

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月12日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青 田 美 佐

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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 8年 8月 4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 8年 7月23日 午前10時00分から 令和 8年 7月27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 6月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 足利市常見町三丁目
地 番 9番1
地 目 宅地
地 積 756.13平方メートル
- 2 所 在 足利市常見町三丁目9番地1
家屋 番号 9番1
種 類 事務所・倉庫・作業所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 182.18平方メートル
2階 106.97平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所・倉庫・ガレージ兼作業場

物件明細書

令和 8年 4月16日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青 田 美 佐

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

- 1 所 在 足利市常見町三丁目
地 番 9番1
地 目 宅地
地 積 756.13平方メートル
- 2 所 在 足利市常見町三丁目9番地1
家屋 番号 9番1
種 類 事務所・倉庫・作業所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 182.18平方メートル
2階 106.97平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫・ガレージ兼作業場

令和7年(ケ)第34号
令和7年11月5日受理
令和7年(2)月2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 | 足利市常見町三丁目 |
| | 地 番 | 9番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 756.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市常見町三丁目9番地1 |
| | 家屋 番号 | 9番1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫・作業所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 182.18平方メートル
2階 106.97平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者代表者	1 私は本件土地建物を所有している株式会社カワシマの代表者です。 2 本件土地は株式会社カワシマが本件建物の敷地として使用し、本件建物は株式会社カワシマが事務所・倉庫等として使用しています。
■物件所有者従業員	本件建物の1階部分に、大雨の際に雨漏りする箇所があります。また、壁紙に亀裂がある箇所があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

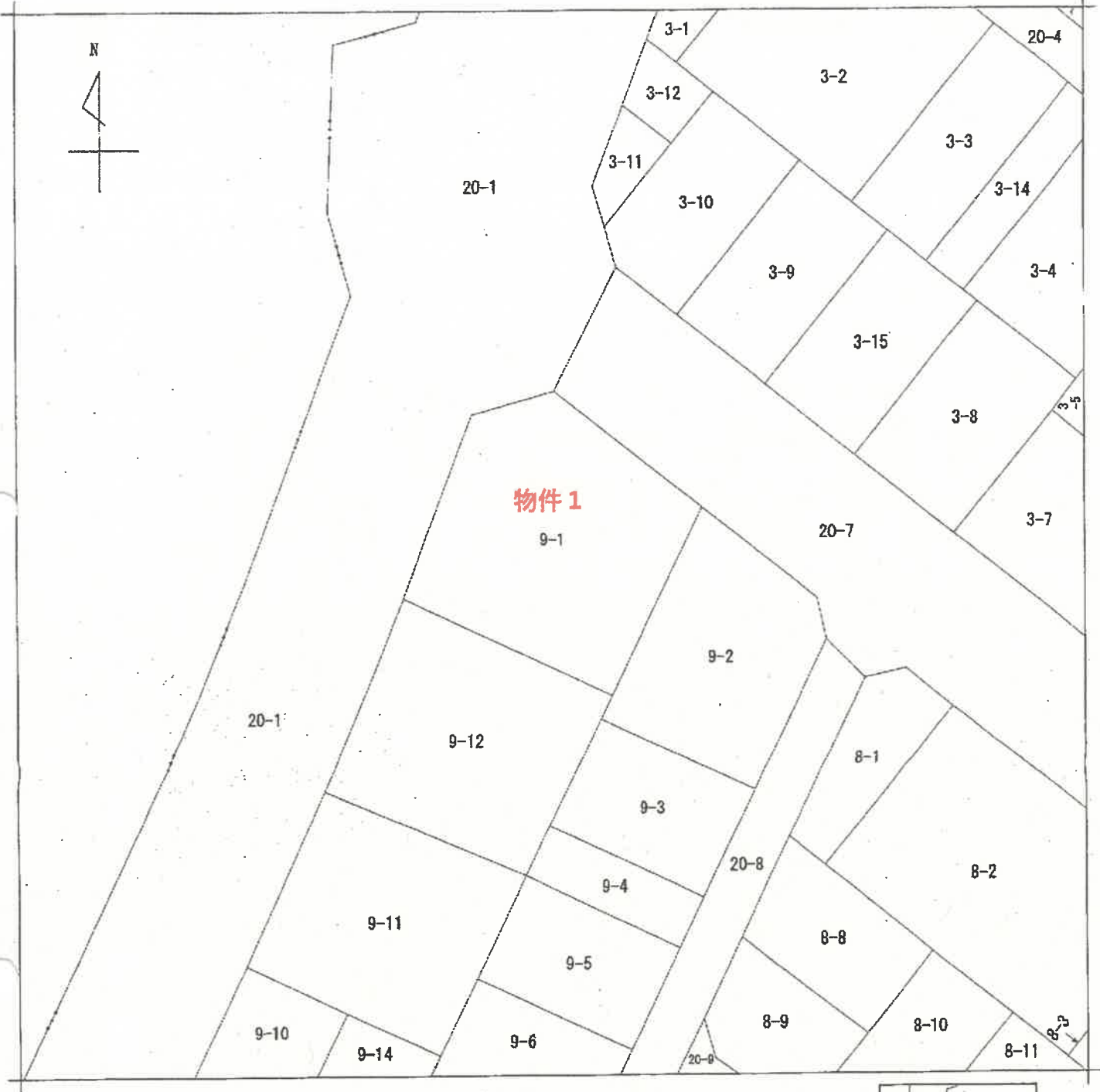
執行官の意見

- 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枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が事務所・倉庫・ガレージ兼作業場として使用している。
- 3 本件建物の屋内を見分したところ、壁紙に亀裂が見られた箇所があるほか、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。ただし、関係人の陳述によれば、台風などの大雨の際に、1階天井部分から雨漏りがあるとのことである。
- 4 本件土地の北西側には幅員約18.0mの両側歩道付舗装市道が、北東側には幅員約16.0mの両側歩道付舗装市道がそれぞれ接面しており、当該道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月6日(木) 14:20-14:30	足利市役所	地番図取得(間取図が存在しないことを確認) 道路関係調査
R7年11月6日(木) 15:55-16:05	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 物件所有者従業員と面談調査、占有関係調査
R7年11月17日(月)	当庁(電話)	物件所有者代表者から電話。調査期日調整
R7年11月28日(金) 9:50-10:30	物件所在地	物件所有者従業員立会いのうえ、物件に立入調査。評価 人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
常見町
3丁目

請求部	所在	足利市常見町三丁目			地番	9番1		
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10年6月20日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和7年9月8日

宇都宮地方法務局

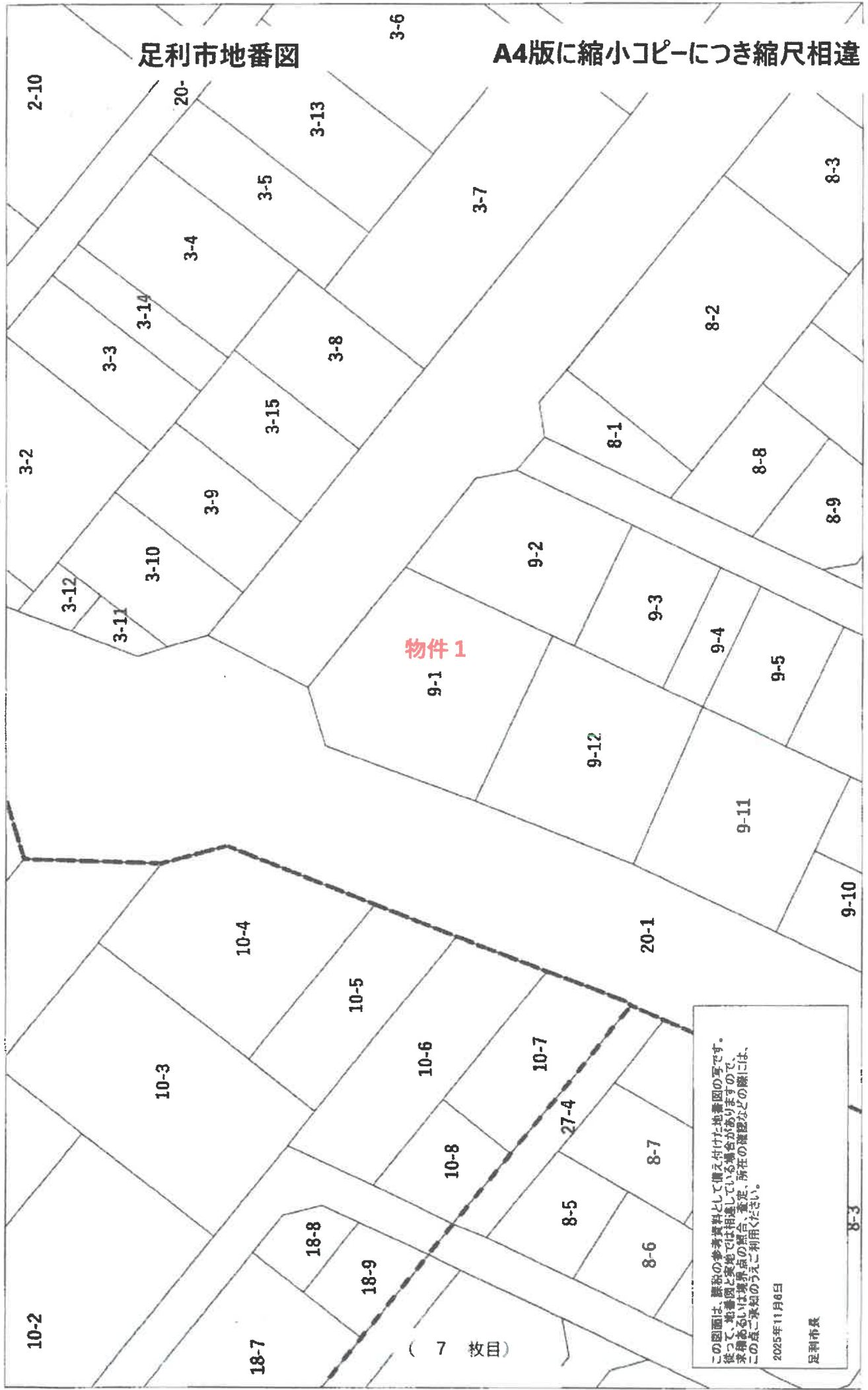
(6 枚目)

縮尺:1/500

常見町3丁目

足利市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(7 枚目)

この図面は、課税の参考資料として提供付けた地番図の写です。
 従って、地番図と実地では相違している場合がありますので、
 求める場合は境界点の照合、量定、所在の確認などの際には、
 この点ご承知のうえご利用ください。

2025年11月6日
 足利市長

建物図面

各階平面図

9番1

家屋番号

建物の所在
足利市常見町三丁目9番地1

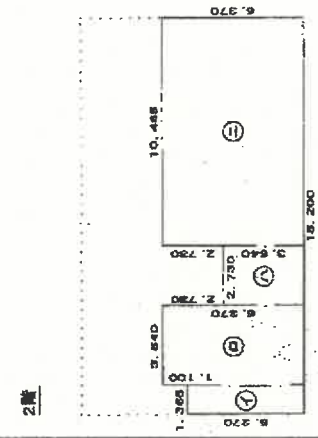
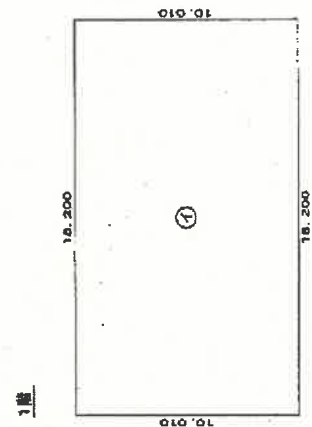


求積表

①	18,200 x 10,010	=	182,18200
床面積			182.18
			m ²

求積表

①	1,365 x 5,270	=	7,19355
②	3,840 x 6,370	=	23,18680
③	2,730 x 3,640	=	9,93720
④	10,485 x 6,370	=	66,64205
計			106,97960
床面積			106.97
			m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

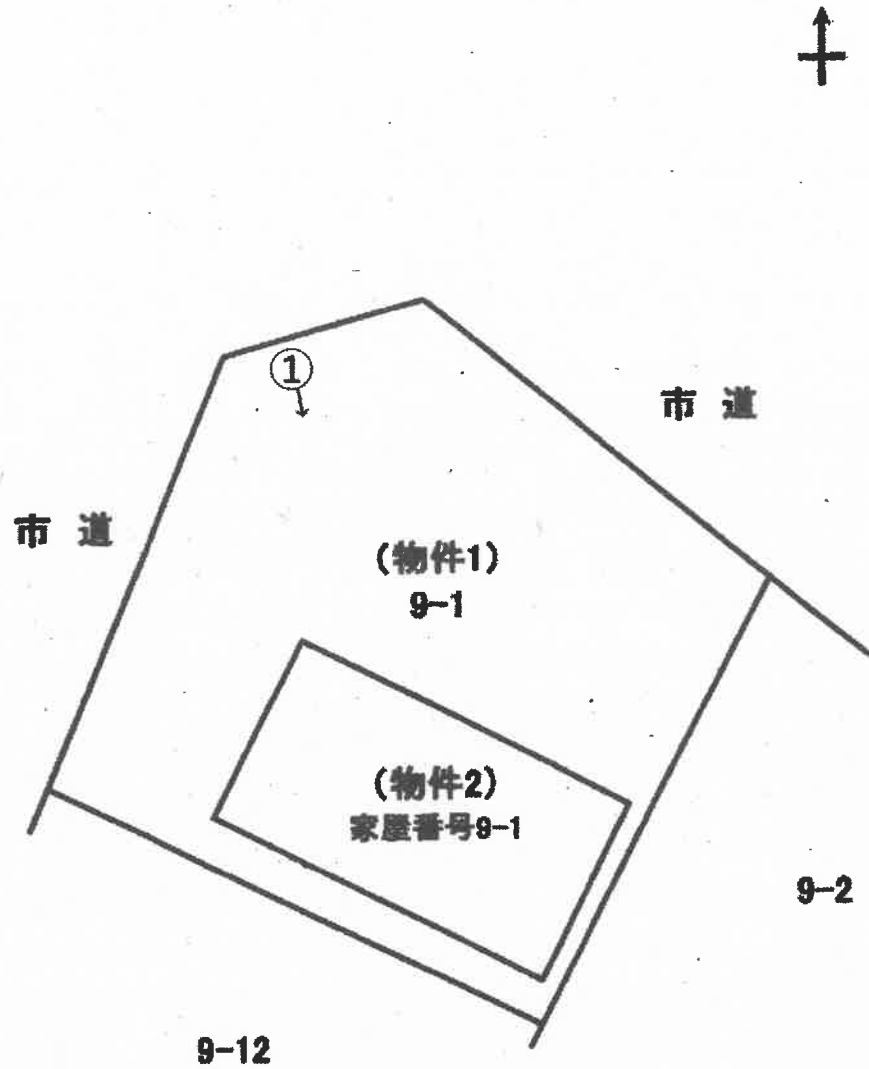
作成者
平成30年10月1日作成

登記年月日：平成30年10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。
(宇都宮地方裁判所足利支部管轄)
令和7年9月8日 宇都宮地方裁判所

土地建物位置関係図

*本図は概略の参考図であり物件の正確な位置、形状、面積等を示すものではない

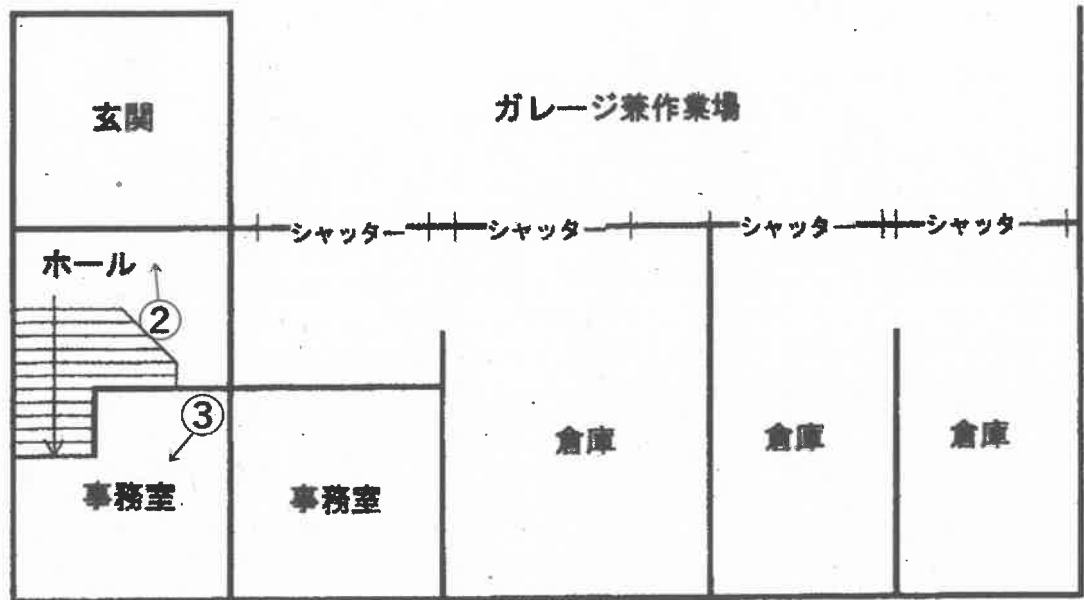


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

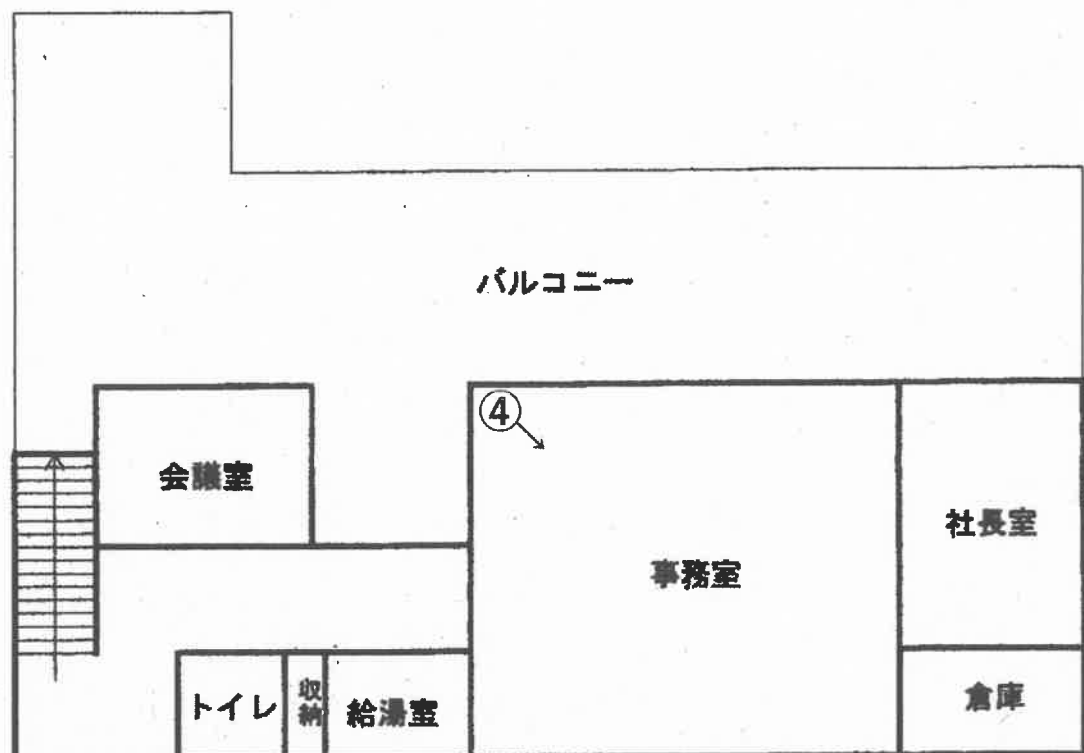
間取図

*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

1 階



2 階



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2 (玄関)



写真3 (1階事務室)



写真4 (2階事務室)



令和 7年（ケ）第 34号
令和 7年10月17日 受 命
令和 7年11月28日 現地調査
令和 7年12月 1日 評 価
令和 7年12月 2日 提 出

宇都宮地方裁判所足利支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
柴 崎 博 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 30,281,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,302,000円
物件2 (建物)	金 21,979,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	足利市常見町三丁目 9番1 宅地 756.13m ²	ほぼ登記簿記載の通り
2	所 家屋番 種 号 類 構 造 床面積	足利市常見町三丁目9番地1 9番1 事務所・倉庫・作業場 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 182.18m ² 2階 106.97m ² 延床面積 289.15m ²	事務所・倉庫・ガレージ兼作 業場

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	足利市の東部、JR両毛線「足利」駅の南東方、約3.2km（直線距離）に所在する。（別添位置図参照）	
付近の状況	評価物件の存する地域は、足利市の主要市道渡良瀬橋川崎通りと福富川崎通りの交差点付近の地域であり、店舗等を中心に診療所や住宅、マンション等も混在する地域である。周辺は土地区画整理済みの地域であり、区画や街路は整備済みである。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200%
画地条件	物件1 地積：756.13m ² 間口：約22m（北東側） 奥行：約28m 形状：ほぼ台形 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	物件1 北東約16.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北西約18.0m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の敷地として利用されている。	

供給処理施設	<p>物件1 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>土壌汚染について調査したところ有害物質使用特定施設の届出は無かった。</p>
特記事項	<p>(埋蔵文化財について) 受命物件は埋蔵文化財包蔵地「常見遺跡・常見古墳群」内であり、文化財保護法等の規制を受ける。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成30年 9月18日新築 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 18年
仕様	構造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 屋根 金属板、シート防水等 外壁 サイディング 内壁 クロス合板等 天井 クロス合板等 床 モルタル、カーペットタイル等 *ガス設備は無い。
床面積（現況）	1階182.18㎡ 2階106.97㎡ 計 289.15㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 事務所・倉庫・ガレージ兼作業場 *建物1階部分の作業場は北東側の壁が撤去され、ガレージとして兼用されている。 陸屋根になっている部分はバルコニーとして使用されている。
品等	普通
保守管理の状態	普通 1階の倉庫、事務所部分は天井板が無く、梁がむき出しになっている仕様であるが、階上が陸屋根のシート防水となっている付近で、大雨の際に雨漏りがする箇所があるとのこと。 内壁クロスには複数の亀裂が見られたが、原因は不明である。
建物の利用状況	所有者が事務所等として利用している。
特記事項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	28,200	1.03	756.13	0.90	19,766,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 足利(県)-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/90 = 28,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.90%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲10%補正

イ 個別格差：角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2 (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を考慮した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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	125,000	289.15	0.65	23,493,000

ア 再調達原価：125,000円/㎡

イ 現況延床面積：289.15㎡

ウ 現 価 率

経過年数7年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数18年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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18年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価10%) = 0.65

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	19,766,000	0.40	法定地上権	7,906,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	19,766,000	-7,906,000	/	1.00	0.70	8,302,000
2	23,493,000	+7,906,000	1.00	1.00	0.70	21,979,000
一括価格 (合計)						30,281,000

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 地価調査価格 足利(県)-9

所 在：足利市常見町3丁目9番5

地 目：宅地

価 格：25,600円/㎡

位 置：足利3.4km

価格時点：令和7年7月1日

地 積：263㎡

供給処理施設：水道,下水道

接面街路：南東市道5.8m

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%）

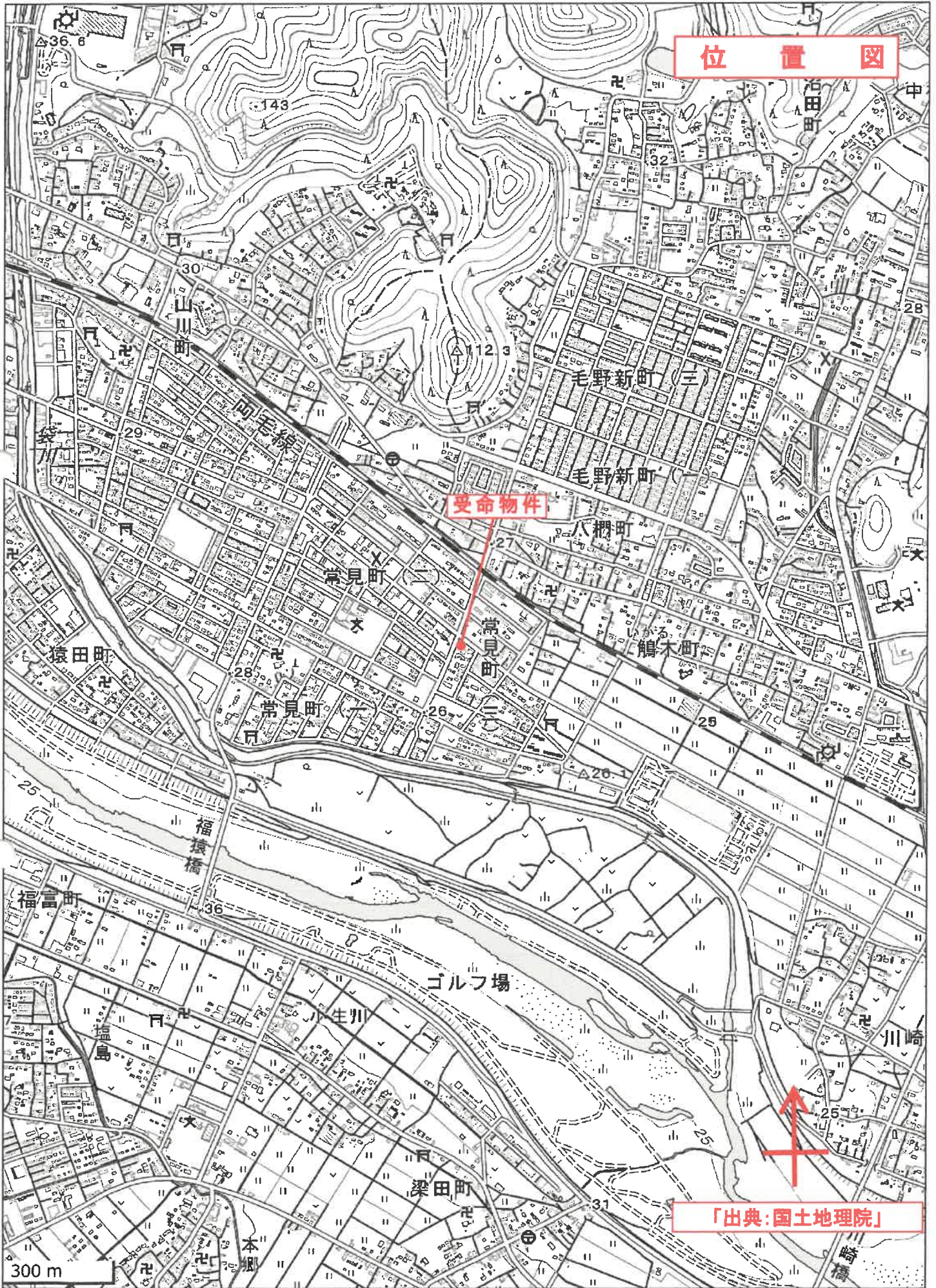
地域の概要：戸建住宅を中心にアパートや空地が見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

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

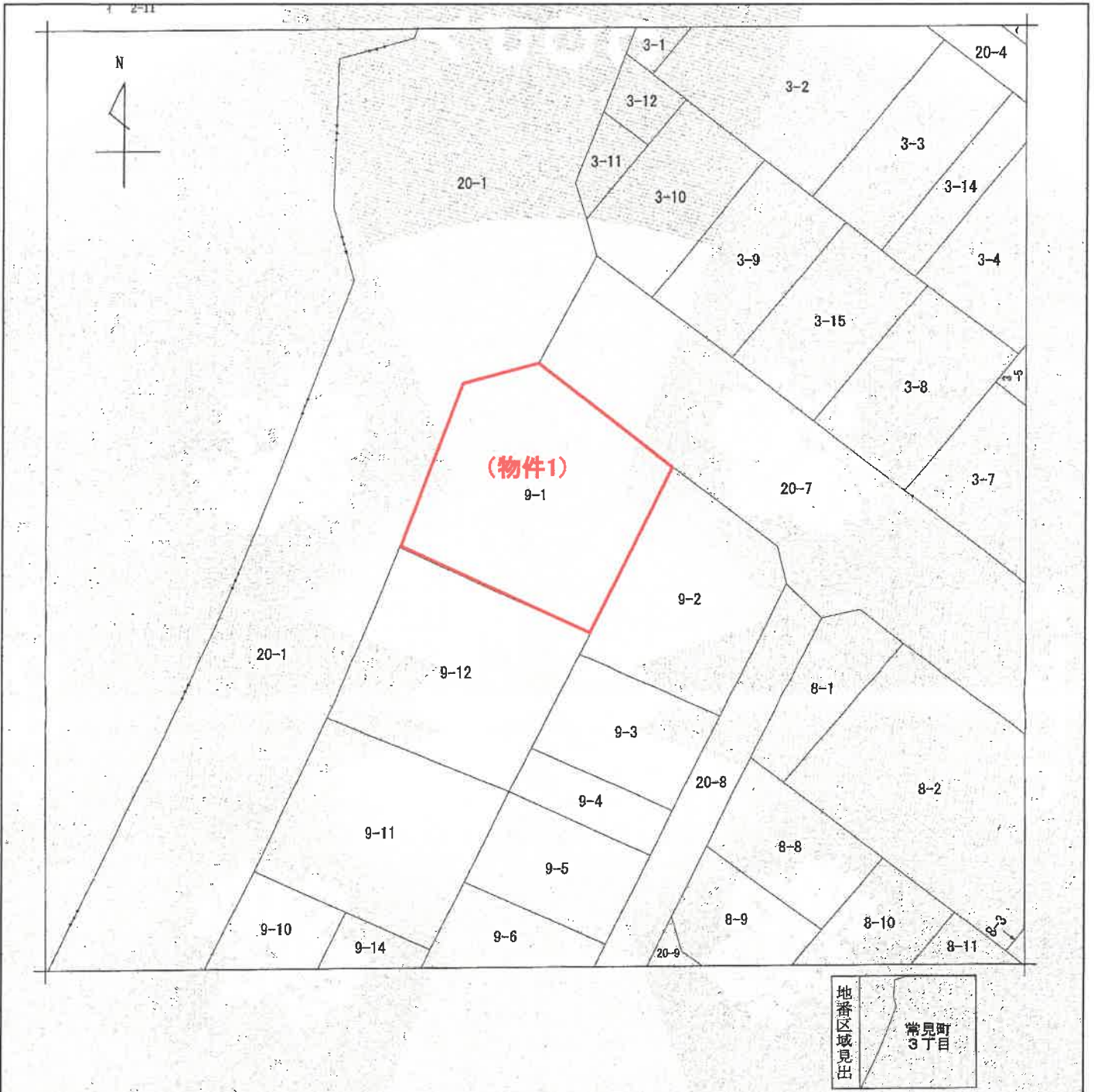
以上

位置図



「出典: 国土地理院」

公 図 写



請求分	所在 足利市常見町三丁目	地番	9番1						
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号		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10年6月20日	備付年月日(原図)				補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3版をA4版に縮小

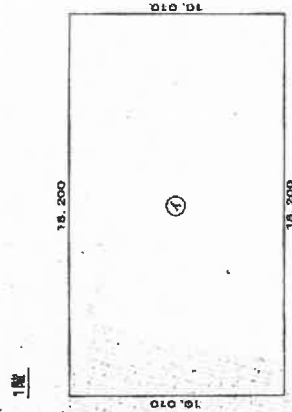
建物図面
各階平面図

家屋番号 9番1

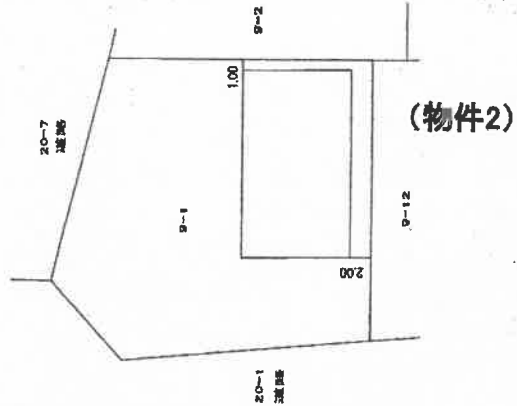
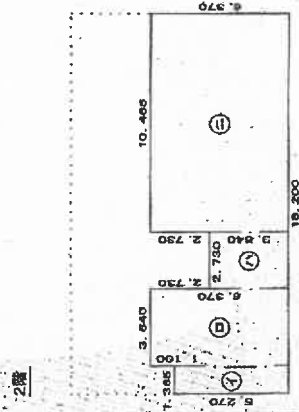
建物の所在 足利市常見町三丁目9番地1

各階平面図

1階
 ① 18,200 X 10,010 = 182,18200
 床面積 182.18 m²



2階
 ① 1,365 X 5,270 = 7,19355
 ② 3,840 X 6,370 = 24,16880
 ③ 2,730 X 3,840 = 10,48320
 ④ 10,485 X 6,370 = 66,60205
 計 106,37560
 床面積 106.97 m²



作成者

(平成 30 年 10 月 1 日作成)

縮尺 1/250

申請人

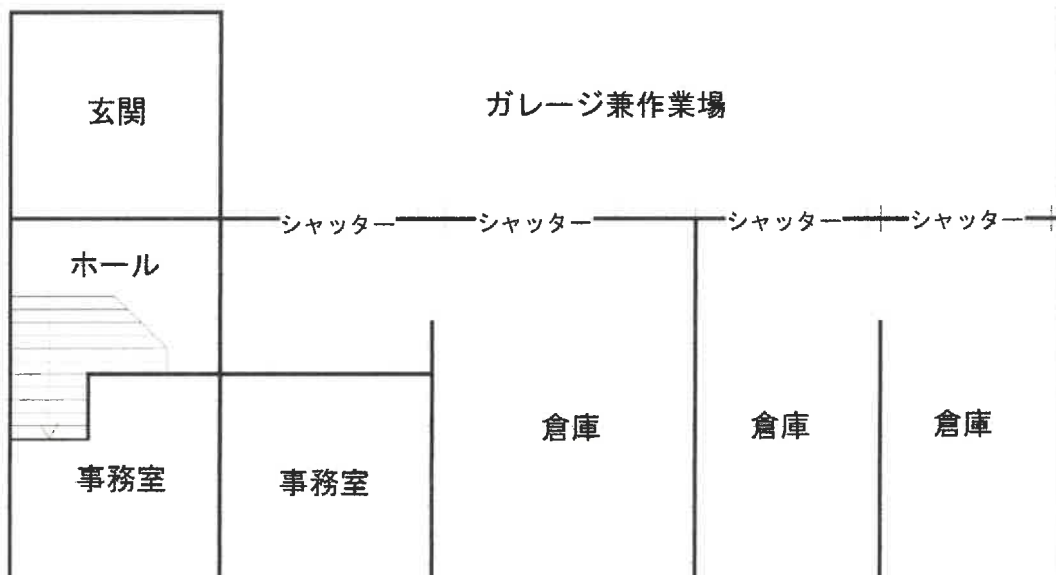
縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

間取図

*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

1 階



2 階



配 置 図

* 本図は概略の参考図であり物件の正確な位置、形状、面積等を示すものではない

