令和　7年（ケ）第　　29号

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 場　所	令和　8年12月　9日　午前11時00分 宇都宮地方裁判所足利支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年12月22日　午前11時00分 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, 2	101, 150, 000 80, 920, 000	一括	20, 230, 000	2, 015, 584	431, 910
1	42, 483, 000				
2	58, 667, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　足利市菅田町一丁目

　　地　　番　　２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６４７．４５平方メートル

２　所　　在　　足利市菅田町一丁目２番地２

　　家屋　番号　　２番２

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２５８７．５０平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．９６平方メートル
　　２階　　５４．０９平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　ポンプ室

　　構　　造　　コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７．８１平方メートル

令和　7年（ケ）第　　29号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月17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1，2】
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】
株式会社常機構が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　7年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

1　所　　在　　足利市菅田町一丁目

　　地　　番　　2番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　8647．45平方メートル

2　所　　在　　足利市菅田町一丁目2番地2

　　家屋　番号　　2番2

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　2587．50平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　1

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

　　床　面　積　　1階　134．96平方メートル
　　2階　　54．09平方メートル

　　符　　号　　2

　　種　　類　　ポンプ室

　　構　　造　　コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　7．81平方メートル

令和７年(ケ)第　２９号
令和７年９月１７日受理
令和８年２月　３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

令和　７年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　足利市菅田町一丁目

　　地　　番　　２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６４７．４５平方メートル

２　所　　在　　足利市菅田町一丁目２番地２

　　家屋　番号　　２番２

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２５８７．５０平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．９６平方メートル
　　２階　　５４．０９平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　ポンプ室

　　構　　造　　コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７．８１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県足利市菅田町一丁目２番地２
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、動産たる作業所１基、変電設備２基、パワーコンディショナ１基が各存在する
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 上記の者が本建物の主である建物を工場として、附属建物符号１を事務所として、同符号２をポンプ小屋として各使用している ■「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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■㈱常機構
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■工場、事務所、ポンプ室

■関係人（■占有者工場長 □ （ ））の陳述／■提示文書（賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和６年１２月１日
最初の契約等	契約日	令和６年１２月１日
	期間	令和６年１２月１日から ■令和８年１１月３０日まで ２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
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月 金３００，０００円（毎月 末日限り 翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金１，０００，０００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
■占有者工場長	1　本建物の主である建物は工場として、附属建物符号１は事務所として、附属建物符号２はポンプ室として、いずれも当社が賃借して使用しています。 2　本建物に雨漏りや壁の割れといった不具合はありません。 3　本件土地建物にある機械及び器具等は、工場屋根に設置されている太陽光発電システム以外は、すべて当社が所有しています。 4　工場屋根に設置されている太陽光発電システムは、リース物件のようです。

（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、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物の主である建物は工場として、附属建物符号１は事務所として、附属建物符号２はポンプ室として、いずれも㈱常機構が賃借して使用しているものである。

3　本物件にある機械器具類は、いずれも㈱常機構の所有であるため、工場抵当法が適用されると認められる機械器具類は見当たらなかった。

4　本建物の工場屋根及び敷地に太陽光発電システムがあるが、これは関西みらいリース㈱所有のリース物件であり、令和７年１月２９日にリース契約は強制解除されている。関西みらいリース㈱では、太陽光発電システムを生かす方向で買受人との話し合いを求めている。

5　本土地の北西側に幅員約11.5ｍの、南西側に幅員約6.4ｍの、北東側に幅員約6ｍ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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月24日（水） 9：05－9：10	宇都宮地方法務局足利支局	登記事項要約書入手
7年9月24日（水） 11：00－11：15	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 償却資産課税台帳写し交付申請（該当なし） 道路関係調査
7年9月24日（水） 12：30－13：00	物件所在地	占有者従業員と面談 物件外観調査、写真撮影
7年10月8日（水） 9：50－11：25	物件所在地	占有者工場長と面談 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）

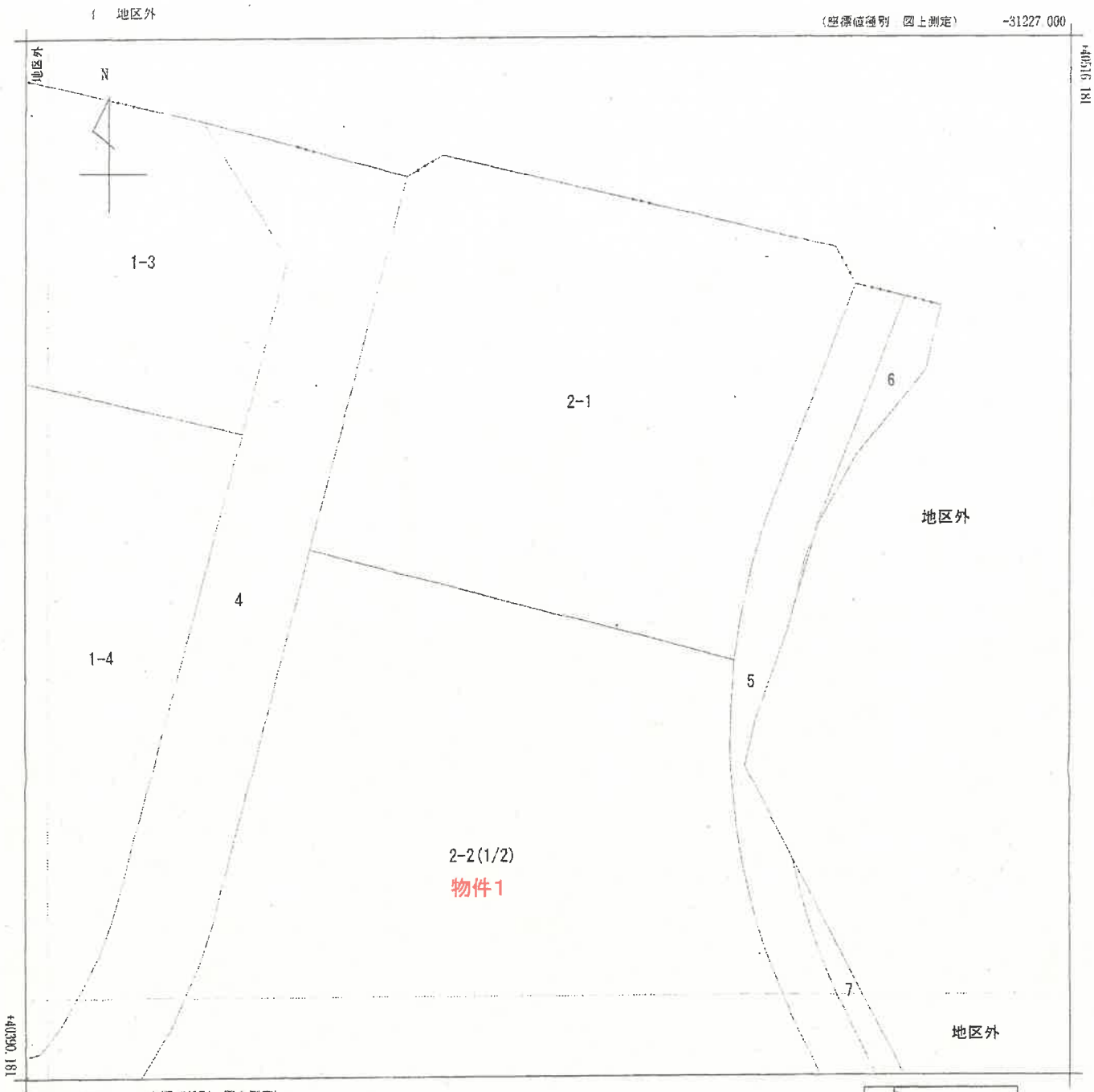
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在	足利市菅田町一丁目				地番	2番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年9月10日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(字都宮地方法務局足利支局管轄)

令和7年6月30日

東京法務局

登記官 [redacted]

請求番号：13-1

(1/2)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

A４版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在	足利市菅田町一丁目				地番	2番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年9月10日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図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7年6月30日

東京法務局

登記官 [redacted]

請求番号：13-1

(2/2)

登記年月日：平成20年1月7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。
（宇都宮地方法務局足利支局管轄）
令和7年6月30日　東京法務局
登記官 [redacted]

（9枚目）

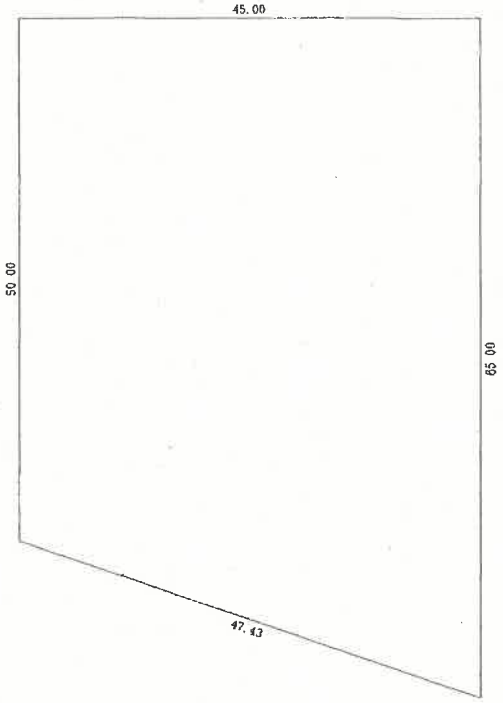
0232054

各階平面図

家屋番号	2番2
建物の所在	足利市菅田町一丁目2番地2

建物図面

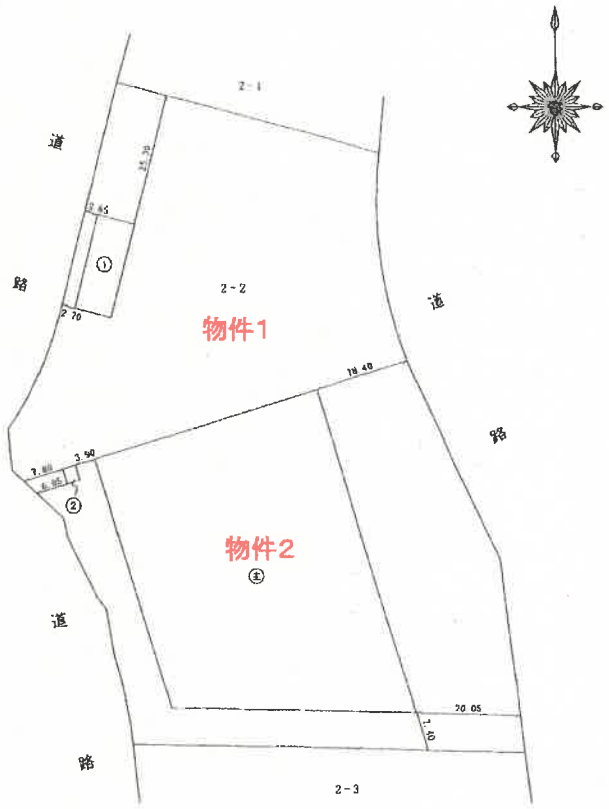
主たる建物



求積表

（65.00＋50.00）×46.00／2 ＝ 2587.5000

床面積 2587.50 ㎡



作成者	土地家屋調査士 [redacted]（平成19年2月28日作成）	縮尺	1/500
申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

平成弐〇年壱月七日　登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

[redacted]

請求番号：13-2　(1/2)

登記年月日：平成20年1月7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。
（宇都宮地方法務局足利支局管轄）
令和7年6月30日　東京法務局
登記官

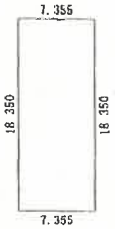
（10枚目）

0232053 各階平面図

各階平面図
~~建物図面~~ 1/2

家屋番号	2番2
建物の所在	足利市菅田町一丁目2番地2

附属建物（符号1）1階



求積表

7.355 × 18.350 = 134.964250

床面積 134.96 ㎡

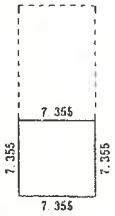
附属建物（符号2）1階

求積表

2.65 × 2.95 = 7.8175

床面積 7.81 ㎡

附属建物（符号1）2階



求積表

7.355 × 7.355 = 54.096025

床面積 54.09 ㎡

作成者	土地家屋調査士 [redacted] （平成19年12月28日作成）	縮尺	1/500

申請人	[redacted]	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

平成弐〇年壱月七日 登記

[redacted]

請求番号：13-2　(2/2)

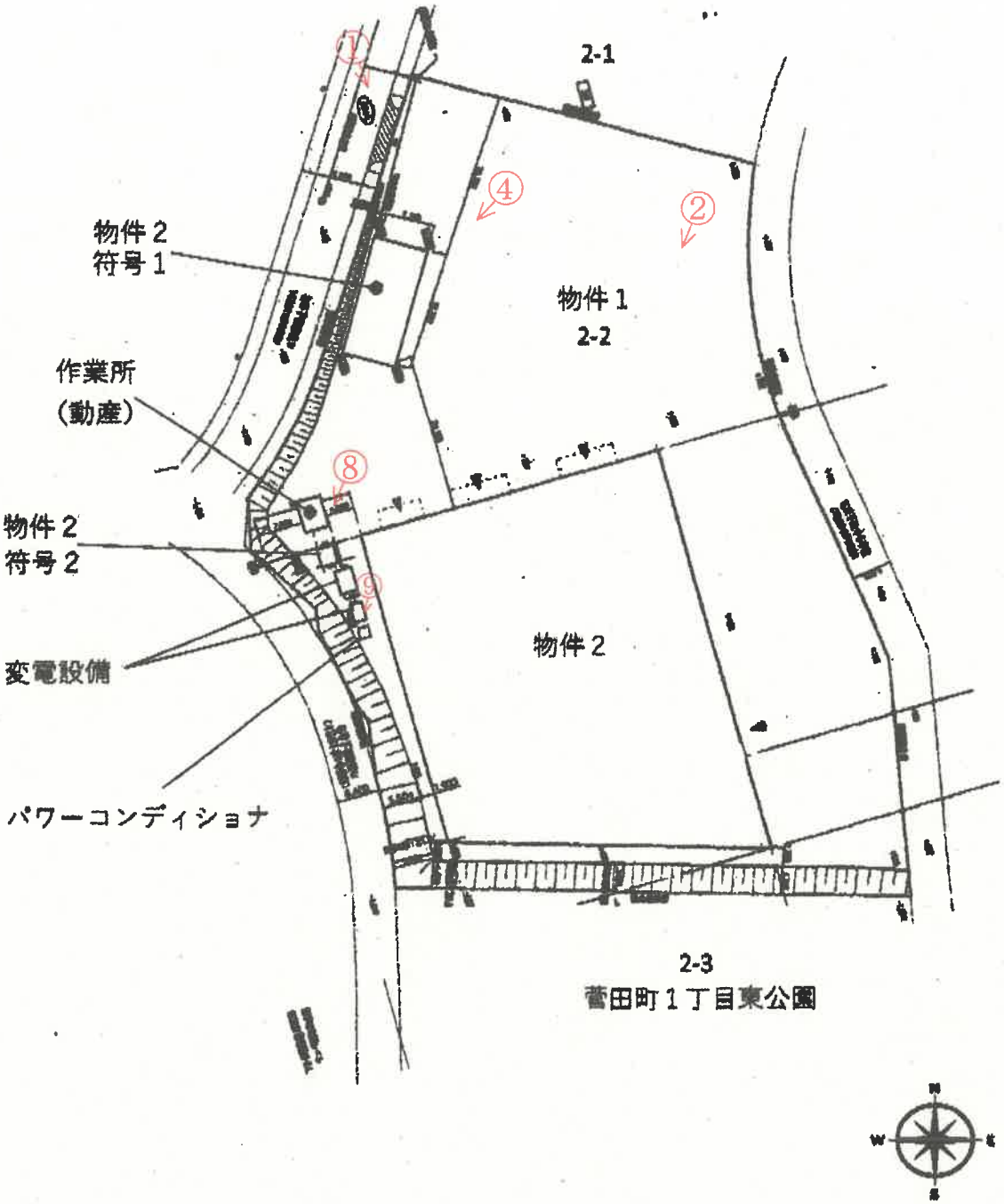
参 考

物件所在地
(航空写真図等利用条件)
1 市は、航空写真図等の利用によって発生した直接又は間接の損失、損害等について一切の責任を負いません。
2 航空写真図等で得られた情報を営利目的で利用することを禁じます。
3 航空写真図付地番図は、固定資産の評価上、地番の配置を示すために重ねたものであり、地権者の権利関係を表しているものではありません。したがって、権利関係の確認には使用できません。
4 航空写真図等に記載の道路は、道路幅員、境界位置などの道路形状を示すものではありません。
5 航空写真図等の複製改変を禁じます。
6 航空写真図等の利用は申請目的に限り、申請者以外の閲覧は禁じます。

物件１，２

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



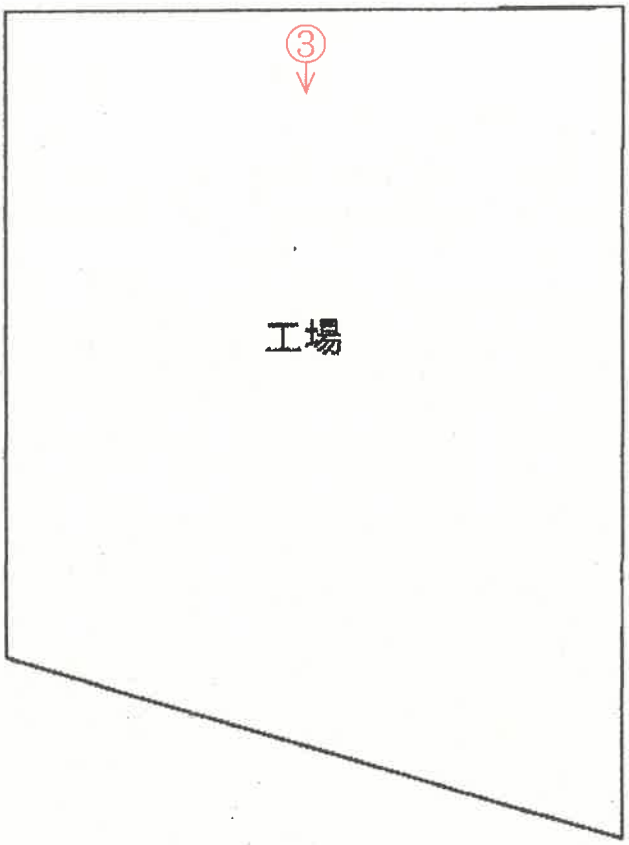
（注）本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

物件２

間　取　図

←○写真撮影位置・方向

主である建物



（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。

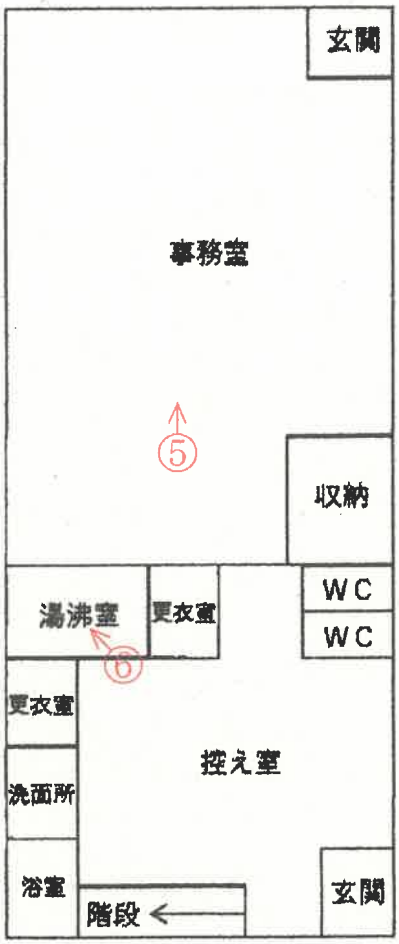
物件２

間 取 図

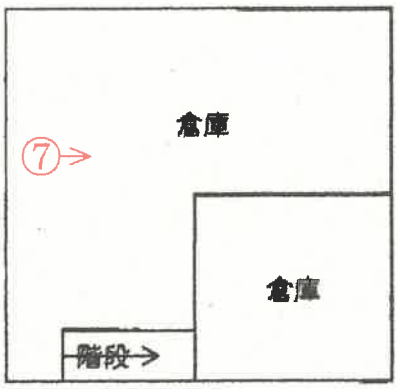
←○写真撮影位置・方向

附属建物 符号１

１階



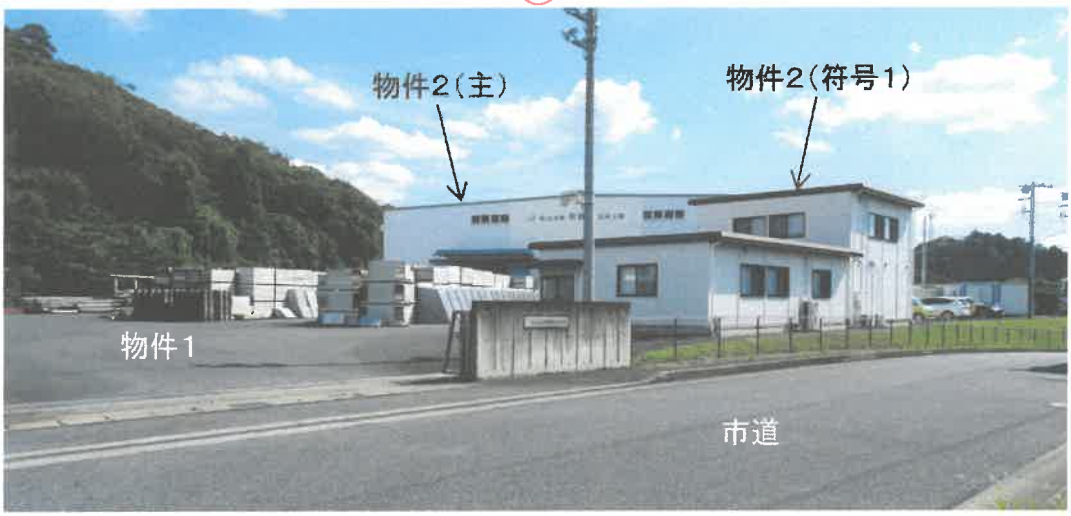
２階



附属建物 符号２

(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

外観

③

工場

④

外観

⑤

事務室

⑥

湯沸室

⑦

倉庫

⑧

外観

⑨

外観

令和 7年（ケ）第　　２９号
令和 7年 8月15日　受　　命
令和 7年10月 8日　現地調査
令和 8年 3月30日　評　　価
令和 8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
舘内宏宣

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１０１，１５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　４２，４８３，０００円
物件２（建物）	金　５８，６６７，０００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 地番 地目 地積	足利市菅田町一丁目 ２番２ 宅地 8,647.45㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	足利市菅田町一丁目２番地２ ２番２ 工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 2,587.50㎡	
	 符号 種類 構造 床面積	（附属建物） １ 事務所 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 1階　134.96㎡ 2階　54.09㎡	
	 符号 種類 構造 床面積	（附属建物） ２ ポンプ室 コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平家建 7.81㎡	

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	ＪＲ両毛線「足利」駅 北東方 直線距離 約4.3km	
付近の状況	物件は足利市中心部より北方の産業団地（足利インター・ビジネスパーク）内に存する。当該産業団地は北関東自動車道の足利インターチェンジに近い。物件は当該産業団地の南東端に位置し、物件の北側は工場、西側及び南側は公園、東側は山林となっている。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	その他の規制	足利インター・ビジネスパーク地区地区計画
画地条件	地積　：8,647.45㎡ 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：三方路	
接面道路の状況	北西 約11.5m 舗装 市道(建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当) 南西 約6.4m 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、通常の費用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	金属加工工場の敷地であり土壌汚染のリスクは存在するが、汚染の有無は不明である。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	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。

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19年12月28日新築 経済的全耐用年数　25年 経過年数　18年 経済的残存耐用年数　7年
仕　　様	構　造　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋　根　合金メッキ鋼板ぶき 外　壁　亜鉛メッキ鋼板他 内　壁　なし 天　井　なし 床　コンクリート
床面積（現況）	2,587.50㎡ 計 2,587.50㎡
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　工場
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	屋根に太陽光発電システムが設置されているが、リースのため評価からは除外している。

（附属建物１）

区　　分	附属建物
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19年12月28日新築 経済的全耐用年数　25年 経過年数　18年 経済的残存耐用年数　7年
仕　　様	構　造　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 屋　根　合金メッキ鋼板ぶき 外　壁　亜鉛メッキ鋼板他 内　壁　合成樹脂壁紙他 天　井　石膏ボード他 床　ビニル系床シート他
床面積（現況）	1階134.96㎡ 2階54.09㎡ 計 189.05㎡
現況用途等	階層　地上2階建て 現況用途　事務所
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	無し。

（附属建物２）

区　　分	附属建物
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19年12月28日新築 経済的全耐用年数　25年 経過年数　18年 経済的残存耐用年数　7年
仕　　様	構　造　コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋　根　合金メッキ鋼板ぶき 外　壁　コンクリートブロック 内　壁　なし 天　井　なし 床　コンクリート
床面積（現況）	7.81㎡ 計 7.81㎡
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　ポンプ室
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	無し。

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　積算価格の試算

１　基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

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	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	17,200	0.98	8,647.45	1.00	145,761,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　足利9-1

公示価格		時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
19,700円／㎡	×	100.4／100×	100／100×	100／115	＝ 17,200円／㎡

◇時点修正：年率1.50％を補正(1+0.015÷12×3＝1.004)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：15％補正

イ　個別格差：三方路＋3 形状▲5

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：必要なし

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	主たる建物価格 （円） ア×イ×ウ×エ
2	110,000	2,587.50	0.20	1.00	56,925,000

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18年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数7.0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7.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価30％)≒0.20

エ　市場性修正　：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価率 ク	市場性 修正 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	180,000	189.05	0.20	1.00	6,806,000

カ　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。
キ　現況延床面積：登記数量による。
ク　現　価　率
経過年数18年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数7.0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7.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価30%)≒0.20
ケ　市場性修正　：1.00

符号	再調達原価 (円／㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	現価率 ス	市場性 修正 セ	附属建物価格 (円) サ×シ×ス×セ
2	100,000	7.81	0.20	1.00	156,000

サ　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。
シ　現況延床面積：登記数量による。
ス　現　価　率
経過年数18年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数7.0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7.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価30%)≒0.20
セ　市場性修正　：1.00

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) タ	附属建物価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ
2	56,925,000	6,962,000	63,887,000

2　個別価格の査定

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	145,761,000	0.40 法定地上権	58,304,000

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

②　内訳及び一括価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	145,761,000	−58,304,000	87,457,000	42
2	63,887,000	+58,304,000	122,191,000	58
合計	209,648,000		209,648,000	100.0

Ⅱ　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。総収益は実際の賃料等に基づき査定し、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） ア×イ÷ウ×エ
3,600,000	1.00	7.0%	1.00	51,429,000

Ⅲ　評価額の決定

1　試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。本件物件は賃貸物件のため、本来であれば収益価格を重視して評価すべきであるが、現在の賃料が低廉に設定されていることを鑑み、積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①　積算価格	209,648,000	0.80	167,718,400
②　収益価格	—	—	51,429,000
③　調整後の価格			144,500,000

積算価格、収益価格を8：2で加重平均後、調整した。

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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
144,500,000	1.00	0.70	101,150,000

イ　市場性修正率　：必要なし
ウ　競売市場性修正率　：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。

3　内訳価格の判定

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	101,150,000	42%	42,483,000
2	101,150,000	58%	58,667,000
一括価格（合計）			101,150,000

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　足利9-1

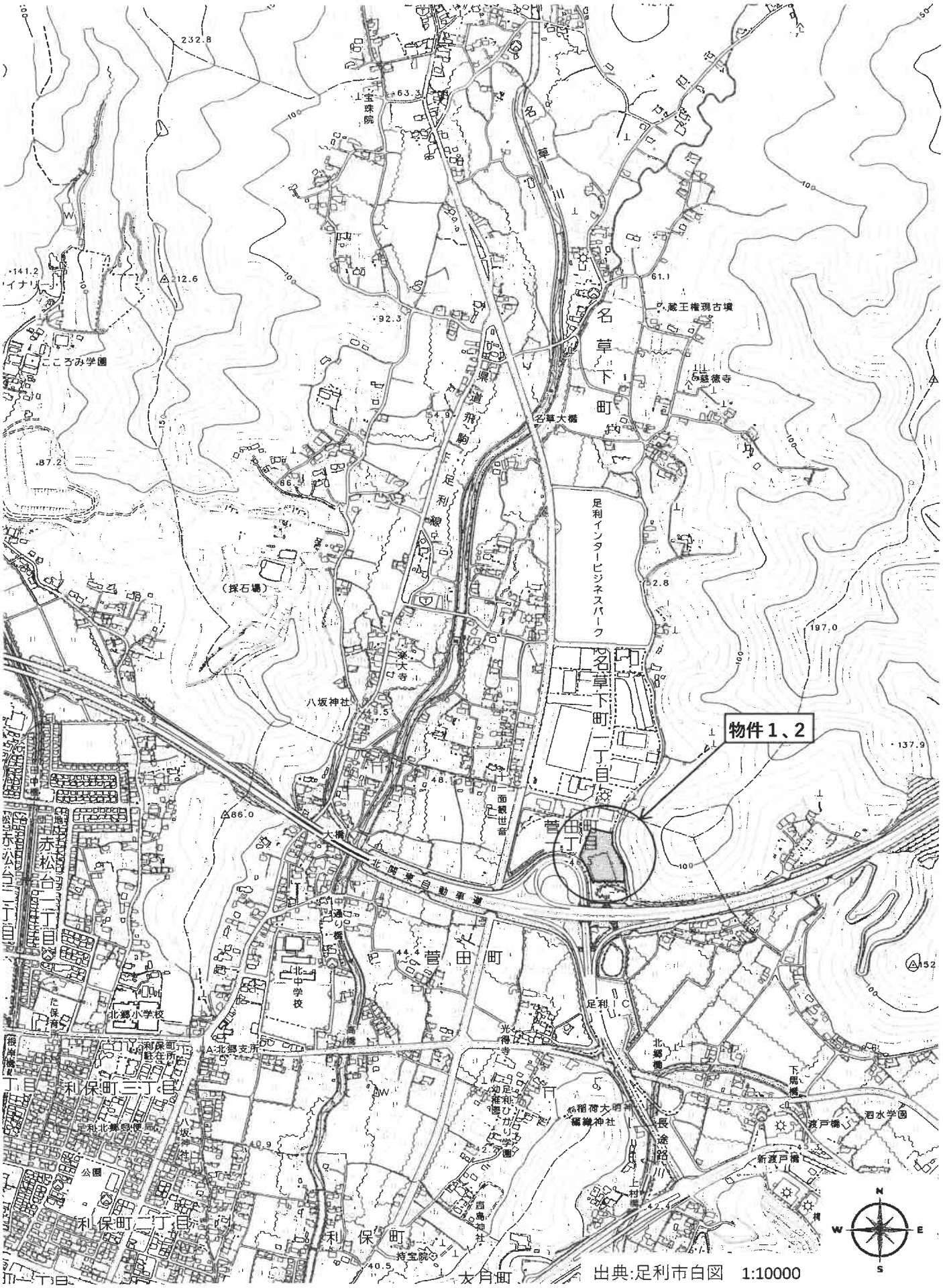
所　　在：足利市真砂町４５番１
地　　目：宅地
価　　格：19,700円／㎡
位　　置：ＪＲ両毛線「足利」駅　北東方　約2.5km（道路距離）
価格時点：令和 8年 1月 1日
地　　積：1,645㎡
供給処理施設：水道,下水道,ガス
接面街路：東9m市道
用途指定等：市街化区域 工業専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中小規模の工場及び倉庫等が多い工業地域

第７　附属資料

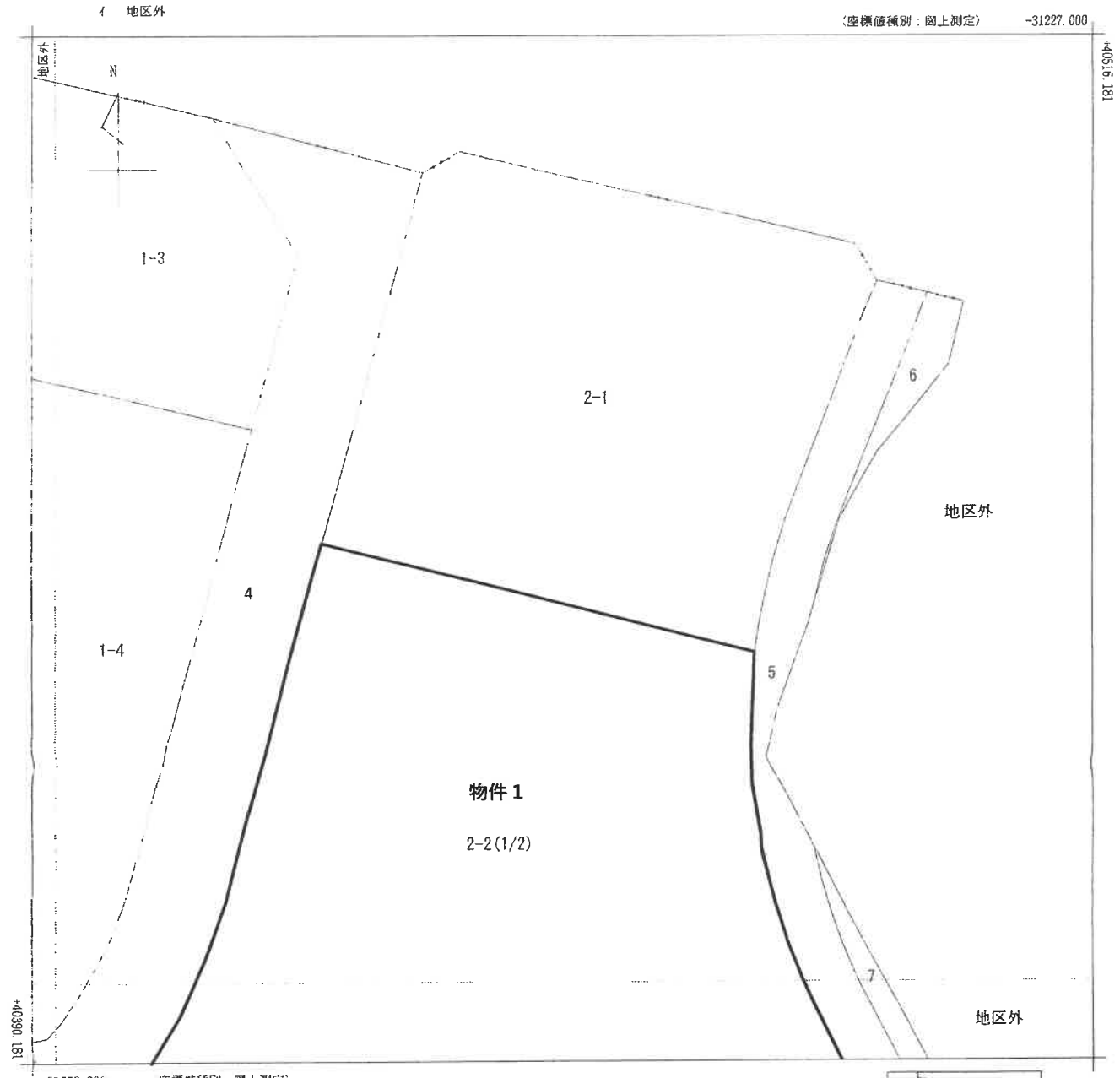
１　受命物件の位置図
２　公図写
３　建物図面写・各階平面図写
４　建物間取図
５　土地建物位置関係図

以　上

位　置　図


物件１、２
名草下町
名草下町一丁目
足利インタービジネスパーク
菅田町
利保町二丁目
利保町
太自町
赤松台一丁目
北中学校
北郷小学校
八坂神社
名草大橋
北関東自動車道
出典:足利市白図　1:10000

公　図　写



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部分	所在	足利市菅田町一丁目				地番	2番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年9月10日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図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7年6月30日
東京法務局

請求番号：13-1　　登記官 [redacted]

A3を縮小

公　図　写

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ'touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部分	所在	足利市菅田町一丁目				地番	2番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年9月10日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図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7年6月30日

東京法務局

請求番号：13-1

(2/2)

登記官 [redacted]

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

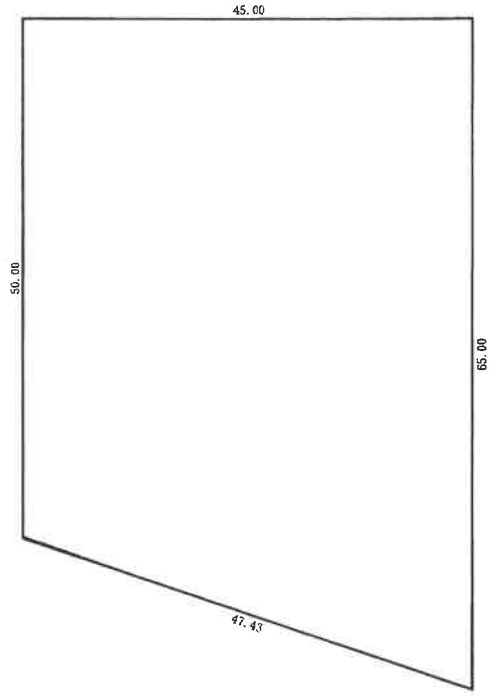
登記年月日：平成20年1月7日

0232054 各階平面図

家屋番号	2番2
建物の所在	足利市菅田町一丁目2番地2

建物図面

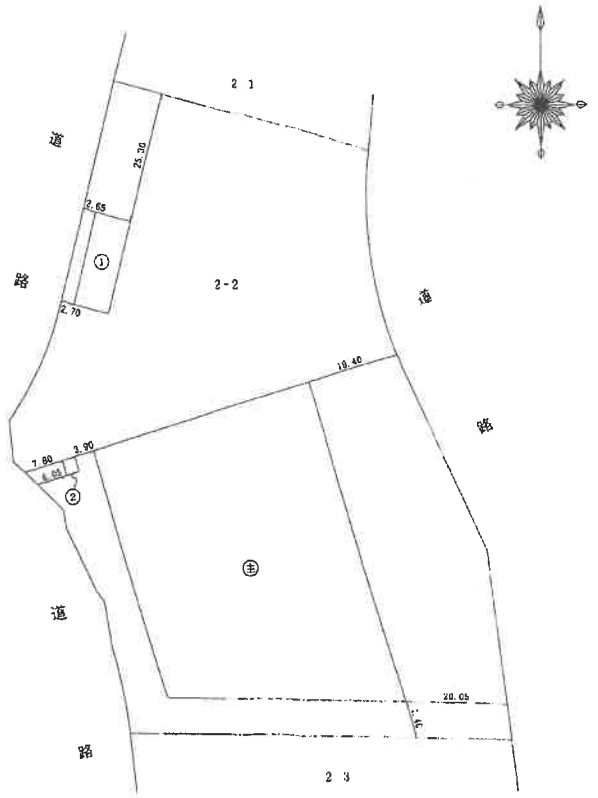
主たる建物



求積表

(65.00+50.00)
×45.00÷2 = 2587.5000

床面積 2587.50 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/500

申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

平成弐〇年壱月七日 登記

（栃木県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。
（宇都宮地方法務局足利支局管轄）
令和7年6月30日 東京法務局
登記官 [redacted]

A3を縮小

請求番号：13-2 (1/2)

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成20年1月7日

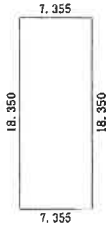
0232053 各階平面図

各階平面図

~~建物図面~~ 1/2

家屋番号	2番2
建物の所在	足利市菅田町一丁目2番地2

附属建物（符号1）1階



求積表

7.355 × 18.350 = 134.964250

床面積 134.96 ㎡

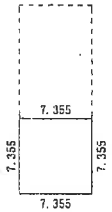
附属建物（符号2）1階

求積表

2.65 × 2.95 = 7.8175

床面積 7.81 ㎡

附属建物（符号1）2階



求積表

7.355 × 7.355 = 54.096025

床面積 54.09 ㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/500
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（栃木県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。

（宇都宮地方法務局足利支局管轄）

令和7年6月30日 東京法務局

登記官 [redacted]

[redacted]

A3を縮小

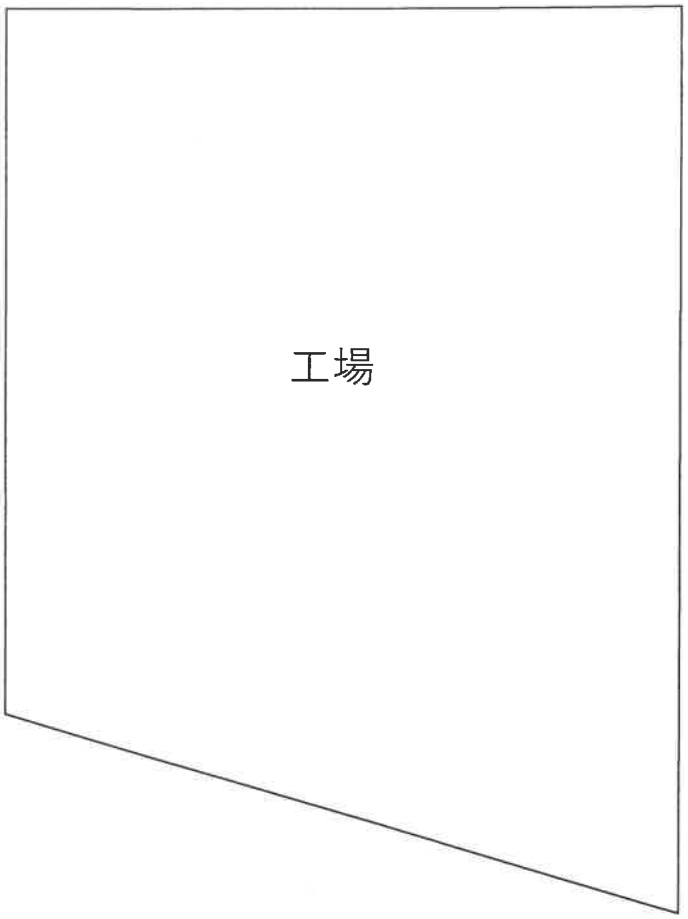
平成弐〇年壱月七日 登記

-18-

請求番号：13-2 (2/2)

建物間取図

物件２



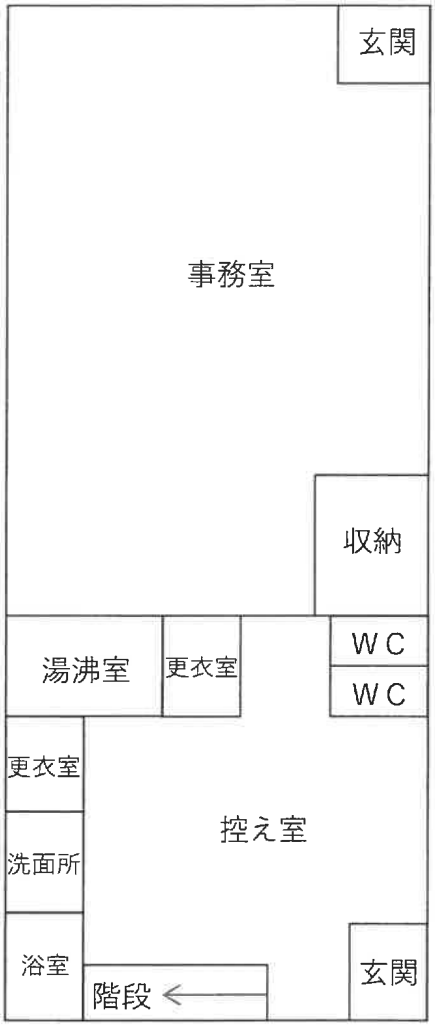
＊本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。

建物間取図

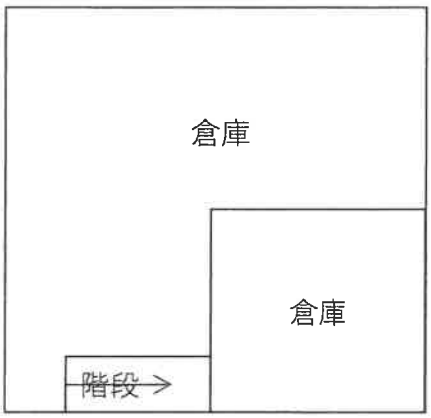
物件２

附属建物 符号１

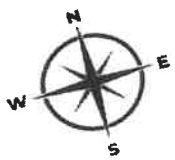
１階



２階

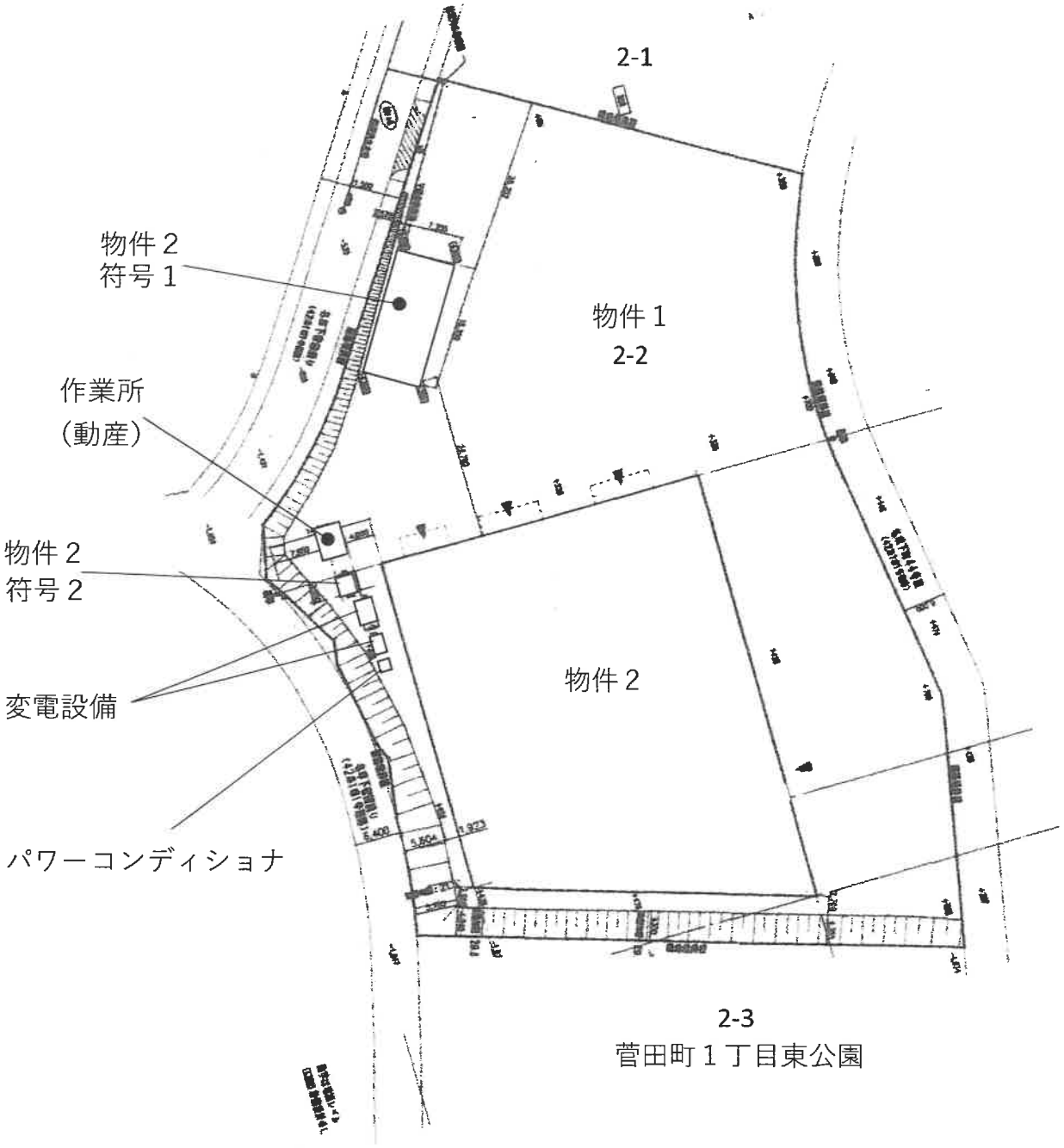


附属建物 符号２



＊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。