

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 令和 8年 9月 9日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月16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 9月29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 9月17日 午前10時00分から 令和 8年 9月25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 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） 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）
1～3	3,059,000 2,447,200	一括	611,800	48,077	0
1	1,266,000				
2	1,080,000				
3	713,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 足利市羽刈町字西原
 地 番 381番13
 地 目 宅地
 地 積 205.28平方メートル
- 2 所 在 足利市羽刈町字西原
 地 番 381番14
 地 目 宅地
 地 積 175.17平方メートル
- 3 所 在 足利市羽刈町字西原381番地14, 381番地13
 家屋 番号 381番14
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 76.18平方メートル
 2階 49.68平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 4月30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 | 足利市羽刈町字西原 |
| | 地 番 | 381 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市羽刈町字西原 |
| | 地 番 | 381 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.17 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市羽刈町字西原 381 番地 14, 381 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 381 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.18 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |

令和7年(ケ)第48号
令和8年1月14日受理
令和8年2月7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 足利市羽刈町字西原
地 番 381番13
地 目 宅地
地 積 205.28平方メートル
- 2 所 在 足利市羽刈町字西原
地 番 381番14
地 目 宅地
地 積 175.17平方メートル
- 3 所 在 足利市羽刈町字西原381番地14, 381番地13
家屋 番号 381番14
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.18平方メートル
2階 49.68平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市羽刈町381番地13		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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
■所有者	1 本件建物には家族と共に居住しています。ソーラーパネルはありません。 5、6年前に室内犬を飼っていましたが、現在ペットは飼っていません。 2 本件建物1階浴室の下にシロアリがいるかもしれないと、業者の人が言っていました。また、2階の天井のひびは、震災の影響かもしれません。雨漏りはありません。

(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家族と共に居宅として使用している。
- 3 物件2土地上に簡易物置(動産)がある。
- 4 物件1、2土地の南東側に、幅員約5.2mの舗装市道(羽刈町37号線)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
R8年1月23日 (金) 9:20-9:30	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
R8年1月26日 (月) 11:00-11:20	足利市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R8年2月2日 (月) 11:00-11:20	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者面談
R8年2月2日 (月) 13:45-13:50	宇都宮地方法務局	隣地の全部事項証明書取得

(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。

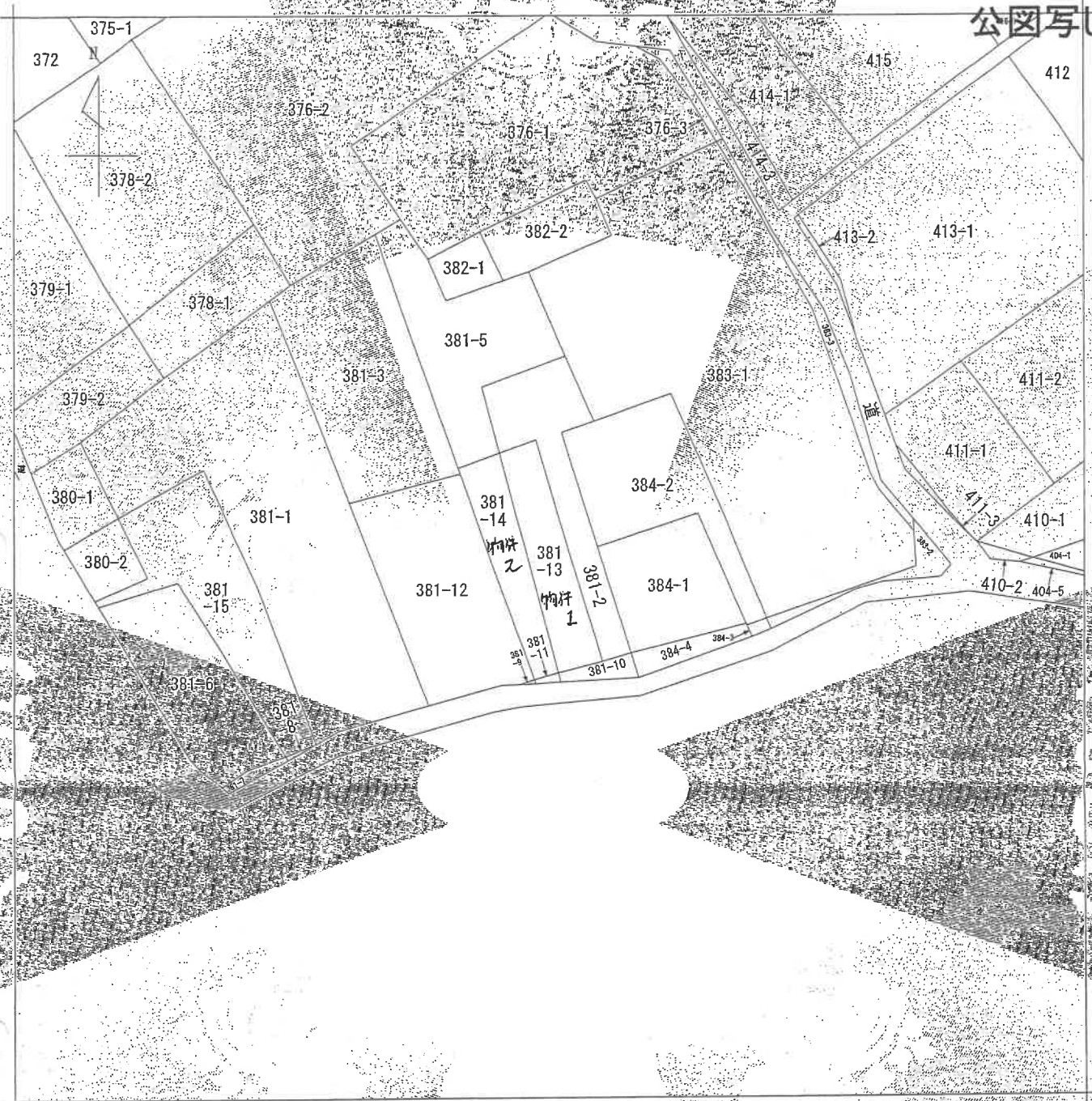
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

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	足利市羽刈町字西原				地番	381番13			
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)					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。

(宇都宮地方法律局足利支局管轄)

令和7年11月27日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(6枚目)

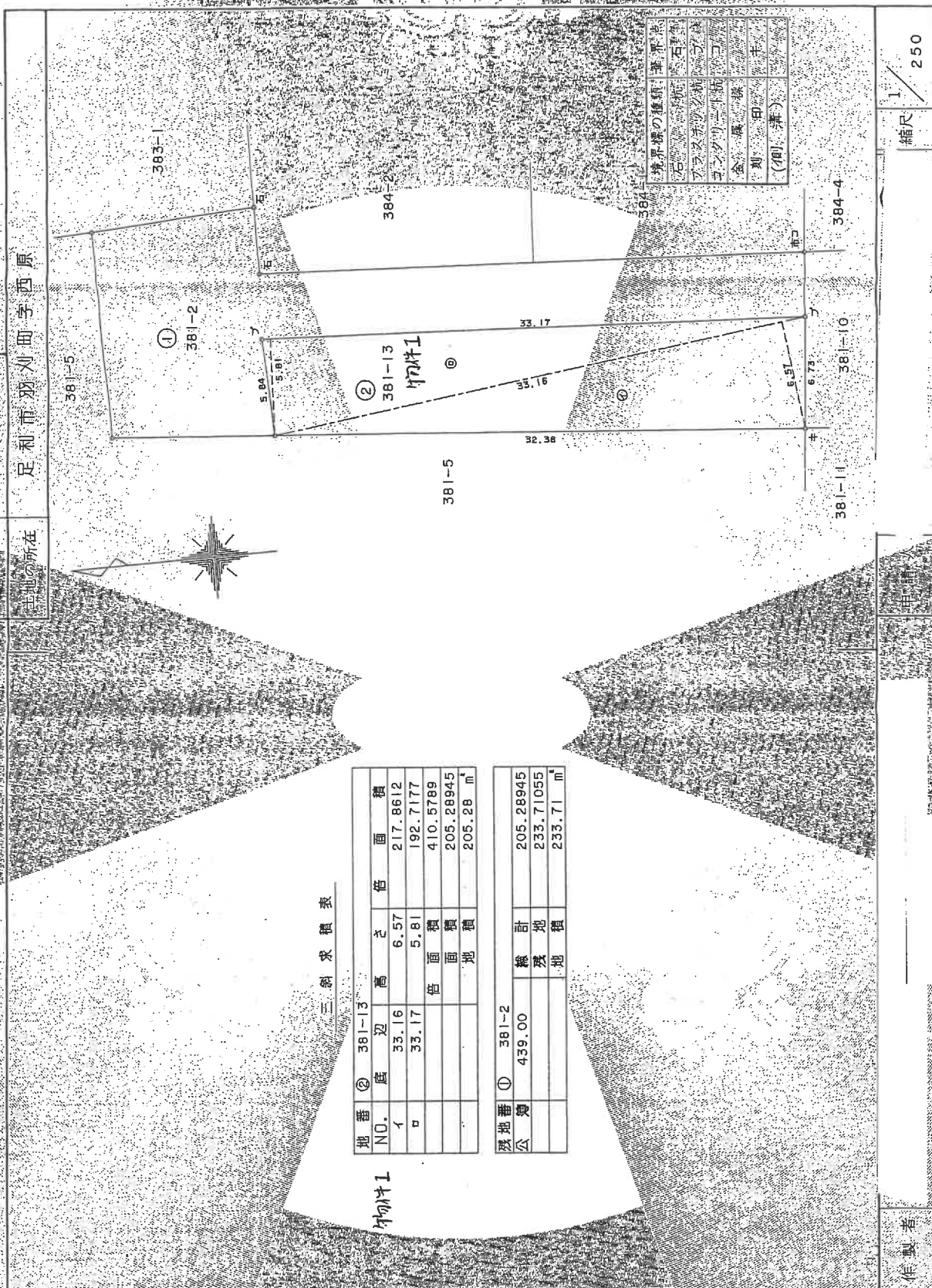
0123922

地積測量圖

2008年10月10日

381-2381-13

定西市翔川田字西原



栃木県土地家屋調査士会 栃木県支部 1984年12月15日発行

SH11年8月2日登記

作者

縮尺 1/250

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11月27日

東京法務局台東出張所

產品

(7 枚目)

0123923

前 3811-5

地積測量圖

原西字田又羽市利也

昭和十一年八月二日登記

縮尺 1/250

作者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号: 5-4

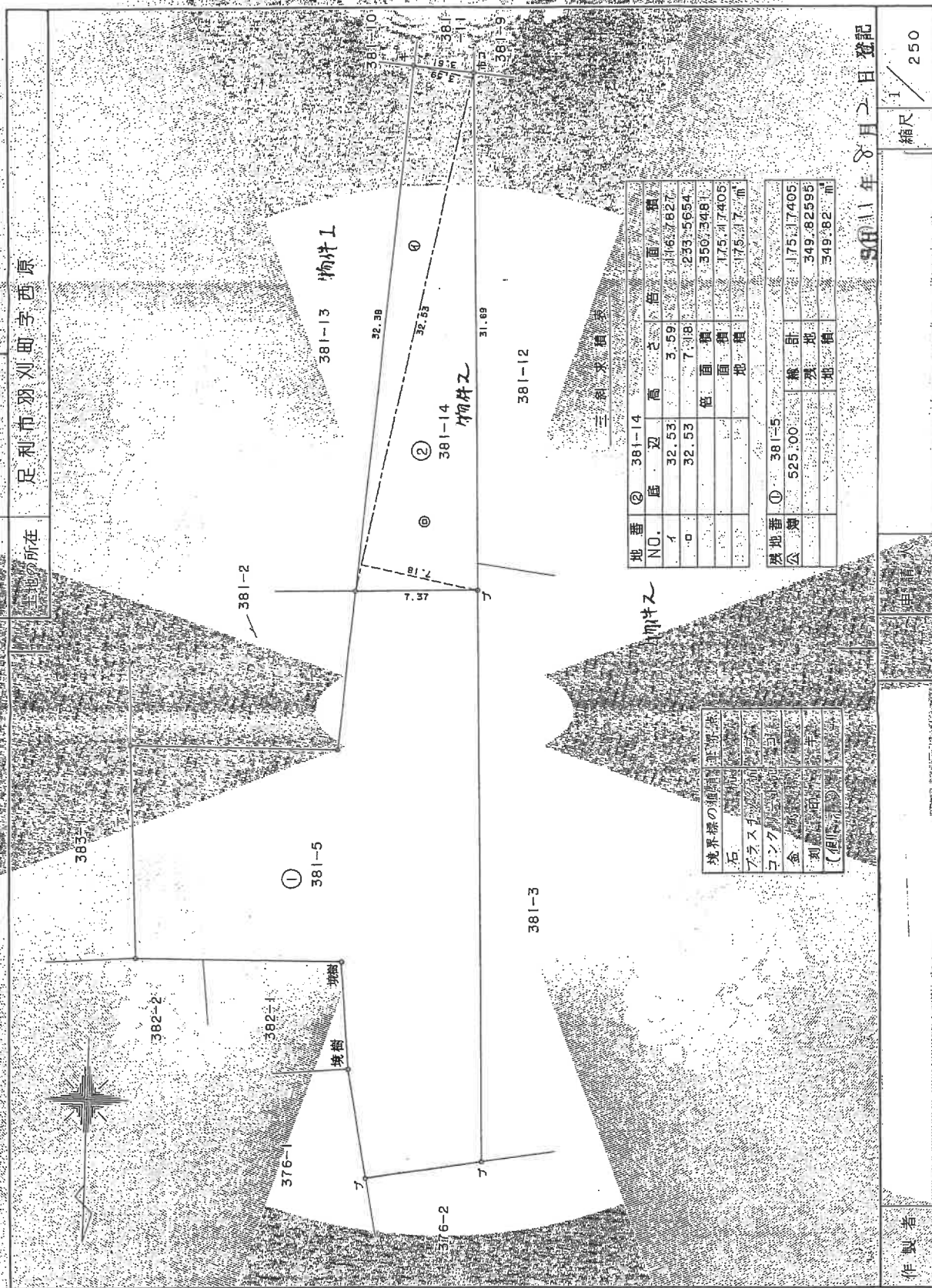
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(宇都宮地方法務局足利支局管轄)
令和7年11月27日 東京法務局台東出張所

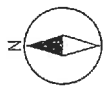
令和7年11月27日

東京法務局台東出張所

登記(四)

(8枚目)





登記年月日：平成12年7月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(宇都宮地方税務局足利支庁管轄)
令和7年11月27日 東京法務局台東出張所

登記官
(10枚目)

請求番号：5-3

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

建物図面
各階平面図

家屋番号
381-14

建物の所在
足利市羽刈町宇西原381番地14・381番地13

8012年7月18日 登記

縮尺
1/500

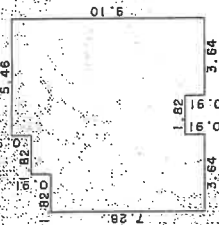
縮尺
1/250

作製者

0249496 各階平面図

4043

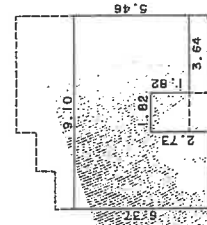
1 階



求積表

28	X	1.82	=	13.2496
8.19	X	1.82	=	14.9058
8.19	X	1.82	=	14.9058
9.10	X	3.64	=	33.1240
合計			76.1852	
床面積			76.18	m ²

2 階



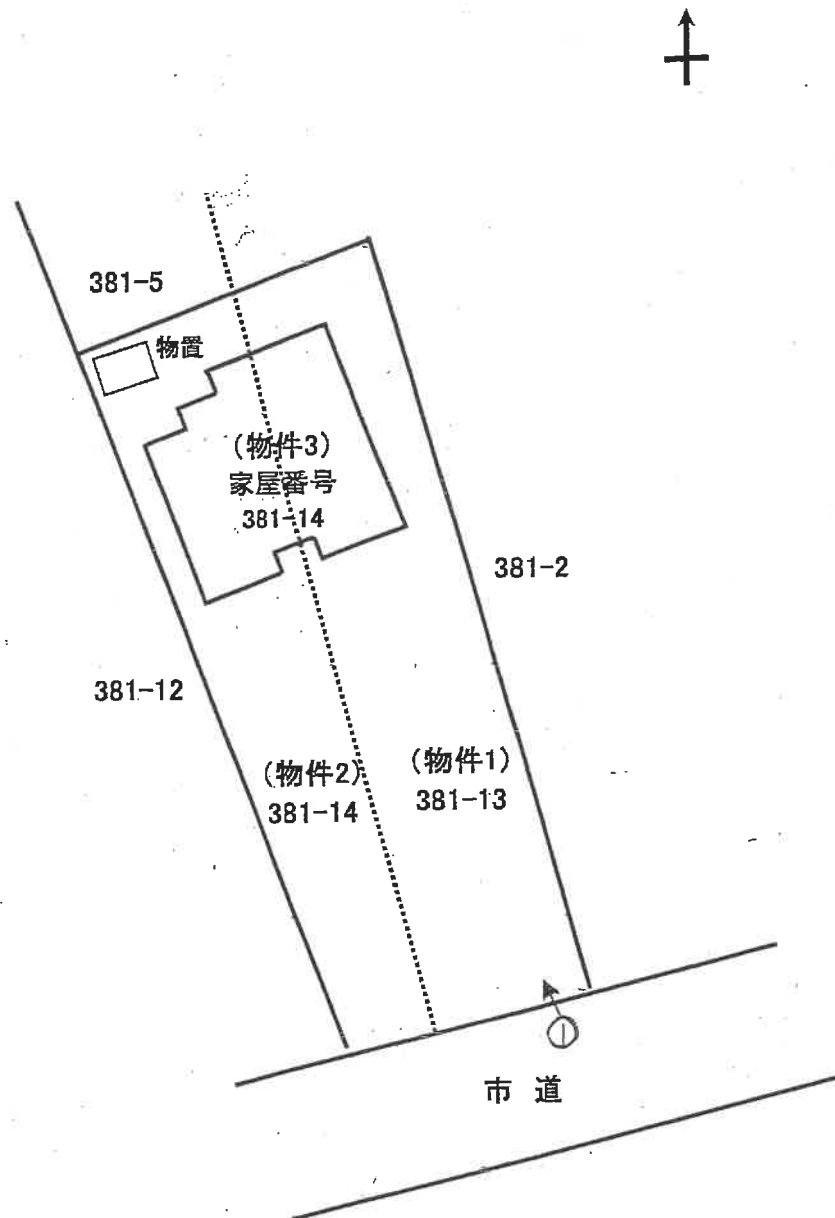
求積表

6.37	X	3.64	=	23.1868
3.64	X	1.82	=	6.6248
5.46	X	3.64	=	19.8744
合計			49.6860	
床面積			49.68	m ²

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

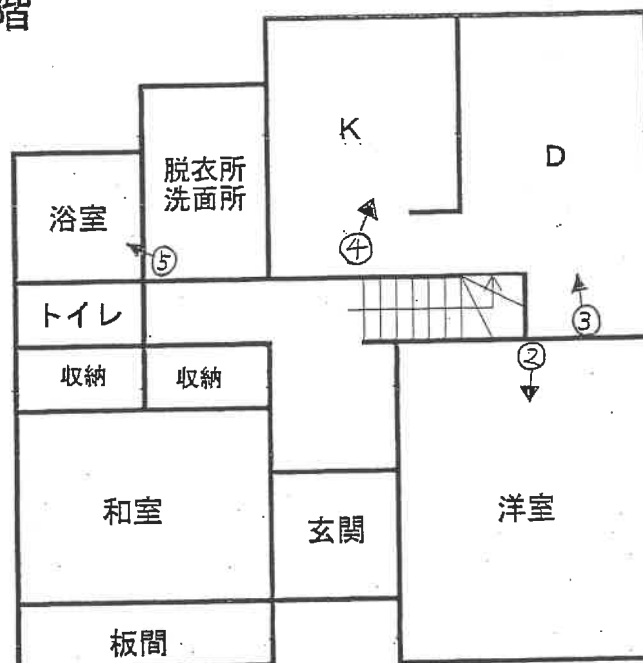


間 取 図

* 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

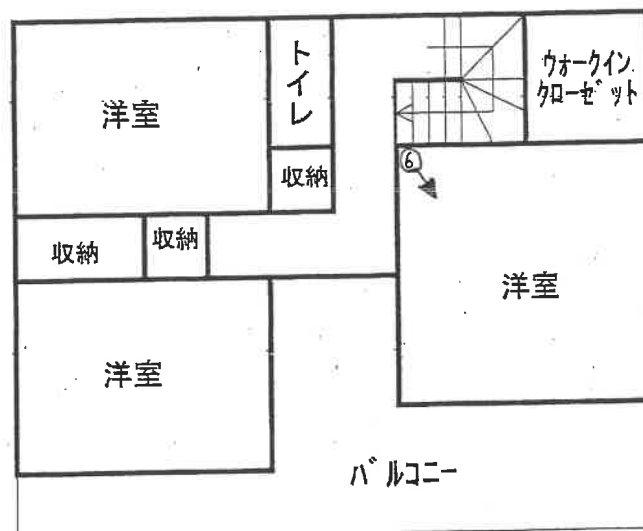


写真1

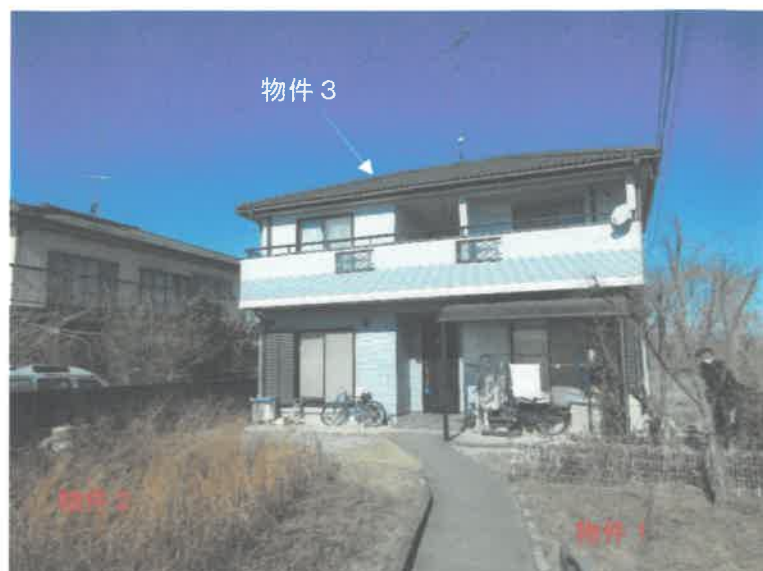


写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 7年（ケ）第 48号
令和 7年12月25日 受 命
令和 8年 2月 2日 現地調査
令和 8年 2月18日 評 価
令和 8年 2月19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 3, 0 5 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 6 6, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 0 8 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 7 1 3, 0 0 0 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の建物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、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 地積	在番 目積 足利市羽刈町字西原 381番13 宅地 205.28m ²	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 地積	在番 目積 足利市羽刈町字西原 381番14 宅地 175.17m ²	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	在 足利市羽刈町字西原381番 地14、381番地13 381番14 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 76.18m ² 2階 49.68m ² 延床面積 125.86m ²	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	足利市の南部、東武伊勢崎線「県」駅の南西方、約1.7km（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、県道足利邑楽行田線西側背後の地域であり、農地の中に住宅が散在する集落的要素の強い地域である。地域の南東方には工業団地が隣接する。	
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	市街化調整区域 用途指定無し 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 380.45㎡ 間口 : 約10.3m 奥行 : 約32m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件1, 2 南東約5.2m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	物件1, 2 上 水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : なし (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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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。
特 記 事 項	(建物再建築について) 受命物件は市街化調整区域内である。足利市役所都市計画課において調査したところ、物件1、2は開発許可を取得しているが、属人性のある許可内容となっているため、所有者が変更になる場合でも、新たに開発許可を要するとの回答を得た。尚、詳細は足利市役所都市計画課に問い合わせを要する。 (埋蔵文化財について) 受命物件は埋蔵文化財包蔵地「西原・小屋川遺跡」内であり、文化財保護法等の規制を受ける。 (その他) 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。 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。

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) 平成12年 7月13日新築 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺 2階建 屋 根 セメント瓦 外 壁 軽量気泡コンクリート板等 内 壁 クロス合板等 天 井 クロス合板等 床 畳、フローリング等
床面積（現況）	1階76.18㎡ 2階49.68㎡ 計 125.86㎡
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 内壁クロスや天井には複数の亀裂がみられた。
建物の利用状況	所有者が居住用として利用している。
特 記 事 項	所有者によれば、天井のヒビ等は東日本大震災の影響の可能性があるとのこと。 所有者によれば、数年前に浴室周辺の床下を業者に調べてもらったところ、シロアリが存在する可能性を指摘されたとのことであるが、特に対処はしていないとのこと。

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	13,600	1.00	205.28	0.80	2,233,000
2	13,600	1.00	175.17	0.80	1,906,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 足利(県)-21

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$18,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/130 = 13,600\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：年率-2.70%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+30%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 0.80 物件2 0.80

② 物件3 (建物)

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	190,000	125.86	0.03	717,000

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3%と査定した。

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	2,233,000	0.10	場所的利益	223,000
2	1,906,000	0.10	場所的利益	191,000

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	2,233,000	-223,000		0.90	0.70	1,266,000
2	1,906,000	-191,000		0.90	0.70	1,080,000
3	717,000	+414,000	1.00	0.90	0.70	713,000
一括価格(合計)						3,059,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：調整区域内物件による市場性の減退等を考慮した。

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)-21

所 在：足利市羽刈町字下ノ宮 7 4 5 番 7

地 目：宅地

価 格：18,000円／㎡

位 置：県1.9km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：310㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東県道11m

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：県道沿いに一般住宅が散在するほか店舗等も点在する地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写

3 地積測量図写

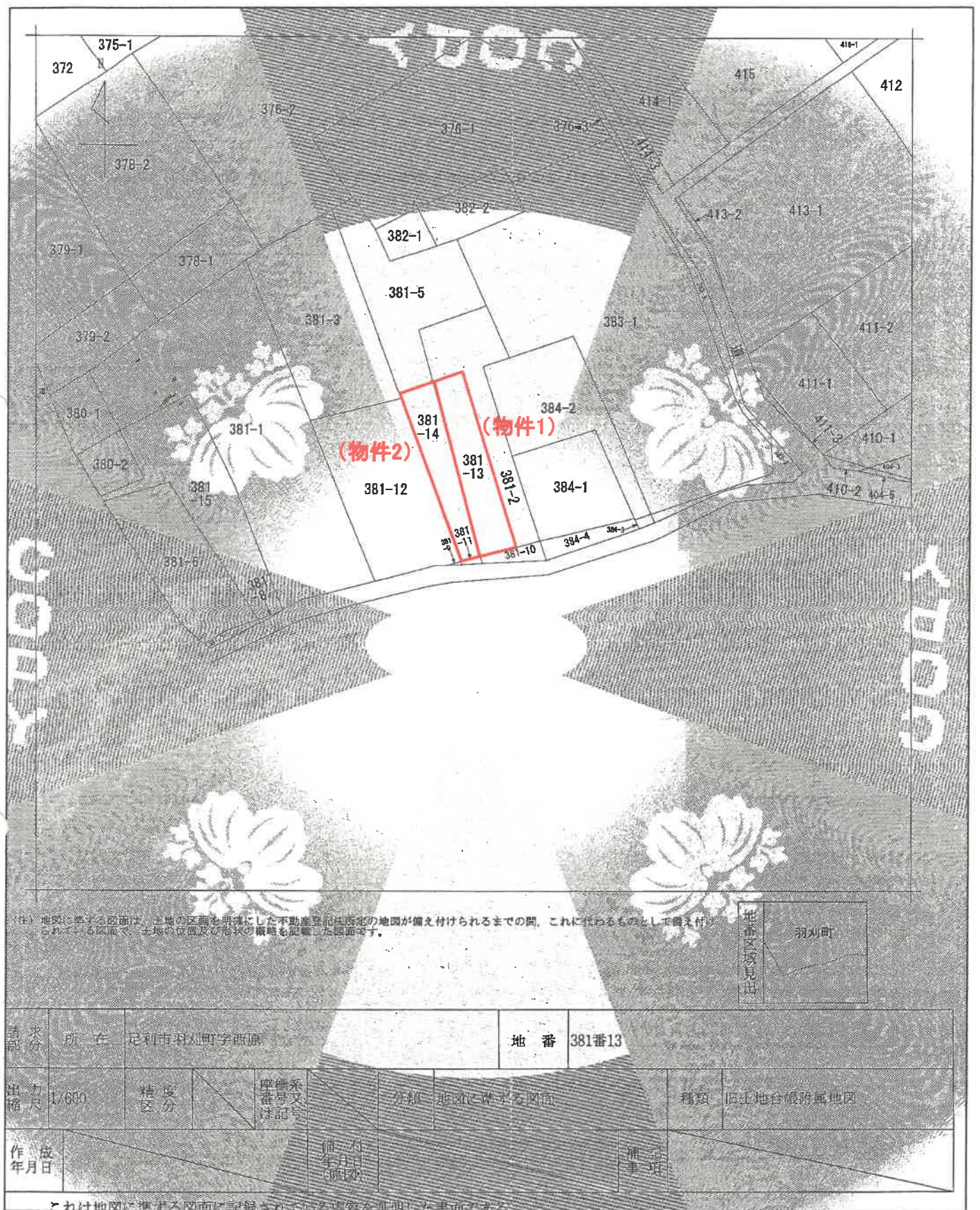
4 建物図面写

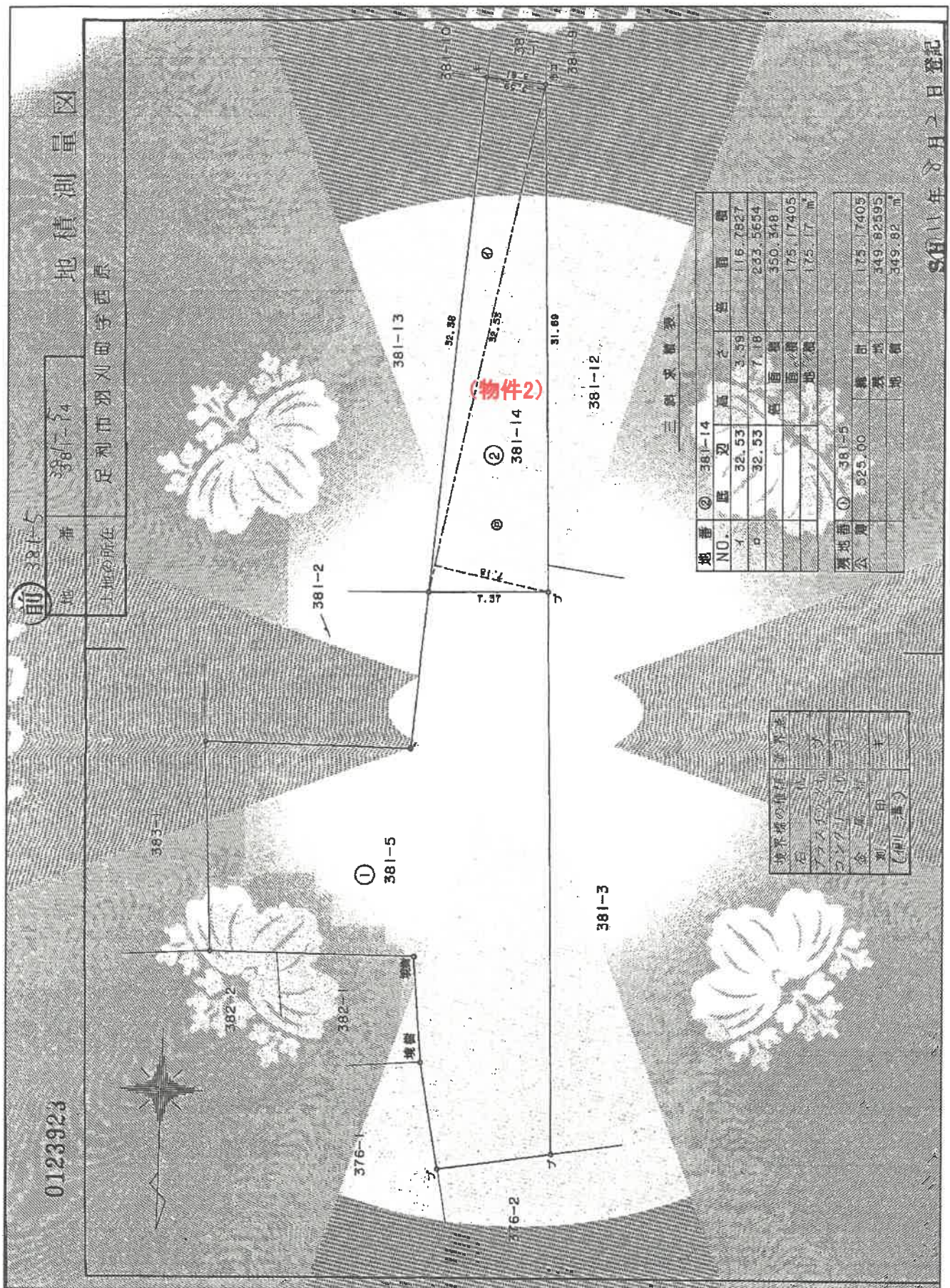
5 建物間取図

6 配置図

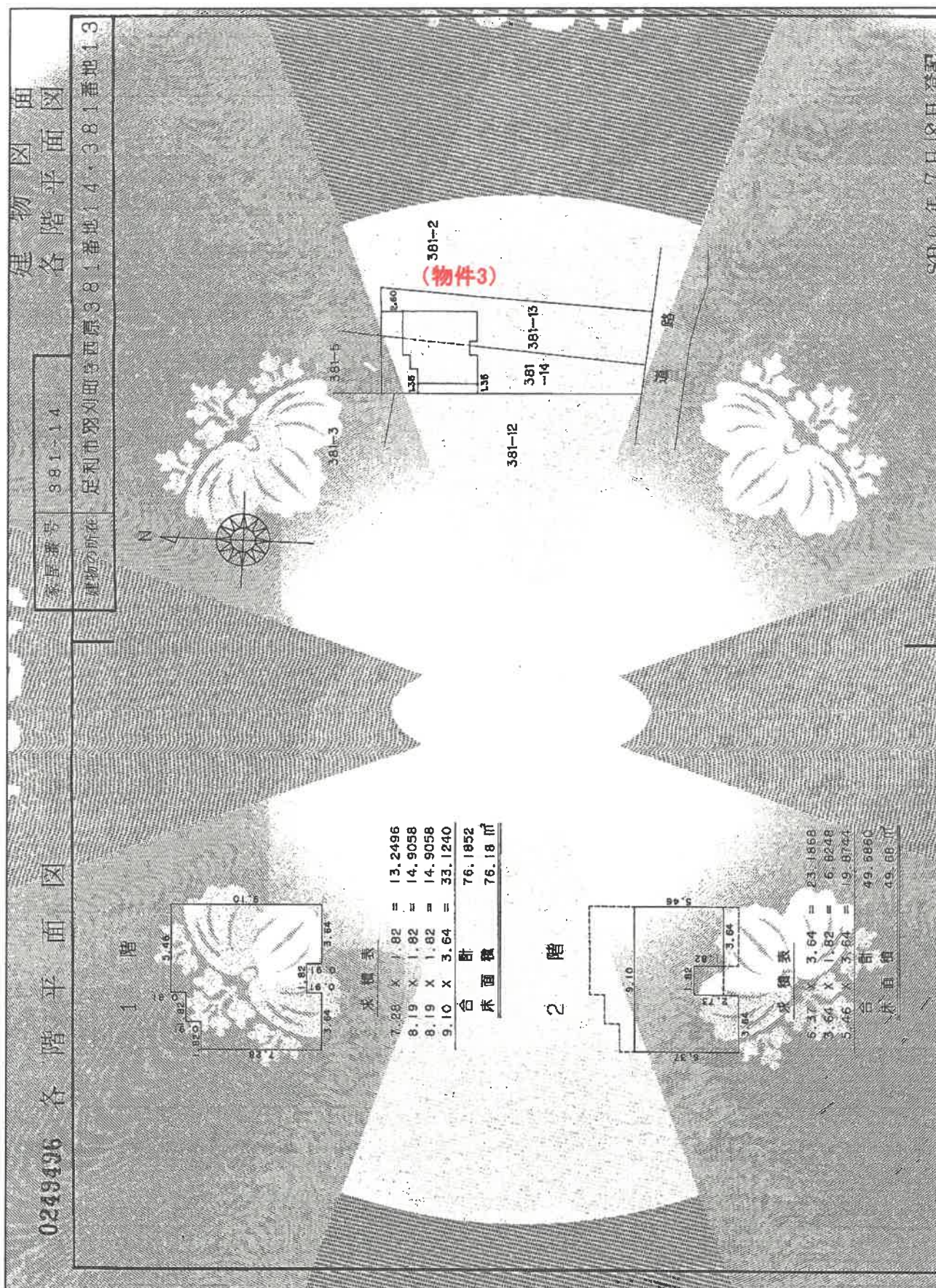
以 上







A3版をA4版に縮小



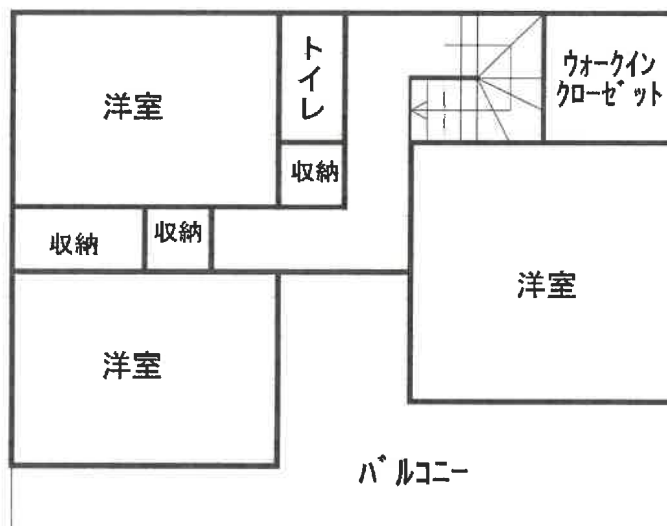
間 取 図

* 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

