

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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10月 8日から 令和 7年10月15日まで	
開札期日	日 時	令和 7年10月21日 午前10時00分
	場 所	宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時	令和 7年11月 7日 午前10時00分
	場 所	宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年10月22日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17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	18, 017, 000 14, 413, 600	一括	3, 603, 400	221, 945	54, 488
1	6, 572, 000				
2	11, 445, 000				

物 件 目 録

1 所 在 真岡市並木町二丁目

地 番 26番6

地 目 宅地

地 積 558.78平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 真岡市並木町二丁目26番地6

家屋 番号 26番6

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 160.38平方メートル

2階 160.38平方メートル

3階 160.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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】

なし

【物件番号2】

①賃借権

範 囲 101号室
賃借人 C
期 限 令和8年11月30日まで
賃 料 月額5万円
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

②賃借権

範 囲 103号室
賃借人 D
期 限 令和8年10月10日まで
賃 料 月額5万4000円
敷 金 12万5000円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

③賃借権

範 囲 201号室
賃借人 E
期 限 令和8年3月31日まで
賃 料 月額4万1800円
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

④賃借権

範 囲 203号室
賃借人 G
期 限 令和9年1月31日まで
賃 料 月額5万円
敷 金 5万5000円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

202号室につき、Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

301号室につき、Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

302号室につき、Iが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

303号室につき、Jが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

上記以外の部分につき、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 真岡市並木町二丁目
- 地 番 26番6
- 地 目 宅地
- 地 積 558.78平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 真岡市並木町二丁目26番地6
- 家屋 番号 26番6
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 160.38平方メートル
2階 160.38平方メートル
3階 160.38平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第 24号
令和7年3月28日受理
令和7年8月 6 日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

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 真岡市並木町二丁目
地 番 26番6
地 目 宅地
地 積 558.78平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 真岡市並木町二丁目26番地6
家屋 番号 26番6
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 160.38平方メートル
2階 160.38平方メートル
3階 160.38平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県真岡市並木町二丁目26番地6 松島ハイツ		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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			
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	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者 上記の者ら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			
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H5・5・ ----- 自 R6・12・1 至 R8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- 所有者ら（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H18・10・20 ----- 自 R6・10・11 至 R8・10・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 125,000円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・7・25 ----- 自 R6・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,800円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・8・1 ----- 自 R6・8・1 至 R8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・2・1 ----- 自 R7・2・1 至 R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 55,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・9・1 ----- 自 R5・9・1 至 R7・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・12・1 ----- 自 R6・12・1 至 R8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 90,000円	
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・4・ ----- 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,330円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ C (占有者)	1 本建物の101号室を賃借して、私と家族が居住しています。 2 本建物には、壁クロスのひび割れや剥がれがあります。また、東側の和室の窓が開閉できなくなっています。 3 本建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。
■ D (占有者)	1 本建物の103号室を賃借して、私と家族が居住しています。 2 本建物は、東日本大震災などの影響により、洋室の床が抜け、浴室ではバスタブと床との間にすき間ができ、出入口扉の上部が天井を擦って天井が錆びてしまい、扉もきちんと閉まらなくなりました。トイレの扉も閉まりません。また、西側和室の天井が浮いてしまい、天井が落ちる可能性があることからビス留めしています。外壁の割れは5年くらい前に塗装し直して補修してあるのですが、建物内については補修してくれません。 3 本建物内で猫を1匹飼っています。壁には猫の爪研ぎ痕があります。
■ E (占有者)	1 本建物の201号室を賃借して、私と家族が居住しています。 2 本建物は、東側和室の天井板が外れています。また、トイレの天井から水漏れがあり、電球に水が溜まるので、今は電球を外しています。また、玄関の壁にぶつけてできた穴が開いています。 3 本建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。
■ F (占有者)	1 本建物の202号室を賃借して、私と家族が居住しています。 2 本建物は、トイレを流すと水が染み出てくることがあります。 3 本建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。
■ G (占有者)	1 本建物の203号室を賃借して、私が居住しています。 2 本建物の洋室の壁が割れていて、ほこりがすぐに溜まります。また、西側和室の天井は、ボードが割れて落ちています。 3 本建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。
■ H (占有者)	1 本建物の301号室を賃借して、私が居住しています。 2 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみなどの不具合はありません。 3 本建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。
■ I (占有者)	1 本建物の302号室を賃借して、私と家族が居住しています。 2 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみなどの不具合はありません。 3 本建物内で猫を8匹飼っています。
■ J (占有者)	1 本建物の303号室を賃借して、私が居住しています。契約書は見つかりませんので、見つかり次第提出したいと思います。私が入居したのは令和3年4月からで、毎月4万5330円を毎月27日までに翌月分として支払っています。 2 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみなどの不具合はありませんが、外廊下の軒天から雨漏りがします。 3 本建物内で猫を1匹飼っています。

(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、所有者らが本建物の敷地として使用し、本建物に各占有者が居住して住居として使用しているものである。
- 3 101号室では、壁クロスのひび割れや剥がれが見受けられた。
- 4 103号室では、浴室及びトイレの扉が閉まらず、浴室の扉の上部が浴室の天井に当たってしまい錆が出ている。また、浴室の浴槽がずれて隙間ができている。洗面所の天井ボードに割れが見受けられる。洋室の床が割れており、西側和室では天井が浮いてビス留めされている。壁クロスにひび割れが見受けられ、建物内で猫を飼っていて壁面に爪研ぎ痕が見受けられた。
- 5 201号室では、東側和室の天井板がずれて落ちかけている。また、玄関の壁面に穴が開いている。
- 6 203号室では、本建物の洋室の壁の割れがあり、ダイニングキッチンの天井は湾曲している。また、西側和室の天井は、ボードが抜けている。
- 7 303号室の外廊下では、雨天時に確認したところ、軒天から雨漏りがしている。
- 8 本土地の西側に幅員約6mの舗装された市道(1383号線)が接面している。
- 9 なお、所有者らからの応答はなかった。

(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
7年4月4日 (金) 11:20-11:45	真岡市役所税務課 建設課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年4月4日 (金) 12:10-13:05	物件所在地	物件外観調査、写真撮影、占有者Cと面談、占有者E と面談、占有者Gと面談、占有者Iと面談 不在居室に通知文書投函
7年4月10日 (木) 12:50-15:30	物件所在地 (302号室) (203号室) (303号室)	建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行) 占有者Iと面談 占有者Gと面談 占有者Jと面談
7年4月10日 (木) 15:45-15:50	宇都宮地方法務局真岡 支局	登記事項要約書入手
7年4月16日 (水) 13:25-13:50	物件所在地 (101号室)	建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行) 占有者Cと面談
7年4月19日 (土) 12:45-13:00 13:45-14:05	物件所在地 (202号室) (201号室)	建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行) 占有者Fと面談 占有者Eと面談
7年4月22日 (火) 9:50-10:25	物件所在地 (103号室)	建物内立入調査、写真撮影 占有者Dと面談
7年4月23日 (水) 14:40-15:20	物件所在地 (102号室) (301号室) (103号室)	建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行) 空き室につき解錠して立入 占有者Hと面談 占有者Dと面談
(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4月23日 目的物件(102号室)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



+14440.192 (座標値種別：図上測定)

(註) 地図に添った図面は、土地の區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る図面であり、土地の位置及び形状の正確を記載した図面です。
国土交通省が国土地理院が公表した座標形式パラメータ〔[cubokutai-hiyouki2011.par](http://www.cubokutai-hiyouki2011.par)〕による修正がされています。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tchukutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

並木町
2丁目

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請 求 部 分	所 在	真岡市並木町二丁目				地 番	26番6	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区		座 標 系 又 座 標 記 号	区	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）	
種 類	街区基本調査成果図							
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成22年3月23日		補 事 記 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。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和7年2月17日

東京法務局豊島出張所

地图整理番号：M32806

官記菜

(1/1)

(8 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
(宇都宮地方公務局真岡支局増補)
令和7年2月17日 東京法務局真岡出張所

ಪ್ರತಿಭಟನೆ

地圖整理番号:M32807

表積求

657474

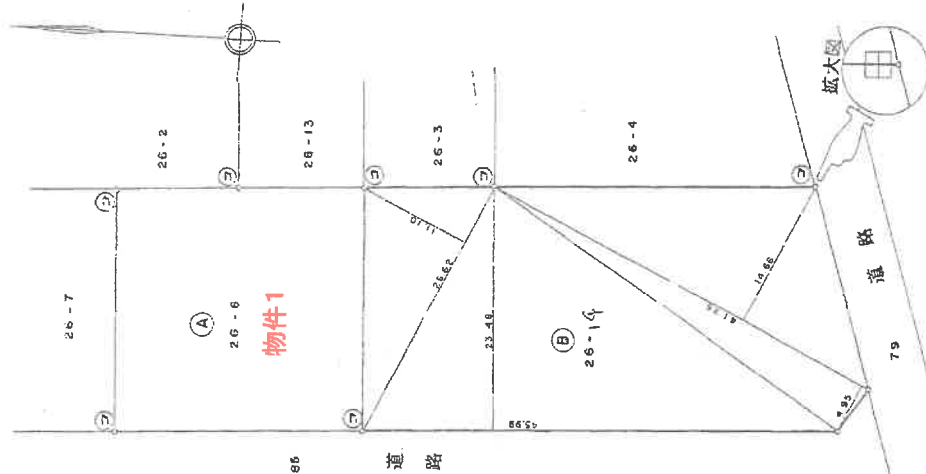
序(イ)	項目	単位	数量	金額
②	×	11.40	=	295.4820
	×	23.40	=	1079.8452
	×	41.26	=	809.1086
				2184.4358
				1079.2179

SH 61年7月9日登記
地積測量圖

26-6

地 番

土地の所在



境界様の種類	筆界点
石	
枕	
ブラススナック枕	
コンクリート枕	(2)
金	
属	
保	

人請中

61年 7月 7日作製)

土地家屋調查士
土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

作者

C

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和62年2月12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。
〒都府地方事務所 真岡支局管轄
昭和7年2月17日 東京法務局豊田出張所

登記官

(10 枚目)

建物図面

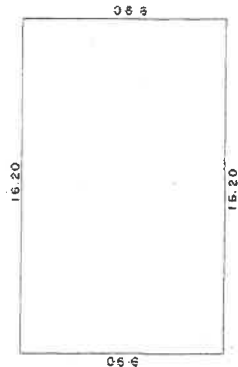
26番6

真岡市並木町二丁目26番地6

各階平面図

614820

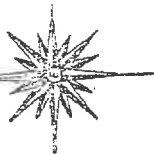
1階・2階・3階
(各階同型)



求積表

$$16.20^m \times 9.90^m = 160.3800^m^2$$

床面積 160.38^{m²}



65

SH62年2月2日登記

作製者

土地家屋調査士

62年2月10日作製

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

地図整理番号：N32508

この図面は、市の資料として備付けられた番地の写です。
 したがって、別番図と集地が相違している場合が頻りにあるので、
 求積あるいは境界点の調査、認定、所在の確認などには、
 この点ご承知のうえご利用ください。



物件所在地

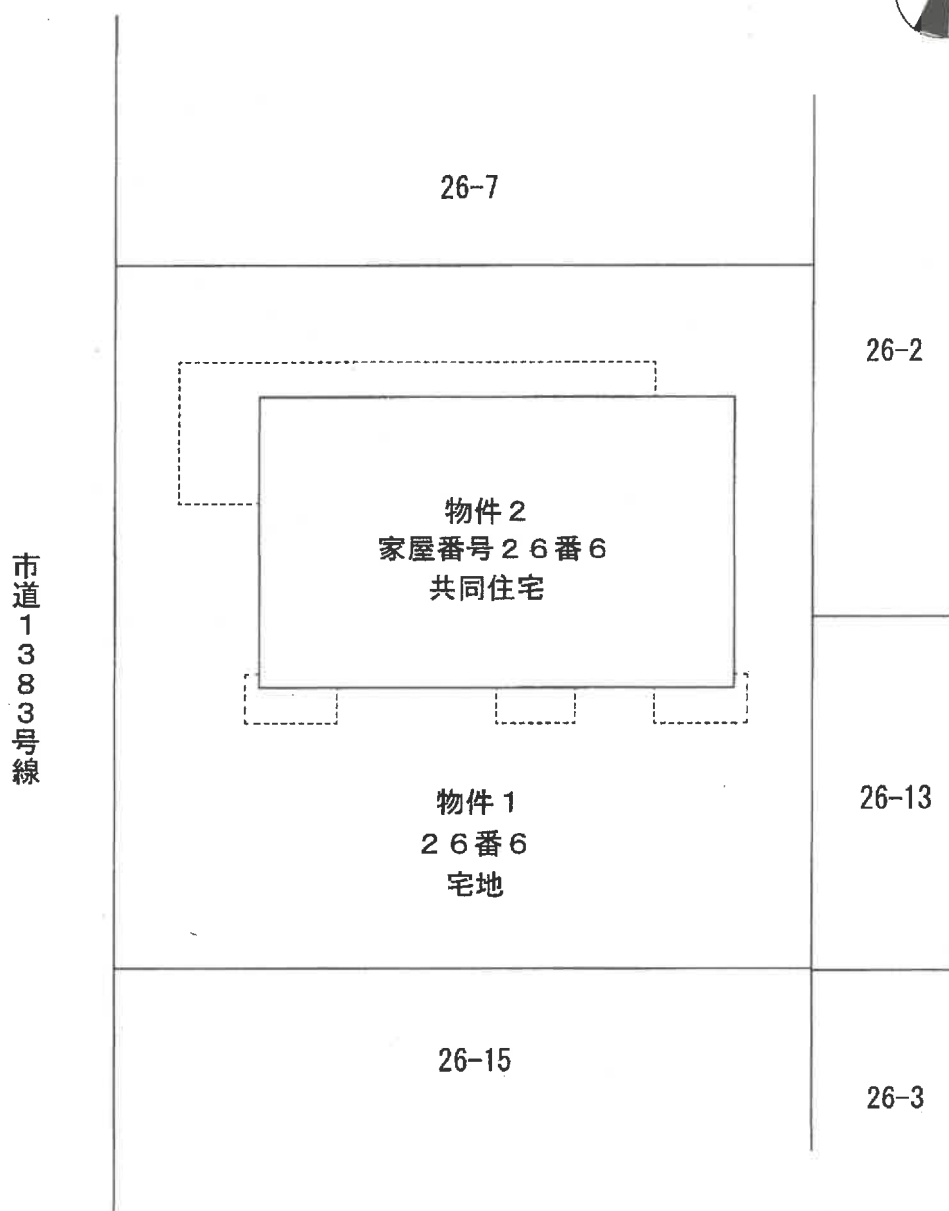
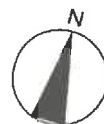
この写しは真岡市の参考資料の写しである

2025年4月4日

栃木県真岡市長

土地建物位置関係図

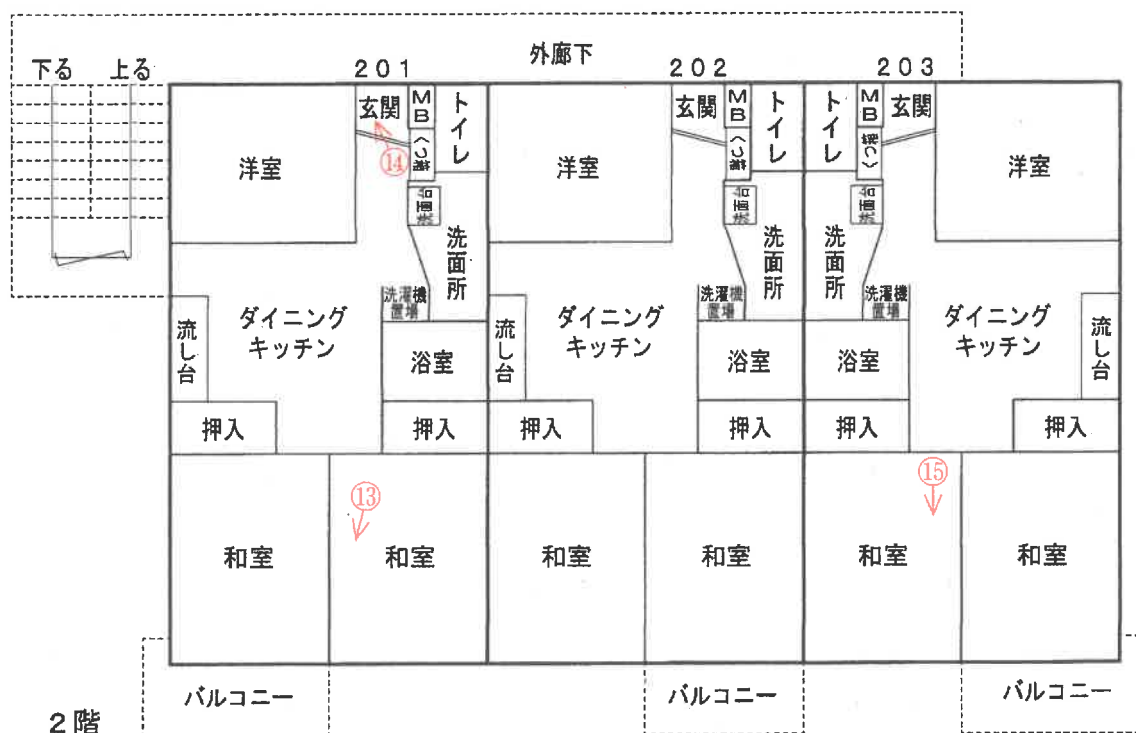
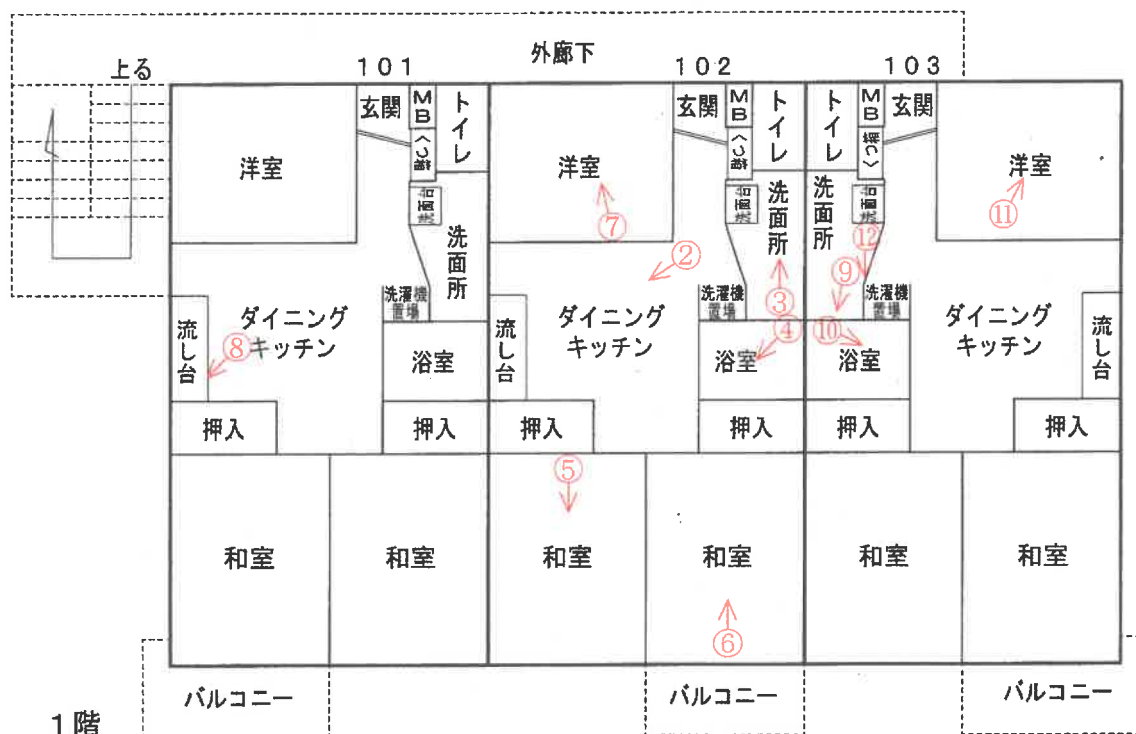
←○写真撮影位置・方向



(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。

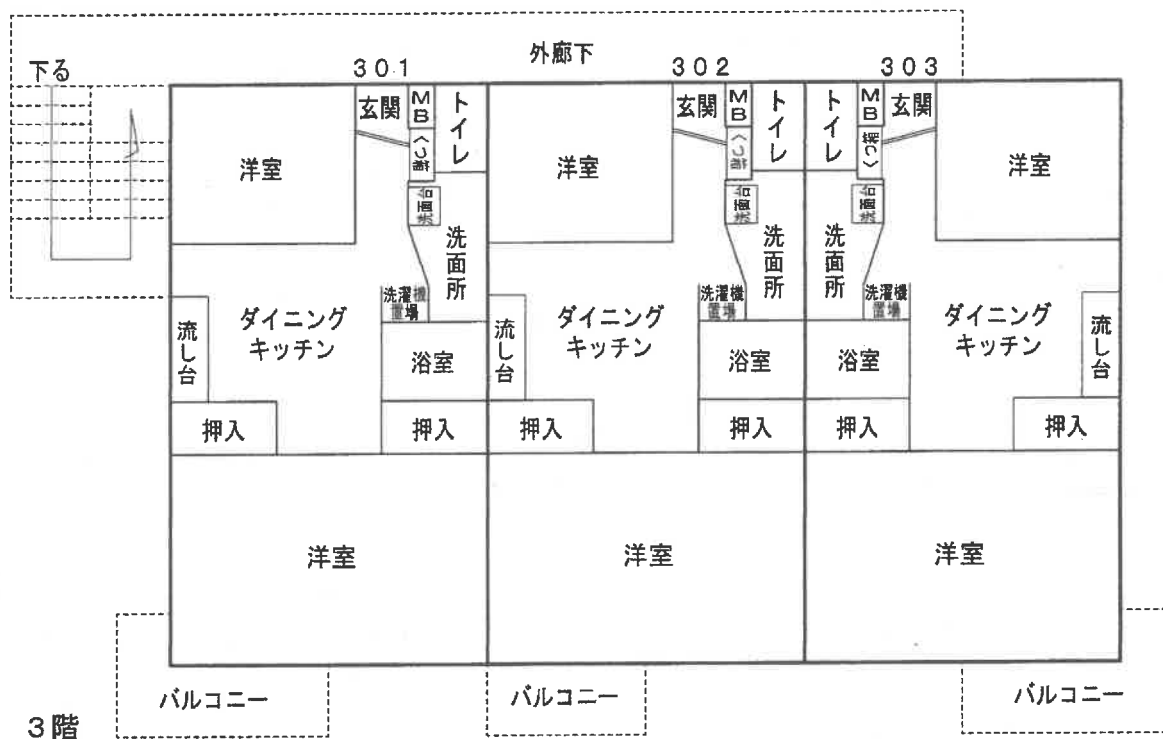
間 取 図

←○写真撮影位置・方向



(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



(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



102号室 ダイニングキッチン

③



102号室 洗面所及びトイレ

④



102号室 浴室

⑤



102号室 和室

⑥



102号室 和室

⑦



102号室 洋室

⑧



101号室 壁クロスの剥がれの状況

⑨



103号室 浴室天井の錆の状況

⑩



103号室 浴槽のずれの状況

⑪



103号室 洋室床の割れの状況

⑫



103号室 猫による壁面の爪研ぎ痕の状況

⑬



201号室 東側和室天井の状況

⑭



201号室 玄関壁面の穴の状況

⑮



203号室 西側和室の天井の状況

令和 7年（ケ）第 24号
令和 7年 3月18日 受 命
令和 7年 4月10日 現地調査
令和 7年 4月16日 現地調査
令和 7年 4月19日 現地調査
令和 7年 8月 5日 評 価
令和 7年 8月 8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
市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,017,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,572,000円
物件2（建物）	金 11,445,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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、配当の割付と超過売却（民事執行法73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の建物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、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	所在地番目積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	真岡市並木町二丁目 26番6 宅地 558.78㎡ A 2分の1 B 2分の1	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者 共有持分 所有者 共有持分	真岡市並木町二丁目26番地 6 26番6 共同住宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 160.38㎡ 2階 160.38㎡ 3階 160.38㎡ A 2分の1 B 2分の1	登記簿とほぼ同じ

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」駅から北西方へ直線で約650mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。 ・ 真岡市役所 約 1,500m ・ 真岡小学校 約 1,100m ・ 真岡中学校 約 300m ・ 真岡郵便局 約 650m ・ 真岡駅交番 約 700m	
付 近 の 状 況	当地域は真岡市街地の中央やや西寄りに位置する並木町2丁目地区の住宅地域。戸建住宅を中心に、アパート、医院等が見られる。	
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 防 火 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件	地 積：558.78m² 間 口：約24.0m 奥 行：約23.5m 形 状：ほぼ正方形 地 勢：南向きに若干の下り傾斜がある。 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	西側：幅員約6.0m舗装市道1383号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の中央やや北寄りに物件2の建物(共同住宅、建物名「松島ハイツ」)が存し、建物の周囲はアスファルト舗装がなされた駐車場等となっている。	

供給処理施設	上水道：あり※ 都市ガス：なし(プロパンガス使用) 下水道：あり ※真岡市水道課での聴聞及び現地調査によれば、市の水道メーターは1箇所であり、各部屋に子メーターが設置されている。検針は貸主側が行い料金を請求している模様。 (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、役場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	調査の履歴、並びに土壌汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。
特 記 事 項	○駐車場は建物の南側に6台、西側に2台、北側に1台のスペースがある。 ○物件1の土地の北東端付近に簡易なプロパンガス置場がある。また同じく北東端付近の受水槽が設置されていたと思われる部分にコンクリートの基礎が残されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和62年 2月 2日新築 経過年数 39年 経済的残存耐用年数 6年 残価率 5%
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根(防水仕様不詳) 外 壁：A L C (吹付仕上) 内 壁：石膏ボード(クロス貼り) 他 天 井：化粧石膏ボード、石膏ボード(クロス貼り) 他 床：クッションフロア、畳 他
床面積（現況）	1 階：160.38㎡ 2 階：160.38㎡ 3 階：160.38㎡ 計：481.14㎡
現 況 用 途 等	階 層：地上3階建 現況用途：各階住戸3室(計9室) 間 取 り：建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る ○外装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、破損、汚れが見られる。 ・住民の陳述によれば外壁は5年ほど前に塗装し直されたとのこと。 ・東日本大震災の際に生じたと思われる外壁A L Cの割れや欠けの補修跡が散見される。 ・3階外廊下の天井に雨漏りを生じている。屋上の防水に問題が生じている可能性がある。 ・内部の状況から、東日本大震災により建物の躯体に大きな力が加わった状況が窺える。 ○各階住戸の内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ○天井からの水漏れを訴えている住民がいる。配管設備に問題が生じている可能性がある。

建物の利用状況	所有者が、1～3階の各室を居宅として各賃借人に賃貸している。102号室は所有者が空室の状態で占有している。
特記事項	○本件建物の賃貸借契約の概要は以下のとおりである。なお賃貸用途は各室とも居宅、賃貸面積は各室同型で約53.46㎡(現地概測)であり、各室とも駐車場1台込の賃料と推察される。 ・1階101号室 借主：C 契約期間：[当初契約日]平成5年5月 [現在の契約]令和6年12月1日～令和8年11月30日 賃料：月額50,000円 敷金：なし その他：内壁のクロスに割れや剥がれが見られる。南東側和室の窓は開閉ができなくなっており、窓枠に歪みが生じている可能性がある。 ・1階103号室 借主：D 契約期間：[当初契約日]平成18年10月20日 [現在の契約]令和6年10月11日～令和8年10月10日 賃料：月額54,000円 敷金：125,000円 その他：北側洋室の床が割れてたわんでいる。浴室及びトイレのドアが閉まらなくなっており、浴室のドアはユニットバスの天井に擦れて、天井に錆を生じている。南側和室及びダイニングキッチン内壁と天井の間に不陸が見られ、借主により簡易な補修がなされている。室内で猫1匹を飼育しており、内壁にひっかき傷が見られる。 ・2階201号室 借主：E 契約期間：[当初契約日]平成25年7月25日 [現在の契約]令和6年4月1日～令和8年3月31日 賃料：月額41,800円 敷金：なし その他：内壁に穴が開いている箇所があるほか、クロスに割れや剥がれが見られる。南東側和室天井のボードが1枚脱落しかけている。床がきしんで音が鳴る箇所がある。借主によればトイレの天井から水漏れを生じることから、電球をはずしているとのこと。 ・2階202号室 借主：F 契約期間：[当初契約日]令和2年8月1日 [現在の契約]令和6年8月1日～令和8年7月31日 賃料：月額45,000円 敷金：なし その他：借主によればトイレの天井から水漏れを生じることがあるとのこと。

特 記 事 項	・ 2 階203号室 借 主：G 契約期間：[当初契約日]平成15年2月1日 [現在の契約]令和7年2月1日～令和9年1月31日 賃 料：月額50,000円 敷 金：55,000円 そ の 他：内壁の石膏ボードが大きく割れている。ダイニングキッチン内壁と天井の間に不陸が見られる。 南西側和室天井のボードが1枚脱落している。 ・ 3 階301号室 借 主：H 契約期間：[当初契約日]平成29年9月1日 [現在の契約]令和5年9月1日～令和7年8月31日 賃 料：月額40,000円 敷 金：なし そ の 他：特になし ・ 3 階302号室 借 主：I 契約期間：[当初契約日]令和2年12月1日 [現在の契約]令和6年12月1日～令和8年11月30日 賃 料：月額45,000円 敷 金：90,000円 そ の 他：借主によれば室内で猫を8匹飼育している。内壁のクロスにひっかき傷等が見られる。 ・ 3 階303号室 借 主：J 契約期間：[当初契約日]令和3年4月 [現在の契約]不明 賃 料：月額45,330円 敷 金：なし そ の 他：室内で猫を1匹飼育している。 ○空室となっている部屋の状況は以下のとおり。 ・ 1 階102号室：前入居者退去後のクリーニングがなされた状態であった。 ○建築時期から判断すると、本件建物について吹付アスベストは使用されていないものと思われるが、その他アスベスト含有建材の使用可能性については排除できない。
---------	--

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、これに建付減価を考慮し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	35,000	1.00	558.78	0.80	15,646,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 真岡-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 35,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：±0%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+3%補正。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態について、建物の用途を勘案して計上(▲20%)。

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、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、これに耐用年数に基づく方法及び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	225,000	481.14	0.11	11,908,000

ア 再調達原価：225,000円/㎡

イ 現況延床面積：481.14㎡

ウ 現価率：経過年数39年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数6年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 6\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \\ &\div 0.11 \end{aligned}$$

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	15,646,000	0.40	法定地上権	6,258,000

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	15,646,000	-6,258,000		1.00	0.70	6,572,000
2	11,908,000	+6,258,000	0.90	1.00	0.70	11,445,000
一括価格（合計）						18,017,000

ウ 占有減価修正：物件2 0.90（一部賃借権の引き受け▲10%）

エ 市場性修正：必要なし。

オ 競売市場修正：物件1、2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 真岡-5

所 在：真岡市並木町3丁目26番6外

地 目：宅地

価 格：36,000円／m²

位 置：真岡駅840m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：288m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6m市道

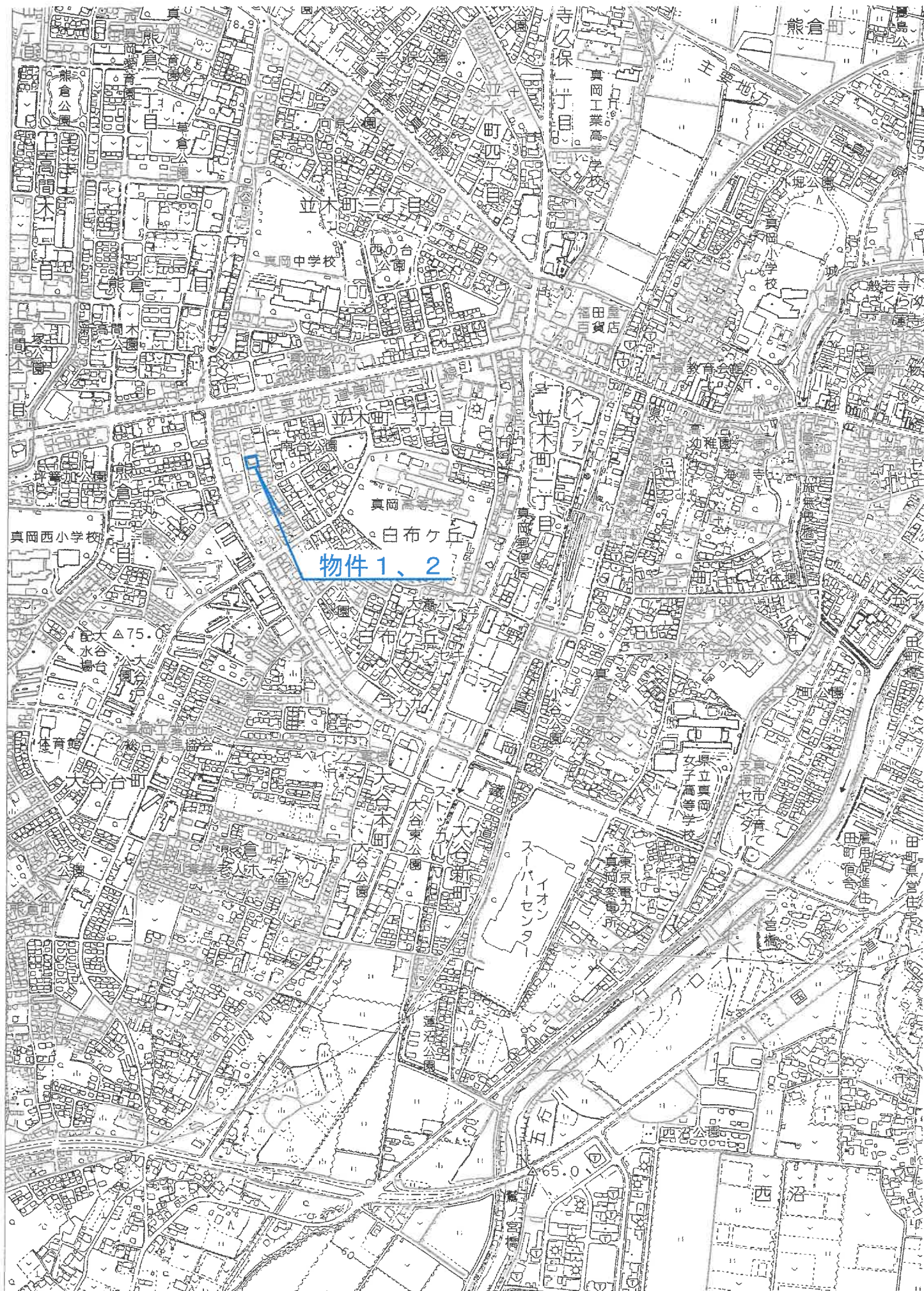
用途 指定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域 の 概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

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 土地建物位置関係図

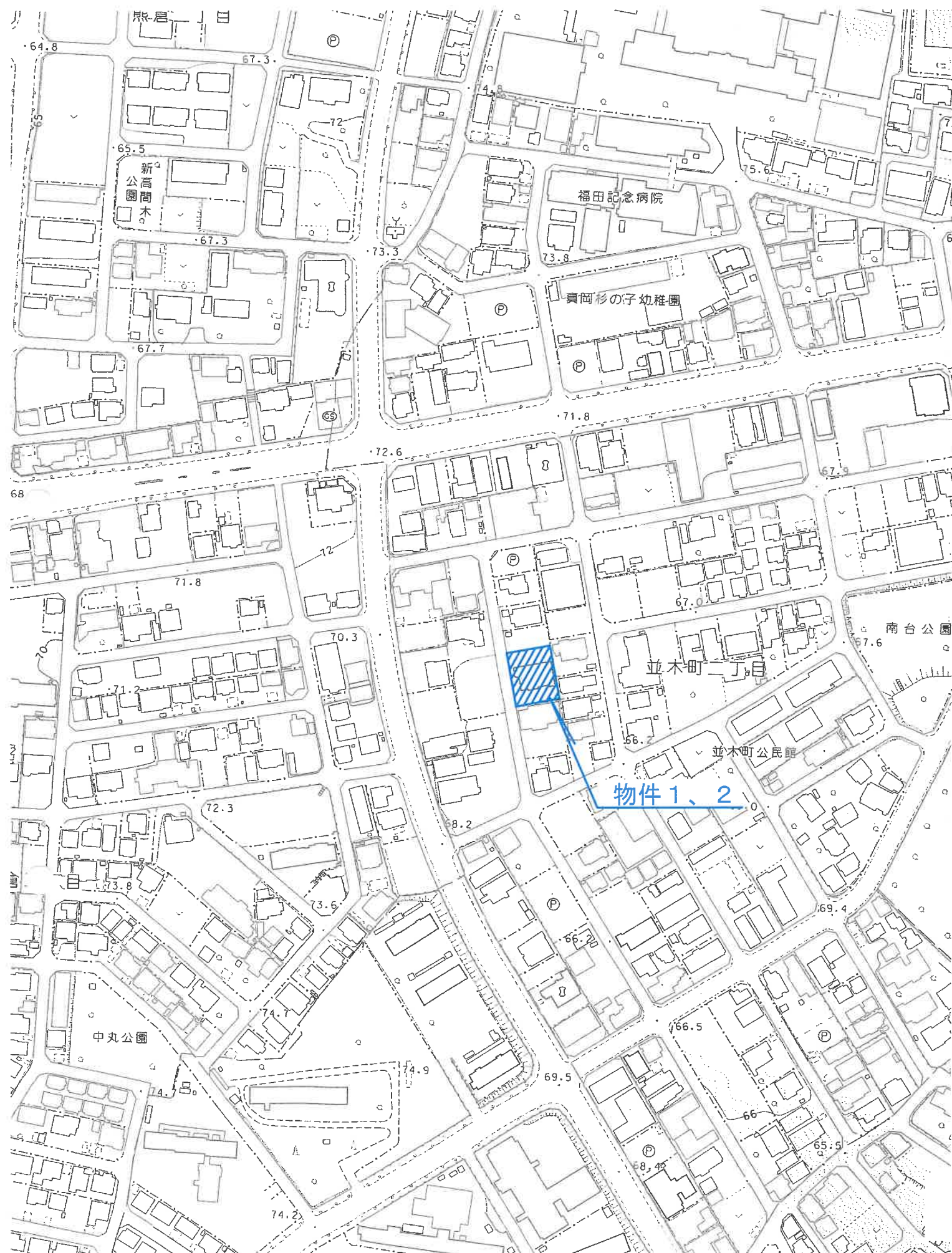
以 上



真岡市「白図」

1 : 10,000

位置図



真岡市「白図」
1 : 2,500
位置図



+14440.192 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
並木町
2丁目

請 求 部 分	所 在	真岡市並木町二丁目					地 番	26番6		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成22年3月23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。
(宇都宮地方裁判所真岡支部管轄)

令和7年2月17日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M32806

(1/1)

※ A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和62年2月12日

これは図面に記録されている内容を証明した証面である。

(宇都宮地方公務局支庁支局管轄)

令和7年2月17日

東京法務局登記出張所

登記官

建物図面

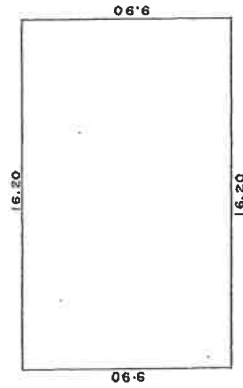
家屋番号 26番6

建物の所在 真岡市並木町二丁目26番地6

各階平面図

614820

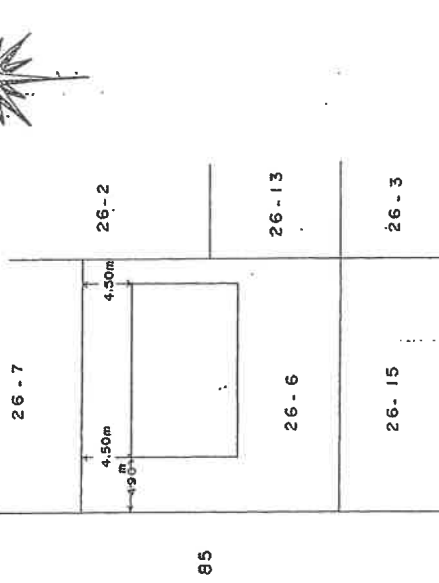
1階・2階・3階
(各階同型)



求積表

$$16.20^m \times 9.90^m = 160.3800^m^2$$

$$\text{床面積 } 160.38^m^2$$



昭和62年2月2日登記

作製者

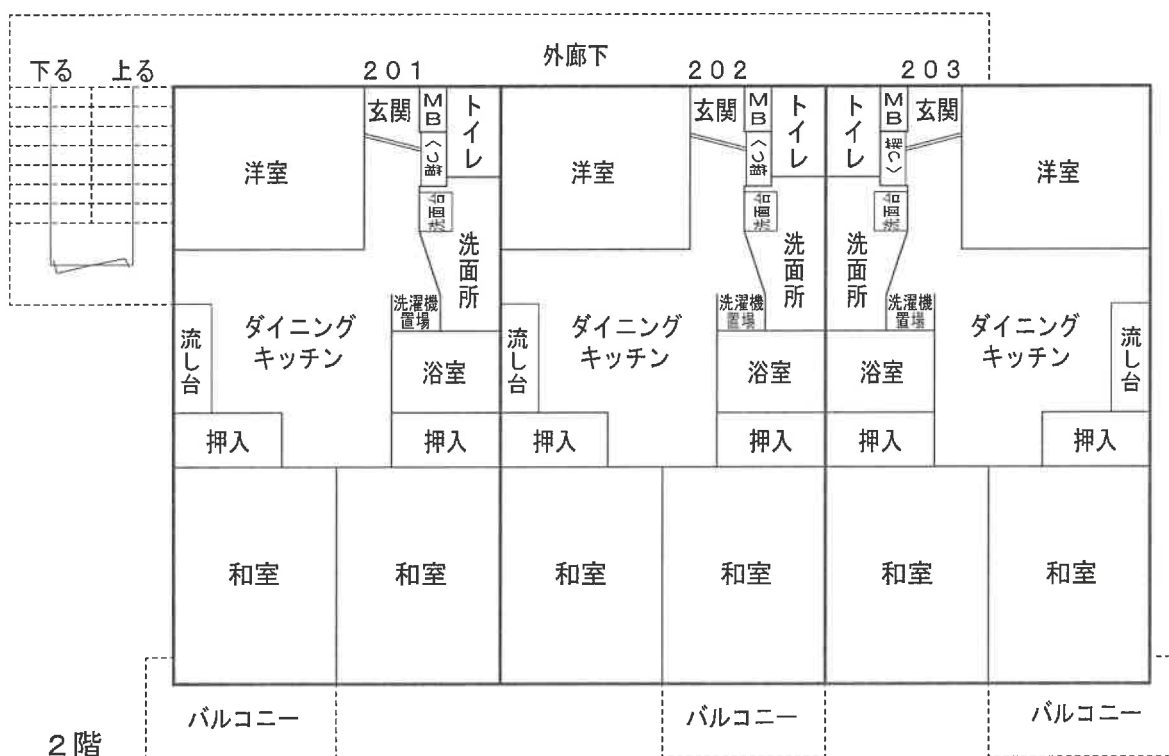
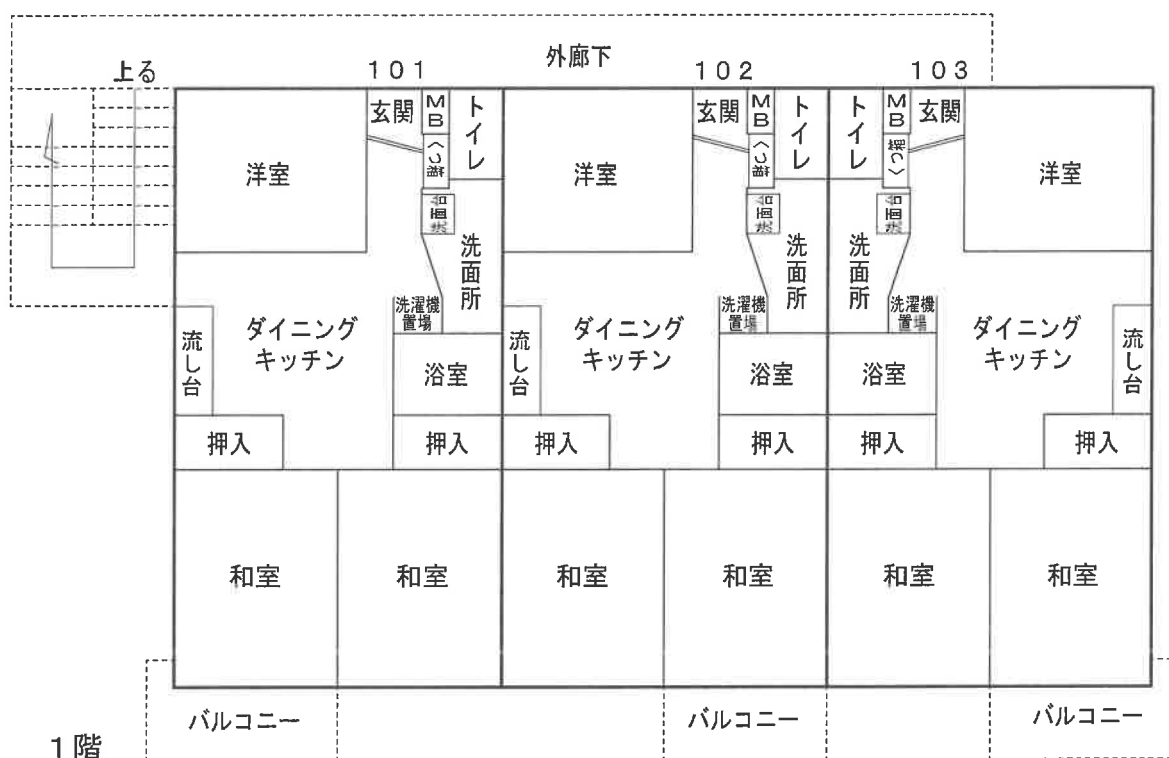
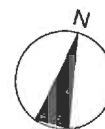
縮尺 1/250

申請人

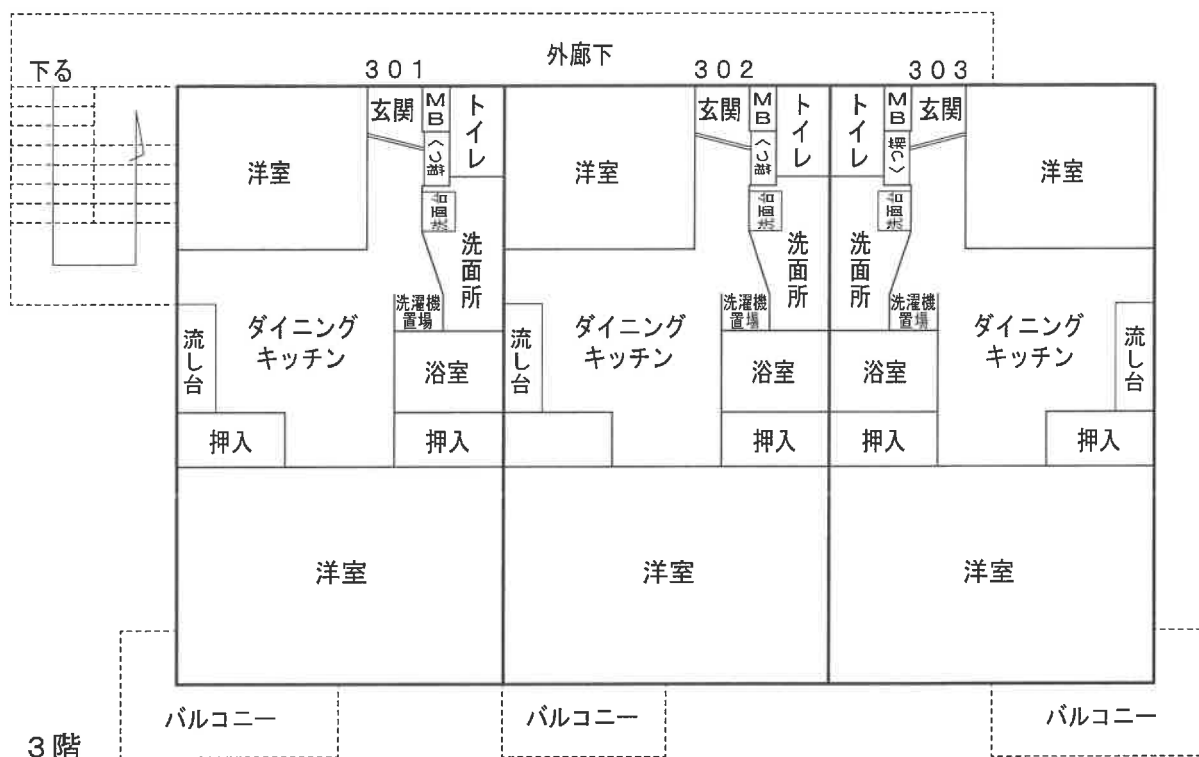
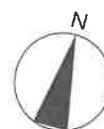
縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品)

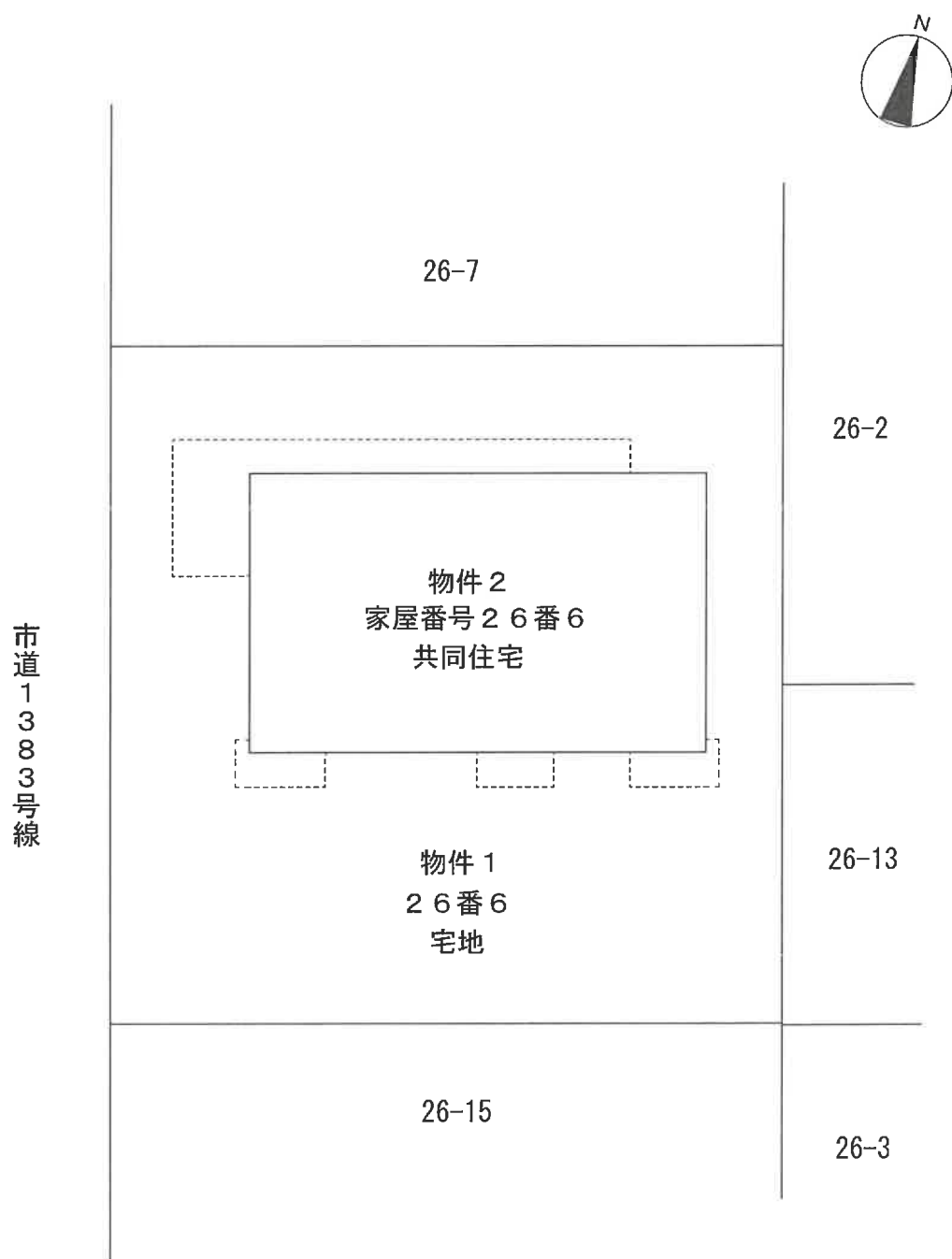
※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



※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。



※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。



※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。