

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 4 月 25 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 5 月 21 日から 令和 7 年 5 月 28 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 4 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 7 年 6 月 17 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 7 年 6 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 9 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 4 月 25 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, 2	3, 899, 000 3, 119, 200	一括	779, 800	46, 519	0
1	855, 000				
2	3, 044, 000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 足利市新宿町字大明神
地 番 994番2
地 目 宅地
地 積 182.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 足利市新宿町字大明神994番地2
家屋 番号 994番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき陸屋根2階建
床 面 積 1階 65.27平方メートル
2階 58.61平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3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, 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】

B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】

C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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番994番5)との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番996番1, 996番7, 996番8)を通行のため利用している。

《 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 足利市新宿町字大明神
地 番 994番2
地 目 宅地
地 積 182.02平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 足利市新宿町字大明神994番地2
家屋 番号 994番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき陸屋根2階建
床 面 積 1階 65.27平方メートル
2階 58.61平方メートル

所有者 B

令和6年(ケ)第 37号
令和6年12月 4日受理
令和7年 2月 7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 足利市新宿町字大明神
地 番 994 番 2
地 目 宅地
地 積 182.02 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 足利市新宿町字大明神 994 番地 2
家屋 番号 994 番 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 65.27 平方メートル
2 階 58.61 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市新宿町994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物置1基が存在する		
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			
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(土地所有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年5月9日ころ(建物新築時)	
最初の 契約等	契約日	平成17年5月9日ころ	
	期間	平成17年5月9日ころから ☐ 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 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ 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)

(占有関係用〈単独〉)

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 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()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月ころ	
最初の	契約日	令和6年12月ころ	
契約等	期間	令和6年12月ころから ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ 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

(4 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
■ A (土地所有者)	1 本建物所有者 B は、娘婿になりますが、数年前に本建物から出て行きました。現在は離婚して、娘である C が本建物に居住して、住居として使用しています。 2 B から地代などの金銭の授受はありません。 3 本土地とその南側にある 994-5 の土地との境界ははっきりとはわかりません。
■ C (建物占有者)	1 本建物は私が居住して住居として使用しています。 2 本建物所有者 B は、私の元夫です。令和 6 年 12 月に離婚しました。B は何年も前から家を出ていますし、現在は連絡もつきませんから家賃などの金銭の授受はありません。 3 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみなどの不具合はありませんが、1 階廊下の天井クロスにひび割れがありますし、外側玄関先の階段のコンクリートが割れています。 4 本建物はオール電化ですが、ソーラーパネルの設置はありません。 5 本建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。 6 南側の市道までの通行は、西側の砂利敷きの通路を使用していますが、通路の所有者に通行料などの金銭の支払いはしていませんし、了承も得ていません。

(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

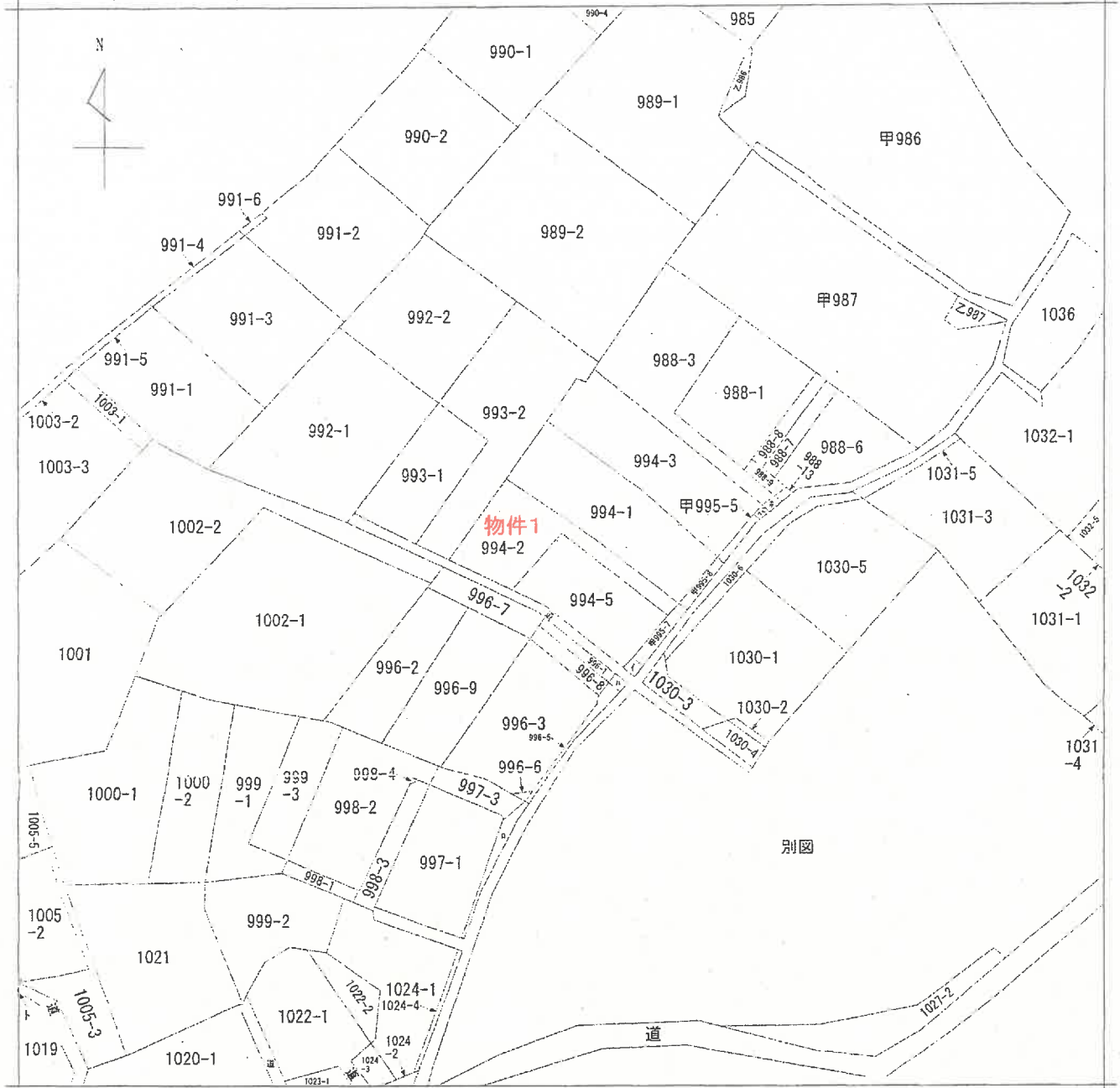
- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、建物所有者Bが本建物の敷地として使用し、本建物に所有者Bの元妻が居住して住居として使用しているものであり、それぞれの占有権原は使用貸借である。
- 3 本建物はオール電化であるが、太陽光発電設備は設置していない。
- 4 本土地と南側の994-5（所有者は本土地所有者と同じ）との境界は、境界標はなく、現況上判然としないが、地積測量図を基に概測したところ、南側にある砂利敷きの駐車場は、そのほとんどが994-5にあるものと思われる。
- 5 本土地の南側に幅員約4m（セットバック部分を含む）の舗装された市道（建築基準法42条2項に該当）が接面しているが、本土地の上記接道付近は土地所有者が使用しており、通行できない。また、接道付近の間口が約2mであるが、東側塀の控え壁があるため自動車による進入は困難であると思われる。上記接道から本土地へは、本土地の西側にある赤道と996-1、996-7、996-8が一体として幅員約5mの未舗装通路となっており、そこを通行しているが、上記各土地の所有者への了承は得ていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

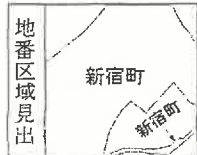
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月11日 (水) 12:00-12:10	宇都宮地方法務局足利支局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
6年12月11日 (水) 13:20-14:30	物件所在地 土地所有者宅	全戸不在 (通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影 土地所有者と面談
6年12月11日 (水) 15:00-15:10	足利市役所税務課 建築・住宅政策課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
6年12月25日 (水) 11:15-11:25	宇都宮地方法務局足利支局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
7年1月16日 (木) 10:30-11:15	物件所在地	占有者と面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

イ 甲995-6 ハ 996-4 ホ 988-11 ト 1006-2
 ロ 997-2 ニ 988-12 ヘ 988-10 チ 1006-2



(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	足利市新宿町字大明神				地番	994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	昭和36年6月			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6年10月30日
 宇都宮地方務局足利支局

地図整理番号: M06114
 (1/1)

登記官

登記年月日：平成16年7月30日

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	コンクリート杭	金	金	金	金	金
合	合成杭	合	合	合	合	合
例						

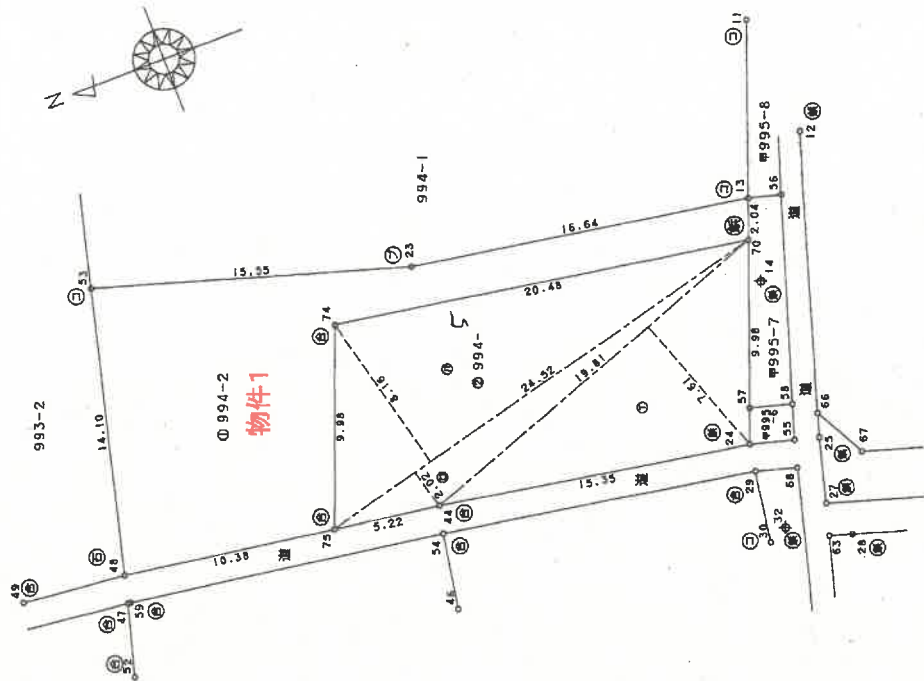
前 994-2,

地番 994-2, 5
994-

地積測量図

0105262

土地の所在 足利市新野町字大明神



三斜求積表

地番	② 994-④	高さ	底面積
NO.	辺		
1	19.81	7.61	150.7541
2	24.52	2.02	49.5304
3	24.52	8.16	200.0832
		倍面積	400.3677
		面積	200.18385
		坪数	200.18 m ²
			60.55

残地番 ① 994-2			
公算	382.21	總計	200.18385
		残地	182.02615
		地積	182.02 m ²

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

作製者 土地家屋調査士 土地家屋調査士

平成 16 年 7 月 28 日作成

申請人

縮尺

250

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成17年5月19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6年10月30日 宇都宮地方支務局足利支局 登記官

0240329

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 994番2

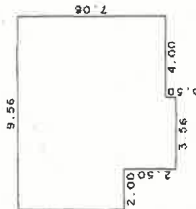
建物の所在 足利市新富町字大明神994番地2

求積表

2.00 x 5.06 = 10.1200
7.56 x 7.06 = 53.3736
3.56 x 0.50 = 1.7800
合計 65.2736

床面積 65.27㎡

1階

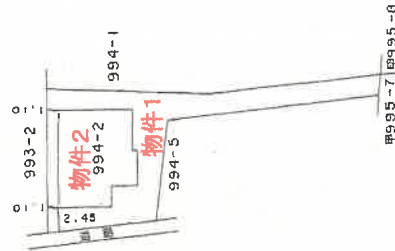
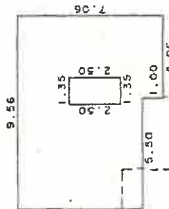


求積表

9.56 x 6.06 = 57.9336
4.06 x 1.00 = 4.0600
1.35 x 2.50 = 3.3750
合計 58.6186

床面積 58.61㎡

2階



S17年5月19日登記

申請人

縮尺 1/250

年 5月12日(作製)

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺:1/1000

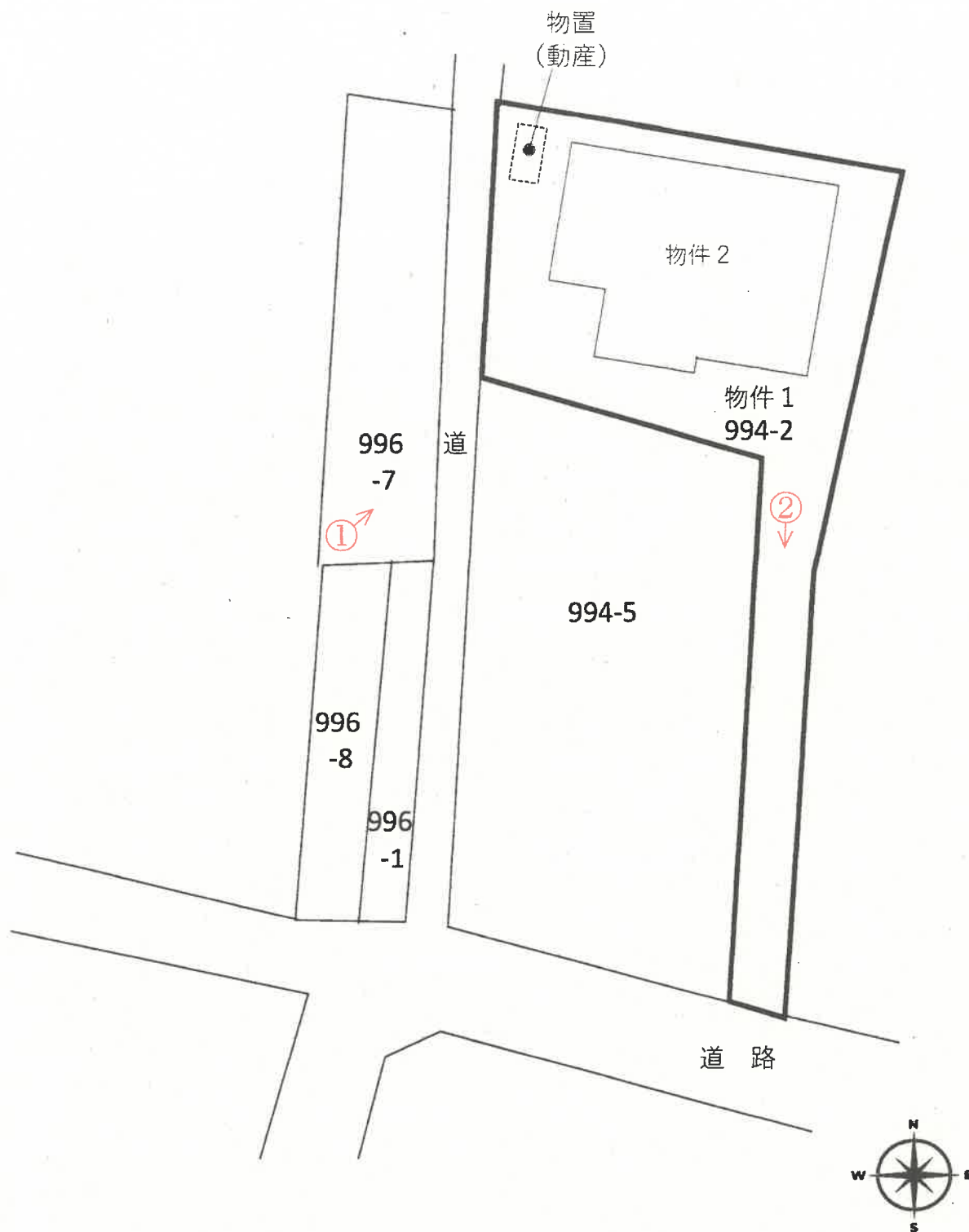
新宿町994-2



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

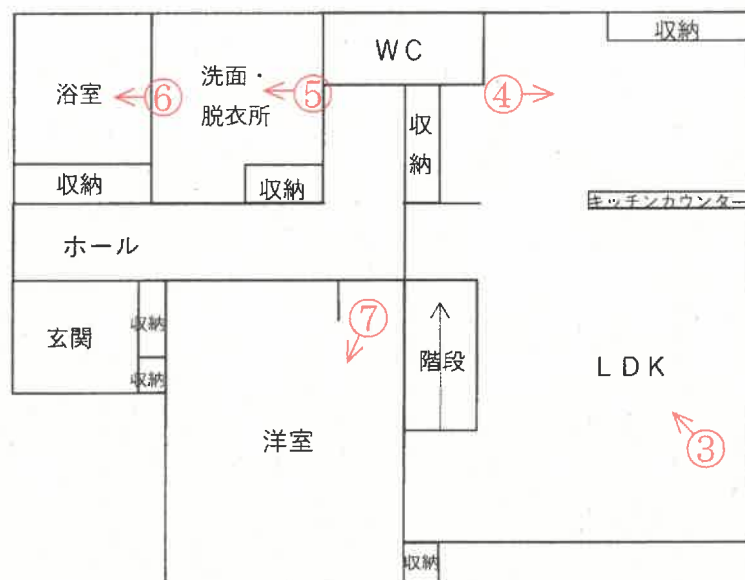


(注) 本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

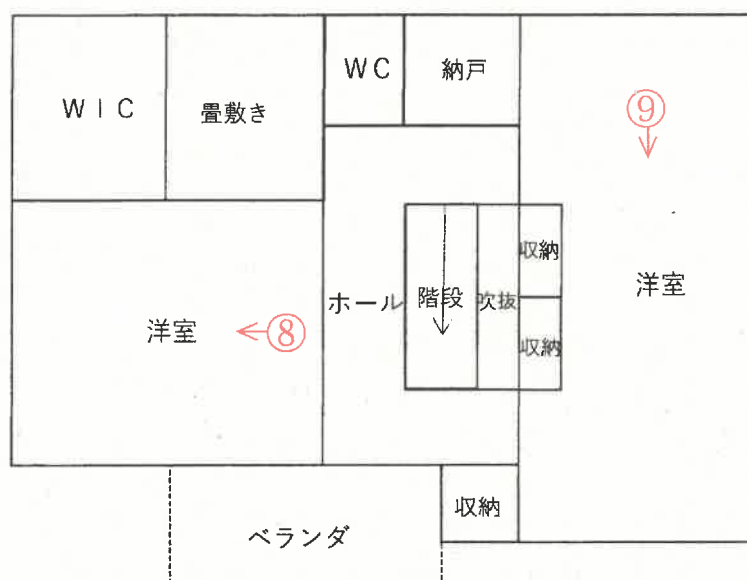
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



(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



リビング・ダイニング

(14 枚目)

④



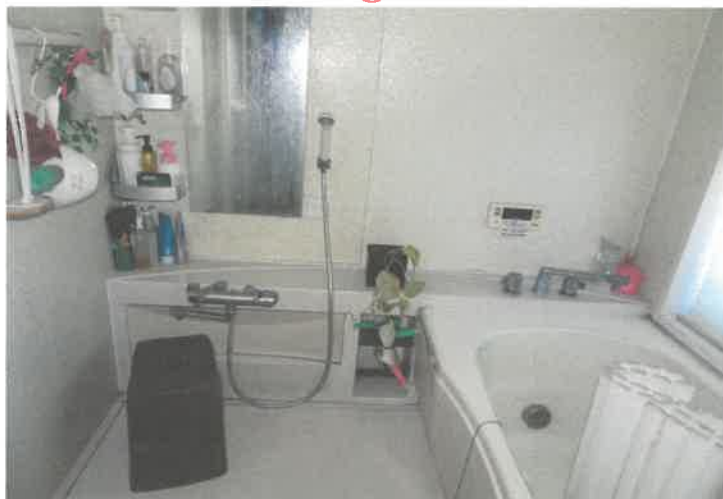
キッチン

⑤



洗面・脱衣所

⑥



浴室

⑦



洋室

⑧



洋室

⑨



洋室

令和 6年（ケ）第 37号
令和 6年11月27日 受 命
令和 7年 1月16日 現地調査
令和 7年 2月25日 評 価
令和 7年 2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 3, 8 9 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 5 5, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 0 4 4, 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	足利市新宿町字大明神 9 9 4 番 2 宅地 182.02㎡ A	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	足利市新宿町字大明神 9 9 4 番地 2 9 9 4 番 2 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき陸屋 根 2 階建 1階 65.27㎡ 2階 58.61㎡ B	

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 西方 直線距離 約2.3km	
付 近 の 状 況	物件は足利市の南方外周部の住宅地域に存する。物件の付近は一般住宅、農家住宅及び農地が混在している。足利市中心部から遠く、地域の成り立ちが農家集落のため街区街路も雑然とし、やや住環境の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 : 182.02㎡ 間口 : 約2.0m 奥行 : 約32.0m 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: 中間画地	
接面道路の状況	南 約4.0m 舗装 市道(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
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。(占有権原は使用貸借)	
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	1. 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。 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、足利市都市計画課及び関連部署で事前相談すべきと思料する。 3. 物件 1 南側の市道への接道部分（路地状部分）からは通行できず西側の通路を使用している。当該通路の使用に関して土地所有者の承諾を得ていない。 4. 現地において件外土地 9 9 4－5 との境界が不明である。 5. 物件内に駐車スペースはない。
---------	--

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17年 5月 9日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 20年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造スレートぶき陸屋根 2階建 屋 根 スレートぶき陸屋根 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65.27㎡ 2階58.61㎡ 計 123.88㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 住宅
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者の元妻が居住し占有している。（占有権原は使用貸借）
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、足利市都市計画課及び関連部署で事前相談すべきと思料する。 2. オール電化住宅である（ソーラーパネルの設置はない）。

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	14,800	0.70	182.02	1.00	0.90	1,697,000

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
 $15,400\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/103 = 14,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.90%を補正($1-0.019 \div 12 \times 8 = 0.987$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：3%補正

イ 個別格差：形状▲30

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：境界不明及び路地状部分の使用可能性▲10

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	250,000	123.88	0.17	1.00	5,265,000

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20年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数5.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価15%、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5.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1-観察減価15%) = 0.17

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	1,697,000	0.10	使用借権	170,000

イ 土地利用率等割合：土地利用率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	土地利用率等価格 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	1,697,000	-170,000		0.80	0.70	855,000
2	5,265,000	+170,000	1.00	0.80	0.70	3,044,000
一括価格（合計）						3,899,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1、2 0.80 物件1、2 駐車スペース無し▲20

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：15,400円／ m^2

位 置：東武伊勢崎線「福居」駅 西方 約3.0km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：459 m^2

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



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	足利市新宿町字大明神				地番	994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	昭和36年6月			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6年10月30日

宇都宮地方法務局足利支局

地図整理番号：M06114

登記官

A3を縮小

地積測量図写

公用

登記年月日：平成16年7月30日

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	コ	コンクリート杭	金	金	金	金
合	合	合成杭	鉄	鉄	鉄	鉄
例	例	例	例	例	例	例

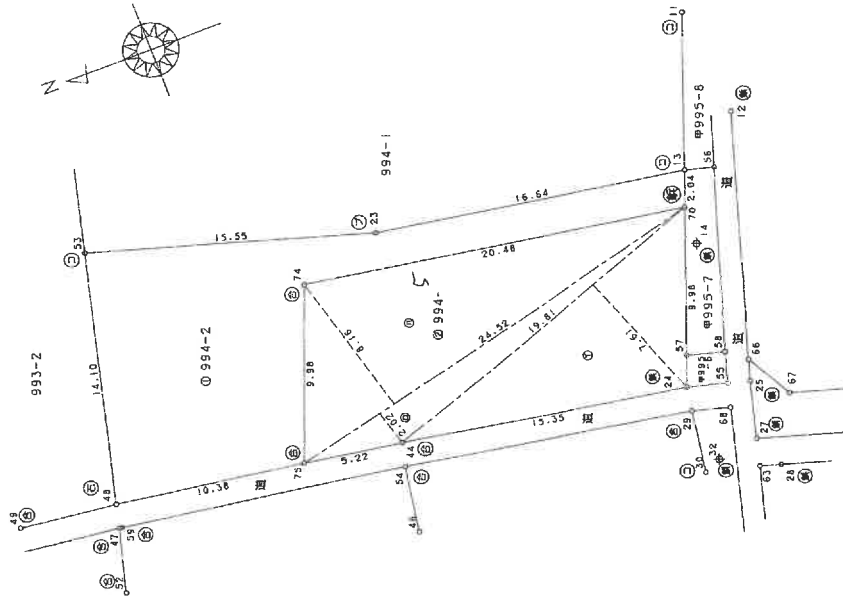
前 774-2

地番 974-2, 5
994-

地積測量図

土地の所在 足利市新首町字大明神

0105262



三 角 求 積 表

地番	② 994-2	① 994-1
NO.	150.7541	200.18385
辺	7.61	382.21
高	2.02	182.02615
面積	49.5304	182.02615
面積	200.0832	182.02615
面積	400.3677	182.02615
面積	200.18385	182.02615
面積	200.18	182.02615
面積	60.55	182.02615

平成16年七月参〇日登記

作製者

年 7月28日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

A3を縮小

請求番号：14-1

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成17年5月19日

0240329

建物図面
各階平面図

家屋番号 994番2

建物の所在 足利市新稲田字大明神994番地2

1 階 求積表

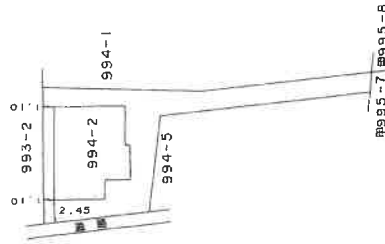
2.00 x 5.06 = 10.1200
7.56 x 7.06 = 53.3736
3.56 x 0.50 = 1.7800
合計 65.2736

床面積 65.27㎡

2 階 求積表

9.56 x 6.06 = 57.9336
4.06 x 1.00 = 4.0600
1.35 x 2.50 = 3.3750
合計 65.3686

床面積 59.61㎡



S17年5月19日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

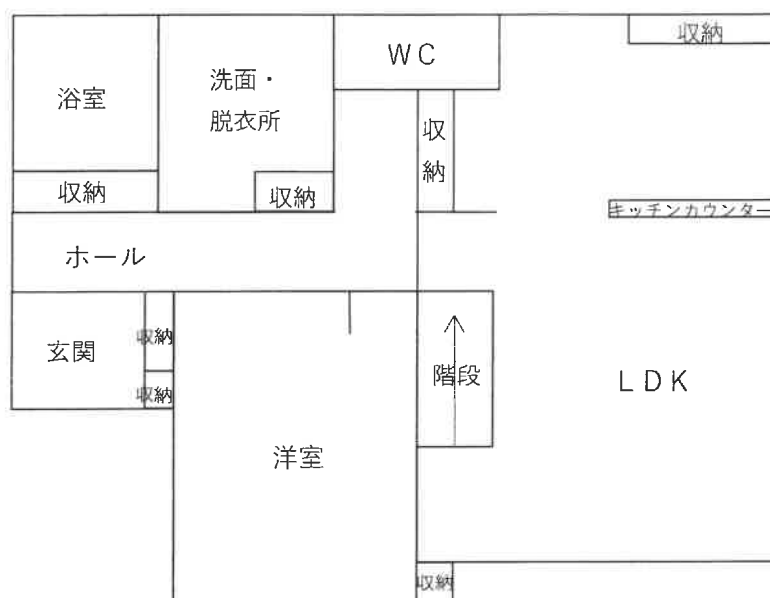
平成17年5月12日作成

作製者

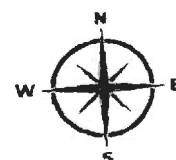
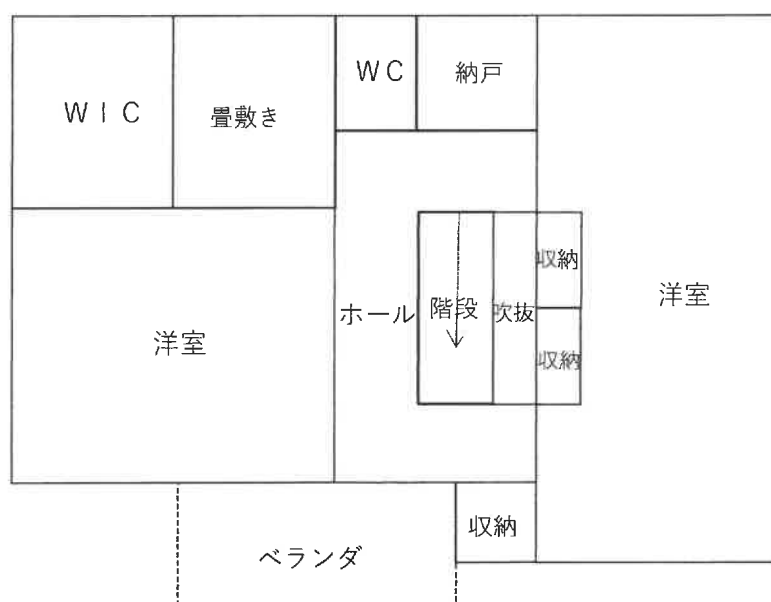
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月30日 宇都宮地方建設局足利支局 登記官

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。

