

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 8 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 1 0 月 1 4 日から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 8 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 1 月 1 0 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 0 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 8 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	953,000 762,400		190,600	11,483	0

物 件 目 録

- 1 所 在 足利市山下町字入沢
地 番 1 6 4 6 番 1
地 目 田
地 積 3 3 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 8年 6月23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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

南東側駐車場部分をBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。
上記以外の部分を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】

- ・隣地（1646番2）及び北西側市道との境界が不明確である。
- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 足利市山下町字入沢
地 番 1 6 4 6 番 1
地 目 田
地 積 3 3 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和7年(ヌ)第 12号
令和7年9月17日受理
令和8年5月26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 上 野 一 志

(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	足利市山下町字入沢
	地	番	1646番1
	地	目	田
	地	積	338平方メートル

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

(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		☐ 全部 ☒ 一部 (南東側駐車場部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年夏ころ	
最初の契約等	契約日	令和5年夏ころ	
	期間	令和5年夏ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 ☐ 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 私は、本土地の北東側の1646番2の土地建物を所有する者です。 2 令和5年の夏に引っ越してきたのですが、所有者であるAが物置の所へ来たときに本土地の南東側の部分を駐車場として使っても大丈夫と言われて無償で使用しています。契約書は作成していません。また、Aがどこに住んでいるのかもわかりません。 3 本土地上にある物置及び駐車場にある焼却炉やタイヤは私の所有ではありません。

(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等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、債務者が北西側に物置6基を所有して一部を使用しており、南東側の部分をBが北東側に隣接する1646番2の土地と一体で駐車場として使用している。
- 3 本土地上の各物置は、いずれも基礎の構築が認められないことから動産と判断した。
- 4 本土地は、登記簿上の地目は田であるが、許可を得ることが必要であるにもかかわらず許可を得ずして雑種地に無断転用している。足利市農業委員会によれば、現況は非農地であるが原状回復命令を行わないとして、入札に際しては、同農業委員会において発行される農地買受適格証明書の添付は必要ないとのことであった。
- 5 本土地の北西側に幅員約5.2mの舗装された市道（山下入沢通り線）が接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

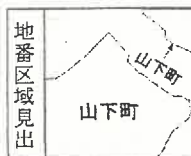
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月26日 (金) 9:50-10:10	物件所在地	一部占有者Bと面談、物件調査、写真撮影
7年9月26日 (金) 10:30-10:45	足利市役所税務課 建築・住宅政策課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
7年9月26日 (金) 11:00-11:15	宇都宮地方法務局足利 支局	建物全部事項証明書申請 (該当なし) 隣接地の建物図面写し入手 登記事項要約書入手
7年10月10日 (金) 9:45-10:30	物件所在地	一部占有者Bと面談、物件調査、写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
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 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。 ☐ 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

イ 1642-1 ハ 1649-6
ロ 1667-1 ニ 1667-2



(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。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	足利市山手町字入沢			地番	1646番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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51年12月10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8月14日

東京法務局

地図整理番号: M91314

登記官

(1/1)

(7 枚目)

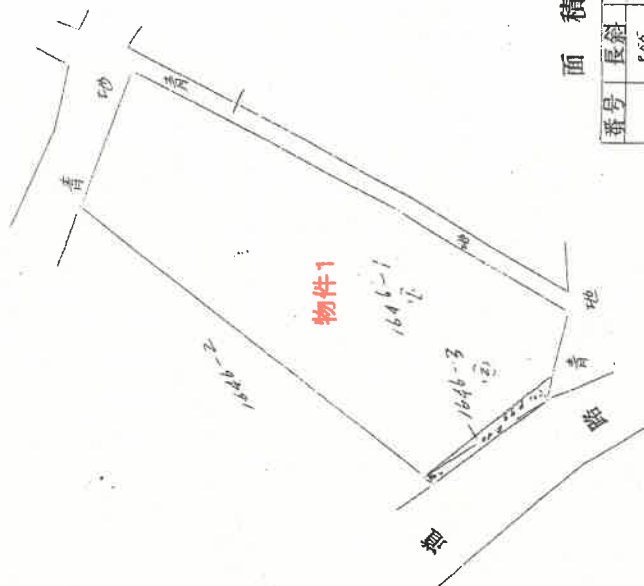
登記年月日：昭和45年7月27日

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。
(全部官地方法務局足利支店管轄)
令和7年8月14日 東京法務局

(前) 1646-1 0028716

地番	1646-1, 1646-3
土地の所在	足利市 山下町字入沢

土地地積測量図



面積計算書

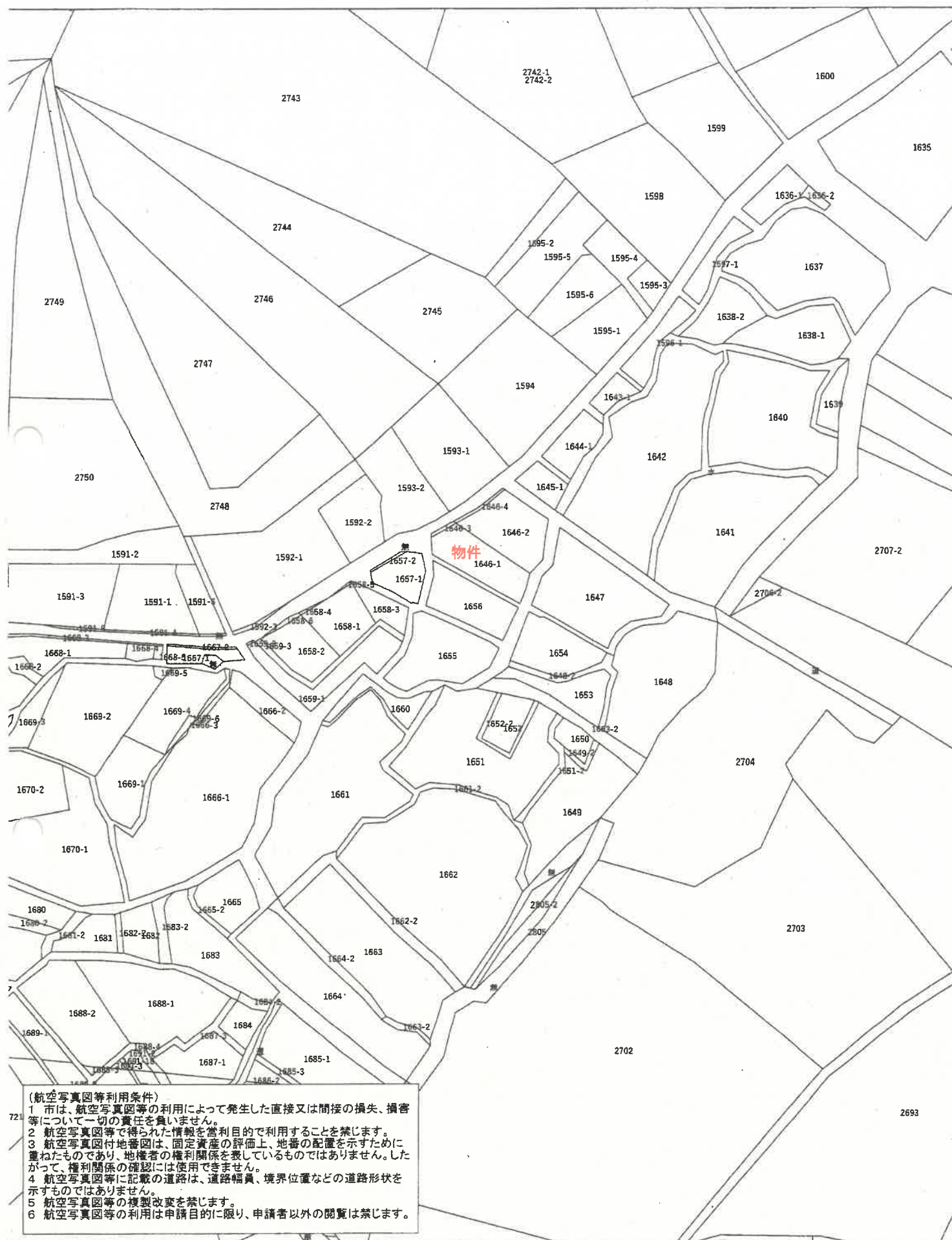
番号	長斜	短斜	短斜+短斜	倍	面積
(2)	1.55	1.00	1.55	1.55	1.55.00
	8.40	0.70	8.40	5.88	5.88.00
			合計		15.43.00
			正除		7.7150

昭和45年7月27日登記

縮尺 1/300

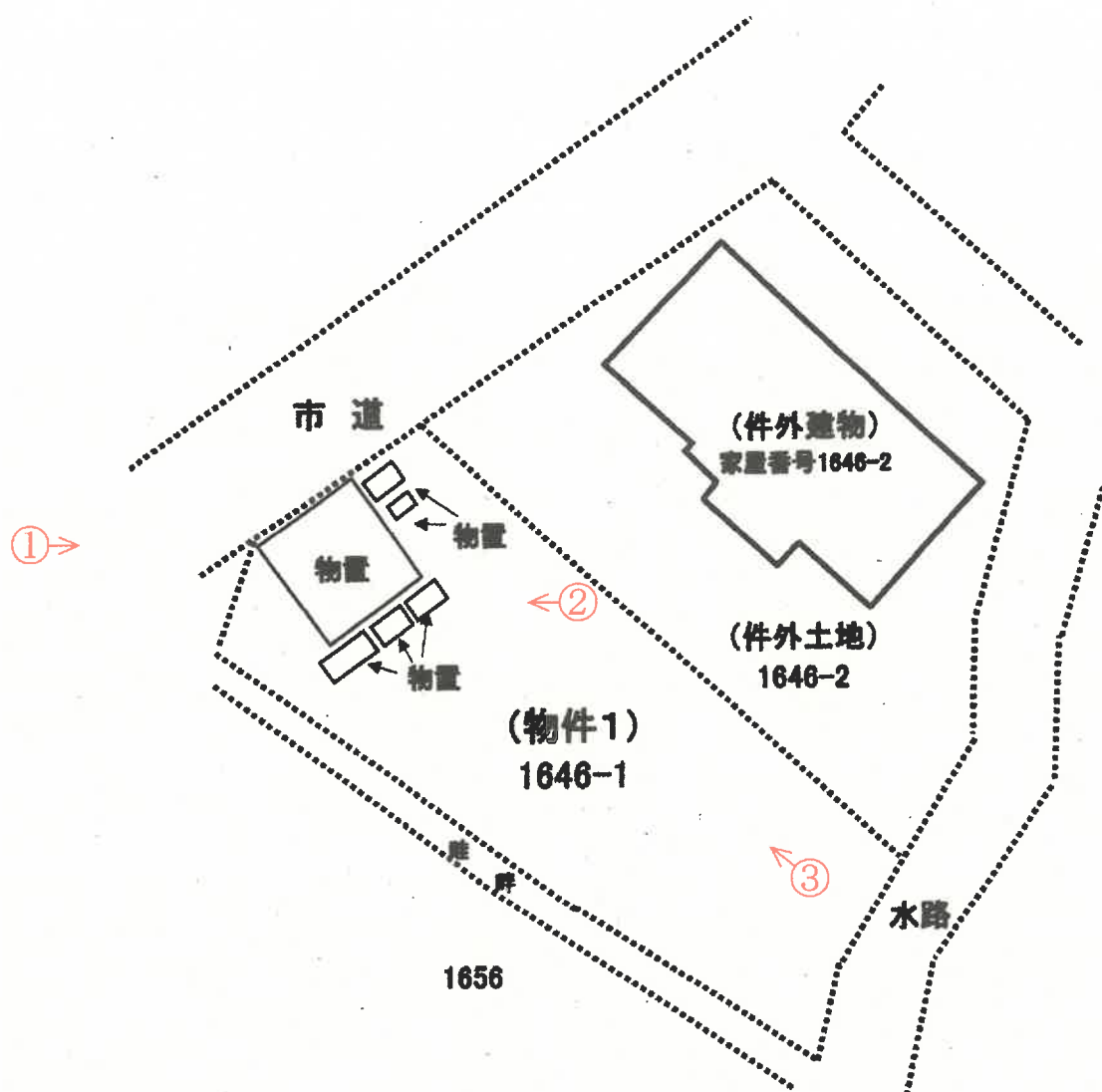
外延 0.12 B4

42. 6. 3500MW



土地現況図

←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。



外観(市道側からの状況)



物置(動産)



外観(駐車場側からの状況)

令和 7年（ヌ）第 12号
令和 7年 9月10日 受 命
令和 7年10月10日 現地調査
令和 8年 5月25日 評 価
令和 8年 5月27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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 953,000円

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 目積	足利市山下町字入沢 1 6 4 6 番 1 田 338.00m ²	雑種地

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	足利市の西部、J R 両毛線「山前」駅の北方、約 1. 3 k m（直線距離）に所在する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	評価物件の存する地域は、足利市の主要幹線三重小俣通りの北側背後の地域である。地域は市街化調整区域内で、東西及び北側の三方を山林に囲まれた山間の地域であり、地域内の道路は北方で車両は行き止まりとなる。住宅や農地の外に作業所等が混在する地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化調整区域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件 1 地積 : 338. 00m² 間口 : 約11. 0m 奥行 : 約26. 0m～30. 0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 南東側水路より約0. 9m高く、南西側隣地より約1. 3m高くなっているが、高低差がある境界付近はコンクリート擁壁となっている。 接面道路との関係: 中間画地 *一部境界が判然としない部分もあり、画地条件は公図によるものとしたが、東側隣地境界付近の形状はやや公図と異なる。 尚、正確な土地の形状や面積、境界の確定には専門家による測量を要する。	
接面道路の状況	物件 1 北西約5. 2m舗装・一部未舗装市道(建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に該当)	

土地の利用状況等	受命物件所有者が過去に所有し、現在は第三者が所有する北東側件外土地（1646番2）と一体で利用されているが、受命物件は主に庭や駐車場として利用されている。 北西側市道及び北東側件外土地とは境界の明示が無い。 物件1南東側には水路が、南西側には公図上の畦畔が隣接する。
供給処理施設	物件1 上水道：前面道路に本管あり 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。但し、物件1上には現在は使用されていない簡易焼却炉が残置されており、過去には何らかの焼却が行なわれていたと思われることから、土壌汚染有無の確定には専門家による調査を要する。
特 記 事 項	（農地法の取り扱いについて） 物件1は登記地目が田であることから足利市農業委員会に問い合わせたところ、農地転用に関する申請がなされていないが、買受適格証明書は不要とのことであった。 （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） 受命物件南側には鉄工所があり、現地調査時は操業等によるものと思われる騒音があった。 受命物件上には、スチール製の大型物置が1基、小型物置が5基存在するが、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。

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	11,500	0.50	338.00	1,944,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-28

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,100\text{円}/\text{m}^2 \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/130 = 11,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-3.20%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+30%補正

イ 個別格差：非宅地▲50

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	1,944,000			0.70	0.70	953,000
一括価格 (合計)						953,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農地法の無断転用及び件外土地と一体利用、境界不明等を考慮した。

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

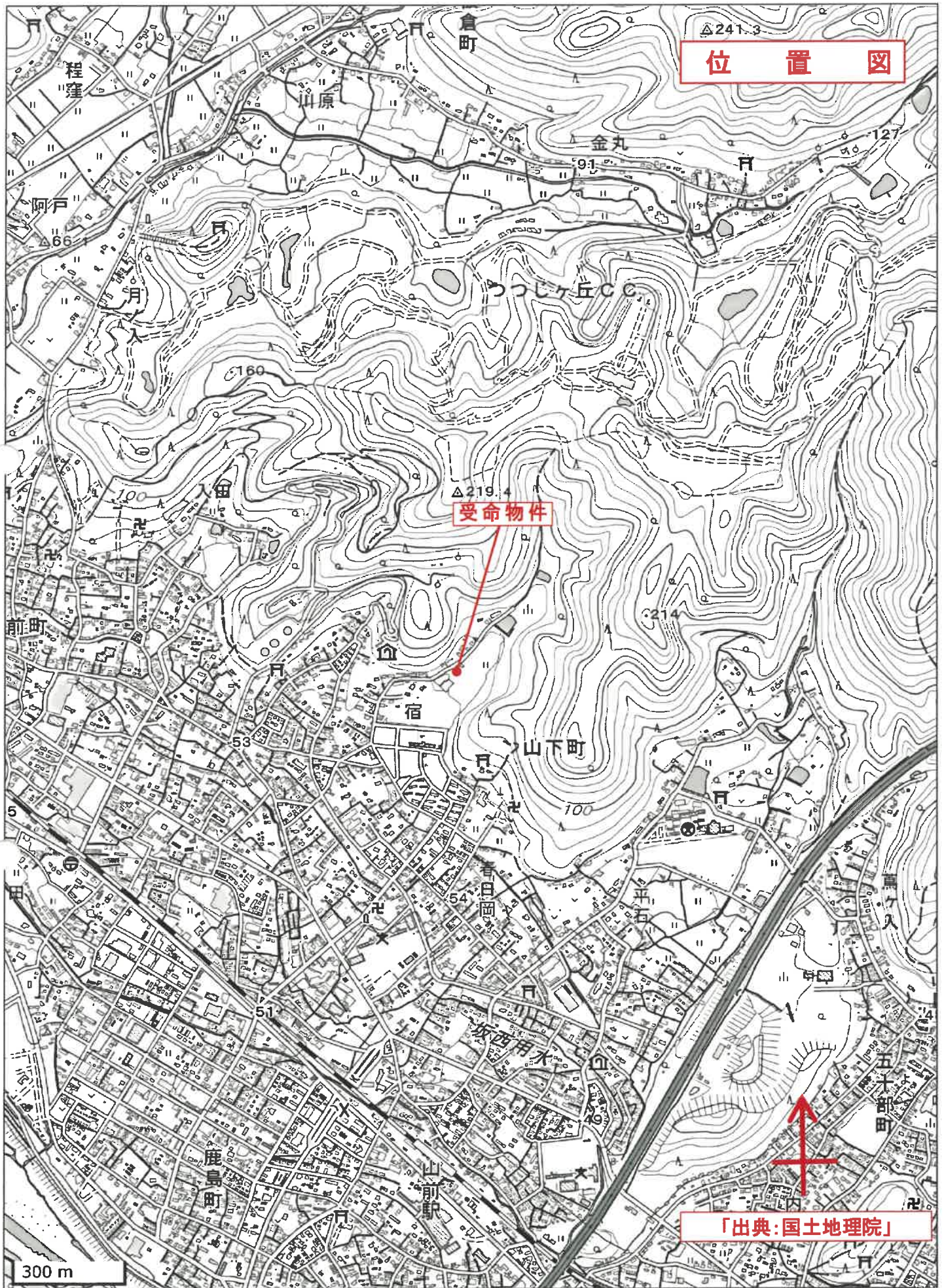
1 地価公示価格 足利-28

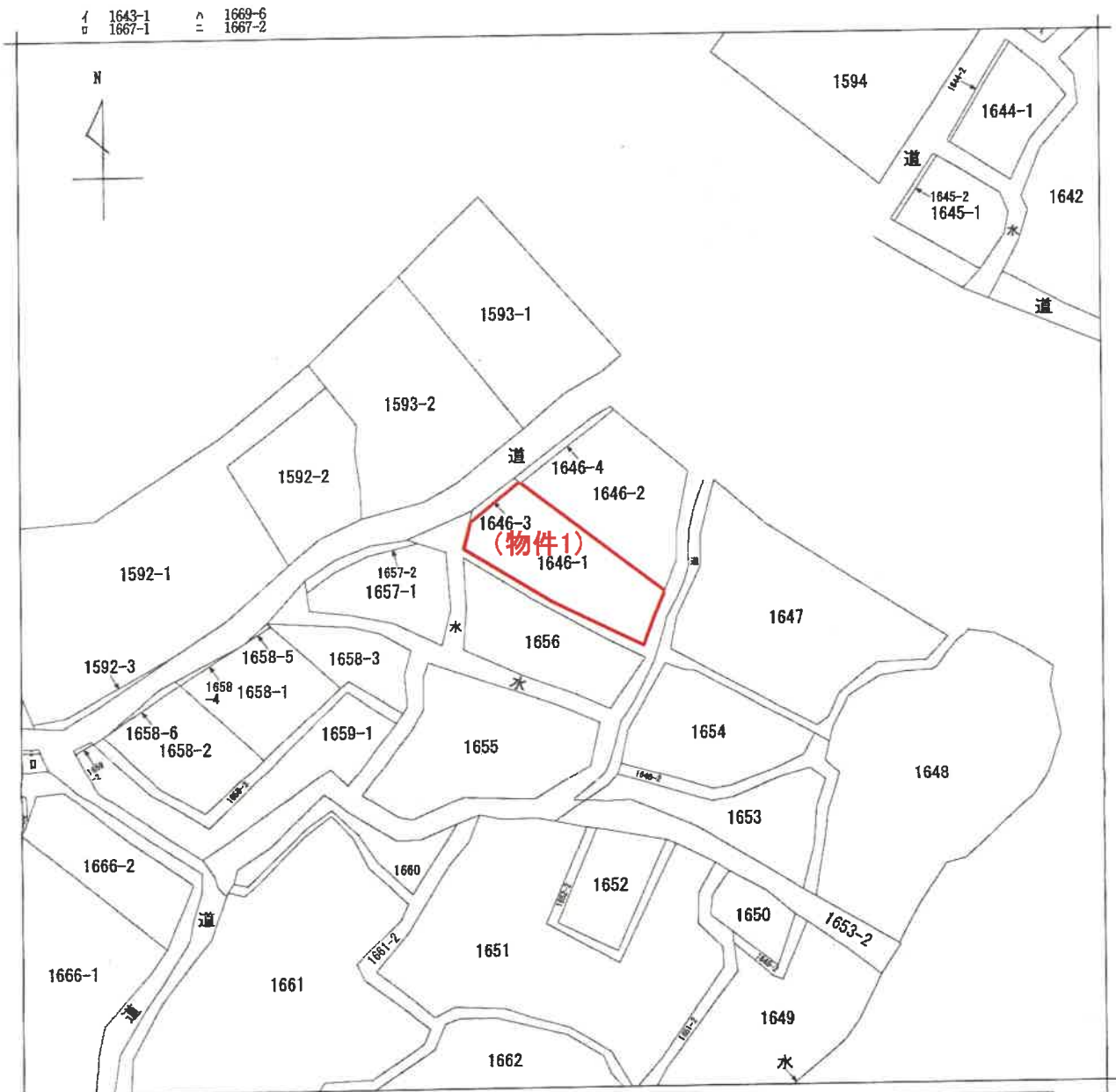
所 在：足利市板倉町字中ノ目707番4
地 目：宅地
価 格：15,100円／m²
位 置：小俣4.4km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：340m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東県道9m
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 配置図

以 上





(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 分	所 在	足利市山下町字入沢				地 番	1646番1			
出 力 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51年12月10日			補 記 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。

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

