

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 令和 7 年 6 月 4 日 午前 11 時 00 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 7 年 6 月 17 日 午前 11 時 00 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 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）
1～3	4,608,000 3,686,400	一括	921,600	69,869	20,701
1	1,278,000				
2	1,332,000				
3	1,998,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足利市山川町 |
| | 地 番 | 51 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市山川町 |
| | 地 番 | 51 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.50 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市山川町 51 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 51 番 7 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 100.19 平方メートル
2 階 84.46 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月11日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 小 濱 智 英

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 足利市山川町
 地 番 51 番 7
 地 目 宅地
 地 積 181.81 平方メートル

- 2 所 在 足利市山川町
 地 番 51 番 8
 地 目 宅地
 地 積 189.50 平方メートル

- 3 所 在 足利市山川町 51 番地 7
 家屋 番号 51 番 7
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 100.19 平方メートル
 2 階 84.46 平方メートル

令和6年(ケ)第 43号
令和7年1月14日受理
令和7年2月20日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所足利支部

執行官 上 野 一 志

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 足利市山川町 |
| | 地 番 | 51 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市山川町 |
| | 地 番 | 51 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.50 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足利市山川町 51 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 51 番 7 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 100.19 平方メートル |
| | | 2 階 84.46 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県足利市山川町51番地7		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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	☒ 本土地上に土地の定着物たる看板及び動産たる冷凍庫が各1基存在する ☒ 本土地上には東京電力管理にかかる電柱が存在する		
建物	物件3		
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・店舗として空き家の状態で占有している ☐ 「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
■所有者代表者	1 本建物は、元々はラーメン店の店舗及び自宅でしたが、当社が売り物件として所有して管理しています。 2 本土地上には業務用冷凍庫や建物内にも多少の動産が残置されていますが、いずれも不用品ですので、買受人において自由に処分してもらって構いません。 3 本建物の2階の廊下は東方向にやや下って傾いていると思います。 4 物件2の土地上に東京電力管理にかかる電柱があり、その近くに電気メーターがありますが、これは、その辺に自動販売機を設置していたなごりです。

(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 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、一体として、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が住居・店舗として動産をやや残置した空き家の状態で占有しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物の2階和室にたわみが認められる。また、1階階段付近及び2階洋室の壁クロスにひび割れが見受けられた。
- 4 本土地の南東側及び南西側に幅員約5.8mの舗装された市道が、北西側に幅員約4.8mの舗装された市道（歩行者専用）が各接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月16日 (木) 11:50-12:05	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
7年1月16日 (木) 12:15-12:20	宇都宮地方法務局足利 支局	登記事項要約書入手
7年1月16日 (木) 13:30-13:35	所有者宅	全戸不在 (通知文書投函)
7年1月16日 (木) 13:45-13:55	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
7年1月31日 (金) 10:20-11:00	物件所在地	所有者代表者と面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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



地番区域見出
山川町

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	足利市山川町				地番	51番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号		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	平成10年6月20日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月1日
宇都宮地方法務局足利支局
登記官

請求番号: 15-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成5年9月17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6年11月1日 宇都宮地方検察庁足利支部

登記官

(7枚目)

建物図面図

5/1-7

家屋番号 2-8-9番の4

建物の所在 足利市山川町字宮東2-8-9番地(2-8-8番地5/1番地7)
(仮換地は足利市山川町字5-8番地区画)

0210694 各階平面図

1階



求積表

$$\begin{array}{r} 13.65 \times 7.28 = 99.3720 \\ 0.45 \times 1.82 = 0.8190 \\ \hline 100.1910 \end{array}$$

床面積 100.19m²

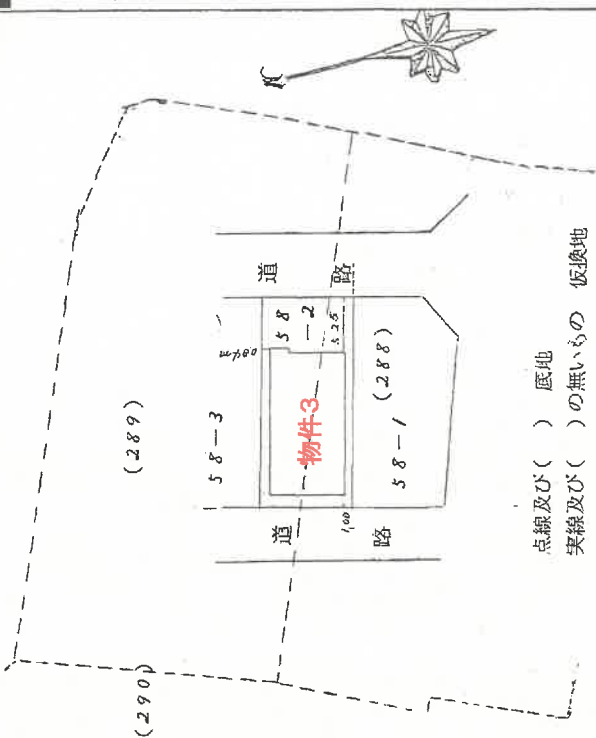
2階



求積表

$$\begin{array}{r} 2.73 \times 5.46 = 14.9058 \\ 10.92 \times 6.37 = 69.5604 \\ \hline 84.4662 \end{array}$$

床面積 84.46m²



点線及び() 底地
実線及び() の無いもの 仮換地

平成5年9月17日 登記

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成5年9月15日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺: 1/1000

山川町51-8



土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

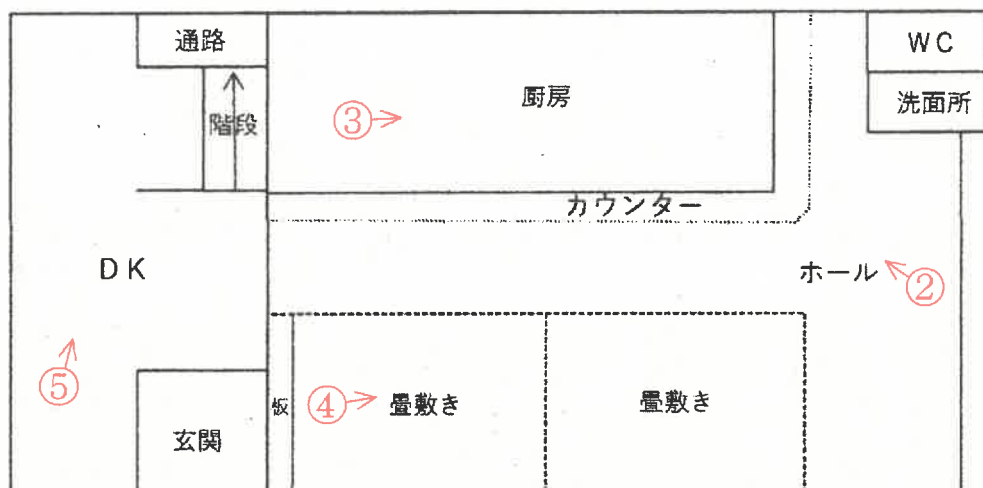


(注) 本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

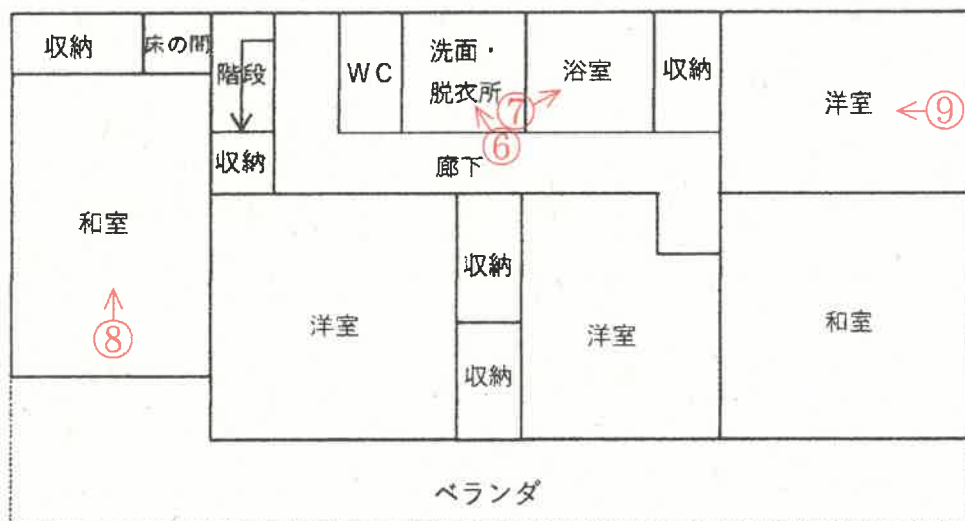
間 取 図

←○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



店舗

③



厨房

④



畳敷き

⑤



ダイニング・キッチン

⑥



洗面・脱衣所

⑦



浴室

⑧



和室

⑨



洋室

令和 6年（ケ）第 43号
令和 6年12月27日 受 命
令和 7年 1月31日 現地調査
令和 7年 2月27日 評 価
令和 7年 2月28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 4, 6 0 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 7 8, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 3 3 2, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 9 9 8, 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 6 1 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 5 8 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 地目 地積	足利市山川町 5 1 番 7 宅地 181.81m ²	
2	所在地 地目 地積	足利市山川町 5 1 番 8 宅地 189.50m ²	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	足利市山川町 5 1 番地 7 5 1 番 7 居宅・店舗 木造瓦葺 2 階建 1階 100.19m ² 2階 84.46m ²	

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 南東方 直線距離 約2.5km	
付 近 の 状 況	物件は足利市の東方郊外部の住宅地域に存する。物件付近は一般住宅を中心にアパート及び事業所等が散見される。また、物件の北西方には道路を介して山川公園がある。区画整理済の地域のため、街路・街区は整然としている。	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 371.31㎡ 間口 : 約16.5m 奥行 : 約18.0m 形状 : ほぼ正方形 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	南西 約5.8m 舗装 市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南東 約5.8m 舗装 市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北西 約4.8m 舗装 市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)(歩行者専用道路)	
土地の利用状況等	一体で物件3の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都市ガス : 前面道路に本管あり 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)が通っており、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 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。 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	1. 当該物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内（常見遺跡・常見古墳群）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。
---------	---

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 9月 15日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造瓦葺 2階建 屋根 瓦葺 外壁 スタッコ吹付 内壁 砂壁、合成樹脂壁紙他 天井 合板、合成樹脂壁紙他 床 合板、畳、クッションフローア他
床面積（現況）	1階100.19㎡ 2階 84.46㎡ 計 184.65㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅・店舗
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現地調査日現在、空家で使用されていない。
特 記 事 項	1. 2階の廊下に傾きがあるとのこと（所有者陳述）。 2. 2階和室の床にたわみがみられ、2階洋室他の壁クロスにひび割れが見られた。

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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	27,100	0.95	181.81	0.65	1.00	3,042,000
2	27,100	0.95	189.50	0.65	1.00	3,171,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 足利(県)-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/95 = 27,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.90%を補正($1-0.019 \div 12 \times 8 = 0.987$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：-5%補正

イ 個別格差：物件1 三方路+5 規模▲10 物件2 三方路+5 規模▲10

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、これに減価修正を行って建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	200,000	184.65	0.01	1.00	369,000

建物が古く、経済的耐用年数を経過しているため、建物の価格を再調達原価の1%と査定した。

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

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
1	3,042,000	0.40	法定地上権	1,217,000
2	3,171,000	0.40	法定地上権	1,268,000

イ 土地利用権等割合：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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,042,000	-1,217,000		1.00	0.70	1,278,000
2	3,171,000	-1,268,000		1.00	0.70	1,332,000
3	369,000	+2,485,000	1.00	1.00	0.70	1,998,000
一括価格（合計）						4,608,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 足利(県)-9

所 在：足利市常見町3丁目9番5

地 目：宅地

価 格：26,100円/㎡

位 置：JR両毛線「足利」駅 南東方 約3.4km（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：263㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東5.8m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：戸建住宅を中心にアパートや空地が見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

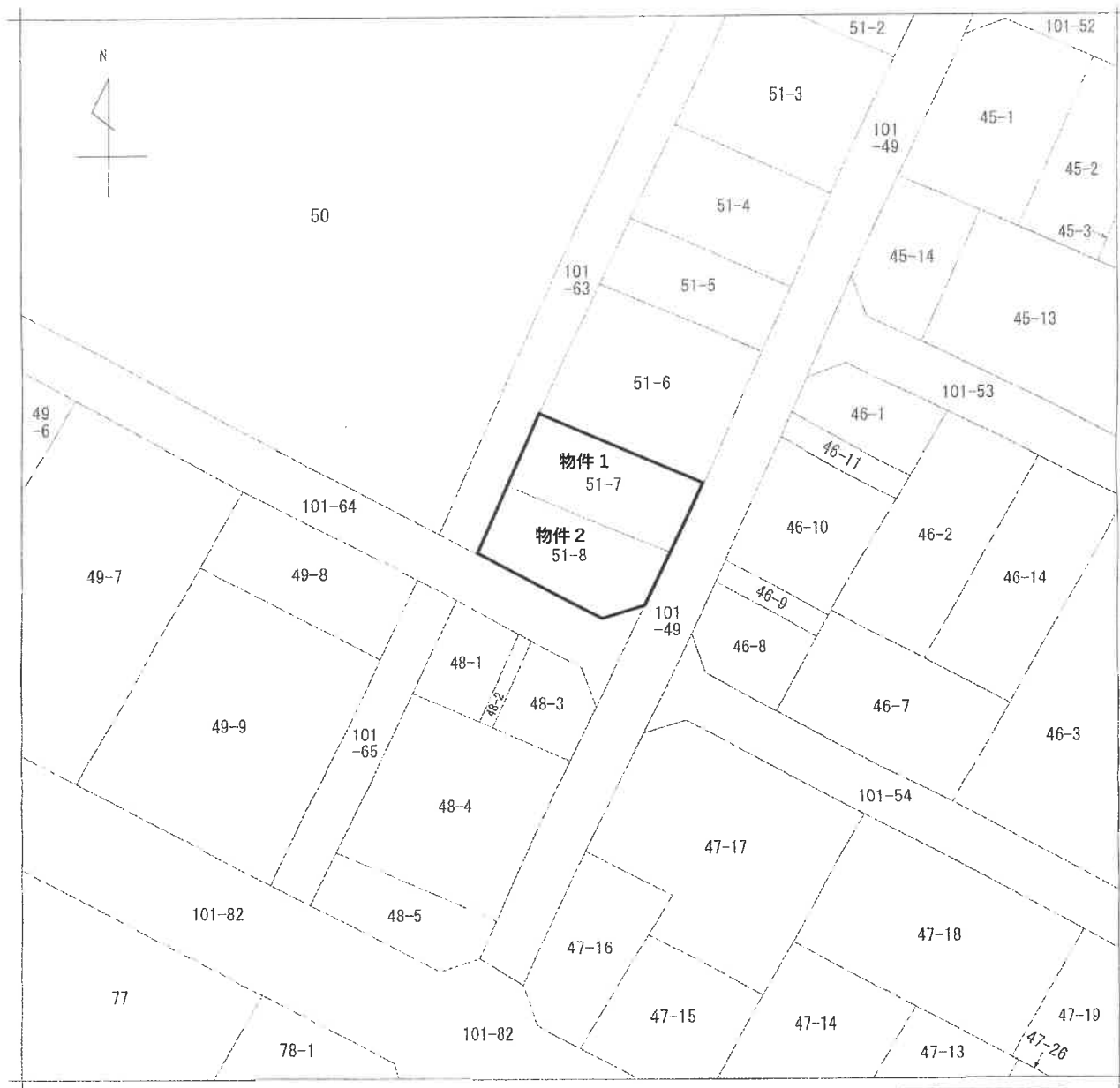
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図



公 図 写



地番
区域見出
山川町

請 求 部 分	所 在				足利市山川町		地 番	51番8				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成10年6月20日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月1日
宇都宮地方方法務局足利支局
登記官

請求番号：15-1

A3を縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成5年9月17日

0210694 各階平面図

建物図面

51-7

家屋番号 2-8-4番の4

建物の所在 足利市山川町字宮東2-8-9番地、2-8-8番地、5/番地7
(換地地 足利市山川町字宮東2-8-8番地、2-8-8番地、5/番地7)

1 階

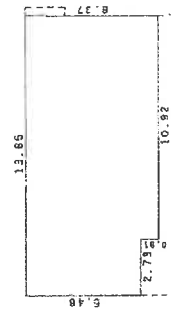


求積表

13.65 x 7.28 = 99.3720
0.45 x 1.82 = 0.8190
91

床面積 100.19m²

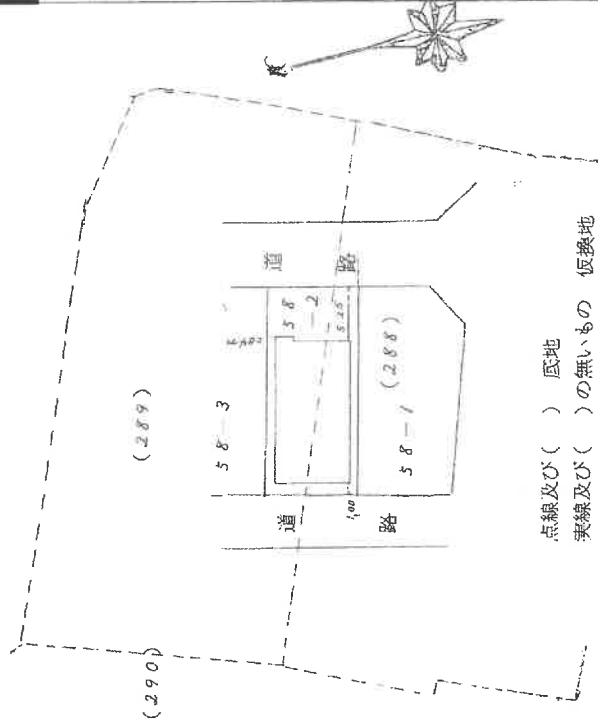
2 階



求積表

2.73 x 5.46 = 14.9058
10.92 x 6.37 = 69.5604
81

床面積 84.46m²



点線及び() 底地

実線及び() の無いもの 仮換地

平成5年9月17日 登記

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成5年9月15日

申請人

尺 1/250

縮尺 1/500

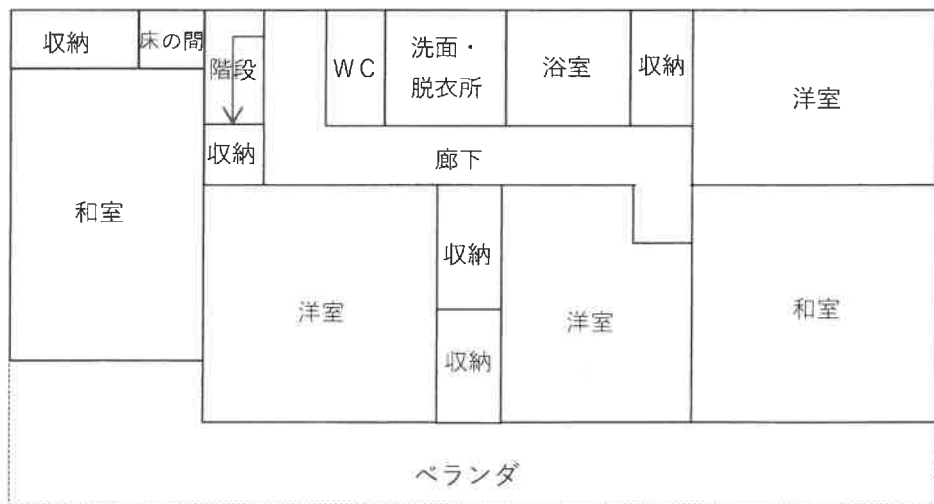
(群馬土地家屋調査士会)

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。



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。