

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 7年 3月14日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 川 俣 晴 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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月13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 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月28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 7年 3月14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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	14,748,000 11,798,400	一括	2,949,600	78,152	33,492
1	2,084,000				
2	566,000				
3	12,098,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足利市東砂原後町 |
| | 地 番 | 1093番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市東砂原後町 |
| | 地 番 | 1093番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 44.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市東砂原後町1093番地7, 1093番地8 |
| | 家屋 番号 | 1093番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.43平方メートル
2階 54.82平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8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1～3】
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 | 足利市東砂原後町 |
| | 地 番 | 1093番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市東砂原後町 |
| | 地 番 | 1093番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 44.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市東砂原後町1093番地7, 1093番地8 |
| | 家屋 番号 | 1093番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.43平方メートル
2階 54.82平方メートル |

令和 6年(ケ)第 27号
令和 6年 9月18日受理
令和 6年12月17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 | 足利市東砂原後町 |
| | 地 番 | 1093番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市東砂原後町 |
| | 地 番 | 1093番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 44.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市東砂原後町1093番地7, 1093番地8 |
| | 家屋 番号 | 1093番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.43平方メートル
2階 54.82平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県足利市東砂原後町1093番地7
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上下記建物を所有し、占有している <input 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	下屋(玄関用ポーチ。定着物。)あり
建物	物件3
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) 種類: 構造: 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 { 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)として使用している <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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

その他の事項

- 令和6年9月20日臨場時、本件建物には賃借人がいた。
同人は猫（複数）を室内で飼育していた。
そのため、壁紙等に爪とぎ跡等があるが、躯体自体が大きく損傷している様子は見受けられなかった。
- 本件建物の屋根の状況は確認しづらいが、3面に太陽光発電パネル（屋根との一体型と思われる。）が設置されている。
設置時期は本件建物新築時である（建物内にあった資料から）。

(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
■ B (管理会社社員)	本件建物には賃借人がいましたが、本件競売手続きを受けて、令和6年10月末をもって一応、退去しました。 現在は空家状態となっています。

(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

- 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。
- 退去した賃借人の家人から令和6年10月26日電話聴取したところでは、同人は同月末日を目途に退去するが、敷金の返還を非常に強く求めており、敷金が返還されない場合は、退去しても鍵は渡せない旨を申し述べていた。
調査時にBから聴取したところでは、賃借人側はAが依頼した弁護士と話し合った模様である、Aは破産を申し立てる予定である、敷金については破産後、破産管財人と話し合うこととなった模様であるとであった。
本件建物の鍵が管理会社に渡っていることから、所有者に占有が戻っていると報告する。
しかし、鍵が管理会社に渡っていることについての関係者の意向が明確でない。そのため、賃借人側とA側との間で解決が見られない場合、賃借人側が何らかの主張をする可能性はある。
- 本件建物内の検分は鍵を預かっている管理会社の社員の立会いの下、実施した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 9月20日 (金) 16:50-17:00	足利市役所	税務課 地番図、間取図調査
6年 9月20日 (金) 17:30-17:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、賃借人(当時)家人から事情聴取
6年11月18日 (月) 14:00-14:45	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、Bから事情聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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



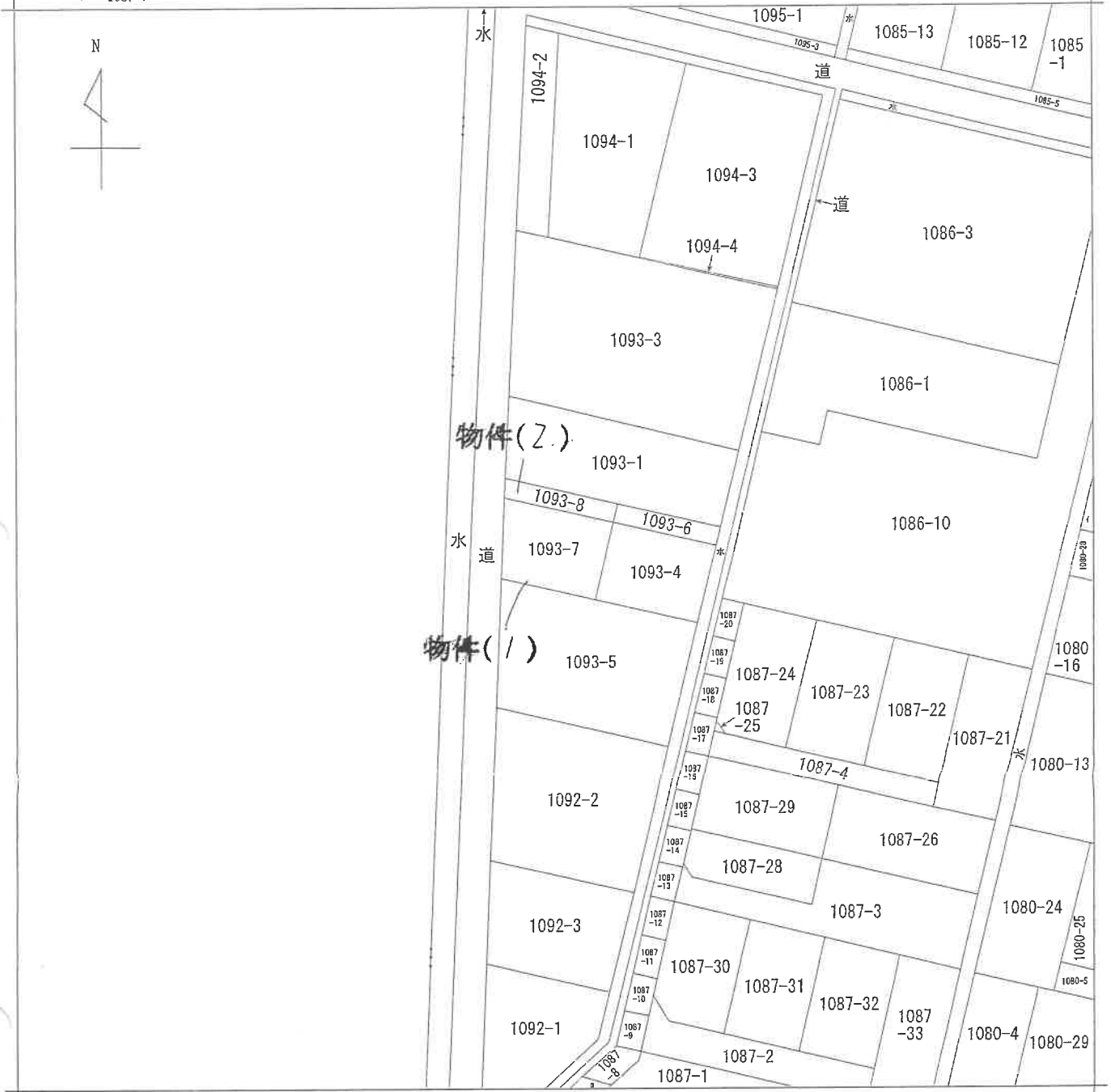
この図面は、課税の参考資料として備え付けた地番図の写です。
 従って、地番図と実地では相違している場合がありますので、
 求積あるいは境界点の照合、査定、所在の確認などの際には、
 この点ご承知のうえご利用ください。

2024年9月20日

足利市長



イ 1080-8
ロ 1087-7



(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。

地番区域見出
東砂原後町

請求部分	所在	足利市東砂原後町		地番	1093番7	
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	
作成年月日		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	

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7月25日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06036

登記官

(1/1)

(8枚目)



登記年月日：令和1年12月13日

地積測量図

地番 1093-4-7
土地の所在 足利市東砂原後町

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和6年7月25日
（宇都宮地方法務局足利支局管轄）
東京法務局京東出張所
登記官

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。

① 1093-4

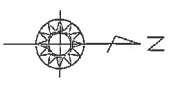
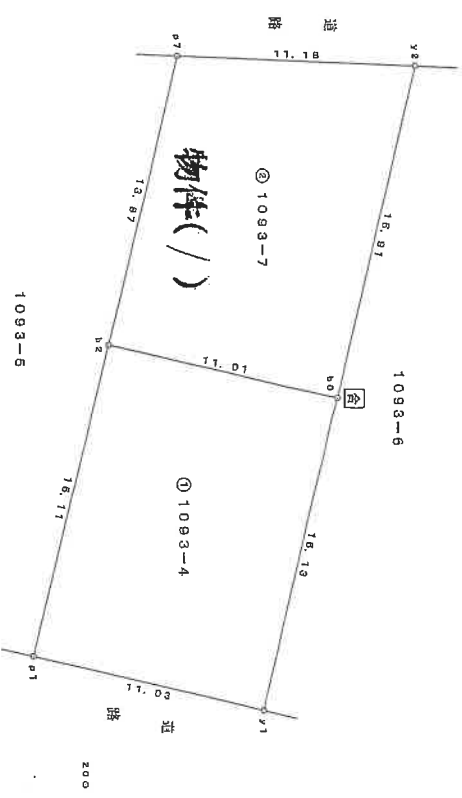
地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n * (Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
NO	132.856	101.147	-18.710	-2481.983760
B2	123.786	94.629	6.645	699.769326
P1	114.018	106.792	18.710	2148.244790
Y1	123.696	113.389	-6.645	-698.265920
合計				-333.246976
合計面積				166.6229876
				166.62 m ²

② 1093-7

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n * (Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
NO	123.705	94.629	17.662	2186.766970
U0	132.665	101.147	-6.304	-836.283424
Y2	142.079	88.325	-17.662	-2512.240978
P7	132.016	83.465	6.304	832.228260
合計				-827.516372
合計面積				163.7576660
				163.75 m ²

総合計面積 390.3806736 m²

NO	X _n	Y _n	注
12	97.118	100.271	(コックリト棟)
20	114.697	113.226	(コックリト棟)
B2	123.786	94.629	(ツレト)
P1	114.818	100.792	(ツレト)
P7	132.015	83.465	(ツレト)
Y1	123.696	113.389	(ツレト)
Y2	142.079	88.325	(鉄筋)



境界点	境界線の距離
合	合成距離
ツ	棟間距離
レ	ツレト

R1.10.5 測盤

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250
申請人 [Redacted] 縮尺 1/250
10月27日作成

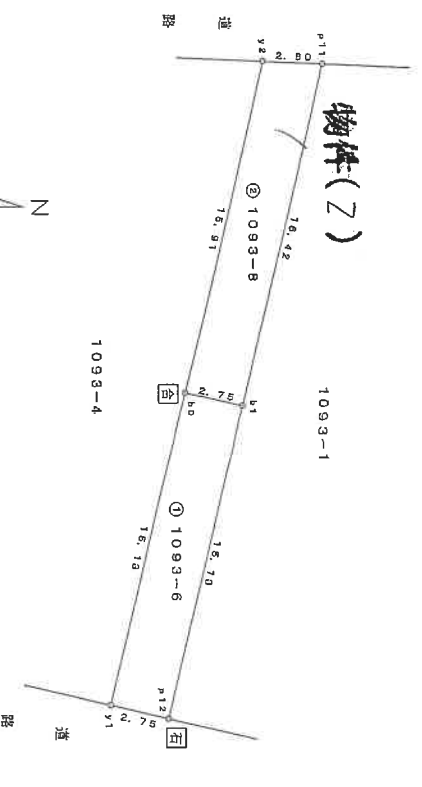
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和6年7月25日 東京法務局台東出張所
 (宇都宮地方法務局足利支局管轄)
 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。

登記信

地番 1093-6-1-8
 土地の所在 足利市東砂原後町

地積測量図



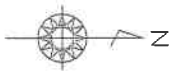
物件(2)

求積表 (任意座標)

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
① 1093-6				
NO	126.913	114.973	10.561	-1359.707193
p12	134.875	102.778	-13.825	-1864.781780
b1	132.686	101.147	10.561	1400.960016
b0	126.996	113.399	13.825	1710.228986
y1				-93.340031
			合計面積	41.670165
			地積	41.67 m ²
② 1093-8				
NO	132.656	101.147	14.453	1917.277169
b0	134.875	102.778	-11.604	-1565.099500
b1	144.901	89.543	-2089.919253	-2089.919253
p11	142.079	88.325	11.604	1648.684716
y2				-89.045689
			合計面積	44.622946
			地積	44.62 m ²

総合計面積 86.1909500 m²

NO	X _n	Y _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
12	97.118	100.271	113.226	(コンクリート物)	
20	114.697	113.226	102.778	(コンクリート物)	
b1	134.875	102.778	89.543	(プレート)	
p11	144.901	89.543	113.399	(プレート)	
y1	123.696	113.399	88.325	(鉄筋)	
y2	142.079	88.325			



登界点	境界線の種類
石	石杭
合	合戦杭
塀	塀杭
テ	プレート

R1.10.5測基

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成日 令和1年10月27日作成

令和6年7月25日 東京法務局登録出張所
 (宇都宮地方法務局足利支局管轄)
 此は図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記簿

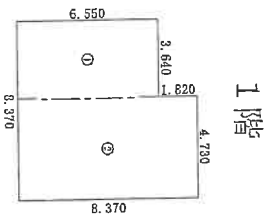
登記年月日：令和2年3月25日

各階平面図

家屋番号 1093-7

建物平面図

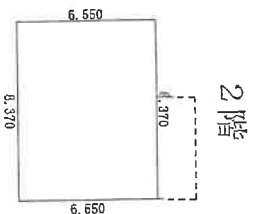
建物の所在 栃木県足利市東砂原後町1093番地7・1093番地8



求積表

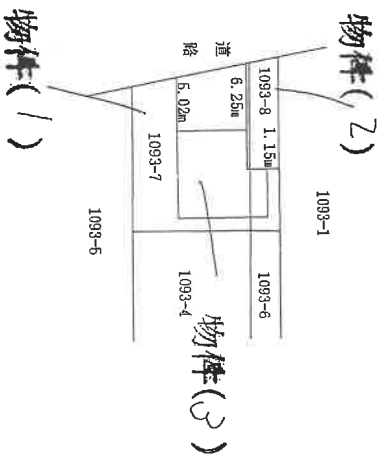
①	3.640 × 6.550	=	23.842000
②	4.730 × 8.370	=	39.590100

合計 63.432100
床面積 63.43 m²



求積表

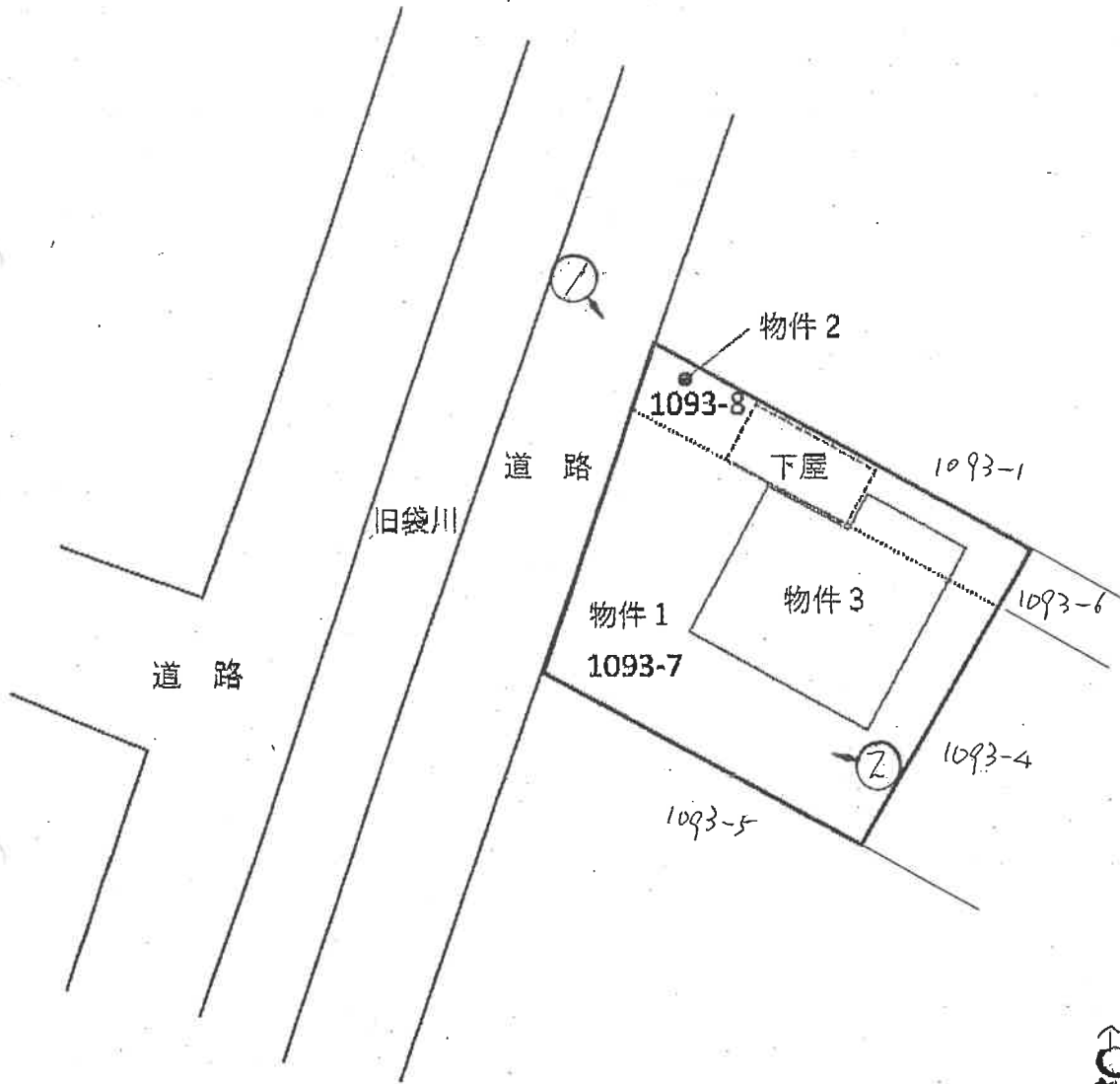
	8.370 × 6.550	=	54.823500
合計			54.823500
床面積			54.82 m ²



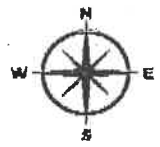
(// 枚目)

作製者 年月日	令和2年3月16日	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
------------	-----------	----	-------	-----	--	----	-------

土地建物位置関係図



↑ 写真測量結果
 方位角を示す

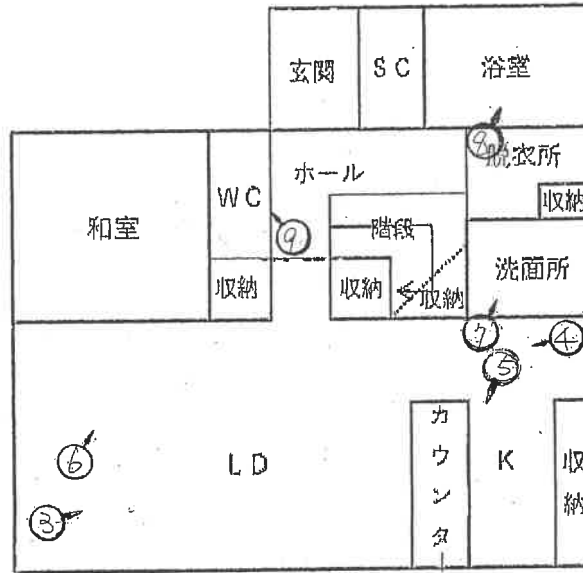


* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。

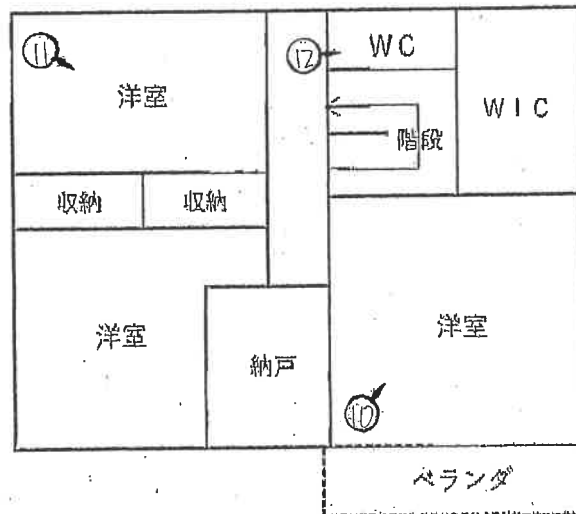
(12枚目)

建物間取図

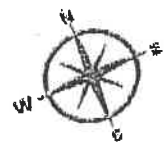
1 階



2 階



↑ 写真撮影位置
お上り方向を示す



*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。

(1/3枚目)





4



5



6

(15 枚目)



7



8



9

(16 枚目)



10



11



12

(17 枚目)

令和 6年（ケ）第 27号
平成 6年 9月10日 受 命
令和 6年11月18日 現地調査
令和 6年12月25日 評 価
令和 6年12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 14,748,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,084,000円
物件2 (土地)	金 566,000円
物件3 (建物)	金 12,098,000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 地積	在番目積 足利市東砂原後町 1093番7 宅地 163.75m ²	
2	所在地 地積	在番目積 足利市東砂原後町 1093番8 宅地 44.52m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 足利市東砂原後町1093番 地7、1093番地8 1093番7 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 63.43m ² 2階 54.82m 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	J R両毛線「足利」駅 北方 直線距離 約2.0km	
付近の状況	物件は足利市中心部の北方の住宅地域に存する。物件の付近は一般住宅と共同住宅が混在し、事業所も散見される。物件の西側には道路を介して旧袋川が流れている。	
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 工業地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 208.27㎡ 間口 : 約14.0m 奥行 : 約15.0m 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4.0m 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	一体で物件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: 前面道路に本管あり(プロパンガスを使用) 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	無し
------	----

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) 令和 2年 3月16日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 5年 経済的残存耐用年数 20年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2階建 屋 根 かわらぶき 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63.43㎡ 2階54.82㎡ 計 118.25㎡
現況用途等	階層 地上2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	現地調査日現在、空家で使用されていない。
特 記 事 項	1. 屋根にソーラーパネルが設置され蓄電池が設置されているが、オール電化住宅ではない。 2. 以前室内で猫を飼っており、壁紙にキズが見られる。

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	30,300	1.00	163.75	1.00	1.00	4,962,000
2	30,300	1.00	44.52	1.00	1.00	1,349,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,200\text{円}/\text{m}^2 \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/115 = 30,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.10%を補正(1-0.011÷12×12=0.989)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：15%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：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	240,000	118.25	0.52	1.00	14,758,000

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5年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数20.0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価35%、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20.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}
 × (1-観察減価35%) = 0.52

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	4,962,000	0.40	法定地上権	1,985,000
2	1,349,000	0.40	法定地上権	540,000

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40%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40%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	4,962,000	-1,985,000	/	1.00	0.70	2,084,000
2	1,349,000	-540,000	/	1.00	0.70	566,000
3	14,758,000	+2,525,000	1.00	1.00	0.70	12,098,000
一括価格（合計）						14,748,000

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-20

所 在：足利市新山町2260番5

地 目：宅地

価 格：35,200円/㎡

位 置：JR両毛線「足利」駅 北東方 約1.9km（道路距離）

価格時点：令和6年1月1日

地 積：346㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接面街路：南東6.5m市道

用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

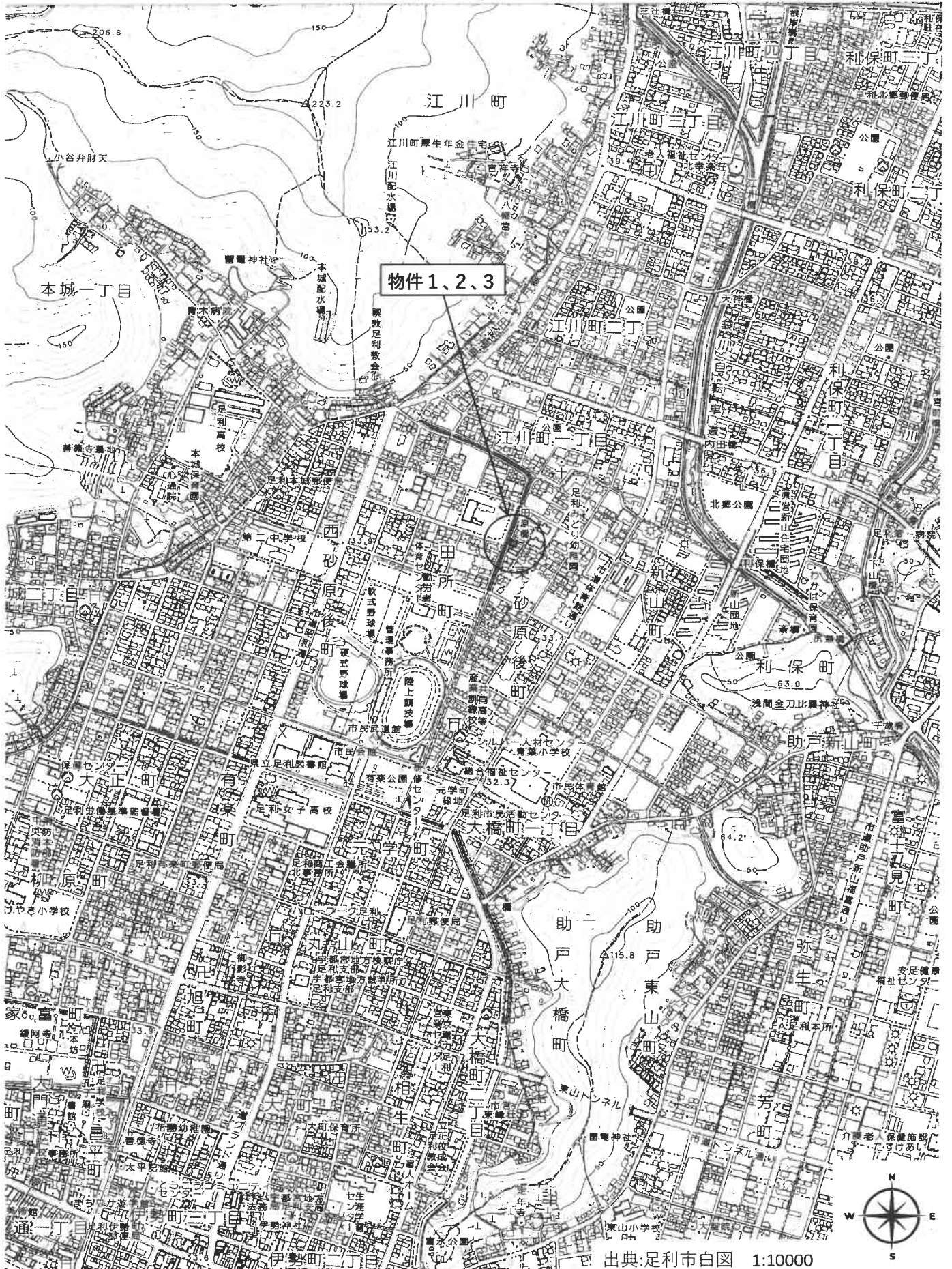
地域の概要：中規模一般住宅の中に工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

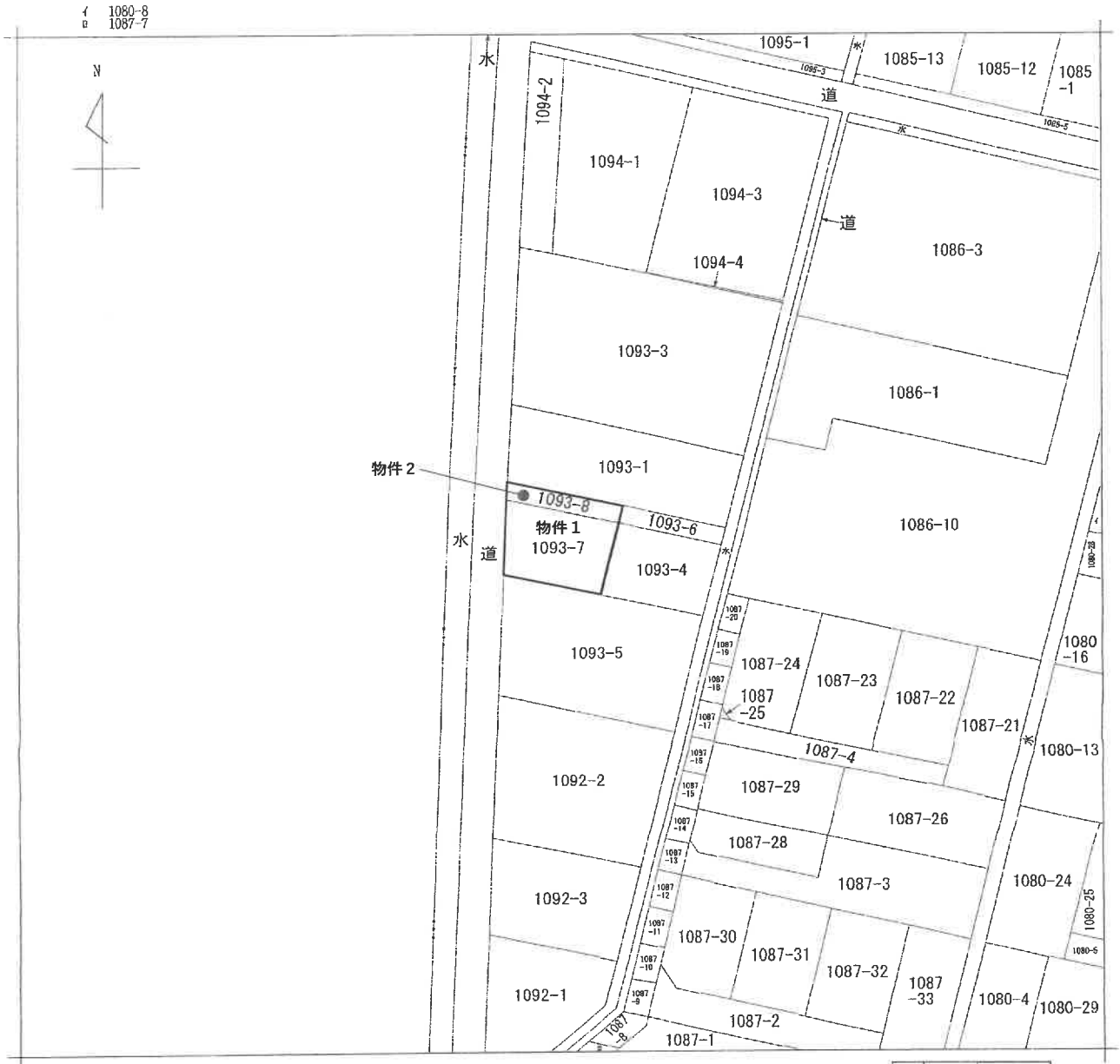
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図



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。

地番区域見出
東砂原後町

請求部	所在	足利市東砂原後町			地番	1093番7		
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)	昭和52年10月1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。

(宇都宮地方務局足利支局管轄)

令和6年7月25日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06036

登記官



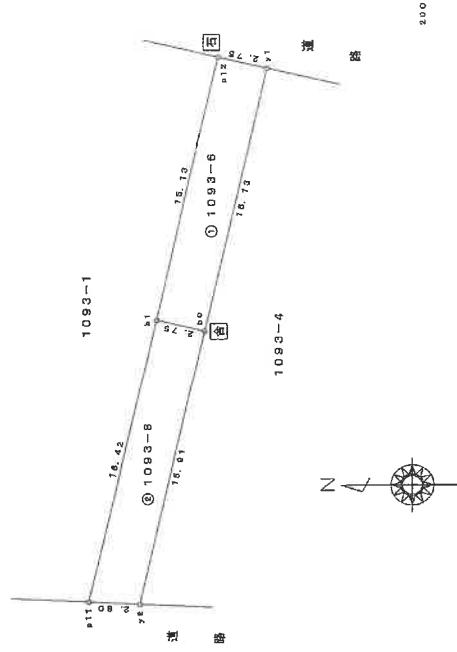
A3を縮小

地積測量図写

登記年月日：令和4年12月13日

地積測量図

地番 1099-6-1-8
土地の所在 足利市東砂原後町



(任意座標)

① 1099-5

地番	X	Y	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	X _n * (Y _{n+1} - Y _n) - (Y _{n+1} - Y _n) * X _n
P12	148,913	134,973	-138,661	-1328,76150	-1947,76150
P1	138,852	138,779	-3,829	-11,604	-394,76150
P0	138,856	131,451	-7,365	-14,563	-190,96016
P11	128,998	118,339	-13,626	-11,604	-170,22698
合計					-381,96638
合計面積					41,97456

② 1099-8

地番	X	Y	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	X _n * (Y _{n+1} - Y _n) - (Y _{n+1} - Y _n) * X _n
P0	132,856	101,147	-14,563	-11,604	-191,27158
P1	134,878	102,779	-11,604	-14,563	-186,36800
P11	144,001	88,943	-14,563	-395,31683	-395,31683
P12	142,079	88,325	-11,604	-14,563	-194,09716
合計					-89,04969
合計面積					44,92994

総合計面積 66.1892600 m²

NO	X	Y	面積	用途
12	92,118	100,271	(コンクリート敷)	
20	114,887	113,276	(コンクリート敷)	
51	124,815	102,779	(アスファルト)	
P11	144,801	88,943	(アスファルト)	
P12	123,666	113,319	(アスファルト)	
P2	142,079	88,325	(雑草)	

測量点	測量点の種類
云	石
金	金
旗	旗
ブ	プレート

R.I. 1.0.5 測量

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。
(念のため土地登記簿謄本を添付してください)

令和4年7月14日 東京法務局台東出張所

登記官

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250
 縮尺 [Redacted] 申請人 [Redacted]
 10月27日作成

地図管理番号：M06038

A3を縮小

地積測量図写

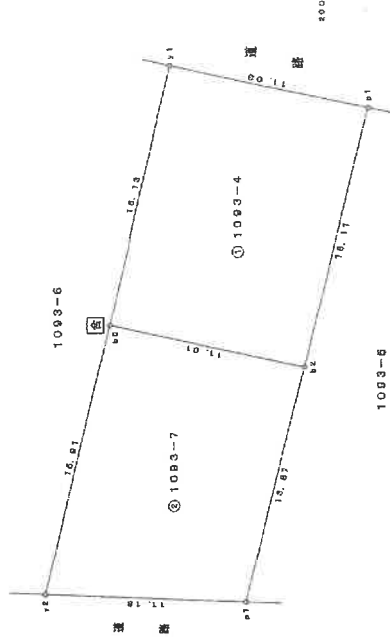
登記年月日：令和5年12月13日

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。
 (宇都宮地方自治体測量課)
 令和6年7月25日 東京建設局白根出張所 登記官

地積測量図

地番 1093-4-7

土地の所在 足利市東砂原後町



① 1093-4

NO	X _n	Y _n	Y _(n) - Y _(n-1)	X _n - (Y _n - Y _(n-1))
90	132.656	101.147	-32.710	-2491.803760
92	123.785	94.629	5.644	693.766325
94	114.818	106.792	12.170	2143.244700
96	124.695	113.339	-5.646	-695.203920
合計				-333.246676
合計面積				185.82 m ²

② 1093-7

NO	X _n	Y _n	Y _(n) - Y _(n-1)	X _n - (Y _n - Y _(n-1))
92	123.785	94.629	17.622	2188.755370
94	132.656	101.147	-5.304	-686.263644
96	142.079	88.325	-17.822	-2512.240876
98	132.015	83.485	5.304	822.222500
合計				-327.151572
合計面積				183.75 m ²

合計面積 333.809575 m²

NO	X _n	Y _n
13	97.118	106.271
14	114.897	113.225
15	123.785	94.629
16	114.818	106.792
17	124.695	113.339
18	132.656	101.147
19	123.785	94.629

(コンクリート杭)
 (コンクリート杭)
 (ブレイク)
 (ブレイク)
 (ブレイク)
 (ブレイク)
 (鉄杭)

作成者

10月27日作成

縮尺

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：M06037

A3を縮小

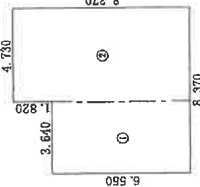
建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和2年3月25日

建物図面
各階平面図
家屋番号 1093-7
建物の所在 栃木県足利市東砂原後町1093番地7・1093番地8

各階平面図

1階

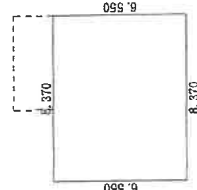


求積表

- ① $3.640 \times 6.550 = 23.842000$
- ② $4.730 \times 8.370 = 39.590100$

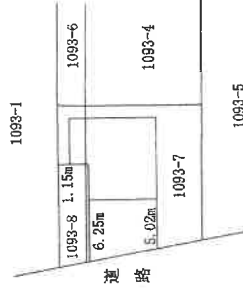
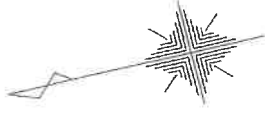
合計 63.432100
床面積 63.43 m²

2階



求積表

$8.370 \times 6.550 = 54.823500$
合計 54.823500
床面積 54.82 m²



作製者
製年月日

令和2年3月16日

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

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。
(宇都宮地方建設局足利支局管轄)
令和6年7月25日 栃木県建設局 登記官

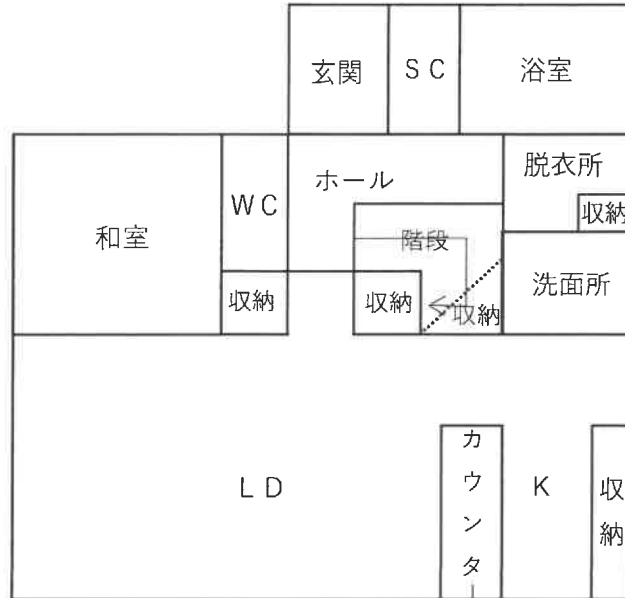
登記官

地図整理番号：M06039

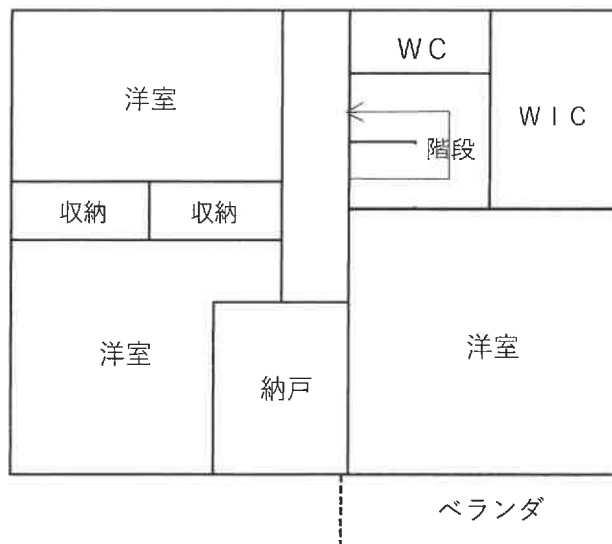
A3を縮小

建物間取図

1階



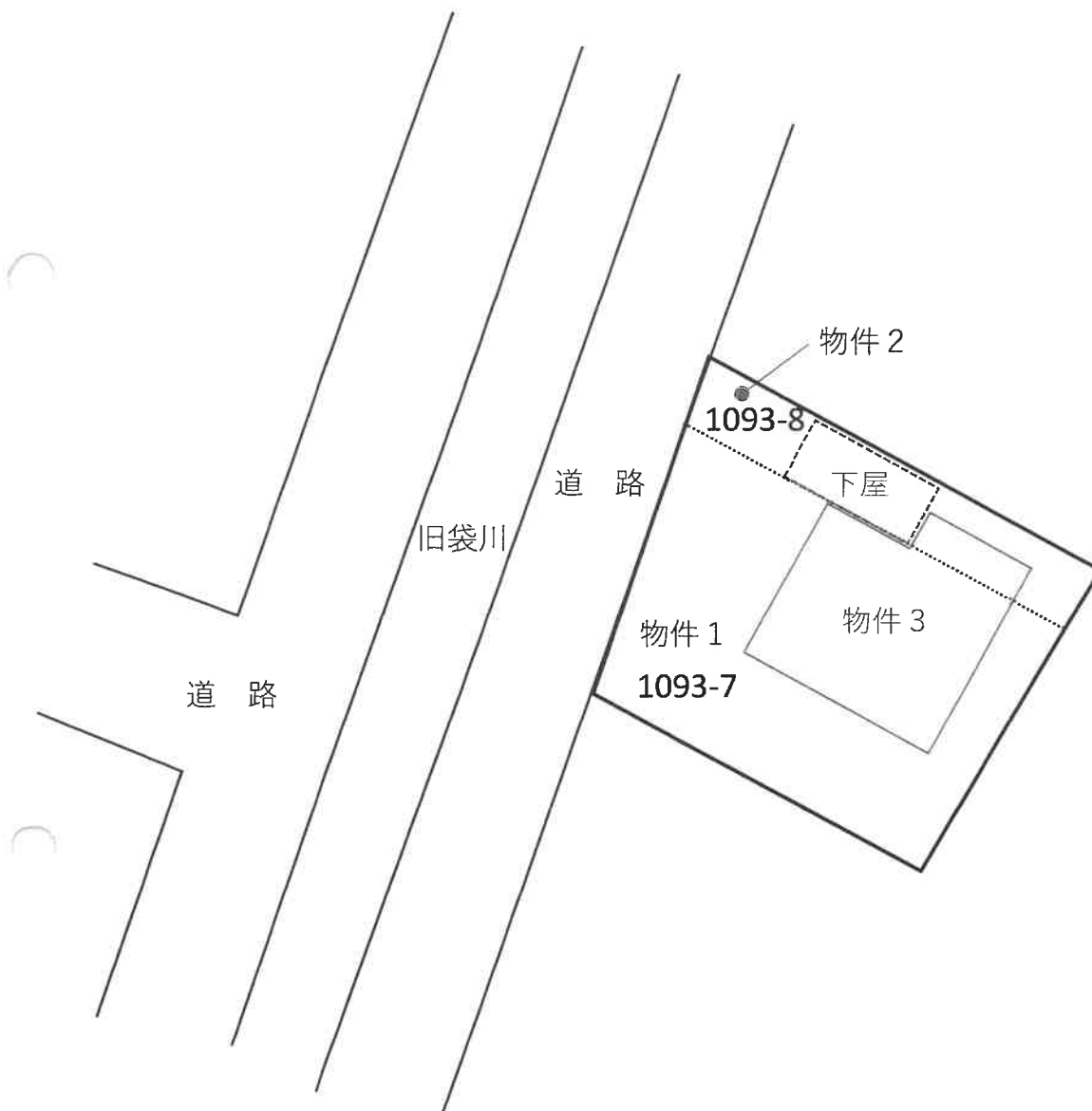
2階



* 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。

