令和　７年（ケ）第　　２０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１０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

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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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１２月２２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１２月１０日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１４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１０月３０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	13,277,000 10,621,600		2,655,400	1,927,899	413,120
備考					

令和　7年（ケ）第　　20号

物　件　目　録

1　所　　在　　足利市鹿島町字下郷分５０１番地１

家屋　番号　　５０１番１

種　　類　　診療所・居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　７３９．６３平方メートル
２階　８７０．４１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　３３．２５平方メートル

令和　7年（ケ）第　　20号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月15日
宇都宮地方裁判所足利支部
裁判所書記官　尾　籠　由　美

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】

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】

本件建物のために，その敷地（地番501番1，地積2274．00平方メートル，所有者株式会社TSホーム）につき借地権が存する。上記借地権につき，地主からの解除の意思表示あり。

《　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。

令和　７年（ケ）第　　２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　足利市鹿島町字下郷分５０１番地１

家屋　番号　　５０１番１

種　　類　　診療所・居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　７３９．６３平方メートル
２階　８７０．４１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　３３．２５平方メートル

令和７年(ケ)第２０号
令和７年７月３０日受理
令和７年９月　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

令和　7年（ケ）第　　20号

物　件　目　録

1　所　　在　　足利市鹿島町字下郷分５０１番地１

家屋　番号　　５０１番１

種　　類　　診療所・居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　７３９．６３平方メートル
２階　８７０．４１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　３３．２５平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県足利市鹿島町５０１番地１
建物	物件１
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が異なる（□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空き施設等（診療所・居宅）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本建物に傷みや雨漏りはないものと思われる。ただし、電気が使用可能かどうかは不明である。
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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
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）配置図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	足利市鹿島町字下郷分
地番	５０１番１
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	２２７４．００平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（株式会社ＴＳホーム）
その他の事項	

■関係人（■株式会社ＴＳホーム（所有者）代表者）の陳述／■提示文書（借地権設定契約解除通知）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■なし
占有開始時期		平成１７年１０月２４日ころ（物件１新築時）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　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　□令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　　円（毎　限り　分支払）
地代前払		□ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		地代滞納を理由に、定期借地権設定契約が令和７年１月１５日付で解除されている
執行官の意見		■上記のとおり　□「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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■株式会社ＴＳホーム（目的外土地所有者）代表者	1　私は本件建物の敷地の所有者会社の代表者です。建物所有者に対しては、地代滞納を理由に、今年、定期借地権設定契約の解除通知を行いました。 2　もし本件建物が売却され、新たに所有者が決まった場合、将来的には新所有者に対し、建物収去土地明渡訴訟を起こす予定です。

（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、３枚目のとおり認めた。

２　建物所有者は、敷地（目的外土地）所有者との間で、定期借地権設定契約を結んでいたが、地代滞納を理由に同契約を令和７年１月１５日付で解除された。よって、現在、敷地利用権は設定されていない状態である。

３　本件建物の買受人は、敷地（目的外土地）所有者から、所有権に基づく建物収去土地明渡訴訟を提起される可能性がある。

４　本件建物１階病院受付の東側にある倉庫に、当時の患者らのプライベートファイルが残置されている可能性が考えられる。

５　目的外土地の北東側に幅員約６メートルの市道（鹿島町５６号線）が、同土地の北西側に幅員約７メートルの市道（鹿島町４５号線）が各々接面しており、当該道路はいずれも建築基準法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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R７年８月１４日（木） 14：25－14：45	物件所在地	物件調査、外観写真撮影
R７年８月１４日（木） 15：05－15：20	足利市役所	地番図、市道査定図入手 道路関係調査
R７年８月１９日（火）	当庁	債務者兼所有者代理人と現況調査日について電話調整
R７年９月１日（月） 9：30－11：10	物件所在地	債務者兼所有者代理人、目的外土地所有者会社代表者と面談調査 物件調査、屋内写真撮影 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７年９月１日
目的物件は不在で施錠されていたので、債務者兼所有者代理人が用意した鍵を用いて解錠し、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

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。

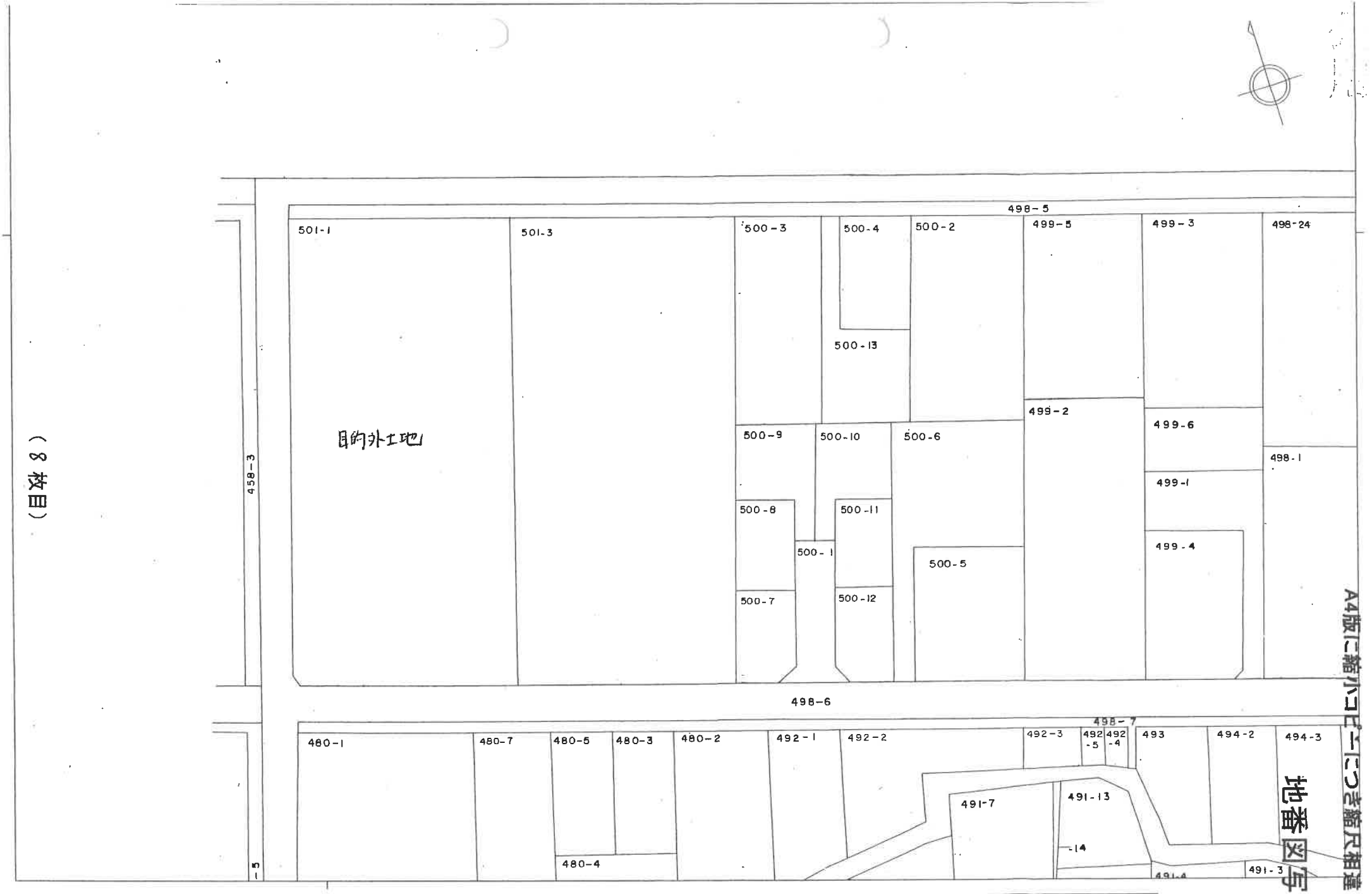
請求部分	所在	足利市鹿島町字下郷分				地番	501番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和44年1月10日			備付年月日(原図)	平成4年10月5日	補記事項			

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7年4月23日
宇都宮地方法務局足利支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

(7枚目)



所在地	鹿島町 字下郷分	縮尺	1/500	基準日	令和7年1月1日現在	発行日	令和7年8月14日	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。

足利市長

登記年月日：平成18年1月25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7年4月23日　宇都宮地方法務局足利支局　登記官

（9枚目）

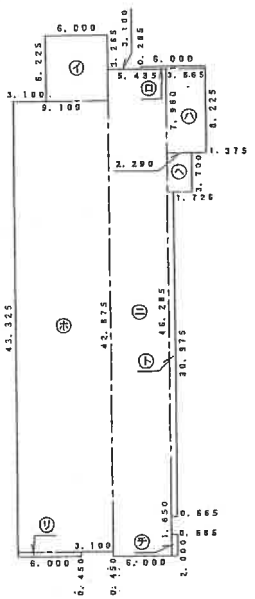
0230984　各階平面図

建物図面
各階平面図 1/2

家屋番号	501－1
建物の所在	足利市鹿島町字下郷分５０１－１

物件1

主たる建物１階

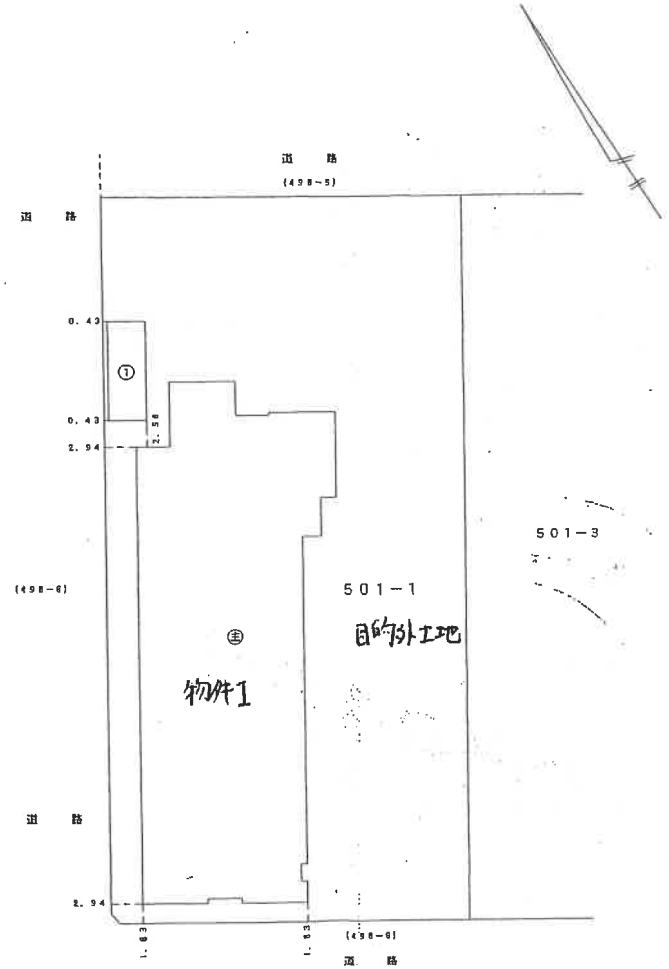


求積表

㋑	6.000	×	6.225	＝ 37.350000
㋺	6.000	×	0.265	＝ 1.590000
㋩	3.665	×	7.960	＝ 29.173400
㋥	6.435	×	46.285	＝ 251.558975
㋭	9.100	×	42.976	＝ 390.162500
㋬	2.290	×	3.700	＝ 8.473000
㋣	0.565	×	30.975	＝ 17.500875
㋠	0.565	×	2.000	＝ 1.130000
㋟	6.000	×	0.450	＝ 2.700000

計　739.638750

床面積　739.63　㎡



平成壱八年壱月弐五日登記

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500	申請人		縮尺	1/500

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写し

請求番号：19-2　(1/2)

登記年月日：平成18年1月25日

0230985

各階平面図

家屋番号　501－1

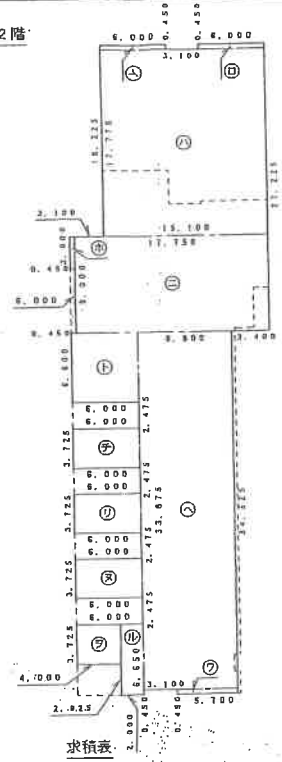
建物の所在　足利市鹿島町字下郷分５０１－１

物件1 附属建物 符号1

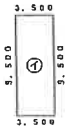
物件1

建物図面 各階平面図 2/2

主たる建物.2階



附属建物（符号1）



求積表

㋑	3.500	× 9.500	=	33.250000

床面積　33.25　㎡

求積表

㋑	6.000	× 0.450	=	2.700000
㋺	6.000	× 0.450	=	2.700000
㋩	15.100	× 17.776	=	268.402600
㋥	17.750	× 9.000	=	159.750000
㋭	0.450	× 3.000	=	1.350000
㋬	8.800	× 33.875	=	298.100000
㋣	6.000	× 6.600	=	39.600000
㋠	6.000	× 3.725	=	22.350000
㋟	6.000	× 3.725	=	22.350000
㋞	6.000	× 3.725	=	22.350000
㋝	2.000	× 6.650	=	13.300000
㋜	4.000	× 3.725	=	14.900000
㋛	5.700	× 0.450	=	2.565000
			計	870.417500

床面積　870.41　㎡

平成壱八年 壱月 弐五日 登記

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500	申請人		縮尺	1/500

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

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7年4月23日　宇都宮地方法務局足利支局　登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写し

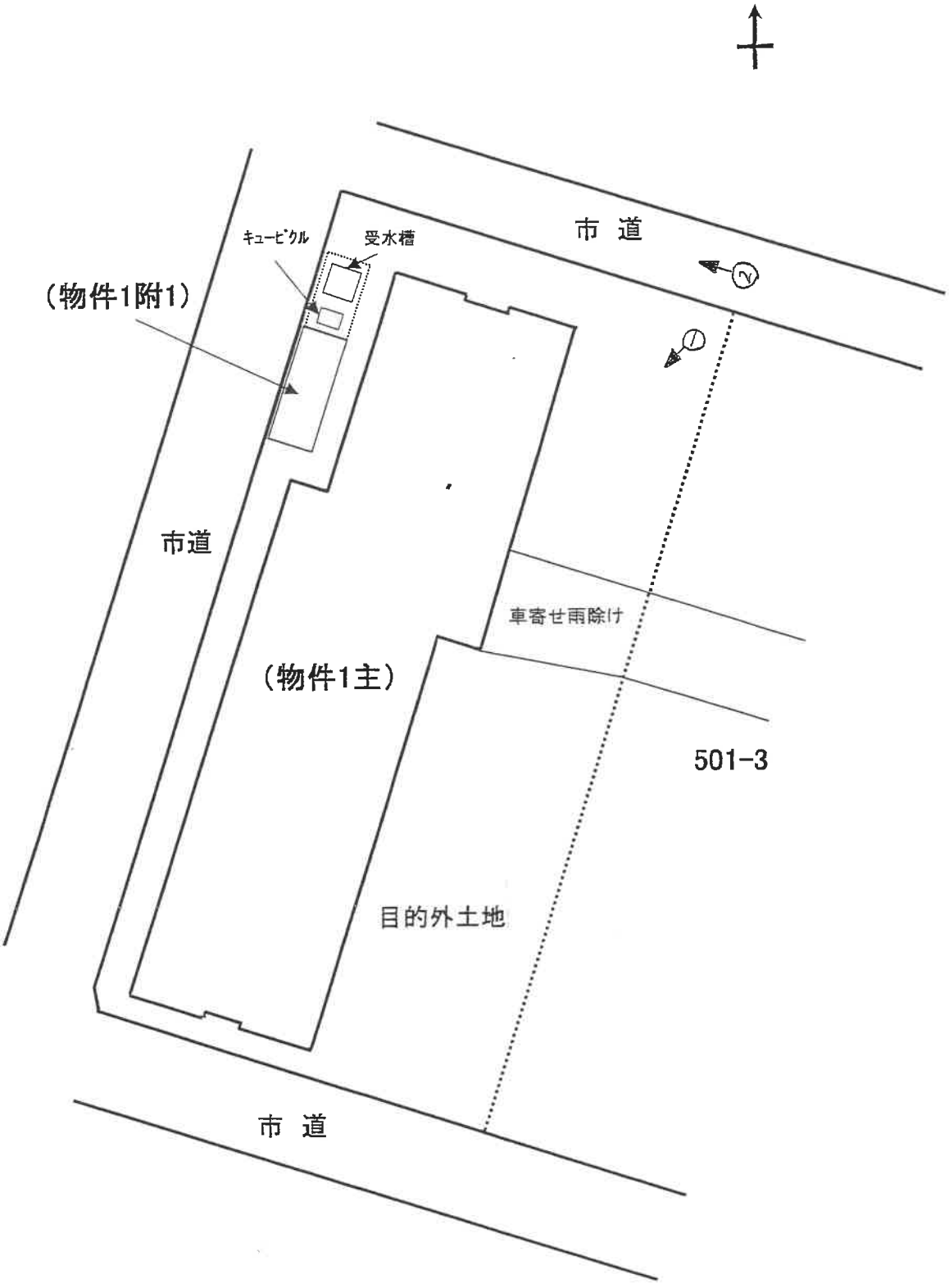
（2枚目）

請求番号：19-2　(2/2)

配　置　図

写真撮影位置・方向

＊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

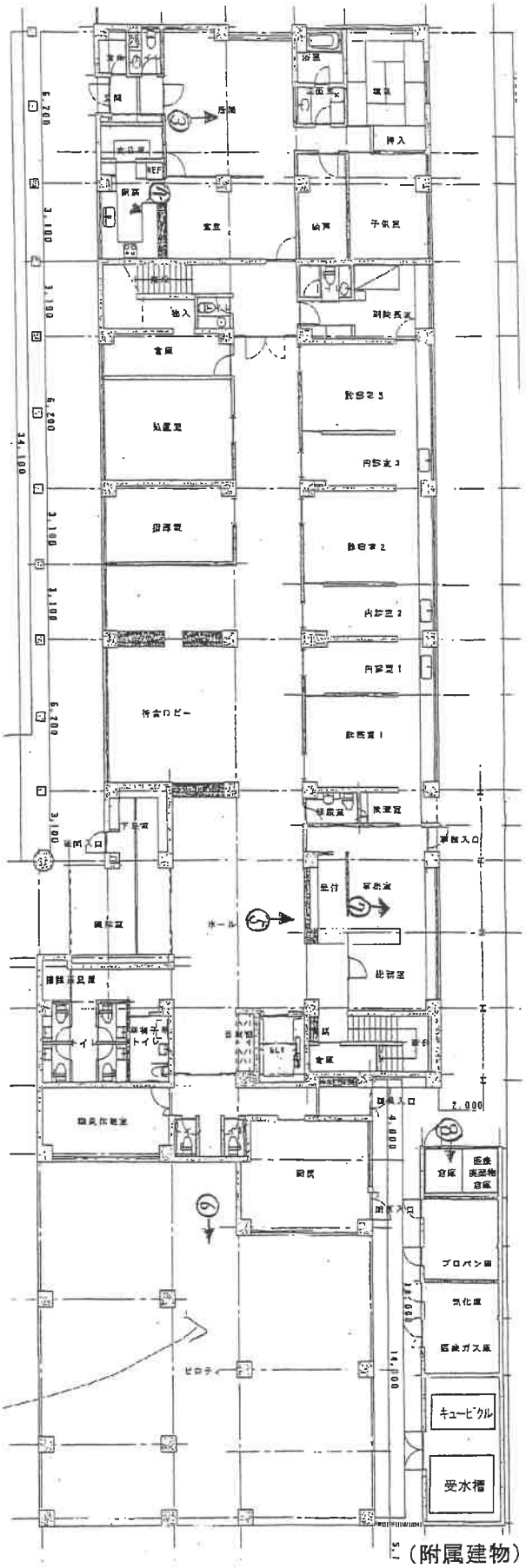


間　取　図

写真撮影位置・方向

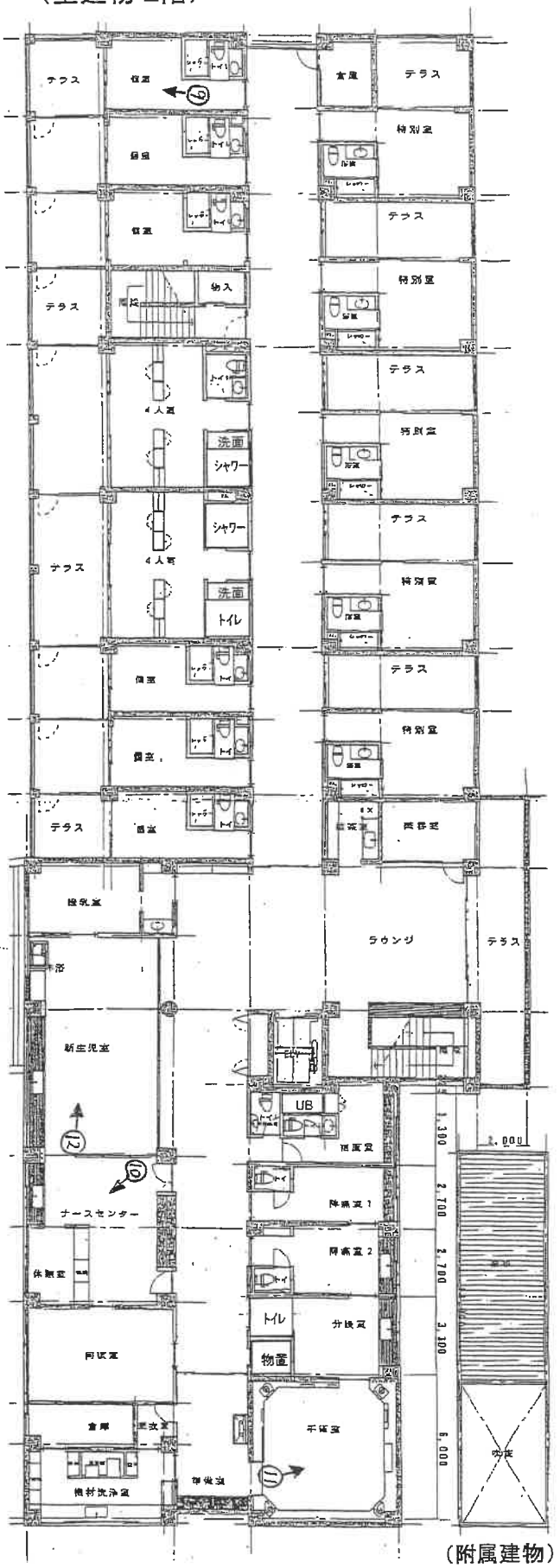
＊本図は概略の参考図であり物件の正確な位置、形状、面積等を示すものではない

（主建物 1階）



（附属建物）

（主建物 2階）



（附属建物）

（12 枚目）

写真１

写真２

写真３（１階居宅部分　居間）

写真４（１階居宅部分　厨房）

写真５（１階　病院受付）

写真６（１階　保育室）

写真７（１階　事務室）

写真８（附属建物　倉庫内部）

写真９（２階　患者用個室）

写真１０（２階　ナースセンター）

写真１１（２階　手術室）

写真１２（２階　新生児室）

令和 7年（ケ）第　　20号
令和 8年 8月 4日　受　　命
令和 7年 9月 1日　現地調査
令和 8年 8月31日　評　　価
令和 8年 9月 1日　提　　出

宇都宮地方裁判所足利支部　御中

再　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　１３，２７７，０００円

物件１の価格は目的外土地の敷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 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	足利市鹿島町字下郷分５０１番地１ ５０１番１ 診療所・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根２階建 1階　　739.63㎡ 2階　　870.41㎡ 延床面積　1,610.04㎡	同左
	符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積	（附属建物） １ 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 33.25㎡	ほぼ登記簿記載の通り
特記事項			
（目的外土地の概要） ・目的外土地１ 所　在：足利市鹿島町字下郷分 地　番：５０１番１ 地　目：宅地 地　積：2274.00㎡ 所有者：株式会社ＴＳホーム			

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（件外敷地１）

位置・交通	足利市の西部、ＪＲ両毛線「山前」駅の西方、約０．８ｋｍ（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、県道桐生岩舟線南西側背後の地域であり、戸建住宅やアパートのほかに診療施設や作業場等がみられる地域である。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。	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% 都市計画道路 ＊北東側市道は計画幅員18mの都市計画道路であるが、事業は計画決定のみである。
画地条件	（目的外土地１） 地積　：2,274.00㎡ 間口　：約68m（北西側） 奥行　：約33m 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：三方路	
接面道路の状況	（目的外土地１） 北西約7m舗装市道(建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当) 北東約6m舗装市道(建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当) 南西約7m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	（目的外土地１） 物件１の敷地として利用されているが、地主からは地代滞納を理由として借地契約を解除されている。尚、土地利用に関する詳細は現況調査報告書を参照のこと。	

供給処理施設	（目的外土地１） 上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：あり （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１）

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17年10月24日新築 経過年数　21年 躯体経済的残存耐用年数　14年 設備経済的残存耐用年数　満了
仕　　様	構　造　鉄筋コンクリート造 屋　根　アスファルト防水等 外　壁　タイル貼り等 内　壁　化粧鋼板、石膏ボード、クロス等 天　井　石膏ボード、岩綿板、クロス等 床　塩ビタイル貼り、タイル貼り等 設　備　エレベーター１基、キュービクル、受水槽 システムキッチン（居宅部分） 全館天井埋込式空調
床面積（現況）	1階739.63㎡ 2階870.41㎡ 計 1,610.04㎡
現況用途等	階層　地上2階建て 現況用途　診療所・居宅
品　　等	やや優る
保守管理の状態	普通 内壁には複数の亀裂やクロスの剥がれが見られた。
建物の利用状況	空家の状態で所有者が占有している。 一部建物に付随している設備機器が存在するが、それらについては単体での市場性は無いものと判断し、評価上は建物価格に含めるものとした。 建物東側には雨除けを兼ねた車寄せが設置されているが、天井部分は隣接する建物の雨除けと接続されている。
特記事項	建物は使用されなくなってから約2年経過しており、現在も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１）

区　　分	附属建物
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17年10月24日新築 経過年数　　20年 経済的残存耐用年数　　満了
仕　　様	構　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋　根　金属板 外　壁　タイル貼り 内　壁　吹付等 天　井　石膏ボード等 　床　　コンクリート打ち等
床面積（現況）	33.25㎡ 計 33.25㎡
現況用途等	倉庫
品　　等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	倉庫・医療廃棄物倉庫、プロパン庫・医療ガス庫として利用されており、医療ガス庫には医療用酸素ボンベのほか、液体ガスの気化設備が残置されている。 医療廃棄物倉庫については内部を確認したところ、廃棄物は全て処理済みであった。
特記事項	建物北側にはキュービクルと受水槽が設置されているが、建物に付随してそれら設備を囲み、天井の無い壁が設置されている。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（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。

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
320,000	1,610.04	0.12	61,826,000

ア　再調達原価　：320,000円/㎡
イ　現況延床面積：1,610.04㎡
ウ　現　価　率
経過年数21年、躯体経済的全耐用年数35年、躯体経済的残存耐用年数14年、躯体割合60%、設備経済的全耐用年数15年、設備経済的残存耐用年数0年、設備割合40%、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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%)×(躯体経済的残存耐用年数14年／躯体経済的全耐用年数35年×躯体割合60%＋設備経済的残存耐用年数0年／設備経済的全耐用年数15年×設備割合40%)}×(1－観察減価50%)＝0.12

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
1	80,000	33.25	0.01	27,000

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
1	61,826,000	27,000	61,853,000

2　評価額の判定

①　土地利用権等価格

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	土地利用権等割合 オ	土地利用権価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	23,900	0.63	2,274.00	0.80	場所的利益 0.05	1,370,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　足利-24

公示価格		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
24,200円／㎡	×	98.7／100×	100／100×	100／100	＝	23,900円／㎡

◇時点修正：年率-2.00%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ　個別格差：規模▲40　三方路＋5

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：0.80

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1①サ）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①カ）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	61,853,000	＋1,370,000	1.00	0.30	0.70	13,277,000
一括価格（合計）						13,277,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正　：建物用途の特殊性や、売却対象が建物のみである市場性の減退及び借地契約が解除されており、将来的に建物収去土地明渡訴訟が提起される可能性があること等を考慮した。

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-24

所　　在：足利市鹿島町字薬師５８４番３
地　　目：宅地
価　　格：24,200円／㎡
位　　置：山前800m
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：331㎡
供給処理施設：水道,下水道
接 面 街 路：南西市道5.5m
用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、アパート、事業所が混在する住宅地域

第７　附属資料

令和７年９月２６日付評価書に添付したものに同じ

以　上

令和　7年（ケ）第　　20号

売　却　基　準　価　額　等　決　定

令和　8年　4月28日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判官　渡　辺　健　一

本件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則30条の3により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

記

物件番号	売却基準価額（円）	一括売却	買受けの申出の保証（円）	備考（買受可能価額（円））
1	23,068,500		4,613,700	（　18,454,800）

備考	

令和 7年（ケ）第　　20号
令和 7年 7月 4日　受　　命
令和 7年 9月 1日　現地調査
令和 7年 9月24日　評　　価
令和 7年 9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

物件番号	評　　価　　額
物件１	金　４６，１３７，０００円

物件１の価格は目的外土地の敷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	足利市鹿島町字下郷分５０１番地１	同左
	家屋番号	５０１番１	
	種　　類	診療所・居宅	
	構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根２階建	
	床　面　積	1階　　739.63㎡ 2階　　870.41㎡ 延床面積　1,610.04㎡	
		（附属建物）	
	符　　号	１	
	種　　類	倉庫	ほぼ登記簿記載の通り
	構　　造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床　面　積	33.25㎡	
特記事項			
（目的外土地の概要） ・目的外土地１ 所　在：足利市鹿島町字下郷分 地　番：５０１番１ 地　目：宅地 地　積：2274.00㎡ 所有者：株式会社ＴＳホーム			

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（件外敷地１）

位置・交通	足利市の西部、ＪＲ両毛線「山前」駅の西方、約０．８ｋｍ（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、県道桐生岩舟線南西側背後の地域であり、戸建住宅やアパートのほかに診療施設や作業場等がみられる地域である。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。	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% 都市計画道路 ＊北東側市道は計画幅員18mの都市計画道路であるが、事業は計画決定のみである。
画地条件	（目的外土地１） 地積　：2,274.00㎡ 間口　：約68m（北西側） 奥行　：約33m 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：三方路	
接面道路の状況	（目的外土地１） 北西約7m舗装市道(建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当) 北東約6m舗装市道(建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当) 南西約7m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	（目的外土地１） 物件１の敷地として利用されているが、地主からは地代滞納を理由として借地契約を解除されている。尚、土地利用に関する詳細は現況調査報告書を参照のこと。	

供給処理施設	（目的外土地１） 上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：あり （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。

2　建物の概況及び利用状況（物件１）

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17年10月24日新築 経過年数　21年 躯体経済的残存耐用年数　14年 設備経済的残存耐用年数　満了
仕　　様	構　造　鉄筋コンクリート造 屋　根　アスファルト防水等 外　壁　タイル貼り等 内　壁　化粧鋼板、石膏ボード、クロス等 天　井　石膏ボード、岩綿板、クロス等 床　塩ビタイル貼り、タイル貼り等 設　備　エレベーター１基、キュービクル、受水槽 システムキッチン（居宅部分） 全館天井埋込式空調
床面積（現況）	1階739.63㎡ 2階870.41㎡ 計 1,610.04㎡
現況用途等	階層　地上2階建て 現況用途　診療所・居宅
品　　等	やや優る
保守管理の状態	普通 内壁には複数の亀裂やクロスの剥がれが見られた。
建物の利用状況	空家の状態で所有者が占有している。 一部建物に付随している設備機器が存在するが、それらについては単体での市場性は無いものと判断し、評価上は建物価格に含めるものとした。 建物東側には雨除けを兼ねた車寄せが設置されているが、天井部分は隣接する建物の雨除けと接続されている。
特記事項	建物は使用されなくなってから約3年経過しており、現在も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１）

区　　分	附属建物
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17年10月24日新築 経過年数　　21年 経済的残存耐用年数　　満了
仕　　様	構　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋　根　金属板 外　壁　タイル貼り 内　壁　吹付等 天　井　石膏ボード等 床　　コンクリート打ち等
床面積（現況）	33.25㎡ 計 33.25㎡
現況用途等	倉庫
品　　等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	倉庫・医療廃棄物倉庫、プロパン庫・医療ガス庫として利用されており、医療ガス庫には医療用酸素ボンベのほか、液体ガスの気化設備が残置されている。 医療廃棄物倉庫については内部を確認したところ、廃棄物は全て処理済みであった。
特記事項	建物北側にはキュービクルと受水槽が設置されているが、建物に付随してそれら設備を囲み、天井の無い壁が設置されている。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（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。

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
320,000	1,610.04	0.18	92,738,000

ア　再調達原価　：320,000円/㎡
イ　現況延床面積：1,610.04㎡
ウ　現　価　率
経過年数20年、躯体経済的全耐用年数35年、躯体経済的残存耐用年数15年、躯体割合60%、設備経済的全耐用年数15年、設備経済的残存耐用年数0年、設備割合40%、
観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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%)×(躯体経済的残存耐用年数15年／躯体経済的全耐用年数35年×躯体割合60%＋設備経済的残存耐用年数0年／設備経済的全耐用年数15年×設備割合40%)}×(1－観察減価30%)≒0.18

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
1	80,000	33.25	0.01	27,000

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
1	92,738,000	27,000	92,765,000

2　評価額の判定

①　土地利用権等価格

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	土地利用権等割合 オ	土地利用権価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	24,300	0.63	2,274.00	0.80	場所的利益 0.05	1,393,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　足利-24

公示価格		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
24,700円／㎡	×	98.5／100×	100／100×	100／100	＝	24,300円／㎡

◇時点修正：年率-2.00％を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ　個別格差：規模▲40 三方路＋5

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：0.80

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1①サ）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①カ）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	92,765,000	＋1,393,000	1.00	0.70	0.70	46,137,000
一括価格（合計）						46,137,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正　：建物用途の特殊性や、売却対象が建物のみである市場性の減退及び借地契約が解除されており、将来的に建物収去土地明渡訴訟が提起される可能性があること等を考慮した。

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

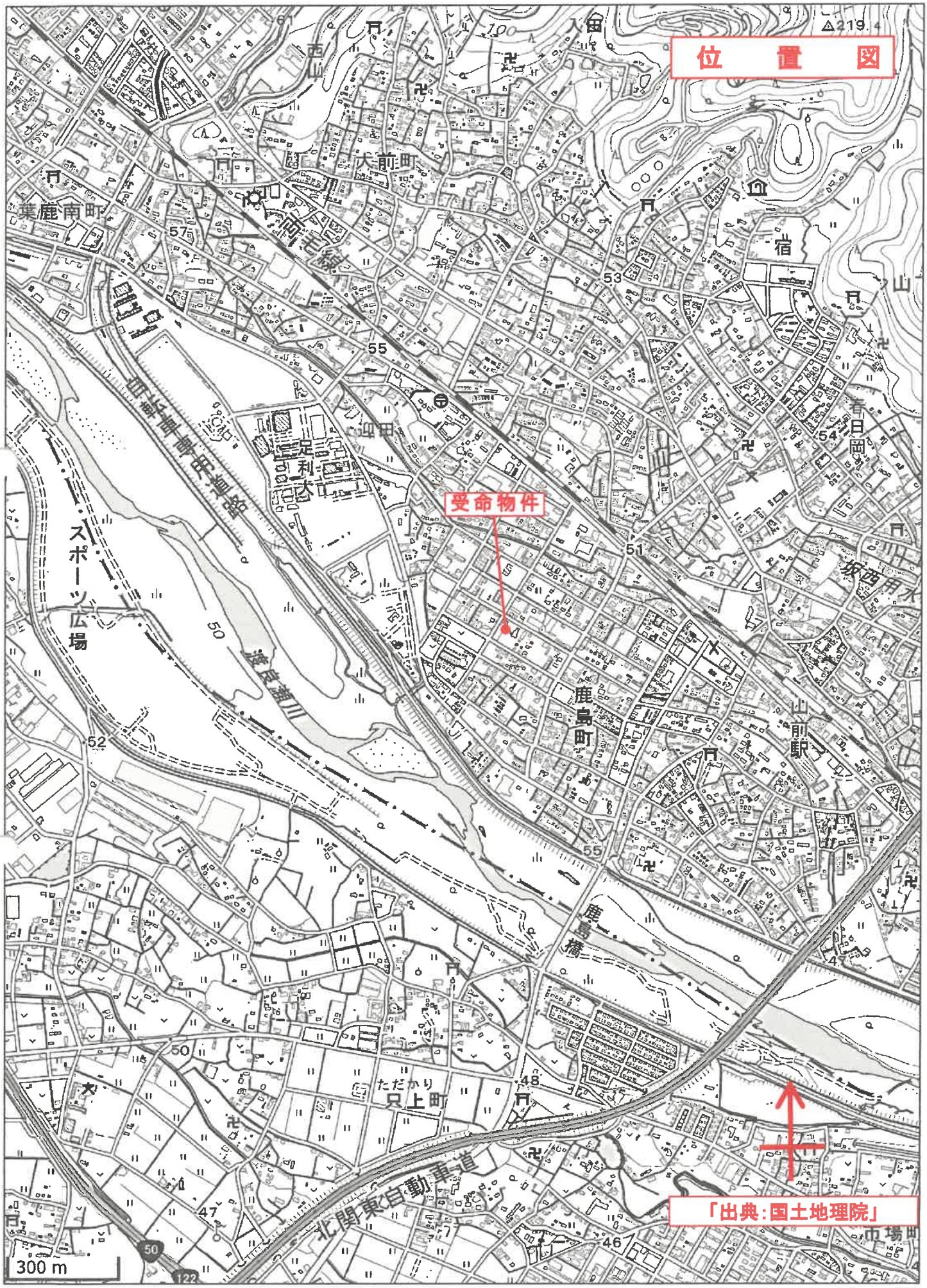
１　地価公示価格　足利-24

所　　在：足利市鹿島町字薬師５８４番３
地　　目：宅地
価　　格：24,700円／㎡
位　　置：山前800m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地　　積：331㎡
供給処理施設：水道,下水道
接 面 街 路：南西市道5.5m
用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、アパート、事業所が混在する住宅地域

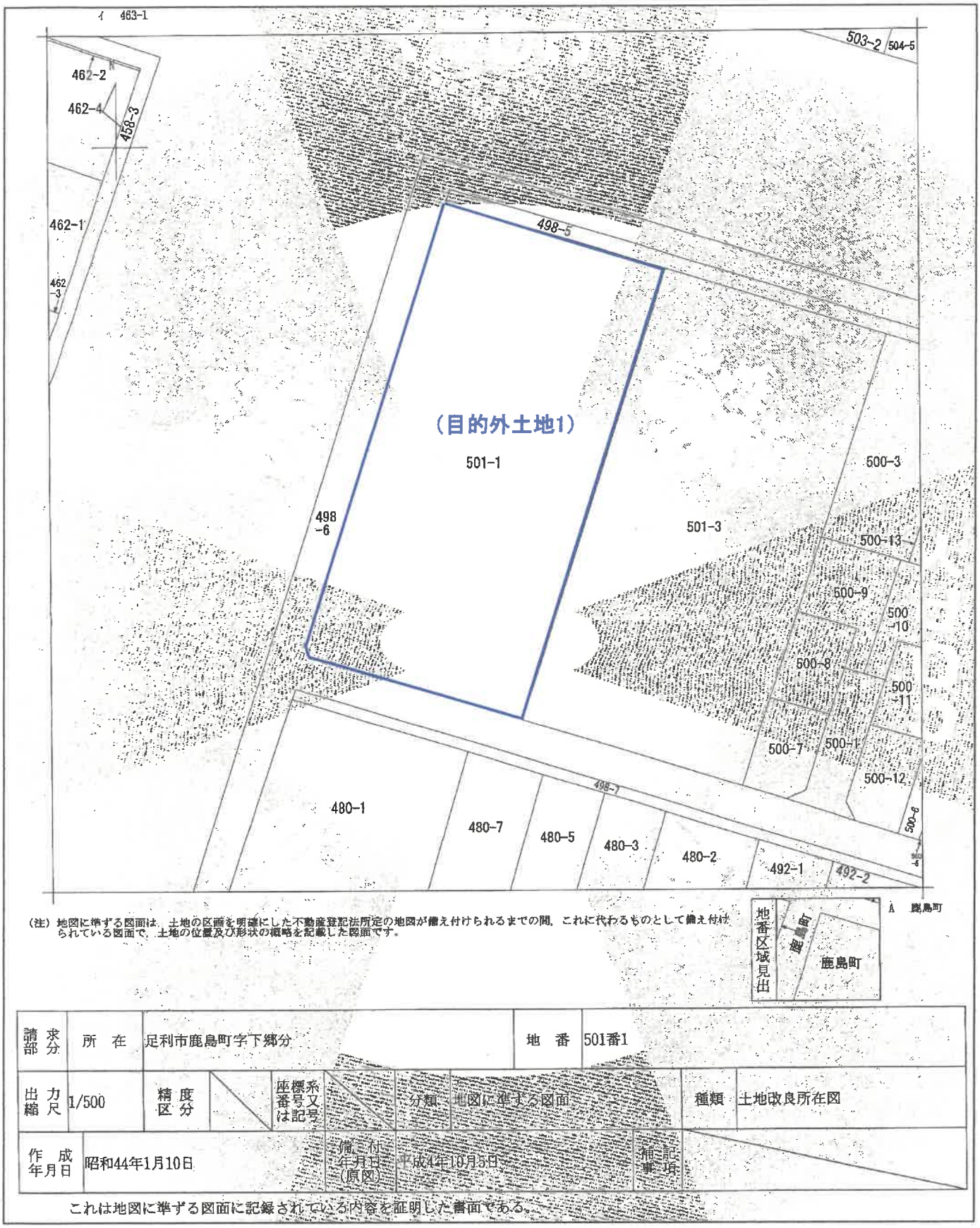
第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写
３　建物図面写
４　建物間取図
５　配置図

以　上


位　置　図
受命物件
「出典:国土地理院」
300 m
△219.4
入田
西山
犬前町
葉鹿南町
宿
春日岡
足利工大
迎田
スポーツ広場
渡良瀬川
鹿島町
山前駅
鹿島橋
ただかり只上町
北関東自動車道
坂西用水
市場町

公　図　写



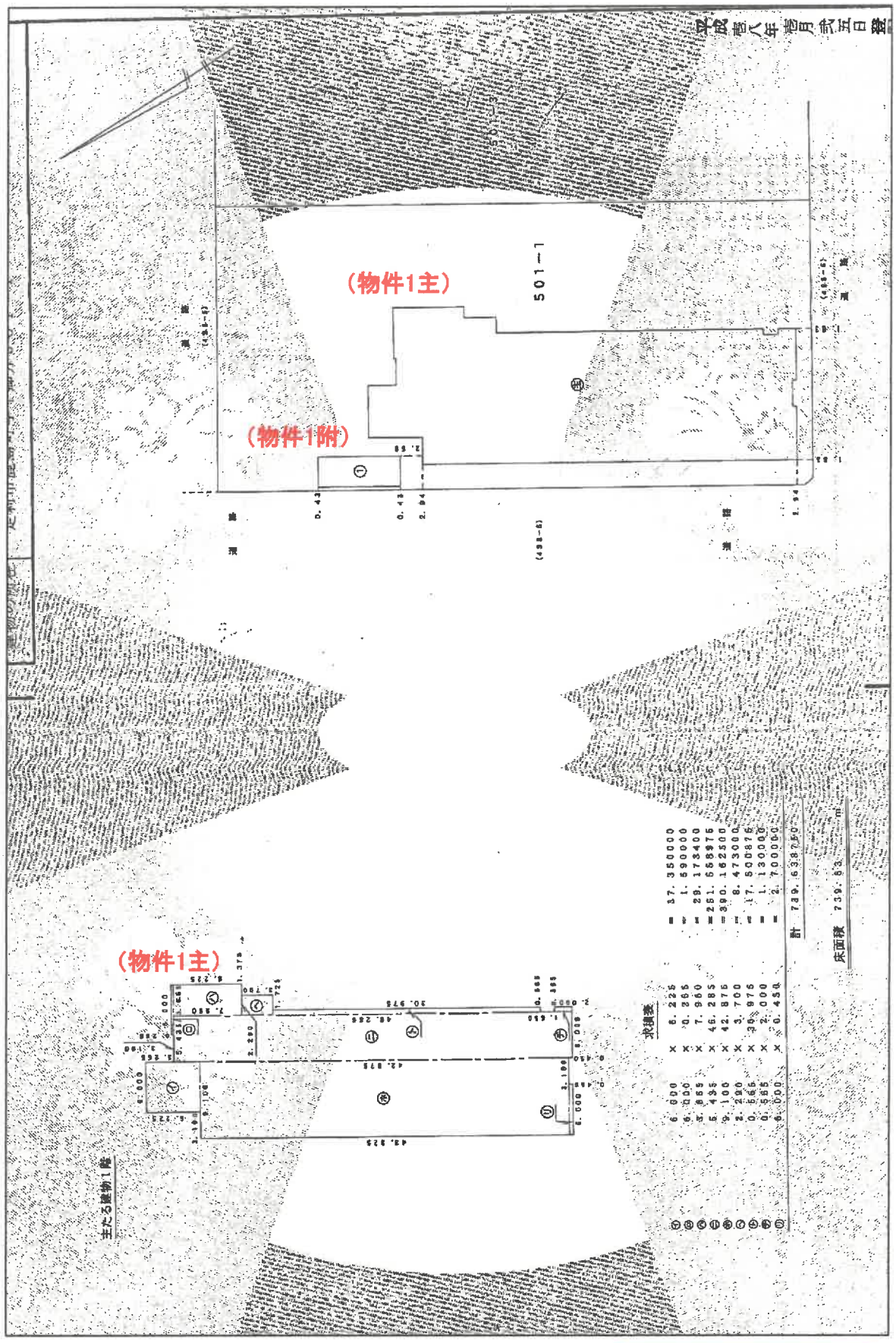
（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	足利市鹿島町字下郷分			地番	501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	土地改良所在図						
作成年月日	昭和44年1月10日	備考 付年月日（原図）	平成4年10月5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。

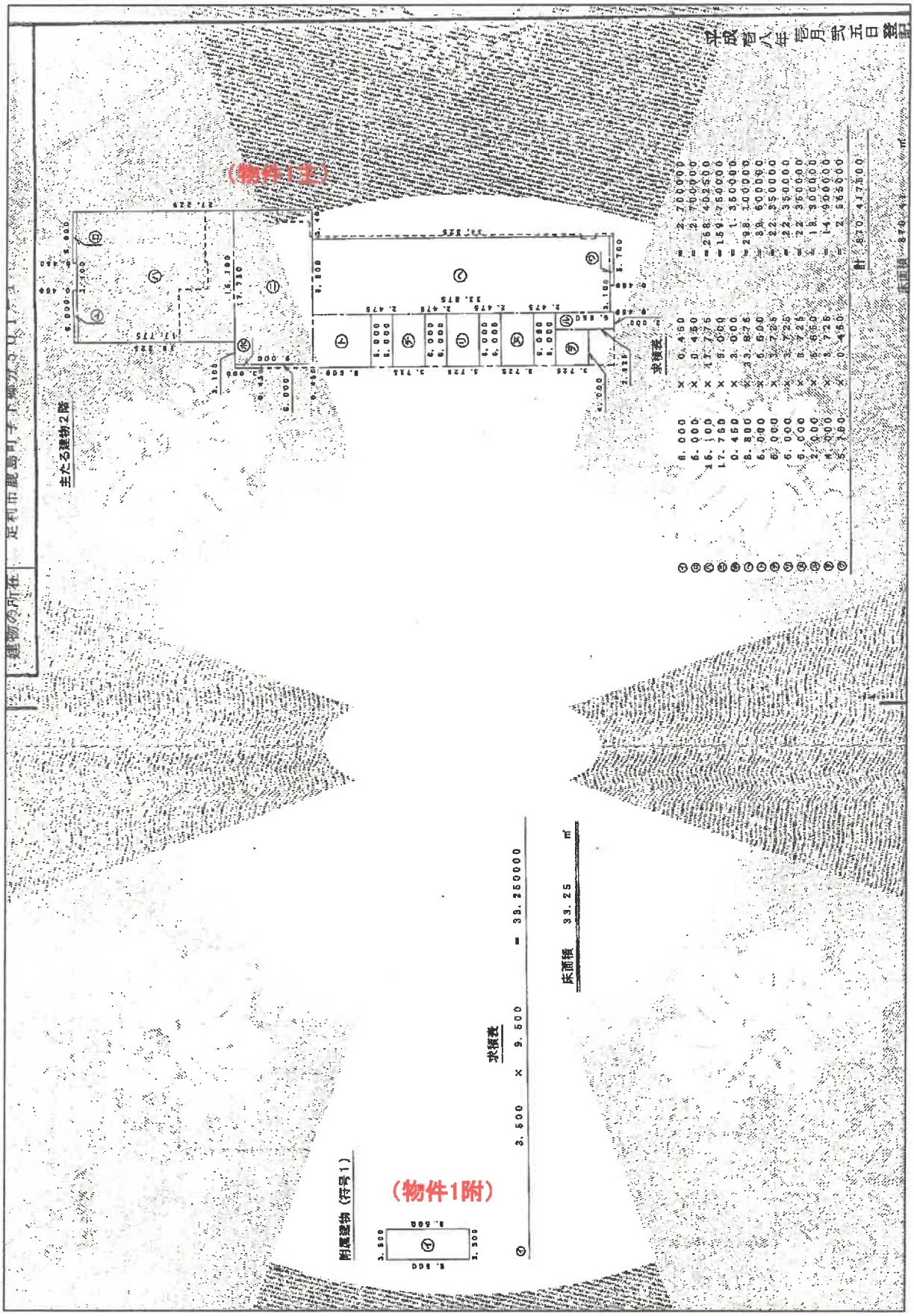
A3版をA4版に縮小

建　物　図　面



A3版をA4版に縮小

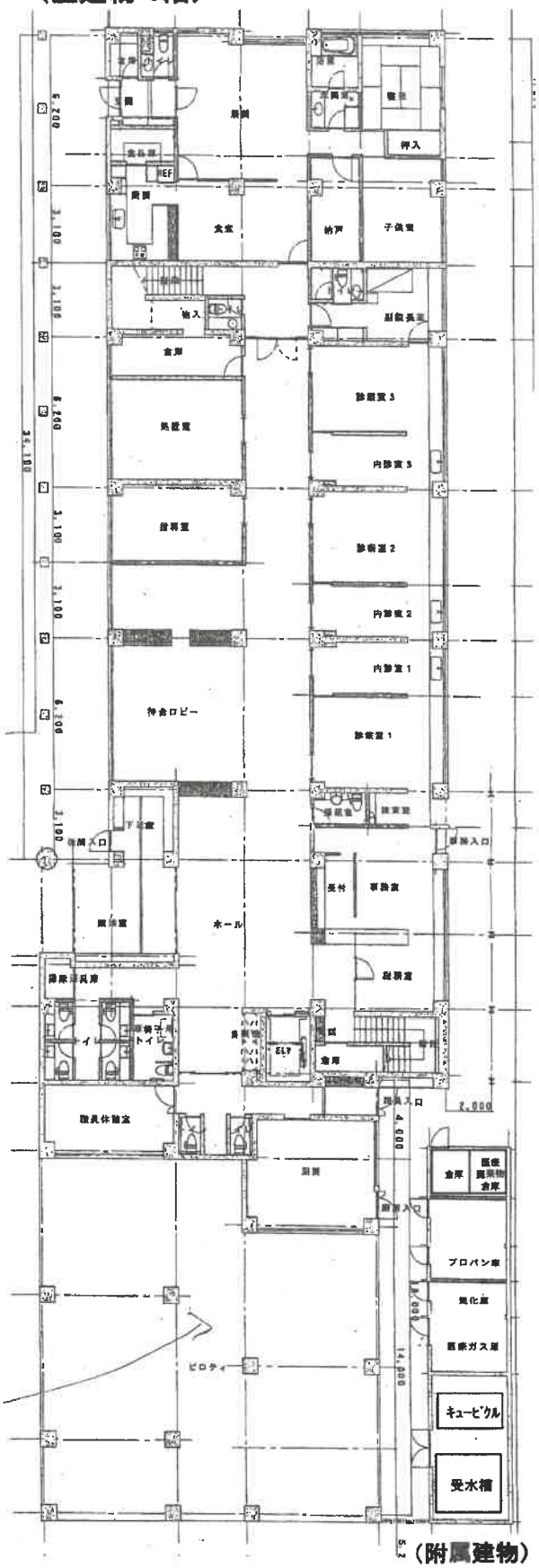
建　物　図　面



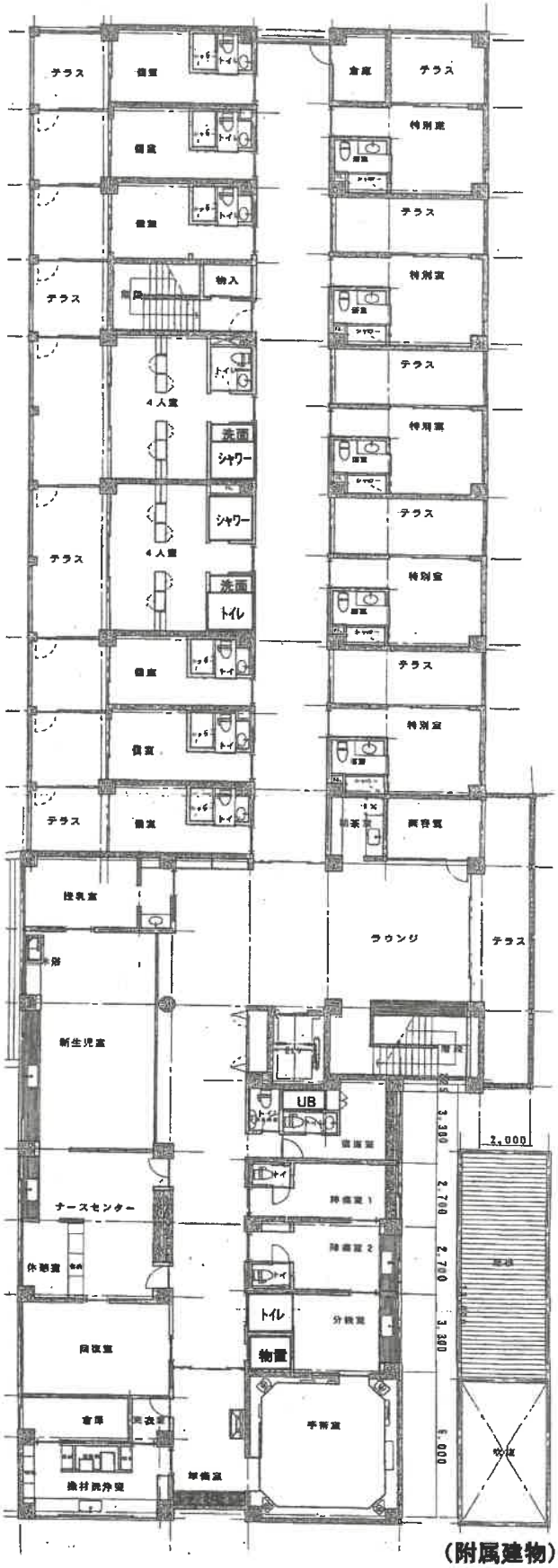
A3版をA4版に縮小

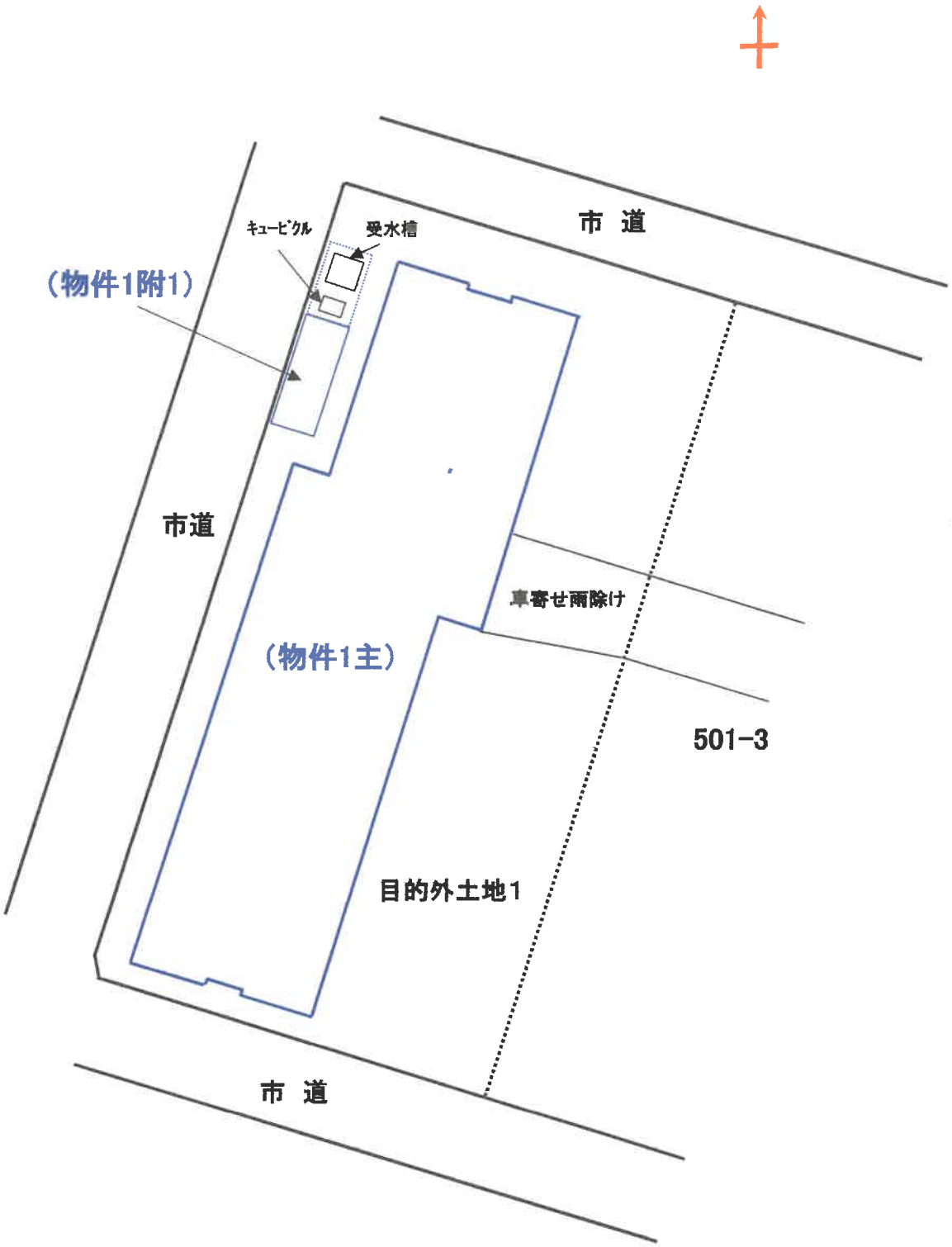
間　取　図

（主建物 1階）



（主建物 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