

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 目 録

1 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 5

地 目 雑種地

地 積 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分 5 分の 3

2 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 1 8

地 目 宅地

地 積 2 4 9 . 3 9 平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

3 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 1 9

地 目 畑

地 積 2 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

4 所 在 足利市山下町字台

物 件 目 録

地 番 1 3 2 2 番 2 1

地 目 公衆用道路

地 積 4 8 平方メートル

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分3分の2

5 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 2 2

地 目 畑

地 積 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

6 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 3 6 . 5 3 平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

7 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 2 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 . 2 0 平方メートル

物 件 目 録

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分5分の3

8 所 在 足利市山下町字台1322番地18

家屋 番号 1322番18

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 86.95平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

売却基準価額等変更決定

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

本件につき売却基準価額等を下記のとおり変更する。

記

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 売却	買受の申出 の保証 (円)	備考 (買受 可能価額 (円))
1～8	2,205,000	一括	441,000	(1,764,000)
1	35,000			
2	492,000			
3	465,000			
4	168,000			
5	66,000			
6	73,000			
7	4,000			
8	902,000			
備考				

物 件 目 録

1 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 5

地 目 雑種地

地 積 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分 5 分の 3

2 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 1 8

地 目 宅地

地 積 2 4 9 . 3 9 平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

3 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 1 9

地 目 畑

地 積 2 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

4 所 在 足利市山下町字台

物 件 目 録

地 番 1 3 2 2 番 2 1

地 目 公衆用道路

地 積 4 8 平方メートル

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分 3 分の 2

5 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 2 2

地 目 畑

地 積 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

6 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 3 6 . 5 3 平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

7 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 2 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 . 2 0 平方メートル

物 件 目 録

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分5分の3

8 所 在 足利市山下町字台1322番地18

家屋 番号 1322番18

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 86.95平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

物 件 明 細 書

令和 6年11月 8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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3, 5, 6, 8】

本件所有者兼共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】

南東側(地番1322番9)との境界が不明確である。

【物件番号2, 3】

北東側(水路)及び北西側(地番1328番3, 1328番5)との境界が不明確である。

【物件番号7】

南東側(市道)との境界が不明確である。

【物件番号3, 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。

《 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 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 5

地 目 雑種地

地 積 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分 5 分の 3

2 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 1 8

地 目 宅地

地 積 2 4 9 . 3 9 平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

3 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 1 9

地 目 畑

地 積 2 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

4 所 在 足利市山下町字台

物 件 目 録

地 番 1 3 2 2 番 2 1

地 目 公衆用道路

地 積 4 8 平方メートル

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分 3 分の 2

5 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 2 2

地 目 畑

地 積 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

6 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 3 6 . 5 3 平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

7 所 在 足利市山下町字台

地 番 1 3 2 2 番 2 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 . 2 0 平方メートル

物 件 目 録

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分5分の3

8 所 在 足利市山下町字台1322番地18

家屋 番号 1322番18

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 86.95平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

令和6年(ケ)第26号
令和7年3月19日受理
令和7年4月23日提出

現況調査報告書（再）

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 足利市山下町字台
地 番 1322番5
地 目 雑種地
地 積 20平方メートル

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分5分の3

2 所 在 足利市山下町字台
地 番 1322番18
地 目 宅地
地 積 249.39平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

3 所 在 足利市山下町字台
地 番 1322番19
地 目 畑
地 積 236平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

4 所 在 足利市山下町字台
地 番 1322番21
地 目 公衆用道路
地 積 48平方メートル

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分3分の2

物 件 目 録

5 所 在 足利市山下町字台

地 番 1322番22

地 目 畑

地 積 34平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

6 所 在 足利市山下町字台

地 番 1322番23

地 目 宅地

地 積 36.53平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

7 所 在 足利市山下町字台

地 番 1322番24

地 目 公衆用道路

地 積 1.20平方メートル

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分5分の3

8 所 在 足利市山下町字台1322番地18

家屋 番号 1322番18

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル

物 件 目 録

2階 86.95平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

1 趣旨

令和7年3月17日付で買受人が提出した売却許可決定取消申立書に取消理由として記載された事実の有無について調査した結果を報告するもの

2 売却許可決定取消申立書に記載された項目（追加調査の内容）

- ・ 対象物件の北東擁壁側において地盤沈下が発生していること
- ・ 上記地盤沈下の影響により、浄化槽に繋がる排水管が破損しており、浄化槽の使用が不可能な状態であること
- ・ 建物自体が北側に傾いていること（最大高低差48mm）

3 追加調査の結果

- (1) 対象物件の北側擁壁において地盤沈下が発生しているかどうか目視により確認したところ、物件8北東側付近に沈み込んでいる箇所が認められた（写真1参照）。

また、物件8北東側の犬走と物件8との間に隙間が認められた。（写真2参照）

なお、物件に北東側及び北西側の擁壁部分については目立った破損箇所は見受けられなかった。（写真3、4参照）

- (1) 地盤沈下の影響により、浄化槽に繋がる排水管が破損しているかどうかは、目視によっては確認できなかった。そのため、排水管が破損しているか否かは判然としない。
- (2) 共同住宅内部に立ち入り建物の傾きを計測する計器を用いて調査（評価人調査）したところ、101号室玄関付近では十数mm程度北東側方向への傾きが計測された。101号室のその他の部分及び101号室以外の1階の部屋について計測された傾きは、いずれの部分も5mm程度以下であった。なお、101号室の玄関付近にビー玉を置いたところ北東側に向かって動揺した。

4 調査の経過

4月16日 11時00分から11時45分

立会人を立ち合わせ物件に立ち入り調査、評価人同行

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



令和6年(ケ)第26号
令和6年 9月11日受理
令和6年10月11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 足利市山下町字台
地 番 1322番5
地 目 雑種地
地 積 20平方メートル

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分5分の3

2 所 在 足利市山下町字台
地 番 1322番18
地 目 宅地
地 積 249.39平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

3 所 在 足利市山下町字台
地 番 1322番19
地 目 畑
地 積 236平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

4 所 在 足利市山下町字台
地 番 1322番21
地 目 公衆用道路
地 積 48平方メートル

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分3分の2

物 件 目 録

5 所 在 足利市山下町字台

地 番 1322番22

地 目 畑

地 積 34平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

6 所 在 足利市山下町字台

地 番 1322番23

地 目 宅地

地 積 36.53平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

7 所 在 足利市山下町字台

地 番 1322番24

地 目 公衆用道路

地 積 1.20平方メートル

共有者 創楽エステートジャパン株式会社 持分5分の3

8 所 在 足利市山下町字台1322番地18

家屋 番号 1322番18

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル

物 件 目 録

2階 86.95平方メートル

所有者 創楽エステートジャパン株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	栃木県足利市山下町1322番地18				
土地	物件1～3、5、6				
現況地目	☒ 宅地（物件1～3、5、6） ☐ 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	☒ 土地所有者兼共有者（創楽エステートジャパン株式会社） ☐ 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ほか、敷地内駐車場として使用し占有している。 ☐ 「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	物件1の売却対象は創楽エステートジャパン株式会社の持分5分の3である。				
建物	物件8				
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を集合住宅（空き家）として管理占有している ☐ 「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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県足利市山下町1322番地18付近
土地	物件4、7
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件4、7） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 本件土地は土地共有者を含む不特定数人が舗装私道として通行の用に供している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 足利市職員によれば、本件土地は道路として位置指定されており道路建築基準法42条1項5号に該当するとのことである（指定番号：73250、指定日：昭和47年8月23日）。 2 本件土地南東側に幅員約4.0m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。 3 物件4の売却対象は創楽エステートジャパン株式会社の持分3分の2、物件7の売却対象は同社の持分5分の3である。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人法律事務所事務員	1 私は破産管財人が属する法律事務所の事務員です。 2 本件建物内で不具合箇所はないと思います。 3 本件建物は現在空き家になっています。最後の入居者が退去してから1年位経ちます。空き家になってからそれほど期間が経過していないことから、集合住宅として使用可能なものと思っています。 4 調査当日、破産管財人は立ち会えないことから鍵をお貸ししますので調査してください。
■足利市職員	物件4、7土地は、道路として位置指定されています。物件4、7土地南東側まで市道認定されていますが、何らかの経緯で市道認定されず、道路の位置指定が残っている可能性があります。

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4、5枚目のとおり認めた。
- 2 物件1～3、5、6は土地所有者兼共有者が物件8の一体敷地及び敷地内駐車場として使用しているほか、物件4、7は土地共有者を含む不特定数人が舗装私道として通行の用に供しており、物件8は建物所有者が全8戸（1階4戸、2階4戸）の集合住宅（空き家）の状態で管理占有している。第三者の占有は見受けられない。
- 3 本件建物外階段や、1階共用廊下は藁で覆われており、建物内に立ち入るために藁を裁断して立ち入った。また、本件建物の屋内を見分したところ、一部ドアの建付けが悪く開閉が困難な箇所があるほか、一部の内壁に亀裂が見られたものの、その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
なお、本件建物の屋根部分には明り取り窓のようなものが見受けられるが、本件建物屋内2階天井部分は該当する構造が見られなかった。
- 4 物件1南西側や物件7南西側にはコンクリート杭やプラスチック杭が数本存在するが、本件土地上に存在する杭なのか判然とせず、物件1や物件7の正確な位置は不明である。
- 5 物件3、物件5の登記簿地目は畑であるが現況地目は宅地と認めた。また、足利市農業委員会も非農地と扱い、買受適格証明書を要しない旨回答している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年9月11日 (水) 12:50-13:30	足利市役所	地番図、間取図等取得 道路関係調査
R6年9月11日 (水) 13:50-14:00	物件所在地	外観調査、写真撮影、近隣住人聞き取り
R6年9月13日 (金)	当庁 (電話)	破産管財人所属事務所に占有関係調査。
R6年10月9日 (水) 9:50-11:10	物件所在地	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、破産管財人から借りた鍵を用いて解錠し、物件に立入調査。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。

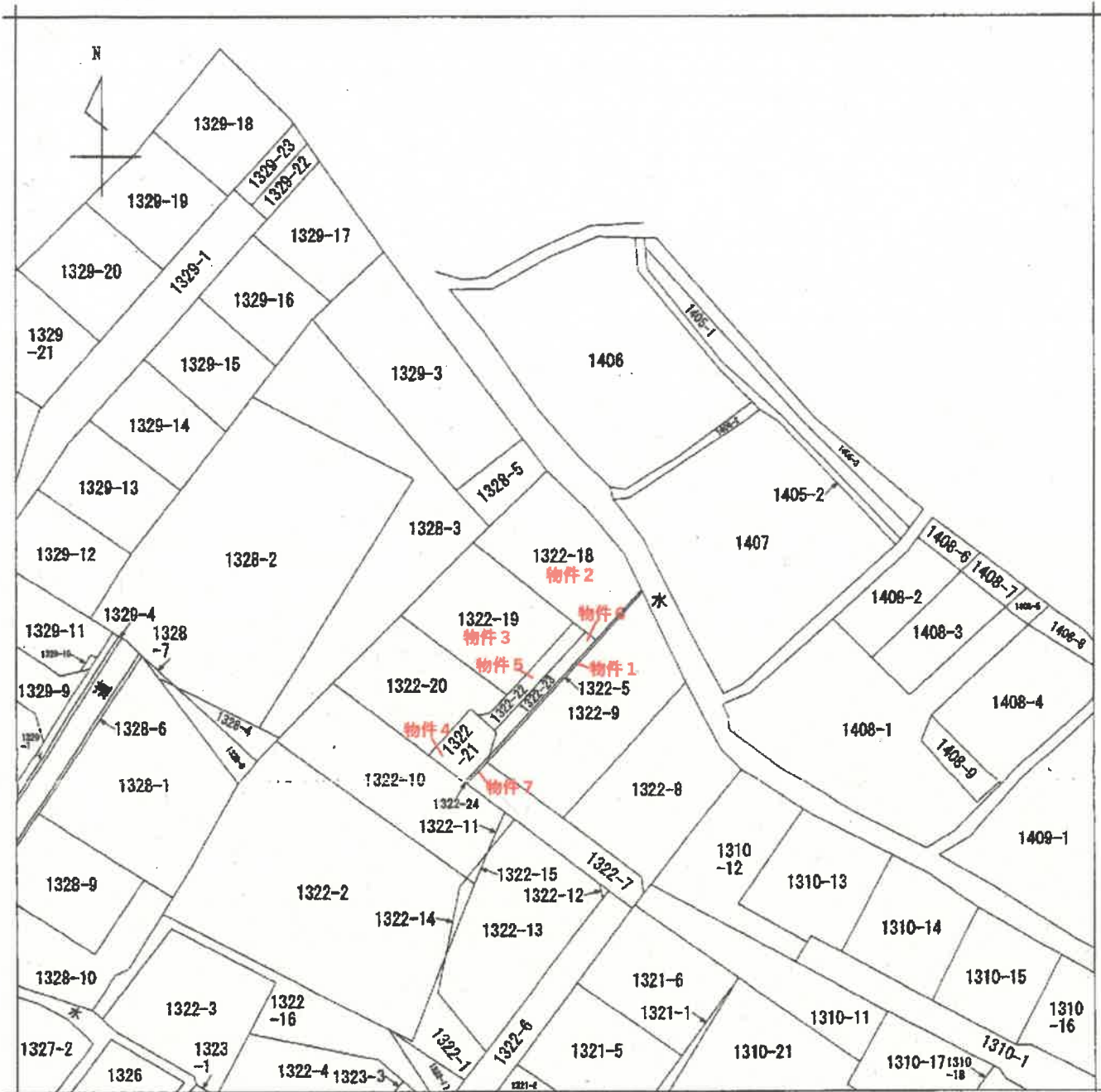
☒ 令和 6年10月 9日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、破産管財人から借りた鍵を用いて解錠し物内に立ち入った。

☐ 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

4 1329-5



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面で、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 足利市山下町字台				地 番 1322番18			
出 縮 力 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51年12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7月18日

宇都宮地方支務局足利支局

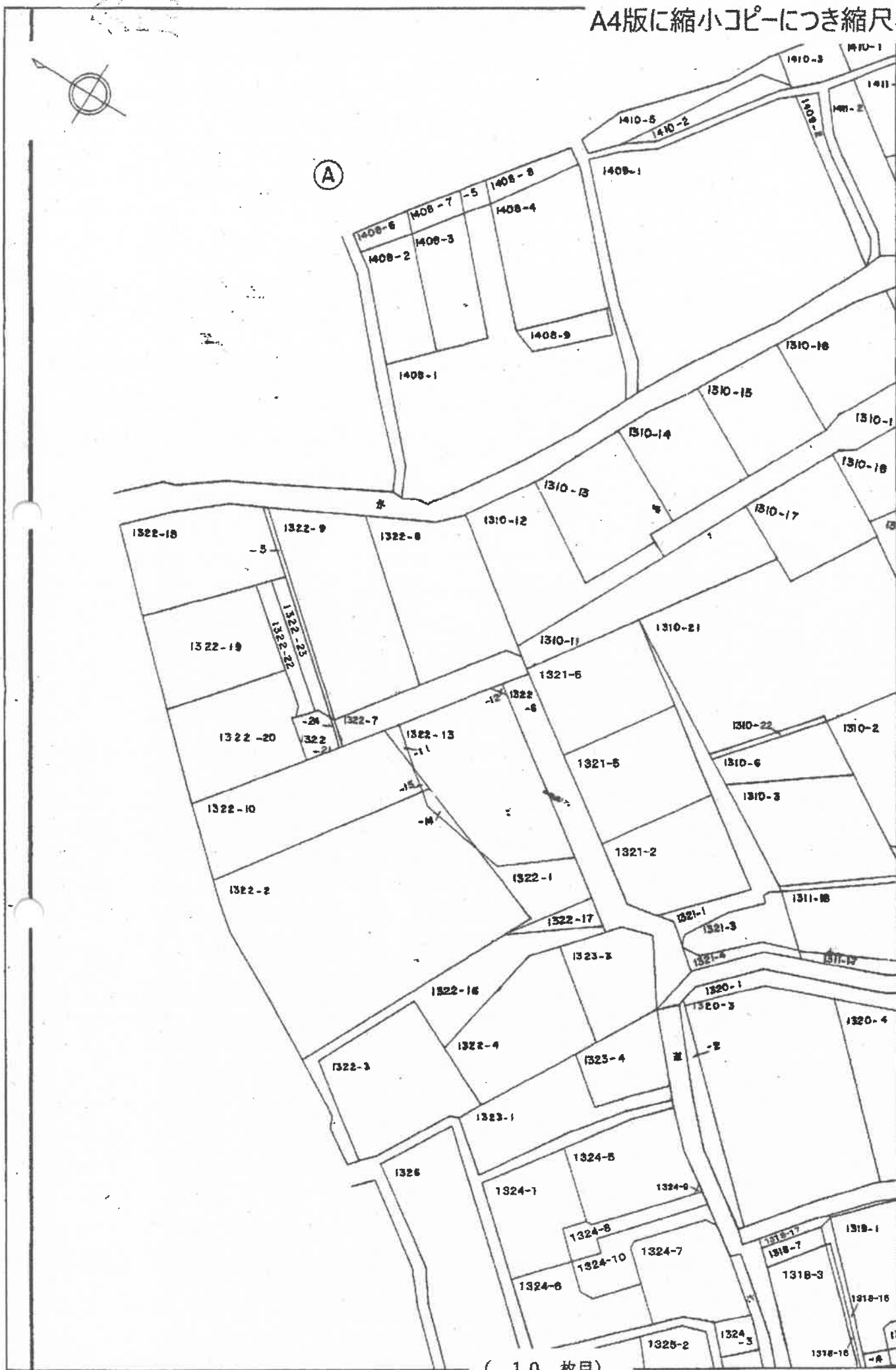
登記官

請求番号: 16-1

(1/1)

(9 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(10 枚目)

足利市長

この地図は、固定資産税課税資料の写であることに相違ありません。

令和6年9月19日

発行日

令和6年1月1日現在

基準日

縮尺 1/600

縮尺

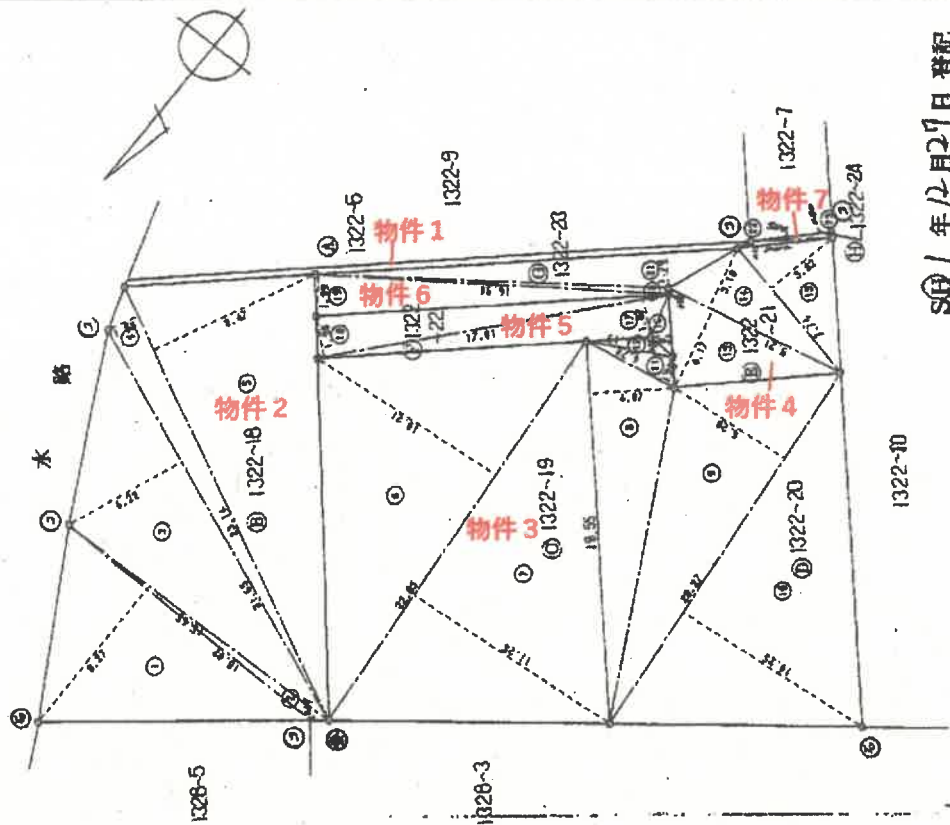
所在地 山下町 字台

登記年月日：平成1年12月27日

0028096

地積測量図

前 1322-5
番 1322-18、19、20、21、
22、23、24
土地の所在 足利市山下町字台



平成1年12月27日 登記

単位メートル

縮尺 1/250

申請人

1年12月19日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会印紙)

境界線の種類	番号
石	⑤
杭	⑥
アスファルト	⑦
コンクリート	⑧
金 属	⑨

これは図面に記載されている内容に基いた図面である。

(宇都宮地方広域行政支庁管轄)

令和6年9月20日

宇都宮地方広域行政支庁

登記官

登記年月日：平成1年12月27日

0028097

地積測量図

1322-18-19-20-21
-22-23-24

土地の所在 足利市山下町字台

三測量結果

地番	1322-22	高さ	面積
15	3.00	1.80	3.0000
17	17.01	1.87	31.8887
18	17.01	1.98	32.6798
		面積	68.4885
		地積	34.24425
		地積	34.244
地番	1322-23	高さ	面積
19	15.90	1.99	33.6310
20	15.90	0.30	5.0700
21	28.22	1.70	38.3740
		面積	73.0750
		地積	36.53750
		地積	36.53
地番	1322-24	高さ	面積
22	4.56	0.27	1.2312
23	3.95	0.30	1.1850
		面積	2.4162
		地積	1.20810
		地積	1.20
面積	1322-5	公積	837
		地積	816.28670
		地積	20.73330
		地積	20.73

三測量結果

地番	1322-18	高さ	面積
1	15.02	8.27	124.2154
2	15.65	0.47	7.3555
3	21.65	6.22	134.6630
4	23.14	1.58	36.5612
5	23.14	8.47	195.9958
		面積	498.7903
		地積	249.39545
		地積	249.39
地番	1322-19	高さ	面積
6	22.03	10.21	224.9263
7	22.03	11.25	247.8375
		面積	472.7638
		地積	236.38190
		地積	236.38
地番	1322-20	高さ	面積
8	18.55	4.07	75.4985
9	20.27	6.28	127.2556
10	20.27	18.25	207.7575
11	4.78	1.28	6.1184
12	4.19	8.73	3.6587
		面積	419.7287
		地積	209.86935
		地積	209.86
地番	1322-21	高さ	面積
13	9.21	4.17	38.4057
14	9.21	3.18	29.2870
15	7.74	3.82	29.5668
		面積	97.2603
		地積	48.63010
		地積	48.63

単位メートル

単位メートル

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

1年12月19日作製

9月1年12月27日登記

(栃木県土地家屋調査士会印)

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。
(宇都宮県方法務局足利支庁管轄)
令和6年9月20日 宇都宮県方法務局

登記官

(12 枚用)

登記年月日：平成3年8月8日

0228845

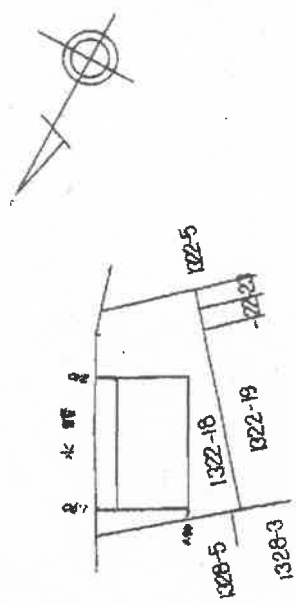
各階平面図

建物図面

家屋番号	1322-18
建物の所在	足利市山下町字台1322-18



面積	取積
6.825 m ²	86.950500
合計	86.950500
取積	86.95 m ²



平成3年8月8日 登記

単位メートル	縮尺 1/500
--------	----------

単位メートル	縮尺 1/250
--------	----------

申請人

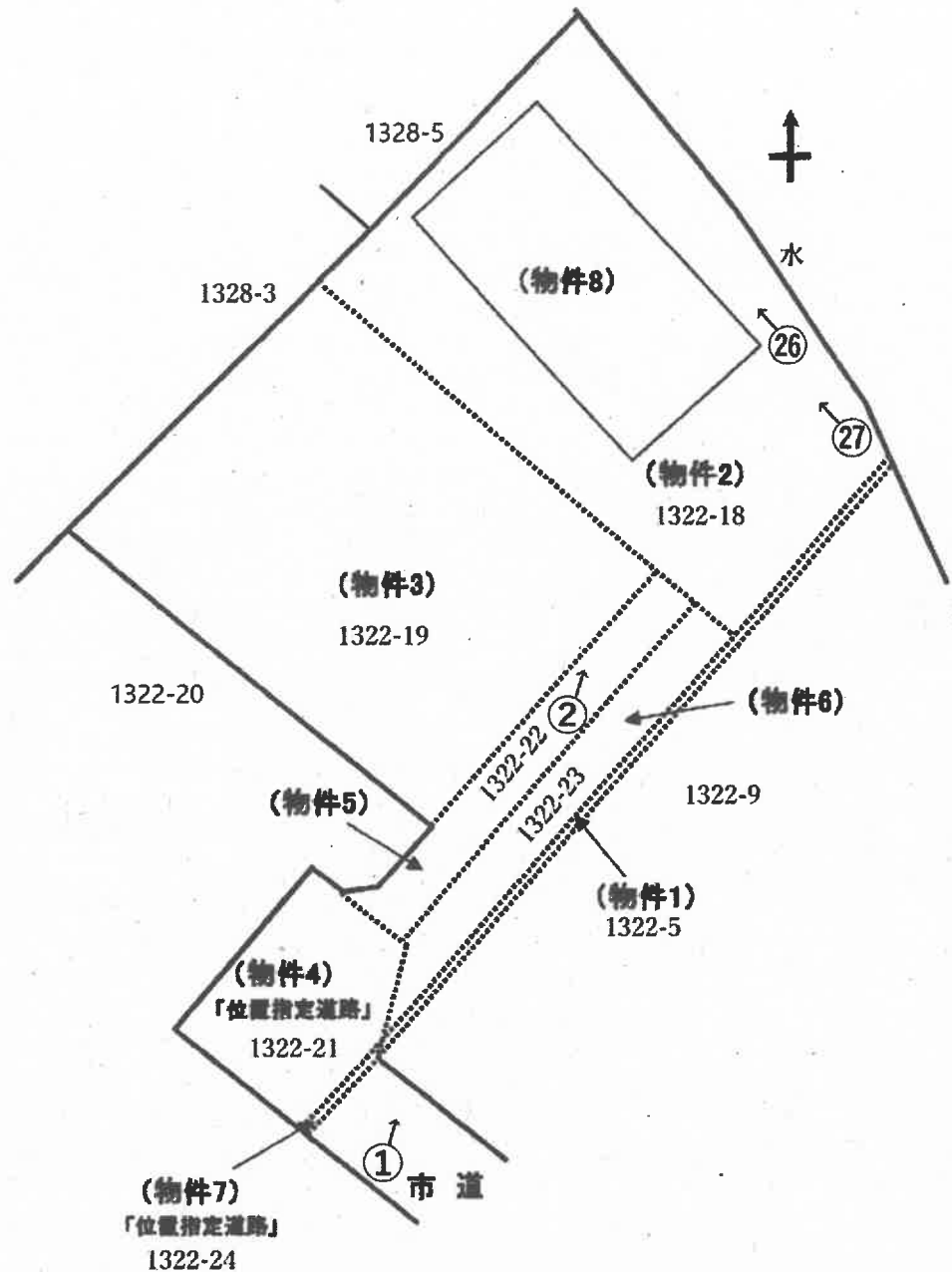
作製者

(栃木県土地家屋調査士会保証)

これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
令和6年7月18日 宇都宮地方建設局足利支局 登記官

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

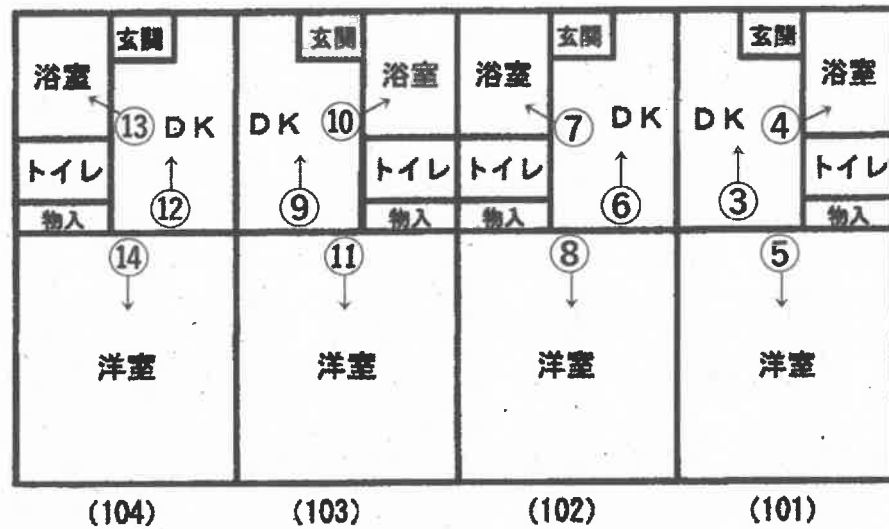


—○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

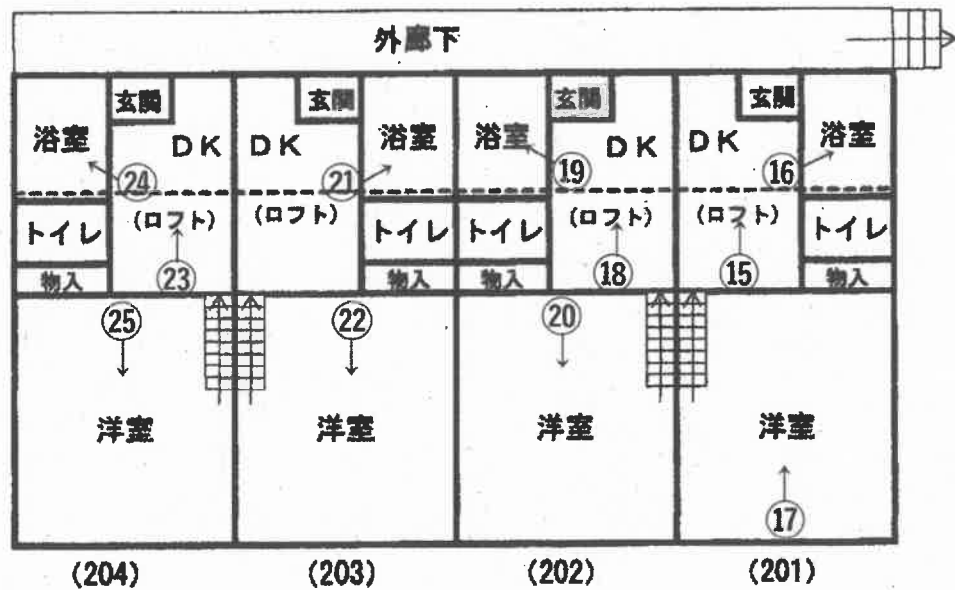
間 取 図

* 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



写 真 2



写 真 3 (101号室)



写 真 4 (101号室)



写 真 5 (101号室)



写 真 6 (102号室)



写 真 7 (102号室)



写 真 8 (102号室)



写 真 9 (103号室)



写 真 1 0 (1 0 3 号 室)



写 真 1 1 (1 0 3 号 室)



写 真 1 2 (1 0 4 号 室)



写 真 1 3 (1 0 4 号 室)



写 真 1 4 (1 0 4 号 室)



写 真 1 5 (2 0 1 号 室)



写 真 1 6 (2 0 1 号 室)



写 真 1 7 (2 0 1 号 室)



写 真 1 8 (2 0 2 号 室)



写 真 1 9 (2 0 2 号 室)



写 真 2 0 (2 0 2 号 室)



写 真 2 1 (2 0 3 号 室)



写 真 2 2 (2 0 3 号室)



写 真 2 3 (2 0 4 号室)



写 真 2 4 (2 0 4 号室)



写 真 2 5 (2 0 4 号室)



写 真 2 6 (1 階外廊下)



写 真 2 7 (外階段)



令和 6年（ケ）第 26号
令和 7年 3月18日 受 命
令和 7年 4月16日 現地調査
令和 7年 4月21日 評 価
令和 7年 4月22日 提 出

宇都宮地方裁判所足利支部 御中

評 価 書（再）

評価人 不動産鑑定士
柴 崎 博 之

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2, 205, 000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	35, 000円
物件2 (土地)	金	492, 000円
物件3 (土地)	金	465, 000円
物件4 (土地)	金	168, 000円
物件5 (土地)	金	66, 000円
物件6 (土地)	金	73, 000円
物件7 (土地)	金	4, 000円
物件8 (建物)	金	902, 000円

- ① 一括価格は、物件1乃至8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3及び物件5乃至6土地価格は物件8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8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	所在地目積有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 5 雑種地 20.00㎡ 創楽エステートジヤパン株式会社 5分の3	宅地
2	所在地目積有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 1 8 宅地 249.39㎡ 創楽エステートジヤパン株式会社	ほぼ登記簿記載の通り
3	所在地目積有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 1 9 畑 236.00㎡ 創楽エステートジヤパン株式会社	宅地
4	所在地目積有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 2 1 公衆用道路 48.00㎡ 創楽エステートジヤパン株式会社 3分の2	ほぼ登記簿記載の通り
5	所在地目積有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 2 2 畑 34.00㎡ 創楽エステートジヤパン株式会社	宅地
6	所在地目積有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 2 3 宅地 36.53㎡ 創楽エステートジヤパン株式会社	ほぼ登記簿記載の通り
7	所在地目積有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 2 4 公衆用道路 1.20㎡ 創楽エステートジヤパン株式会社 5分の3	ほぼ登記簿記載の通り

番号	所在等	登 記	現 況
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 地 1 8 1 3 2 2 番 1 8 共同住宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 86.95m ² 2 階 86.95m ² 延床面積 173.90m ² 創楽エステートジヤパン株式会社	ほぼ登記簿記載の通り
特記事項			
本件再評価は、再現況調査の結果を踏まえたものである。 再現況調査による追加事項は以下の通りである。 物件 8 の 1 階北東側の犬走付近でコンクリートの沈みが一部みられたほか、犬走と建物との間に隙間がみられた。建物基礎や外壁には目立ったひび割れ等は見られなかった。尚、敷地全体としての地盤沈下の程度判断は専門家による調査を要する。 地盤沈下の影響で、浄化槽設備が使用出来ないとのことであったが、設備は地中に埋設されており、外観調査からは破損等は確認が出来なかった。尚、浄化槽及びその配管等の状況を確認するためには専門家による調査を要する。 建物内で調査したところ 1 0 1 号室の玄関付近で北東方にやや傾きがみられ、玄関扉の開閉にやや支障が見受けられた。その外は建具の開閉に支障がある箇所は見受けられなかった。尚、建物傾斜の程度判断は専門家による調査を要する。			

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, 3, 4, 5, 6, 7）

位置・交通	足利市の西部、JR両毛線「山前」駅の北方、約0.8km（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東側背後の地域であり、一般住宅やアパートを中心とする地域である。小学校やスーパーが近接し生活利便性は良好であるが、区画や街路は未整備であり、系統連続性も劣る状況である。	
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1, 2, 3, 5, 6 地積 : 575.92㎡ 間口 : 約5.5m 奥行 : 約27.0m～32.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路、南東側隣地、南西側隣地と概ね等高 北東側隣地、北西側隣地より約3m高い 接面道路との関係 : 中間画地 *一部境界が判然とせず、立ち入れない部分もあるため画地条件は地積測量図によった。 物件4, 7 地積 : 49.20㎡ 間口 : 約4.0m 奥行 : 約6.5m 形状 : ほぼ整形 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	物件1, 2, 3, 5, 6 南西約4.8～6.8m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当) 物件4, 7 南東約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) *物件4、7はその他物件が南西側で接面する私道そのものである。	

土地の利用状況等	物件 1, 2, 3, 5, 6 一体で物件 8 の敷地として利用されている。尚、受命物件の北東側及び北西側付近には境界の明示が見受けられなかったため、物件 8 の敷地となっている部分は全体として境界が不明な状況である。従って、物件の正確な位置や境界等の確定には専門家による測量を要する。 物件 4, 7 建築基準法上の位置指定道路に指定されており、道路舗装され周辺所有者に使用通行されている。尚、物件 4 及び物件 7 の売却対象は共有持ち分の一部である。 受命物件は北東側及び北西側隣地より概ね約 3m 高くなっており、法面部分は玉石擁壁となっている。
供給処理施設	物件 1, 2, 3, 5, 6 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり（＊） ＊受命物件は浄化槽を使用している。 （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。
特 記 事 項	（埋蔵文化財について） 受命物件は埋蔵文化財包蔵地「山下台遺跡」内であり、文化財保護法等の規制を受ける。 （農地法の取り扱いについて） 物件 3 及び物件 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、いずれも農地法 5 条の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。 （その他） 課税上は物件 1、物件 4 乃至 7 は公衆用道路として非課税となっている。

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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 3年 7月31日新築 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺 2階建 屋 根 スレート着色板 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼り石膏ボード等 天 井 クロス合板等 床 フローリング等
床面積（現況）	1階86.95㎡ 2階86.95㎡ 計 173.90㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 共同住宅 間取り 1K×8室
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る 室内の状況からリフォーム済みと未済みの部屋が混在していると思われ、リフォーム未済みの部屋は内壁クロスや床に染みや汚れが付着している。また、内壁クロスには複数の部屋で亀裂が見られた。 給湯設備は外付けのガス給湯器であるが、全ての部屋のガス給湯器は撤去されている。 各部屋に1基エアコンが設置されている。
建物の利用状況	全て空室の状態で所有者が占有している。

特 記 事 項	現在建物は通電していないため、建物設備についての稼働状態は不明である。 屋根に灯り取り窓が設置されているが、2階室内には灯り取りがない。 2階洋室にはロフトとロフト用の梯子が設置されている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1, 2, 3, 5, 6（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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	21,400	0.63	20.00	0.50	$\frac{3}{5}$	81,000
2	21,400	0.63	249.39	0.50		1,681,000
3	21,400	0.63	236.00	0.50		1,591,000
5	21,400	0.63	34.00	0.50		229,000
6	21,400	0.63	36.53	0.50		246,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-31

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/107 = 21,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+7%補正

イ 個別格差：物件1乃至3 5乃至6 規模▲10 形状▲30

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1乃至3 5乃至6 0.50

② 物件4, 7（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	21,400	0.50	48.00	$\frac{2}{3}$	342,000
7	21,400	0.50	1.20	$\frac{3}{5}$	8,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-31

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/107 = 21,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+7%補正

イ 個別格差：物件4、7 準公道▲50

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件 8（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
8	200,000	173.90		0.01	348,000

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 個別価格の査定

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
1	81,000	0.10 場所的利益	8,000
2	1,681,000	0.40 法定地上権	672,000
3	1,591,000	0.40 法定地上権	636,000
5	229,000	0.40 法定地上権	92,000
6	246,000	0.40 法定地上権	98,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ, 1③オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
1	81,000	-8,000	73,000	1.6
2	1,681,000	-672,000	1,009,000	22.3
3	1,591,000	-636,000	955,000	21.1
4	342,000		342,000	7.6
5	229,000	-92,000	137,000	3.0
6	246,000	-98,000	148,000	3.3
7	8,000		8,000	0.2
8	348,000	+1,506,000	1,854,000	40.9

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ, 1③オ)ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
合計	4,526,000		4,526,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $(ア-イ) \times ウ \div エ \times オ = カ$
1,632,000	512,619	1.00	25.0%	1.00	4,478,000

ア 総収益：賃貸を仮定した想定賃料を基に求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失等を加算して総費用とした。

エ 還元利回り：競売の売却により収集された売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用する還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) $ア \times イ = ウ$
① 積算価格	4,526,000	1.00	4,526,000
② 収益価格	—	—	4,478,000
③ 調整後の価格			4,500,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を1.0 : 1.0で加重平均後、調整した。

イ 占有減価率：必要なし

2 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ = エ$
4,500,000	0.70	0.70	2,205,000

イ 市場性修正率：一部境界が不明なこと、地盤沈下の可能性及び建物への影響、供給処理施設の損傷の可能性等による減価を考慮した。

ウ 競売市場性修正率：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。

3 内訳価格の判定

前記により求めた評価額に、各物件の積算価格の構成比による配分を行って下記の通り求めた。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) $ア \times イ$
1	2,205,000	1.6%	35,000
2	2,205,000	22.3%	492,000
3	2,205,000	21.1%	465,000
4	2,205,000	7.6%	168,000
5	2,205,000	3.0%	66,000
6	2,205,000	3.3%	73,000
7	2,205,000	0.2%	4,000
8	2,205,000	40.9%	902,000

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
一括価格（合計）			2,205,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 足利-31

所 在：足利市山下町字泉京 1 8 7 2 番 4

地 目：宅地

価 格：23,000円／㎡

位 置：山前1000m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西市道6m

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、小工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

令和6年10月16日付評価書に添付したものに同じ

以 上

令和 6年（ケ）第 26号
令和 6年 9月 3日 受 命
令和 6年10月 9日 現地調査
令和 6年10月16日 評 価
令和 6年10月17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 3, 402, 000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	51, 000円
物件2 (土地)	金	691, 000円
物件3 (土地)	金	653, 000円
物件4 (土地)	金	194, 000円
物件5 (土地)	金	95, 000円
物件6 (土地)	金	102, 000円
物件7 (土地)	金	3, 000円
物件8 (建物)	金	1, 613, 000円

- ① 一括価格は、物件1乃至8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3及び物件5乃至6土地価格は物件8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8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、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	所在地番目積所有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 5 雑種地 20.00㎡ 創楽エステートジャパン株式会社 5分の3	宅地
2	所在地番目積所有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 1 8 宅地 249.39㎡ 創楽エステートジャパン株式会社	ほぼ登記簿記載の通り
3	所在地番目積所有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 1 9 畑 236.00㎡ 創楽エステートジャパン株式会社	宅地
4	所在地番目積所有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 2 1 公衆用道路 48.00㎡ 創楽エステートジャパン株式会社 3分の2	ほぼ登記簿記載の通り
5	所在地番目積所有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 2 2 畑 34.00㎡ 創楽エステートジャパン株式会社	宅地
6	所在地番目積所有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 2 3 宅地 36.53㎡ 創楽エステートジャパン株式会社	ほぼ登記簿記載の通り
7	所在地番目積所有者共有持分	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 2 4 公衆用道路 1.20㎡ 創楽エステートジャパン株式会社 5分の3	ほぼ登記簿記載の通り

番号	所在等	登 記	現 況
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	足利市山下町字台 1 3 2 2 番 地 1 8 1 3 2 2 番 1 8 共同住宅 木造スレート葺 2 階建 1階 86.95m ² 2階 86.95m ² 延床面積 173.90m ² 創楽エステートジヤパン株式会社	ほぼ登記簿記載の通り

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, 3, 4, 5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	足利市の西部、JR両毛線「山前」駅の北方、約0.8km（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東側背後の地域であり、一般住宅やアパートを中心とする地域である。小学校やスーパーが近接し生活利便性は良好であるが、区画や街路は未整備であり、系統連続性も劣る状況である。	
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1, 2, 3, 5, 6 地積 : 575.92m² 間口 : 約5.5m 奥行 : 約27.0m～32.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路、南東側隣地、南西側隣地と概ね等高 北東側隣地、北西側隣地より約3m高い 接面道路との関係 : 中間画地 *一部境界が判然とせず、立ち入れない部分もあるため画地条件は地積測量図によった。 物件4, 7 地積 : 49.20m² 間口 : 約4.0m 奥行 : 約6.5m 形状 : ほぼ整形 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	物件1, 2, 3, 5, 6 南西約4.8～6.8m舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号道路に該当） 物件4, 7 南東約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） *物件4、7はその他物件が南西側で接面する私道そのものである。	

土地の利用状況等	物件 1, 2, 3, 5, 6 一体で物件 8 の敷地として利用されている。尚、受命物件の北東側及び北西側付近には境界の明示が見受けられなかったため、物件 8 の敷地となっている部分は全体として境界が不明な状況である。従って、物件の正確な位置や境界等の確定には専門家による測量を要する。 物件 4, 7 建築基準法上の位置指定道路に指定されており、道路舗装され周辺所有者に使用通行されている。尚、物件 4 及び物件 7 の売却対象は共有持ち分の一部である。 受命物件は北東側及び北西側隣地より概ね約 3m 高くなっており、法面部分は玉石擁壁となっている。
供給処理施設	物件 1, 2, 3, 5, 6 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり（＊） ＊受命物件は浄化槽を使用している。 （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なかった。
特 記 事 項	（埋蔵文化財について） 受命物件は埋蔵文化財包蔵地「山下台遺跡」内であり、文化財保護法等の規制を受ける。 （農地法の取り扱いについて） 物件 3 及び物件 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、いずれも農地法 5 条の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。 （その他） 課税上は物件 1、物件 4 乃至 7 は公衆用道路として非課税となっている。

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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	平成 3年 7月31日新築 33年 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 スレート着色板 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼り石膏ボード等 天 井 クロス合板等 床 フローリング等	
床面積（現況）	1階86.95㎡ 2階86.95㎡ 計 173.90㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 共同住宅 間取り 1K×8室	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る 室内の状況からリフォーム済みと未済みの部屋が混在していると思われ、リフォーム未済みの部屋は内壁クロスや床に染みや汚れが付着している。また、内壁クロスには複数の部屋で亀裂が見られた。 給湯設備は外付けのガス給湯器であるが、全ての部屋のガス給湯器は撤去されている。 各部屋に1基エアコンが設置されている。	
建物の利用状況	全て空室の状態で所有者が占有している。	

特 記 事 項	現在建物は通電していないため、建物設備についての稼働状態は不明である。 屋根に灯り取り窓が設置されているが、2階室内には灯り取りがない。 2階洋室にはロフトとロフト用の梯子が設置されている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1, 2, 3, 5, 6（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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	21,700	0.63	20.00	0.60	$\frac{3}{5}$	98,000
2	21,700	0.63	249.39	0.60		2,046,000
3	21,700	0.63	236.00	0.60		1,936,000
5	21,700	0.63	34.00	0.60		279,000
6	21,700	0.63	36.53	0.60		300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-31

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,500\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/107 = 21,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+7%補正

イ 個別格差：物件1乃至3 物件5乃至6 規模▲10 形状▲30

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1乃至3 物件5乃至6 0.60

② 物件4, 7（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	21,700	0.50	48.00	$\frac{2}{3}$	347,000
7	21,700	0.50	1.20	$\frac{3}{5}$	8,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-31

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,500\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/107 = 21,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+7%補正

イ 個別格差：物件4、7 準公道▲50

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件 8 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
8	200,000	173.90		0.03	1,043,000

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3%と査定した。

2 個別価格の査定

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
1	98,000	0.10 場所的利益	10,000
2	2,046,000	0.40 法定地上権	818,000
3	1,936,000	0.40 法定地上権	774,000
5	279,000	0.40 法定地上権	112,000
6	300,000	0.40 法定地上権	120,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ, 1③オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
1	98,000	-10,000	88,000	1.5
2	2,046,000	-818,000	1,228,000	20.3
3	1,936,000	-774,000	1,162,000	19.2
4	347,000		347,000	5.7
5	279,000	-112,000	167,000	2.8
6	300,000	-120,000	180,000	3.0
7	8,000		8,000	0.1
8	1,043,000	+1,834,000	2,877,000	47.4

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ, 1③オ)ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
合計	6,057,000		6,057,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $(ア-イ) \times ウ \div エ \times オ = カ$
1,632,000	431,019	1.00	25.0%	1.00	4,804,000

ア 総収益：賃貸を仮定した想定賃料を基に求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失等を加算して総費用とした。

エ 還元利回り：競売の売却により収集された売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用する還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	6,057,000	1.00	6,057,000
② 収益価格	—	—	4,804,000
③ 調整後の価格			5,400,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を1.0：1.0で加重平均後、調整した。

イ 占有減価率：必要なし

2 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ=エ
5,400,000	0.90	0.70	3,402,000

イ 市場性修正率：一部境界が不明なこと等による減価を考慮した。

ウ 競売市場性修正率：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。

3 内訳価格の判定

前記により求めた評価額に、各物件の積算価格の構成比による配分を行って下記の通り求めた。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	3,402,000	1.5%	51,000
2	3,402,000	20.3%	691,000
3	3,402,000	19.2%	653,000
4	3,402,000	5.7%	194,000
5	3,402,000	2.8%	95,000
6	3,402,000	3.0%	102,000
7	3,402,000	0.1%	3,000
8	3,402,000	47.4%	1,613,000

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
一括価格（合計）			3,402,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 足利-31

所 在：足利市山下町字泉京 1 8 7 2 番 4

地 目：宅地

価 格：23,500円／㎡

位 置：山前1000m

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西市道6m

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、小工場等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 地積測量図写

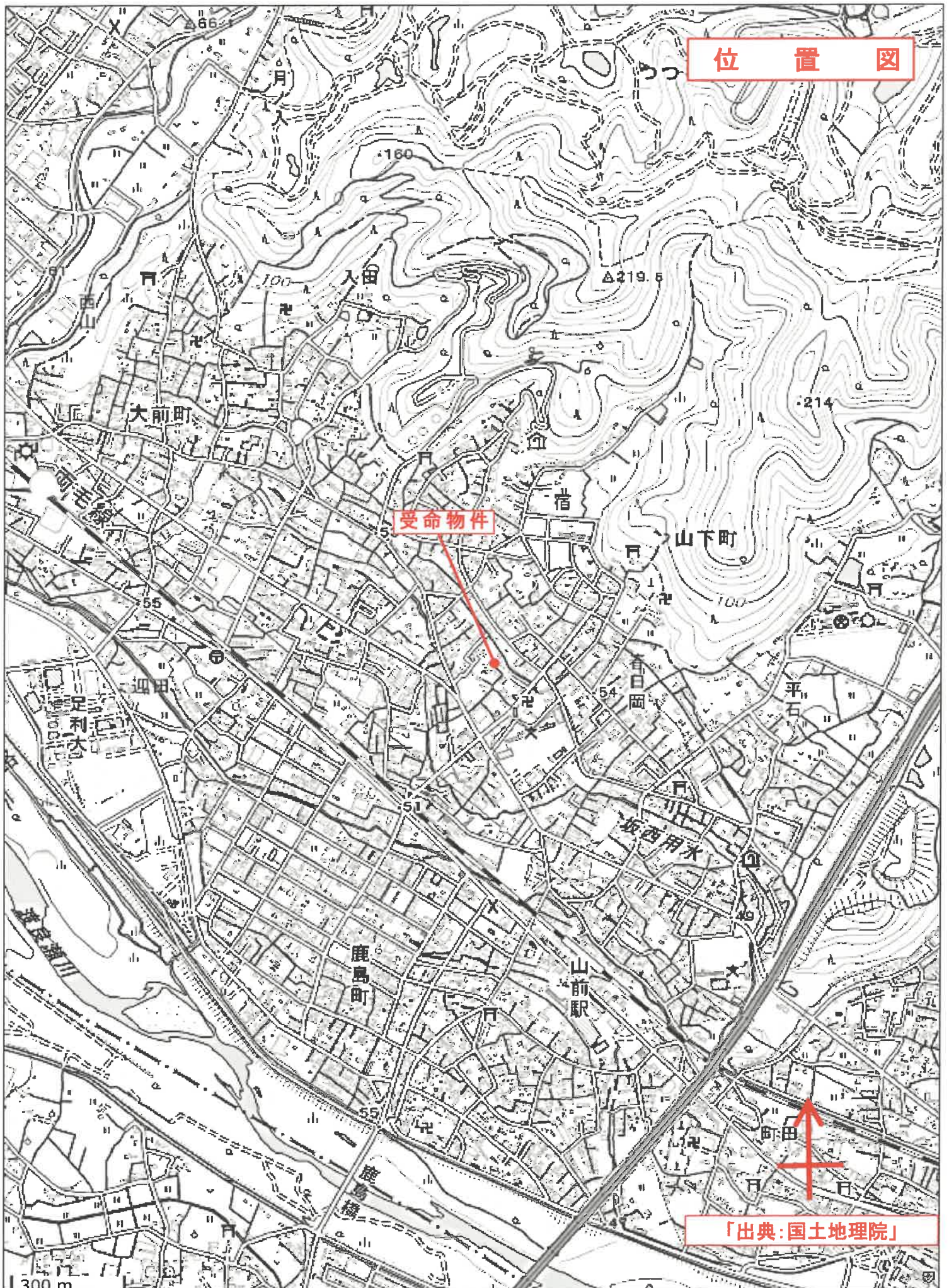
4 建物図面写

5 建物間取図

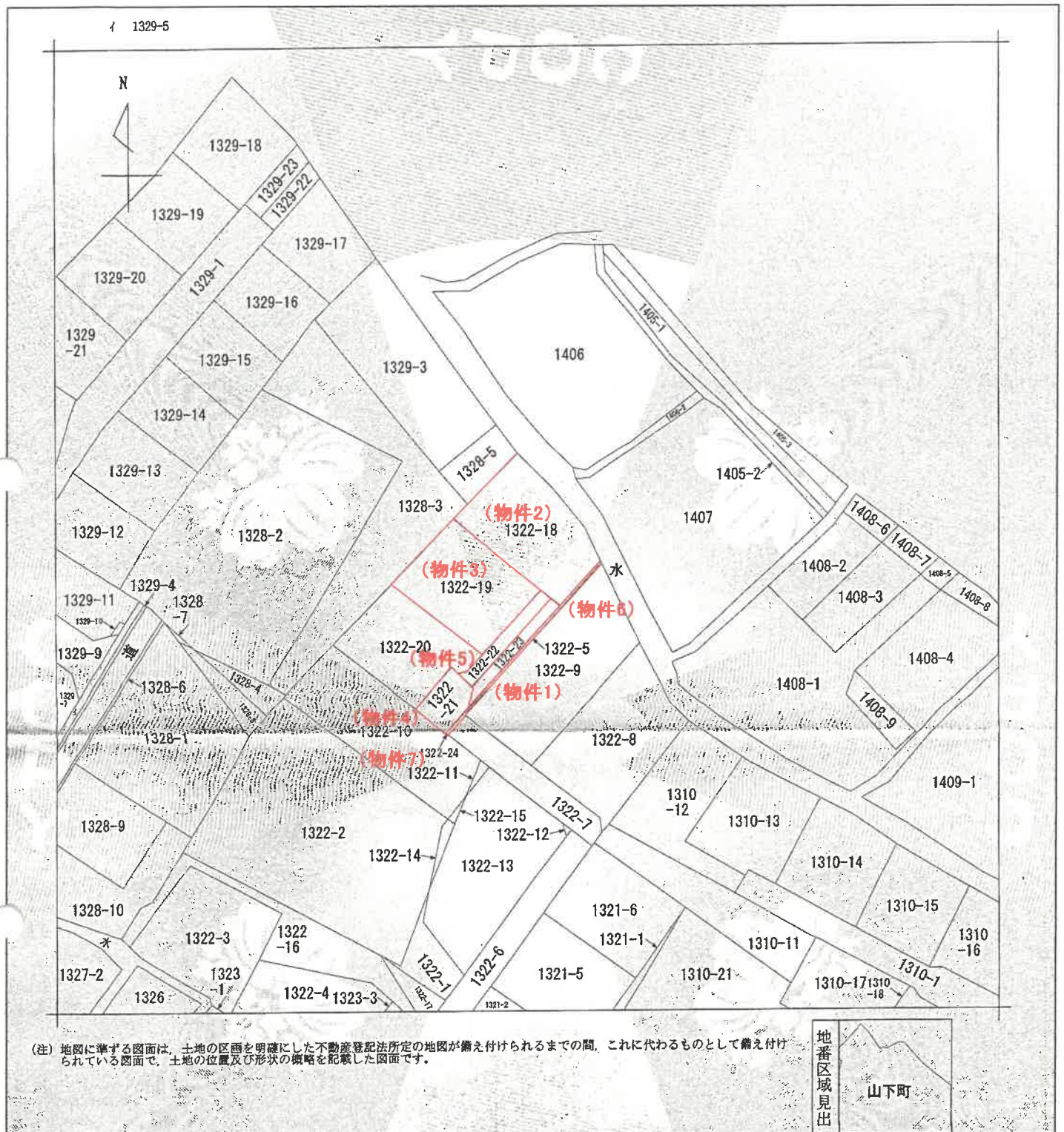
6 配置図

以 上

位置図



「出典: 国土地理院」

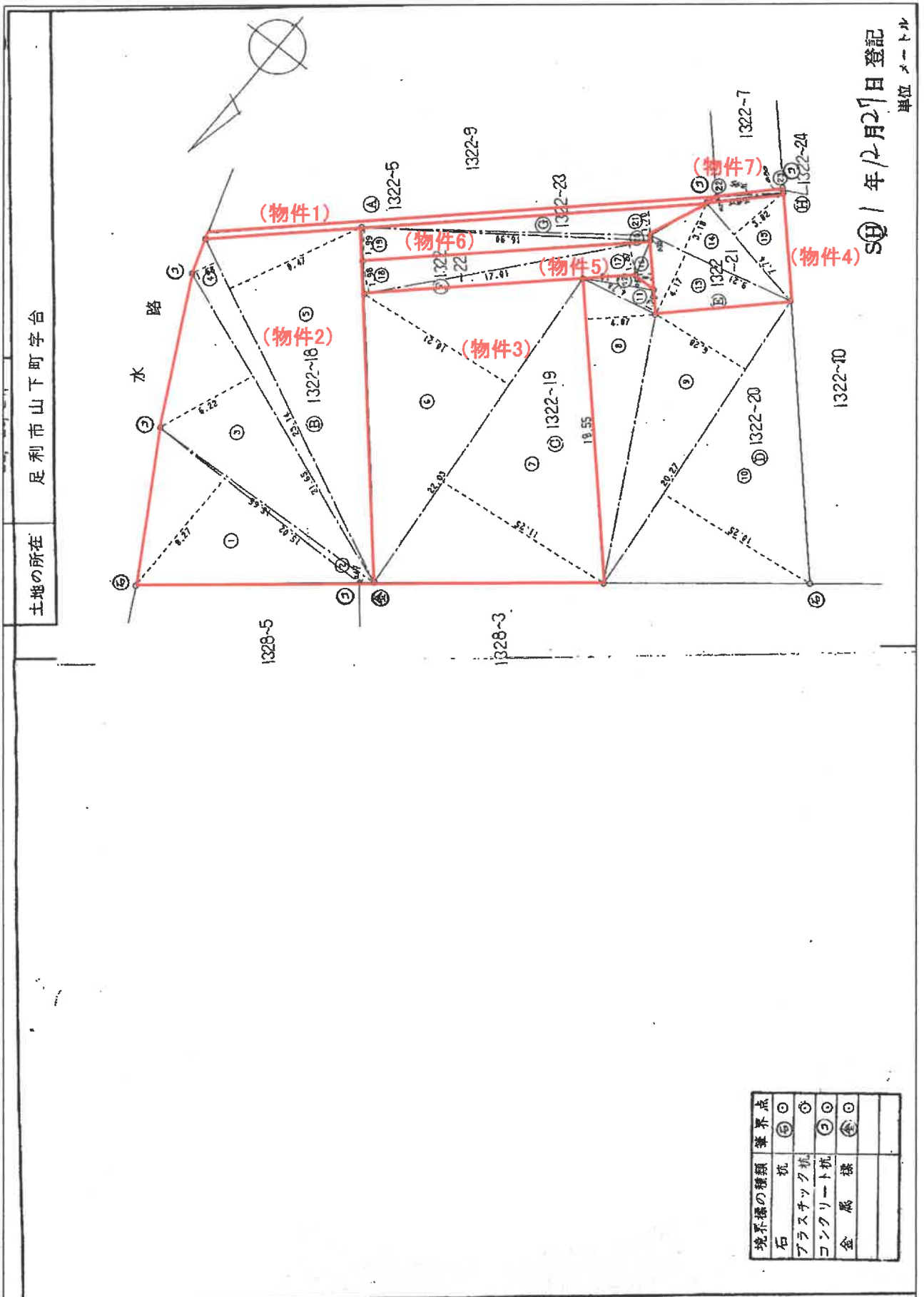


請 部 分	所 在	足利市山下町字台				地 番	1322番18				
出 縮	力 尺	1/600	精 度 区 分		座 番 は	系 又 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和51年12月10日			補 事 項		

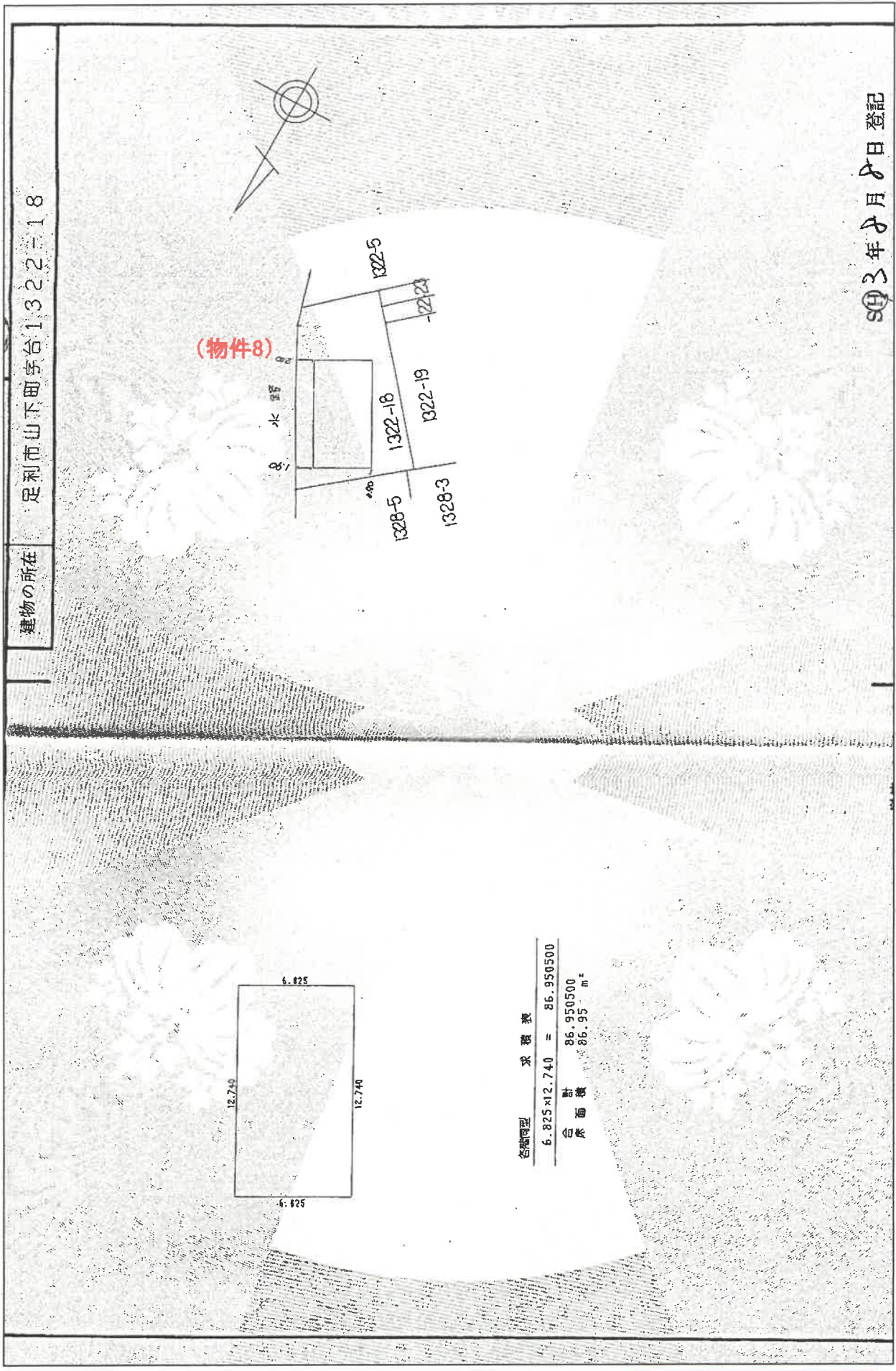
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3版をA4版に縮小

地積測量図



A3版をA4版に縮小



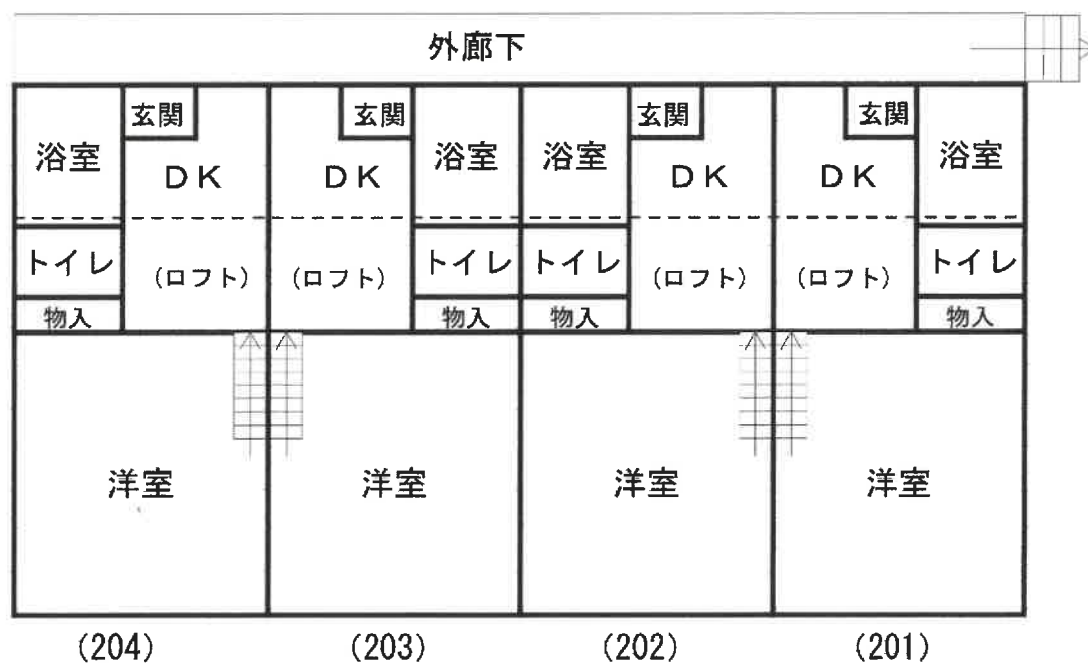
間 取 図

* 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

