

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足利市葉鹿町字三島 |
| | 地 番 | 509番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市葉鹿町字三島 |
| | 地 番 | 509番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市葉鹿町字三島509番地9 |
| | 家屋 番号 | 509番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.96平方メートル
2階 58.96平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 7月 1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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（下記目的外未登記建物1及び2）のために法定地上権が成立する。

(1) 目的外未登記建物1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約39.66平方メートル

(2) 目的外未登記建物2

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約57.28平方メートル

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の建物（前記目的外未登記建物2）のために法定地上権が成立する。

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1】

目的外未登記建物1及び2の敷地部分を、本件所有者を含む亡B相続人らが占有している。亡B相続人らの占有権原は、本件所有者を除き、使用借権と認められる。

その余を、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件所有者を含む亡B相続人らが占有している。亡B相続人らの占有権原は、本件所有者を除き、使用借権と認められる。

【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

【物件番号1】

東側及び南側市道との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（地番509番10）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 | 足利市葉鹿町字三島 |
| | 地 番 | 509番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市葉鹿町字三島 |
| | 地 番 | 509番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市葉鹿町字三島509番地9 |
| | 家屋 番号 | 509番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.96平方メートル
2階 58.96平方メートル |

令和6年(ケ)第10号
令和6年4月3日受理
令和6年4月30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 | 足利市葉鹿町字三島 |
| | 地 番 | 509番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市葉鹿町字三島 |
| | 地 番 | 509番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市葉鹿町字三島509番地9 |
| | 家屋 番号 | 509番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.96平方メートル
2階 58.96平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県足利市葉鹿町509番地
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(亡B相続人ら) 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し占有しているほか、その他の者(亡B相続人ら)が本土地上に目的外未登記建物1、2を共有し占有している ■「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	
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 { 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	本件建物南側には、外気分断性がない下屋及び土地定着性がない簡易物置がそれぞれ設置されている。
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある 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、2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外未登記建物1、2敷地部分(約139.75平方メートル)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡B相続人ら
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <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"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(物件1、2所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年 7月27日ころ
最初の契約日	平成26年 7月27日ころ
契約等期間	平成26年 7月27日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし
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 type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
関係人は、目的外未登記建物1、2の共有者らが本件一体土地を使用するにあたって、契約をしたことも、地代のやりとりもないと陳述していることから、使用権原は親族関係を基礎とする黙示の使用借権であると推定される。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1、2関係)		
1	所 在	足利市葉鹿町字三島509番4、9
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約39.66㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B相続人ら) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和44年ころ (課税関係資料による) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	関係人の陳述及び課税関係資料から、本目的外未登記建物1は、亡B相続人らが共有しているものと推定される。	
2	所 在	足利市葉鹿町字三島509番4、9
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約57.28㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B相続人ら) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和51年ころ (課税関係資料による) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	関係人の陳述及び課税関係資料から、本目的外未登記建物2は、亡B相続人らが共有しているものと推定される。	

(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>■ Aの兄</p> <p>■ A</p>	<p>1 私はAの兄です。私は本件建物に住んでいます。</p> <p>1 私は本件土地建物の所有者です。</p> <p>2 Bは私の父です。以前はBが本件土地建物を所有していましたが、平成26年ころに亡くなったため私が相続したものです。</p> <p>3 本件建物には、私の兄が居住していますが、兄は病臥しており本件建物の実質的な管理は私が行っているため、競売関係の通知は私に通知してもらいたいです。</p> <p>4 本件建物北側に存在する目的外未登記建物1、2は、私の父Bが建築したものです。以前、父Bが事業を営んでいた際に、目的外未登記建物1、2はそれぞれ工場として使用されていたものです。現在、目的外未登記建物1と目的外未登記建物2の間にある壁は撤去され一体化しており内部で行き来できるようになっており、物置の状態になっています。</p> <p>父Bが死亡した平成26年ころ以降、目的外未登記建物1、2は、私を含む亡Bの相続人らが共有している状態になっていると思っています。</p> <p>私が所有する本件一体土地に亡B相続人らによって共有されている目的外未登記建物1、2が存在していますが、私と亡B相続人らとの間で、土地の使用に関して契約も地代のやり取りもありません。</p> <p>5 本件建物2階部分のトイレで水が溢れ、1階まで浸水したことがあります。その時に、ハウスメーカーに相談したら修繕を勧められましたが費用が掛かるため修繕できていません。</p> <p>6 本件一体土地地下部分で水道管の破裂が発生している疑いがあり、水道元栓を開栓すると本件建物内で水を使用していないにもかかわらず独楽が勢いよく回る状況です。以前、修繕の見積もりを取得したところ、約150万円程度の費用が掛かるとのことでしたので修繕を断念しております。そのため、普段は元栓を閉めた状態にしており、必要がある時だけ開栓するようにしています。</p> <p>7 本件建物2階南東側和室部分に雨漏りの跡があります。</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

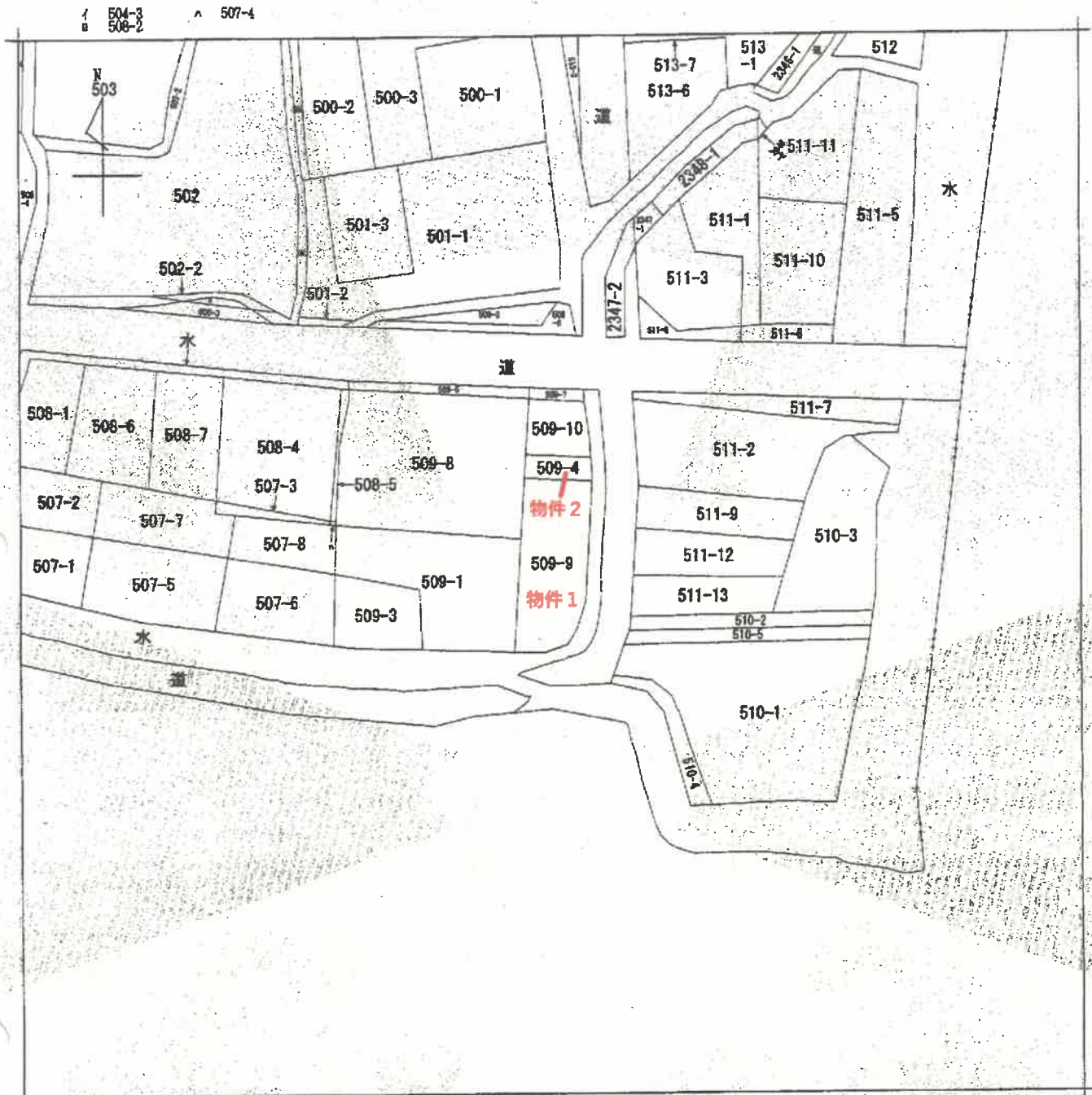
執行官の意見

- 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ないし4枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は一体として土地所有者が本件建物の敷地として使用しているほか、亡B相続人らが共有する目的外未登記建物1及び2の敷地として使用され、本件建物は建物所有者が住居として管理し、居宅として使用している。本件建物の屋内を見分したところ、全体的に経年劣化等によるものと思われる汚損箇所が見受けられた。
- 3 本件一体土地南側には幅員約4.7m～7.0mの舗装市道が、東側には幅員約4.2mの舗装市道がそれぞれ接面しており、当該道路はそれぞれ建築基準法42条1項1号に該当する。
- 4 本件一体土地所在地域は国土調査未了地域であり、現地概則等の結果に基づくと、本件一体土地の形状は公図や建物図面等の図面と一致せず、特に本件一体土地東側及び南側（市道との接道部分）は、境界が判然としない。そのため、本件一体土地の正確な形状、地積等を把握するためには、専門家による測量等を必要とするものと思われる。
- 5 本件建物はオール電化住宅である。
- 6 本件一体土地の北側に設置されている件外簡易物置の一部が物件2土地に越境している。

(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
R6年4月8日(月) 16:00-16:05	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得(本件土地に家屋番号509番9以外に登記建物が存在しないことを確認)
R6年4月9日(火) 11:05-11:30	足利市役所	地番図、課税関係資料取得 道路関係調査
R6年4月9日(火) 12:10-12:30	物件所在地	Aの兄立会のうえ物件調査、事務連絡文書交付、写真撮影
R6年4月26日(金) 9:40-11:00	物件所在地	A立会のうえ物件調査、評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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) 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。



請求分	所在	足利市葉鹿町字三島		地番	509番9	
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4月8日

宇都宮地方法務局

請求番号：6-1

登記官

(8 枚目)

(1/1)

公用

登記年月日：平成28年6月2日

地積測量図

番 509-4-509-10

土地の所在 足利市栗庭町字三島

凡例	境界線の種類	形状	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別
石	コンクリート	塀	ブ	レ	金
コ	含	合	家	庫	庫
会					
社					
例					

座標値求積表

測点	X _n	Y _n	Σ(X _{n+1} -X _n -1) Y _n
509-4			
67	39856.115	-39709.884	-260099.740200
66	39854.819	-39717.622	-81182.819368
C3	39852.159	-39719.392	302542.688854
C2	39847.282	-39711.188	154476.621320
C1	39848.269	-39710.628	-115677.059554
		積面積	89.511212
		面積	29.7552
		地積	29.75

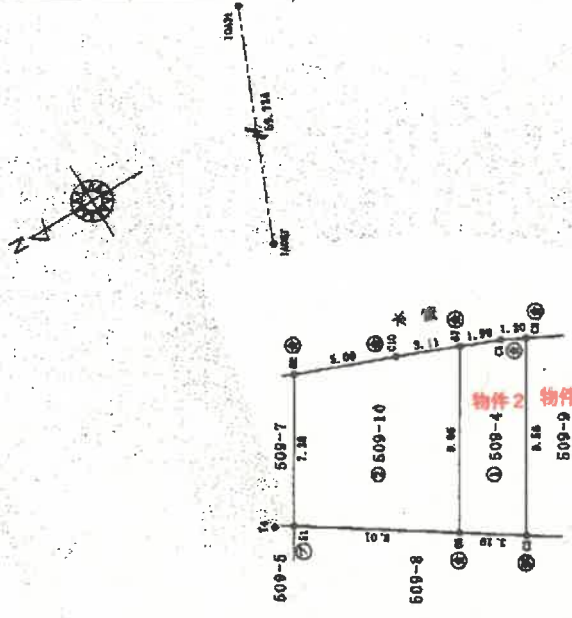
測点	X _n	Y _n	Σ(X _{n+1} -X _n -1) Y _n
509-10			
62	39987.654	-39708.878	-337031.980464
61	39981.488	-39713.185	112556.879476
68	39954.819	-39717.822	451709.515006
67	39859.115	-39709.884	72332.278098
C10	39853.000	-39708.722	-299354.055188
		積面積	131.637856
		面積	65.81992
		地積	65.81

総計 95.57454

世界測地系(測地成果2011) 区系

座標値一覽表

測点名	X	Y	座標値
測点67	39856.115	-39709.884	測地成果2011区系
測点66	39854.819	-39717.622	測地成果2011区系
測点68	39954.819	-39717.822	測地成果2011区系
測点61	39981.488	-39713.185	測地成果2011区系
測点62	39987.654	-39708.878	測地成果2011区系



平成28年3月18日 測量

作成者	申請人	縮尺 1/250
平成28年5月11日作成	(新潟土地家屋調査士会)	

公用

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(宇都宮地方方法務局資料交換管理)

令和6年4月8日 宇都宮地方方法務局

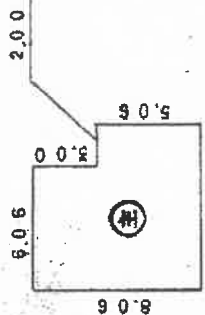
登記官

登記年月日：昭和57年3月2日

0242663 各階平面図

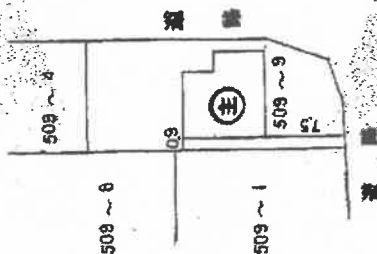
単位(m)

1. 2 階平面図
(各階同型)



求積方法

8.06	×	5.06	=	40.8436
5.06	×	2.00	=	10.1200
				50.9636



建物図面図
各階平面図

登録番号	507~F
建物の所在	足利市栗原町字三島507番地9

昭和57年3月2日登記

作製者	縮尺	1/500
申請人	縮尺	1/250

(栃木県土地家屋調査士会所属)

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。

(宅地建物取引業法第15条第1項第2号)

令和6年4月8日 宇都宮地方支庁

登記簿

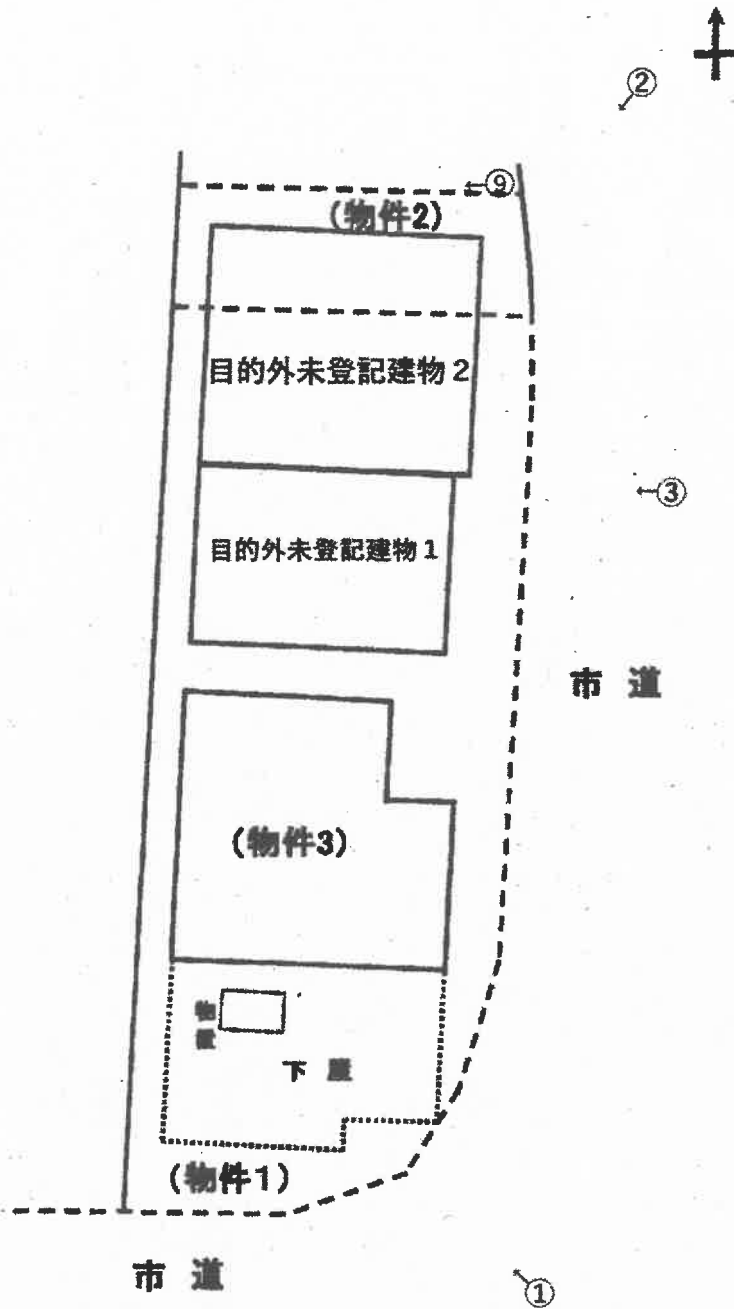
(10 枚目)

公用

請求番号：6-2

土地建物位置関係図

* 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

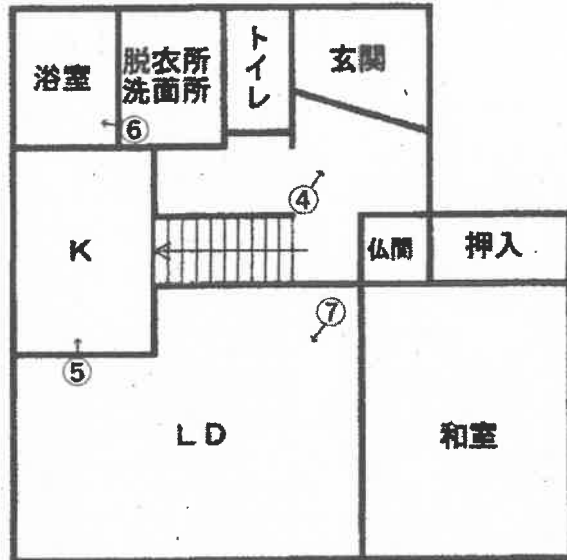


—○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

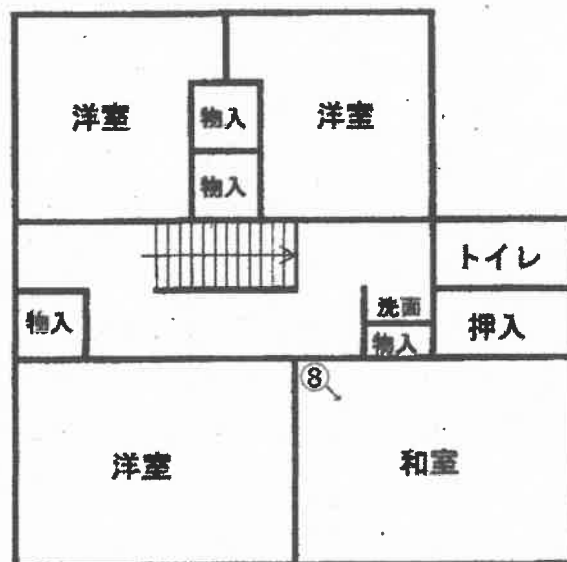
間取図

*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



—○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 (外観)



写真 2 (外観)



写真 3 (目的の外未登記建物一体化部分)



写真 4 (玄関)



写真 5 (台所)



写真 6 (浴室)



写 真 7 (リビングダイニング)



写 真 8 (2階南東側和室)



写真9 (件外物置の一部が物件2土地に越境している状況)



令和 6年 (ケ) 第 10号
令和 6年 3月28日 受 命
令和 6年 4月26日 現地調査
令和 6年 5月 8日 評 価
令和 6年 5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
柴 崎 博 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 298, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 736, 000円
物件2 (土地)	金 94, 000円
物件3 (建物)	金 468, 000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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乃至2の土地価格は物件3及び目的外未登記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3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	足利市葉鹿町字三島 509番9 宅地 231.96㎡	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 地目 地積	足利市葉鹿町字三島 509番4 宅地 29.75㎡	ほぼ登記簿記載の通り
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	足利市葉鹿町字三島509番地9 509番9 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 58.96㎡ 2階 58.96㎡ 延床面積 117.92㎡	ほぼ登記簿記載の通り
特記事項			
<p>(目的外建物の概要)</p> <p>物件1乃至2には以下の概要の目的外未登記建物が存在する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目的外未登記建物1 所在地：足利市葉鹿町509番地4、9 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約39.66㎡ 所有者：亡B相続人他 ・目的外未登記建物2 所在地：足利市葉鹿町509番地4、9 種類：物置 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約57.28㎡ 所有者：亡B相続人他 			

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	足利市の西部、JR両毛線「山前」駅の北西方、約2.3km（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、県道桐生岩舟線南側背後の地域であり、戸建住宅を中心に空地も残る地域である。地域の南側は土地区画整理された地域であり、区画や街路は整備されている。地域北側の県道沿いは古くからの商業地であったが、住宅地化が進んでいる。	
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 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 指定80% 指定200% 準防 都市計画道路：3・4・1前橋水戸線（*） （*）計画は幅員18mであり、計画決定のみで事業予定は未定。役所都市計画図による概測では受命物件の北側から約5～7m程度の範囲が計画区域内となっている。
画地条件	物件1、2 地積：261.71㎡ 間口：約25.0m（東側） 奥行：約9.0m 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 *物件1付近については市道との境界付近には境界を明示するものが無く、現況も植栽が有る等境界が判然としないため、画地条件は公図によるものとした。尚、土地の形状や面積等の確定には専門家による測量を要する。	
接面道路の状況	物件1、2 南約4.7～7m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 東約4.2m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1、2 一体で物件3及び目的外未登記建物1及び目的外未登記建物2の敷地として利用されている。尚、目的外未登記建物1と目的外未登記建物2は接して建築されており、接している部分の内壁は撤去されて一体利用されている状況である。</p> <p>北側境界付近は隣地と一体で盛土されているほか、北側隣地の件外簡易物置の一部が物件2側に越境している。</p> <p>土地利用に関する詳細は現況調査報告書を参照のこと。</p> <p>評価上は敷地権の及ぶ範囲については以下の通りとした。</p> <p>物件1：物件3及び目的外未登記建物1並びに目的外未登記建物2の敷地 物件2：目的外未登記建物2の敷地</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>物件1、2 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり</p> <p>*上水道については物件2床下付近で上水道管の破損による漏水があり、修理をしていないことから、上水道を使用するときだけ止水栓を開けているとのこと。現地調査では止水栓を開くと建物内で上水道の使用が無くても計量メーターが回ることが確認された。</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>
<p>土壌汚染の可能性の調査</p>	<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> <p>尚、関係者によれば目的外建物2棟は、7年ほど前までは燃糸工場であったとのこと(操業開始時期等詳細は不明)であり、機械油の使用等の可能性もあることから、土壌汚染有無の確定には専門家による調査を要する。</p>

特 記 事 項	<p>(敷地権の計算について)</p> <p>物件1について、現況物件3及び目的外未登記建物2棟の敷地区分が明確ではないため、敷地権の計算については評価上各建物の建築面積等を考慮し以下の通りとした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件1の内、物件3の敷地権面積：121.96㎡ (符号1-イ) ・物件1の内、目的外未登記建物1の敷地権面積：60㎡ (符号1-ロ) ・物件1の内、目的外未登記建物2の敷地権面積：50㎡ (符号1-ハ) <p>(埋蔵文化財について)</p> <p>埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。</p> <p>(その他)</p> <p>物件2以外に建物所有者所有のスチール製簡易物置1基が存在するが構造等から動産と判断した。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	昭和57年 1月29日新築 42年 満了
仕様	構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建 屋根 スレート瓦等 外壁 吹付等 内壁 クロス合板等 天井 ラワン合板等 床 畳、ラワン合板等 設備 ヒートポンプ給湯機(460L)、IHキッチン その他 オール電化住宅 *7年程前にオール電化仕様にリフォームしたとのこと。	
床面積(現況)	1階58.96㎡ 2階58.96㎡ 計 117.92㎡	
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	やや劣る 内壁や外壁には複数の亀裂が見られた。	
建物の利用状況	所有者が居住用として利用している。	
特記事項	2階トイレの詰まりで、下階まで浸水した履歴があるとのこと。 建物南側には下屋が付随する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 1-ハ, 2 (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-イ	23,200	0.93	121.96	0.70	1,842,000
1-ロ	23,200	0.93	60.00	0.70	906,000
1-ハ	23,200	0.93	50.00	0.70	755,000
2	23,200	0.93	29.75	0.70	449,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 足利-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/102 = 23,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-2.00%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+2%補正

イ 個別格差：物件1-イ 間口・奥行の関係▲10 角地+3

物件1-ロ 間口・奥行の関係▲10 角地+3

物件1-ハ 間口・奥行の関係▲10 角地+3

物件2 間口・奥行の関係▲10 角地+3

ウ 地積：査定数量。

エ 建付減価：物件1-イ 0.70 物件1-ロ 0.70 物件1-ハ 0.70 物件2 0.70

② 物件3 (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
3	185,000	117.92	0.01	218,000

建物は建築年月日が不詳であることから、現況等を考慮し現価率を1%と査定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1-イ	1,842,000	0.40	法定地上権	737,000
1-ロ	906,000	0.40	法定地上権	362,000
1-ハ	755,000	0.40	法定地上権	302,000
2	449,000	0.40	法定地上権	180,000

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-イ	1,842,000	-737,000	/	0.50	0.70	387,000
1-ロ	906,000	-362,000	/	0.50	0.70	190,000
1-ハ	755,000	-302,000	/	0.50	0.70	159,000
2	449,000	-180,000	/	0.50	0.70	94,000
3	218,000	+737,000	1.00	0.70	0.70	468,000
一括価格 (合計)						1,298,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1、2 目的外未登記建物の存在や一部境界が不明であること、供給処理施設の破損及び都市計画道路区域内による制限等を考慮した。

物件3 供給処理施設の破損等を考慮した。

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-2

所 在：足利市葉鹿町字諏訪瀬6 4 番 1 5

地 目：宅地

価 格：23,800円/㎡

位 置：小俣2.3km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：265㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西市道5.5m

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：一般住宅のほかにアパート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

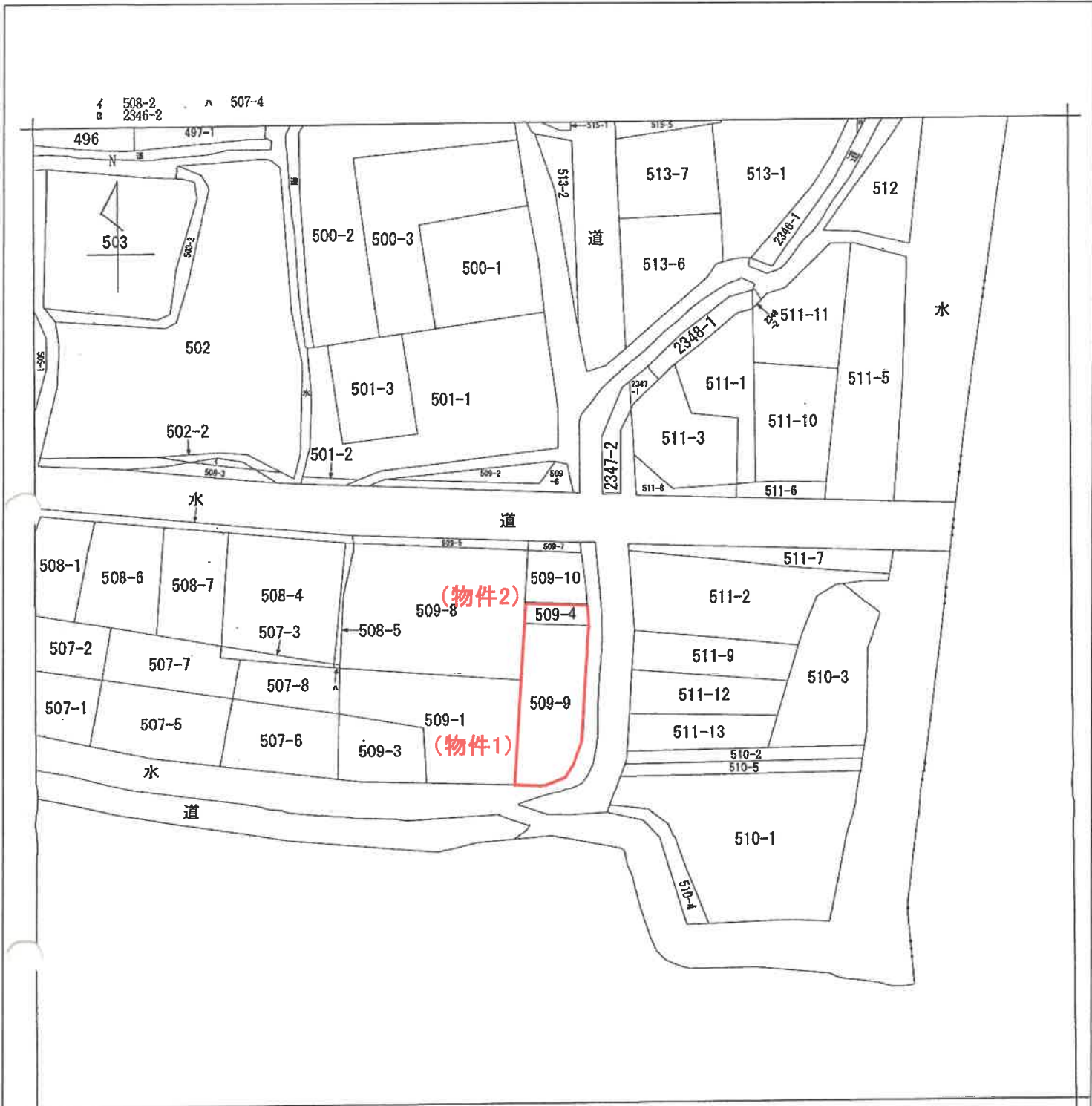
位置図



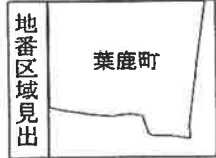
受命物件

太田市

「出典：国土地理院」



(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。



A3版をA4版に縮小

土地の所在 足利市葉鹿町字三島

座標求積表

地番 測点	① 509-4		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
67	39950.115	-39709.884		-260099.740200
66	39954.819	-39717.622		-81182.819368
C3	39952.159	-39719.392		302542.608864
C2	39947.202	-39711.188		154476.521320
C1	39948.269	-39710.628		-115677.059364
		併面積		59.511252
		面積		29.75562
		地積		29.75

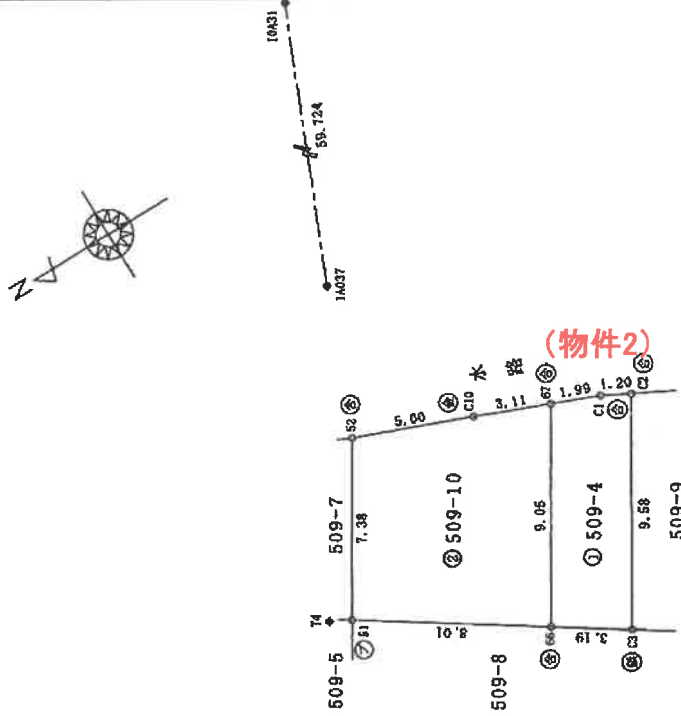
地番 測点	② 509-10		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
52	39957.654	-39706.878		-337031.980464
51	39961.488	-39713.185		112586.879475
66	39954.819	-39717.622		451708.515006
67	39950.115	-39709.884		72232.278996
C10	39953.000	-39708.722		-299364.055158
		併面積		131.637855
		面積		65.81892
		地積		65.81

総計 95.57454 m²

世界測地系(測地成果2011) IX系

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
街区多角点 10A31	39931.943		-39645.994		管理番号が不明変更がなされている
街区多角点線長 1A037	39955.249		-39700.984		管理番号が不明変更がなされている
T4	39962.298		-39712.745		17°-ス金属板 側溝縁に設置



平成28年3月18日 測量

建物図面
各階平面図

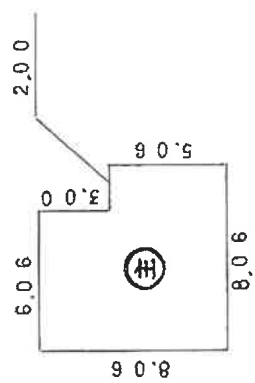
家屋番号	509~P
建物の所在	足利市葉鹿町字三島 509番地9

単位(㎡)

42663 各階平面図

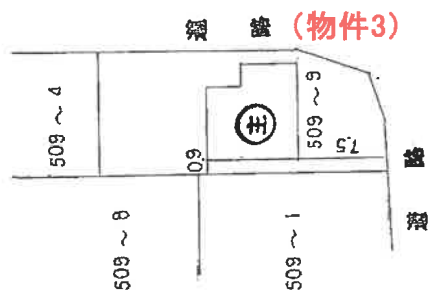
1. 2 階平面図

(各階同型)



求積方法

8.06	×	6.06	=	48.8436
5.06	×	2.00	=	10.1200
				58.9636



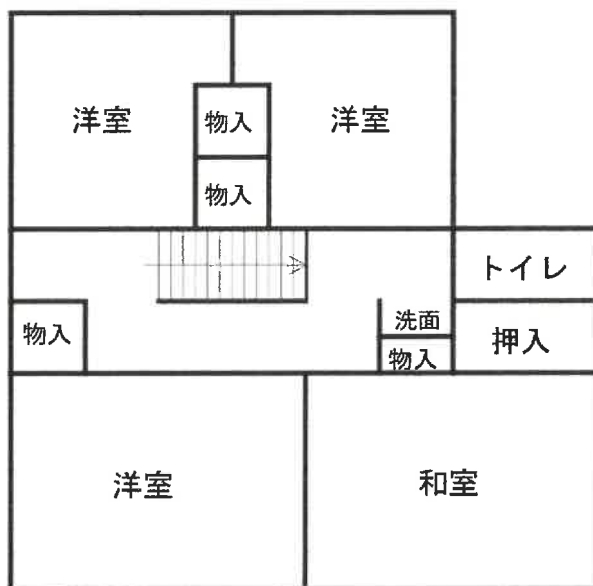
間 取 図

* 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

