

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月12日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青 田 美 佐

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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8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 8年 7月23日 午前10時00分から 令和 8年 7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 8年 6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 佐野市犬伏中町字宿南  
地 番 1832番20  
地 目 宅地  
地 積 438.60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
- 2 所 在 佐野市犬伏中町字宿南1832番地20  
家屋 番号 1832番20  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 66.24平方メートル  
2階 52.70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 8年 5月11日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青 田 美 佐

---

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】

本件共有者らが占有している。

---

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 佐野市犬伏中町字宿南  
地 番 1832番20  
地 目 宅地  
地 積 438.60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
- 2 所 在 佐野市犬伏中町字宿南1832番地20  
家屋 番号 1832番20  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 66.24平方メートル  
2階 52.70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 7年(ケ)第 46号  
令和 7年12月24日受理  
令和 8年 2月 9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 深 谷 昌 司

(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 佐野市犬伏中町字宿南  
地 番 1832番20  
地 目 宅地  
地 積 438.60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

2 所 在 佐野市犬伏中町字宿南1832番地20  
家屋 番号 1832番20  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 66.24平方メートル  
2階 52.70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	栃木県佐野市犬伏中町1832番地20														
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を共有し、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															
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅（空家）として、管理、占有している <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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

その他の事項

- 南側道路は建築基準法42条1項2号(令和2年1月2日付け佐野市指令都計第R1-10-44号。開発道路。幅員6m。)に該当する。  
北側道路は建築基準法42条2項に該当する。セットバック済みで現況幅員は約4mである。  
両道路とも市道に認定されていない。

(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

- 物件調査の結果等から前記のとおり認めた。
- 共有者とはコンタクトが取れなかったが、建物内の状況等から本件建物は共有者らが空家状態で占有していると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

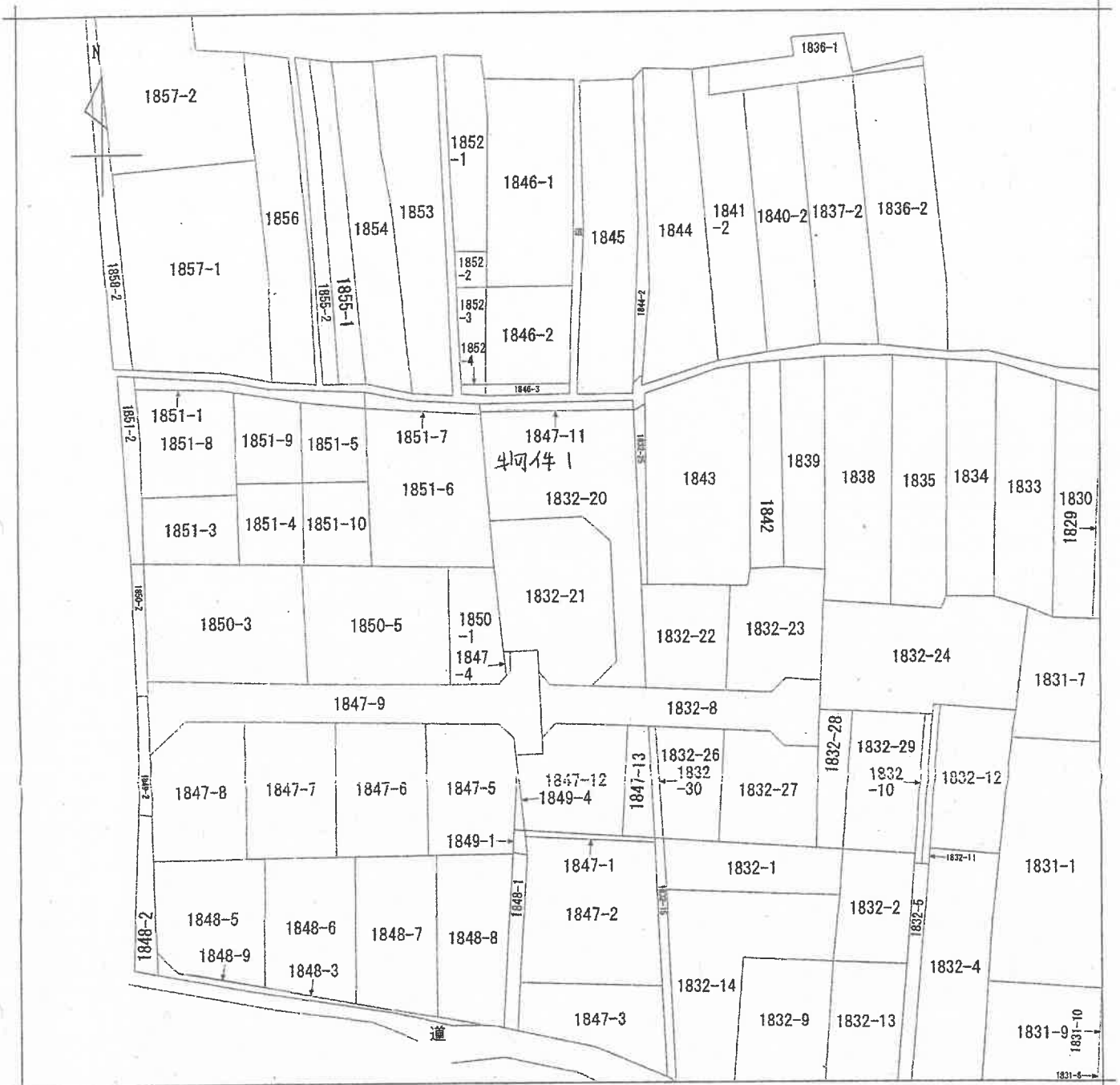
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月 7日 (水) 16:00-16:20	佐野市役所	資産税課 地番図、間取図調査 道路河川課 接面道路調査 都市計画課 接面道路調査
8年 1月 7日 (水) 16:35-16:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
8年 1月 8日 (木)	執行官室	共有者らに通知書・照会書発送
8年 1月 8日 (木) 14:40-14:50	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
8年 1月15日 (木) 11:15-11:45	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

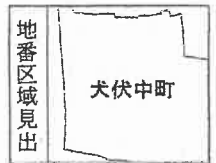
## (特記事項)

- 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8年1月15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。



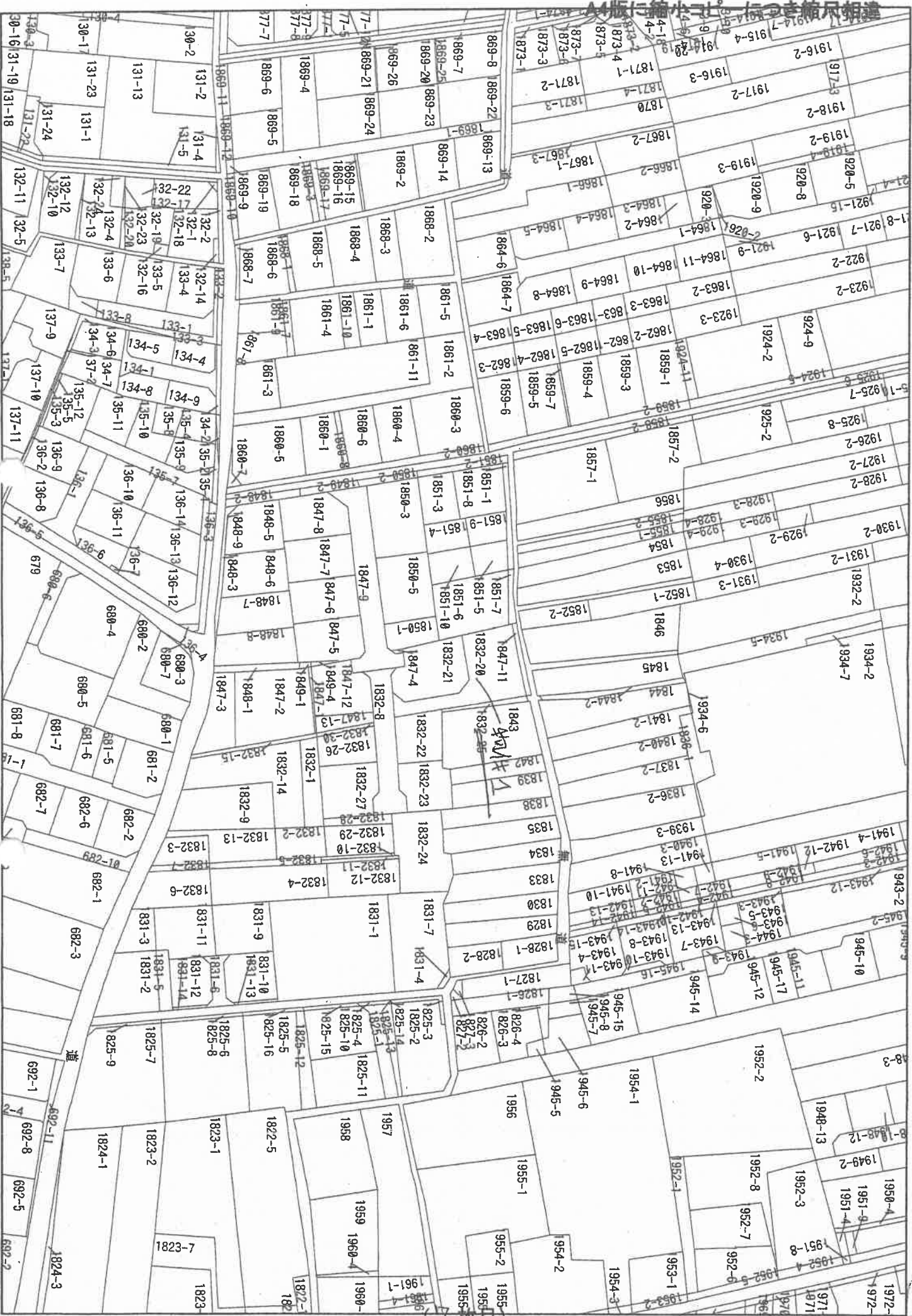
請求分	所在	佐野市犬伏中町字宿南			地番	1832番20		
出力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

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7年10月20日  
 宇都宮地方法務局足利支局  
 登記官

請求番号：19-1  
 (1/1)

(6枚目)



この図面は公園などから離棄したもので、権利などの法的限域を有しません。

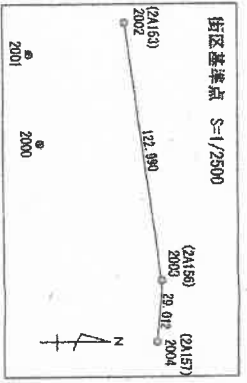
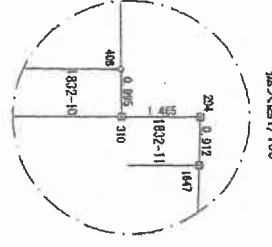
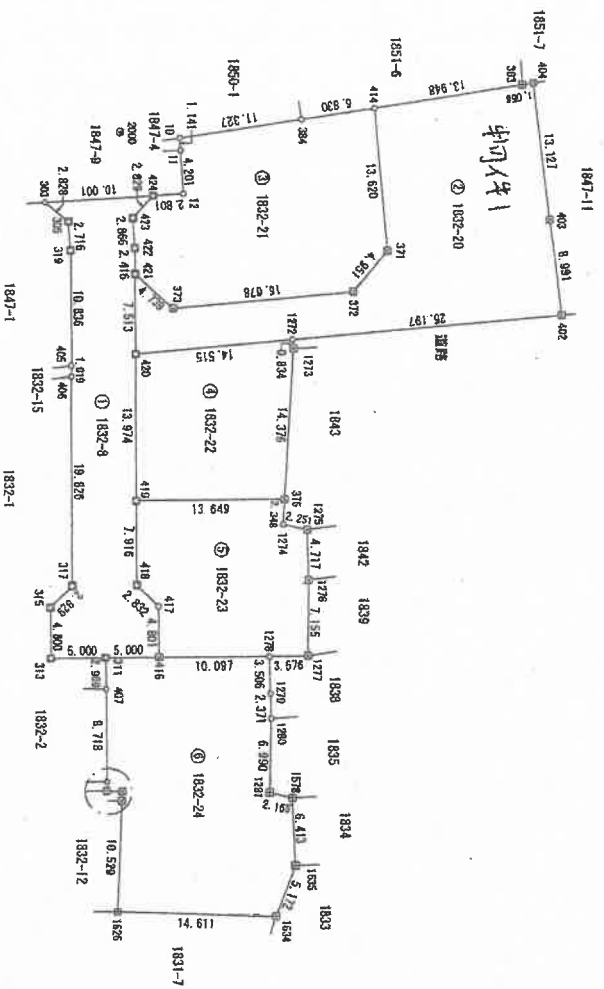
登記年月日：令和2年7月30日

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2年1月8日  
 宇都宮地方方法務局足利支庁管轄  
 宇都宮地方方法務局  
 登記官

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
□	石積	⊗	アスファルト積	○	計算点
⊙	金属積	⊗	金属積		
田	コンクリート積	□	積み印		

地番 1832-8  
 1832-20~1832-24  
 土地の所在 佐野市犬伏中町字宿南

土地積測量図 1/3



点番	X座標	Y座標	備考
2002	35828.625	-21339.204	街区補助点(2A153)
2003	35846.057	-21217.317	街区補助点(2A155)
2004	35843.919	-21198.384	街区補助点(2A157)
2000	35790.799	-21292.047	集水科積金属積
2001	35785.681	-21324.659	集水科積金属積

管理者のパラメータ表欄による

作成者 [Redacted]

縮尺 1/500

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年7月30日

令和8年1月8日

宇都宮地方方法務局

（宇都宮地方方法務局足利支庁管理）  
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。

凡例	図号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
田	①	金銀線	□	金銀線	○	金銀線	△
例	田	コンクリート杭	□	測量印	○	測量印	△

求積表

地番	Ma	Ya	Yn+1-Yn-1	Ma · (Yn+1-Yn-1)	備考
424	35794.248	-21276.190	-0.949	-33686.74192	金銀線
303	35784.331	-21274.959	3.017	107961.33687	金銀線
305	35786.576	-21273.173	4.413	157926.16598	金銀線
319	35788.932	-21270.480	13.489	483052.08135	金銀線
406	35787.754	-21259.975	11.821	423047.04003	金銀線
317	35787.831	-21258.650	26.795	784856.06235	金銀線
315	35789.334	-21258.890	21.915	784878.24610	金銀線
316	35787.401	-21256.744	6.932	248078.80762	金銀線
313	35787.855	-21251.959	4.407	157171.07685	金銀線
311	35792.841	-21232.337	-0.778	-165847.520450	金銀線
416	35787.825	-21232.726	-5.196	-237895.107940	金銀線
417	35787.456	-21237.523	-6.640	-244061.130244	金銀線
418	35795.314	-21239.376	-8.746	-311291.222718	金銀線
419	35794.714	-21241.268	-21.425	-786879.058075	金銀線
420	35793.655	-21261.203	-9.900	-354351.541930	金銀線
421	35792.902	-21268.694	-5.250	-187912.735500	金銀線
422	35792.902	-21271.103	-5.087	-182078.589536	金銀線
423	35792.928	-21273.944	-5.087	-182078.589536	金銀線
合計面積				297.3281730 m <sup>2</sup>	

特案件1

地番	Ma	Ya	Yn+1-Yn-1	Ma · (Yn+1-Yn-1)	備考
404	35828.643	-21289.213	-12.645	-453063.190735	金銀線
383	35827.617	-21288.954	3.348	119366.68833	金銀線
414	35814.018	-21285.894	16.348	582850.368484	金銀線
372	35816.175	-21272.416	17.459	625314.599325	金銀線
377	35813.273	-21268.405	6.657	238408.958361	金銀線
374	35796.806	-21265.759	-0.289	-10345.276934	金銀線
421	35793.085	-21268.694	4.556	163073.295760	金銀線
420	35793.655	-21261.203	5.190	185789.068450	金銀線
1272	35807.986	-21263.504	-8.299	-225554.500814	金銀線
402	35832.854	-21267.502	-12.815	-459198.182160	金銀線
403	35831.103	-21278.319	-21.711	-777928.07233	金銀線
合計面積				438.089415 m <sup>2</sup>	

地番	1832-21
土地の所在	佐野市犬伏中町字宿南

土地所在図  
土地積測量図

地番	Ma	Ya	Yn+1-Yn-1	Ma · (Yn+1-Yn-1)	備考
414	35814.018	-21285.854	-11.830	-427261.234740	金銀線
384	35807.359	-21284.346	3.997	143122.071923	金銀線
10	35796.307	-21281.867	3.609	129188.871963	金銀線
11	35786.465	-21280.737	5.294	189906.485710	金銀線
12	35797.023	-21276.573	4.547	162769.065651	金銀線
424	35794.248	-21276.190	2.629	94103.07292	金銀線
423	35792.928	-21273.944	6.087	182078.589836	金銀線
422	35792.902	-21271.103	5.250	187912.735500	金銀線
421	35793.655	-21268.694	5.344	191278.246240	金銀線
373	35796.805	-21265.759	0.289	10346.276934	金銀線
372	35813.273	-21268.405	-6.657	-238408.958361	金銀線
371	35816.175	-21272.416	-7.459	-285314.599325	金銀線
合計面積				341.21 m <sup>2</sup>	

地番	Ma	Ya	Yn+1-Yn-1	Ma · (Yn+1-Yn-1)	備考
1272	35807.986	-21283.504	1.478	52924.203308	金銀線
420	35793.655	-21281.203	16.235	581109.989925	金銀線
419	35794.714	-21247.269	12.807	461844.426455	金銀線
376	35808.324	-21248.300	-15.412	-531877.069488	金銀線
1273	35808.118	-21282.981	-15.198	-544231.773844	金銀線
合計面積				205.5740895 m <sup>2</sup>	

地番	Ma	Ya	Yn+1-Yn-1	Ma · (Yn+1-Yn-1)	備考
376	35808.324	-21248.306	-1.311	-46944.717764	金銀線
419	35794.714	-21247.269	8.530	318466.786020	金銀線
418	35795.314	-21239.376	8.746	348861.130244	金銀線
417	35797.456	-21231.523	6.640	237956.107840	金銀線
416	35797.825	-21232.736	4.082	145410.765159	金銀線
1278	35807.896	-21233.461	-1.023	-36631.477808	金銀線
1277	35811.460	-21233.759	-7.441	-266473.073850	金銀線
1275	35811.041	-21240.802	-11.837	-423089.292317	金銀線
1275	35810.580	-21245.596	-5.055	-181058.292480	金銀線
1274	35808.358	-21245.958	-2.710	-97940.650180	金銀線
合計面積				214.8499775 m <sup>2</sup>	

作成者  
土地家屋調査士  
令和2年7月

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/



登記年月日：令和3年9月27日

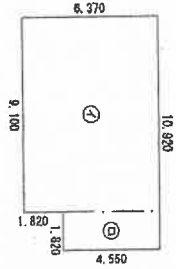
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 令和7年10月20日  
 宇都宮地方裁判所足利支部  
 登記官

各階平面図

家屋番号	1832-20
建築物の所在	佐野市犬伏中町字宿南1832番地20

建築物各階平面図

1階

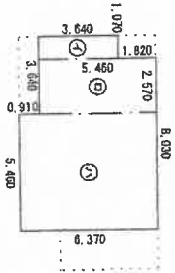


求積表

① 9.100 × 6.370 = 57.967000  
 ② 1.820 × 4.350 = 7.917000

床面積 66.24000

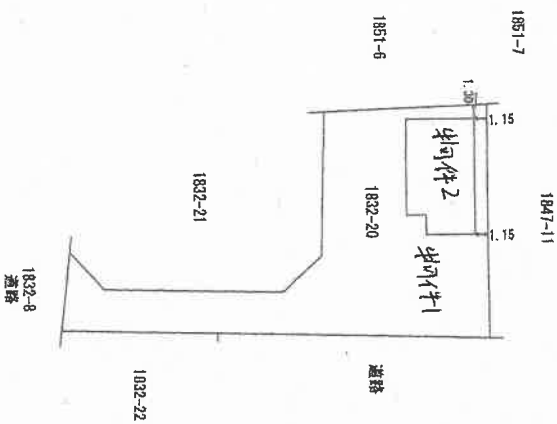
2階



求積表

① 1.070 × 3.640 = 3.894800  
 ② 2.370 × 3.480 = 8.247600  
 ③ 3.480 × 0.370 = 1.287600

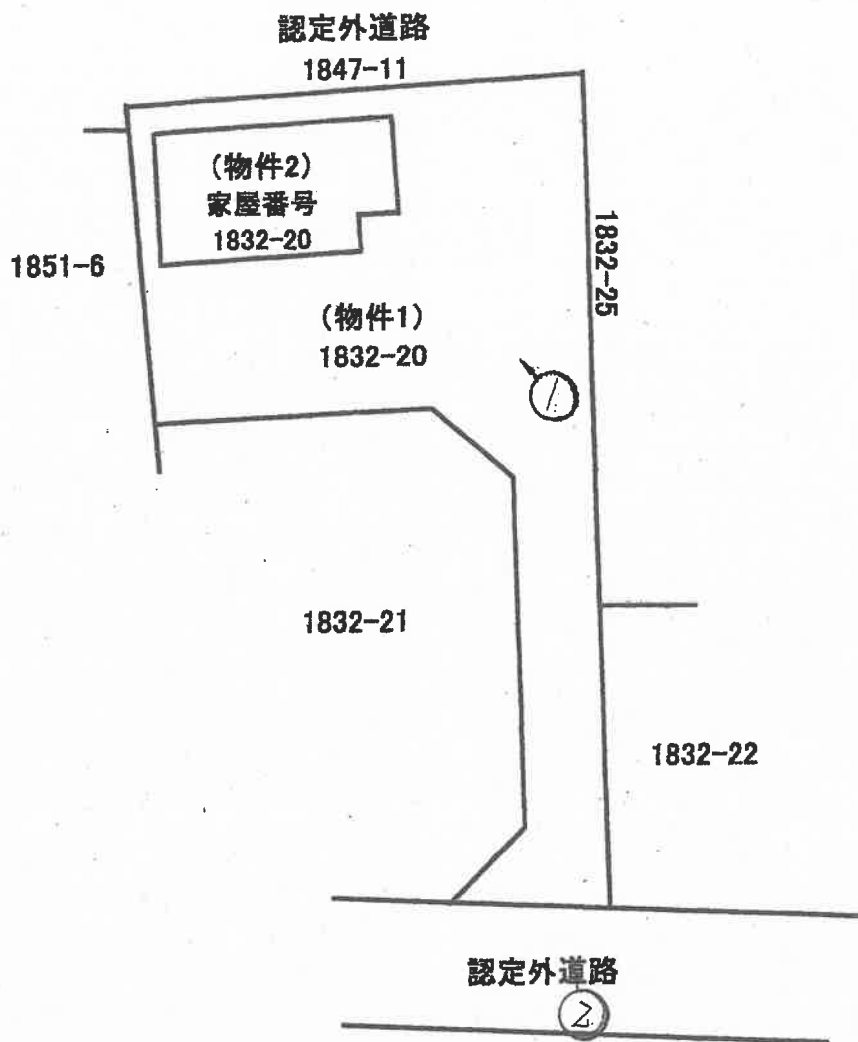
床面積 52.70000



(11枚目)

作成者	土地	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	----	-------	-----	----	-------

# 土地建物位置関係図

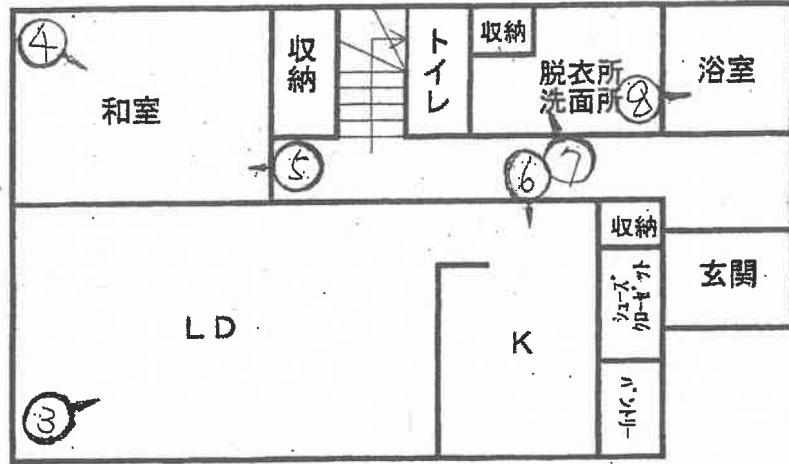


※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す

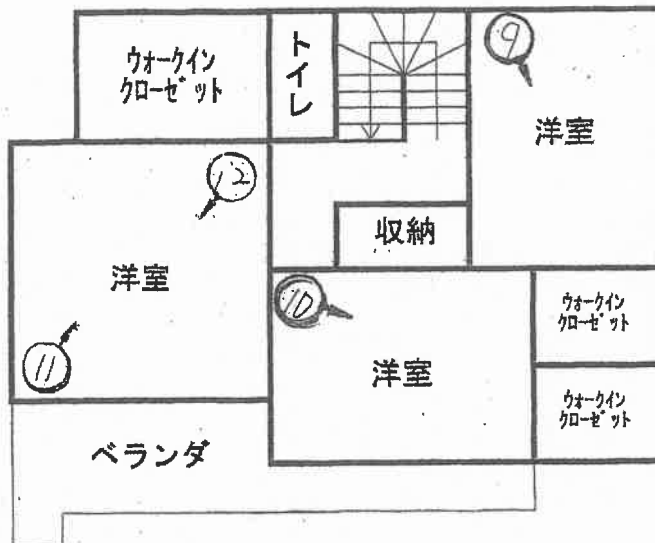
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

# 間取図

## 1 階



## 2 階



※ めは大凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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



2



3

(14枚目)



4



5



6

(15枚目)



7



8



9

(16枚目)



10



11



12

(17枚目)

令和 7年 (ケ) 第 46号  
令和 7年12月 2日 受 命  
令和 8年 1月15日 現地調査  
令和 8年 1月23日 評 価  
令和 8年 1月26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 16,863,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,925,000円
物件2 (建物)	金 13,938,000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	所在地目積所有者共有持分所有者共有持分	佐野市犬伏中町字宿南 1832番20 宅地 438.60m <sup>2</sup> A 2分の1 B 2分の1	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	佐野市犬伏中町字宿南183 2番地20 1832番20 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 66.24m <sup>2</sup> 2階 52.70m <sup>2</sup> 延床面積 118.94m <sup>2</sup> 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中心部、JR両毛線「佐野」駅の北東方、約1.7km（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、県道唐沢山公園線南側背後の地域であり、戸建住宅を中心にアパート等もみられ、農地も残る地域である。旧来は農地の多かった地域であるが、近年は宅地化が進む。周辺は区画や街路が未整備な部分も多いが、受命物件付近は開発により整備されている。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200%
画地条件	<p>物件1</p> <p>地積：438.60㎡</p> <p>間口：約7.5m</p> <p>奥行：約40m</p> <p>形状：敷地南側部分が、幅約4m長さ約20mの路地状となっている、旗竿地である。</p> <p>地勢：平坦</p> <p>高低差：接面道路と等高 北、東、西側隣地より約0.3m高い</p> <p>接面道路との関係：二方路</p>	
接面道路の状況	<p>物件1</p> <p>南約6m舗装道路（建築基準法第42条第1項第2号道路に該当）</p> <p>北約4m未舗装道路（建築基準法第42条第2項道路に該当）</p> <p>*南側道路は行止り道路である。</p> <p>*北側道路は42条2項道路であるが、受命物件側はセットバック済みである。</p>	
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	<p>物件1          上水道：あり          都市ガス：北側道路に本管あり          下水道：あり</p> <p>*ガスについては従前はLPガスを使用していたと思われる。</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p>
特記事項	<p>(埋蔵文化財について)          埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。</p> <p>(その他)          災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。</p>

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) 令和 3年 7月 2日新築 経過年数 5年 経済的残存耐用年数 20年
仕 様	構 造 木造スレートぶき 2階建 屋 根 スレート着色板 外 壁 サイディング 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 設 備 LPガス用給湯システム（貯湯タンク99L） 食洗器
床面積（現況）	1階66.24㎡ 2階52.70㎡ 計 118.94㎡
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	空家の状態で共有者が占有している。
特 記 事 項	現在建物は通電していないため、建物設備についての稼働状態は不明である。

## 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	29,400	0.60	438.60	0.90	6,963,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 佐野-7

公示価格 29,600円/㎡ × 時点修正 99.2/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/100 = 標準画地価格 29,400円/㎡

◇時点修正：年率-0.70%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：規模▲15 形状▲30

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	200,000	118.94	0.72	17,127,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：118.94㎡

ウ 現 価 率

経過年数5年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数20年、

観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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20年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価10%) ÷ 0.72

## 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	6,963,000	0.40	法定地上権	2,785,000

### 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	6,963,000	-2,785,000	/	1.00	0.70	2,925,000
2	17,127,000	+2,785,000	1.00	1.00	0.70	13,938,000
一括価格 (合計)						16,863,000

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 地価公示価格 佐野-7

所在地：佐野市犬伏上町字宿南1859番4外  
地目：宅地  
価格：29,600円/m<sup>2</sup>  
位置：佐野2km  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：236m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道, 下水道, ガス  
接面街路：東市道5.8m  
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：中規模一般住宅の多い幹線道路背後の住宅地域

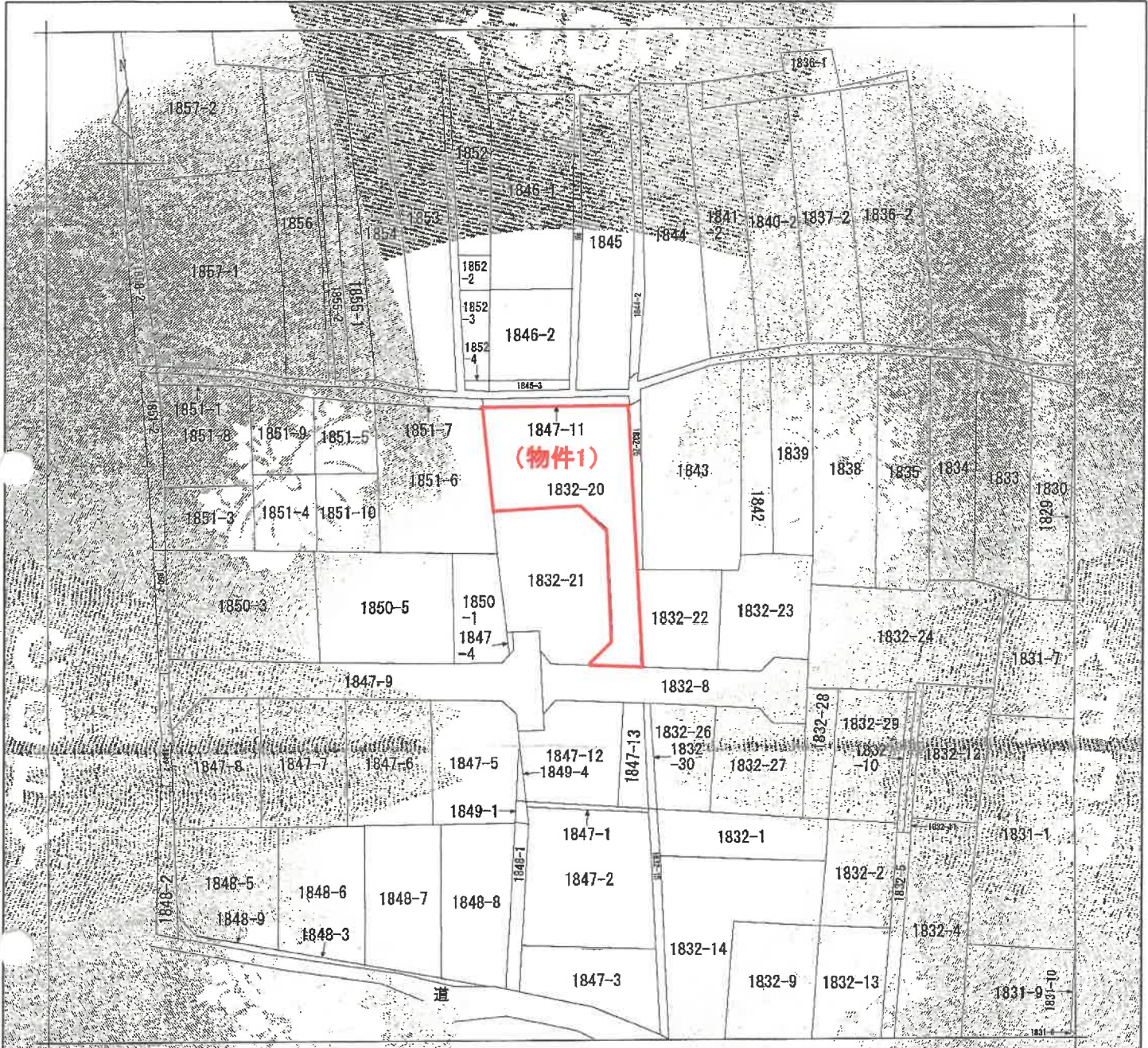
## 第7 附属資料

- 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

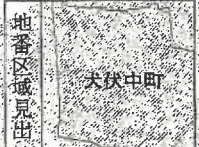
以上

位置図





(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 部	所 在 佐野市犬伏中町字南南	地 番	1832番20
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 項			

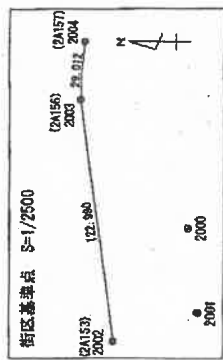
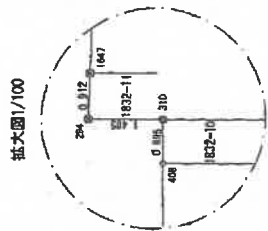
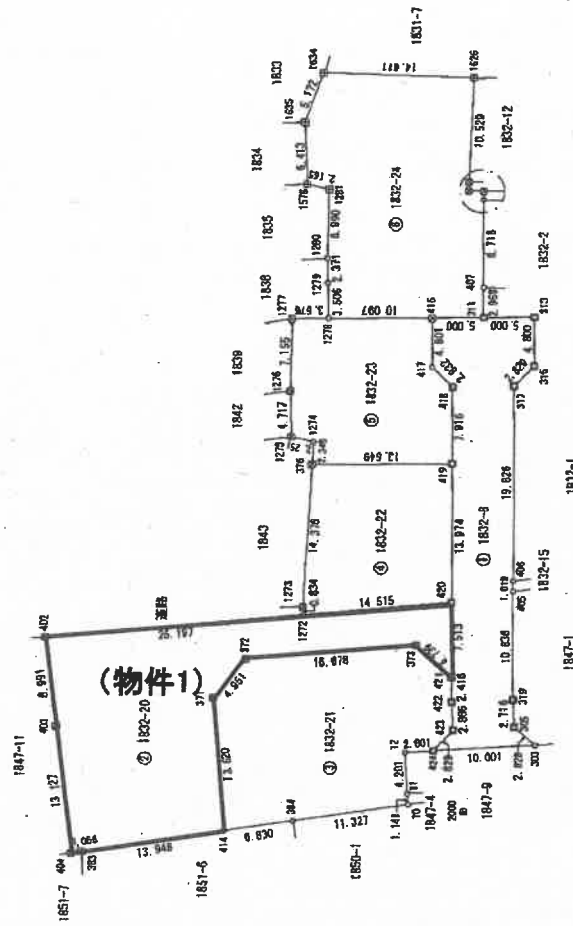
これは地図に準ずる図面に記録された内容を証明した書面である。

A3版をA4版に縮小

土地積測量図 1/3

地番 1832-8  
1832-20~1832-24  
土地の所在 佐野市犬伏中町字宿南

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
△	石	○	コンクリート柱
□	金属板	◇	コンクリート柱
◇	コンクリート柱	○	鉄筋コンクリート柱
○	鉄筋コンクリート柱	○	鉄筋コンクリート柱



点番号	X座標	Y座標	備考
2002	35820.625	-21339.204	街区基準点(2A153)
2003	35846.657	-21217.317	街区基準点(2A156)
2004	35843.919	-21188.394	街区基準点(2A157)
2000	35760.789	-21282.047	隣接地境界点
2001	35785.681	-21324.659	隣接地境界点

管理上のパフォーマー表による

作成者 (令和2年7月9日作成)

申請人

縮尺 1/500

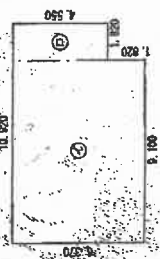
建物図面

各階平面図

1832-20  
1832-20  
1851-7  
1851-6  
1832-20  
1832-21



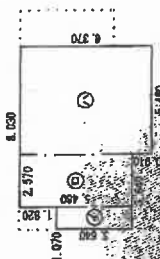
(物件2)



求積表

①	9.190 × 6.370 =	57.957000
②	1.820 × 4.550 =	8.281000
計		66.238000
床面積		66.24㎡

2階



求積表

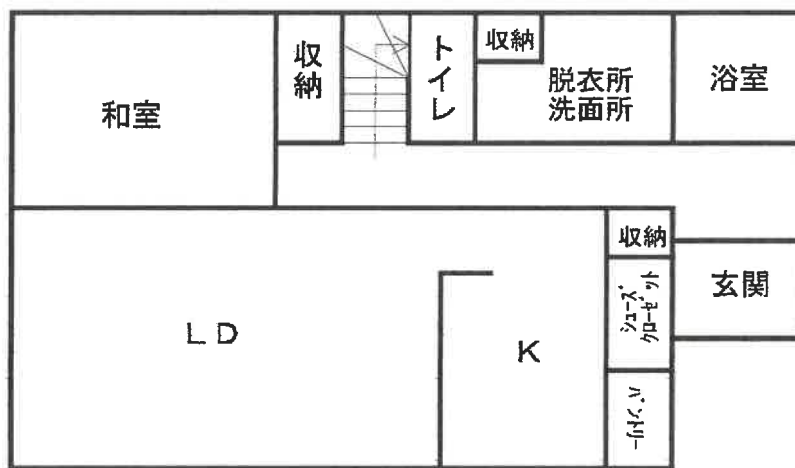
①	1.070 × 1.640 =	1.752800
②	1.370 × 3.600 =	4.932000
③	3.600 × 6.370 =	22.909200
計		29.594000
床面積		29.59㎡

縮尺 500

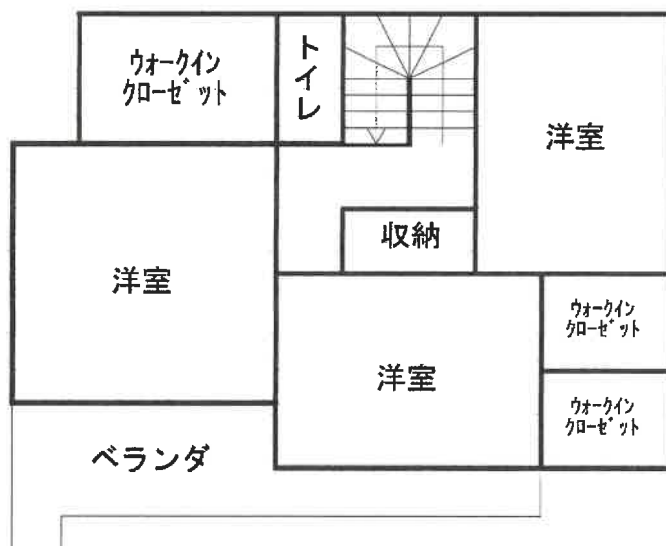
# 間 取 図

\* 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

