

## 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<br>令和 8年10月21日まで                                                             |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8年10月28日 午前11時00分<br>場 所 宇都宮地方裁判所足利支部売却場                                            |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8年11月10日 午前11時00分<br>場 所 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10月29日 午前10時00分から<br>令和 8年11月 2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<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 5,551,000<br>4,440,800 | 一括       | 1,110,200  | 574,432  | 123,092  |
| 1    | 1,828,000              |          |            |          |          |
| 2    | 391,000                |          |            |          |          |
| 3    | 3,332,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 足利市利保町一丁目  
 地 番 58 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 618.00 平方メートル
  
- 2 所 在 足利市利保町一丁目  
 地 番 58 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 132.00 平方メートル
  
- 3 所 在 足利市利保町一丁目 58 番地 1, 58 番地 2  
 家屋 番号 58 番 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
 床 面 積 1 階 501.47 平方メートル  
           2 階 498.47 平方メートル  
           3 階 442.17 平方メートル  
 (現況)  
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建  
 床 面 積 1 階 501.47 平方メートル  
           2 階 498.47 平方メートル  
           3 階 442.17 平方メートル  
           4 階 約 28.50 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月24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 足利市利保町一丁目  
 地 番 58 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 618.00 平方メートル
  
- 2 所 在 足利市利保町一丁目  
 地 番 58 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 132.00 平方メートル
  
- 3 所 在 足利市利保町一丁目 58 番地 1, 58 番地 2  
 家屋 番号 58 番 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
 床 面 積 1 階 501.47 平方メートル  
           2 階 498.47 平方メートル  
           3 階 442.17 平方メートル  
 (現況)  
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建  
 床 面 積 1 階 501.47 平方メートル  
           2 階 498.47 平方メートル  
           3 階 442.17 平方メートル  
           4 階 約 28.50 平方メートル

令和7年(ケ)第47号  
令和7年12月24日受理  
令和8年3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 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   | 足利市利保町一丁目                                             |
|   | 地 番   | 58番1                                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                                    |
|   | 地 積   | 618.00平方メートル                                          |
| 2 | 所 在   | 足利市利保町一丁目                                             |
|   | 地 番   | 58番2                                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                                    |
|   | 地 積   | 132.00平方メートル                                          |
| 3 | 所 在   | 足利市利保町一丁目58番地1, 58番地2                                 |
|   | 家屋 番号 | 58番1                                                  |
|   | 種 類   | 倉庫                                                    |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建                                             |
|   | 床 面 積 | 1階 501.47平方メートル<br>2階 498.47平方メートル<br>3階 442.17平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 住居表示           | 栃木県足利市利保町一丁目58番地1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input 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 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         | 物件1土地上に自動車がある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 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異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：機械室（4階昇降機機械室部分）<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造：鉄骨造<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約28.5㎡ |  |  |
| 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、倉庫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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■所有者会社代表者         | <p>1 本件建物は、電動車椅子の倉庫として使用しています。常駐している職員はおらず、週3日位、元従業員が来るといった感じです。</p> <p>2 本件建物のエレベーターは電気が故障しています。メンテナンス料として、月1万4000円支払っています。</p> <p>3 本件建物の3階は、震災の影響なのかどうかは分かりませんが、床のひび割れと亀裂がひどく、怖いので使用していません。</p> <p>4 屋上にある太陽光パネルは、今から8年位前に設置しました。設置費用は完済しています。売電目的で設置したので、本件建物への電力の供給はありません。年間90万円位の売電収入があります。あと12、3年位は収入が入ってくる予定です。</p> <p>5 物件1土地にある自動車は他の会社のもので、今年5月までには撤去してもらう予定です。駐車代はもらっていません。</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枚目のとおり認めた。
- 2 本件各土地は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倉庫として使用している。
- 3 本件建物内にある機械類は備品なので、工場抵当法の適用を受けるものではないと認定した。
- 4 本件建物の2階と3階の天井の梁に、むき出しの状態でアスベストが付着していると思われる箇所があり、この状態で放置してよいものか否か、調査確認をする必要があると考えられる。
- 5 屋上にある太陽光パネルについては、取り外し可能で建物との付合性が弱く、また、本件建物に電力は供給されておらず、売電目的で設置されたものであることから、動産であると認定した。
- 6 本件土地の南西側に幅員約16メートルの舗装市道（江川利保通り）が、北西側に幅員約6.1mの舗装市道（利保一丁目38号線）がそれぞれ接面しており、当該各道路は建築基準法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9日(金)<br>14:25-14:35  | 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 |
| R8年1月14日(水)<br>11:55-12:05 | 足利市役所       | 間取図及び地番図各入手<br>道路関係調査               |
| R8年1月26日(月)<br>10:00-10:45 | 物件所在地       | 物件調査、屋内写真撮影<br>所有者会社代表者と面談<br>評価人同行 |
|                            |             |                                     |
|                            |             |                                     |
|                            |             |                                     |
|                            |             |                                     |
|                            |             |                                     |

(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。

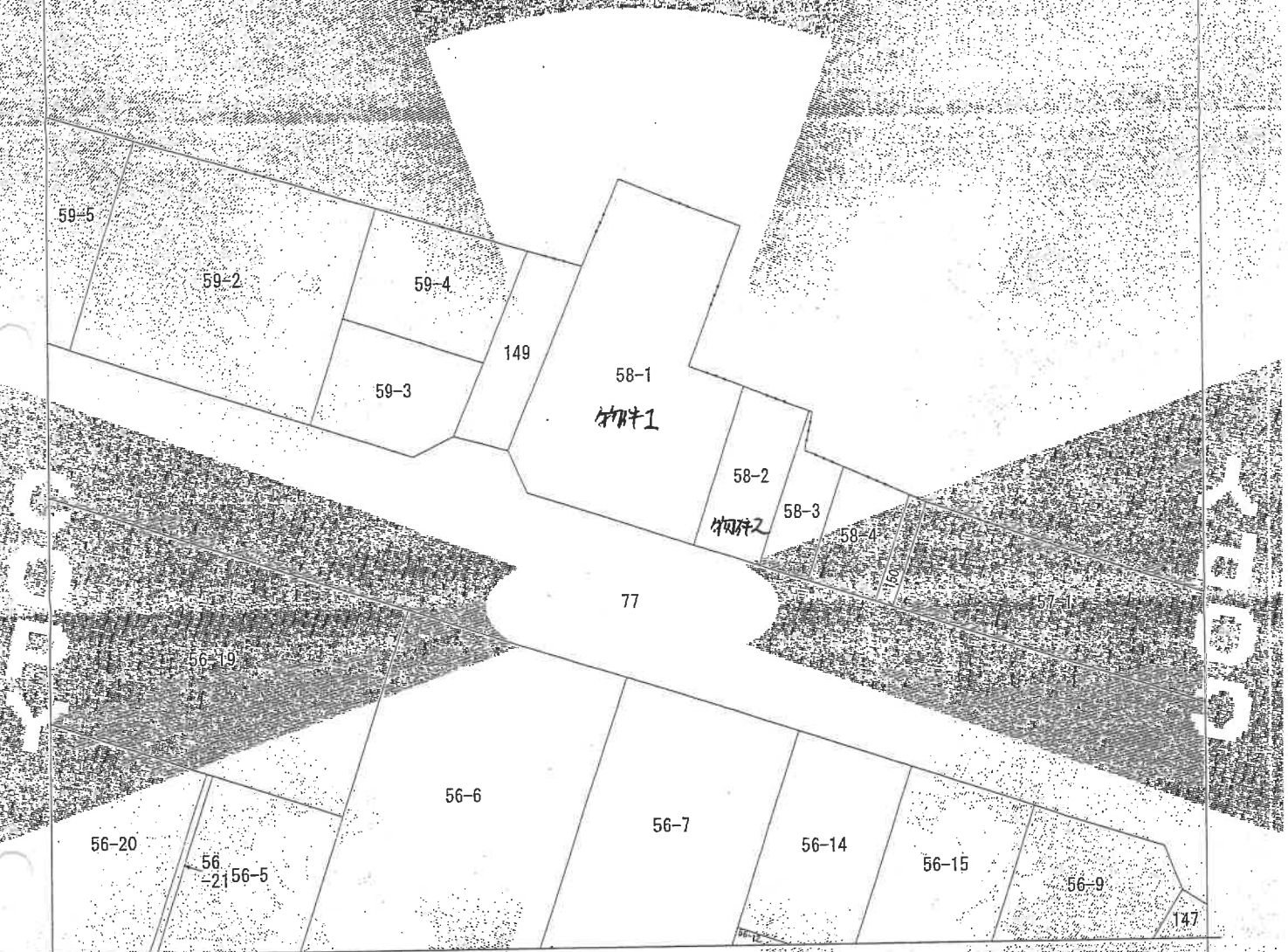
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

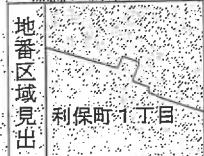
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

N



(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        | 足利市利保町一丁目 |  |           |               | 地 番 | 58番1     |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500      | 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 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和56年2月20日 |           |  |           | 備付年月日<br>(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。

(宇都宮地方務局足利支局管轄)

令和7年11月14日

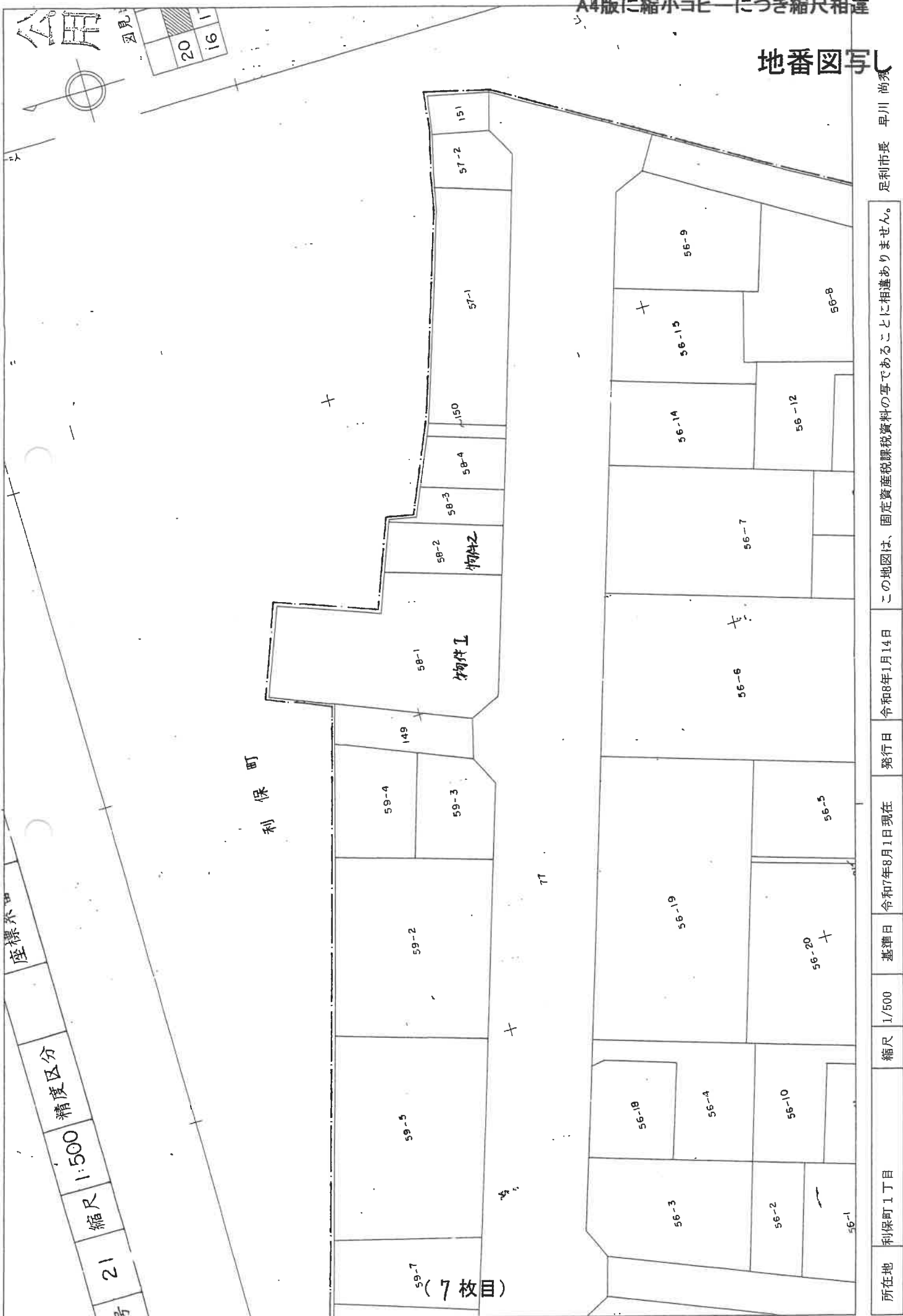
宇都宮地方務局

登記官

整理番号：H34373-1

(1/1)

(6枚目)



公用  
図見  
20  
16

座標表示  
号 21  
縮尺 1:500  
精度区分

利保町

物件1  
物件2  
59-1  
59-2  
59-3  
59-4  
59-5  
59-6  
59-7  
59-8  
59-9  
59-10  
59-11  
59-12  
59-13  
59-14  
59-15  
59-16  
59-17  
59-18  
59-19  
59-20  
59-21  
59-22  
59-23  
59-24  
59-25  
59-26  
59-27  
59-28  
59-29  
59-30  
59-31  
59-32  
59-33  
59-34  
59-35  
59-36  
59-37  
59-38  
59-39  
59-40  
59-41  
59-42  
59-43  
59-44  
59-45  
59-46  
59-47  
59-48  
59-49  
59-50  
59-51  
59-52  
59-53  
59-54  
59-55  
59-56  
59-57  
59-58  
59-59  
59-60  
59-61  
59-62  
59-63  
59-64  
59-65  
59-66  
59-67  
59-68  
59-69  
59-70  
59-71  
59-72  
59-73  
59-74  
59-75  
59-76  
59-77  
59-78  
59-79  
59-80  
59-81  
59-82  
59-83  
59-84  
59-85  
59-86  
59-87  
59-88  
59-89  
59-90  
59-91  
59-92  
59-93  
59-94  
59-95  
59-96  
59-97  
59-98  
59-99  
59-100

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写

足利市長 早川 尚秀

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。

発行日 令和8年1月14日

基準日 令和7年8月1日現在

縮尺 1/500

所在地 利保町1丁目



登記年月日：平成28年2月29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。

(宇都宮地方広務局足利支局管轄)

令和7年11月14日

宇都宮地方広務局

図記号

(9 枚目)

2/2、

各階平面図

各階平面図

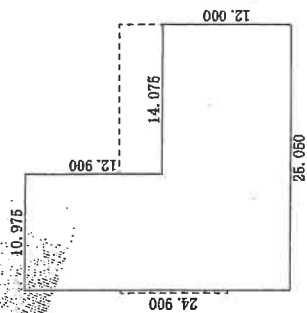
58番1

足利市利保町一丁目58番地1, 58番地2

建物の所在

47113 (275.37%)

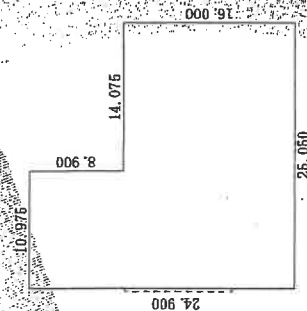
3階



求積表

$25.050 \times 12.000 = 300.600000$   
 $10.975 \times 12.900 = 141.577500$   
合計 442.177500  
床面積 442.17 ㎡

2階



求積表

$25.050 \times 16.000 = 400.800000$   
 $10.975 \times 8.900 = 97.677500$   
合計 498.477500  
床面積 498.47 ㎡

作製者

諸人

縮尺 1/500

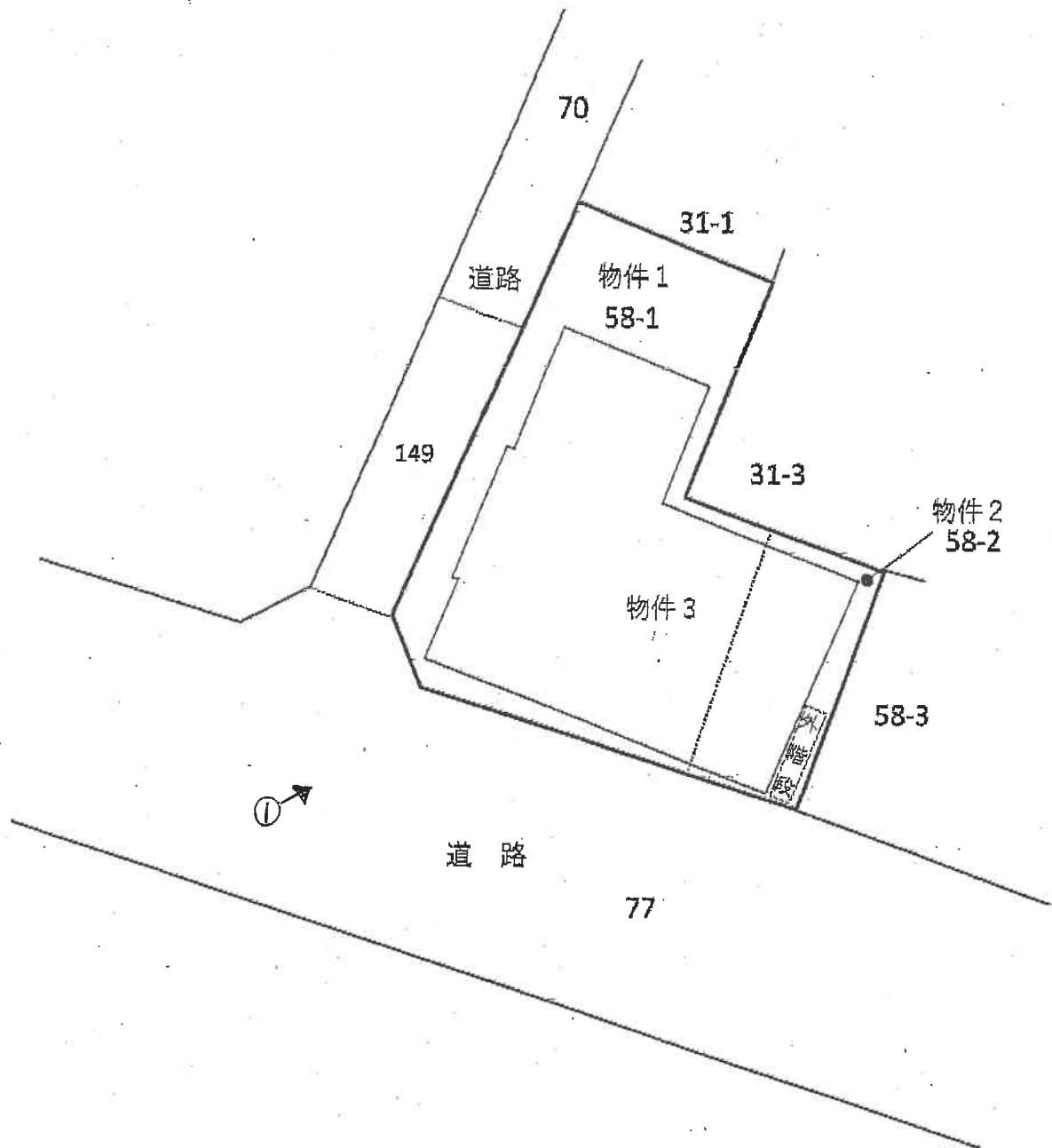
縮尺

500

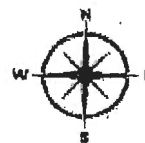
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

# 土地建物位置関係図



\* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。

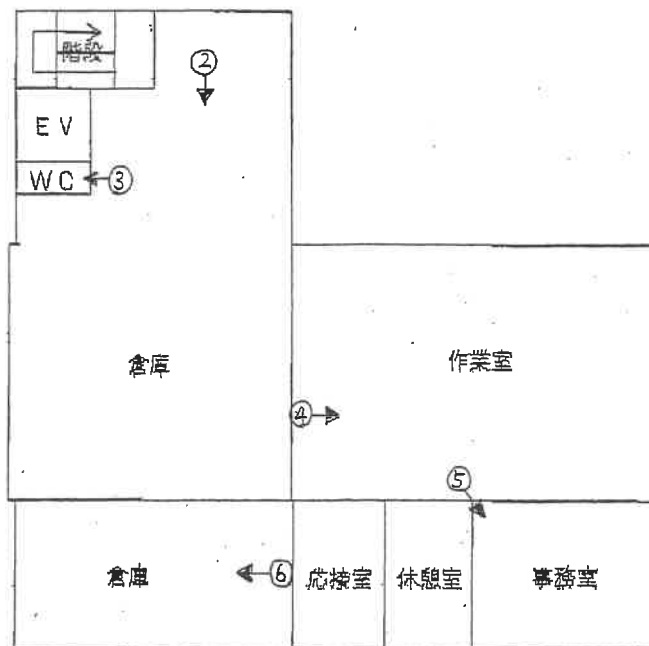


(10 枚目)

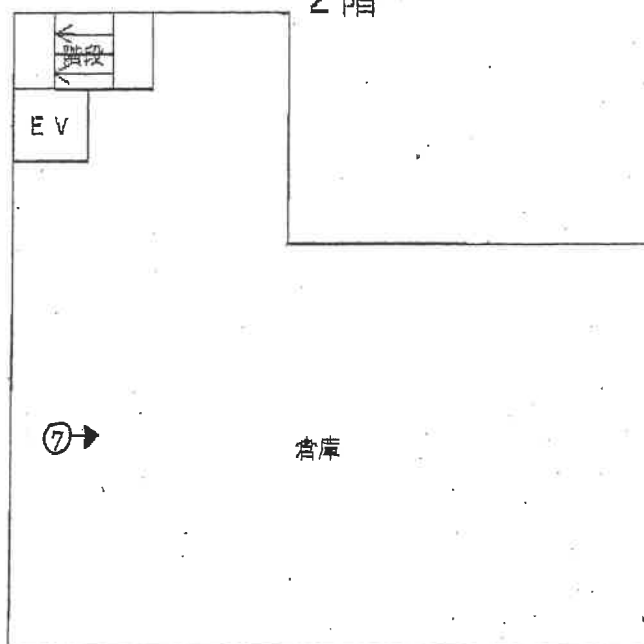
←○ 写真撮影位置・方向

# 建物間取図

1 階



2 階



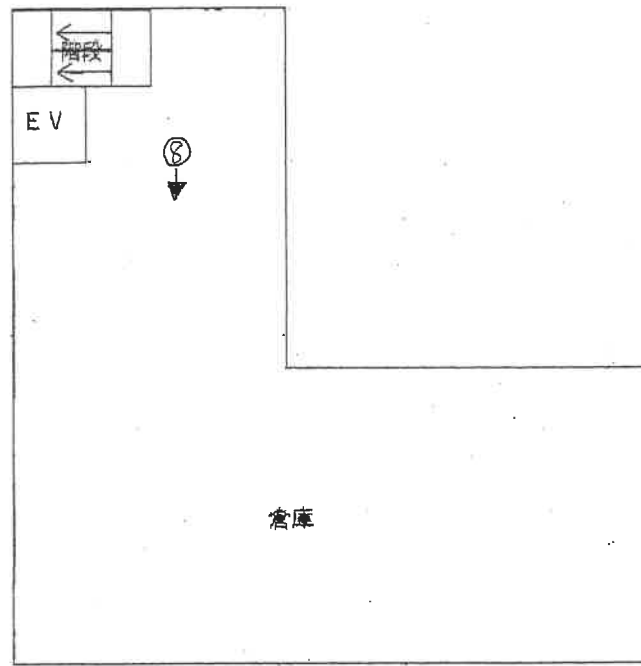
\* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



←○写真撮影位置・方向

# 建物間取図

3 階



4 階



\* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



←○ 写真撮影位置・方向

写真1



写真2 (1階北側倉庫部分)



写真3 (1階トイレ部分)



写真4（1階作業室部分）



写真5（1階事務室部分）



写真6（1階南側倉庫部分）



写真7（2階倉庫部分）



写真8（3階部分）



（屋上部分）



令和 7年（ケ）第 47号  
令和 7年12月 5日 受 命  
令和 8年 1月26日 現地調査  
令和 8年 5月28日 評 価  
令和 8年 5月29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  
館内宏宣

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 5, 5 5 1, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1（土地）             | 金 1, 8 2 8, 0 0 0 円 |
| 物件2（土地）             | 金 3 9 1, 0 0 0 円    |
| 物件3（建物）             | 金 3, 3 3 2, 0 0 0 円 |

1. 一括価格は、物件1、2、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、配当等の判断のため一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1、2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の建物の内訳価格は当該土地利用権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、法定の手続きがとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

| 番号 | 所在等                            | 登 記                                                                                                                                  | 現 況                                                                                                                   |
|----|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積                | 足利市利保町一丁目<br>58番1<br>宅地<br>618.00m <sup>2</sup>                                                                                      |                                                                                                                       |
| 2  | 所在地<br>地目<br>地積                | 足利市利保町一丁目<br>58番2<br>宅地<br>132.00m <sup>2</sup>                                                                                      |                                                                                                                       |
| 3  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 足利市利保町一丁目58番地<br>1、58番地2<br>58番1<br>倉庫<br>鉄骨造陸屋根3階建<br>1階 501.47m <sup>2</sup><br>2階 498.47m <sup>2</sup><br>3階 442.17m <sup>2</sup> | 鉄骨造陸屋根4階建<br>1階 501.47m <sup>2</sup><br>2階 498.47m <sup>2</sup><br>3階 442.17m <sup>2</sup><br>4階 約28.50m <sup>2</sup> |

#### 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                                                       | J R 両毛線「足利」駅 北東方 直線距離 約2.9km                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |
| 付 近 の 状 況                                                       | 物件は足利中心部よりやや北方に位置する区画整理済の混在住宅地域に存する。物件の付近は一般住宅、共同住宅及び事業所等が混在している他、一部農地も残っている。                                                                                                                                                                                                                            |                                            |
| 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>第1種中高層住居専用地域<br>指定 60%<br>指定 200% |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 750.00m <sup>2</sup><br>間口 : 約26.0m<br>奥行 : 約34.0m<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: 角地                                                                                                                                                                                           |                                            |
| 接面道路の状況                                                         | 南西約16.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)<br>北西約6.0m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3の建物の敷地として一体で利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |
| 供給処理施設                                                          | 上水道: あり<br>都市ガス: なし<br>下水道: あり<br>(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)が通っており、通常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、役所等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<br>可 能 性 の 調 査                                        | 土壌汚染の可能性については下記の調査を行った。<br>本件土地の地歴(過去30年程度)を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。また、有害物質使用特定施設の届け出はなかった。                                                                                                                                                                                                  |                                            |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>1. 災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。</p> <p>2. 物件周辺は令和元年東日本台風の際、浸水被害があった。（足利市被害実績マップより）</p> <p>3. 当該物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内（江川・利保条里跡）にある。土木工事等を行う場合には届出が必要であり、発掘調査等が行われる場合がある。</p> <p>4. 物件所有者の所有ではない自動車が駐車されている。</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |                                                                                                                                             |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主たる建物                                                                                                                                       |
| 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 5年 4月日不詳新築<br>経済的全耐用年数 35年<br>経過年数 33年<br>経済的残存耐用年数 2年                                                                       |
| 仕 様             | 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建<br>屋 根 陸屋根<br>外 壁 モルタル板、スタッコ吹付<br>内 壁 モルタル板、合成樹脂壁紙他<br>天 井 石膏ボード、合板、モルタル板、吹付アスベスト他<br>床 コンクリート、タイルカーペット他                    |
| 床面積（現況）         | 1階 501.47m <sup>2</sup><br>2階 498.47m <sup>2</sup><br>3階 442.17m <sup>2</sup><br>4階約 28.50m <sup>2</sup><br>計約1,470.61m <sup>2</sup>        |
| 現 況 用 途 等       | 階層 地上4階建て<br>現況用途 倉庫                                                                                                                        |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                          |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                          |
| 建物の利用状況         | 1、2 階は倉庫として利用されている。<br>3 階は利用されていない。                                                                                                        |
| 特 記 事 項         | 1. 3 階床のひび割れ等が酷いため、3 階は使用していないとのこと。<br>2. エレベーターが故障している。<br>3. 屋上にソーラーパネルが設置されているが、動産と判断し、評価に含めていない。<br>4. 2、3 階の天井の梁に吹付アスベストが使用されていると思われる。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1, 2）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 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 | 市場性<br>修正<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|----------------|---------------------------|
| 1  | 29,200               | 0.67          | 618.00         | 0.80      | 1.00           | 9,672,000                 |
| 2  | 29,200               | 0.67          | 132.00         | 0.80      | 1.00           | 2,066,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $29,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 29,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.30%を補正( $1-0.013 \div 12 \times 5 = 0.995$ )

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：物件1 角地+2 形状▲5 規模▲30 物件2 角地+2 形状▲5 規模▲30

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正：物件1 1.00 物件2 1.00

#### ② 建物価格（物件3）

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

| 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 | 市場性<br>修正<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------|------------------------|
| 3  | 200,000             | 1,470.61           | 0.02     | 1.00           | 5,882,000              |

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量及び概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数35.0年、経済的残存耐用年数2.0年、  
 観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数2.0年 / 経済的全耐用年数35.0年)} × (1-観察減価70%) ÷ 0.02

エ 市場性修正：1.00

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 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×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 9,672,000         | 0.40          | 法定地上権 | 3,869,000              |
| 2  | 2,066,000         | 0.40          | 法定地上権 | 826,000                |

イ 土地利用権等割合：物件1 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。  
物件2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>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±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 9,672,000           | -3,869,000                      |                     | 0.45               | 0.70                | 1,828,000                 |
| 2        | 2,066,000           | -826,000                        |                     | 0.45               | 0.70                | 391,000                   |
| 3        | 5,882,000           | +4,695,000                      | 1.00                | 0.45               | 0.70                | 3,332,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 5,551,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1～3 0.45 物件1～3 吹付アスベストの使用▲50 水害の可能性▲5

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-12

所 在：足利市江川町2丁目17番15

地 目：宅地

価 格：29,300円／m<sup>2</sup>

位 置：JR両毛線「足利」駅 北東方 約2.8km（道路距離）

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：283m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道,下水道

接 面 街 路：東6m市道

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・各階平面図写

4 建物間取図

5 土地建物位置関係図

以 上

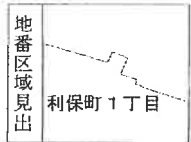
# 位置図



# 公 図 写



(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 足利市利保町 一丁目 |       |  |               |                | 地 番 | 58番1     |         |     |           |
| 出 力 尺 寸   | 1/500          | 精 度 分 |  | 座 標 系 又 は 記 号 |                | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和56年2月20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。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和7年11月14日

宇都宮地方法務局

整理番号：H34373-1

登記官

(1/1)

A3を縮小

# 建物図面・各階平面図写

1/2

建物図面

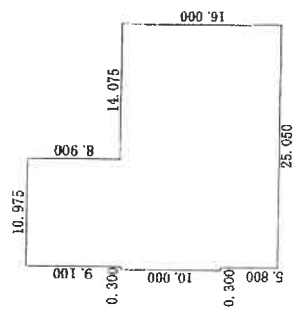
58番1

家屋番号

建築物の所在  
足利市利保町一丁目58番地1, 58番地2

各階平面図

1階



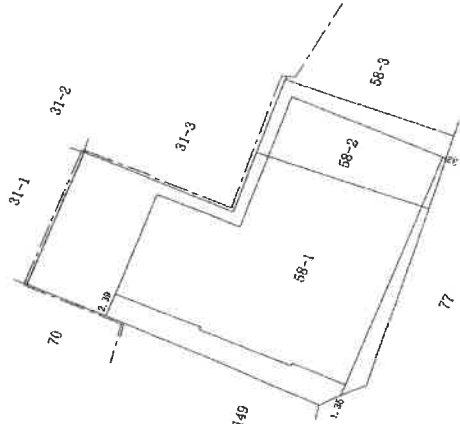
求積表

$10.975 \times 24.900 = 273.277500$   
 $14.075 \times 16.000 = 225.200000$   
 $0.300 \times 10.000 = 3.000000$

合計 501.477500  
 床面積 501.47 m<sup>2</sup>

利保町二丁目

利保町一丁目



製作者

作成

縮尺 500

申請人

縮尺 500

登記年月日：平成28年2月29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。

宇都宮地方裁判所足利支部審判部

令和7年11月14日

宇都宮地方裁判所

登記官

建物図面・各階平面図写

2/2

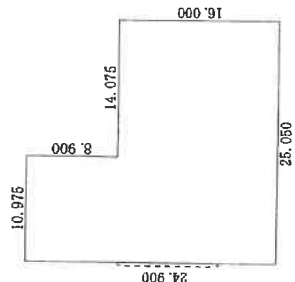
各階平面図

58番1

家屋番号

建築物の所在  
足利市利保町一丁目58番地1, 58番地2

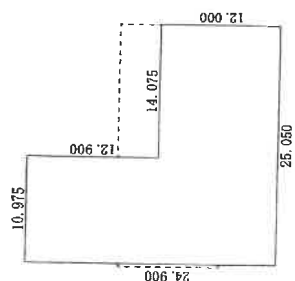
2階



求積表

$$\begin{aligned} 25.050 \times 16.000 &= 400.800000 \\ 10.975 \times 8.900 &= 97.677500 \\ \hline \text{合計} &498.477500 \\ \text{床面積} &498.47 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3階



求積表

$$\begin{aligned} 25.050 \times 12.000 &= 300.600000 \\ 10.975 \times 12.900 &= 141.577500 \\ \hline \text{合計} &442.177500 \\ \text{床面積} &442.17 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作図者

登記年月日：平成28年2月29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。

(金沢地方裁判所足利支部審判部)

令和7年11月14日

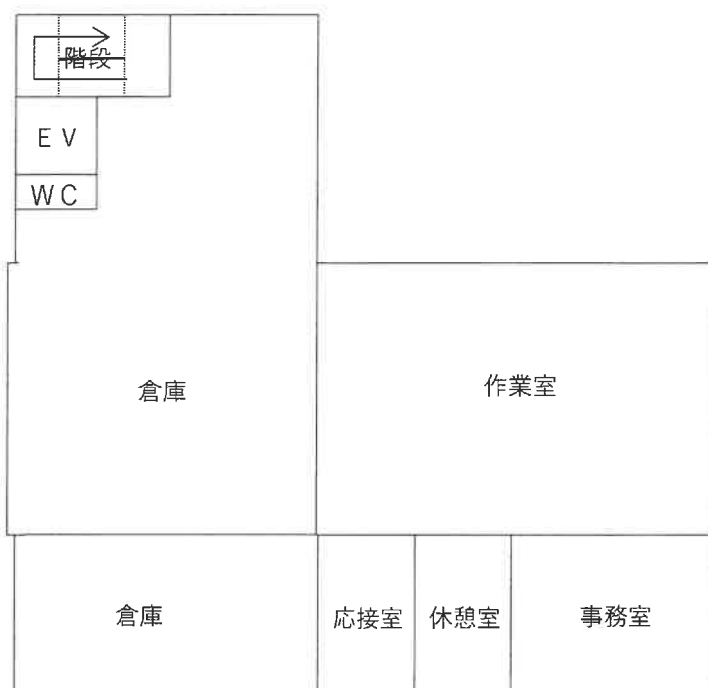
金沢地方裁判所

登記官

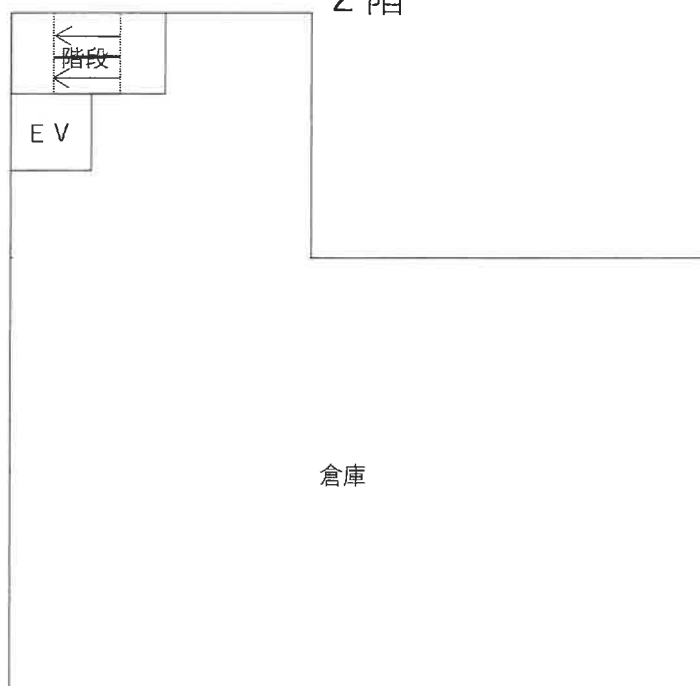
A3を縮小

# 建物間取図

1 階



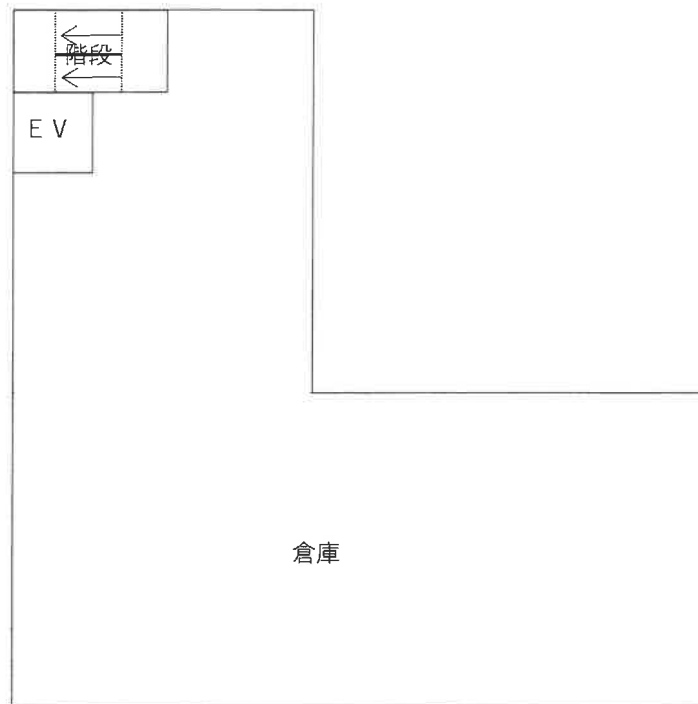
2 階



\* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。

# 建物間取図

3 階



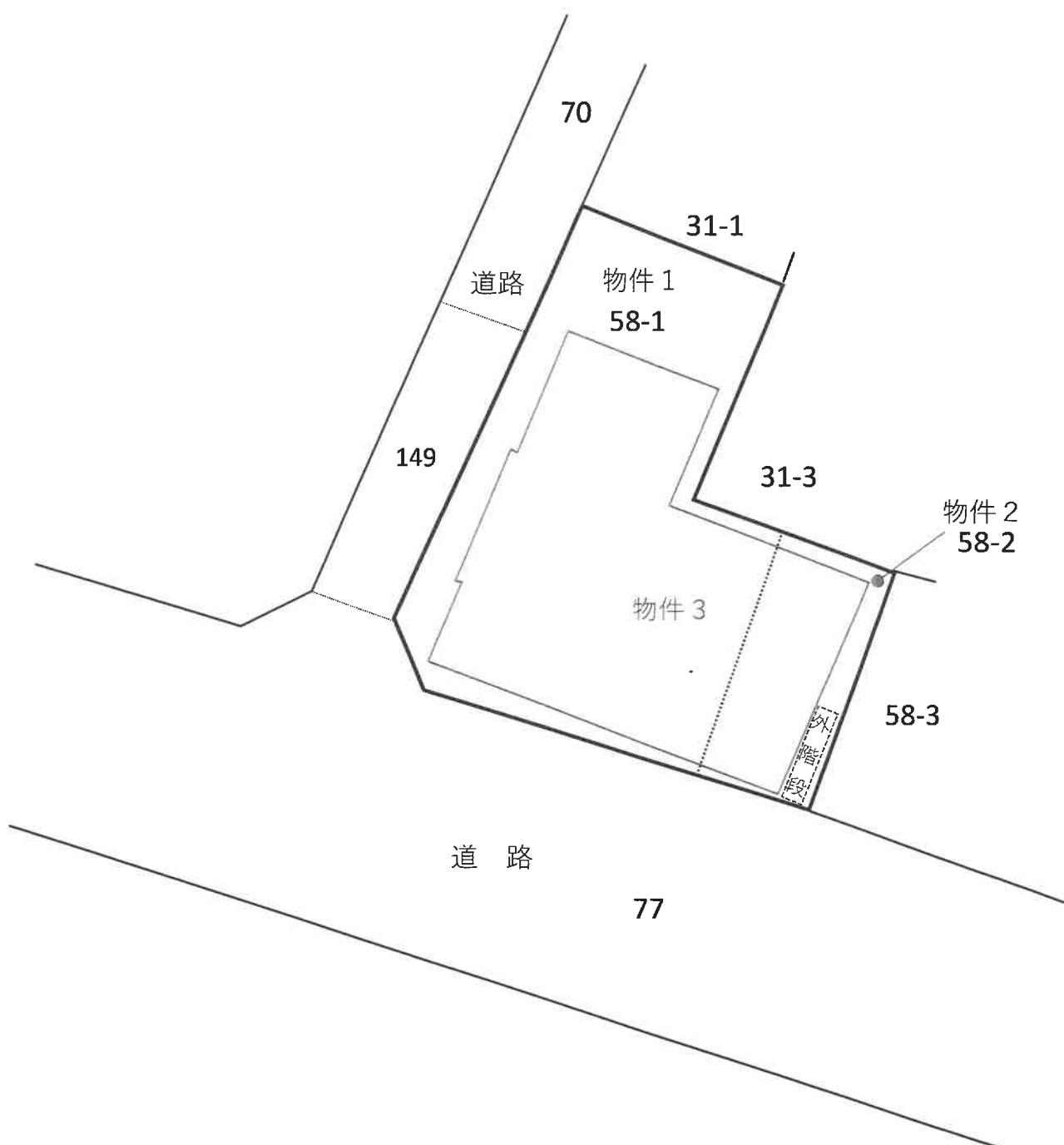
4 階



\* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。



# 土地建物位置関係図



\* 本図は概略参考図で正確な形状及び面積を示すものではない。

