

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12月19日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 尾 籠 由 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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 8年 2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 8年 2月 5日 午前10時00分から 令和 8年 2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 12月19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	6, 314, 000 5, 051, 200	一括	1, 262, 800	85, 614	21, 604
1	2, 951, 000				
2	3, 363, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足利市八柊町字関田 |
| | 地 番 | 298 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市八柊町字関田 298 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 298 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 79.56 平方メートル
2 階 67.07 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月17日

宇都宮地方裁判所足利支部

裁判所書記官 松 井 雅 子

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】

北側隣地との境界が不明確である。

《 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 | 足利市八柵町字関田 |
| | 地 番 | 298 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市八柵町字関田 298 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 298 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 79.56 平方メートル
2 階 67.07 平方メートル |

令和7年(ケ)第19号
令和7年5月28日受理
令和7年6月19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 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 | 足利市八柵町字関田 |
| | 地 番 | 298番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足利市八柵町字関田298番地4 |
| | 家屋 番号 | 298番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.56平方メートル
2階 67.07平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県足利市八柊町298番地4
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	本件土地にはカーポート、自転車置場、簡易物置が、それぞれ1基存在する。
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が異なる（□主である建物 □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居宅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	本件建物屋根には太陽光パネルが存在する。
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある 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
■物件所有者の妻	1 本件土地建物はいずれも、物件所有者が所有しています。 2 本件土地は物件所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私たち家族が居住し、居宅として使用しています。 3 本件建物の屋内で猫と小型犬をそれぞれ1匹飼育しています。そのため、壁紙等に猫による引っかかり傷が複数箇所あります。 4 東日本大震災の際に壁に亀裂が入った箇所や、誤って壁に穴を空けてしまった箇所が、それぞれいくつかあるほか、1階トイレのウォシュレットが壊れており使用できません。 5 本件建物はオール電化住宅です。屋根には太陽光パネルが設置してあります。パネルは正常に動いており、売電をしています。パネル設備は平成26年頃に設置したもので、まだ分割払いが完了しておらず、株式会社オリエントコーポレーションに所有権が留保されています。 また、10年位使用していませんが、リビングダイニング床には電気式床暖房設備が設置されています。 6 周辺隣接地と本件土地との境界について特に争いはないと思います。

(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 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が家族とともに居住し、居宅として使用している。第三者の占有はない。本件建物の屋内を見分したところ、1階リビングダイニングの壁に亀裂が、階段付近の壁紙等に猫による引っかき傷が、2階廊下等の壁が破損している箇所が、それぞれ見受けられたほか、本件建物は築年相当に経年劣化しているものと思われた。
- 3 本件土地の南側に幅員約4.5mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。
- 4 本件土地の北側の形状が若干公図と相違している状況が見受けられたことから、本件土地の形状を地積測量図のとおりと認めた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月6日 (金) 8:30-8:40	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 物件所有者の妻と面談調査、調査期日調整
R7年6月6日 (金) 11:30-11:55	足利市役所	地番図、間取図各取得 道路関係調査
R7年6月16日 (月) 13:45-14:30	物件所在地	物件所有者の妻立ち合いのうえ、物件に立入調査、評価人同行。
年 月 日 () : - :		
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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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	足利市八間町字関田				地番	298番4			
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。

(宇都宮地方裁判所足利支部管轄)

令和7年3月19日
東京法務局

(6 枚目)

地図整理番号：M85816

登記官

(1/1)

前 298-1 0011421

地 298-4, 298-1

田所の土地

風 量 測 量 地

昭和46年10月29日

自由

SH46年11月1日登記

(日本土地家屋調査士用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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。

(宇都宮地方法務局足利支局管轄)

令和7年3月19日 東京法務局

(7 枚目)

地圖整理番号: M85817

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

八軒町298-4

縮尺:1/1000



この図面は、建設省の標準資料として備え付けられた地籍図の写です。
従って、地籍図と実地では相違している場合がありますので、
求償あるいは境界線の照合、重定、所在の確認などの際には、
この点に承知のうえご利用ください。

2025年6月6日

足利市 八軒町

(〇 枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(登録官地方法務局(利文庫等部))
令和7年3月19日 東京法務局

(9 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

平成17年9月30日登記

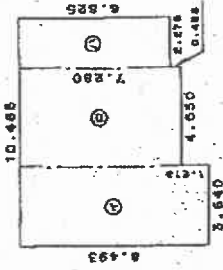
建物図面
各階平面図

家屋番号 298-4

建物の所在 足利市八幡町字岡田298番地4

0215296 各階平面図

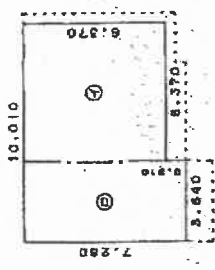
1階



寸法表			
㉑	3.640	X	4.435
㉒	4.850	X	7.280
㉓	2.010	X	2.475
計	79.5864		

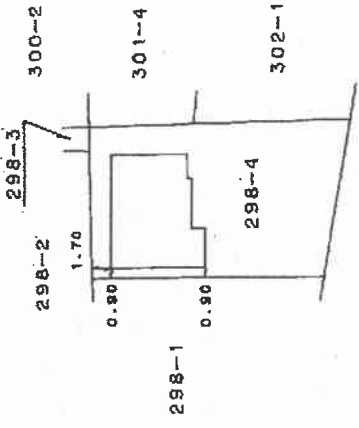
床面積 79.58 ㎡

2階



寸法表			
㉔	3.640	X	4.435
㉕	6.370	X	2.845
計	67.0761		

床面積 67.07 ㎡



作製者

土地家屋調査士
(平成17年 9)

(栃木県土地家屋調査士会利用)

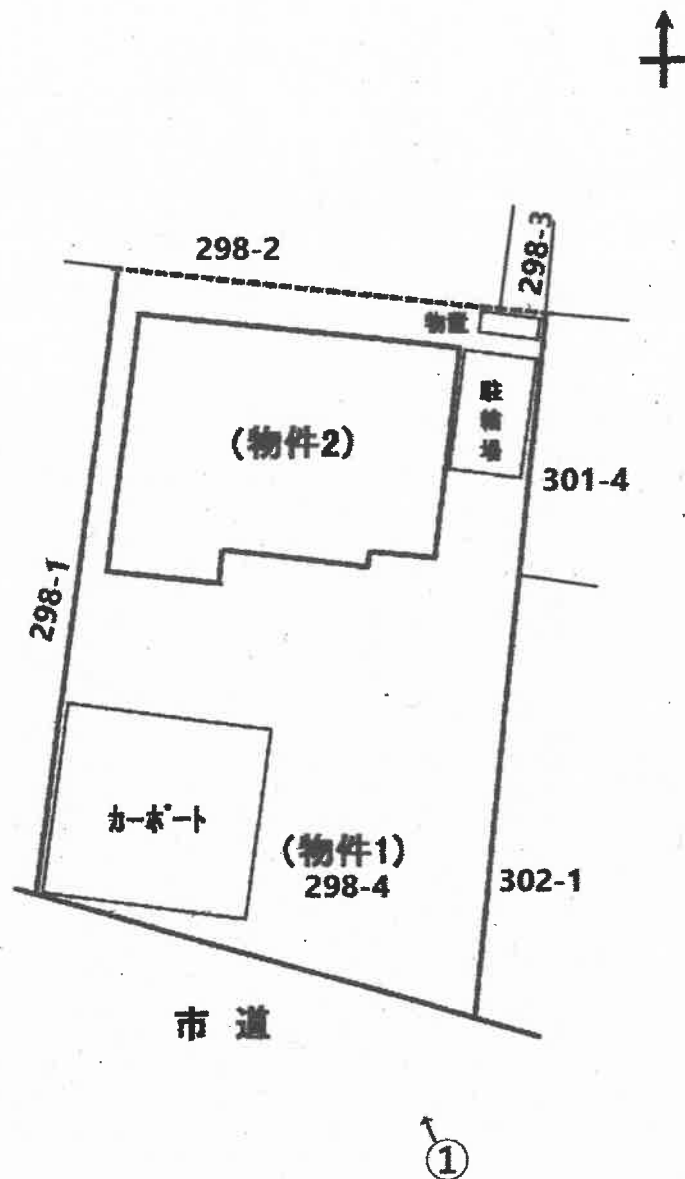
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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

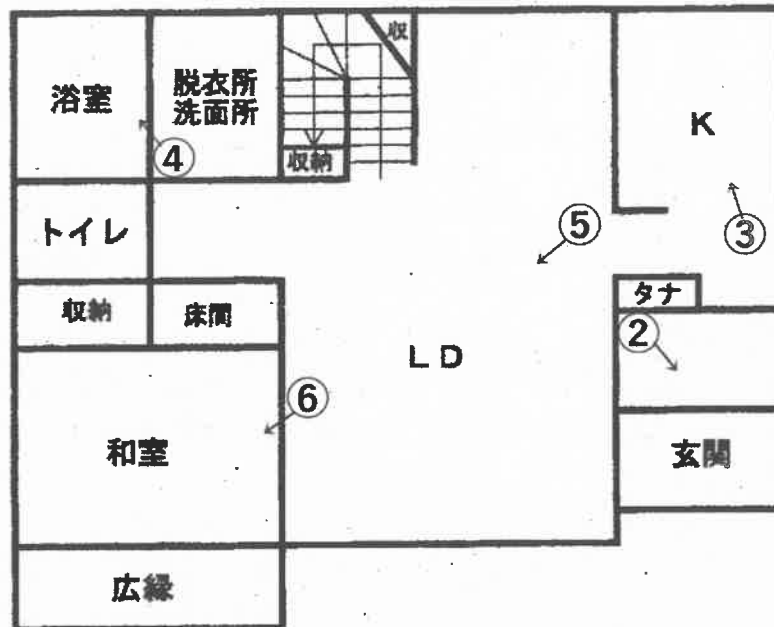


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

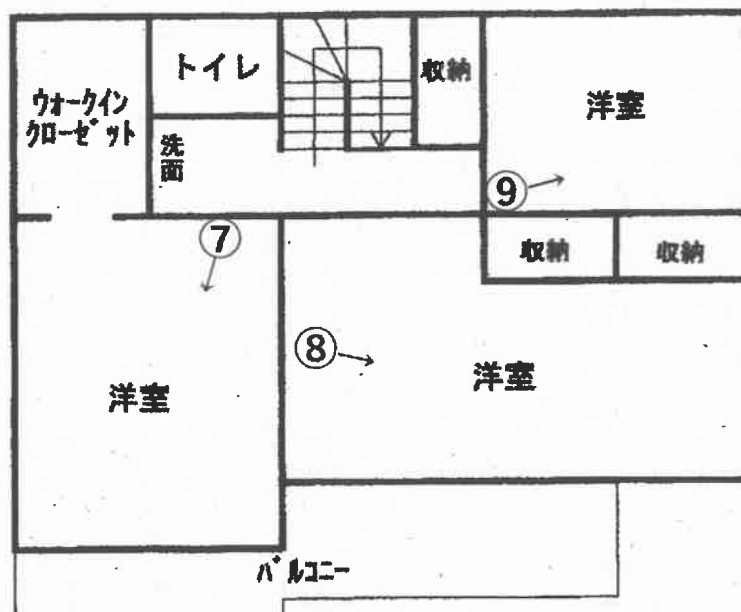
間 取 図

*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



←○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（玄関）



写真3（キッチン）



写真4（浴室）



写真5（リビングダイニング）



写真6（和室）



写真7 (2階西側洋室)



写真8 (2階南東側洋室)



写真9 (2階北東側洋室)



令和 7年（ケ）第 19号
令和 7年 5月19日 受 命
令和 7年 6月16日 現地調査
令和 7年 6月18日 評 価
令和 7年 6月19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 6, 3 1 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 5 1, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 3 6 3, 0 0 0 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 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、配当の割付と超過売却（民事執行法 7 3 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 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土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 5 8 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	足利市八柵町字関田 298番4 宅地 313.00㎡	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	足利市八柵町字関田298番 地4 298番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 79.56㎡ 2階 67.07㎡ 延床面積 146.63㎡	ほぼ登記簿記載の通り

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）

位 置 ・ 交 通	足利市の東部、JR両毛線「あしかがフラワーパーク」駅の西方、約2.5km（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、県道桐生岩舟線北側背後の地域であり、戸建住宅を中心に貸家等が混在し空地も残る地域である。周辺の区画や街路は未整備であり、系統連続性もやや劣る状況である。地域の北方には古くからの住宅団地がある。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1 地積 : 313.00m² 間口 : 約14.5m 奥行 : 約20.0m～23.0m 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 : 中間画地 *北側境界は公図と地積測量図ではやや形状が異なるが、現況は地積測量図に近い形状となっている。但し、隣接地の塀の位置等は地積測量図とは一致しないため、土地の形状や境界等の確定には専門家による測量を要する。	
接面道路の状況	物件1 南西約4.5m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2の敷地として利用されている。	

供給処理施設	物件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) 受命物件は埋蔵文化財包蔵地「大沼田条里跡」・「八柵城跡」内であり、文化財保護法等の規制を受ける。 (定着物等) 物件1上には土地の定着物としてカーポートが1基、駐輪場が1基存在する。

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	建築年月日(登記記載) 平成17年 9月25日新築 経過年数 20年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造 木造かわらぶき 2階建 屋 根 西洋瓦 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス合板等 天 井 クロス合板等 床 畳、フローリング等 設 備 電気温水器(460L)、IHキッチン、食洗器 床暖房(1階LDのみ) その他 オール電化住宅
床面積(現況)	1階79.56㎡ 2階67.07㎡ 計 146.63㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る 建物は内壁や外壁を中心に経年による劣化がみられるが、特に内壁には東日本大震災時に出来たひび割れが複数みられた。 室内では現在、犬が1匹と猫が1匹飼育されており、内壁クロスには傷が、床には染みが複数個所見られた。 居住者によれば、1階LDの床暖房は、10年程度使用したことが無いとのことなので、稼働の可否は不明である。
建物の利用状況	所有者が居住用として利用している。

特 記 事 項	(定着物等) 物件 2 以外に建物所有者所有の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。 (その他) 太陽光発電設備は存在するが、建物の評価額には太陽光発電設備の価格は含まれていない。尚、詳細は現況調査報告書を参照のこと。
---------	--

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,500	1.00	313.00	0.70	4,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 足利(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,700\text{円}/\text{m}^2 \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/117 = 22,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+17%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：0.70

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	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	210,000	146.63	0.14	4,311,000

ア 再調達原価：210,000円/㎡

イ 現況延床面積：146.63㎡

ウ 現 価 率

経過年数20年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数5年、

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%)×(経済的残存耐用年数5年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価30%)÷0.14

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	4,930,000	0.10	場所的利益	493,000

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, 1②エ) 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	4,930,000	-493,000		0.95	0.70	2,951,000
2	4,311,000	+493,000	1.00	1.00	0.70	3,363,000
一括価格(合計)						6,314,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：一部境界不明等を考慮した。

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 地価調査価格 足利(県)-7

所 在：足利市八柵町84番7

地 目：宅地

価 格：26,700円/㎡

位 置：あしかがフラワーパーク2.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：289㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北東市道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：一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

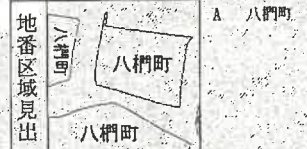
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 配置図

以 上



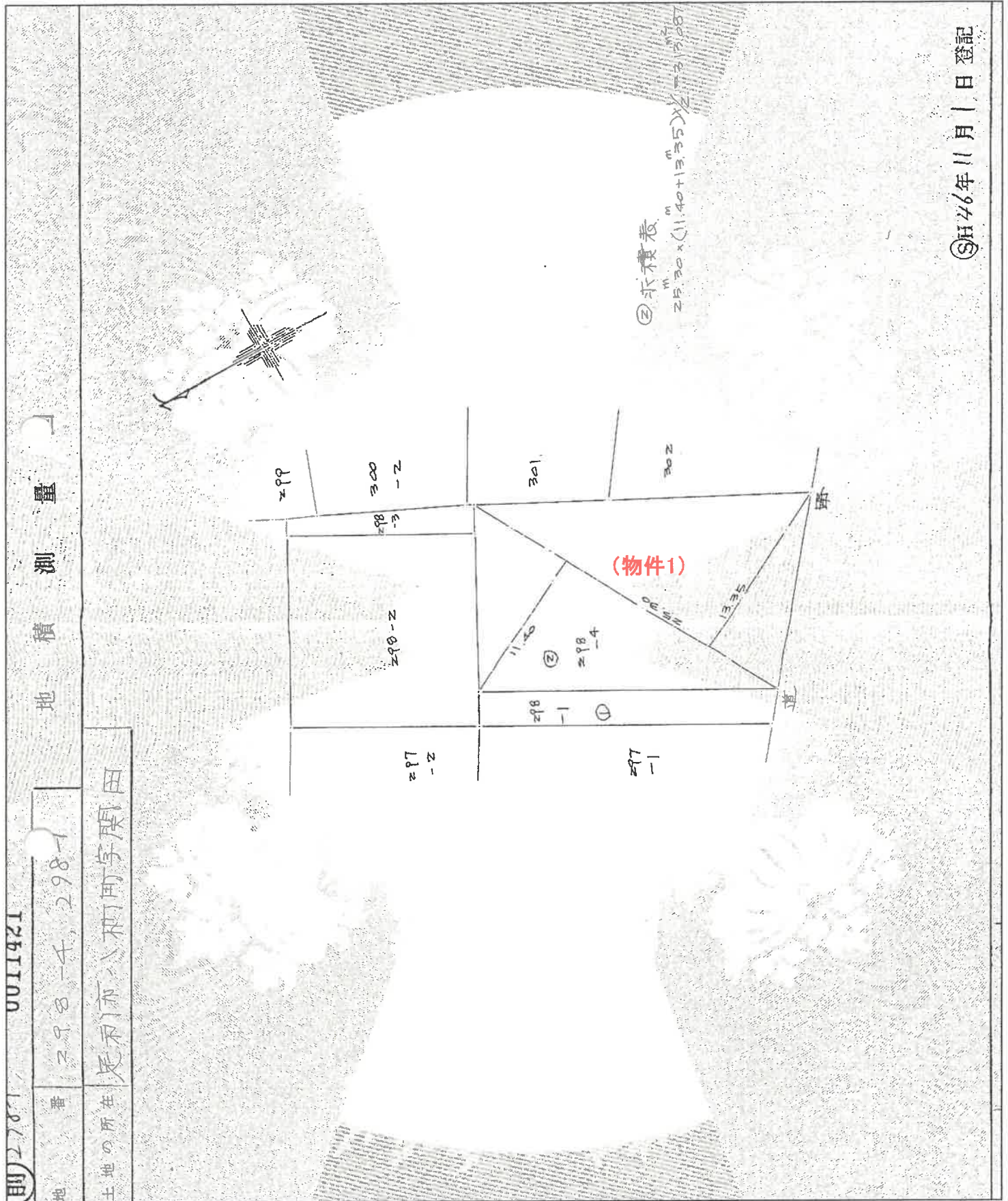


(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

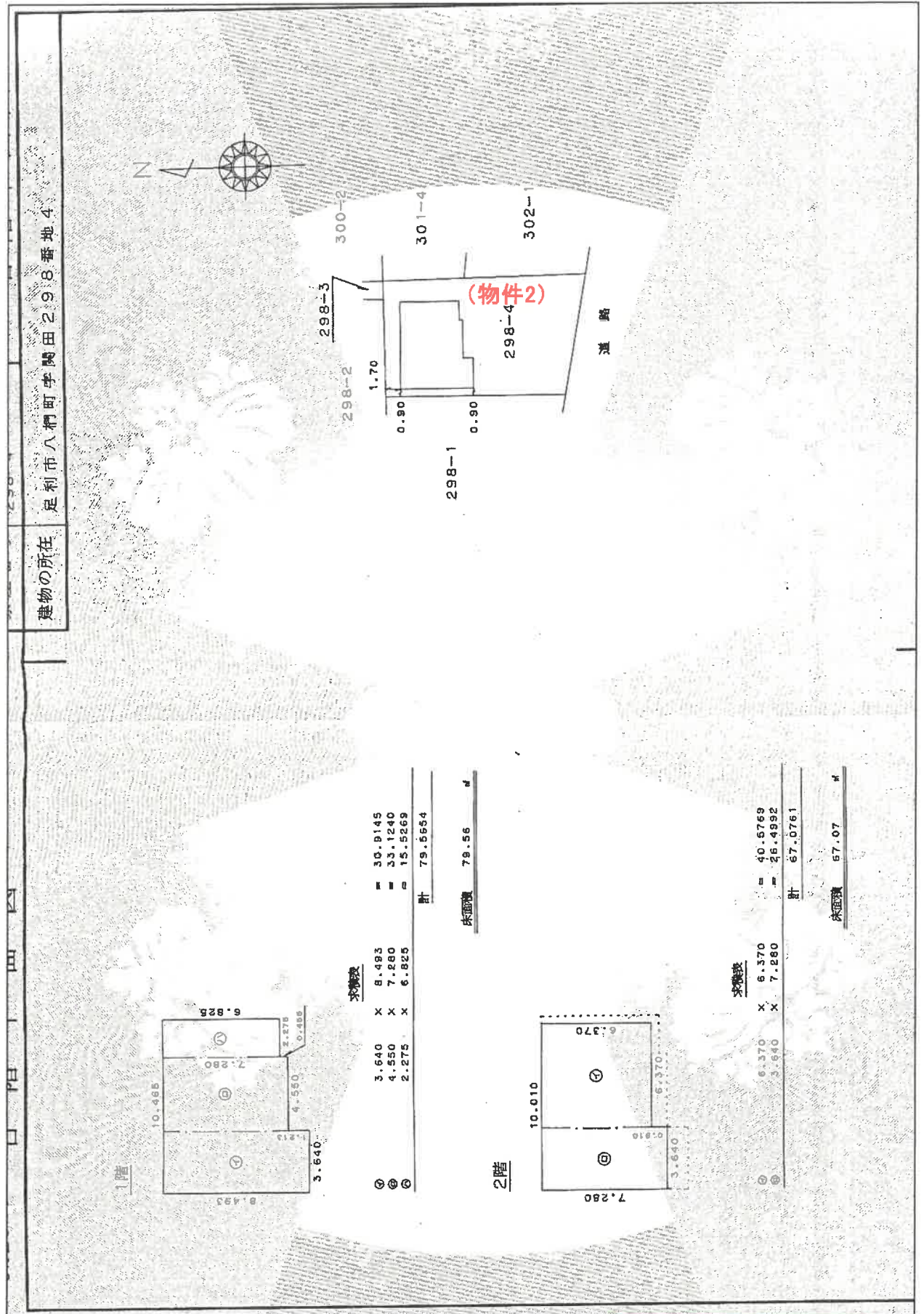


請 求 部 分	所 在	足利市八門町字関田				地 番	298番4		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年9月11日			補 事 記 項	

A3版をA4版に縮小



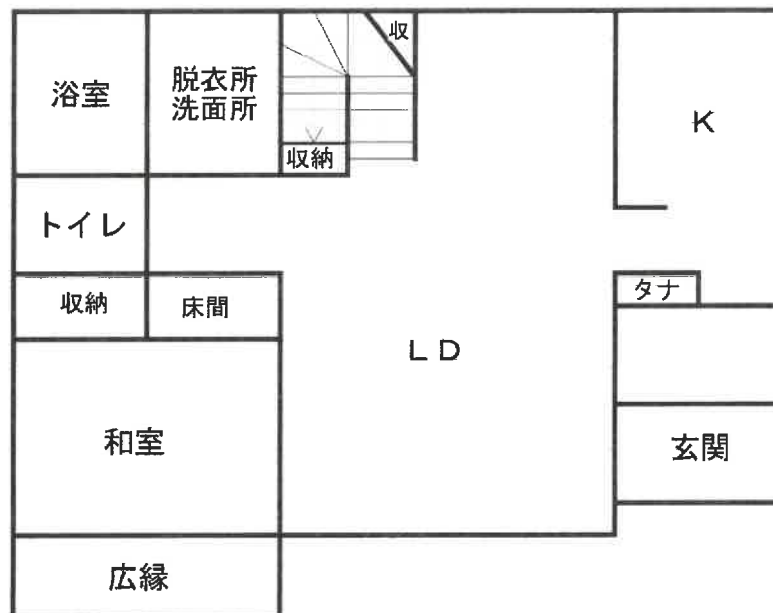
昭和46年11月1日登記



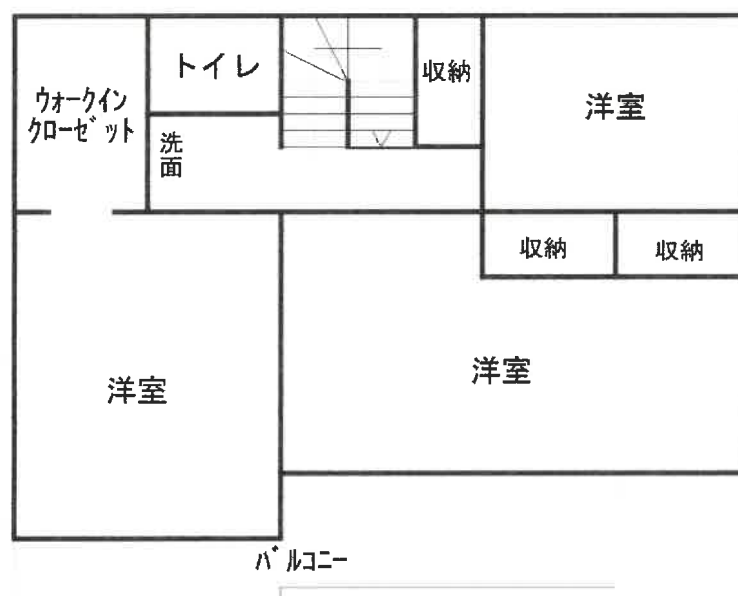
間 取 図

* 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

