

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月10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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20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   | 真岡市寺久保一丁目                              |
|   | 地 番   | 1 番 1 3                                |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 1 2 5. 6 3平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 真岡市寺久保一丁目 1 番地 1 3                     |
|   | 家屋 番号 | 1 番 1 3                                |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 4 6. 0 0平方メートル<br>2階 4 5. 0 0平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月24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**

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   | 真岡市寺久保一丁目                                    |
|   | 地 番   | 1 番 1 3                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 2 5 . 6 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 真岡市寺久保一丁目 1 番地 1 3                           |
|   | 家屋 番号 | 1 番 1 3                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 0 0 平方メートル<br>2 階 4 5 . 0 0 平方メートル |

令和8年(ケ)第1号  
令和8年2月5日受理  
令和8年3月7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   | 真岡市寺久保一丁目                                    |
|   | 地 番   | 1 番 1 3                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 2 5 . 6 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 真岡市寺久保一丁目 1 番地 1 3                           |
|   | 家屋 番号 | 1 番 1 3                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 0 0 平方メートル<br>2 階 4 5 . 0 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県真岡市寺久保一丁目1番地13
<b>土 地</b>	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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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	本件土地上に簡易物置がある
<b>建 物</b>	物件2
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	
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
■所有者の子	1 本件建物には、両親と共に居住しています。特に不具合はありません。 2 本件建物はオール電化住宅です。ソーラーパネルはありません。ペットも飼ったことはありません。

(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

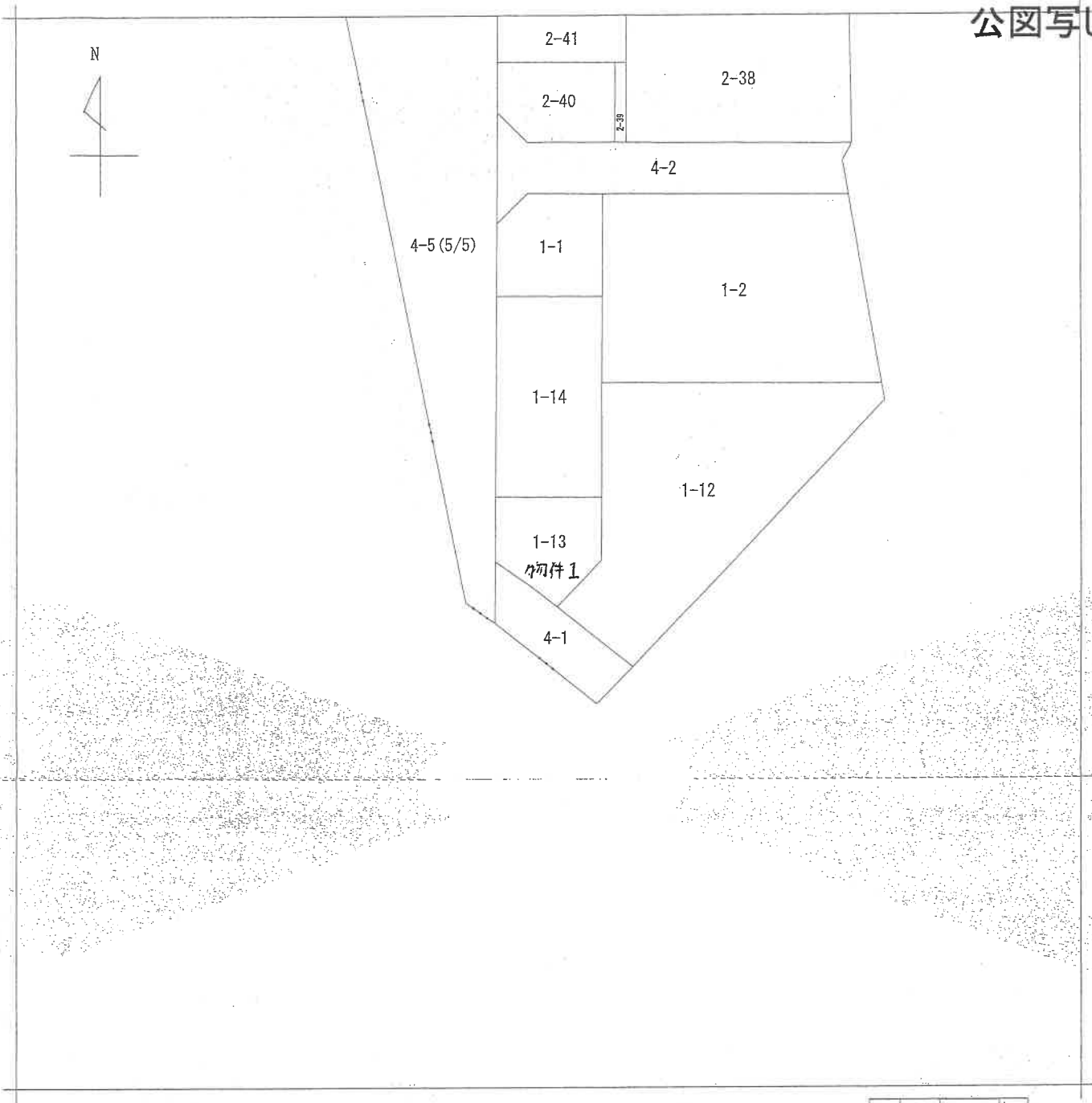
- 1 現況及び前記利害関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が家族と共に、居室として使用している。
- 3 物件1土地上に簡易物置(動産)がある。
- 4 物件1土地の西側に、幅員約20mの舗装市道(235号線)が、南西側に幅員約6mの舗装市道(1157号線)が接面しており、当該各道路はそれぞれ建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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
R8年2月18日(水) 10:00-10:05	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在のため、催告書をポストに投函
R8年2月18日(水) 10:15-10:25	真岡市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R8年3月11日(水) 9:50-10:15	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者の子面談
<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 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

公図写し



請求部	所在	真岡市寺久保一丁目				地番	1番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成9年7月19日			備付年月日(原図)	平成9年8月12日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月15日  
宇都宮地方方法務局真岡支局  
登記官

請求番号：11-1  
(1/1)

(6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 1184 号

2026年2月18日

栃木県真岡市長

所在: 寺久保一丁目(0270): 1-13

縮尺: 1/500

### 利用にあたっての注意

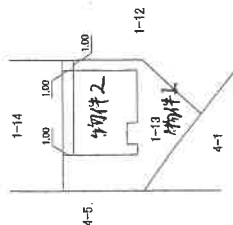
この図面は、市の参考資料として提供した地番図の写しです。  
したがって、図面と実地が異なる場合がありますので、  
求積あるいは境界点の照合、査定、所有権の確認などの際には、  
この点ご承知のうえご利用ください。



(7 枚目)

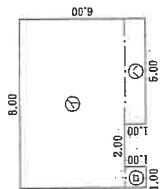
建物図面  
各階平面図

家屋番号 1-13  
 建物の所在 真岡市寺久保一丁目1番地13



物件2

1階

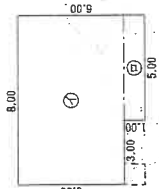


求積表

①	8.00	×	5.00	=	40.000000
②	1.00	×	1.00	=	1.000000
③	5.00	×	1.00	=	5.000000
計					46.000000

床面積 46.00 m<sup>2</sup>

2階



求積表

①	8.00	×	5.00	=	40.000000
②	5.00	×	1.00	=	5.000000
計					45.000000

床面積 45.00 m<sup>2</sup>

作成者

1/250

申請人

縮尺 1/500

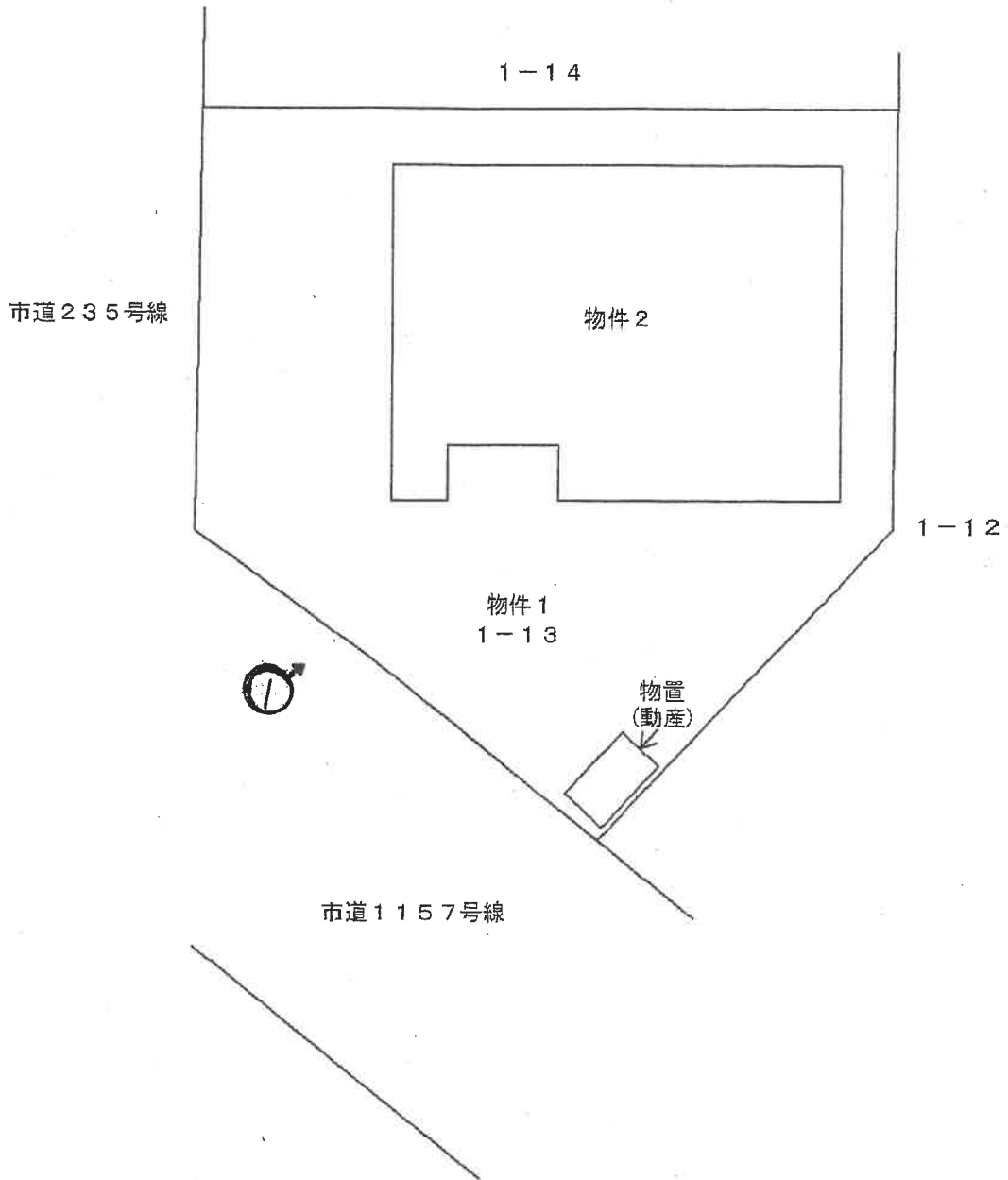
登記年月日：平成28年12月14日

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12月15日 宇都宮地方発務局真岡支局

登記官

# 土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

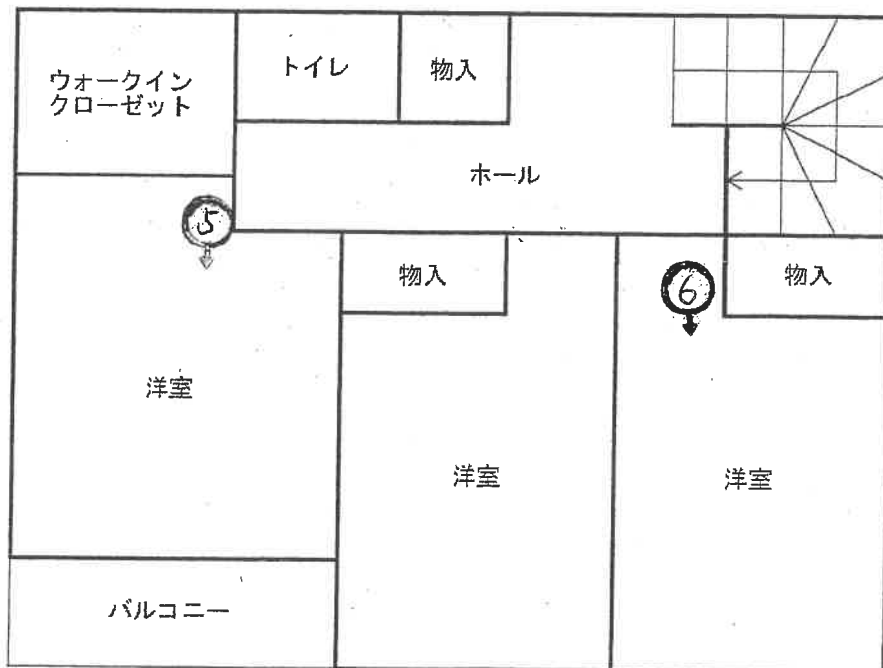
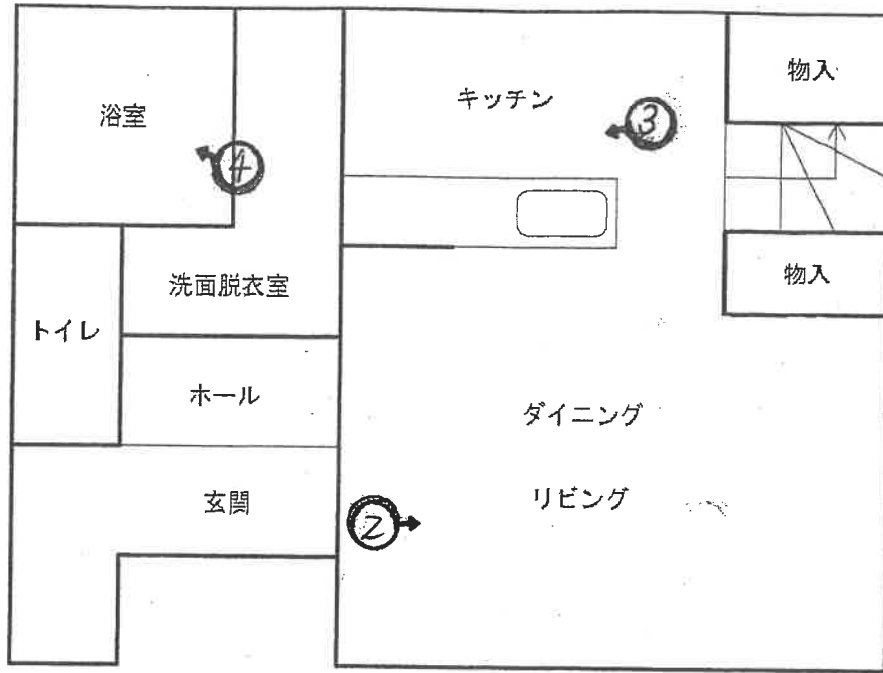


(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

# 建物間取図

## 物件 2

←○写真撮影位置・方向



(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。

写真1



写真2



写真3



写真4

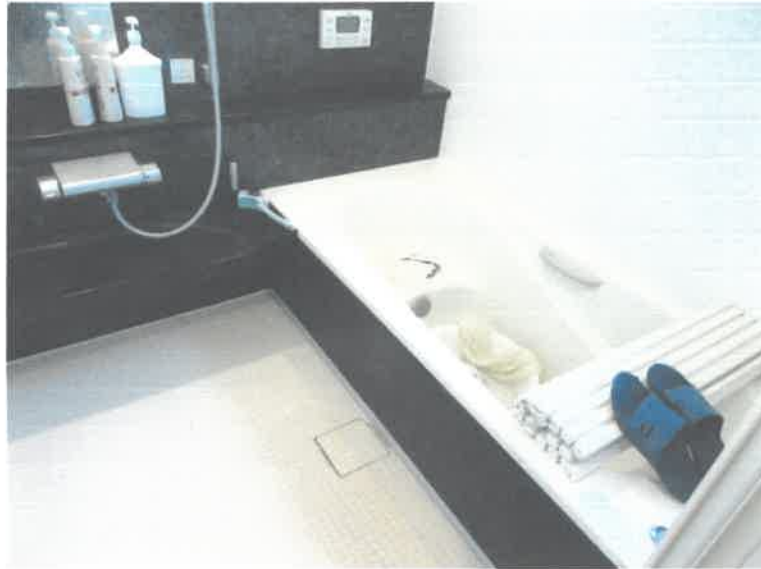


写真5



写真6



令和 8年 (ケ) 第 1号  
令和 8年 1月23日 受 命  
令和 8年 3月11日 現地調査  
令和 8年 3月19日 評 価  
令和 8年 3月23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 10,316,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,483,000円
物件2 (建物)	金 8,833,000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の内訳価格は物件2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	真岡市寺久保一丁目 1番13 宅地 125.63m <sup>2</sup>	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市寺久保一丁目 1番地13 1番13 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 46.00m <sup>2</sup> 2階 45.00m <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）

位置・交通	真岡鐵道真岡線「真岡」駅の北方約730m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	真岡市の中心市街地付近に所在する戸建住宅、低層店舗等が見られる地域である。また、最寄駅や幹線道路への接近性だけでなく、商業施設等への接近性も良好な地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 西側市道の都市計画道路は整備済み
画地条件	地積 間口・奥行  形状 地勢 高低差  接面道路との関係	: 125.63㎡ : 西側市道に約7.5m、南西側市道に約9m接面している。西側市道から奥行は約12.5m、南西側市道から奥行は約7.5m～約13m。 : 五角形 : 平坦 : 西側市道とは等高。南西側市道からは約0.6m高い箇所がある。 北側件外土地とは等高、東側件外土地からは約1m高い。 角地
接面道路の状況	西側 : 幅員約20m舗装市道(235号線) 建築基準法42条1項1号道路 南西側 : 幅員約6m舗装市道(1157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2の本件建物の敷地として利用している。また、物件1の本件土地上に動産である物置がある。	
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 壤 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、土壤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>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2）

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)：平成28年12月2日新築 経過年数：9年 経済的残存耐用年数：16年
仕様	構造：木造 屋根：スレート 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水、ヒートポンプ給湯機等 その他：オール電化
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	普通 経年による劣化が見られるが、重大な損傷等は見受けられない。 関係人に確認したところ、不具合は特にないと回答を得た。
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。

## 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	36,400	1.03	125.63	1.00	4,710,000

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  
 $36,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 36,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲1補正

イ 個別格差：角地+3 形状±0 高低差±0

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

#### ② 物件2（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
2	190,000	91.00	0.58	10,028,000

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9年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数16年、観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}10\%) \approx 0.58$$

## 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	4,710,000	0.55	法定地上権	2,591,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%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	4,710,000	-2,591,000	/	1.00	0.70	1,483,000
2	10,028,000	+2,591,000	1.00	1.00	0.70	8,833,000
一括価格（合計）						10,316,000

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：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-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/m<sup>2</sup>

位 置：真岡駅 840m(道路距離)

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：288m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西6m市道

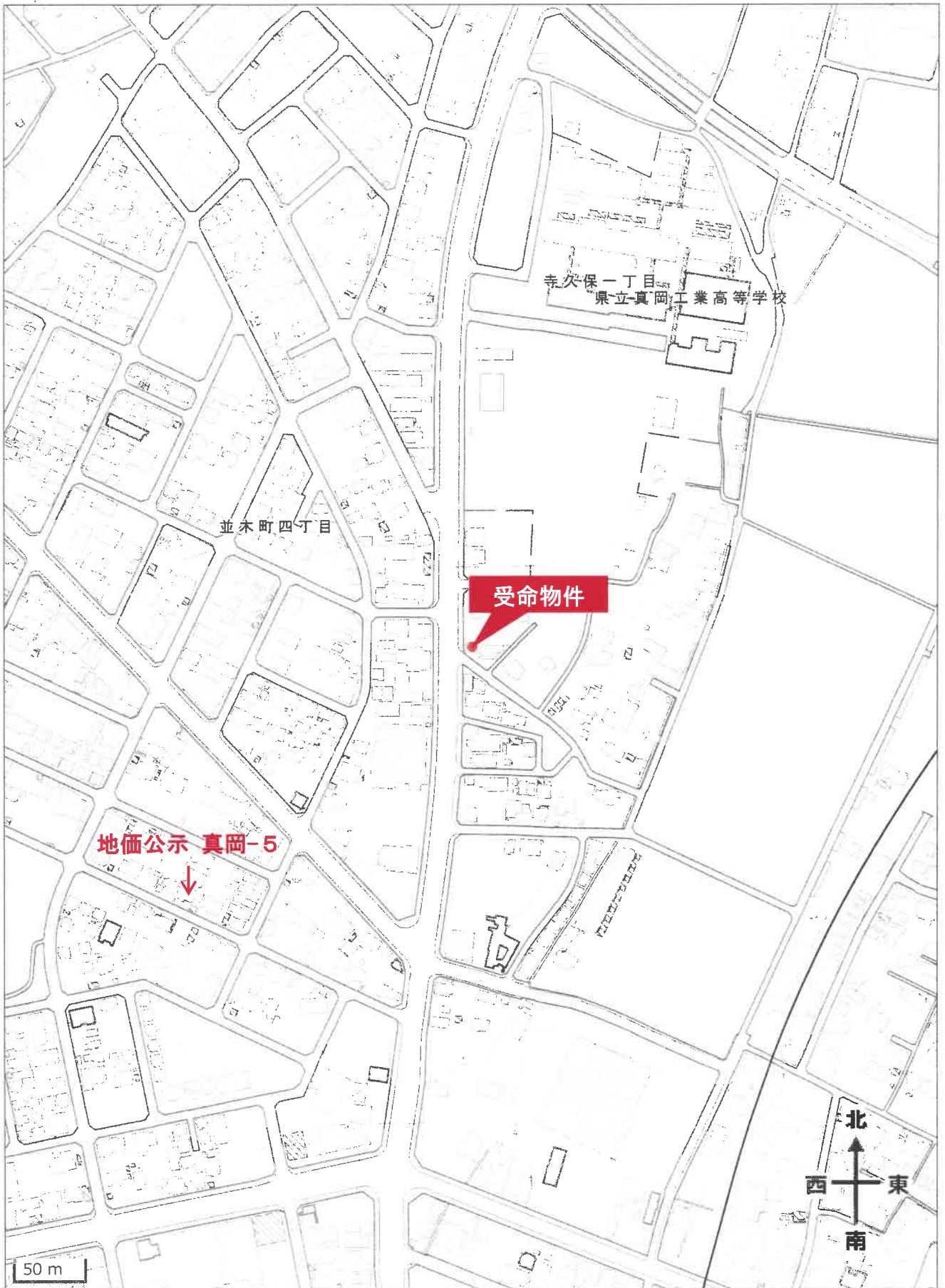
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

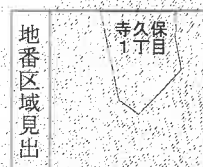
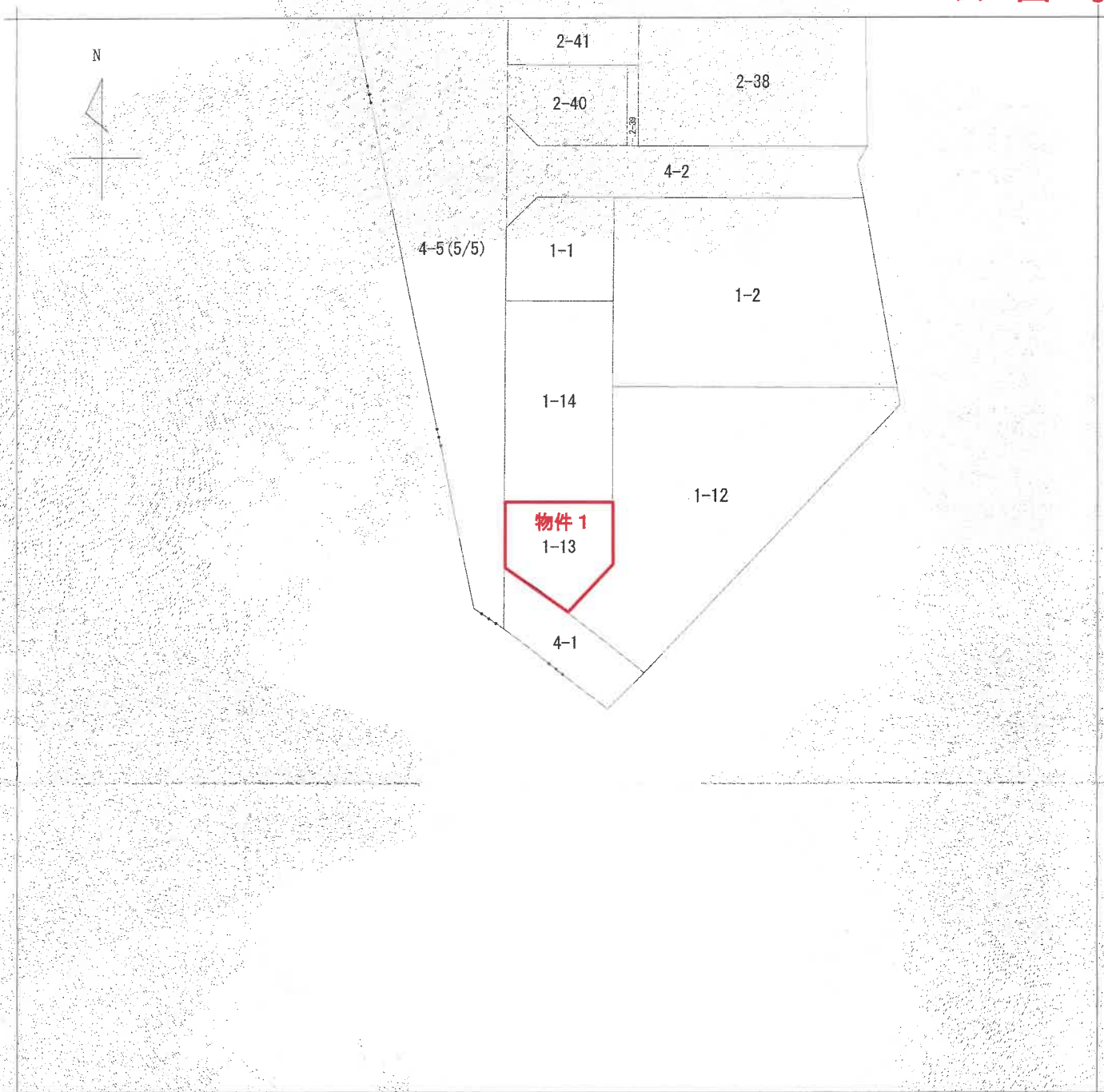
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上





請求部分	所在 真岡市寺久保一丁目				地番	1番13	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は 番号記号	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成9年7月19日			備付年月日 (原図)	平成9年8月12日	補記事項	
						種類	土地区画整理所在図

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。

**A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違**

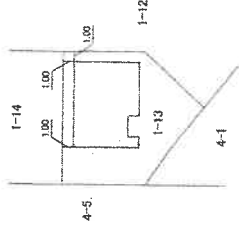
令和7年12月15日  
宇都宮地方法務局真岡支局

# 建物図面・各階平面図写 物件2

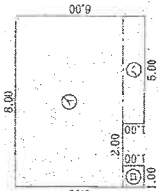
## 建物図面 各階平面図

家屋番号 1-13

建物の所在 真岡市寺久保一丁目1番地13



1階

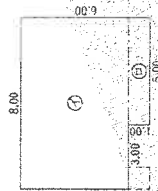


求積表

8.00	×	5.00	=	40.000000
1.00	×	1.00	=	1.000000
5.00	×	1.00	=	5.000000
計				46.000000

床面積 46.00 m<sup>2</sup>

2階



求積表

8.00	×	5.00	=	40.000000
5.00	×	1.00	=	5.000000
計				45.000000

床面積 45.00 m<sup>2</sup>

作成者

1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

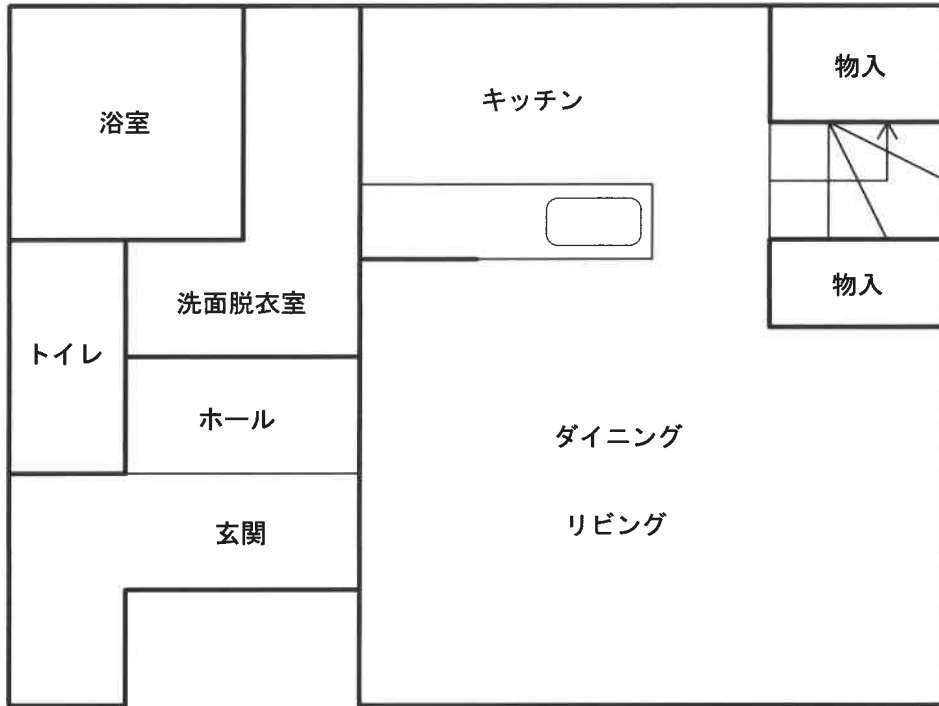
登記年月日：平成28年12月14日

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12月15日 宇都宮地方支務局真岡支局 登記係

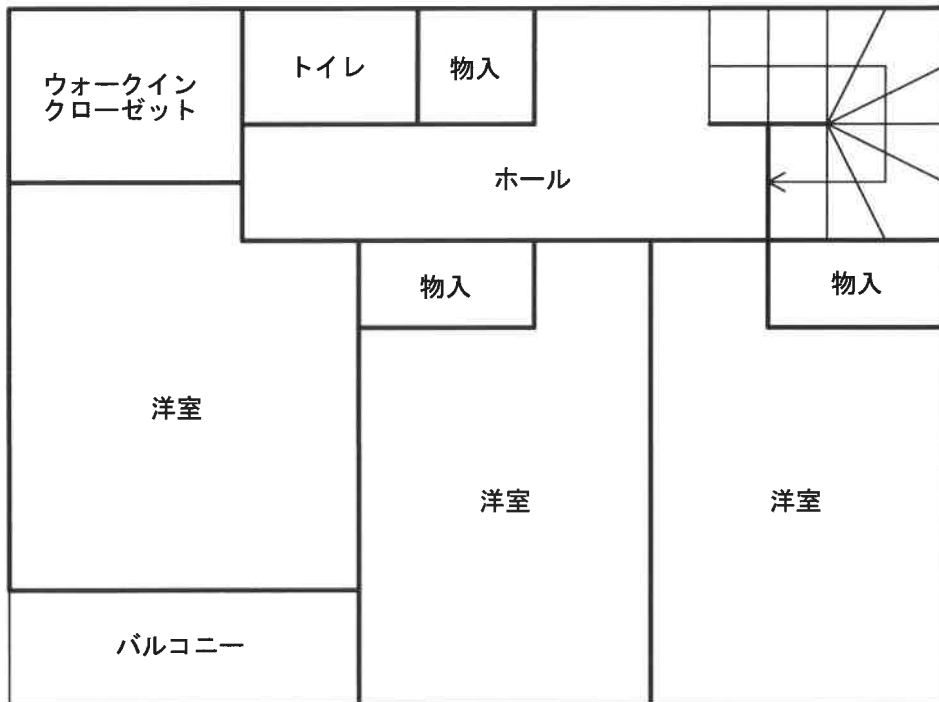
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

# 建物間取図

## 物件 2



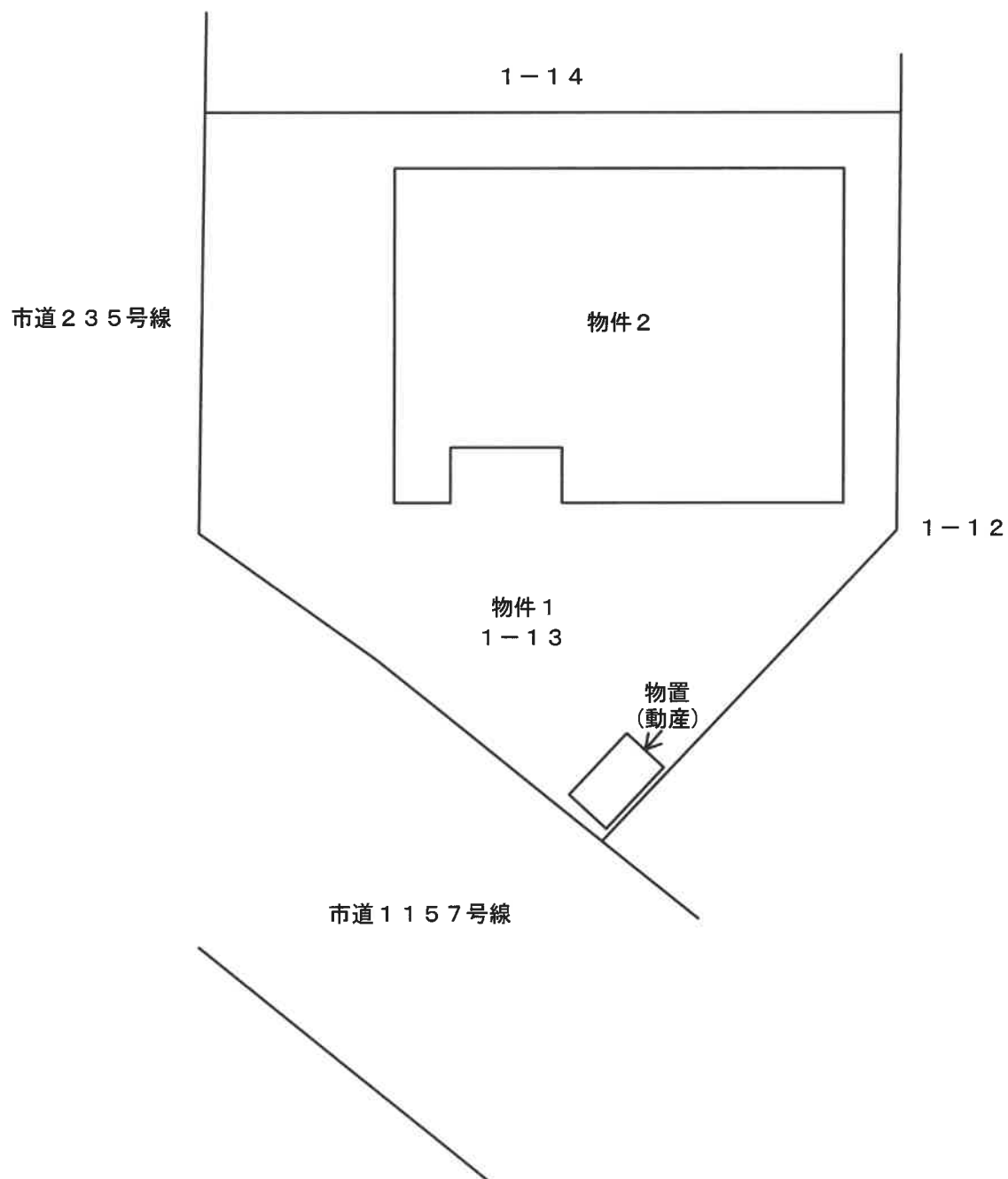
1階



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。

