

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 8 月 8 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 9 月 3 日から<br>令和 7 年 9 月 10 日まで                                                      |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7 年 9 月 17 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 宇都宮地方裁判所足利支部売却場                                    |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7 年 9 月 30 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 宇都宮地方裁判所足利支部                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7 年 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 22 日 午後 3 時 00 分まで                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8 月 8 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 4～6  | 1,698,000<br>1,358,400 | 一括       | 339,600    | 31,189   | 7,727    |
| 4    | 916,000                |          |            |          |          |
| 5    | 3,000                  |          |            |          |          |
| 6    | 779,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

物 件 目 録

4 所 在 足利市五十部町字中堀  
地 番 1385 番 9  
地 目 宅地  
地 積 181.97 平方メートル

所有者 A

5 所 在 足利市五十部町字中堀  
地 番 1385 番 10  
地 目 公衆用道路  
地 積 69 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

6 所 在 足利市五十部町字中堀 1385 番地 9  
家屋 番号 1385 番 9  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 61.46 平方メートル  
2 階 58.89 平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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4～6】

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4～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

4 所 在 足利市五十部町字中堀  
 地 番 1385番9  
 地 目 宅地  
 地 積 181.97平方メートル

所有者 A

5 所 在 足利市五十部町字中堀  
 地 番 1385番10  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 69平方メートル

共有者 A 持分4分の1

6 所 在 足利市五十部町字中堀1385番地9  
 家屋 番号 1385番9  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 61.46平方メートル  
 2階 58.89平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第 42号  
(物件4～6)  
令和6年12月25日受理  
令和7年 3月10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

4 所 在 足利市五十部町字中堀  
地 番 1385番9  
地 目 宅地  
地 積 181.97平方メートル

所有者 A

5 所 在 足利市五十部町字中堀  
地 番 1385番10  
地 目 公衆用道路  
地 積 69平方メートル

共有者 A 持分4分の1

6 所 在 足利市五十部町字中堀1385番地9  
家屋 番号 1385番9  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 61.46平方メートル  
2階 58.89平方メートル

所有者 A



|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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1385番地9                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地             | 物件4、5                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件5） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                     |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><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<br>上記の者が物件4の土地に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件5の土地は、公衆用道路として一般の通行の用に供している<br><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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 物件5の土地は共有者Aの持分のみが対象である<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件4の土地に土地の定着物たる下屋1基及び動産たる物置1基が存在する                                                                                                                          |  |  |
| 建物             | 物件6                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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         {         種類：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を住居として空き家の状態で使用している<br><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<br><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         {         地方裁判所         支部         令和         年( )第         号<br>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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■ A<br>(所有者)      | <p>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したが、引越しましたので、令和6年6月からは建物内に動産が残った空き家の状態です。</p> <p>2 本建物では上水道の水漏れがあります。各設備なども点検してもらったのですが、水漏れがどこなのか分からず、地中のどこからかで漏れているようです。</p> <p>3 本建物の電動シャッターは故障していますので、開け閉めは手動になります。</p> <p>4 本建物内で犬を飼っていたため、壁クロスが剥がされて壁がほじられたり、リビング・ダイニングの床などには爪による傷があります。</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

## 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 物件4の土地は、所有者Aが本建物の敷地として使用し、本建物を所有者Aが動産を残置した空き家の状態で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 本建物の2階に屋根裏収納がある。
- 4 本建物は経年劣化のほか、本建物内で犬を飼っていたため、階段付近の壁クロスが剥がれて壁がほじられており、リビング・ダイニングの床が傷ついている。
- 5 前記関係人の陳述にある上水道の水漏れについては、上水道が停止しており、現認はできなかった。
- 6 物件4に接する物件5の土地は、幅員約4mの舗装された道路であり、建築基準法42条1項5号に該当する。物件5は所有者Aの持分のみが対象である。物件5の南側に舗装された市道が接面している。

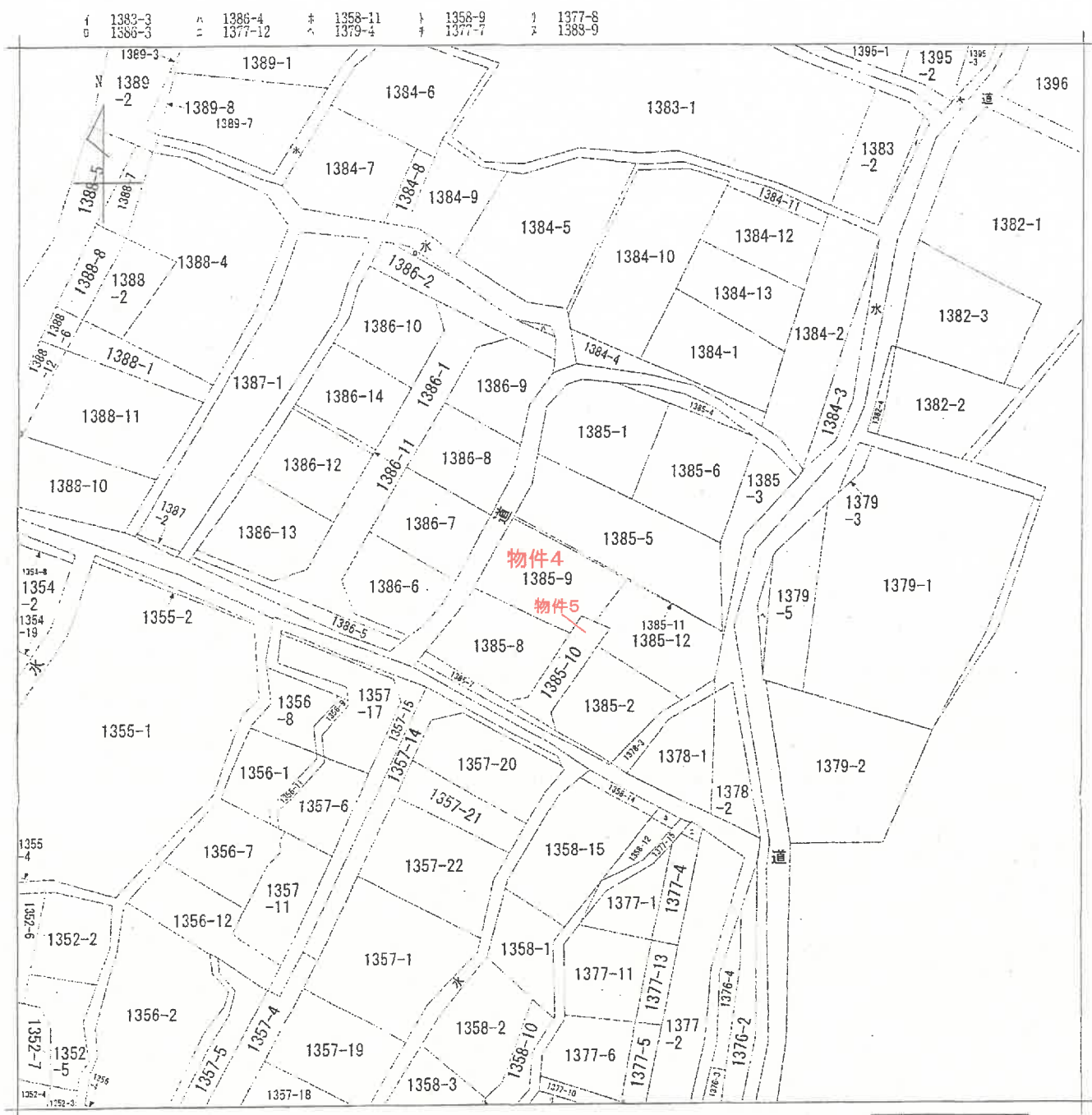
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 調 査 の 場 所 等                 | 調 査 の 方 法 等                               |
| 7年1月8日 (水)<br>12:15-12:25                                                                                                                                                                                                                                                                          | 宇都宮地方法務局足利支局                | 地積測量図写し、登記事項要約書各入手                        |
| 7年1月8日 (水)<br>14:20-15:00                                                                                                                                                                                                                                                                          | 足利市役所税務課<br>建築・住宅政策課        | 地籍集成図写し入手、建物間取調査<br>道路関係調査<br>建築計画概要書写し入手 |
| 7年1月8日 (水)<br>15:25-15:40<br>15:50-16:00                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地<br>(物件1～3)<br>(物件4～6) | 物件外観調査、写真撮影                               |
| 7年1月9日 (木)<br>12:30-13:00                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地<br>(物件1～3)            | 所有者代表者兼所有者と面談                             |
| 7年1月9日 (木)<br>15:00-15:15                                                                                                                                                                                                                                                                          | 足利市役所道路河川保全課                | 水路使用許可関係調査 (物件1～3関係)                      |
| 7年1月17日 (金)<br>9:55-10:50<br>11:00-11:25                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地<br>(物件1～3)<br>(物件4～6) | 所有者代表者兼所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                                           |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

( 5 枚目)



地番  
区域見出  
五十部町

(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<br>部 分   | 所 在   |  |            |  | 足利市五十部町字中堀        |                      |    |            | 地 番      |            | 1385番9 |  |           |  |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/600 |  | 精 度<br>区 分 |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年 月 日 |       |  |            |  |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |    | 昭和51年1月20日 |          | 補 記<br>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。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和6年12月9日

宇都宮地方法務局

整理番号：H32358-2

登記官

(1/1)

登記年月日：平成9年7月1日

0022102

地積測量図

前 1385-2  
地番 1385-8, -9, -10

土地の所在 足利市五十部町字中堀

求積表

| 地番   | ① 1385-8 | 底辺   | 高さ | 積算面積                     |
|------|----------|------|----|--------------------------|
| イ    | 15.37    | 1.67 |    | 25.6678                  |
| ロ    | 16.41    | 9.65 |    | 158.3565                 |
| ハ    | 16.41    | 2.81 |    | 46.1121                  |
| ニ    | 15.63    | 7.70 |    | 120.3510                 |
| 合計   |          |      |    | 350.4875                 |
| 合計面積 |          |      |    | 175.24375 m <sup>2</sup> |

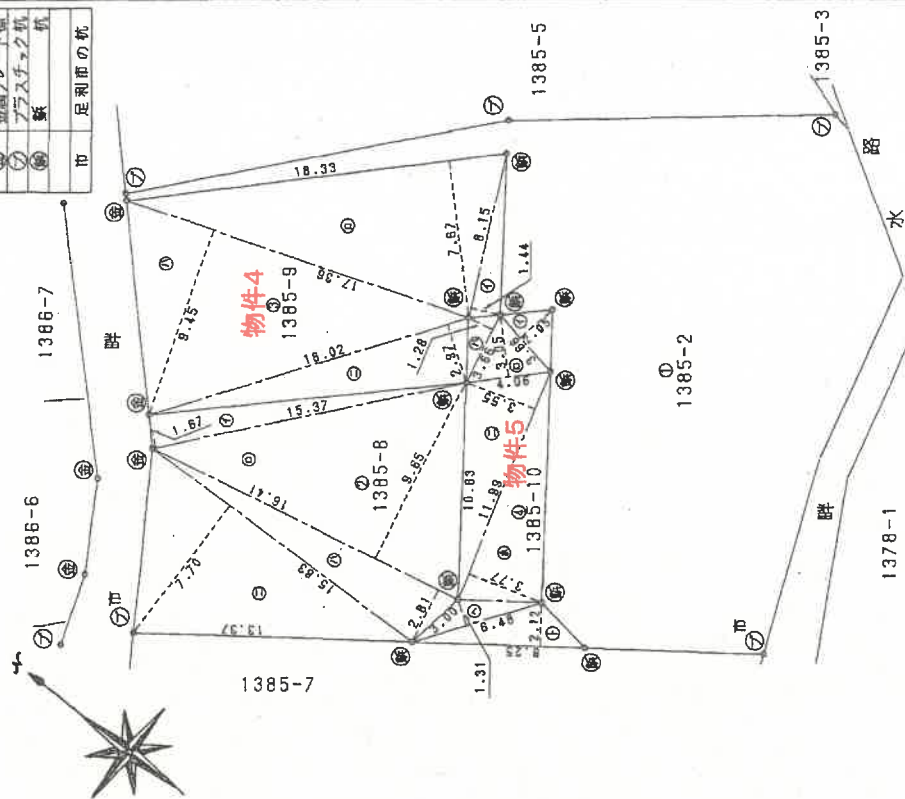
| 地番   | ② 1385-9 | 底辺   | 高さ | 積算面積                     |
|------|----------|------|----|--------------------------|
| イ    | 8.15     | 1.44 |    | 11.7360                  |
| ロ    | 18.33    | 7.67 |    | 140.5911                 |
| ハ    | 17.36    | 9.45 |    | 164.0520                 |
| ニ    | 16.02    | 2.97 |    | 47.5784                  |
| 合計   |          |      |    | 363.9585                 |
| 合計面積 |          |      |    | 181.97925 m <sup>2</sup> |

| 地番   | ③ 1385-10 | 底辺   | 高さ | 積算面積                    |
|------|-----------|------|----|-------------------------|
| イ    | 3.66      | 2.05 |    | 7.5030                  |
| ロ    | 4.06      | 3.05 |    | 12.3830                 |
| ハ    | 3.68      | 1.28 |    | 4.7048                  |
| ニ    | 11.99     | 3.55 |    | 42.5845                 |
| ホ    | 11.99     | 3.77 |    | 45.2023                 |
| ヘ    | 6.48      | 1.31 |    | 8.4888                  |
| ト    | 8.25      | 2.12 |    | 17.4900                 |
| 合計   |           |      |    | 136.3164                |
| 合計面積 |           |      |    | 69.15820 m <sup>2</sup> |

合計面積 426.38120 m<sup>2</sup>

| 地番 | ① 1385-2 | 合計面積      | 積算面積                  |
|----|----------|-----------|-----------------------|
| 公簿 | 829      | 426.38120 | 402.61880             |
| 地積 |          |           | 402.61 m <sup>2</sup> |

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 金属プレート杭 |
| ②   | プラスチック杭 |
| ③   | 新       |
| ④   | 市       |
| ⑤   | 足利市の杭   |



SH 9年7月1日登記

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

9年6月11日作製

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成9年11月10日

建物図面  
各階平面図

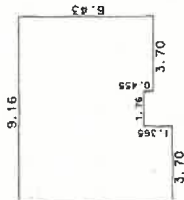
0225158

各階平面図

家屋番号 1385-9

建物の所在 足利市五十部町字中堀1385-9

1階

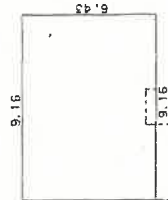


求積表

$9.16 \times 5.975 = 54.73100$   
 $3.70 \times 1.365 = 5.05050$   
 $3.70 \times 0.455 = 1.68350$   
 $\frac{61.46500}{6}$

床面積 61.46㎡

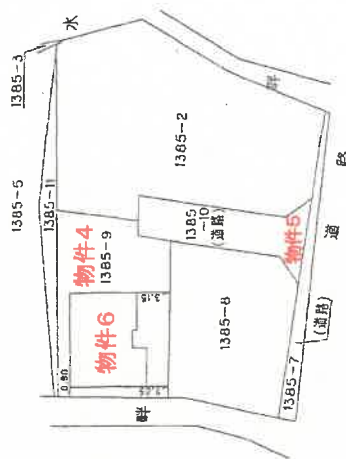
2階



求積表

$9.16 \times 6.43 = 58.8988$

床面積 58.89㎡



SH 9年11月10日 登記

作製者

土地家屋調査士

平成9年11月7日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

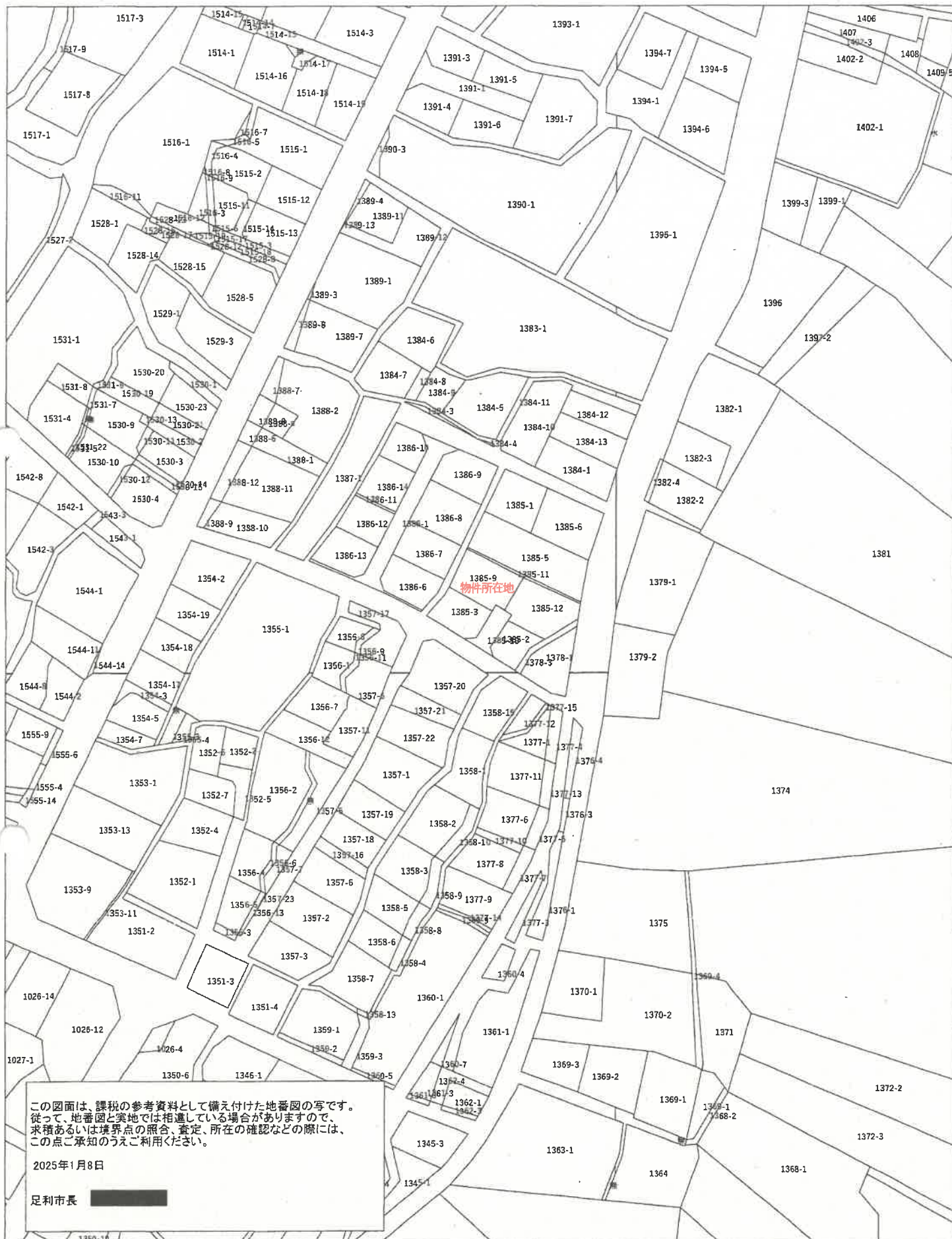
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



縮尺:1/1000

五十部町1385-3

参考



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



## 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

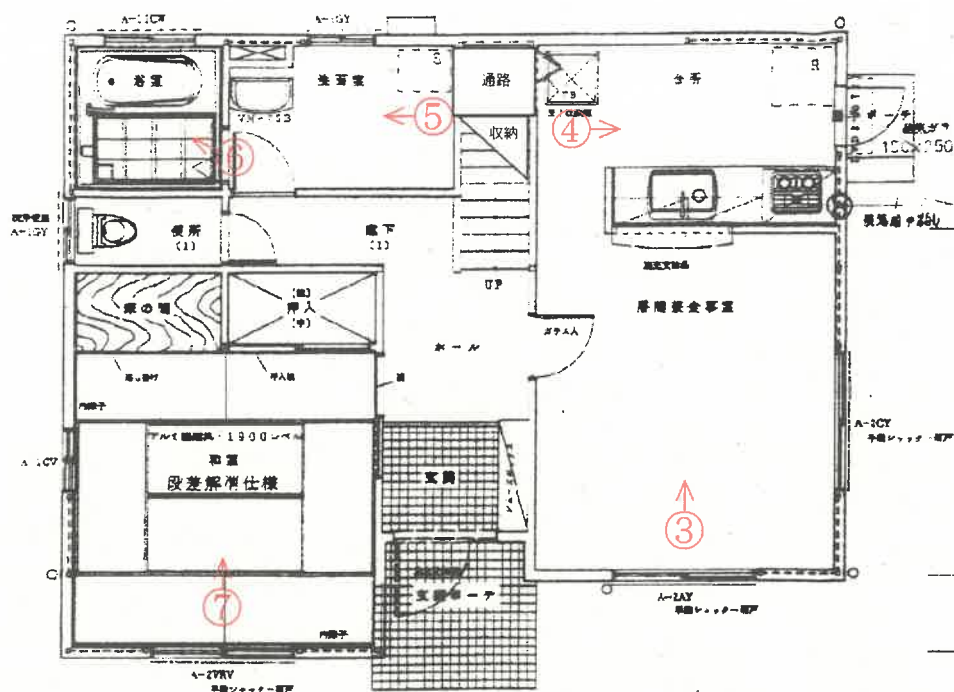


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

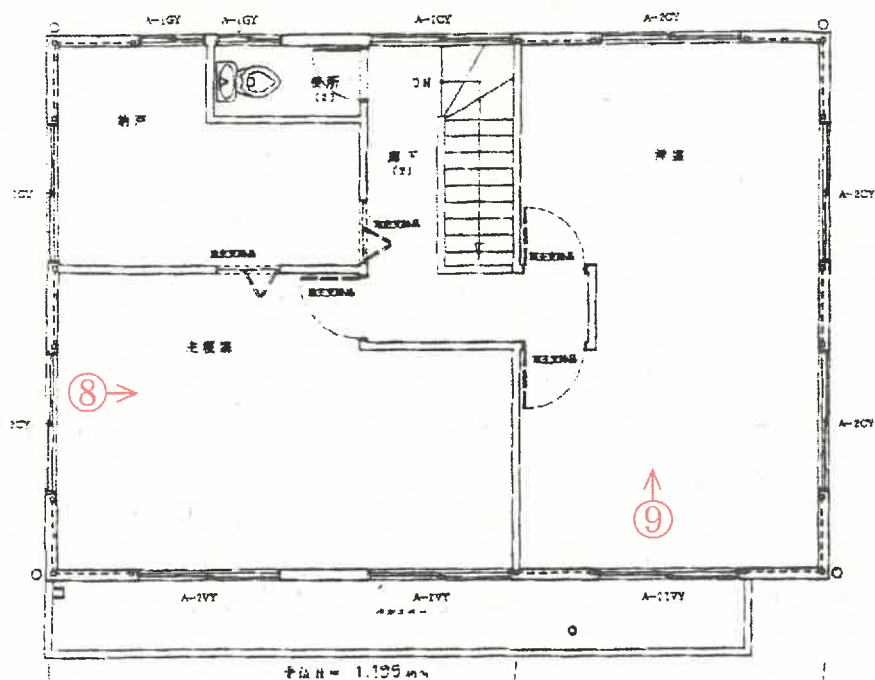
問 取 図

←○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



外観



④



キッチン

⑤



洗面室

⑥



浴室

⑦



和室

⑧



洋室

⑨



洋室

令和 6年（ケ）第 4 2 号－2  
令和 6年12月18日 受 命  
令和 7年 1月17日 現地調査  
令和 7年 3月16日 評 価  
令和 7年 3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  
館内宏宣

## 第1 評価額

| 一括価格                |                  |
|---------------------|------------------|
| 金 1, 6 9 8, 0 0 0 円 |                  |
| 内訳価格                |                  |
| 物件4 (土地)            | 金 9 1 6, 0 0 0 円 |
| 物件5 (土地)            | 金 3, 0 0 0 円     |
| 物件6 (建物)            | 金 7 7 9, 0 0 0 円 |

1. 一括価格は、物件4、5、6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4の土地の内訳価格は物件6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6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 |
|----|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4  | 所在地<br>地目<br>地積<br>所有者                | 足利市五十部町字中堀<br>1 3 8 5 番 9<br>宅地<br>181.97m <sup>2</sup><br>A                                                              |     |
| 5  | 所在地<br>地目<br>地積<br>所有者<br>共有持分        | 足利市五十部町字中堀<br>1 3 8 5 番 1 0<br>公衆用道路<br>69.00m <sup>2</sup><br>A<br>4分の1                                                  |     |
| 6  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積<br>所有者 | 足利市五十部町字中堀 1 3 8<br>5 番地 9<br>1 3 8 5 番 9<br>居宅<br>軽量鉄骨造スレート葺2階建<br>1階 61.46m <sup>2</sup><br>2階 58.89m <sup>2</sup><br>A |     |



#### 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）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 両毛線「山前」駅 北東方 直線距離 約1.9km                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 物件は足利市の北西方郊外部の住宅地域に存する。物件の付近は一般住宅が多いが、共同住宅、農地及び空地も散見される。農地を小規模開発した住宅が多い地域のため、街区街路が雑然としている。                                                                                                                                                                                                                      |                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>指定 60%<br>指定 200% |
| 画 地 条 件                                                         | 物件4<br>地積 : 181.97m <sup>2</sup><br>間口 : 約4.0m<br>奥行 : 約17.0m<br>形状 : ほぼ長方形<br>地勢 : 平坦<br>高低差: 接面道路と等高<br>接面道路との関係: 中間画地                                                                                                                                                                                        |                                       |
| 接面道路の状況                                                         | 物件4<br>南東 約4.0m 舗装 私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件4<br>物件6の建物の敷地として利用されている。<br>物件5<br>公衆用道路として共同利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |
| 供給処理施設                                                          | 上水道: あり<br>都市ガス: なし<br>下水道: 前面道路に本管あり<br>(注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |                                       |
| 土 壌 汚 染 の<br>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。<br>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 | 所有者の陳述では上水道の水漏れがあり、地中のどこかで漏れていると思われるとのこと。 |
|---------|-------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件6）

| 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 9年10月28日新築<br>経済的全耐用年数 25年<br>経過年数 27年<br>経済的残存耐用年数 満了                                    |
| 仕 様             | 構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建<br>屋根 スレート葺<br>外壁 サイディング<br>内壁 合成樹脂壁紙他<br>天井 合板、合成樹脂壁紙他<br>床 合板、畳他                      |
| 床面積（現況）         | 1階61.46㎡<br>2階58.89㎡<br>計 120.35㎡                                                                        |
| 現況用途等           | 階層 地上2階建て<br>現況用途 居宅                                                                                     |
| 品 等             | 普通                                                                                                       |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                     |
| 建物の利用状況         | 現地調査日現在、空家で使用されていない。                                                                                     |
| 特記事項            | 1. 以前室内で犬を飼育していたため、壁クロスや床に傷がある。<br>2. 1階の電動シャッターが故障している。<br>3. 所有者の陳述では上水道の水漏れがあり、地中のどこかで漏れていると思われるとのこと。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件4（土地）

物件4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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 市場性<br>修正<br>カ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|----------------|-----------------------------|
| 4  | 23,500               | 0.85          | 181.97         | 0.60      |                 | 1.00           | 2,181,000                   |

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  
 $25,300\text{円}/\text{㎡} \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/105 = 23,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-2.00%を補正( $1-0.02 \div 12 \times 15 = 0.975$ )

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：画地条件(間口・奥行の関係▲10) 街路条件(道路の系統・連続性▲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。

カ 市場性修正：1.00

#### ② 物件5（土地）

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 共有持分<br>割合<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------------|
| 5  | 23,500               | 0.01          | 69.00          | $\frac{1}{4}$   | 1.00           | 4,000                    |

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  
 $25,300\text{円}/\text{㎡} \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/105 = 23,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-2.00%を補正( $1-0.02 \div 12 \times 15 = 0.975$ )

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：私道敷き▲99

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：1/4

オ 市場性修正：1.00

③ 物件 6（建物）

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。（建物の経済的耐用年数を満了しており、建物の現価率を1%と査定した。）

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|----------------|---------------------------|
| 6  | 200,000             | 120.35             |                 | 0.01     | 1.00           | 241,000                   |

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 4  | 2,181,000         | 0.40          | 法定地上権 | 872,000                |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 4        | 2,181,000           | -872,000                        |                 | 1.00               | 0.70                | 916,000                   |
| 5        | 4,000               |                                 |                 | 1.00               | 0.70                | 3,000                     |
| 6        | 241,000             | +872,000                        | 1.00            | 1.00               | 0.70                | 779,000                   |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                 |                    |                     | 1,698,000                 |

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-6

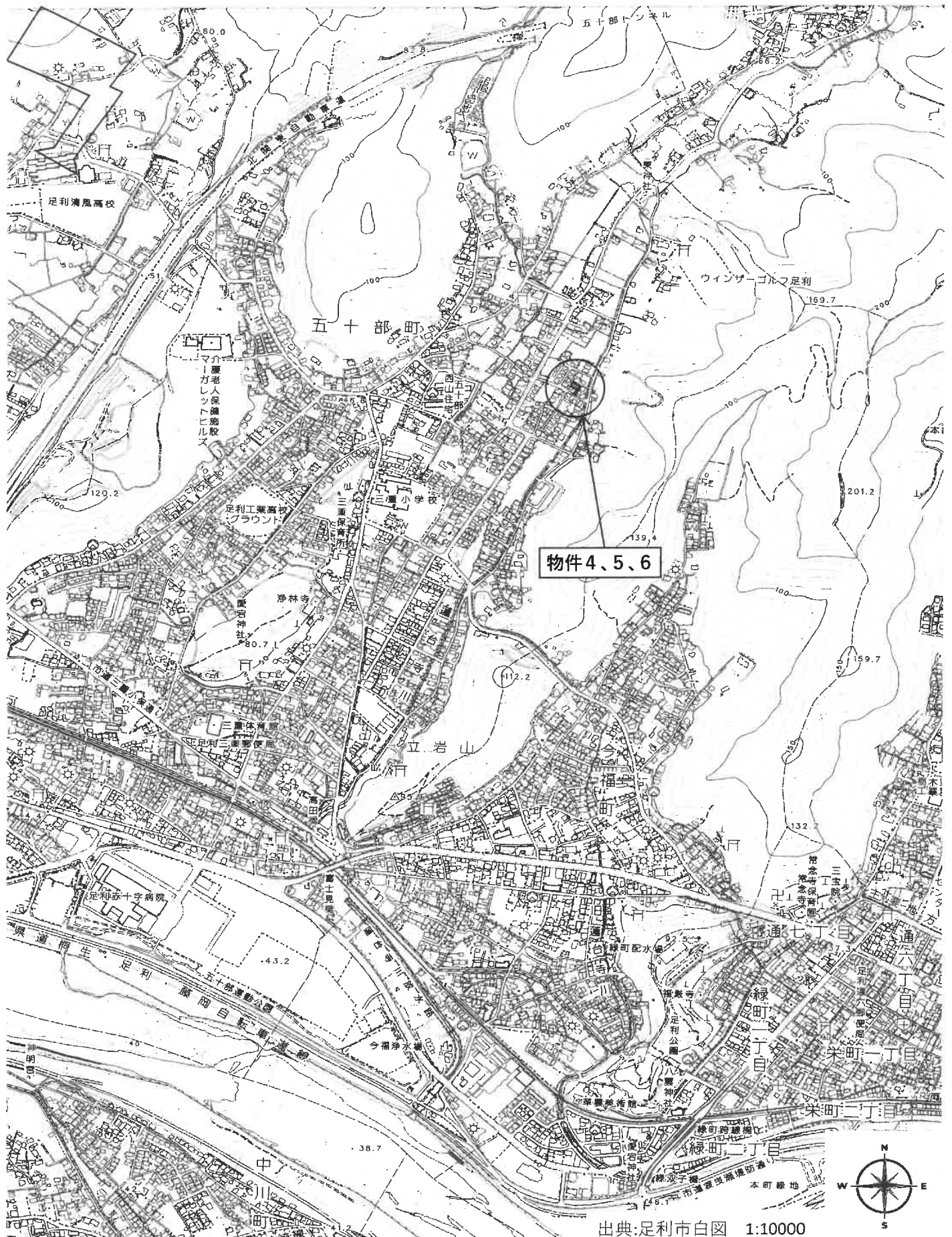
所 在：足利市五十部町字内郷 8 5 5 番 8  
地 目：宅地  
価 格：25,300円／m<sup>2</sup>  
位 置：J R 両毛線「山前」駅 東方 約1.6km（道路距離）  
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日  
地 積：148m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道, 下水道  
接 面 街 路：南東4.5m市道  
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：一般住宅の中に貸家住宅も見られる住宅地域

## 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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

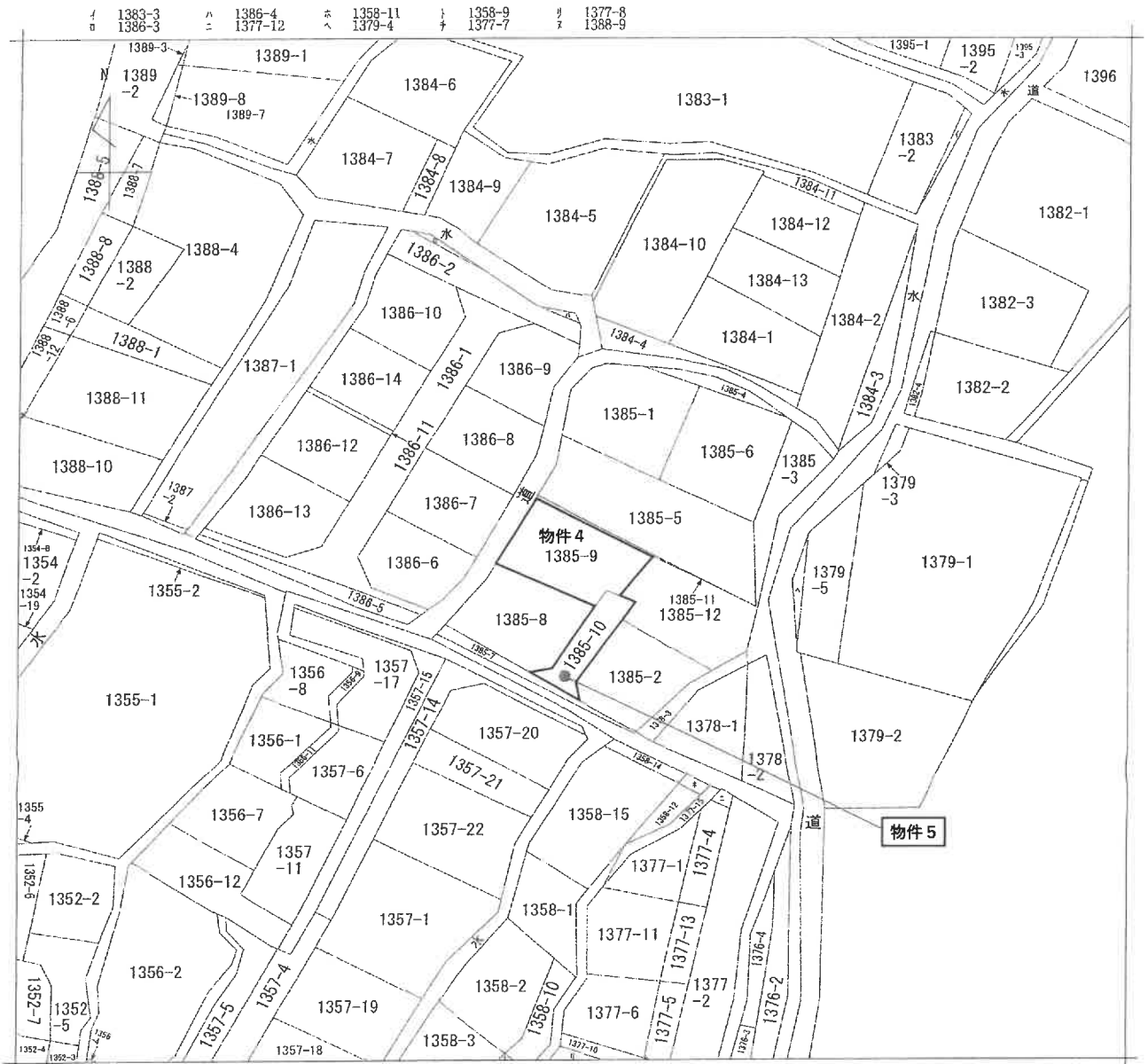
# 位置図



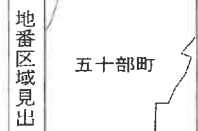
出典:足利市白図 1:10000



# 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 分   | 所 在   |  |         |  | 足利市五十部町字中堀        |            |     |          | 地 番 |         | 1385番9 |           |
| 出 力 縮     | 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。

(宇都宮地方方法務局足利支局管轄)

令和6年12月9日

宇都宮地方方法務局

整理番号：H32358-2

登記官

A3を縮小

修記年月日：平成9年7月1日

0022102

地積測量図

前地番 1385-2  
1385-8, -9, -10  
足利市五十郡町字中堀

求積表

| 地番   | 1385-8 | 地積   | 面積                       |
|------|--------|------|--------------------------|
| イ    | 15.37  | 1.67 | 25.6679                  |
| ロ    | 16.41  | 9.65 | 158.3565                 |
| ハ    | 16.41  | 2.81 | 46.1121                  |
| ニ    | 15.63  | 7.70 | 120.3510                 |
| 合計   |        |      | 350.4875                 |
| 合計面積 |        |      | 175.24375 m <sup>2</sup> |

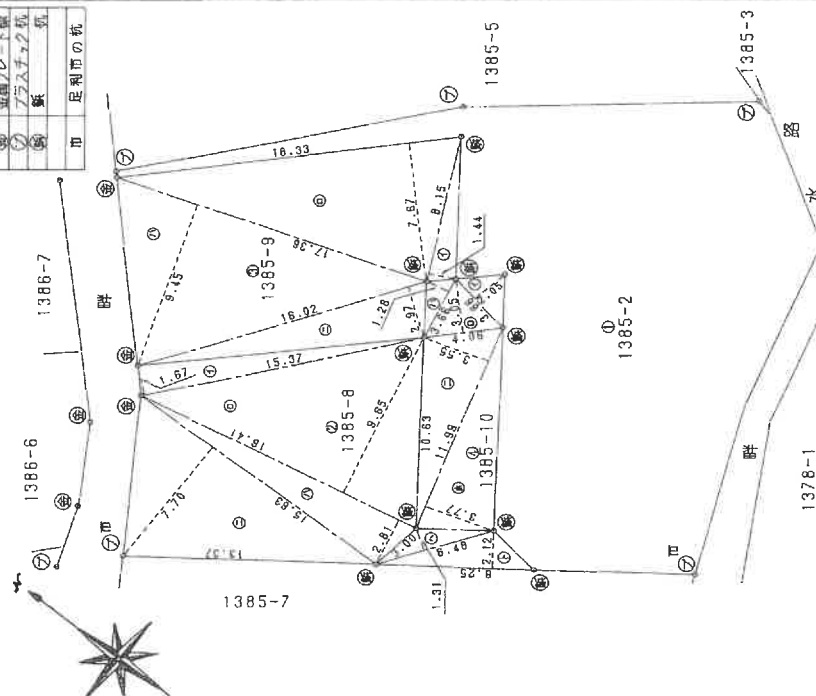
| 地番   | 1385-9 | 地積   | 面積                       |
|------|--------|------|--------------------------|
| イ    | 8.15   | 1.44 | 11.7360                  |
| ロ    | 18.33  | 7.67 | 140.5911                 |
| ハ    | 17.36  | 9.45 | 154.0520                 |
| ニ    | 16.02  | 2.97 | 47.5794                  |
| 合計   |        |      | 363.9585                 |
| 合計面積 |        |      | 181.97825 m <sup>2</sup> |

| 地番   | 1385-10 | 地積   | 面積                      |
|------|---------|------|-------------------------|
| イ    | 3.66    | 2.05 | 7.5030                  |
| ロ    | 4.06    | 3.05 | 12.3830                 |
| ハ    | 3.66    | 1.28 | 4.6848                  |
| ニ    | 11.89   | 3.55 | 42.5645                 |
| ハ    | 11.89   | 3.77 | 45.2023                 |
| ト    | 6.48    | 1.31 | 8.4868                  |
| ト    | 8.25    | 2.12 | 17.4800                 |
| 合計   |         |      | 138.3154                |
| 合計面積 |         |      | 69.15620 m <sup>2</sup> |

合計面積 426.38120 m<sup>2</sup>

| 地番 | 1385-2 | 地積        | 面積                    |
|----|--------|-----------|-----------------------|
| イ  | 8.29   | 426.38120 | 402.61880             |
| 合計 |        |           | 402.61 m <sup>2</sup> |

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 金属プレート杭 |
| ②   | アスファルト杭 |
| ③   | 鉄杭      |
| ④   | 市       |
| ⑤   | 足利市の杭   |



平成9年7月1日登記

縮尺 1/250

申請人

9年6月11日作製

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用品紙)

## 物件 6

登記年月日：平成9年11月10日

建 物 圖 面 圖

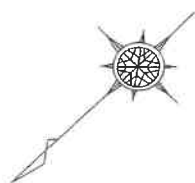
各 階 平 面 圖

0225158 各階平面図

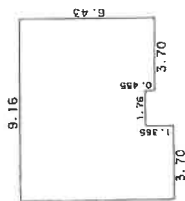
家匪番号

1385-9

足利市五十部町字中堀1385-9



附

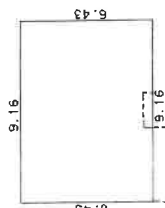


表續六

|      |   |       |   |          |
|------|---|-------|---|----------|
| 9.16 | × | 5.975 | = | 54.73100 |
| 5.70 | × | 1.365 | = | 5.05050  |
| 5.70 | × | 0.455 | = | 1.68350  |
|      |   |       |   | 61.46500 |

床面積 61.46m<sup>2</sup>

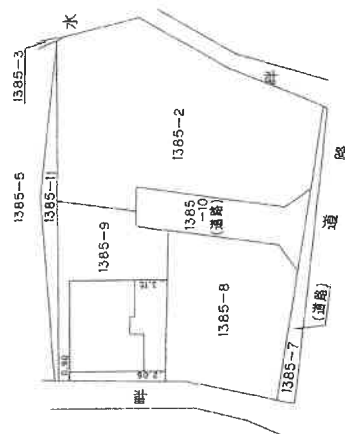
## 2陸



求積表

$$9.16 \times 6.43 = 58.8988$$

床面積 58.89㎡



8H9年11月10日登記

作者

日 年 11 月 7 日 (作製)

縮尺  $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

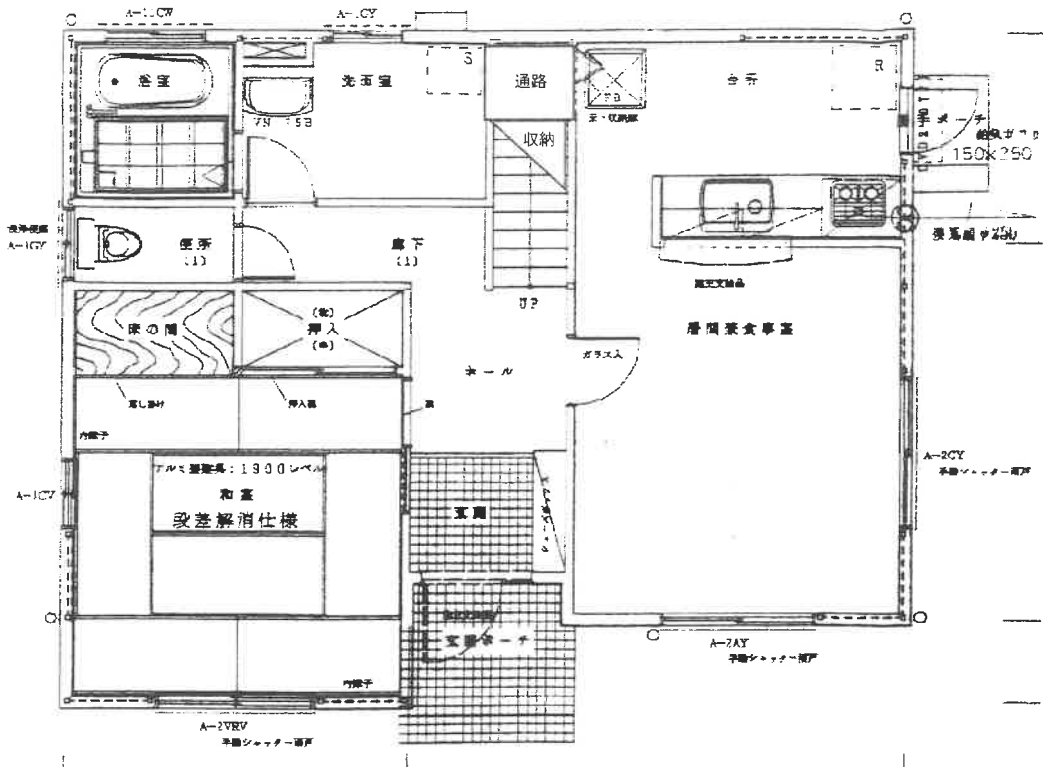
整理番号: H32359-2

## A3を縮小

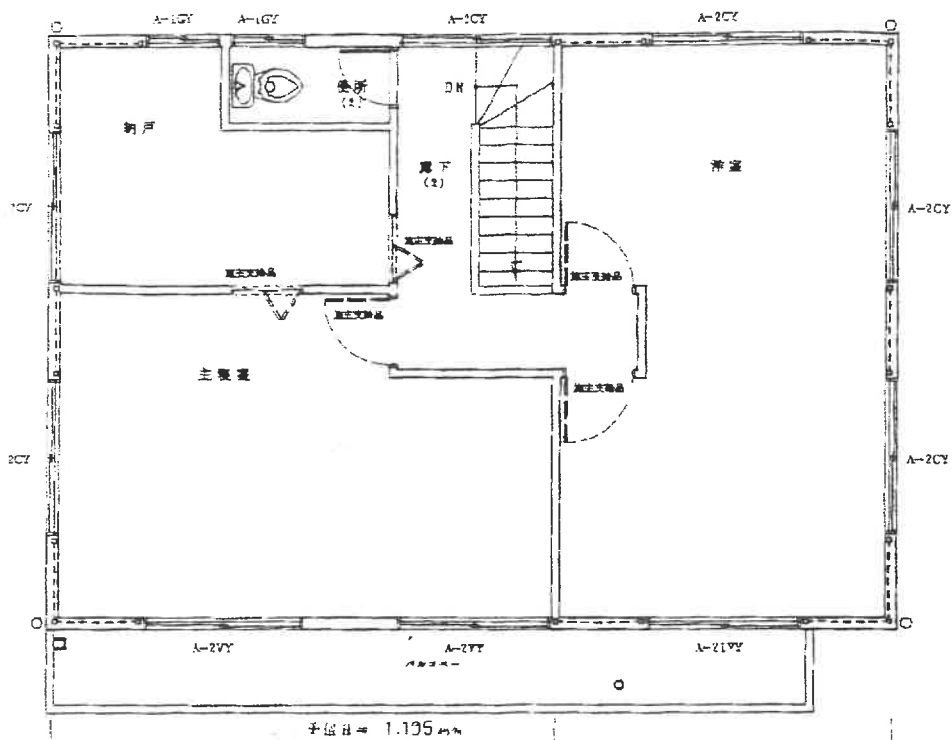
## 建物間取図

1 階

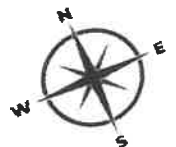
**物件 6**



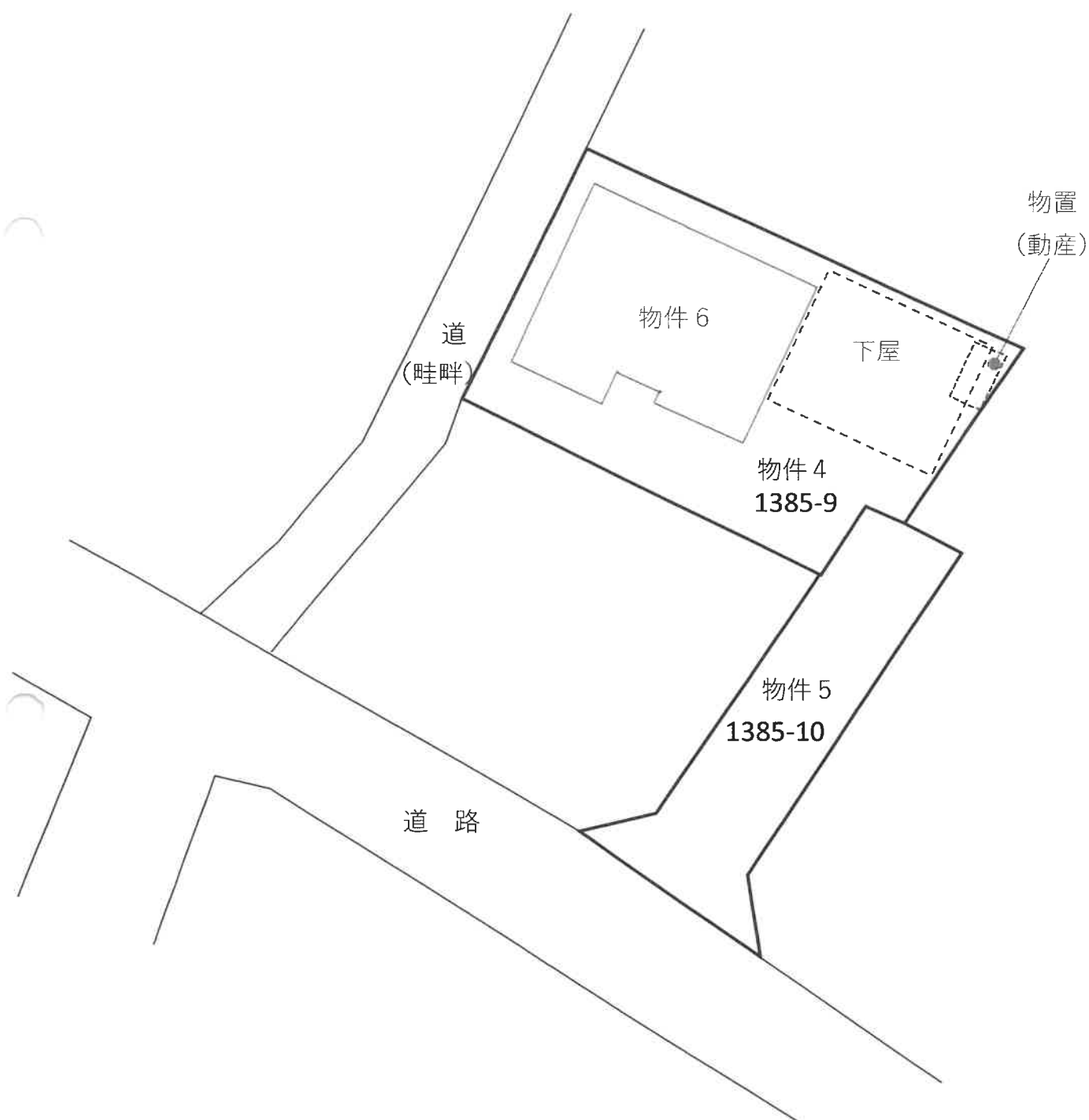
2 階



\* 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。

