

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 4 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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 2 月 2 5 日から 令和 8 年 3 月 4 日まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 3 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分
	場 所	宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 年 2 月 4 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	1,171,000 936,800		234,200	17,277	0
	</				

物 件 目 録

1	所	在	真岡市中郷字石沢北
	地	番	1 5 8 番
	地	目	宅地
	地	積	4 9 2 . 5 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 2 月 4 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（①居宅，木造瓦葺 2 階建，1 階約 1 0 5 平方メートル，2 階約 4 9 平方メートル，②倉庫，石造瓦葺 2 階建，1 階約 1 9 平方メートル，2 階約 1 9 平方メートル，③納屋，木造瓦葺平家建，約 1 4 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

本件所有者が所有する売却対象外の土地（地番 1 5 7 番 1，1 6 8 番 2，7 9 6 番）と一体となって，2 記載の未登記建物の敷地として利用されている。

《 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	真岡市中郷字石沢北
	地	番	1 5 8 番
	地	目	宅地
	地	積	4 9 2 . 5 6 平方メートル

令和7年(ヌ)第 5号
令和7年 2月14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 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	真岡市中郷字石沢北
	地	番	1 5 8 番
	地	目	宅地
	地	積	4 9 2 . 5 6 平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	栃木県真岡市中郷158番地			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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			
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）			
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1 関係）

1	所 在	真岡市中郷字石沢北 1 5 8 番地、1 5 7 番地 1、真岡市中郷 7 9 6 番地
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積（概 略）	1 階 約 1 0 5 m ² 2 階 約 4 9 m ²
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■平成 2 年 2 月ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	真岡市中郷字石沢北 1 5 8 番地
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	石造瓦葺 2 階建
	床 面 積（概 略）	1 階 約 1 9 m ² 2 階 約 1 9 m ²
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 3 1 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1関係）

3	所 在	真岡市中郷字石沢北158番地	
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □	
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■納屋	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積（概略）	約14㎡	
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明	
	建 築 時 期	■昭和24年ころ □不明	
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明	
そ の 他 の 事 項			
	所 在		
	家 屋 番 号	□ない（未登記） □	
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □	
	構 造		
	床 面 積（概略）		
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者（ ） □不明	
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ □不明	
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） □不明	
そ の 他 の 事 項			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

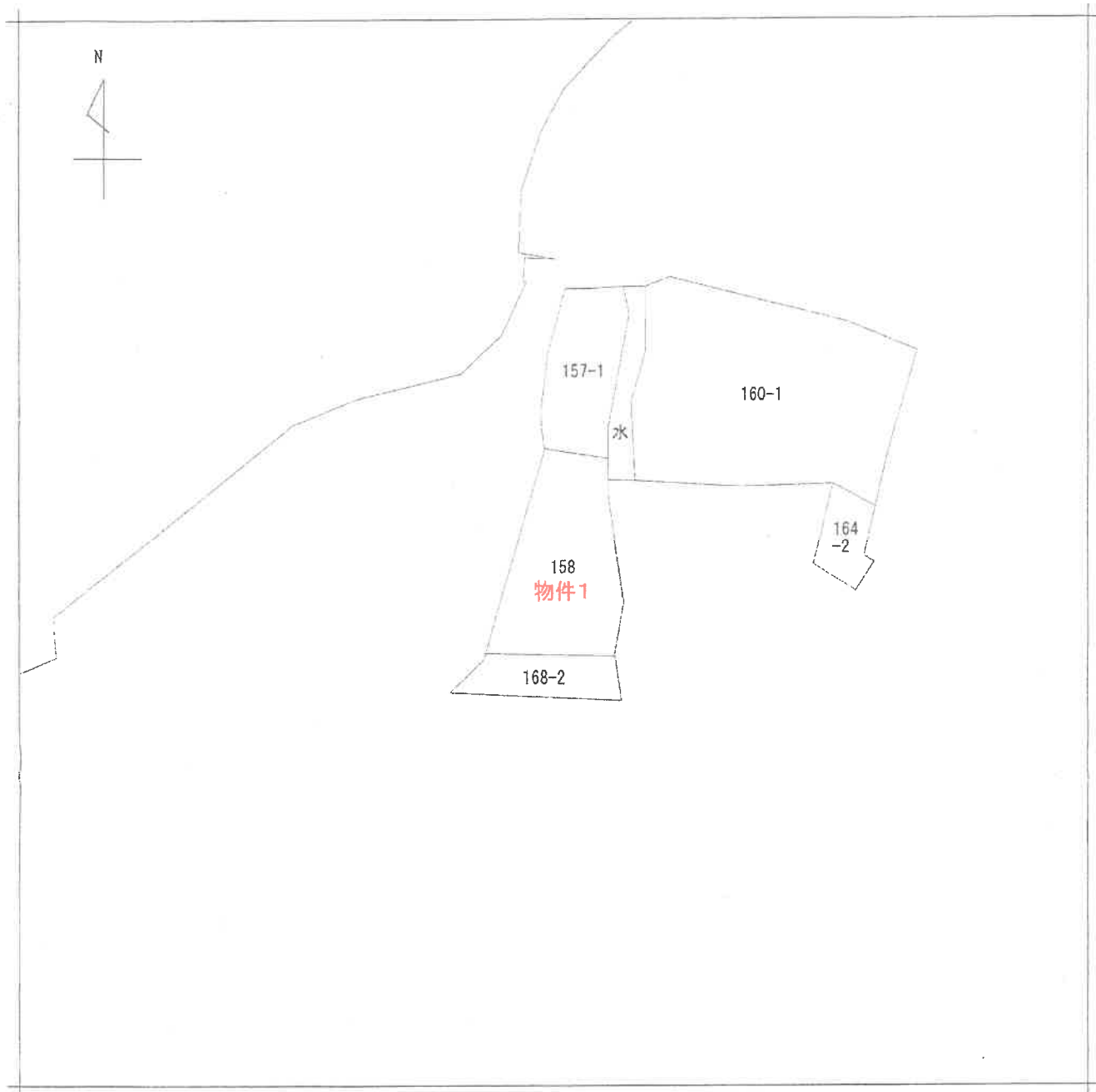
執行官の意見

- 1 現況及び第三者の占有を認める状況がなかったことなど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、隣接する債務者所有の157番1、168番2、796番の各土地と一体で、債務者が各目的外建物及び件外建物の敷地として使用するものである。
- 3 上記土地の境界は判然としないが、土地建物位置関係図に示したとおり、本土地上には各目的外建物が存する。目的外建物1は、本土地のほか、157番1及び796番地の土地にまたがって建っているものと思われる。また、157番1及び168番2には各件外建物が建っており、168番2の土地にある件外建物の下屋が本土地に越境しているものと思われる。
- 4 各目的外建物の所有者及び建築年月は真岡市役所税務課からの評価証明書によるものであり、建物の床面積は概測である。
- 5 近隣者によれば、目的外建物1に債務者が居住して各目的外建物及び件外建物を使用しているとのことであった。
- 6 本土地の南側隣接地の168番2を介して幅員約4mの舗装された市道(1098号線)がある。市道から北へ延びた部分を通じて本土地へ出入りしているものであるが、そこは市道には認定されていない。
- 7 なお、債務者からの応答はなかった。

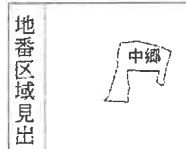
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月26日 (水) 11:40-12:10	真岡市役所税務課 建設課	地籍集成図写し、評価証明書各入手、建物間取調査 道路関係調査
7年2月26日 (水) 12:20-12:45	宇都宮地方法務局真岡 支局	公図写し、登記事項要約書各入手 建物全部事項証明書申請 (該当なし)
7年2月26日 (水) 13:35-13:45	真岡土木事務所	道路関係調査
7年2月26日 (水) 14:15-14:45	物件所在地	全戸不在 (通知文書投函) 物件調査、写真撮影
年3月19日 (水) 9:50-10:50	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 (評価人同行) 近隣者から聴取
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



(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。



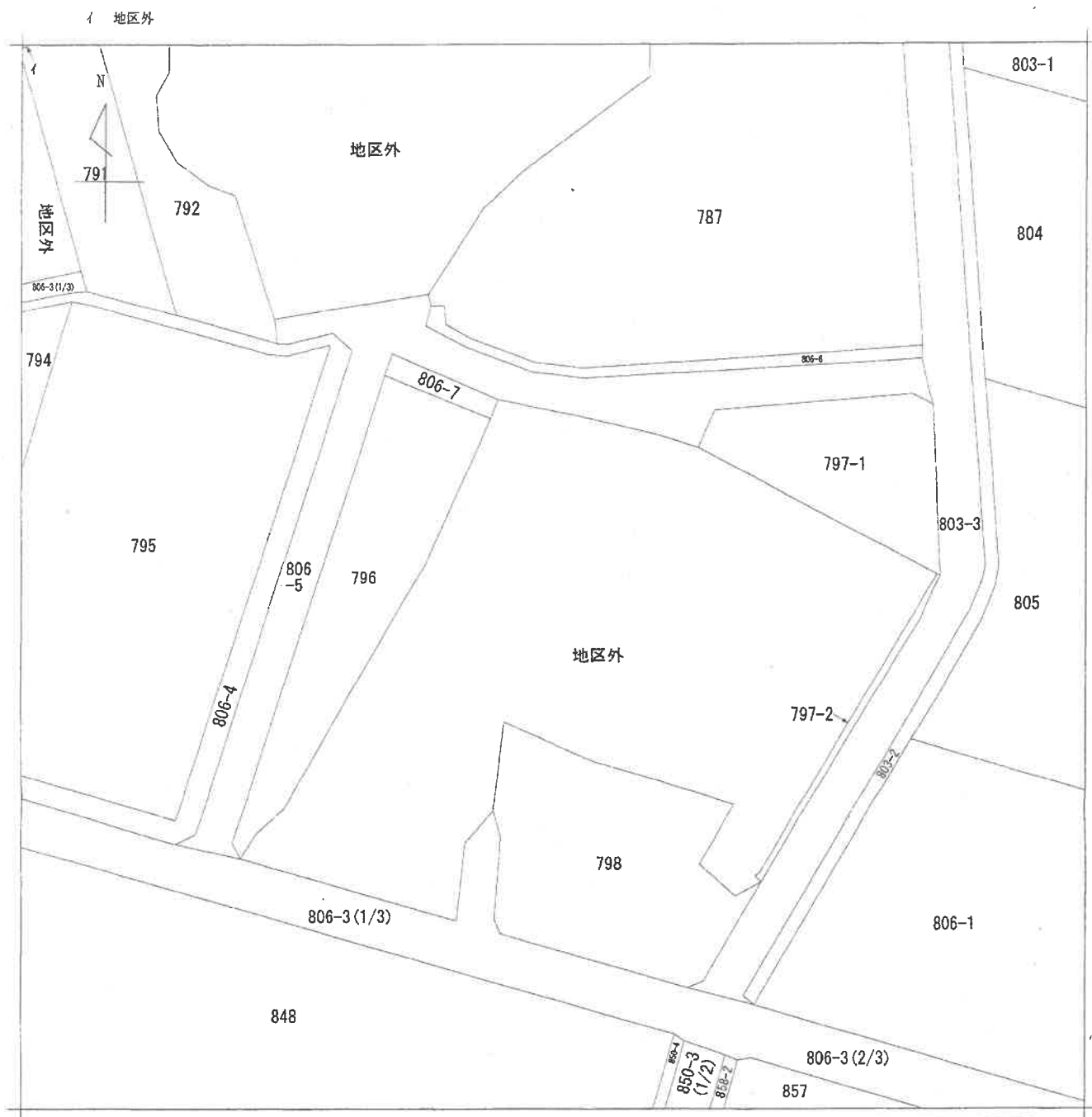
A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	真岡市中郷字石沢北				地番	158番			
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)			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。

令和7年1月9日
宇都宮地方法律局真岡支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

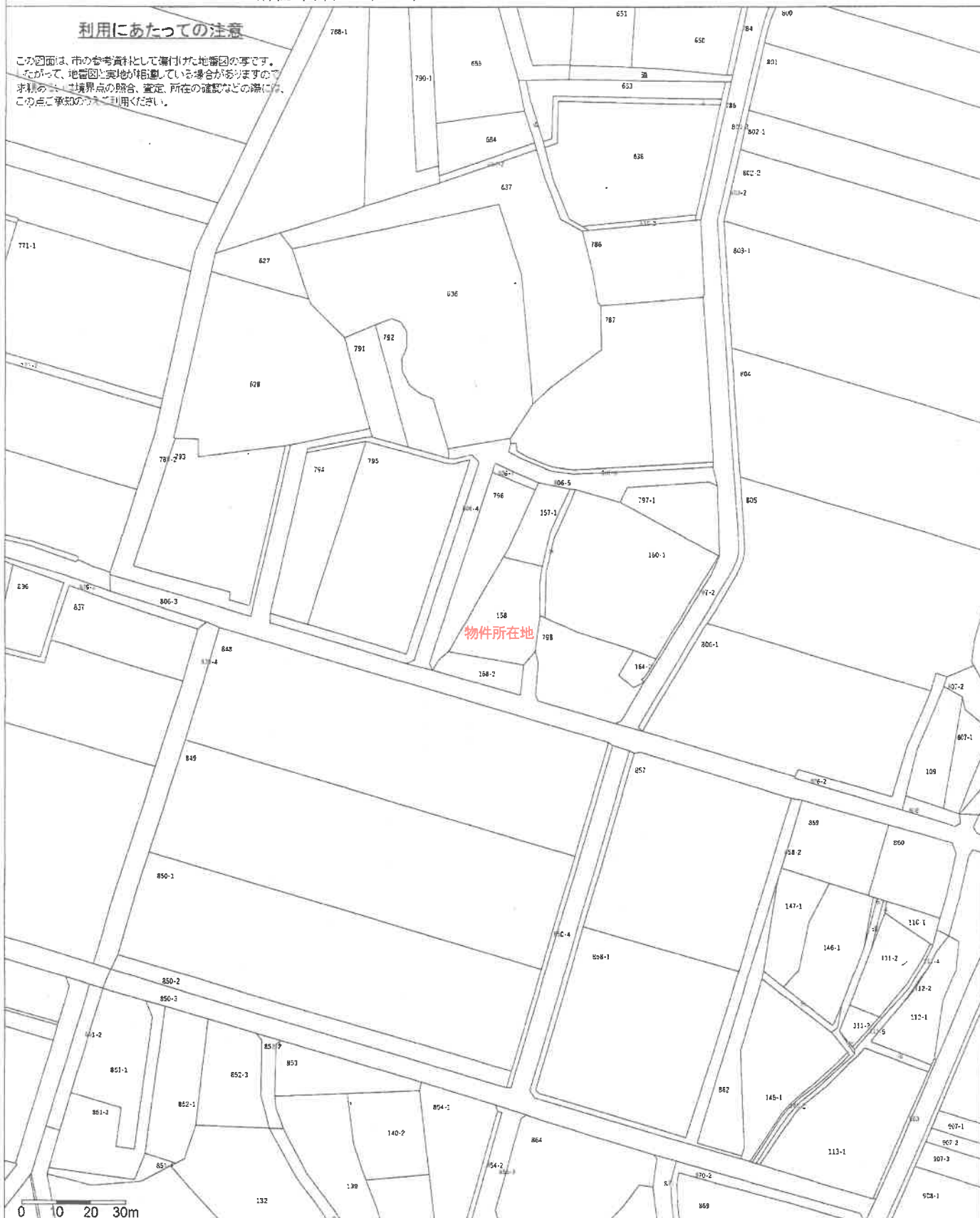
請求部	所在	真岡市中郷				地番	806番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成15年11月19日				備付年月日(原図)		補記事項			

縮尺: 1/1000

所在:中鄉(0070):158,

利用にあたっての注意

この図面は、市の参考資料として備付けた地番図の写です。
したがって、地番図と実地が相違している場合が考えられますので、
求積の際、境界点の照合、査定、所在の確認などの際には、
この点ご承知の上でご利用ください。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

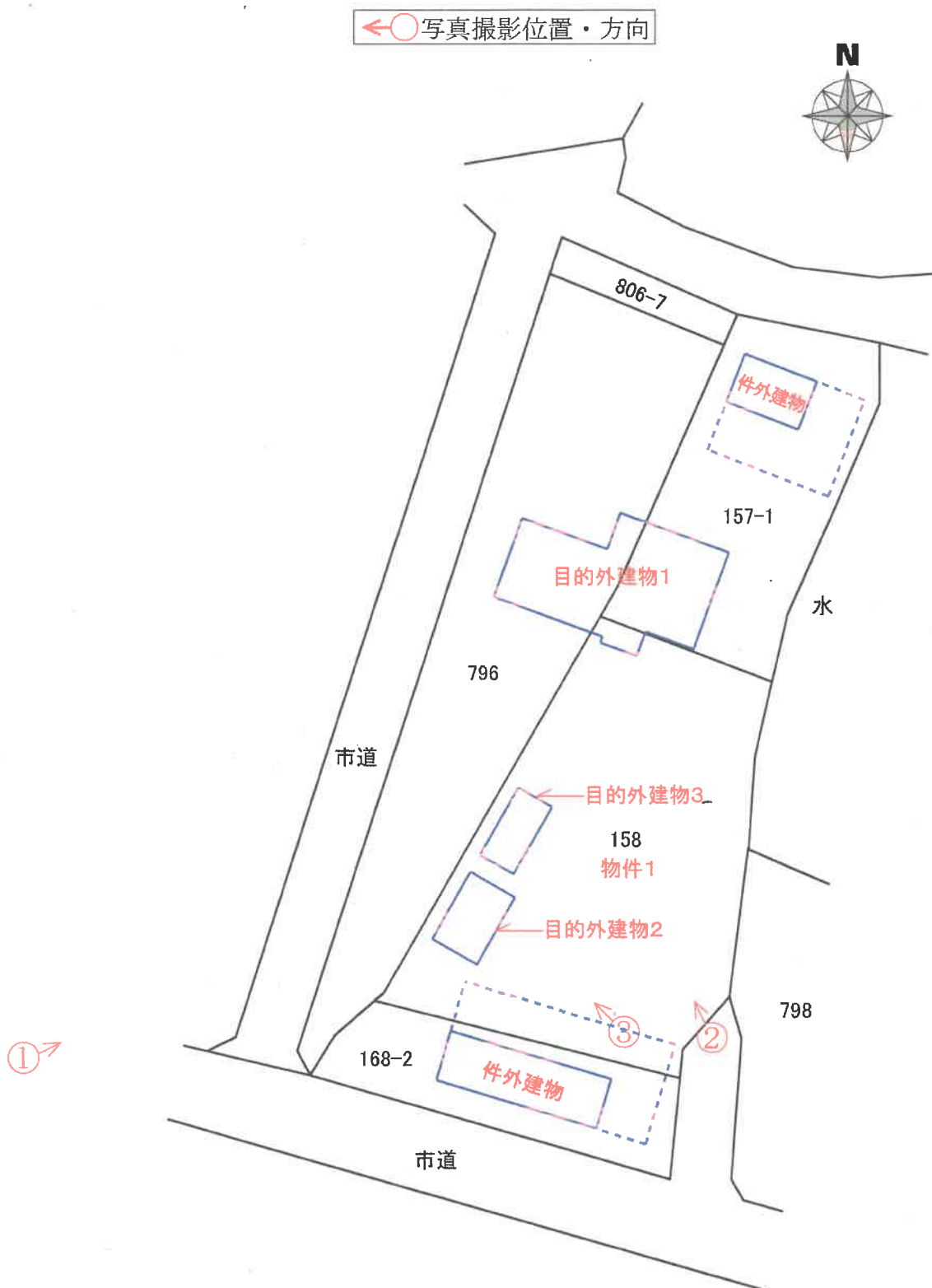
この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第 1563 号

2025年2月26日

栃木県真岡市長

土地建物位置関係図



(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



外観

③



目的外建物2及び3

令和 7年（ヌ）第 5号
令和 7年 2月 5日 受 命
令和 7年 3月19日 現地調査
令和 7年11月28日 評 価
令和 7年12月 1日 提 出

宇都宮地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
富田 晃司

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1, 171, 000円

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、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も、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 在番 目積	真岡市中郷字石沢北 158番 宅地 492.56m ²	同左

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「北真岡」駅北東方直線距離約780m 真岡市いちごバス「芳賀赤十字病院」停留所北東方直線距離約600m	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、北真岡駅北東方の農地が広がる中に、一般住宅、農家住宅、事業所等が散在する地域である。 当該近隣は、県道石末真岡線の東方、真岡鐵道真岡線の北方に位置し、農地の中に一般住宅、農家住宅、事業所等が見られる地域で、近くには芳賀赤十字病院やJ Aはが野真岡支店などがある地域である。	
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	市街化調整区域 無 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 約492.56㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約18.0m 奥行 : 約28.8m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 周辺の道路と等高 接面道路との関係: 無道路地	
接面道路の状況	無道路地 一体利用されている土地の南方にある道路は、幅員約4mの真岡市の市道であるが、ここから本件土地に入っていく部分は、市道に認定されていないことから無道路地とした。 また、一体利用されている土地の西方にある道路は幅員約3.6mの市道、北方にある道路は幅員約3mの市道となっている。	
土地の利用状況等	債務者が所有する隣接する157番1、168番2、796番の各土地と一体となって、債務者が所有する各目的外建物及び件外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（（注）のとおり） 都市ガス: なし 下水道: なし （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、通常のコスト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	・土壌汚染：土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地について、有害物質使用特定施設などの、土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。
--------------------------	--

特 記 事 項	・間口、奥行については、公図によった。 ・土地建物位置関係図に示したように、本件土地は、債務者所有の隣接地の１５７番１、１６８番２、７９６番の各土地と一体となって、目的外建物等の敷地として利用されている。 ・本件土地には、未登記の目的外建物１、目的外建物２及び目的外建物３が存在する。 目的外建物１の居宅は、本土地の他に、１５７番１、７９６番の土地にまたがって建てられているものと思われる。 真岡市税務課や現地での概測によると、各目的外建物の種類や床面積や建築年月日等は、下記のとおりである。 目的外建物１ 種類 居宅 構造 木造瓦葺２階建 床面積 １階約104㎡ ２階約49㎡ 建築年月日 平成2年2月頃 目的外建物２ 種類 倉庫 構造 石造瓦葺２階建 床面積 １階約19㎡ ２階約19㎡ 建築年月日 昭和31年頃 目的外建物３ 種類 納屋 構造 木造瓦葺平家建 床面積 １階約14㎡ 建築年月日 昭和24年頃 ・これらの他に、本件土地の北側１５７番１の土地には、２階建ての納屋（件外建物）が、南側の１６８番２の土地には、２階建ての納屋（件外建物）がそれぞれ存在し、この南方の納屋の下屋が本件土地に越境しているものと思われる。 ・債務者によると、もともとは本件１５８番の土地に居宅が建てられていたとのことで、五行川の土地改良を行った後に、現在のような状況になったとのことである。 ・上水道は、西側市道に100mmDCIP管の本館が入っており、そこから、20mm管で引き込みをしており、メーターは20mmを使用している。 ・下水道はなく、合併浄化槽を使用している。 ・石沢光遺跡に該当しており、建物の建替え等をする場合に、文化財保護法による届出を要する。
---------	--

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）

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	14,300	0.80	492.56	0.80	1.00	4,508,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 真岡-18

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/85 = 14,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：-15%補正

イ 個別格差：画地条件（無道路地▲5 形状等▲5） 環境条件（五行川に近接▲10）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.80

オ 市場性修正：1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、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	4,508,000	0.30	法定地上権	1,352,000

法定地上権不成立の場合には、場所的価値10%を考慮する。

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	4,508,000	-1,352,000		0.53	0.70	1,171,000
一括価格（合計）						1,171,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.53 市街化調整区域の物件▲20
他の敷地と一体となって利用されている▲30
埋蔵文化財包蔵地▲5

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 地価公示価格 真岡-18

所 在：真岡市西田井字西原2021番2
地 目：宅地
価 格：12,200円／㎡（対前年変動率 -0.80%）
位 置：西田井駅 100m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：446㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東 7.5m 県道
用途指定等：市街化調整区域 無（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅のほか店舗兼住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地番図
- 4 土地建物位置関係図

以 上

N

対象物件

農用水

西郷

中郷

熊倉町

主要地方

荒町四丁目

荒町二丁目

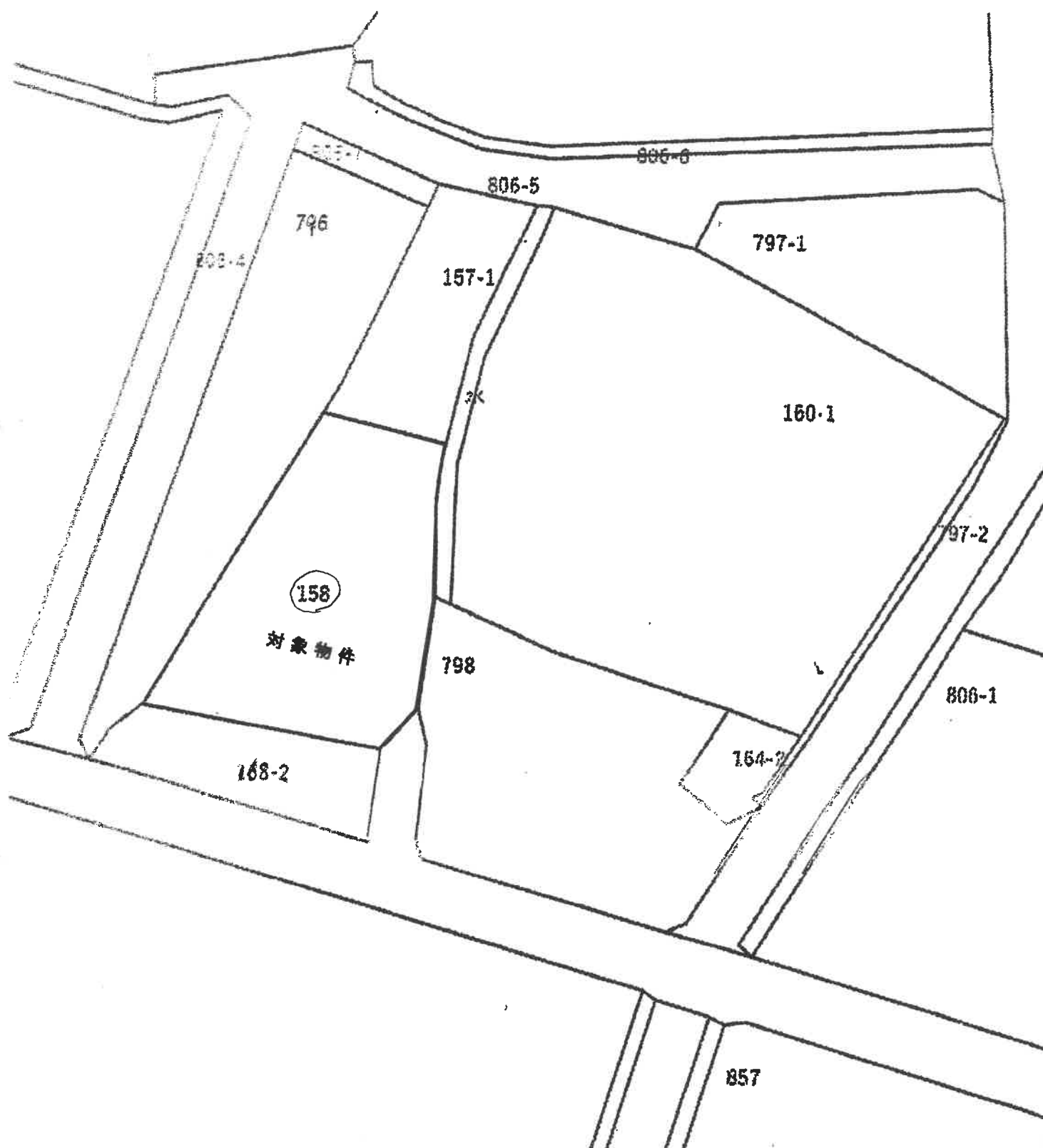
荒町三丁目

東光寺二丁目

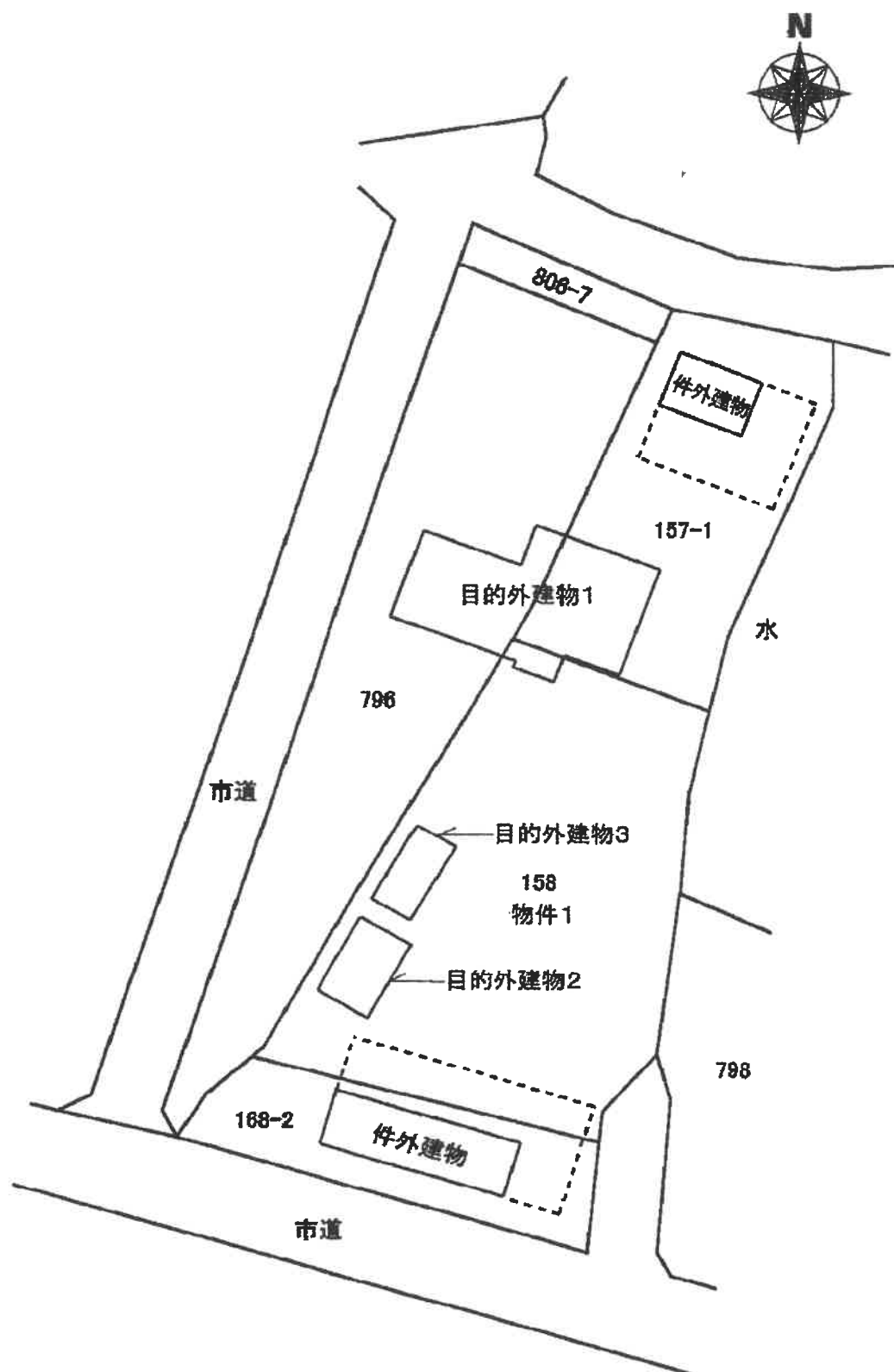
東光寺三

東光寺一丁目





土地建物位置関係図



(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。