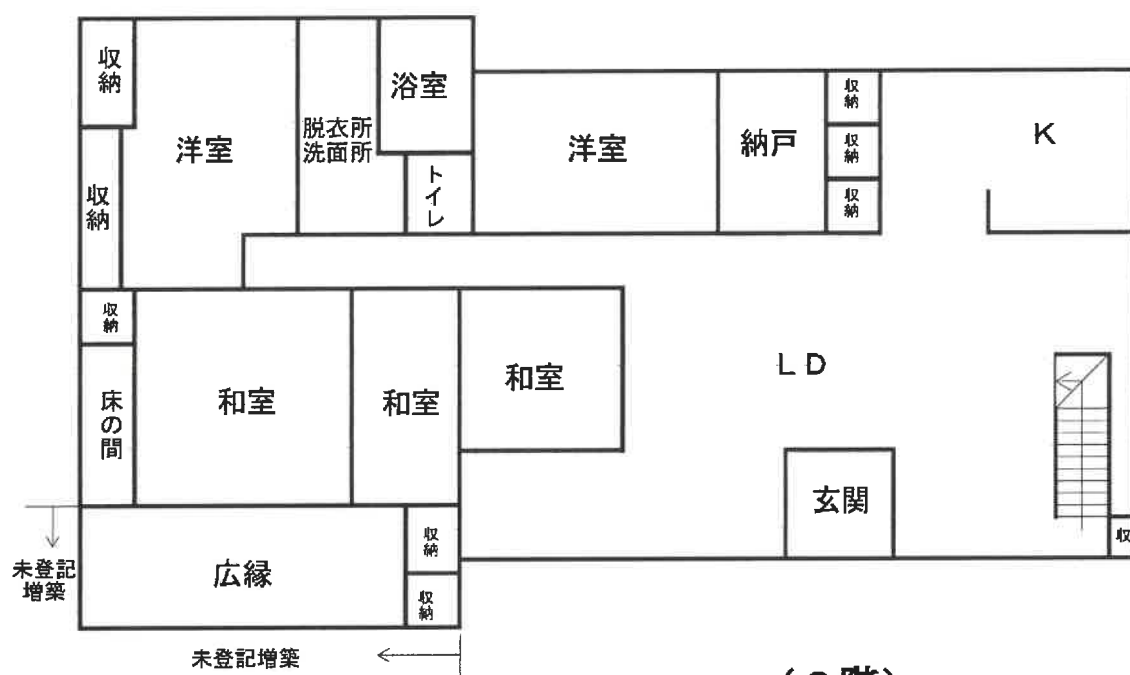


A3版をA4版に縮小

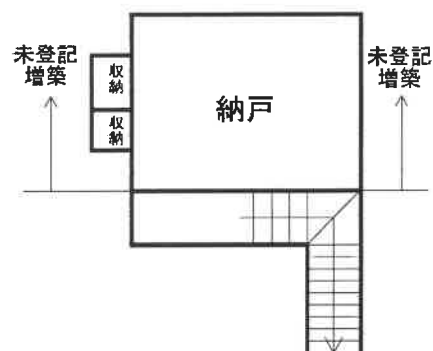
間 取 図

* 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

