

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 7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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月16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 9月29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 9月17日 午前10時00分から 令和 8年 9月25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 8月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,289,000 9,831,200	一括	2,457,800	178,739	44,766
1	5,407,000				
2	4,547,000				
3	2,335,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 佐野市天神町字天神西
 地 番 974 番 1
 地 目 宅地
 地 積 641.00 平方メートル

- 2 所 在 佐野市天神町字天神西 974 番地 1
 家屋 番号 974 番 1 の 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 100.09 平方メートル
 2 階 100.09 平方メートル

- 3 所 在 佐野市天神町字天神西 974 番地 1
 家屋 番号 974 番 1 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 50.90 平方メートル
 2 階 50.90 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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1～3】

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2, 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

【物件番号1】

隣地(地番974番3)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 佐野市天神町字天神西
 地 番 974番1
 地 目 宅地
 地 積 641.00平方メートル

- 2 所 在 佐野市天神町字天神西 974番地1
 家屋 番号 974番1の1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 100.09平方メートル
 2階 100.09平方メートル

- 3 所 在 佐野市天神町字天神西 974番地1
 家屋 番号 974番1の2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 50.90平方メートル
 2階 50.90平方メートル

令和7年(ケ)第 22号
令和7年8月13日受理
令和8年4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 | 佐野市天神町字天神西 |
| | 地 番 | 974番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 641.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐野市天神町字天神西 974番地1 |
| | 家屋 番号 | 974番1の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.09平方メートル
2階 100.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐野市天神町字天神西 974番地1 |
| | 家屋 番号 | 974番1の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.90平方メートル
2階 50.90平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	栃木県佐野市天神町974番地1 ソフィア・グランデ A棟		
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 上記の者が本土地上に下記及び3枚目の各建物を所有し、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			
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県佐野市天神町974番地1 ソフィア・グランデ B棟		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
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 上記の者が本建物を空家の状態の居宅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 ☐ 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・1 ----- 自 R7・5・1 至 R9・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・6 ----- 自 R7・8・1 至 R9・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・8 ----- 自 R6・3・8 至 R8・3・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・1 ----- 自 R6・10・1 至 R8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■所有者の妻	1 私は所有者の妻です。 2 物件2の建物は、それぞれ賃貸してします。 3 物件3の建物は、現在、空室です。103号室と203号室になりますが、現時点で、雨漏りや壁の割れ、たわみといった不具合はありません。
■B (占有者)	1 私は、物件2の101号室を賃借して、家族で居住して住居として使用しています。 2 101号室は、インターフォンが故障して音が鳴りません。浴室では、浴槽が割れており、浴室の扉が閉まらない状態です。また、玄関ホールからリビングへの出入口扉の下部に傷みがあります。 3 以前、キッチンの流し台の配管から水漏れがありましたが、応急措置の補修をしたままの状態です。今は水漏れはありません。 4 居室内では、犬を2匹飼っています。
■C (占有者)	1 私は、物件2の102号室を賃借して、居住して住居として使用しています。 2 102号室では、トイレの便器付近から水が漏れます。また、浴室換気扇が回りません。 3 居室内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。
■D (占有者)	1 私は、物件2の201号室を賃借して、家族で居住して住居として使用しています。 2 201号室では、リビングの床が浮いています。 3 居室内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。
■E (占有者)	1 私は、物件2の202号室を賃借して、居住して住居として使用しています。 2 現時点で、雨漏りや壁の割れ、たわみといった不具合はありません。 3 居室内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。
■A (所有者)	1 物件2の建物賃借人らは、令和7年12月までにはすべて退去させました。 2 本件土地は、私が所有する東側に隣接する974番3の土地と一体で使用されているとのことですが、買受人が希望するならば、売却に応じるつもりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

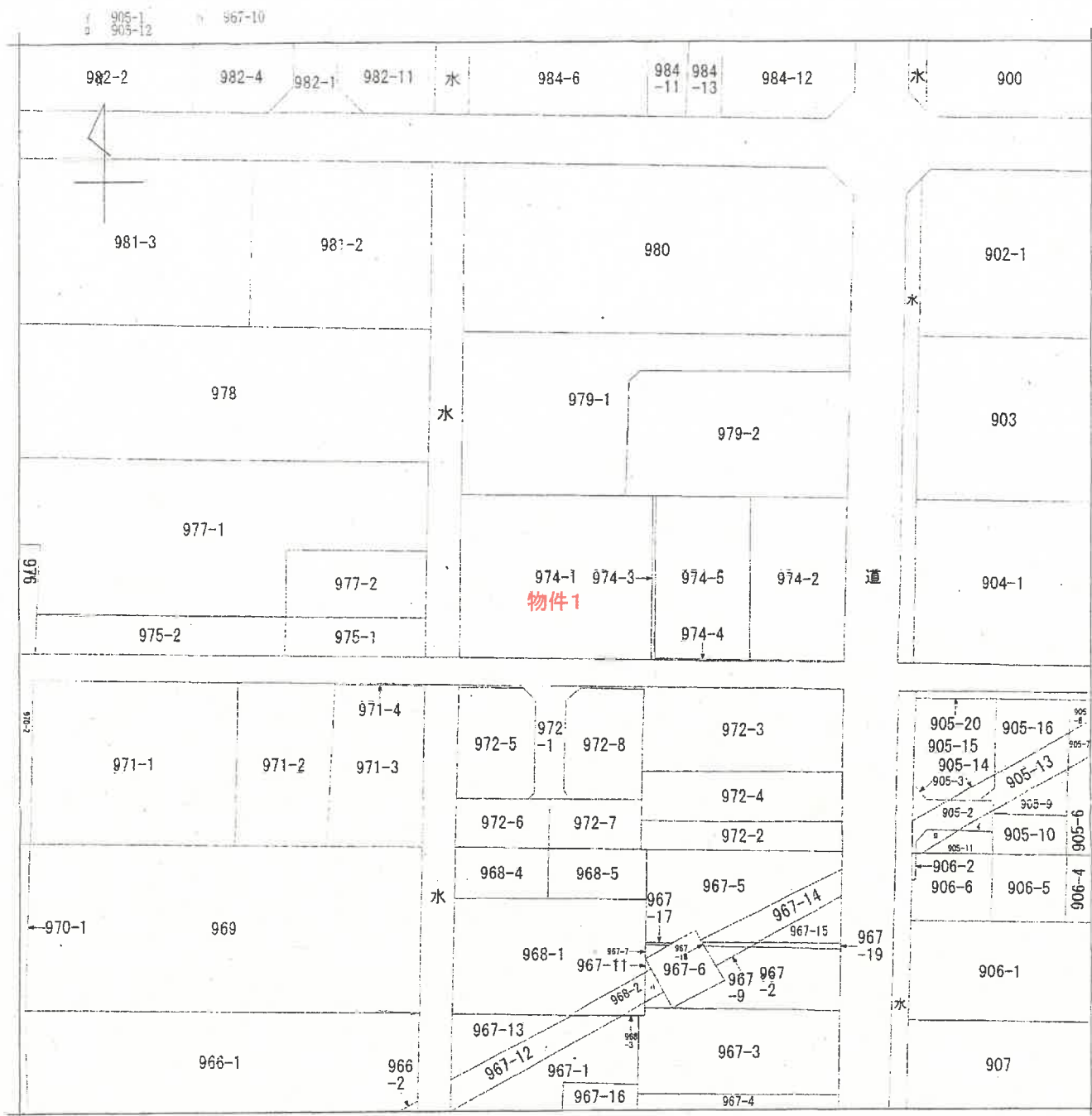
執行官の意見

- 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、東側に隣接する所有者が所有する974番3の土地(件外土地)と一体で、所有者が本建物の敷地として使用し、差押時点では、物件2の建物を各占有者に賃貸していた。また、物件3の建物は、賃借人はなく、所有者が空き家の状態で占有している。ただし、所有者からの電話により、物件2の賃借人はすべて退去済みとの連絡を受けたため、令和8年3月に現地を確認したところ、物件2の建物は、すべて空室であることが確認できたことから、現在の占有者は、所有者であり、空室の状態で占有するものである。
- 3 本建物は、101号室では、浴室の浴槽壁面が割れており、浴室の出入口扉が閉まらない状態であった。また、玄関ホールからリビング出入口扉の下部は、扉壁面のクロスが傷ついてわずかに剥がれている状況であった。また、201号室では、リビング床の表面が浮いて、一部剥がれが見受けられた。
- 4 本土地の東側の上記件外土地は、駐車場の一部として使用されているものと思われる。
- 5 本土地の駐車場には、自動車が放置されている。
- 6 本土地の南側に幅員約4mの舗装された市道(佐野18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
7年8月20日 (水) 13:00-13:05	宇都宮地方法務局足利支局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
7年8月27日 (水) 14:00-14:20	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 道路関係調査
7年8月27日 (水) 15:25-15:40	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
7年8月27日 (水) 15:50-16:10	所有者宅	所有者Aの妻と面談
7年9月3日 (水) 14:50-15:40	物件所在地 (103、203、201)	所有者Aの妻、占有者Dと各面談、各建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
7年10月2日 (木) 11:20-11:35	物件所在地 (202)	占有者Eと面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
7年10月11日 (土) 15:50-16:15	物件所在地 (101、102)	占有者B、同Cと各面談、各建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
8年4月2日 (木)	当庁	所有者から電話聴取
8年4月3日 (金) 12:45-13:00	物件所在地	各居室が空室であることを確認 放置車両確認
(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



地番区域見出
天神町

(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 佐野市天神町字天神西				地 番 974番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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)	昭和51年1月20日		補 事 記 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。

(宇都宮地方方法務局足利支局管轄)

令和7年5月13日

さいたま地方方法務局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

登記年月日：平成12年11月6日

これは図面に記録されている内容を証明した動面である。
宇都宮地方方法務局足利支局管轄
令和7年5月13日 さいたま地方方法務局

(9 枚目)

請求番号：12-2

1023002

各階平面図

建物図面
各階平面図

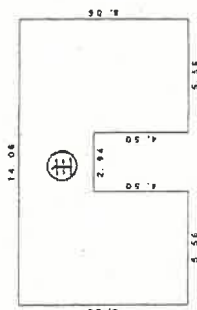
家屋番号 974番1の1

建物の所在 佐野市天神町字天神西974番地1

単位 (m)

1・2 階平面図

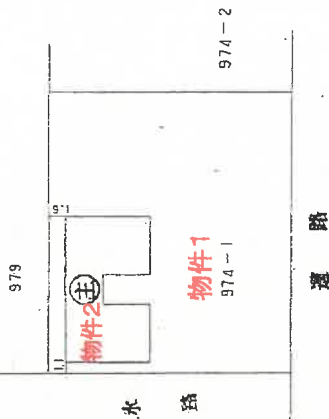
(各階同型)



算式

5.56	×	8.06	=	44.8136
2.94	×	3.56	=	10.4664
5.56	×	9.06	=	50.3736
計				105.6536

床面積 100.09 m²



水路

物件1
974-1

974-2

道路

平成12年11月6日登記

作製者

土地調査士

平成12年11月3日製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成12年11月6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。
(宇都宮地方方法務局星洲支局管轄)
令和7年5月13日 さいたま地方方法務局

登記官

(10 枚目)

1023003

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 974番1の2

建物の所在 佐野市天神町字天神西974番地1

単位(m)

1.2 階平面図

(各階同型)

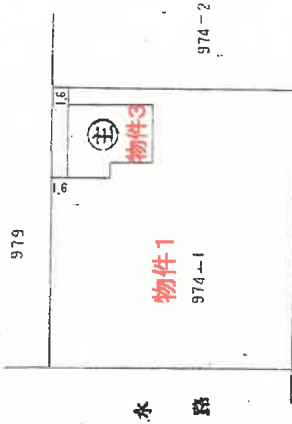
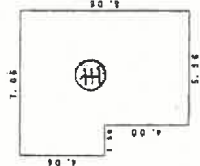
求積表

5.56 × 8.06
1.50 × 4.08

= 44.8136
= 6.0960

計 50.9096

床面積 50.90 m²



水路

道路

平成12年11月6日登記

作製者 土地家屋調査士

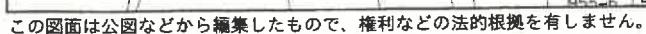
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

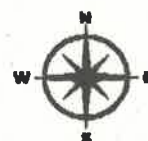
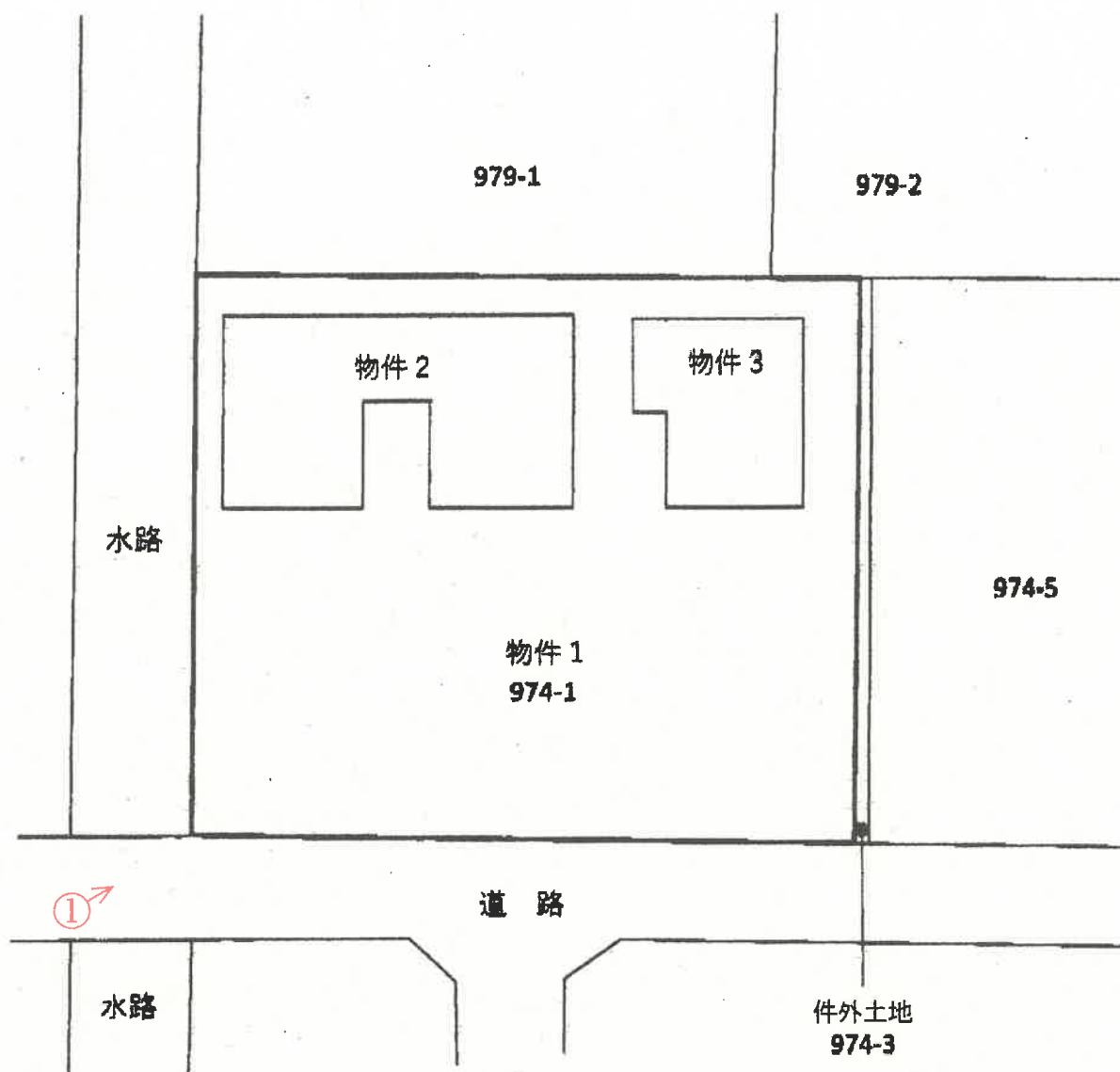
請求番号：12-3



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違 佐野市 資産税課

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

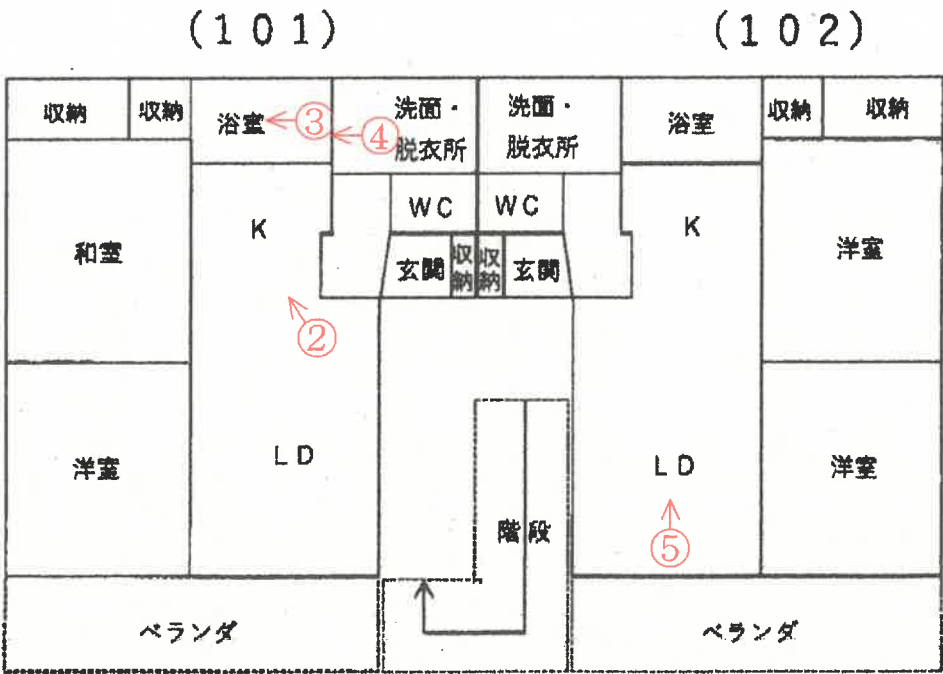


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

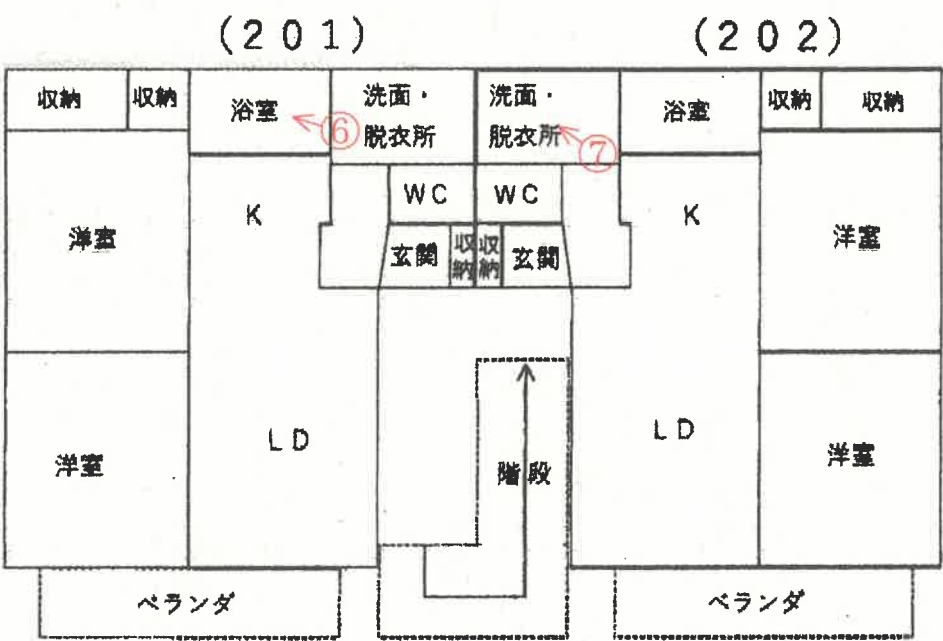
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



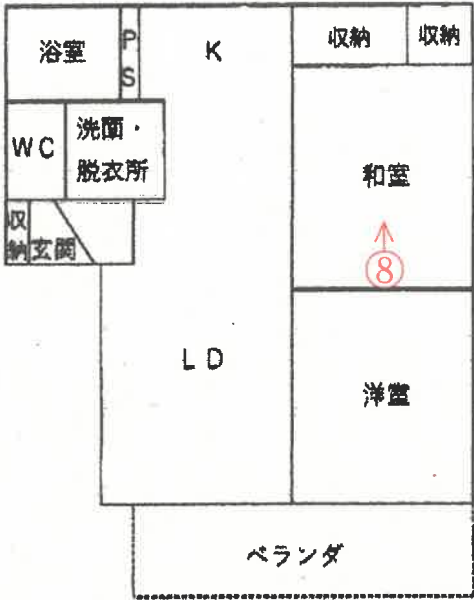
(注) 本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階

(103)



2 階

(203)



(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



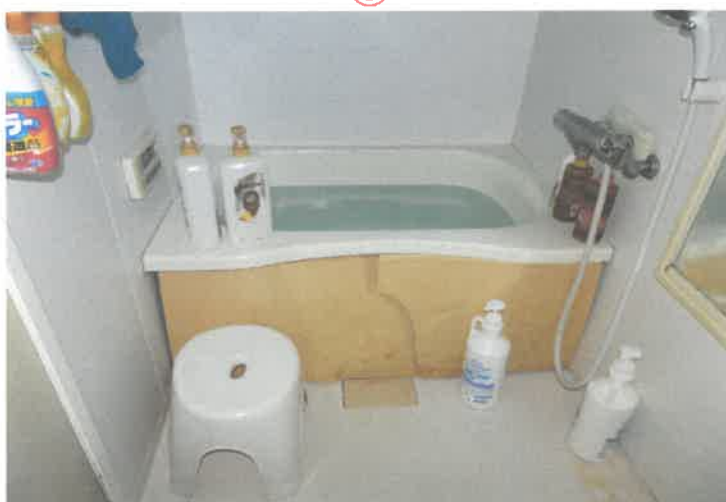
外観

②



101 キッチン

③



101 浴室(浴槽の割れ)

④



101 浴室出入口扉が閉まらない状況

⑤



102 LDK

⑥



201 浴室

⑦



202 洗面・脱衣所

⑧



103 和室

⑨



203 洋室

令和 7年（ケ）第 22号
令和 7年 7月29日 受 命
令和 7年10月11日 現地調査
令和 8年 5月25日 評 価
令和 8年 5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
舘内宏宣

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,289,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,407,000円
物件2（建物）	金 4,547,000円
物件3（建物）	金 2,335,000円

1. 一括価格は、物件1、2、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、配当等の判断のため一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の土地の内訳価格は物件2、3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2、3の建物の内訳価格は当該土地利用権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、法定の手続きがとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	佐野市天神町字天神西 9 7 4 番 1 宅地 641.00m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	佐野市天神町字天神西 9 7 4 番地 1 9 7 4 番 1 の 1 共同住宅 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 1階 100.09m ² 2階 100.09m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	佐野市天神町字天神西 9 7 4 番地 1 9 7 4 番 1 の 2 共同住宅 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 1階 50.90m ² 2階 50.90m 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）

位 置 ・ 交 通	J R 両毛線「佐野」駅 北西方 直線距離 約900m	
付 近 の 状 況	物件は佐野市中心部よりやや北西方に位置する混在住宅地域に存する。物件付近は一般住宅、アパート及び事業所等が混在している。物件の西側には水路があり、物件の約100m西方には秋山川が流れている。	
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 防 火 規 制	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 641.00㎡ 間口 : 約26.0m 奥行 : 約23.0m 形状 : 長方形 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	
接面道路の状況	南 約4.0m 舗装 市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) 物件1は約15cmセットバック済	
土地の利用状況等	東側隣接地974-3(件外土地)と一体で、物件2及び物件3の建物の敷地及び駐車場として利用されている。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: あり 下水道: あり (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)が通っており、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、役所等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	土壌汚染の可能性については下記の調査を行った。 本件土地の地歴(過去30年程度)を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。また、有害物質使用特定施設の届け出はなかった。	

特 記 事 項	1. 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。 2. 東側隣接地974-3（件外土地）が物件1と一体で利用されている。 3. 駐車場に自動車が放置されている。 4. 現地における概測の結果、物件1の現況面積は公簿面積よりやや狭い印象を受けた。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年11月 3日新築 30年 26年 4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 瓦葺 サイディング 合成樹脂壁紙他 合成樹脂壁紙他 合板、畳他
床面積（現況）	1階100.09㎡ 2階100.09㎡ 計 200.18㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 共同住宅	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現地調査日には賃貸用共同住宅として利用されていた。（令和8年4月3日時点では全室空室） 賃貸借契約等の詳細は現況調査報告書を参照。	
特 記 事 項	1. 101号室では浴室の扉が閉まらず、浴槽が割れている。また壁クロスの剥がれが見受けられた。 2. 201号室ではリビングの床の剥がれが見受けられた。	

(物件3)

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成12年11月 3日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 合成樹脂壁紙他 天 井 合成樹脂壁紙他 床 合板、畳他
床面積(現況)	1階50.90㎡ 2階50.90㎡ 計 101.80㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 共同住宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	賃貸用共同住宅であるが現地調査日には全室空室であった。
特 記 事 項	無し

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 建付地価格（物件1）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
1	29,000	0.77	641.00	1.00	14,314,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐野-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/120 = 29,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.60%を補正($1-0.006 \div 12 \times 5 = 0.998$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：20%補正

イ 個別格差：規模▲15 セットバック済▲1 縄縮み▲7

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2, 3）

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	250,000	200.18	0.07	1.00	3,503,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数26年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数4.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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4.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1-観察減価50%) = 0.07

エ 市場性修正：1.00

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	250,000	101.80	0.07	1.00	1,782,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数26年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数4.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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4.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×
(1－観察減価50%)÷0.07

エ 市場性修正：1.00

2 個別価格の査定

① 土地利用権等価格

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
1	14,314,000	0.40 法定地上権	5,726,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	14,314,000	－5,726,000	8,588,000	44
2	3,503,000	＋3,779,000	7,282,000	37
3	1,782,000	＋1,947,000	3,729,000	19
合計	19,599,000		19,599,000	100.0

物件2、3の土地利用権等価格の加算は建築面積の比に基づき按分し加算した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

収益価格は総収益を粗利回りで還元して求めた。総収益は現地調査時の実際の賃料等に基づき査定し、粗利回りは同種の不動産の取引利回りを基準に物件の経年、維持管理の状況を考慮して査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
2,160,000	1.00	12.0%	1.00	18,000,000

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。本件物件は賃貸されているアパートであるため収益価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	19,599,000	1.00	19,599,000
② 収益価格	—	—	18,000,000
③ 調整後の価格			18,480,000

積算価格、収益価格を3：7で加重平均後、調整した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
18,480,000	0.95	0.70	12,289,000

イ 市場性修正率：一体利用地の一部のみの売却▲3 残置物（自動車）▲2

ウ 競売市場性修正率：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。

3 内訳価格の判定

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	12,289,000	44%	5,407,000
2	12,289,000	37%	4,547,000
3	12,289,000	19%	2,335,000
一括価格（合計）			12,289,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 佐野-1

所 在：佐野市天神町字大門東 8 0 4 番 5
地 目：宅地
価 格：34,900円／㎡
位 置：J R 両毛線「佐野」駅 北西方 約800m（道路距離）
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：165㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：北7.5m市道
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：一般住宅を主とした中心部に近い既成住宅地域

第7 附属資料

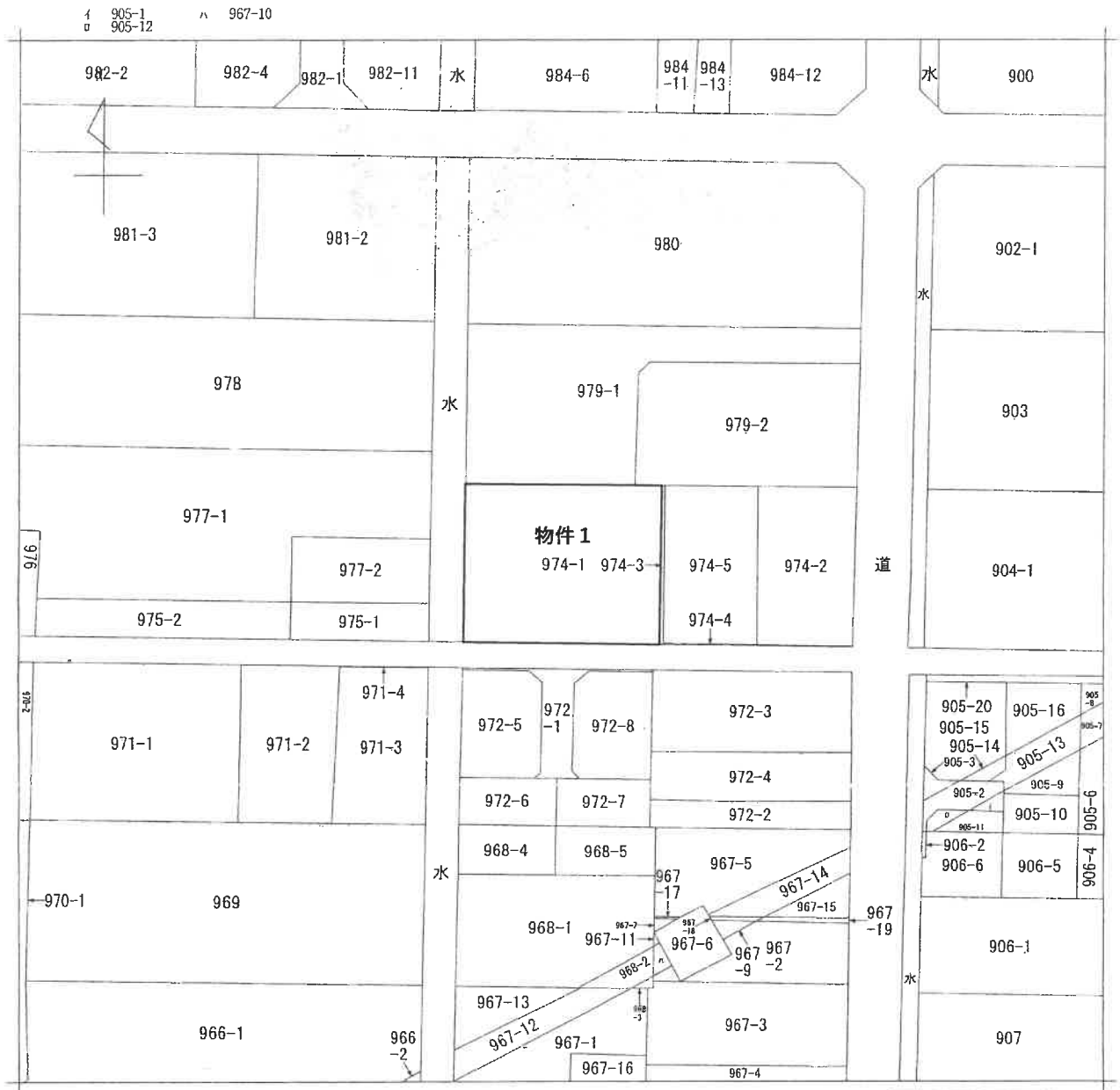
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図



公 図 写



(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。

地番区域見出
天神町

請求部	所在	佐野市天神町字天神西				地番	974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)	昭和51年1月20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5月13日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

物件 2

登記年月日：平成12年11月6日

建物図面
各階平面図

家屋番号 974番1の1

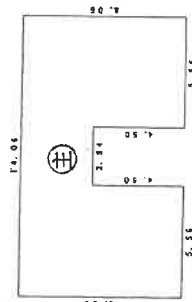
建物の所在 佐野市天神町字天神西974番地1

単位(m)

1023002 各階平面図

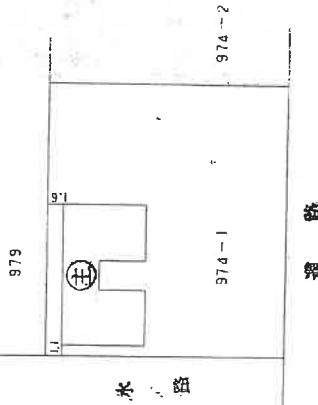
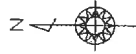
1・2 階平面図

(各階同型)



求積表				
6.56	×	3.06	=	44.8136
2.94	×	3.56	=	10.4664
5.56	×	3.06	=	44.8136
計				100.0936

床面積 100.09 m²



SE 12年11月6日 登記

縮尺 1/500

縮尺 1/250

月3組製

作製者

申請人

(栃木県土地家屋調査士会用品紙)

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。
(宇都宮県地方庁事務局印紙局管理)
令和7年5月13日 さいたま市地方庁事務局

登記簿

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

物件 3

登記年月日：平成12年11月6日	1023003 各階平面図	建物図面 各階平面図	家屋番号 974番1の2	建物の所在 佐野市天神町字天神西974番地1	単位(m)
1・2 階平面図 (各階同型)					
床面積 50.90 m²					
縮尺 1/500					
申請人					
縮尺 1/250					
作製者					
(栃木県土地家屋調査士会用紙)					

平成12年11月6日登記

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。
 (宇都宮地方方法務局 足利支局 管理)

令和7年5月13日 宇都宮地方方法務局

登記簿

A3を縮小

請求番号：12-3

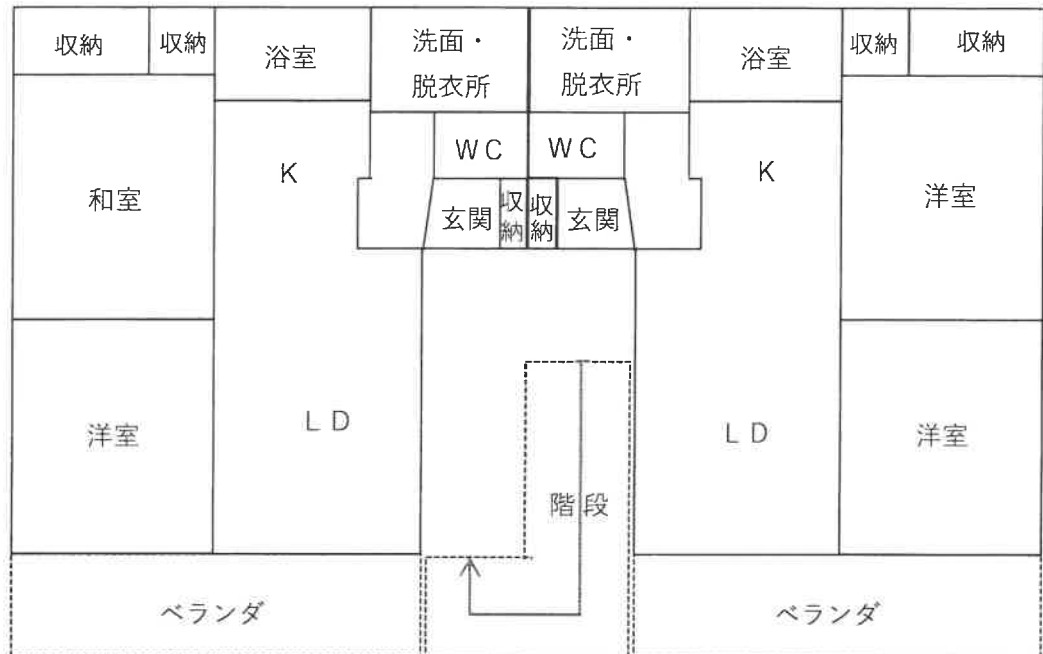
建物間取図

物件 2

1 階

(1 0 1)

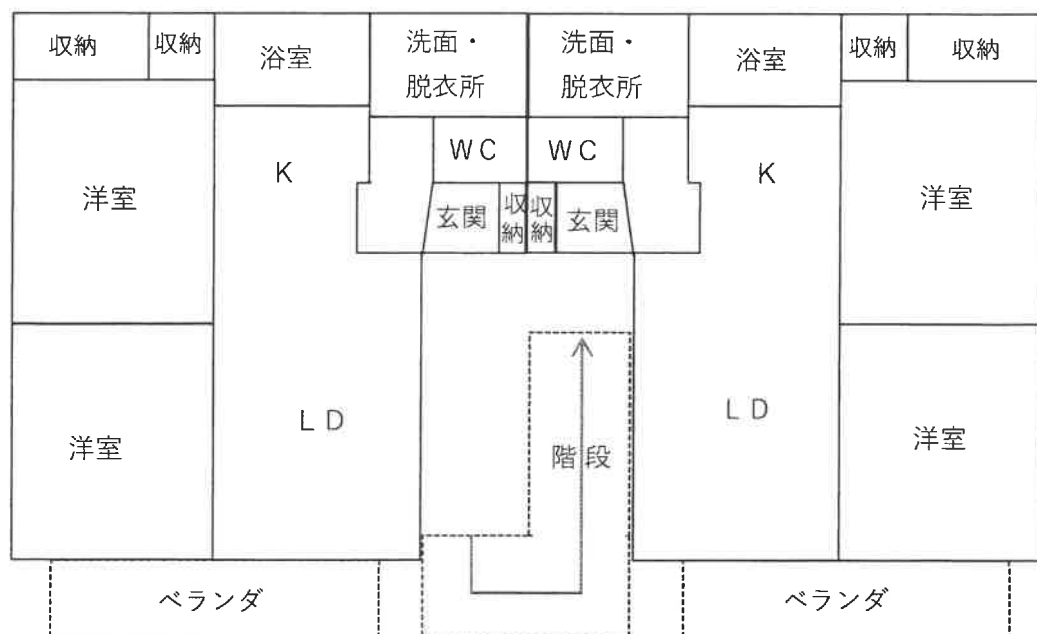
(1 0 2)



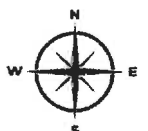
2 階

(2 0 1)

(2 0 2)



* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



建物間取図

物件 3

1 階

(103)

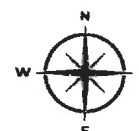


2 階

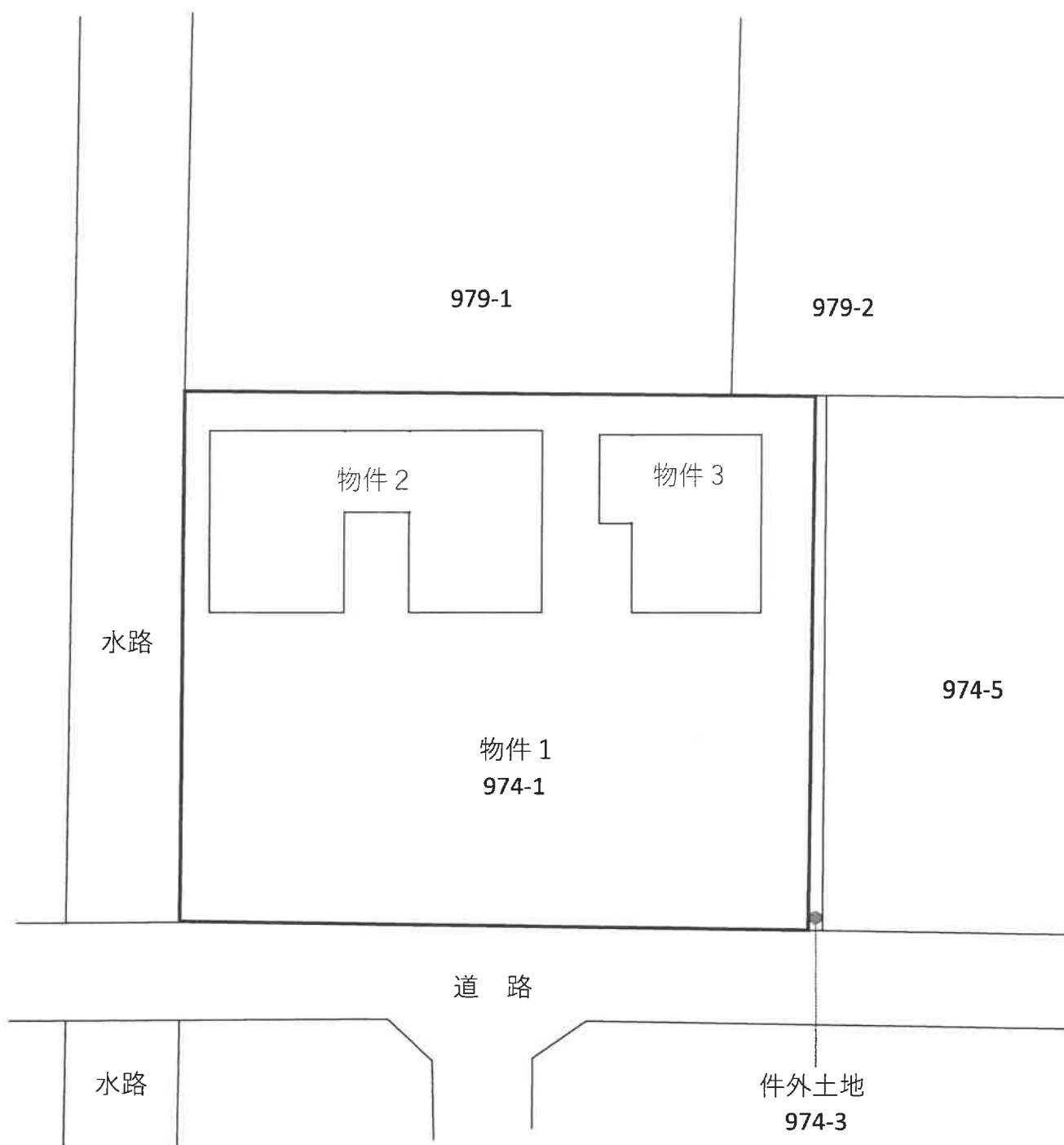
(203)



* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



土地建物位置関係図



* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。

