

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 7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 9月 2日から<br>令和 8年 9月 9日まで                                                             |                                         |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                 | 令和 8年 9月16日 午前11時00分<br>宇都宮地方裁判所足利支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                 | 令和 8年 9月29日 午前11時00分<br>宇都宮地方裁判所足利支部    |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 9月17日 午前10時00分から<br>令和 8年 9月25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 8年 8月 7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） |
| 1, 2 | 1, 096, 000<br>876, 800 | 一括       | 219, 200   | 141, 565 | 30, 335  |
| 1    | 929, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 167, 000                |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      | </                      |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 足利市助戸一丁目

地 番 7 2 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 2 . 8 0 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 亡B相続財産 持分4分の1

2 所 在 足利市助戸一丁目7 2 8 番地1

家屋 番号 7 2 8 番 1

種 類 工場兼居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 1 4 0 . 7 7 平方メートル  
2階 1 0 4 . 3 4 平方メートル

(現況)

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 約1 9 3 . 7 7 平方メートル  
2階 約1 0 8 . 3 4 平方メートル

所有者 有限会社シイエール

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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, 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

【物件番号1】

南側隣地(地番729-2, 730-2)との境界が不明確である。

### 《 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 所 在 足利市助戸一丁目

地 番 728番1

地 目 宅地

地 積 462.80平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 亡B相続財産 持分4分の1

2 所 在 足利市助戸一丁目728番地1

家屋 番号 728番1

種 類 工場兼居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 140.77平方メートル  
2階 104.34平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約193.77平方メートル  
2階 約108.34平方メートル

所有者 有限会社シイエール

令和7年（ケ）第15号

## 更 正 処 分

|         |           |
|---------|-----------|
| 債権者     | 栃木県信用保証協会 |
| 債務者兼所有者 | 有限会社シイエール |
| 所有者     | 亡A相続財産    |
| 所有者     | 亡B相続財産    |

上記当事者間の頭書事件において令和8年3月9日付物件明細書について、明白な誤りを発見したので、職権により、次のとおり処分する。

### 記

上記物件明細書のうち物件目録を別紙のとおり更正する。

令和8年7月28日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 青田 美佐

## 物 件 目 録

1 所 在 足利市助戸一丁目

地 番 7 2 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 2 . 8 0 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 亡B相続財産 持分4分の1

2 所 在 足利市助戸一丁目728番地1

家屋 番号 7 2 8 番 1

種 類 工場兼居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 1 4 0 . 7 7 平方メートル  
2階 1 0 4 . 3 4 平方メートル

(現況)

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 約193 . 7 7 平方メートル  
2階 約108 . 3 4 平方メートル

所有者 有限会社シイエール

令和7年(ケ)第15号  
令和7年7月25日受理  
令和7年9月18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 足利市助戸一丁目

地 番 7 2 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 2 . 8 0 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 4 分の 3

共有者 亡 B 相続財産 持分 4 分の 1

2 所 在 足利市助戸一丁目 7 2 8 番地 1

家屋 番号 7 2 8 番 1

種 類 工場兼居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 0 . 7 7 平方メートル

2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル

所有者 有限会社シイエール

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 住居表示           | 栃木県足利市助戸一丁目728番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" 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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約193.77㎡、2階約108.34㎡（各階に未登記増築部分あり） |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                                                                                                                    |
| 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、空き家として使用している<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         | 本建物内には、市場性の無い機械類が放置されている                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           支部 令和 年（ ）第 号<br/>           〔 年 月 日         </div>      |
| 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1 関係)                                                                                                                                                       |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                                     |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2敷地部分                                                                                                                                                                   |  |
| 占有者                                                                                                                                                                      |     | <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社シイエール (物件2建物所有者) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                         |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                     |     | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社シイエール(占有者)特別代理人 <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                     |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明                                                                                                                                         |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                   |     | 昭和54年8月31日ころ (物件2購入時期)                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 最初の                                                                                                                                                                      | 契約日 | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 契約等                                                                                                                                                                      | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 更新の種別                                                                                                                                                                    |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の                                                                                                                                                                      | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間                                                                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                                                                                                                                                      |     | <input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                                                          |  |
| 契約等                                                                                                                                                                      | 貸主  | <input type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                         |  |
| 当事者                                                                                                                                                                      | 借主  | <input type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                         |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                                                 |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                   |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                   |  |
| 特約等                                                                                                                                                                      |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                                                                                                      |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                   |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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                                                                                                                     |
| <p>■物件1亡共有者らA、B<br/>各相続財産及び物件2所有者会社特別代理人</p> | <p>1 本件土地、建物に関して、詳細は知りません。物件2建物の鍵も持っていません。現況調査日の通知も特に不要ですので、解錠技術者を擁して調査していただいて構いません。</p> <p>2 物件2建物の敷地利用権についても分かりません。</p> |
| <p>■債権者担当者</p>                               | <p>本件建物による本件土地の敷地利用権は分かりません。</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 現況及び前記利害関係人の陳述により、本件各物件の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は物件2所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は所有者が空き家として使用している。物件1土地の敷地利用権は、関係人等の陳述により、不明である。
- 3 本件建物内に機械類が放置されているが、市場性が無いものと思料され、工場抵当法の適用を受けるものではないと認定した。
- 4 本件建物内の1階階段上り口付近の床に、穴を塞いだような補修箇所がある。また、2階作業所天井部分のクロスが一部剥がれている箇所がある（雨漏り、染みは無い模様）。
- 5 本件建物は、北西から南東にかけて若干の傾きがある。
- 6 本件土地は、南側隣地（729-2、730-2）との境界に不明瞭な部分がある。
- 7 本件土地の北西側に幅員約15メートルの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

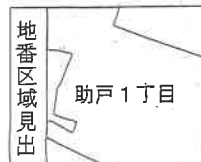
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                              |
| R7年8月5日(火)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁          | 債権者担当者、債務者兼所有者特別代理人と、債務者情報について調査(電話)     |
| R7年8月14日(木)<br>13:50-13:55                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 物件所在地       | 物件調査、外観写真撮影<br>全戸不在だったので、催告書をポストに投函      |
| R7年8月14日(木)<br>15:05-15:20                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 足利市役所       | 間取図及び地番図各入手<br>道路関係調査                    |
| R7年9月1日(月)<br>14:50-15:50                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 物件調査、屋内写真撮影<br>評価人同行                     |
| R7年9月2日(火)<br>8:40-8:50                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 宇都宮地方法務局    | 隣地の全部事項証明書取得                             |
| R7年9月8日(月)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁          | 債権者担当者、債務者兼所有者特別代理人と、敷地利<br>用権について調査(電話) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                          |
| <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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月1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<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

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    | 足利市助戸一丁目 |  |           |            | 地番 | 728番1    |      |    |           |
| 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 |       |          |  | 備付年月日(原図) | 昭和50年9月11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7年2月19日

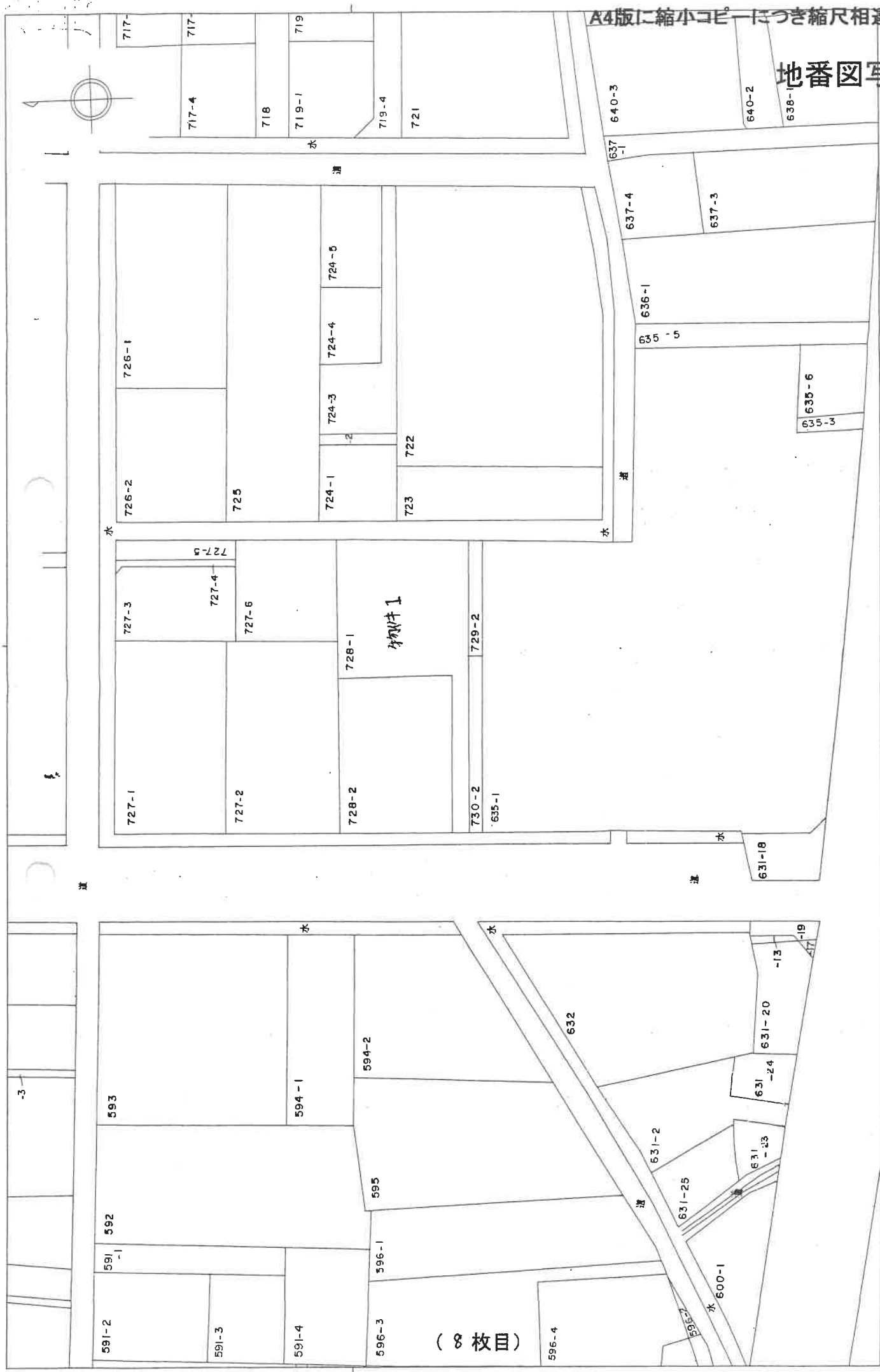
宇都宮地方方法務局真岡支局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(7枚目)

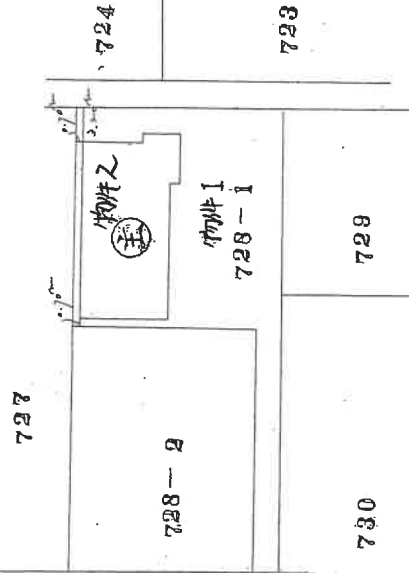


|     |       |    |       |     |            |     |           |                                      |  |
|-----|-------|----|-------|-----|------------|-----|-----------|--------------------------------------|--|
| 所在地 | 助戸1丁目 | 縮尺 | 1/500 | 基準日 | 令和7年1月1日現在 | 発行日 | 令和7年8月14日 | この地図は、固定資産税課税資料の写であることに相違ありません。 足利市長 |  |
|-----|-------|----|-------|-----|------------|-----|-----------|--------------------------------------|--|

## 建物図面写し

登記年月日：昭和43年9月21日

0206359

家屋番号  
728-1建物の所在  
足利市 equal 728-1建物図面  
各階平面図作製年月日  
昭和43年9月19日作製者  
土地家屋調査士

昭和43年9月21日登記

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺  
1/51.500

(1/2)

請求番号：16-2

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。

(宇都宮地方方法務局足利支局管轄)

令和7年2月19日

宇都宮地方方法務局真岡支局

登記官

(9枚目)

登記年月日：昭和43年9月21日

0206360

建築物平面図

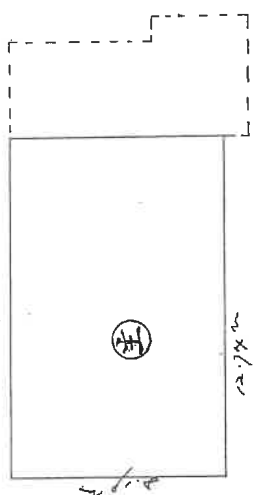
家屋番号 728-1

建物の所在 足利市助利区 728-1

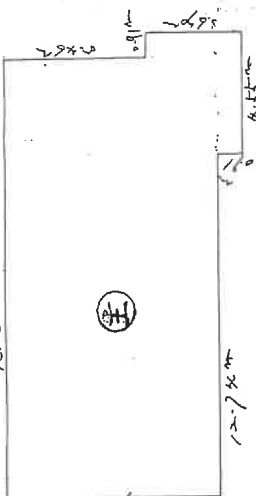
物件Z

|            |     |
|------------|-----|
| 昭和43年9月19日 | 製作者 |
| 作製年月日      |     |

式階



実階



求積表

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 12.70m x 2.19m         | = 27.703m <sup>2</sup> |
| 100.0006m <sup>2</sup> |                        |
| 100.0006m <sup>2</sup> |                        |
| 14.65m x 0.71m         | = 10.405m <sup>2</sup> |
| 13.41522m <sup>2</sup> |                        |
| 4.1405m <sup>2</sup>   |                        |
| 140.7770m <sup>2</sup> |                        |

東面積

求積表

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 10.71m x 2.70m         | = 28.917m <sup>2</sup> |
| 16.28m x 2.19m         | = 35.652m <sup>2</sup> |
| 14.65m x 0.71m         | = 10.405m <sup>2</sup> |
| 140.7770m <sup>2</sup> |                        |

東面積

SH43年9月21日登記

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/51200

(2/2)

請求番号：16-2

(10枚目)

登記官

宇都宮地方裁判所足利支部審判部

令和7年2月19日

宇都宮地方裁判所足利支部

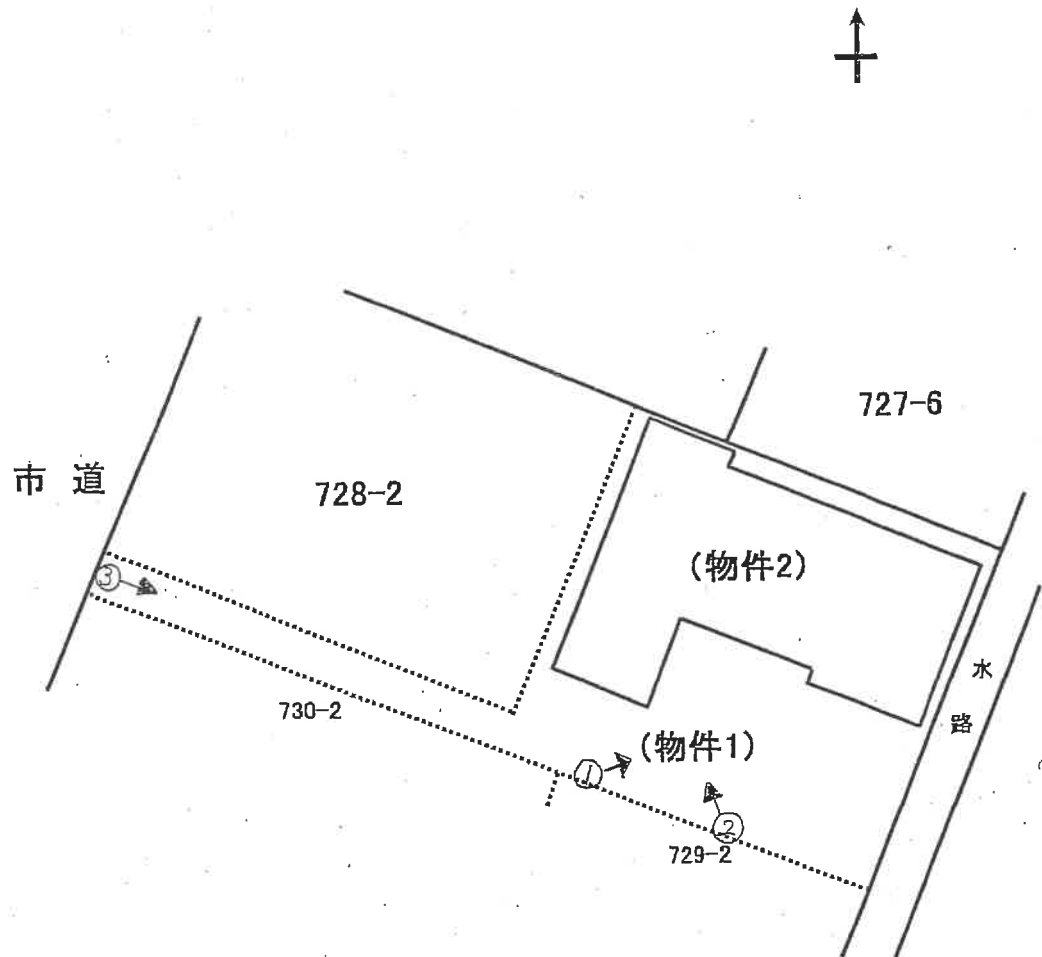
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図写し

# 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

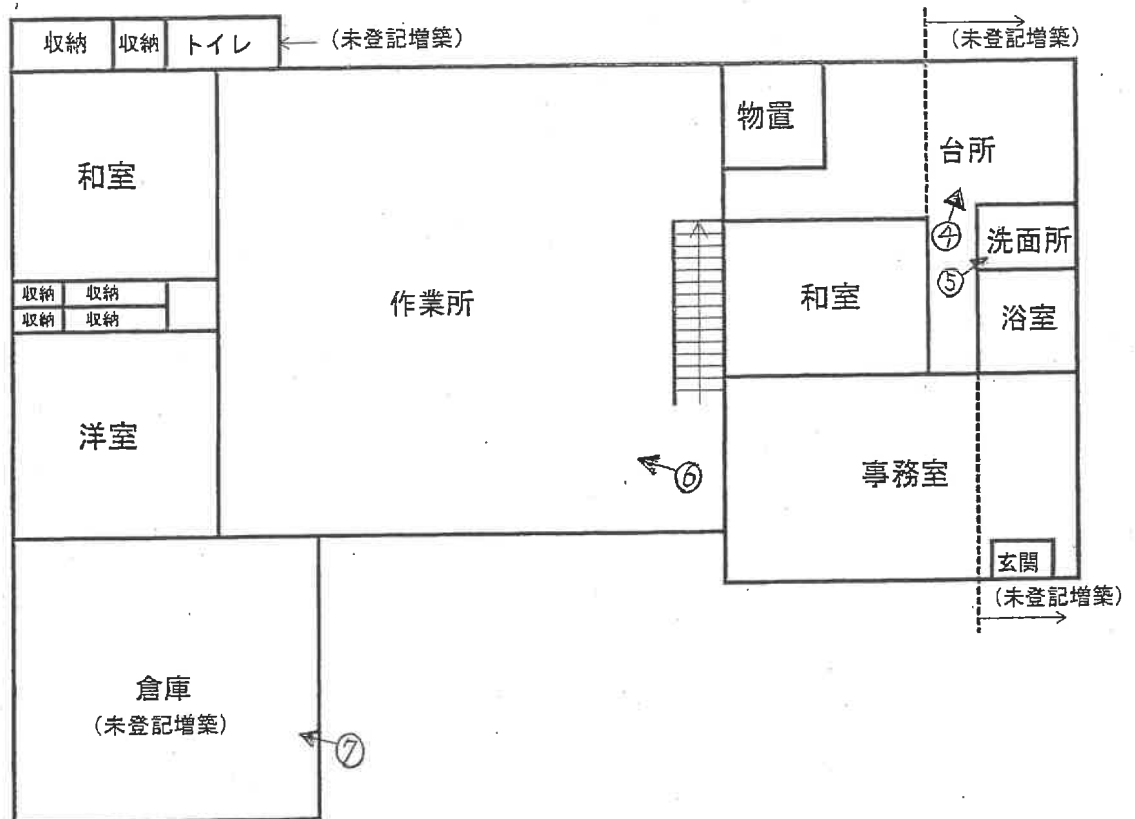


←○ 写真撮影位置・方向

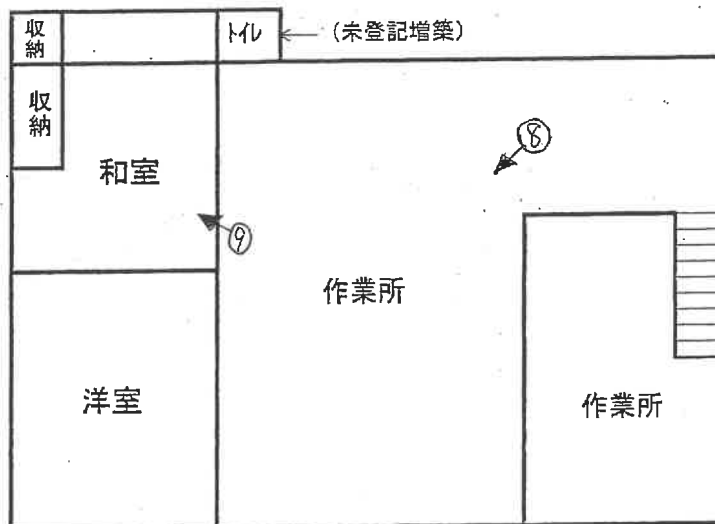
# 間 取 図

\* 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。

## 1 階



## 2 階



←○ 写真撮影位置・方向

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 15号  
令和 7年 7月 8日 受 命  
令和 7年 9月 1日 現地調査  
令和 7年 9月17日 評 価  
令和 7年 9月18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 1, 0 9 6, 0 0 0 円 |   |                |
| 内 訳 価 格             |   |                |
| 物件1（土地）             | 金 | 9 2 9, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 | 1 6 7, 0 0 0 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<br>地目<br>地積<br>所有者<br>共有持分<br>所有者<br>共有持分 | 足利市助戸一丁目<br>7 2 8 番 1<br>宅地<br>462.80㎡<br>共有者 亡A相続財産<br>4分の3<br>共有者 亡B相続財産<br>4分の1                                                   | ほぼ登記簿記載の通り                                                                   |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積<br>所有者         | 足利市助戸一丁目 7 2 8 番地<br>1<br>7 2 8 番 1<br>工場兼居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板・スレー<br>ト葺 2 階建<br>1階 約140.77㎡<br>2階 約104.34㎡<br>延床面積 約245.11㎡<br>有限会社シイエール | 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼<br>板・スレート葺 2 階建<br>1階 約193.77㎡<br>2階 約108.34㎡<br>延床面積 約302.11㎡ |

#### 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                                                       | 足利市の中心部、JR両毛線「足利」駅の東方、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、県道桐生岩舟線北側、主要な市道である助戸新山福富通り沿いの地域である。地域は事業所や店舗を中心に併用住宅等が混在する古くからの商住混在地域である。背後の地域は区画や街路が未整備な地域が残る。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| 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>工業地域<br>指定 60%<br>指定 200% |
| 画 地 条 件                                                         | <p>物件1<br/> 地積 : 462.80㎡<br/> 間口 : 下記*を参照<br/> 奥行 : 約43m<br/> 形状 : 不整形<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</p> <p>*画地条件は北西側市道から路地状部分が接続する旗竿地である。路地状部分の市道側間口については、現況は南側隣730-2の市境界標と北側の受命物件門柱との間は約3m程度ある。しかしながら、北側隣地の境界標は見当たらず、南側隣地との境界標も路地状部分の中間地点においては見当たらなかった。物件2は建築確認を取得した形跡がなく、路地状部分の間口は全体を通して、建物建築が可能な幅2mが確保されているか不明であることから、買受希望者は注意を要する。尚、境界の確定や路地状部分も含めた敷地形状の確定には専門家による測量を要する。</p> |                                    |
| 接面道路の状況                                                         | <p>物件1<br/> 北西約15m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）</p> <p>*受命物件東側には水路がある。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
| 土地の利用状況等                                                        | <p>物件1<br/> 物件2の敷地として利用されているが、路地状部分を中心に市が所有する南側隣地（729番2・730番2）と一体舗装されており、一体舗装されている付近は境界が不明瞭である。</p> <p>土地建物の所有者が異なるが、土地利用に関する詳細は現況調査報告書を参照のこと。</p>                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設                   | <p>物件1</p> <p>上水道：前面道路に本管あり</p> <p>都市ガス：不明（特記事項のとおり）</p> <p>下水道：不明（特記事項のとおり）</p> <p>＊上水道については、現地調査や役所調査でも使用状況が確認出来なかった。</p> <p>都市ガスについては物件2に都市ガスメーターが設置されているが、現地調査では引込の状況が確認出来なかった。</p> <p>下水道については西側道路境界付近に汚水枥が設置されているが、枥の位置は南側隣地の730-2付近にある。仮に新たに汚水枥を設置する場合には、費用が発生することから注意を要する。</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、通常の費用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<br>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。過去地図等から建物用途は主に繊維関係業であったと思われるが、過去の操業状況は不明であり、土壌汚染有無の確定には専門家による調査を要する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項                  | <p>（埋蔵文化財について）</p> <p>埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。</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) 昭和43年 9月17日新築<br>経過年数 57年<br>経済的残存耐用年数 満了                                                                                                                                                     |
| 仕 様                           | 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建<br>屋 根 着色亜鉛鉄板、スレート板等<br>外 壁 着色亜鉛鉄板等<br>内 壁 クロス合板等<br>天 井 クロス合板等<br>床 板張り等<br><br>＊建物本体は木造であり、1階未登記増築部分の倉庫が軽量鉄骨造である。                                                           |
| 床面積（現況）                       | 1階約193.77㎡<br>2階約108.34㎡<br>計 約302.11㎡<br><br>＊1階で約53㎡、2階で約4㎡の未登記増築がある（概要は別添間取図参照）。                                                                                                                       |
| 現 況 用 途 等                     | 階層 地上2階建て<br>現況用途 工場兼居宅                                                                                                                                                                                   |
| 品 等                           | 劣る                                                                                                                                                                                                        |
| 保守管理の状態                       | 劣る<br><br>天井部分のクロスは一部が大きく剥離している。<br><br>床は緩くなっている箇所が相当数見られたほか、穴を塞いだような補修した箇所がある。<br><br>簡易計測では建物は北西から南東にかけて傾き（南東側が低い）が見られたが、明確な原因は不明である。尚、建物の傾きの程度や地盤沈下の有無等の確定には専門家による調査を要する。<br><br>建物内は経年による劣化がかなり見られる。 |
| 建物の利用状況                       | 空家の状態で所有者が占有している。                                                                                                                                                                                         |

|         |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>物件２は増築も含めて建築確認を取得した形跡が無いことから、現行法に適合しない可能性がある。</p> <p>建物内には古い蛍光灯や低圧進相コンデンサーが残置されており、それらにはＰＣＢの混入可能性もあるが、確定には専門家による調査を要する。</p> <p>現在建物は通電していないため、建物設備についての稼働状態は不明である。</p> <p>建物内には縫製用の機械類が残置されているが、市場価値は無いものと判断しゼロ評価とした。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>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 | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 42,500               | 0.50          | 462.80         | 0.50      | 4,917,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 足利(県)5-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $36,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/85 = 42,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.30%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲15%補正

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲50

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.50

#### ② 物件2（建物）

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 100,000             | 302.11             | 0.01     | 302,000                 |

建物は経済的残存耐用年数を超過していることから、現況等を考慮し現価率を1%と査定した。

## 2 評価額の判定

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>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>$ア \times イ = ウ$ |
|----------|-------------------|---------------|--------|-------------------------------------|
| 1        | 4,917,000         | 0.10          | 場所的利益等 | 492,000                             |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有<br>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>$(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$ |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------------------------------------|
| 1         | 4,917,000                         | -492,000                             |                     | 0.30               | 0.70                | 929,000                                              |
| 2         | 302,000                           | +492,000                             | 1.00                | 0.30               | 0.70                | 167,000                                              |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                      |                     |                    |                     | 1,096,000                                            |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物再建築の不確実性、境界が一部不明であること、供給処理施設の状況、土壌汚染及びPCB残留の可能性等を考慮した。

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)5-8

所 在：足利市山川町字鹿島658番1外

地 目：宅地

価 格：36,300円／㎡

位 置：足利1.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,925㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北東県道18m

用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

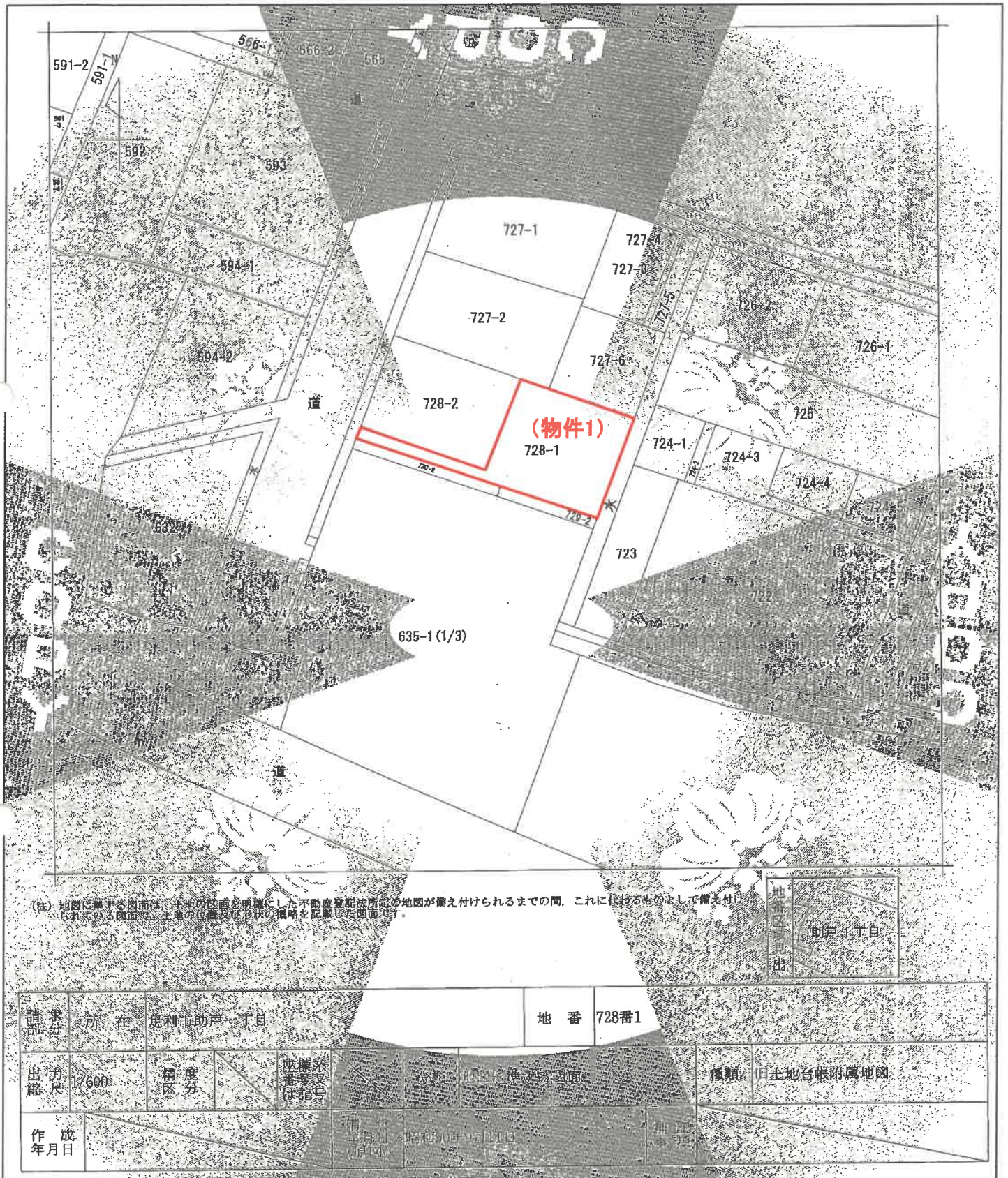
地域の概要：県道沿いに営業所、店舗等の混在する地域

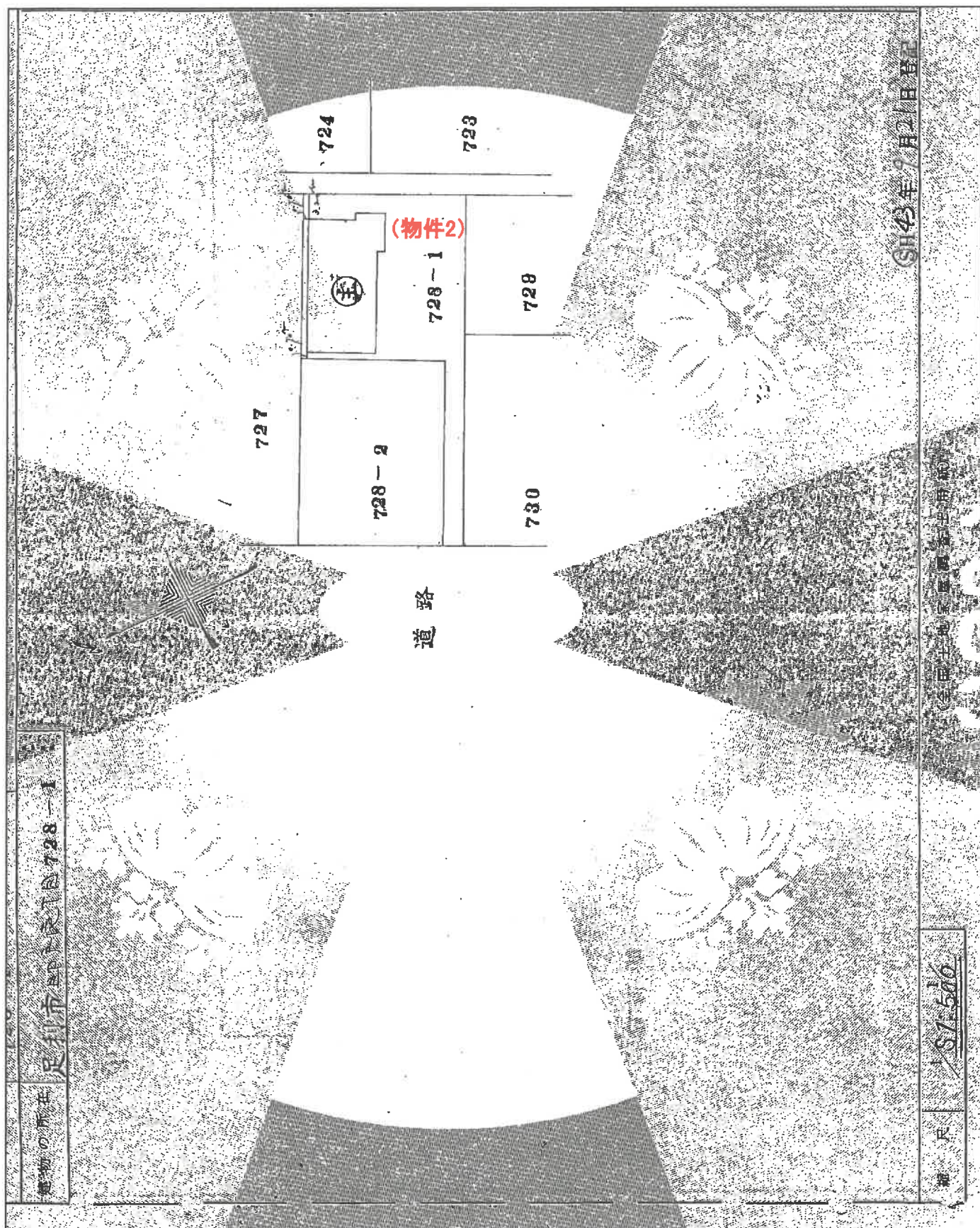
## 第7 附属資料

- 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





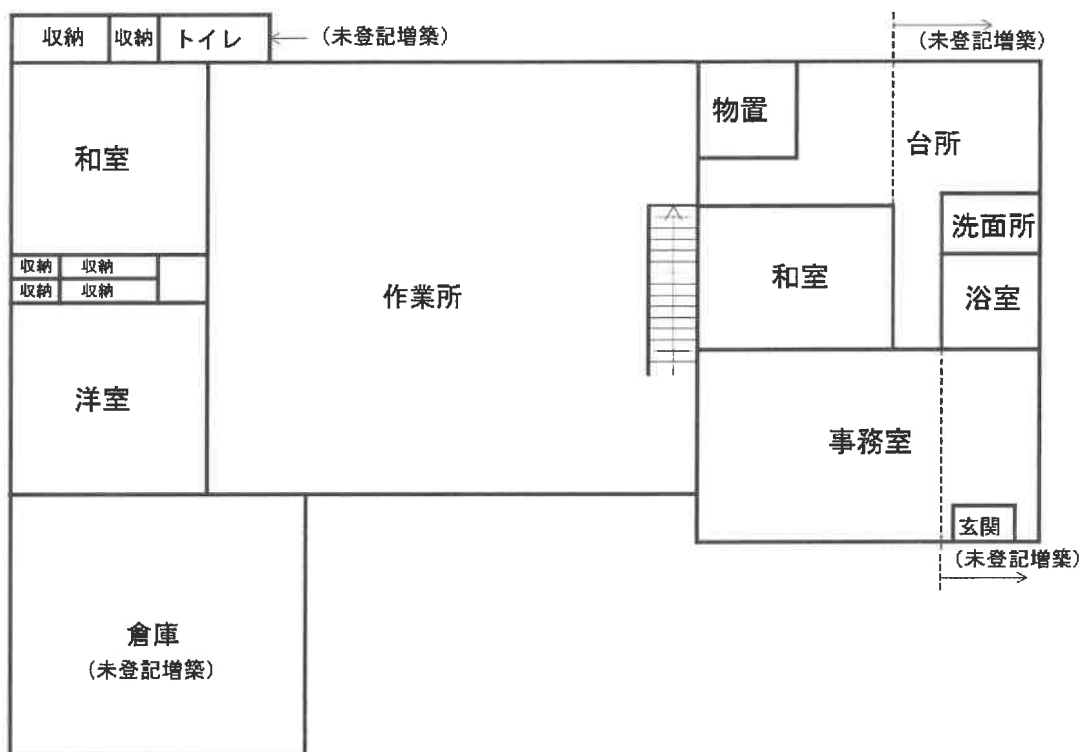




# 間 取 図

\* 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

