

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なになります。

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 8年 3月 6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 8年 4月 1日から 令和 8年 4月 8日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 4月15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 4月28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 4月16日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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 3月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足利市堀込町字大将陣 |
| | 地 番 | 2925番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市堀込町字大将陣2925番地5 |
| | 家屋 番号 | 2925番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 48.02平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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】

西側街灯設置部分につき、堀込二丁目商工振興会が占有している。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

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足利市堀込町字大将陣 |
| | 地 番 | 2925番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市堀込町字大将陣2925番地5 |
| | 家屋 番号 | 2925番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 48.02平方メートル |

令和 7年(ケ)第 21号
令和 7年 7月 2日受理
令和 7年 8月 / 8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 | 足利市堀込町字大将陣 |
| | 地 番 | 2925番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市堀込町字大将陣2925番地5 |
| | 家屋 番号 | 2925番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 48.02平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県足利市堀込町2925番地5														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が本土地に下記建物を所有し、占有している その他の者が本土地西側に街灯を設置して、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	自転車置場(定着物)あり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)として管理、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	2階にロフトあり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西側街灯設置部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 堀込二丁目商工振興会 (推定)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 街灯敷地 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■足利市商業にぎわい課)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 (推定) <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年頃
最初の契約日	平成27年頃
契約等期間	平成27年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし (推定)
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成27年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし (推定)
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」(6枚目)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

その他の事項

- 西側市道の幅員は約7.3m、南側市道（建築基準法42条2項）の幅員はセットバック済みである。
- 浴室のドアに穴が開いている。
- 本件建物には太陽光発電パネル等が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ クラシエール株式会社</p>	<p>当社は債権者からの依頼で、本件不動産の任意売却を担当しています。本件建物には所有者と家族が居住していました。現在は空家となっています。荷物が残っていますが、所有者が、時々、整理に来ているのではないかと思います。</p> <p>本件建物には太陽光発電パネル等が設置されています。権利者は株式会社ウエストビギンです。</p> <p>本件土地には商店街の街灯が設置されています。電力は本件建物から供給されている模様です。「堀込二丁目商工振興会」というプレートが付いていますので、近所の方から話を聞いたところ、足利市の補助金を受けているとのことで、足利市商業にぎわい課で話を聞きました。同課では補助金を出しているのです。令和8年3月までは設置しておく必要があるのではないかとのことでした。</p> <p>所有者が本件不動産を購入する際、街灯の件は重要事項説明書には記載されていませんでした。口頭で説明を受けただけと聞いていますが、所有者は説明の内容は、よく理解していません。街灯のことはよく分からない、街灯を自分が所有しているのかも分からないとのことでした。</p>
<p>■ 足利市商業にぎわい課</p>	<p>本件土地西側、道路に面して「堀込二丁目商工振興会」というプレートの貼付されている街灯が存在するとのことですが、これは中小企業庁の「商店街まちづくり事業」による補助金を受けて設置されたものです。街灯が設置されたのは、10年前のことで、当時の土地所有者は牛乳屋でした。同事業においては設置費用の内、国が3分の2、足利市が12分の1を補助しています。残り4分の1の費用を出したのが誰かは分かりません。残りの4分の1を当時の土地所有者が出していれば、当時の土地所有者が街灯の所有者となっている可能性があります。</p> <p>ですが、足利市は補助金の支給手続きをするだけで、街灯の所有者が誰であるかは関知しません。堀込二丁目商工振興会は解散届を提出し、現在は存在していませんので、街灯の所有者が誰になるのかは分かりません。ひょっとすると防犯灯として登録されているかもしれません。その場合は、自治会が管理をしていると思いますが、だからと言って、自治会が所有者となったり、撤去義務を負ったりするとは言えません。</p> <p>国の補助金を受けているので、10年間は設置義務があり、それ以前に撤去した場合は、その分、補助金を返還する義務があります。設置時期ははっきりしませんが、平成27年会計年度に補助金を支給していることに鑑みると、設置義務期間は長くて令和8年3月末までになると思われます。なお、足利市の補助金には返還義務はありません。</p>
<p>■ 株式会社ウエストビギン担当者</p>	<p>本件建物には当社が販売した太陽光発電パネル等が設置されています。一般には信販会社が入ることが多いと思いますが、本件では当社が所有者に直接、120回分割払いで、販売しています。残代金は遅延損害金を含めて70万6469円（破産管財人への届出額）です。</p> <p>太陽光発電パネル等の所有権は当社が有しています。</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

- 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。
- 太陽光発電パネル等については、所有者である株式会社ウエストビギンは買受人に対して所有権を放棄しない見込みである。
- 西側に設置された街灯の所有者が誰であるかは不明である。
しかし、「堀込二丁目商工振興会」というプレートの貼付されていること、同プレートは明認方法になると考えられることから、堀込二丁目商工振興会が所有し、街灯敷地部分を占有していると推定した。
堀込二丁目商工振興会の土地利用権原は、堀込二丁目商工振興会は解散し、関係者が存在せず、不明である。
しかし、10年前の平成27年会計年度に補助金が支出されていることに鑑みて、平成27年からの期限の定めのない、使用借権であると推定した。
上記の判断は確定的なものではない。街灯に関する権利関係は不明であるので、撤去可能であるか否か、撤去可能とした場合、誰に対して撤去を求めるか、その費用の負担者は誰か等、その法的関係は不明であるから、注意を要する。
また、令和8年3月前に撤去した場合、権利関係が不明であることから、買受人が補助金の返還を求められる可能性がある。

(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 7月 9日 (水) 13:30-13:35	足利市役所	税務課 地番図、間取図調査
7年 7月 9日 (水) 15:05-15:10	物件所在地 (不在)	物件確認、外観写真撮影
7年 7月17日 (木)	執行官室	破産管財人から電話聴取
7年 7月23日 (水) 13:30-14:10	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、関係人から事情聴取、評価人同行
7年 7月23日 (水) 14:35-15:15	足利市役所	商業にぎわい課 街灯に関して事情聴取
7年 7月25日 (金) 11:00-11:05	宇都宮地方法務局	接面道路登記事項調査
7年 7月30日 (水)	執行官室	株式会社ウエストビギンから電話聴取、照会書送付 (7年8月14日回答)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

イ 2922-33 ハ 2913-25 ホ 2912-1
 0 2922-31 ニ 2923-13



(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	足利市堀込町字大将陣			地番	2925番5		
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	昭和7年12月20日			備付年月日(原図)	昭和52年10月1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7年5月2日
 宇都宮地方務局足利支局

地図整理番号：M06300

登記官

(1/1)

(9 枚目)



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7年5月2日 宇都宮地方裁判所足利支部 書記官

求積表

地番	① 2925-5	② 2925-13	合計
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
K3	35328, 606	-35797, 725	18, 467
K4	35330, 846	-35780, 938	16, 773
H51	35330, 897	-35780, 952	-4, 077
H56	35344, 425	-35785, 015	-22, 080
H6	35341, 898	-35803, 032	-14, 390
K2	35329, 777	-35799, 405	5, 367
合計			-604, 532430
合計面積			252, 3162150 m ²

地番	① 2925-5	② 2925-13	合計
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
K3	35328, 686	-35797, 725	-18, 467
K2	35329, 777	-35799, 405	-1, 131
129A	35327, 944	-35798, 856	18, 664
120A	35330, 506	-35780, 841	17, 918
K4	35330, 846	-35780, 938	-16, 884
合計			-18, 867089
合計面積			9, 43354445 m ²

総合面積

261, 7487585 m²

地番	① 2925-5	② 2925-13	面積
			252, 3162150 m ²
			9, 43354445 m ²

与地の電子基準点	X座標	Y座標	高さ
佐野	32787, 816	-26139, 260	93001
久喜	9695, 691	-17705, 190	93007
江府	13529, 814	-43942, 597	93005

点名	X座標	Y座標	備考
HT1	35324, 559	-35804, 765	金属鉄
HT2	35340, 500	-35808, 554	金属鉄

ネットワーケ型RTK-GPS観測による
電子基準点に基づき確認

測地系	世界測地系
座標系	区系
測量年月日	平成29年12月5日

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	
①	抗	②	金属板	④	刻印
③	コンクリート抗	⑤	金属杭	⑤	印
⑦	プラスチック抗	⑥	金属プレート		

作成者

土地家屋調査士

(平成 29)

(作成)

(宇都宮土地家屋調査士会印)

地番

2925-5,-13

地積測量図

土地の所在

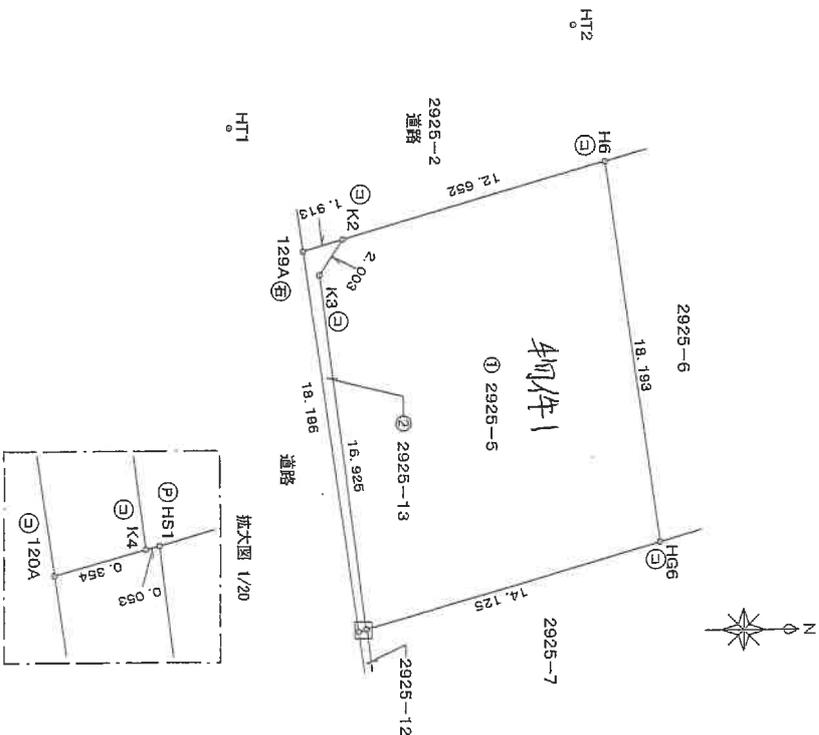
足利市蓮沼大字大柳

申請人

縮尺

1 / 250

(10枚目)



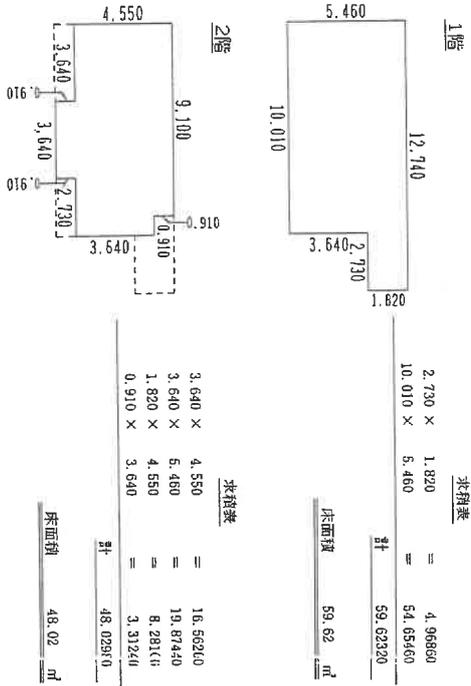
登記年月日：平成30年5月24日

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7年5月2日 宇都宮地方裁判所足利支局 登記官

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 2925-5
建物の所在 足利市堀入町字大沢原2925番地5



床積表

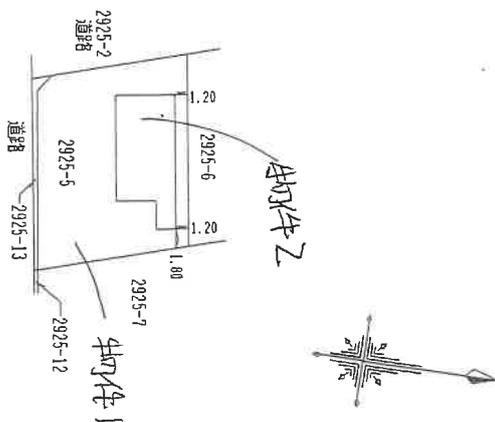
2.730 × 1.820	=	4.96860
10.010 × 5.460	=	54.55960
計	=	59.52820

床面積 59.52 m²

床積表

3.640 × 4.550	=	16.56200
3.640 × 5.460	=	19.87440
1.820 × 4.550	=	8.29100
0.910 × 3.640	=	3.31240
計	=	48.02980

床面積 48.02 m²

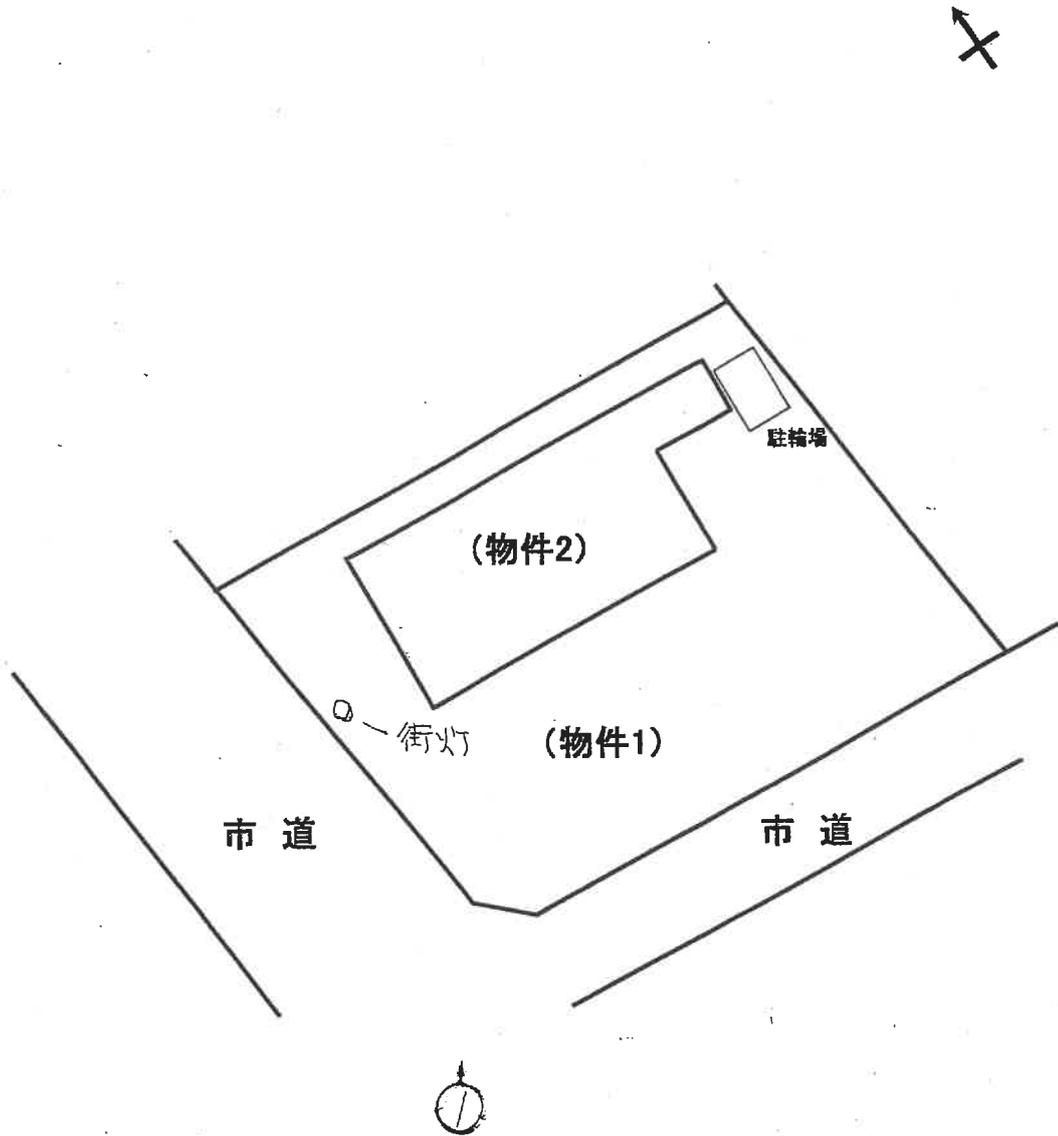


(1枚目)

作成者 土地調査士 家屋 〇〇〇〇	縮尺 1 / 250	申請人 〇〇〇〇	縮尺 1 / 500
-------------------------	---------------	-------------	---------------

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



※ むは大凡の写真撮影位置、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。





4



5



6

(15 枚目)



7



8



9

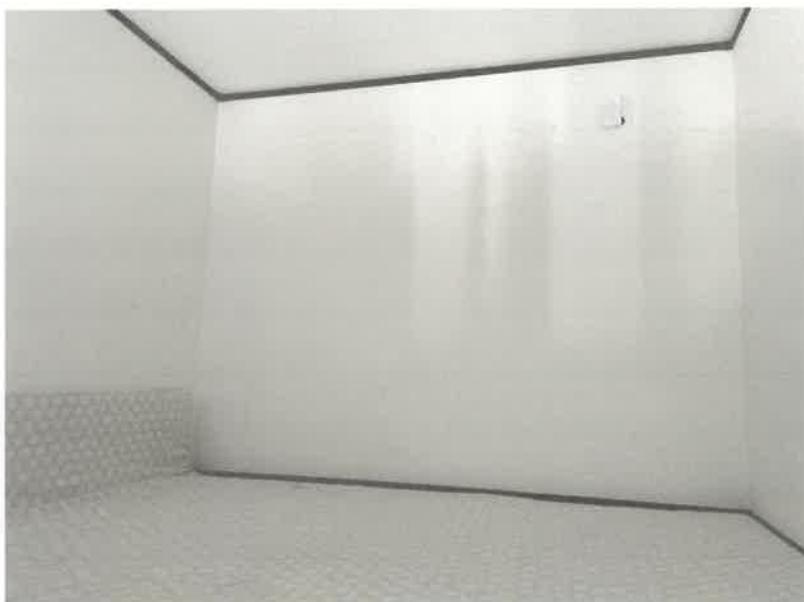
(16 枚目)

10

ロフト



11



12



(17 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 21号
令和 7年 6月20日 受 命
令和 7年 7月23日 現地調査
令和 7年 8月 4日 評 価
令和 7年 8月 5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 12,479,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,418,000円
物件2 (建物)	金 9,061,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2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の価格は当該土地利用権等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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	足利市堀込町字大将陣 2925番5 宅地 252.31㎡	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	足利市堀込町字大将陣292 5番地5 2925番5 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.62㎡ 2階 48.02㎡ 延床面積 107.64㎡	ほぼ登記簿記載の通り

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	足利市の南部、東武伊勢崎線「野州山辺」駅の南方、約1.0km（直線距離）に所在する。（別添位置図参照）	
付近の状況	評価物件の存する地域は、県道借宿西新井線東側背後の地域であり、小規模店舗や住宅が混在する地域である。地域は古くからの、商住混在地域であったが、近年は住宅用途への転換が進む。区画や街路は未整備であり、特に受命物件背後の地域は系統連続性で劣る。地域の西方には中学校が近接する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 都市計画道路 *受命物件は都市計画道路予定地内である。現時点では事業予定は未定であるが、建築確認概要書によれば、受命物件南側の約半分程度の位置で計画線が記載されており、受命物件は都市計画法上の建築制限を受ける。
面地条件	物件1 地積：252.31m ² 間口：約17m（南側） 奥行：約14m 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：角地	
接面道路の状況	物件1 西約7.3m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南約4m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当） *南側道路は42条2項道路であるが、受命物件側はセットバック済みである。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	

供給処理施設	<p>物件1 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>(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>土壌汚染について調査したところ有害物質使用特定施設の届出は無かった。</p>
特記事項	<p>(埋蔵文化財について) 受命物件は埋蔵文化財包蔵地「大将陣跡」内であり、文化財保護法等の規制を受ける。</p> <p>(定着物等) 物件1上には土地の定着物として駐輪場が1基存在する。</p> <p>建物西側に街灯が設置されている。尚、街灯の設置状況に関する詳細は現況調査報告書を参照のこと。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成30年 4月12日新築 7年 18年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造スレートぶき 2階建 スレート着色板 サイディング クロス合板等 クロス合板等 フローリング等 ヒートポンプ給湯機(370L)、IHキッチン、食洗器 オール電化住宅、屋根置型ソーラーパネル
床面積(現況)	1階59.62㎡ 2階48.02㎡ 計 107.64㎡	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅	
品 等	普通 2階中央洋室にはロフトがある。	
保守管理の状態	やや劣る 内壁クロスには傷等が複数見られたほか、外壁にも複数個所の汚れや亀裂等が見られた。	
建物の利用状況	空家の状態で所有者が占有している。尚、空家になってからは約1年程度と思われるが、室内には家財等が残置されている。	
特 記 事 項	現在建物は通電していないため、建物設備についての稼働状態は不明である。 太陽光発電設備は存在するが、建物の評価額には太陽光発電設備の価格は含まれていない。尚、太陽光発電設備の設置状況に関する詳細は、現況調査報告書を参照のこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	34,800	1.03	252.31	0.90	8,139,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 足利-23

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/97 = 34,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.40%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲3%補正

イ 個別格差：角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	107.64	0.50	9,688,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：107.64㎡

ウ 現 価 率

経過年数7年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数18年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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18年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価30%) = 0.50

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

物件 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=ウ
1	8,139,000	0.40	法定地上権	3,256,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	8,139,000	-3,256,000	/	1.00	0.70	3,418,000
2	9,688,000	+3,256,000	1.00	1.00	0.70	9,061,000
一括価格(合計)						12,479,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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-23

所 在：足利市堀込町字大将陣3009番3外

地 目：宅地

価 格：34,000円/㎡

位 置：足利市2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南市道5m

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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 建物図面写

5 建物間取図

6 配置図

以 上

位置図





(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	足利市堀込町字大将陣		地番	2925番5	
出縮	方尺	1/600	精度	区分	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和7年12月20日	座標系	番号又は記号	備付年月日(原図)	昭和52年10月1日	補記事項
				種類	旧土地台帳附属地図	

A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番 2925-5-13
土地の所在 足利市堀込町字大留陣

求積表

地番	① 2925-5	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn·Yn+1 - Yn·Xn+1
K3	35328.686	-35797.725	18.467	-65241.844	62	234362.8
K4	35330.846	-35780.938	16.773	-59260.279	58	209558.8
H6	35330.897	-35780.952	4.077	-14404.067	66	240066.8
HG1	35344.425	-35785.016	-2.080	-78040.904	00	280000.0
H6	35341.898	-35803.032	-14.090	-50956.912	20	72220.0
K2	35329.777	-35798.408	5.307	-18748.126	59	20339.0
			合計	504.632	430	
			合計面積	252.31	150	
			合計地積	252.31		

地番	② 2925-13	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn·Yn+1 - Yn·Xn+1
K3	35328.686	-35797.725	-18.467	-65241.844	62	-234362.8
K2	35328.777	-35798.408	-1.131	-39967.877	87	38967.877
129A	35327.944	-35798.856	18.564	65527.952	16	-65527.952
120A	35330.506	-35780.841	17.918	63305.200	50	-63305.200
K4	35330.846	-35780.938	-16.884	-69528.003	84	69528.003
			合計	-18.867	089	
			合計面積	9.43	445	
			合計地積	9.43		

合計面積	261.7487595 m ²
------	----------------------------

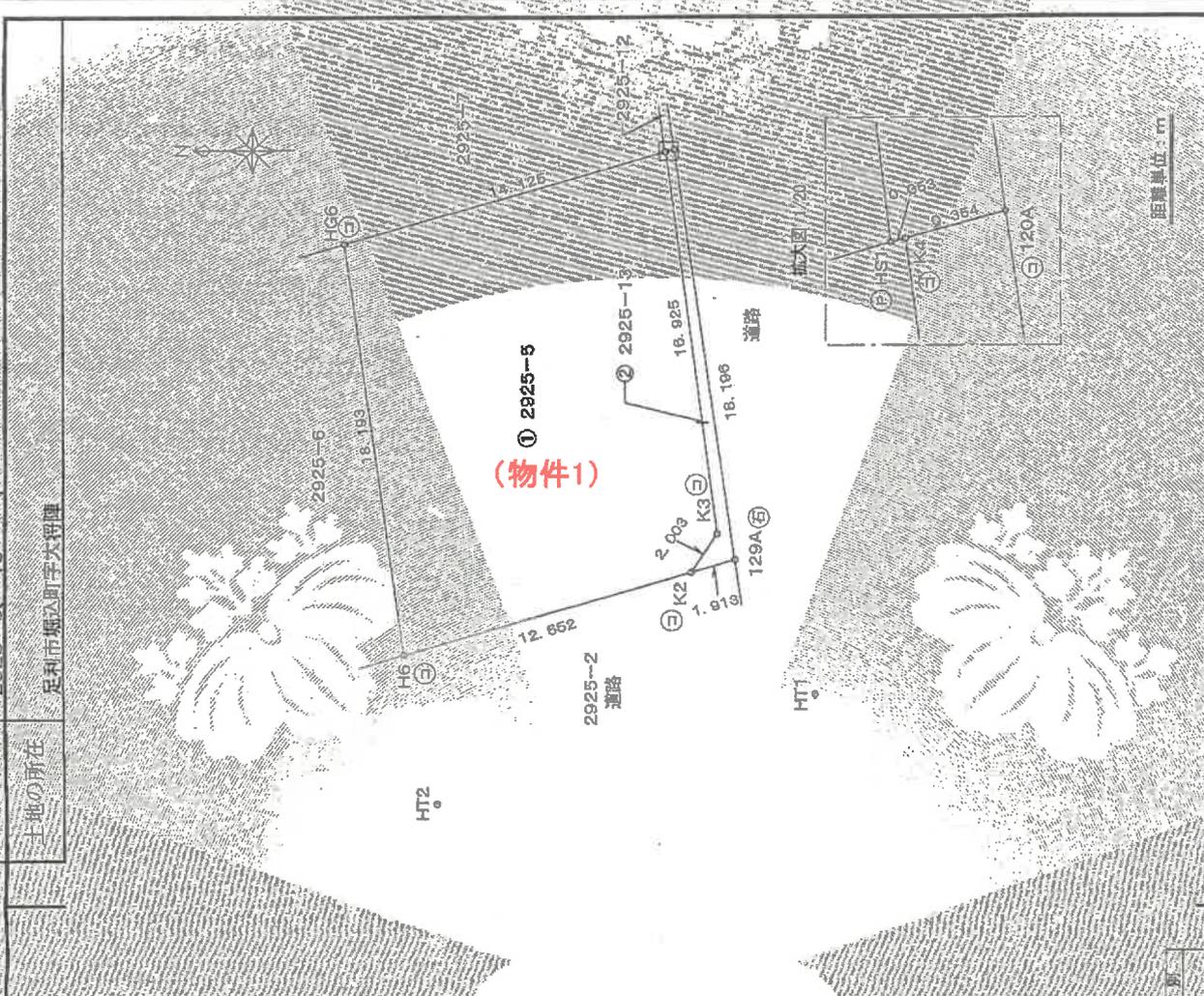
地番	面積
① 2925-5	252.3162150 m ²
② 2925-13	9.4335445 m ²

与点の電子基準点	X座標	Y座標	局番号
佐野	32787.816	-26139.260	93001
久草	32695.691	-17705.190	93007
江間	33529.814	-43942.597	93005

点名	X座標	Y座標	備考
HT1	35324.559	-35804.765	金属板
HT2	35340.500	-35809.564	金属板

ネットワーク型RTK-GPS観測による
電子基準点に基づく測量図

測地系	世界測地系
座標系	区系
測量年月日	平成29年12月5日

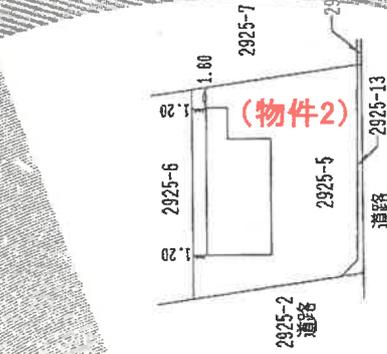


凡 ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

建物平面図

各階平面図

家屋番号	2925-5
建物の所在地	足利市福山町字大井田2-9-25番地5



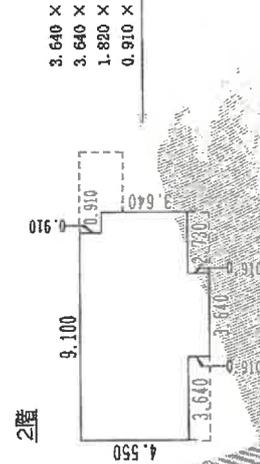
1階

求積差	床面積
2.730 × 1.820	4.96860
10.010 × 5.460	54.55460
計	59.52320



2階

求積差	床面積
3.640 × 4.550	16.56200
3.640 × 5.460	19.87440
1.820 × 4.550	8.28100
0.910 × 3.640	3.31240
計	48.02980

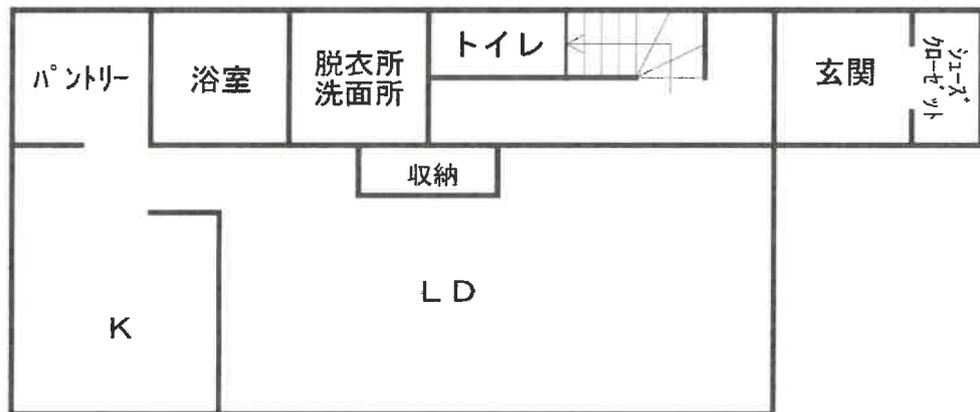


A3版をA4版に縮小

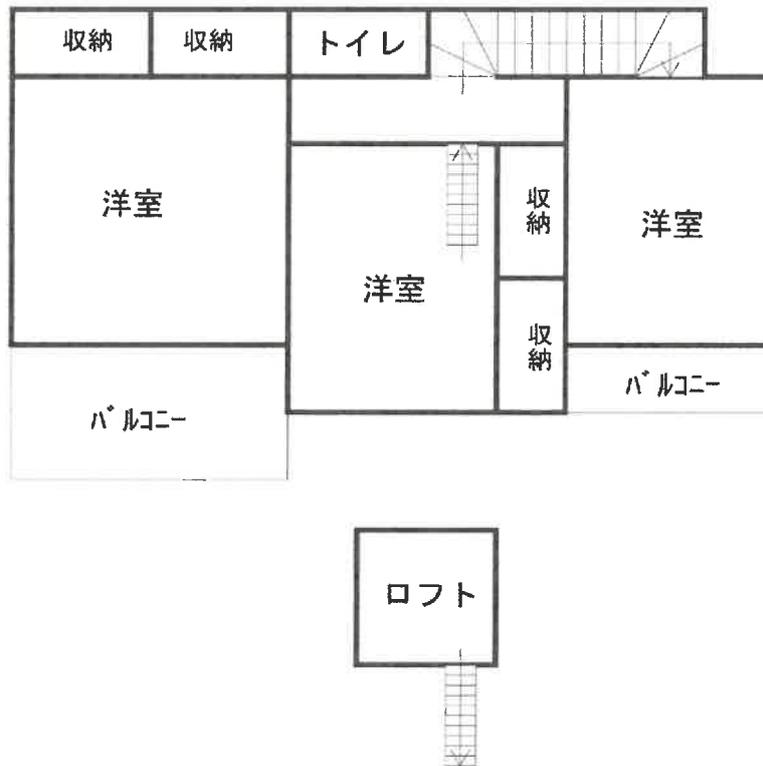
間 取 図

* 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。

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

