

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 30 日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青 田 美 佐

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 11 月 25 日から 令和 8 年 12 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 9 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 12 月 22 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 12 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 14 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 10 月 30 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）
1～3	11,956,000 9,564,800	一括	2,391,200	140,050	0
1	1,893,000				
2	1,173,000				
3	8,890,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足利市百頭町字本郷 |
| | 地 番 | 2 1 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市百頭町字本郷 |
| | 地 番 | 2 1 4 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市百頭町字本郷 2 1 4 3 番地 2、2 1 4 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 1 4 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 8 . 7 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 5 日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青 田 美 佐

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】

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 | 足利市百頭町字本郷 |
| | 地 番 | 2 1 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0. 3 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市百頭町字本郷 |
| | 地 番 | 2 1 4 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6. 5 5平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市百頭町字本郷 2 1 4 3 番地 2、2 1 4 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 1 4 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 8. 7 3平方メートル |

令和8年(ケ)第 3号
令和8年3月17日受理
令和8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 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 | 足利市百頭町字本郷 |
| | 地 番 | 2 1 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0. 3 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市百頭町字本郷 |
| | 地 番 | 2 1 4 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6. 5 5平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市百頭町字本郷2 1 4 3 番地2、2 1 4 3 番地6 |
| | 家屋 番号 | 2 1 4 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 8. 7 3平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市百頭町2143番地2		
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 ☐ 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	☒ 本土地上に東京電力もしくはN T T東日本管理にかかる電柱が存在する		
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類： 構造： 床面積： </div> </div>		
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	☒ 本建物はオール電化であり、屋根に太陽光発電システムが設置されている		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: right;">地方裁判所</div> <div style="text-align: left;">保管開始日</div> </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日 </div>		
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

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	1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。 2 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみといった不具合はありません。 3 本建物内で犬を1匹飼っています。 4 本建物は、オール電化で、建築当初から屋根にソーラーパネルを設置しています。

(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

- 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、本建物に所有者が家族と共に居住して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。
- 3 本建物はオール電化であり、屋根に建築当初から設置された太陽光発電システムが屋根の構造となっている。
- 4 本土地の南東側に幅員約4.3～4.5mの舗装された市道が、北東側に幅員約4.5mの舗装された市道が各接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月18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、建物間取調査 道路関係調査
8年3月18日 (水) 14:35-14:45	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
8年3月18日 (水) 15:30-15:45	物件所在地	所有者と面談、物件外観調査、写真撮影
8年4月3日 (金) 16:10-16:40	物件所在地	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 () : - :		
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

1 2170-4 2145-2
2 2144-2 2409-2



(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	足利市百頭町字本郷				地番	2143番6			
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)	平成1年10月20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。

(宇都宮地方方法務局足利支局管轄)

令和8年2月4日

宇都宮地方方法務局

地図整理番号: M58319

登記官

(1/1)

登記年月日：平成27年3月17日

土地所在図
土地積測量図

地番	2143-2, 2143-8
土地の所在	足利市百頭町字本郷

求積表

地番	① 2143-2								
NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$					
66	193.061	203.415	-17.745	-3425.689595					
96	170.741	192.010	-3.880	-662.475080					
93	166.973	199.535	11.659	1946.738207					
A101	173.726	203.669	11.136	1954.612736					
A103	186.223	210.671	6.006	1133.353178					
A104	186.415	208.755	-7.256	-1367.130240					
			合計	-440.800194					
			合計面積	220.300970					
				220.30 ㎡					

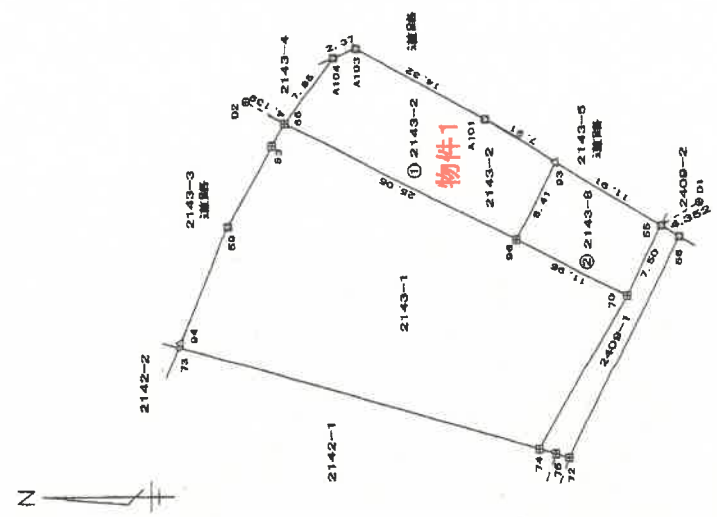
地番	② 2143-8								
NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$					
66	170.741	192.010	-12.964	-2213.863224					
70	160.100	186.571	1.308	209.090000					
55	156.814	193.316	12.964	2032.936688					
03	166.973	199.535	-1.306	-218.060738					
			合計	-189.525766					
			合計面積	94.769830					
				94.76 ㎡					

総合計面積 315.062800 ㎡

引継点	X座標	Y座標	引継点の座標
D1	153.118	195.613	金属板
D2	195.613	205.523	金属板

測量年月日	平成27年2月22日測量
座標系	任意

境界点	境界線の種類
㊦	プレート類
△	金属板
㊦	コンクリート杭
田	プラスチック板
㊦	銅印
㊦	金属板



作成者	土地家屋調査士 (平成27年3月9日作成)	縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地積地測量圖

地番	2143-1, 2143-7, 2143-6
土地の所在	足利市百頭町字本郷

求積表

地 帯	① 2143-1	$\bar{X}$	Y_{II}	$Y_{II} + - Y_{II-1}$	$\bar{X}_{II} = (\bar{Y}_{II} + - \bar{Y}_{II-1})$
NO	94	203.053	182.147	-18.291	-3714.04323
	95	178.159	176.176	5.011	897.816859
	106	173.171	187.158	23.484	4096.717854
	107	195.673	198.560	5.369	1234.509557
59		198.536	193.467	-16.513	-3278.424908
			合 計	合 計	-763.402811
			合 計	地 積	396.704055
					396.70 = 2

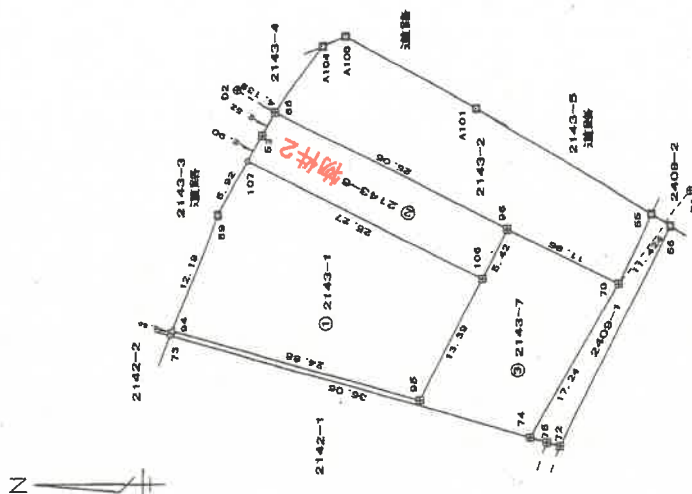
地 帯	② 2143-6		$\bar{Y}$	$Y_{\text{計}}$	$Y_{\text{計}} - Y_{\text{計}+1}$	$\bar{X} \cdot (Y_{\text{計}} + Y_{\text{計}+1})$
	NO	$\bar{X}$				
	107	195.673	198.660	-14.050	-2749.205650	
	106	173.171	187.183	-6.660	-1151.897150	
	96	170.741	192.010	16.257	2715.735437	
	66	193.051	203.415	9.198	1715.683098	
	53	194.288	201.208	-4.706	-923.744340	
				合計	-273.117606	
				合計	136.5588025	
				總測	138.56 冊 2	

地番	⑤ 2143-5	$\bar{X}$	Y_{II}	$Y_{II} + \dots Y_{III}$	$\bar{X}_{II} \cdot (Y_{II} + \dots Y_{III})$
NO					
73		203, 239	181, 980	-10, 670	-2146, 236250
74		168, 620	171, 577	4, 931	824, 720450
70		160, 100	198, 571	20, 433	3271, 323300
96		170, 741	192, 010	0, 587	100, 224957
106		173, 171	197, 159	-16, 534	-2915, 106514
95		179, 169	175, 176	-3, 011	-597, 815859
94		203, 063	192, 147	6, 504	1330, 656712
			合計		-444, 287304
			合計		232, 1439520
			合計		232, 1439520

總會計面額	755,403,880 ■ 2
-------	-----------------

引照点	X座標	Y座標	引照点の解説
D1	153.118	195.613	金属橋
D2	106.613	205.523	金属柱

測量年月日	平成27年2月22日測量
座標系	任意



筆界点	境界線の種類
□	プレート
△	金 属 標
⊗	コンクリート杭
田	プラスチック杭
①	刻 印
⊕	金 属 釘

土地家屋調査士

(平成 27 年 3 月 9 日作成)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1

申請人

縮尺 1/500

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成28年9月26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。

(京都府地方方法務局足利支局審判)

令和8年2月4日

京都府地方方法務局

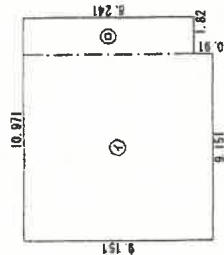
登記官

(9 枚目)

建物図面 各階平面図

家屋番号 2143番2

建物の所在 足利市百頭町字本郷2143番地2、2143番地6



求積表

㊦	9.151 × 9.151	= 83.7408
㊧	1.820 × 8.241	= 14.9986
	計	98.7394

床面積 98.73 m²



作成者

土地家屋調査士
(平成28年8月25日作成)
(栃木県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺: 1/1000

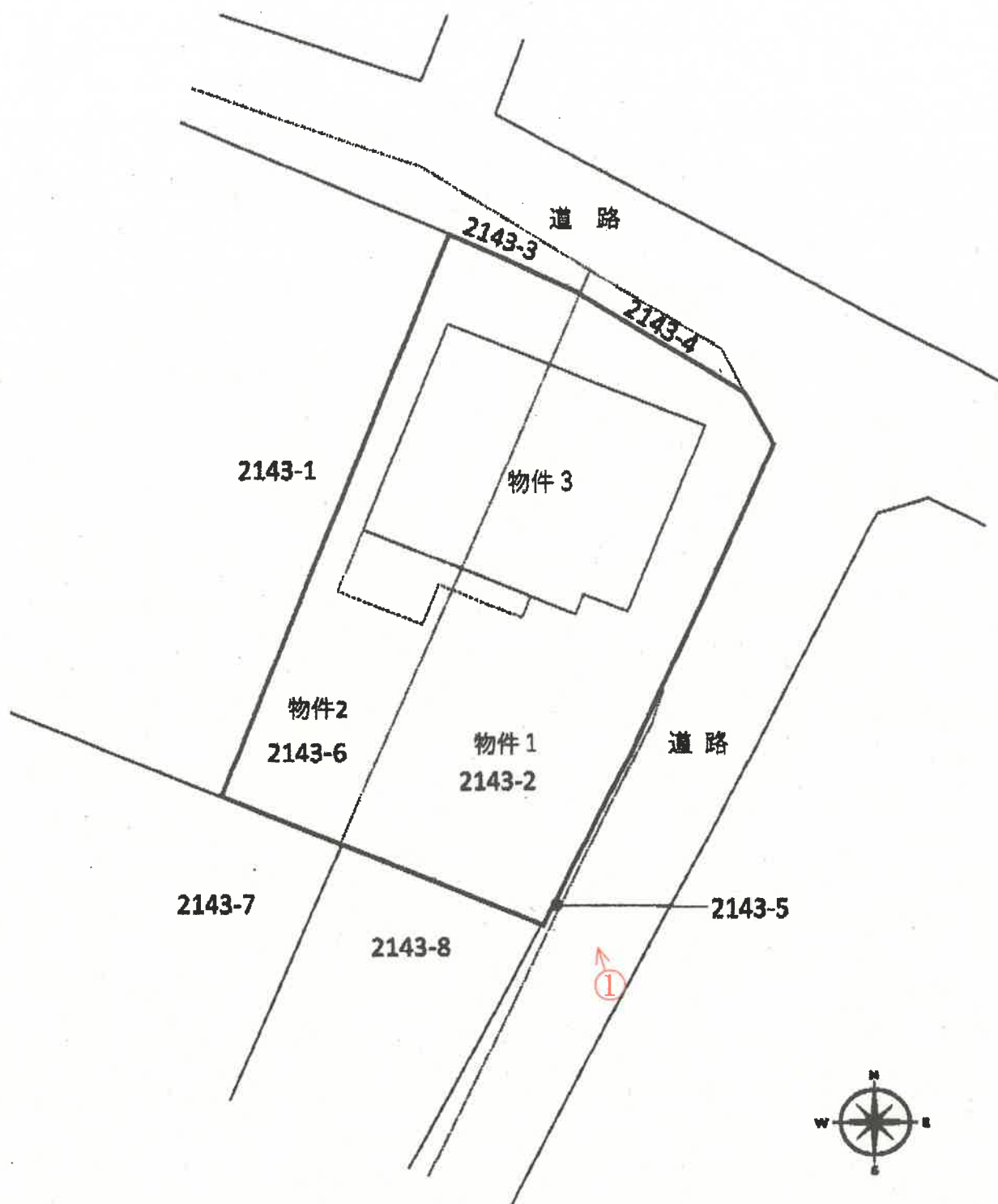


A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(10 枚目)

土地建物位置関係図

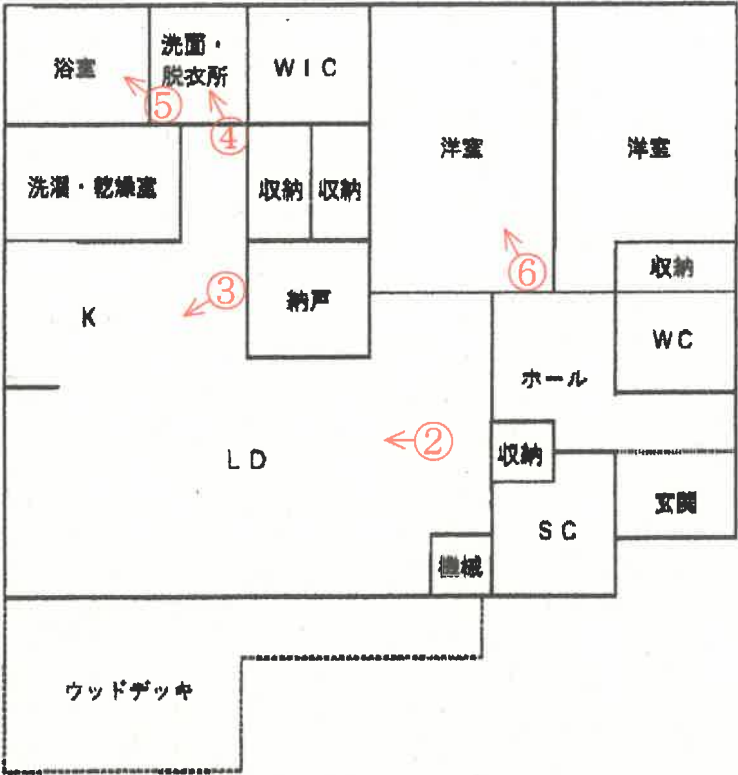
←○写真撮影位置・方向



(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



(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。



外観



LDK



キッチン

④



洗面・脱衣所

⑤



浴室

⑥



洋室

令和 8年（ケ）第 3号
令和 8年 3月 4日 受 命
令和 8年 4月 3日 現地調査
令和 8年 6月 9日 評 価
令和 8年 6月 9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
舘内宏宣

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,956,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,893,000円
物件2（土地）	金 1,173,000円
物件3（建物）	金 8,890,000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	在 番 目 積 足利市百頭町字本郷 2 1 4 3 番 2 宅地 220.30m ²	
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 足利市百頭町字本郷 2 1 4 3 番 6 宅地 136.55m ²	
3	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	在 足利市百頭町字本郷 2 1 4 3 番地 2、2 1 4 3 番地 6 2 1 4 3 番 2 居宅 木造ソーラーパネルぶき平家 建 98.73m 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, 2）

位 置 ・ 交 通	東武鉄道伊勢崎線「福居」駅 南方 直線距離約1.1km	
付 近 の 状 況	物件は足利市南方郊外の混在住宅地域に存する。物件の付近は一般住宅を中心に事業所等が散見される。市街化調整区域ではあるが、市街化区域に近く、小中学校からも近いことから物件の付近は建物が連たんしている。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化調整区域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 356.85㎡ 間口 : 約22.0m 奥行 : 約13.5m 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	南東 約4.3m～4.5m 舗装 市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北東 約4.5m 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3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: 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	<p>1. 災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。</p> <p>2. 市街化調整区域内の物件であるため、買受希望者は買受・用途変更及び建物の建て替えに関し、足利市都市政策課及び関連部署で事前相談すべきと思料する。</p>
---------	--

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28年 8月25日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 10年 経済的残存耐用年数 15年
仕 様	構 造 木造ソーラーパネルぶき平家建 屋 根 ソーラーパネルぶき 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 合板他
床面積（現況）	98.73㎡ 計 98.73㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が家族と共に居住し占有している。
特 記 事 項	1. 市街化調整区域内の物件であるため、買受希望者は買受・用途 変更及び建物の建て替えに関し、足利市都市政策課及び関連部署 で事前相談すべきと思料する。 2. 屋根にソーラーパネルの設置されたオール電化住宅である。 3. 室内で犬を飼育している。

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	19,100	1.02	220.30	1.00	1.00	4,292,000
2	19,100	1.02	136.55	1.00	1.00	2,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-30

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/97 = 19,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-2.60%を補正($1-0.026 \div 12 \times 5 = 0.989$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：-3%補正

イ 個別格差：物件1 角地+2 物件2 角地+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 1.00 物件2 1.00

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	290,000	98.73	0.42	1.00	12,025,000

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

経過年数10年、経済的全耐用年数25.0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15.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}
 × (1-観察減価30%) = 0.42

エ 市場性修正：1.00

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	4,292,000	0.30	法定地上権	1,288,000
2	2,660,000	0.30	法定地上権	798,000

イ 土地利用権等割合：物件1 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。
物件2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%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	4,292,000	-1,288,000		0.90	0.70	1,893,000
2	2,660,000	-798,000		0.90	0.70	1,173,000
3	12,025,000	+2,086,000	1.00	0.90	0.70	8,890,000
一括価格（合計）						11,956,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1～3 0.90 物件1～3 市街化調整区域の市場性▲10

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-30

所 在：足利市島田町字本屋敷858番10

地 目：宅地

価 格：18,700円／ m^2

位 置：東武伊勢崎線「福居」駅 南西方 約1.6km（道路距離）

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：297 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西5m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

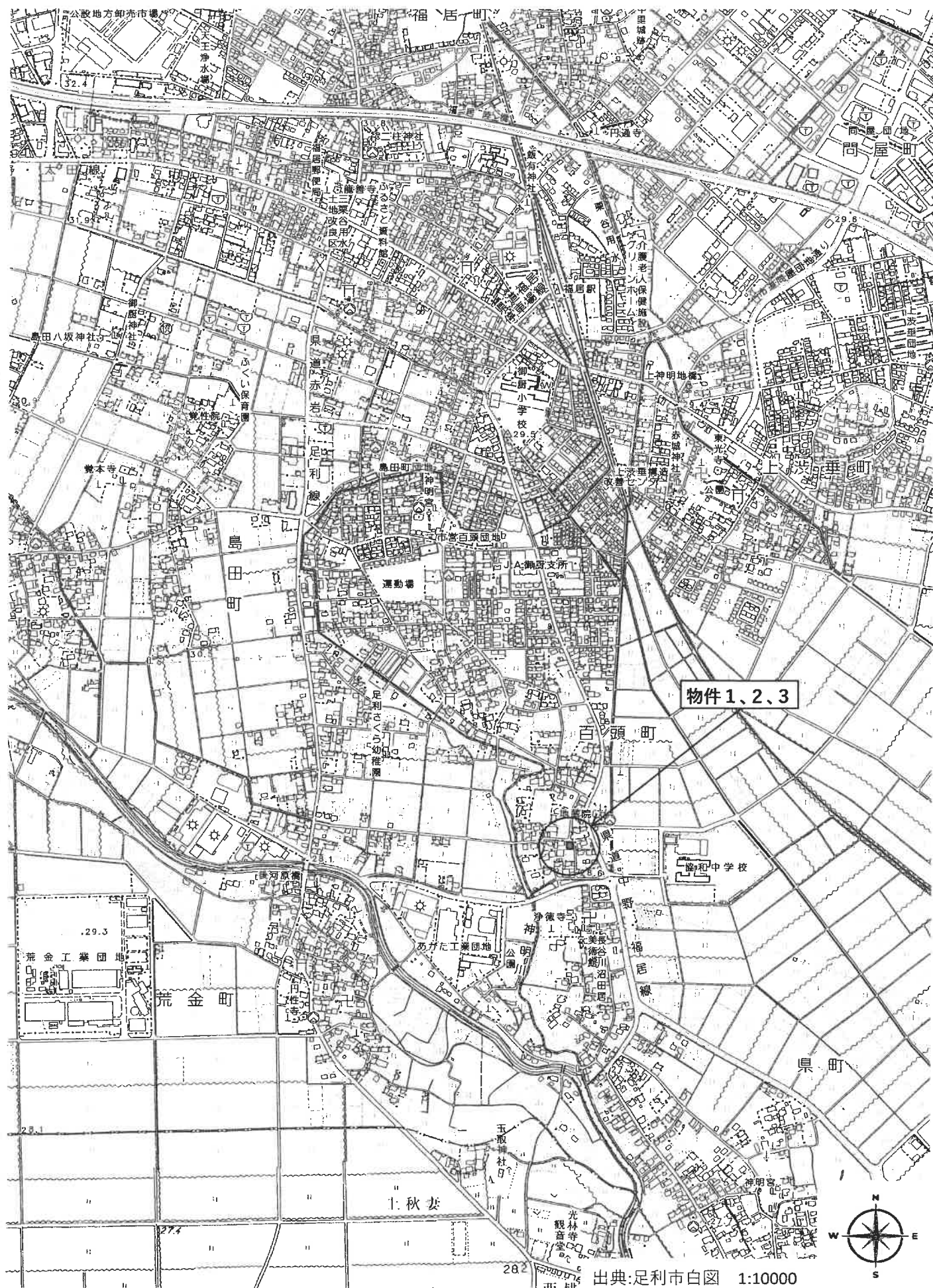
地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

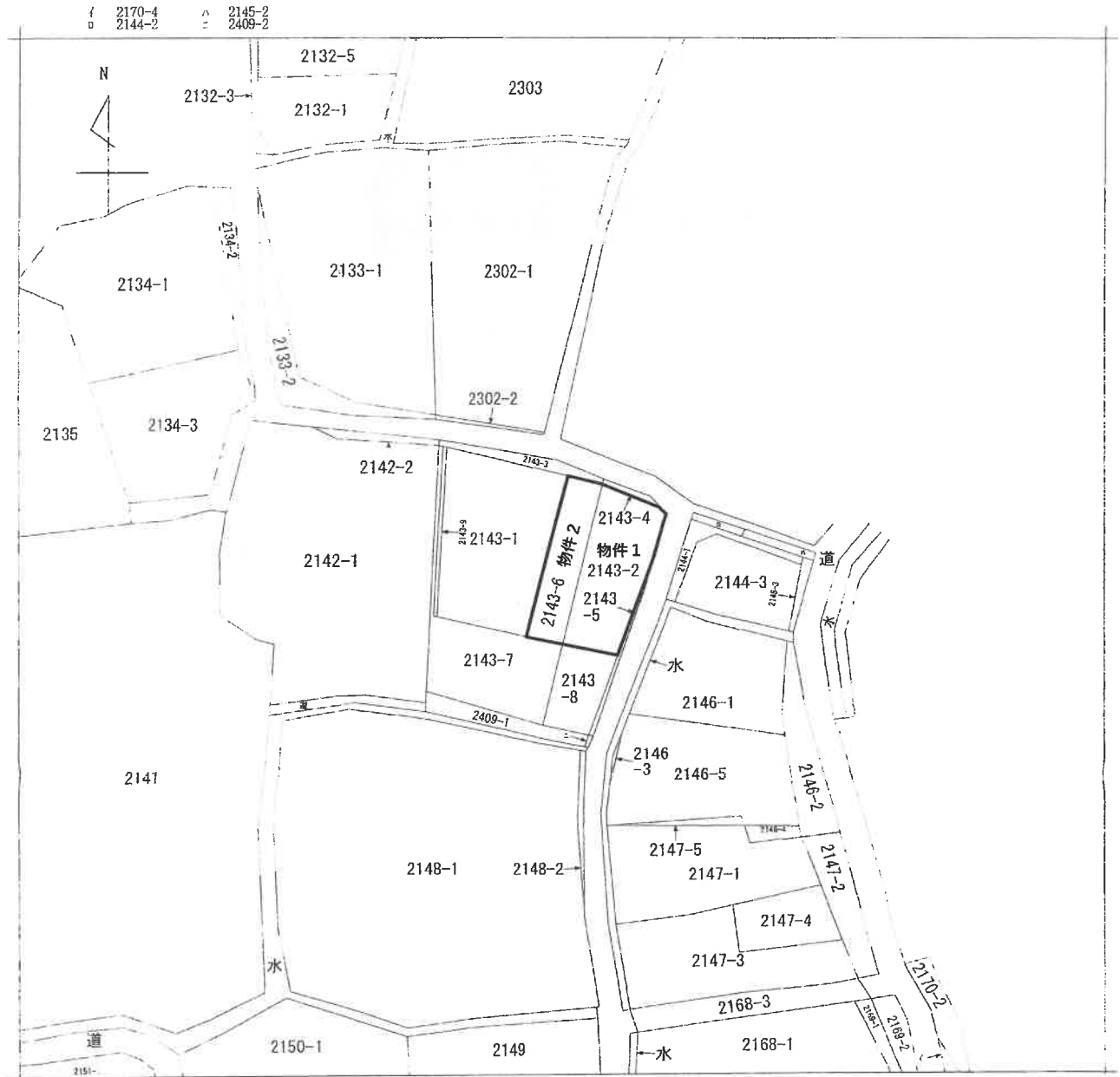
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

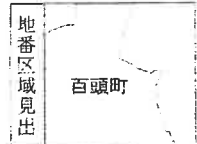
位置図



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	足利市百頭町字本郷				地 番	2143番6		
出 力 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)	平成1年10月20日			補 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。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和8年2月4日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M58319

登記官

A3を縮小

土地積地
測量所在
圖圖

地番	2143-2, 2143-8
土地の所在	足利市百頭町字本郷

略述长

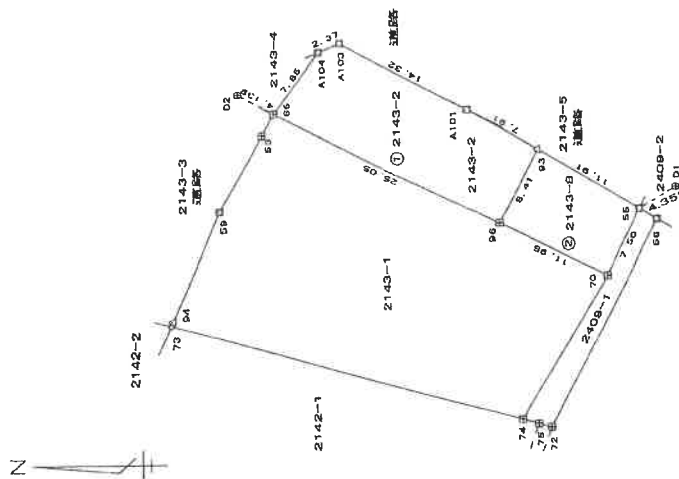
機 号	① 243-2	X	Y	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
86	193.951	293.415	-3425.689985		
86	170.741	192.010	-13.880	-665.475090	
93	165.973	198.536	11.650	1946.738307	
A101	173.126	203.669	11.136	1934.612758	
A103	186.223	210.671	6.066	1133.353178	
A104	188.415	206.765	-7.256	-1367.199240	
			合 計	-440.600194	
			合 計 面 積	228.300070	
				220.30 ㎡	

群 衆	② 2143-8	$\bar{X}_{II}$	$\bar{Y}_{II}$	$\bar{Y}_{III} = \bar{Y}_{II} - \bar{Y}_{IV}$	$\bar{X}_{III} = (\bar{X}_{IV} - \bar{Y}_{IV})$
NO	96	170.741	192.010	-12.964	-2213.46824
	70	160.100	186.571	1.306	209.00600
	55	156.814	193.316	12.964	2035.90606
	93	166.973	196.535	-1.306	-218.066738
				合計	-169.525766
				合計 面積	94.7528930
					94.76 ± 0.2

総合計面積	315.0629800 □ 2
-------	-----------------

引照点	X座標	Y座標	引照点の標高
D1	153.118	195.613	金炭標
D2	196.613	205.523	金炭嶺

測量年月日	平成27年2月22日測量
監 標 系	任意



審界点	境界線の種類
□	プレート標
△	金 属 標
⊗	コンクリート杭
田	プラスチック杭
①	銅 印
⊕	金 属 標

[illegible]

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

圖圖
在量
所測
地積
土地

地番	2143-1, 2143-7, 2143-6
土地の所在	足利市百頭町字本郷

救濟院

块	号	① 2143-1	V_n	$V_{n+1} - V_n$	$X_n \cdot (V_n - V_{n-1})$
	94	279.163	182.147	-16.291	-371.042423
	95	173.659	175.176	5.011	697.815859
	106	173.171	237.138	23.494	4056.747754
	107	195.673	196.650	6.309	1234.500957
	59	198.536	193.467	-16.613	-3278.492468
				合 计	-755.402811
				合 计 面 积	396.70 亩

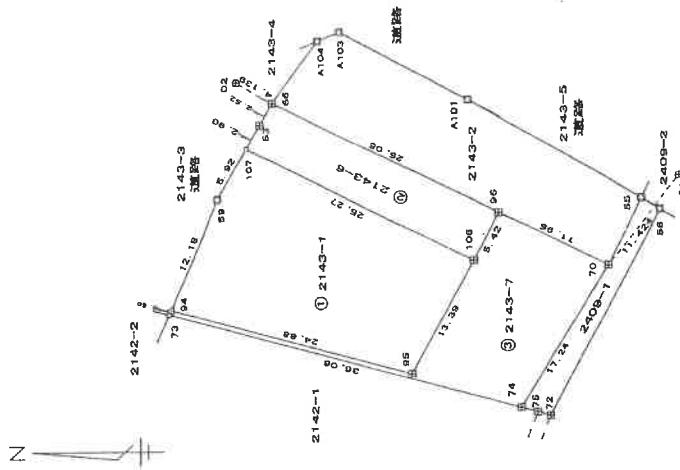
排 号	② 2435-6	V_n	$V_{n+1} - V_n$	$X_n \cdot (V_{n+1} - V_n)$
NO	X_n	V_n	$V_{n+1} - V_n$	
106	175.673	198.680	-18.650	-2743.295560
107	173.171	187.158	-4.650	-811.617150
108	170.741	192.010	1.267	216.94337
96	170.741	192.010	1.267	216.94337
66	193.051	203.415	9.198	1776.653098
53	194.268	201.208	-4.155	-823.744340
			合 计	-272.117605
			合 计 面 积	136.55 m ²

地 号	② 2143-7	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_n * (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1})$
N0					
73		203.239	181.680	-10.370	-2148.246250
74		168.620	171.577	4.951	826.120
70		160.100	186.571	20.433	3271.233500
96		170.741	192.010	0.487	100.724567
106		179.171	187.158	-16.534	-2915.160514
95		179.169	176.176	-5.011	-897.618589
84		203.053	182.147	6.504	1320.566712
				合 计	444.287304
				合 计	222.1495520
				合 计	222.14 = 2

総合計画策定	755.4038600 Ⅱ2
--------	----------------

引照点	X座標	Y座標	引照点の標識
D1	153.118	195.613	金屬標
D2	196.613	205.523	金屬標

測量年月日	平成27年2月22日測量
照 標 系	任意



筆界点	境界標の種類
⊗	プレート標
△	金 属 標
⊗	コンクリート杭
田	プラスチック杭
①	刻 印
田	金 属 鉋

作者

縮尺 1/

· 申請人

箱尺

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

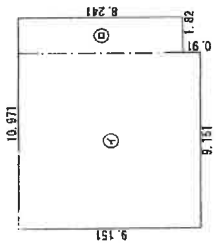
建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成28年9月26日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
(宇都宮地方方法務局足利支店管轄)
令和8年2月4日 宇都宮地方方法務局

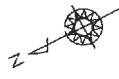
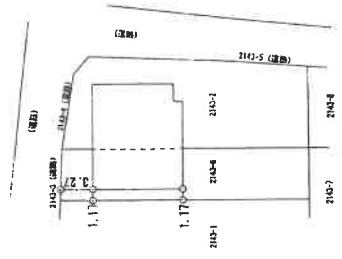
建物図面
各階平面図

家屋番号	2143番2
建物の所在	足利市百頭町字本郷2143番地2、2143番地6



床面積	
①	9.151 × 9.151 = 83.7408
②	1.820 × 8.241 = 14.9986
計	98.7394

床面積 98.73 m²



縮尺 1/500

縮尺 1/250

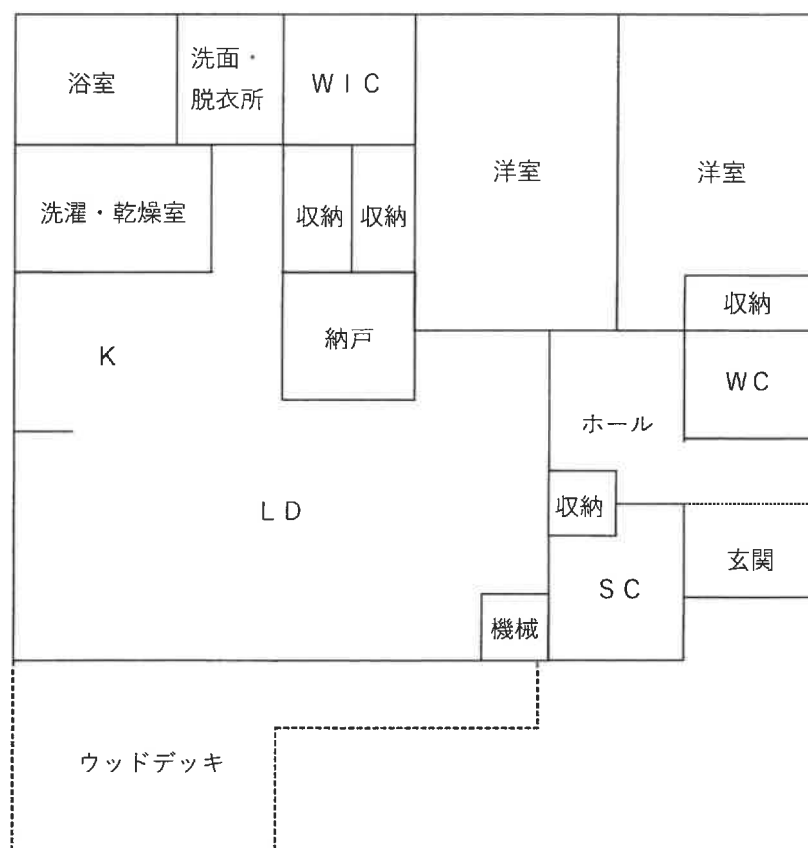
作成者

申請人

(栃木県土地家屋調査士会)

地図管理番号：M58320

建物間取図



* 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。



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。