

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月30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11月25日から 令和 8年12月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 9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12月22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12月10日 午前10時00分から 令和 8年12月14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10月30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）
2～5	2,926,000 2,340,800	一括	585,200	148,306	35,252
2	1,295,000				
3	1,218,000				
4	251,000				
5	162,000				
			</		

物 件 目 録

2 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町
 地 番 2432番1
 地 目 宅地
 地 積 448.56平方メートル
 共有者 A 持分6分の3
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1
 共有者 D 持分6分の1

3 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町
 地 番 2433番1
 地 目 宅地
 地 積 421.95平方メートル
 共有者 A 持分6分の3
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1
 共有者 D 持分6分の1

4 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町2432番地1, 2433番地1
 家屋 番号 2432番1
 種 類 車庫・倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 67.07平方メートル
 2階 67.07平方メートル
 (附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

種 類 作業所・倉庫

床 面 積 1階 約49.67平方メートル
2階 39.74平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.68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

5 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町2433番地1

家屋 番号 2433番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 28.98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 7月 3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2～5】

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2～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

売却対象外建物(家屋番号25番)の存在する一部についてEが占有している。
同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件共有者ら及び債務者株式会社建好が占有している。債務者株式会社建好の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

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

2 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町
 地 番 2432番1
 地 目 宅地
 地 積 448.56平方メートル

共有者 A 持分6分の3
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1
 共有者 D 持分6分の1

3 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町
 地 番 2433番1
 地 目 宅地
 地 積 421.95平方メートル

共有者 A 持分6分の3
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1
 共有者 D 持分6分の1

4 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町2432番地1, 2433番地1

家屋 番号 2432番1

種 類 車庫・倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
 2階 67.07平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

種 類 作業所・倉庫

床 面 積 1階 約49.67平方メートル
2階 39.74平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.68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

5 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町2433番地1

家屋 番号 2433番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 28.98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 24号
(物件2～5)
令和7年8月19日受理
令和8年5月27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

2 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町

地 番 2432番1

地 目 宅地

地 積 448.56平方メートル

共有者 A 持分6分の3
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1
 共有者 D 持分6分の1

3 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町

地 番 2433番1

地 目 宅地

地 積 421.95平方メートル

共有者 A 持分6分の3
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1
 共有者 D 持分6分の1

4 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町2432番地1, 2433番地1

家屋 番号 2432番1

種 類 車庫・倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
 2階 67.07平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 39.74平方メートル 2階 39.74平方メートル
符 号	2
種 類	作業所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	49.68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

5 所 在 佐野市金屋仲町字金屋町2433番地1

家屋 番号	2433番1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 86.95平方メートル 2階 28.98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	栃木県佐野市金屋仲町2433番地1		
土地	物件2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☐ 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	☒ 土地共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記及び4枚目記載の各建物を共有し、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	☒ 土地共有者A、Bが共有するカーポート（土地の定着物）1基が存在する		
建物	物件4		
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 ☒ 附属建物符号1） ☒ 種類：作業所・倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約49.67㎡		
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	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者 上記の者らが本建物の主である建物を車庫・倉庫として、附属建物符号1を作業所・倉庫として、附属建物符号2を作業所としてそれぞれ使用している ☒ 「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	☒ 附属建物符号1の1階に増築が認められる		
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			
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類: 構造: 床面積: </div> </div>		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div>		
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)

占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者株式会社建好 ☐	
占有状況		■車庫・倉庫（主である建物） ■作業所（附属建物符号2）	
■関係人（■A（占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和48年2月26日ころ（株式会社建好の会社設立時期）	
最初の	契約日	昭和48年2月26日ころ	
契約等	期間	昭和48年2月26日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(5 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件4、5関係)	
所 在	佐野市金屋仲町2434番地1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 25番
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 104.13㎡ 2階 43.80㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (E) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 上記目的外建物の西側部分はAが目的外建物所有者の了解を得て浴室等を増築したものである ☒ Aが増築した部分のうち約13.2㎡が物件3の土地上に越境している ☒ 上記床面積は不動産登記簿上によるものである

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ D (土地共有者)</p>	<p>1 物件 2、3 の共有者 A は私の父で、共有者 B は母です。また、共有者 C は姉になります。</p> <p>2 物件 2、3 の土地上に A、B が共有する物件 4、5 の建物がありますが、A、B と私や C との間に建物所有目的の土地賃貸借契約はありません。</p> <p>3 物件 2 の土地にあるカーポートは、A、B の共有物です。</p> <p>4 物件 4 は、建物共有者 A、B が使用するほか、A が代表者である株式会社建好が、主である建物を車庫・倉庫として、附属建物符号 1 を倉庫として、附属建物符号 2 を作業所としてそれぞれ使用しています。株式会社建好は、元々は建具屋でしたが、現在は木材加工業と建築業をしています。株式会社建好と A、B との間には建物賃貸借契約はありません。</p> <p>5 物件 5 の建物は、家族が居住して、住居として使用しています。この建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。東日本大震災の被害箇所はありませんし、雨漏りもありますが、2 階トイレの水を流すと 1 階天井に染みてきますので使用していません。平成 12、3 年ころにリフォームして 2 階 2 室あったのを 1 室にしています。2 階洋室のエアコンの配管用の穴に鳥が巣を作っています。物件 5 に浴室はありません。お風呂は物件 3 と東側隣接地にまたがって建っている建物の浴室を使用しています。</p>
<p>■ A (土地建物共有者)</p>	<p>1 (前記同様の陳述)</p> <p>2 物件 3 と東側隣接地にまたがって建物が建っていますが、これは借家であり、私ども家族が居宅として、株式会社建好が事務所・店舗としてそれぞれ使用しています。昭和 57 年ころに当時の大家さんの了解を得た上で、自費で西側に浴室等を増築した結果、物件 3 に越境して建っている状態になりました。</p>

(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3枚目及び4枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、一体として、建物共有者A、Bが物件4、5の各建物の敷地として使用し、物件4は、建物共有者A、Bと株式会社建好が主である建物を車庫・倉庫として、附属建物符号1を作業所・倉庫として、附属建物符号2を作業所としてそれぞれ使用している。物件5は、建物共有者A、Bが居宅として使用している。
- 3 物件2の土地上にA、Bが共有するカーポート（土地の定着物）1基が存在する。
- 4 物件3の土地上に目的外建物の一部が存在する。目的外建物所有者の物件3の占有権原は使用貸借と認められる。
- 5 物件4附属建物符号1の1階南側に約9.93㎡の未登記増築部分が認められる。
- 6 物件4、5は、経年劣化による損傷が認められる。物件5では、キッチンなどにたわみが認められ、1階和室の襖の開閉がしにくく、1階掃き出し窓や2階洋室窓にすき間がある。
- 7 物件5に浴室がない。
- 8 本土地の北側に幅員約11.2mの舗装された市道（2級101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27日 (水) 14:20-14:40	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8月27日 (水) 14:45-15:20 16:20-16:30	物件所在地 (物件2～5) (物件1)	所有者B、Dと面談 物件外観調査、写真撮影
7年9月3日 (水) 13:15-13:25	宇都宮地方法務局足利 支局	公図写し、建物全部事項証明書、登記事項要約書各入手
7年10月24日 (金) 9:20-10:45 11:00-11:15	物件所在地 (物件2～5) (物件1)	所有者A、Dと面談 建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行) 物件調査、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。

地番区域見出し
金屋仲町

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在地	佐野市金屋仲町字金屋町				地番	2432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)			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5月26日

宇都宮地方法律局足利支局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

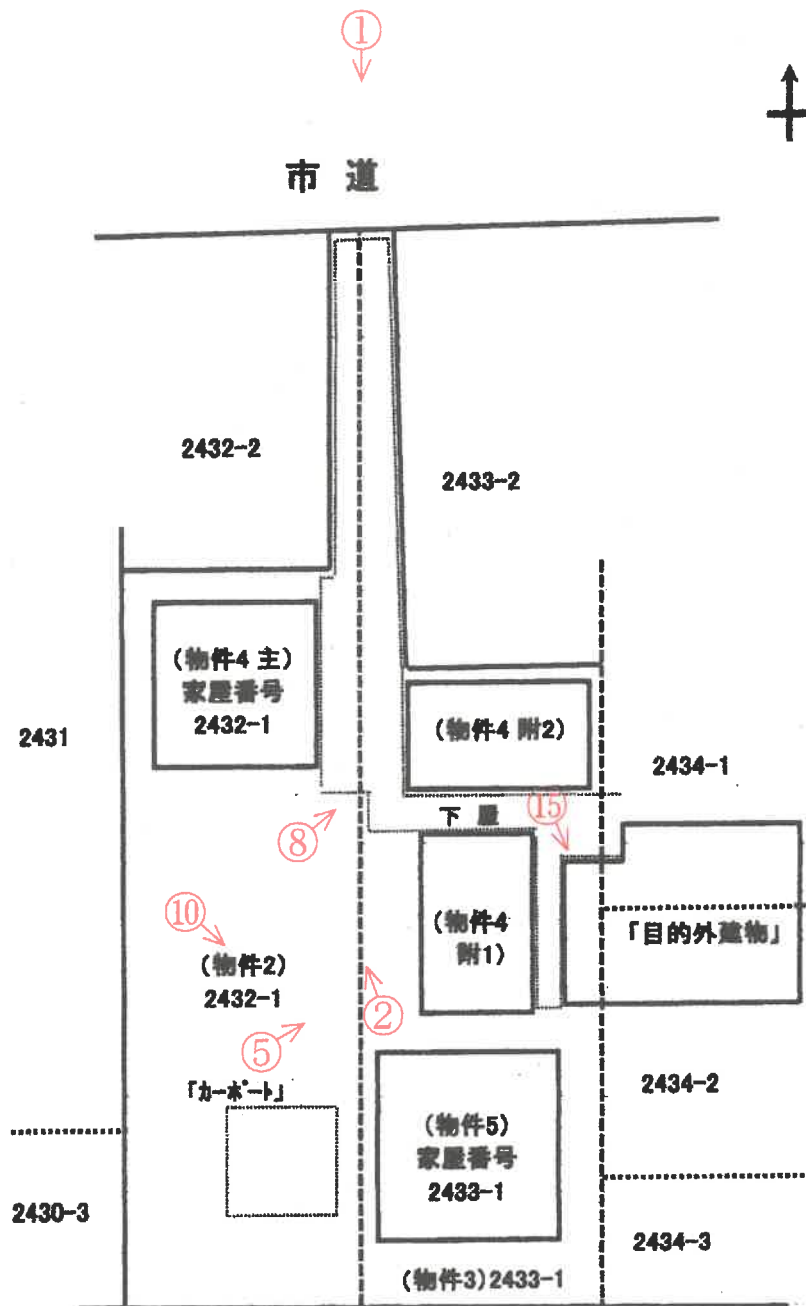


この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

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。

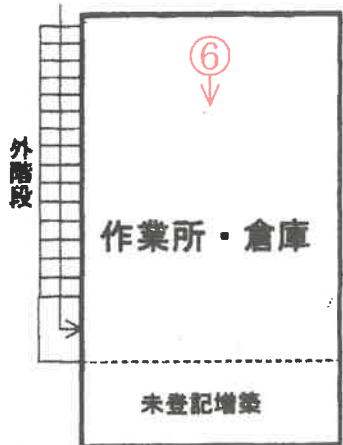
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

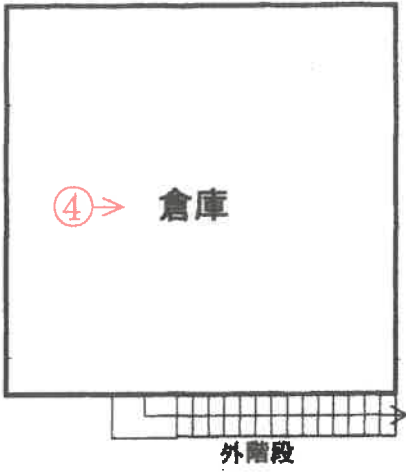
(物件4主 1階)



(物件4附1 1階)



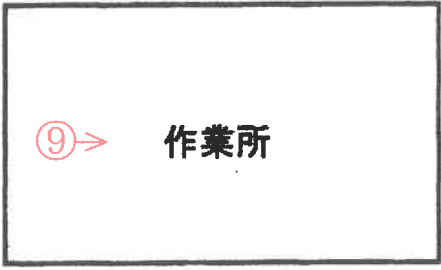
(物件4主 2階)



(物件4附1 2階)



(物件4附2)

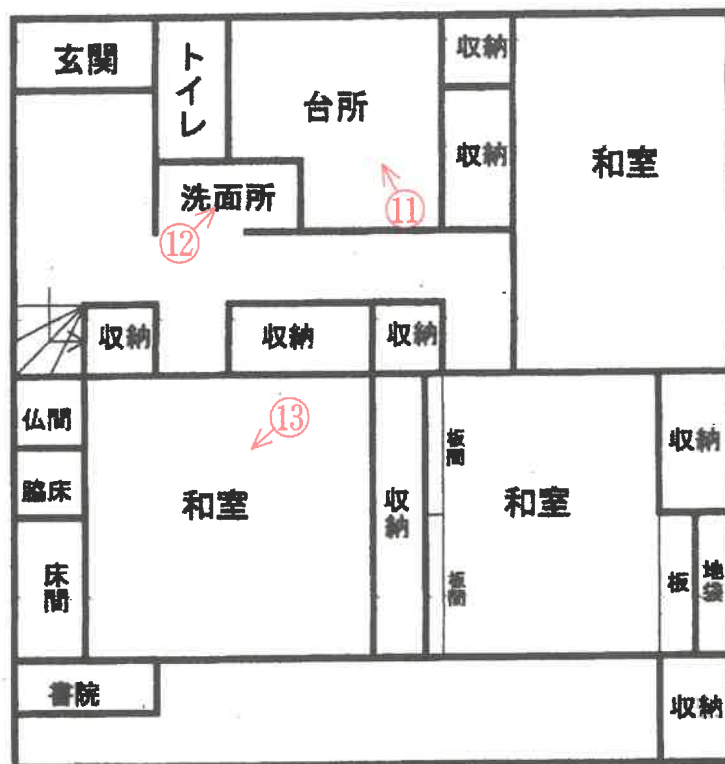


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

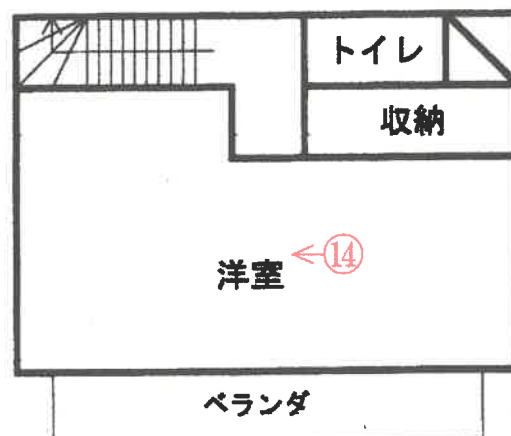
間 取 図

←○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。



外観



物件4 主である建物



車庫

④



倉庫

⑤



物件4 附属建物符号1

物件2、3

物件4 附属建物符号1

⑥



作業所・倉庫

⑦



倉庫

⑧



物件4 附属建物符号2

⑨



作業所

⑩



物件5

⑪



台所

⑫



洗面所

⑬



和室

⑭



洋室

⑮



目的外建物の越境付近の状況

令和 7年（ケ）第 24号2
令和 7年 7月31日 受 命
令和 7年10月24日 現地調査
令和 8年 6月 3日 評 価
令和 8年 6月 4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 2, 9 2 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 1, 2 9 5, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 2 1 8, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2 5 1, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1 6 2, 0 0 0 円

1. 一括価格は、物件 2, 3, 4, 5 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 2, 3 の土地の内訳価格は物件 4, 5 の建物及び物件 3 については目的外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 4, 5 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 5 8 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
2	所在地番 地目 地積 所有者 共有持分 所有者 共有持分 所有者 共有持分 所有者 共有持分	佐野市金屋仲町字金屋町 2 4 3 2 番 1 宅地 448.56m ² A 6分の3 B 6分の1 C 6分の1 D 6分の1	
3	所在地番 地目 地積 所有者 共有持分 所有者 共有持分 所有者 共有持分 所有者 共有持分	佐野市金屋仲町字金屋町 2 4 3 3 番 1 宅地 421.95m ² A 6分の3 B 6分の1 C 6分の1 D 6分の1	
4	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	佐野市金屋仲町字金屋町 2 4 3 2 番地 1, 2 4 3 3 番地 1 2 4 3 2 番 1 車庫・倉庫 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1階 67.07m ² 2階 67.07m ² A 2分の1 B 2分の1	

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 39.74m ² 2階 39.74m ²	作業所・倉庫 1階 約49.67m ² 2階 39.74m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.68m ²	
5	所 在 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	佐野市金屋仲町字金屋町24 33番地1 2433番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 86.95m ² 2階 28.98m ² A 2分の1 B 2分の1	

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2, 3）

位 置 ・ 交 通	佐野市内旧佐野市の中心部、J R 両毛線「佐野」駅の南方、約0.6 km（直線距離）に所在する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	佐野市中心部の旧来からの住商混在地域。一般住宅を中心に店舗・事業所も散見されるが、既に商業的繁華性は失われ、空き店舗や貸し駐車場も多い。	
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 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% 準防火地域
画 地 条 件	物件2, 3 地積 : 870.51m ² 間口 : 約3.5m 奥行 : 約54.0m 形状 : 不整形 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	物件2, 3 北約11.2m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	物件2, 3 一体で物件4及び物件5の建物の敷地として利用されている。 物件3上に目的外建物の一部（約13.2m ² ）が越境している。尚、目的外建物の土地利用権等に関する詳細は現況調査報告書を参照のこと。 評価上敷地権の及ぶ範囲については以下の通りとし、敷地利用権については使用借権とした。 物件2：物件4、5の敷地 物件3：物件4、5、目的外建物の敷地	

供給処理施設	<p>上水道：あり（＊） 都市ガス：前面道路に本管あり 下水道：あり（＊）</p> <p>＊上水道及び下水道については第三者所有の東側隣接地2434-1の地下を通して、東側市道の埋設管より私設の共同管にて引き込みを行なっていることから、買受希望者は注意を要する。</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）が通っており、通常の費用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。</p>
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>物件4は木材加工の作業所及び倉庫のため、土壌汚染の有無は不明だが、土壌汚染の可能性は低いと思われる。 また、有害物質使用特定施設の届け出はなかった。</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>（敷地権の計算について） 現況物件4と5及び目的外建物の敷地区分は明確ではないため、敷地権の計算については評価上各建物の建築面積等を考慮し以下の通り按分計算とした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件2の内、物件4の敷地権面積：294.63㎡（符号2ーイ） ・物件2の内、物件5の敷地権面積：153.93㎡（符号2ーロ） ・物件3の内、物件4の敷地権面積：263.42㎡（符号3ーイ） ・物件3の内、物件5の敷地権面積：137.64㎡（符号3ーロ） ・物件3の内、目的外建物の敷地権面積：20.89㎡（符号3ーハ） <p>（その他） 役所調査では、物件4については新築及び増築が古いため建築確認を取得した形跡が無く、現行の建築基準法に適合しているか不明である。また、物件5については、第三者所有の東側隣接地2434-1の一部も敷地として建築確認を取得している。物件2及び物件3のみでは北側の接道しかなく、接道部分の形状が細長いことから、物件4及び物件5の建築基準法に係る行為については可否が不明であり、買受希望者は注意を要する。</p> <p>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4）

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	<div> <div>建築年月日(登記記載)</div> <div>昭和46年11月 3日新築</div> </div> <div> <div>経済的全耐用年数</div> <div>25年</div> </div> <div> <div>経過年数</div> <div>55年</div> </div> <div> <div>経済的残存耐用年数</div> <div>満了</div> </div>
仕 様	<div> <div>構 造</div> <div>軽量鉄骨造スレート葺2階建</div> </div> <div> <div>屋 根</div> <div>スレート葺</div> </div> <div> <div>外 壁</div> <div>スレート波板</div> </div> <div> <div>内 壁</div> <div>なし</div> </div> <div> <div>天 井</div> <div>なし</div> </div> <div> <div>床</div> <div>コンクリート、鉄板他</div> </div>
床面積（現況）	<div>1階67.07㎡</div> <div>2階67.07㎡</div> <div>計 134.14㎡</div>
現 況 用 途 等	<div>階層 地上2階建て</div> <div>現況用途 1階：車庫・倉庫 2階：倉庫</div>
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	共有者及びその他の者が車庫・倉庫として使用している。尚、占有関係についての詳細は現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	無し

(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44年 8月 1日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 57年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 スレート波板 内 壁 なし 天 井 なし 床 板張り他
床面積(現況)	1階約49.67㎡ 2階 39.74㎡ 計 約89.41㎡ * 1階部分で約9.93㎡の未登記増築がある(概要は別添間取図参照)。
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 1階:作業所・倉庫 2階:倉庫
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	共有者及びその他の者が作業所・倉庫として使用している。尚、占有関係についての詳細は現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	無し

(附属建物 2)

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32年 2月14日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 69年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 板張り、漆喰他 内 壁 塗り壁他 天 井 板張り他 床 板張り他
床面積 (現況)	49.68㎡ 計 49.68㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 作業所
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	共有者及びその他の者が作業所として使用している。尚、占有関係についての詳細は現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	無し

(物件5)

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) 昭和57年 3月17日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 44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 瓦葺 外 壁 スタッコ吹付 内 壁 砂壁、合板、合成樹脂壁紙他 天 井 石膏ボード、合板、合成樹脂壁紙他 床 合板、畳、板張り他
床面積(現況)	1階86.95㎡ 2階28.98㎡ 計 115.93㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る 台所の床はかなり緩くなっている箇所がある。 一部窓の建付が悪くなっている箇所がある。 2階のトイレが水漏れしており、現在は使用していない。尚、1階廊下天井には水漏れにより出来たと思われる染みが見られた。 2階洋室は平成12～13年頃にリフォームしたとのこと。
建物の利用状況	共有者が居住し占有している。
特 記 事 項	建物には浴室が設置されていない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2-イ, 2-ロ, 3-イ, 3-ロ, 3-ハ）

一体とした更地価格を算出し、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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2-イ	33,200	0.46	294.63	0.60	1.00	2,700,000
2-ロ	33,200	0.46	153.93	0.60	1.00	1,410,000
3-イ	33,200	0.46	263.42	0.60	1.00	2,414,000
3-ロ	33,200	0.46	137.64	0.60	1.00	1,261,000
3-ハ	33,200	0.46	20.89	0.60	1.00	191,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐野(県)5-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/103 = 33,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.30%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+3%補正

イ 個別格差：物件2、3 規模▲30 形状▲35

ウ 地積：査定数量。

エ 建付減価：物件2、3 0.60

オ 市場性修正：物件2、3 1.00

② 建物価格（物件4、5）

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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	70,000	134.14	0.01	1.00	94,000

建物が古く、経済的耐用年数を経過しているため、建物の価格を再調達原価の1%と査定した。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価率 ク	市場性 修正 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	80,000	89.41	0.01	1.00	72,000

建物が古く、経済的耐用年数を経過しているため、建物の価格を再調達原価の1%と査定した。

符号	再調達原価 (円/㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	現価率 ス	市場性 修正 セ	附属建物価格 (円) サ×シ×ス×セ
2	80,000	49.68	0.01	1.00	40,000

建物が古く、経済的耐用年数を経過しているため、建物の価格を再調達原価の1%と査定した。

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) タ	附属建物価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ
4	94,000	112,000	206,000

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
5	170,000	115.93	0.01	1.00	197,000

建物が古く、経済的耐用年数を経過しているため、建物の価格を再調達原価の1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。尚、目的外建物の土地利用権等価格（符号 3－ハ）については控除のみ行なった。

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
2－イ	2,700,000	0.10	使用借権	270,000
2－ロ	1,410,000	0.10	使用借権	141,000
3－イ	2,414,000	0.10	使用借権	241,000
3－ロ	1,261,000	0.10	使用借権	126,000
3－ハ	191,000	0.10	使用借権	19,000

② 内訳価格及び一括価格

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	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
2－イ	2,700,000	－270,000		0.50	0.70	851,000
2－ロ	1,410,000	－141,000		0.50	0.70	444,000
3－イ	2,414,000	－241,000		0.50	0.70	761,000
3－ロ	1,261,000	－126,000		0.50	0.70	397,000
3－ハ	191,000	－19,000		0.50	0.70	60,000
4	206,000	＋511,000	1.00	0.50	0.70	251,000
5	197,000	＋267,000	1.00	0.50	0.70	162,000
一括価格（合計）						2,926,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件用途の特殊性及び件外建物の存在、建替えの不確実性等を考慮した。

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 地価調査価格 佐野(県)5-2

所 在：佐野市天明町字現石町2578番1

地 目：宅地

価 格：34,300円／㎡

位 置：JR両毛線「佐野」駅 南西方 約900m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：196㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北11m市道

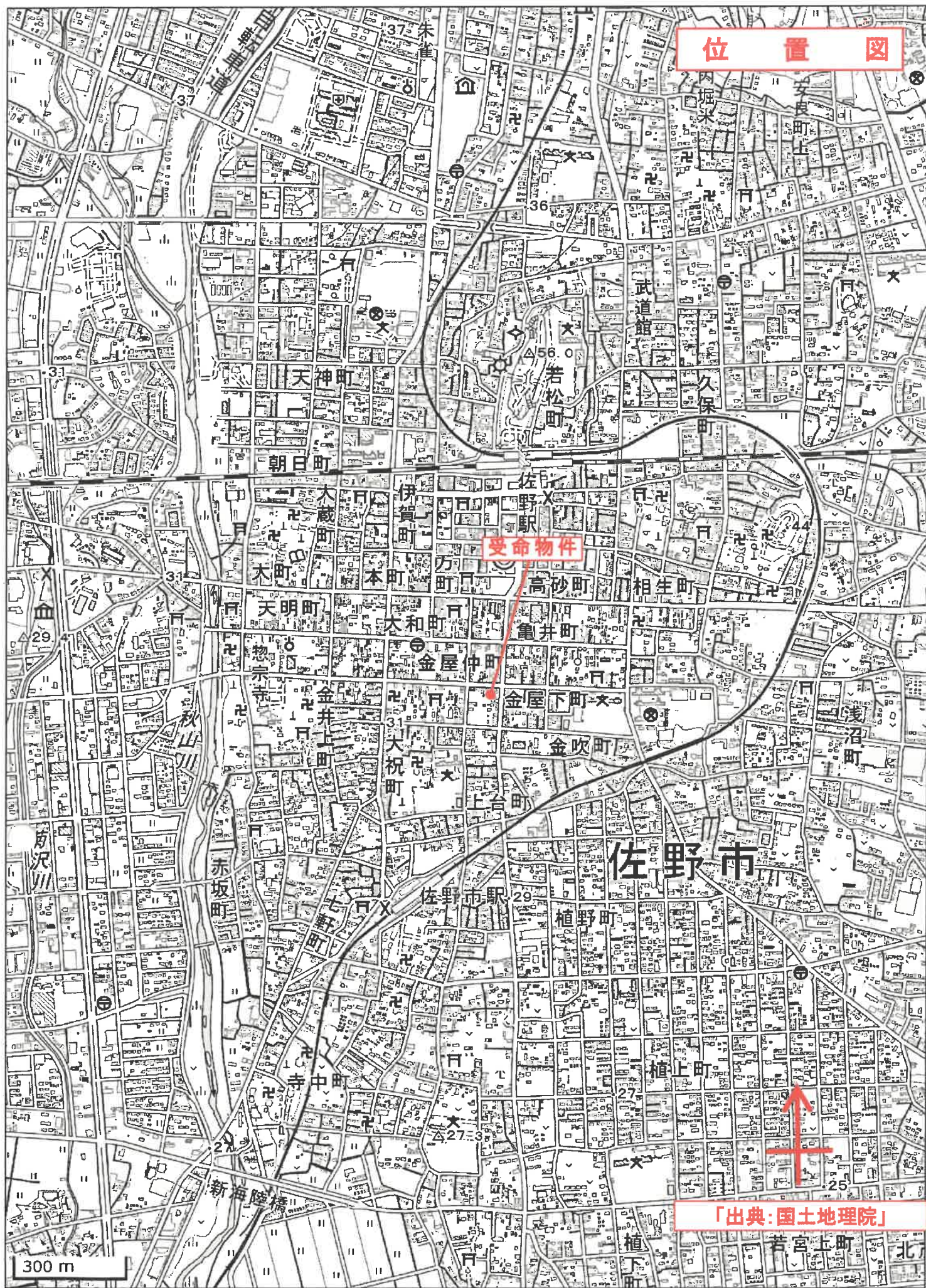
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%，容積率200%）
準防火地域

地域の概要：低層の店舗、住宅等が混在して建ち並ぶ既成商業地域

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・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 配置図

以 上

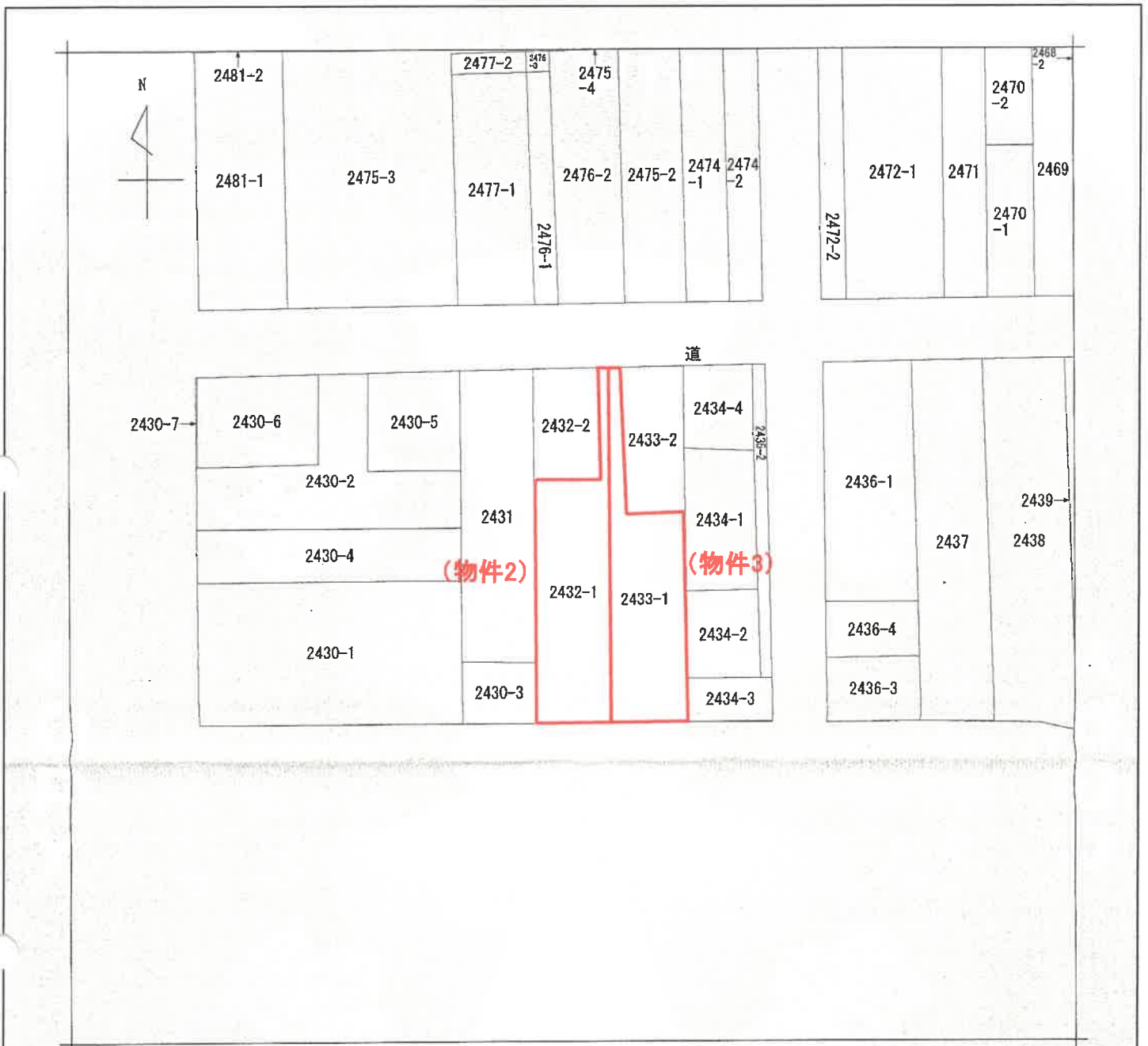


位置図

受命物件

佐野市

「出典: 国土地理院」



(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
金屋仲町

請 求 部 分	所 在 佐野市金屋仲町字金屋町					地 番	2432番1			
出 力 尺 寸	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。

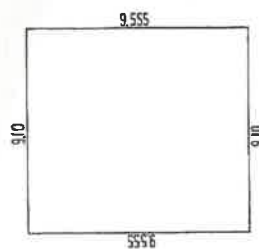
建物図面

各階平面図

1012429

家屋番号	2433番1
建物の所在	佐野市金屋仲町字金屋町 2433番地1

1階

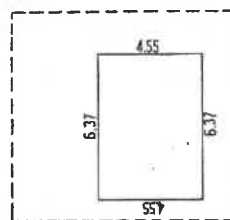


求積

$$9.55 \times 9.10 = 86.9505$$

1階床面積 86.95 m²

2階



求積

$$4.55 \times 6.37 = 28.9835$$

2階床面積 28.98 m²



道路

2433-2

2432-1

2434-1

2433-1

(物件5)

2.70

2434-2

2434-3

3.30

2386-3 . . . 2385-3

SH57年3月29日登記

(日 測量)

(改 築 新)

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 4 主 1階)



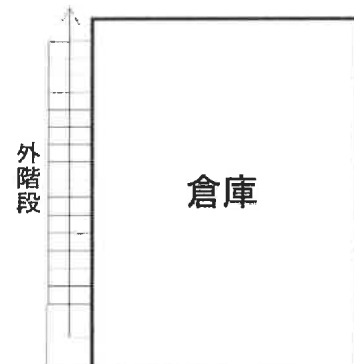
(物件 4 附1 1階)



(物件 4 主 2階)



(物件 4 附1 2階)



(物件 4 附2)



間 取 図

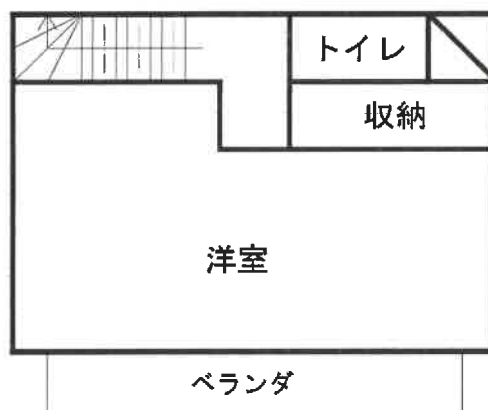
* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

(物件 5)

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

