

## 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   | 真岡市長田一丁目                         |
|   | 地 番   | 7番22                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 201.20平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 真岡市長田一丁目                         |
|   | 地 番   | 7番25                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 93.22平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
| 3 | 所 在   | 真岡市長田一丁目7番地22                    |
|   | 家屋 番号 | 7番22                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル<br>2階 45.36平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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1～3】

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

売却対象外の土地（地番7番24，7番26）と一体となって利用されている。  
本件土地は，売却対象外の土地（地番7番21）への通行のため無償で利用されている。

### 《 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   | 真岡市長田一丁目                         |
|   | 地 番   | 7番22                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 201.20平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 真岡市長田一丁目                         |
|   | 地 番   | 7番25                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 93.22平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
| 3 | 所 在   | 真岡市長田一丁目7番地22                    |
|   | 家屋 番号 | 7番22                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル<br>2階 45.36平方メートル |

令和7年(ケ)第130号  
令和7年12月4日受理  
令和8年1月13日提出

## 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所  
執行官 小堀 尊久

(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   | 真岡市長田一丁目                         |
|   | 地 番   | 7番22                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 201.20平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 真岡市長田一丁目                         |
|   | 地 番   | 7番25                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 93.22平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 真岡市長田一丁目7番地22                    |
|   | 家屋 番号 | 7番22                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル<br>2階 45.36平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県真岡市長田一丁目7番地22
<b>土 地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1上に下記建物を所有し占有しているほか、物件2は私道として通行の用に供されている。 <input 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	本件土地にはカーポート及び簡易物置が存在する。
<b>建 物</b>	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <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 { 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として管理占有している <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	本件建物屋根には太陽光パネルが存在する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	<p>1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。</p> <p>2 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が動産を残置した空き家として管理しています。私自身は数か月前に本件建物から転居しています。</p> <p>3 本件建物の屋内で犬とウサギを飼育していました。そのため汚損している箇所があると思います。</p> <p>4 本件建物はオール電化住宅です。屋根に設置されている太陽光パネルは新築時に設置したもので、本競売申立債権に含まれていると思います。</p> <p>5 私は仕事の都合で調査に立ち会うのが難しいため、解錠して調査してください。</p> <p>6 物件2土地上に設けられている舗装道路を7番21土地所有者が無償で使用することについて合意が存在している認識でいます。当時合意書面を交わしたと思いますが、現在当該書面は見当たらない状況です。</p>
■西側隣接土地（7番21）所有者	<p>1 7番21土地への出入りは日常的に物件2土地と7番26土地上に設けられている舗装道路から行っています。</p> <p>2 7番21土地取得当初に、物件2土地所有者と7番26土地所有者と私との間で、当該舗装道路を無償で使用することについて合意が存在している認識でいます。当時合意書面を交わしたと思いますが、現在当該書面は見当たらない状況です。</p>
■債権者社員	<p>物件2土地について、第三者が使用することについての合意が存在するかどうかの情報は把握していません。仮に第三者が使用することについての合意が存在したとしても、競売手続きを何ら妨げるものではないと認識しています。</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

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が動産を残置したまま居宅(空き家)の状態管理占有しているものと認めた。
- 3 物件2土地は登記簿上宅地とされているものの、課税上は公衆用道路として取り扱われている。現況物件2土地は7番26土地と一体的に幅員約6.0mの舗装道路を形成している。もともと、栃木県県土整備部建築指導課によれば、物件2土地について建築基準法上の道路としての認定等は存在しないとのことである(評価人調査)。  
また、7番21土地所有者は土地に出入りするために物件2土地を使用しているが、関係人の陳述によれば、当該使用権原は使用借権であると認められる。  
さらに、7番21土地は西側で舗装市道に接面しているものの、7番21土地とその上に存在する建物の配置状況からすると、物件2土地を出入りに使用することが実質的にほぼ必要不可欠な状況であると思われた。
- 4 本件建物の屋内を見分したところ、1階及び2階の壁紙の至るところが破損しているほか、床が剥がれている箇所が見受けられた。
- 5 物件2土地の西側に幅員8.0mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(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12月5日(金) 13:00-13:05	真岡市役所	地番図、間取図取得
R7年12月5日(金) 13:30-13:40	物件所在地	外観調査、外観写真撮影、近隣住人聞き取り
R7年12月5日(金)	当庁(郵便)	物件所有者宛て使用状況等に関する照会書送付
R7年12月12日(金)	当庁(電話)	物件所有者から電話。占有関係等調査。
R8年1月5日(月) 9:35-10:15	物件所在地	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立入調査。評価人同行。
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 5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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



縮尺: 1/500

所在: 長田一丁目(3180): 7-22

12-8

10-8

利用にあたっての注意

12-9  
この図面は、資料として編印された地図の写しです。  
したがって、境界点の照合、変更、所在の確認などの際には、  
この図面を基礎として、利用ください。

13-1

9-17

13-2

9-18

13-4

9-13

34

7-11

7-10

7-9

7-8

7-6

7-5

7-4

13-5

9-12

9-20

9-25

7-23

7-20

7-19

7-17

7-16

7-18

( 7 枚目 )

物件 1

物件 2



A4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 944 号

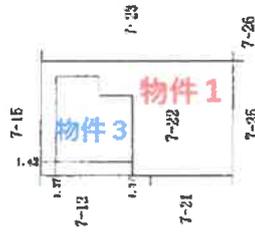
2025年12月5日

栃木県真岡市長

建物平面図

各階平面図

家屋番号	7番22
建物の所在	真岡市長田一丁目7番地22



1階



求積表

6,300 × 3,150	=	19,845,000
8,100 × 4,050	=	32,805,000
合計		52,650,000
床面積		52.65 ㎡

2階



求積表

6,300 × 3,150	=	19,845,000
8,100 × 1,350	=	10,935,000
8,400 × 2,700	=	22,680,000
合計		53,460,000
床面積		53.46 ㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(白黒刷)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成25年5月1日

これは図面に記載されている内容を証明した水面である。

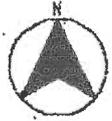
(宇都宮地方事務所真岡支局管轄)

令和7年11月12日

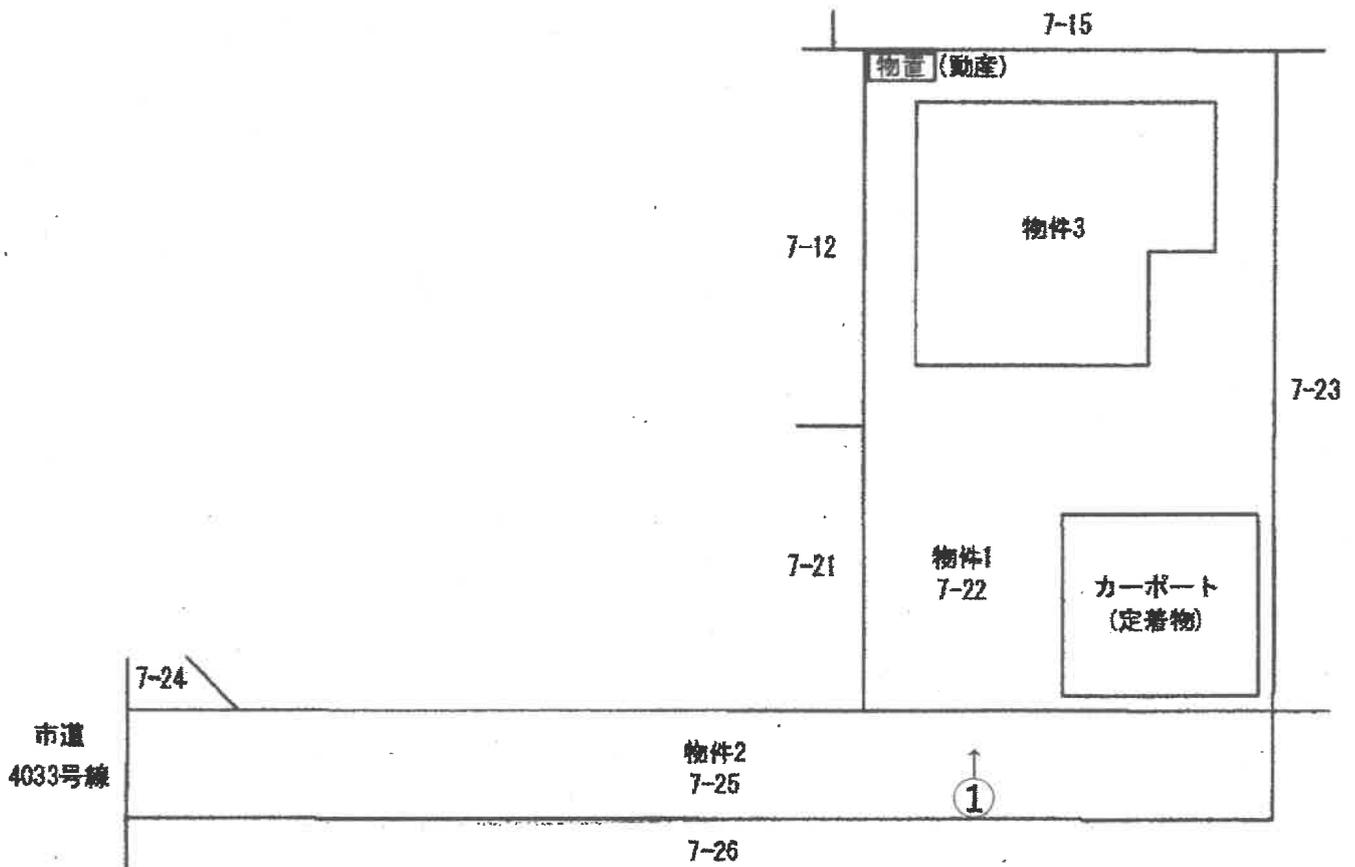
宇都宮地方事務所 木下 支局

( 8 枚目)

# 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。

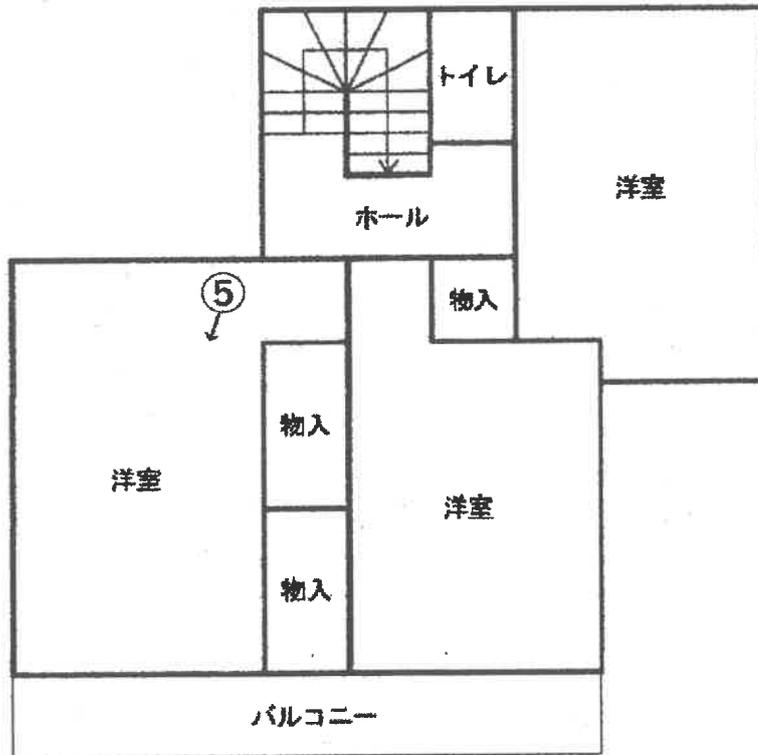
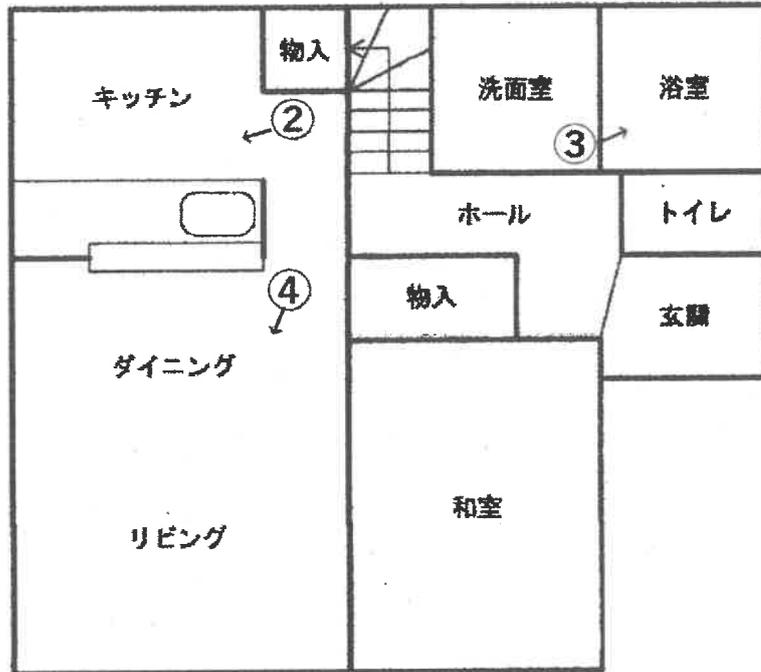


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

# 建物間取図

## 物件 3

(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。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2 (キッチン)



写真3 (浴室)



写真4 (リビング)



写真5 (2階西側洋室)



令和 7年 (ケ) 第 130号  
令和 7年11月26日 受 命  
令和 8年 1月 5日 現地調査  
令和 8年 1月 9日 評 価  
令和 8年 1月13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 6, 8 0 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 7 6 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 8 2, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 4, 9 5 9, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1から物件3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及び物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、法定の手續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續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 地積	真岡市長田一丁目 7番22 宅地 201.20m <sup>2</sup>	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 地積	真岡市長田一丁目 7番25 宅地 93.22m <sup>2</sup>	P4特記事項欄を参照
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市長田一丁目7番地22 7番22 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 52.65m <sup>2</sup> 2階 45.36m <sup>2</sup>	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, 2）

位置・交通	真岡鐵道真岡線「真岡」駅の西方約3.4km(直線距離)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅が見られる街区の整った住宅地域である。また、小学校に近く、幹線道路への接近性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 工業地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	地積 : 物件1及び物件2の合計294.42㎡ 物件1 : 間口約11m、奥行約18m 物件2 : 間口約3m、奥行約31m 形状 : 物件1及び物件2一体の旗竿地 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	西側 : 幅員約8m舗装市道(4033号線) 建築基準法42条1項1号道路	
土地の利用状況等	物件1の本件土地は、物件3の本件建物の敷地として利用している。物件2の本件土地は、件外土地7番24及び件外土地7番26と一体で舗装された道路形態となっており、市道4033号線への出入りに利用している。 また、件外土地7番21の所有者が土地に出入りするために物件2の本件土地を利用しており、当該使用権原は現況調査報告書に記載のとおりである。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : 前面道路に本管あり 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	過去の住宅地図等、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。	

特記事項	<p>物件2は、件外土地7番24及び件外土地7番26と一体で舗装された道路形態になっている。また、物件2は、登記簿の地目は宅地と記載されているが、公課証明書の現況の地目は公衆用道路と記載されている。</p> <p>県土整備部建築指導課審査指導第二担当にて調査したところ、物件2、件外土地7番24及び件外土地7番26は建築基準法の道路に該当していないとの回答を得た。</p> <p>また、物件1及び物件2は一体の土地として建築確認及び完了検査を受けているとの回答である。</p> <p>真岡市役所文化課にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとの回答を得た。</p> <p>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。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成25年4月15日新築 13年 12年
仕様	構造：木造 屋根：ルーフィング 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、ヒートポンプ給湯機、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 屋内の壁や建具、床等に損傷等が見られる。 設備については、関係人に聴取することができなかつたため、不具合の有無については不明である。	
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	県土整備部建築指導課審査指導第二担当にて調査したところ、本件建物は建築確認及び完了検査を受けているとの回答を得た。 カーポートは、建築確認及び完了検査を受けた履歴がないとの回答である。  オール電化住宅である。  関係人によれば、屋根に設置されている太陽光パネルは新築時に設置したとのことである。  関係人によれば、屋内で犬とウサギを飼育していたとのことである。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (土地)

物件1及び物件2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	28,400	1.00	201.20	1.00	5,714,000
2	28,400	0.10	93.22	1.00	265,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 真岡-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $29,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 28,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：物件1 必要なし 物件2 私道的な利用▲90

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

#### ② 物件3 (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求めた。

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
3	185,000	98.01	0.34	6,165,000

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13年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数12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。

$$\bullet \text{現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}12\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) \approx 0.34$$

## 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	5,714,000	0.45	法定地上権	2,571,000
2	265,000	0.45	法定地上権	119,000

イ 土地利用権等割合：物件1及び物件2の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	5,714,000	-2,571,000	/	0.80	0.70	1,760,000
2	265,000	-119,000	/	0.80	0.70	82,000
3	6,165,000	+2,690,000	1.00	0.80	0.70	4,959,000
一括価格（合計）						6,801,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件土地の一部を件外土地の所有者が利用している▲20

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

地価公示価格 真岡-3

所 在：真岡市長田2丁目12番11外

地 目：宅地

価 格：29,300円/㎡

位 置：「真岡」駅 3.7km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

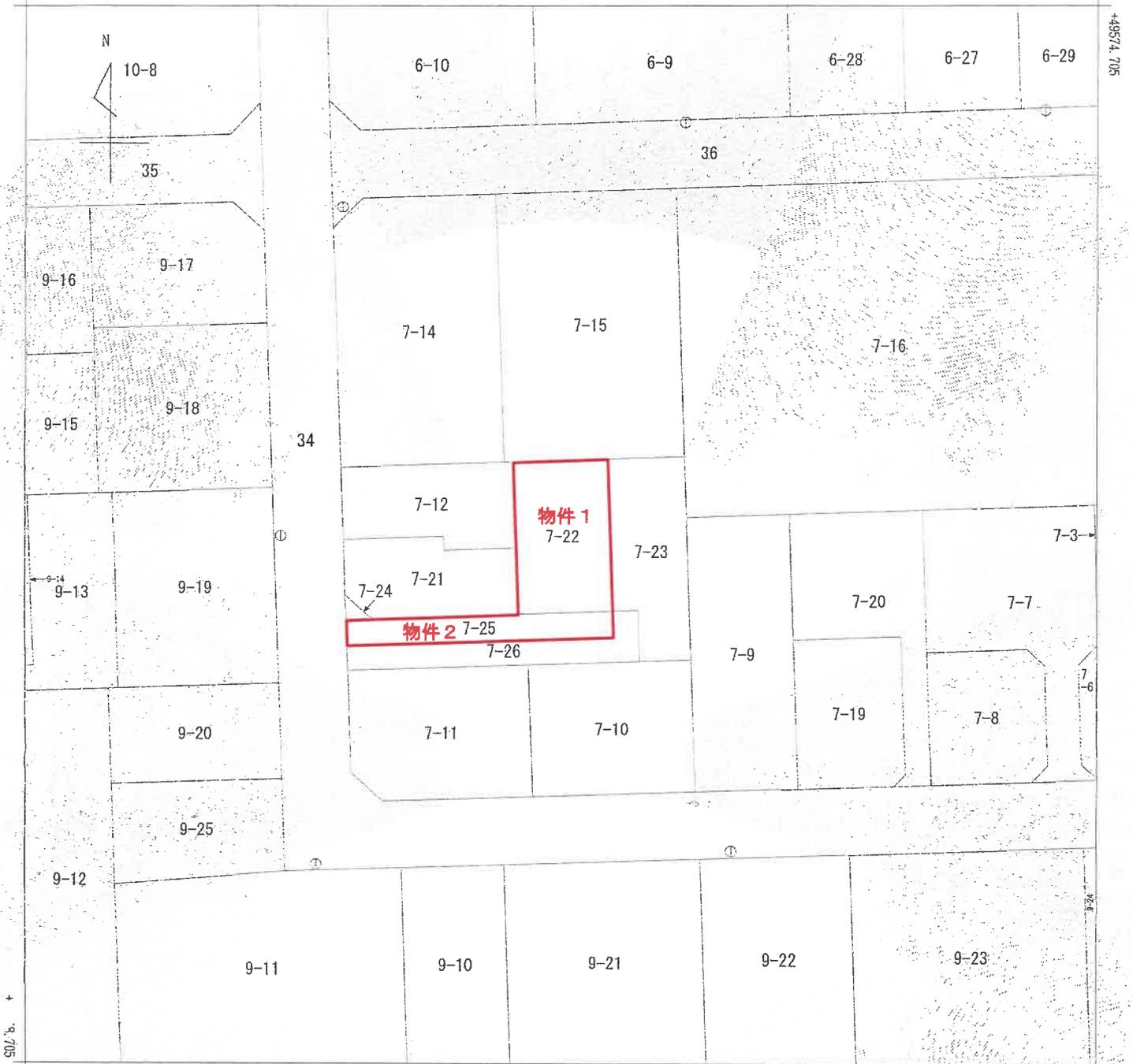
地域の概要：小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上





+11837.792 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
長田1丁目

請求部分	所在 真岡市長田一丁目		地番 7番22	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号 IX
作成年月日	平成21年6月19日		備付年月日(原図)	平成21年6月22日
分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
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。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

令和7年11月12日

宇都宮地方方法務局栃木支局

請求番号：18-1

登記官

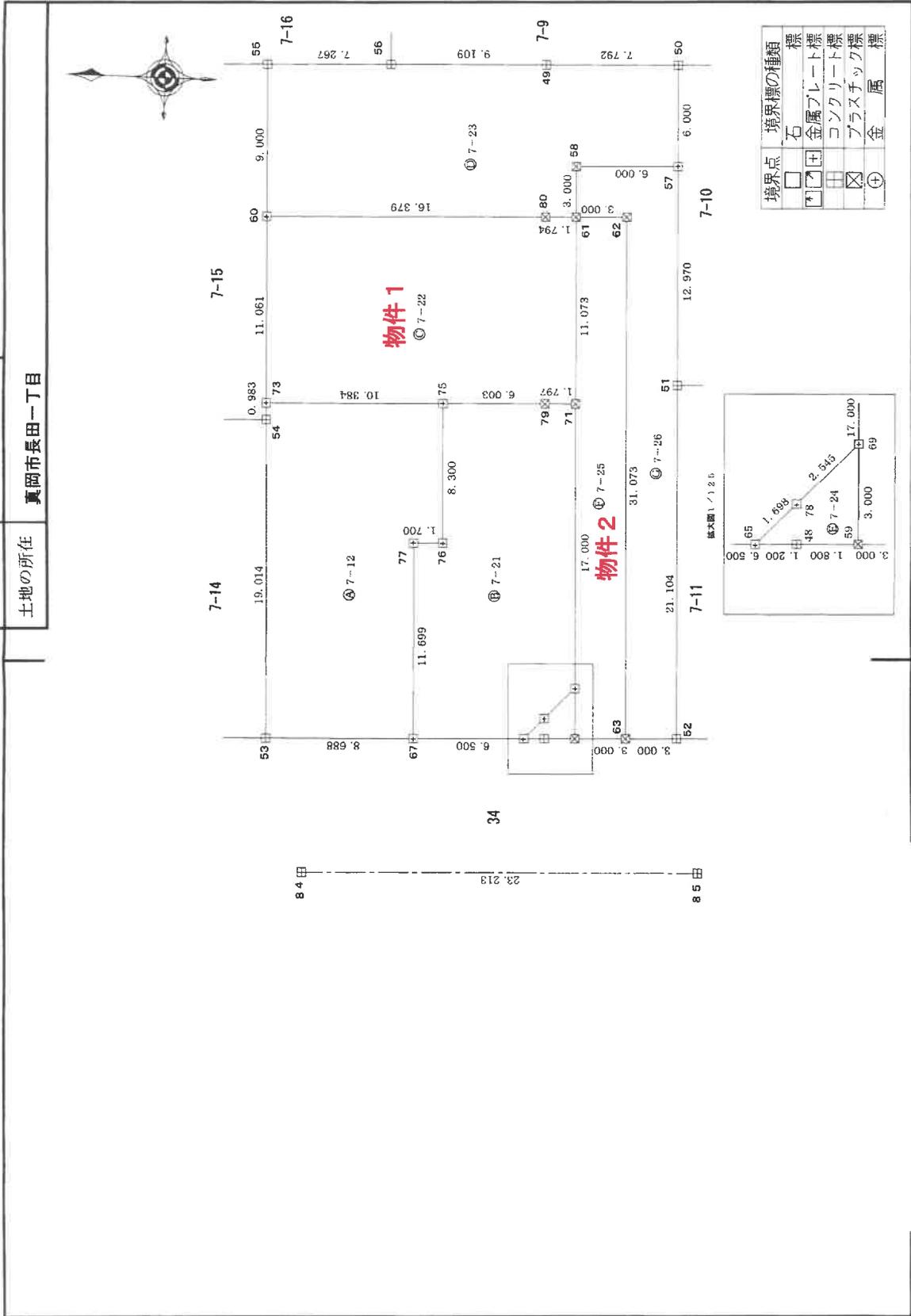
(1/1)

**A4版に縮小コピーにつき縮尺相違**

登記年月日：平成25年3月4日

図 測量所在土地 図

地番 7-12.-21乃至-26  
土地の所在 真岡市長田一丁目



境界点	境界標の種類	標
□	石	石
⊕	金属プレート	金属プレート
⊞	コンクリート	コンクリート
⊗	プラスチック	プラスチック
⊕	金属	金属

作成者 \_\_\_\_\_

縮尺 1 / 250

申請人 \_\_\_\_\_

縮尺 1 / 250

(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

# 土地積測量図

地番 7-12、-21乃至-26

土地の所在 真岡市長田一丁目

## 求積表

地番	7-12				合計
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
59	49520.113	11873.688	-18.730	-927511.716590	
67	49511.429	11873.963	11.969	592602.293701	
77	49511.810	11885.657	11.739	581684.628400	
76	49510.100	11865.711	8.350	413409.335000	
75	49510.365	11894.007	7.965	394390.057225	
73	49520.744	11893.676	-1.314	-65070.257616	
54	49520.714	11892.693	-19.988	-989820.034432	
合計				187.84	187.84

地番	7-21				合計
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
59	49511.429	11873.963	-11.388	-568747.296352	
67	49504.922	11874.189	1.444	71485.121809	
78	49502.769	11875.407	3.095	153214.166055	
69	49502.028	11877.261	18.849	933063.725772	
71	49502.568	11894.258	16.934	838276.485112	
79	49504.369	11894.188	-0.249	-12326.588885	
75	49510.365	11894.007	-8.487	-420194.167755	
76	49516.100	11885.711	-8.350	-413409.335000	
77	49511.800	11885.657	-11.748	-581684.628400	
合計				171.40	171.40

## 物件1

地番	7-22				合計
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
73	49520.744	11893.676	-10.725	-531109.979400	
75	49510.365	11894.007	0.522	55844.410530	
79	49504.369	11894.188	0.219	12326.588885	
71	49502.568	11894.258	11.126	550765.571568	
61	49502.921	11905.324	11.009	544977.657289	
80	49504.715	11905.285	-0.592	-29306.791280	
60	49521.085	11904.732	-11.589	-573899.858854	
合計				201.20	201.20

地番	7-23				合計
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
60	49521.086	11901.732	-8.463	-50906.950818	
80	49504.715	11905.285	0.592	29306.791280	
61	49502.921	11905.324	3.086	151379.932418	
58	49503.017	11908.323	3.190	157914.624230	
57	49497.020	11908.514	6.188	306287.559760	
50	49492.212	11914.511	5.751	284658.468212	
49	49505.001	11914.265	-0.529	-26188.146529	
56	49514.106	11913.962	-0.537	-26589.073922	
55	49521.369	11913.728	-9.250	-458072.663250	
合計				199.73	199.73

## 物件2

地番	7-25				合計
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
59	49504.922	11874.169	-2.904	-149753.613432	
63	49498.294	11874.360	31.153	1542040.290902	
62	49499.923	11905.418	30.964	1532715.584808	
61	49502.921	11905.324	-11.162	-532551.604202	
71	49502.568	11894.258	-28.060	-1389042.056080	
69	49502.028	11877.264	-19.991	-985995.041748	
合計				93.22	93.22

地番	7-26				合計
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
63	49498.914	11874.360	-30.982	-1532385.954508	
52	49492.935	11874.456	31.190	1048818.862650	
51	49496.607	11895.850	34.058	1685755.441206	
57	49497.020	11908.514	12.773	632225.438460	
58	49503.017	11908.323	-3.190	-167914.624230	
61	49502.921	11905.324	-2.905	-143805.865505	
62	49499.922	11905.418	-30.984	-1532715.584808	
合計				111.22	111.22

点番	X座標		Y座標	
	49517.648	49494.446	11865.758	11866.477

測量年月日……平成25年 2月22日

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成25年5月1日

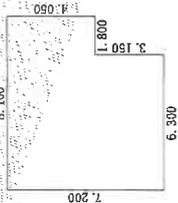
建物図面  
各階平面図

各階平面図

家屋番号  
7番22

建物の所在  
真岡市長田一丁目7番地22

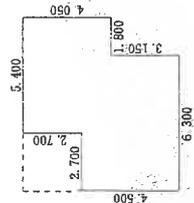
1階



求積表

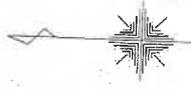
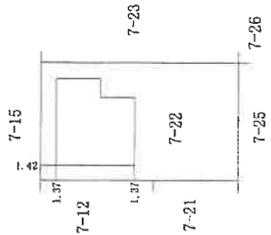
$6.300 \times 3.150$	=	19.845000
$8.100 \times 4.050$	=	32.805000
合計		52.650000
床面積		52.65 m <sup>2</sup>

2階



求積表

$6.300 \times 3.150$	=	19.845000
$8.100 \times 1.350$	=	10.935000
$5.400 \times 2.700$	=	14.580000
合計		45.360000
床面積		45.36 m <sup>2</sup>



(日鷹製図)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工場地家屋調査工芸連合会(株))

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。

(宇都宮地方務局真岡支局管轄)

令和7年11月12日

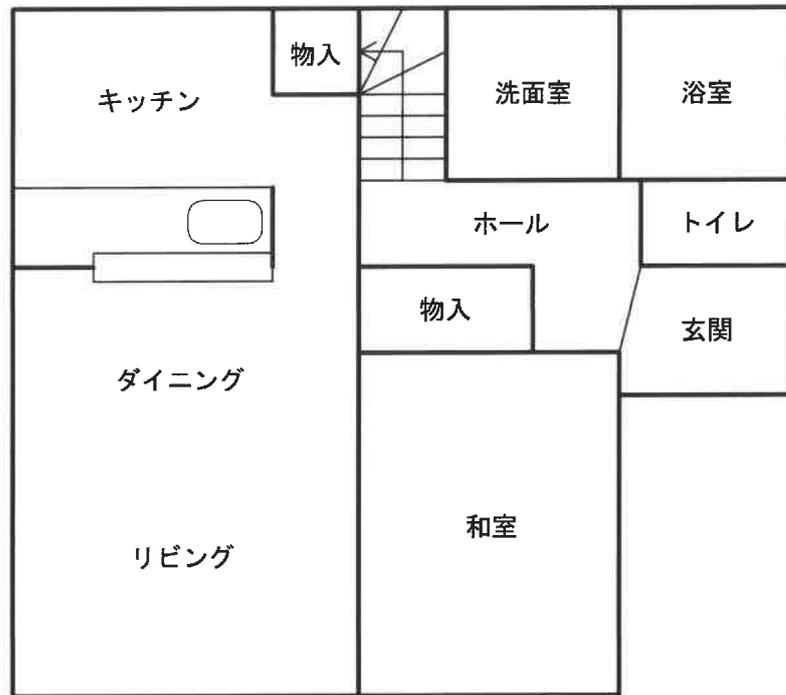
宇都宮地方務局栃木支局

登記官

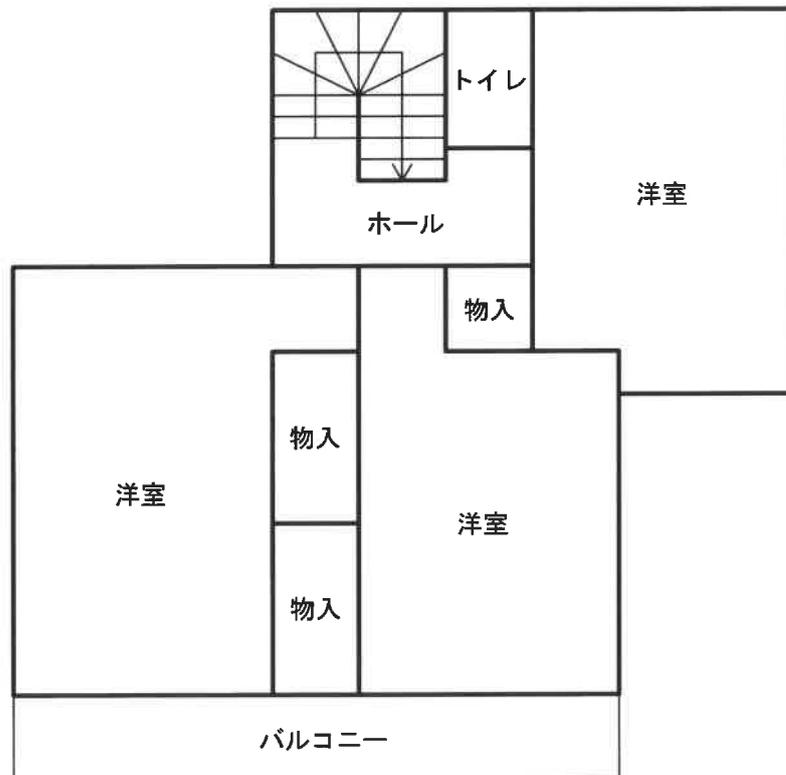
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

# 建物間取図

## 物件 3



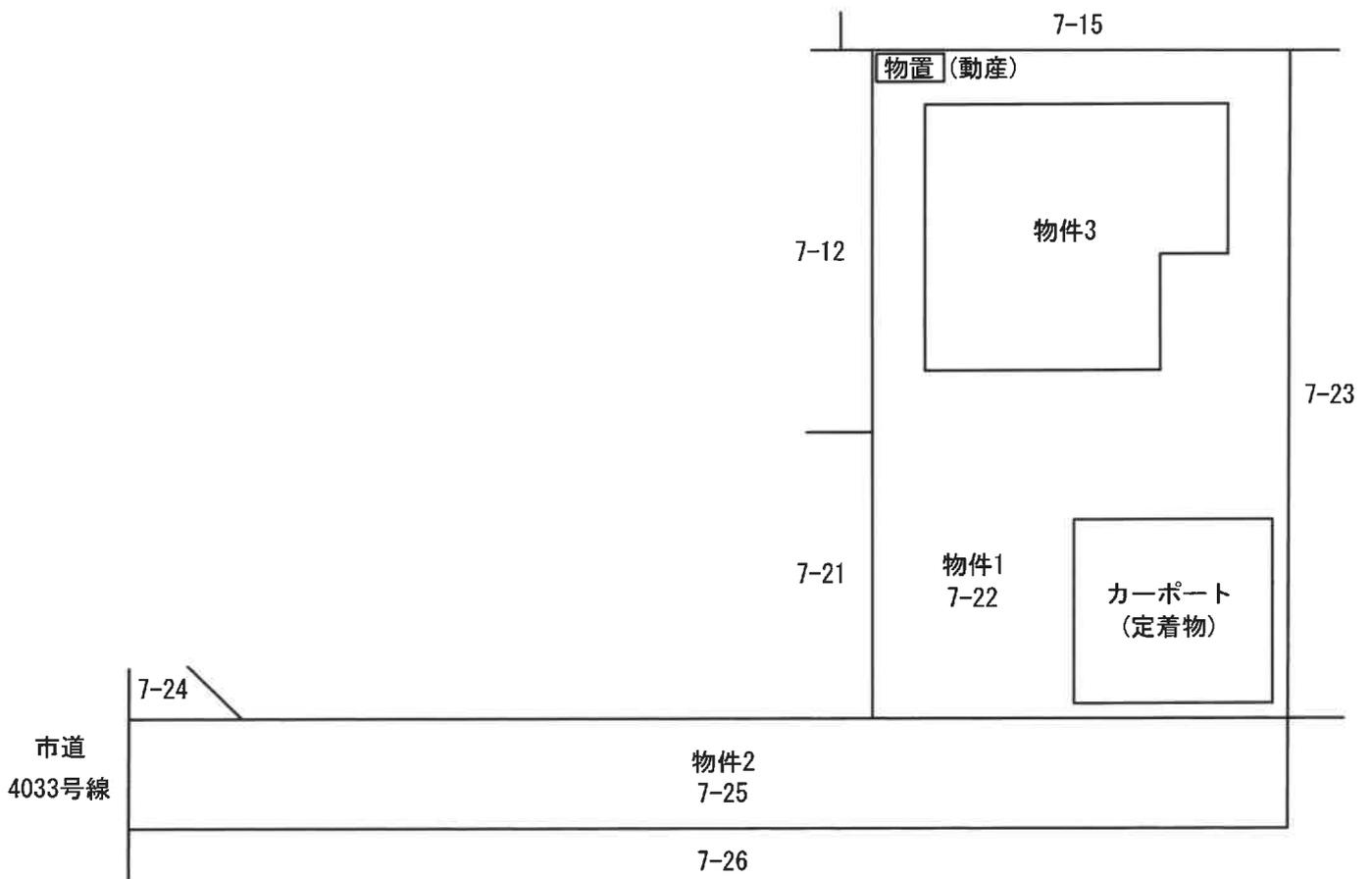
1階



2階

(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。