

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 佐野市植下町字新若宮
地 番 4002番16
地 目 宅地
地 積 43.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐野市植下町字新若宮
地 番 4002番17
地 目 宅地
地 積 264.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐野市植下町字新若宮4002番地17
家屋 番号 4002番17
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 64.30平方メートル
2階 56.51平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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 佐野市植下町字新若宮
地 番 4002番16
地 目 宅地
地 積 43.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐野市植下町字新若宮
地 番 4002番17
地 目 宅地
地 積 264.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐野市植下町字新若宮4002番地17
家屋 番号 4002番17
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 64.30平方メートル
2階 56.51平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

令和7年(ケ)第41号
令和7年12月1日受理
令和8年1月6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 所 在 佐野市植下町字新若宮
地 番 4002番16
地 目 宅地
地 積 43.77平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 佐野市植下町字新若宮
地 番 4002番17
地 目 宅地
地 積 264.51平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 佐野市植下町字新若宮4002番地17
家屋 番号 4002番17
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 64.30平方メートル
2階 56.51平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県佐野市植下町4002番地17
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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	■建物共有者ら □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	物件2土地上に簡易物置がある
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	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を居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 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

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1、2所有者兼物件 3共有者A	1 本件建物には、家族と共に居住しています。不具合と言えば、24時間換気システムが故障中です。ただ、モーターを交換すれば大丈夫かと思えます。 2 本件建物にソーラーパネルはありません。また、ペットを飼ったこともありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

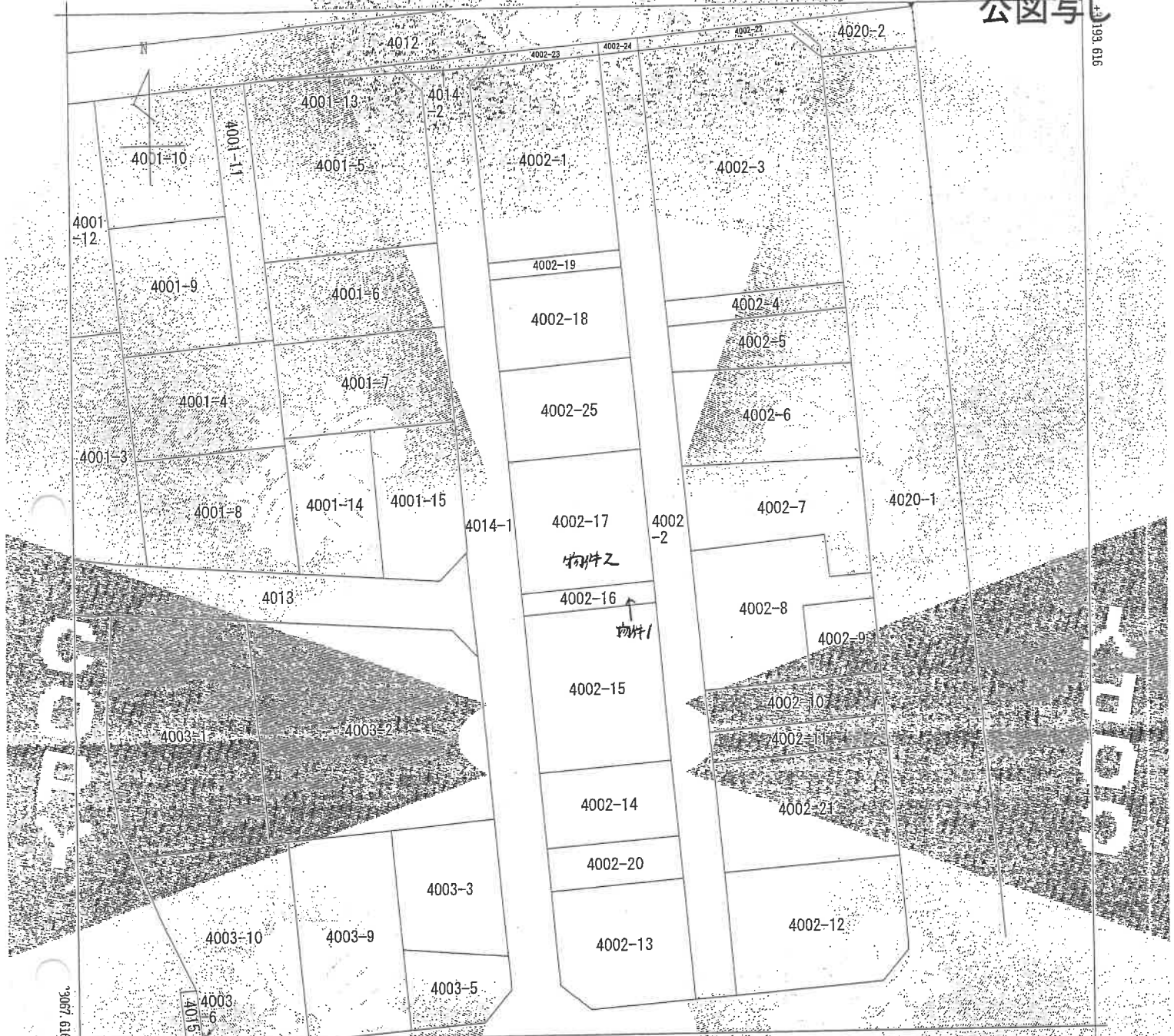
執行官の意見

- 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 物件1、2土地は建物共有者らが本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物共有者らが家族と共に居宅として使用している。AとBは夫婦であり、建物共有者Bの敷地利用権は使用貸借である。
- 3 物件2土地上に簡易物置(動産)がある。
- 4 物件1土地と物件2土地の境界は不明瞭である。
- 5 物件1、2土地の西側に、幅員約6mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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12月11日(木) 8:25-8:35	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 所有者不在のため、催告書をポストに投函
R7年12月11日(木) 8:50-9:00	佐野市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年12月24日(水) 9:50-10:20	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 物件1、2所有者A面談
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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



-22381.496 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (townokiritaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
 植下町

請求部	所在	佐野市植下町幸新若宮		地番	4002番17				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果図)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日		備付年月日 (原図)	平成22年3月23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。

(宇都宮地方務局足利支局管轄)

令和7年10月2日

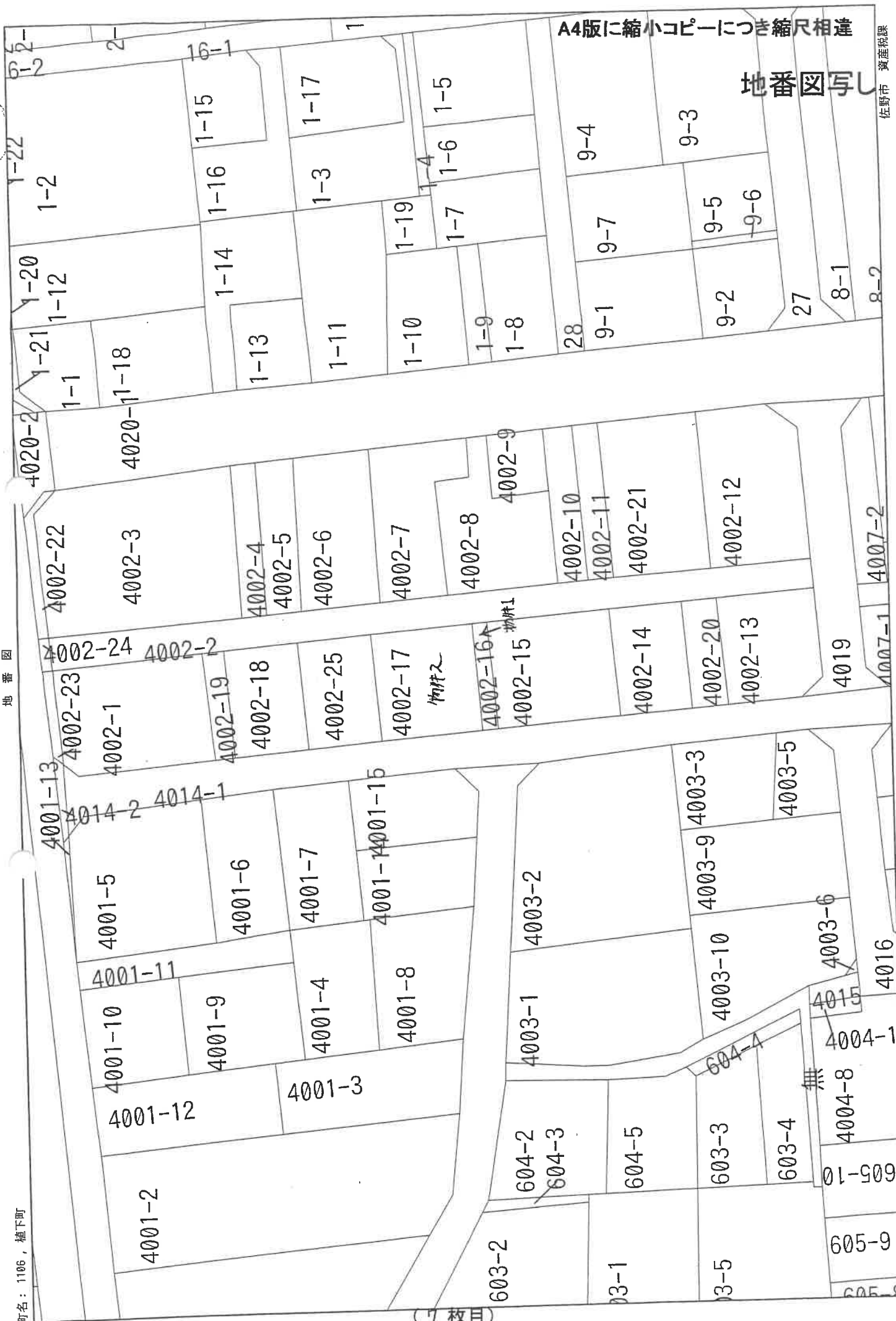
宇都宮地方務局

登記官

地図整理番号：M56973

(1/1)

(6枚目)



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し

佐野市 資産税課

この図面は公図などから編纂したもので、権利などの法的根拠を有しません。

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成19年09月20日

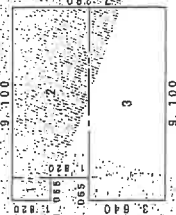
1009569

建物図面 各階平面図

家屋番号 4002-17
建物の所在 佐野市植下町字新若宮 4002番地17

物件3

1階



求積表

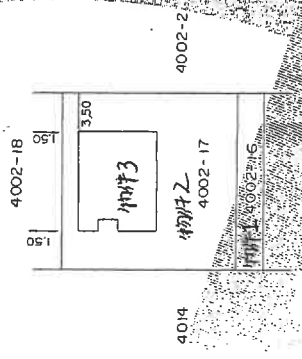
1	1.065 x 1.820 =	1.918200
2	8.035 x 3.640 =	29.247400
3	9.100 x 3.640 =	33.124000
合計		64.309600
	床面積	64.3096

2階



求積表

1	7.280 x 8.640 =	62.908800
2	3.640 x 0.910 =	3.312400
3	3.640 + 4.095 x 0.910 x 1/2 =	3.594225
4	6.370 x 3.640 =	23.186800
合計		93.999225
	床面積	93.9992



作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(植木屋主地家産調査士会用)

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。

(宇都宮地方務局民利支局管理)

令和7年10月2日

宇都宮地方務局

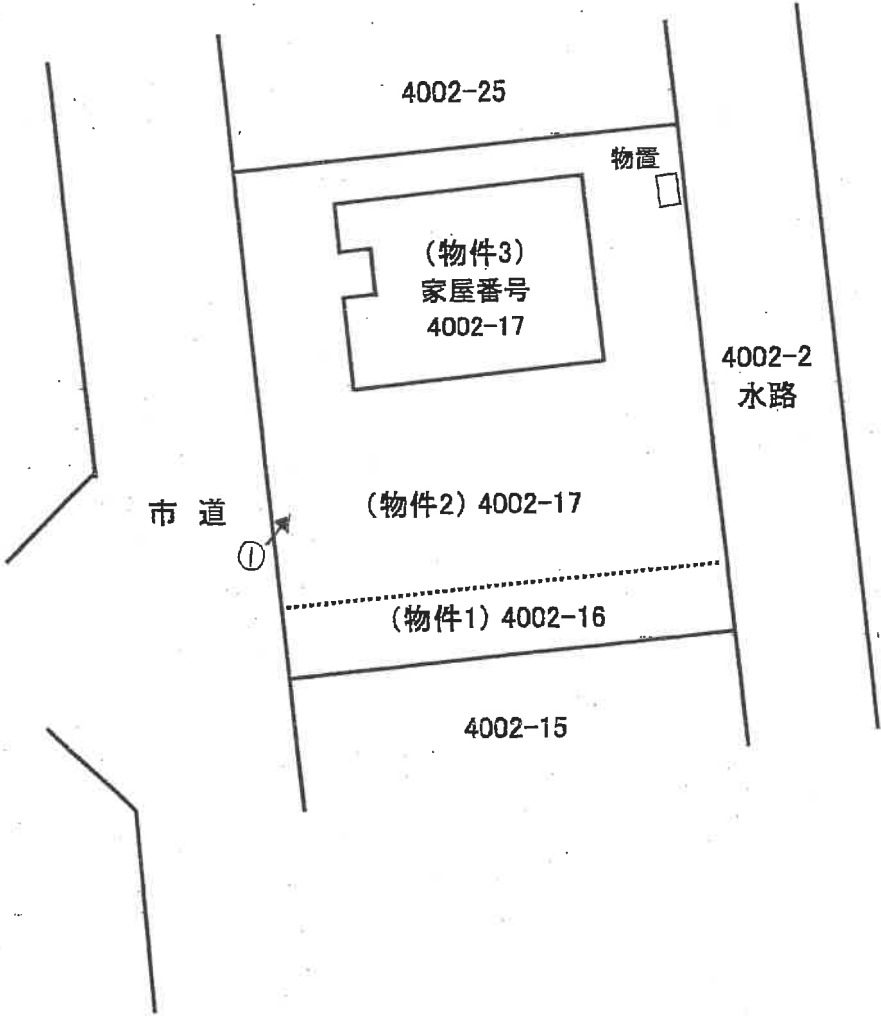
登記官

(8枚目)

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

←○ 写真撮影位置・方向

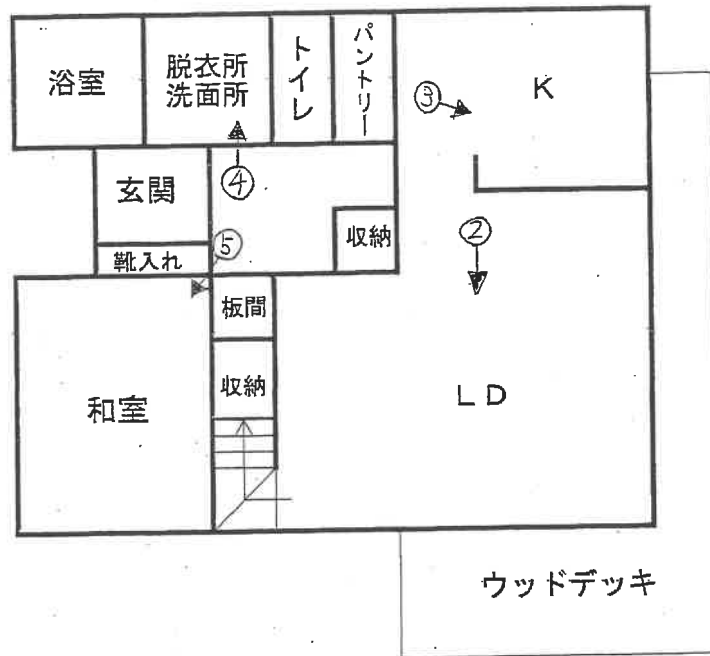


間取図

* 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。

←○ 写真撮影位置・方向

1 階



2 階

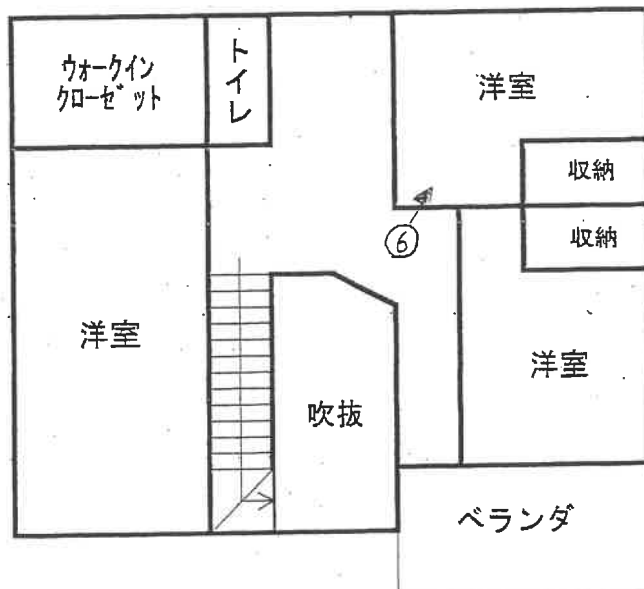


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 7年 (ケ) 第 41号
令和 7年11月 4日 受 命
令和 7年12月24日 現地調査
令和 8年 1月 5日 評 価
令和 8年 1月 6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 11,302,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 582,000円
物件2 (土地)	金 3,520,000円
物件3 (建物)	金 7,200,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1乃至2の土地価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 積地 所有者	佐野市植下町字新若宮 4002番16 宅地 43.77㎡ A	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 地目 積地 所有者	佐野市植下町字新若宮 4002番17 宅地 264.51㎡ A	ほぼ登記簿記載の通り
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者 共有持分 所有者 共有持分	佐野市植下町字新若宮400 2番地17 4002番17 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 64.30㎡ 2階 56.51㎡ 延床面積 120.81㎡ A 3分の2 B 3分の1	ほぼ登記簿記載の通り

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位置・交通	佐野市内旧佐野市の中心部、東武佐野線「佐野市」駅の南東方、約1.2km（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、県道佐野環状線南側背後の地域であり、戸建住宅やアパートを中心とする地域である。住宅地としての熟成度、品等は共に比較的高く、区画や街路も整備済みである。地域北方の県道沿いには店舗等がみられる。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200%
画地条件	物件1, 2 地積 : 308.28㎡ 間口 : 約19m 奥行 : 約16.5m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路、北側及び南側隣地と等高 東側水路より約0.2m高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	物件1, 2 西約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 東側には幅約5mの水路が接面する。	
土地の利用状況等	物件1, 2 一体で物件3の敷地として利用されている。	

供給処理施設	<p>物件1, 2 上水道：あり 都市ガス：前面道路に本管あり 下水道：あり</p> <p>*受命物件はLPガスを使用している。</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>物件3以外に建物所有者所有のスチール製簡易物置1基が存在するが構造等から動産と判断した。</p> <p>(埋蔵文化財について) 埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。</p> <p>(その他) 災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年 8月12日新築 18年 7年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床	木造スレートぶき2階建 スレート着色板 サイディング クロス合板等 クロス合板等 畳、フローリング等
床面積（現況）	1階64.30㎡ 2階56.51㎡ 計 120.81㎡	
現況用途等	階層	地上2階建て 現況用途 居宅
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	共有者が居住用として利用している。	
特記事項	建物1階南側及び東側にはウッドデッキが付随する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	35,200	1.00	43.77	0.90	1,387,000
2	35,200	1.00	264.51	0.90	8,380,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 佐野-29

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/93 = 35,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率0.90%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲7%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90 物件2 0.90

② 物件3 (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
3	240,000	120.81	0.22	6,379,000

ア 再調達原価 : 240,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 120.81㎡

ウ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数7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7年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価20%) ÷ 0.22

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	1,387,000	0.40	法定地上権	555,000
2	8,380,000	0.40	法定地上権	3,352,000

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	1,387,000	-555,000		1.00	0.70	582,000
2	8,380,000	-3,352,000		1.00	0.70	3,520,000
3	6,379,000	+3,907,000	1.00	1.00	0.70	7,200,000
一括価格 (合計)						11,302,000

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 佐野-29

所 在：佐野市植下町字若宮町540番3外

地 目：宅地

価 格：32,400円/㎡

位 置：佐野市1.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：東市道5.4m

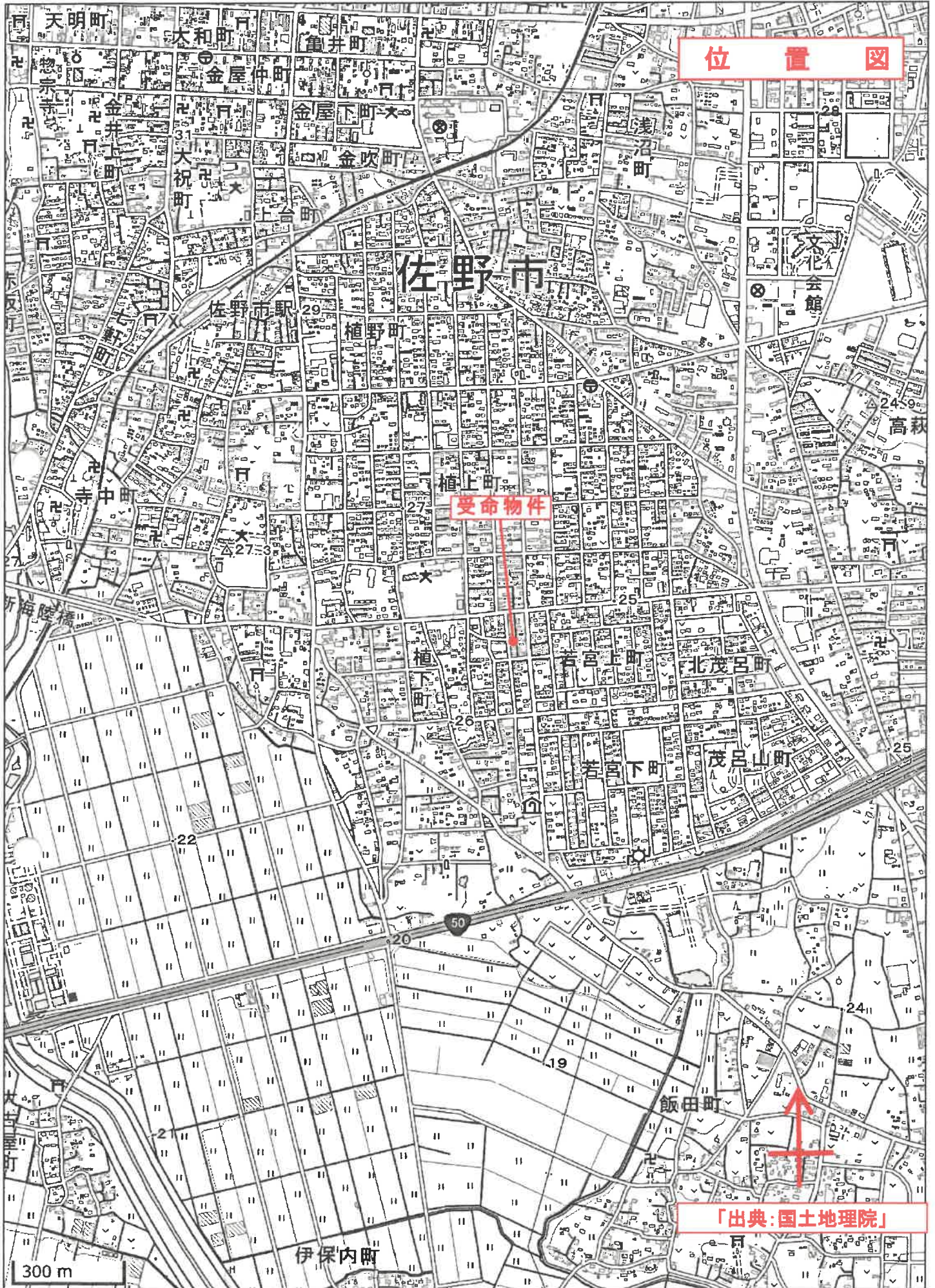
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅、アパート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 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 配置図

以 上



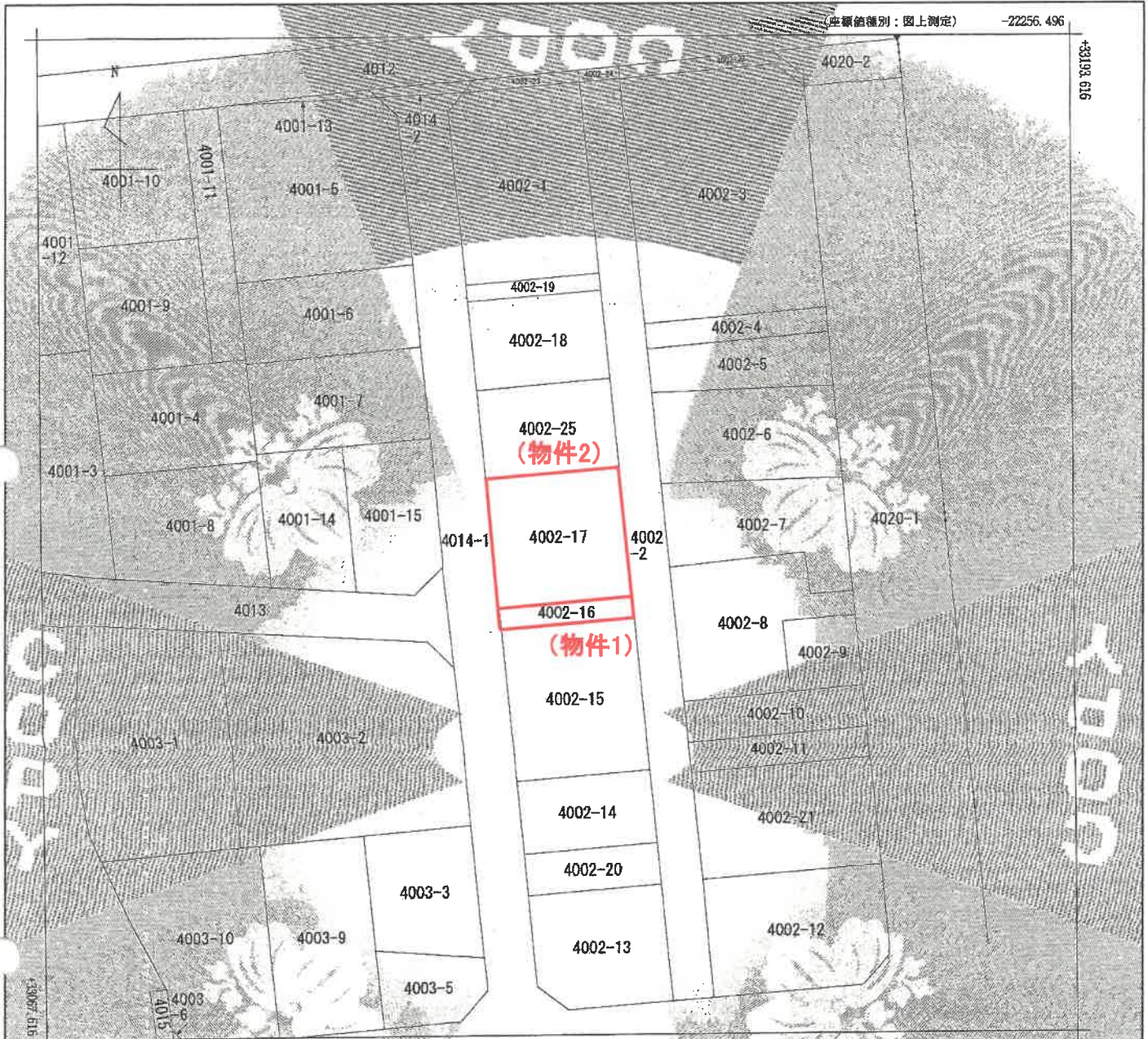
位置図

受命物件

「出典: 国土地理院」

300 m

公 図 写



(座標値種別：図上測定) -22256.496

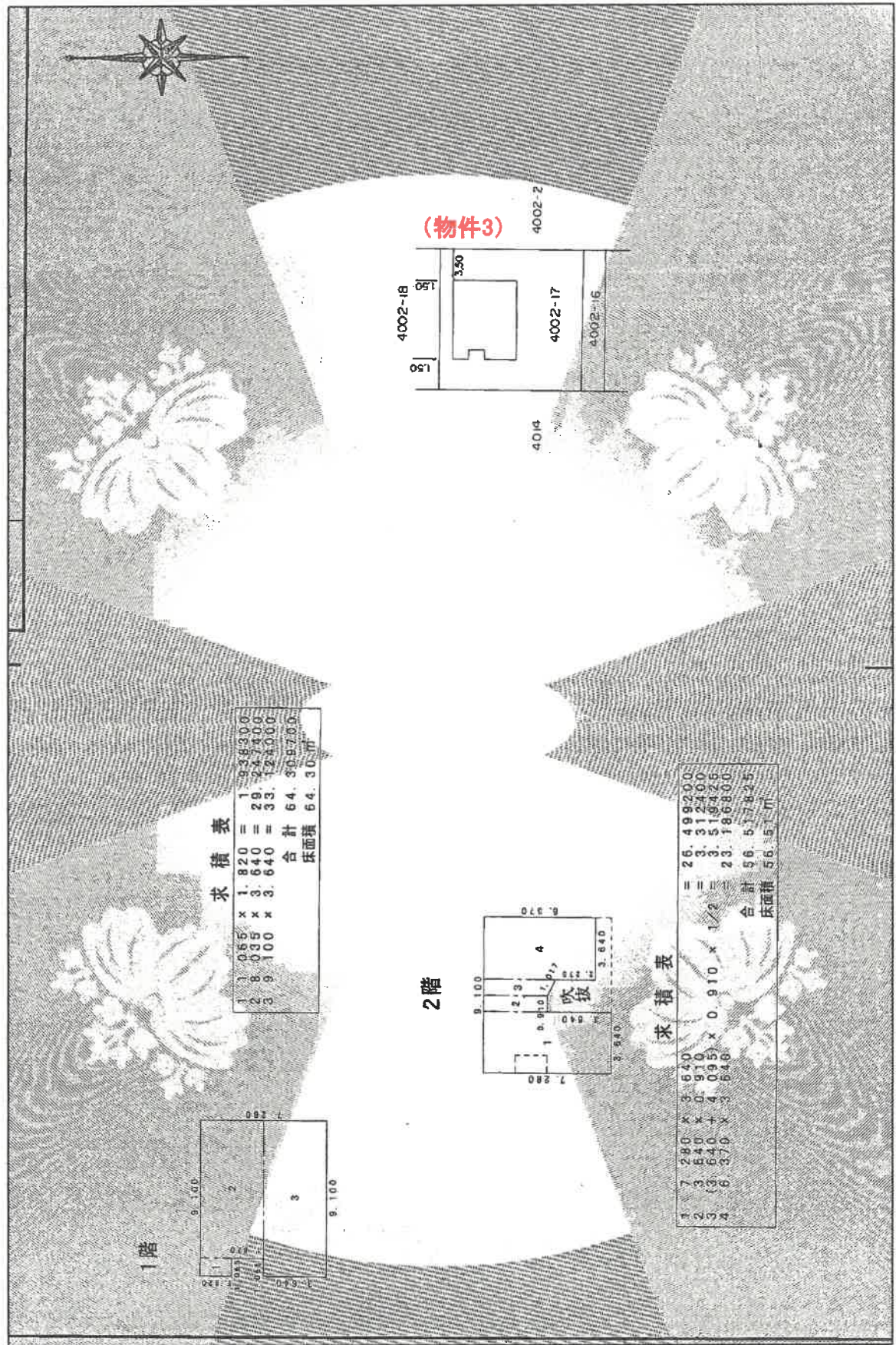
43193.616

22256.496 (座標値種別：図上測定)
 (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補え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(toubokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	佐野市植下町字新若宮		地番	4002番17				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日		備考(年月日)(原図)	平成22年3月23日		補正事項			

A3版をA4版に縮小



求積表

1	$1.066 \times 1.820 =$	1.938300
2	$8.035 \times 3.640 =$	29.247400
3	$9.100 \times 3.640 =$	33.124000
合計		64.309700
床面積		64.3097

2階

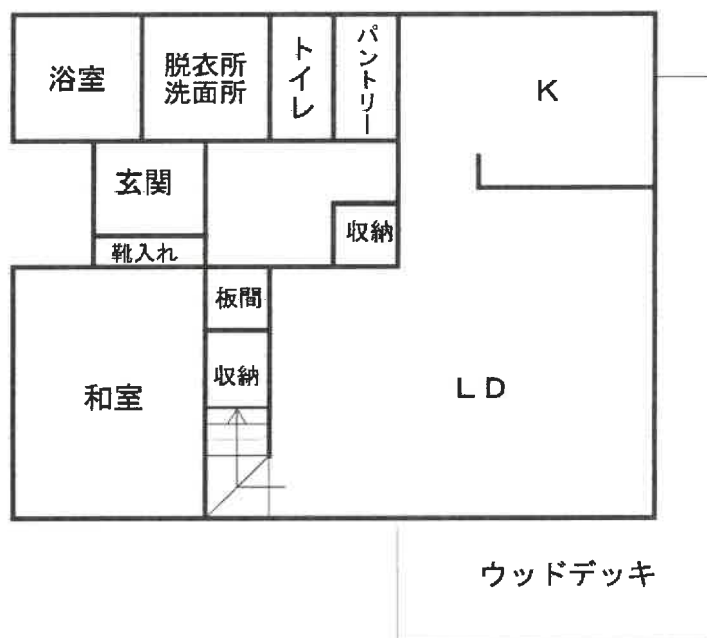
求積表

1	$7.280 \times 3.640 =$	26.499200
2	$3.640 \times 0.910 =$	3.312400
3	$(3.640 + 4.095) \times 0.910 \times 1/2 =$	3.510125
4	$0.370 \times 3.640 =$	1.346800
合計		54.668525
床面積		54.6685

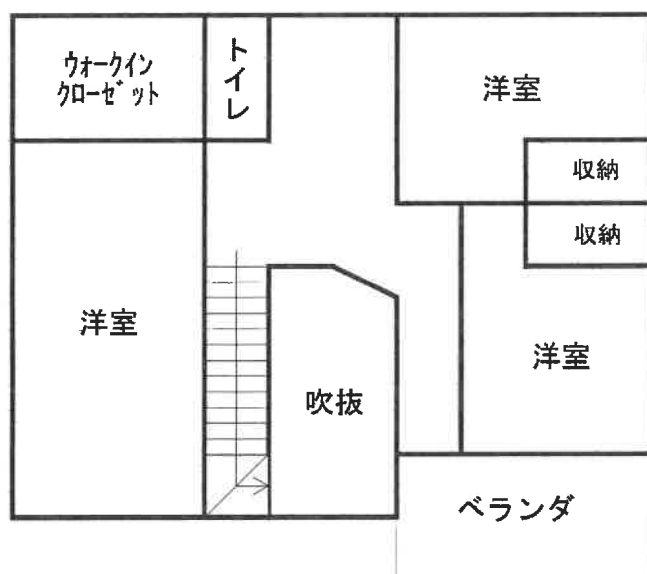
間 取 図

* 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

