

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月 6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 8年 1月21日 午前10時00分から 令和 8年 1月23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12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,522,000 8,417,600	一括	2,104,400	71,897	17,850
1	2,496,000				
2	8,026,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 真岡市荒町四丁目 |
| | 地 番 | 39番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市荒町四丁目39番地8 |
| | 家屋 番号 | 39番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 53.82平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月24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, 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 | 真岡市荒町四丁目 |
| | 地 番 | 39番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市荒町四丁目39番地8 |
| | 家屋 番号 | 39番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 53.82平方メートル |

令和7年(ケ)第89号
令和7年9月12日受理
令和7年10月16日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(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 | 真岡市荒町四丁目 |
| | 地 番 | 39番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市荒町四丁目39番地8 |
| | 家屋 番号 | 39番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 53.82平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県真岡市荒町四丁目39番地8	
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	本件土地上にカーポート、下屋、犬小屋及び物置がある	
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		
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
■債務者兼所有者	1 物件1土地は、私が物件2建物の敷地として使用し、家族と共に居住し、 居宅として使用しています。 2 太陽光パネルはありません。建物に関し、特に気になる所はありません。 3 動物は飼っていません。

(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 現況及び前記利害関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は土地所有者が物件2建物の敷地として使用し、物件2建物は建物所有者が家族と共に居宅として使用している。
- 3 物件1土地上にカーポート、下屋があるが、いずれも定着物である。
- 4 物件1土地上に犬小屋、物置があるが、いずれも動産である。
- 5 物件1土地の南東側に、幅員約6mの市道（1250号線）が接面しており、建築基準法42条1項1号道路に該当する。また、北西側には幅員約4mの私道（位置指定道路）が接面しており、建築基準法42条1項5号道路に該当する。

(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
R7年9月19日(金) 13:20-13:30	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在であったため、催告書をポストに投函
R7年9月19日(金) 13:40-14:10	真岡市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年9月25日(木)	当庁	債務者兼所有者に架電(現況調査日の調整)
R7年10月14日(火) 13:20-13:50	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行

(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。

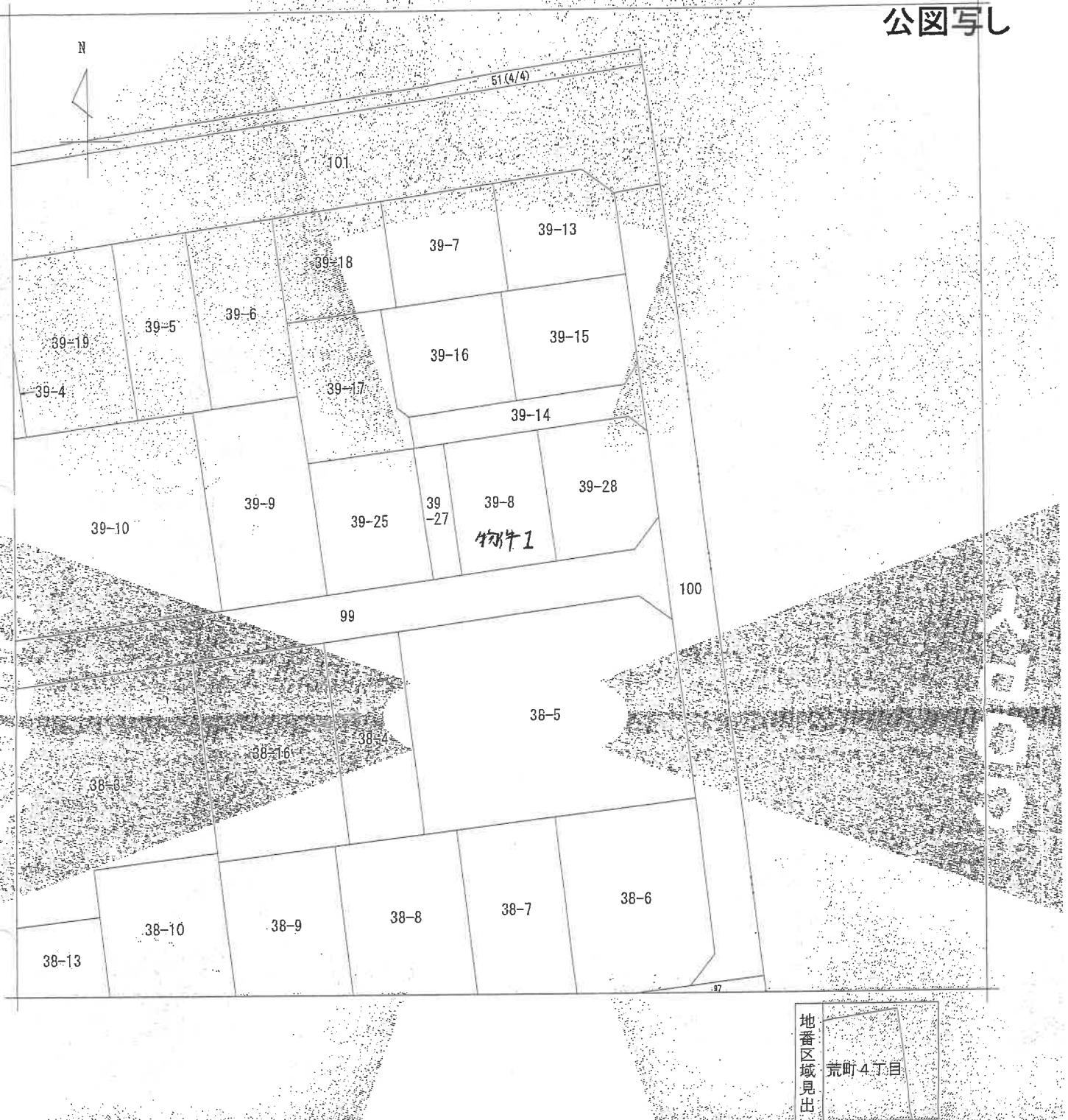
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公図写し



請 求 部 分	所 在	真岡市荒町四丁目				地 番	39番8			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 是 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62年3月18日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和62年9月16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7年8月15日

宇都宮地方法律局真岡支局

登記官

地図整理番号:M04422

(1/1)

(1枚目)

縮尺: 1/500

所在: 荒町四丁目(0230): 39-8

利用にあたっての注意

1267-3
この図面は、市が地籍資料として編纂した地籍図の写しであるが、
したがって、地籍図と地籍図が相違している場合は、地籍図が優先する。
求償ある場合は、地籍図の記載と相違する場合は、地籍図の記載による。
この図面は、市が地籍資料として編纂した地籍図の写しであるが、
したがって、地籍図と地籍図が相違している場合は、地籍図が優先する。
求償ある場合は、地籍図の記載と相違する場合は、地籍図の記載による。

101

39-2

39-26

39-3

39-19

39-4

39-6

39-18

39-7

39-13

39-15

39-16

39-14

39-28

39-27

39-8

39-25

39-9

39-10

39-11

39-12

99

38-16

38-4

38-5

38-10

38-3

38-14

38-8

38-6

(7枚目)



地番図写し

この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第 648 号

2025年9月19日

栃木県真岡市長

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成16年10月18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7年8月15日 宇都宮地方支務局真岡支局

登記官

(8枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写し

平成16年10月18日登記

建物図面

各階平面図

39-8

家屋番号

真岡市荒町4丁目39番地8

建物の所在

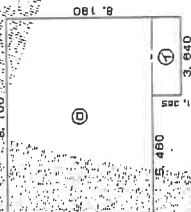
物件エ

本棟

3.640 x 1.365
9.100 x 6.825

①

②



計 67.07m²

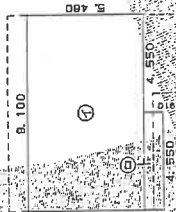
床面積 67.07

本棟

9.100 x 5.480
4.550 x 0.910

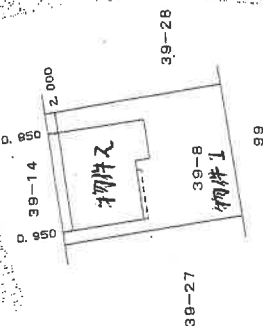
①

②



計 53.82m²

床面積 53.82



作製者

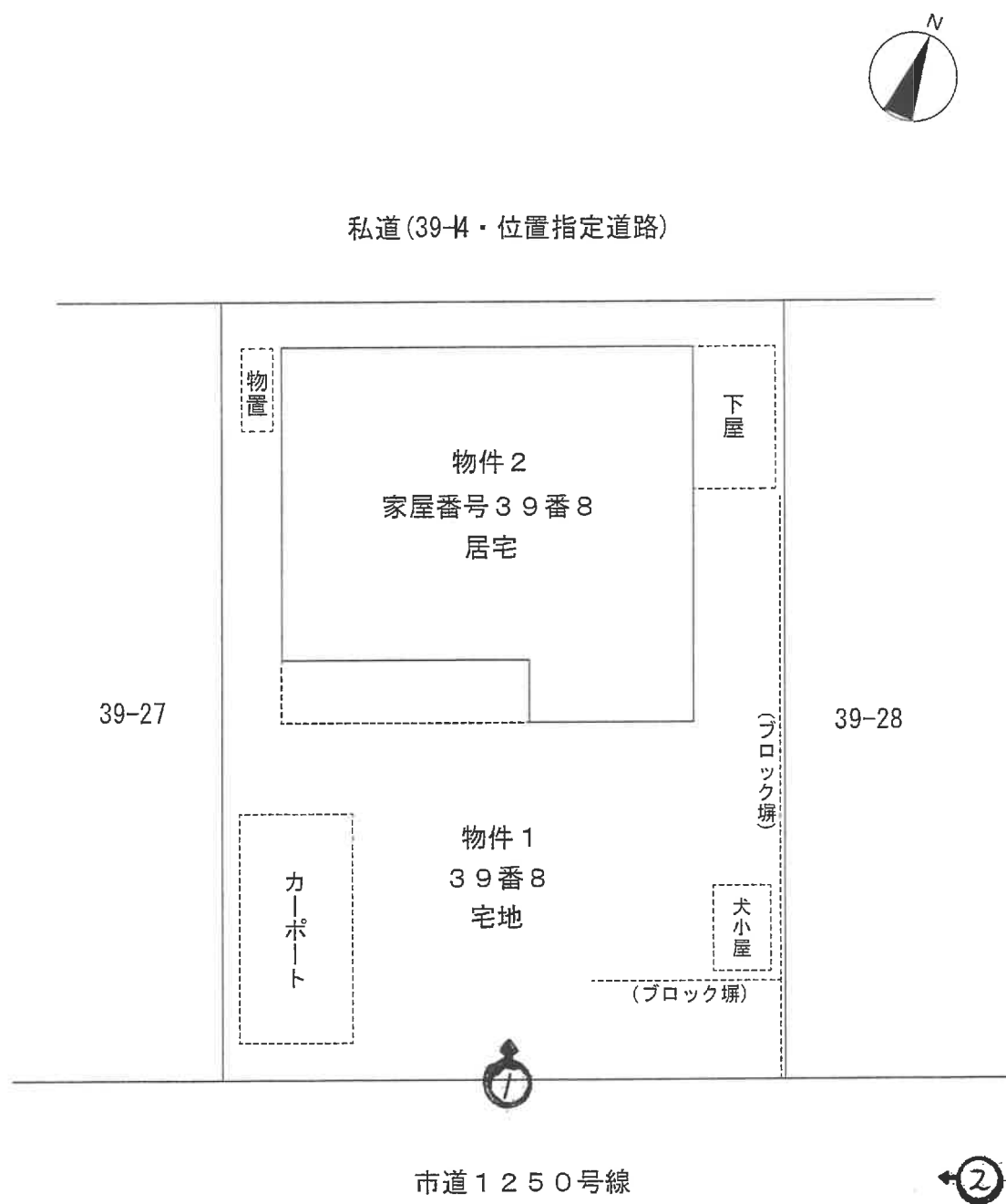
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会)

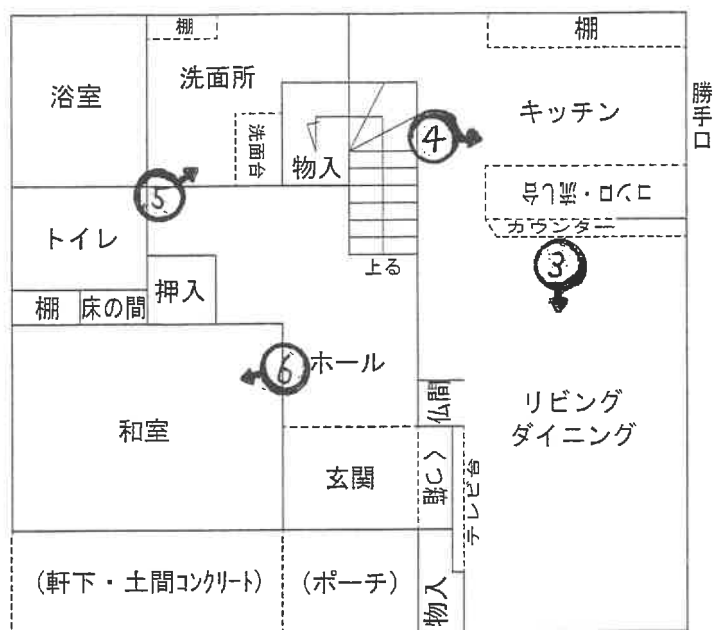
地図整理番号：M04423



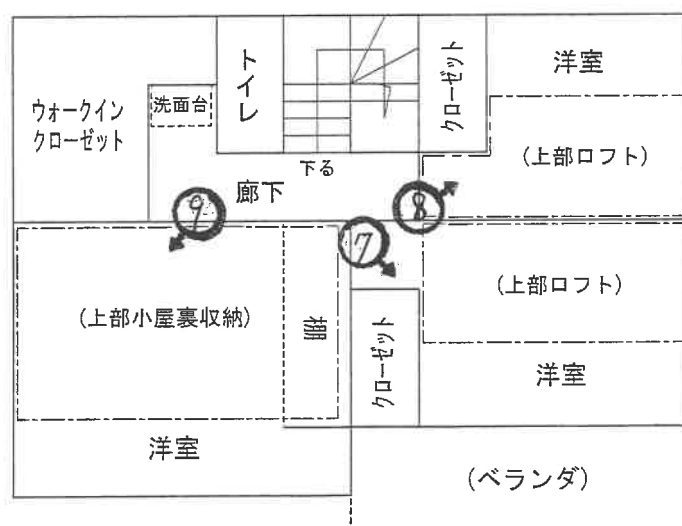
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

←○ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図



1 階



2 階

※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。

←○ 写真撮影位置・方向

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



令和 7年（ケ）第 89号
令和 7年 9月 8日 受 命
令和 7年10月14日 現地調査
令和 7年10月20日 評 価
令和 7年10月21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 10,522,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,496,000円
物件2（建物）	金 8,026,000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 地目 地積	真岡市荒町四丁目 39番8 宅地 203.48m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所 家 種 構 床 面 在 屋 番 号 類 造 積	真岡市荒町四丁目39番地8 39番8 居宅 木造瓦葺2階建 1階 67.07m ² 2階 53.82m ²	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「北真岡」駅から東方へ直線で約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。 ・ 同「真岡駅」 約 2,000m ・ 真岡市役所 約 1,300m ・ 真岡東小学校 約 750m ・ 真岡東中学校 約 1,300m ・ 荒町郵便局 約 1,400m ・ 真岡駅交番 約 2,000m	
付 近 の 状 況	当地域は、真岡市街地の北東端部に位置する荒町4丁目地区の住宅地域。早期に区画整理が完了した旧来の住宅地域で、戸建住宅、アパート等が建ち並び、一部に空地が見られる。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 60% 指定なし 建築物の絶対高さ制限10m
画 地 条 件	地 積：203.48㎡ 間 口：約12m 奥 行：約17m 形 状：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：二方路	
接面道路の状況	南側：幅員約6.0m舗装市道1250号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当) 北側：幅員約4.0m未舗装私道(建築基準法第42条1項5号(位置指定道路)に該当) ※北側私道は第三者が所有している。本件土地への出入りには南側市道が利用されている。	
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。敷地の北寄りに物件2の建物(居宅)が存し、建物の南側はコンクリート舗装された駐車場、インターロッキングのアプローチ、及び芝生の庭となっている。その余の部分は砂利敷となっている。	

供給処理施設	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）が通っており、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	○敷地の南西端にカーポートが、建物北東側の勝手口付近に下屋が築造されている。いずれも土地の定着物と認める。 ○建物の北西側に木製の物置が、庭にやや大きな犬小屋がある。いずれも動産と認める。 ○調査時、本件土地の南東端付近が地域のゴミステーションとなっていた。

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) 平成16年 8月21日 新築 経過年数 21年 経済的残存耐用年数 9年 残価率 5%
仕 様	構 造：木造 屋 根：洋瓦 外 壁：モルタル(仕上げ塗材コテ仕上げ) 内 壁：石膏ボード(クロス貼り)、モルタル(コテ仕上げ) 他 天 井：石膏ボード(クロス貼り) 他 床 ：無垢板張り、フローリング、畳 他
床面積（現況）	1 階： 67.07㎡ 2 階： 53.82㎡ 計 ： 120.89㎡
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建 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	やや劣る ○外装材は全体として概ね経年相応の状態にある。 ・外壁に汚れやコケが見られる。 ・和室の南側に打設された軒下の土間コンクリートにひび割れが見られる。 ○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、汚れが見られる。 ・内壁のクロスに剥がれや汚れが見られる。 ・水回りは汚れがやや目立つ。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	○2階東側の洋室2室には、それぞれ梯子で昇り降りするロフトがある。また西側洋室にもウォークインクローゼットに設置された梯子で昇り降りする小屋裏収納があるが、物品が多数あつて梯子を利用できなかったため、小屋裏の状況は検分できなかった。

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	34,700	1.01	203.48	1.00	7,131,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 真岡(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$35,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 34,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率+1.4%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+3%補正

イ 個別格差：1.01 画地条件(二方路+1%)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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	242,000	120.89	0.27	7,899,000

ア 再調達原価：242,000円/㎡

イ 現況延床面積：120.89㎡

ウ 現価率：経過年数21年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数9年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

$$\begin{aligned}
 &\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 9\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30\text{年}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \\
 &\quad \approx 0.34 \times 0.8 \\
 &\quad \approx 0.27
 \end{aligned}$$

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	7,131,000	0.50	法定地上権	3,566,000

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	7,131,000	-3,566,000		1.00	0.70	2,496,000
2	7,899,000	+3,566,000		1.00	0.70	8,026,000
一括価格（合計）						10,522,000

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：物件1、2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 真岡(県)-5

所 在：真岡市荒町4丁目19番17

地 目：宅地

価 格：35,600円／m²

位 置：北真岡駅600m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：268m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m市道

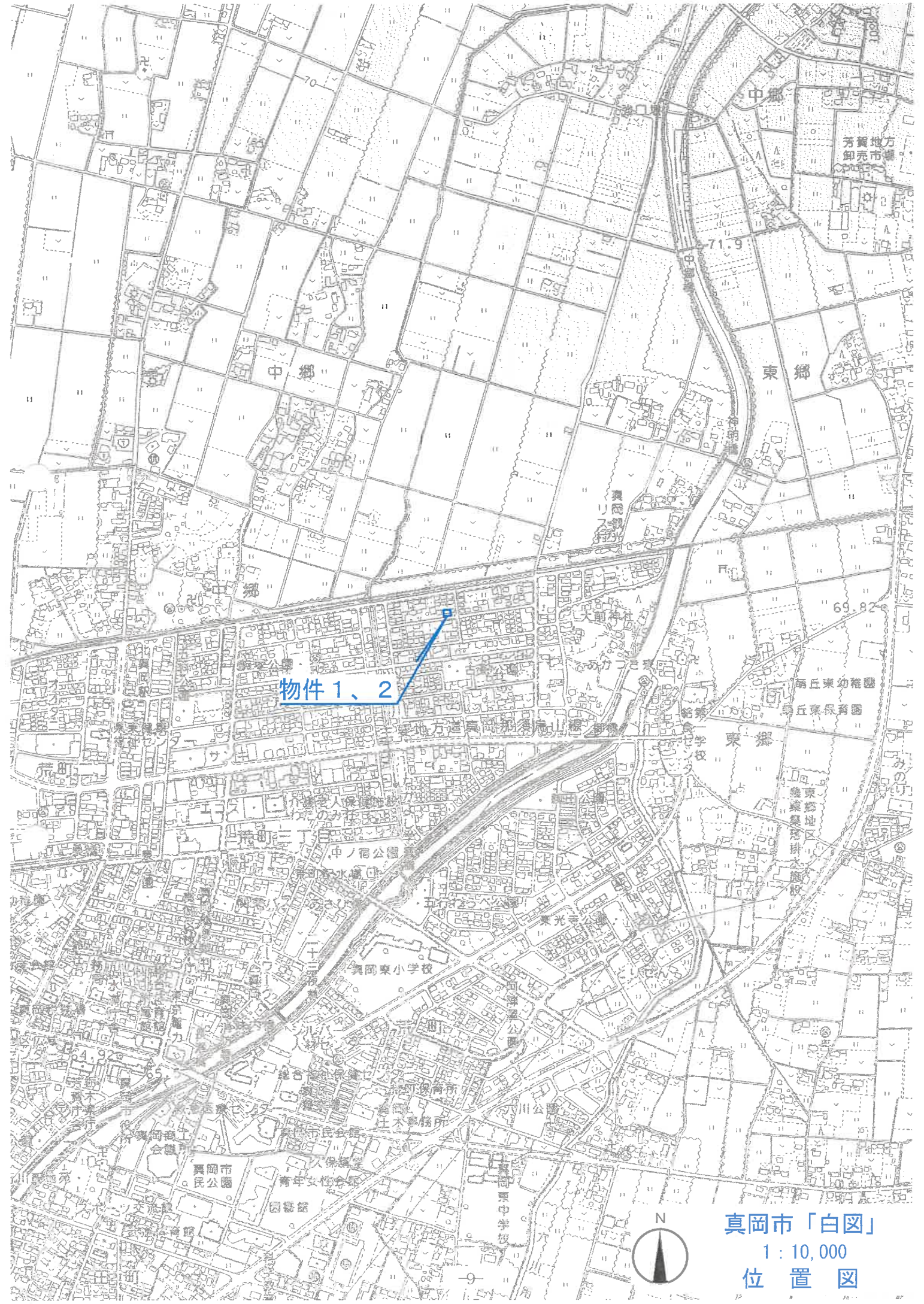
用途 指定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域
(建ぺい率40%、容積率60%)

地域 の 概要：中規模一般住宅が多い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 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

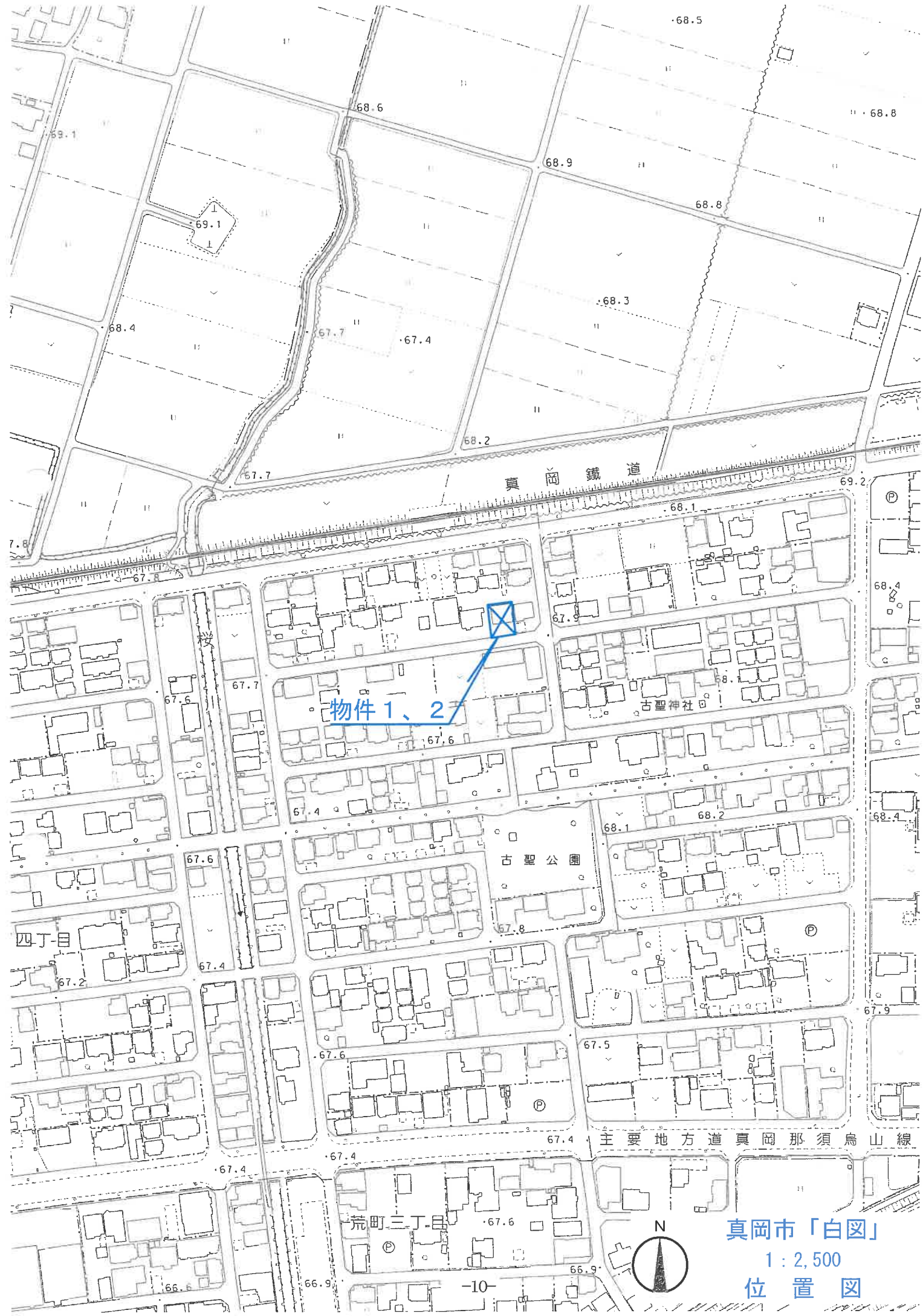
以 上



物件 1、2

真岡市「白図」
1 : 10,000
位置図





物件 1、2

真岡鐵道

古聖神社

古聖公園

主要地方道真岡那須烏山線

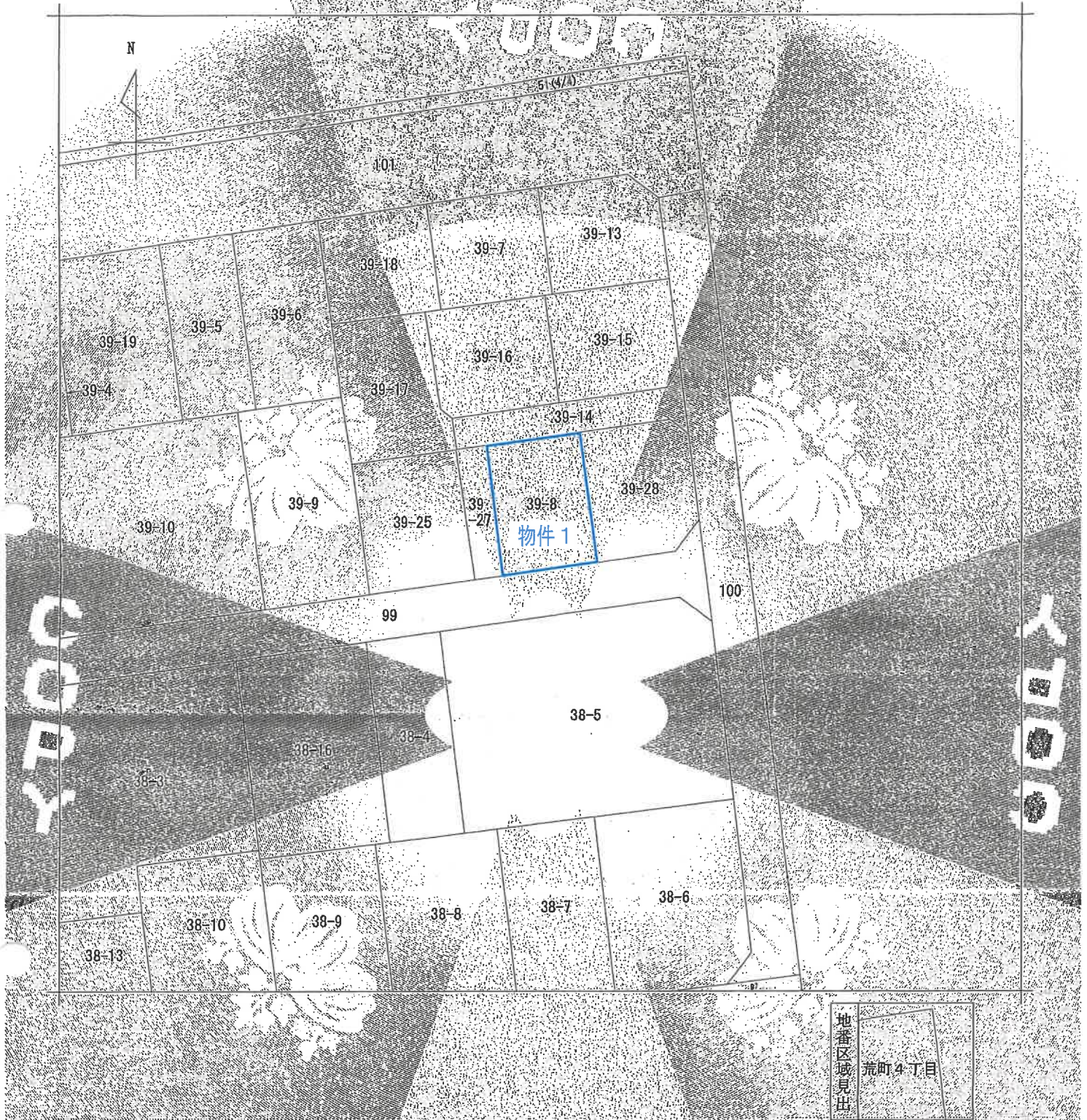
荒町三丁目

真岡市「白図」

1 : 2,500

位置図





請求部分	所在	真岡市荒町四丁目				地番	39番8			
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62年3月18日			備付年月日(原図)	昭和62年9月16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。

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年8月15日
宇都宮地方方法務局真岡支局

地図整理番号：M04422

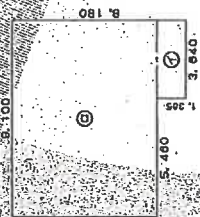
登記官

(1/1)

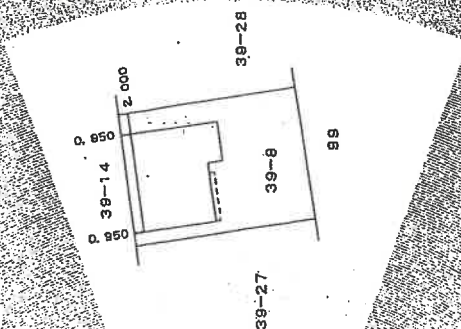
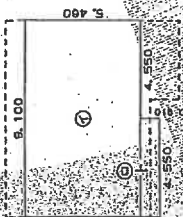
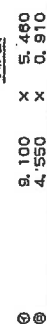
601791 各階平面図

真岡市荒町4丁目39番地8

建物の所在



者



床面修費 53.82

床面修費 53.82

土地房屋調查士

士地家國國在士

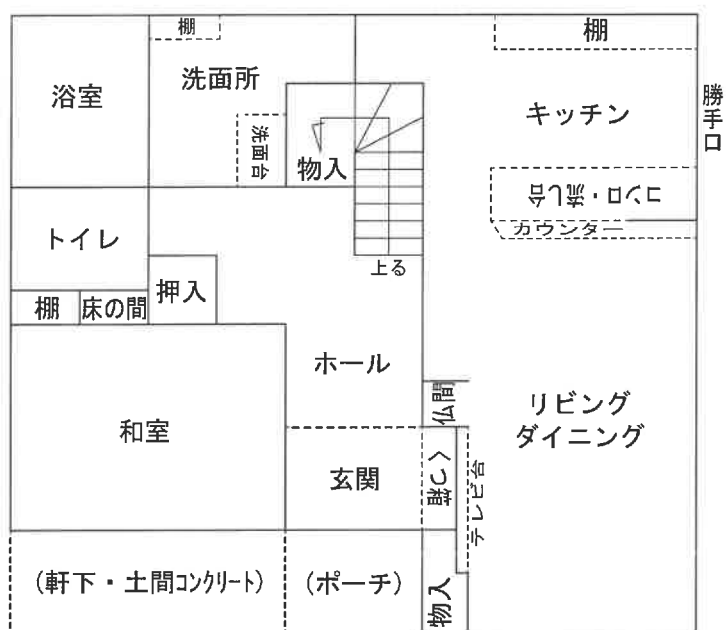
100

274

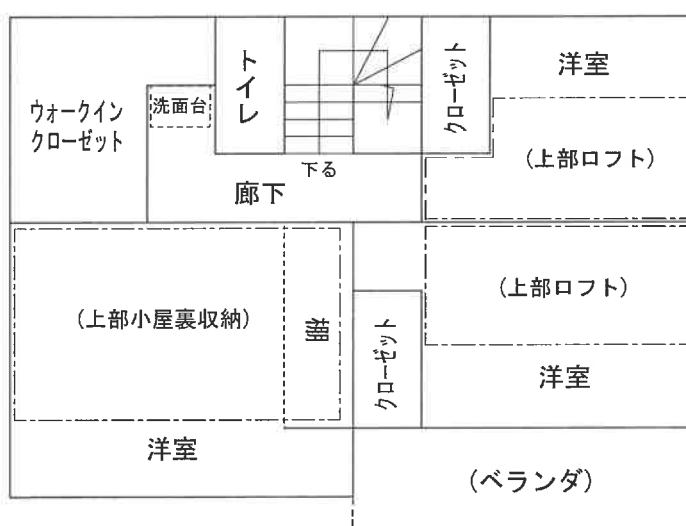
100

10

1

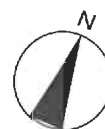


1 階

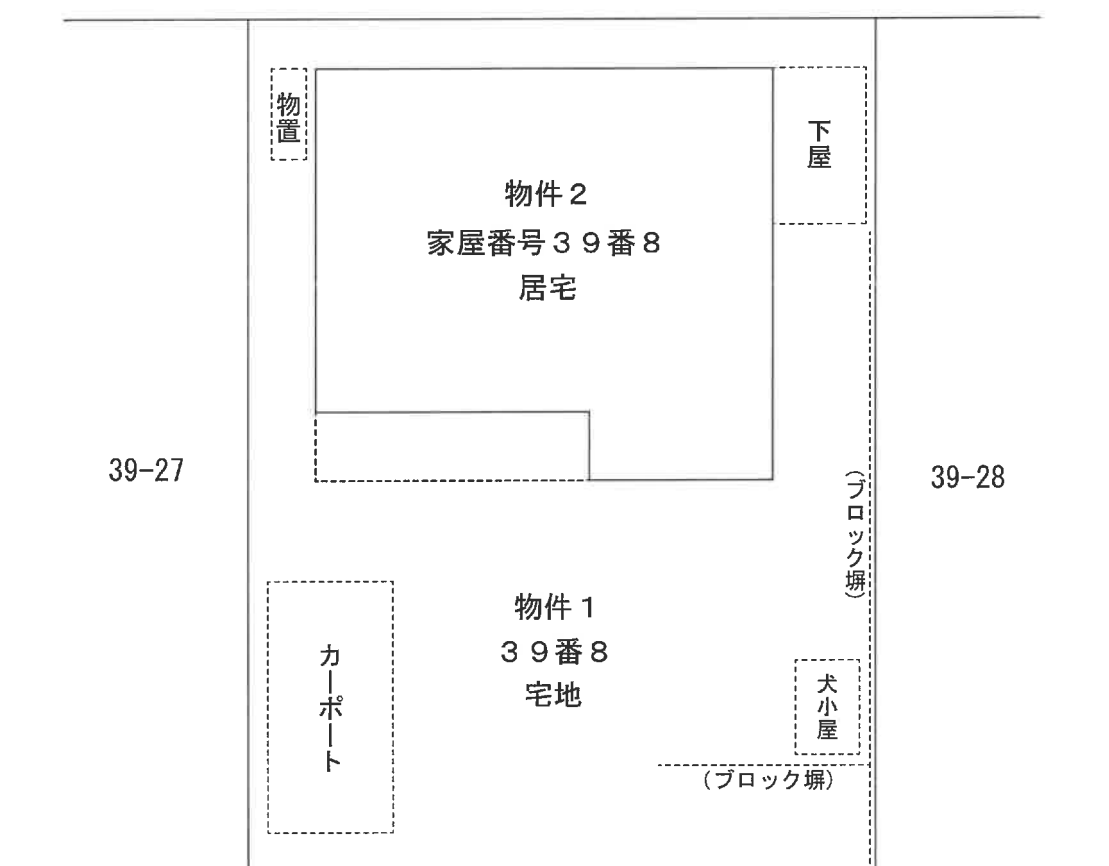


2 階

※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。



私道(39-14・位置指定道路)



市道 1 2 5 0 号線

※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。