

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分 宇都宮地方裁判所売却場（1 階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 4 日 午前 10 時 00 分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫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 5 月 14 日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお、当庁栃木支部、真岡支部管轄の事件については、各支部にも、それぞれ写しを備え置きます。		

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	11,151,000 8,920,800	一括	2,230,200	107,232	25,188
1	2,407,000				
2	8,744,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 真岡市長田四丁目 |
| | 地 番 | 38 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.06 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市長田四丁目 38 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 38 番 18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 岡 嶋 幸 夫

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

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 | 真岡市長田四丁目 |
| | 地 番 | 38 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.06 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市長田四丁目 38 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 38 番 18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 119号
令和 6年12月 4日受理
令和 7年 2月 12日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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 | 真岡市長田四丁目 |
| | 地 番 | 38番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市長田四丁目38番地18 |
| | 家屋 番号 | 38番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 47.20平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県真岡市長田4丁目38番地18		
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	カーポート（定着物）、簡易物置2台（動産）あり		
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	デッキ（定着物）あり		
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

その他の事項

- 北側接面道路は市道4292号線（幅員6m。建築基準法42条1項1号。）である。
- 室内は多くの物品等で足の踏み場もない程、散らかっており、荒れている。
- 太陽光発電パネルが屋根に設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 物件調査の結果等から前記のとおり認めた。
- A（所有者）とはコンタクトが取れなかった。
室内の状況等からAが家族とともに居宅として使用していると判断した。
なお、A破産管財人Bに架電したところ、本件不動産は令和6年12月10日破産財団から放棄した
とのことだったので、A本人の占有と認めた。
- 太陽光発電パネル等の詳細は不明である。

(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
6年12月 9日 (月) 14 : 30 - 14 : 50	真岡市役所	税務課 地番図、間取図調査
6年12月 9日 (月) 15 : 40 - 15 : 45	宇都宮地方法務局真岡支局	近接地登記事項調査
6年12月11日 (水)	執行官室	B (A破産管財人) に架電
6年12月11日 (水) 10 : 00 - 10 : 10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年 1月15日 (水) 14 : 00 - 14 : 55	物件所在地	建物内外調査、間取調査、内外観写真撮影、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7年1月15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

A4版に縮小コピーにつき縮尺は違

利用にあたっての注意
図面は、市が調査し、作成した地籍図に基づき、
あるいは、地籍図と実地との相違を、市が調査し、
あるいは、地籍図と実地との相違を、市が調査し、
あるいは、地籍図と実地との相違を、市が調査し、



この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第

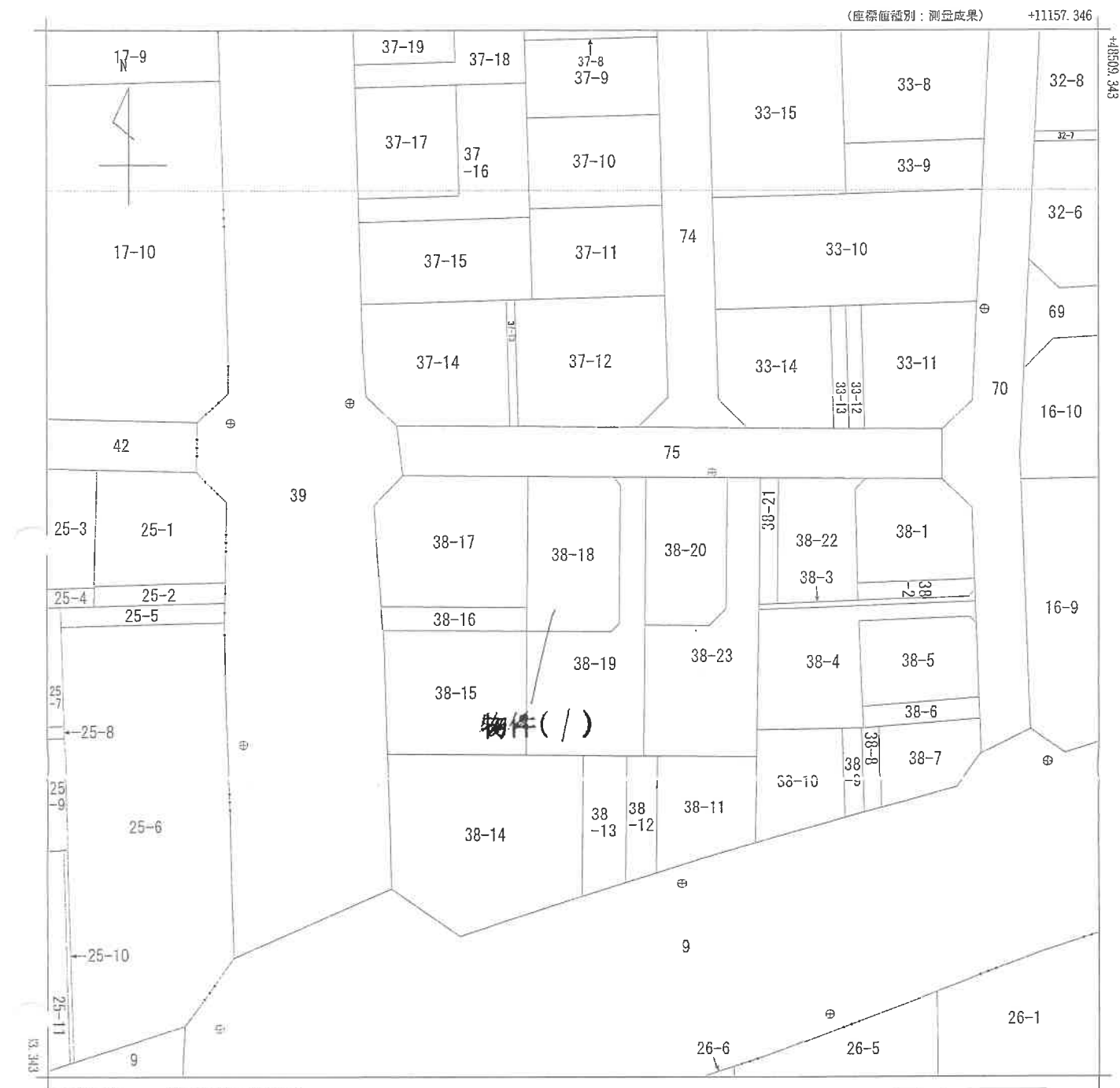
1279

号

2024年12月9日

栃木県真岡市長

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



地番区域見
上大沼2丁目
長田4丁目
長田5丁目

請求部	所在	真岡市長田四丁目				地番	38番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	IX	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30年6月29日				備付年月日(原図)	平成30年9月26日		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10月18日
宇都宮地方税務局真岡支局
登記官

請求番号: 12-2
(1/1)

(7枚目)

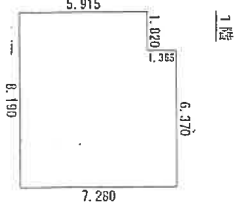
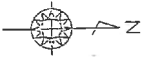
登記年月日：平成31年1月8日

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。
令和6年10月18日
宇都宮地方裁判所 真岡支局

登記官

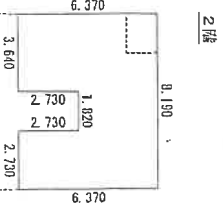
各階平面図

家屋番号	38番18	建物各階平面図
建物の所在	真岡市長田四丁目38番地18	



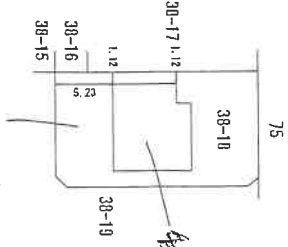
1階
求積表
 $1.820 \times 5.915 = 10.7653$
 $6.370 \times 7.280 = 46.3736$
計 57.1389

床面積 57.13 m²



2階
求積表
 $8.190 \times 3.640 = 29.8116$
 $3.640 \times 2.730 = 9.9372$
 $2.730 \times 2.730 = 7.4529$
計 47.2017

床面積 47.20 m²



物件(1)

物件(2)

作成者

作成日

縮尺

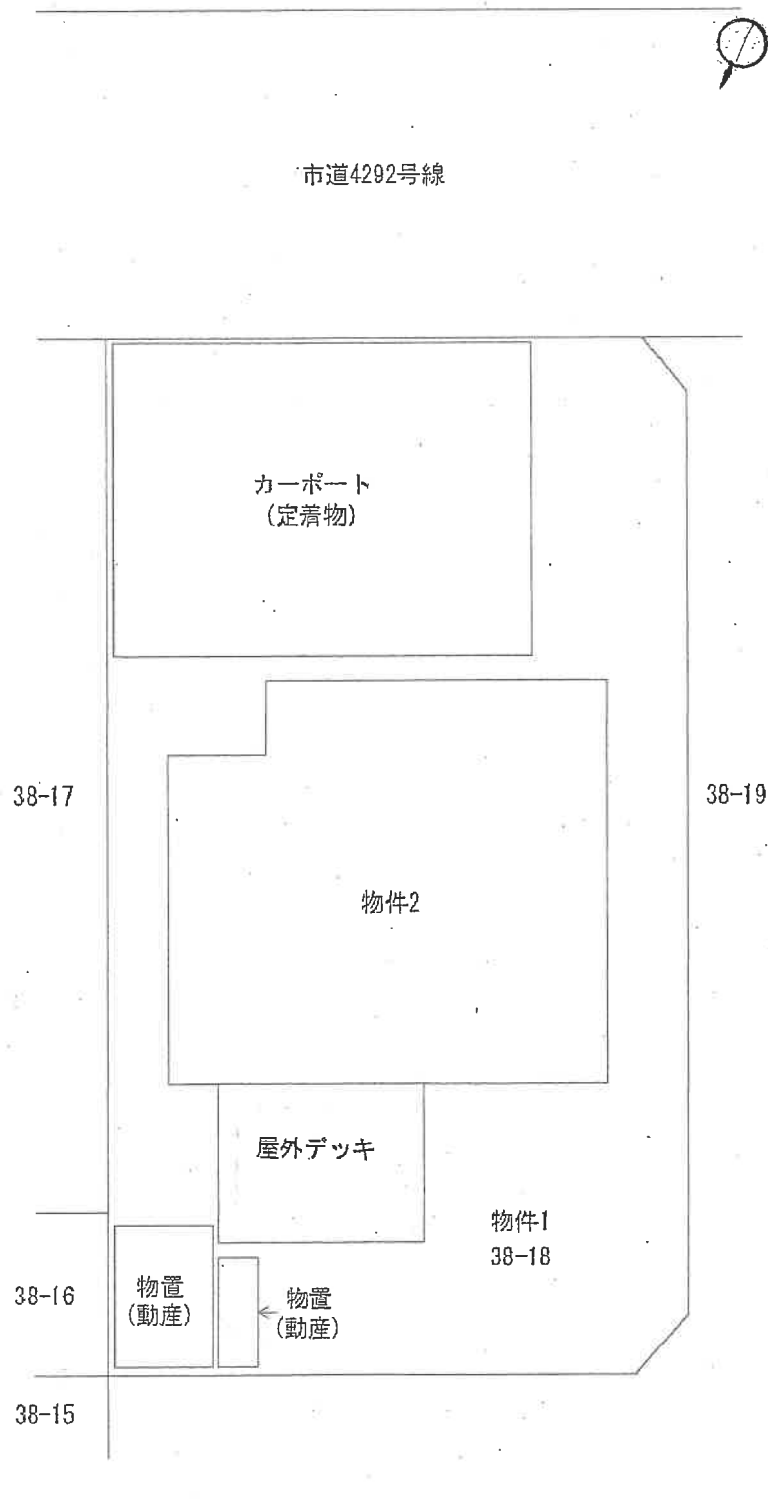
1/250

申請人

縮尺

1/500

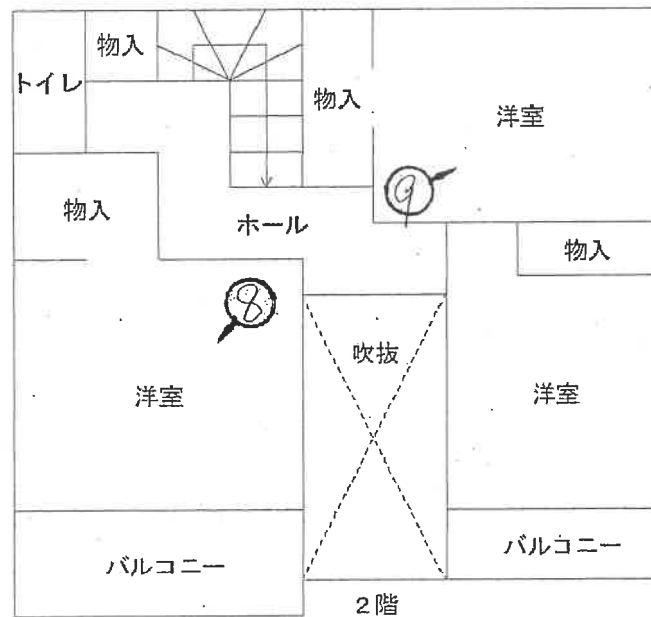
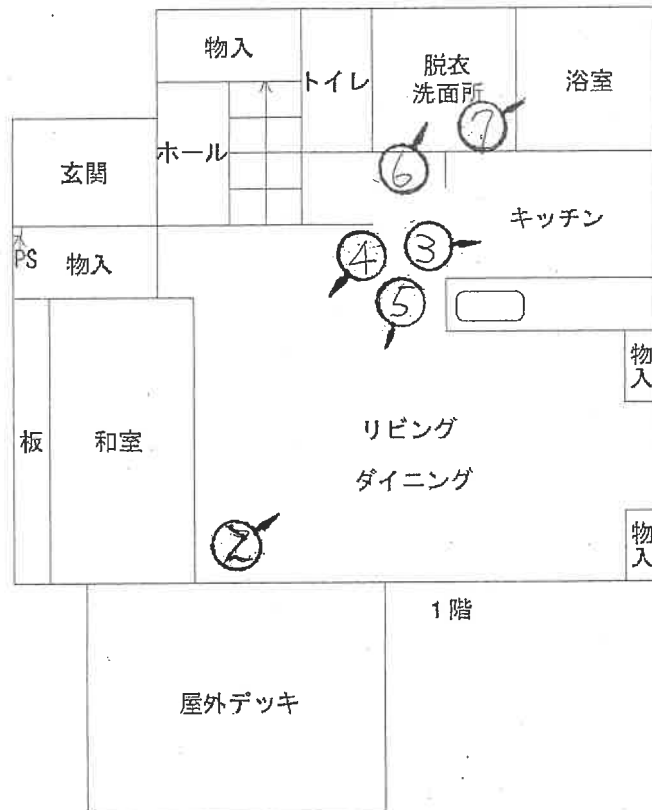
土地建物位置関係図



(注) 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。

建物間取図

物件 2



↑ 取手
お上り
方向を示す

(注) 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



2



3

(// 枚目)



4



5



6

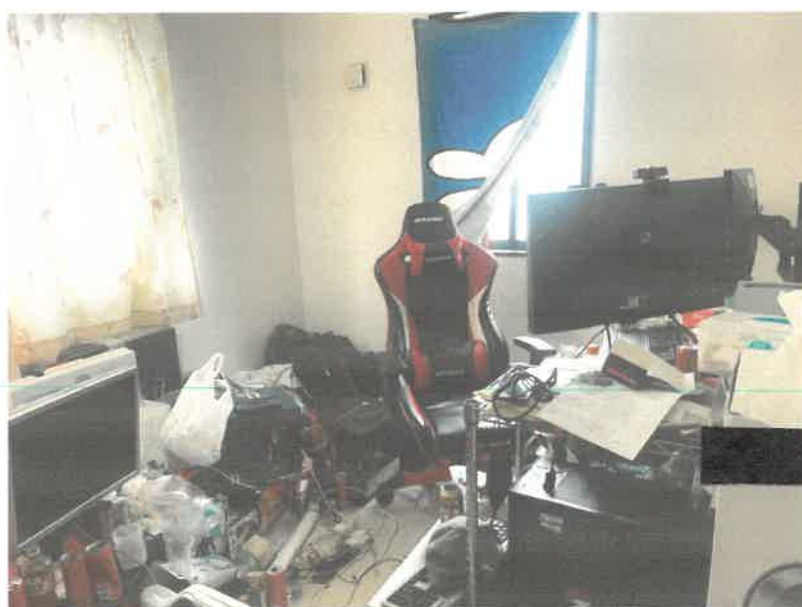
(/ 2 枚目)



7



8



9

(/3 枚目)

令和 6年（ケ）第 119号
令和 6年11月27日 受 命
令和 7年 1月15日 現地調査
令和 7年 2月10日 評 価
令和 7年 2月12日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西 田 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,151,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,407,000円
物件2（建物）	金 8,744,000円

- ① 一括価格は、物件1、物件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、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件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の内訳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、法定の手続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	真岡市長田四丁目 38番18 宅地 201.06m ²	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市長田四丁目 38番地18 38番18 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 57.13m ² 2階 47.20m ² 延床面積 104.33m ²	登記簿記載とほぼ同じ

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	真岡鐵道真岡線「真岡」駅の西方約4.1km(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域。幹線道路へのアクセスが良好な地域である。	
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 防火規制	市街化区域 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 201.06㎡ 間口 : 約10m(隅切り部分を除く) 奥行 : 約18.7m 形状 : ほぼ整形 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	
接面道路の状況	北側: 幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	物件1の本件土地は、物件2の本件建物の敷地として利用している。 (土地建物位置関係図参照)	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: あり ガスはLPガスを使用している。 (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	過去の住宅地図、官公署での聴取、本件土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壌汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。したがって、土壌汚染の可能性は低いと思料する。	

特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
---------	-----------------------

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(登記簿記載) 平成30年10月16日新築 経過年数 6年 経済的残存耐用年数 19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィングぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、太陽光発電設備等
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上2階 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 室内の壁に汚れ、損傷等が見られる。 関係人から設備についての聴取ができなかったため、設備に不具合があるかは不明である。
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
特 記 事 項	真岡土木事務所建築指導担当にて調査したところ、本件建物は建築確認、完了検査を受けているとの回答を得た。 関係人から太陽光発電設備についての聴取ができなかったため、詳細が不明であり、当該設備については本件評価には含めていない。

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1の更地価格を算出し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	31,100	1.00	201.06	1.00	6,253,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 真岡(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
 $30,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 31,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲3

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件2（建物）

本件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うえ、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。

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
2	175,000	104.33	0.53	9,677,000

ア 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記簿数量による。

ウ 現 価 率

経過年数6年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数19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19年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価30%)÷0.53

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	6,253,000	0.45	法定地上権	2,814,000

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45%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	6,253,000	-2,814,000		1.00	0.70	2,407,000
2	9,677,000	+2,814,000	1.00	1.00	0.70	8,744,000
一括価格（合計）						11,151,000

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 真岡(県)-7

所 在：真岡市上大沼2丁目5番5

地 目：宅地

価 格：30,200円／ m^2

位 置：真岡鐵道真岡線「真岡」駅の西方4.9km(道路距離)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：236 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率60%)

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





+11032.346 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
土地区画整理
長田4丁目
長田5丁目

請 求 部	所 在				真岡市長田四丁目				地 番		38番18			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	中一		座 標 系 又 は 記 号	IX		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30年6月29日					備 付 年 月 日 (原図)	平成30年9月26日				補 記 項 事			

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10月18日
宇都宮地方方法務局真岡支局
登記官

請求番号：12-2
(1/1)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写
物件2

登記年月日：平成31年1月8日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年10月18日 宇都宮地方公務局 宇都宮支局 登記官

各階平面図
建物図面
各階平面図

家屋番号	38番18
建物の所在	真岡市長田四丁目38番地18

1階

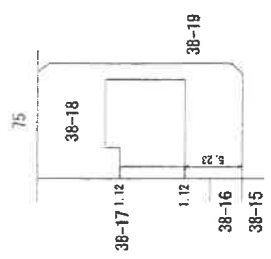
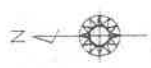
1.820 × 5.915	=	10.7653
6.370 × 7.280	=	46.3736
計		57.1389

床面積 57.13 m²

2階

8.190 × 3.640	=	29.8116
3.640 × 2.730	=	9.9372
2.730 × 2.730	=	7.4529
計		47.2017

床面積 47.20 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

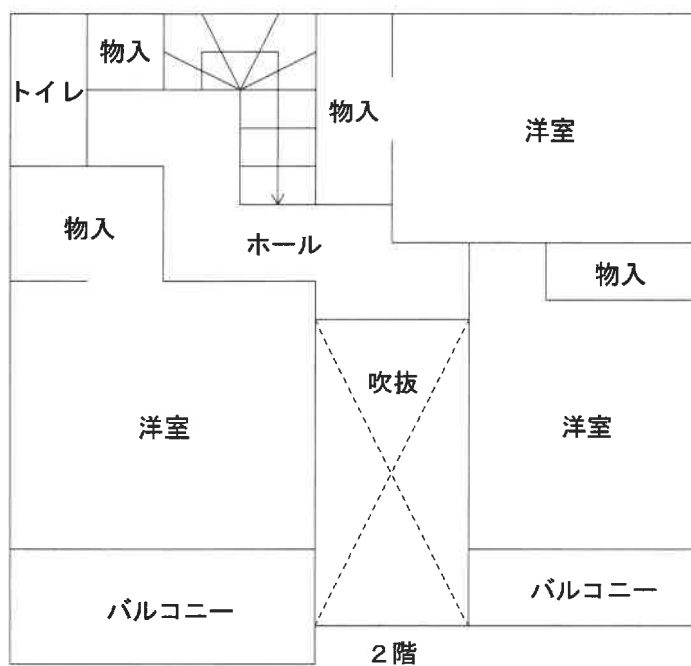
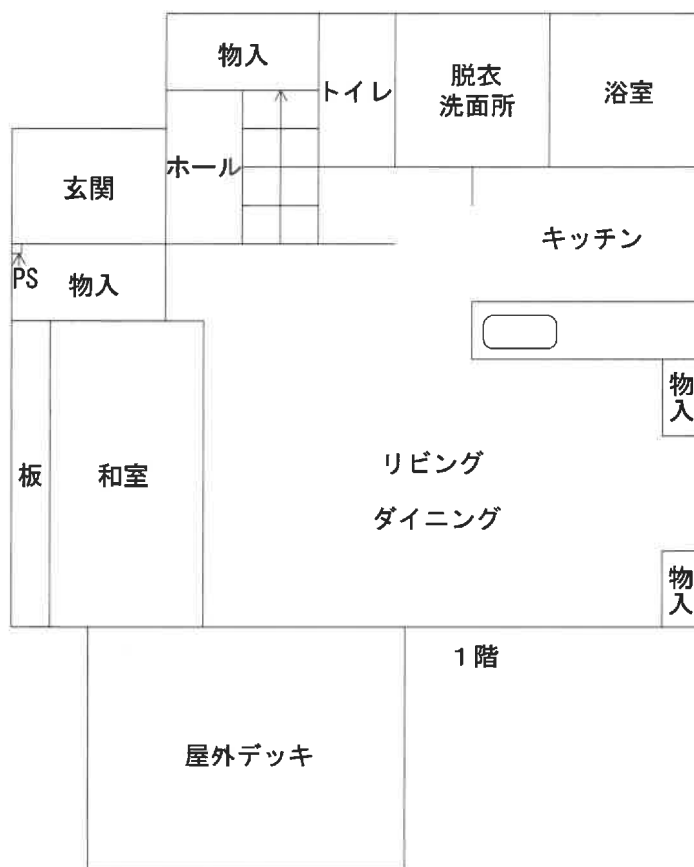
縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：12-1

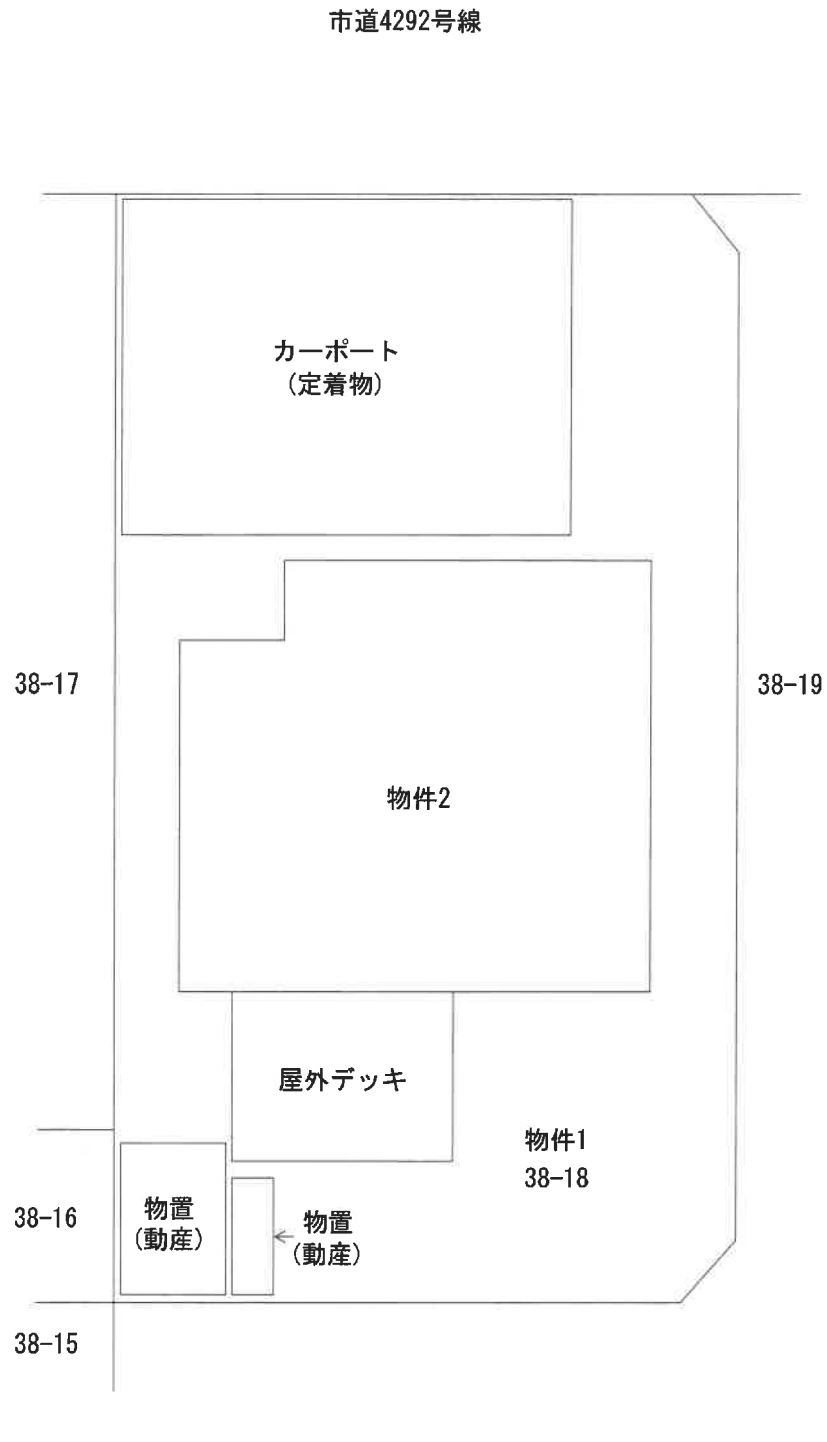
建物間取図

物件 2



（注）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。

土地建物位置関係図



(注) 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。