

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 9月19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10月15日から 令和 7年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29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11月11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10月30日 午前10時00分から 令和 7年11月 4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 9月19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, 2	2,480,000 1,984,000	一括	496,000	27,422	5,876
1	1,240,000				
2	1,240,000				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足利市山下町字小島1067番地1

建物の名称 ホワイトハイツ鹿島台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山下町1067番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足利市山下町字小島1067番1

地 目 宅地

地 積 1401.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足利市山下町字小島1067番3

地 目 宅地

地 積 39.32平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万5737分の1849

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足利市山下町字小島 1067 番地 1

建物の名称 ホワイトハイツ鹿島台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山下町 1067 番 1 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 18.49 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足利市山下町字小島 1067 番 1

地 目 宅地

地 積 1401.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足利市山下町字小島 1067 番 3

地 目 宅地

地 積 39.32 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 14 万 5 7 3 7 分の 1 8 4 9

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 美

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1, 2】

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, 2】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 足利市山下町字小島 1067 番地 1

建物の名称 ホワイトハイツ鹿島台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山下町 1067 番 1 の 102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 18.49 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足利市山下町字小島 1067 番 1

地 目 宅地

地 積 1401.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足利市山下町字小島 1067 番 3

地 目 宅地

地 積 39.32 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万5737分の1849

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足利市山下町字小島1067番地1

建物の名称 ホワイトハイツ鹿島台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山下町1067番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足利市山下町字小島1067番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1401.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足利市山下町字小島1067番3

地 目 宅地

地 積 39.32平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万5737分の1849

令和6年(ケ)第 40号
令和6年12月19日受理
令和7年 2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 (一棟の建物の表示)

所 在 足利市山下町字小島1067番地1

建物の名称 ホワイトハイツ鹿島台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山下町1067番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足利市山下町字小島1067番1

地 目 宅地

地 積 1401.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足利市山下町字小島1067番3

地 目 宅地

地 積 39.32平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万5737分の1849

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足利市山下町字小島1067番地1

建物の名称 ホワイトハイツ鹿島台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山下町1067番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足利市山下町字小島1067番1

地 目 宅地

地 積 1401.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足利市山下町字小島1067番3

地 目 宅地

地 積 39.32平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万5737分の1849

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県足利市山下町1067番地1 ホワイトハイツ鹿島台102号室	
建物	物件1	
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物件2の建物を合体して空き家の住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 3,000円 修繕積立金 800円 円 円 円	令和7年1月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R2年9月分～R6年12月分 計 184,600円 ☐ 不明
管理会社等	ホワイトハイツ鹿島台管理組合	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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	栃木県足利市山下町1067番地1 ホワイトハイツ鹿島台103号室	
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が異なる (☐ 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物件1の建物を合体して空き家の住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 3,000円 修繕積立金 800円 円 円	令和7年1月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R2年8月分～R6年12月分 計 185,200円 ☐ 不明
管理会社等	ホワイトハイツ鹿島台管理組合	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

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かったこと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 物件1及び物件2の専有部分は、間取図に示すとおり合体されており、所有者が遺留された動産がほとんどない空き家の状態で住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
なお、物置は改築途中であるものと思われる。内部は壁で仕切られており、水道がある。建物内部から物置への直接の出入りは扉を構築しないとできない。
- 3 本件マンションには、エレベーター1基及び71戸の居宅があり、オール電化である。駐車場は32台分あるが、現在のところ空きがない。管理人室が存在し、月曜日及び木曜日の午後1時～午後5時まで管理人が勤務している。
- 4 物件1及び物件2の管理費等は102号室及び103号室のそれぞれに負担される。
- 5 土地の符号1及び符号2には、一棟の建物の附属建物として、コンクリートブロック造スレート葺平家建の変電設備1棟(約20㎡)が存在する。
- 6 本土地の南西側に幅員約6mの舗装された市道(建築基準法42条1項1号に該当)が接面している。
- 7 なお、所有者からの応答はなかった。

(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
6年12月25日 (水) 10:40-11:00	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
6年12月25日 (水) 11:25-11:30	宇都宮地方法務局足利 支局	登記事項要約書入手
6年12月25日 (水) 14:15-14:30	足利市役所税務課 建築・住宅政策課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
7年1月23日 (木) 13:00-13:50	物件所在地	建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

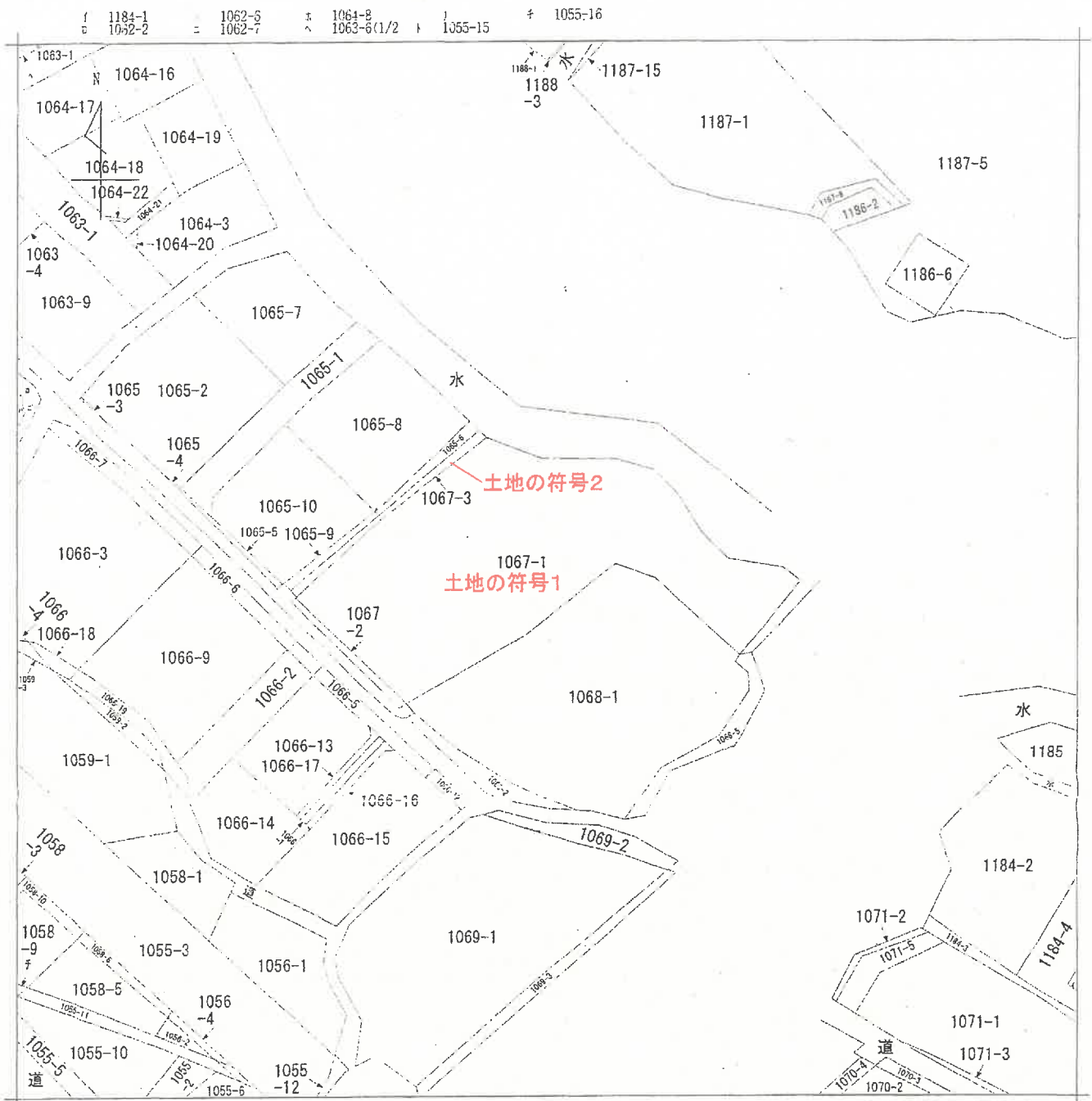
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年1月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請 求 部	所 在				足利市山下町字小島		地 番		1067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12月10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。

令和6年11月13日
宇都宮地方法務局足利支局

地図整理番号：M06124
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和54年11月27日

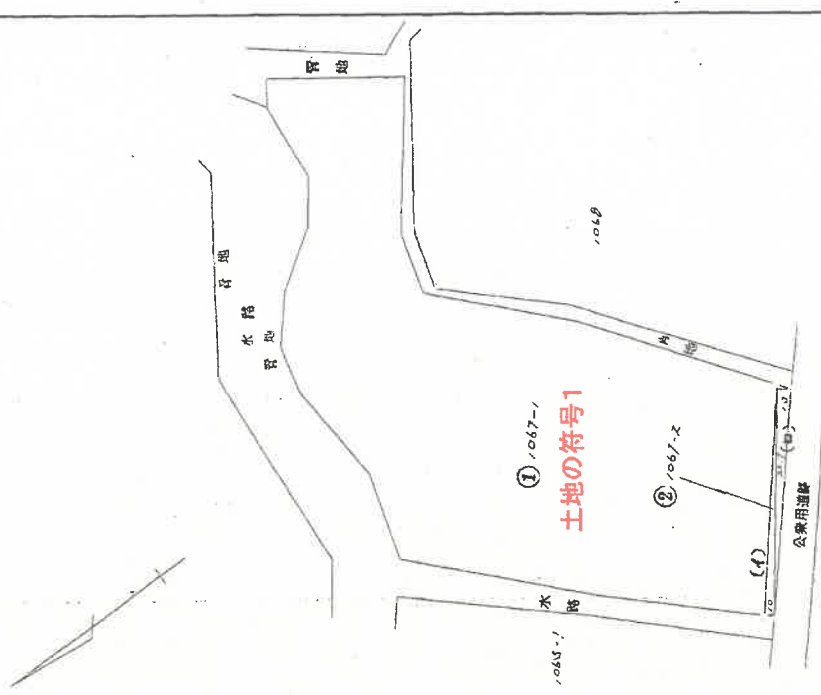
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月13日 千葉県地方事務局足利支庁 登記官

(8 枚目)

0027502

前 1067

地	番	1067-1	地積測量図
土地の所在		足利市 ムナツ町字小島	



②求積表				1067-2番
番号大	斜小	斜倍	面積	
(1)	227	1.0	227.000	
(2)	227	1.0	227.000	
計	2	除	面積	522.00
				26.000

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

昭和54年11月27日登記

作製者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

地図整理番号：M06125

登記年月日：昭和56年3月3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6年11月13日 宇都宮地方裁判所足利支部

(9枚目)

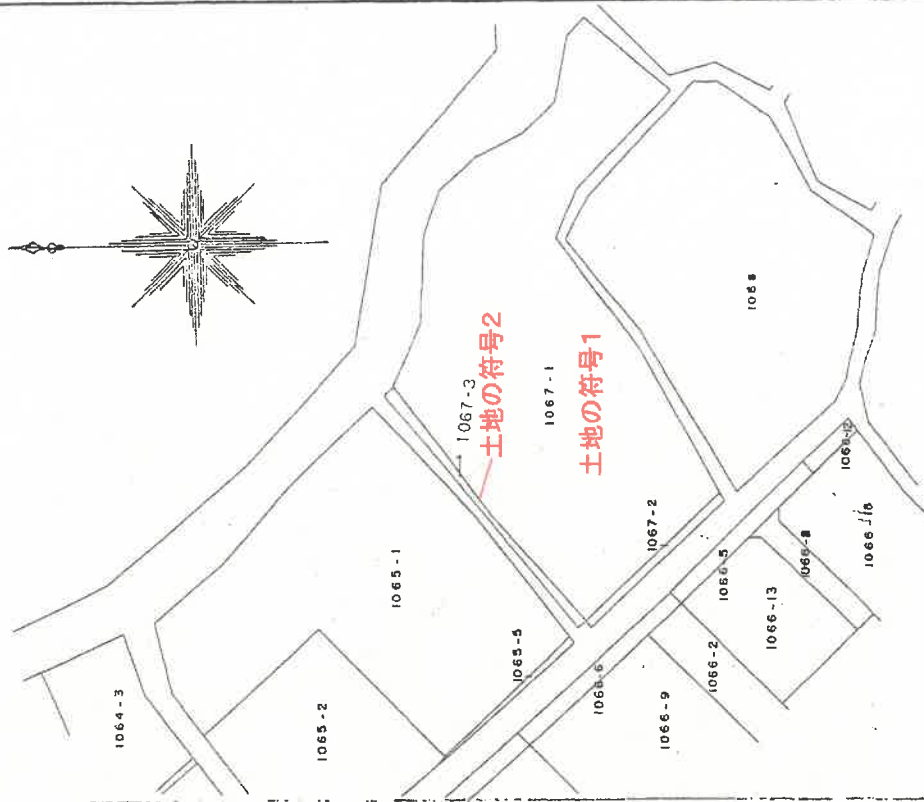
登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

0027503

土地所在図
地積測量図
公積16.8

地番	1067-3
土地の所在	足利市山下町字小島



昭和56年3月3日登記

申請人

縮尺 1/600

(昭和55年6月10日作製)

土地家屋調査士

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

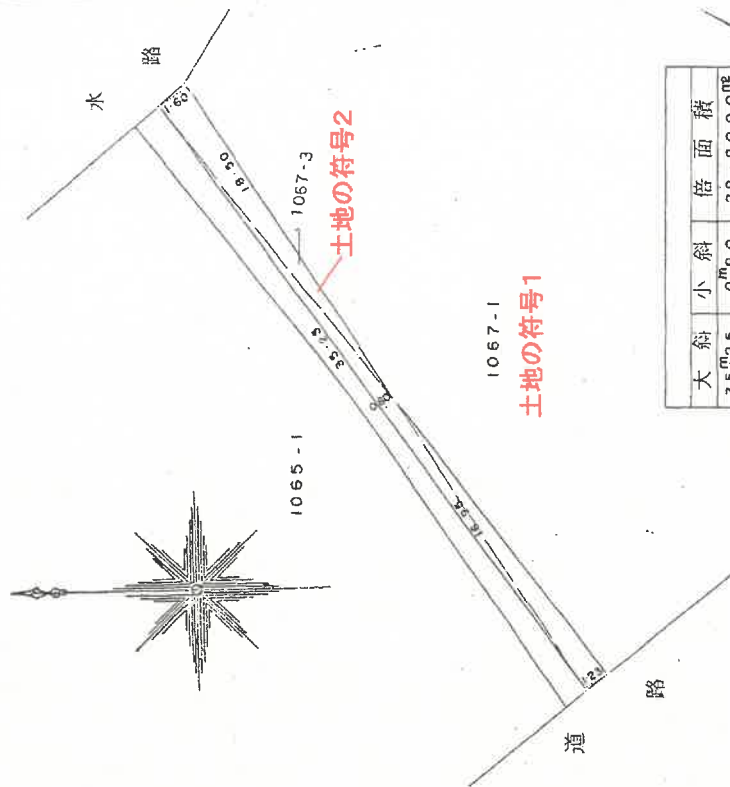
地図管理番号：M06126

登記年月日：昭和56年3月3日

0027504

地積測量図

地番	1067-3
土地の所在	足利市山下町字小島



昭和56年3月3日登記

申請人	縮尺 1/250
-----	----------

作製者	土地家屋調査士
土地家屋調査士	(昭和55年6月10日作製)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

地図管理番号：N006126

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

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6年11月13日 宇都宮地方事務所足利支局 登記官

登記年月日：昭和60年3月11日

これは図面に記述されている内容を証明した書類である。
令和6年11月18日 宇都宮地方建設局足利支局

0228484

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 山下町
1067番1の102

建物の所在 足利市山下町字小島 1067番地1



求積

$6.41 \times 2.76 = 17.6916$
 $0.45 \times 1.78 = 0.8010$
合計 = 18.4926

床面積 18.49 m²

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

昭和60年3月11日登記

(距離はメートル単位)

(寸法はメートル単位)

作製者

土地家屋調査士

作製年月日

昭和60年3月2日

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

(群馬土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M06128

登記年月日：昭和60年3月11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6年11月13日 宇都宮地方裁判所足利支部

建物図面
各階平面図

家屋番号	山下町 1067番1の103
建物の所在	足利市山下町字小島1067番地1

各階平面図

0228485



床面積

6.41 × 2.76 = 17.6916
0.45 × 1.78 = 0.8010
合計 = 18.4926

床面積 18.49 m²



(寸法はメートル単位) (距離はメートル単位) 昭和60年3月11日登記

作製者	土地家屋調査士
作製年月日	昭和60年3月2日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

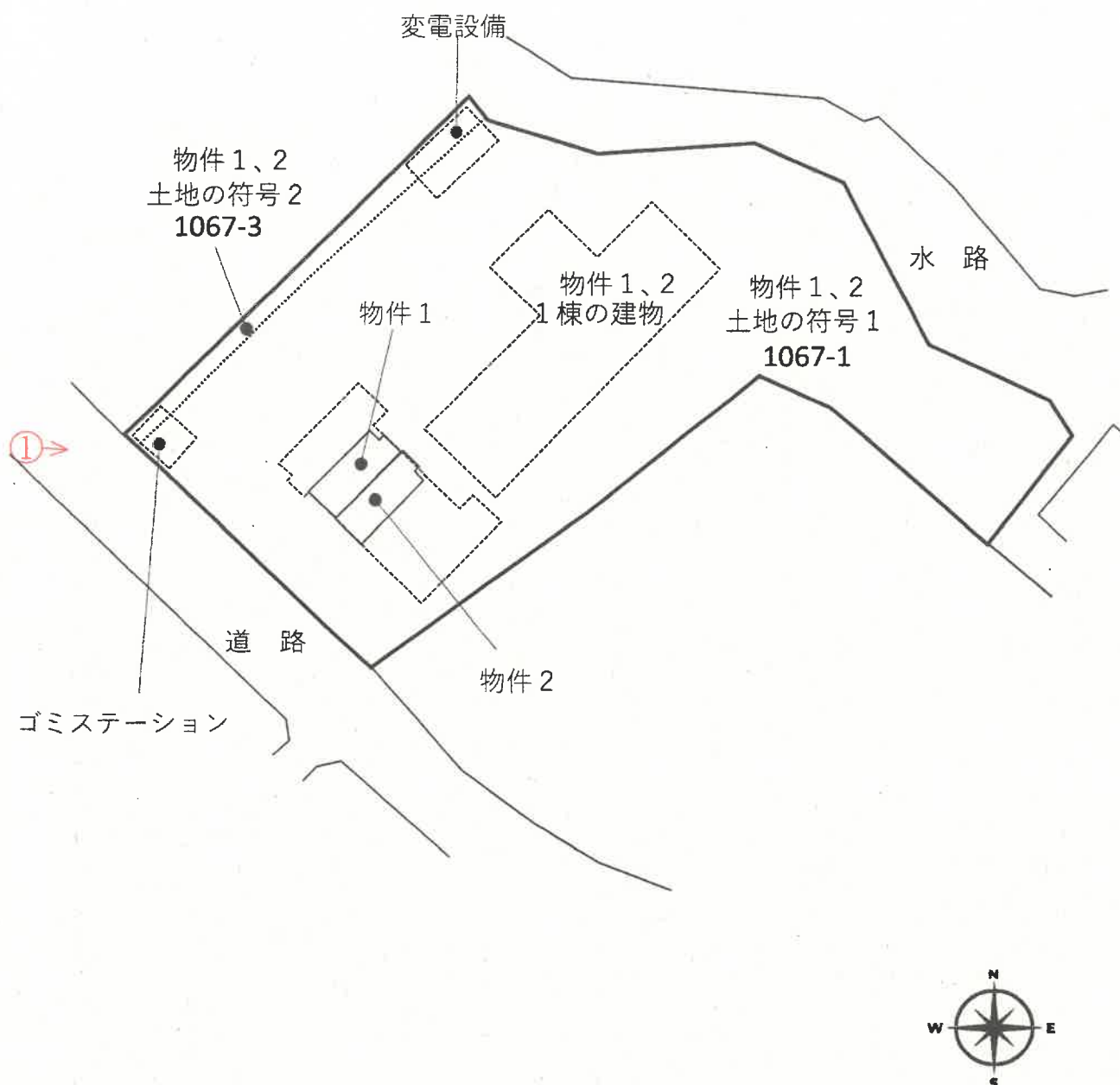
(群馬土地家屋調査士会印紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



土地建物位置関係図

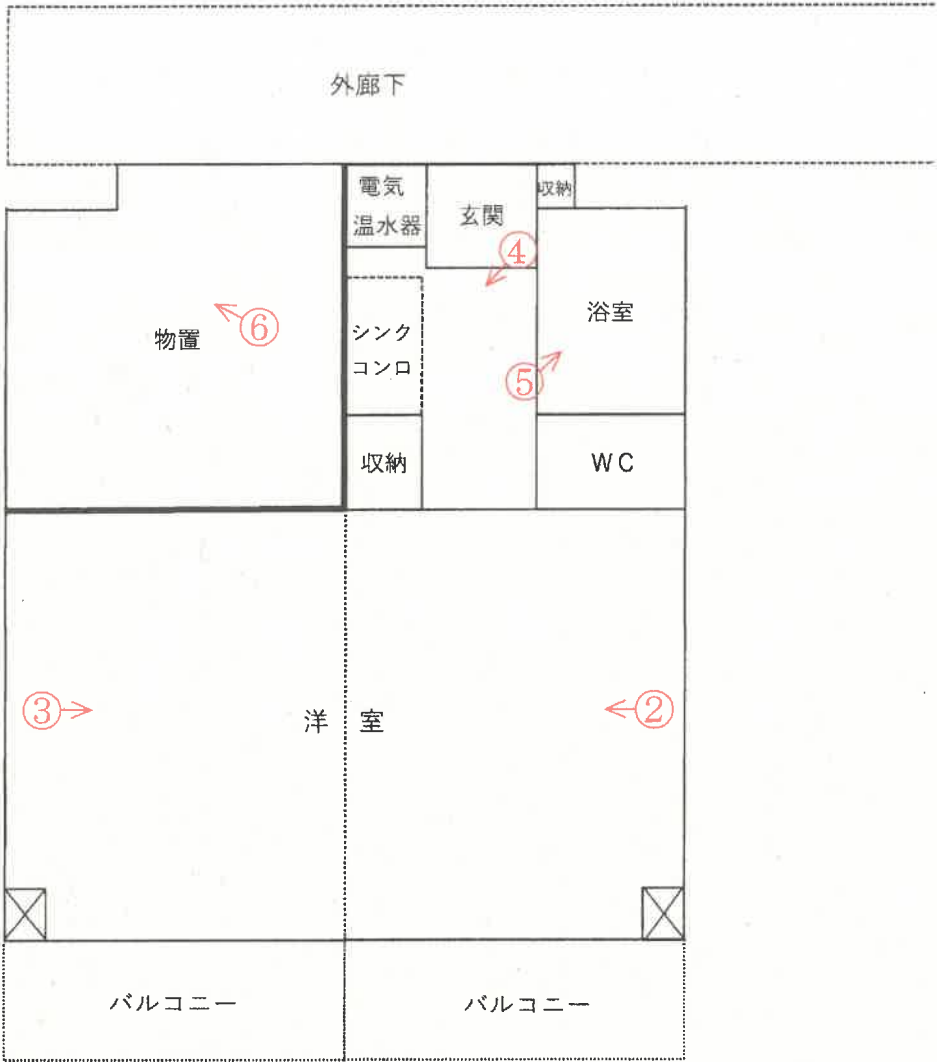
←○写真撮影位置・方向



(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 1
102

物件 2
103

(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



洋室(物件1と物件2の壁が取り払われている)

③



洋室(物件1と物件2の壁が取り払われている)

④



シンク・コンロ

⑤



浴室

⑥



物置

令和 6年（ケ）第 40号
令和 6年12月12日 受 命
令和 7年 1月23日 現地調査
令和 7年 3月30日 評 価
令和 7年 3月31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 2, 4 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (マンション)	金 1, 2 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (マンション)	金 1, 2 4 0, 0 0 0 円

1. 一括価格は、物件 1、2 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。

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
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	足利市山下町字小島 1 0 6 7 番地 1	
	建 物 の 名 称	ホワイトハイツ鹿島台	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
	床 面 積	1階 301.67㎡ 2階 284.43㎡ 3階 276.08㎡ 4階 276.08㎡ 5階 276.08㎡ 6階 251.72㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	山下町 1 0 6 7 番 1 の 1 0 2	
	建 物 の 名 称	1 0 2	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	1階18.49㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	足利市山下町字小島 1 0 6 7 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	1,401.00㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	足利市山下町字小島 1 0 6 7 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	39.32㎡	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	1849.00/145737.00	
	土 地 の 符 号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	1849.00/145737.00	

番号	所在等	登 記	現 況
2	(一棟の建物の表示)		
	所 在	足利市山下町字小島 1 0 6 7 番地 1	
	建 物 の 名 称	ホワイトハイツ鹿島台	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
	床 面 積	1階 301.67㎡ 2階 284.43㎡ 3階 276.08㎡ 4階 276.08㎡ 5階 276.08㎡ 6階 251.72㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	山下町 1 0 6 7 番 1 の 1 0 3	
	建 物 の 名 称	1 0 3	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	1階18.49㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	足利市山下町字小島 1 0 6 7 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	1,401.00㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	足利市山下町字小島 1 0 6 7 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	39.32㎡	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	1849.00/145737.00	
	土 地 の 符 号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	1849.00/145737.00	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1, 2）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 両毛線「山前」駅 北西方 直線距離 約500m	
付 近 の 状 況	物件は足利市の西方郊外部の街区・街路が雑然とした混在住宅地域に存する。物件の付近は一般住宅、共同住宅及び小工場等が混在している。また、物件の北側には水路が存在する。	
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	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 1,440.32㎡ 間口 : 約24.0m 奥行 : 約46.0m 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	南西 約6.0m 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1、2の1棟の建物の敷地及び駐車場等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 : 前面道路に本管あり (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、その当時より住宅であったと推定される。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. 物件内に未登記附属建物（変電設備）が存在する。（コンクリートブロック造スレート葺平家建 約20㎡） 2. 物件内にゴミステーションが存在する。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件 1, 2)

マンション名	ホワイトハイツ鹿島台	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 71戸)	
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60年 2月28日新築
	経過年数	40年
	経済的残存耐用年数	15年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
仕様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 スタッコ吹付	
設備等	エレベーター：有 駐車場：敷地内 32台 (現在は空きはない) 集会所：無	
建物の品等	使用資材 普通	
管理の形態等	管理組合：有 名称 (ホワイトハイツ鹿島台管理組合) 管理方式：自主管理 管理形態：管理員 有 (月・木曜日13時～17時) 管理人室：有	
管理の状況	普通	
特記事項	1. オール電化の建物である。 2. 未登記附属建物 (変電設備) が存在する。 コンクリートブロック造スレート葺平家建 約20㎡	

(2) 専有部分の概要

物件 1

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	1 階部分	
床	面	積	1階18.49㎡ 計 18.49㎡
間	取	り	建物間取図参照
仕	様	(居宅部分) 内 壁 合成樹脂壁紙他 天 井 合成樹脂壁紙他 床 合板、クッションフロアー他 (物置部分) 内 壁 石膏ボード他 天 井 石膏ボード他 床 コンクリート	
保守管理の状態		普通	
管 理 費 等		管 理 費 月額 3,000円 修繕金積立金 月額 800円 滞 納 額 184,600円 (令和 7年 1月20日時点)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		現地調査日現在、空家で使用されていない。	
特 記 事 項		1. 現地調査時、所有者不在のため建物及び設備の不具合の有無に関してヒアリングを実施できなかった。よって、建物及び設備の不具合の有無は不明。 2. 改築により、物件の一部が物件 2 と合体し、物件の一部が独立の物置になっている。(建物間取図参照)	

物件 2

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位	置	1 階部分
床	面	積
		1階18.49㎡ 計 18.49㎡
間	取	り
		建物間取図参照
仕	様	
		内 壁 合成樹脂壁紙他 天 井 合成樹脂壁紙他 床 合板、クッションフロアー他
保守管理の	状態	普通
管 理 費 等		
		管 理 費 月額 3,000円 修繕金積立金 月額 800円 滞 納 額 185,200円 (令和 7年 1月20日時点)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		現地調査日現在、空家で使用されていない。
特 記 事 項		1. 現地調査時、所有者不在のため建物及び設備の不具合の有無に関してヒアリングを実施できなかった。よって、建物及び設備の不具合の有無は不明。 2. 改築により、物件 1 の一部と合体している。(建物間取図参照)

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	370,000	18.49	0.26	1,779,000

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数40年、経済的全耐用年数55.0年、経済的残存耐用年数15.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価5%、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15.0年／経済的全耐用年数55.0年)}×(1－観察減価5%)≒0.26

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	370,000	18.49	0.26	1,779,000

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数40年、経済的全耐用年数55.0年、経済的残存耐用年数15.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価5%、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15.0年／経済的全耐用年数55.0年)}×(1－観察減価5%)≒0.26

(2) 敷地権価格

土地 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	24,100	0.85	1,401	1.00	1849/145737	364,000
2	24,100	0.85	39.32	1.00	1849/145737	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-31

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/95 = 24,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：-5%補正

イ 個別格差：符号1 規模▲5 形状▲10 符号2 規模▲5 形状▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

番号	建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
1	1,779,000	374,000	0.98	2,109,940
2	1,779,000	374,000	0.98	2,109,940

階層別格差 0.98

位置別格差 1.00

$0.98 \times 1.00 = 0.98$

2 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。総収益は周辺における賃料相場を参考に査定し、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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
650,000	1.00	12.0%	1.00	5,417,000

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ=ウ
① 積算価格	4,219,880	0	4,219,880
② 収益価格	—	—	5,417,000
③ 調整後の価格			4,459,000

※①積算価格と②収益価格を0.8：0.2で加重平均後、調整した。

イ 占有減価修正：必要なし

(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。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ= キ
1	4,459,000	50.0	0.95	0.70	0.84	1.00	1,240,000
2	4,459,000	50.0	0.95	0.70	0.84	1.00	1,240,000
一括価格 (合計)							2,480,000

ウ 市場性修正：専有部分の建物及び設備の不具合の有無が不明なため。

エ 競売市場性修正：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。

オ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 足利-31

所 在：足利市山下町字泉京1872番4

地 目：宅地

価 格：23,000円／㎡

位 置：JR両毛線「山前」駅 北東方 約1.0km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西6m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%）

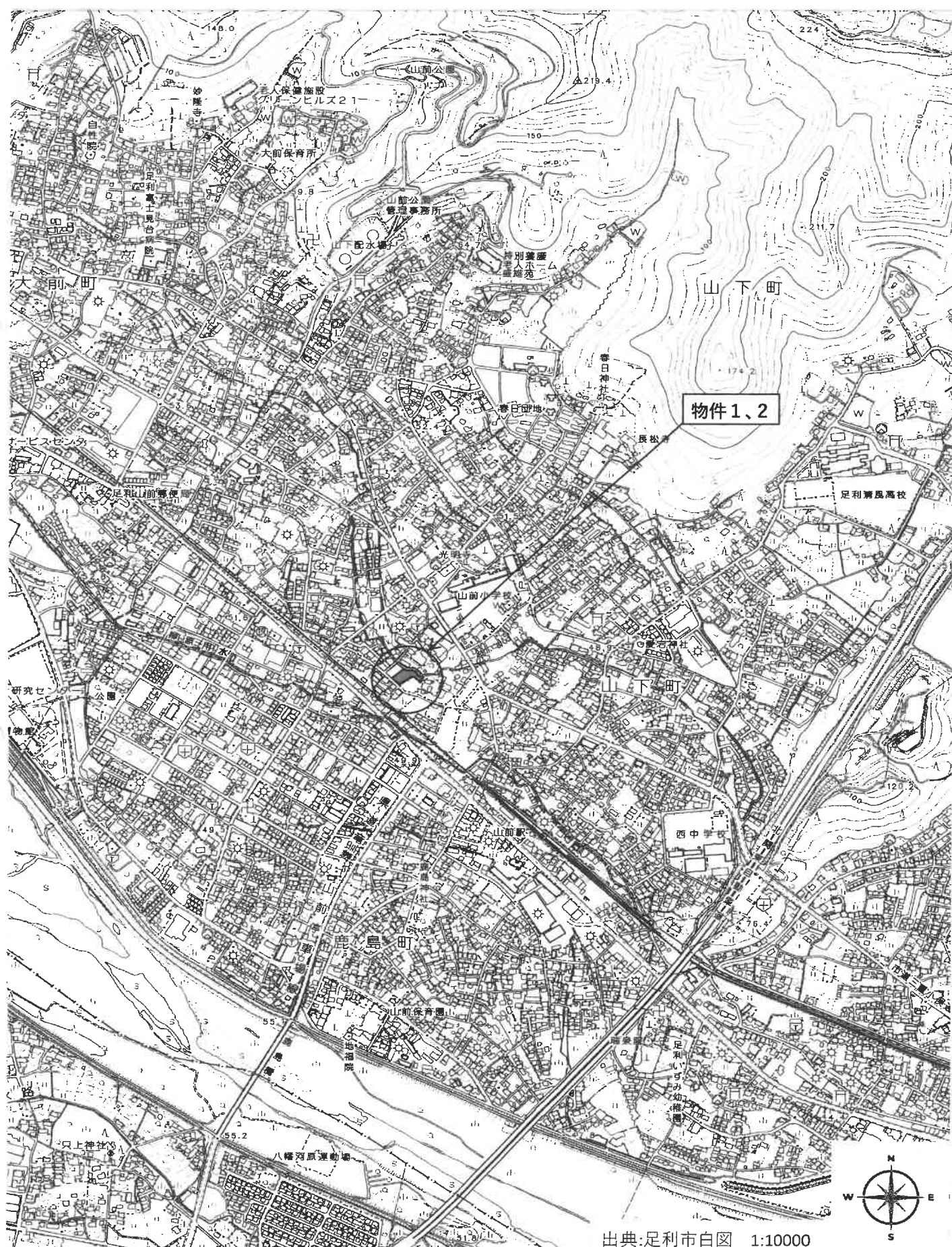
地域の概要：一般住宅、小工場等が混在する住宅地域

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

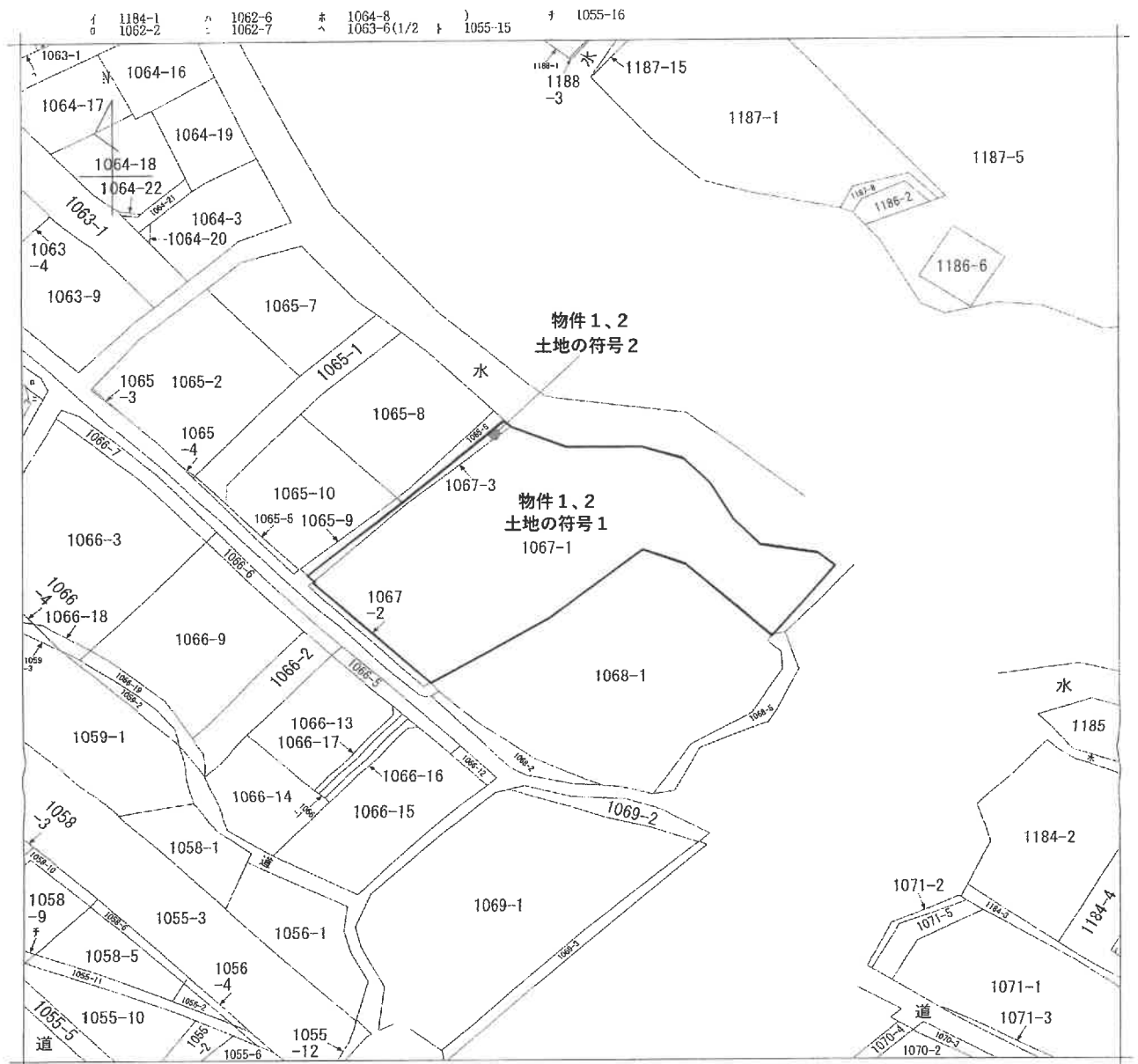
以 上

位置図

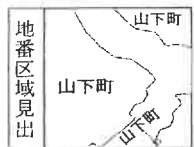


出典:足利市白図 1:10000

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	所在	足利市山下町字小島				地番	1067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12月10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。

令和6年11月13日
宇都宮地方方法務局足利支局
登記官

地図整理番号：M06124

A3を縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和56年3月3日

0027504

地積測量図

地番	1067-3
土地の所在	足利市山下町字小島

作製者	申請人	縮尺	1/250
昭和56年3月3日登記			

栃木県土地家屋調査士会(用紙)

(2/2)

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6年11月13日 宇都宮地方方法務局足利支庁

2019年12月

地函整理番号：M06I26

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

物件 1

建物図面
各階平面図

家屋番号	山下町 1067番1の102
建物の所在	足利市山下町字小島1067番地1

各階平面図

0228484

登記年月日：昭和60年3月11日

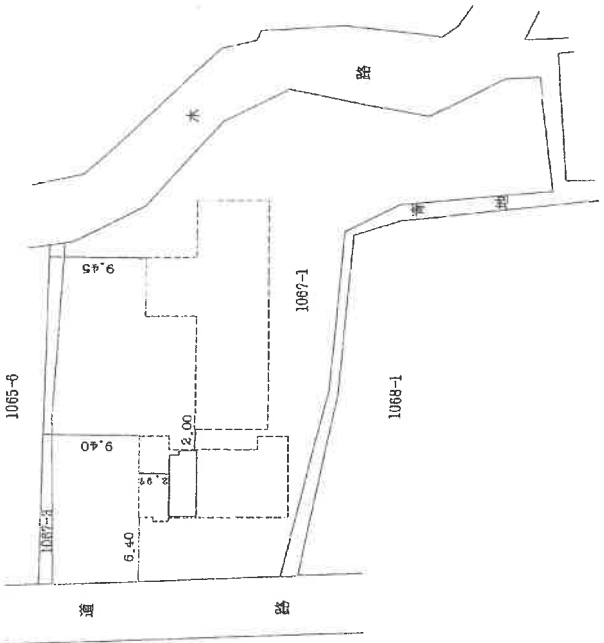
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月18日 宇都宮地方広務局足利支局



求積

6.41	×	2.76	=	17.6916
0.45	×	1.78	=	0.8010
合計				= 18.4926

床面積 18.49 m²



SH 60年3月11日登記

(距離はメートル単位)

(寸法はメートル単位)

作製者	縮尺	1/500
作製年月日	縮尺	1/250
昭和60年3月2日	申請人	

(群馬土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M06128

A3を縮小

物件 2

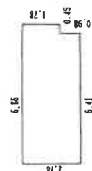
登記年月日：昭和60年3月11日

0228485

建 物 面 圖

家屋番号	山下町 1067番1の103
------	-------------------

足利市山下町字小島 1067番地1

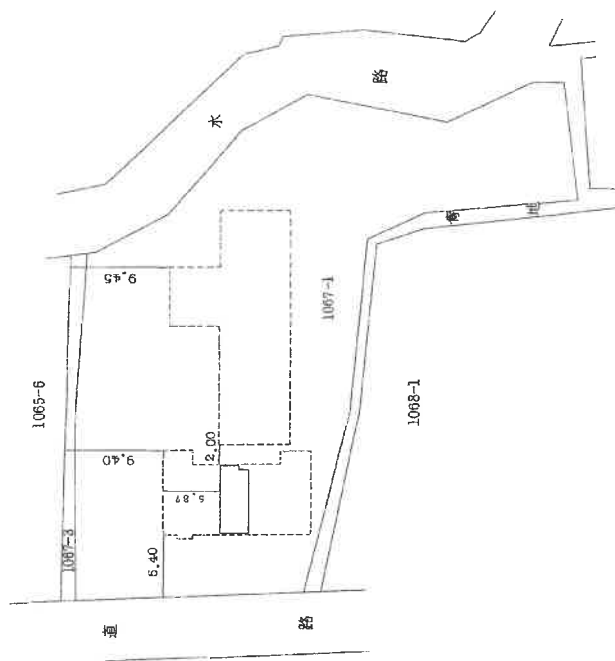


求積

$$6.41 \times 2.76 = 17.6916$$

$$0.45 \times 1.78 = 0.8010$$

合計	= 18,4926
----	-----------

床面積 18.49 m²

(寸法はメートル単位)

(距離はメートル単位)

SH60年3月1日登記

者製作

製
日
月
作
年

縮尺 $\frac{1}{250}$

昭和 60 年 3 月 2 日

人壽

縮尺 $\frac{1}{500}$

(群馬土地家屋調査士会用紙)

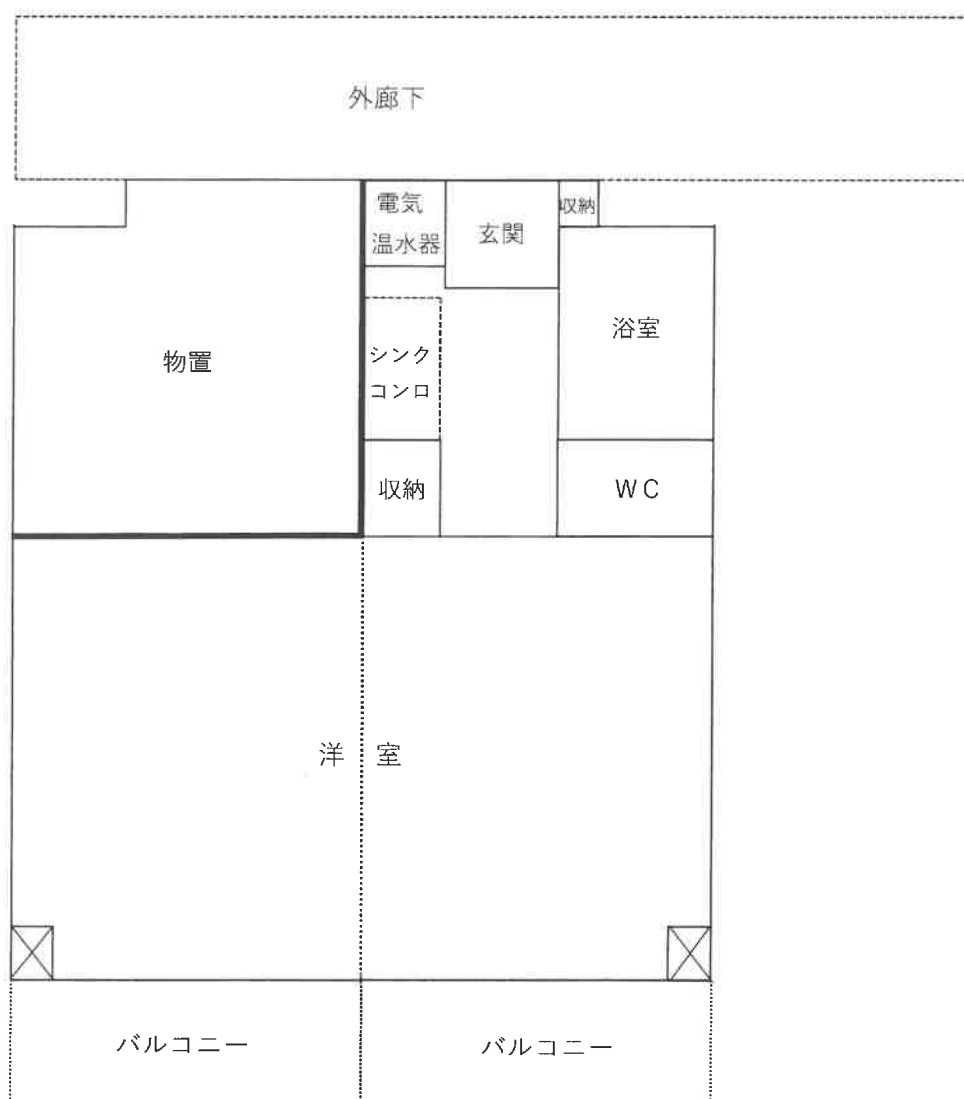
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月13日 宇都宮地方方法務局足利支局

發品(四)

地圖整理番号: M06127

A3を縮小

建物間取図



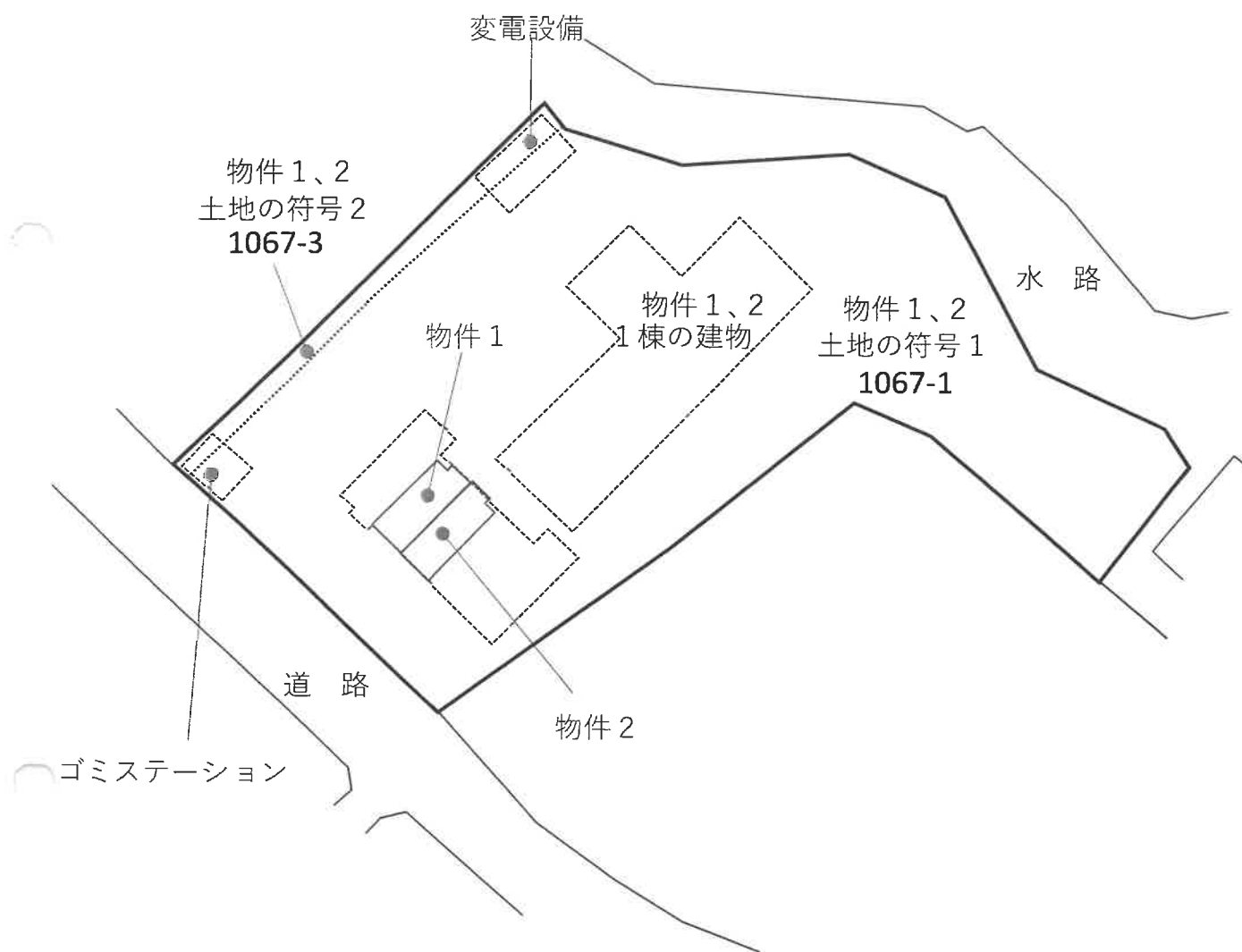
物件 1
102

物件 2
103

* 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。

