

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 1 1 月 2 5 日から 令和 8 年 1 2 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 2 月 9 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 8 年 1 2 月 2 2 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 8 年 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 2 月 1 4 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 8 年 1 0 月 3 0 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	9, 124, 000 7, 299, 200	一括	1, 824, 800	83, 550	0
1	3, 298, 000				
2	5, 826, 000				
		</			

物 件 目 録

- 1 所 在 足利市藤本町字屋敷間
地 番 770 番 2
地 目 宅地
地 積 524.10 平方メートル

所有者 日陸管財サービス株式会社

- 2 所 在 足利市藤本町字屋敷間 770 番地 2
家屋 番号 770 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 54.24 平方メートル
2 階 52.37 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 動物舎
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 10.00 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 21 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 1】

A 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

【物件番号 1】

隣地（地番 770 番 1）との境界が不明確である。

《 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 足利市藤本町字屋敷間
地 番 770 番 2
地 目 宅地
地 積 524.10 平方メートル

所有者 日陸管財サービス株式会社

- 2 所 在 足利市藤本町字屋敷間 770 番地 2
家屋 番号 770 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 54.24 平方メートル
2 階 52.37 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 動物舎
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 10.00 平方メートル

所有者 A

令和8年(ケ)第2号
令和8年4月1日受理
令和8年5月15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 小堀 尊久

(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 足利市藤本町字屋敷間
地 番 770番2
地 目 宅地
地 積 524.10平方メートル

所有者 日陸管財サービス株式会社

2 所 在 足利市藤本町字屋敷間770番地2
家屋 番号 770番2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 54.24平方メートル
2階 52.37平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市藤本町770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（A） 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	本件土地には電柱3本、カーポート1基及び簡易物置1基がそれぞれ存在する。		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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：動物舎 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約10㎡ }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件主である建物を居宅として、未登記附属建物を動物舎として、それぞれ使用している ☐ 「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1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □不明	
占有開始時期		平成21年11月24日 (物件2新築時)	
最初の	契約日	平成21年11月24日	
契約等	期間	平成21年11月24日から ☐ 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	平成21年11月24日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 (日陸管財サービス株式会社) □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 (A) □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」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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■足利市役所職員	物件1上には物件2以外に課税建物は存在しません。
■建物所有者 A	<p>1 本件土地は日陸管財サービス株式会社が、本件建物は私が、それぞれ所有しています。</p> <p>2 日陸管財サービス株式会社は私の父親の友人が経営している会社ということもあり、本件土地を無償で使用させてもらっており、地代等の授受はありません。</p> <p>3 本件土地南側に存在する建物は猫を飼育するために建てました。この建物は課税されていないと思います。</p> <p>4 本件建物は私が本件主である建物を居宅として、未登記附属建物を動物舎として、それぞれ使用しています。</p> <p>5 本件主である建物の屋内で犬を複数匹飼育しています。そのため壁紙等が一部汚損している箇所があります。また、未登記附属建物の動物舎で猫を複数匹飼育しています。</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

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を 2、3 枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地南側には基礎が存在する動物舎が存在する。この動物舎は未登記であるが、関係人の陳述、本件建物との位置関係及び動物舎としての用途からすると、本件建物の未登記附属建物と認めるのが相当である。
- 3 本件土地は建物所有者 A が本件主である建物及び未登記附属建物の敷地として使用し、本件主である建物は建物所有者が家族と共に居住し居宅として、未登記附属建物を動物舎として、それぞれ使用している。また、関係人の陳述によれば、A の本件土地使用にかかる使用権原は使用借権であると認められる。本件主である建物の屋内を見分したところ、壁紙等の一部汚損している箇所が見受けられたが、その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 4 本件土地の西側に幅員約 3.5 m の舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法 4 2 条 2 項に該当する。

(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
R8年4月6日 (月) 9 : 00 - 9 : 05	宇都宮地方法務局	本件土地の地積測量図取得
R8年4月8日 (水) 12 : 25 - 12 : 35	足利市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査 物件 1 上には物件 2 以外の課税建物が存在しないことを確認
R8年4月8日 (水) 14 : 45 - 14 : 55	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R8年4月10日 (金)	当庁 (電話)	物件所有者から電話。占有関係調査。調査期日調整。
R8年5月9日 (土) 10 : 25 - 10 : 50	物件所在地	物件所有者立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
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

(6 枚目)



(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 藤本町

請求 部 分	所 在	足利市藤本町字屋敷間				地 番	770番2			
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)			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8年1月21日

宇都宮地方方法務局足利支局

登記官

(7 枚目)

請求番号: 13-1

(1/1)

登記年月日：昭和54年8月24日

0106005

地積測量図

前	770-2
番	770-9, 770-2
土地の所在	足利市基本町字屋敷間

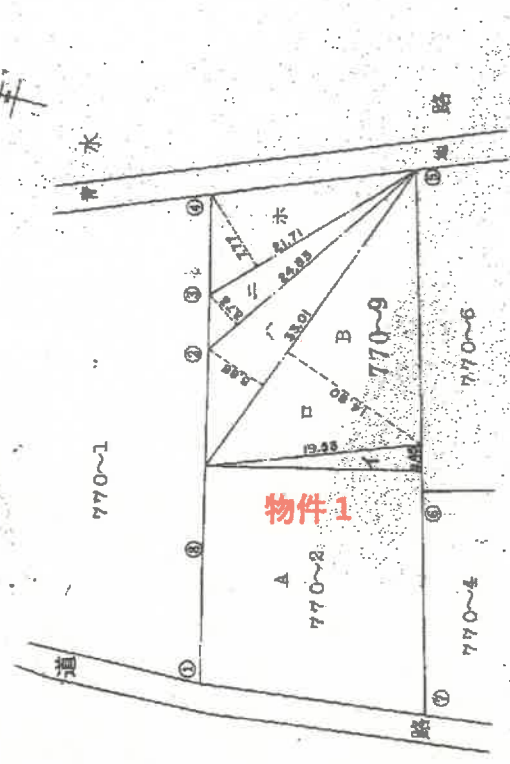
求積表

B, 770-2

1	19.53	X	2.45	=	47.8485
□	33.01	X	14.80	=	488.5480
△	33.01	X	5.88	=	194.0988
=	24.85	X	5.73	=	92.6152
+	21.71	X	7.77	=	168.6867
				=	991.7979
1/2				=	495.89895
					<u>495. m²</u>

A, 770-2

	1020	-	495.89895	=	524.10105
--	------	---	-----------	---	-----------



境界線の表示

①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩
⑪, ⑫, ⑬, ⑭, ⑮, ⑯, ⑰, ⑱, ⑲, ⑳

昭和54年8月24日 登記

作製者	4年 8月 20日 (作製)	申請人	縮尺 1/500
-----	----------------	-----	----------

(栃木県測量士会用紙)

登記年月日：平成21年12月3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8年1月21日 宇都宮地方建設局足利支局

(9 枚目)

請求番号：13-2

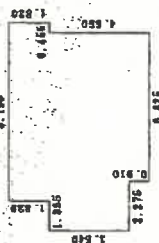
建築物平面図

各階平面図

家屋番号 770番2

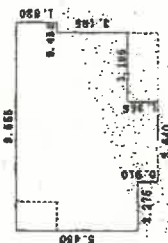
建築物の所在 足利市藤本町字最草間770番地2

1 階



求 積 表

2 階



求 積 表



作成者

作成年月日

平成 年 月 日

縮尺

1/250

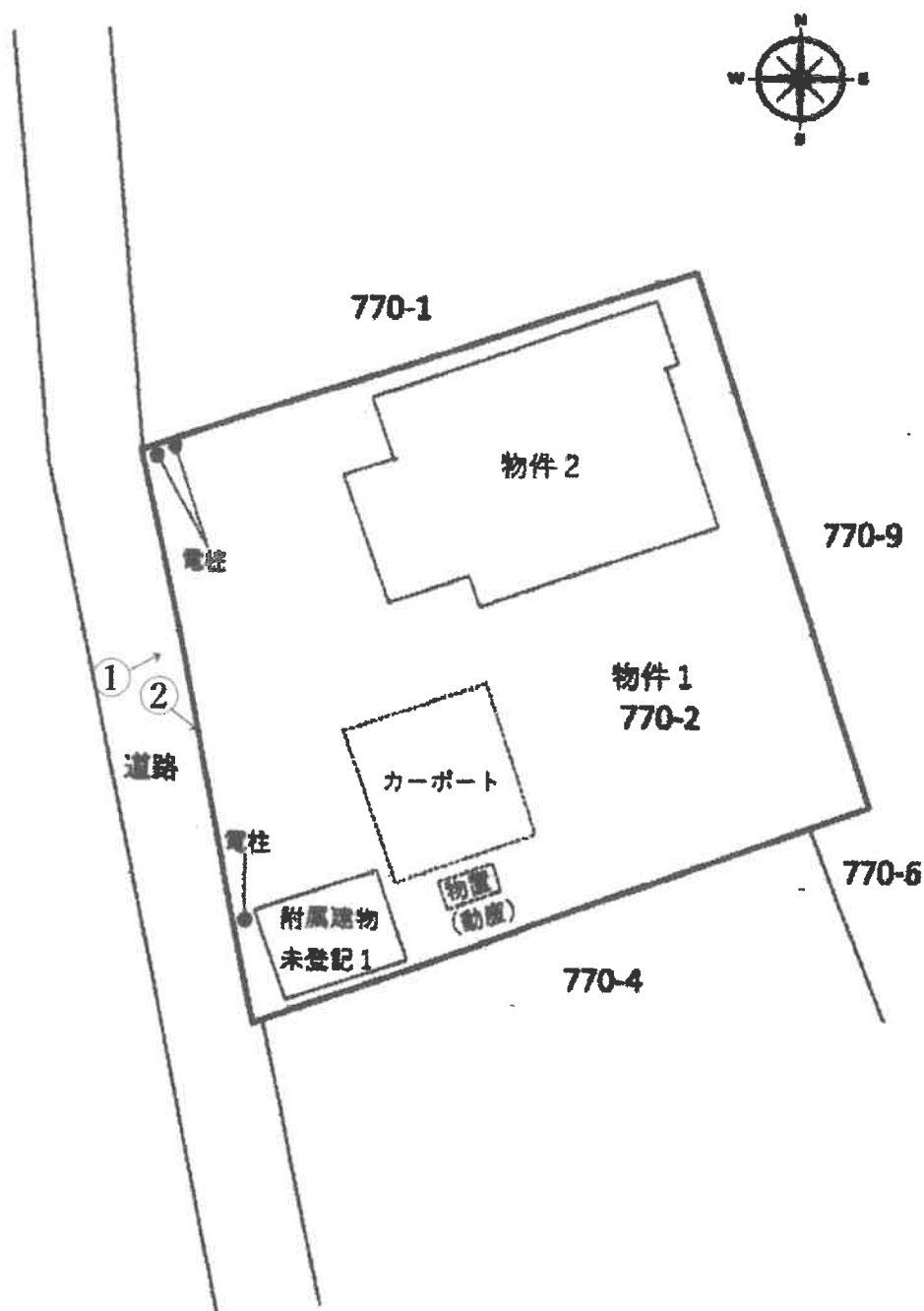
申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



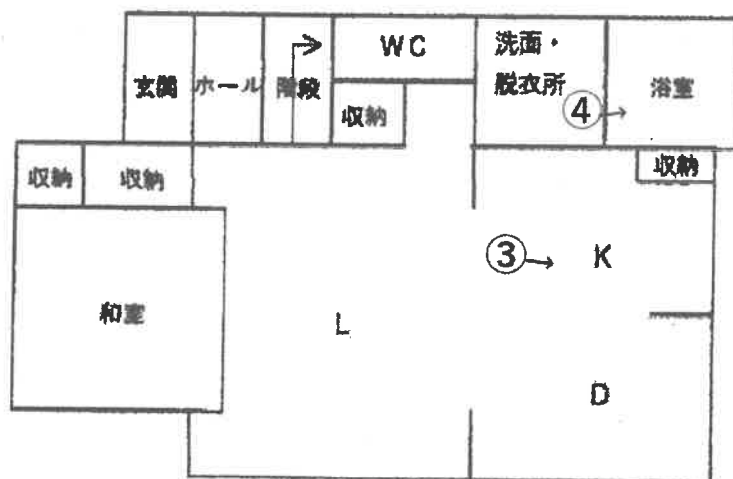
* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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。

1 階



2 階



附属建物未登記1



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。



写真1



写真2



写真3 (キッチン)



写真4（浴室）



写真5（2階北西側洋室）



写真6（未登記付属建物内部）



令和 8年（ケ）第 2号
令和 8年 3月19日 受 命
令和 8年 5月 9日 現地調査
令和 8年 6月17日 評 価
令和 8年 6月19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 9, 1 2 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 2 9 8, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5, 8 2 6, 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 地積 所有者	足利市藤本町字屋敷間 770番2 宅地 524.10m ² 日陸管財サービス株式会社	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	足利市藤本町字屋敷間770 番地2 770番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 54.24m ² 2階 52.37m ² A	
	符 種 構 床面積		(附属建物) 未登記1 動物舎 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約10.00m 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	東武鉄道伊勢崎線「福居」駅 南西方 直線距離約1.7km	
付 近 の 状 況	物件は足利市の南方外周部の混在住宅地域に存する。物件の付近は住宅と農地が混在している。物件は市街化調整区域にあり、小中学校からやや遠く、居住環境がやや劣る地域となっている。	
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 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 : 524.10㎡ 間口 : 約20.0m 奥行 : 約20.0m 形状 : 台形 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	西 約3.5m 舗装 市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) (物件はセットバック済)	
土地の利用状況等	使用借され、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 : 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	土壤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、その当時より土壤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	<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> <p>3. 当該物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内（新宿遺跡・矢場川古墳群）にある。土木工事等を行う場合には届出が必要であり、発掘調査等が行われる場合がある。</p> <p>4. 物件北側の境界が現地において不分明な状態になっている。また、現地での概測の結果、現況面積は公簿面積より狭い印象を受けた。</p>
---------	---

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21年11月24日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 17年 経済的残存耐用年数 8年
仕様	構造 木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 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54.24㎡ 2階52.37㎡ 計 106.61㎡
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	普通
建物の利用状況	建物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. 室内で犬を複数飼っており、壁紙が一部汚損している。

(附属建物未登記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 年月日不詳新築
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板他 内 壁 合板他 天 井 合板他 床 合板他
床面積（現況）	約10.00㎡ 計 約10.00㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 動物舎
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が動物舎として使用している。（猫を複数匹飼育している）
特 記 事 項	無し

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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	15,100	0.98	524.10	1.00	0.75	5,817,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 足利(県)-20

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.1/100 \times 100/100 \times 100/98 = 15,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.90%を補正($1-0.019 \div 12 \times 12=0.981$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：-2%補正

イ 個別格差：セットバック済▲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：境界不明及び縄縮み▲25

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	280,000	106.61	0.29	1.00	8,657,000

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17年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数8.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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8.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1-観察減価10%) = 0.29

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
未登記 1	90,000	10.00	0.01	1.00	9,000

建築年月日不詳のため、外観調査により減価率を1%と査定した。

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
2	8,657,000	9,000	8,666,000

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	5,817,000	0.10	使用借権	582,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、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	5,817,000	-582,000		0.90	0.70	3,298,000
2	8,666,000	+582,000	1.00	0.90	0.70	5,826,000
一括価格（合計）						9,124,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1、2 0.90 物件1、2 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 地価調査価格 足利(県)-20

所 在：足利市新宿町字大明神 1 0 2 0 番 1
地 目：宅地
価 格：15,100円／m²
位 置：東武伊勢崎線「福居」駅 南西方 約3km（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：459m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西4m市道、北西側道
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：農家住宅に一般住宅等が介在する住宅地域

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

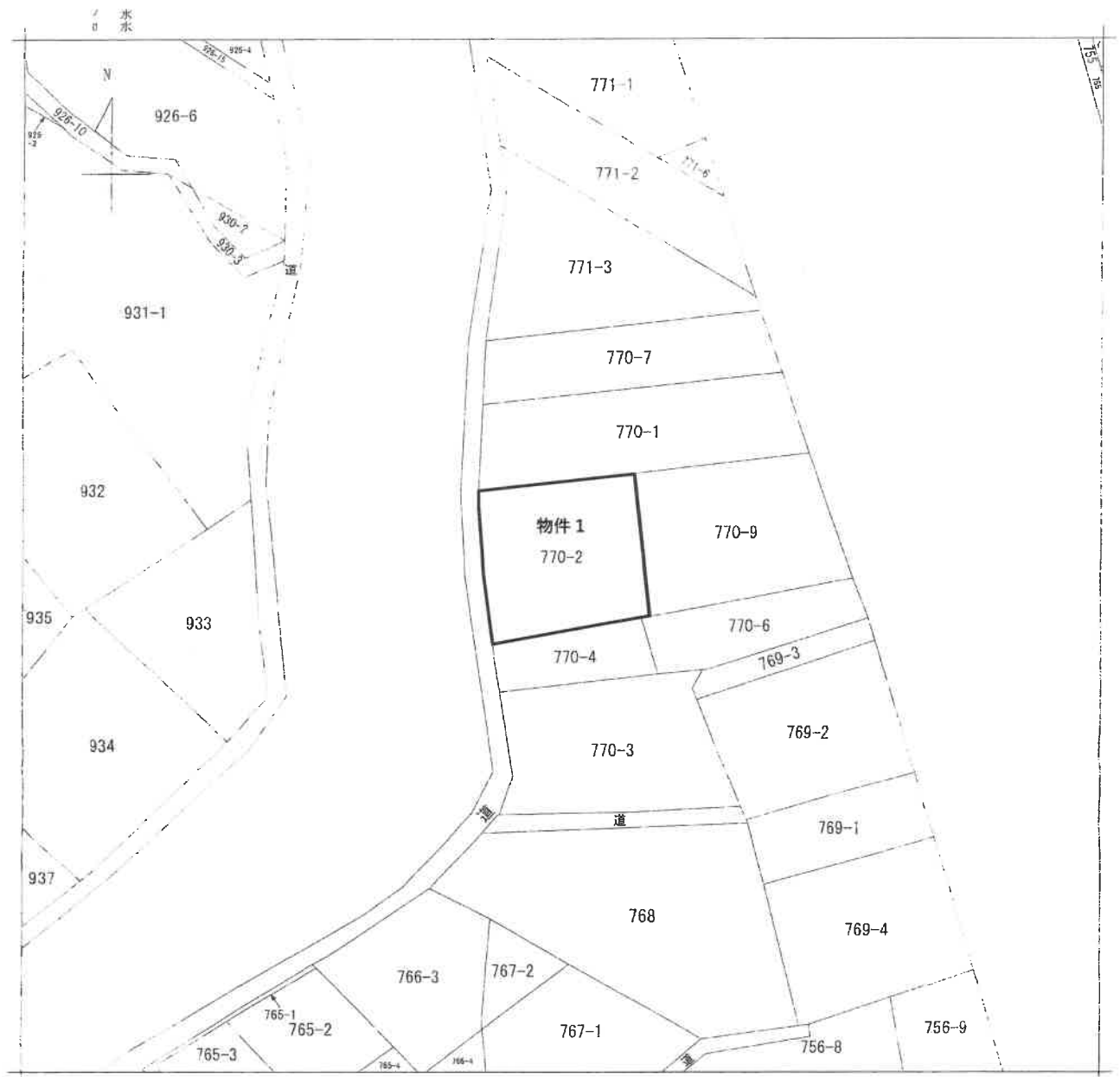
以 上

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	足利市藤本町字屋敷間				地番	770番2			
出力	1/600	精度	座標系又は記号	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)				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8年1月21日
宇都宮地方務局足利支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

A3を縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和54年8月24日

0106005

前 770-2

地番 770-9, 770-2

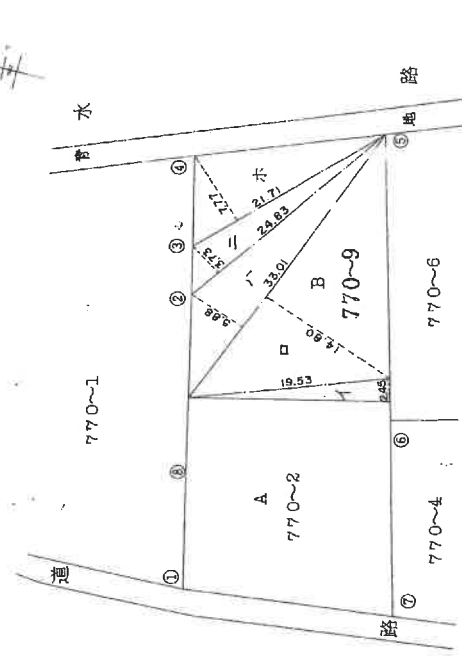
地積測量図

土地の所在 足利市藤本町字屋敷間

求積表

B, 770-9
 $1 \ 19.53 \times 2.45 = 47.8485$
 $\square \ 33.01 \times 14.80 = 488.5480$
 $\wedge \ 33.01 \times 5.88 = 194.0988$
 $= 24.83 \times 3.73 = 92.6159$
 $\text{水} \ 21.71 \times 7.77 = 168.6867$
 $= 991.7979$
 $\frac{1}{2} = 495.89895$
495 m²

A, 770-2
 $1020 - 495.89895 = 524.10105$



境界線の表示

①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦ --- コンクリート杭
 ⑧ --- 石杭

昭和54年8月24日 登記

作製者

4年 8月20日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(栃木県) 調査士会(用紙)

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成21年12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8年1月21日 宇都宮地方延務局足利支局

登記官

請求番号：13-2

建物図面
各階平面図

770番2

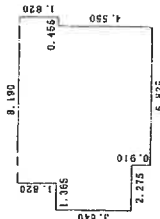
足利市藤本町字屋敷間770番地2

各階平面図

家屋番号

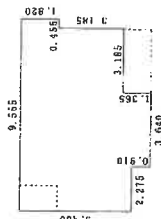
建物の所在

1 階

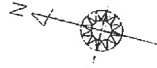
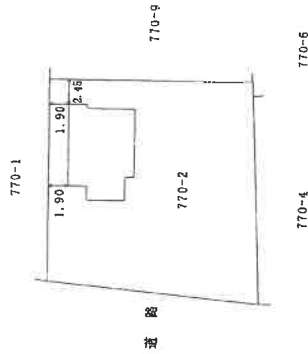


求積表

2 階



求積表



作成者

作成年月日

平成21年11月30日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

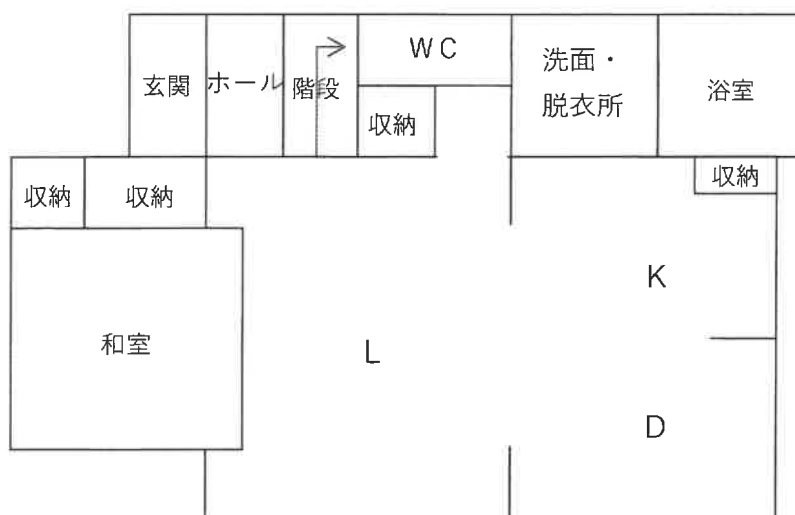
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

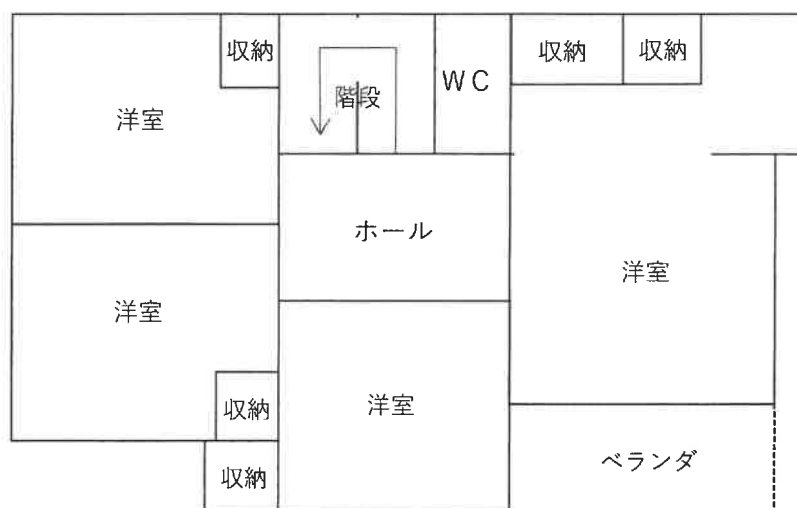
A3を縮小

建物間取図

1 階



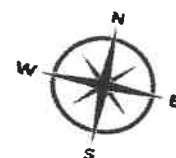
2 階



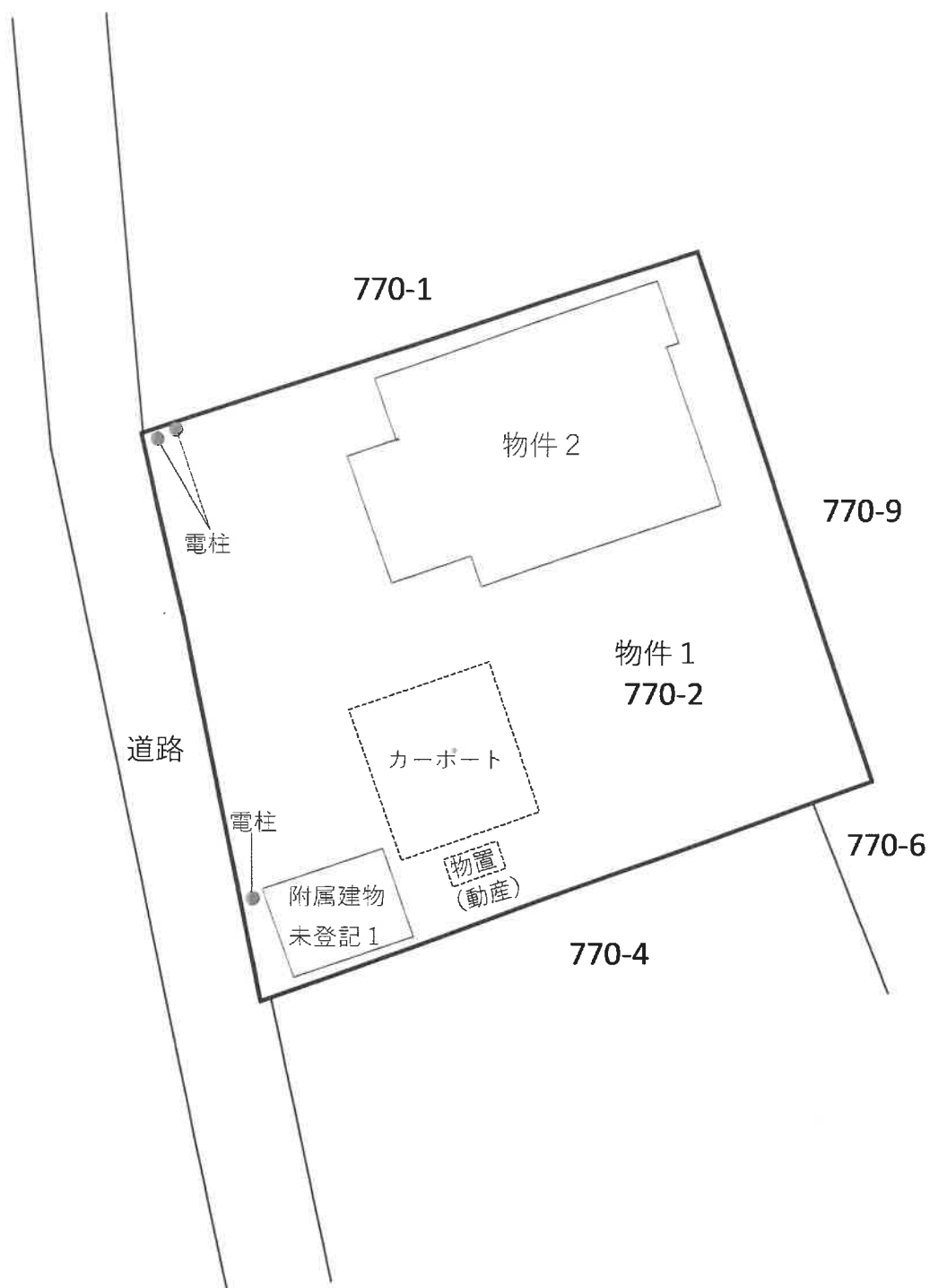
附属建物未登記 1



* 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。

