

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 3 0 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 1 月 2 5 日から 令和 8 年 1 2 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 2 月 9 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 2 月 2 2 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 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 2 月 1 4 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 1 0 月 3 0 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	1, 401, 000 1, 120, 800	一括	280, 200	43, 450	0
1	848, 000				
2	553, 000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 足利市島田町字欠塚

地 番 180 番 2

地 目 宅地

地 積 496.03 平方メートル

(不動産登記記録上の所有者 B)

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 足利市島田町字欠塚 180 番地 2

家屋 番号 180 番 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 62.02 平方メートル
2 階 62.02 平方メートル

(不動産登記記録上の所有者 B)

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 7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

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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 足利市島田町字欠塚

地 番 180 番 2

地 目 宅地

地 積 496.03 平方メートル

(不動産登記記録上の所有者 B)

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 足利市島田町字欠塚 180 番地 2

家屋 番号 180 番 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 62.02 平方メートル

2 階 62.02 平方メートル

(不動産登記記録上の所有者 B)

所有者 A

令和8年(ヌ)第 3号
令和8年3月 2日受理
令和8年6月 2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 足利市島田町字欠塚

地 番 180番2

地 目 宅地

地 積 496.03平方メートル

(不動産登記記録上の所有者 B)

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 足利市島田町字欠塚180番地2

家屋 番号 180番2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 62.02平方メートル
2階 62.02平方メートル

(不動産登記記録上の所有者 B)

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市島田町180番地2		
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	☒ 土地共有者（A） ☐ 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	☒ 本件は共有者Aの持分のみが対象である ☒ 本土地上に動産たる物置2基が存在する		
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： 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住居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
■債務者	<p>1 債権者の仮差押時点での土地共有者Bは、私の妻です。地代などの金銭のやりとりはありません。</p> <p>2 本物件は、令和3年に妻名義になっています。</p> <p>3 本建物には私と家族が居住して、住居として使用しています。</p> <p>4 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみといった不具合はありません。</p> <p>5 本建物内で、昨年まで犬を飼っていましたが、現在はいません。</p> <p>6 本建物は、令和元年に外壁の修繕をしています。</p> <p>7 本土地にある物置2基はいずれも基礎の構築はありません。</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 本土地及び本建物の各名義は、いずれも債権者が仮差押した後の令和3年に土地共有者であり債務者の妻であるBに所有権が各移転されている。したがって、本土地及び建物の所有権については、債権者が仮差押した時点である債務者に帰属するものと思料する。
- 3 本土地は、債務者が本建物の敷地として使用し、本建物に債務者が家族と共に居住して住居として使用しているものと認めた。
- 4 本土地の東側に幅員約3.8m（舗装幅員約3.2m）の市道（島田町57号線・建築基準法42条2項に該当）が接面しており、セットバック済みであると思われる。

(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
8年3月16日 (月) 11:15-11:30	物件所在地	所有者と面談、物件外観調査、写真撮影
8年3月16日 (月) 12:00-12:10	宇都宮地方法務局足利支局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
8年3月16日 (月) 14:05-14:20	足利市役所税務課 建築・住宅政策課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
8年3月27日 (金) 10:55-11:30	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、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



(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。

地番区域見出	島田町
--------	-----

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在	足利市島田町字欠塚				地番	180番2			
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54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。

令和8年1月22日
宇都宮地方法務局足利支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成4年6月9日

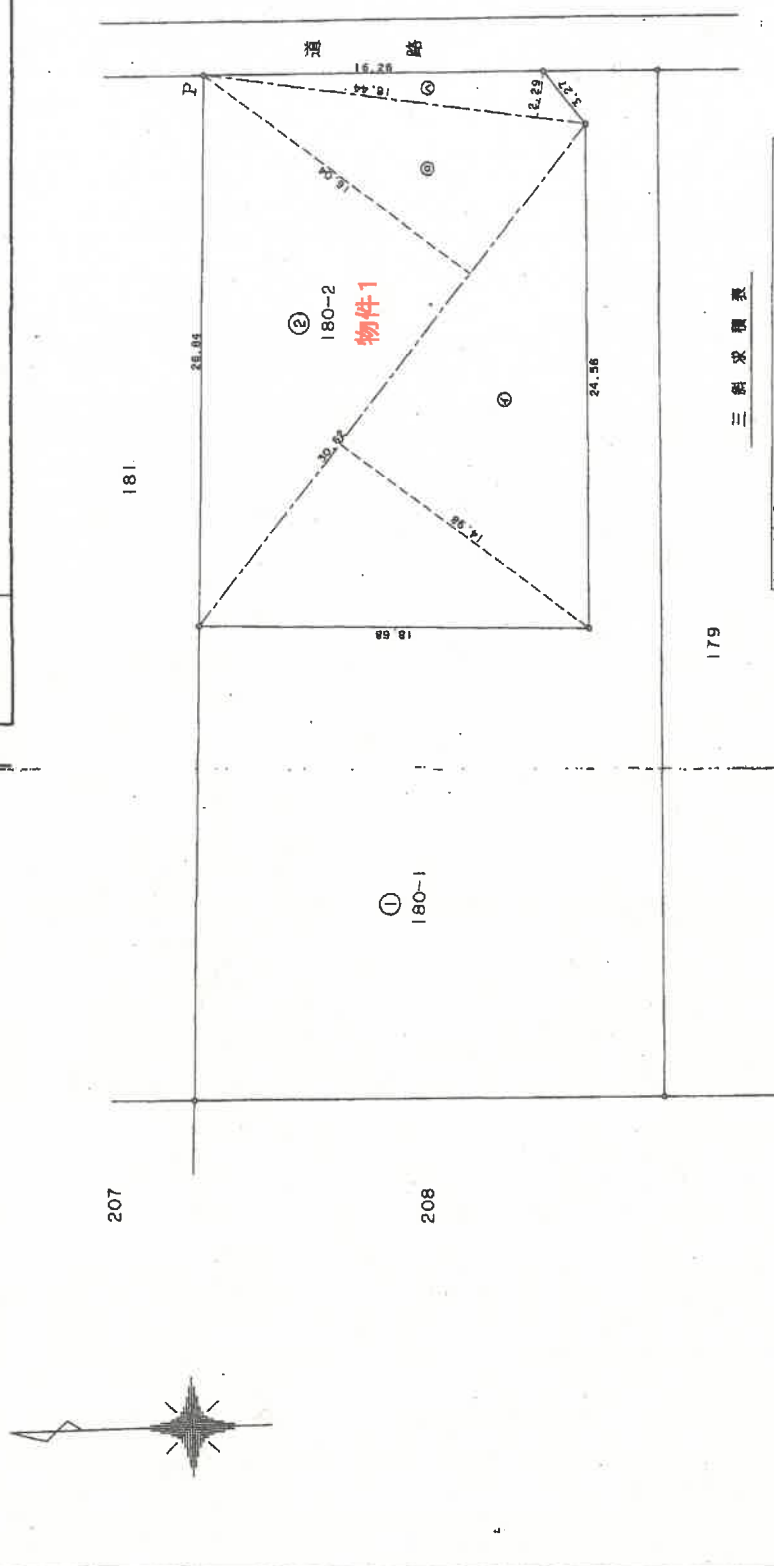
0130139

0130139

地積測量図

地番 180-1
180-2

土地の所在 足利市島田町字欠塚



三斜求積表

地番	②	180-2	NO.	底辺	高さ	底面積
1			1	30.62	14.98	458.6876
2			2	30.62	16.04	491.1448
3			3	18.44	2.29	42.2276
4			4			992.0600
						496.03000
						496.03 m ²

地番	①	180-1	公簿	底面積	底積
			1143		496.03000
					646.97000
					646.97 m ²

境界標の種類	境界点
石	杭
プラスチック杭	P
コンクリート杭	
金属標	

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

4年6月3日(作製)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

S4年6月9日登記

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成6年1月19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。
令和8年1月22日 京都府地方事務局足利支局

登記官

建物図面
各階平面図

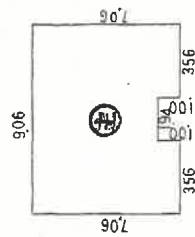
家屋番号
180番2

建物の所在
足利市島田町字欠塚180番地2

単位(m)

1・2 階平面図

(各階同型)



求積方法

9.06	X	6.06	=	54.9036
3.56	X	1.00	=	3.5600
3.56	X	1.00	=	3.5600

62.0236 m²

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

SH6年1月19日登記

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作製者
土地家屋調査士

請求番号：3-2

縮尺:1/1000

島田町180-2

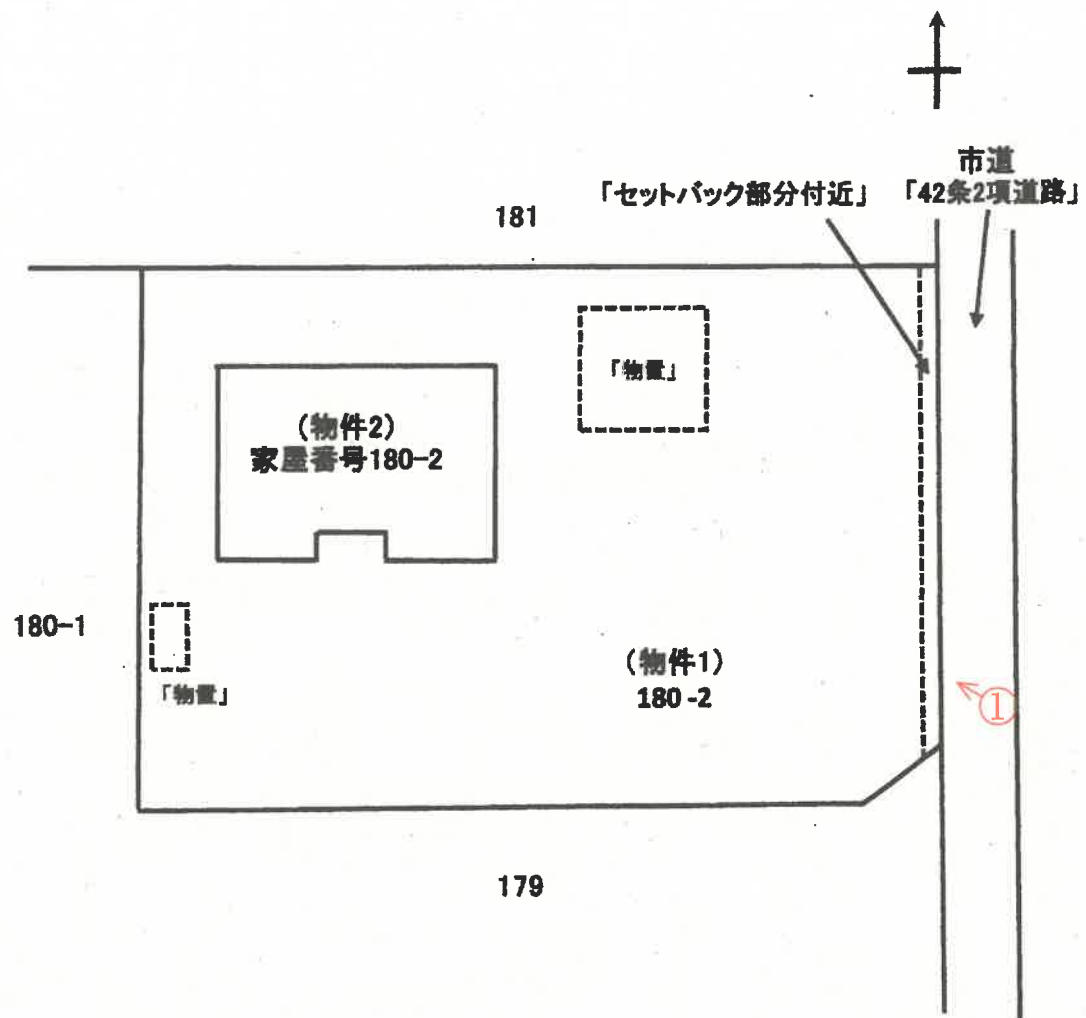
参考 公用



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

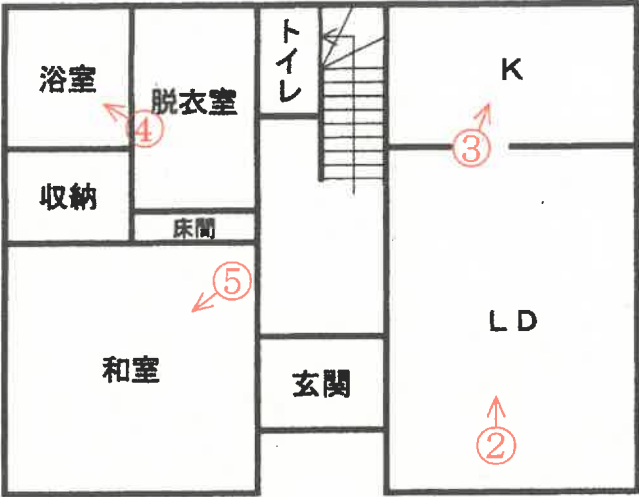


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

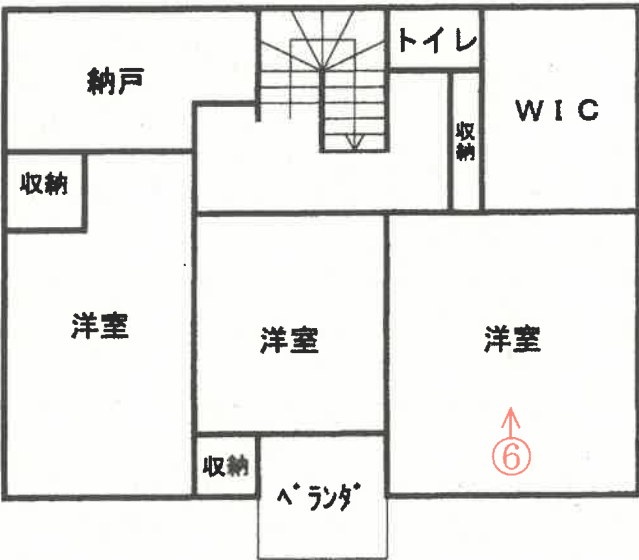
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



(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。

①



外観

②



リビング・ダイニング

③



キッチン

④



浴室

⑤



和室

⑥



洋室

令和 8年 (又) 第	3号
令和 8年 2月10日	受 命
令和 8年 3月27日	現地調査
令和 8年 6月 3日	評 価
令和 8年 6月 4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, 401, 000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	848, 000円
物件2（建物）	金	553, 000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のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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、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	所在地番目積所有者共有持分	足利市島田町字欠塚 180番2 宅地 496.03㎡ A 2分の1	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	足利市島田町字欠塚180番 地2 180番2 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 62.02㎡ 2階 62.02㎡ 延床面積 124.04㎡ A	ほぼ登記簿記載の通り
特記事項			
物件1の売却対象は共有持分2分の1である。			

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、件外敷地1）

位 置 ・ 交 通	足利市の南部、東武伊勢崎線「福居」駅の南西方、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、県道赤岩足利線西側背後の地域であり、農地の中に住宅等が散在する農家集落地域である。周辺は幅員の狭い街路が多く系統連続性も劣る状況である。	
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	<p>物件1</p> <p>地積 : 496.03㎡</p> <p>間口 : 約16.3m</p> <p>奥行 : 約24.5m～27.0m</p> <p>形状 : ほぼ長方形</p> <p>地勢 : 平坦</p> <p>高低差: 接面道路と等高</p> <p>接面道路との関係: 中間画地</p>	
接面道路の状況	<p>物件1</p> <p>東約3.8m舗装（舗装幅約3.2m）・一部未舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当）</p> <p>*前面道路は42条2項道路であり、物件1はセットバックを要する。建築確認概要書では現況の道路境界線より約0.6mのセットバックが必要との記載があり、現況もセットバックされ建築されている。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件2の敷地として利用されている。</p> <p>物件1の評価対象は共有持分1/2であるが、他共有者との土地利用権については、評価上は使用借とした。</p> <p>尚、通常は競売により受命物件を取得した場合、他土地共有者から共有持分を借地する必要があることから、買受希望者は注意を要する。</p>	

供給処理施設	<p>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</p> <p>（＊）上水道については地下水を利用している。</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。</p>
土 壌 汚 染 の 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なかった。</p>
特 記 事 項	<p>（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2は分家住宅として都市計画法の許可を得て建築されたものであるとのこと。尚、詳細は足利市役所都市計画課に問い合わせを要する。</p> <p>（埋蔵文化財について） 埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。</p> <p>（定着物等） 物件1上には物置1基と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。</p> <p>（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。</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	<div> <div> 建築年月日(登記記載)</div> <div>平成 6年 1月13日新築</div> </div> <div> 経過年数</div> <div>32年</div>

経済的残存耐用年数

満了

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	14,200	0.78	496.03	0.70	$\frac{1}{2}$	1,923,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-30

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/130 = 14,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-2.60%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+30%補正

イ 個別格差：その他条件(セットバック▲2)環境条件(供給処理施設の状態▲20)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.70

オ 共有持分割合：1/2

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を，現在の建物建築費の推移動向を考慮した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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	200,000	124.04		0.03	744,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	1,923,000	0.10	場所的利益	192,000

件外敷地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持 分割合 オ	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ} = \text{キ}$
1	14,200	0.78	496.03	0.70	$\frac{1}{2}$	使用借権 0.10	192,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 足利-30

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/130 = 14,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-2.60%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+30%補正

イ 個別格差：その他条件(セットバック▲2)環境条件(供給処理施設の状態▲20)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.70

オ 共有持分割合：1/2

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ, キ)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	1,923,000	-192,000		0.70	0.70	848,000
2	744,000	+384,000	1.00	0.70	0.70	553,000
一括価格（合計）						1,401,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：調整区域内物件及び土地の売却対象が共有持分であること等による市場性の減退を考慮した。

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-30

所 在：足利市島田町字本屋敷858番10

地 目：宅地

価 格：18,700円／㎡

位 置：福居1.6km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：297㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西市道5m

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：中規模一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域

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



位置図

足利

福居駅

受命物件

荒金工業団地

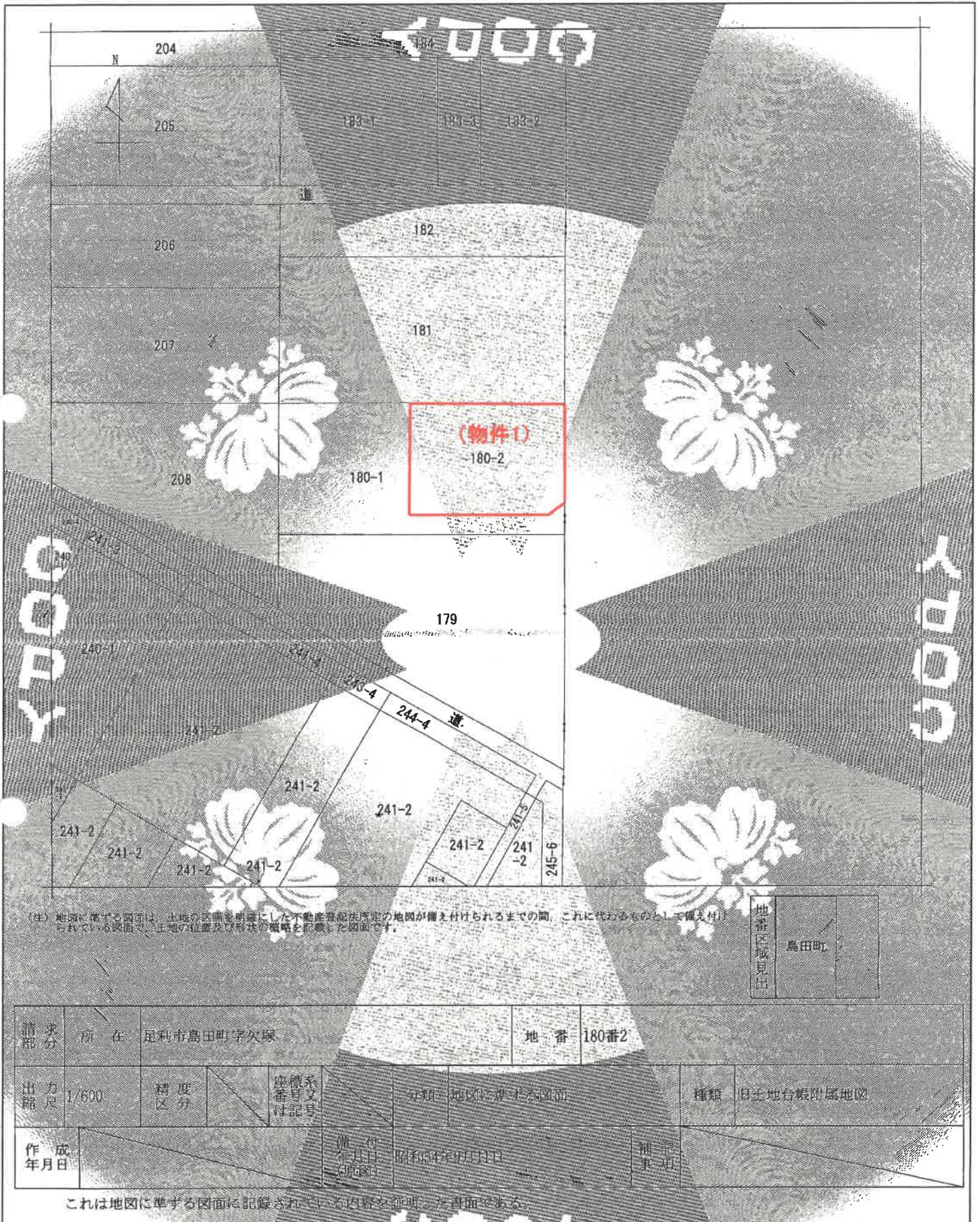
荒金町

あがた工業団地

西耕地

柳妻

「出典: 国土地理院」



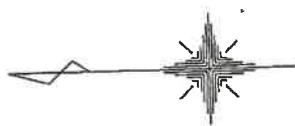
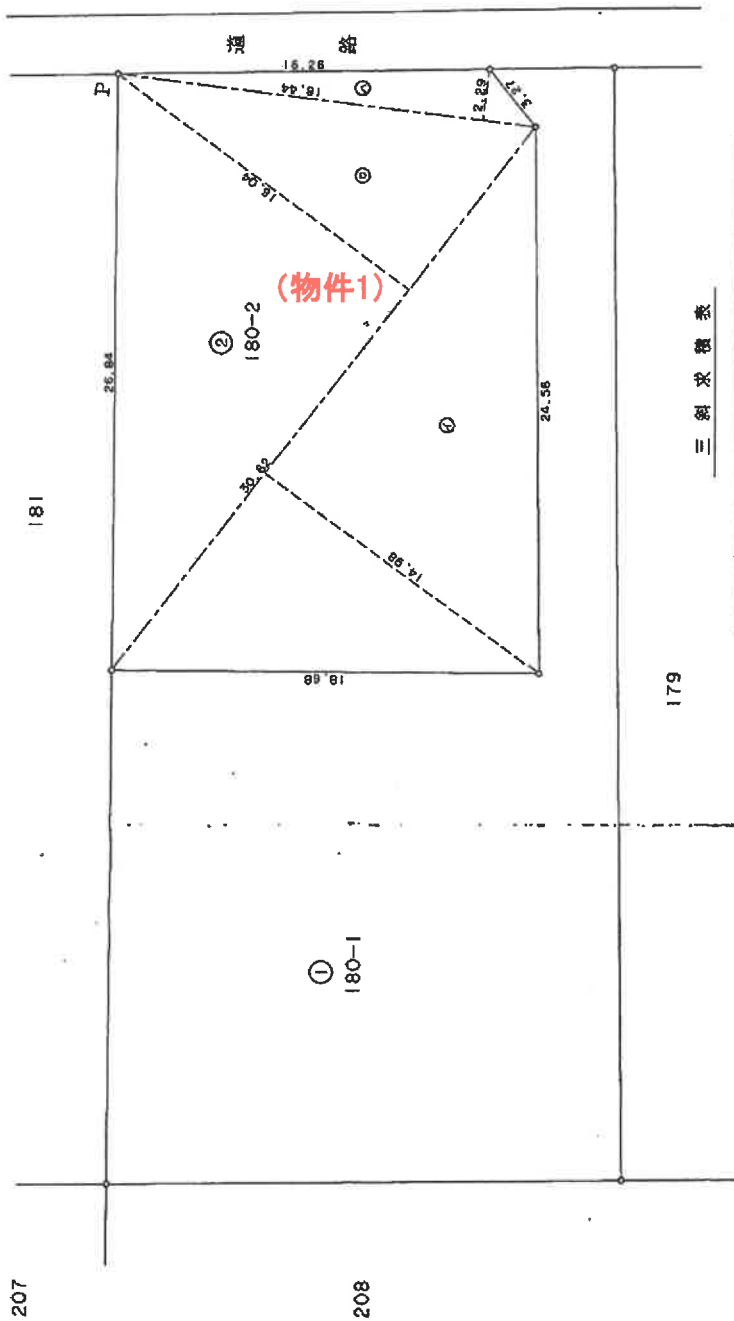
A3版をA4版に縮小

0130139

地積測量図

0180

地番	180-1 180-2
土地の所在	足利市島田町字欠塚



三斜求積表

地番	②	180-2	底辺	高さ	倍	面積
NO.	1		30.62	14.98		456.6376
ハ			30.62	16.04		491.1448
			18.44	2.29		42.2276
					倍面積	992.0600
					面積	496.03000
					地積	496.03 m²

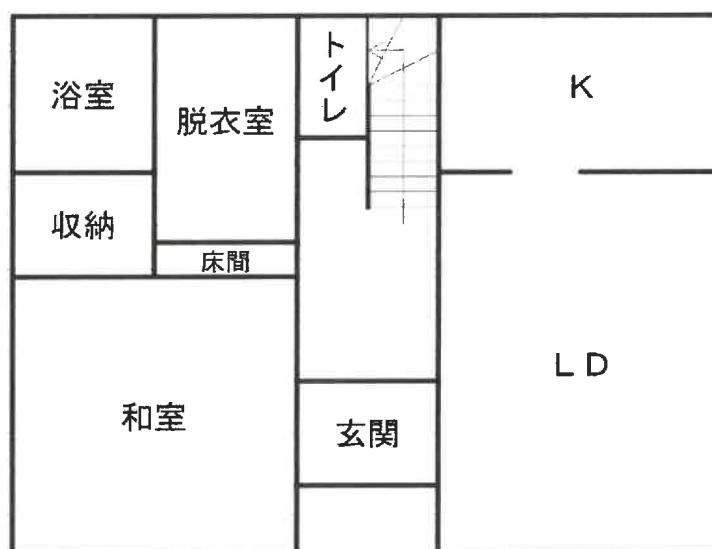
地番	①	180-1	底辺	高さ	面積
公	1143				496.03000
					646.97000
					646.97 m²

境界線の種類	境界点
石	
プラスチック杭	P
コンクリート杭	
金属杭	

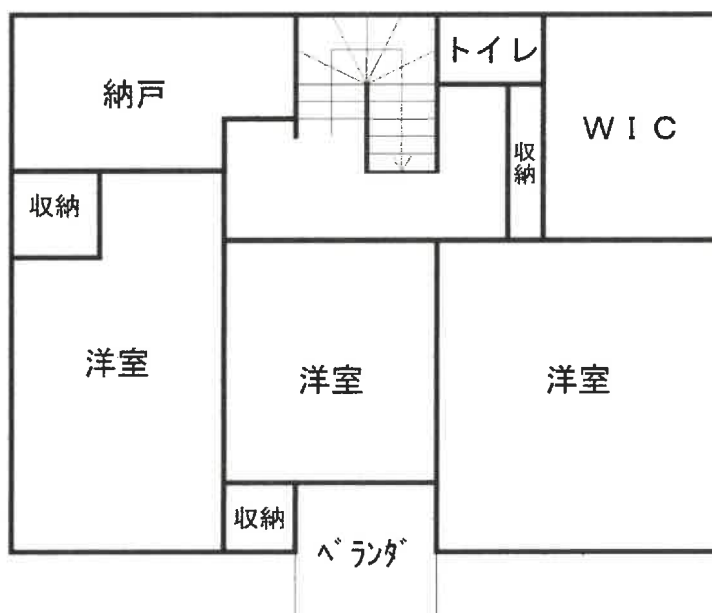
間 取 図

* 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

