

入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていますので、必ず下記をお読みください。

入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記 1 及び 2 の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、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。

◆ 入札書及び上記 1 の書面の書式は、B I T サイトのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当庁の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙も添付してください。

◆ その他入札に関してご不明な点は、当庁の執行官室にお問合せください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 7 日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 吉 成 孝 道

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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 10 日 午前 11 時 00 分 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分 宇都宮地方裁判所大田原支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 15 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、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫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, 2, 4	1,691,000 1,352,800	一括	338,200	11,876	0
1	460,000				
2	806,000				
4	425,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------------|
| 1 | 所 在 | さくら市鹿子畑字森後 |
| | 地 番 | 8 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 0 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | さくら市鹿子畑字森後 |
| | 地 番 | 8 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | さくら市鹿子畑字森後 |
| | 地 番 | 8 4 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 . 4 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月19日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 吉 成 孝 道

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4】

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, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 4】

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。
- 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | さくら市鹿子畑字森後 |
| | 地 番 | 839番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.04平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | さくら市鹿子畑字森後 |
| | 地 番 | 839番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.39平方メートル |
| 4 | 所 在 | さくら市鹿子畑字森後 |
| | 地 番 | 843番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.48平方メートル |

令和7年(ヌ)第 10号
(物件1)
令和7年 6月12日受理
令和7年10月27日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所大田原支部

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	さくら市鹿子畑字森後
	地 番	839番1
	地 目	宅地
	地 積	158.04平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	(住居表示未実施) 栃木県さくら市鹿子畑 8 3 9 番地 4 付近				
土 地	物件 1				
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	☒ 本土地上に動産たる集積保管用ゴミ箱 1 基が存在する ☒ 本土地上に東京電力管理にかかる電柱が存在する				
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]				
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)				
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

(2 枚目)

執行官の意見

- 1 現況及び第三者の占有を認める状況がないこと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、債務者が更地として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本土地の中心付近はコンクリート舗装となつて、キャスター付きの集積保管用ゴミ箱1基が存在しており、地域のゴミ集積場になっている可能性がある。
- 4 本土地の南西側に幅員約5mの舗装された市道（K3307号）が接面している。
- 5 なお、債務者とは連絡が取れなかった。

(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
7年6月18日 (水) 15 : 00 - 15 : 25	さくら市役所税務課 建設課	地籍集成図写し、家屋評価証明書各入手、建物間取調査 道路関係調査
7年6月18日 (水) 15 : 55 - 16 : 10	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年6月20日 (金) 15 : 00 - 15 : 10	宇都宮地方法務局	登記事項要約書入手 建物全部事項証明書申請 (該当なし)
7年7月18日 (金) 10 : 00 - 11 : 10	物件所在地	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。

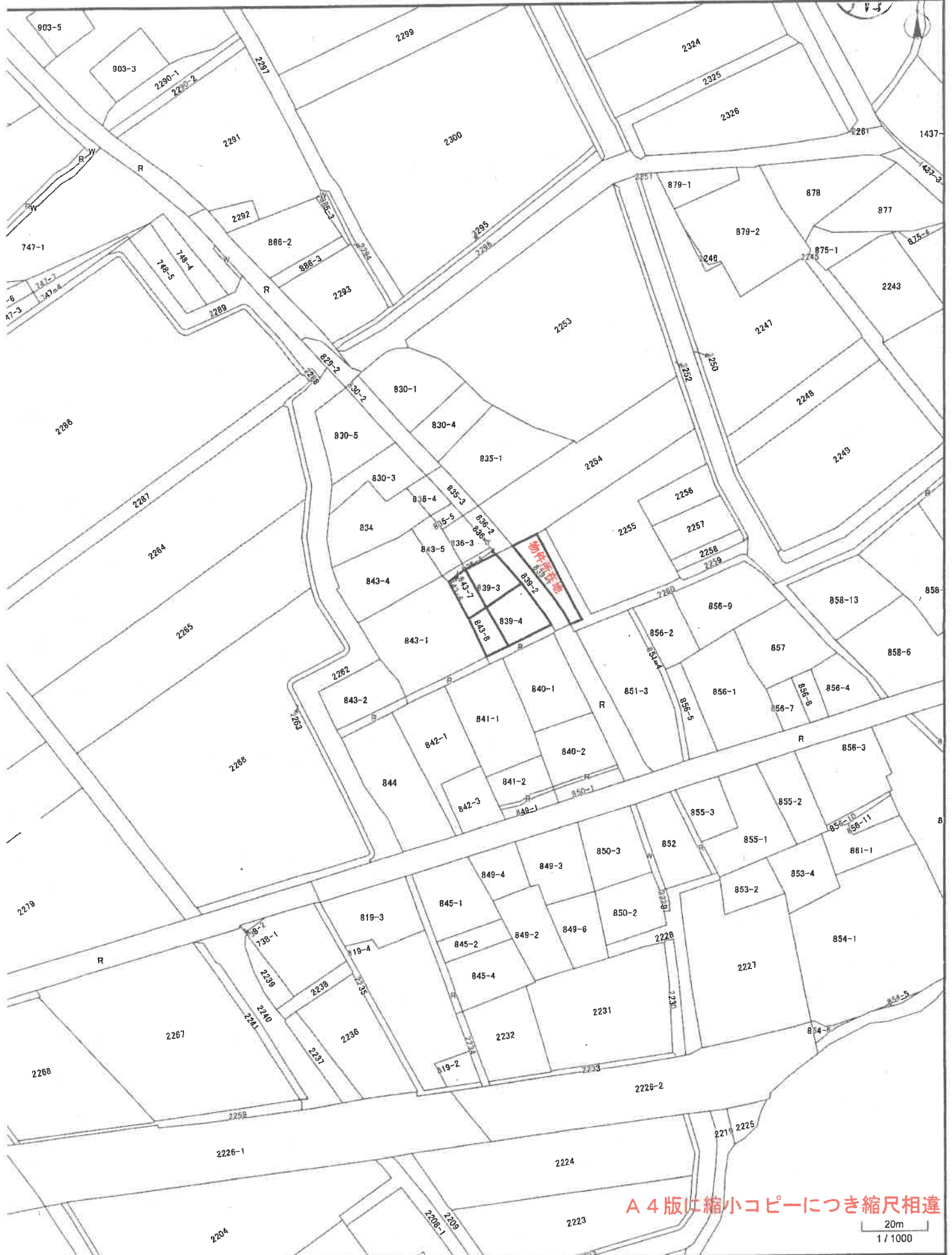
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

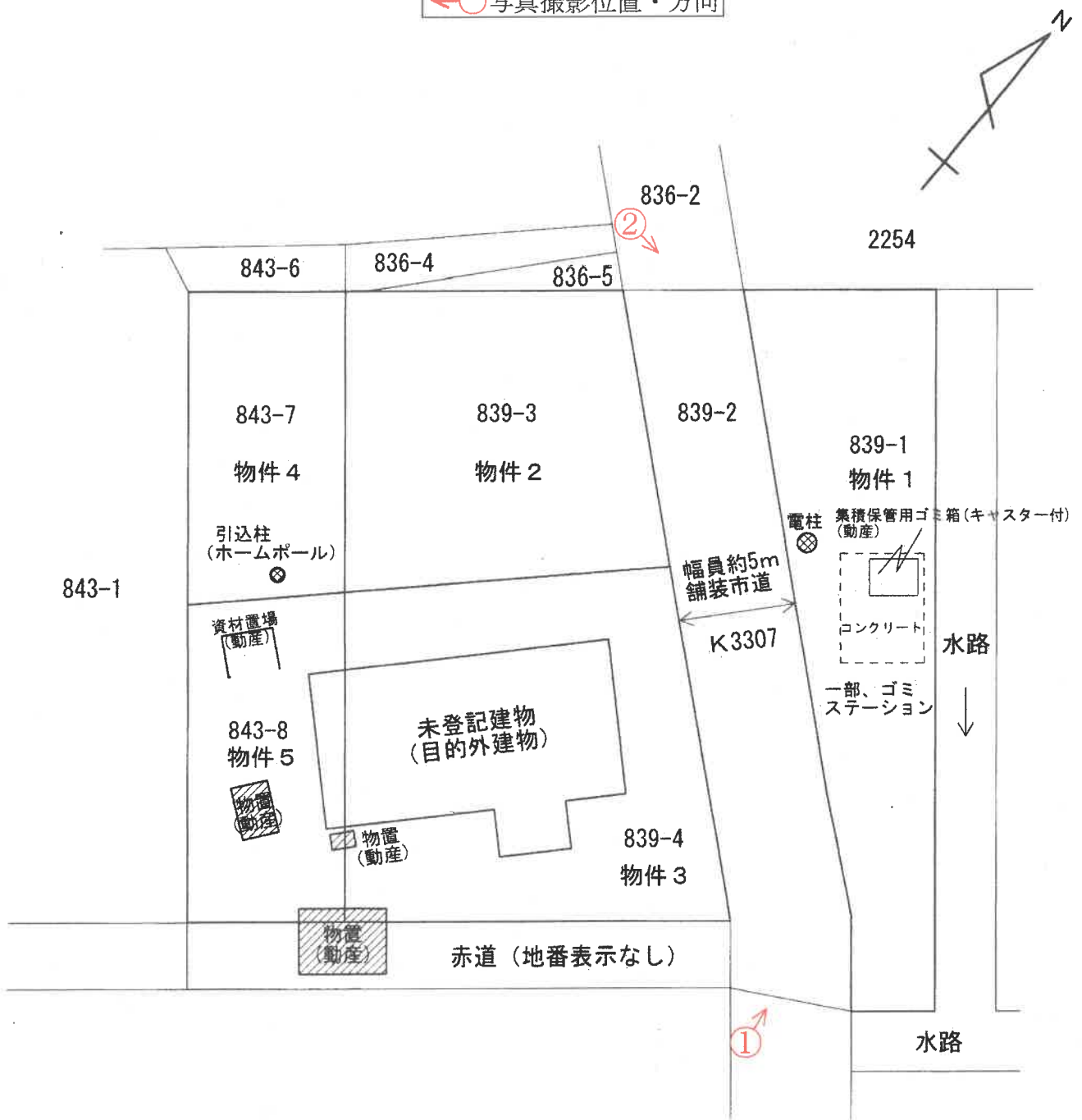


さくら市地番図



土地現況図

←○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。

①



外観

②



外観

令和7年(ヌ)第 10号
(物件2、4)
令和7年 6月12日受理
令和7年10月 2 / 日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所大田原支部

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	さくら市鹿子畑字森後
	地	番	839番3
	地	目	宅地
	地	積	156.39平方メートル
4	所	在	さくら市鹿子畑字森後
	地	番	843番7
	地	目	宅地
	地	積	82.48平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施) 栃木県さくら市鹿子畑839番地4付近
土地	物件2、4
現況地目	■宅地(物件2、4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	■物件4の土地上に引込柱(ホームポール)が存在する
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]
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)
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

(2枚目)

執行官の意見

- 1 現況及び第三者の占有を認める状況がないこと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、債務者が更地の状態で使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本土地上にある引込柱（ホームポール）の所有者及び権原は不明である。
- 4 本土地の北東側に幅員約5mの舗装された市道（K3307号）が接面している。
- 5 なお、債務者とは連絡が取れなかった。

(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
7年6月18日 (水) 15:00-15:25	さくら市役所税務課 建設課	地籍集成図写し、家屋評価証明書各入手、建物間取調査 道路関係調査
7年6月18日 (水) 15:55-16:10	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年6月20日 (金) 15:00-15:10	宇都宮地方法務局	登記事項要約書入手 建物全部事項証明書申請 (該当なし)
7年7月18日 (金) 10:00-11:10	物件所在地	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)

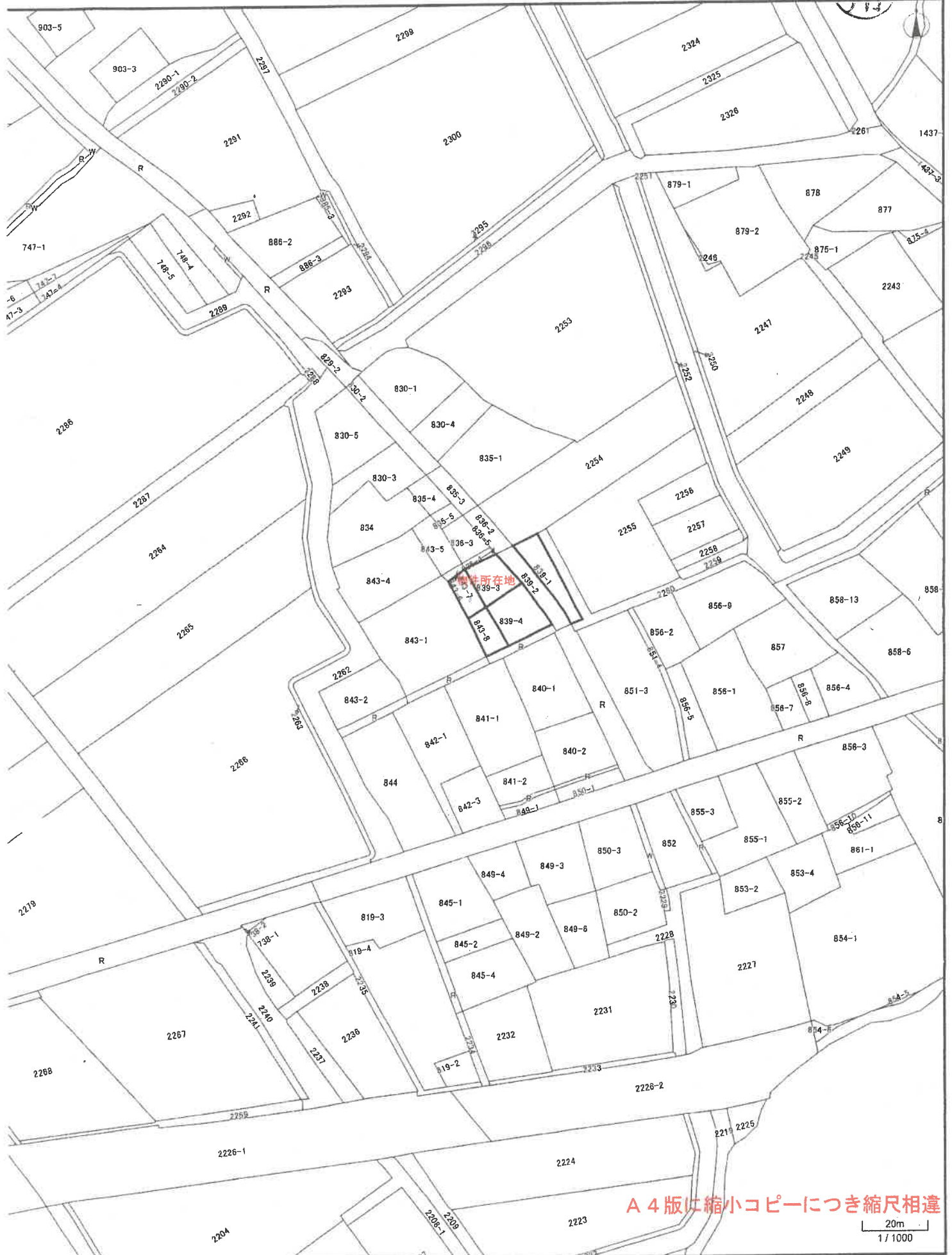
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

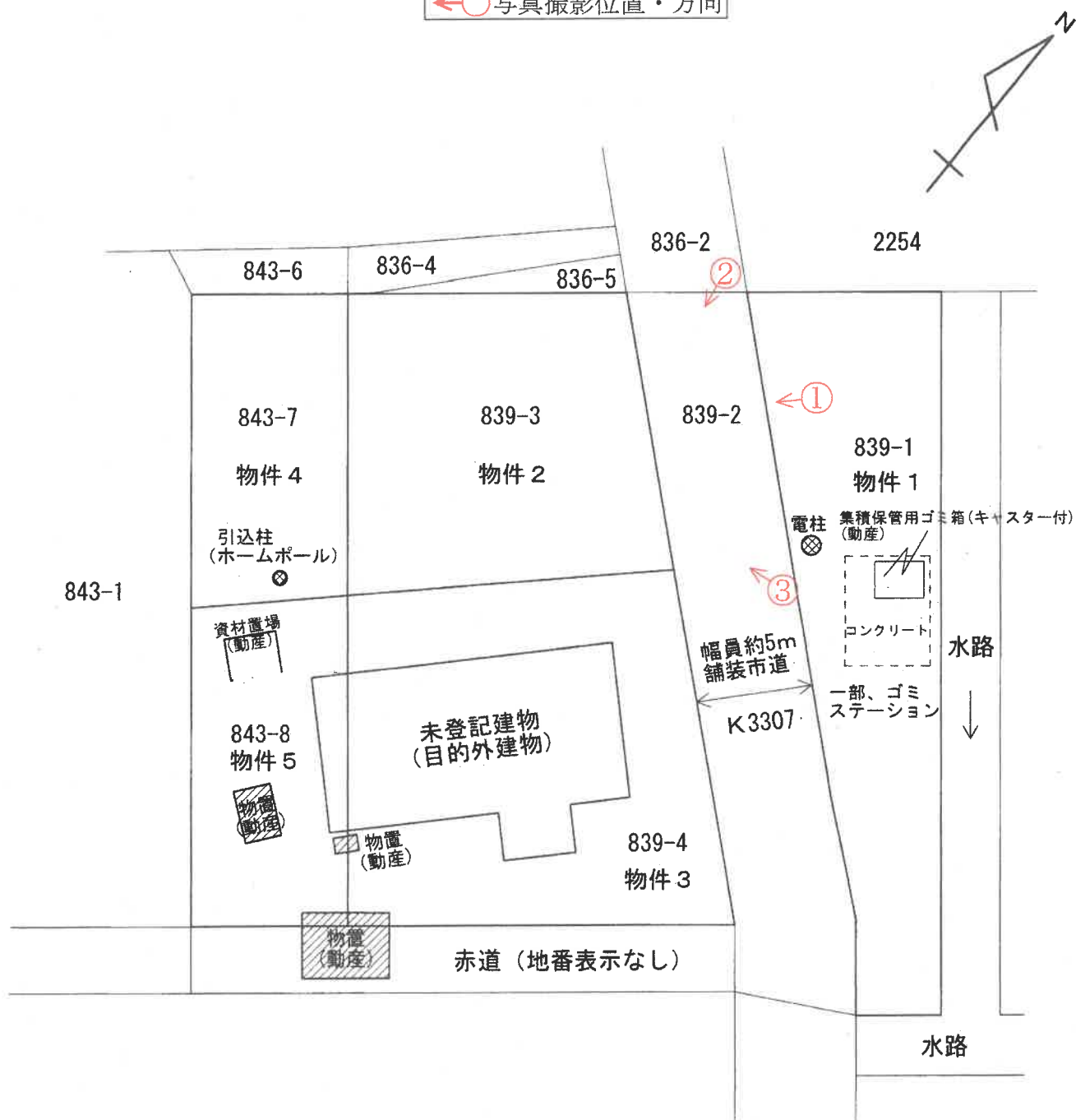


A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

20m
1/1000

土地現況図

←○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。

①



外観

②



外観

③



外観

令和 7年（ヌ）第 10号
令和 7年 6月16日 受 命
令和 7年 7月18日 現地調査
令和 7年 7月25日 評 価
令和 7年 8月 1日 提 出

宇都宮地方裁判所
大田原支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 460,000円

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

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	所在地目積	さくら市鹿子畑字森後 8 3 9 番 1 宅地 158.04m ²	雑種地

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 東北本線「氏家」駅の北東方約 1 0 km（直線距離）に位置する。 （末尾添付位置図参照）	
付 近 の 状 況	当地域は空地が残る中、低層一般住宅等が散在する住宅地域である。 土地改良事業等が実施された地域内であり、周辺は水田等の農地が見られる。 農村集落内の住宅地域で、付近は水田等が目立ち、地域内の宅地利用度は低い状態である。 当地域は住宅地域として現状を維持して推移するものと予測する。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件 1 地積 : 158.04m² 間口 : 約30m 奥行 : 約4m～8m ※間口・奥行は公図による 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地 水路敷に隣接する	
接面道路の状況	物件 1 南西側幅員約 5 m 舗装市道 (K3307号線、建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に該当)	
土地の利用状況等	所有者が更地（空地）の状態で占有している。	

供給処理施設	物件1 上水道：なし（引込可） 都市ガス：なし 下水道：なし （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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壌汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。
特 記 事 項	一部、ゴミステーションがあり、コンクリート舗装と集積保管用ゴミ箱（動産）が存在する。 本件土地の中央部・道路寄りに電柱が1本が存在する。 周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡の名称：森後遺跡、種類：集落跡、時代：縄文・奈良・平安・近世）の指定があり土木工事等を行う際には文化財保護法第93条による届け出が必要となる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,990	0.65	158.04	821,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 さくら市-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/135 = 7,990\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+35補正

イ 個別格差：規模▲5 形状▲10 雑種地（整地等を要する）▲20 水路隣接▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

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。

① 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
1	821,000			0.80	0.70	460,000
一括価格（合計）						460,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80 一部ゴミステーション▲20

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 さくら市-4

所 在：さくら市葛城字左門沢2206番3

地 目：宅地

価 格：10,900円／㎡

位 置：JR東北本線氏家駅約7.8km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：542㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

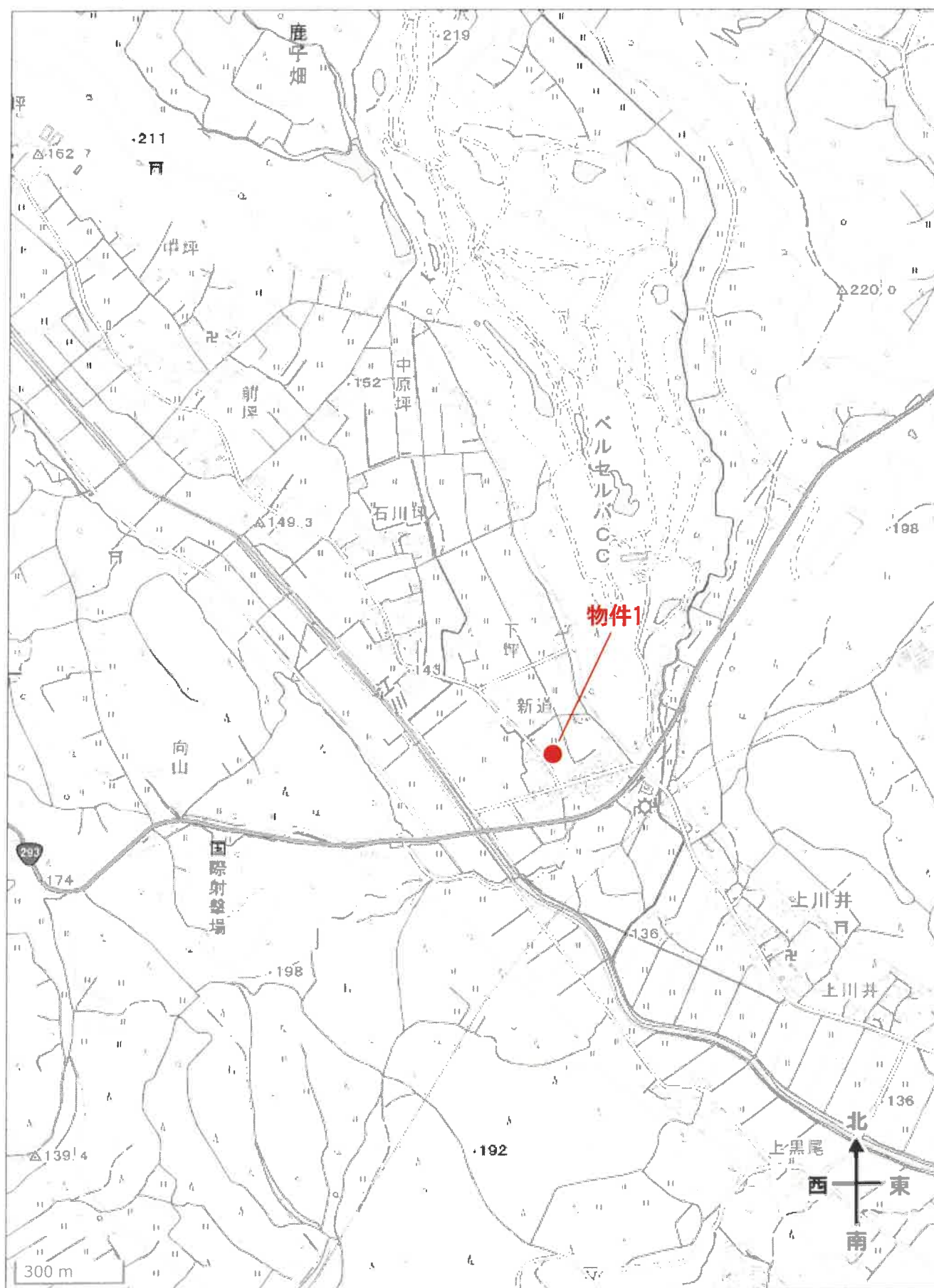
第7 附属資料

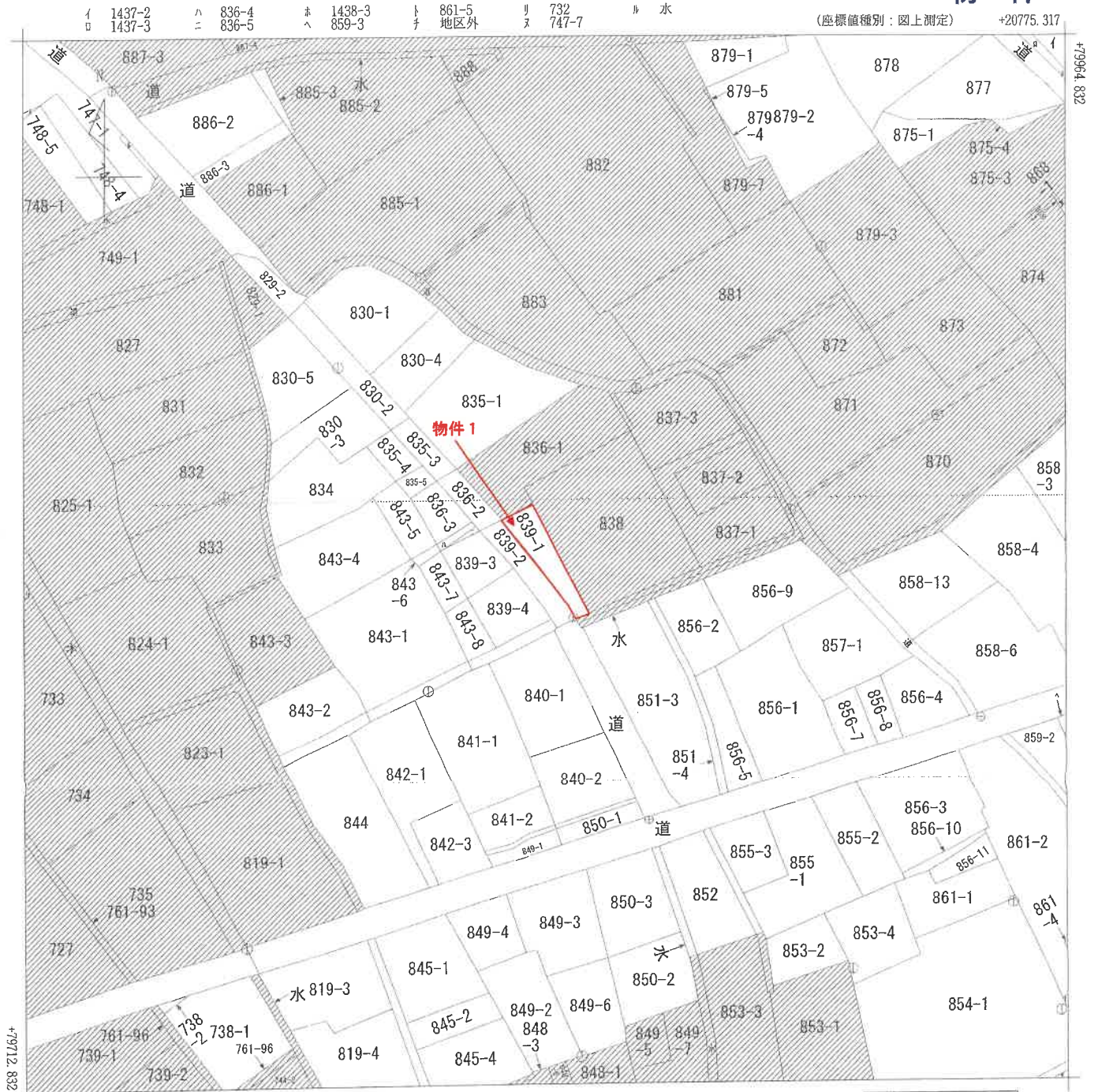
1 位置図

2 公図写

3 土地建物位置関係図

以 上





(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoweki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
鹿子畑

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

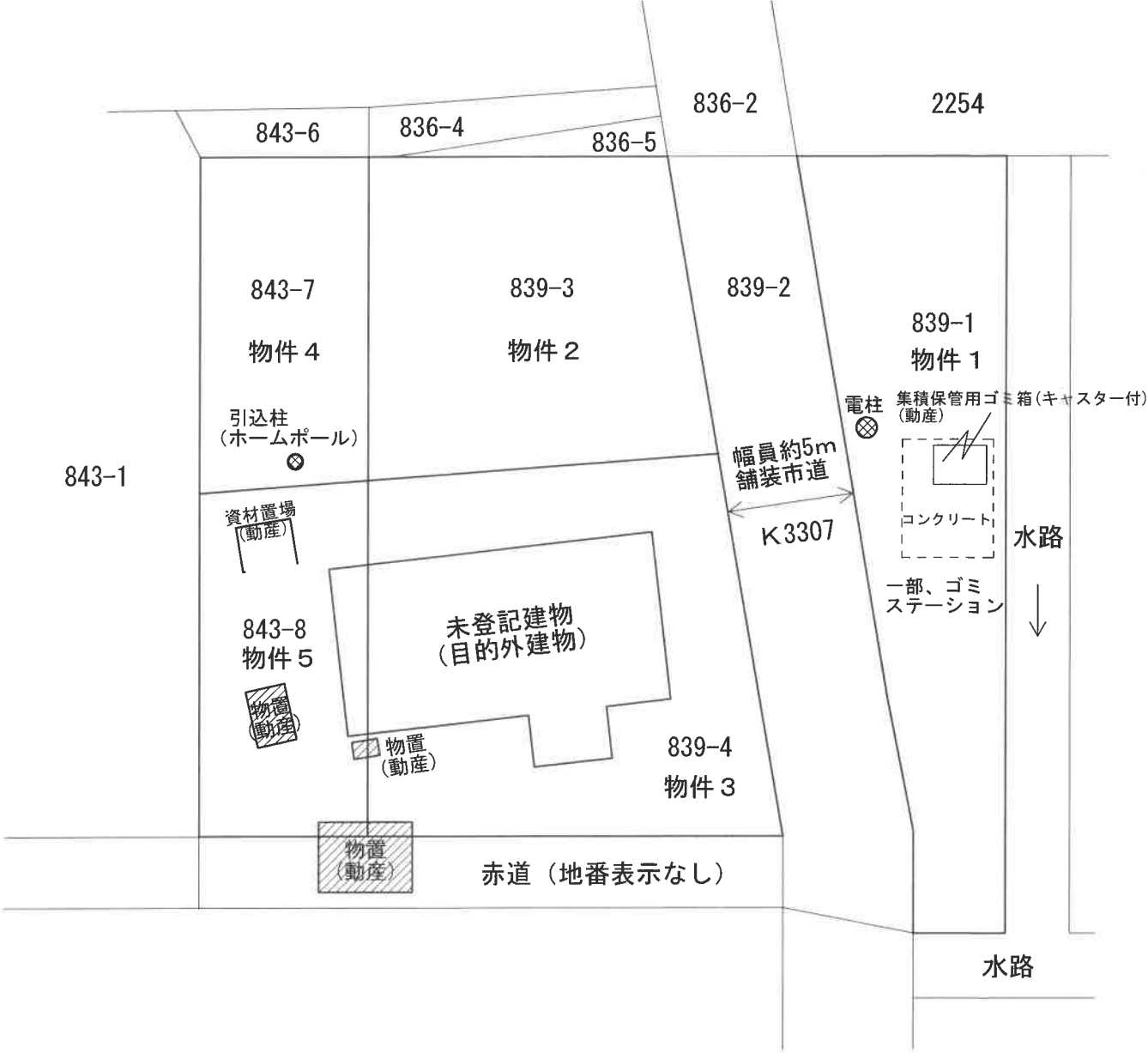
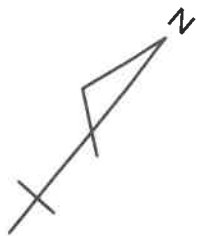
請 求 部 分	所 在	さくら市鹿子畑字森後					地 番	839番1		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図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1日
宇都宮地方務局
登記官

地図整理番号：M55471
(1/1)

土地建物位置関係図



※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。

令和 7年（ヌ）第 10号
令和 7年 6月16日 受 命
令和 7年 7月18日 現地調査
令和 7年 7月25日 評 価
令和 7年 8月 1日 提 出

宇都宮地方裁判所
大田原支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
茂 垣 雅 徳

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 2 3 1, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 2 (土地)	金	8 0 6, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金	4 2 5, 0 0 0 円

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

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 地目 地積	在番 目積 さくら市鹿子畑字森後 8 3 9 番 3 宅地 156.39m ²	概ね同じ
4	所在地 地目 地積	在番 目積 さくら市鹿子畑字森後 8 4 3 番 7 宅地 82.48m ²	概ね同じ

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, 4）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「氏家」駅の北東方約10km（直線距離）に位置する。 （末尾添付位置図参照）	
付 近 の 状 況	当地域は空地が残る中、低層一般住宅等が散在する住宅地域である。 土地改良事業等が実施された地域内であり、周辺は水田等の農地が見られる。 農村集落内の住宅地域で、付近は水田等が目立ち、地域内の宅地利用度は低い状態である。 当地域は住宅地域として現状を維持して推移するものと予測する。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件2, 4 地積 : 238.87m² 間口 : 約12m 奥行 : 約16m～20m ※間口・奥行は公図による 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件2, 4 北東側幅員約5m舗装市道(K3307号線、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	所有者が更地（空地）の状態に占有している。 なお、西側隣接地への電力供給のため物件4の南端部に引込柱（ホームポール）1本が存在する。電柱から当該引込柱への引込線が物件2、物件4の上空をほぼ東西に通っている。	
供 給 処 理 施 設	物件2, 4 上 水 道: 前面道路に本管あり 都市ガス: なし 下 水 道: なし （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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において 土壤汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見 受けられない。
特 記 事 項	引込柱（ホームポール）1本及び上空を引込線（電線）が存在 する。 周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡の名称：森後遺跡、種類：集落 跡、時代：縄文・奈良・平安・近世）の指定があり土木工事等 を行う際には文化財保護法第93条による届け出が必要となる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2, 4 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
2	7,990	0.97	156.39	1,212,000
4	7,990	0.97	82.48	639,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 さくら市-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/135 & = & 7,990\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+35補正

イ 個別格差：物件2 形状▲3 物件4 形状▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

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。

① 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	1,212,000			0.95	0.70	806,000
4	639,000			0.95	0.70	425,000
一括価格（合計）						1,231,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 0.95 物件4 0.95 物件2 引込柱・上空に引込線あり▲5 物件4 引込柱・上空に引込線あり▲5

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 さくら市-4

所 在：さくら市葛城字左門沢2206番3

地 目：宅地

価 格：10,900円／m²

位 置：JR東北本線氏家駅約7.8km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：542m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

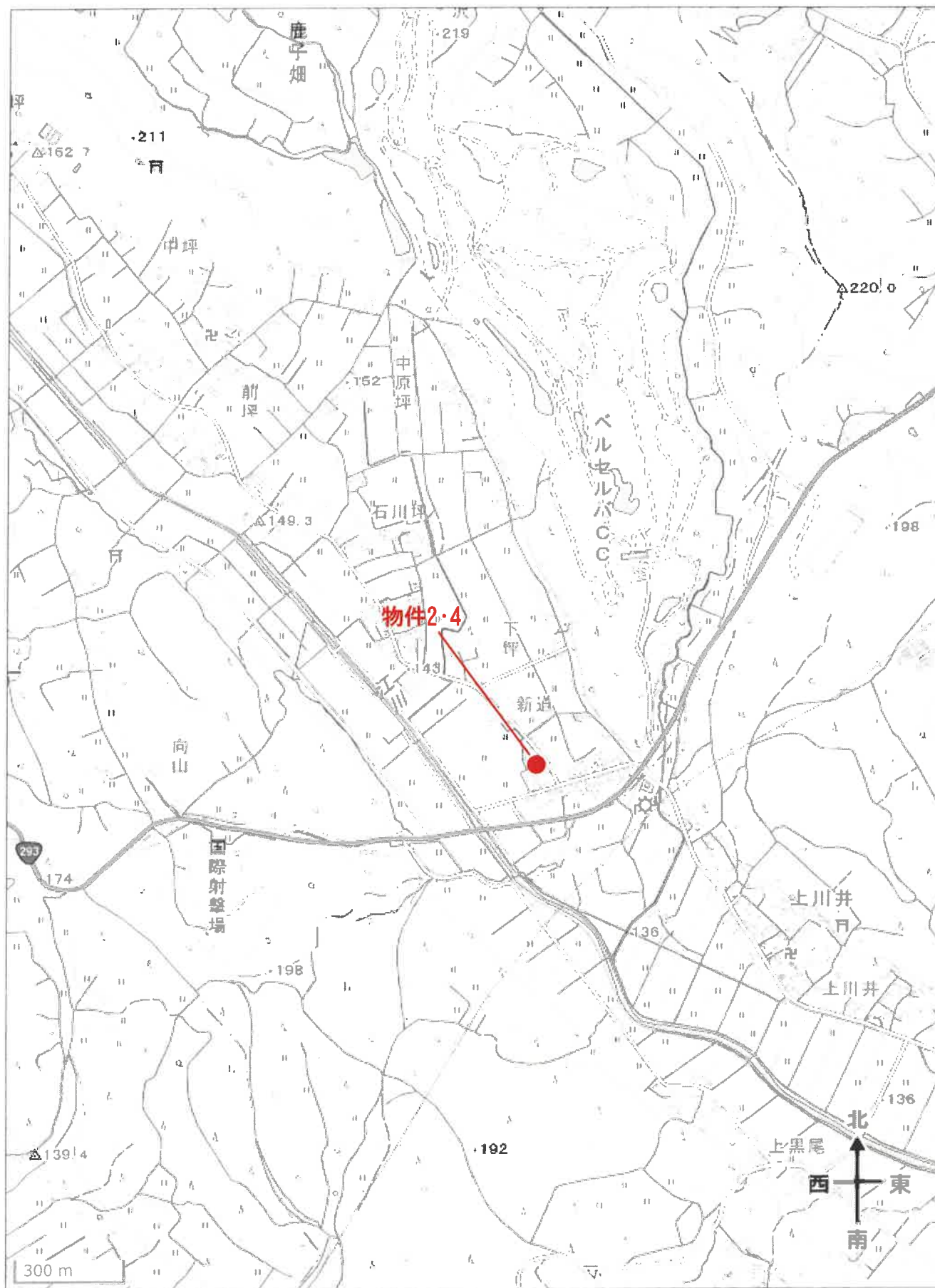
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

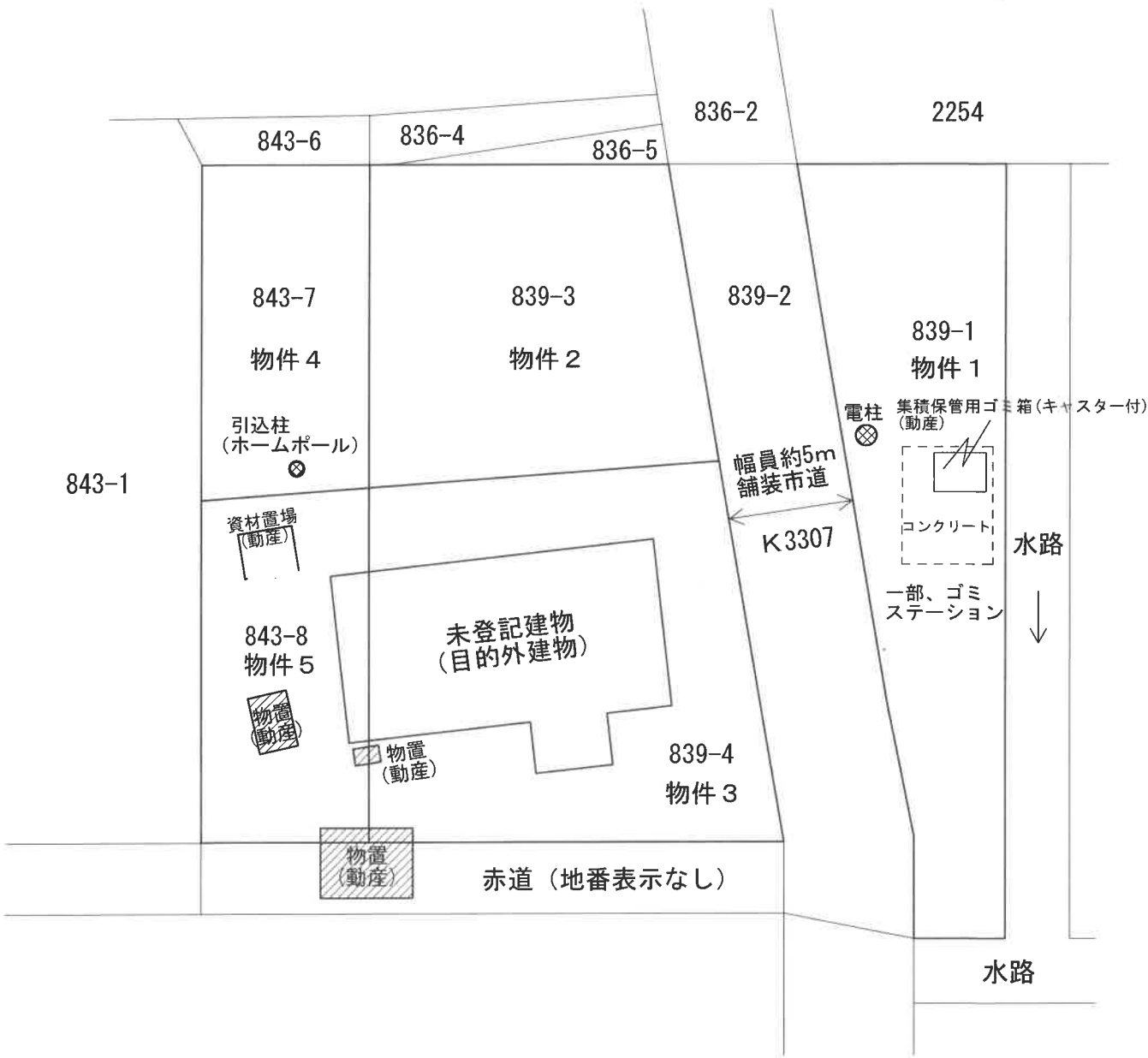
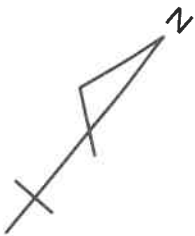
3 土地建物位置関係図

以 上





土地建物位置関係図



※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。