

宇都宮地方裁判所足利支部の売却スケジュールでは、

令和2年7月3日入札開始分から制度が変わります

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年7月3日入札開始分から入札時に

下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

※「陳述書」の書式は、令和2年4月より執行官室で配布予定です。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

宇都宮地方裁判所足利支部執行官室

☎0284-41-6457

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 川 俣 晴 美

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 7 年 5 月 21 日から 令和 7 年 5 月 28 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 4 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 7 年 6 月 17 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 7 年 6 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 9 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 7 年 4 月 25 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 911, 000 1, 528, 800	一括	382, 200	18, 111	7, 762
1	341, 000				
2	1, 570, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 佐野市大橋町 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 5 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 2 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐野市大橋町 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 5 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9 . 8 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 1月15日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 川 俣 晴 美

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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、以下の売却対象外の未登記建物のために法定地上権が成立する。

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺2階建

床面積：1階 約109.3平方メートル

2階 約31平方メートル

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1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありせんし、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 | 佐野市大橋町 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 5 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 2 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐野市大橋町 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 5 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9 . 8 7 平方メートル |

令和6年(ヌ)第18号
令和6年10月 9日受理
令和6年10月 25日提出

現況調査報告書

宇都宮地裁判所足利支部

執行官 小堀 尊久

(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 | 佐野市大橋町 |
| | 地 | 番 | 3235番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 52.10平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐野市大橋町 |
| | 地 | 番 | 3235番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 239.87平方メートル |

(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	佐野市大橋町3235番地19
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階: 約109.30㎡ 2階: 約31.0㎡
所 有 者	■土地所有者A □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■昭和61年6月17日ころ (課税関係資料より) □不明
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (亡B) □不明
そ の 他 の 事 項	1 未登記目的外建物を概測したところ、形状等は概ね課税関係資料のとおりと認められた。 2 債権者から提出があった相続関係資料によれば亡Bの相続人はAのみであるため、本目的外建物の所有者はAと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■近隣住人	1 目的外未登記建物は既に空き家ですが、親族がたまに見に来ているようです。 2 目的外未登記建物内で不審死があったかどうかは分かりません。
■佐野市役所職員	1 本件一体土地には課税台帳上、未登記建物が存在します。納税管理者はAになっています。 2 本件一体土地南西側にある物置は本市において課税台帳上存在していません。

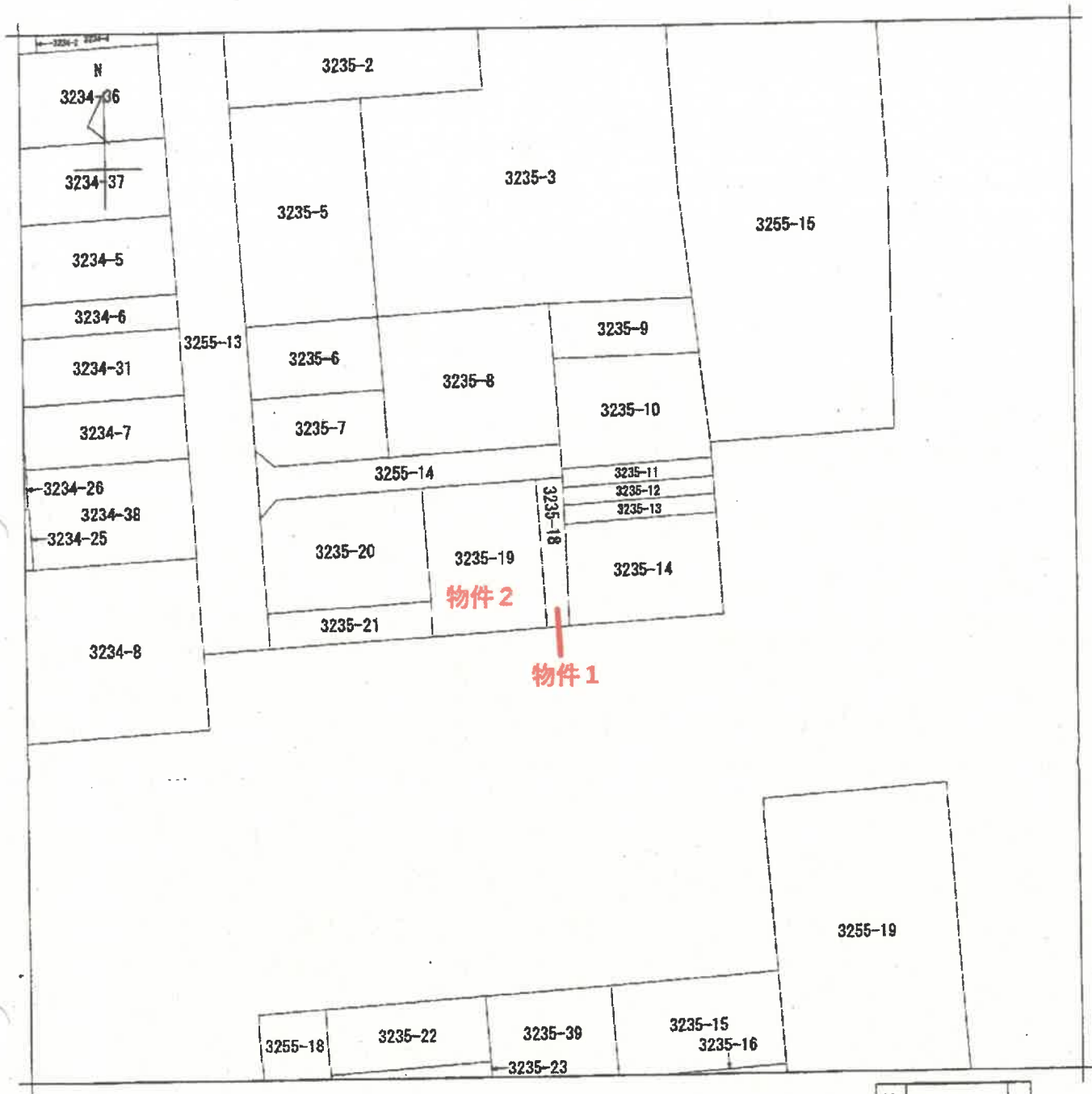
執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により目的物件の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- 2 目的物件はAが未登記目的外建物の敷地として使用し、占有している。
- 3 物件所有者に事務連絡文書を送付するも回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月8日 (火) 11:50-12:05	佐野市役所	地番図取得、課税関係資料取得 道路関係調査
R6年10月8日 (火) 13:35-13:45	物件所在地	外観調査、写真撮影、近隣住人調査
R6年10月8日 (火)	当庁 (郵便)	物件所有者に事務連絡文書送付
R6年10月8日 (火) 16:00-16:05	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得 (目的物件上に登記建物がないことを 確認)
R6年10月23日 (水) 13:35-13:55	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
R4年3月31日 (木) 15:30-15:40		
(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



請求部	所在	佐野市大橋町				地番	3235番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年			備付年月日(原図)	平成1年10月12日			補記事項		

これは地図に記載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6年8月27日

東京法務局港出張所

地図整理番号: M48803

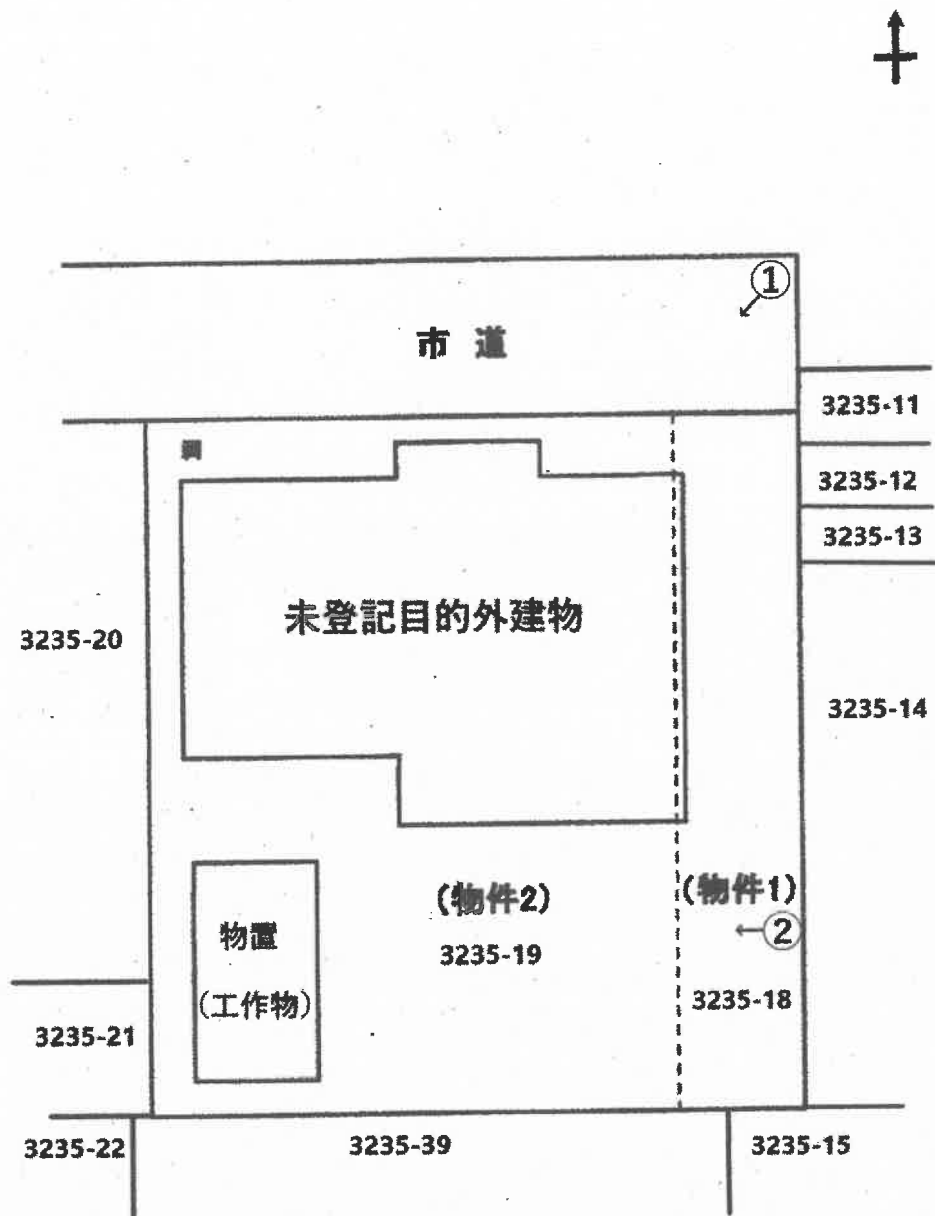
登記官

(1/1)

(7 枚目)

土地建物位置関係図

* 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



—○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1



写 真 2



令和 6年（ヌ）第 18号
令和 6年 9月25日 受 命
令和 6年10月23日 現地調査
令和 6年10月24日 評 価
令和 6年10月25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, 9 1 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3 4 1, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 5 7 0, 0 0 0 円

物件1及び物件2の土地価格は目的外建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	佐野市大橋町 3 2 3 5 番 1 8 宅地 52.10m ²	ほぼ登記簿記載の通り
2	所在地 地目 地積	佐野市大橋町 3 2 3 5 番 1 9 宅地 239.87m ²	ほぼ登記簿記載の通り
特記事項			
(目的外建物の概要) 受命物件には以下の概要の目的外建物が存在する。 所 在：佐野市大橋町 3 2 3 5 番地 1 9 家屋番号：未登記 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺 2 階建 床 面 積：1 階 約109.3m² 2 階 約31m² 合計 約140.3m² 所 有 者：現況調査報告書を参照のこと。 ＊床面積は課税資料に基づく現地概測による。			

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, 2）

位 置 ・ 交 通	佐野市内旧佐野市の西部、東武佐野線「佐野市」駅の北西方、約1.0km（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、県道佐野行田線西側背後の地域であり、戸建住宅やアパートのほかに工場や倉庫等もみられる地域である。区画や街路は整備済みであり、地域東方の県道沿いには店舗等が多くみられる。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容 積 率	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 291.97㎡ 間口 : 約16.5m 奥行 : 約18.0m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路より0～約0.3m高い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件1, 2 北約4.0m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1, 2 一体で目的外建物の敷地として利用されている。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	物件1, 2 上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: あり *外観調査からは建物北側に地下水用自動ポンプが設置されていることから、一部地下水を使用していると思われる。 (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常の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。
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。 (定着物等) 物件 2 上の目的外建物南側に、土地に定着性のない工作物が 1 基存在する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	31,800	1.00	52.10	0.70	1,160,000
2	31,800	1.00	239.87	0.70	5,340,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 佐野(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/90 = 31,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.20%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲10%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.70 物件2 0.70

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) ア×イ=ウ
1	1,160,000	0.40	法定地上権	464,000
2	5,340,000	0.40	法定地上権	2,136,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,160,000	－464,000		0.70	0.70	341,000
2	5,340,000	－2,136,000		0.70	0.70	1,570,000
一括価格（合計）						1,911,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物の存在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 地価調査価格 佐野(県)-7

所 在：佐野市赤坂町987番3

地 目：宅地

価 格：28,700円/㎡

位 置：佐野市1.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：277㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北市道6m

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に事業所等も見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

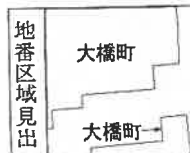
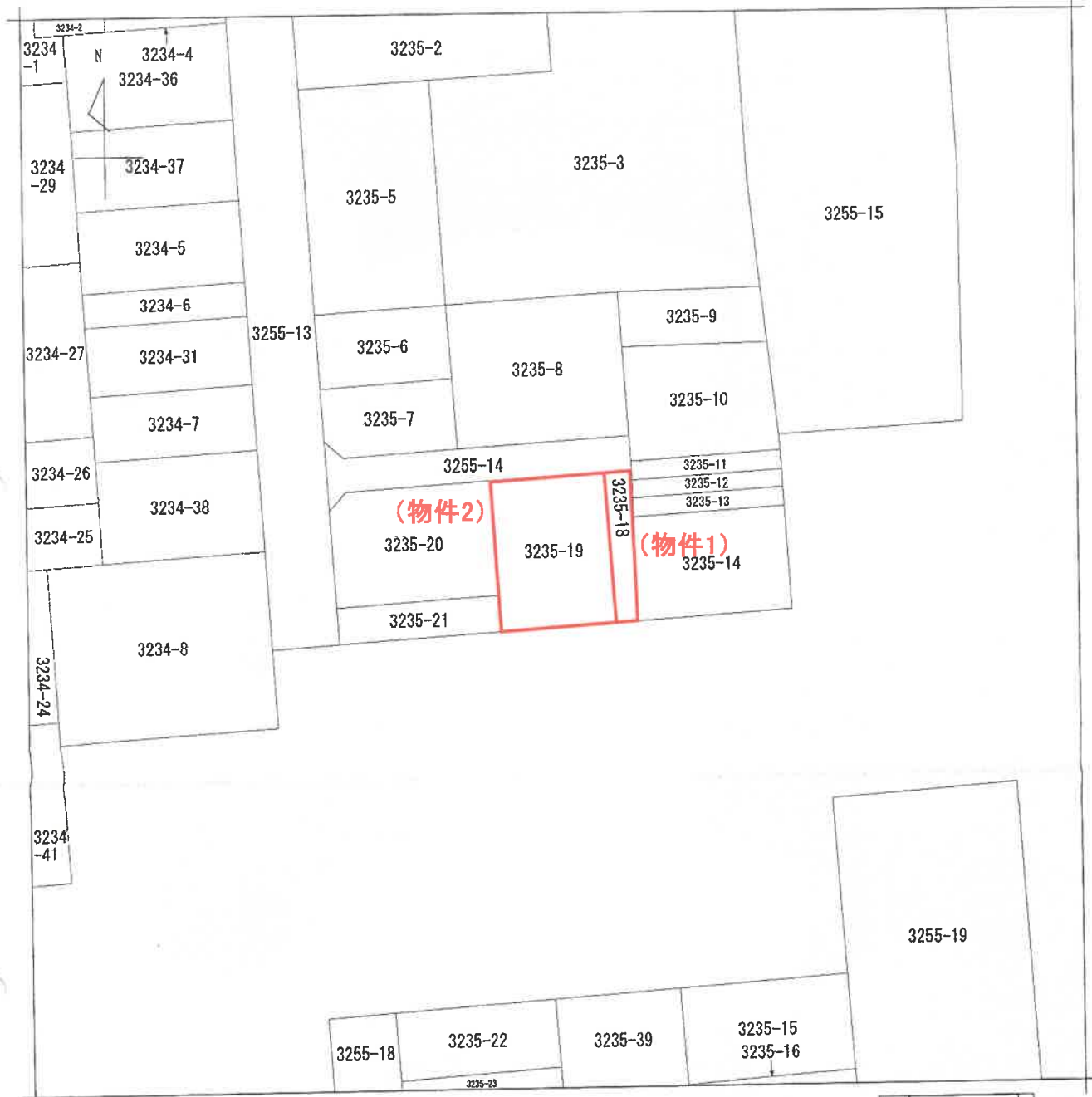
1 受命物件の位置図

2 公図写

3 配置図

以 上





請求部	所在	佐野市大橋町				地番	3235番19			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年			備付年月日(原図)	平成1年10月12日			補記事項		

※この地図に記載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

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

