

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月15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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4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 8年 3月18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 目 録

- 1 所 在 真岡市上大田和字山ノ下
地 番 1 1 6 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 8 6 . 7 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1
- 2 所 在 真岡市上大田和字山ノ下 1 1 6 4 番地 1
家屋 番号 1 1 6 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 1 6 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル
(現況)
構 造 木造銅板葺 2 階建
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積 3 2 . 2 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 分の 7 5
共有者 B 持分 1 0 0 分の 2 5

物 件 明 細 書

令和 8年 1月13日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号1164番1の2）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, 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】

本件共有者A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 真岡市上大田和字山ノ下
地 番 1 1 6 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 8 6 . 7 4 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1
- 2 所 在 真岡市上大田和字山ノ下1 1 6 4 番地1
家屋 番号 1 1 6 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 1 0 5 . 1 6 平方メートル
2階 7 9 . 4 9 平方メートル
(現況)
構 造 木造銅板葺2階建
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 2 . 2 9 平方メートル
共有者 A 持分100分の75
共有者 B 持分100分の25

令和 7年(ケ)第 120号
令和 7年11月21日受理
令和 7年12月23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 真岡市上大田和字山ノ下
地 番 1164番1
地 目 宅地
地 積 1186.74平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

2 所 在 真岡市上大田和字山ノ下1164番地1
家屋 番号 1164番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 105.16平方メートル
2階 79.49平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 32.29平方メートル
共有者 A 持分100分の7.5
共有者 B 持分100分の2.5



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県真岡市上大田和1164番地1														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造銅板葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が家族(Cを含む)と本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	2階に屋根裏収納あり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (A, B) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(A(占有者・債務者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成7年12月12日 (新築登記) ころ
最初の契約日	平成7年12月12日ころ
契約等期間	平成7年12月12日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成7年12月12日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
最先順位抵当権設定時の物件1所有者はDであり、物件2の所有者はA, Bであるため、同人らの間の使用借権が物件2のための土地利用権原となる	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	真岡市上大田和字山ノ下1164番地1 (物件1)
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1164番1の2
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 納屋・物置
構造	木・石造セメント瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 49.68㎡ 2階 50.51㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (A、C) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和48年月日不詳 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	物件1に対する最先順位抵当権設定時の物件1と目的外建物の所有者は、いずれもDであり、目的外建物に対する抵当権は物件1の最先順位抵当権に後れるため、法定地上権が成立する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 本件土地西側は崖状の急傾斜地であり、高低差は目測で10m以上ある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼土地共有者兼建物共有者)</p>	<p>本件建物はAとBの共有です。 BはAの元妻です。離婚し、本件建物から引越して行きました。 現在はAとCとで居住しています。 猫を1匹、室内で飼っています。そのため、爪とぎ跡等があります。また、庭で犬も飼っています。 本件建物建築時の本件土地所有者はAの父でCの夫であった亡Dです。 家族間のことで、Dも本件建物に居住していましたから、DとA、B間に借地料等の金銭の授受関係はなく、賃貸借期間の定めなどありませんでした。 そういうこともあり、2世帯住宅の造りになっています。 本件建物はスレート葺と登記されていますが、銅板葺です。破風も銅板葺です。私は建築関係の仕事をしていましたし、建築時は銅が安かったために銅板葺にしてもらいました。 外壁はアスベスト含有のサイディングです。 本件建物2階の屋根裏には収納があります。 本件建物の2階の南西側洋間は東西に二つに仕切りました。仕切り壁は私が造りました。 東日本大震災の影響で内壁にクラックが入っています。 目的外建物はDが建てました。登記上、所有者Dのままです。遺産分割については特に話していません。 本件土地の西側は崖状になっています。本件土地と崖との間には1間幅程の道があります。 本件土地の北側でがけ崩れがありました。現在は、擁壁が設置されています。電柱や本件建物の屋根よりも高いと思われるので、10m以上あるのではないかと思います。 雨が降ると本件土地の中を川のように水が流れていきます。そのため、本件建物を建てるにあたっては70cm盛土しました。また、基礎は60cmあります。</p>

(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

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(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11月26日(水) 16:55-17:10	真岡市役所	税務課 地番図、間取図調査
7年11月28日(金) 12:05-12:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年12月12日(金) 14:40-15:25	物件所在地	建物内外調査、間取調査、内外観写真撮影、Aから事情聴取、評価人同行
7年12月16日(火) 09:25-09:30	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮尺: 1/1000

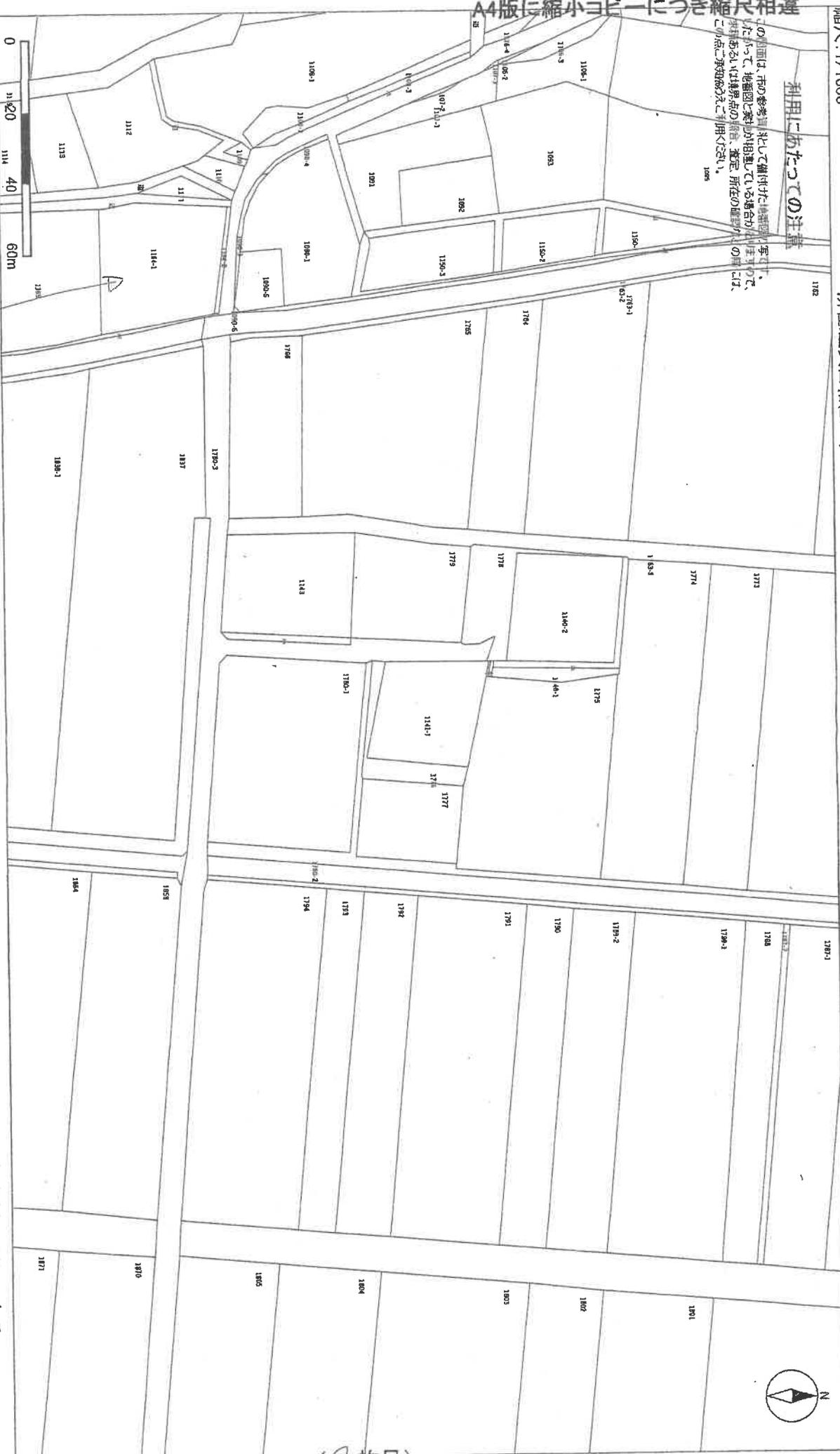
所在: 上大田和(2070): 1141-1/

228 201

利用にあたっての注意

この図面は、市の参考資料として提供された地図資料に基づいて、
したがって、地図図と実物の相違が生じている場合がある。また、
本図面は、測量点の位置、測定、所在の正確性を保証しない。
この点に要領を添えて利用ください。

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



物件1

この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第 907 号

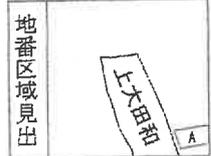
2025年11月26日

栃木県真岡市長

(6枚目)



(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 上大田和

請求部分	所在	真岡市上大田和字山ノ下			地番	1164番1		
出方尺縮	1/600	精度区分	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)			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。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

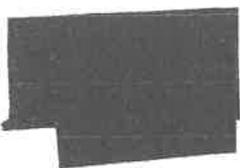
令和7年10月1日
福岡法務局

地図整理番号：M77568

登記官

(1/1)

(10枚目)



登記年月日：昭和48年10月4日

003568

1164 (新)

1164-2 (新)

地積測量図
真岡市大和町字小ソナ

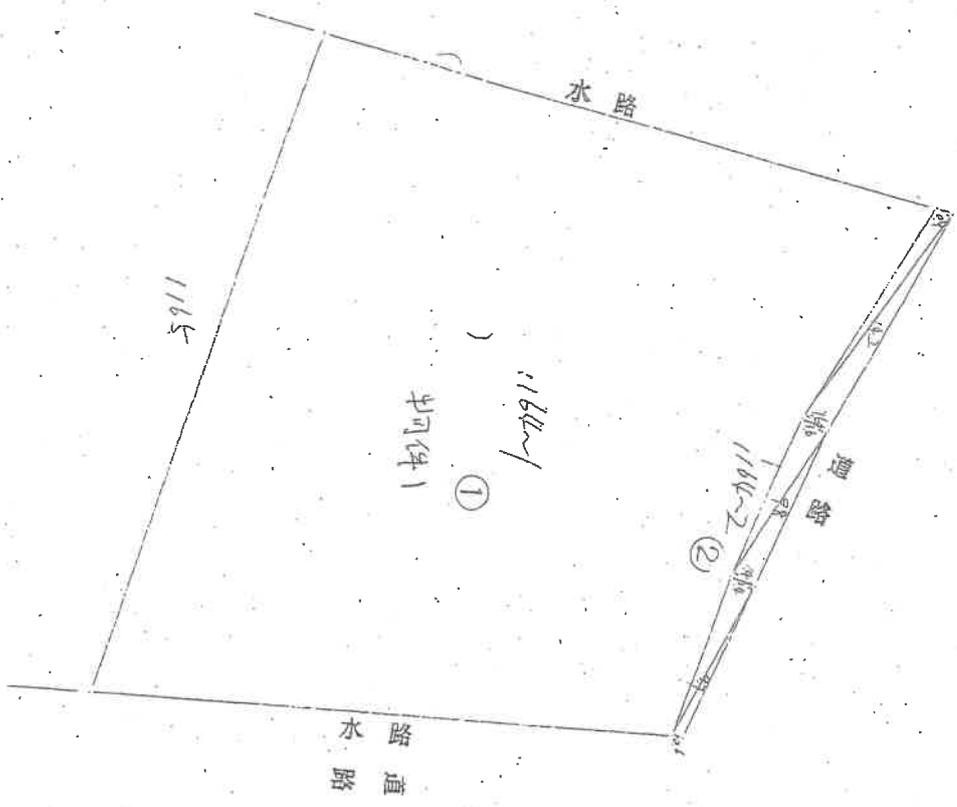
昭和48年0月4日登記

作製者
昭和四十八年四月七日

申請人

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(宇都宮地方支務局支局管轄)
昭和7年10月1日 真岡支務局 登記官



1164-1
物件1
①

1164-2
物件2
②

水路
水路

②
求積方法

1164-2
 $14.2 \times (0.9 + 1.6) = 38.50$
 $1.8 \times (1.6 + 1.4) = 29.40$
 $1.7 \times (1.4 + 0.6) = 19.40$
計 87.30
1/300 42.175

地積 42.175 m²

縮尺 1/300

地図整理番号：N77569

登記年月日：平成13年12月11日

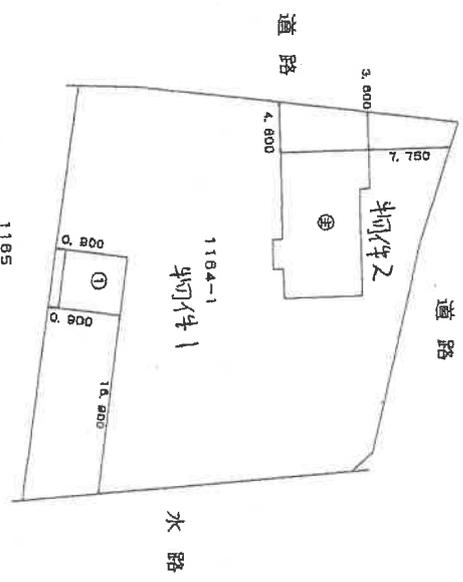
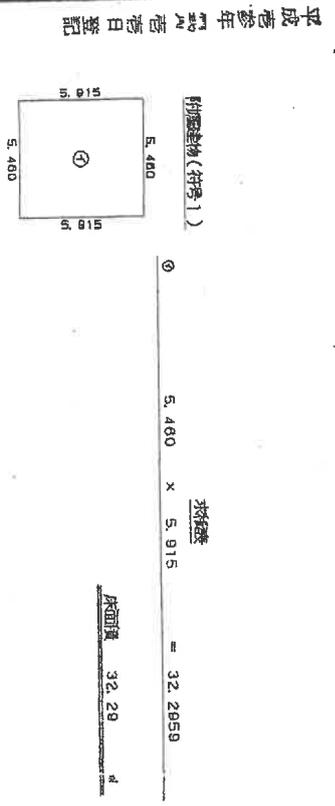
これは図面に記録されている内容を証明した趣意である。
 (宇都宮地方事務所真岡支店管轄)
 令和7年10月1日 真岡法務局

登記官

603423 各階平面図 2-1

家屋番号	1164-1
建築物の所在	真岡市上木田和字山ノ下1164番地1

建築物図面
各階平面図
(最新の物件)



製作者	[Redacted]
縮尺	1/250

申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

平成13年12月11日登記

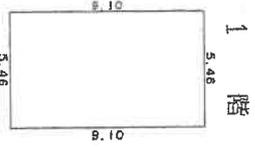
登記年月日：平成8年2月7日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (宇都宮地方支務局真岡支局管轄)
 福岡法務局
 令和7年10月1日

登記官

603425 各階平面図

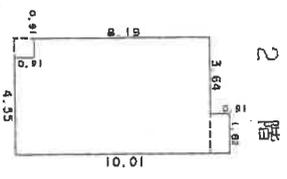
家屋番号	1164番1の2	建築物平面図
建築物の所在	真岡市上大田和字山ノ下1164番地1	各階平面図



求積表

9.10 X 5.46 = 49.6860

床面積 49.68 m²



求積表

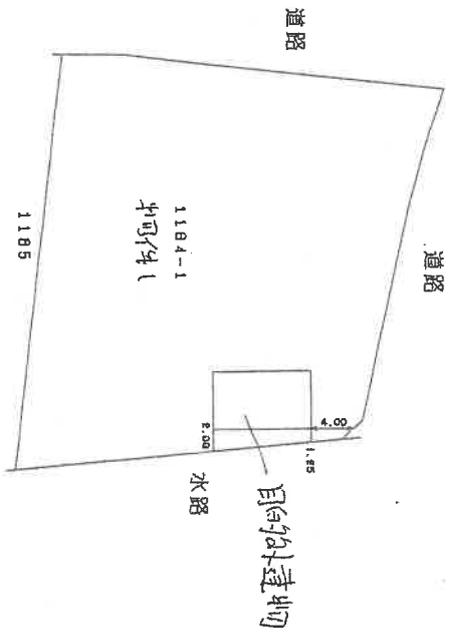
8.19 X 0.91 = 7.4529

9.10 X 2.73 = 24.8430

10.01 X 1.82 = 18.2182

合 計 50.5141

床面積 50.51 m²



作製者

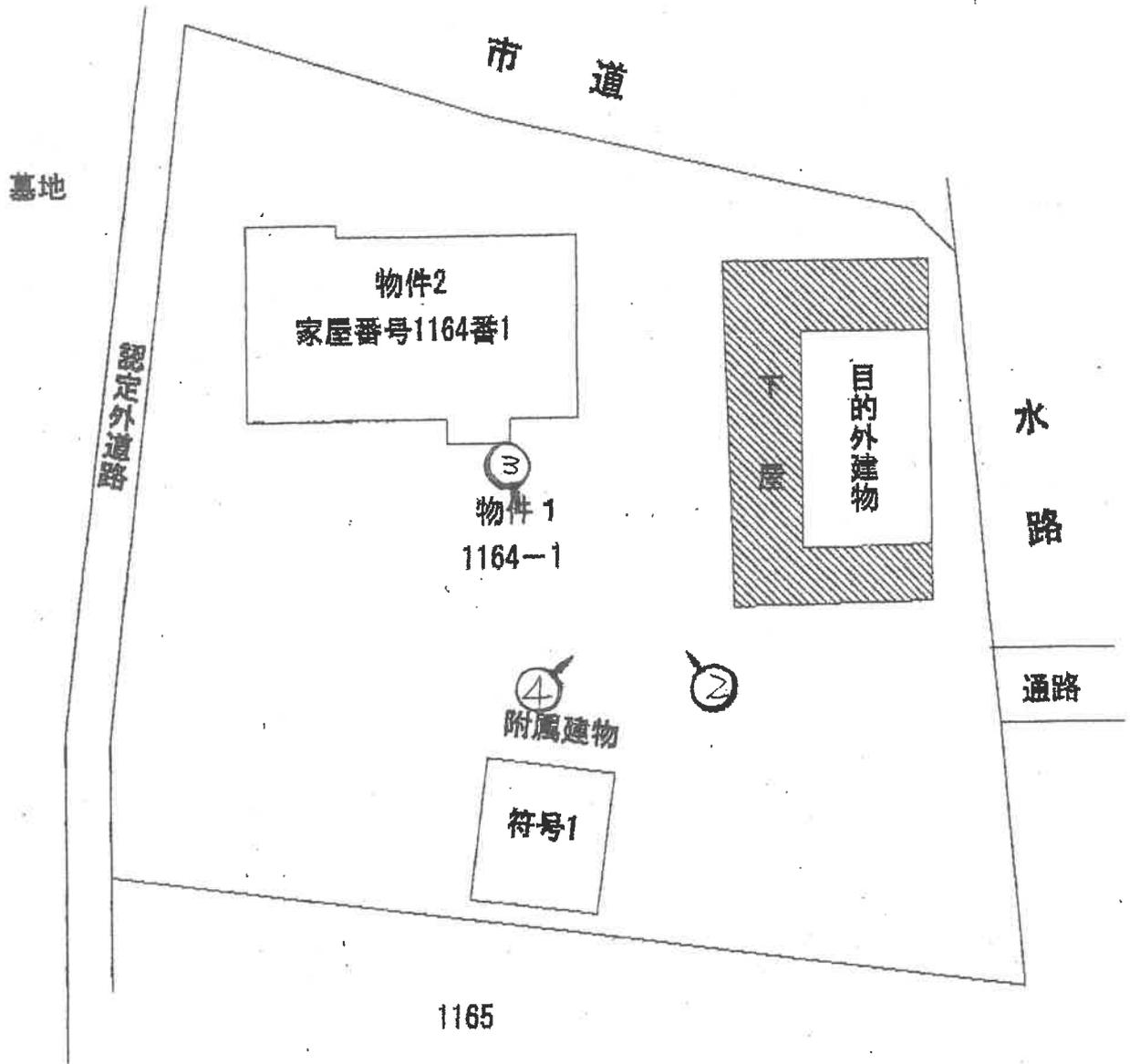
1/250

申請人

平成8年2月7日登記

縮尺 1/500

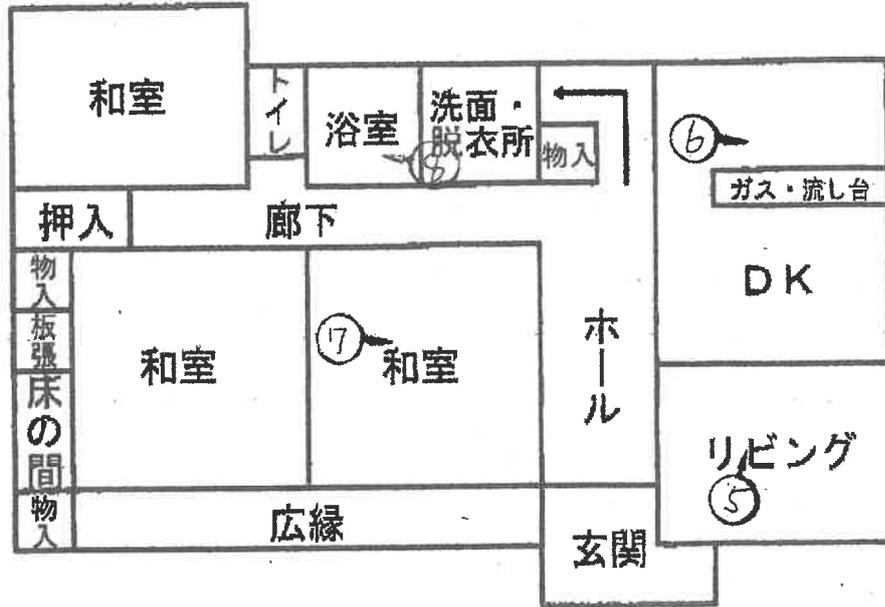
土地建物位置関係図



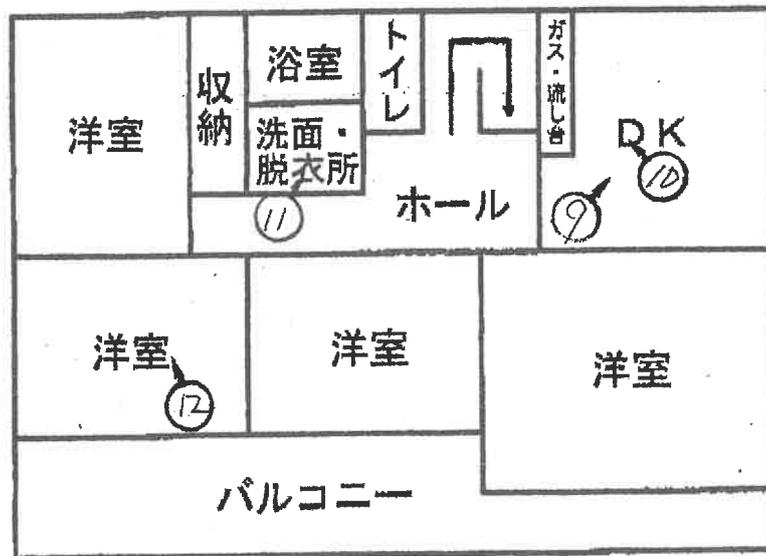
※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

間取図

1階平面図



2階平面図



※ めは凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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

物件 2
主たる建物

目的外建物

物件 2
符号 1

物件 1



2

物件 2
主たる建物

物件 1



3

物件 2 符号 1

物件 1



4

目的外建物

物件 1



5



6

(17枚目)



7



8



9

(18枚目)



1 0



1 1



1 2

(1 9 枚 目)

第 25032号
令和 7年 (ケ) 第 120号
令和 7年11月18日 受 命
令和 7年12月12日 現地調査
令和 7年12月29日 評 価
令和 8年 1月 6日 提 出

宇都宮地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 0 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 7 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、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の建物及び件外建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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目視可能な部分に限定され、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	所在地目積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	真岡市上大田和字山ノ下 1 1 6 4 番 1 宅地 1,186.74㎡ A 2分の1 C 2分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	真岡市上大田和字山ノ下 1 1 6 4 番地 1 1 1 6 4 番 1 居宅 木造スレート葺 2 階建 1階 105.16㎡ 2階 79.49㎡ A 100分の75 B 100分の25	木造銅板葺 2 階建
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 32.29㎡	

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	真岡線「北真岡駅」北方約4.2km（直線距離） （別添図面等参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、市北部の水田地帯の中に農家住宅が 建ち並ぶ地域である。当該地域は、市街地から離れ、利便施設の 配置も劣ることから、地域要因の変化は少ない地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化調整区域 指定60% 指定200% なし
画地条件	物件1 地積：1,186.74㎡ 規模：ほぼ標準的 間口：約31m 奥行：約35m 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	物件1 東約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 東側道路との間には、幅約0.6mの水路が介在し、敷地への出入り は当該道路を利用しているが、水路が介在するため画地条件は、 中間画地とした。 北約4m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及び件外建物の敷地として利用されている。敷地利用権は、 物件2は使用借権、件外建物は法定地上権。 隣接地は、東側水路、道路を挟んで農地、西側墓地、南側戸建住 宅、北側道路を挟んで戸建住宅。 件外建物の概要 家屋番号 1164番1の2 種類 納屋・物置 構造 木・石造セメント瓦葺2階建 床面積 1階49.68㎡ 2階50.51㎡ 建築時期 昭和48年 所有者 D	

供給処理施設	<p>物件1 上水道：前面道路に本管あり（敷地内の井戸を利用） 都市ガス：なし 下水道：なし</p> <p>（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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>土壌汚染の可能性について調査したところ、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・真岡市都市計画課で調査したところ、都市計画法第29条の開発許可の履歴はない。 ・栃木県県土整備部建築指導課審査指導第二担当で建築計画概要書を読んだところ、農従証明と記載されており、都市計画法第29条第2項により開発許可については適用除外となっている。 ・物件1の一部が、「土砂災害防止法」による土砂災害警戒区域の指定を受けている。同じく、「急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律」による山ノ下地区急傾斜地崩壊危険区域の指定を受けている。（真岡土木事務所保全部管理課調べ） ・物件1の西側が目測で高さ10mを超えるがけとなっており、栃木県建築基準条例第3章の規定が適用される。（栃木県県土整備部建築指導課審査指導第二担当調べ） ・災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合についてのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 7年12月12日新築 約30年 約3年
仕 様	構 造 木造 屋 根 銅板葺 外 壁 サイディング 内 壁 クロス 京壁 天 井 杉敷目合板 クロス 床 フローリング タタミ	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	階 層 2階 現況用途 居宅	
品 等	やや優る	
保守管理の状態	劣る 東日本大震災による亀裂が見られる。	
建物の利用状況	所有者が利用している。	
特 記 事 項		

(附属建物1)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年 9月30日新築 約25年 約5年
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 カラー鋼板 床 モルタル	
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	階層 1階 現況用途 物置	
品等	劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が利用している。	
特記事項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
1-イ	10,000	0.50	788	0.85		1.00	3,349,000
1-ロ	10,000	0.50	398.74	0.85		1.00	1,695,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 真岡-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 10,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.08%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10

イ 個別格差：物件1-イ がけ隣接による行政上の規制▲50 物件1-ロ がけ隣接による行政上の規制▲50

ウ 地積：物件1-イは、物件2の敷地利用権の及ぶ範囲、物件1-ロは、件外建物の敷地利用権の及ぶ範囲で、物件2（附属建物含む）及び件外建物の延床面積の比並びに建物の配置等を考慮して案分した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

カ 市場性修正：物件1-イ 1.00 物件1-ロ 1.00

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
2	210,000	184.65		0.03	1.00	1,163,000

ア 再調達原価：対象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：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数30年、経済的全耐用年数33年、経済的残存耐用年数3年、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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3年 / 経済的全耐用年数33年)} × (1-

観察減価70%) \div 0.03
 オ 市場性修正 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サ \div シ
1	100,000	32.29	/	0.05	1.00	161,000

キ 再調達原価 : 対象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。

ク 現況延床面積 : 登記数量による。

コ 現 価 率

経過年数25年、経済的全耐用年数30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70%、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30年)} × (1-観察減価70%) \div 0.05

サ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
2	1,163,000	161,000	1,324,000

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×ウ
1-イ	3,349,000	0.10	使用借権	335,000
1-ロ	1,695,000	0.25	法定地上権	424,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ,1②ソ) 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-イ	3,349,000	-335,000	/	0.68	0.70	1,435,000
1-ロ	1,695,000	-424,000	/	0.68	0.70	605,000
2	1,324,000	+335,000	1.00	0.68	0.70	790,000
一括価格(合計)						2,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1-イ 0.68 物件1-ロ 0.68 物件2 0.68 物件1-イ 墓地隣接▲5
件外建物の存在▲20 農家住宅▲10 物件1-ロ 墓地隣接▲5 件外建物の存在▲20 農家住宅▲
10 物件2 墓地隣接▲5 件外建物の存在▲20 農家住宅▲10

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-15

所 在：真岡市下籠谷字石法寺2821番
地 目：宅地
価 格：11,100円／m²
位 置：真岡駅北方5.6km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：1,831m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東市道6m
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅等が見られる国道背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上





対象物件№1

1164-1

1165

1166

(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。

この図面は縮小されています



請求部	所在	真岡市上大田和字田ノ下		地番	1164番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号は記号	分類	地区に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地区	

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。
(宇都宮地方法務局直轄登記簿)

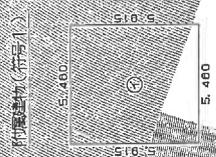
登記年月日：平成13年12月11日

603423 各階平面図

系尾番号 1164-1

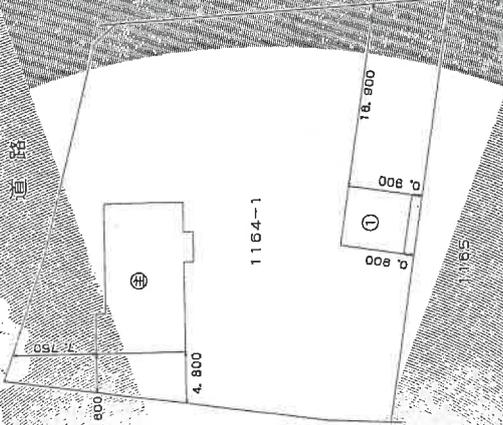
建物の所在 真岡市上和田字山ノ下1164番地1 (最新の物件)

建物図面 各階平面図



床面積 92.29

対象物件用2



この図面は縮小されています

平成13年12月11日登記

603425

各階平面図

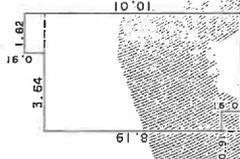
件外建物



求積表

9.10 X 5.46 =	49.6860
床面積	49.6860
	49.68 m ²

2階



求積表

8.19 X 0.91 =	7.4529
9.10 X 2.73 =	24.8430
10.01 X 1.82 =	18.2182
合計	50.5141
床面積	50.51 m ²

この図面は縮小されています

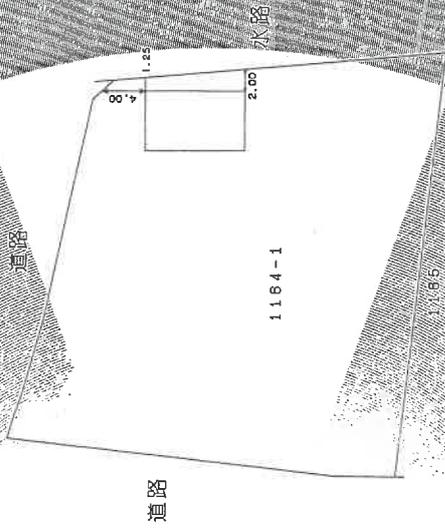
建物図面

各階平面図

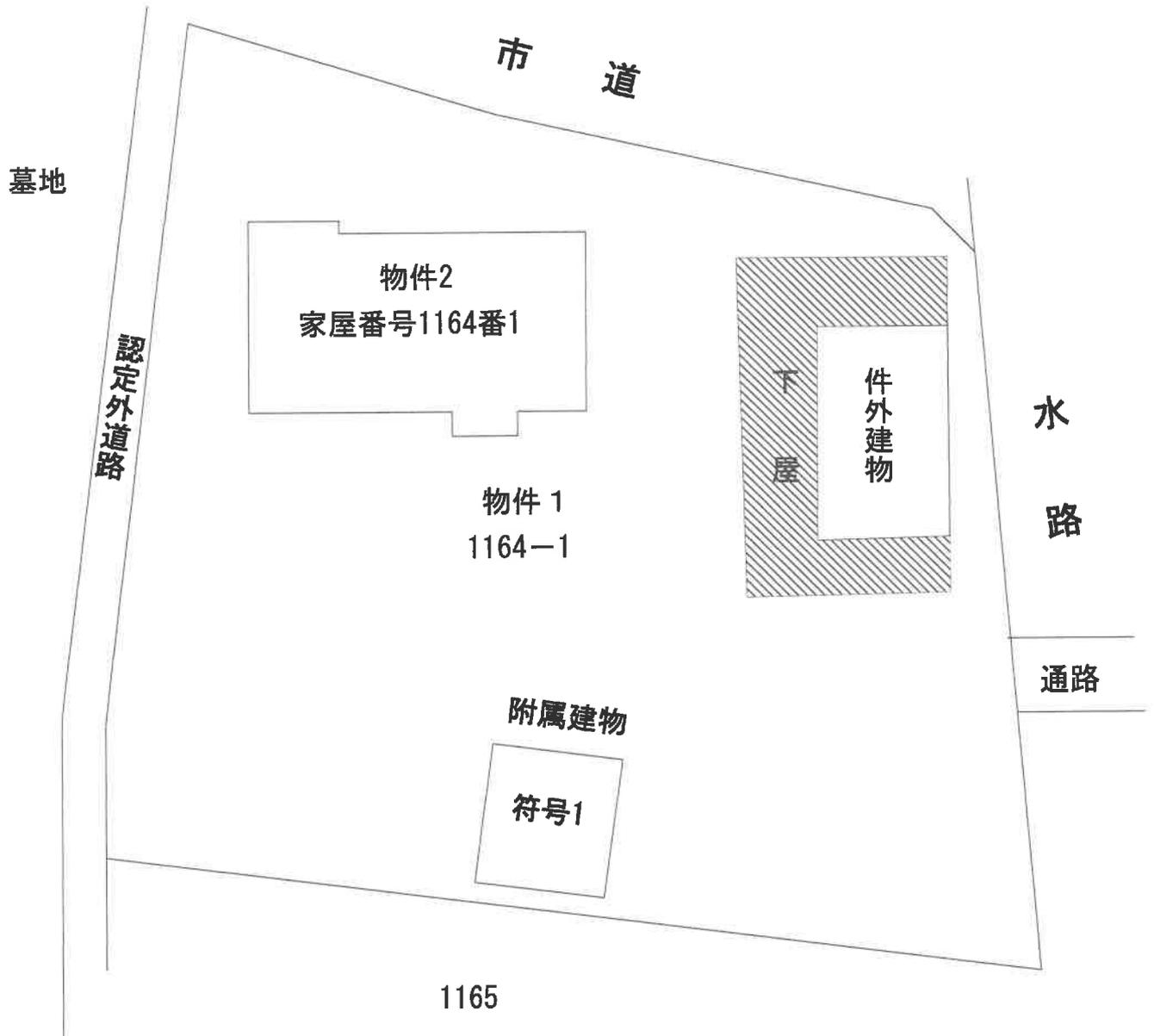
家屋番号	41164番102
建物の所在	貞岡市上六田和字山下1164番地1



件外建物

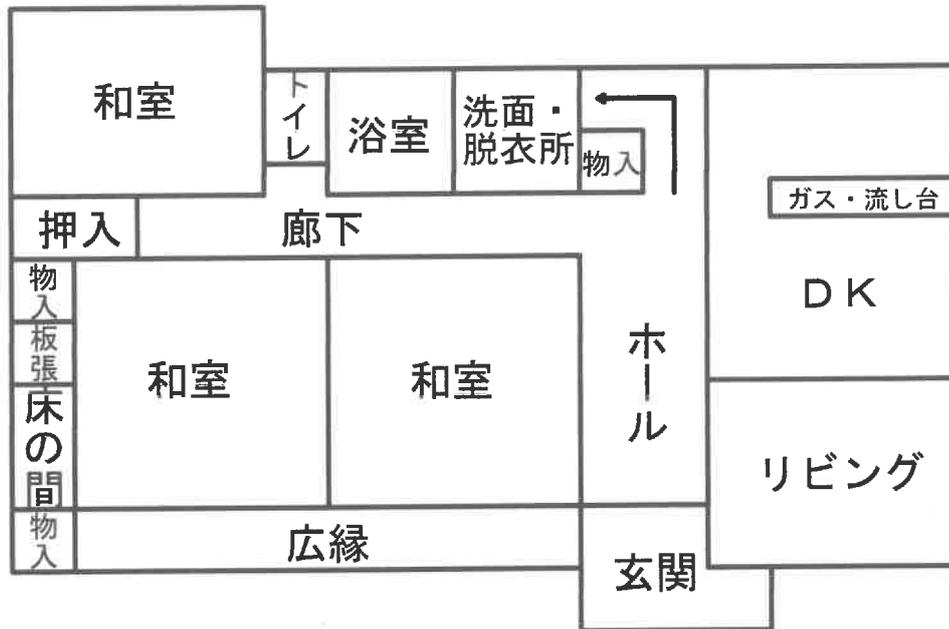


土地建物位置関係図

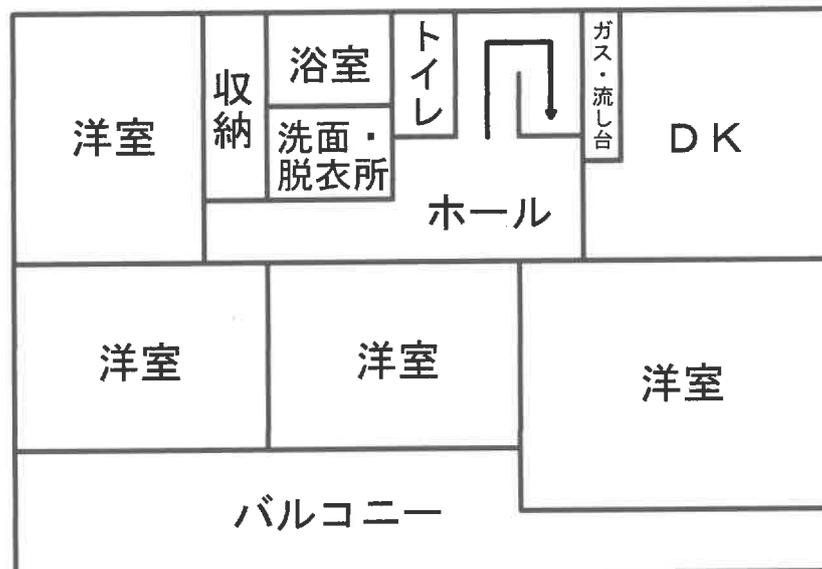


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

1 階平面図



2 階平面図



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