

宇都宮地方裁判所足利支部の売却スケジュールでは、

令和2年7月3日入札開始分から制度が変わります

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年7月3日入札開始分から入札時に

下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

※「陳述書」の書式は、令和2年4月より執行官室で配布予定です。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

宇都宮地方裁判所足利支部執行官室

☎0284-41-6457

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月30日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月25日から 令和 8年 3月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月11日 午前11時00分 宇都宮地方裁判所足利支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 3月24日 午前11時00分 宇都宮地方裁判所足利支部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月12日 午前10時00分から 令和 8年 3月16日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行又は損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月30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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,600,000 10,080,000		2,520,000	131,023	28,076

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足利市八幡町字宮脇600番地24, 600番地30,
600番地31(仮換地 足利市八幡町63街区1号)

建物の名称 サンクレイドル足利ソプラディア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町600番24の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 97.12平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足利市八幡町字宮脇600番24

地 目 宅地

地 積 2905.03平方メートル

(敷地権の目的である土地の仮換地指定地)

所 在 足利佐野都市計画事業
山辺西部第一土地区画整理事業区域内

街区番号 63街区

画地番号 1画地

地 積 2460平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 465108分の10070

物 件 明 細 書

令和 7年12月16日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 松 井 雅 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

土地区画整理で清算金を徴収される可能性がある。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 足利市八幡町字宮脇 600 番地 24, 600 番地 30,
600 番地 31 (仮換地 足利市八幡町 63 街区 1 号)

建物の名称 サンクレイドル足利ソプラディア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町 600 番 24 の 505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 97.12 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足利市八幡町字宮脇 600 番 24

地 目 宅地

地 積 2905.03 平方メートル

(敷地権の目的である土地の仮換地指定地)

所 在 足利佐野都市計画事業
山辺西部第一土地区画整理事業区域内

街区番号 63 街区

画地番号 1 画地

地 積 2460 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 465108分の10070

令和7年(ケ)第23号
令和7年7月9日受理
令和7年9月5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 森 公彦

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 足利市八幡町字宮脇600番地24, 600番地30,
600番地31(仮換地 足利市八幡町63街区1号)

建物の名称 サンクレイドル足利ソプラディア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町600番24の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 97.12平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足利市八幡町字宮脇600番24

地 目 宅地

地 積 2905.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 465108分の10070

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市八幡町600番地24 サンクレイドル足利ソプラディア505		
建物	物件1		
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 月額 12,790円 修繕積立金 月額 32,140円 駐車場 月額 3,300円 駐輪場 月額 500円 バイク置場 月額 1,000円	令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年11月分～令和7年7月分 計 1,032,510円 これに年15%の延滞金が付加される ☐ 不明	
管理費等照会先	伏見管理サービス株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 [保管開始日 令和 年 月 日]		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 管理費等については、とびとびで支払っているものの、滞納分は1年半分位で100万円位はあると思います。 2 現在は一人で暮らしており、近々ここを引越す予定です。
■足利市役所市街地整備課 担当者	1 本件建物の所在に記載の仮換地（足利市八幡町63街区1号）に関して、山辺西部第一土地区画整理事業は、登記簿上の処理が終えていないだけで、事業（工事）は完了しています。今年の2月に竣工式を行いました。 2 換地に伴う清算金が発生するか、もしくは徴収されるかについては、これから処理を行う予定です。

(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 現況及び前記利害関係人の陳述により本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件占有部分(5階505)は、所有者が一人で居住し、居宅として使用している。ガスについては、プロパンガスを利用している。
- 3 市の担当者によれば、仮換地(足利市八幡町63街区1号)に関して、山辺西部第一土地区画整理事業は完了しているものの、換地に伴う清算金については、これから決定する方針とのことである。
- 4 本件敷地上に、機械式駐車場、駐輪場、ゴミ集積所及びLPGタンクが存在する。
- 5 本件敷地の北西側に幅員約17メートルの市道(八幡町87号線)が、北東側に幅員約9メートルの市道(八幡町86号線)がそれぞれ接面しており、いずれも建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月18日(金) 11:50-0:00	物件所在地	所有者不在により、催告書を投函
R7年7月18日(金) 0:30-0:50	足利市役所	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R7年7月24日(木)	当庁	所有者と電話(現況調査日について調整)
R7年7月31日(木) 13:20-13:55	物件所在地	所有者に面談調査 屋内写真撮影 評価人同行
R7年9月1日(月) 13:50-14:00	足利市役所	仮換地(土地区画整理事業)に伴う清算金調査

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

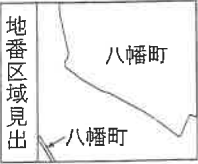
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 600-6

公図写し



(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	所在	足利市八幡町字宮脇				地番	600番24			
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	昭和7年12月20日			備付年月日(原図)	昭和52年10月1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。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和7年5月12日

東京法務局中野出張所

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

地積測量図 1/4

地番	600-23, 600-24 ~ -43
土地の所在	足利市八幡町字宮脇

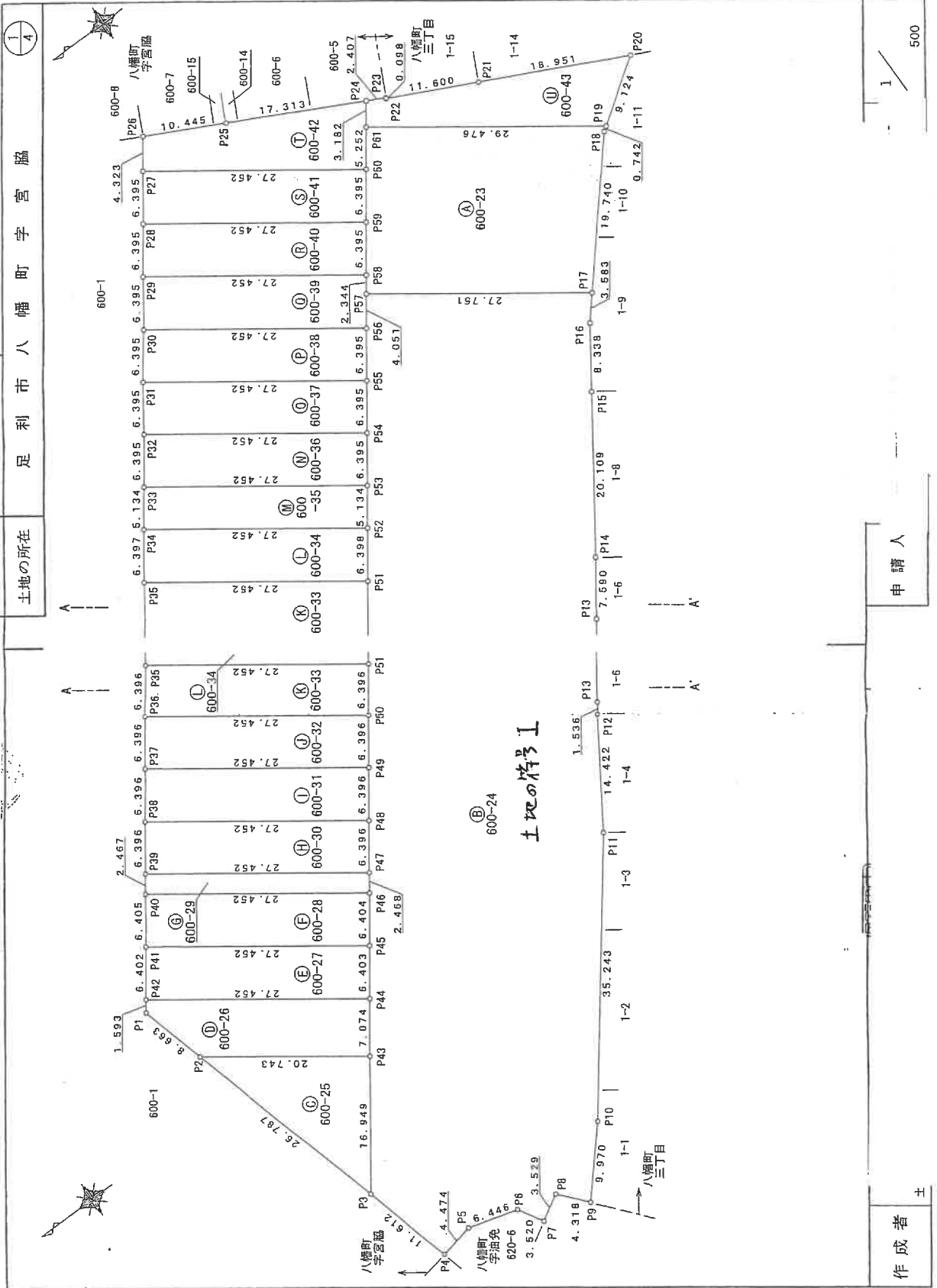
0017358

登記年月日：平成19年4月5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。
令和7年5月20日 宇都宮地方裁判所足利支部

登記簿

(7 枚目)



作成者 土

申請人

登記年月日：平成19年4月5日

0017359

地番
600-23、
600-24 ~ -43

地積測量図 2/4

土地の所在
足利市八幡町字宮脇

2/4

座標求積表

地番	① 600-25			
	測点名	X座標	Y座標	Y (X n+1-X n-1)
P3		35780.490	-35693.192	602663.928444
	P43	35780.702	-35679.367	7.141
P2		35791.634	-35667.374	9.791
				-348240.158834
			倍面積	351.579770
			面積	175.78885
			地積	175.78 m ²

地番	② 600-26			
	測点名	X座標	Y座標	Y (X n+1-X n-1)
P43		35780.702	-35679.367	-21.018
	P44	35776.616	-35673.583	18.322
P42		35798.024	-35651.725	23.320
	P1	35799.944	-35658.025	-1.390
P2		35787.634	-35667.374	-19.242
				684387.410508
			倍面積	351.584158
			面積	175.792080
			地積	175.79 m ²

地番	③ 600-27			
	測点名	X座標	Y座標	Y (X n+1-X n-1)
P44		35776.616	-35673.583	-26.107
	P45	35772.817	-35668.367	18.710
P41		35795.326	-35652.499	26.107
	P42	35798.024	-35651.725	-18.710
			倍面積	351.512268
			面積	175.7576340
			地積	175.75 m ²

地番	④ 600-28			
	測点名	X座標	Y座標	Y (X n+1-X n-1)
P45		35776.917	-35668.367	-26.109
	P46	35768.218	-35663.129	18.709
P40		35791.626	-35647.271	26.108
	P41	35795.326	-35652.499	-18.709
			倍面積	351.836918
			面積	175.8183090
			地積	175.81 m ²

地番	⑤ 600-29			
	測点名	X座標	Y座標	Y (X n+1-X n-1)
P46		35768.218	-35663.129	-23.834
	P47	35767.792	-35661.115	20.983
P39		35790.201	-35645.267	23.834
	P40	35791.626	-35647.271	-20.983
			倍面積	135.472556
			面積	67.738280
			地積	67.73 m ²

地番	⑥ 600-23			
	測点名	X座標	Y座標	Y (X n+1-X n-1)
P17		35710.276	-35622.881	-35.231
	P18	35697.698	-35612.667	-13.184
P19		35697.092	-35612.298	23.465
	P61	35731.153	-35485.211	27.095
P60		35734.187	-35489.498	6.728
	P59	35727.881	-35504.718	7.168
P58		35731.575	-35509.939	5.048
	P57	35732.829	-35511.851	-21.299
			倍面積	1162.761201
			面積	581.388005
			地積	581.38 m ²

地番	⑦ 600-24			
	測点名	X座標	Y座標	Y (X n+1-X n-1)
P48		35787.397	-35604.384	-7.489
	P5	35783.024	-35603.438	-10.576
P6		35776.821	-35605.193	-8.048
	P7	35774.975	-35608.190	-4.895
P8		35771.926	-35606.413	-5.804
	P9	35769.571	-35608.653	-9.331
P10		35762.585	-35602.072	-27.585
	P11	35741.546	-35573.805	-28.894
P12		35732.701	-35561.703	-8.701
	P13	35732.845	-35560.428	-5.102
P14		35728.519	-35554.192	-15.591
	P15	35717.254	-35537.534	-15.900
P16		35712.559	-35530.643	-6.978
	P17	35710.276	-35527.881	20.370
P57		35732.929	-35511.851	24.593
	P56	35735.269	-35515.158	6.034
P55		35738.963	-35520.378	7.388
	P54	35742.657	-35525.598	7.389
P53		35744.352	-35530.818	6.960
	P52	35749.317	-35535.009	6.661
P51		35753.013	-35540.281	7.391
	P50	35756.708	-35545.452	7.390
P49		35760.403	-35550.673	7.388
	P48	35764.097	-35555.894	7.380
P47		35767.792	-35561.115	5.121
	P46	35769.218	-35563.129	5.125
P45		35772.817	-35568.367	7.388
	P44	35776.616	-35573.583	7.765
P43		35780.702	-35579.367	13.877
	P3	35780.493	-35583.192	6.695
			倍面積	5765.565547
			面積	2878.284735
			地積	2878.28 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月20日 宇都宮地方事務所品利支局 登記官

0017360

地積測量図

600-23, 600-24 ~ -43

地番

足利市八幡町字宮脇

土地の所在

3
4

地番	⑩ 600-35				
測点名	X座標	Y座標	X (n+1)-X n-1	Y (X n+1)-X n-1	
P52	35749.317	-35535.009	-26.374	90185.318566	
P53	35746.352	-35530.818	19.443	-60025.694374	
P54	35768.760	-35514.960	26.374	-30155.595400	
P54	35771.725	-35519.151	-19.443	600591.825833	
			陸面積	281.081845	
			面積	140.540325	
			地積	140.94	m ²

地番	⑪ 600-36				
測点名	X座標	Y座標	X (n+1)-X n-1	Y (X n+1)-X n-1	
P53	35746.352	-35530.818	-26.103	927400.842254	
P54	35742.657	-35525.598	18.714	-664826.040972	
P54	35765.066	-35508.740	26.103	-926910.743220	
P53	35768.760	-35514.960	-18.714	864626.561440	
			陸面積	351.118502	
			面積	175.5597510	
			地積	175.55	m ²

地番	⑫ 600-37				
測点名	X座標	Y座標	X (n+1)-X n-1	Y (X n+1)-X n-1	
P54	35746.352	-35525.598	-26.103	927334.684594	
P55	35738.963	-35530.378	18.715	-654753.674270	
P56	35755.268	-35515.156	26.103	-928538.227900	
P56	35757.678	-35499.300	-18.715	664664.764100	
P52	35765.066	-35508.740		351.108864	
			陸面積	175.5544320	
			面積	175.55	m ²

地番	⑬ 600-38				
測点名	X座標	Y座標	X (n+1)-X n-1	Y (X n+1)-X n-1	
P55	35738.963	-35530.378	-26.103	927188.428934	
P56	35755.268	-35515.156	18.715	-664665.181970	
P56	35757.678	-35499.300	26.103	-928538.227900	
P56	35761.372	-35504.520	-18.715	664667.091600	
			陸面積	351.108864	
			面積	175.5544320	
			地積	175.55	m ²

地番	⑭ 600-39				
測点名	X座標	Y座標	X (n+1)-X n-1	Y (X n+1)-X n-1	
P56	35735.269	-35515.156	-24.749	975864.645342	
P57	35732.929	-35511.851	-3.694	131180.777564	
P58	35731.575	-35508.938	21.055	-747661.744590	
P59	35753.984	-35494.080	26.103	-926501.970240	
P59	35757.678	-35493.300	-18.715	664669.995500	
			陸面積	351.107606	
			面積	175.5530000	
			地積	175.55	m ²

地番	⑮ 600-40				
測点名	X座標	Y座標	X (n+1)-X n-1	Y (X n+1)-X n-1	
P47	35767.792	-35581.115	-26.104	926287.345860	
P48	35764.003	-35556.884	18.714	-665393.500316	
P48	35786.505	-35540.036	26.104	-927737.098744	
P39	35790.201	-35545.257	-18.714	665183.828498	
			陸面積	351.185396	
			面積	175.5928930	
			地積	175.59	m ²

地番	⑯ 600-41				
測点名	X座標	Y座標	X (n+1)-X n-1	Y (X n+1)-X n-1	
P48	35764.003	-35556.884	-26.103	928115.501082	
P49	35760.403	-35550.873	18.714	-665295.294522	
P37	35782.811	-35524.815	26.103	-927565.275945	
P38	35786.505	-35540.036	-18.714	665096.237764	
			陸面積	351.164319	
			面積	175.6021905	
			地積	175.58	m ²

地番	⑰ 600-42				
測点名	X座標	Y座標	X (n+1)-X n-1	Y (X n+1)-X n-1	
P49	35760.403	-35550.873	-26.103	927779.217319	
P50	35766.708	-35545.452	18.713	-665162.042776	
P56	35779.116	-35529.594	26.103	-927428.992182	
P37	35782.811	-35534.815	-18.713	664862.930905	
			陸面積	351.174955	
			面積	175.5877180	
			地積	175.58	m ²

地番	⑱ 600-43				
測点名	X座標	Y座標	X (n+1)-X n-1	Y (X n+1)-X n-1	
P50	35766.708	-35545.452	-26.103	927842.832556	
P51	35751.013	-35540.231	18.713	-665064.742703	
P56	35775.421	-35524.373	26.103	-927292.708419	
P38	35778.116	-35525.584	-18.713	664865.295622	
			陸面積	351.174955	
			面積	175.5877180	
			地積	175.58	m ²

地番	⑲ 600-44				
測点名	X座標	Y座標	X (n+1)-X n-1	Y (X n+1)-X n-1	
P51	35751.013	-35540.231	-26.104	927742.180254	
P52	35748.317	-35535.009	18.713	-664966.623417	
P54	35771.726	-35519.151	26.104	-927191.917704	
P55	35776.421	-35524.373	-18.713	664787.591948	
			陸面積	351.240852	
			面積	175.6204600	
			地積	175.62	m ²

縮尺 1/

申請人

作成者

地積測量図

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月20日 宇都宮地方法律事務所 宇都宮支局

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。
令和7年5月20日 宇都宮地方裁判所支部

登記簿

(10枚目)

0017361

地番
600-23,
600-24 ~ -43

土地の所在

足利市八幡町宇宮脇

地積測量図 4/4

4/4

地番	⑧ 600-40	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
測点名					
P59		35721.575	-35509.998	-26.103	926015.911614
P58		35722.881	-35504.718	18.714	-684435.229652
P28		35750.289	-35488.860	26.103	-926366.712580
P29		35751.984	-35484.080	-18.714	884286.213120
				総面積	351.10502
				面積	175.551610
				地積	175.55 m ²

地番	⑨ 600-41	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
測点名					
P59		35721.681	-35504.718	-26.102	926144.149236
P60		35724.107	-35499.490	18.714	-684437.695572
P27		35746.595	-35483.640	26.102	-926193.971280
P28		35750.289	-35488.860	-18.714	884138.526040
				総面積	351.088424
				面積	175.5492120
				地積	175.54 m ²

地番	⑩ 600-42	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
測点名					
P60		35724.107	-35499.488	-26.442	903178.228116
P61		35721.153	-35495.211	-4.872	172932.667982
P24		35719.315	-35492.614	13.605	-402077.013470
P25		35734.768	-35484.787	24.783	-879419.478221
P26		35744.888	-35480.111	11.837	-419978.079507
P27		35746.595	-35483.640	-19.911	706814.786040
				総面積	351.088550
				面積	175.5442350
				地積	175.54 m ²

地番	⑪ 600-43	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
測点名					
P19		35697.092	-35512.238	-31.306	1118846.570028
P20		35689.647	-35506.963	9.675	-343528.667025
P21		35706.787	-35498.837	27.565	-978825.441905
P22		35717.212	-35493.790	10.401	-348790.999790
P23		35717.168	-35493.702	2.103	-74643.255306
P24		35719.315	-35482.614	3.905	-141438.085298
P61		35711.153	-35485.211	-22.223	788810.074653
				総面積	351.103855
				面積	175.5518325
				地積	175.55 m ²

合計 6653.891516m²

「本土地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（現況測量図）に基づいて作成されたものであることを確認した。」

平成19年3月28日
足利佐野都市計画事業
山辺西部第一土地区画整理事業
施行者 足利市
代表者 足利市長

作成者

申請人

縮尺 1/

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し

所在地

八幡町 宇宮脇

縮尺

1/500

基準日

令和7年1月

現在

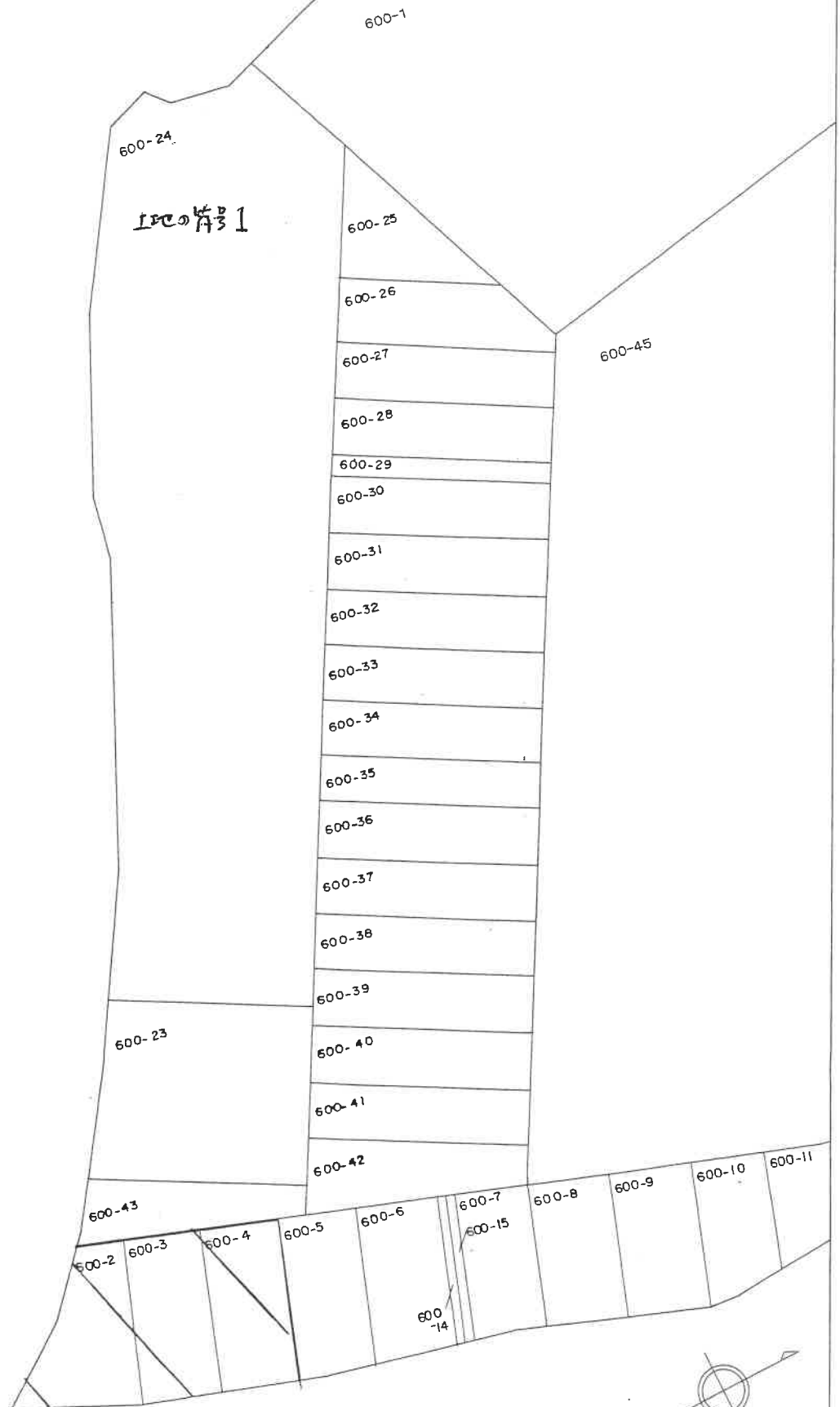
発行日

令和7年7月18日

この地図は、固定資産

課税資料の写であることに相違ありません。

足利市長



0221345

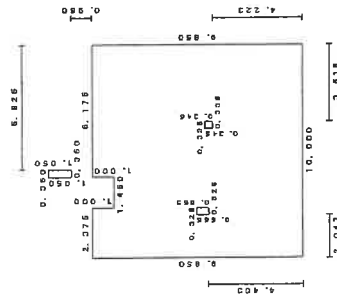
各階平面図

家屋番号 八幡町600番24の505

建物図面

建築物の所在
足利市八幡町字宮脇600番地24・同番地30・同番地31
(仮換地 足利市八幡町63街区1号)

物件1専有部分



求積表

0.360 x 1.050	=	0.378000
6.175 x 1.000	=	6.175000
2.375 x 1.000	=	2.375000
10.000 x 8.850	=	88.500000
0.325 x 0.565	=	-0.183525
0.335 x 0.345	=	-0.115575
合計		97.128000
床面積		97.12 m ²

建築物の存する部分 5階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

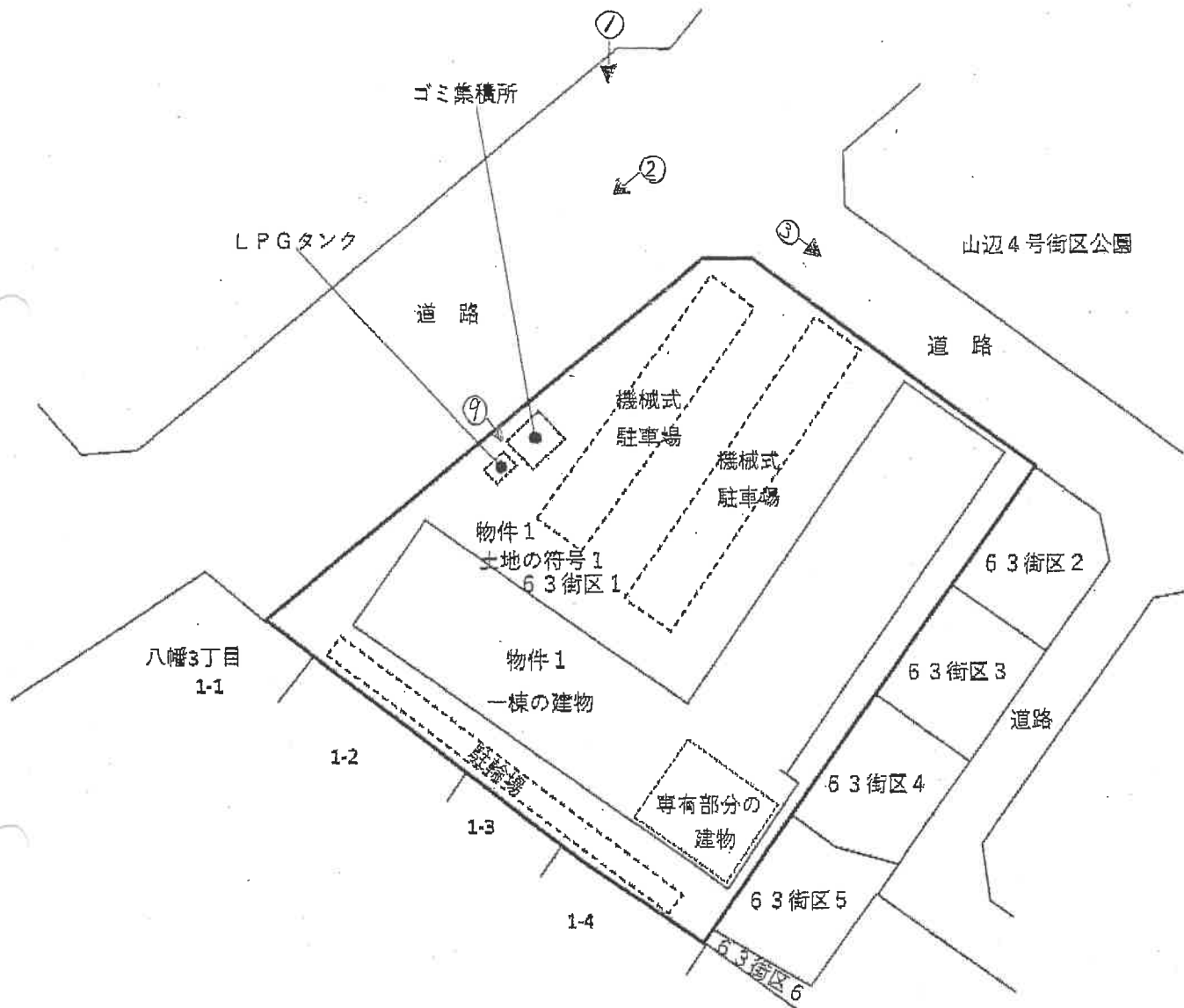
各階平面図・建物図面写し

平成19年10月10日登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図

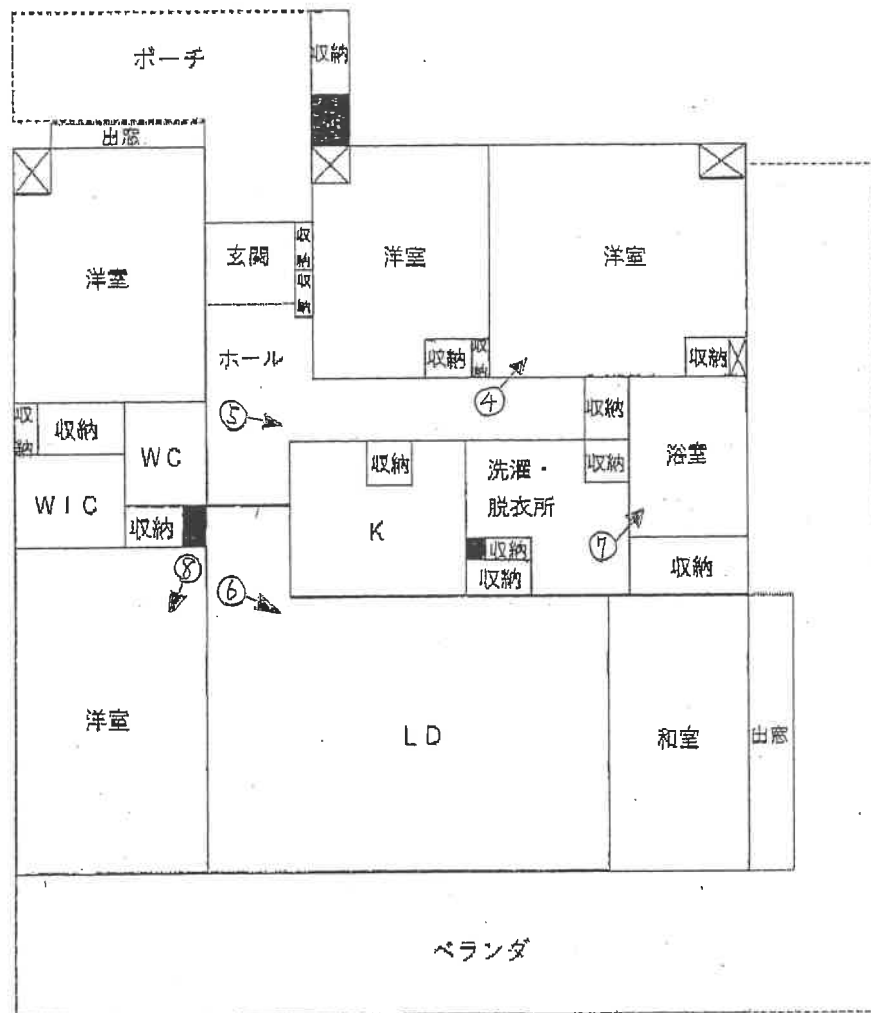
←○ 写真撮影位置・方向



* 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

←○写真撮影位置・方向



* 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。



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



令和 7年（ケ）第 23号
令和 7年 6月24日 受 命
令和 7年 7月31日 現地調査
令和 7年 9月28日 評 価
令和 7年 9月29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

番号	評 価 額
物件1	金 12,600,000円

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	(一棟の建物の表示)			
	所 在	足利市八幡町字宮脇 6 0 0 番地 2 4、6 0 0 番地 3 0、6 0 0 番地 3 1 (仮換地 足利市八幡町 6 3 街区 1 号)		
	建 物 の 名 称	サンクレイドル足利ソプラディア		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
	床 面 積	1階		168.96㎡
		2階		676.33㎡
		3階		676.40㎡
		4階		676.40㎡
		5階		676.40㎡
		6階		676.40㎡
		7階		676.40㎡
		8階		676.40㎡
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	八幡町 6 0 0 番 2 4 の 5 0 5		
	建 物 の 名 称	5 0 5		
	種 類	居宅		
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
	床 面 積	5階97.12㎡		
	(敷地権の目的である土地の表示)			
	土 地 の 符 号	1		
所在及び地番	足利市八幡町字宮脇 6 0 0 番 2 4			
地 目	宅地			
地 積	2,905.03㎡			
(敷地権の表示)				
土 地 の 符 号	1			
敷地権の種類	所有権			
敷地権の割合	10070.00/465108.00			
特記事項				
物件 1 土地の符号 1 は足利佐野都市計画事業山辺西部第一土地区画整理事業により 6 3 街区 1 画地、地積約 2, 4 6 0 ㎡の仮換地指定を受けている。当該仮換地に基				

特記事項

づき評価を行った。（従前の土地の所在及び地積等は度外視している。）

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	東武鉄道伊勢崎線「野州山辺」駅 南東方 直線距離 約250m	
付 近 の 状 況	物件は足利市中心部より、やや南西方の区画整理中の住宅地域に存する。物件は大型商業施設に隣接し、小中学校からも近い。物件の近隣地域は生活の利便性に優れた住宅地域となっている。	
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 その他の規制	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% 山辺西部第一土地区画整理事業
画 地 条 件	(仮換地63街区1画地) 地積 : 約2,460㎡ 間口 : 約55.0m 奥行 : 約44.0m 形状 : 台形 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	北西 約17.0m 舗装 市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北東 約9.0m 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	(仮換地63街区1画地) 一棟の建物の敷地及び駐車場として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	(仮換地63街区1画地) 上 水 道: あり 都市ガス: 前面道路に本管あり (LPGの集中供給方式) 下 水 道: あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壌汚染の可能性については下記の調査を行った。 本件土地の地歴(過去30年程度)を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。また、有害物質使用特定施設の届け出はなかった。	

特 記 事 項	物件 1 土地の符号 1 は足利佐野都市計画事業山辺西部第一土地区画整理事業により 6 3 街区 1 画地、地積約 2 4 6 0 m²の仮換地指定を受けている。当該仮換地に基づき評価を行った。尚、換地に伴う清算金は未定。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクレイドル足利ソプラディア		
建物の用途	共同住宅（総戸数 63戸）		
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19年 9月28日新築 18年 22年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 陸屋根 タイル、スタッコ吹付	
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内		
建物の品等	使用資材 施工 設計の良否	やや優る 普通 普通	
管理の形態等	管理組合 有（サンクレイドル足利ソプラディア管理組合） 管理方式 委託 管理会社 伏見管理サービス株式会社 管理形態 管理員 有 管理人室 有		
管理の状況	普通		
特記事項	無し		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5階部分
床 面 積	97.12㎡ 計 97.12㎡
間 取 り	5 L D K
仕 様	内 壁 合成樹脂壁紙他 天 井 合成樹脂壁紙他 床 合板、畳他
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 12,790円 修繕金積立金 月額 32,140円 駐 車 場 月額 3,300円 駐 輪 場 月額 500円 (自転車) 駐 輪 場 月額 1,000円 (バイク) 滞 納 額 有 (1,160,057円) 令和 7年7月31日時点
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居住し占有している。
特 記 事 項	1. 洗面台の蛇口から水漏れがある。 2. 内壁に傷みが見られる。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

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、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
400,000	97.12	0.44	17,093,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数40.0年、経済的残存耐用年数22.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数22.0年／経済的全耐用年数40.0年)}×(1－観察減価20%)≒0.44

(2) 敷地権価格

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
42,000	0.92	2,460	1.00	10070/465108	2,058,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 足利(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/103 = 42,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：3%補正

イ 個別格差：規模▲10 角地＋2

ウ 地積：仮換地の地積。

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
17,093,000	2,058,000	1.01	19,342,510

階層別格差 0.99

位置別格差 1.02

$0.99 \times 1.02 = 1.01$

2 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。総収益は周辺における賃料相場を参考に査定し、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) $ア \times イ \div ウ \times エ$
1,900,000	1.00	8.0%	1.00	23,750,000

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ
① 積算価格	19,342,510	0	19,342,510
② 収益価格	—	—	23,750,000
③ 調整後の価格			20,224,000

※①積算価格と②収益価格を0.8 : 0.2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	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
20,224,000	1.00	0.70	0.89	1.00	12,600,000
一括価格(合計)					12,600,000

イ 市場性修正：本件の場合必要なし。

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 足利(県)-1

所 在：足利市借宿町字源氏屋敷 5 5 1 番 5
(足利市山辺西部第一 3 4 街区 1 6)

地 目：宅地

価 格：43,300円／ m^2

位 置：東武伊勢崎線「野州山辺」駅 北西方 約350m (道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：279 m^2

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北西6m市道

用途指定等：市街化区域 工業地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：戸建住宅、アパート等が見られる区画整理中の住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し(従前の土地)
- 3 仮換地明細図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

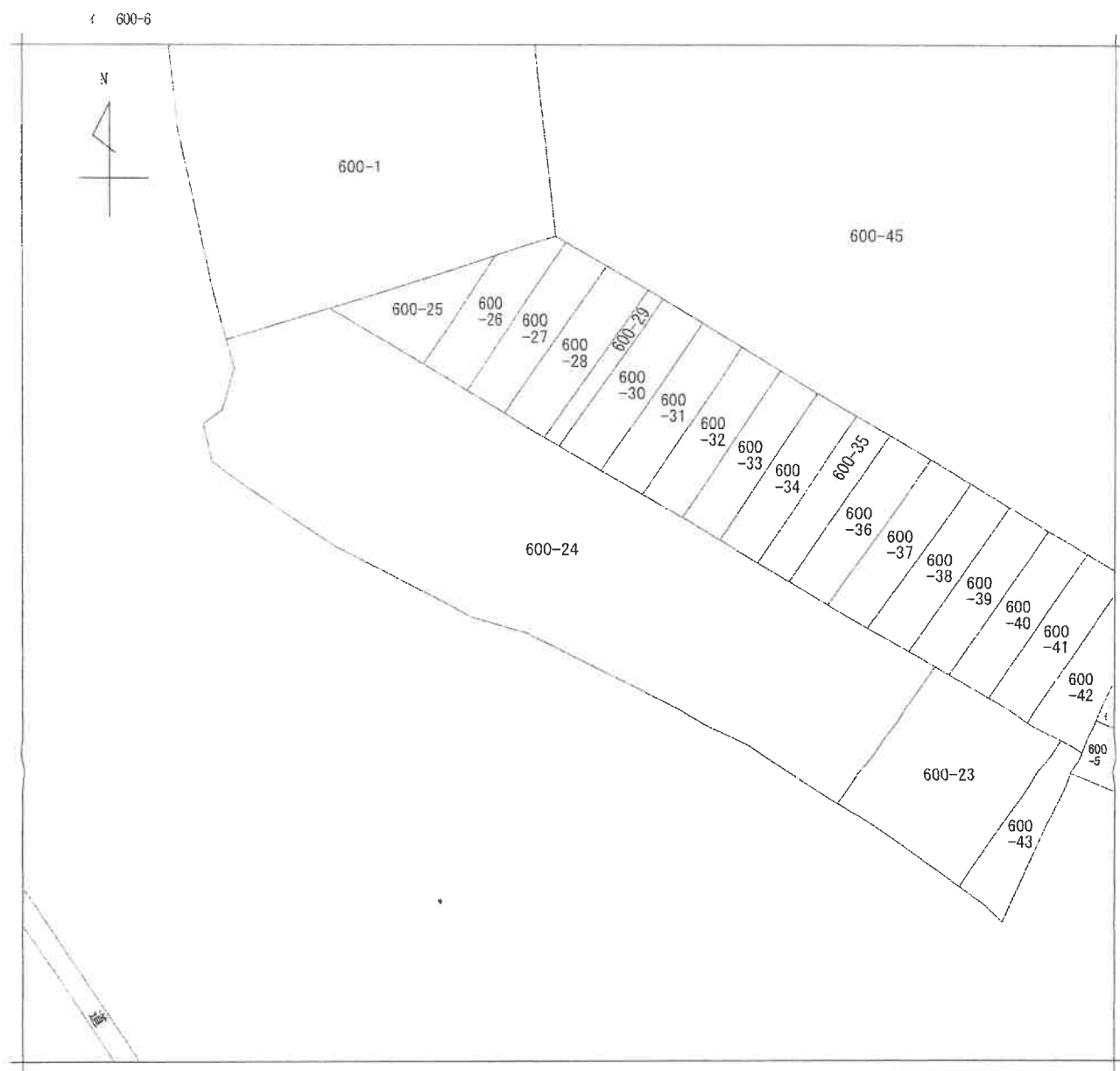
以 上

位置図

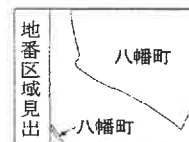


出典:足利市白図 1:10000

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	足利市八幡町字宮脇				地 番	600番24			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和7年12月20日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和52年10月1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。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和7年5月12日

東京法務局中野出張所

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

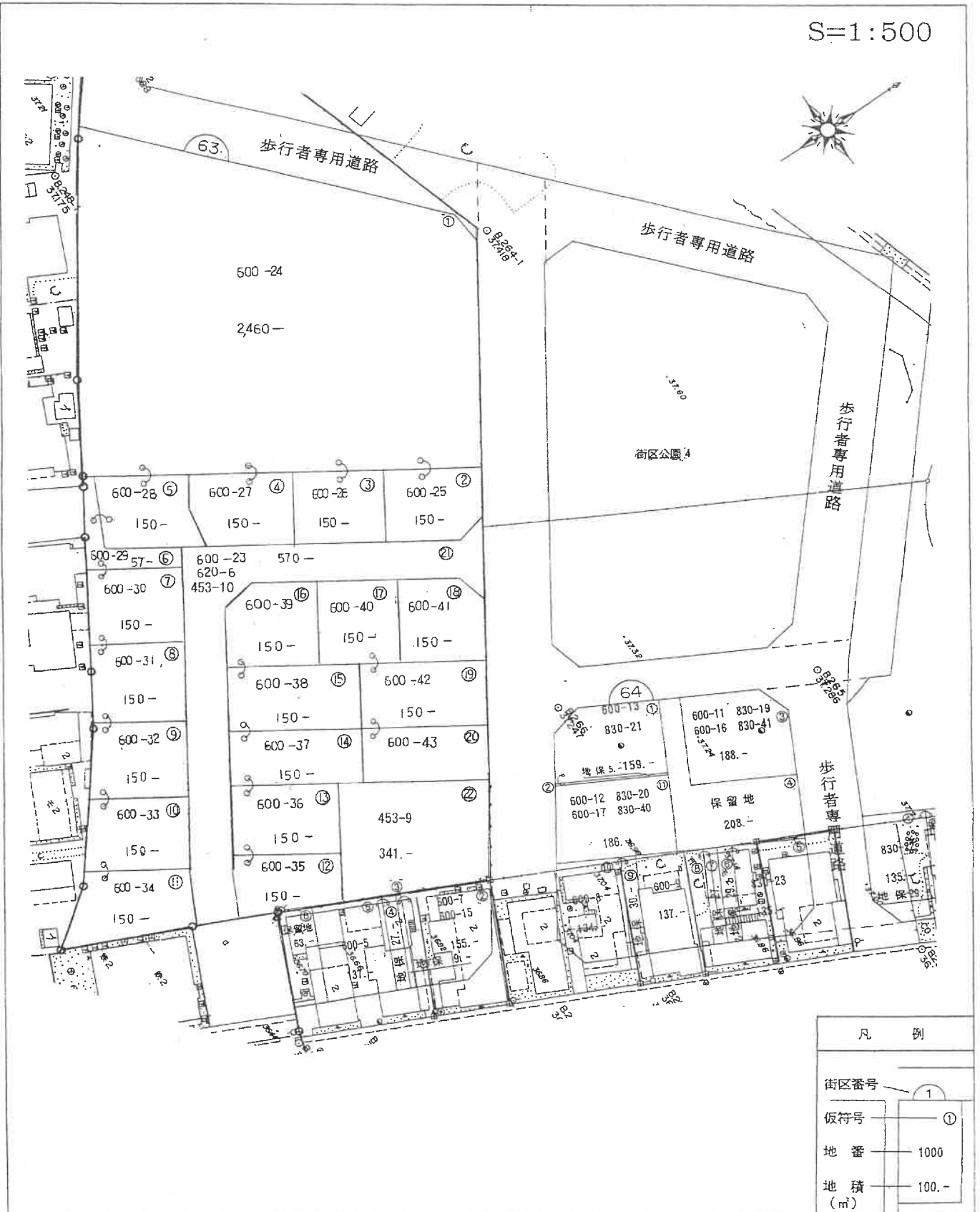
A3を縮小

仮換地明細図写

足利佐野都市計画事業山辺西部第一地区土地区画整理事業

仮換地明細図

S=1:500



20240913更新

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成19年10月10日

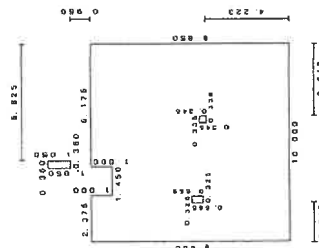
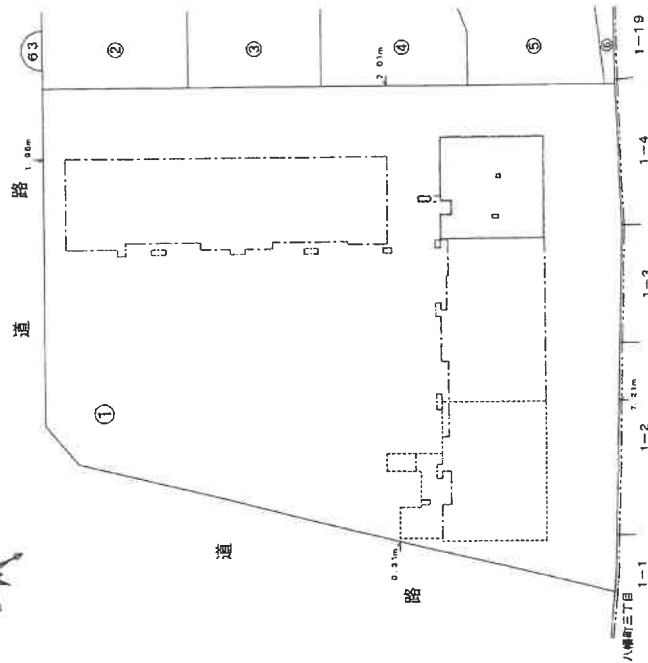
0221345

各階平面図

建物図面

家屋番号 八幡町600番24の505

建物の所在 足利市八幡町宇宮脇600番地24・同番地30・同番地31
(仮換地 足利市八幡町63街区1号)



求 積 表

0.360 x 1.050	=	0.378000
6.175 x 1.000	=	6.175000
2.375 x 1.000	=	2.375000
10.000 x 8.850	=	88.500000
0.325 x 0.565	=	0.183625
0.335 x 0.345	=	0.115575
合 計		97.128000
床 面 積		97.12 m ²

建物の存する部分 5 階

平成19年10月10日登記

作成者

(平成19年9月28日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方広務局足利支店審判)

令和7年5月12日

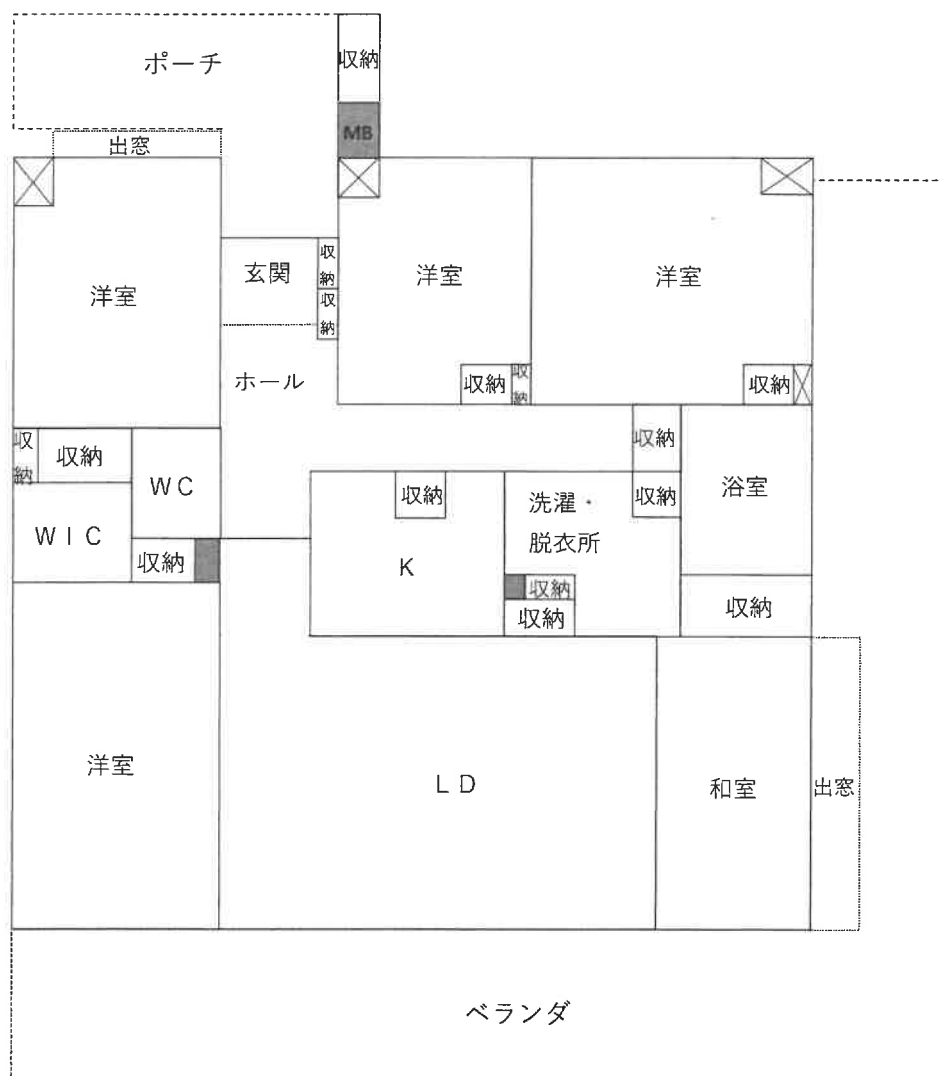
東京法務局中野出張所

登記官

A3を縮小

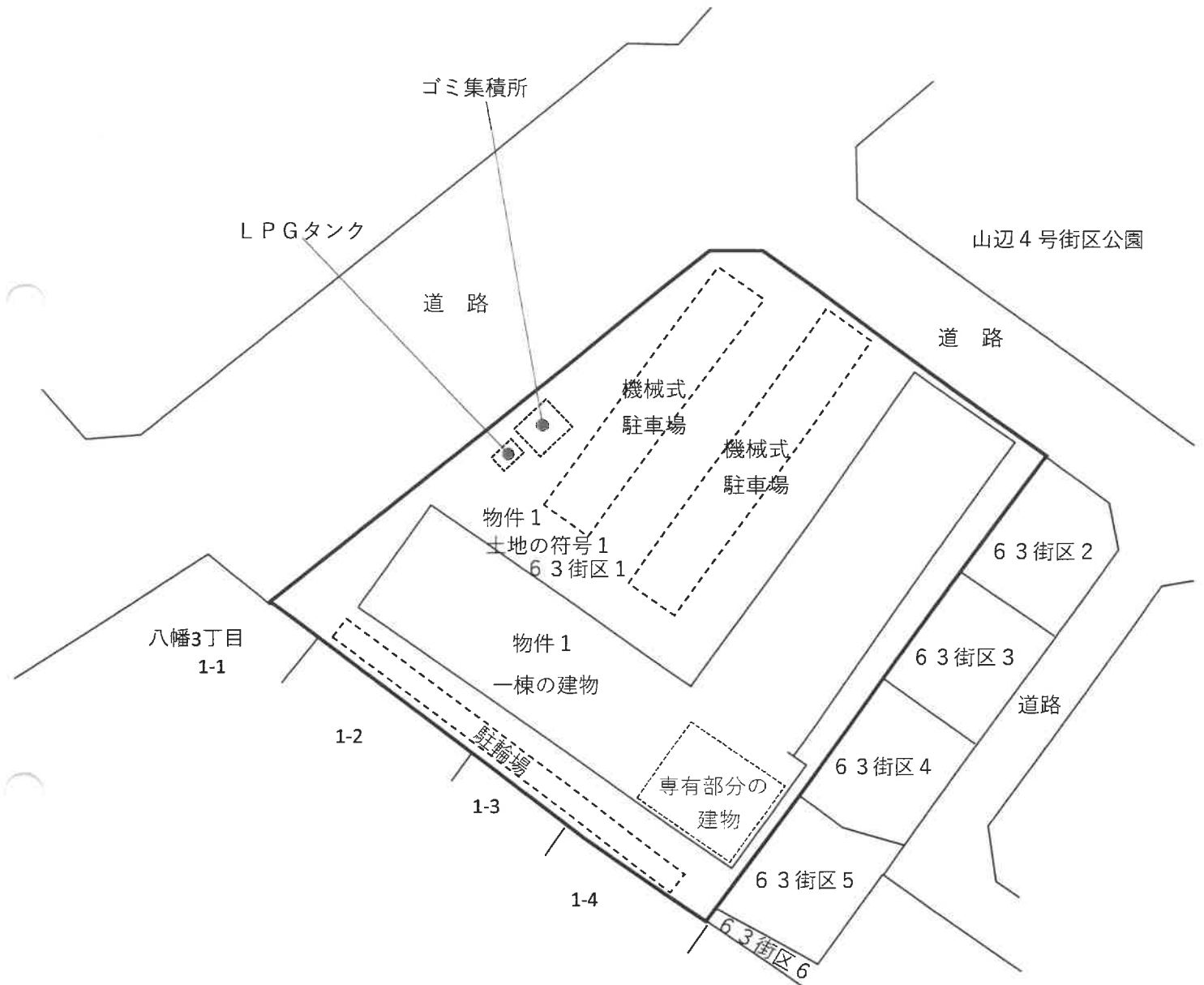
請求番号：10-2

建物間取図



* 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。

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。

