

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 令和 7 年 6 月 4 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 6 月 17 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 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）
1～3	3,848,000 3,078,400	一括	769,600	87,003	23,686
1	2,118,000				
2	1,238,000				
3	492,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 足利市南大町字槐通
 地 番 4 5 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 9 1. 5 8 平方メートル

- 2 所 在 足利市南大町字槐通 4 5 8 番地 4
 家屋 番号 4 5 8 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 2. 7 7 平方メートル
 2 階 5 6. 3 1 平方メートル

- 3 所 在 足利市南大町字槐通 4 5 8 番地 4
 家屋 番号 4 5 8 番 4 の 2
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6 2. 8 6 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫

物 件 明 細 書

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

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2】

(1) 1階玄関南側和室を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。

(2) 1階床の間付き和室を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。

(3) その余の部分を、本件所有者が占有している。

【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

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 足利市南大町字槐通
 地 番 458 番 4
 地 目 宅地
 地 積 491.58 平方メートル

- 2 所 在 足利市南大町字槐通 458 番地 4
 家屋 番号 458 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 132.77 平方メートル
 2 階 56.31 平方メートル

- 3 所 在 足利市南大町字槐通 458 番地 4
 家屋 番号 458 番 4 の 2
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 62.86 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫

令和6年(ケ)第 41号
令和6年12月19日受理
令和7年 2月14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 | 足利市南大町字槐通 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 1 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市南大町字槐通 4 5 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 5 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 7 7 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市南大町字槐通 4 5 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 5 8 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 2 . 8 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市南大町458番地4		
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及び3枚目記載の建物を所有し、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			
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 上記の者ら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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) 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			
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：倉庫 □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倉庫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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	☐ 全部 ■1階玄関南側和室		☐ 全部 ■1階床の間付き和室
占有者	☐ 債務者 ■B		☐ 債務者 ■C
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☒ 陳述(■A(所有者)) ☐ 文書()		☒ 陳述(■A(所有者)) ☐ 文書()
占有権原	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期	令和6年6月1日		令和6年6月1日
契約等	契約日	令和6年6月1日	令和6年6月1日
	期間	令和6年6月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	令和6年6月1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		☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 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()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐
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		☒ 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
■A (所有者)	1 物件2の建物は、私とB及びCが居住して、住居として使用しています。Bが1階玄関南隣の和室を、Cが1階床の間付き和室をそれぞれ使用しています。 2 B及びCは、外国人研修生として私が経営していた会社で雇用して、会社の寮として物件2の各室に住んでいましたが、会社を令和6年5月31日をもって稼働停止しましたので、それからは無償でそのまま居住させています。 3 物件2の建物は外壁や玄関壁面などにクラックがあります。また、洗面・脱衣所の壁が割れています。 4 物件2の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。 5 物件2の建物のリビング・ダイニングのエアコンは、動力を切っているため使用できません。 6 キッチンの真上のベランダはルーフバルコニーで、建物購入時の平成16年に防水加工したのみですので、年数が経っています。 7 物件3の建物は倉庫として使用しています。 8 物件3の建物の屋根には、ソーラーパネルを令和2年ごろに設置しました。ローンは途中で信販会社から銀行へ借り換えをしましたが完済していません。

(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枚目及び3枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、所有者が本件各建物の敷地として使用し、物件2の建物に所有者が居住して住居として使用しており、1階の玄関南隣の和室及び床の間付き和室をBとCにそれぞれ無償で間貸ししているものである。また、物件3の建物を所有者が倉庫として使用している。
- 3 物件2の建物は、外壁及び玄関などにクラックが見受けられ、洗面・脱衣所の壁が割れている。
- 4 物件3の建物は、登記簿上では種類が「事務所・倉庫」であるが、動産を置いた倉庫として使用していることから現況上の種類を「倉庫」とした。
- 5 本土地の北東側に幅員約5.5mの舗装された市道（南大町65号線）が接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

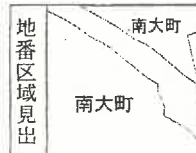
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月25日 (水) 11:30-11:35	宇都宮地方法務局足利 支局	登記事項要約書入手
6年12月25日 (水) 12:45-12:55	物件所在地	全戸不在 (通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
6年12月25日 (水) 14:45-15:00	足利市役所税務課 建築・住宅政策課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
7年1月11日 (土) 8:55-9:50	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 466-5 ハ 487-3 ホ 水
ロ 487-2 ニ 447



(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 分	所 在 足利市南大町字槐通					地 番	458番4			
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48年2月10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。

令和6年11月19日
宇都宮地方法務局足利支局
登記官

地図整理番号：M06130
(1/1)

登記年月日：平成34年9月9日

令和6年11月19日
宇都宮地方裁判所足利支部
宇都宮地方裁判所足利支部

登記官

(9枚目)

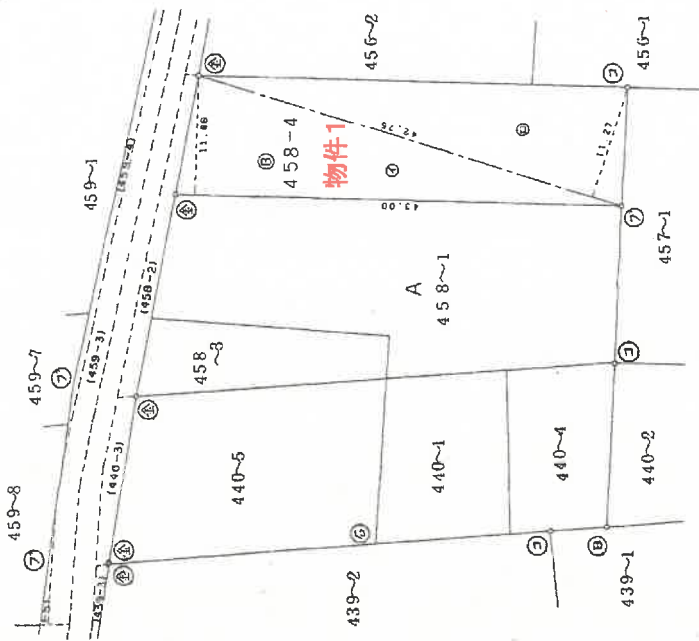
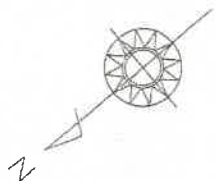
0103733

前 458-1

地積測量図

地番 458-1
458-4

土地の所在 足利市南大町字桃通



求積表

地番	④ 458-4
符号	底辺
1	43.00
2	42.75
3	42.75
4	42.75
5	42.75
6	42.75
7	42.75
8	42.75
9	42.75
10	42.75
11	42.75
合計	481.7925
面積	983.1725
地積	491.58625

地番	④ 458-1
公簿	合計面積
1129.16	637.57375
	地積
	637.57 m ²

境界線の種類	境界点
石	①
アラスオスツク杭	②
コンクリート杭	③
金	④
フロッグ角	⑤

34年9月9日登記

申請人

34年8月30日作製

土地家屋調査士

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地図整理番号：M06131

登記年月日：平成4年7月16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11月19日 宇都宮地方建設局足利支局

登記官

(10 枚目)

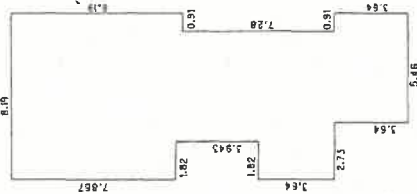
建物図面図

各階平面図

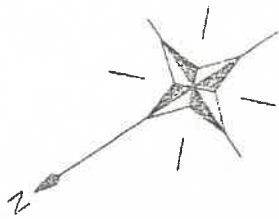
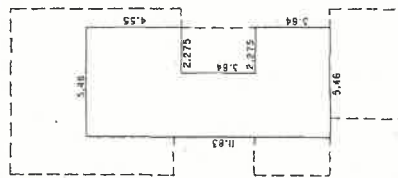
0239461

家屋番号 458番4

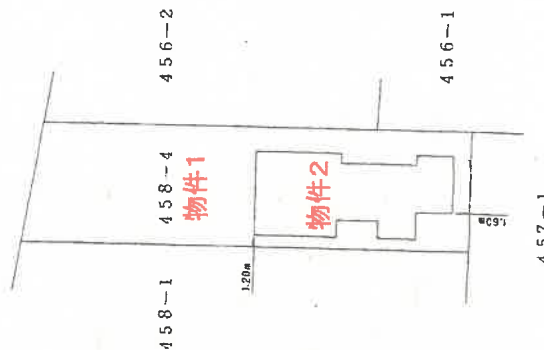
建物の所在 足利市南大町字鬼過458番地4



2 階



道路



平成4年7月16日登記

作製者

土地家屋調査士

作年月日

平成4年7月14日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

地図整理番号：M06132

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成5年1月28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11月19日 宇都宮地方公務局尾根支局

登記官

(11 枚目)

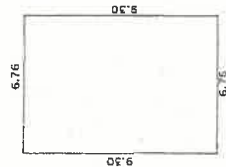
0239462

各階平面図

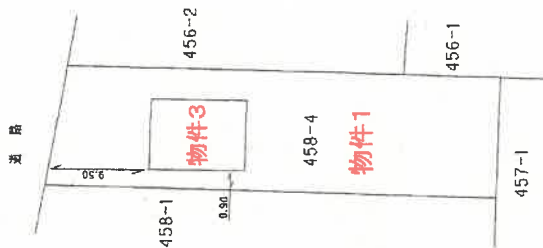
家屋番号

458番4の2
建物の所在
足利市南大町字機通458番地4

建物各階平面図



1階計算式
 $9.30 \times 6.76 = 62.868$
1階床面積 $62.86 m^2$



作製者

土地家屋調査士

作製年月日
平成5年1月7日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

平成5年1月28日 登記

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(群馬土地家屋調査士会)

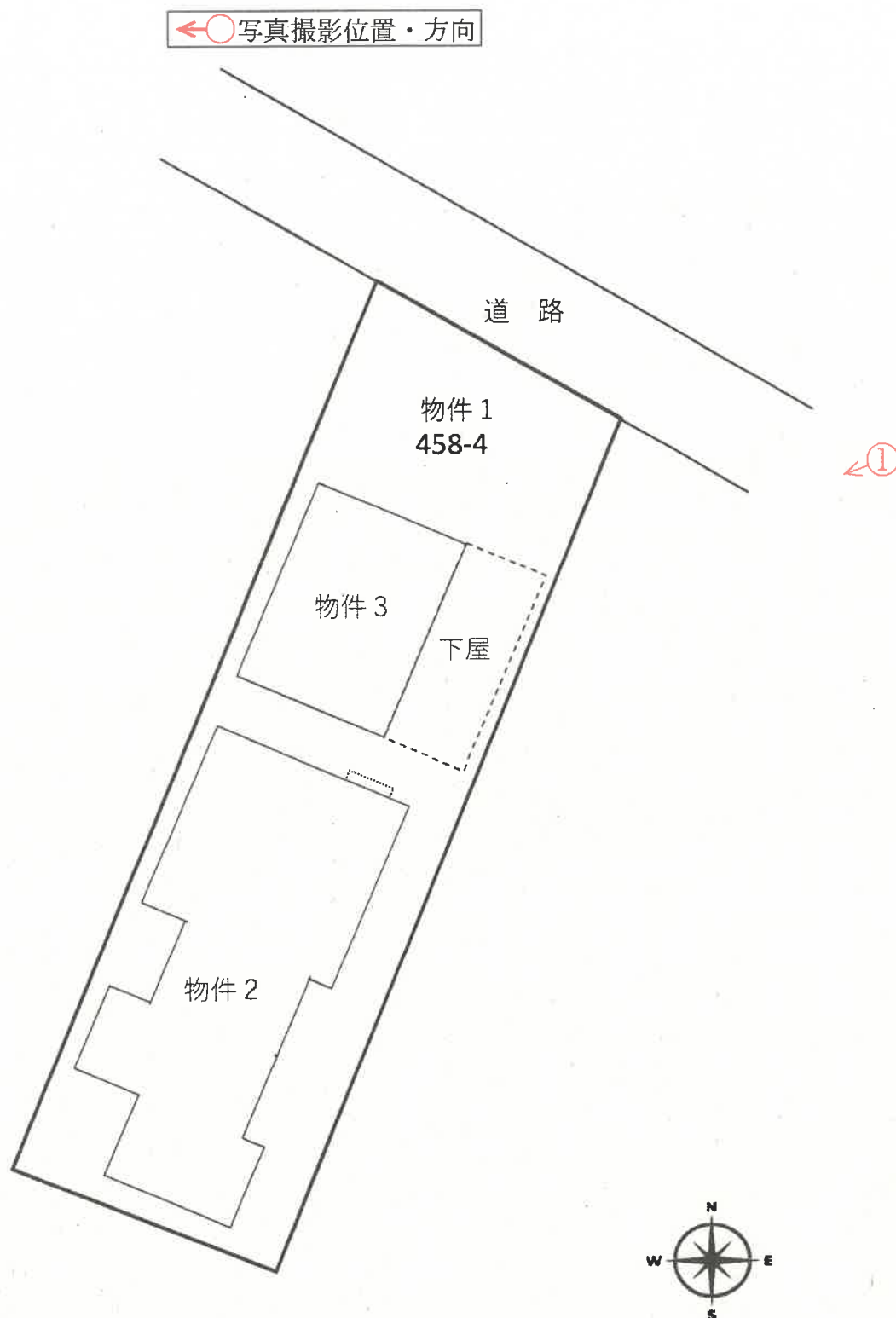
地図整理番号：M06133

縮尺:1/1000 A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

南大町458-1



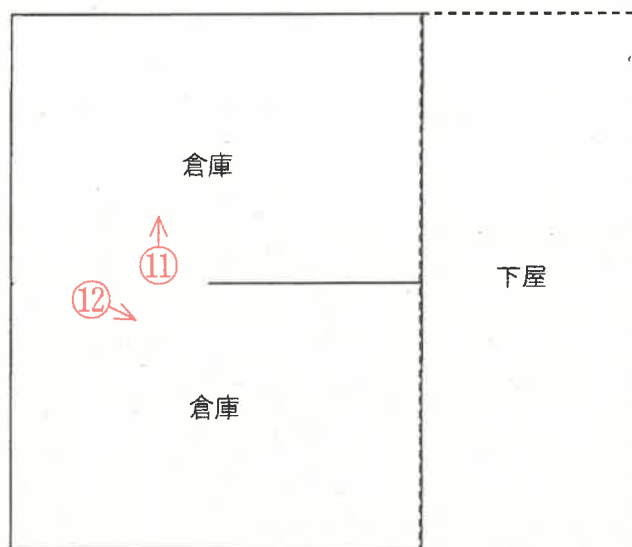
土地建物位置関係図



(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



(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。



外観



物件2 リビング・ダイニング



物件2 キッチン

④



物件2 洗面・脱衣所

⑤



浴室

⑥



物件2 和室(B占有)

⑦



物件2 和室(C占有)

⑧



物件2 和室

⑨



物件2 洋室

⑩



物件2 洋室

⑪



物件3 倉庫

⑫



物件3 倉庫

令和 6年（ケ）第 4 1 号
令和 6年12月11日 受 命
令和 7年 1月11日 現地調査
令和 7年 2月27日 評 価
令和 7年 2月28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 4 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 1 1 8, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 2 3 8, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 4 9 2, 0 0 0 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の土地の内訳価格は物件2、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2、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 地目 地積	足利市南大町字槐通 4 5 8 番 4 宅地 491.58m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	足利市南大町字槐通 4 5 8 番 地 4 4 5 8 番 4 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 132.77m ² 2 階 56.31m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	足利市南大町字槐通 4 5 8 番 地 4 4 5 8 番 4 の 2 事務所・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 62.86m ²	倉庫

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「野州山辺」駅 南西方 直線距離 約1.1km	
付 近 の 状 況	物件は足利市の南西方郊外部に位置する混在住宅地域に存する。物件付近は一般住宅、小工場及び事業所が混在している。当該地域は街区・街路が雑然とし、小工場等が多いことから、住宅地としての品等はやや劣る。	
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 : 491.58㎡ 間口 : 約11.5m 奥行 : 約43.0m 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: 中間画地	
接面道路の状況	北東 約5.5m 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及び物件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 下 水 道 : 前面道路に本管あり (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	無し
---------	----

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 4年 7月11日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 33年 経済的残存耐用年数 満了

(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) 平成 4年11月30日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨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 モルタルボード、なし 天 井 石膏ボード、なし 床 コンクリート
床面積(現況)	62.86㎡ 計 62.86㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 倉庫
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が倉庫として利用している。
特 記 事 項	屋根に後付けでソーラーパネルが設置されている。後付けのため取外しが比較的安易であること、また残債が未だあることを考慮し、評価の対象外とした。

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	22,800	0.75	491.58	0.60	1.00	5,044,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 足利(県)-17

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/105 = 22,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.20%を補正($1-0.012 \div 12 \times 8 = 0.992$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲20 規模▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正 : 1.00

② 建物価格（物件2,3）

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	210,000	189.08	0.01	1.00	397,000

建物が古く、経済的耐用年数を経過しているため、建物の価格を再調達原価の1%と査定した。

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	90,000	62.86	0.01	1.00	57,000

建物が古く、経済的耐用年数を経過しているため、建物の価格を再調達原価の1%と査定した。

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	5,044,000	0.40	法定地上権	2,018,000

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	5,044,000	-2,018,000		1.00	0.70	2,118,000
2	397,000	+1,372,000	1.00	1.00	0.70	1,238,000
3	57,000	+646,000	1.00	1.00	0.70	492,000
一括価格（合計）						3,848,000

イ 建物への加算は建築面積の比で行った。

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 地価調査価格 足利(県)-17

所 在：足利市西新井町字稻荷前3419番1

地 目：宅地

価 格：24,100円／m²

位 置：東武伊勢崎線「野州山辺」駅 南西方 約1.6km（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：217m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西4m市道

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%）

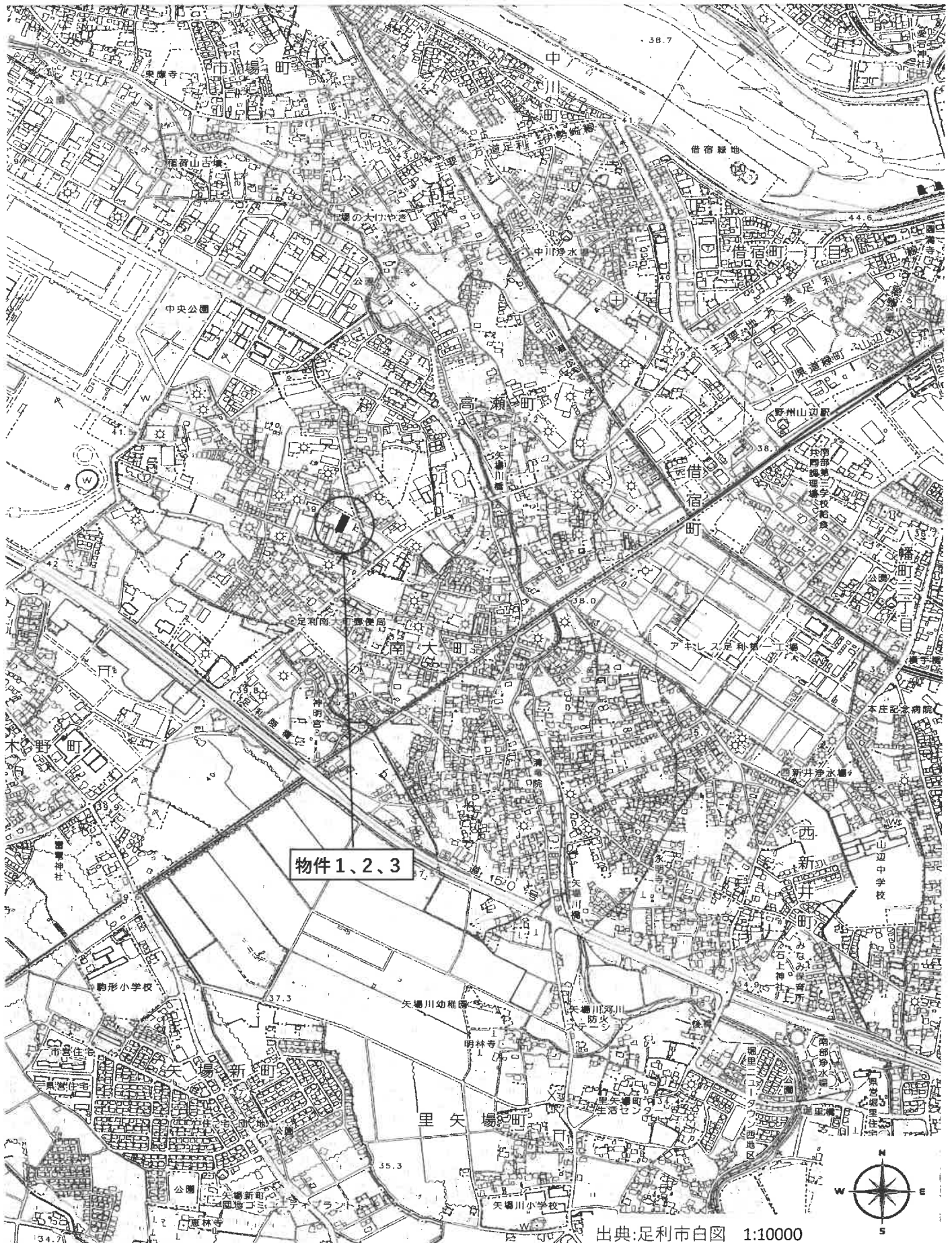
地域の概要：一般住宅、貸家等が見られる住宅地域

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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

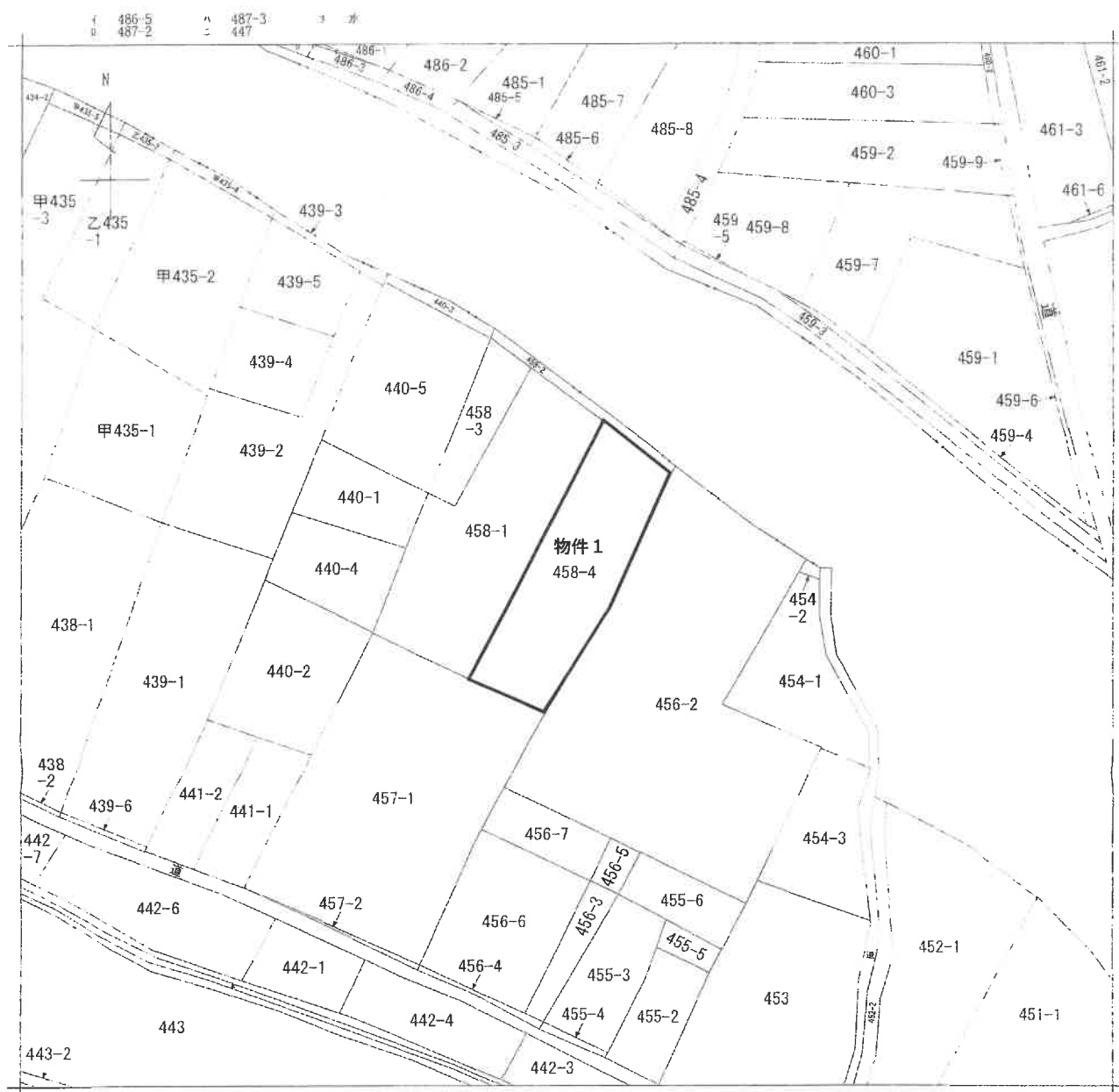
以 上

位置図

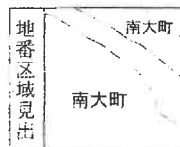


出典:足利市白図 1:10000

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	足利市南大町字槐通			地番	458番4		
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48年2月10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。

令和6年11月19日
宇都宮地方方法務局足利支局
登記官

地図整理番号：M06130

A3を縮小

地積測量図写

登記年月日：平成3年9月9日

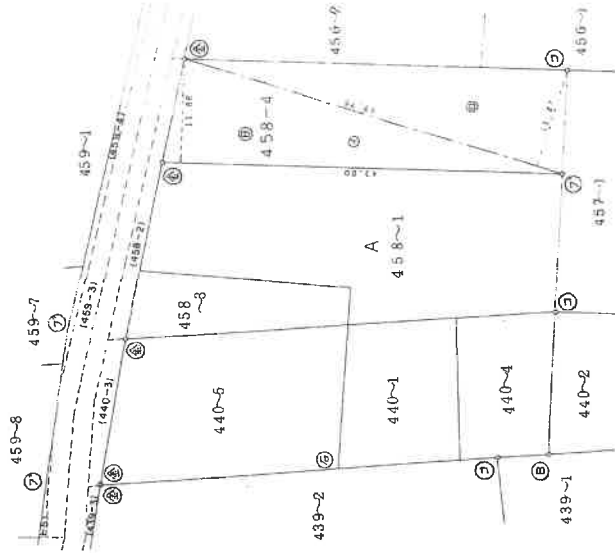
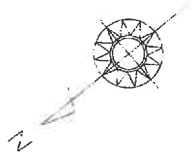
0103783

地積測量図

前 458-1

地番 458-1
458-4

土地の所在 足利市南大町字幾通



昭和33年9月9日登記

縮尺 1/500

申請人

3年8月30日作製

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地図製図番号：H06131

京積表

地番	④ 458-4
符号	底辺 高さ 倍面積
4	43.00 11.66 501.3800
□	42.75 11.27 481.7925
	合計 983.1725
	面積 491.58625
	地積 481.38 m ²

地番	④ 458-1
公積	合計面積 637.57375
	481.58625
	地積 637.57 m ²

境界線の種類	境界点
石	⑤
アラスカツツ杭	⑥
コンクリート杭	⑦
金	⑧
ブロッコ	⑨

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

物件 2

登記年月日：平成4年7月16日

0239461

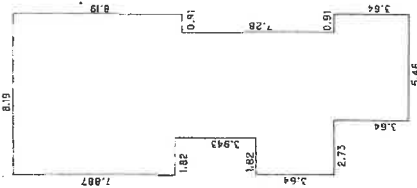
各階平面図

458番4

建物図面

家屋番号 458番4
建物の所在 足利市南大町字鬼通458番地4

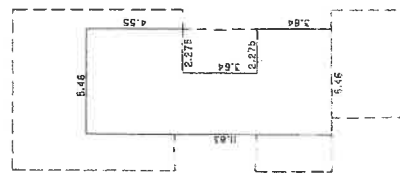
1階



1階計算式

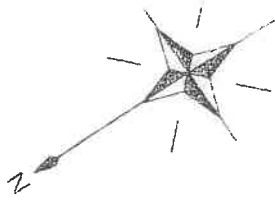
8.19 × 7.887 = 64.59453
6.37 × 0.303 = 1.93011
5.46 × 3.64 = 19.8744
7.28 × 3.64 = 26.4992
5.46 × 3.64 = 19.8744
合計 132.77264
1階床面積 132.77 m²

2階

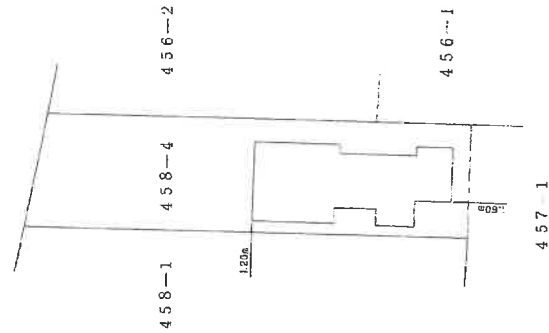


2階計算式

5.46 × 4.55 = 24.8430
3.185 × 3.64 = 11.59340
5.46 × 3.64 = 19.8744
合計 56.31080
2階床面積 56.31 m²



道路



S14年7月16日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成4年7月14日

(群馬土地家屋調査士会)

地図整理番号：M06132

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

物件 3

登記年月日：平成5年1月28日

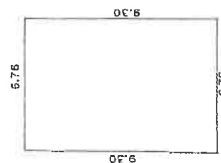
0239462

各階平面図

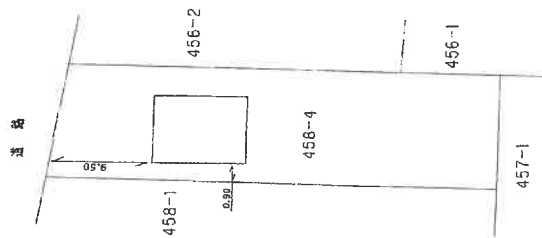
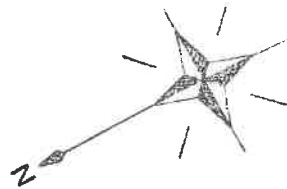
建物図面

家屋番号 458番4の2

建物の所在 足利市南大町字焼通458番地4



1階計算式
 $9.30 \times 6.76 = 628.68$
 1階床面積 $628.6 m^2$



5月5年 / 月 28日 登記

作製者
 作年月日

平成 5 年 1 月 7 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

地図整理番号：M06133

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 11 月 19 日 足利市地方支庁足利支庁

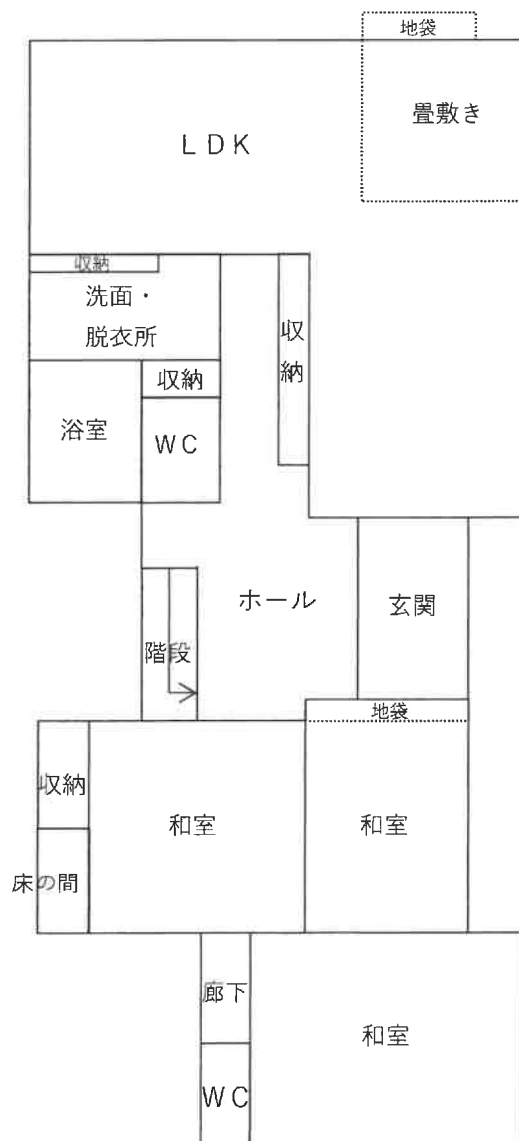
登記簿

A3を縮小

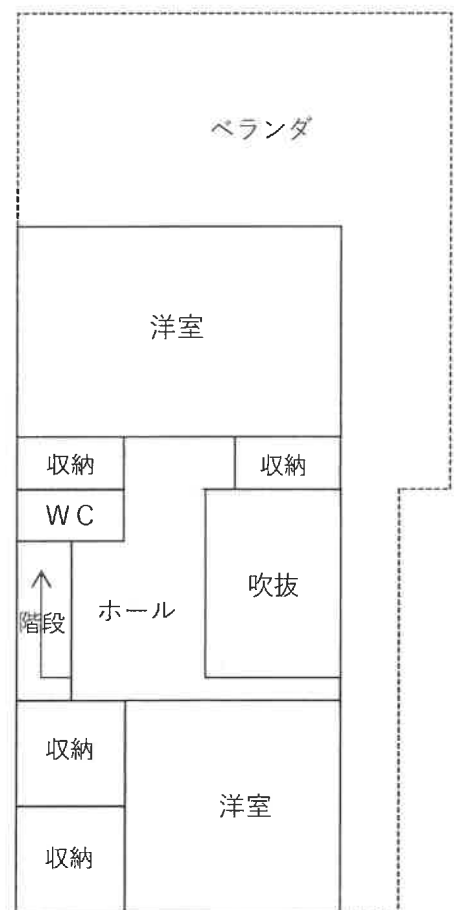
建物間取図

物件 2

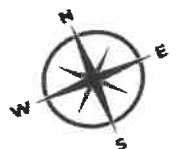
1 階



2 階

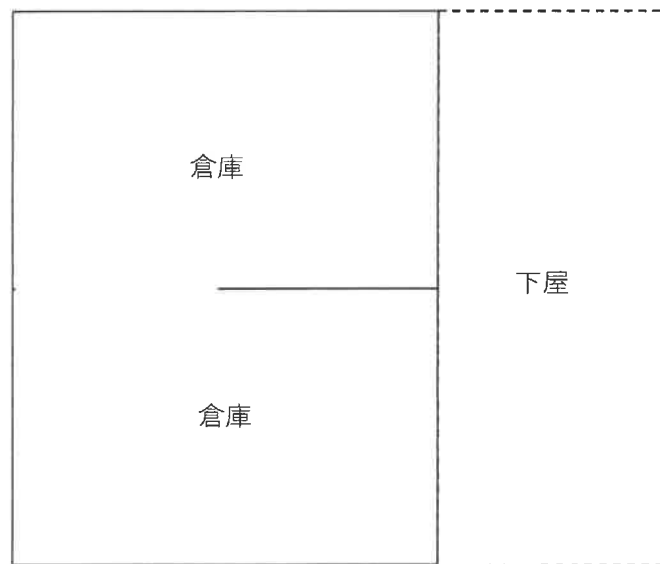


* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。

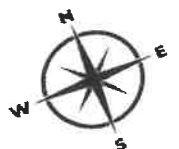


建物間取図

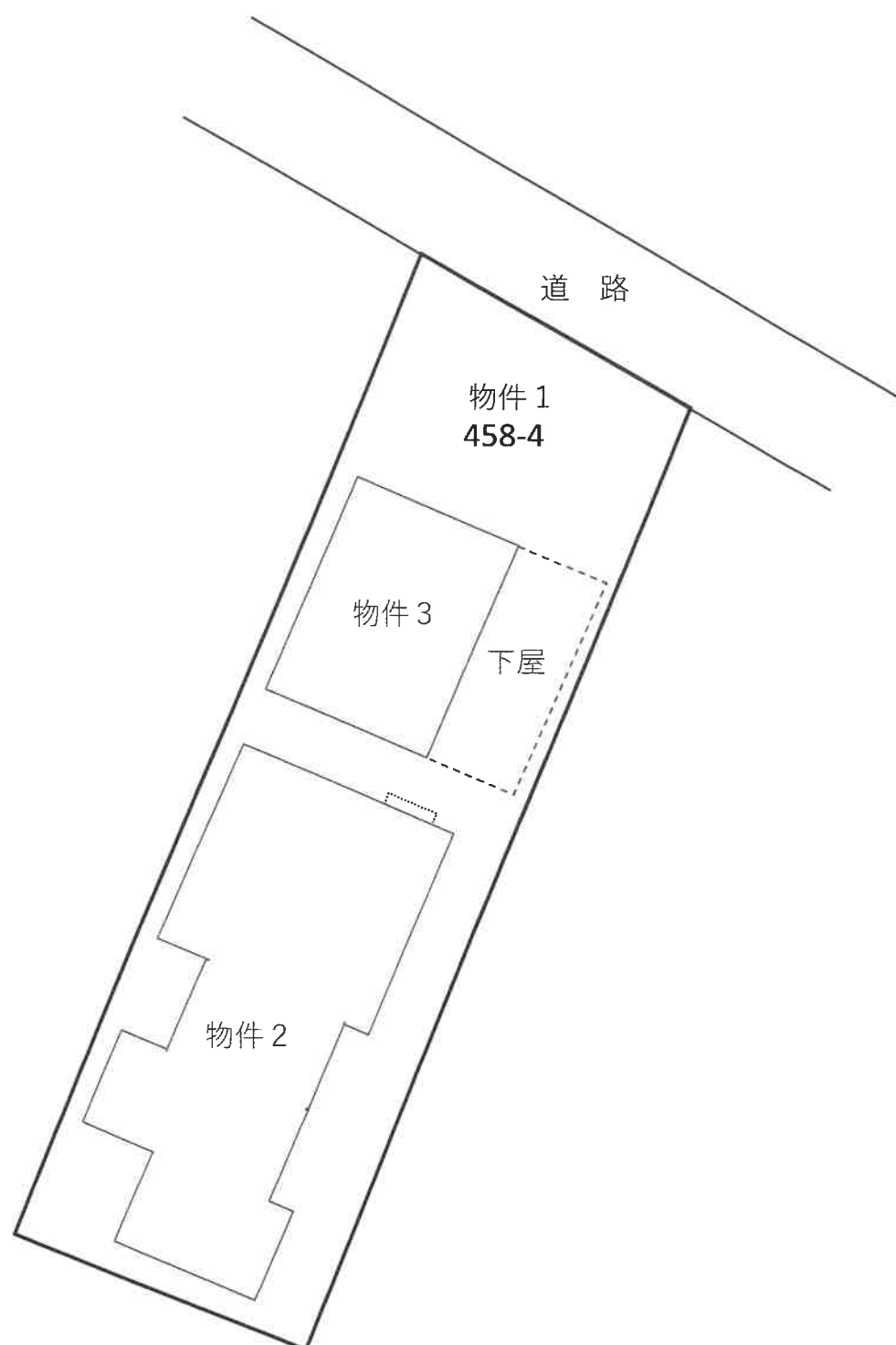
物件 3



* 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。

