

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 1 0 月 3 1 日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 美

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 1 1 月 2 6 日から 令和 7 年 1 2 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 0 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 2 月 2 3 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 2 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 5 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 3 1 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	45,000 36,000	一括	9,000	25,032	6,565
1	34,000				
2	11,000				

物 件 目 録

1 所 在 足利市江川町三丁目

地 番 9 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 1 8 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2

共有者 B 持分 1 2 分の 2

共有者 C 持分 1 2 分の 2

2 所 在 足利市江川町三丁目 9 番地 1 6

家屋 番号 9 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル

2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2

共有者 B 持分 1 2 分の 2

共有者 C 持分 1 2 分の 2

物 件 目 録

1 所 在 足利市江川町三丁目

地 番 9 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 1 8 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2

共有者 B 持分 1 2 分の 2

共有者 C 持分 1 2 分の 2

2 所 在 足利市江川町三丁目 9 番地 1 6

家屋 番号 9 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2

共有者 B 持分 1 2 分の 2

共有者 C 持分 1 2 分の 2

物 件 明 細 書

令和 6年 7月31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, 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2】

D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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 足利市江川町三丁目

地 番 9 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 1 8 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2

共有者 B 持分 1 2 分の 2

共有者 C 持分 1 2 分の 2

2 所 在 足利市江川町三丁目 9 番地 1 6

家屋 番号 9 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2

共有者 B 持分 1 2 分の 2

共有者 C 持分 1 2 分の 2

令和 6 年(ヌ)第 2 号
令和 6 年 3 月 6 日受理
令和 6 年 6 月 5 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 深 谷 昌 司

(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 足利市江川町三丁目
地 番 9番16
地 目 宅地
地 積 118.80平方メートル
共有者 A 持分12分の2
共有者 B 持分12分の2
共有者 C 持分12分の2
- 2 所 在 足利市江川町三丁目9番地16
家屋 番号 9番16
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 43.06平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分12分の2
共有者 B 持分12分の2
共有者 C 持分12分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市江川町3丁目9番地16		
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	☒ 土地共有者ら(A～C, E) ☐ 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	カーポート(定着物)、小型の簡易物置(動産)あり		
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(D) 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者・共有者) ■E(共有者))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		令和4年頃から	
最初の	契約日	令和4年頃	
契約等	期間	令和4年頃 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	令和4年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■土地共有者ら(A~C, E) ☐ 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」参照	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■本件土地建物はA～C（持分各6分の1）、E（持分2分の1）の共有であるところ、本件強制競売の対象である物件1は本件土地の内A～Cの持分計2分の1、物件2は本件建物の内A～Cの持分計2分の1である。

■本件建物の玄関土間にはゴミが4, 50cm堆積している。その他、室内もゴミや猫の糞尿等が堆積している。

そのため本件建物は汚損が激しい。

床のゴミ等が邪魔をして床の材質を確認できなかったり、扉が開かず、内部を確認できない部分も多い。

上記の状況から和室か洋室が判別できない部屋がある。間取り等については課税資料と室内で検分することのできた範囲を基に作成したものである。

■猫を多数、本件建物内で飼育している。何頭、飼っているかは不明である。

■屋外にも普通乗用車やオートバイ、多数のゴミ等が放置されている。

■近隣者の話によると、A～Cらの亡祖母（Eの母親）は本件建物で一人暮らしをしていたため、本件建物内で亡くなった後、発見まで1, 2日かかった模様である。

(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
■ A (債務者・共有者)	父親のDが一人で住んでいると思います。 私の住民票は本件建物にありましたが、実際は仕事の関係等で数年前に家を出ています。今回、住民票も移転しました。2年位前までは妹と一緒に住んでいたと思いますが、妹も本件建物から転居しました。 Dと共有者である母の妹のEとの間では、無償で住んでいてよいという話になっているとDから聞いています。
■ E (共有者)	A～Cは私の亡姉の子供らです。Dは亡姉の夫です。 私としてはA～Cに本件土地建物を相続してもらえればよいと思っていましたので、A～Cの父親であるDには本件土地建物の固定資産税等を支払ってもらえれば住んでいて良いと言う約束をしたのです。Aが執行官に対し、私とDとの間で、Dが無償で使用してよいという約束になっていると話したとのことですが、それは違います。今回の差押えのことがあり、Aとは会って、話をしました。その際、Aは固定資産税の話は初めて聞いたと言っていました。私としては相続放棄をしようとも思ったのですが、当時、A～Cらが未成年だったこともあり、止めてほしいと言われ、そのままとなっていました。 Dは最初の1年分位は固定資産税等を支払ったのですが、それ以後は支払っていません。B、Cは高校生を卒業するまで、Dと一緒に住んでいたのので、Dに支払うように伝えて欲しいとBにLINEをしたのですが、応答はありませんでしたし、Dからも依然として支払いはありません。Dにも直接LINEをしたのですが、去年の春頃から、既読にもなりません。 いい加減、出て行ってもらいたいと思います。

(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

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

■Dとはコンタクトが取れなかった。

A～Cは本件建物から退去していること、関係者や近隣者の陳述等から、本件建物の占有者はDであると認めた。

また、Dの占有権限は、DとA～C、Eらとの間に身分関係があること、関係人の陳述等から期限の定めのない使用借権と判断した。Dは固定資産税等を支払う約束があるとのことであるが、これは不動産の維持に必要な費用に過ぎないので、賃借権とは認めなかった。

Dが使用借権を取得した時期は判然としないが、A～Cが全員、本件建物から退去した時期頃であろうと判断した。そのため、Aの陳述に鑑みて2年前、令和4年頃からと報告する。

(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
6年 3月 8日 (金) 12:55-13:00	足利市役所	税務課 地番図、間取図調査
6年 3月13日 (水) 12:55-13:00	宇都宮地方法務局足利支局	近接地登記事項調査
6年 3月13日 (水) 13:30-13:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
6年 4月 8日 (月) 14:55-15:35 16:55-17:10	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、近隣者から聴取、評価人同行
6年 4月 8日 (月) 16:20-16:40	足利市役所	住民課 D、A住民票調査
6年 4月10日 (水)	執行官室	A～Dに照会書発送
6年 4月12日 (金)	執行官室	Aから電話聴取
6年 4月12日 (金)	執行官室	Dに照会書発送
6年 4月15日 (月)	執行官室	Dから電話聴取
(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 6年 4月 8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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

この図面は、国税の参考資料として備え付けた地籍図の写です。
従って、地籍図と実地では相違している場合がありますので、
求積あるいは境界点の照合、測定、所在の確認などの際には、
この点ご承知のうえご利用ください。

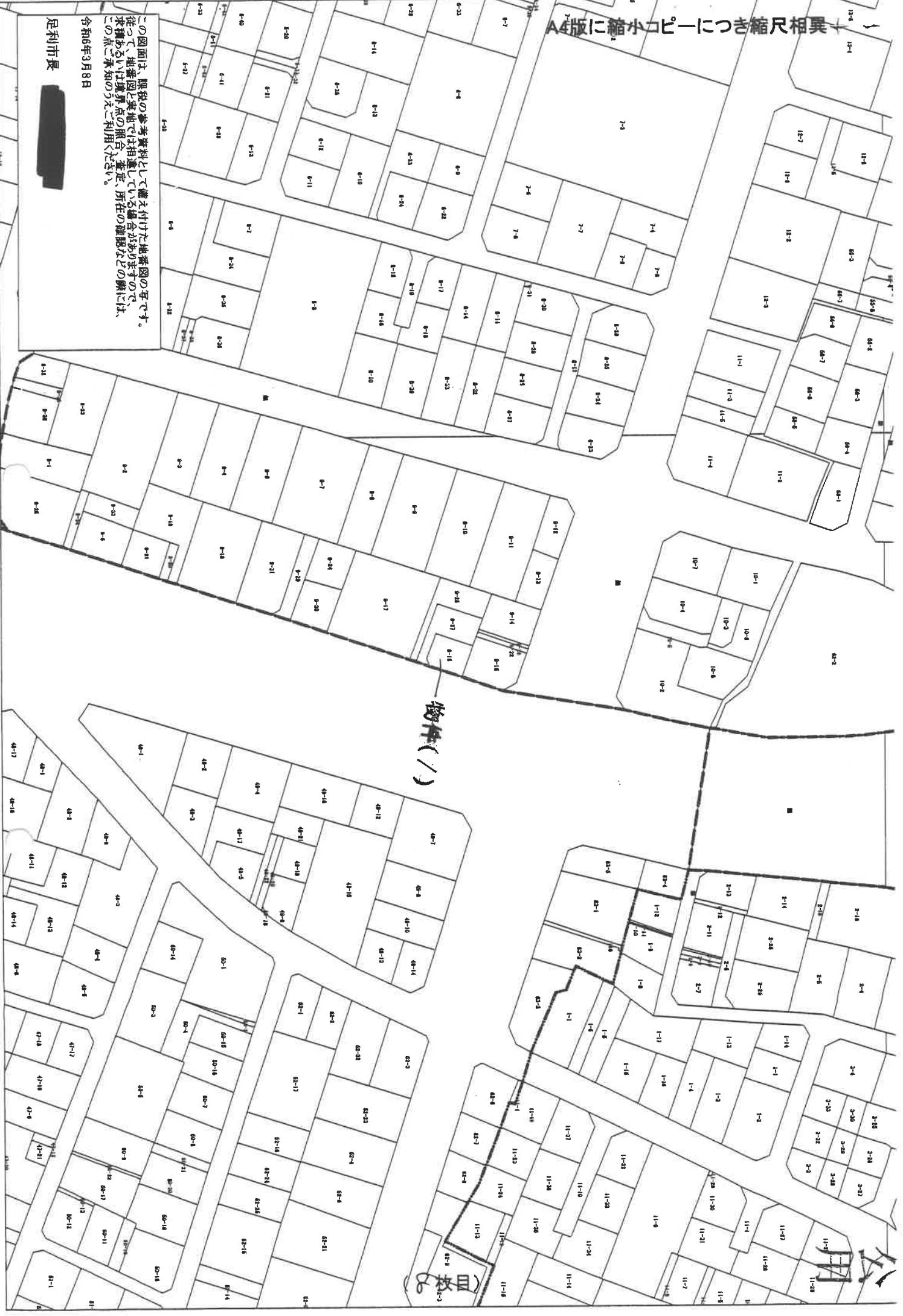
令和6年3月8日

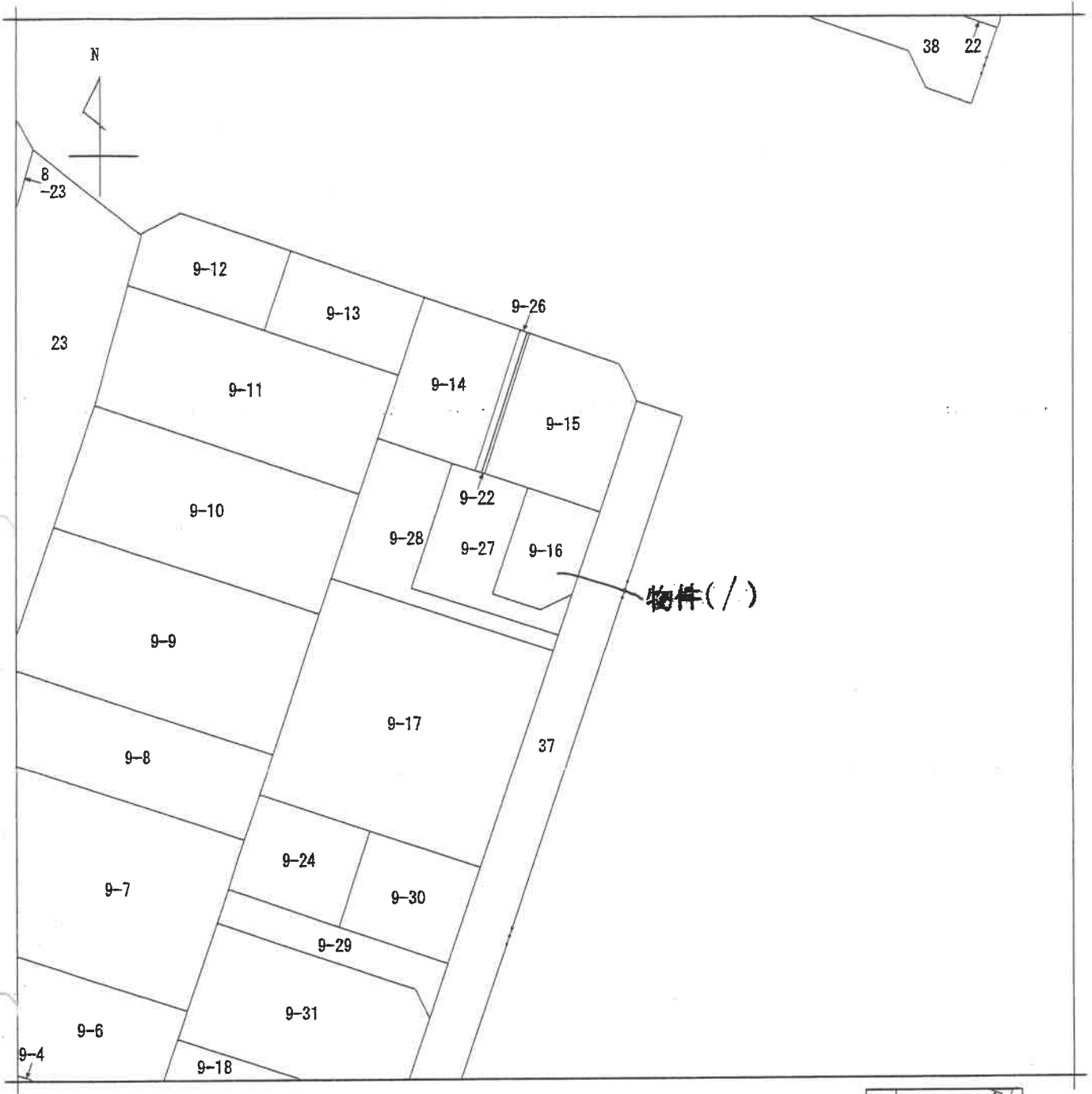
足利市長

物件()

足利市

公用





(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	足利市江川町三丁目				地番	9番16			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年2月20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。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和6年2月2日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M80491

登記官

(1/1)

(9枚目)

登記年月日：平成10年6月24日

0234155

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

9-16

建物の所在

足利市江川町3丁目9-16

(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。)

(宇都宮地方支務局足利支局管轄)

昭和6年2月2日 東京支務局品川出張所

登記官

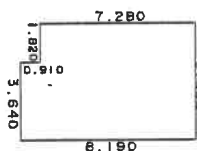
A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

1階

求積表

5.460 x 7.280 = 39.7488
3.640 x 0.910 = 3.3124
合計 43.0612

床面積 43.06㎡

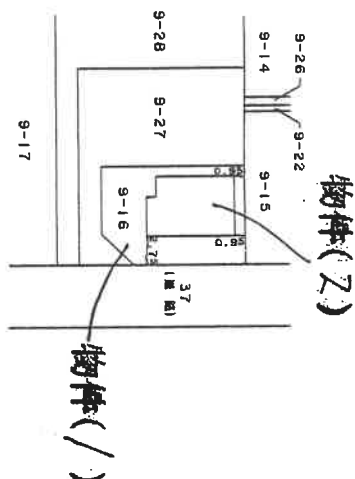


2階

求積表

5.460 x 6.370 = 34.7802
3.640 x 1.820 = 6.6248
合計 41.4050

床面積 41.40㎡



(10枚目)

S10/10年6月24日登記

製作者

土地家屋調査士

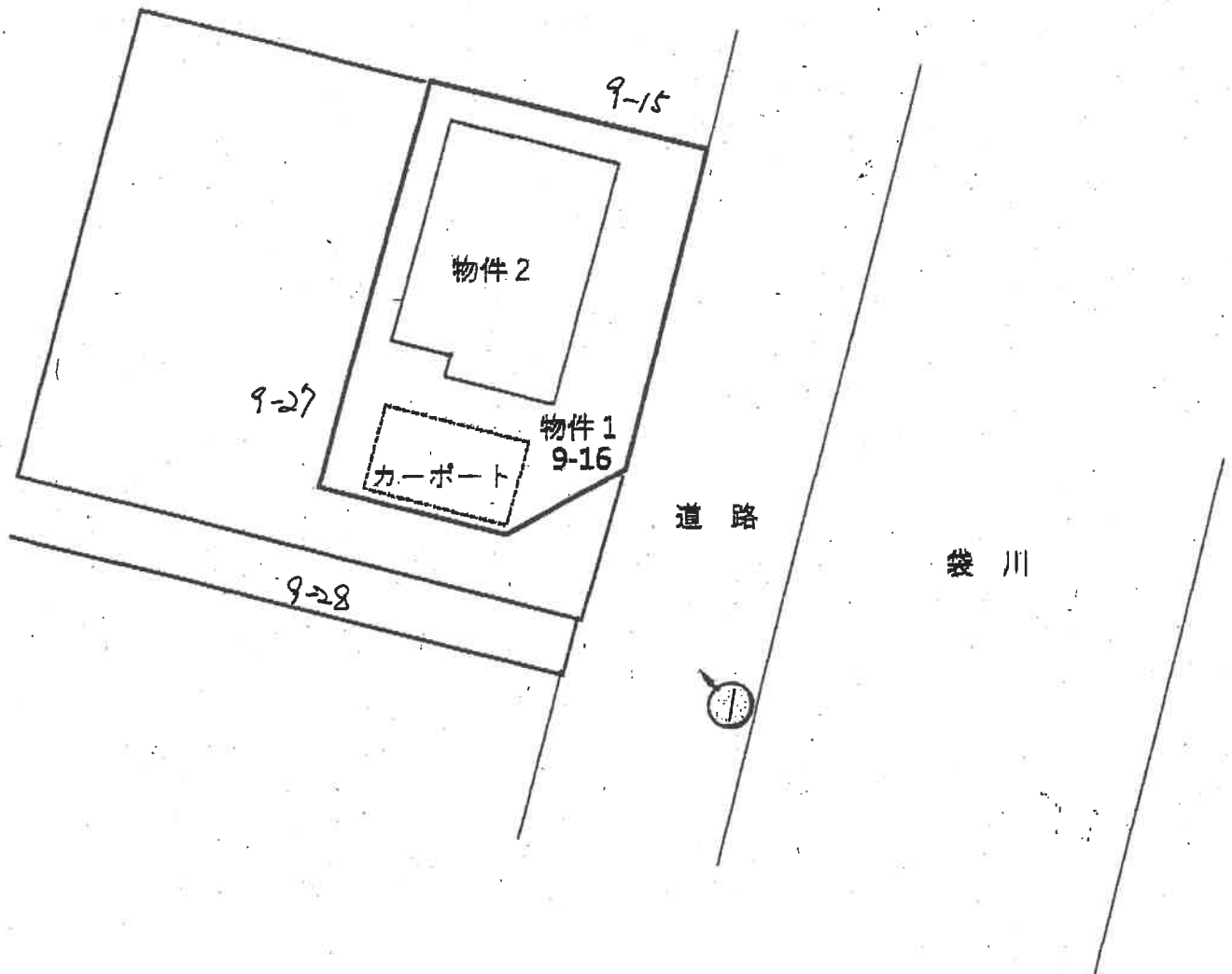
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

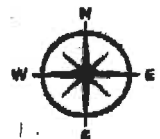
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



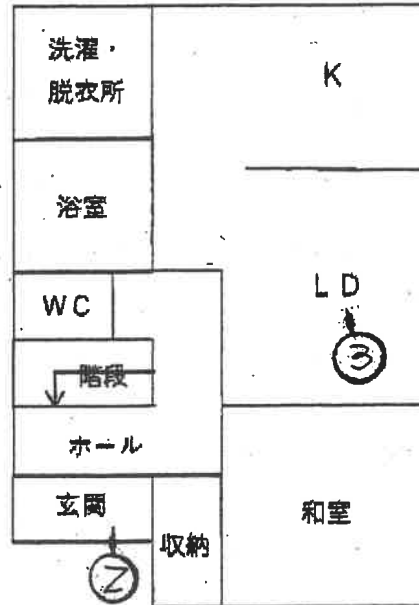
※ 写真は凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。

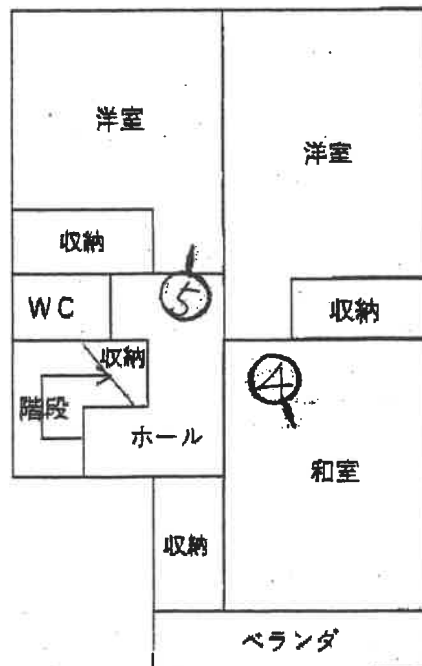


建物間取図

1 階



2 階



※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。



* 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。



1

物件 2

物件 1



2



3



4



5

令和 6年（ヌ）第 2号
令和 7年 8月 1日 受 命
令和 6年 4月 8日 現地調査
令和 7年 8月21日 評 価
令和 7年 8月22日 提 出

宇都宮地方裁判所 足利支部 御中

補 充 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 45,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	34,000円
物件2（建物）	金	11,000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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 積 所有者 共有持分 所有者 共有持分 所有者 共有持分	足利市江川町三丁目 9番16 宅地 118.80m ² A 12分の2 B 12分の2 C 12分の2	
2	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 所有者 共有持分	足利市江川町三丁目9番地1 6 9番16 居宅 木造スレート葺2階建 1階 43.06m ² 2階 41.40m ² A 12分の2 B 12分の2 C 12分の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「足利」駅 北東方 直線距離 約2.8km	
付 近 の 状 況	物件は足利市中心部の北方に位置する区画整理済の住宅地域に存する。物件の付近は戸建て住宅が多く、アパートも散見される。物件の東方は道路を介して袋川が流れている。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 118.80㎡ 間口 : 約10.5m 奥行 : 約9.0m 形状 : ほぼ長方形 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	東 約5.7m 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の建物の敷地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	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	物件内に普通自動車、オートバイ、多数のゴミが放置されている。
---------	--------------------------------

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) 平成10年 6月24日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 27年 経済的残存耐用年数 満了

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）

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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	28,000	1.00	118.80	0.25	$\frac{6}{12}$	1.00	416,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/105 = 28,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.30%を補正 ($1-0.013 \div 12 \times 8 = 0.991$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：6/12

カ 市場性修正：1.00

② 建物価格（物件2）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	200,000	84.46	$\frac{6}{12}$	0.01	1.00	84,000

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。

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	416,000	0.10	場所的利益	42,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%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	416,000	-42,000		0.13	0.70	34,000
2	84,000	+42,000	1.00	0.13	0.70	11,000
一括価格（合計）						45,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.13 物件2 0.13 物件1 共有持分の市場性▲50 再評価に準じる市場性▲75 物件2 共有持分の市場性▲50 再評価に準じる市場性▲75

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。

再評価に準じる市場性とは、買受けの申出がされたが売却代金が納付されなかった事実を反映した減価である。

具体的には建物をリフォームすることを想定し最高価買受申出人となったが、その後の現地調査の結果リフォームを断念したことにより、売却代金が納付されなかった事実が2度あったことを反映した減価である。

尚、市場性修正は相乗積により算定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 足利-12

所 在：足利市江川町2丁目17番15

地 目：宅地

価 格：29,700円／ m^2

位 置：JR両毛線「足利」駅 北東方 約2.8km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：283 m^2

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東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：住宅の中に空地が見られる区画整理済の住宅地域

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

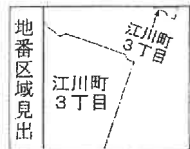
位置図



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。



請 求 分	所 在					地 番		9番16		
出 力 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年2月20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。

(宇都宮地方方法務局足利支局管轄)

令和6年2月2日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M80491

登記官

(1/1)

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成10年6月24日

0234155

各階平面図

9-16

建物図面
各階平面図

足利市江川町3丁目9-16

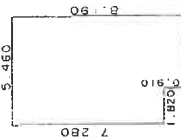
家屋番号
建物の所在

求積表

5.460 x 7.280 = 39.7488
3.640 x 0.910 = 3.3124
合計 43.0612

床面積 43.06㎡

1階

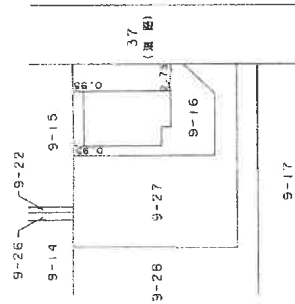
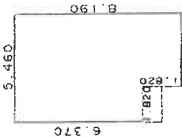


求積表

5.460 x 6.370 = 34.7802
3.640 x 1.820 = 6.6248
合計 41.4050

床面積 41.40㎡

2階



平成10年6月24日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

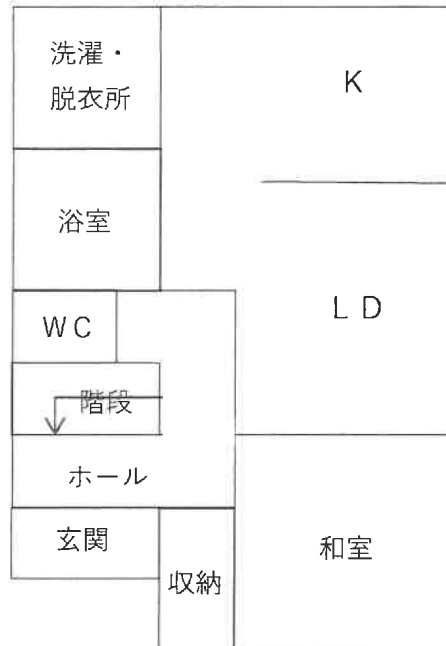
(栃木県土地家屋調査士会印)

地図総記番号：M80490

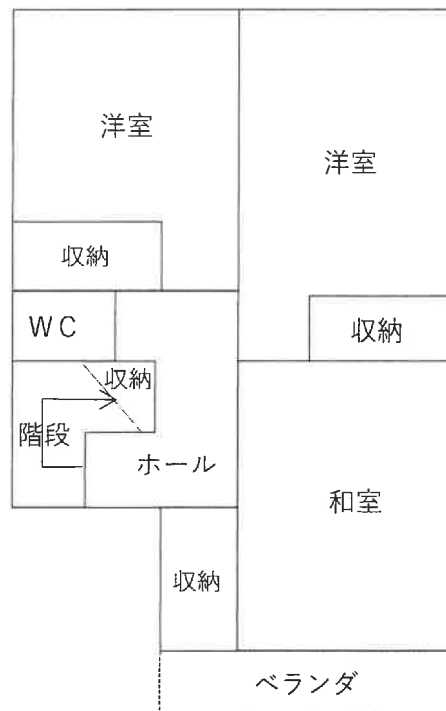
A3を縮小

建物間取図

1 階



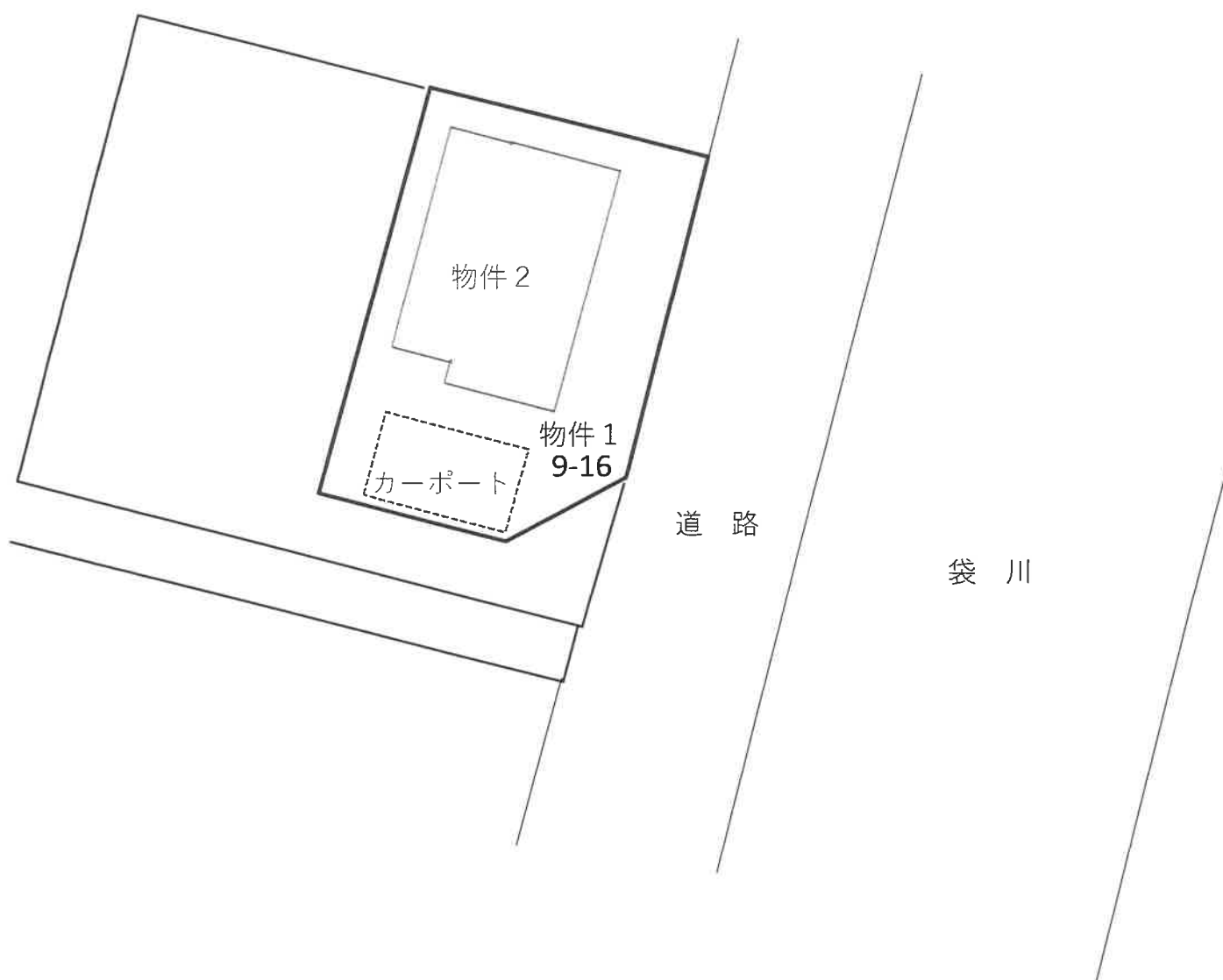
2 階



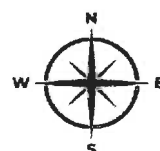
* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



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。



令和 6年（又）第 2号
令和 6年 3月 1日 受 命
令和 6年 4月 8日 現地調査
令和 6年 6月25日 評 価
令和 6年 6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
館内宏宣

第1 評価額

一 括 価 格	
金 177,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 133,000円
物件2（建物）	金 44,000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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 積 所有者 共有持分 所有者 共有持分 所有者 共有持分	足利市江川町三丁目 9番16 宅地 118.80㎡ A 12分の2 B 12分の2 C 12分の2	
2	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 所有者 共有持分	足利市江川町三丁目9番地1 6 9番16 居宅 木造スレート葺2階建 1階 43.06㎡ 2階 41.40㎡ A 12分の2 B 12分の2 C 12分の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「足利」駅 北東方 直線距離 約2.8km	
付 近 の 状 況	物件は足利市中心部の北方に位置する区画整理済の住宅地域に存する。物件の付近は戸建て住宅が多く、アパートも散見される。物件の東方は道路を介して袋川が流れている。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 118.80㎡ 間口 : 約10.5m 奥行 : 約9.0m 形状 : ほぼ長方形 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	東 約5.7m 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の建物の敷地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	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	物件内に普通自動車、オートバイ、多数のゴミが放置されている。
---------	--------------------------------

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) 平成10年 6月24日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 スレート葺 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43.06㎡ 2階41.40㎡ 計 84.46㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	Dが居住している。
特 記 事 項	1. 室内で猫を多数飼っている。 2. 室内はゴミや猫の糞尿が堆積しており内部を確認できない部分が多かった。よって、上記建物の仕様及び添付の間取図は一部推測で記載及び作成した。

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）

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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	28,500	1.00	118.80	0.25	$\frac{6}{12}$	1.00	423,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/105 = 28,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.30%を補正 ($1-0.013 \div 12 \times 6 = 0.994$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：6/12

カ 市場性修正：1.00

② 建物価格（物件2）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	200,000	84.46	$\frac{6}{12}$	0.01	1.00	84,000

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。

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	423,000	0.10 場所的利益	42,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%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	423,000	-42,000		0.50	0.70	133,000
2	84,000	+42,000	1.00	0.50	0.70	44,000
一括価格（合計）						177,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.50 物件2 0.50 物件1、2 共有持分の市場性▲50

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 足利-12

所在地 在：足利市江川町2丁目17番15

地目：宅地

価格 格：30,100円／ m^2

位置：JR両毛線「足利」駅 北東方 約2.8km（道路距離）

価格時点：令和6年1月1日

地積：283 m^2

供給処理施設：水道, 下水道

接面街路：東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：住宅の中に空地が見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

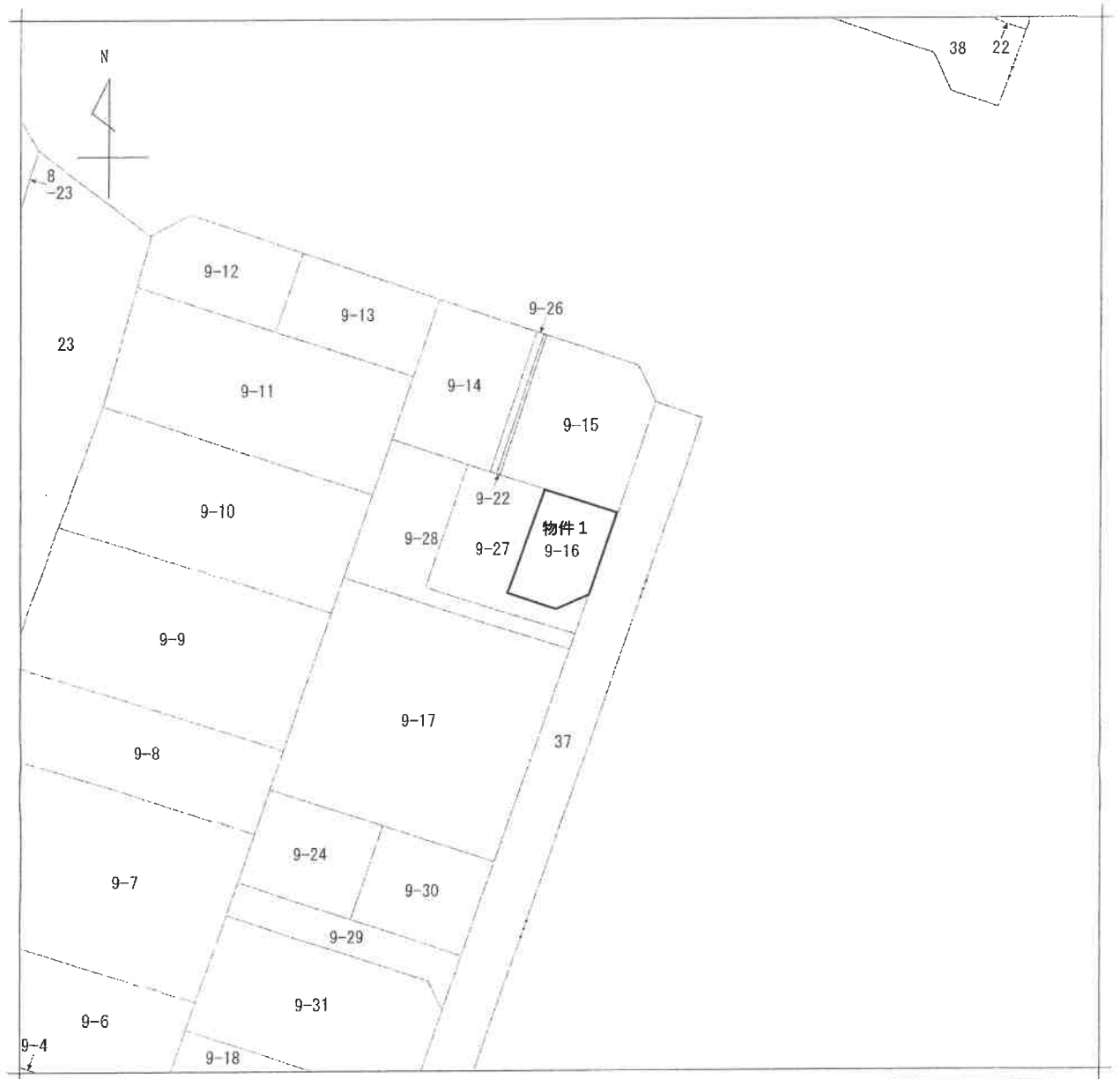
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

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。



請 求 部 分	所 在				足利市江川町三丁目				地 番		9番16	
出 力 縮 尺	1/500		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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年2月20日				備 付 年 月 日 (原図)				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。

(宇都宮地方支務局足利支局管轄)

令和6年2月2日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M80491

登記官

(1/1)

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成10年6月24日

0234155

各階平面図

建物図面
各階平面図

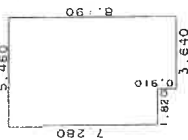
家屋番号	9-16
建物の所在	足利市江川町3丁目9-16

求積表

5.460 x 7.280 = 39.7488
3.640 x 0.910 = 3.3124
合計 43.0612

床面積 43.06㎡

1階

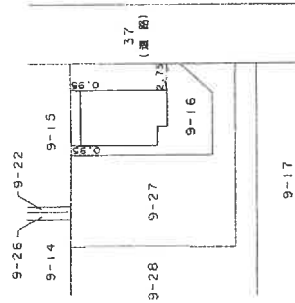
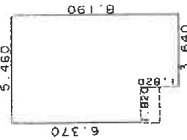


求積表

5.460 x 6.370 = 34.7802
3.640 x 1.820 = 6.6248
合計 41.4050

床面積 41.40㎡

2階



平成10年6月24日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

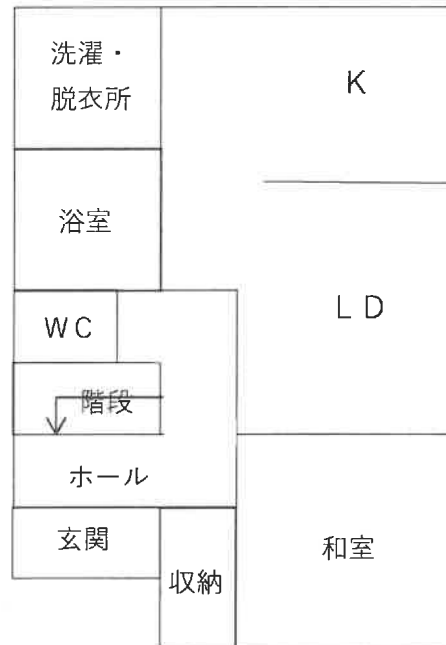
(栃木県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M80490

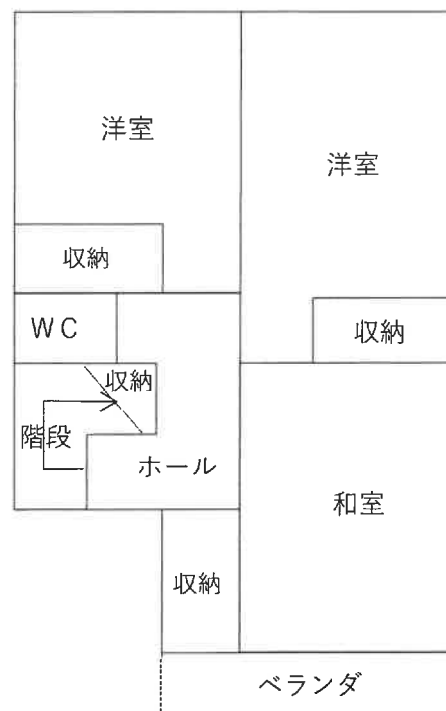
登記簿

建物間取図

1 階



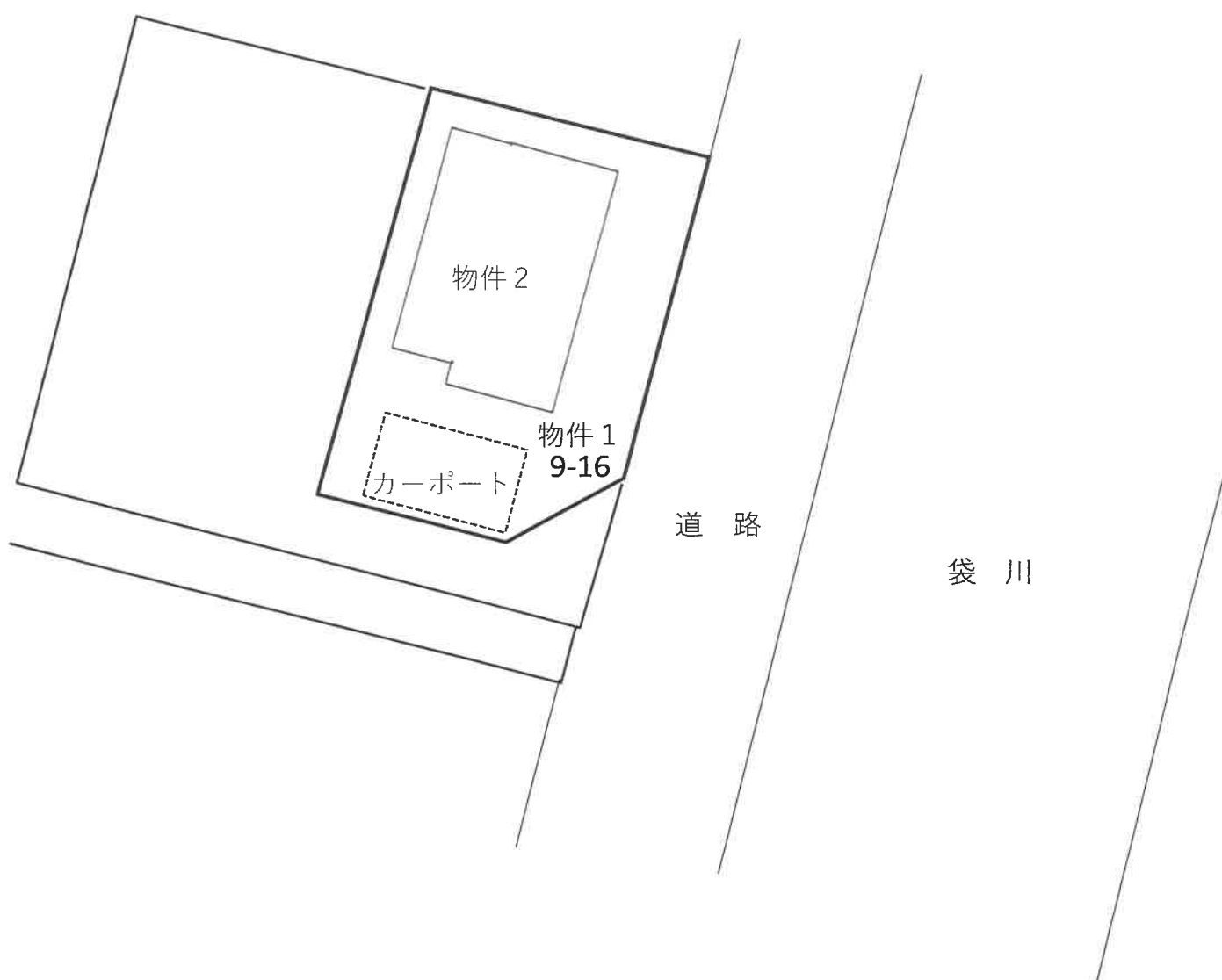
2 階



* 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。

