

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 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 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 | 真岡市八木岡字登谷 |
| | 地 番 | 2 5 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市八木岡字登谷 2 5 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 3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, 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

【物件番号1】

隣地（地番259番8）との境界が不明確である。

《 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 | 真岡市八木岡字登谷 |
| | 地 番 | 2 5 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市八木岡字登谷 2 5 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6 . 3 1 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |

令和8年(ケ)第2号
令和8年2月6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 | 真岡市八木岡字登谷 |
| | 地 番 | 2 5 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市八木岡字登谷 2 5 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6 . 3 1 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県真岡市八木岡259番地3
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	本件土地上にカーポート及び簡易物置がある
建物	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	<p>1 本件建物には、夫と共に居住しています。オール電化住宅です。太陽光パネルは建物購入後に付けまして、いまだに設置費用を払っています。</p> <p>2 6年位前から、建物内で犬を2匹飼っています。建物内での不具合といえば、エコキュートが2週間位前に壊れました。もう古いから交換した方がいいと業者の人に言われましたが、修理費用に50万円位かかるので、そのままにしてあります。お湯が出ないので、お風呂は温泉に行っています。</p> <p>3 隣地(259-8)所有者との間で、境界についての争いはありませんでした。</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（定着物）及び簡易物置（動産）がある。
- 4 物件2建物の屋根に太陽光パネルが設置してあるが、同パネルは建物購入後に取り付け、設置費用をローンで支払中とのことから、所有権留保と思料される。
- 5 物件2建物内2階のホール部分の内壁に、震災によるひび割れ箇所がある。
- 6 隣地（259-8）との境界は不明瞭であるが、隣地所有者との間で、境界に関する争いはないとのことである。
- 7 物件1土地の南東側に、幅員約7.3mの舗装市道（118号線）が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

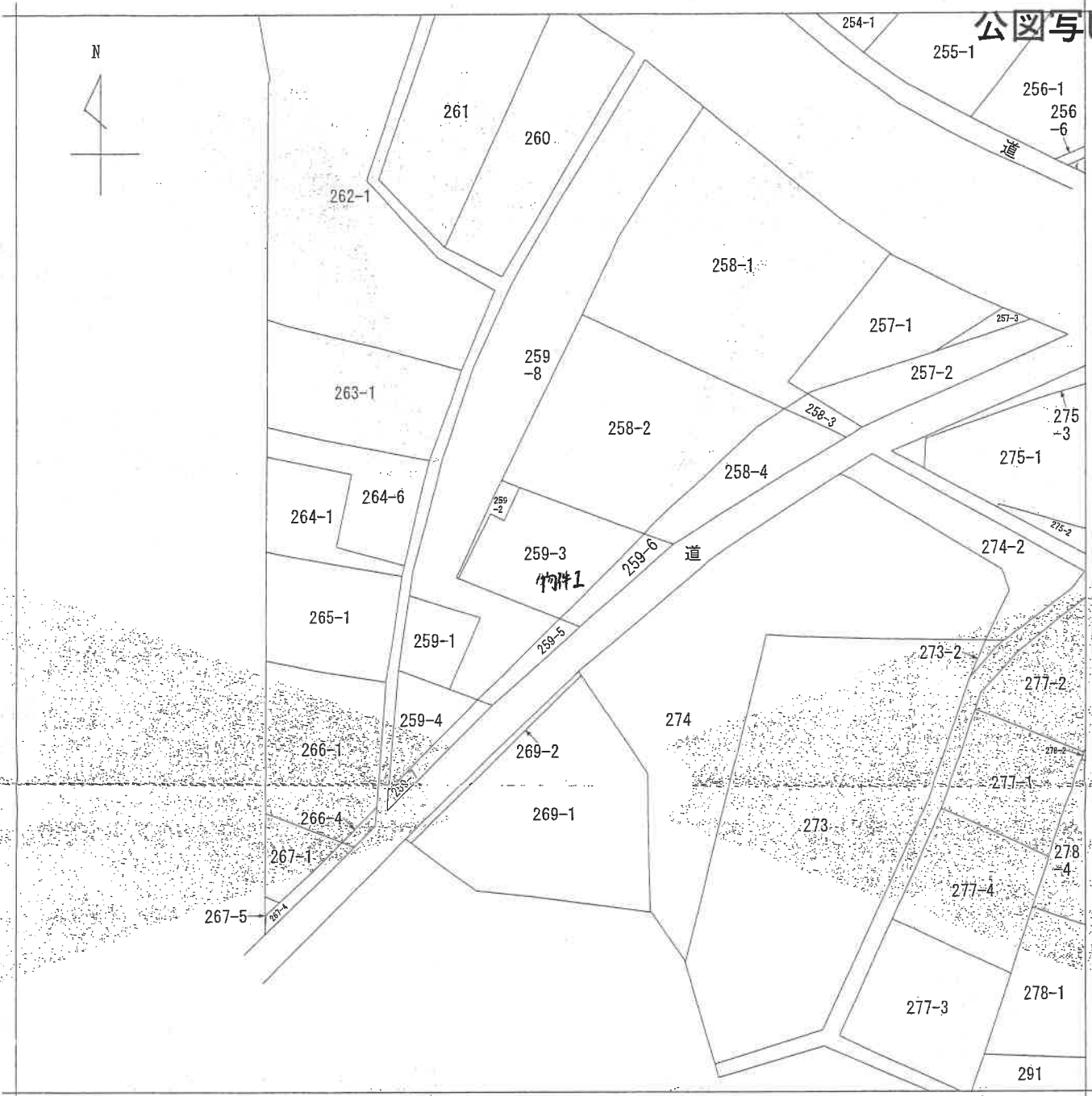
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 9:45-9:50	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) 10:25-10:35	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3日(火) 13:20-13:45	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者面談
R8年3月10日(火) 9:50-10:00	宇都宮地方法務局	隣地の全部事項証明書取得
<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

イ 256-4

公図写し



(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。



請求部	所在	真岡市八木岡字登谷			地番	259番3		
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12月19日
 宇都宮地方法務局真岡支局
 登記官

請求番号：8-1
 (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 (1) 号

2026年2月18日

栃木県真岡市長

縮尺: 1/500 所在: 八木岡(3170): 259-3

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面図の写です。
したがって、地番図と現地の状況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、所在の確認などの際には、
ご自身で確認のうえご利用ください。



各階平面図・建物図面写し

建物図面
各階平面図

家屋番号	259番3
建物の所在	真岡市八木岡字登谷259番地3

1階平面図

4.550 × 0.910	=	4.140500
6.370 × 8.190	=	52.170300
合計		56.310800
床面積		56.31m ²

2階平面図

3.640 × 3.640	=	13.249600
6.370 × 2.730	=	17.390100
4.550 × 2.730	=	12.421500
合計		43.061200
床面積		43.06m ²

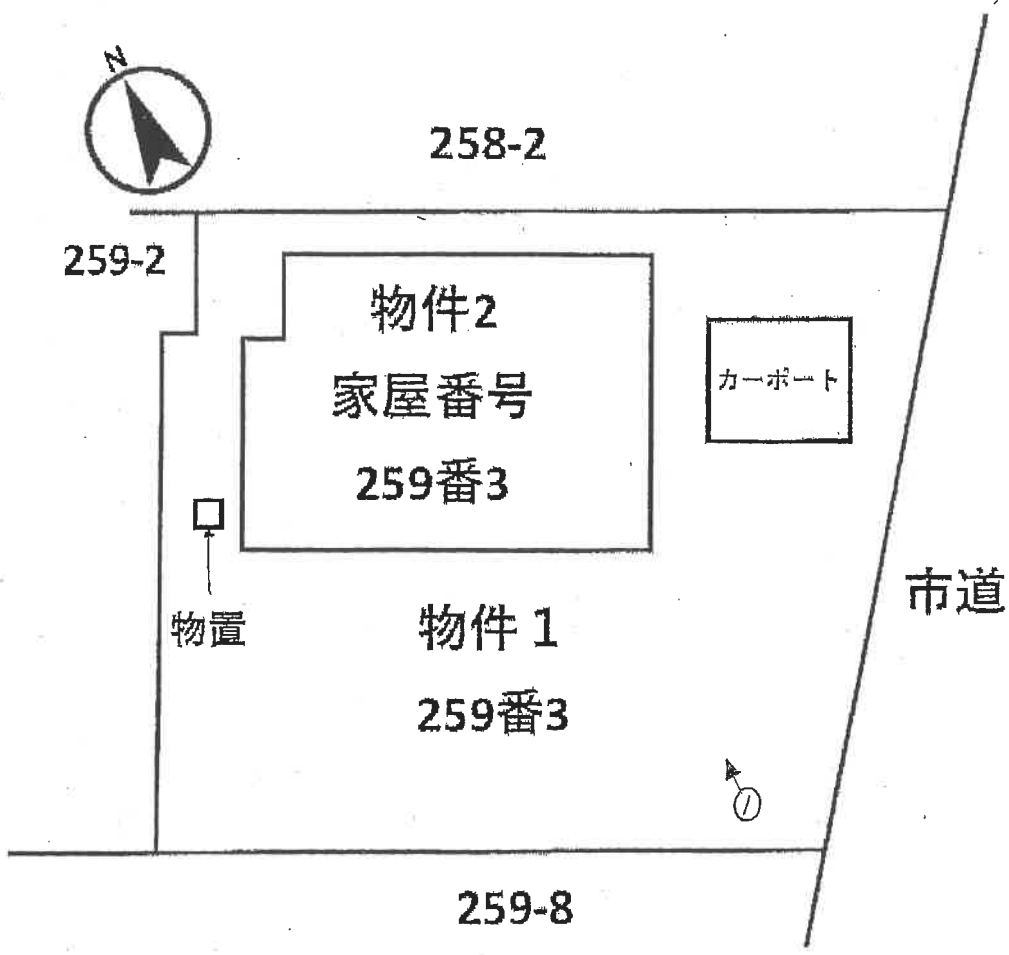
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成22年5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19日 宇都宮地方務局真岡支局 登記官

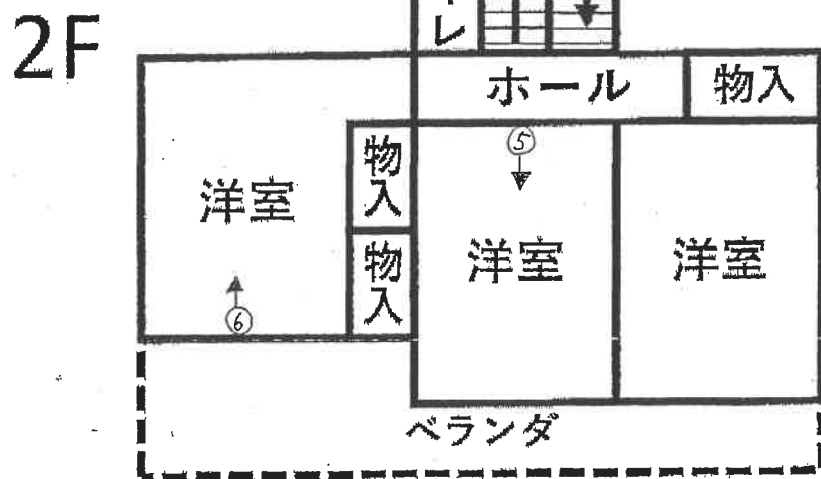
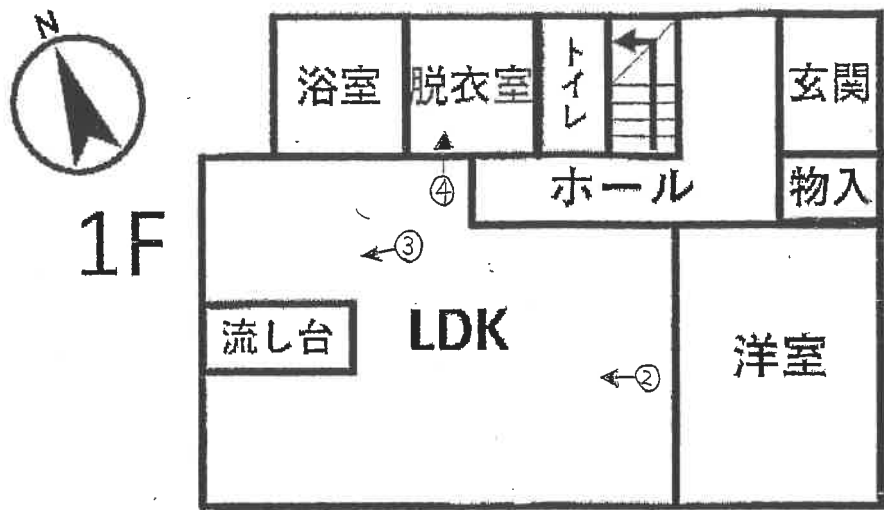
土地建物位置関係図



※本図は概略図の参考図であり、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

建 物 間 取 図



※本図は概略図の参考図であり、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



令和 8年 (ケ) 第 2号
令和 8年 1月27日 受 命
令和 8年 3月 3日 現地調査
令和 8年 3月 3日 評 価
令和 8年 3月25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
渡辺健太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 9 3 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 3 9 1, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 5 4 5, 0 0 0 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の土地の内訳価格は物件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の建物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原則として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	真岡市八木岡字登谷 259番3 宅地 290.47m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所 家屋番 種号 構類 床面積	真岡市八木岡字登谷259番地3 259番3 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 56.31m ² 2階 43.06m 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「寺内」駅の北東方、約1.4km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、真岡市郊外に形成される一般住宅のほか低・未利用地なども残存する地域である。当地域は、真岡市街地と旧二宮町市街地の中間付近に位置しており、交通接近性や生活利便性にやや劣る。また、当地域は公法上市街化調整区域に指定されていることから、今後についても暫くは現況土地利用のまま静態的に推移するものと思料する。	
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	市街化調整区域 用途指定なし 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 290.47m ² 間口 : 約17m 奥行 : 約18m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南東約7.3m舗装市道（118号線、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の敷地として利用されている。	
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	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より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	<ul style="list-style-type: none">・本件土地には物件1所有者が所有するカーポート（土地の定着物）1基、基礎のない物置1基（動産）が存する。・隣地との境界が一部不明確である。・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（大曲遺跡）内に存しており、文化財保護法等の規制を受ける。・本件土地は、公法上市街化調整区域に指定されている。真岡市都市計画課にて確認したところ、物件1は線引前宅地に該当する可能性があるとのことであるが、建物建替の可否など詳細については、真岡市都市計画課にて確認のこと。・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。
---------	--

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22年 5月10日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約9年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等
床面積（現況）	1階56.31㎡ 2階43.06㎡ 計 99.37㎡
現況用途等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2の屋根には太陽光発電システムが設置されているが、所有権留保の可能性があるので、本件評価においては考慮していない。 ・物件2において犬（2匹）を飼育している。 ・物件2の内壁の一部に震災によるひび割れ箇所等がみられる。 ・建物所有者によると電気給湯器が故障しているとのこと。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	14,900	1.00	290.47	0.90	3,895,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 真岡 (県) -12

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/90 = 14,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：-10%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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	170,000	99.37	0.36	6,081,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数約16年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約9年、

観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率0%、耐用年数に基づく方法及び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9年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価0%) = 0.36

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	3,895,000	0.40	法定地上権	1,558,000

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40%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	3,895,000	-1,558,000	/	0.85	0.70	1,391,000
2	6,081,000	+1,558,000	1.00	0.85	0.70	4,545,000
一括価格（合計）						5,936,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：境界確定の困難性（△5%）、市街化調整区域内による市場性の減退（△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 地価調査価格 真岡（県）-12

所 在：真岡市寺内字大野原1029番52外
地 目：宅地
価 格：13,500円／m²
位 置：寺内駅 280m(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：416m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東7m 市道
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：幹線市道沿いに店舗、住宅等が混在する地域

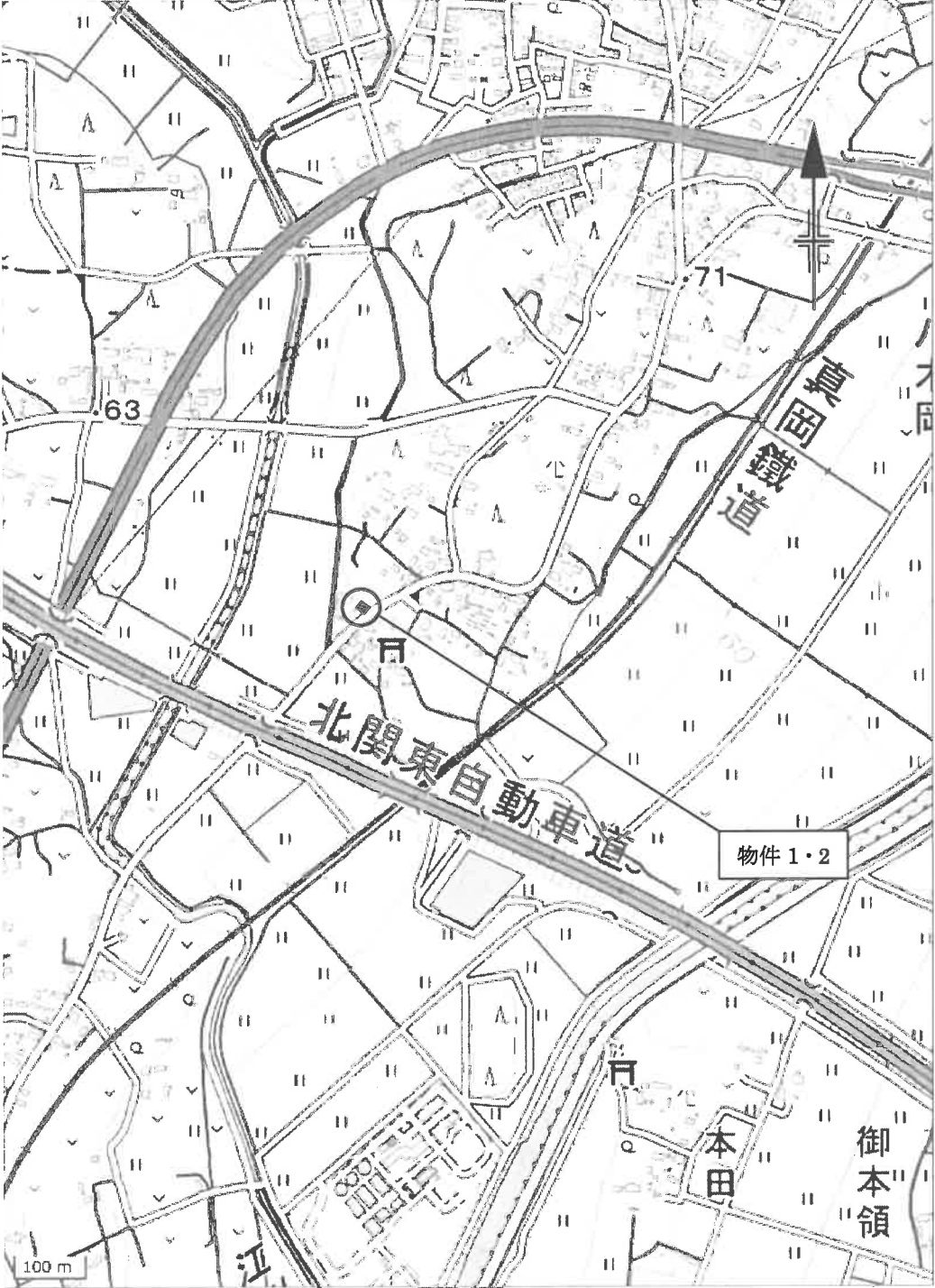
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 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

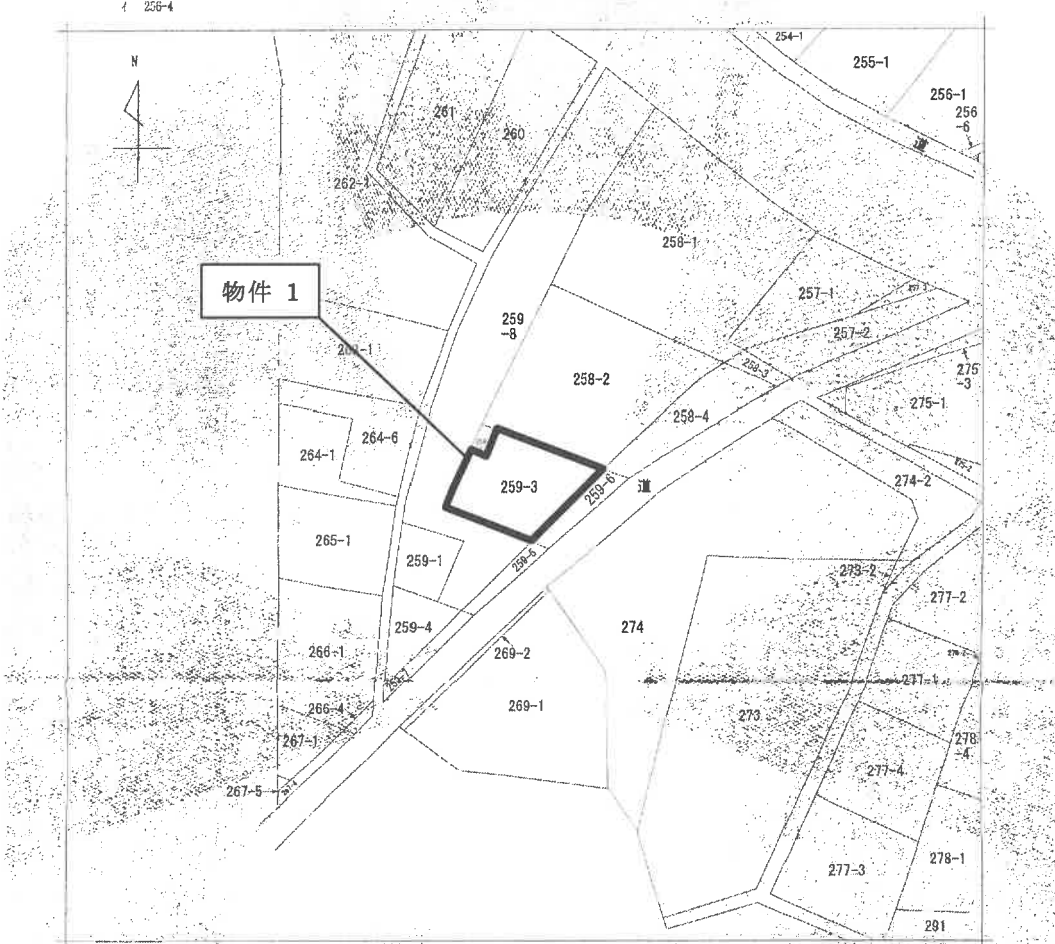
以 上

位 置 図

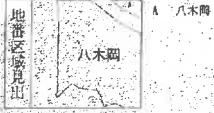
地理院地図
GSI Maps



公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、主題の区画を明確にした不整地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す。本地の位置及び形状の概略を示した図面です。



部 分	所 在	真岡市八木町字登谷				地 番	259番3			
出 力 縮 尺	1/600	緯 度 深 分	座 標 系 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		補 正 年 月 日 (原図)		補 正 番 号						

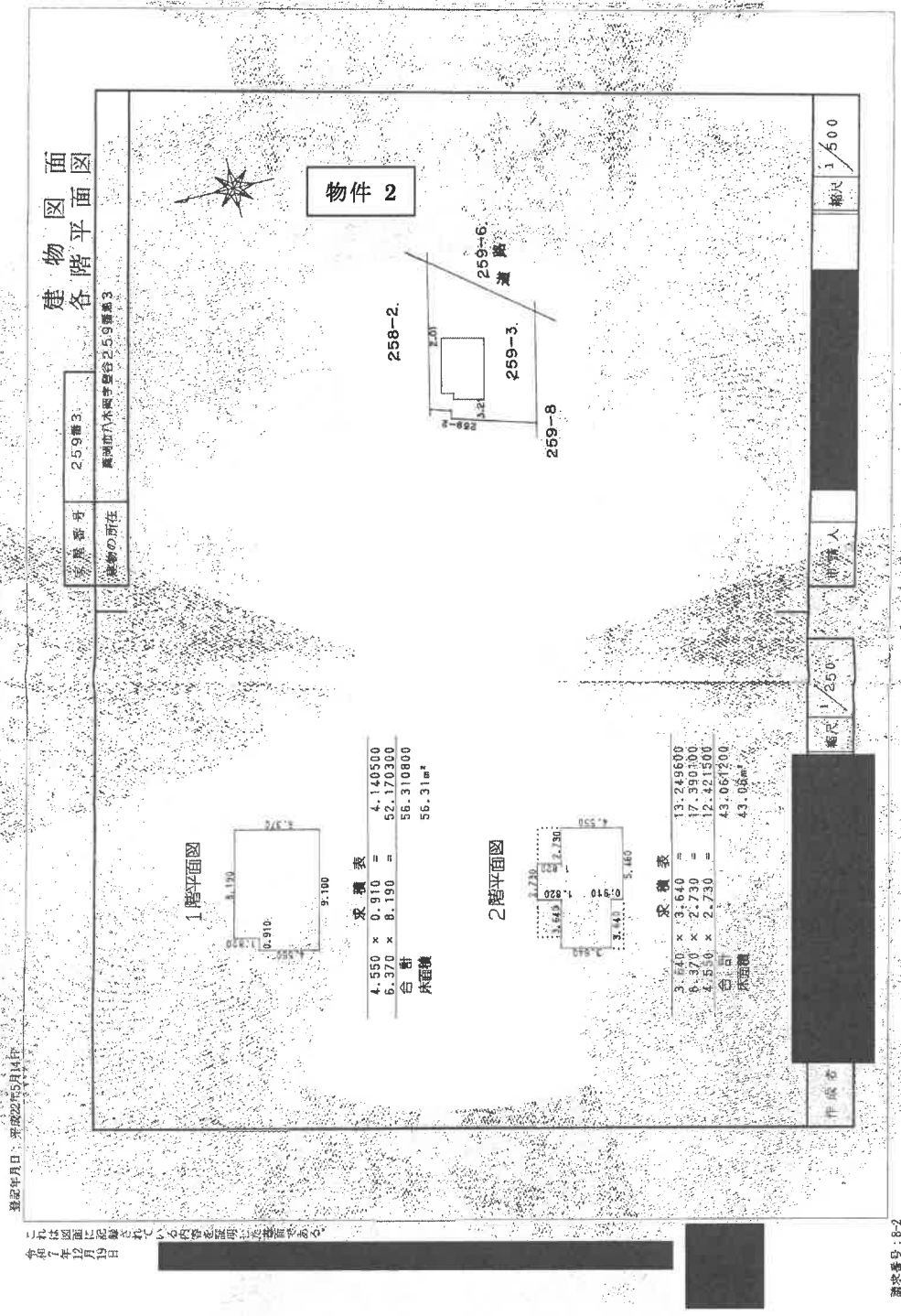
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月19日

請求番号：8-1
(1/1)

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

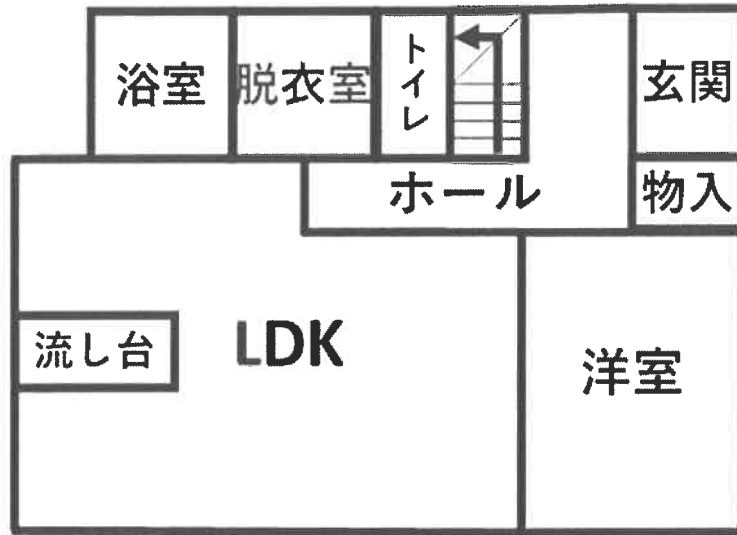


A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

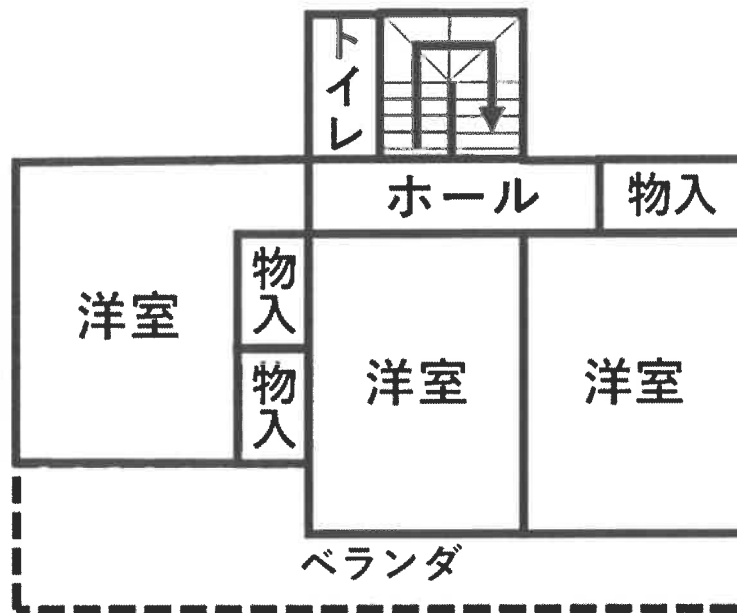
建 物 間 取 図



1F

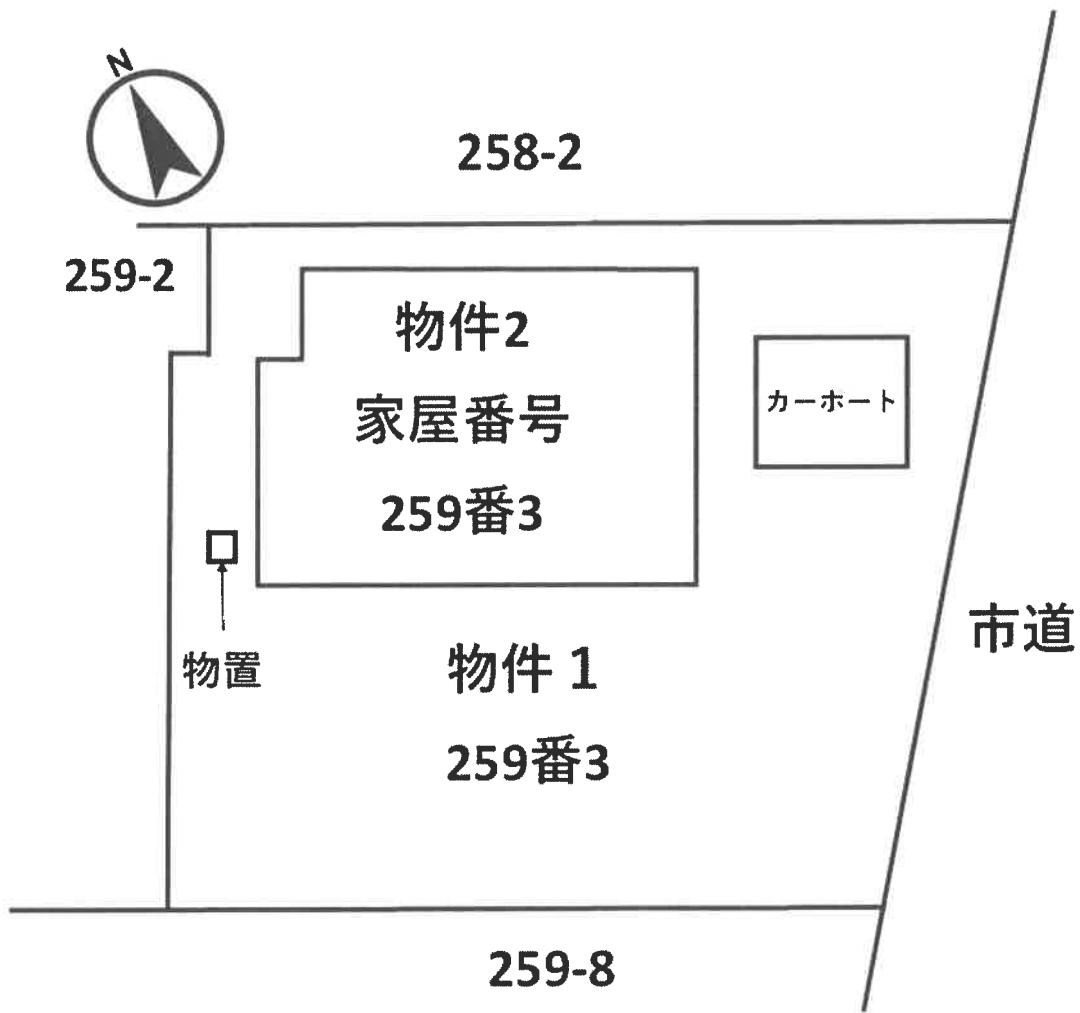


2F



本図は概略図の参考図であり、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



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。