

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10月31日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月26日から 令和 7年12月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月10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12月23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12月11日 午前10時00分から 令和 7年12月15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10月31日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,827,000 3,861,600	一括	965,400	65,338	16,520
1	2,389,000				
2	1,424,000				
3	1,014,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 足利市緑町二丁目
 地 番 16番11
 地 目 宅地
 地 積 280.81平方メートル

- 2 所 在 足利市緑町二丁目16番地2
 家屋 番号 16番2の1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 73.39平方メートル
 2階 73.39平方メートル

- 3 所 在 足利市緑町二丁目16番地2
 家屋 番号 16番2の2
 種 類 共同住宅・事務所
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.87平方メートル
 2階 47.47平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

賃借権

範 囲 103号室

賃借人 C

期 限 令和7年9月頃まで

賃 料 30,000円

賃料前払 なし

敷 金 60,000円

保証金 なし

特 約 室内外における不具合箇所にかかる一切は賃借人の費用において行う。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

103号室につき、賃借人Cが占有している。

105号室につき、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

106号室につき、Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

203号室につき、Fが占有している。同人の占有の開始の時期は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

205号室につき、本件所有者が占有している。

206号室につき、Gが占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。

【物件番号3】

101号室につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

102号室につき、Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

201号室及び202号室につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 足利市緑町二丁目
 地 番 16番11
 地 目 宅地
 地 積 280.81平方メートル

- 2 所 在 足利市緑町二丁目16番地2
 家屋 番号 16番2の1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 73.39平方メートル
 2階 73.39平方メートル

- 3 所 在 足利市緑町二丁目16番地2
 家屋 番号 16番2の2
 種 類 共同住宅・事務所
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.87平方メートル
 2階 47.47平方メートル

令和7年(ケ)第10号
令和7年4月9日受理
令和7年5月27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 足利市緑町二丁目
 地 番 16番11
 地 目 宅地
 地 積 280.81平方メートル

- 2 所 在 足利市緑町二丁目16番地2
 家屋 番号 16番2の1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 73.39平方メートル
 2階 73.39平方メートル

- 3 所 在 足利市緑町二丁目16番地2
 家屋 番号 16番2の2
 種 類 共同住宅・事務所
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.87平方メートル
 2階 47.47平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県足利市緑町2丁目16番地2	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本建物を共同住宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年（ ）第 号 〔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	栃木県足利市緑町2丁目16番地2	
土地	物件1	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 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 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本建物を共同住宅・事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 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

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
2	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23年10月頃	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	室内外における不具合箇所にかかる一切は賃借人の費用において行う
	自 R5・10月頃 至 R7・9月頃		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 60,000円			
2	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7年1月頃	☐ 所 ☒ 賃	☐ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	室内外における不具合箇所にかかる一切は賃借人の費用において行う
	自 R7・1月頃 至 R8・12月頃		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 60,000円			
2	☐ 全部 ☒ 106号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4年1月頃	☐ 所 ☒ 賃	☐ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	室内外における不具合箇所にかかる一切は賃借人の費用において行う
	自 R6・1月頃 至 R7・12月頃		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 60,000円			
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7年3月頃	☐ 所 ☒ 賃	☐ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	室内外における不具合箇所にかかる一切は賃借人の費用において行う
	自 R7・3月頃 至 R9・2月頃		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 60,000円			
2	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き家
	自 ・ ・ 至 ・ ・		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円			
2	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7年4月頃	☐ 所 ☒ 賃	☐ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	室内外における不具合箇所にかかる一切は賃借人の費用において行う
	自 R7・4月頃 至 R9・3月頃		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 60,000円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 101号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H11・3月頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	Bの使用権原は親族関係 を基礎とする使用借 権と認められる
	B	自 . . 至 . .	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6年12月頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	室内外における不具合 箇所にかかる一切は賃 借人の費用において行 う
	H	自 R6・12月頃 至 R8・11月頃	☐ 他		☒ 敷 ☐ 保 60,000円			
3	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き家
	A	自 . . 至 . .	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き家
	A	自 . . 至 . .	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円			
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 . . 至 . .	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円			
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 . . 至 . .	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ B (物件所有者の夫)	1 私は物件所有者 A の夫です。A の代わりに契約関係等を取りまとめています。 2 物件 2、3 は建築してから相当期間が経過しており、設備の経年劣化が著しく修繕が間に合わないことから、室内外における不具合箇所にかかる一切は入居者自らが修繕する前提で家賃を低廉に抑えています。家賃は一律月額 3 万円、契約期間は 2 年（合意のうえで更新可）、敷金は家賃の 2 か月分です。具体的な不具合箇所は、排水管の老朽化が著しく漏水で下階の天井部分に水が垂れている状況があるほか、キッチンの電気コンロも漏電しており使用できない部屋があります。 3 契約書は作成しておらず、口頭で契約している状況で各入居者の正確な入居開始日は不明です。103号室の入居者は10年以上住んでいると思いますが、その他の入居者の入居期間は概ね数か月から数年程度だと思います。 4 物件 2 は 1 階に 3 戸、2 階に 3 戸の計 6 戸の共同住宅です。物件 3 は 1 階に 2 戸、2 階に 2 戸の計 4 戸の共同住宅です。 5 私は当初から物件 3 の 101 号室を事務所として使用していますが、私と A との間で、使用に関する契約や金銭の授受はありません。不具合箇所は、天井に上階から水漏れがあった際の水漏れ跡があります。また、キッチンの電熱器が使用できない状況です。 6 本件土地北側部分は空地になっており、空地に余裕がある限りにおいて、入居者が駐車することは可能です。
■ C (物件 2 の 103号室占有者)	1 不在執行の文書を見ました。私は 103号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 入居当時からエアコンが使用できない状況です。
■ D (物件 2 の 105号室占有者)	1 私は 105号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 不具合箇所は、水道の水が止まらずぼたぼた垂れてしまうほか、床が抜けそうになっている箇所があります。
■ F (物件 2 の 203号室占有者)	1 私は 203号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 現時点で不具合箇所はないと思います。
■ H (物件 3 の 102号室占有者)	1 私は 102号室を賃借し、居宅として使用しています。契約内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 不具合箇所は、トイレの排水が漏れてしまうほか、キッチンの電熱器が使用できない状況です。

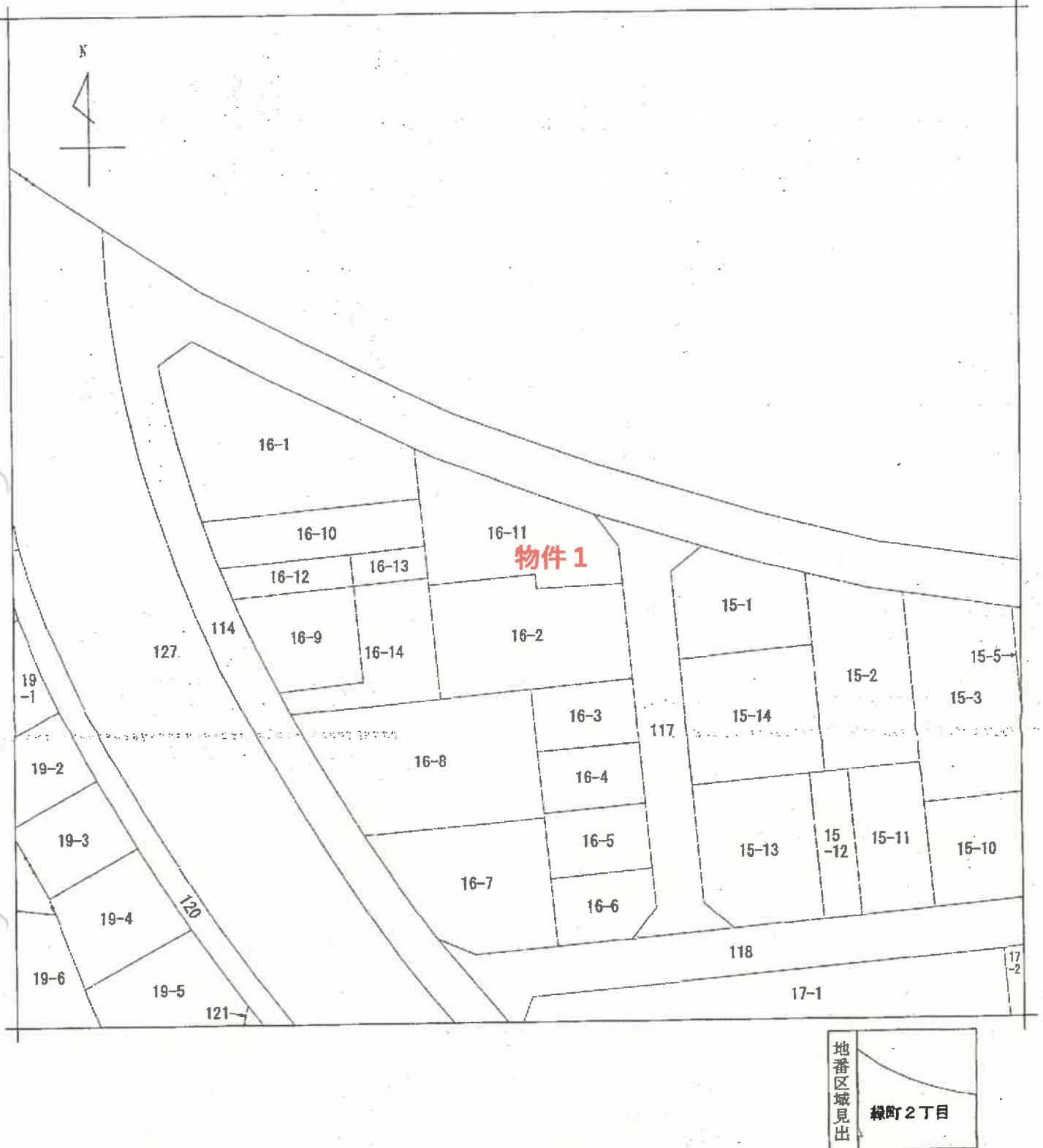
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2～5枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が本件各建物の敷地として使用し、本件各建物は建物所有者及びその他の者が共同住宅・事務所として使用している。本件各建物の名称はシングルハウスノアであり、物件2、3は一体利用されている。物件3の1階部分に101、102、2階部分に201、202が存在し、物件2の1階部分に103、105、106、2階部分に203、205、206が存在する。101号室は事務所として、それ以外は居宅として使用されている。
- 3 本件建物の屋内を見分したところ、前記関係人の不具合箇所に関する陳述中、目視できる損傷箇所が確認できたほか、本件各建物はいずれも築年相当以上に劣化しているものと見受けられた。
また、関係人の陳述（排水管の漏水、電気コンロの漏電、一般的に家賃が安価と思われること）及び現況（天井に水漏れ跡がある状況）からすると外見上目視できない部分についても、住居としての機能を維持することが困難となりうるような重大な損傷箇所が存在する可能性も否定できないものと思われる。
- 4 本件土地の北側部分が駐車スペースとして使用されている。
- 5 本件土地の北東側には幅員6.0mの舗装市道が、東側には幅員6.0mの舗装市道が、それぞれ接面しており、それらの道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。
- 6 本件各建物と南側隣接土地（16番2土地）に存在する建物（物件所有者が居住）は、その軒先が相互に越境し合っている。
- 7 本件各建物のプロパンガス設備が南側隣接土地（16番2土地）に存在する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月16日（水） 10：10－10：20	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R7年4月17日（木）	当庁（郵便）	ライフライン照会
R7年4月23日（水） 13：00－14：00	物件所在地（物件3の101号室）	物件所有者の夫と面談、占有関係調査。 事務連絡文書差し置き
R7年5月14日（水） 10：20－11：30	物件所在地	物件2の103、106、206は不在で施錠されていたのでBが用意した鍵を用いて解錠し、立会人を立ち合わせ立ち入り調査、 物件3の101、201、202、物件2の205はB立会いのうえ、物件3の102、物件2の105、203は各占有者立ち合いのうえ物件に立ち入り調査、評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ；		
年 月 日（ ） ： ー ；		
年 月 日（ ） ： ー ；		
（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 7年 5月14日 物件2の103、106、206は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、物件所有者が用意した鍵を用いて解錠し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



請求部	所在	足利市緑町二丁目				地番	16番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成15年9月8日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法律局足利支局管轄)

令和7年2月17日

東京法律局港出張所

地図整理番号: M51217

登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成11年3月25日

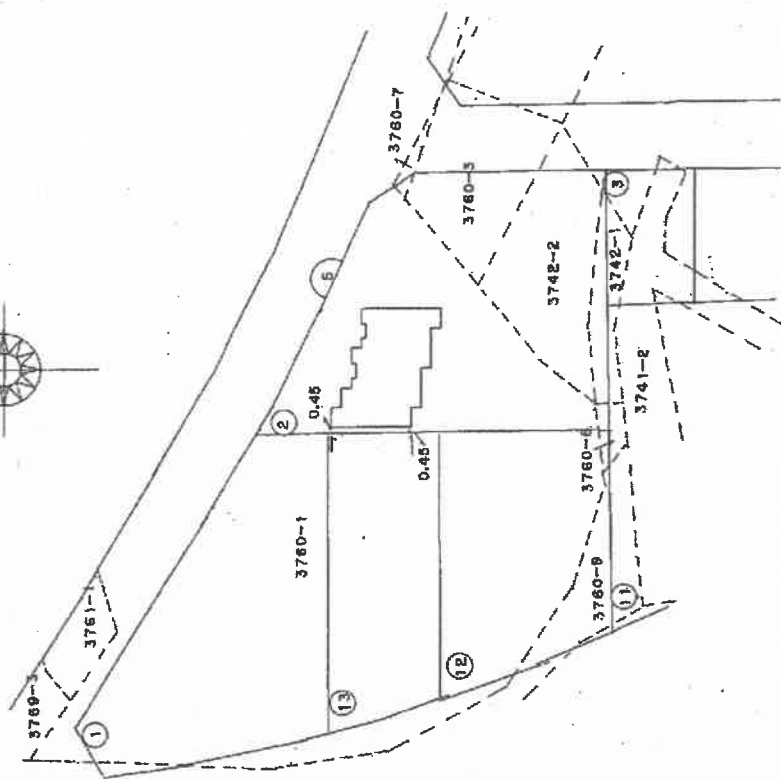
0201352 各階平面図

建物図面
各階平面図

十/6番地2

家屋番号 5-2-1
3760-1

建物の所在
足利市源町二丁目
(仮称地 足利市)



SD/1年3月25日 登記

申請人

縮尺 1/500

日 月 年 (作成)

作製者 土地調査士

(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図面である。

(全栃木県土地家屋調査士会印)

令和7年2月17日

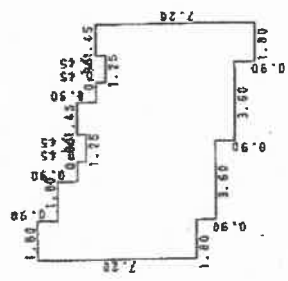
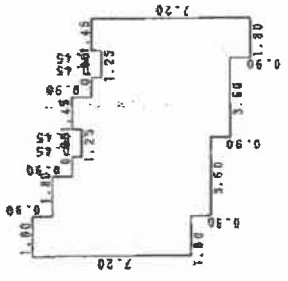
東京法務局提出所

(10 枚目)

建 物 面 面
各 階 平 面

家屋番号	3760 ¹⁶⁻²⁻¹
建物の所在	足利市塚町二丁目 一(仮称)足利市

SB11年3月25日登記

[illegible]

求積表	
7.20 X	1.80
7.20 X	1.80
6.30 X	0.90
5.85 X	0.90
6.75 X	0.35
7.20 X	1.45
6.30 X	0.90
5.85 X	0.90
6.75 X	0.35
7.20 X	1.45
合計	73.3950
床面積	73.39 ㎡

箱尺	1/250
----	-------

申請人

櫛尺	$1/250$
----	---------

(朽木集土地家屋調査士会用紙)

建物図面図
階平面図

3760-3 16番地2

S⑩11年3月25日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(栃木県土地家屋調査士会印紙)

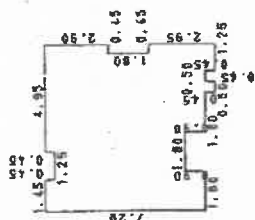
0201354 各階平面図

16-2-2

家屋番号

3760-1-2
足利市細町二丁目
(仮換地)足利市

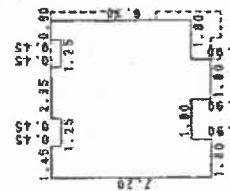
建物の所在



求積表

0.45 X 1.45	=	0.6525
0.45 X 4.95	=	2.2275
2.45 X 7.65	=	18.7425
1.80 X 2.20	=	12.9600
1.60 X 7.65	=	12.2400
0.90 X 4.05	=	3.6450
0.90 X 1.80	=	1.6200
0.45 X 1.25	=	0.5625
0.45 X 0.50	=	0.2250
合計		52.8750
床面積		52.87 ㎡

2 階

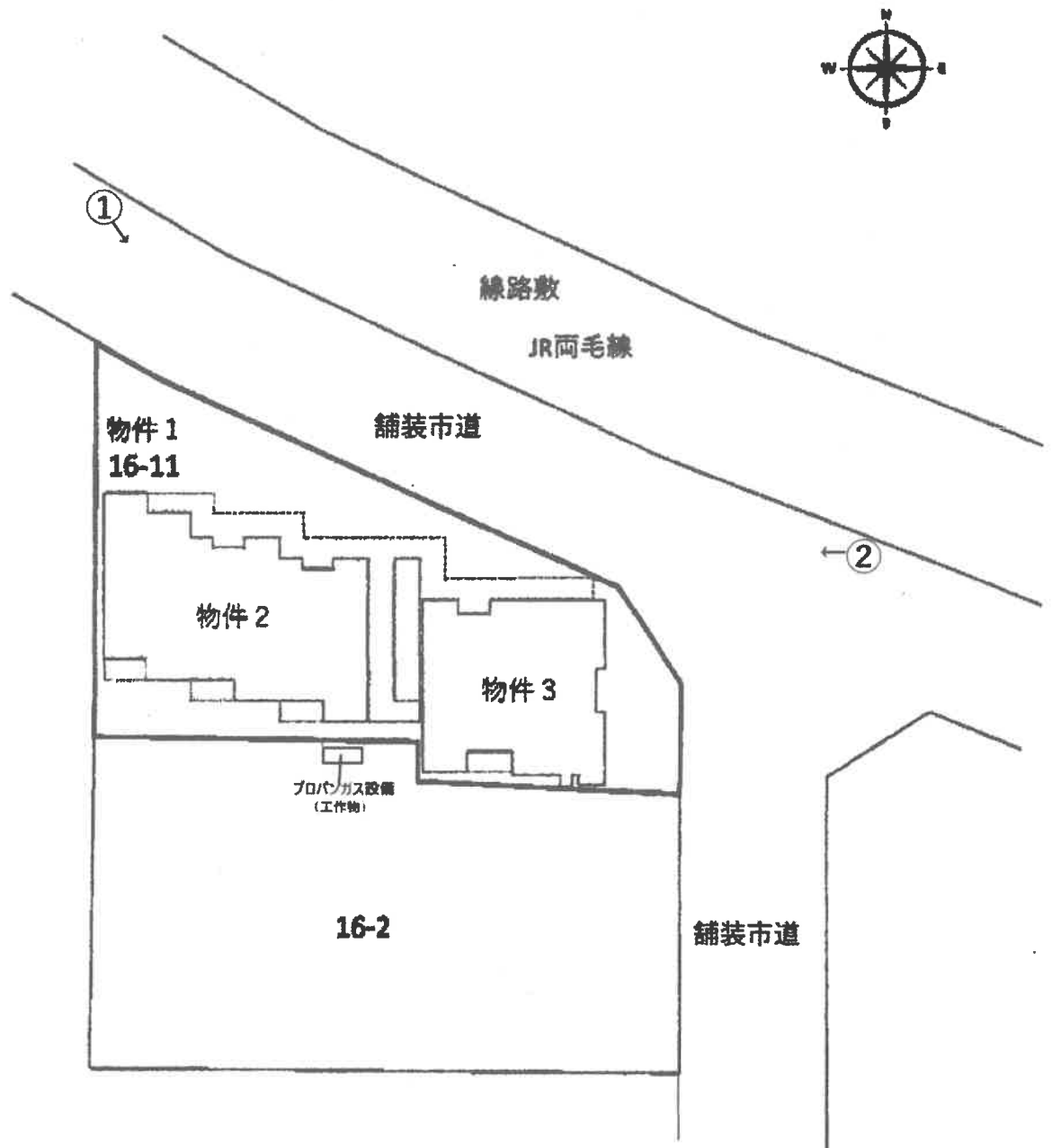


求積表

0.45 X 1.45	=	0.6525
0.45 X 2.35	=	1.0575
0.45 X 0.90	=	0.4050
5.85 X 7.20	=	42.1200
0.90 X 1.80	=	1.6200
0.90 X 1.80	=	1.6200
合計		47.4750

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。



—○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。

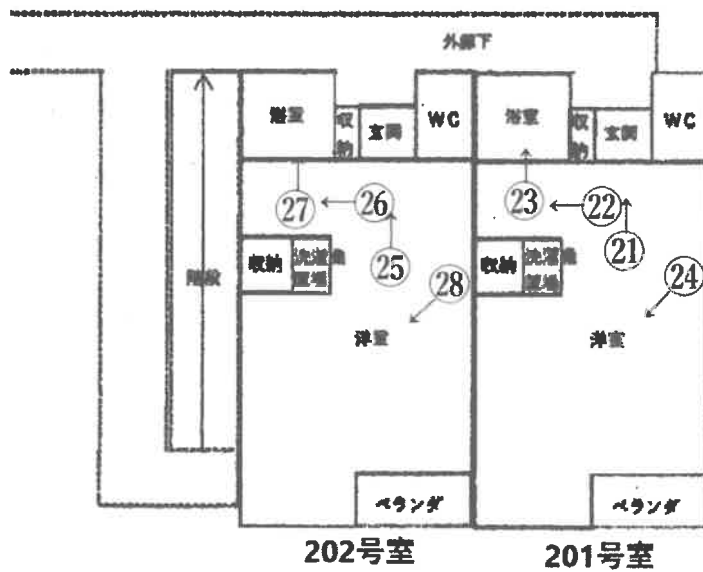
建物間取図

物件 3

1 階



2 階



* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。
 ←○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 (物件3 101号室事務所玄関)



写真4 (物件3 101号室事務所流し)



写真5 (物件3 101号室事務所)



写真6 (物件3 102号室玄関)



写真7 (物件3 102号室キッチン)



写真8 (物件3 102号室浴室)



物件9 (物件3 102号室)



写真10 (物件2 103号室玄関)



写真11 (物件2 103号室キッチン)



写真12 (物件2 103号室浴室)



写真13 (物件2 103号室)



写真14 (物件2 105号室玄関)



写真15 (物件2 105号室キッチン)



写真16 (物件2 105号室浴室)



写真17 (物件2 105号室)



写真18 (物件2 106号室玄関)



写真19 (物件2 106号室浴室)



写真20 (物件2 106号室)



写真21 (物件3 201号室玄関)



写真22 (物件3 201号室キッチン)



写真23 (物件3 201号室浴室)



写真24 (物件3 201号室)



写真25 (物件3 202号室玄関)



写真26 (物件3 202号室キッチン)



写真27 (物件3 202号室浴室)



写真28 (物件3 202号室)



写真29 (物件2 203号室玄関)



写真30 (物件2 203号室キッチン)



写真3 1 (物件2 203号室浴室)



写真3 2 (物件2 203号室)



写真3 3 (物件2 205号室玄関)



写真34 (物件2 205号室キッチン)



写真35 (物件2 205号室浴室)



写真36 (物件2 205号室)



写真37 (物件2 206号室玄関)



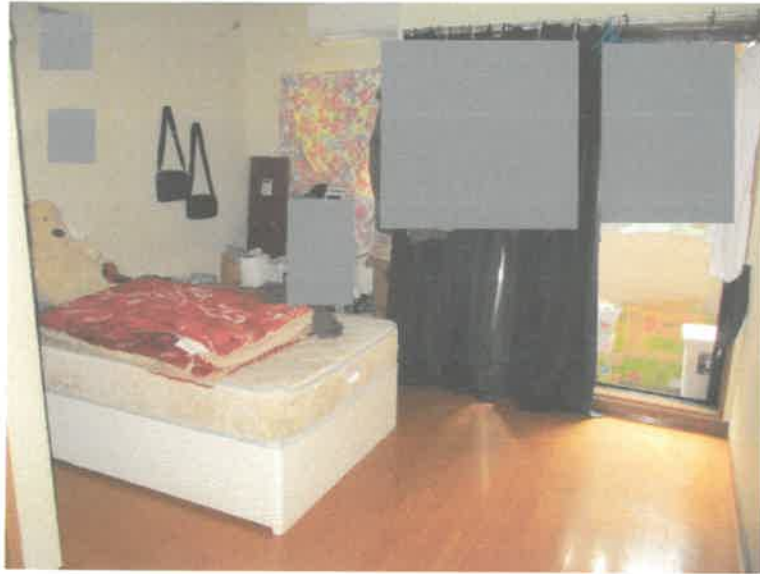
写真38 (物件2 206号室キッチン)



写真39 (物件2 206号室浴室)



写真40 (物件2 206号室)



令和 7年（ケ）第 10号
令和 7年 3月25日 受 命
令和 7年 5月14日 現地調査
令和 7年 5月29日 評 価
令和 7年 5月30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 4, 8 2 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 3 8 9, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 4 2 4, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 0 1 4, 0 0 0 円

1. 一括価格は、物件1、2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のため一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の土地の内訳価格は物件2、3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2、3の建物の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続きがとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積	足利市緑町二丁目 16番11 宅地 280.81m ²	
2	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	足利市緑町二丁目16番地2 16番2の1 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 73.39m ² 2階 73.39m ²	
3	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	足利市緑町二丁目16番地2 16番2の2 共同住宅・事務所 木造スレート葺2階建 1階 52.87m ² 2階 47.47m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 両毛線「足利」駅 西方 直線距離 約2.2km	
付 近 の 状 況	物件は足利市中心部よりやや西方に位置する住宅地域に存する。当該地域は区画整理済で街区・街路が整然とし、一般住宅とアパート等が混在している。物件の北方は道路を介してJR両毛線が通っている。また、物件の約30m西方には蓮台寺川が流れている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 280.81㎡ 間口 : 約20.0m 奥行 : 約10.0m 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: 角地	
接面道路の状況	北東 約6.0m 舗装 市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 東 約6.0m 舗装 市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2及び物件3の建物の敷地として、また北側一部分は駐車スペースとして利用されている。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: 前面道路に本管あり 下水道: あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壤汚染の可能性については下記の調査を行った。 本件土地の地歴(過去30年程度)を調査したが、その当時より土壤汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。また、有害物質使用特定施設の届け出はなかった。	

特 記 事 項	1. 当該物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内（水道山・足利公園古墳群、蓮岱寺跡）にある。土木工事等を行う場合には届出が必要であり、発掘調査等が行われる場合がある。 2. プロパンガス設備が隣接する件外土地（１６番２）に存在する。 3. 上・下水道の引込管が隣接する件外土地（１６番２）上の建物と共用である。 4. 隣接する件外土地（１６番２）上の建物、物件２及び物件３の双方の軒が相互に越境しあっている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成11年 3月15日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 26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 スレート葺 外壁 リシン吹付、サイディング 内壁 合板、合成樹脂壁紙他 天井 合板、合成樹脂壁紙他 床 合板他
床面積（現況）	1階73.39㎡ 2階73.39㎡ 計 146.78㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 共同住宅
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	賃貸用共同住宅として利用されている。 賃貸借契約の詳細は現況調査報告書を参照。
特記事項	1. 物件2と物件3は階段が共用で一体利用されている。 2. 排水の水漏れ、電気設備の不具合、給湯器の故障、床のきしみなど不具合箇所がみられる部屋が多数ある。 （詳細な建物の不具合は現況調査報告書を参照。）

(物件3)

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成11年 3月15日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 26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 スレート葺 外 壁 リシン吹付、サイディング 内 壁 合板、合成樹脂壁紙他 天 井 合板、合成樹脂壁紙他 床 合板他
床面積(現況)	1階52.87㎡ 2階47.47㎡ 計 100.34㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 共同住宅・事務所
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	賃貸用共同住宅・事務所として利用されている。 賃貸借契約の詳細は現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	1. 物件2と物件3は階段が共用で一体利用されている。 2. 排水の水漏れ、電気設備の不具合、給湯器の故障、床のきしみ など不具合箇所がみられる部屋が多数ある。 (詳細な建物の不具合は現況調査報告書を参照。)

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 建付地価格（物件1）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	27,400	0.95	280.81	0.40	2,924,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 足利(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,400\text{円}/\text{㎡} \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/102 = 27,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.70%を補正($1-0.017 \div 12 \times 11=0.984$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：2%補正

イ 個別格差：角地+2 形状▲7

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。

② 建物価格（物件2,3）

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに減価修正を行って建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	250,000	146.78	0.01	1.00	367,000

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	250,000	100.34	0.01	1.00	251,000

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

2 個別価格の査定

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,924,000	0.40 法定地上権	1,170,000

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 内訳及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	2,924,000	-1,170,000	1,754,000	49.5
2	367,000	+679,000	1,046,000	29.5
3	251,000	+491,000	742,000	21.0
合計	3,542,000		3,542,000	100.0

物件2、3の土地利用権等価格の加算は建築面積の比に基づき按分し加算した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

収益価格は総収益を粗利回りで還元して求めた。総収益は実際の賃料等に基づき査定し、粗利回りは同種の不動産の取引利回りを基準に物件の経年、維持管理の状況を考慮して査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
2,160,000	1.00	20.0%	1.00	10,800,000

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。本件物件は賃貸されているアパートであるため収益価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	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
① 積算価格	3,542,000	1.00	3,542,000
② 収益価格	—	—	10,800,000
③ 調整後の価格			8,620,000

積算価格、収益価格を3：7で加重平均後、調整した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

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
8,620,000	0.80	0.70	4,827,000

イ 市場性修正率：各種越境物、共用配管▲20

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

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	4,827,000	49.5%	2,389,000
2	4,827,000	29.5%	1,424,000
3	4,827,000	21.0%	1,014,000
一括価格（合計）			4,827,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 足利(県)-6

所 在：足利市栄町1丁目3365番3

地 目：宅地

価 格：28,400円／ m^2

位 置：JR両毛線「足利」駅 北西方 約1.9km（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：157 m^2

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南4m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

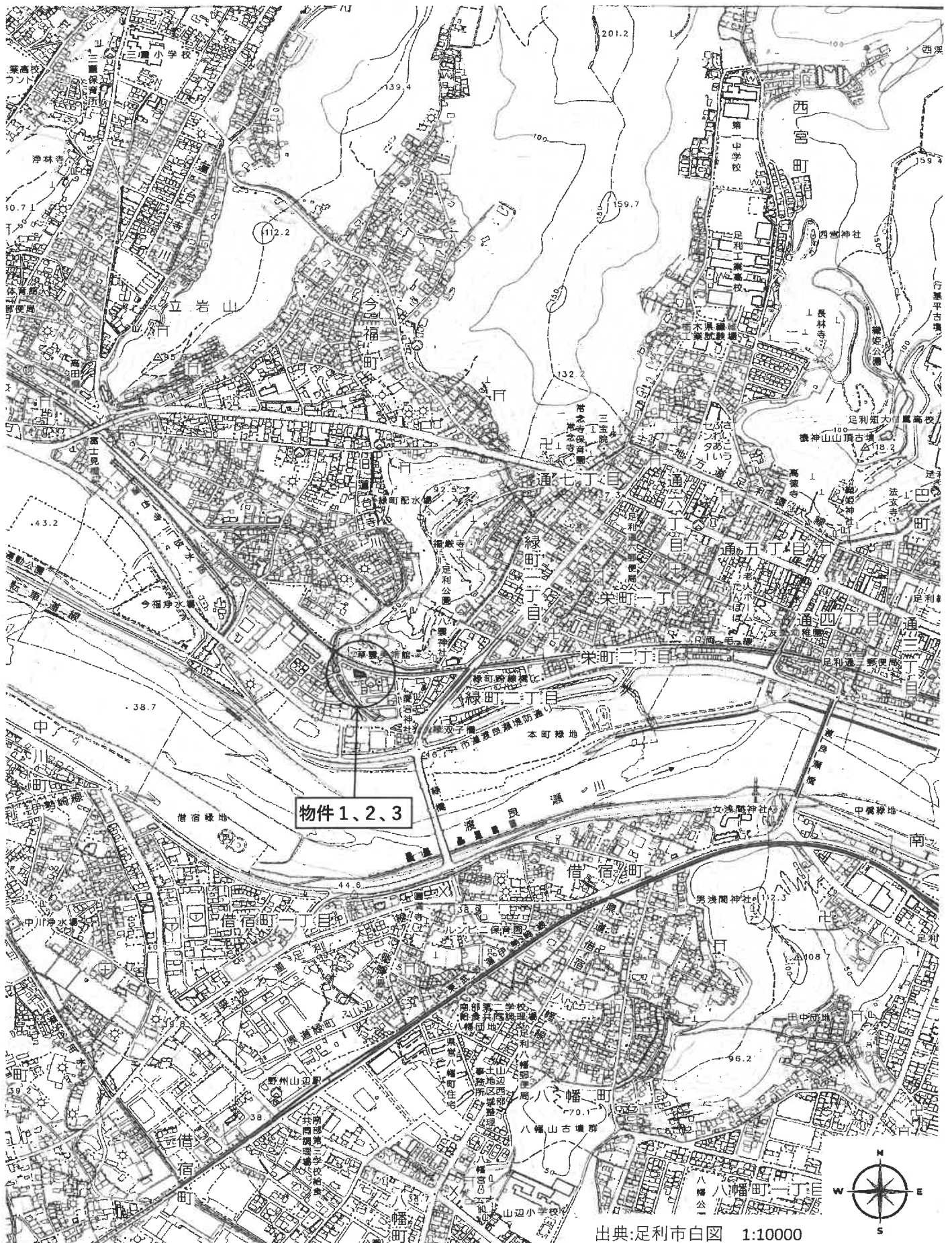
地域の概要：小中規模の一般住宅に貸家等が混在する住宅地域

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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

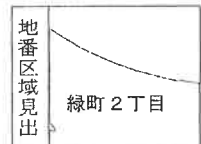
以 上

位置図



出典:足利市白図 1:10000

公 図 写



請 求 部 分	所 在	足利市緑町二丁目				地 番	16番11			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成15年9月8日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項			

これは地図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7年2月17日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M51217

登記官

(1/1)

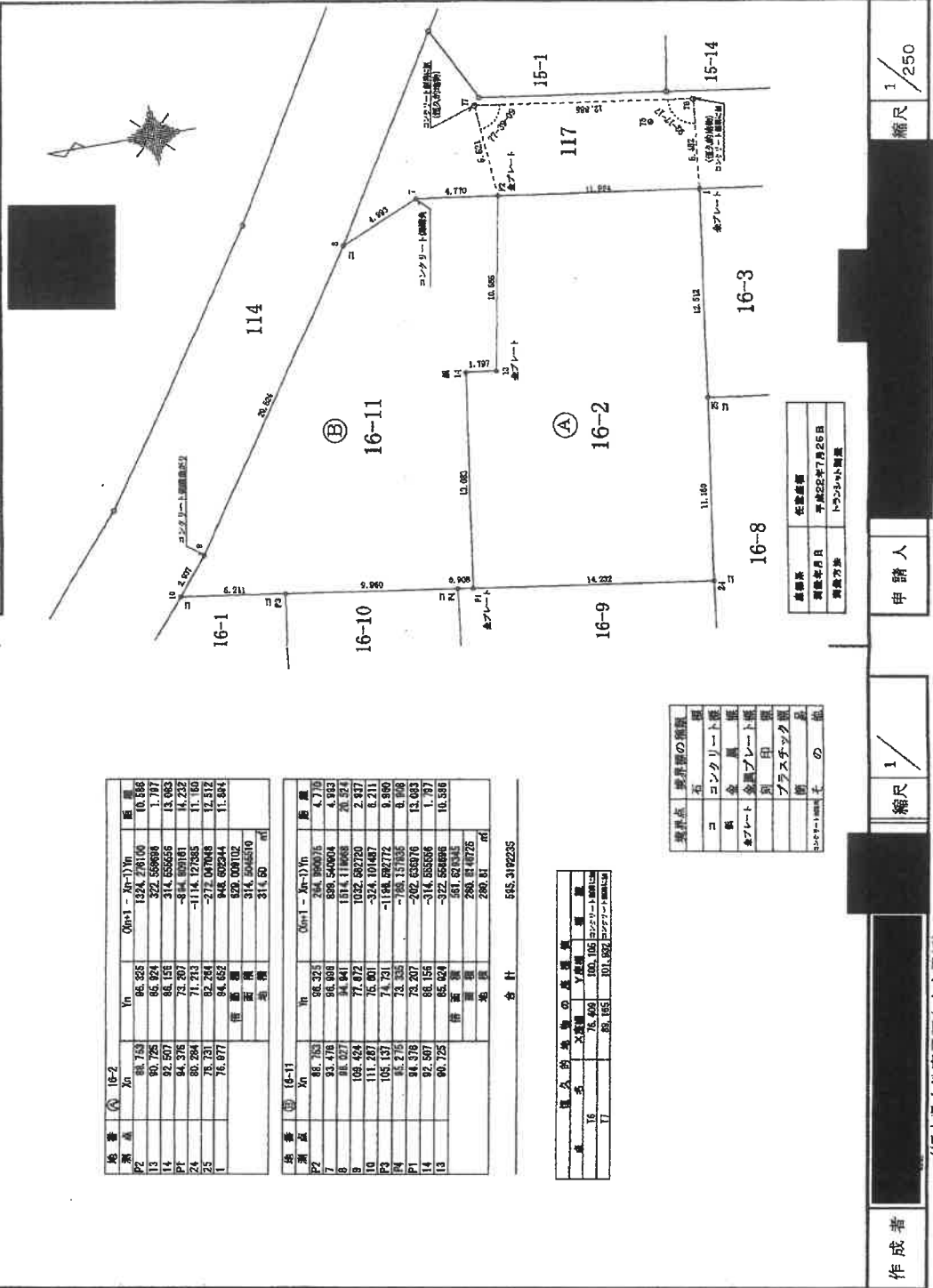
A3を縮小

地積測量図写

土地積測 圖圖

16-2, 16-11

足利市緑町二丁目



登記年月日：平成22年8月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方務局足利支局管轄)
令和7年5月15日 宇都宮地方務局

令和7年5月15日

宇都宮地方方法務局

產品(重)

作者

尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：13-1

建物図面・各階平面図写

物件 2

登記年月日：平成11年3月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（全部宮地方務局足利支局管轄）
令和7年2月17日 東京法務局 提出場所

0201352 各階平面図		建物図面	
家屋番号 6-2-1 3760-1	建物の所在 足利市緑町二丁目 (原簿地 原簿)	1/6 番地 2	
		S④/1年3月25日 登記	
		申請人	縮尺 1/500
作製者	縮尺 1/500	(栃木県土地家屋調査士会 用紙)	

(1/2)

地図整理番号：M51218

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

物件 2

登記年月日：平成11年3月25日

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。
(全部置地方事務所足利支庁管轄)
令和7年2月17日 東京法務局港出張所

0201353 各階平面図		建物図面		各階平面図	
家屋番号	376616-2-1	建物図面	各階平面図	1/6番地2	
建物の所在	足利市緑町二丁目 (仮称地 足利市緑町二丁目)	申請人		縮尺	1/250
作製者		縮尺	1/250	登記	

2 階

床面積 73.39 ㎡

7.20 X 1.80	= 12.9600
7.20 X 1.80	= 12.9600
6.30 X 0.90	= 5.6700
5.85 X 0.90	= 5.2650
6.75 X 0.35	= 2.3625
7.20 X 1.45	= 10.4400
6.30 X 0.90	= 5.6700
5.85 X 0.90	= 5.2650
6.75 X 0.35	= 2.3625
7.20 X 1.45	= 10.4400
合計	73.3950

1 階

床面積 73.39 ㎡

7.20 X 1.80	= 12.9600
7.20 X 1.80	= 12.9600
6.30 X 0.90	= 5.6700
5.85 X 0.90	= 5.2650
6.75 X 0.35	= 2.3625
7.20 X 1.45	= 10.4400
6.30 X 0.90	= 5.6700
5.85 X 0.90	= 5.2650
6.75 X 0.35	= 2.3625
7.20 X 1.45	= 10.4400
合計	73.3950

登記年月日：平成11年3月25日

(栃木県土地家屋調査士会館)

地図整理番号：M51218

(2/2)

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

物件 3

登記年月日：平成11年3月25日

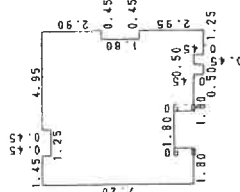
0201354 各階平面図

建物図面

家屋番号 3760-1-2

建物の所在 足利市緑町二丁目

16番地2

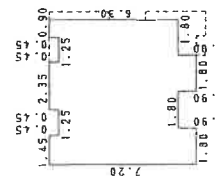


求積表

0.45 X 1.45	= 0.6525
0.45 X 4.95	= 2.2275
2.45 X 7.55	= 18.7425
1.80 X 7.20	= 12.9600
1.60 X 7.55	= 12.2400
0.90 X 4.05	= 3.6450
0.90 X 1.80	= 1.6200
0.45 X 1.25	= 0.5625
0.45 X 0.50	= 0.2250
合計	52.8750

床面積 52.87 ㎡

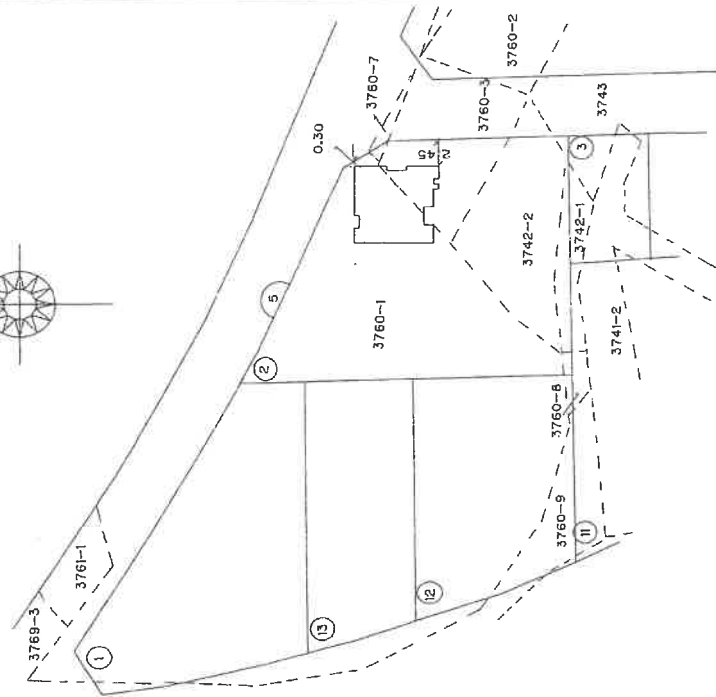
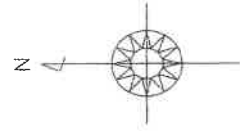
2階



求積表

0.45 X 1.45	= 0.6525
0.45 X 2.35	= 1.0575
0.45 X 0.90	= 0.4050
5.85 X 7.20	= 42.1200
0.90 X 1.80	= 1.6200
0.90 X 1.80	= 1.6200
合計	47.4750

床面積 47.47 ㎡



平成11年3月25日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

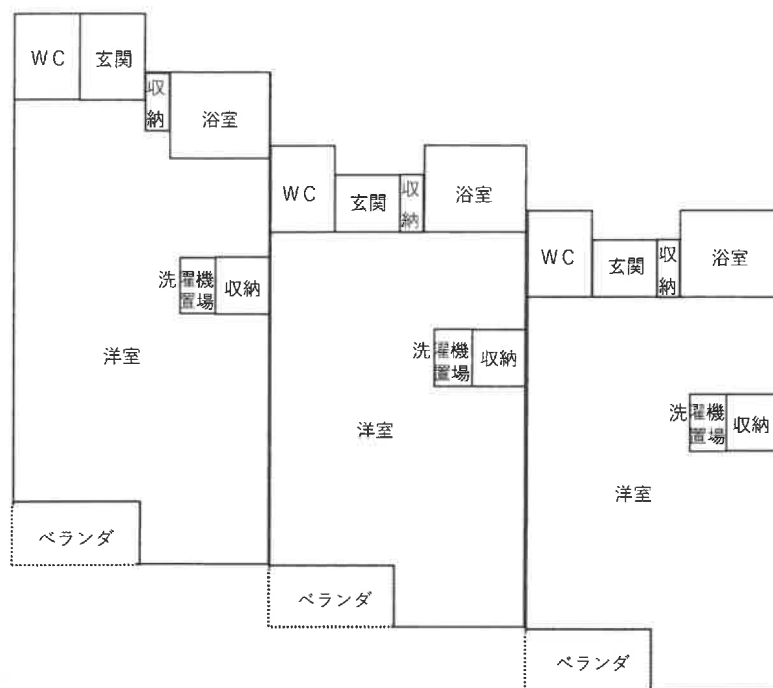
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品紙)

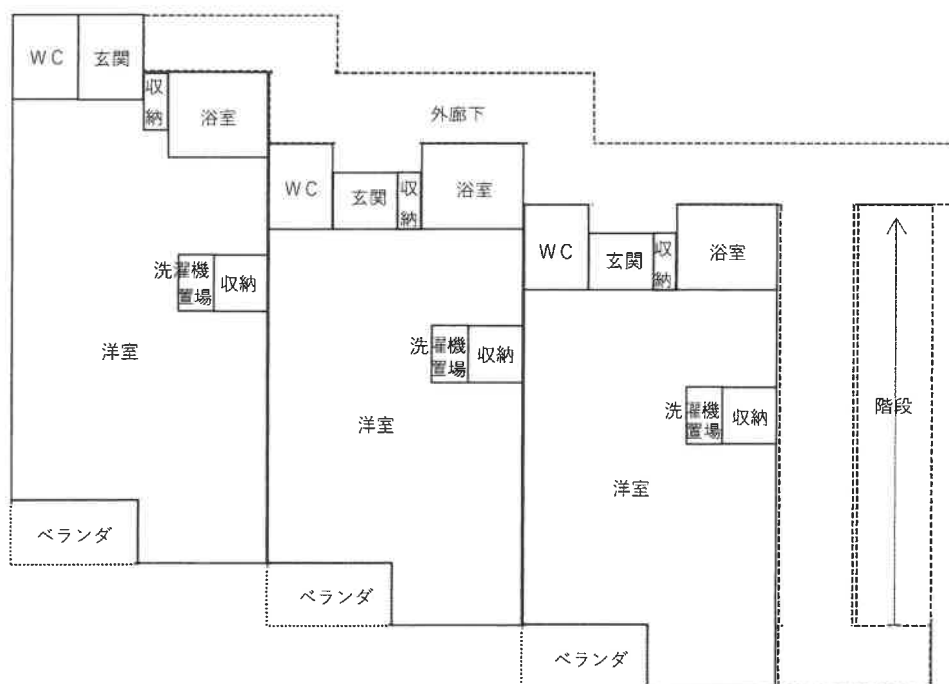
建物間取図

物件 2

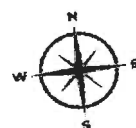
1 階



2 階



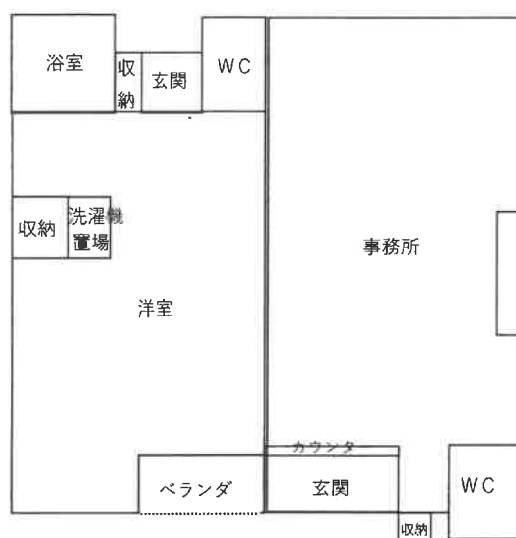
* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



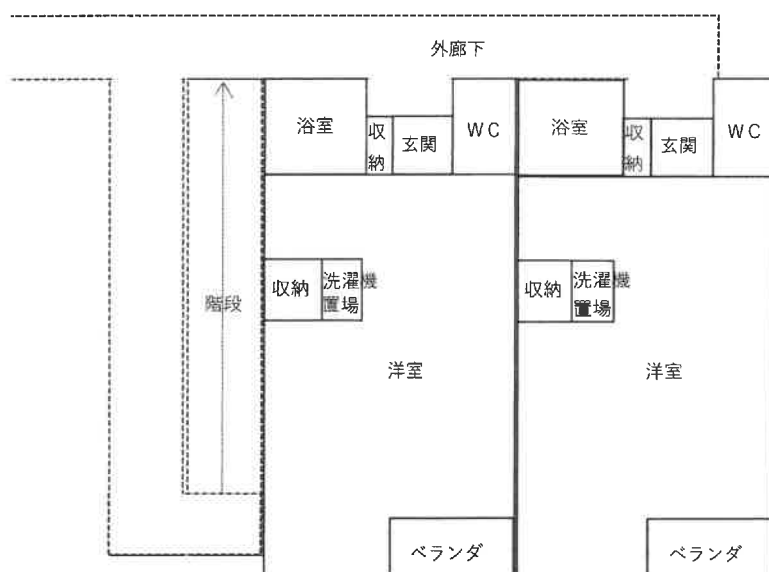
建物間取図

物件 3

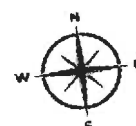
1 階



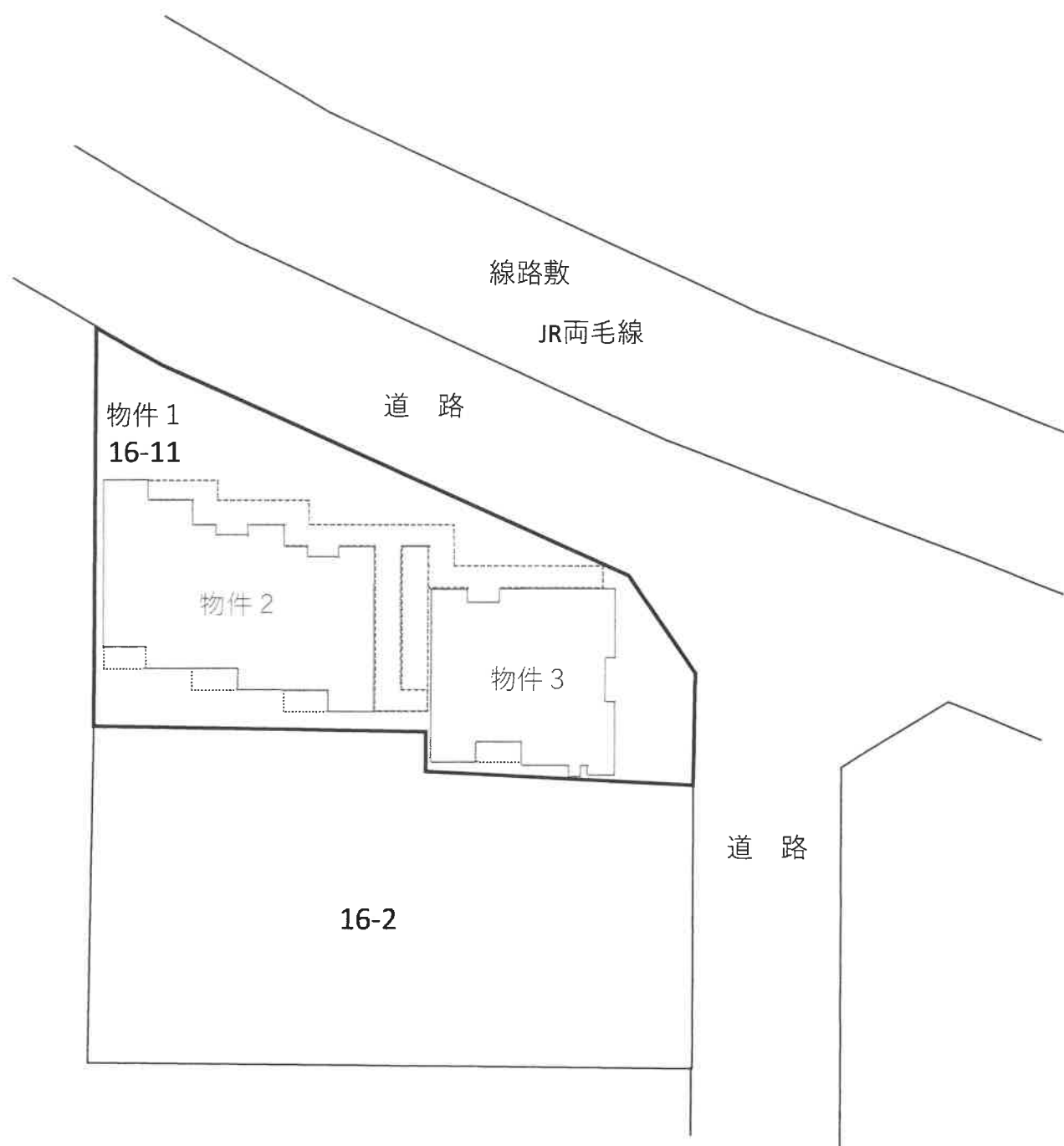
2 階



* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



土地建物位置関係図



* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。

