

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 28 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 11 月 10 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 10 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 2 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 9 月 18 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, 2	2, 455, 000 1, 964, 000	一括	491, 000	66, 530	14, 255
1	1, 407, 000				
2	1, 048, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 足利市田中町
 地 番 905番11
 地 目 宅地
 地 積 174.90平方メートル

- 2 所 在 足利市田中町905番地11
 家屋 番号 905番11
 種 類 事務所
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 41.40平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約18.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月18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 足利市田中町
 地 番 905 番 11
 地 目 宅地
 地 積 174.90 平方メートル

- 2 所 在 足利市田中町 905 番地 11
 家屋 番号 905 番 11
 種 類 事務所
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 18.00 平方メートル

令和 7年(ケ)第 43号
令和 7年12月10日受理
令和 8年 2月 3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 深 谷 昌 司

(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 | 足利市田中町 |
| | 地 番 | 905番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市田中町905番地11 |
| | 家屋 番号 | 905番11 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 41.40平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市田中町905番地11		
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	☒ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約18㎡		
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事務所（空家）として管理、占有している ☐ 「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

その他の事項

- 南東側道路は幅員 6 m の市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号）である。
南東側道路は北東側から南西側にかけて、ごく緩やかに下っている。
- 本件土地の内本件建物の底地部分は若干、高くなっている。
北西側隣地は本件土地に比べて北東側で約 3 0 cm、南西側で約 7 0 cm 高くなっている。
外三方は概ね等高である。
- 本件建物の北西側半分については、床が北から北西側に向けて若干、下がっている。また、南西側の掃出し窓の上下にも隙間が生じており、建付けが悪くなっている。
東西両側とも玄関付近の基礎や玄関ポーチや犬走りとのつなぎ目付近等にクラックが生じているが、西側の玄関付近のクラックの方が大きい。
- 本件建物南西側と未登記物置との間には下屋が設置されているが、単管パイプにトタン板を乗せた程度の非常に簡易なものである。
- 課税資料と比較すると本件建物内は改築されていることが認められる。
1 階は階段下の収納や東西の区画の仕切り壁が撤去されており、1 階は一体化している。
東側の部分にも西側同様に洗面・脱衣所、浴室があった模様であるが、現存しない。
課税資料では東側の部分のトイレであったと思われる部分については便器が撤去されており、収納となっている。
改築されているが、建物の種類としては事務所であると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

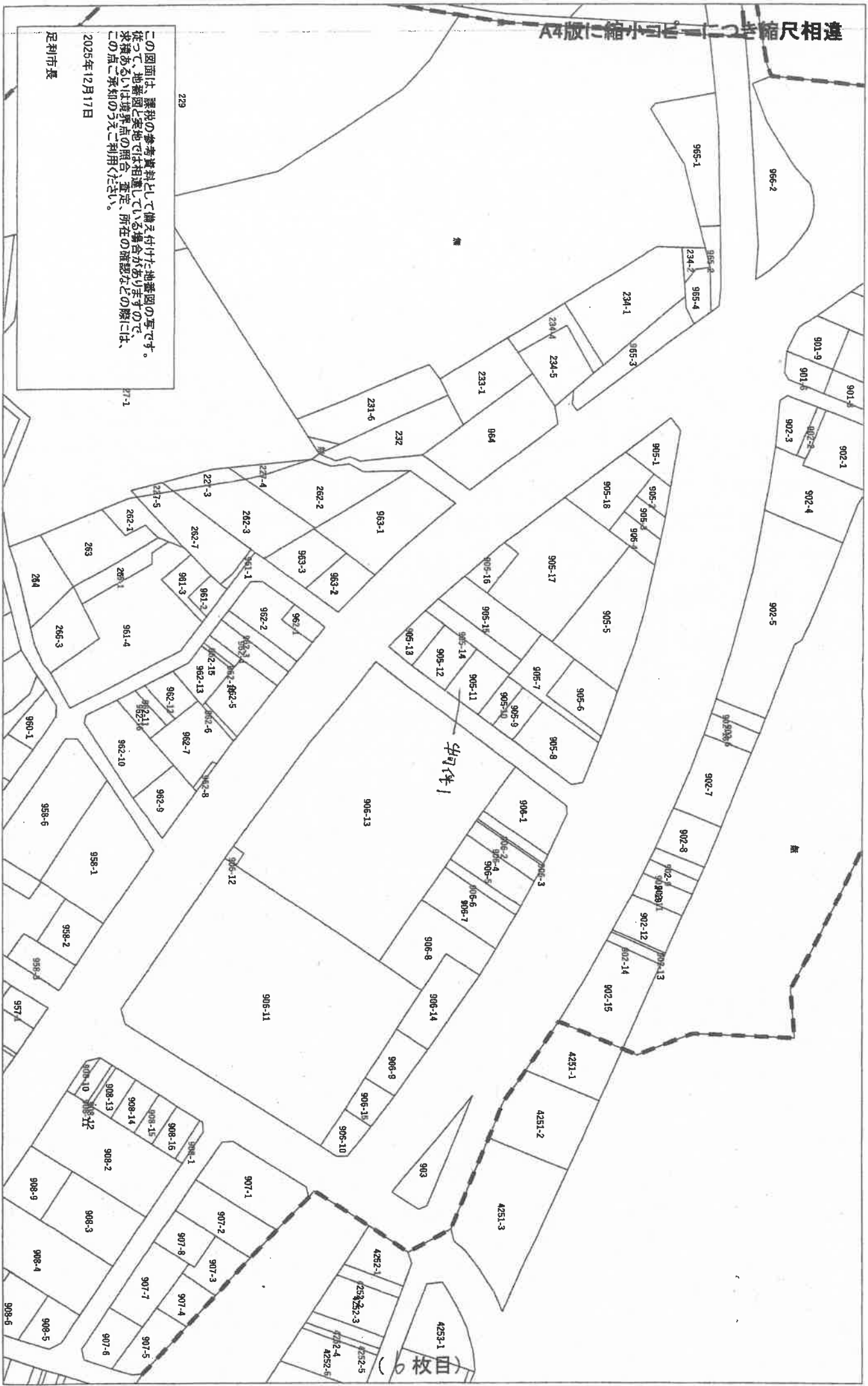
- 物件調査の結果等から前記のとおり認めた。
- 所有者側に本件建物の利用状況について照会書を送付したが、回答がない。
建物内の状況から所有者占有の空家と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月17日 (水) 16:00-16:10	足利市役所	税務課 地番図、間取図調査
7年12月17日 (水) 16:20-16:35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年12月19日 (金)	執行官室	所有者に通知書発送
8年 1月 7日 (水) 13:00-13:45	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
8年 1月14日 (水)	執行官室	所有者に照会書発送
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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8年1月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

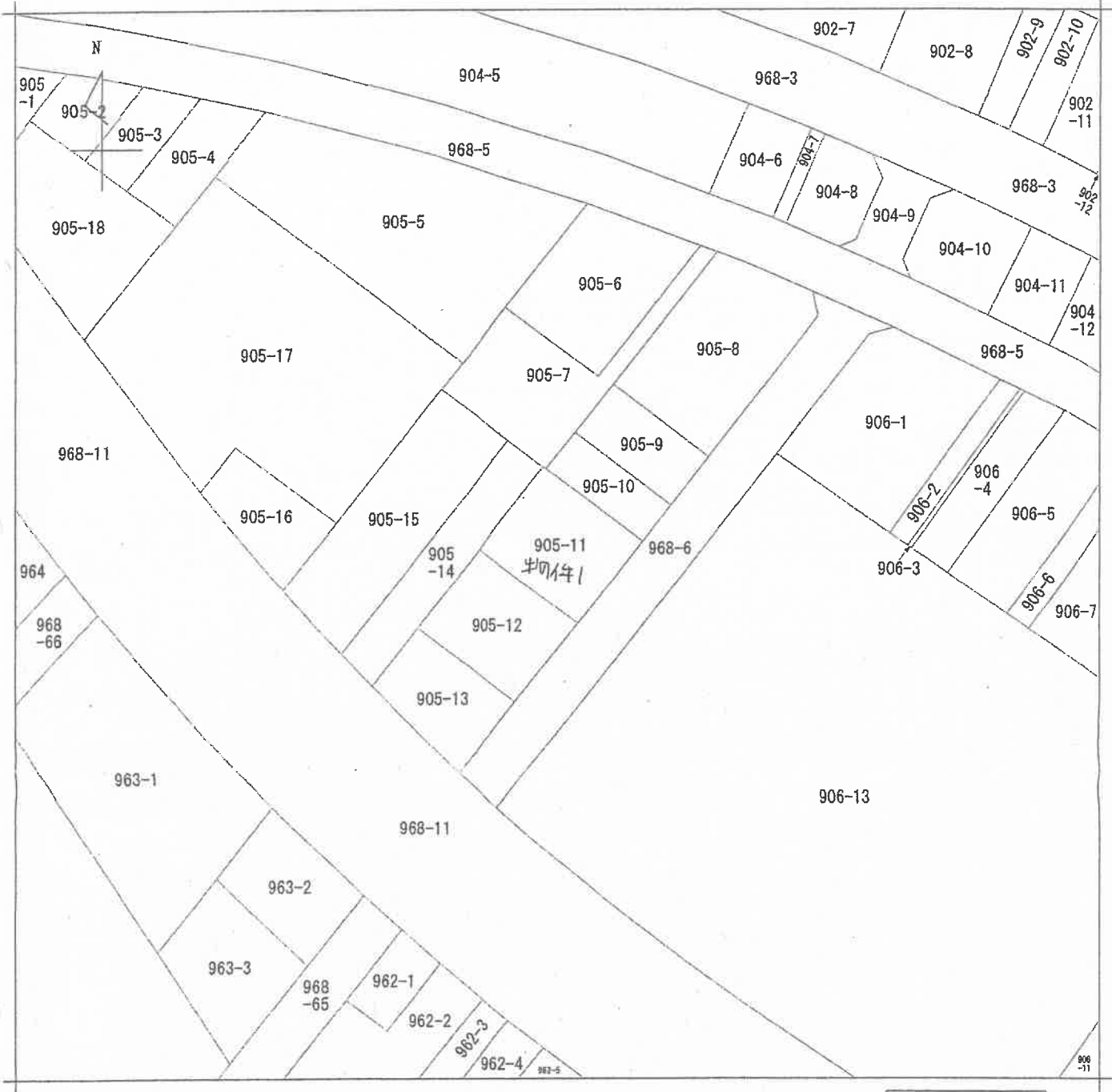


この図面は、課税の参考資料として備え付けた地番図の写です。
従って、地番図と実地では相違している場合がありますので、
求積あるいは境界点の照合、査定、所在の確認などの際には、
この点に承知のうえご利用ください。

2025年12月17日

足利市長

(6枚目)



地番区域見出
田中町

請求部分	所在	足利市田中町				地番	905番11			
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9年6月14日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月14日
宇都宮地方務局足利支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成3年2月2日

0219284

各階平面図

建物図面
各階平面図

905-11

家屋番号

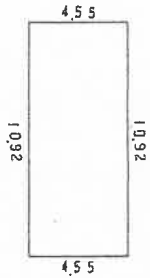
200-104

建物の所在

足利市田中町字内田9-6-0 (原換地) 足利市田中町1-2街区9区画) 905 番地 11

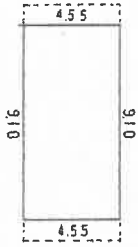
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年10月14日
宇都宮地方裁判所足利支所
登記官

1 階



$$10.92 \times 4.55 = 49.6860 \text{ m}^2$$

2 階



$$9.10 \times 4.55 = 41.4050 \text{ m}^2$$

作製者

土地家屋調査士

30日作製)

縮尺

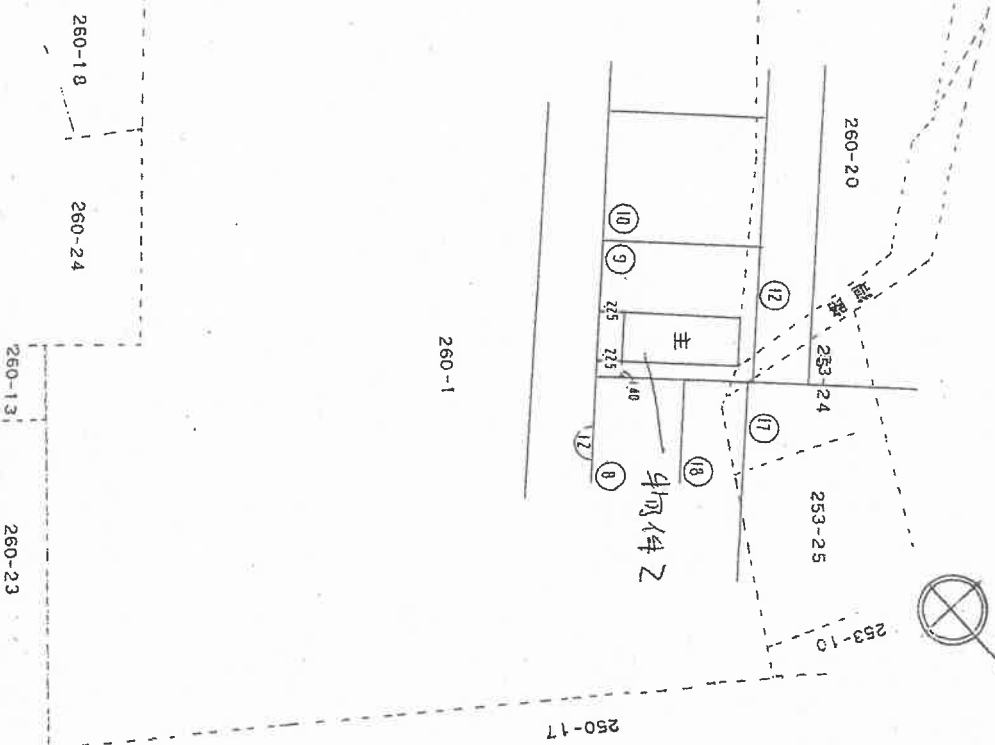
1/250

申請人

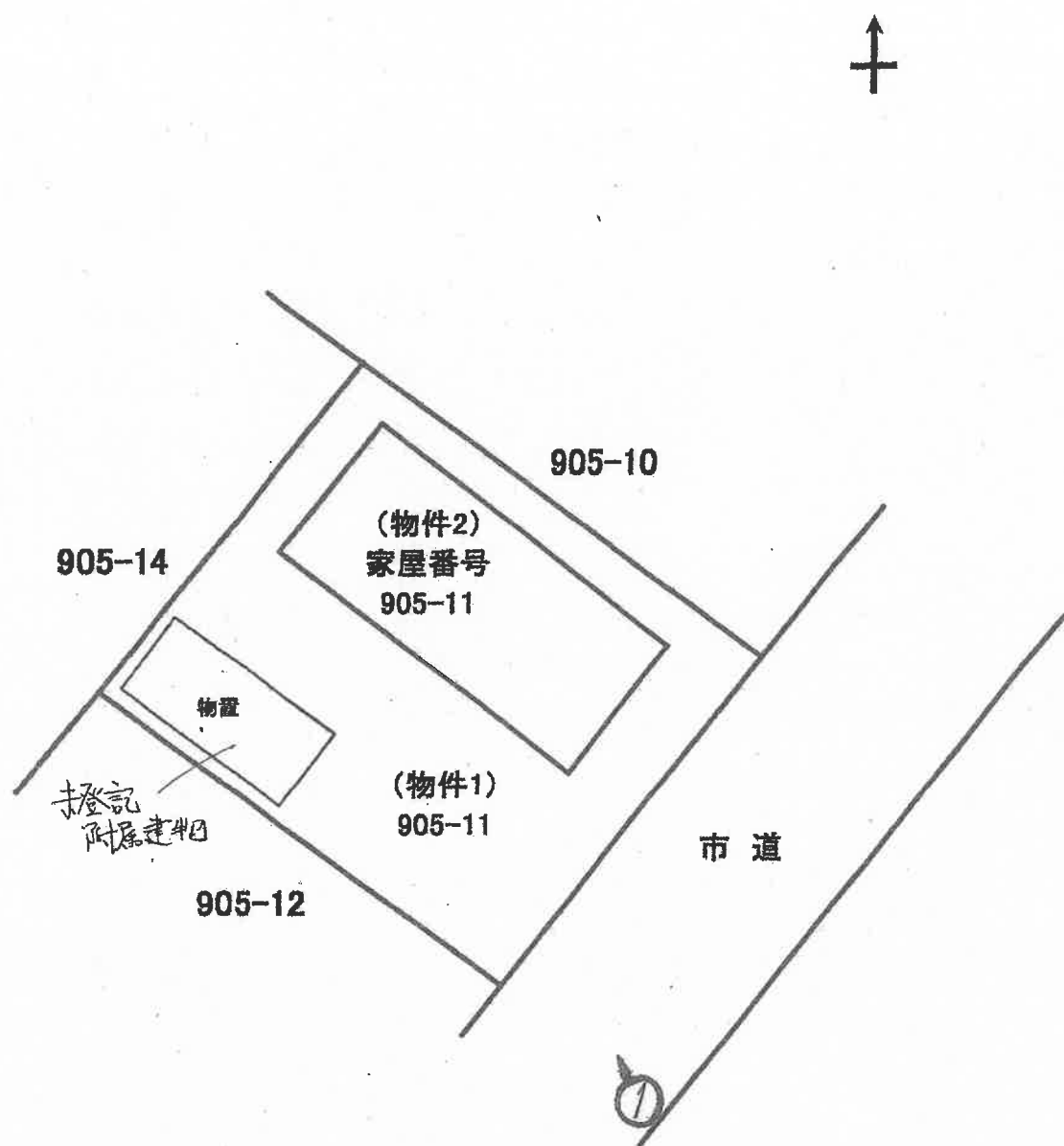
縮尺

1/500

庭



土地建物位置関係図



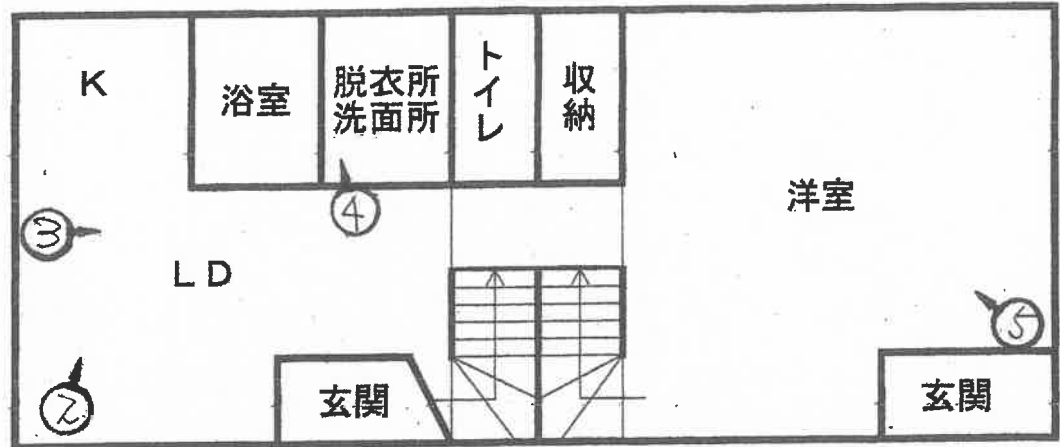
※ 写真は凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。

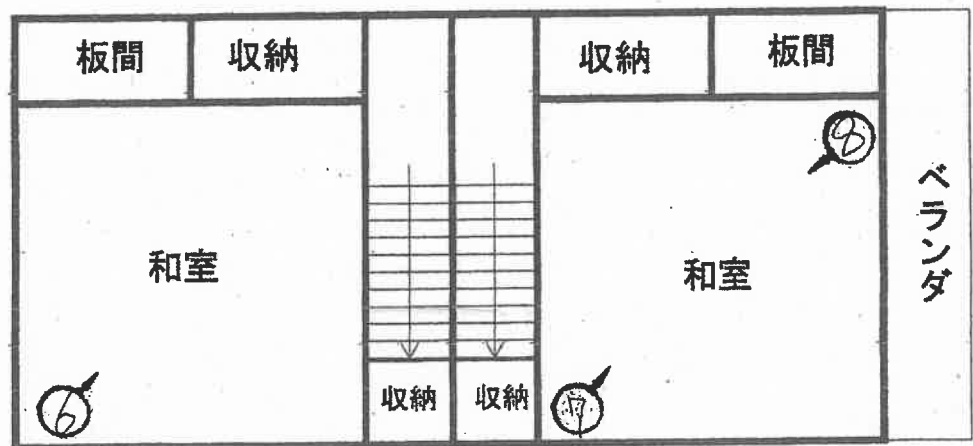
間 取 図

(物件2 主建物)

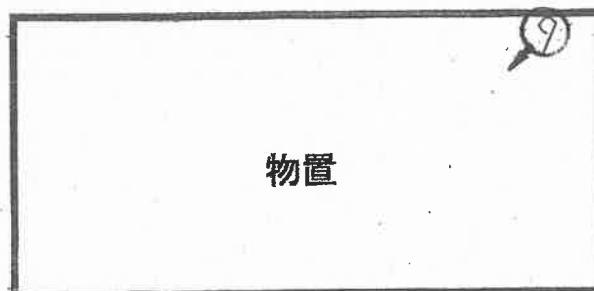
1 階



2 階



(物件2 未登記附属建物1)



※ めは凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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

物件 2

未登記
附属
建物
(物置)

物件 1



2



3

(11枚目)



4



5



6

(12枚目)



7



8



9

(13枚目)

令和 7年（ケ）第 43号
令和 7年11月27日 受 命
令和 8年 1月 7日 現地調査
令和 8年 1月22日 評 価
令和 8年 1月26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 2, 4 5 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 4 0 7, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 0 4 8, 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 地目 地積	足利市田中町 905番11 宅地 174.90m ²	ほぼ登記簿記載の通り
2	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	足利市田中町905番地11 905番11 事務所 木造瓦葺2階建 1階 49.68m ² 2階 41.40m ² 延床面積 91.08m ²	ほぼ登記簿記載の通り
	符 種 構 造 床面積		(附属建物) 未登記1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1階約18.00m ²

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、東武伊勢崎線「足利市」駅の西方、約0.3km（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、県道足利千代田線「東武駅南」交差点北西側背後の地域であり、住宅や事務所等が混在し、駐車場も多い地域である。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。地域北方には東武線高架がある。尚、「東武駅南」交差点北側の渡良瀬橋に掛かる中橋は、架け替え工事中であり、車両は長期の通行止めとなっている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1 地積 : 174.90m² 間口 : 約12.5m 奥行 : 約14m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 概ね平坦であるが、建物基礎周りは約0.2m高くなっている。 高低差 : 接面道路及び北東側、南西側隣地と等高 北西側隣地より約0.3～0.7m高い	
接面道路の状況	物件1 南東約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。 未登記の附属建物が1棟存在する。 主建物と未登記附属建物の間には、単管パイプ製の下屋が設置されている。	

供給処理施設	物件1 上水道：あり 都市ガス：前面道路に本管あり 下水道：あり ＊ガスについてはプロパンガスを使用しており、ガスボンベが付いた状態でプロパンガス設備が建物に付随している。 （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。
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	（埋蔵文化財について） 埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 （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。

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 2年12月17日新築 経過年数 35年 経済的残存耐用年数 満了 *平成29年12月30日に建物の種類が共同住宅から事務所に變更されている。
仕 様	構 造 木造瓦葺 2階建 屋 根 日本瓦等 外 壁 サイディング 内 壁 クロス合板、砂壁等 天 井 板張り等 床 畳、フローリング等
床面積（現況）	1階49.68㎡ 2階41.40㎡ 計 91.08㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 事務所 *建物は2つの玄関があり、元々は東西2つの区画に分かれていたと思われる。 現在は、1階階段下の壁が撤去されて、それぞれの区画に1階部分で行き来できるようになっている。 元々それぞれの区画1階部分にあったと思われる浴室や脱衣所は、東側区画のものは撤去されており、トイレも収納となっている（概要は別添間取図参照）。 尚、それら改装の詳細は不明であるが、登記上は平成29年12月30日に共同住宅から事務所に用途変更されていることから、用途変更の登記日以前に改装が行われたものと思われる。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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	建物内での簡易計測では建物が北西側にやや沈んでいると思われ、南西側サッシ等にも隙間があり、建付けも悪くなっている。 また、建物基礎部分や犬走り等には亀裂や破断等が複数みられた。 尚、地盤沈下の有無や建物傾きの程度判定等には専門家による調査を要する。 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。
---------	--

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 平成29年月日不詳新築 経済的残存耐用年数 満了 * 建築年は課税資料に記載された築年に基づく。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 着色亜鉛鉄板 外 壁 着色亜鉛鉄板 床 コンクリート打ち等
床面積（現況）	1階約18.00㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 物置
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物内部には動産類が残置されている。
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	34,200	1.00	174.90	0.70	4,187,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/140 = 34,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.06%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+40%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：0.70

② 物件2（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	91.08	0.01	182,000

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。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
未登記 1	80,000	18.00	0.01	14,000

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。

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	182,000	14,000	196,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	4,187,000	0.40	法定地上権	1,675,000

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サ) 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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	4,187,000	-1,675,000		0.80	0.70	1,407,000
2	196,000	+1,675,000	1.00	0.80	0.70	1,048,000
一括価格 (合計)						2,455,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物に傾きが生じていることから、地盤沈下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 地価公示価格 足利-17

所 在：足利市八幡町1丁目27番6外

地 目：宅地

価 格：48,300円／㎡

位 置：足利市1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：東市道6m

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：住宅の中に空地が見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

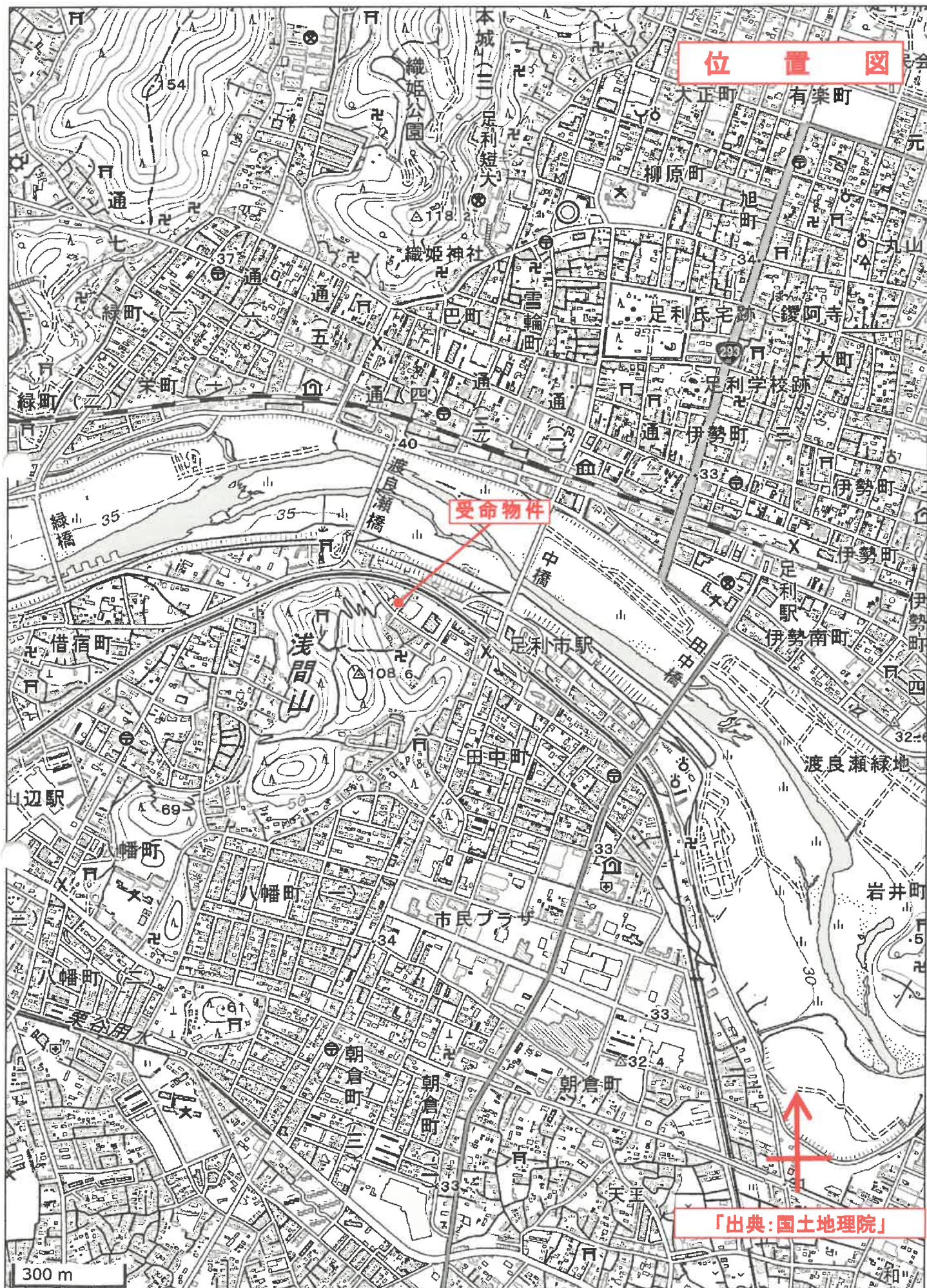
2 公図写

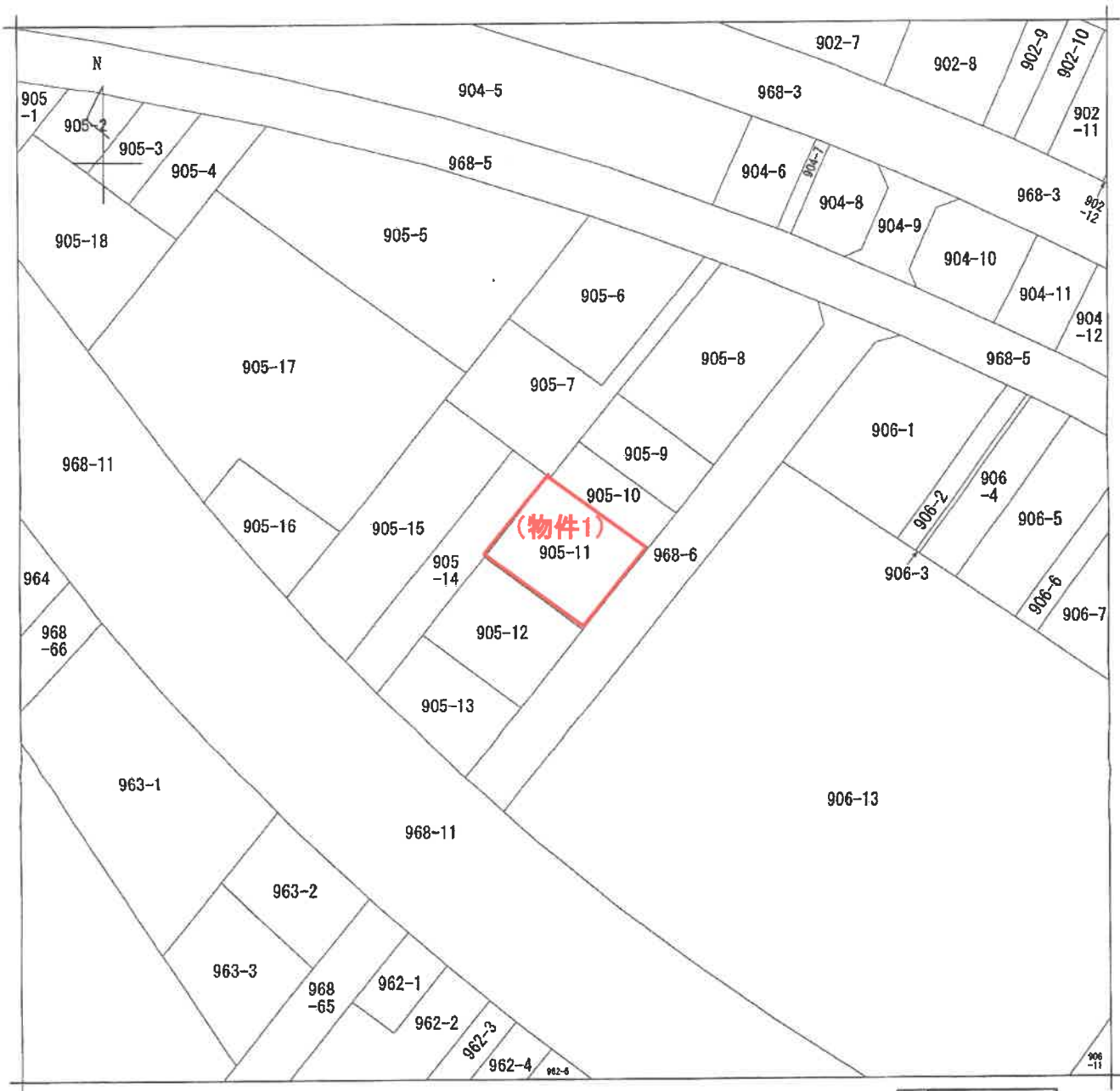
3 建物図面写

4 建物間取図

5 配置図

以 上



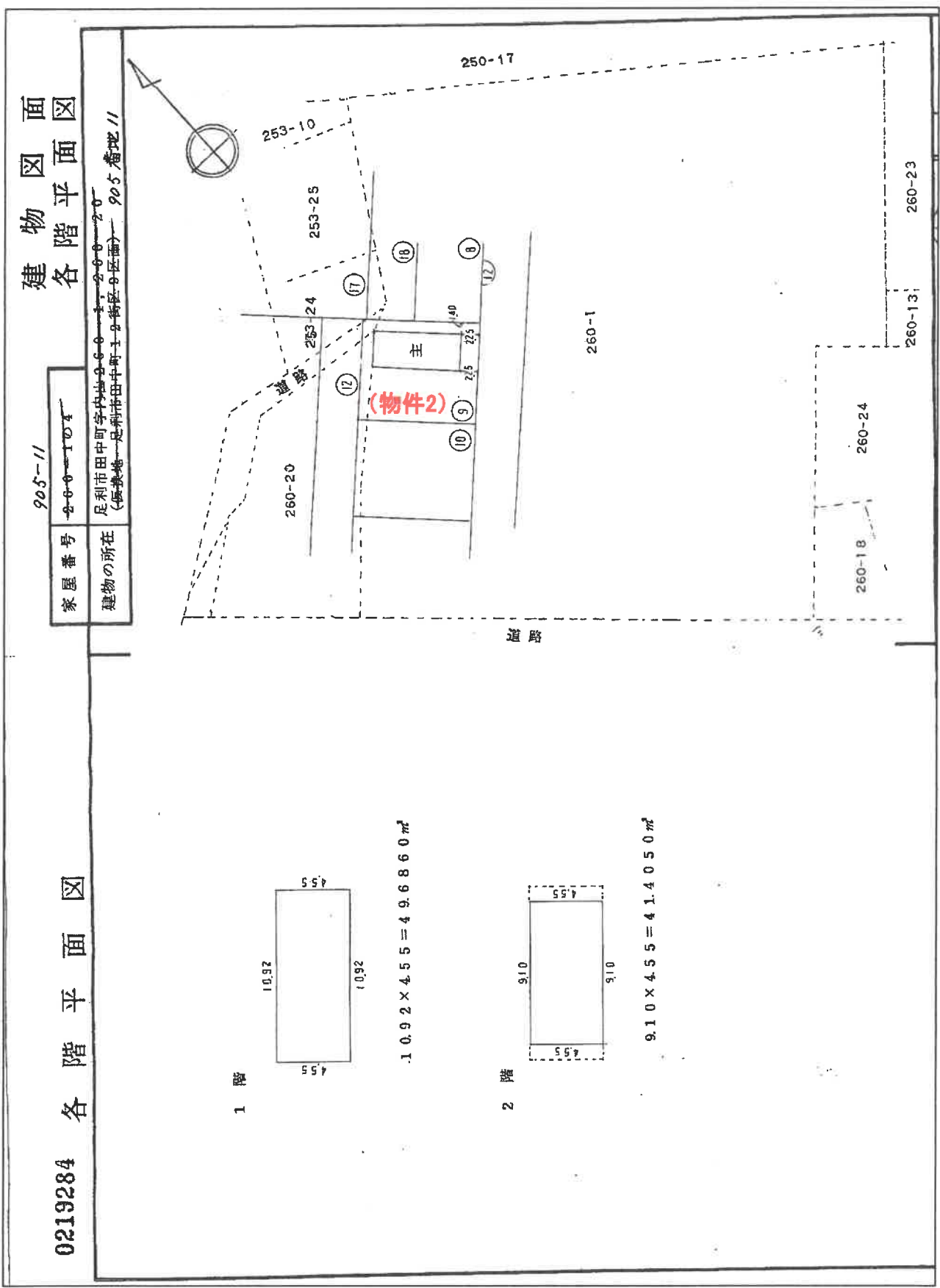


地番区域見出
田中町

請 求 部 分	所 在	足利市田中町				地 番	905番11			
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9年6月14日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項				

これは地図に記録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

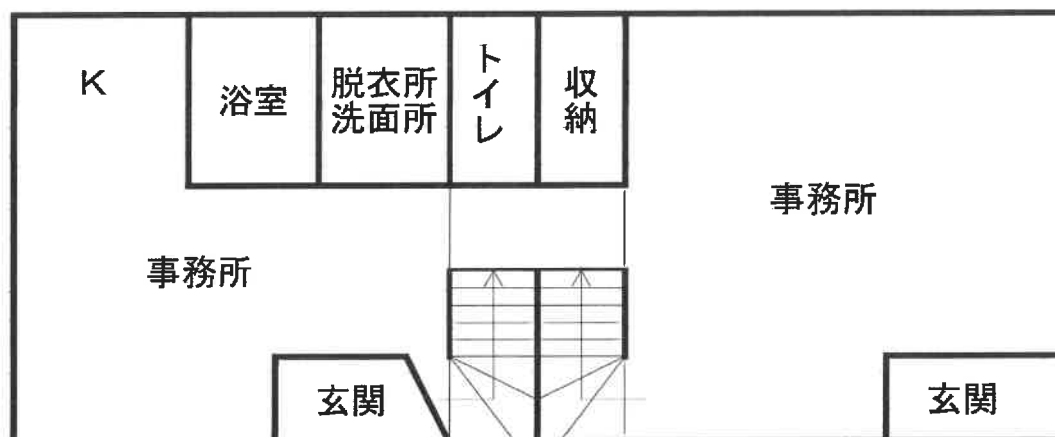


間 取 図

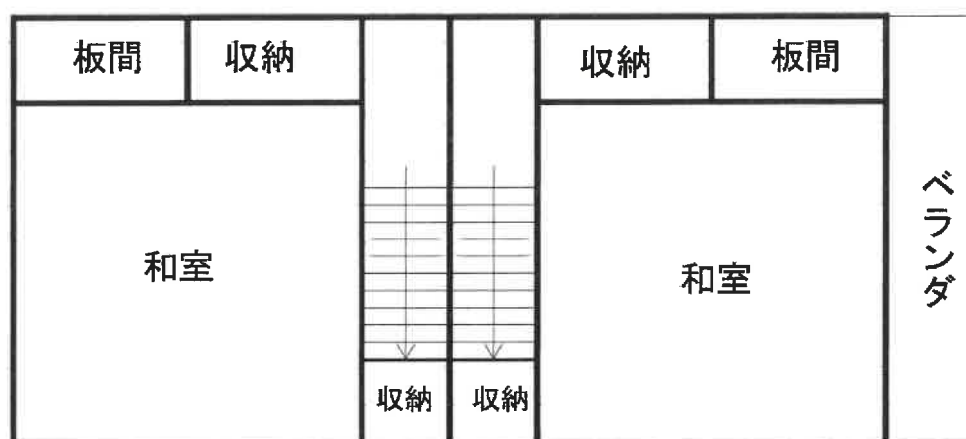
* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

(物件2 主建物)

1 階



2 階



(物件2 未登記附属建物1)



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

