

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 8年 4月 24日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 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 8年 5月 20日から 令和 8年 5月 27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 8年 6月 16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 8年 6月 4日 午前 10時 00分から 令和 8年 6月 8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 8年 4月 24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 | 足利市山川町字山ノ前 |
| | 地 番 | 680番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市山川町字山ノ前 |
| | 地 番 | 680番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市山川町字山ノ前680番地4 |
| | 家屋 番号 | 680番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.44平方メートル
2階 44.71平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月10日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 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 | 足利市山川町字山ノ前 |
| | 地 番 | 680番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市山川町字山ノ前 |
| | 地 番 | 680番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市山川町字山ノ前680番地4 |
| | 家屋 番号 | 680番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.44平方メートル
2階 44.71平方メートル |

令和7年(ケ)第 30号
令和7年 9月18日受理
令和7年10月2/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 | 足利市山川町字山ノ前 |
| | 地 番 | 680番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市山川町字山ノ前 |
| | 地 番 | 680番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市山川町字山ノ前680番地4 |
| | 家屋 番号 | 680番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.44平方メートル
2階 44.71平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県足利市山川町680番地4														
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 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 checked="" 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に下記建物を所有し、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															
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） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	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住居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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。2 本建物に雨漏り、ひび割れ、たわみ等の不具合はありません。3 本建物内で猫を1匹飼っていますが、猫による爪研ぎ痕などはありません。4 本建物はオール電化で、屋根にはソーラーパネルがありますが、これは建築当初から設置していますので、住宅ローンに含まれています。

(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

- 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、一体として、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が家族と共に居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本土地の形状は、おおよそは公図のとおりであるが、土地建物位置関係図に示したとおり、物件2の南東側は、現況では物件1の南東側を南西市道へ直線で結んだ状態である。
- 4 本建物は、オール電化であり、屋根には太陽光発電設備が設置されている。太陽光発電設備は、建築当初から設置したもので、住宅ローンに含まれているとのことであった。
- 5 本建物2階上階に屋根裏物置があるが、高さが1.4m以下であることから床面積に加えない。
- 6 本土地の南西側に幅員約4mの舗装された市道（建築基準法42条1項1号に該当）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
7年9月24日(水) 9:10-9:15	宇都宮地方法務局足利支局	登記事項要約書入手
7年9月24日(水) 11:30-11:45	足利市役所税務課 建築・住宅政策課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年9月24日(水) 13:40-13:55	物件所在地	所有者の妻と面談 物件外観調査、写真撮影
7年10月8日(水) 13:25-13:55	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 () : - :		
<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

イ 671-10 ハ 675-3 ホ 680-13 ト 692-6 リ 水 686-6 ル 水 686-4
 671-7 ニ 701 ヘ 680-7 テ 水



(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	足利市山川町字山ノ前				地番	680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56年8月28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7年7月3日
 東京法務局立川出張所

地図整理番号：M58628

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和50年6月3日

前 680-4 0006272

地番	680-12, 680-4
土地の所在	足利市山川町字山ノ前

地積測量図



求積表

$$15.50 \times (2.33 + 2.33) \div 2 = 36.1150$$

床面積 36 M²

作製年月日	昭和50年5月28日	作製者	土地家屋調査士	申請人	
-------	------------	-----	---------	-----	--

昭和50年6月3日登記

(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。

(字和宮地方法務局岸科文高厚様)

令和7年7月3日

東京法務局立川出張所

登記官

(7枚目)

地図整理番号：M58629

登記年月日：昭和50年4月22日

0006276

前 680-7

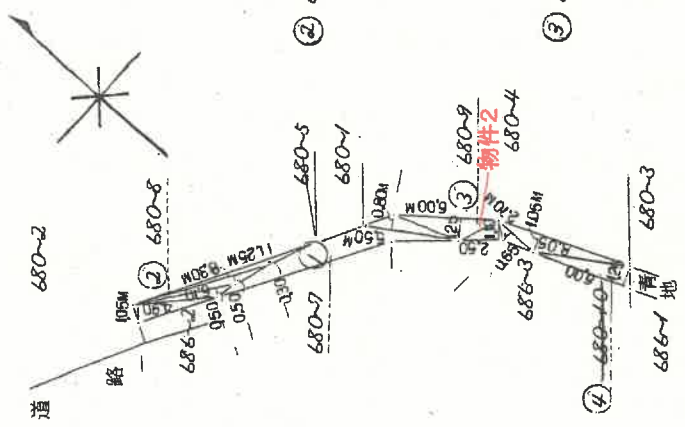
680-9に合算

新

680-7, 680-8, 680-9

地積測量図

土地の所在
足利市山川町字山ノ前
680-1018 680-91に合算



求積表

$490 \times 1.05 =$	514.50
$610 \times 0.50 =$	305.00
$830 \times 0.50 =$	415.00
$11.25 \times 0.30 =$	3.3750
計	1,572.00
- 2除	786.00
地積	7.86 M ²

$5.50 \times 0.80 =$	440.00
$6.00 \times 1.25 =$	750.00
$2.50 \times 1.10 =$	275.00
$2.70 \times 0.65 =$	175.50
$8.05 \times 1.05 =$	845.25
計	2,485.75
- 2除	1,242.875
地積	12.42 M ²

680×10	6,800
$6.00 \times 1.25 =$	7.5000
計	37.500
地積	37.5 M²

作製年月日
昭和50年4月15日

作製者
土地家屋調査士

申請人

昭和50年4月22日登記

(日本土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/300

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
 (定郵便局方法務局立川支局管轄)
 令和7年7月3日 東京法務局立川出張所

登記官

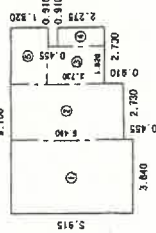
(8枚目)

地図帳理番号：M58630

登記年月日：平成30年10月16日

各階平面図

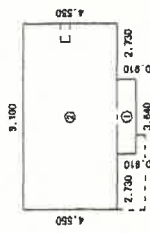
1階



求積表

①	3.640 × 5.915	≒	21.5306000
②	2.730 × 5.460	≒	14.9058000
③	1.820 × 2.730	≒	4.9686000
④	0.910 × 2.275	≒	2.0702500
⑤	2.730 × 1.820	≒	4.9686000
合計			48.4438500
床面積			48.44 m ²

2階



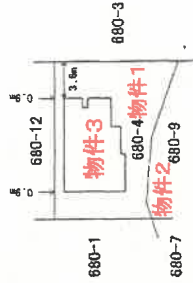
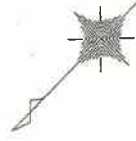
求積表

①	3.640 × 0.910	≒	3.3124000
②	9.100 × 4.550	≒	41.4050000
合計			44.7174000
床面積			44.71 m ²

建物図面

家屋番号 680番4

建物の所在 足利市山川町字山ノ前680番地4



作成者

土地家屋調査士

(平成30年10月10日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

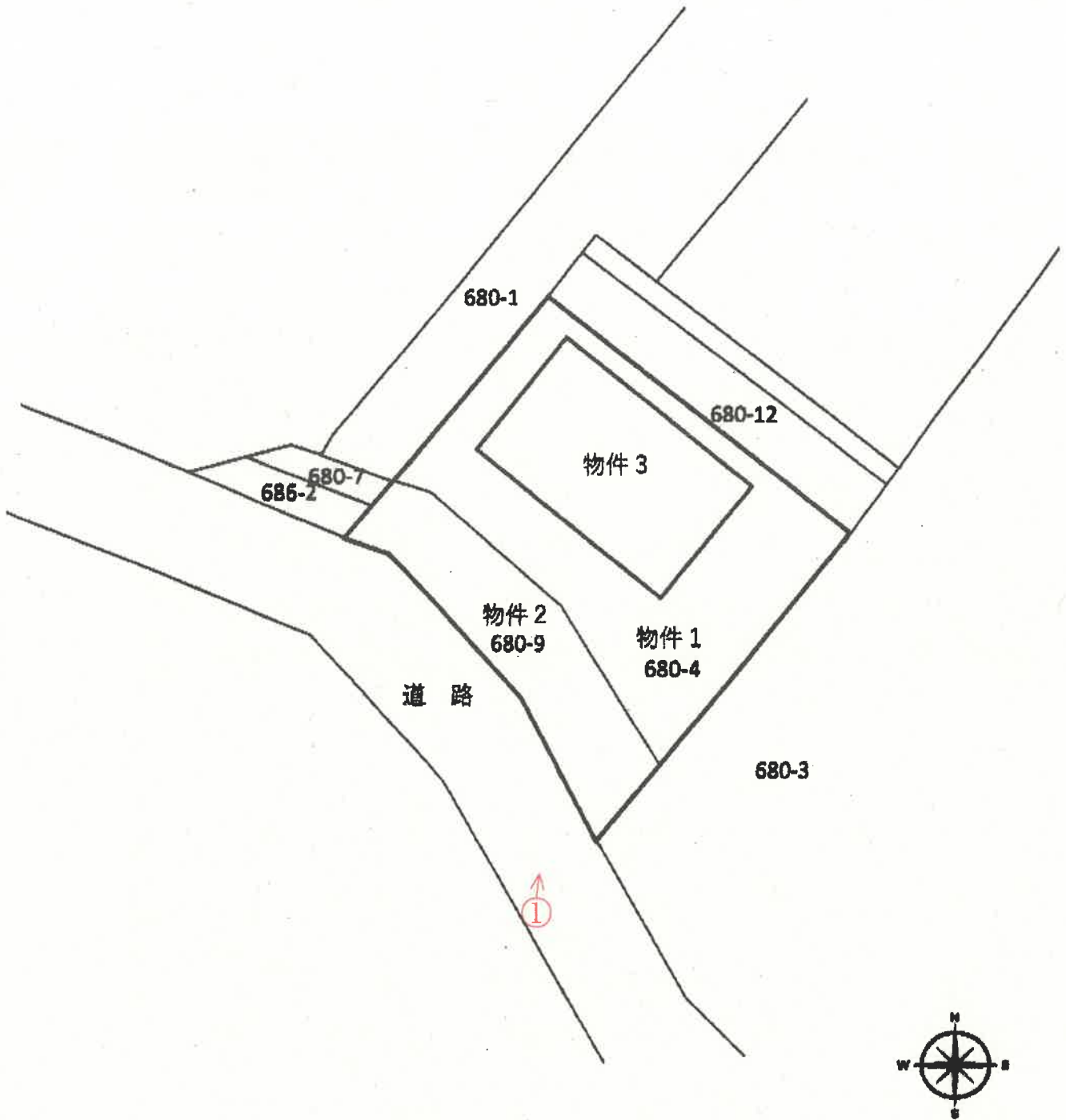
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (令 都 府 県 地 方 法 務 局 足 利 支 局 管 轄)
 令和7年7月3日 東京法務局立川出張所

登記官



土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

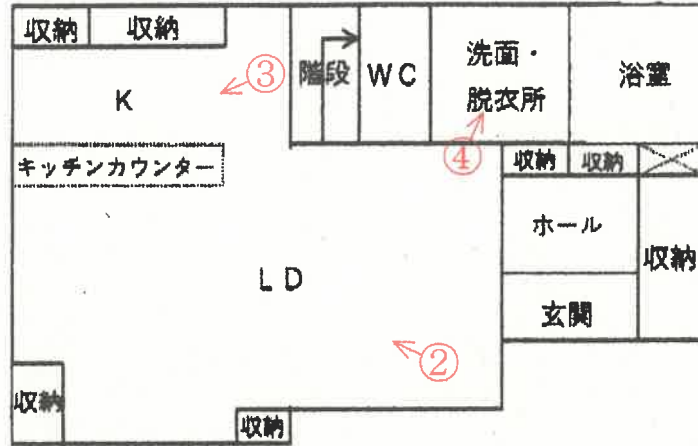


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

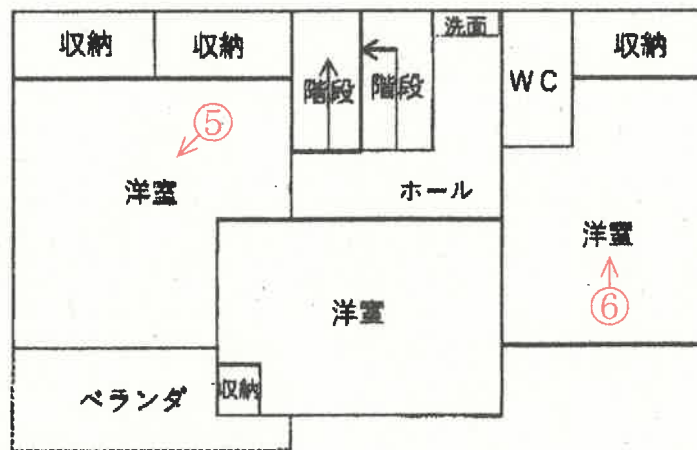
間 取 図

←○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。



外観



LDK



キッチン

④



洗面・脱衣所

⑤



洋室

⑥



洋室

令和 7年（ケ）第 30号
令和 7年 9月 8日 受 命
令和 7年10月 8日 現地調査
令和 7年10月30日 評 価
令和 7年10月31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 12,273,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,440,000円
物件2 (土地)	金 478,000円
物件3 (建物)	金 10,355,000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 足利市山川町字山ノ前 680番4 宅地 147.88㎡	
2	所在地 地積	在番目積 足利市山川町字山ノ前 680番9 宅地 49.15㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	在 足利市山川町字山ノ前680 番地4 680番4 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 48.44㎡ 2階 44.71㎡	

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	JR両毛線「足利」駅 南東方 直線距離 約1.9km	
付近の状況	物件は足利市中心部のやや東方の県道背後の住宅地域に存する。物件から大型小売店舗及び小中学校へは比較的近いが、街区街路は雑然としている。物件の付近は一般住宅を中心にアパートが混在している。	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 197.03㎡ 間口 : 約15.0m 奥行 : 約14.0m 形状 : ほぼ台形 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	南西 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	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 (私設管にて接続) 都市ガス : なし 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	物件2の南東部分の形状が現況と公図でやや異なっている。
---------	-----------------------------

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) 平成30年10月 7日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 18年
仕 様	構 造 木造ルーフィングぶき 2階建 屋 根 ルーフィングぶき 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 合板他 設 備 太陽光発電設備
床面積（現況）	1階48.44㎡ 2階44.71㎡ 計 93.15㎡
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	所有者が家族と共に居住し占有している。
特 記 事 項	1. 新築当初より、屋根にソーラーパネルの設置されたオール電化住宅である。（太陽光発電設備も含めて評価している。） 2. 屋根裏収納があるが、高さが1.4m以下であることから床面積に加えない。 3. 室内で猫を飼っている。

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	23,900	0.97	147.88	1.00	1.00	3,428,000
2	23,900	0.97	49.15	1.00	1.00	1,139,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-33

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,300\text{円}/\text{㎡} \times 98.1/100 \times 100/100 \times 100/104 = 23,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-2.30%を補正($1-0.023 \div 12 \times 10 = 0.981$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：4%補正

イ 個別格差：物件1 形状▲3 物件2 形状▲3

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）

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	93.15	0.58	1.00	12,966,000

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7年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数18.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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18.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}
 × (1-観察減価20%) = 0.58

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	3,428,000	0.40	法定地上権	1,371,000
2	1,139,000	0.40	法定地上権	456,000

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	3,428,000	-1,371,000	/	1.00	0.70	1,440,000
2	1,139,000	-456,000	/	1.00	0.70	478,000
3	12,966,000	+1,827,000	1.00	1.00	0.70	10,355,000
一括価格(合計)						12,273,000

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-33

所 在：足利市猿田町2番16

地 目：宅地

価 格：25,300円/㎡

位 置：JR両毛線「足利」駅 南東方 約2.5km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北東6m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%）

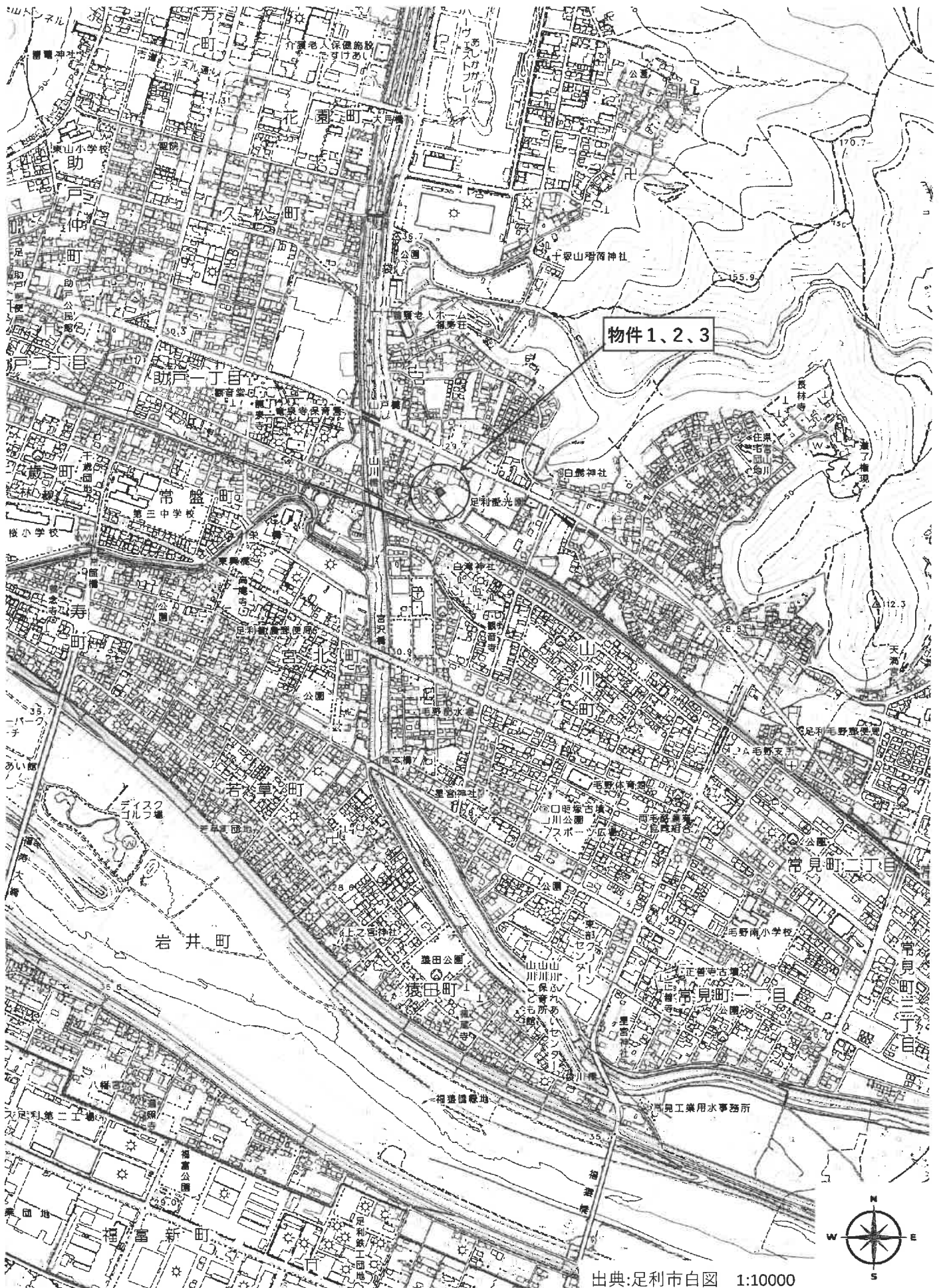
地域の概要：一般住宅、アパート、事業所が混在する住宅地域

第7 附属資料

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

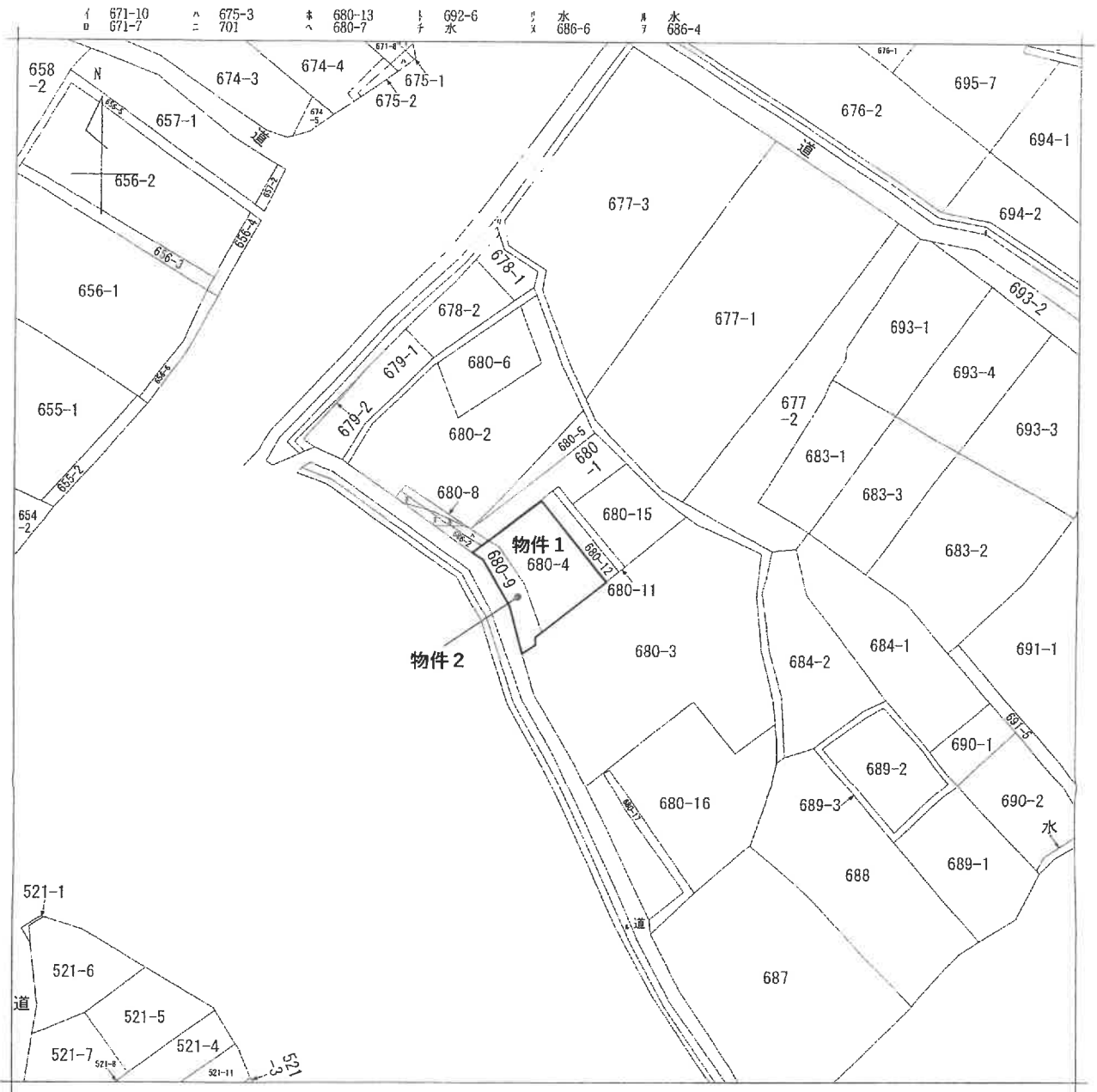
以 上

位置図

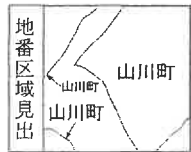


出典:足利市白図 1:10000

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。



請求部分	所在 足利市山川町字山ノ前			地番	680番4			
出力縮尺	1/600	精度区分	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)			昭和56年8月28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。

(宇都宮地方裁判所足利支局管轄)

令和7年7月3日

東京法務局立川出張所

地図整理番号: M58628

登記官

(1/1)

A3を縮小

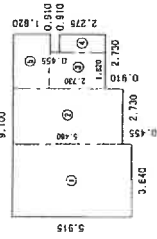
建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成30年10月16日

各階平面図 建物図面

家屋番号	680番4
建物の所在	足利市山川町字山ノ前680番地4

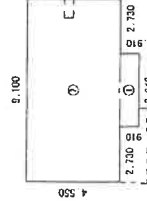
1階



求積表

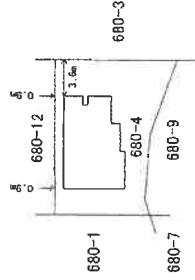
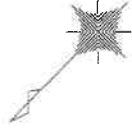
①	3.640 × 5.915	=	21.5306000
②	2.730 × 5.460	=	14.9058000
③	1.820 × 2.730	=	4.9686000
④	0.910 × 2.275	=	2.0702500
⑤	2.730 × 1.820	=	4.9686000
合計			48.4438500
床面積			48.44 m ²

2階



求積表

①	3.640 × 0.910	=	3.3124000
②	9.100 × 4.550	=	41.4050000
合計			44.7174000
床面積			44.71 m ²



作成者

(作成)

縮尺 1/250

申請人

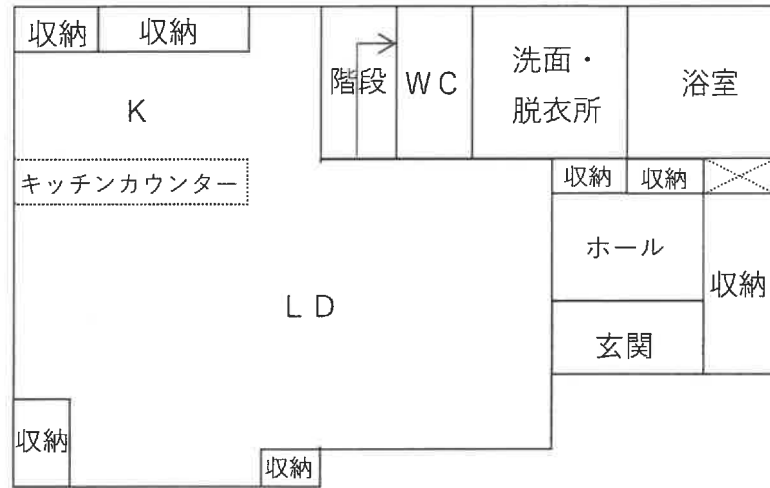
縮尺

1/500

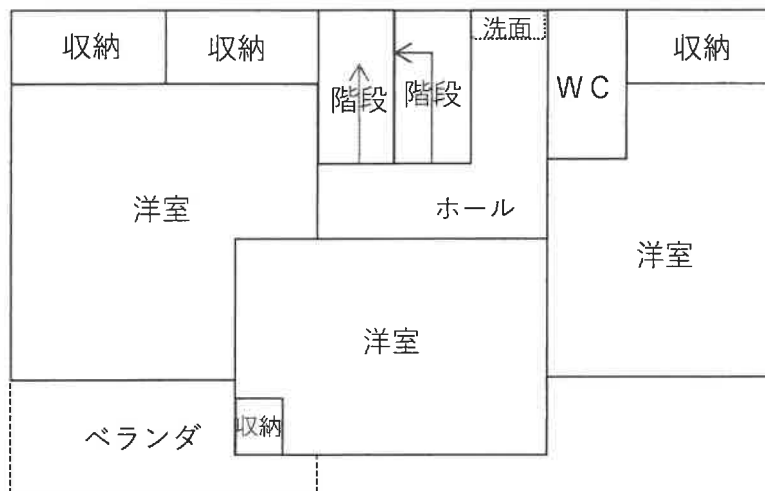
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (宇都宮地方方法務局足利支局管轄)
 令和7年7月3日 東京法務局立川出張所 登記官

建物間取図

1 階



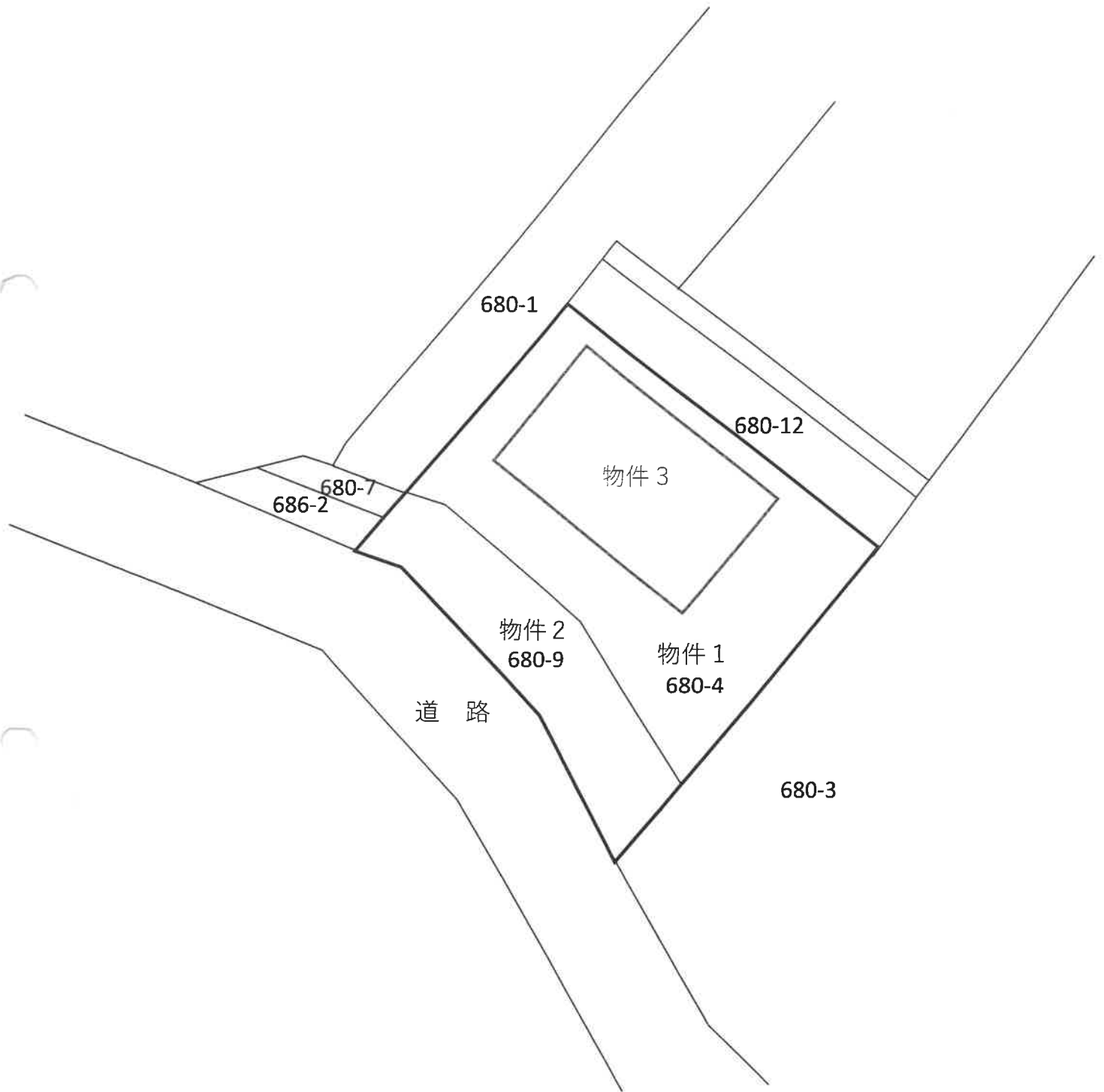
2 階



* 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。

