

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 9 年 2 月 5 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 8 月 5 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4☆	7,305,000 5,844,000	一括	1,461,000	164,962	70,698
1	1,098,000				
2	600,000				
3	1,530,000				
4	4,077,000				
</					

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|---------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 真岡市石島字西裏 |
| | 地 | 番 | 900番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 547平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 真岡市石島字西裏 |
| | 地 | 番 | 900番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 239.24平方メートル |
| | | | |
| ☆3 | 所 | 在 | 真岡市石島字西裏 |
| | 地 | 番 | 900番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1090平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 農地, 一部宅地 |
| | | | |
| 4 | 所 | 在 | 真岡市石島字西裏 |
| | 地 | 番 | 901番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1625.82平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 26 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 1～4】

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 1～4】

本件土地につき、売却対象外未登記建物（下記 1～7）のために法定地上権が成立する。なお、下記売却対象外建物は家屋番号 2 番の主たる建物又は各附属建物（符号 1～4）のいずれかに該当する可能性がある。

記

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床面積 | 158.67 平方メートル |
| 2 | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床面積 | 104.94 平方メートル |
| 3 | 種 類 | 納屋 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建 |
| | 床面積 | 41.32 平方メートル |
| 4 | 種 類 | 納屋 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床面積 | 44.39 平方メートル |
| 5 | 種 類 | 納屋 |
| | 構 造 | 不明 |
| | 床面積 | 不明 |
| 6 | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 石造瓦葺 2 階建 |
| | 床面積 | 39.74 平方メートル |

7 種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 12.39平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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1～4】

本件各土地間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 真岡市石島字西裏
 地 番 900 番 1
 地 目 畑
 地 積 547 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 真岡市石島字西裏
 地 番 900 番 2
 地 目 宅地
 地 積 239.24 平方メートル
- 3 所 在 真岡市石島字西裏
 地 番 900 番 3
 地 目 畑
 地 積 1090 平方メートル
 (現況)
 地 目 農地, 一部宅地
- 4 所 在 真岡市石島字西裏
 地 番 901 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1625.82 平方メートル

令和7年(ヌ)第46号
令和7年11月12日受理
令和8年3月3日提出

現況調査報告書 (物件1～4)

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 | 真岡市石島字西裏 |
| | 地 | 番 | 9 0 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 真岡市石島字西裏 |
| | 地 | 番 | 9 0 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 真岡市石島字西裏 |
| | 地 | 番 | 9 0 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 真岡市石島字西裏 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 2 5 . 8 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県真岡市石島901番地1
土地	物件1～4
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、4） ☒ 農地・一部宅地（物件3） ☐ 雑種地（ ） ☐ 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	物件4土地にカーポート、井戸及び洗濯小屋がある
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
(2 枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件4関係)		
1	所 在	栃木県真岡市石島901番1
	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1階建
	床面積 (概略)	158.67㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 明治30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	本件目的外建物の納税義務者は、課税明細書上土地所有者外と記載	
2	所 在	栃木県真岡市石島901番1
	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)	104.94㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成8年5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	本件目的外建物の納税義務者は、課税明細書上土地所有者外と記載	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件2、4関係)		
3	所 在	栃木県真岡市石島901番1
	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	木造亜鉛メッキ鋼板平葺1階建
	床面積 (概略)	41.32㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 明治30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	本件目的外建物の納税義務者は、課税明細書上土地所有者外と記載	
4	所 在	栃木県真岡市石島900番2
	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1階建
	床面積 (概略)	44.39㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和30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	本件目的外建物の納税義務者は、課税明細書上土地所有者外と記載	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1、4 関係)		
5	所 在	栃木県真岡市石島900番1
	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	不明
	床面積 (概略)	不明
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 課税明細書上該当すると思われる記載がない	
6	所 在	栃木県真岡市石島901番1
	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)	39.74㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成10年3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	本件目的外建物の納税義務者は、課税明細書上土地所有者外と記載

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件4関係)		
7	所 在	栃木県真岡市石島901番1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板平葺1階建
	床面積 (概略)	12.39㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者、 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 明治30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	本件目的外建物の納税義務者は、課税明細書上土地所有者外と記載	
	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	☐ ☐ 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

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	1 本件各土地上の目的外未登記建物は、全て私の父であるC所有でした。ただ、父は令和元年に亡くなり、相続手続も済ませましたが、その後、これらの建物の登記手続を行っていません。未登記建物の固定資産税は私が支払っています。 2 本件各土地については、私が家族と共に目的外未登記建物1、2に居住して使用しており、他の人はいません。また、目的外未登記建物について、一部、表示登記が入っている建物があるとのことですが、具体的にどれがどの建物に該当するのかは分かりません。

(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 現況及び前記関係人の陳述により本件物件の占有状況を2～6枚目のとおり認めた。
- 2 本件各土地は、所有者が目的外建物の敷地として使用しており、各目的外建物は未登記で、課税明細書上の納税義務者は所有者外となっている。ただ、所有者の亡父の相続手続（同未登記建物の登記手続を除く）は完了しており、同未登記建物の固定資産税は全て所有者が支払っているとのことから、同未登記建物の各敷地利用権は所有権であると思料される。
- 3 目的外未登記建物5の建物が、課税明細書上どの物件の記載に該当するのか、また、課税明細書上、平成14年9月建築の木造瓦葺1階建の居宅と記載されている建物が、現存するどの建物に該当するのか、についてはそれぞれ不明である。
- 4 所在（真岡市石島901番地）、家屋番号（2番）、種類（居宅）、構造（木造杉皮葺2階建）、床面積（1階：150.41㎡、2階：33.05㎡）を主たる建物（符号1～4附属建物を含む）とする表示登記があるが、具体的に現存するどの建物に該当するのかは不明である。
- 5 本件各土地間の境界は判然としない。
- 6 物件4土地上にカーポート（定着物）、井戸及び洗濯小屋（動産）がある。
- 7 物件1、2及び4土地の東側に幅員約9.9mの舗装市道（121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
R7年11月27日（木） 14：40－14：50	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在だったので、催告書を所有者宅ポストに投函
R7年12月1日（月） 10：55－11：05	真岡市役所	地番図入手 道路関係調査
R8年1月21日（水） 13：00－13：30	物件所在地	所有者と面談、写真撮影 評価人同行

(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。

地番区域見出し
石島

請求部	所在	真岡市石島字西裏				地番	900番1			
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	明治9年12月				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10月14日
宇都宮地方務局真岡支局

地図整理番号：M04461

登記官

(1/1)

(10枚目)

登記年月日：昭和50年3月25日

100953 前 900-2

地番 新 900-27

土地の所在 茅賀郡二宮町大字石島字西裏

地積測量図

昭和50年3月25日登記

作成年月日
昭和50年3月25日

製作者
真岡土木事務所

真岡土木事務所

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

物件4

901-1

物件2

900-1

物件1

901-2
900-5
900-4

求積方法

$3.2 \times 0.6 = 1.92$
 $3.2 \times 0.7 = 2.24$

4.16

2.08

2.08

縮尺

1/300

1/

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10月14日 宇都宮地方法務局真岡支局

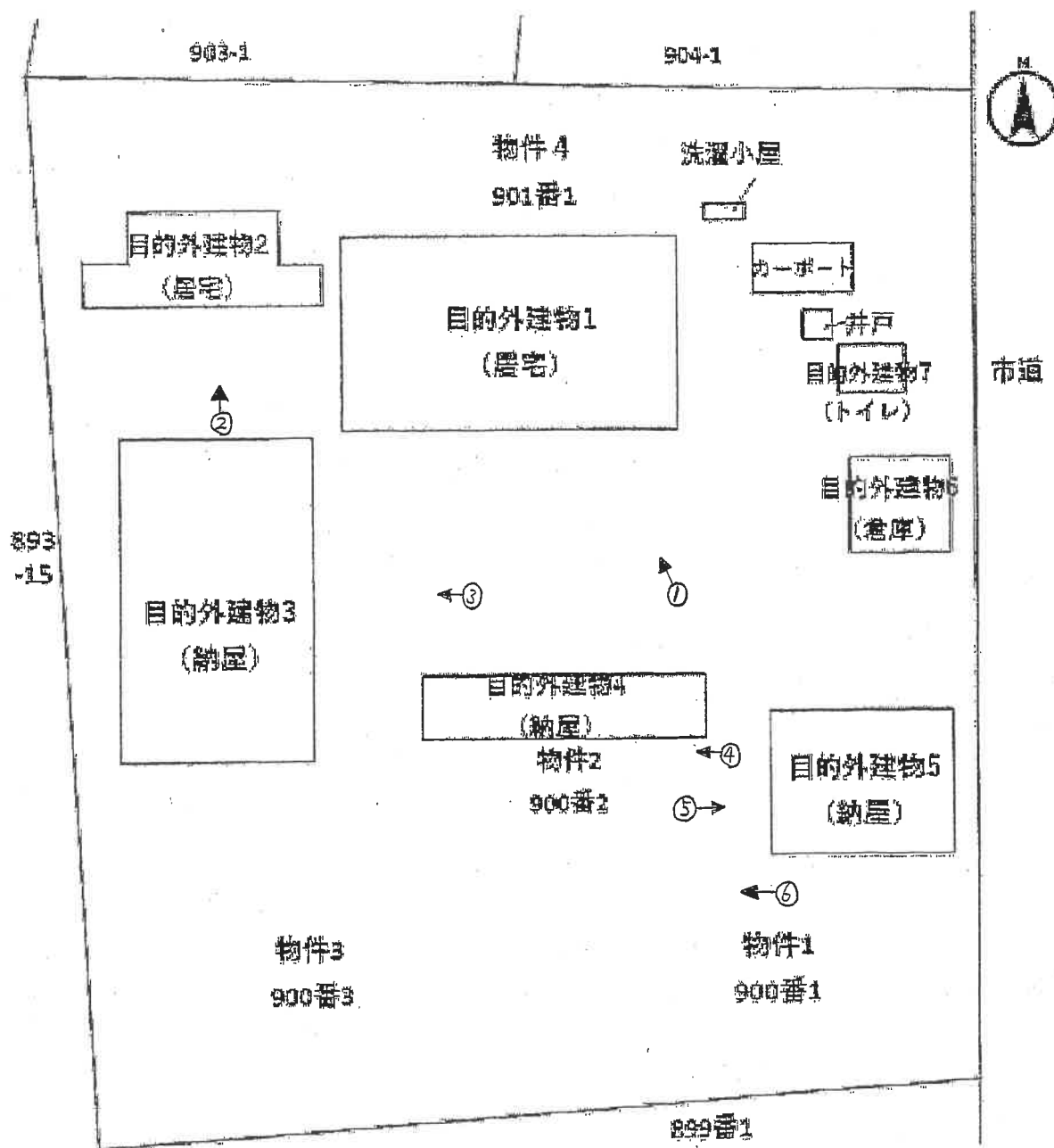
登記官

(1枚目)

地図整理番号：M04463



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

写真1（目的外建物1）



写真2（目的外建物2）



写真3（目的外建物3）



写真4（目的外建物4）



写真5（目的外建物5）



写真6



令和 7年（ヌ）第 46号
令和 7年11月 6日 受 命
令和 8年 1月21日 現地調査
令和 8年 1月21日 評 価
令和 8年 3月26日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1 ~ 4)

評価人 不動産鑑定士
渡辺健太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 3 0 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 9 8, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 5 3 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 4, 0 7 7, 0 0 0 円

上記価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	真岡市石島字西裏 900番1 畑 547m ²	宅地
2	所在地 地目 地積	真岡市石島字西裏 900番2 宅地 239.24m ²	登記簿とほぼ同じ
3	所在地 地目 地積	真岡市石島字西裏 900番3 畑 1090m ²	農地一部宅地
4	所在地 地目 地積	真岡市石島字西裏 901番1 宅地 1625.82m ²	登記簿とほぼ同じ
特記事項			
物件1～4上に以下の目的外建物が7棟存する。なお、目的外建物は未登記であり、種類・構造・床面積・建築年月日は固定資産税評価証明書等を参考とする。 (目的外建物1) 種類：居宅 構造等：木造瓦葺平家建 床面積：158.67m² 建築年月日：明治30年頃 (目的外建物2) 種類：居宅 構造等：木造瓦葺2階建 床面積：104.94m² 建築年月日：平成8年5月頃 (目的外建物3) 種類：納屋 構造等：木造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建 床面積：41.32m² 建築年月日：明治30年頃			

特記事項
(目的外建物4) 種類：納屋 構造等：木造瓦葺平家建 床面積：44.39㎡ 建築年月日：昭和30年頃
(目的外建物5) 種類：納屋 構造等：不明 床面積：不明 建築年月日：不明
(目的外建物6) 種類：倉庫 構造等：石造瓦葺2階建 床面積：39.74㎡ 建築年月日：平成10年3月頃
(目的外建物7) 種類：便所 構造等：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：12.39㎡ 建築年月日：明治30年頃

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, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	真岡鐵道「久下田」駅の北方、約1.3km（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、旧二宮地区を南北に縦断する準幹線街路（市道121号線）沿いに形成される。当街路における車両通行量は比較的多いが、繁華性に乏しく、周辺は農家住宅や一部で事業所等が見受けられるほかは低未利用地なども残存する地域状況である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 3,502.06㎡ 間口 : 約60m 奥行 : 約55m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	東約9.9m舗装市道（121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	現況、物件1、2、3、4は一体的に目的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 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、通常の費用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	・ 物件1及び3は農業振興地域外に該当するが、真岡市農業委員会に確認したところ、買受にあたって買受適格証明書を必要とする。詳細については当農業委員会に確認すること。 ・ 対象物件の東側道路は都市計画道路（3・4・3石法寺久下田線、計画幅員16m）に指定されているが、計画決定の段階であり、詳細については未定である。 ・ 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。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4 (土地)

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	19,900	0.60	547.00	0.50	3,266,000
2	19,900	0.60	239.24	0.50	1,428,000
3	19,900	0.42	1,090.00	0.50	4,555,000
4	19,900	0.60	1,625.82	0.50	9,706,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 真岡-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 19,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0

イ 個別格差：(物件1)規模▲40 (物件2) 規模▲40 (物件3)規模▲40、一部農地▲30
 (物件4)規模▲40

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 評価額の判定

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	3,266,000	0.40	法定地上権	1,306,000
2	1,428,000	0.40	法定地上権	571,000
3	4,555,000	0.40	法定地上権	1,822,000
4	9,706,000	0.40	法定地上権	3,882,000

イ 土地利用権等割合：物件1～4 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	3,266,000	－1,306,000		0.80	0.70	1,098,000
2	1,428,000	－571,000		1.00	0.70	600,000
3	4,555,000	－1,822,000		0.80	0.70	1,530,000
4	9,706,000	－3,882,000		1.00	0.70	4,077,000
一括価格（合計）						7,305,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件1、3)買受にあたって買受適格証明書を必要とする。

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-9

所 在：真岡市石島字上城802番12

地 目：宅地

価 格：19,900円／m²

位 置：久下田駅 280m

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：183m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西5.6m 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：一般住宅のほか併用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
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

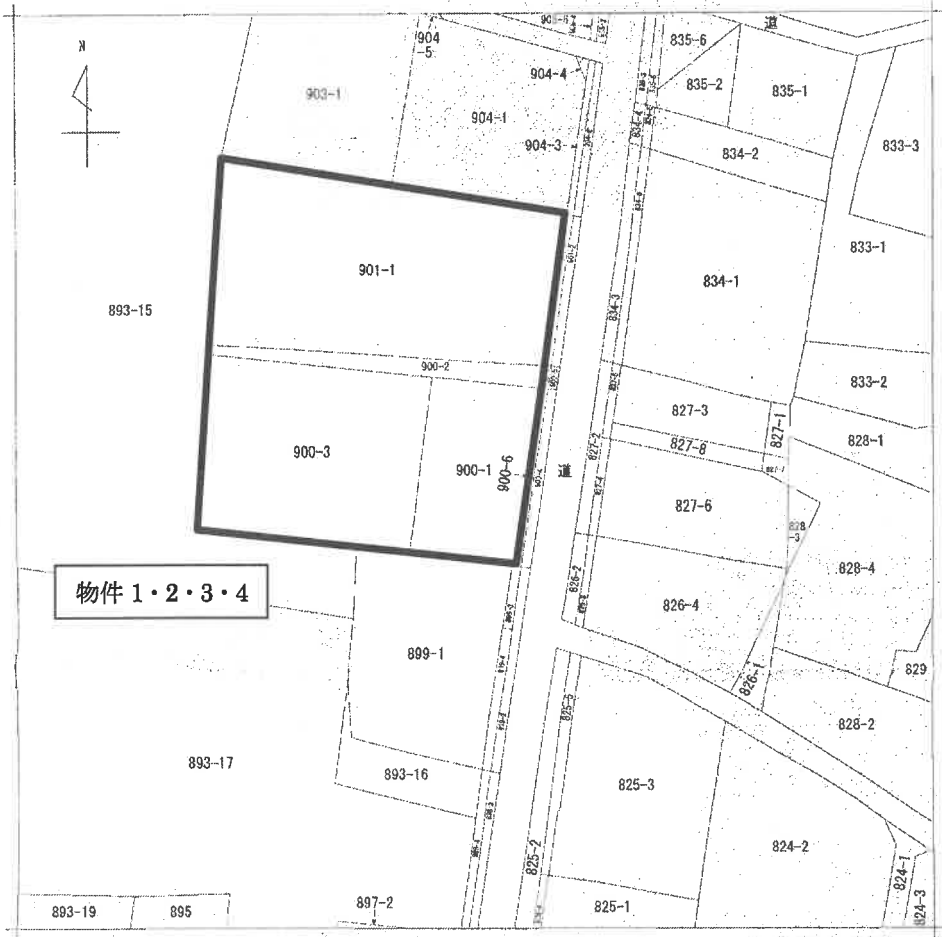
以 上

位 置 図

地理院地図
GS Maps



公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を明瞭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。

地番区域見出し
石島

請求部分	所在	真岡市石島字西裏				地番	900番1			
出納力尺	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	明治9年12月			備付年月日(原図)		施記事項				

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10月14日

地図整理番号：M04461
(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地 積 測 量 図 写

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図にある 900・4 は 900・2 の誤りと思われる。

登記年月日：昭和50年3月25日

100953 ① 900-2

地番 ① 900-2

土地の所在 茅賀町二宮町大字石島字西家

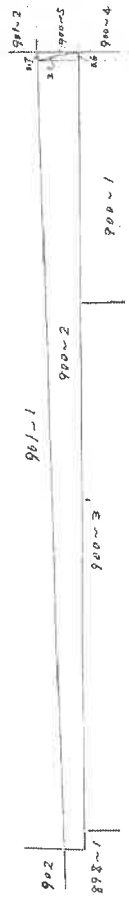
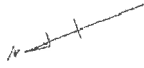
地 積 測 量 図

昭和50年3月25日登記

作成年月日
昭和50年3月25日

作製者

申請人



求積方法
 $3.2 \times 6.6 = 1.02$
 $3.2 \times 6.7 = 2.24$
 $\frac{1}{2} \times 4.16 = 2.08$
 2.08 m^2

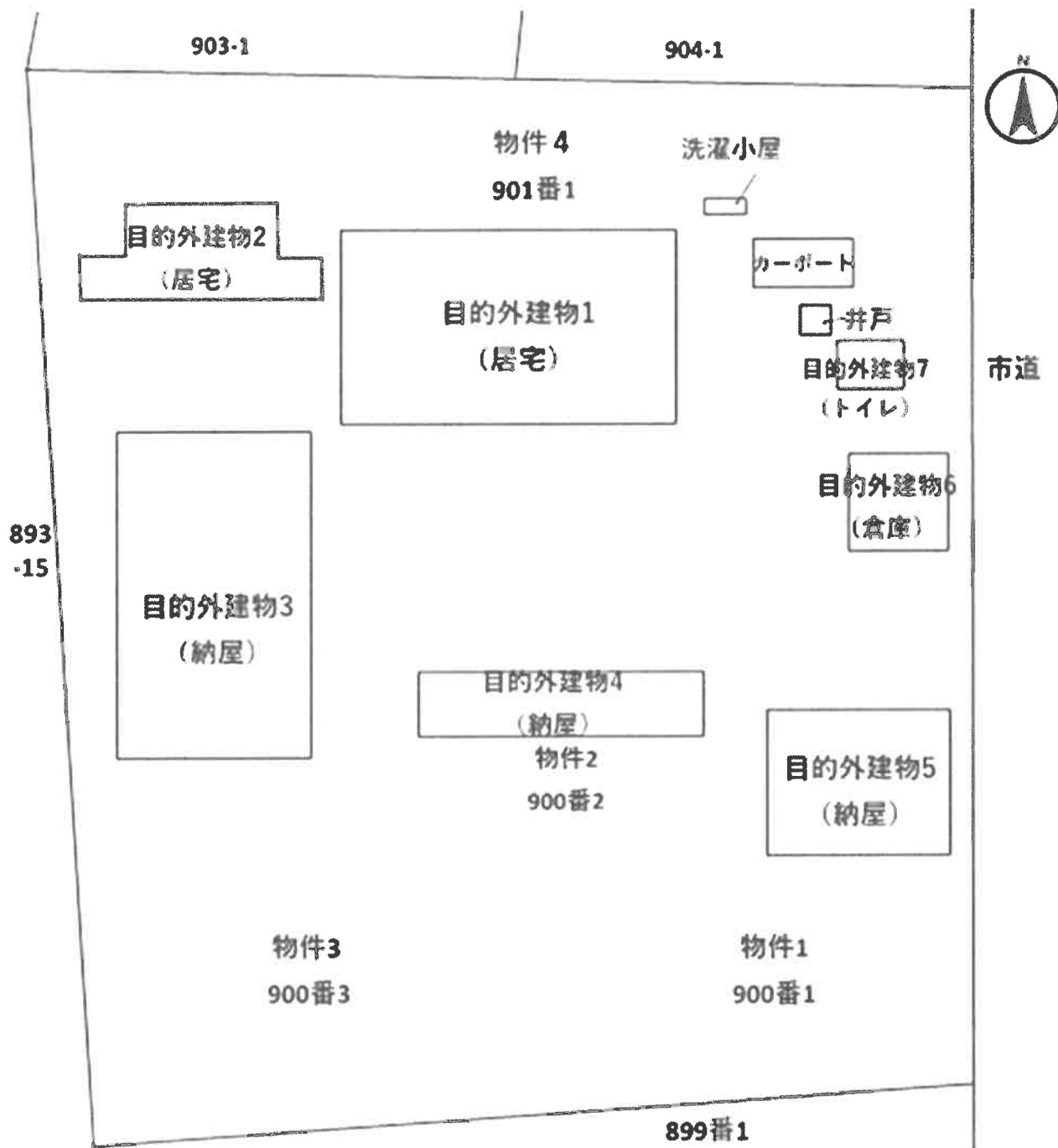
縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
 令和7年10月1日

地図帳番号：M04463

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。