

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 6 月 13 日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 松 井 雅 子

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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 8 月 5 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 7 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 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 6 月 13 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）
4～12	2,153,000 1,722,400	一括	430,600	220,383	34,147
4	104,000				
5	528,500				
6	76,500				
7	271,500				
8	4,500				
9	680,000				
10	371,500				
11	31,500				
12	85,000				
			</		

物 件 目 録

4 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 896番3

地 目 田

地 積 76平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 994番

地 目 畑

地 積 257平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡B相続財産

6 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 994番2

地 目 宅地

地 積 37.19平方メートル

所有者 亡B相続財産

7 所 在 足利市五十部町字内郷

物 件 目 録

地 番 995番3
地 目 宅地
地 積 198.17平方メートル

所有者 A

8 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 995番6
地 目 宅地
地 積 3.27平方メートル

所有者 A

9 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 995番11
地 目 宅地
地 積 330.60平方メートル

所有者 亡B相続財産

10 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 995番12
地 目 宅地
地 積 180.70平方メートル

所有者 A

11 所 在 足利市五十部町字内郷

物 件 目 録

地 番 996番12
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

12 所 在 足利市五十部町字内郷997番地7

家屋 番号 997番7

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 85.74平方メートル
2階 86.12平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所有者 株式会社赤坂捺染

売 却 基 準 価 額 等 決 定

令和 7 年 5 月 15 日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁 判 官 矢 作 泰 幸

別紙物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則 30 条の 3 により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

記

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 売却	買受けの申出 の保証 (円)	備考 (買受 可能価額 (円))
4～12	2,153,000	一括	430,600	(1,722,400)
4	104,000			
5	528,500			
6	76,500			
7	271,500			
8	4,500			
9	680,000			
10	371,500			
11	31,500			
12	85,000			
備考				

物 件 目 録

4 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 896番3

地 目 田

地 積 76平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 994番

地 目 畑

地 積 257平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡B相続財産

6 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 994番2

地 目 宅地

地 積 37.19平方メートル

所有者 亡B相続財産

7 所 在 足利市五十部町字内郷

物 件 目 録

地 番 995番3
地 目 宅地
地 積 198.17平方メートル

所有者 A

8 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 995番6
地 目 宅地
地 積 3.27平方メートル

所有者 A

9 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 995番11
地 目 宅地
地 積 330.60平方メートル

所有者 亡B相続財産

10 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 995番12
地 目 宅地
地 積 180.70平方メートル

所有者 A

11 所 在 足利市五十部町字内郷

物 件 目 録

地 番 996 番 12
地 目 雑種地
地 積 23 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

12 所 在 足利市五十部町字内郷 997 番地 7

家屋 番号 997 番 7

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 85.74 平方メートル
2 階 86.12 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所有者 株式会社赤坂捺染

物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 1 日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 小 濱 智 英

1 不動産の表示

【物件番号 4～12】

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 4, 7, 8, 11】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：工場・倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 138 平方メートル）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 4～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5, 6, 9, 10】

株式会社栄恵繊維所有の売却対象外建物（家屋番号 995 番 11）が本件土地上に存在する。同建物に存する使用借権により株式会社アートプランが占有している。

【物件番号 12】

1 階車庫・2 階南側居室を C が、1 階車庫・2 階北側居室を E が占有している。同人ら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 4, 5】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号 12】

本件建物のために、その敷地（地番 997 番 7 及び地番 997 番 23, 所有者株式会社栄恵繊維）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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

4 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 896番3

地 目 田

地 積 76平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 994番

地 目 畑

地 積 257平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡B相続財産

6 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 994番2

地 目 宅地

地 積 37.19平方メートル

所有者 亡B相続財産

7 所 在 足利市五十部町字内郷

物 件 目 録

地 番 995 番 3
地 目 宅地
地 積 198.17 平方メートル

所有者 A

8 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 995 番 6
地 目 宅地
地 積 3.27 平方メートル

所有者 A

9 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 995 番 11
地 目 宅地
地 積 330.60 平方メートル

所有者 亡B相続財産

10 所 在 足利市五十部町字内郷

地 番 995 番 12
地 目 宅地
地 積 180.70 平方メートル

所有者 A

11 所 在 足利市五十部町字内郷

物 件 目 録

地 番 996 番 12

地 目 雑種地

地 積 23 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

12 所 在 足利市五十部町字内郷 997 番地 7

家屋 番号 997 番 7

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 85.74 平方メートル
2 階 86.12 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所有者 株式会社赤坂捺染

令和 6年(ヌ)第 13号
物件番号4～12
令和 6年 8月22日受理
令和 6年10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 栗 田 照 三

(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

4 所 在 足利市五十部町字内郷
地 番 896番3
地 目 田
地 積 76平方メートル

所有者 A

5 所 在 足利市五十部町字内郷
地 番 994番
地 目 畑
地 積 257平方メートル

所有者 亡B相続財産

6 所 在 足利市五十部町字内郷
地 番 994番2
地 目 宅地
地 積 37.19平方メートル

所有者 亡B相続財産

7 所 在 足利市五十部町字内郷
地 番 995番3
地 目 宅地
地 積 198.17平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

8 所 在 足利市五十部町字内郷
地 番 995番6
地 目 宅地
地 積 3.27平方メートル

所有者 A

9 所 在 足利市五十部町字内郷
地 番 995番11
地 目 宅地
地 積 330.60平方メートル

所有者 亡B相続財産

10 所 在 足利市五十部町字内郷
地 番 995番12
地 目 宅地
地 積 180.70平方メートル

所有者 A

11 所 在 足利市五十部町字内郷
地 番 996番12
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

12 所 在 足利市五十部町字内郷997番地7

家屋 番号 997番7

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 85.74平方メートル

2階 86.12平方メートル

所有者 株式会社赤坂捺染

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県足利市五十部町995番地 付近
土地	物件4～11
現況地目	☒ 宅地（物件4～11） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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A ☒ その他の者（株式会社栄恵繊維） ☒ 土地所有者Aが物件4、7、8、11の土地に、下記目的外建物2を所有し、占有している ☒ その他の者（株式会社栄恵繊維）が物件5、6、9、10の土地に、下記目的外建物1を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	☒ 物件4、5の不動産登記簿上の地目は農地であるが、いずれも転用許可を得ており、農業委員会はいずれも非農地と認めていて、買受適格証明書は不要と回答している
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 支部 年 月 日 平成 年()第 号
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）
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

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	栃木県足利市五十部町997番地					
建物	物件12					
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 ■種 類：住宅・車庫 □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（C・E） 上記の者が本建物を住宅・車庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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 平成 年()第 号 ┌保管開始日 平成 年 月 日					
敷地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり					
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 4～11 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件5、6、9、10	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社栄恵繊維	
占有状況		☒ 目的外建物1の敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ C (占有会社監査役) ☐ ())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		昭和63年3月31日ころ (目的外建物1新築時期)	
最初の	契約日	昭和63年3月31日ころ	
契約等	期間	昭和63年3月31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	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		■目的外建物1は新築当時は物件9を敷地として使用していたが、その後、増築をし、現在は物件5、6、9、10を敷地として使用している	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階車庫・2階南側居室	☐ 全部 ■1階車庫・2階北側居室
占有者		☐ 債務者 ■C	☐ 債務者 ■E
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■物置(2階) ■車庫(1階)	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居室(2階) ■車庫(1階)
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■ C (占有者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■ E (占有者))、 ☐ 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		平成26年ころ	平成28年ころ
最初の契約等	契約日	平成26年ころ	平成28年ころ
	期間	平成26年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成28年ころから ☐ 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	☐ 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
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 4～11 関係)

1	所 在	足利市五十部町字内郷995番地11、995番地12、994番地、994番地2
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 995番11
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約374.95㎡（建築時の133.95㎡に約241㎡を未登記増築）
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社栄恵繊維） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和63年3月31日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 目的外建物1は平成19年ころ以降、AとFが共同代表者をしている株式会社アートプランが使用借権により使用している ☒ FはAの長男である	
2	所 在	足利市五十部町字内郷896番地3、995番地3、995番地6、996番地12
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約138㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和57年ころ（家屋公課証明書の記載による） ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件 1 2 関係)		
1	所 在	足利市五十部町字内郷
	地 番	9 9 7 番 7
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 6 4 . 7 1 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社栄恵繊維)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	足利市五十部町字内郷
	地 番	9 9 7 番 2 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 1 . 6 5 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社栄恵繊維)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件 1 2 関係)		
■関係人(□(占有者) ■C(目的外土地所有者株式会社栄恵繊維監査役))の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期	平成4年8月31日ころ(物件12新築時期)	
最初の契約日	平成4年8月31日ころ	
契約等	期間	平成4年8月31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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者()
	借主	■建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払	□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある()	
訴訟提起等	□ない □ある [□係属中 □終局(地方裁判所 支部 平成 年()第 号)]	
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	
	■物件12の所有者株式会社赤坂捺染と目的外土地所有者株式会社栄恵繊維の代表者はいずれもBであることから、建物所有者の敷地占有権原を使用借権と認めた	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (A、Bの長女)	(1) 物件4、7、8、10、11はいずれも私の母Aが所有しており、物件5、6、9はいずれも私の亡父Bが所有していました。物件12はBが代表者をしていた株式会社赤坂捺染が所有しています。 (2) 物件4、7、8、11の土地上に存在する建物（以下、目的外建物2という。）はAが所有しており、物件5、6、9、10の土地上に存在する建物（以下、目的外建物1という。）はBが代表者をしていた株式会社栄恵繊維が所有しています。 (3) 目的外建物1を所有する株式会社栄恵繊維と敷地を所有するA、Bとの間で地代の授受はありませんでした。私は株式会社栄恵繊維の監査役をしていました。 (4) 目的外建物1は平成19年ころ以降、AとFが共同代表者をしている株式会社アートプランが工場として使用しています。FはAの長男です。株式会社栄恵繊維と株式会社アートプランの間で賃料の授受はありません。 (5) 目的外建物2は、従前は工場・倉庫として使用していましたが、現在はAの荷物を保管する倉庫として使用しています。目的外建物2の北西側に存在する基礎のない物置1基はAの所有物です。 (6) 物件12は、株式会社栄恵繊維が所有する目的外997番7と同997番23を建物敷地として使用していますが、物件12を所有する株式会社赤坂捺染と敷地を所有する株式会社栄恵繊維の間で地代の授受があったかどうか不明です。株式会社赤坂捺染の代表者はBであり、株式会社栄恵繊維の代表者もBです。 (7) 物件12の2階南側居室は平成26年ころ以降、私が物置として使用しており、それに付随して1階車庫も使用しています。私と株式会社赤坂捺染の間で賃料の授受はありません。 (8) 物件12の2階南側居室の浴室とトイレは使用できない状態です。
■ E (物件12の一部占有者)	物件12の2階北側居室は平成28年ころ以降、私が居住し居宅として使用しており、それに付随して1階車庫も使用しています。私と株式会社赤坂捺染の間で賃料の授受はありません。室内で動物を飼っており、部屋に不具合箇所はありません。私はCの長女です。

(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により物件4～12の占有状況を4～10枚目のとおり認めた。
- (2) 物件4、7、8、11は土地所有者Aが目的外建物2の敷地として使用し、物件5、6、9、10は株式会社栄恵繊維が使用借権により目的外建物1の敷地として使用している。目的外建物1は株式会社アートプランが使用借権により工場として使用し、目的外建物2はAが物置として使用している。物件12の1階部分はC、Eが車庫として、2階南側居室はCが物置として、北側居室はEが居宅として、それぞれ使用借権により使用している。物件12所有者の敷地占有権原は使用借権と認められる。物件7の土地上に基礎のない物置(動産)1基が、物件7と物件10にまたがる形でカーポート(土地の定着物)1基が存在する。
- (3) 本件土地の東側ほぼ中央部分に幅員約4～6mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(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8月27日(火) 9:15-9:30	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査 地積測量図入手 物件4、5、7、8、10、11の土地上の建物登記調査(該当なしとの回答)
6年9月2日(月) 14:10-14:50	足利市役所税務課	間取図及び地番図各入手、家屋課税登録状況調査
6年9月2日(月) 15:00-16:10	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 事務連絡文書投函
6年9月3日(火) 9:00-9:10	宇都宮地方法務局	土地登記事項調査
6年9月5日(木) 9:40-9:45	宇都宮地方法務局	商業登記調査
6年9月11日(水) 11:00-12:00	足利市今福町	物件1～3及び物件12の2階南側居室占有者Cに 面談調査、評価人同行
6年9月11日(水) 13:45-14:50	物件所在地	物件12の北側居室占有者Eに面談調査 物件12の屋内写真撮影、評価人同行
(特記事項) ☒ 令和6年9月11日 物件12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 を立ち合わせ、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

前 896-1. 新 896-3. 895-1, 895-12~895-21, 895-23.

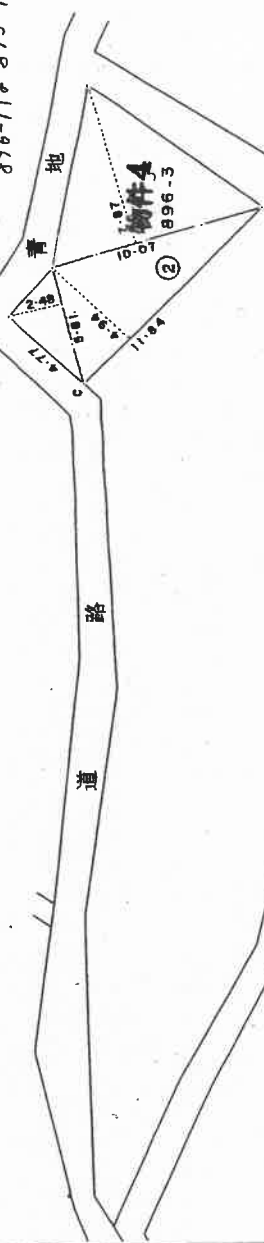
0020984

地積測量圖

土地の所在
足利市十五丁目五番五号

896-117 895-11 = Aef.

境界標の植類	境界点
石	
植	
プラスチック板	
コンクリート板	c
金	
属	
標	



998 - 12

種

①

9.9.1

11-866

998-9

水

SH 56年 6月 17日 登記

申請人

縮尺	1/250
----	-------

(昭和56年6月15日作製)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

作者

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。
(宇都宮地方方法務局足利支局管理)
令和6年8月27日 宇都宮地方方法務局

海龍會

請求番号: 4-4

登記年月日：平成17年7月18日

公用

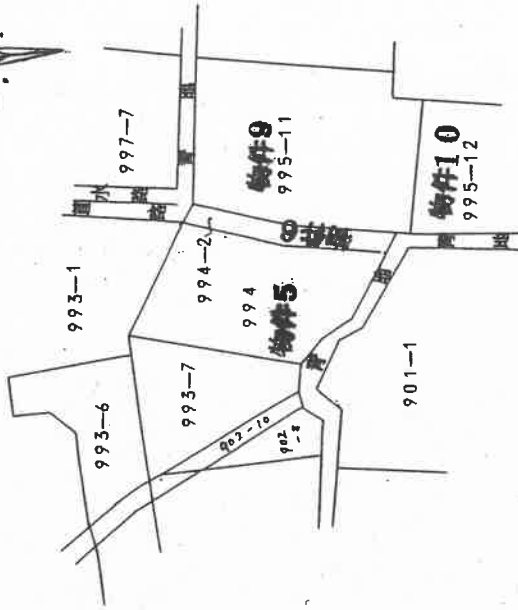
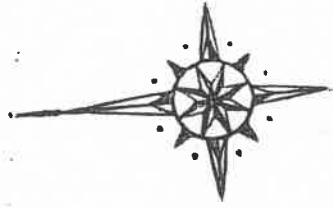
0021161

土地積測量図

地番 994～2

土地の所在 足利市五十部町字内郷

単位 m



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地所在図写し

(比尺表)

9月17日 7月18日 登記

縮尺 1/500

申請人

平成元年3月1日作製

作製者

(日野通司)

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電報)

令和6年8月27日 宇都宮地方方法務局

登記官

16枚目

(1/2)

請求番号：3-1

0021162

地積測量

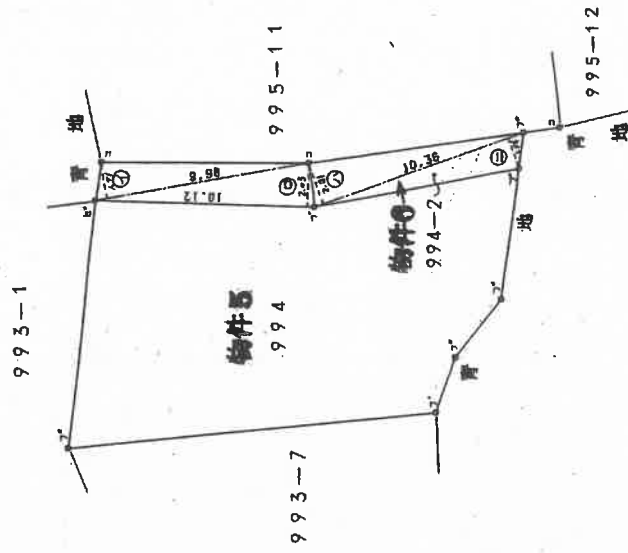
994～2

土地の所在 足利市五十部町字内郷

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

(北)



境界線の種類	境界点
石	
杭	
プラスチック板	
コンクリート杭	
金属板	

三斜求積表

地番	994-2	高さ	積面積
NO.	底辺		
イ	9.98	1.71	17.0658
ロ	10.12	2.03	20.5436
ハ	10.36	2.01	20.8236
ニ	10.36	1.54	15.9544
		積面積	74.3824
		積面積	37.19320
		積面積	37.19

物件0

S17/年7月(8日)登記

申請人

縮尺 1/250

(平成元年2月25日作製)

作製者

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。
(宇都宮地方方法務局足利支庁管轄)
令和6年8月27日 宇都宮地方方法務局

登記官

17枚目

登記年月日：昭和56年6月17日

公用

令和6年8月27日 宇都宮地方方法務局

登記官

18枚目

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。

(宇都宮地方方法務局品別支局管轄)

0021165

前 995

地番 995-3-4-5

地積測量図

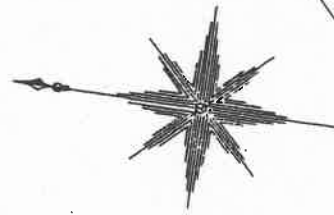
土地の所在 足利市五十部町字内郷

995-3				
大	斜	小	斜	倍
8.39		2.00		16.78000 m ²
11.91		6.84		81.5328
16.08		5.62		90.3696
16.08		10.06		161.7648
11.86		1.34		15.8924
13.96		2.15		30.0140
計				396.3536
1/2				198.1768 m ²

995-4				
大	斜	小	斜	倍
8.10		4.00		32.4000 m ²
7.91		3.44		27.2104
計				59.6104
1/2				29.8052 m ²

青

青



① 995-1

境界線の種類	境界点
石	杭
アラスチック杭	P
コンクリート杭	C
金属線	

995-5				
大	斜	小	斜	倍
11.60		3.82		44.5120 m ²
10.39		2.44		25.3516
11.23		5.74		64.4602
計				134.1238
1/2				67.0619 m ²

995-2

995-3

995-4

995-5

昭和56年6月17日 登記

申請人

(昭和56年6月15日作製)

土地調査士

作製者

(栃木県土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/250

請求番号：3-2

令和6年8月27日

宇都宮地方方法務局

登記官

19枚目

（宇都宮地方方法務局足利支局管轄）
宇都宮地方方法務局

0021166

地積測量図

土地の所在 足利市五十部町字内郷

地番 995-2-7-8

前 995-2

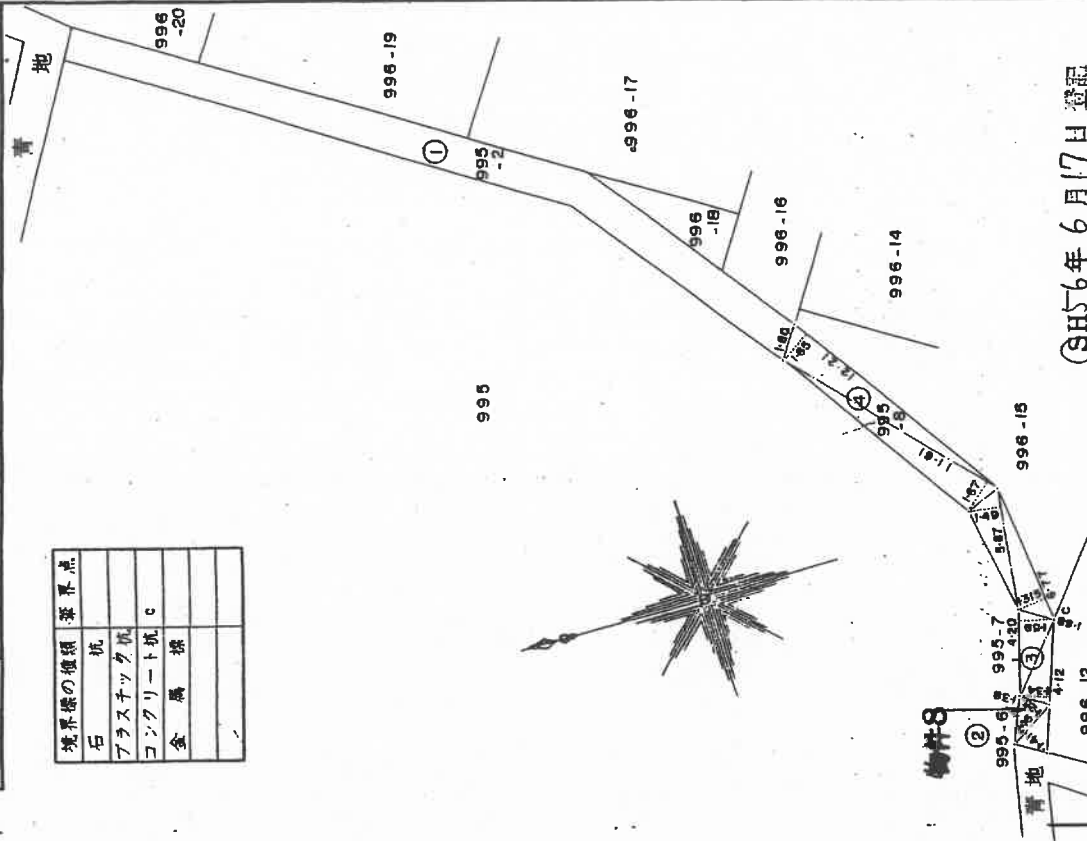
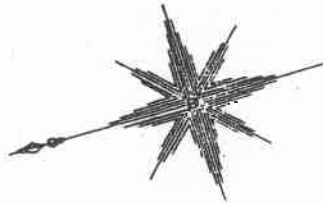
境界線の種類	境界点
石	
プラスチック杭	
コンクリート杭	
金属標	

物件8

995-6			
大	斜小	割合	面積
2.46	1.25		3.0750㎡
2.46	1.41		3.4686
計			6.5436
1/2			3.2718㎡

995-7			
大	斜小	割合	面積
4.20	1.59		6.6780㎡
4.12	1.34		5.5208
計			12.1988
1/2			6.0994㎡

995-8			
大	斜小	割合	面積
6.77	1.15		8.90255㎡
5.87	1.49		8.7463
11.61	1.67		19.3887
12.21	1.65		20.1465
計			57.18405
1/2			28.592025㎡



(昭和56年6月17日登記)

作製者

(昭和56年6月15日作製)

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会用品)

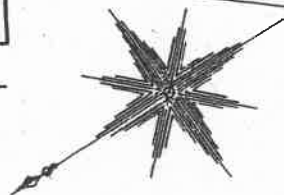
0021167

地積測量図

地番 995-9-10
-11-12, 995-1

土地の所在 足利市五十部町字内郷

境界線の種類	境界点
石	杭
プラスチック杭	P
コンクリート杭	C
金属線	

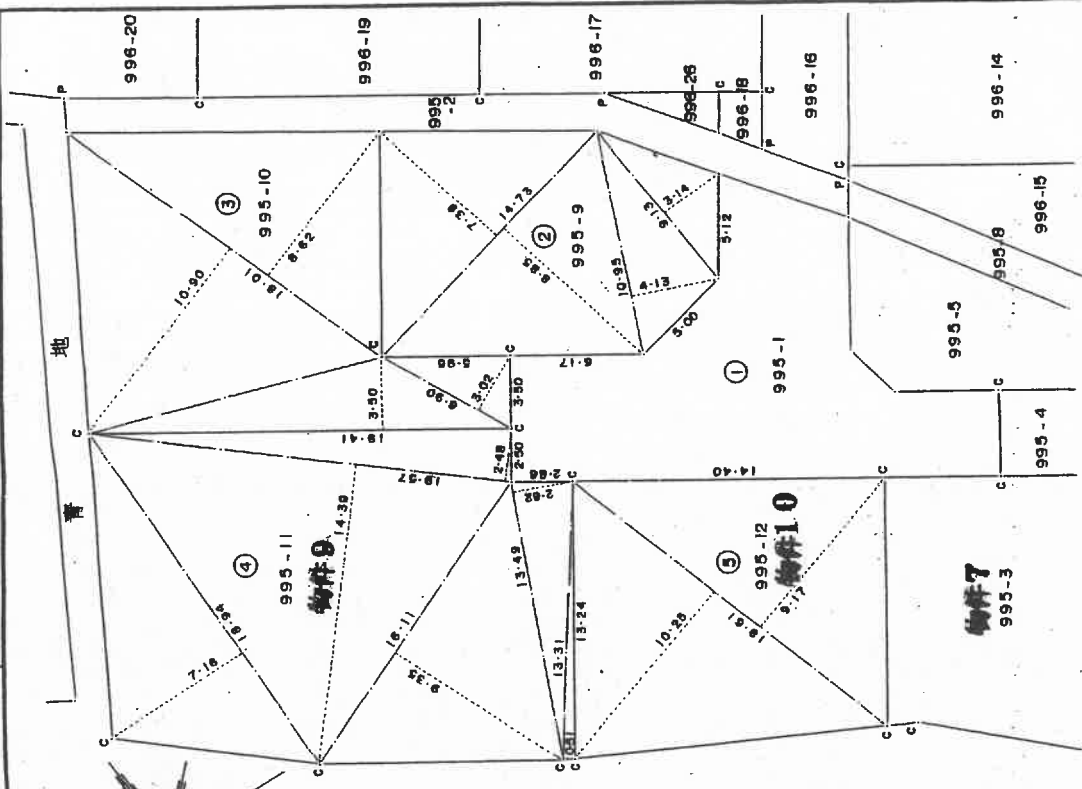


②	995-9	大	斜小	斜倍	面	積
9.13	3.14	2	8.66	8.2	m ²	
10.95	4.13	4	5.22	3.5		
14.73	8.95	13	0.36	0.5		
14.73	7.38	10	8.70	7.4		
計		31	2.95	9.6		
1/2		15	6.47	9.8	m ²	

③	995-10	大	斜小	斜倍	面	積
18.01	10.90	19	6.30	9.0	m ²	
18.01	8.62	15	5.24	6.2		
19.41	3.50	6	7.93	5.0		
6.90	3.02	2	0.83	8.0		
計		44	0.32	8.2		
1/2		22	0.16	4.1	m ²	

④	995-11	大	斜小	斜倍	面	積
13.31	0.51	6	7.88	1	m ²	
13.49	2.82	3	8.04	1.8		
16.11	9.35	15	0.62	8.5		
19.57	2.48	4	8.53	3.6		
19.57	14.39	28	1.61	2.3		
18.94	7.16	13	5.61	0.4		
計		66	1.24	1.7		
1/2		33	0.60	7.35	m ²	

⑤	995-12	大	斜小	斜倍	面	積
18.61	10.25	19	0.75	2.5	m ²	
18.61	9.17	17	0.65	3.7		
計		36	1.40	6.2		
1/2		18	0.70	3.1	m ²	



作製者

(昭和56年6月27日作製)

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会館)

昭和56年7月1日

地積測量図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

0021181

前 996-12

地積測量図

地番 996-12-25

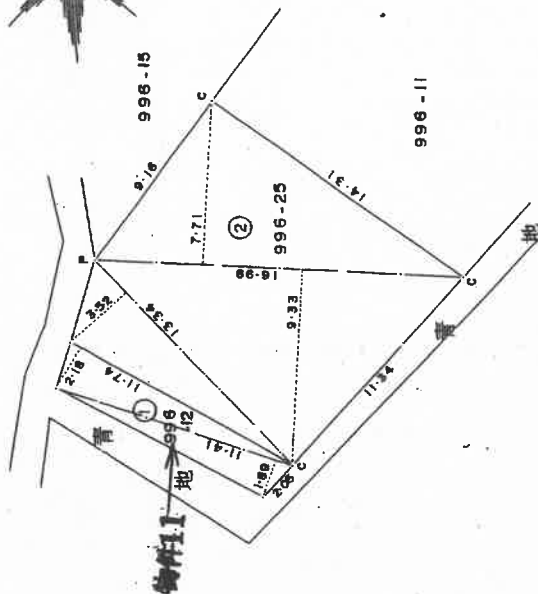
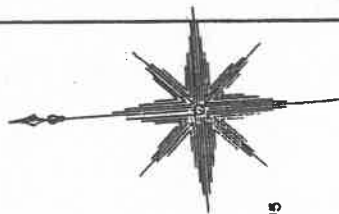
土地の所在 足利市五十部町字内郷

996-12			
①	大	小	積
1	1.41	1.89	21.5649㎡
1	1.74	2.18	25.5932
計			47.1581
1/2			23.57905㎡

物件11

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し



996-25			
②	大	小	積
1	3.34	3.52	46.9568㎡
1	6.99	7.71	130.9929
1	6.99	9.33	158.5167
計			336.4664
1/2			168.2332㎡

境界線の種類	境界点
地	
アラスチック杭	P
コンクリート杭	C
金属標	

昭和56年6月17日登記

申請人

昭和56年6月15日作製

土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会印)

作製者

縮尺 1/250

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。

(千葉県地方方法務局足利支局管轄)

令和6年7月8日

千葉県地方方法務局

登記官

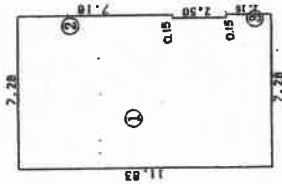
22枚目

0224494

各階平面図

物件12

1 階

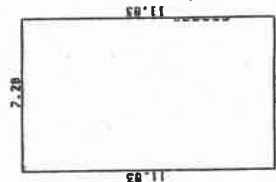


求積表

- ① $7.13 \times 11.83 = 84.3478$
- ② $0.15 \times 7.18 = 1.0770$
- ③ $0.15 \times 2.15 = 0.3225$

合計 85.7474
床面積 85.74 ㎡

2 階



求積表

- $7.28 \times 11.83 = 86.1224$
- 床面積 86.12 ㎡

作製者

審地

5年1月14日(明)

縮尺 1/250

申請人

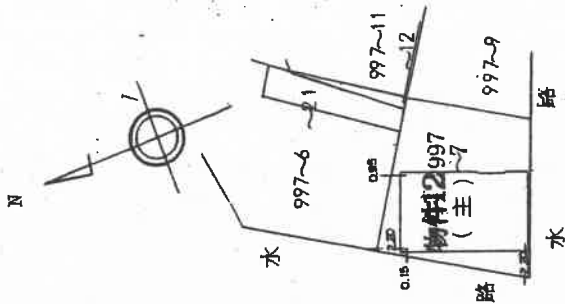
縮尺 1/500

昭和5年1月22日 登記

建物図面

997~7

家屋番号 997~7
建築物の所在 足利市五十部町字内郷 997 番地 7



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

登記年月日：昭和63年4月13日

公用

0224484

各階平面図

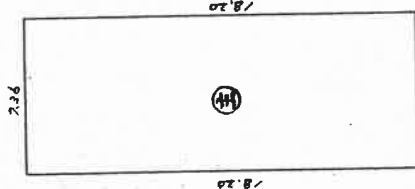
建物図面

995-11

家屋番号

建築物の所在
足利市五十二町厚内郷 995-11

目的外建物 1



18.20	23.6	133.9520
床面積		133.95㎡

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写し
各階平面図写し

(家屋番号)

昭和63年4月13日登記

縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/250

43年4月8日作製

作製者

(目録表)

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6年8月27日

宇都宮地方方法務局

書記官

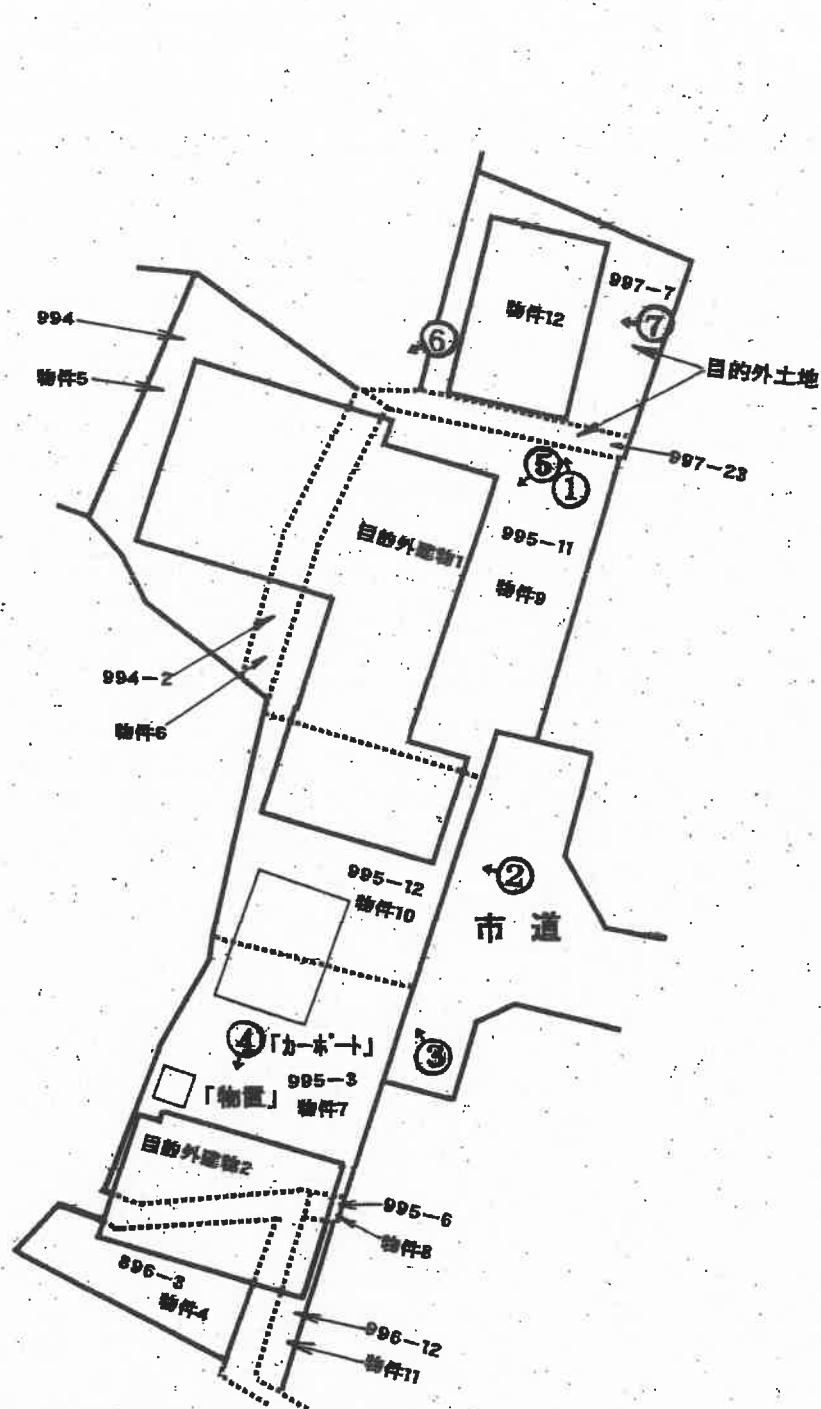
23枚目

請求番号：8-2

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

* 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



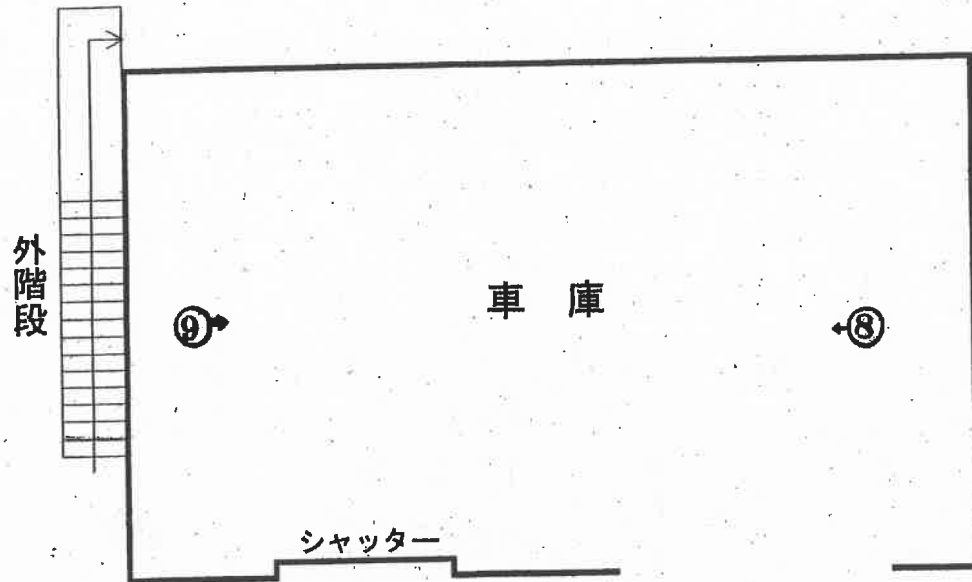
間 取 図

* 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。

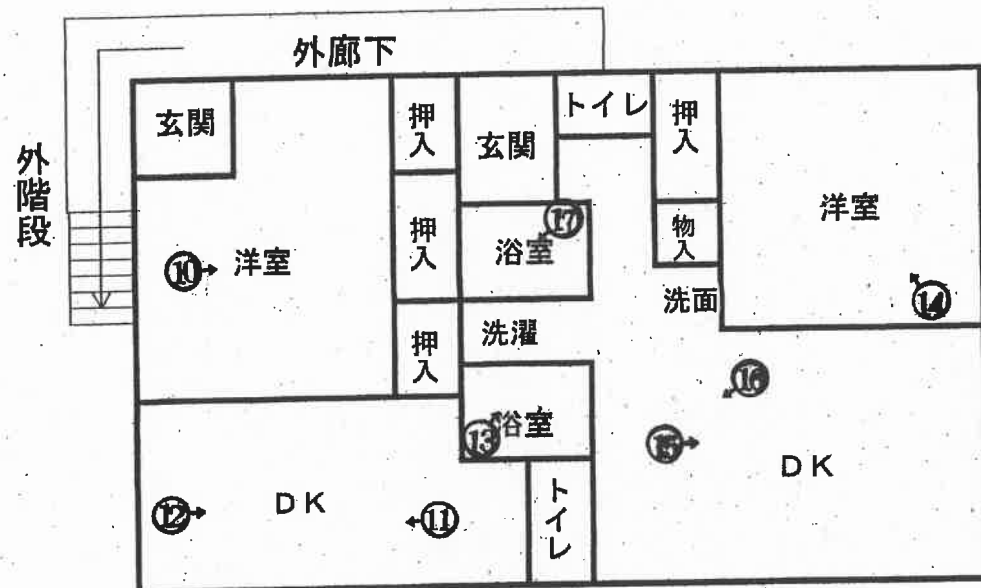
←○写真撮影位置・方向



1 階



2 階







⑦



物件12 1階 車庫の状況



物件12 1階 車庫の状況



物件12 2階 南側居室 洋室の状況



⑩

物件12 2階 南側居室 ダイニングの状況



⑪

物件12 2階 南側居室 キッチンの状況



⑫

物件12 2階 南側居室 浴室の状況



⑬

物件12 2階 北側居室 洋室の状況



⑭

物件12 2階 北側居室 ダイニングの状況



⑮

物件12 2階 北側居室 キッチン状況



①6

物件12 2階 北側居室 浴室状況



①7

令和 6年（又）第 13号2
令和 6年 8月15日 受 命
令和 6年 9月11日 現地調査
令和 6年10月10日 評 価
令和 6年10月11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 4, 3 0 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 2 0 8, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1, 0 5 7, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 5 3, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 5 4 3, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 9, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 1, 3 6 0, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 7 4 3, 0 0 0 円
物件 1 1 (土地)	金 6 3, 0 0 0 円
物件 1 2 (建物)	金 1 7 0, 0 0 0 円

物件 4 乃至 1 1 の土地価格は目的外建物 1 乃至 2 のための敷地利用権等価格を控除した価格である。物件 1 2 の価格は目的外土地の敷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 5 8 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
4	所在地 地所 有	在番目積者 足利市五十部町字内郷 896番3 田 76.00m ² A	宅地
5	所在地 地所 有	在番目積者 足利市五十部町字内郷 994番 畑 257.00m ² 亡B相続財産	宅地
6	所在地 地所 有	在番目積者 足利市五十部町字内郷 994番2 宅地 37.19m ² 亡B相続財産	ほぼ登記簿記載の通り
7	所在地 地所 有	在番目積者 足利市五十部町字内郷 995番3 宅地 198.17m ² A	ほぼ登記簿記載の通り
8	所在地 地所 有	在番目積者 足利市五十部町字内郷 995番6 宅地 3.27m ² A	ほぼ登記簿記載の通り
9	所在地 地所 有	在番目積者 足利市五十部町字内郷 995番11 宅地 330.60m ² 亡B相続財産	ほぼ登記簿記載の通り
10	所在地 地所 有	在番目積者 足利市五十部町字内郷 995番12 宅地 180.70m ² A	ほぼ登記簿記載の通り
11	所在地 地所 有	在番目積者 足利市五十部町字内郷 996番12 雑種地 23.00m ² A	宅地

番号	所在等	登 記	現 況
12	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	足利市五十部町字内郷997番地7 997番7 居宅・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 85.74m ² 2階 86.12m ² 延床面積 171.86m ² 株式会社 赤坂捺染	居宅・車庫
特記事項			
物件4乃至11には以下の概要の目的外建物が存在する。 (目的外建物1) 所 在：足利市五十部町字内郷995番地11、995番地12、994番地、994番地2 家屋番号：995番11 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約374.95m² 所 有 者：株式会社 栄恵繊維 (目的外建物2) 所 在：足利市五十部町字内郷896番地3、995番地3、995番地6、996番地12 家屋番号：未登記 種 類：工場・倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約138m² 所 有 者：A 物件12は以下の目的外土地付近に存在する。 (目的外土地1) 所 在：足利市五十部町字内郷 地 番：997番7 地 目：宅地 地 積：164.71m² 所有者：株式会社 栄恵繊維			

特記事項
(目的外土地 2) 所 在：足利市五十部町字内郷 地 番：997番23 地 目：宅地 地 積：21.65m² 所有者：株式会社 栄恵繊維

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4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11、目的外土地1, 2）

位 置 ・ 交 通	足利市の西部、JR両毛線「山前」駅の東方、約1.4km（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、足利市の主要幹線三重小俣通り北側背後の地域であり、一般住宅を中心とする地域である。区画や街路は未整備であり、系統連続性は劣る状況である。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件4乃至11, 目的外土地1乃至2 地積 : 1,292.29m² 間口 : 約22.0m 奥行 : 約12.0m～26.0m 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 *敷地が広く、一部境界が判然としない部分もあり、画地条件は公図及び地積測量図によるものとした。尚、正確な土地の面積や境界、建物の配置等については専門家による測量を要する。	
接面道路の状況	物件4乃至11, 目的外土地1乃至2 東約4～6m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4乃至11, 目的外土地1乃至2 一体で目的外建物2棟及び物件12の敷地として利用されている。 尚、各物件の土地の利用状況詳細は現況調査報告書を参照のこと。 また、評価上敷地権の及ぶ範囲については以下の通りとした。 物件5、6、9、10：目的外建物1の敷地 物件4、7、8、11：目的外建物2の敷地 目的外土地1乃至2：物件12の敷地 物件4と物件7及び8並びに11との間には官地（青道）が介在するが、官地の使用状況の詳細は不明である。 物件12は目的外土地1の外にその北側の997番12、997番16、997番18、997番21を建築確認の敷地として、それら土地が南東側で接道する位置指定道路（私道）を接面道路として建築確認が取得されている。一方で、現況は目的外土地1と北側のそれら土地との間には鉄製の門扉があり、1階車庫への車の出入りも通常は物件9等を利用して行われている状況である。
供給処理施設	物件4乃至11, 目的外土地1乃至2 上水道：あり 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）がとおっており、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。但し、目的外建物1及び2については課税上の用途に工場が含まれている。詳細は不明であるが、目的外建物1所有者が設立された昭和62年12月頃から衣料用繊維製品の製造が行われていた模様である。また、現在の目的外建物1の利用者についても業種がスクリーン印刷加工となっている。以上より、土壌汚染有無の確定については専門家による調査を要する。
特 記 事 項	（農地法の取り扱いについて） 物件4は登記地目が田、物件5は登記地目が畑であることから足利市農業委員会に問い合わせたところ、各物件は転用許可済みであり、買受適格証明書は不要とのことであった。 （定着物等） 受命物件上には土地の定着物としてカーポートが1基存在する。また、プレハブ物置1基が存在するが構造等から動産と判断した。 （埋蔵文化財について） 埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。

2 建物の概況及び利用状況（物件12）

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) 平成 4年 8月31日新築 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 2階建 屋 根 着色亜鉛鉄板等 外 壁 着色亜鉛鉄板等 内 壁 ラワン合板、クロス等 天 井 クロス貼りボード等 床 コンクリート打ち、クッションフロア等
床面積（現況）	1階85.74㎡ 2階86.12㎡ 計 171.86㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 1階：車庫 2階：居宅 ＊登記上は居宅・倉庫であるが、1階は南東側の壁の一部が取り壊されて、車庫として利用されている。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る 2階部分は北側と南側で玄関が分かれてそれぞれ居室となっているが、南側の居室については浴室とトイレが故障して使用出来ないとのこと。
建物の利用状況	所有者関係者が使用している。尚、利用状況に関する詳細は現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (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
4	23,800	0.56	76.00	0.70	709,000
5	23,800	0.56	257.00	0.70	2,398,000
6	23,800	0.56	37.19	0.70	347,000
7	23,800	0.56	198.17	0.70	1,849,000
8	23,800	0.56	3.27	0.70	31,000
9	23,800	0.56	330.60	0.70	3,084,000
10	23,800	0.56	180.70	0.70	1,686,000
11	23,800	0.56	23.00	0.70	215,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 足利-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,300\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/105 = 23,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+5%補正

イ 個別格差：物件4乃至11、符号1乃至2 規模▲20 形状▲30

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件4乃至11、符号1乃至2 0.70

② 物件12 (建物)

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
12	100,000	171.86	0.01	172,000

建物は経済的残存耐用年数を超過していることから、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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
4	709,000	0.40	法定地上権	284,000
5	2,398,000	0.10	使用借権	240,000
6	347,000	0.10	使用借権	35,000
7	1,849,000	0.40	法定地上権	740,000
8	31,000	0.40	法定地上権	12,000
9	3,084,000	0.10	使用借権	308,000
10	1,686,000	0.10	使用借権	169,000
11	215,000	0.40	法定地上権	86,000

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	23,800	0.56	164.71	0.70	使用借権 0.10	154,000
2	23,800	0.56	21.65	0.70	使用借権 0.10	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,300\text{円}/\text{m}^2 \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/105 = 23,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+5%補正

イ 個別格差：物件4乃至11、符号1乃至2 規模▲20 形状▲30

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件4乃至11、符号1乃至2 0.70

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, カ)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
4	709,000	-284,000		0.70	0.70	208,000
5	2,398,000	-240,000		0.70	0.70	1,057,000
6	347,000	-35,000		0.70	0.70	153,000
7	1,849,000	-740,000		0.70	0.70	543,000
8	31,000	-12,000		0.70	0.70	9,000
9	3,084,000	-308,000		0.70	0.70	1,360,000
10	1,686,000	-169,000		0.70	0.70	743,000
11	215,000	-86,000		0.70	0.70	63,000
12	172,000	+174,000	1.00	0.70	0.70	170,000
一括価格（合計）						4,306,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物の存在及び目的外土地の使用、土地境界が不明であること等による市場性の減退を考慮した。

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-6

所 在：足利市五十部町字内郷 8 5 5 番 8
地 目：宅地
価 格：25,300円／m²
位 置：山前1.6km
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：148m²
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南東市道4.5m
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：一般住宅の中に貸家住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

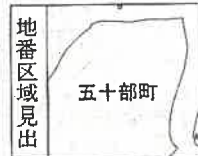
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 配置図

以 上





(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 五十部町
B 五十部町

請求部	所在	足利市五十部町字内郷				地番	994番		
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51年1月20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。

A3版をA4版に縮小

和56年6月17日

0020984

前 896-1 新 896-3, 895-1, 895-12~895-21, 895-23

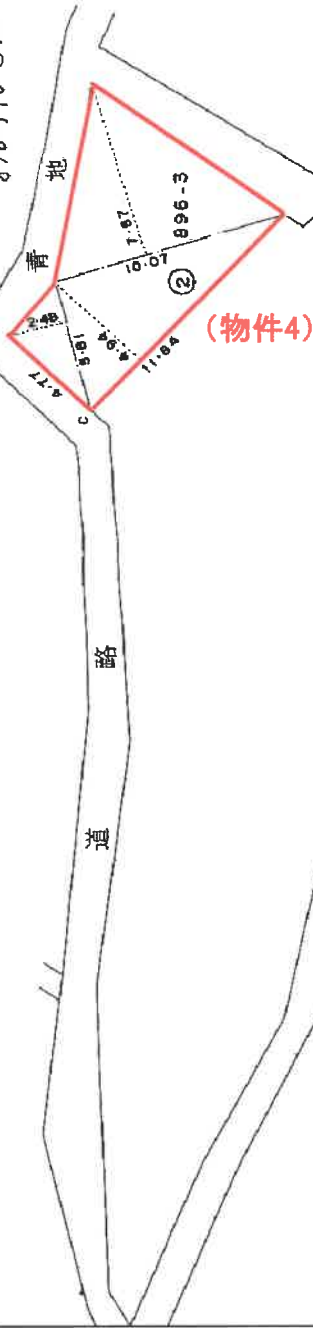
地積測量図

地番 896-3
896-1

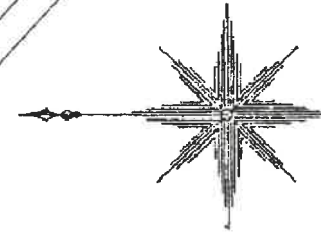
土地の所在 足利市五十部町字内郷

896-11は895-1に合符

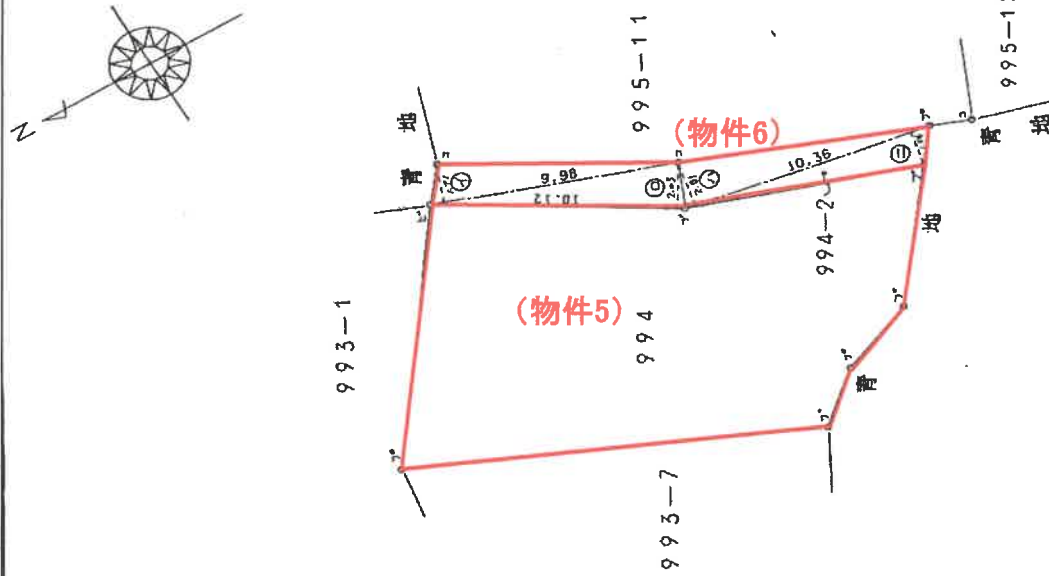
境界線の種類	境界点
石	
杭	
プラスチック杭	
コンクリート杭	C
金属標	



896-3			
大	斜小	斜倍	面積
5.81	2.48	1	4.088 m ²
11.84	4.94	5	8.4896
10.07	7.87	7	9.2509
計		15	21.493
1/2		7	6.07465 m ²



和56年6月17日登記



境界線の種類	境界点
石	
杭	
プラスチック杭	ア
コンクリート杭	コ
金網	

三斜求積表

地番	994-2	底辺	高さ	倍面積
イ	9.98	1.21		12.0658
ロ	10.12	2.03		20.5436
ハ	10.36	2.01		20.8236
ニ	10.36	1.54		15.9544
		倍面積		74.3874
		面積		37.19370
		地積		37.19 ㎡

地積測量図

0021165

前 995

地番 995-3-4-5

土地の所在 足利市五十部町字内郷

995-3			
大	斜小	斜倍	面積
8.39	2.00		16.7800 m ²
1.191	6.84		81.5328
1.608	5.62		90.3696
1.608	10.06		161.7648
1.186	1.34		15.8924
1.396	2.15		30.0140
計			396.3536
1/2			198.1768 m ²

995-4			
大	斜小	斜倍	面積
8.10	4.00		32.4000 m ²
7.91	3.44		27.2104
計			59.6104
1/2			29.8052 m ²

境界線の種類	境界点
石	杭
プラスチック杭	P
コンクリート杭	C
金属標	

995-5			
大	斜小	斜倍	面積
1.160	3.82		4.43120 m ²
1.039	2.44		2.53516
1.123	5.74		6.44602
計			13.41238
1/2			6.70619 m ²

青

地

(物件7)

① 995-1

995-2

995-3

995-4

995-5

SH56年6月17日登記

A3版をA4版に縮小

0021166

前 995-2
地 番 995-6-7-1-B
地積測量図

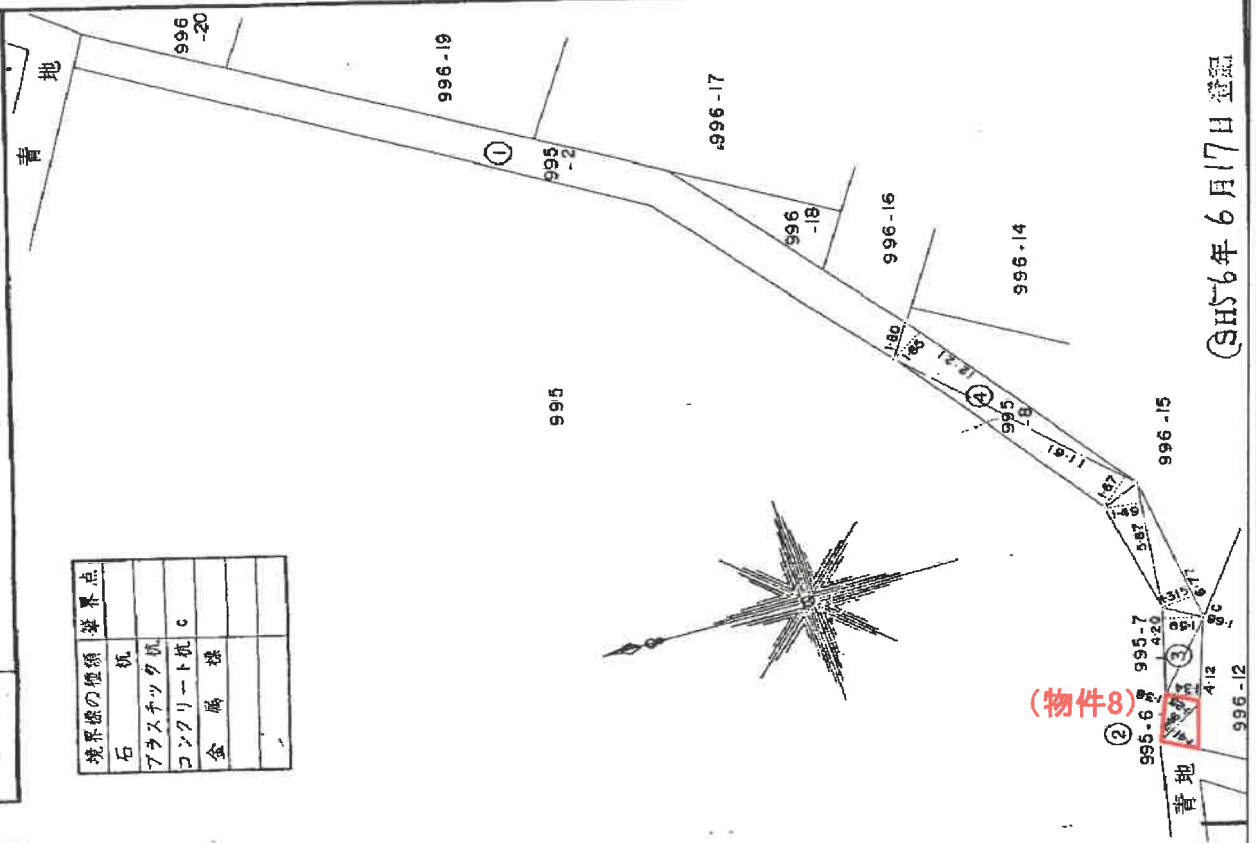
土地の所在 足利市五十部町字内郷

境界線の種類	境界点
石	
杭	
プラスチック杭	
コンクリート杭	c
金属標	

② 995-6			
大	小	斜 倍	面 積
2.46	1.25		3.0750㎡
2.46	1.41		3.4686
計			6.5436
1/2			3.2718㎡

③ 995-7			
大	小	斜 倍	面 積
4.20	1.59		6.6780㎡
4.12	1.34		5.5208
計			12.1988
1/2			6.0994㎡

④ 995-8			
大	小	斜 倍	面 積
6.77	1.315		8.90255㎡
5.87	1.49		8.7463
1.61	1.67		1.93887
1.2.21	1.65		2.01465
計			57.18405
1/2			28.592025㎡



995年6月17日登記

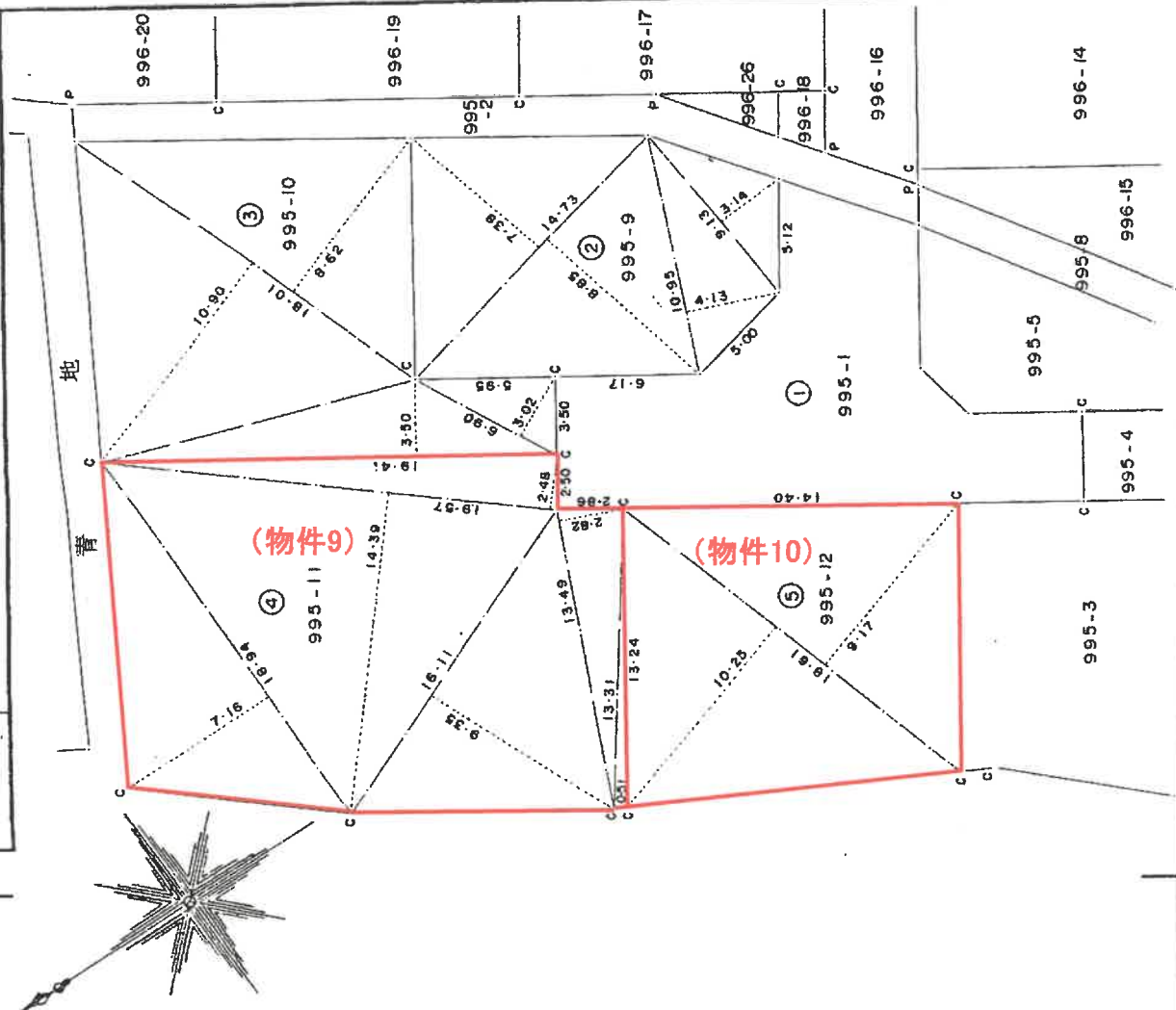
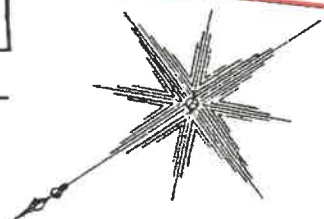
地積測量圖

1566 (1)

地	番	995-9. -10
		-11. -12. 995-

足利市十五丁目字内郷

境界線の種類	境界点
石	
プラスチック杭	P
コンクリート杭	C
金 属 棒	



995-9						
②	大斜小斜		倍	面	積	
	9.13	3.14	2	8.66	82	m ²
1	0.95	4.13	4	5.22	35	
1	4.73	8.85	13	0.36	05	
1	4.73	7.38	10	8.70	74	
計			3	12.95	96	
1	1/2		1	56.47	98	m ²

③ 995-10		
1 8.0 1	1 0.9 0	1 9 6.3 0 9 0 m ²
1 8.0 1	8.6 2	1 5 5.2 4 6 2
1 9.4 1	3.5 0	6 7.9 3 5 0
6.9 0	3.0 2	2 0.8 3 8 0
計		4 4 0.3 2 8 2
1/2		2 2 0.1 6 4 1 m ²

④ 995-11		
1 3.3 1	0.5 1	6.7 8 8 1 m ²
1 3.4 9	2.8 2	3 8.0 4 1 8
1 6.1 1	9.3 5	1 5 0.6 2 8 5
1 9.5 7	2.4 8	4 8.5 3 3 6
1 9.5 7	1 4.3 9	2 8 1.6 1 2 3
1 8.9 4	7.1 6	1 3.5.6 1 0 4
합계		6 6 1.2 4 1 7
1/2		3 3 0.6 0 7 3 5 m ²

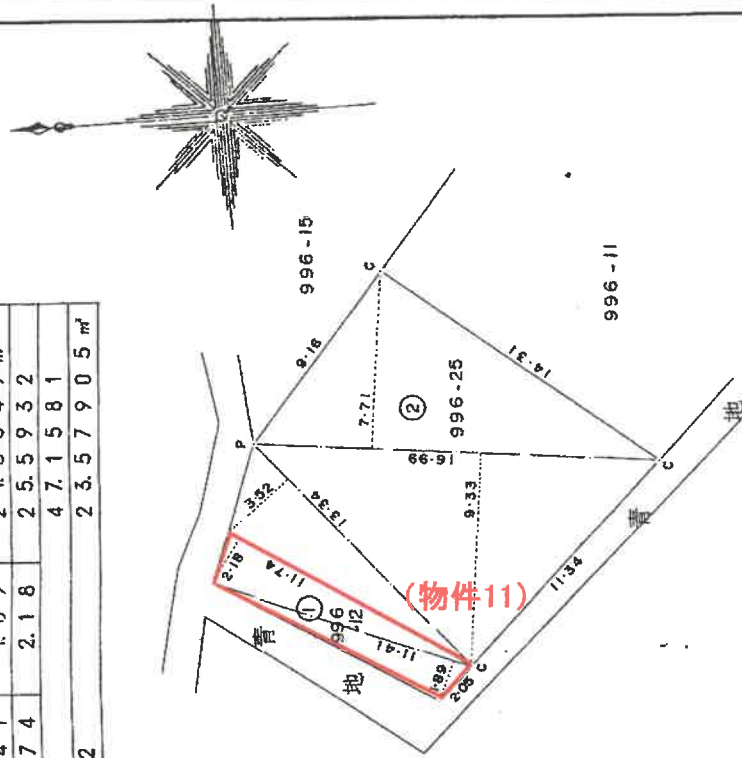
⑤	995-12	
18.61	10.25	19.07525 m ²
18.61	9.17	17.06537
計	361.4062	
1/2	1807.031 m ²	

前 996-12

地番 996-12.-25

土地の所在

①	996-12			
大	斜	小	斜	積
1	1.41		1.89	2.15649 m ²
1	1.74		2.18	2.55932
計				47.1581
1	1/2			23.57905 m ²



996-25				
大	斜	小	斜	倍 面 積
1 3.3 4		3.5 2		4 6.9 5 6 8 m'
1 6.9 9		7.7 1		1 3 0.9 9 2 9
1 6.9 9		9.3 3		1 5 8.5 1 6 7
計				3 3 6.4 6 6 4
1/2				1 6 8.2 3 3 2 m'

境界標の煙頭	境界点
石杭	
プラスチック杭	P
コンクリート杭	C
金属標	

SH56年6月17日登記

記年月日：平成5年1月22日

0224494

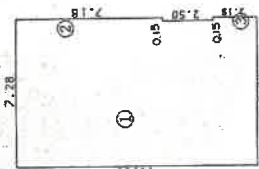
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 997~7

建物の所在 足利市五十部町字内郷 997 番地 7

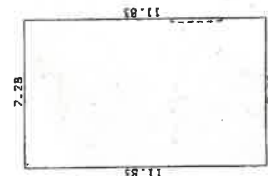
1 階



求積表

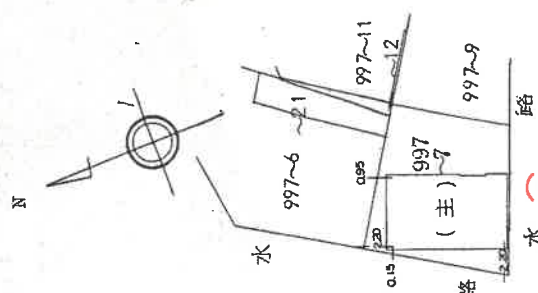
①	7.13	X	11.83	=	84.3479
②	0.15	X	7.18	=	1.0770
③	0.15	X	2.15	=	0.3225
合計					85.7474
床面積					85.74 ㎡

2 階



求積表

7.28	X	11.83	=	86.1224
床面積 86.12 ㎡				



(物件12)

99(5) 5 年 1 月 22 日 登記

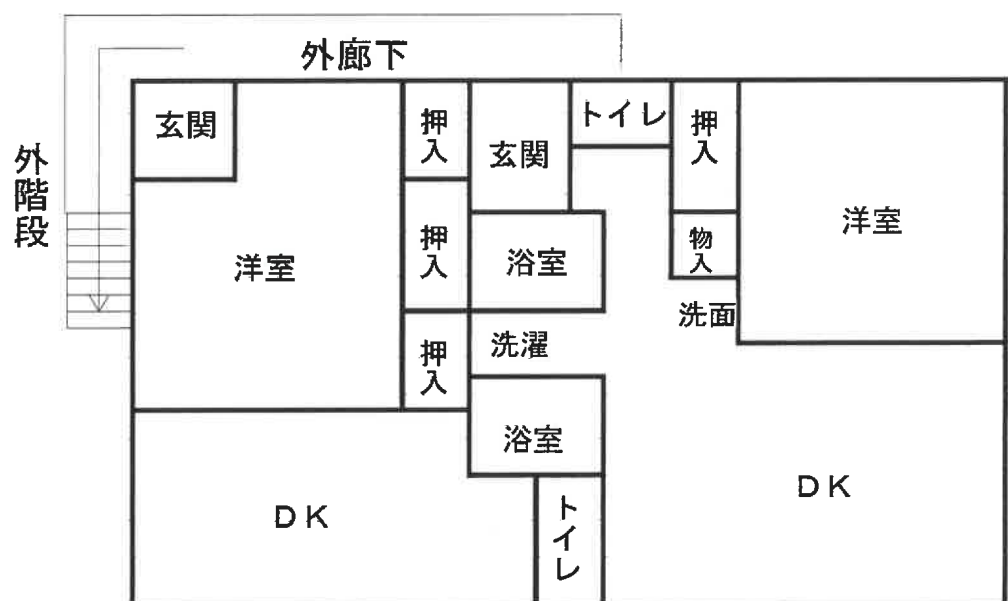
間 取 図

* 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

