

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 8 月 8 日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 松 井 雅 子

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 7 年 9 月 3 日から 令和 7 年 9 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 7 年 9 月 30 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 7 年 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 22 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 8 月 8 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）
1～3	10,961,000 8,768,800	一括	2,192,200	171,504	36,480
1	1,102,000				
2	1,075,000				
3	8,784,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足利市五十部町字高田 |
| | 地 番 | 3 5 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市五十部町字高田 |
| | 地 番 | 3 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市五十部町字高田 3 5 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 5 4 番 7 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8. 6 0 平方メートル
2 階 8 7. 7 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 川 俣 晴 美

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3】

屋根部分を、A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。
その余の部分、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】

売却対象外の土地(水路)を許可を得て通行している。

《 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 足利市五十部町字高田
 地 番 354 番 7
 地 目 宅地
 地 積 347.36 平方メートル

- 2 所 在 足利市五十部町字高田
 地 番 354 番 1
 地 目 宅地
 地 積 339.00 平方メートル

- 3 所 在 足利市五十部町字高田 354 番地 7
 家屋 番号 354 番 7
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 88.60 平方メートル
 2 階 87.77 平方メートル

令和6年(ケ)第 42号
(物件1～3)
令和6年12月25日受理
令和7年 3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 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 | 足利市五十部町字高田 |
| | 地 番 | 3 5 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市五十部町字高田 |
| | 地 番 | 3 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市五十部町字高田 3 5 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 5 4 番 7 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8. 6 0 平方メートル
2 階 8 7. 7 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市五十部町354番地7		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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（物件1） ☐ 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（物件2） ☐		
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	☒ 本土地上に土地の定着物たるバーベキュー施設1基及び動産たる物置1基が存在する		
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事務所として使用している ☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物の屋根に太陽光発電設備を設置して使用している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 屋根部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 太陽光発電設備を設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者兼所有者代表者) ☐ ())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		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	年 月 日から ☐ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	1 土地の購入時に重要事項説明があつたのですが、物件1の土地では元々田だったのをゴミで埋め立てたということで、埋設物があります。また、物件2の土地は、地中に給油タンクが埋まっています。 2 物件1の土地と南東側市道との間に水路が存在しており、足利市から通路として法定外公共物使用許可を受けています。物件2では、元々水路が埋まった状態でしたので、そのまま通行しています。 3 本建物は、当社が事務所として使用しています。 4 平成24年3月の増築後、いつだったのかははっきりとは覚えていないのですが、本建物の屋根に、私個人名義で太陽光発電設備を設置しました。会社との関係では賃料などの金銭のやりとりはありませんし、契約期間も決めていません。

(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、一体として、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物を所有者が事務所として、本建物の屋根を所有者代表者個人が太陽光発電設備を設置してそれぞれ使用しているものである。
- 3 物件2の北角付近の形状は、土地建物位置関係図に示したとおり、西側に接面する水路の幅員が広がっている。
- 4 本土地の西側水路の擁壁には、物件1と物件2との境界を示すプレートが貼られている。
- 5 本建物の屋根に設置されている太陽光発電設備の設置時期は不明であり、賃料の授受はないとのことであった。
- 6 本土地の南東側に水路を介して舗装された市道がある。物件1の土地について、足利市から令和8年3月31日まで法定外公共物使用許可を受けており、以降更新が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月8日 (水) 12:15-12:25	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1月8日 (水) 14:20-15:00	足利市役所税務課 建築・住宅政策課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査 建築計画概要書写し入手
7年1月8日 (水) 15:25-15:40 15:50-16:00	物件所在地 (物件1～3) (物件4～6)	物件外観調査、写真撮影
7年1月9日 (木) 12:30-13:00	物件所在地 (物件1～3)	所有者代表者兼所有者と面談
7年1月9日 (木) 15:00-15:15	足利市役所道路河川保全課	水路使用許可関係調査 (物件1～3関係)
7年1月17日 (金) 9:55-10:50 11:00-11:25	物件所在地 (物件1～3) (物件4～6)	所有者代表者兼所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
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

登記年月日：昭和47年8月3日

0019696

前

354-1

地番

354-1-8 7.8.

土地

地積

測量



足利市2丁目字高田

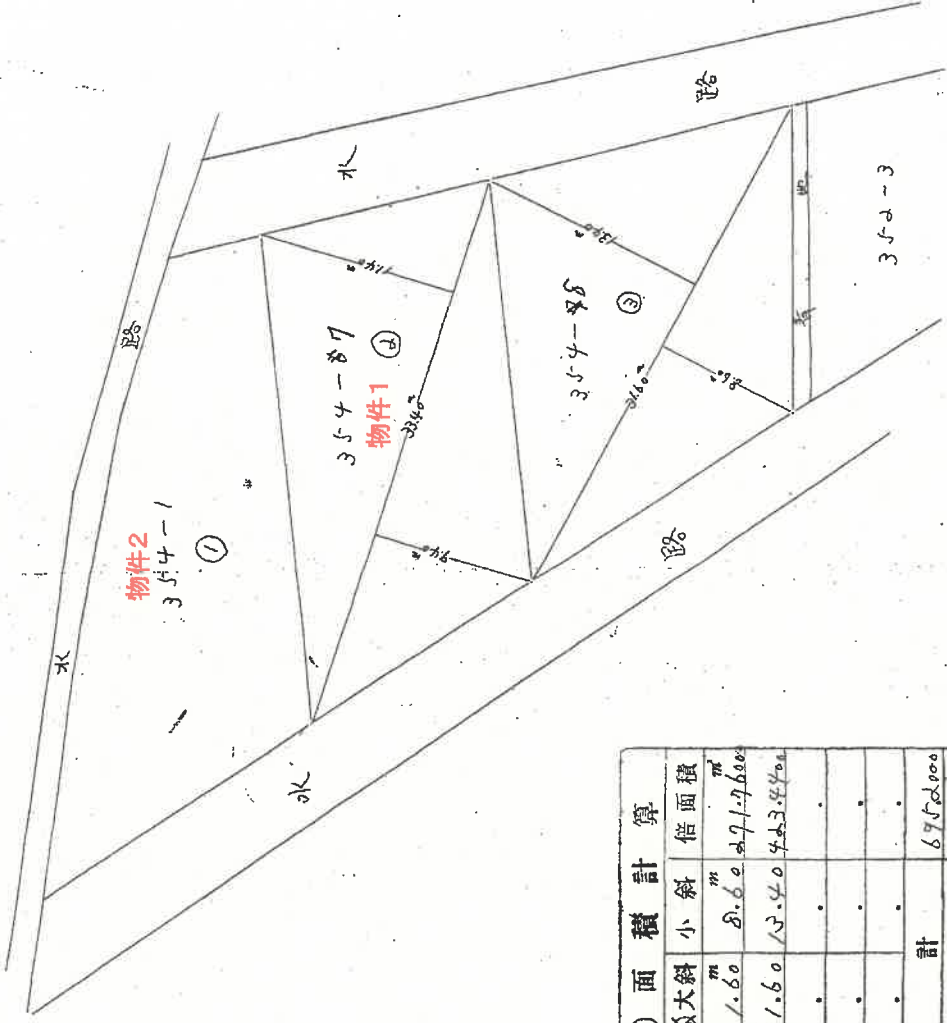
土地の所在

昭和47年7月26日

製作年月日

土地家屋調査士

作製人



面積計算			面積計算		
②大斜	小斜	倍面積	③大斜	小斜	倍面積
33.40	11.40	380.7600	31.60	8.60	271.7600
33.40	9.40	313.9600	31.60	13.40	423.4400
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
計	694.7600		計	695.2000	
二除	347.3800	m ²	二除	347.6000	m ²

昭和47年8月3日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1300

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成30年1月15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 足利支局 管轄)

令和6年12月9日

宇都宮地方方法務局

登記官

(9 枚目)

各 階 平 面 図
建 物 階 平 面 図

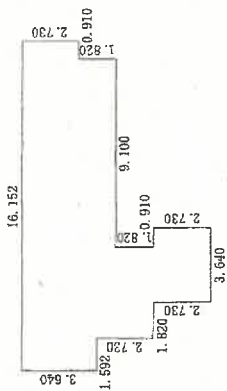
家屋番号

354-7

建物の所在

足利市五十郡町字高田 354-7

1階

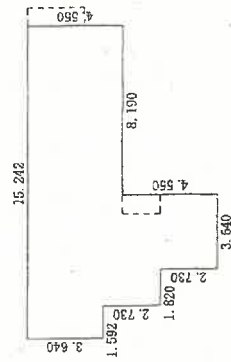


求 積 表

$3.640 \times 2.730 = 9.937200$
 $4.550 \times 2.730 = 12.421500$
 $9.100 \times 4.550 = 41.405000$
 $6.142 \times 3.640 = 22.356880$
 $0.910 \times 2.730 = 2.484300$

合 計 88.604880
床面積 88.60 m²

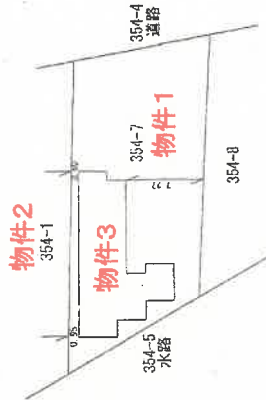
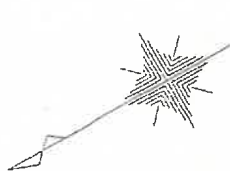
2階



求 積 表

$3.640 \times 9.100 = 33.124000$
 $1.820 \times 2.730 = 4.968600$
 $8.190 \times 4.550 = 37.264500$
 $3.412 \times 3.640 = 12.419680$

合 計 87.776780
床面積 87.77 m²



作製者

土地家屋調査士

(平成 29 年 12 月 22 日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

整理番号：H32359-1

縮尺: 1/1000

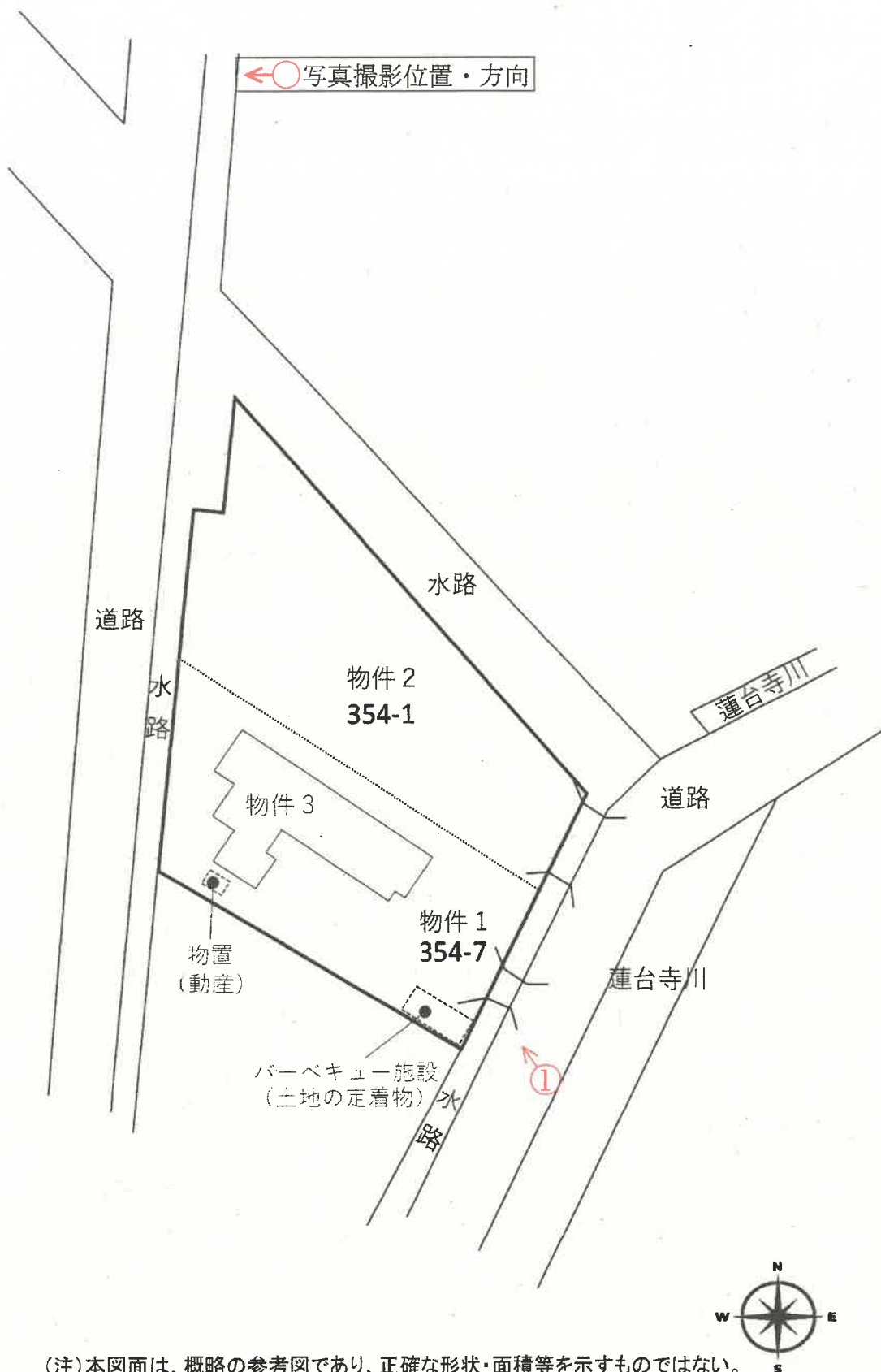
五十部町354-7

参考



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

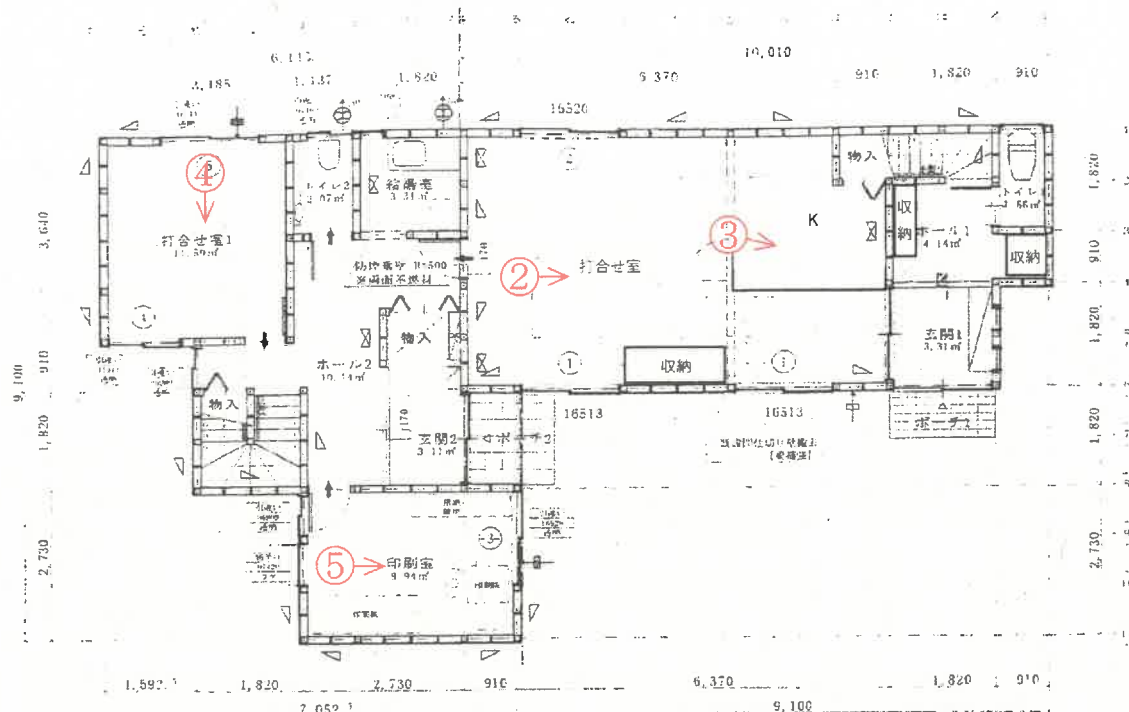
土地建物位置関係図



問 取 図

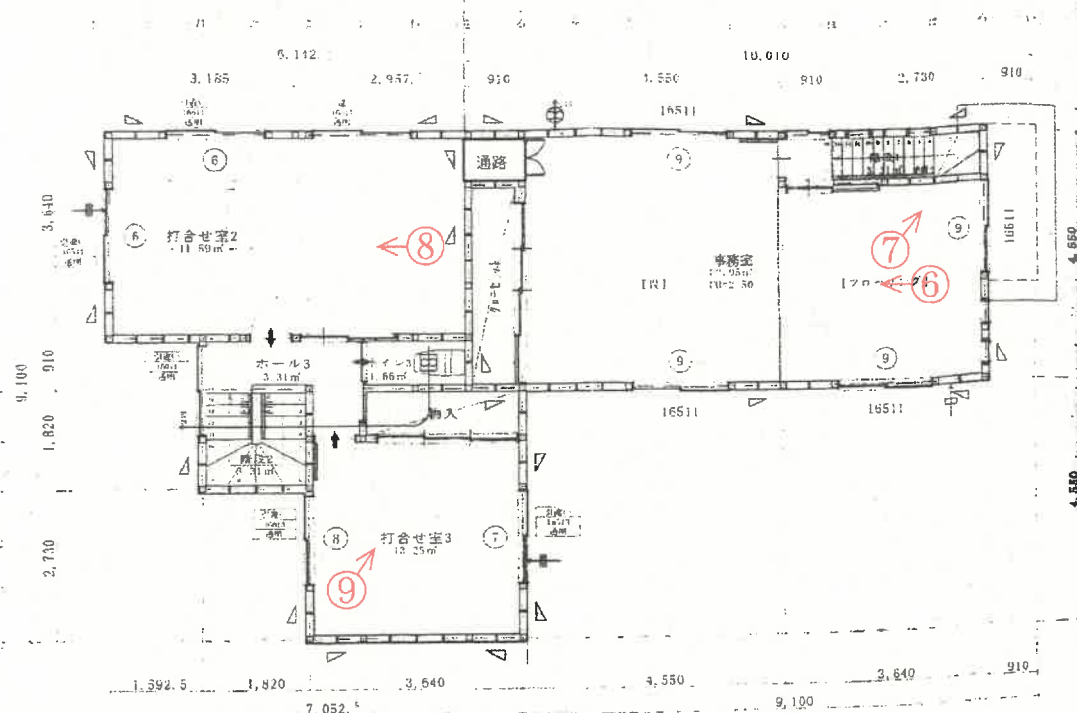
←○写真撮影位置・方向

■ 諸君の注意 ■

[illegible]

■ 2階平面図 S=1 100

應選部分：(一) 部收選



(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



打合せ室

③



キッチン

④



打合せ室

⑤



印刷室

⑥



事務室

⑦



給湯

⑧



打合せ室

⑨



打合せ室

令和 6年（ケ）第 4 2 号－1
令和 6年12月18日 受 命
令和 7年 1月17日 現地調査
令和 7年 3月16日 評 価
令和 7年 3月17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
館内宏宣

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,961,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,102,000円
物件2（土地）	金 1,075,000円
物件3（建物）	金 8,784,000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、2の土地の内訳価格は物件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 所有	在 番 目 積 者 足利市五十部町字高田 3 5 4 番 7 宅地 347.36㎡ イケダ創建株式会社	
2	所在地 地目 地積 所有	在 番 目 積 者 足利市五十部町字高田 3 5 4 番 1 宅地 339.00㎡ イケダ創建株式会社	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有	在 番 目 積 者 足利市五十部町字高田 3 5 4 番地 7 3 5 4 番 7 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メ ッキ鋼板ぶき 2 階建 1階 88.60㎡ 2階 87.77㎡ イケダ創建株式会社	

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）

位 置 ・ 交 通	J R 両毛線「山前」駅 南東方 直線距離 約1.5km	
付 近 の 状 況	物件は足利市の北西方郊外部の混在住宅地域に存する。物件の付近は一般住宅、小工場及び事業所等が混在している。物件の西方、北東方及び南東方に水路があり、三方を水路に囲まれている。また、物件の南東方は水路、道路及び河川を介して山林となっている。	
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種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 686.36㎡ 間口 : 約20m 奥行 : 約33m 形状 : ほぼ台形 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	南東 約5.2m 舗装 市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)に水路(一部第三者所有)を介して接道。 物件の西方にも市道があるが、水路(一部第三者所有)があり出入りが出来ないため、中間画地として評価する。	
土地の利用状況等	一体で物件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 : なし 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	物件2には給油タンクが埋められているため、土壌汚染の可能性は否定できない。	

特 記 事 項	1. 水路のある南東側から出入りしている。水路（法定外公共物）の使用許可等に関しては現況調査報告書を参照。 2. 物件1は以前田圃でゴミで埋め立てたとのこと。また物件2の地中に給油タンクが埋まっているとのことである。 3. 物件2の北方部分の形状が現況と公図で異なっている。また現地での概測の結果、公簿面積より現況面積の方が大きい印象を受けた。件外土地354-4、354-5（地目：用悪水路 第三者所有）及び青地の一部が取り込まれている可能性がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（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20年 2月29日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 17年 経済的残存耐用年数 13年 建築年月日(登記記載) 平成24年 3月16日増築1 経済的全耐用年数 30年 経過年数 13年 経済的残存耐用年数 17年
仕様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき 2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング他 内壁 合板、合成樹脂壁紙他 天井 合板、合成樹脂壁紙他 床 合板、角タイル他
床面積（現況）	1階88.60㎡ 2階87.77㎡ 計 176.37㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 事務所
品等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が事務所（一部モデルルーム仕様）として使用している。
特記事項	屋根にソーラーパネルが設置されている。ソーラーパネルはA所有（詳細は現況調査報告書を参照）。建物所有者とソーラーパネル所有者が異なるため、ソーラーパネルは評価に含めていない。

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1, 2）

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
1	24,200	0.78	347.36	1.00	0.50	3,278,000
2	24,200	0.78	339.00	1.00	0.50	3,199,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 足利(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,900\text{円}/\text{㎡} \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/105 = 24,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-2.30%を補正($1-0.023 \div 12 \times 9 = 0.983$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：物件1 規模▲20 形状▲2 物件2 規模▲20 形状▲2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

オ 市場性修正：物件1 地下埋蔵物▲50 物件2 地下埋蔵物▲50

② 建物価格（物件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
3	250,000	176.37	0.33	0.90	13,095,000

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

(新築時部分)経過年数17年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数13.0年、構成割合48%

(増築部分1)経過年数13年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数17.0年、構成割合52%

観察減価及び中古建物の市場性減価35%、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%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数13.0年／新築時部分経済

的全耐用年数30.0年×構成割合48%) + (増築部分1経済的残存耐用年数17.0年／増築部分1経済的
全耐用年数30.0年×構成割合52%)] × (1－觀察減価35%) ÷ 0.33

エ 市場性修正 : 0.90 モデルルーム併用事務所の市場性▲10

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	3,278,000	0.40	法定地上権	1,311,000
2	3,199,000	0.40	法定地上権	1,280,000

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

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用率等価格 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	3,278,000	-1,311,000		0.80	0.70	1,102,000
2	3,199,000	-1,280,000		0.80	0.70	1,075,000
3	13,095,000	+2,591,000	1.00	0.80	0.70	8,784,000
一括価格（合計）						10,961,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80 物件3 0.80 物件1 土壌汚染の可能性▲20
物件2 土壌汚染の可能性▲20 物件3 土壌汚染の可能性▲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 地価調査価格 足利(県)-5

所 在：足利市今福町字阿久戸 2 9 5 番 5

地 目：宅地

価 格：25,900円／ m^2

位 置：J R 両毛線「足利」駅 北西方 約2.7km (道路距離)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：191 m^2

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東4m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%)

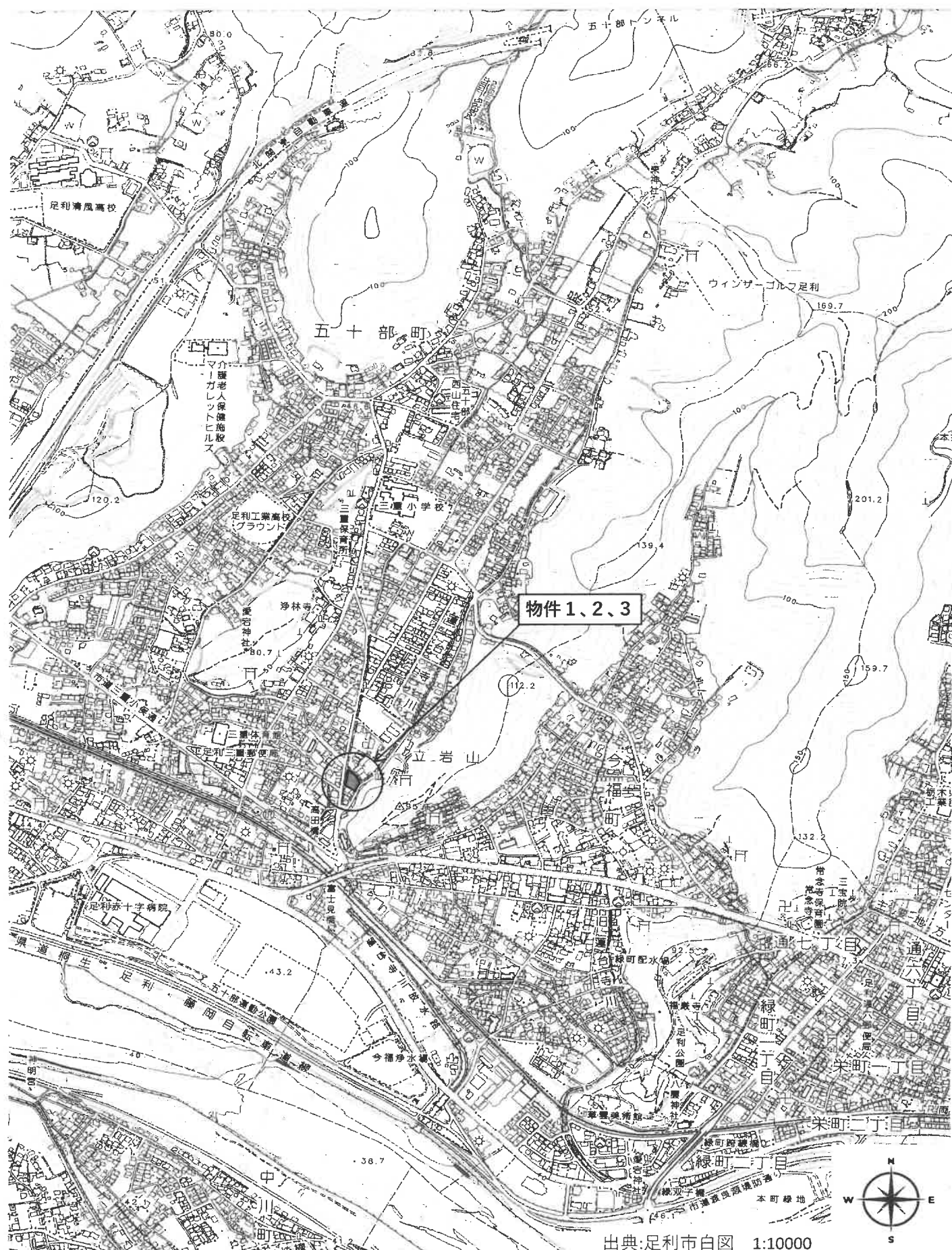
地域の概要：一般住宅、貸家等が混在する住宅地域

第7 附属資料

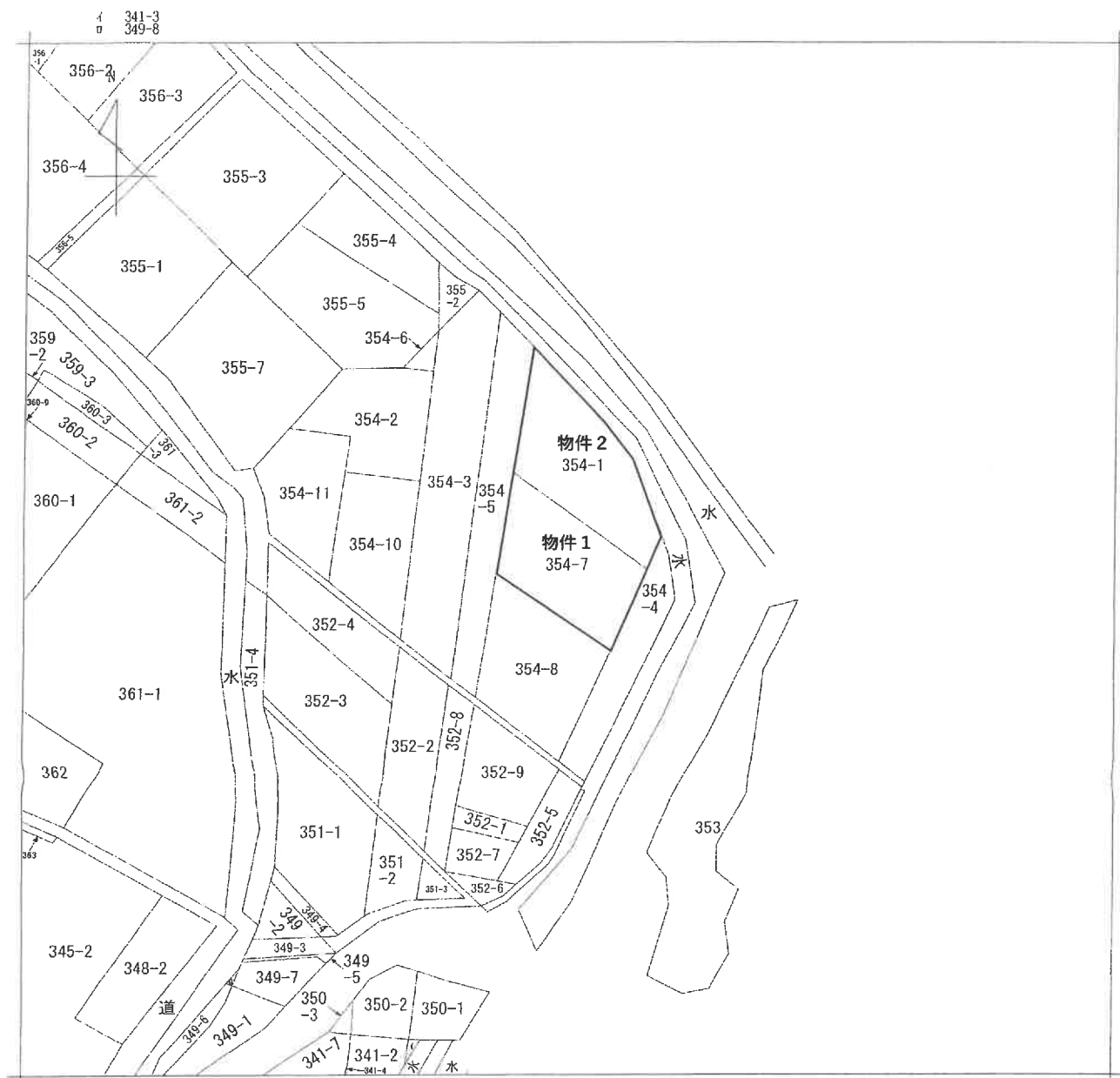
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

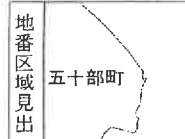
位置図



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。



請求部分	所在	足利市五十部町字高田			地番	354番7		
出力縮	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6年12月9日

宇都宮地方法務局

整理番号：H32358-1

登記官

A3を縮小

登記年月日：昭和47年8月3日

0019696

(前)

354-1

地番

354-1-8.7.8.

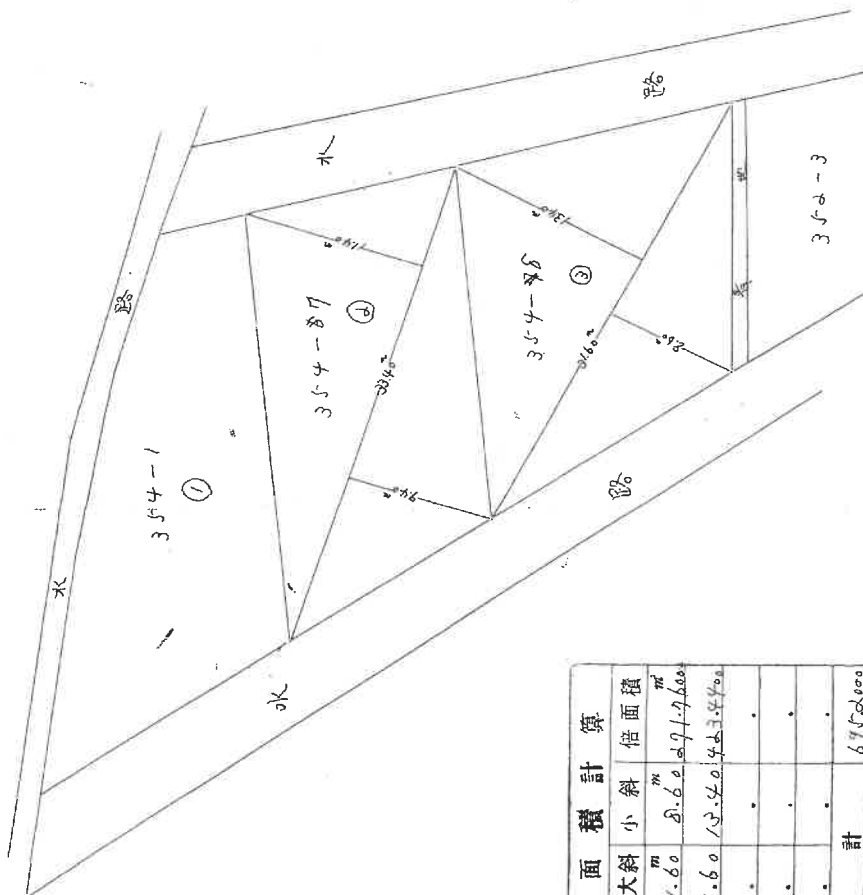
土地積測量図

足利市五郎町字新田

土地の所在

昭和47年7月26日

作製年月日



面積計算			面積計算		
②大斜	小斜	倍面積	③大斜	小斜	倍面積
33.40	11.40	38.07600	31.60	8.60	271.7600
33.40	9.40	31.37600	31.60	13.40	423.4400
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
計	694.7600		計	695.2000	
二除	347.3800	m ²	二除	347.6000	m ²

(日測速 10)

縮尺 1/1500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和47年8月3日 登記

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

物件 3

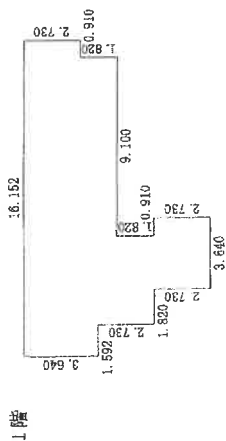
登記年月日：平成30年1月15日

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。
 (宇都宮地方司法務局足利文庫管理) 宇都宮地方司法務局
 令和6年12月9日

各階平面図 建物図面図面図

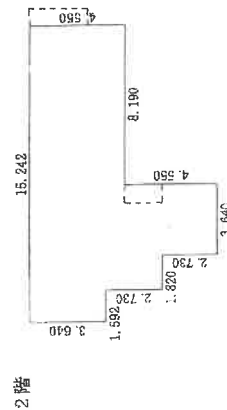
家屋番号 354-7

建物の所在 足利市五十部町字高田 354-7



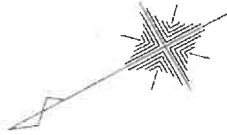
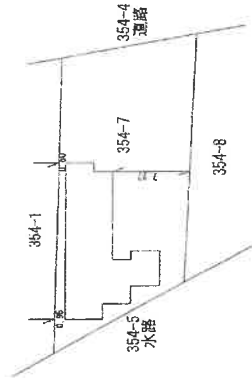
求積表

3.640 × 2.730 = 9.937200
 5.550 × 2.730 = 12.421500
 9.100 × 4.550 = 41.405000
 6.142 × 3.640 = 22.356880
 0.910 × 2.730 = 2.484300
 合計 88.604380
 床面積 88.60 m²



求積表

3.640 × 9.100 = 33.124000
 1.820 × 2.730 = 4.968600
 5.190 × 4.550 = 23.614500
 3.412 × 3.640 = 12.419680
 合計 87.776780
 床面積 87.77 m²



作製者

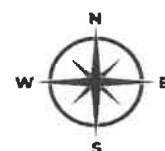
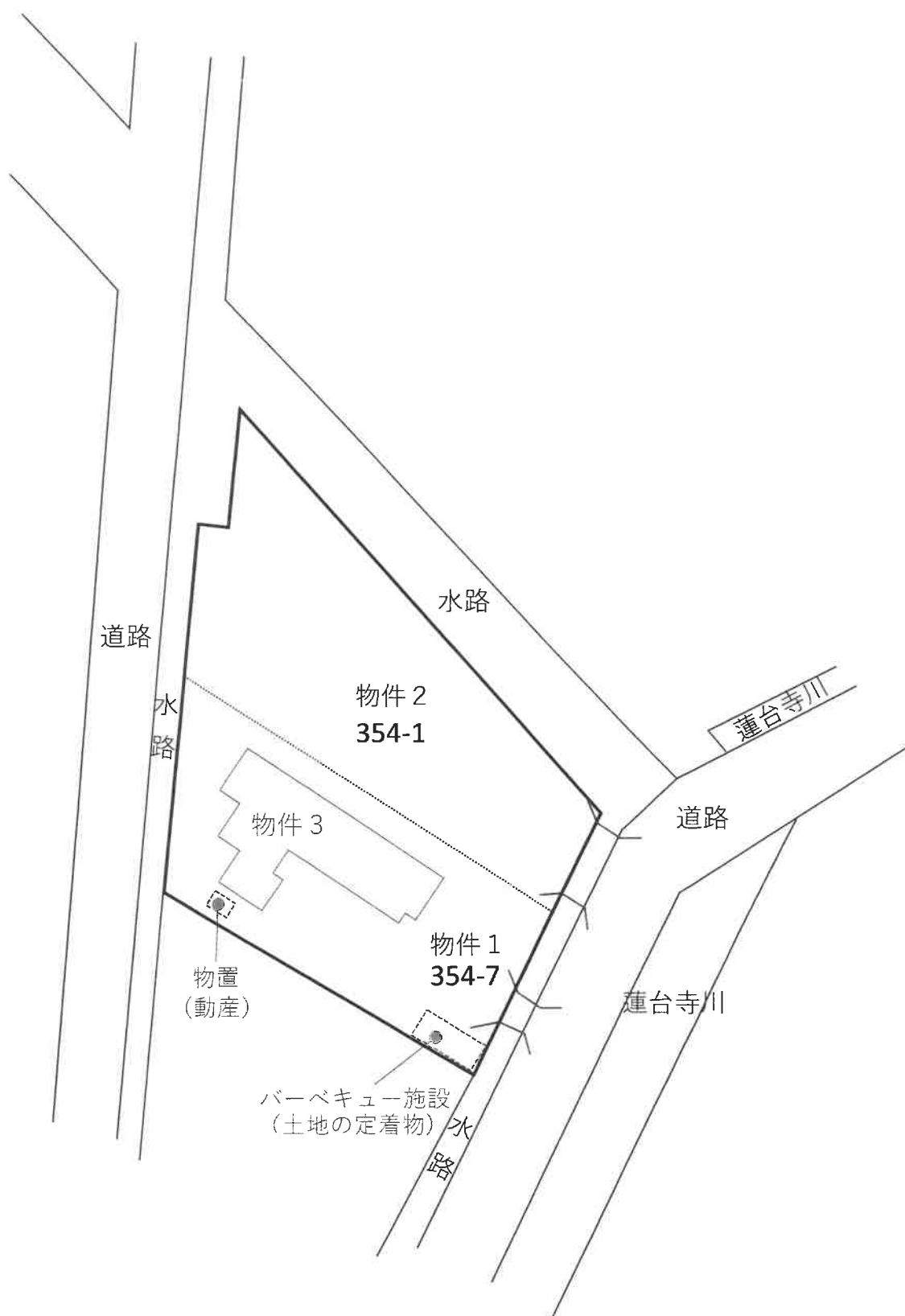
250

中綴人

縮尺

1/500

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。