

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 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）
3～6☆	5,469,000 4,375,200	一括	1,093,800	96,157	0
3	1,965,000				
4	346,000				
5	1,206,000				
6	1,952,000				
					</

物 件 目 録

☆3 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木

地 番 2860番1

地 目 畑

地 積 1682平方メートル

(現況)

地 目 畑, 一部宅地

所有者 A

☆4 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木

地 番 2861番

地 目 畑

地 積 2479平方メートル

所有者 A

☆5 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木

地 番 2860番2

地 目 宅地

地 積 991.73平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部畑

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木2860番地2

物 件 目 録

家屋 番号 2860番2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 116.79平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約138.29平方メートル
2階 約39.72平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 鉄骨・石造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 約41.40平方メートル
2階 約41.40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7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3～6】

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3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

南側畑部分につき第三者が畑として利用している可能性があるが、本件土地につき農地法3条の許可を受けている者はいない。

【物件番号4】

Cが畑として利用し占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。農地法3条の許可を受けていない。

【物件番号5】

西側畑部分につき第三者が畑として利用している可能性があるが、本件土地につき農地法3条の許可を受けている者はいない。

【物件番号6】

本件共有者A及びB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

3 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木

地 番 2860番1

地 目 畑

地 積 1682平方メートル

(現況)

地 目 畑, 一部宅地

所有者 A

4 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木

地 番 2861番

地 目 畑

地 積 2479平方メートル

所有者 A

5 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木

地 番 2860番2

地 目 宅地

地 積 991.73平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部畑

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木2860番地2

物 件 目 録

家屋 番号 2860番2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 116.79平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約138.29平方メートル
2階 約 39.72平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 鉄骨・石造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 約41.40平方メートル
2階 約41.40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第141号
令和8年4月20日受理
令和8年5月27日提出

現況調査報告書 (物件3～6)

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

3. 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木

地 番 2860番1

地 目 畑

地 積 1682平方メートル

所有者 A

4. 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木

地 番 2861番

地 目 畑

地 積 2479平方メートル

所有者 A

5. 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木

地 番 2860番2

地 目 宅地

地 積 991.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6. 所 在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木2860番地2

家屋 番号 2860番2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 116.79平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	栃木県芳賀郡芳賀町東水沼2860番地2								
土地	物件3、5								
現況地目	■畑・一部宅地（物件3） ■宅地・一部畑（物件5）								
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	☒ 物件3所有者兼物件5共有者A ☒ その他の者（物件5共有者B） 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）								
その他の事項	本件各土地の畑部分については、「執行官の意見」に記載のとおり								
建物	物件6								
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約138.29㎡、2階約39.72㎡								
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある① <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：納屋</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：鉄骨・石造セメント瓦葺2階建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：1・2階とも約41.4㎡</td> </tr> </table> ②物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約9.9㎡			{	種類：納屋		構造：鉄骨・石造セメント瓦葺2階建		床面積：1・2階とも約41.4㎡
{	種類：納屋								
	構造：鉄骨・石造セメント瓦葺2階建								
	床面積：1・2階とも約41.4㎡								
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A、B ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家として利用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 [年 月 日								
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	栃木県芳賀郡芳賀町東水沼 2 8 6 0 番地 2 付近			
土 地	物件 4			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件 4） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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（C） ☐ 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。 ☒ 上記の者が農地（畑）として利用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項				
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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (宅地部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年3月25日ころ	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者B ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有者Bは所有者Aの実妹。Aによれば、現在Bは別の場所に居住しているが、亡母Dと共に本土地上の物件6建物に住んでいた頃から、特に金銭の授受はしていないとのこと	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■農地 (畑) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		(不明)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		所有者Aによれば、詳細は不明だが、亡母Dが、近くに住んでいるCに本土地を無償で貸していた可能性が考えられるとのこと	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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3、4所有者兼物件5、6共有者A	1 物件6建物には、母Dが亡くなる3年位前まで、妹Bと二人で住んでいましたが、Dの死後、現在に至るまでBは病気で施設に入っており、空き家となっています。二人が住んでいた当時、犬や猫を飼っていたと思います。私は元々、別の場所で暮らしていました。 2 物件4土地は、母Dが近くに住んでいるCさんに土地を貸し、そのままの状態になっている可能性が考えられますが、詳細は分かりません。ただ、お金のやり取りはないと思います。 3 物件3土地の畑部分についても誰かが利用していると思いますが、詳細は分かりません。

(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各物件の占有状況を2～5枚目のとおり認めた。
- 2 物件3土地の北東側部分及び物件5土地の東側部分は、物件3所有者兼物件5共有者A及び物件5共有者Bが、物件6建物の敷地として使用し、物件6建物は建物共有者ABが空き家として管理占有している。
- 3 物件6建物内の、1階西側増築部分の天井部分及び1階洗面所前の廊下の天井部分に、穴が開いている箇所がある。
- 4 物件4土地は、所有者Aの陳述によると、亡母Dが、近くに居住のCに無償で貸し、畑として利用させていたとのことだったが、詳細は把握していなかった。ただ、現在も畑として利用されており、また、賃料等についてAが受領したことはないとのことから、Cによる使用借権に基づく占有が推定される。
- 5 物件3土地の南側及び西側の畑部分については、所有者Aの陳述によれば、第三者が畑として利用している可能性が考えられる。物件5土地の西側の畑部分については、物件3及び4の畑部分と一体利用されているが、詳細は不明である。
- 6 物件3、4土地の東側に接面する幅員約2mの認定外道路の南側に、幅員約3.5mの町道(2.117号線)が接面している。

(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4月27日(月) 12:05-12:10	物件所在地	全戸不在により催告書を投函 外観写真撮影
R8年4月27日(月) 13:05-13:35	芳賀町役場	間取図・地番図取得 道路関係調査
R8年5月20日(水) 9:50-11:30	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 物件3、4所有者兼物件5、6共有者Aと面談
(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、立会人を立ち合わせ、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

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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番
区域見出し
大字東水沼

請求部	所在	芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木				地番	2860番1			
出力 縮尺	1/1200	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。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和7年11月20日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：21-3

(1/2)

(9枚目)



(10 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し

この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

芳賀町 税務課

登記年月日：昭和53年4月18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。
(宇都宮地方方法務局真岡支局(登録))
令和7年11月20日 宇都宮地方方法務局

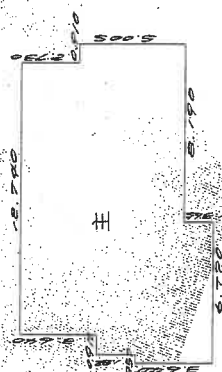
(白抜印)

登記官

請求番号：21-4

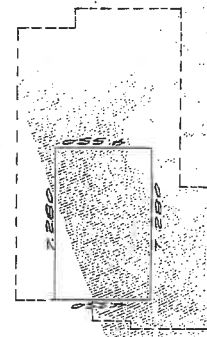
854273 各階平面図

物件6



1階

9.660	x	0.350	=	1.87400
9.660	x	0.910	=	4.96860
9.100	x	5.960	=	49.68600
7.735	x	7.880	=	56.51080
5.005	x	0.910	=	4.55455
計				116.79395

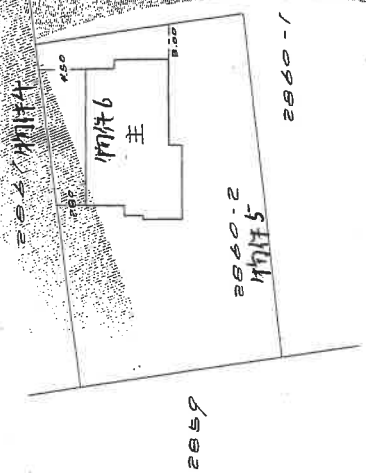
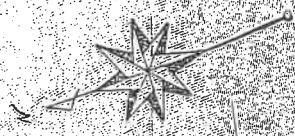


2階 7.260 x 4.650 = 33.75900

建物図面
各階平面図

家屋番号 2860~2

建物の所在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木2860番地2



9月18日 登記

作製者

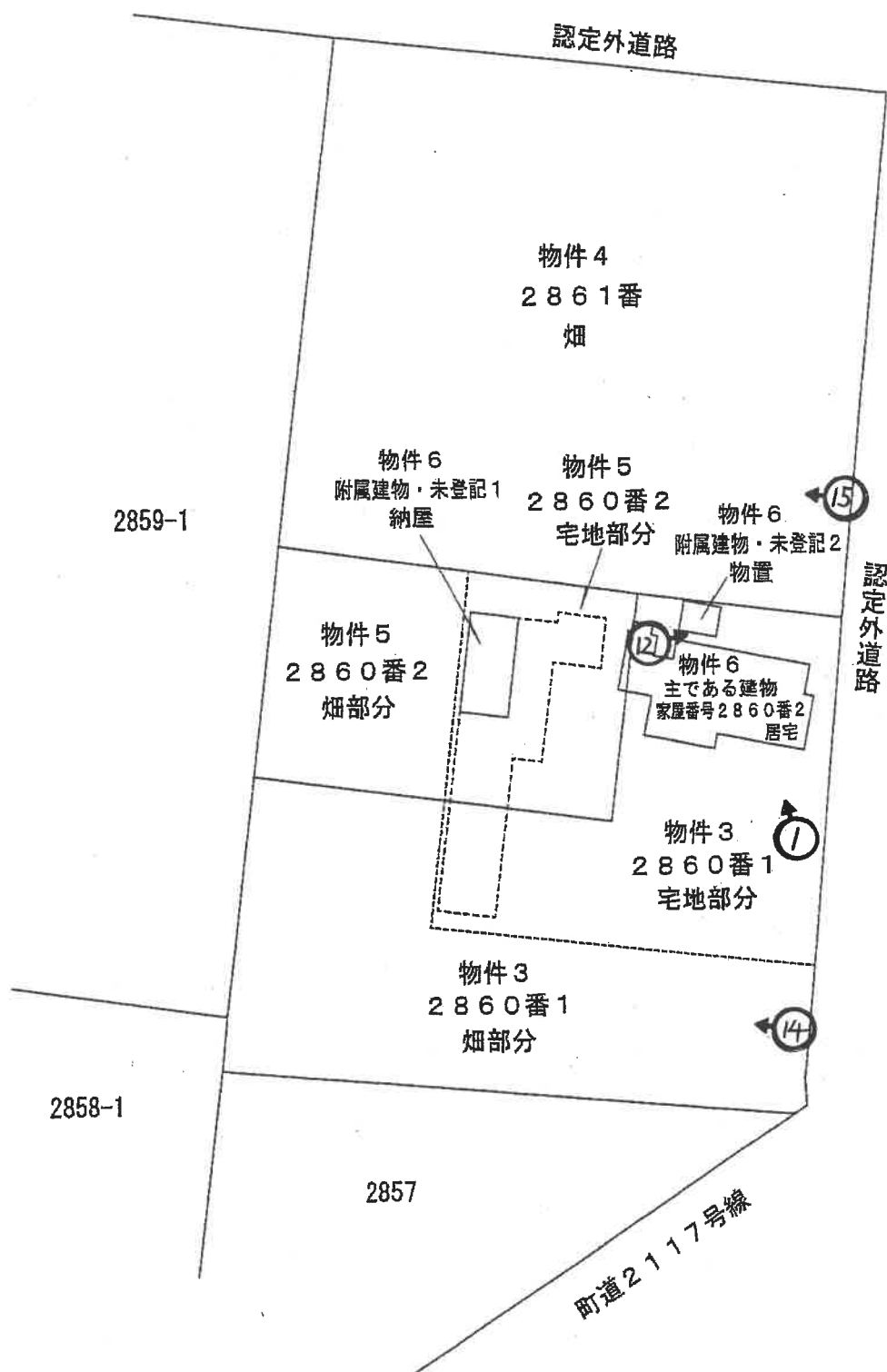
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

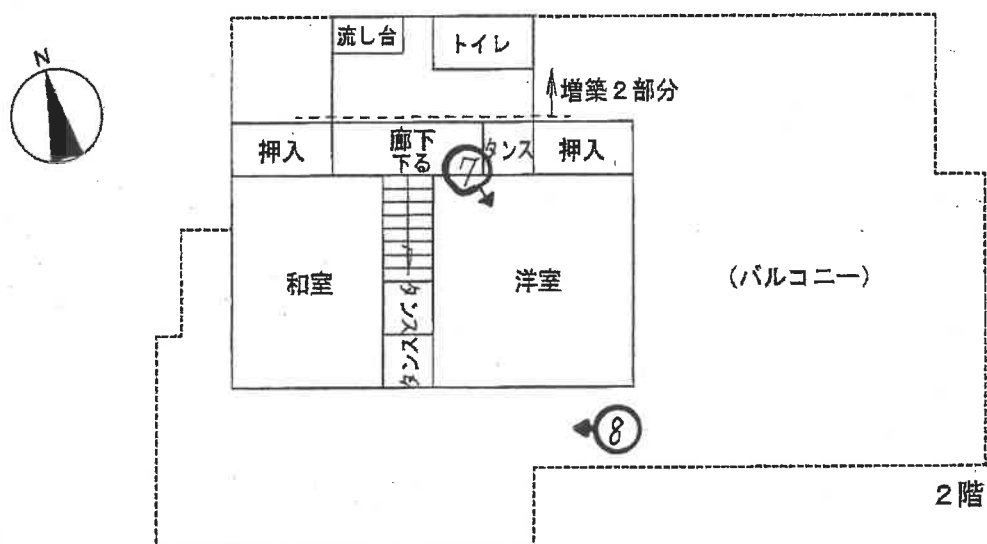
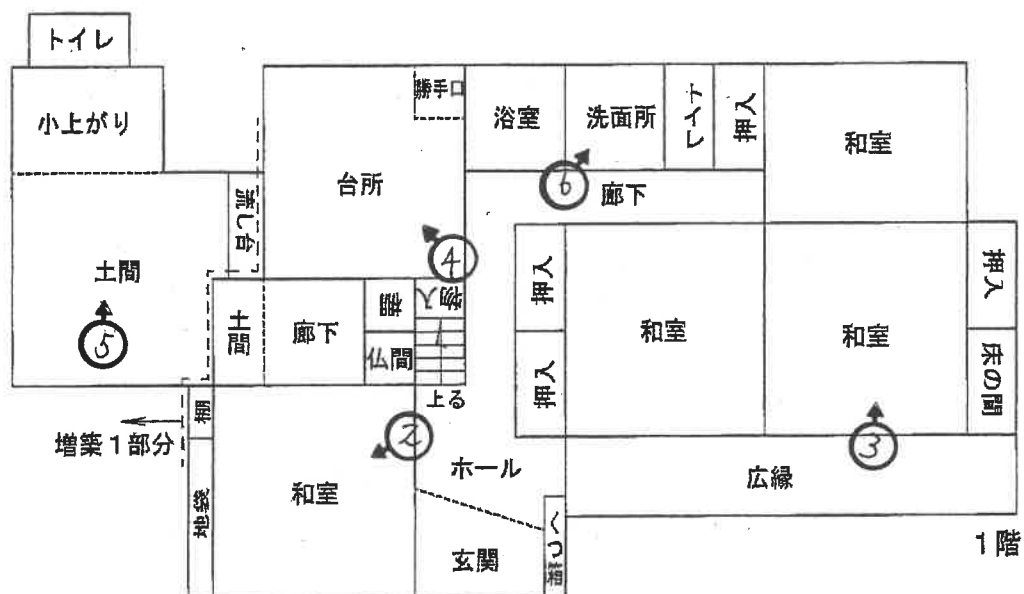


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

←○ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

□物件6 主である建物

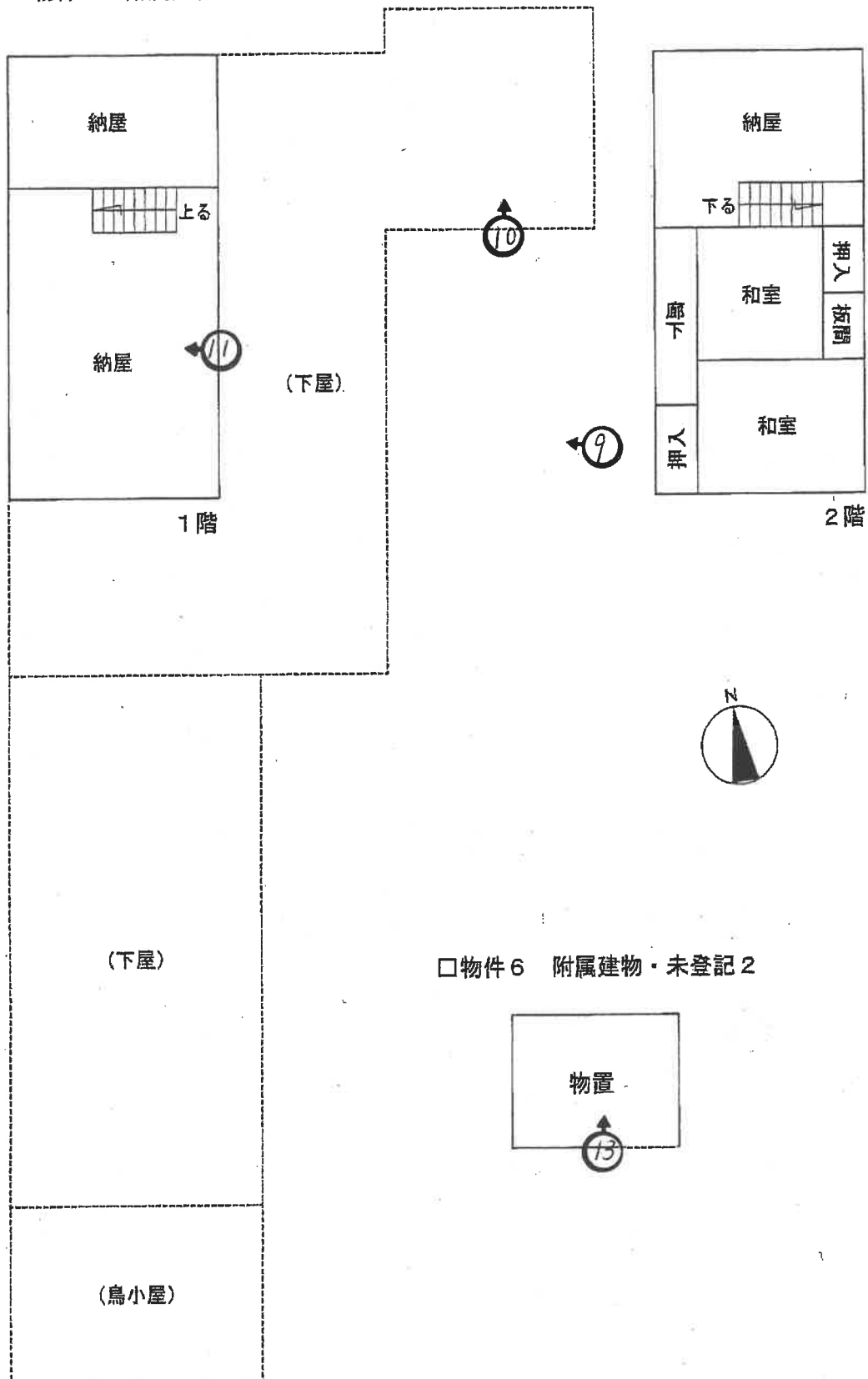


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

←○写真撮影位置・方向

間取図

□ 物件 6 附属建物・未登記 1



□ 物件 6 附属建物・未登記 2



※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。

←○ 写真撮影位置・方向

間取図

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9（未登記附属建物1 納屋）



写真10（未登記附属建物1 納屋内）



写真11（未登記附属建物1 納屋内）



写真12（未登記附属建物2 物置）



写真13（未登記附属建物2 物置内）



写真14（物件3 畑部分）



写真15（物件4）



令和 7年（ケ）第 141号

【物件3～6】

令和 8年 4月13日 受 命

令和 8年 5月20日 現地調査

令和 8年 6月10日 評 価

令和 8年 6月16日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書（3）

評価人 不動産鑑定士

市 村 明 洋

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件3～6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3及び5の土地価格は、物件6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6の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
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木 2 8 6 0 番 1 畑 1,682m ² A	畑、一部宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木 2 8 6 1 番 畑 2,479m ² A	登記簿とほぼ同じ
5	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者 共 有 持 分 所 有 者 共 有 持 分	芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木 2 8 6 0 番 2 宅地 991.73m ² A 2分の1 B 2分の1	宅地、一部畑
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者 共 有 持 分 所 有 者 共 有 持 分	芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木 2 8 6 0 番地 2 2 8 6 0 番 2 居宅 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 116.79m ² 2階 33.12m ² A 2分の1 B 2分の1	2 8 6 0 番地 2、同番地 1 1階 約138.29m ² 2階 約39.72m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記 1 納屋 鉄骨・石造セメント瓦葺 2 階建 1階 約41.40m ² 2階 約41.40m ²

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約9.90㎡
特記事項			
物件4の土地、並びに物件3及び物件5の土地の各一部は、農地法上の農地に該当することから、本件の買受人は買受適格証明書が必要となる。			

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3, 4, 5）

位 置 ・ 交 通	ライトレール「芳賀町工業団地管理センター前」停留場から南方へ直線で約1,100mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。 ・ 芳賀町役場 約 4,500m ・ 芳賀南小学校 約 4,100m ・ 芳賀中学校 約 3,100m ・ 水橋郵便局 約 3,600m ・ 西水沼駐在所 約 4,100m ・ J Aはがの芳賀支店 約 4,500m ・ 同 青果物集荷所 約 4,400m	
付 近 の 状 況	当地域は、芳賀町の西端部に位置する大字東水沼地区の農業集落地域。畑を中心とする農地が広がる中に、住宅等が点在している。	
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	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% 指定なし 物件3、4は農振法上の農用地区域内 物件5は同じく農振地域外
画 地 条 件	農地部分(物件3-イ、4、5-ロ) 地 積：約3,929㎡ 間 口：(東西方向)約50m 奥 行：(南北方向)約95m 形 状：不整形 地 勢：平坦 高低差：物件3、4が接する東側認定外道路と等高 物件4が接する北側認定外道路より0.5m低い 接面道路との関係：角地 宅地部分(物件3-ロ、5-イ) 地 積：約1,223.73㎡ 間 口：約32m 奥 行：約38m 形 状：長方形 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	東側(物件3、4)：幅員約2.0m未舗装認定外道路(建築基準法第42条2項の道路に該当) 北側(物件4)：幅員約2.5m未舗装認定外道路(建築基準法の道路に該当しない) 南東側(物件3の南東端)：幅員約3.5m舗装町道2117号線(建築基準法第42条2項の道路に該当)	

土地の利用状況等	物件３～５の土地は、一体として畑地及び物件６の建物の敷地として利用されている。 物件３の南側部分及び西側部分(物件「３－イ」とする)、物件４の全部、並びに物件５の西側部分(５－ロ)が畑地となっており、一体として管理されている(調査時は物件４を中心にとうもろこしが作付けされていた)。所有者Ａによれば、物件４の土地は、母である亡Ｄが近隣に住むＣに無償で貸していた経緯があるとのことであり、Ｃが使用借権に基づいて現在も占有しているものと推定される。また、物件４以外の畑部分についてもＣが占有している可能性があるが、詳細は不明である。 物件３の北東側部分(３－ロ)及び物件５の東側部分(５－イ)は物件６の建物の敷地として利用されている。敷地の北東寄りに物件６の主である建物(居宅)が、主である建物の西側に附属建物・未登記１(納屋)が、同じく北側に附属建物・未登記２(物置)がそれぞれ存し、その余の部分は庭や通路等となっており、庭木や庭石、池、生垣等が見られる。また全体として雑草が目立つ。
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり(農業集落排水) ※１ 上水道について芳賀中部上水道企業団での聴聞によれば、東側認定外道路及び南東側町道2117号線に水道本管の埋設はなく、東方約150mに位置する町道2118号線に埋設された本管から周辺６件が使う共有管が引き込まれている。なお現在は共有管30mm、引込管20mm、メーター13mmとなっているが、メーターの増径には共有者の同意が必要とのことである。 ※２ 現地において、水道メーター及び汚水最終枘の位置は不明であった。 (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)が通っており、通常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	調査の履歴、並びに土壤汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壤汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壤汚染が存する端緒は見受けられない。
特 記 事 項	○畑部分について、賃借権・使用借権等の設定に係る農業委員会の許可はない。 ○本件土地は市街化調整区域に存するが、開発許可を得た履歴はない。 栃木県都市政策課開発指導担当によれば、物件３の土地は地目が畑であることから、現時点では建替えの可否等についての回答はできないが、非農地証明及び線引前からの宅地であることの証明があれば、都市計画法の適用外である旨の回答が出せる可能性があるとのことであった。

特 記 事 項	芳賀町農業委員会で聴聞したところ、本件土地の宅地部分については、分筆等の要件が整えば非農地証明を出せる可能性があるとのことであり、また同町都市計画課で線引時の航空写真を閲覧したところ、現在と同一敷地の範囲が宅地として利用されていたものと推察された。 仮に線引前からの宅地と認められる場合には、同一敷地内における同用途(専用住宅)の建替え等については開発許可は不要となる。 なお、県建築指導課で聴聞したところ、物件6の建物については新築時の建築確認の記録がある(昭和52年12月8日付第4-1140号)が、完了検査、並びに増築部分及び附属建物の建築確認の記録はなかった。 以上、本件建物の建替え等については、未確定な部分があることから注意が必要である。 ○物件6の建物の登記簿、建物図面及び前記建築確認における記載は、物件5のみがその敷地とされているが、物件6の建物の現況は、その大部分が物件3の北東部分に存する。 ○物件3と物件5の土地の境界が不明であるため、それぞれの登記簿記載面積の正確性は不詳であるが、現地調査及び航空写真等による限り、一体としては登記簿記載の面積に近いものと推察される。 評価上、各物件の農地(畑)部分及び宅地部分(物件6の建物の土地利用権等が及ぶ範囲)の面積を以下のとおり判断した。 ・農地部分 - 物件3－イ：約925㎡ - 物件5－ロ：約525㎡ ・宅地部分 - 物件3－ロ：約757㎡ - 物件5－イ：約466.73㎡ ○固定資産税の課税上、物件3の土地は818.60㎡が現況地目畑、863.40㎡が現況地目宅地となっている。一方、物件5の土地は全体が現況地目宅地となっている。 ○物件5の土地及び物件6の建物はA、Bの共有であり、物件3はAが単有している。A、Bは親族であり、建物共有者Bによる物件3の土地利用については、使用借権によるものと認められる。 ○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。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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(登記記載) 昭和53年 4月10日新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 0年 残価率 5% ※経済的耐用年数は満了しているものと判断する。また建築時期は不詳であるが、増築部分についても経済的耐用年数は満了しているものと判断する。
仕様	構造：鉄骨造、木造 屋根：陸屋根(ＡＬＣ下地シート防水等)、 亜鉛メッキ鋼板(平板、折板) 外壁：ＡＬＣ(吹付仕上)、モルタル(吹付仕上) ほか 内壁：京壁、合板(クロス貼り、塗装仕上)、化粧合板 ほか 天井：板貼り、化粧合板、化粧石膏ボード ほか 床：板張り、畳、クッションフロア、フローリング ほか
床面積（現況）	[新築部分] 1階：116.79㎡ 2階：33.12㎡ [増築1部分] 1階：約21.5㎡(西側土間部分) [増築2部分] 2階：約6.6㎡ [合計] 1階：138.29㎡ 2階：39.72㎡ 延：178.01㎡
現況用途等	階層：地上2階建 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 ○外装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・外壁の塗装及び目地のコーキングに劣化が見られる。 ・屋根の亜鉛メッキ鋼板は、塗装の劣化、錆が目立つ。 ・バルコニーの手すりは錆が目立つ。 ・2階の陸屋根(バルコニー)は防水の傷みが激しく、1階の各所に雨漏りを生じている。 ○内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが激しい。 ・内壁は破損や劣化、汚れが目立つ。 ・床はたわみや擦れが目立つほか、雨漏りにより腐食してる箇所がある。 ・天井は各所に雨漏りによる腐食や穴が見られる。 ・建具は開閉な困難な箇所がある。1階のトイレは床の腐食等により検分できなかった。 ・水回りは汚れが目立つ。
建物の利用状況	共有者A、Bが空家の状態で占有している。
特記事項	○現地における目視調査による限り、アスベスト吹付材の使用が疑われる箇所はなかったが、建築時期から判断してアスベスト含有建築材の使用可能性については排除できない。

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物・未登記1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和46年月日不詳新築 経過年数 55年 経済的残存耐用年数 0年 残価率 5% ※経済的耐用年数は満了しているものと判断する。建築年月日は固定資産課税台帳における建築年であるが詳細は不詳であり、それよりも古い可能性もある。
仕 様	構 造：鉄骨、大谷石 屋 根：セメント瓦、亜鉛メッキ鋼板(下屋部分) 外 壁：大谷石、亜鉛メッキ鋼板(平板、波板)、モルタル塗 内 壁：大谷石(あらわし)、亜鉛メッキ鋼板(あらわし)、合板 天 井：野地板(あらわし)、床板(あらわし)、板貼り 床：土間コンクリート、板張り、畳
床面積（現況）	1 階：41.40㎡ 2 階：41.40㎡ 計：82.80㎡
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建 現況用途：納屋 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る ○外装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・外壁、屋根の亜鉛メッキ鋼板は塗装の劣化や錆が目立つ。 ・屋根のセメント瓦は劣化している。 ・下屋の折板屋根の断熱材が剥離してぶら下がっている。 ○内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・2階の居室は汚れや劣化が目立ち、床はたわみが激しい。 ・2階の建具は破損している。
建物の利用状況	共有者A、Bが納屋として占有している。

特 記 事 項	○下屋の南端部に鳥小屋がある。 ○現地における目視調査による限り、アスベスト吹付材の使用が疑われる箇所はなかったが、建築時期から判断してアスベスト含有建築材の使用可能性については排除できない。
---------	--

(附属建物未登記2)

区 分	附属建物・未登記2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 年月日不詳新築 経済的残存耐用年数 0年 ※経済的耐用年数は満了しているものと判断する。簡易な建物であり、残価率を0%とした。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板(平板) 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：亜鉛メッキ鋼板(あらわし) 天 井：野地板あわらし 床：土間コンクリート
床面積（現況）	9.90㎡
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：物置 間 取 り：ひと間
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る ○外装材、内装材とも経年による汚れや劣化が見られる。
建物の利用状況	共有者A、Bが物置として占有している。
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3-イ, 4, 5-ロ (土地)

標準画地価格に個別格差を考慮し、畑部分の土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
3-イ	300	0.95	925	264,000
4	300	0.95	2,479	707,000
5-ロ	300	0.95	525	150,000

ア 標準画地価格

芳賀町の農地(畑)の価格を分析し、標準価格を300円/㎡と決定した。

イ 個別格差：0.95 画地条件(形状▲5%)

ウ 地積：物件3-イ、5-ロ 登記数量のうち畑部分の面積(概測)。

物件4 登記数量。

② 物件3-ロ, 5-イ (土地)

宅地部分の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮し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
3-ロ	10,100	1.00	757	0.70	5,352,000
5-イ	10,100	1.00	466.73	0.70	3,300,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 芳賀(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$9,150\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 10,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率▲1.1%補正。

◇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：物件3-ロ、5-イ 登記数量のうち宅地部分の面積(概測)。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、建物の状態等を考慮して計上(▲30%)。

③ 物件 6 (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及び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	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
6	250,000	178.01	0.02	890,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 178.01㎡

ウ 現価率 :

(新築時部分)経過年数48年、経済的全耐用年数48年、経済的残存耐用年数0年、構成割合84%
(増築 1 部分)経過年数0年、経済的全耐用年数0年、経済的残存耐用年数0年、構成割合12%
(増築 2 部分)経過年数0年、経済的全耐用年数0年、経済的残存耐用年数0年、構成割合4%

観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率5%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times \{(\text{新築時部分経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{新築時部分経済的} \\ &\quad \text{全耐用年数}48\text{年} \times \text{構成割合}84\%) + (\text{増築 1 部分経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{増築 1 部} \\ &\quad \text{分経済的全耐用年数}0\text{年} \times \text{構成割合}12\%) + (\text{増築 2 部分経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{増} \\ &\quad \text{築 2 部分経済的全耐用年数}0\text{年} \times \text{構成割合}4\%)\}] \times (1-\text{観察減価}70\%) \\ &\doteq 0.02 \end{aligned}$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
未登記 1	200,000	82.80	0.03	497,000

ア 再調達原価 : 200,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 82.80㎡

ウ 現価率 : 経過年数55年、経済的全耐用年数55年、経済的残存耐用年数0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率5%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}55\text{年})\} \\ &\quad \times (1-\text{観察減価}50\%) \\ &\doteq 0.03 \end{aligned}$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ
未登記 2	75,000	9.90	0.00	0

ア 再調達原価 : 75,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 9.90㎡

ウ 現価率 : 無価値と判断する。

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
6	890,000	497,000	1,387,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、宅地部分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
3-ロ	5,352,000	0.30	法定地上権	1,606,000
5-イ	3,300,000	0.30	法定地上権	990,000

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
3-イ	264,000			0.70	0.70	129,000
3-ロ	5,352,000	-1,606,000		0.70	0.70	1,836,000
4	707,000			0.70	0.70	346,000
5-イ	3,300,000	-990,000		0.70	0.70	1,132,000
5-ロ	150,000			0.70	0.70	74,000
6	1,387,000	+2,596,000		0.70	0.70	1,952,000
一括価格（合計）						5,469,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件3～5 0.70（農地を含む物件（要買受適格証明）の市場性▲30%）

オ 競売市場修正：物件3～5 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 芳賀(県)-4

所 在：芳賀郡芳賀町大字下高根沢字神明前1727番5外

地 目：宅地

価 格：9,150円／m²

位 置：市塙駅8.5km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：1,184m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東5.7m町道

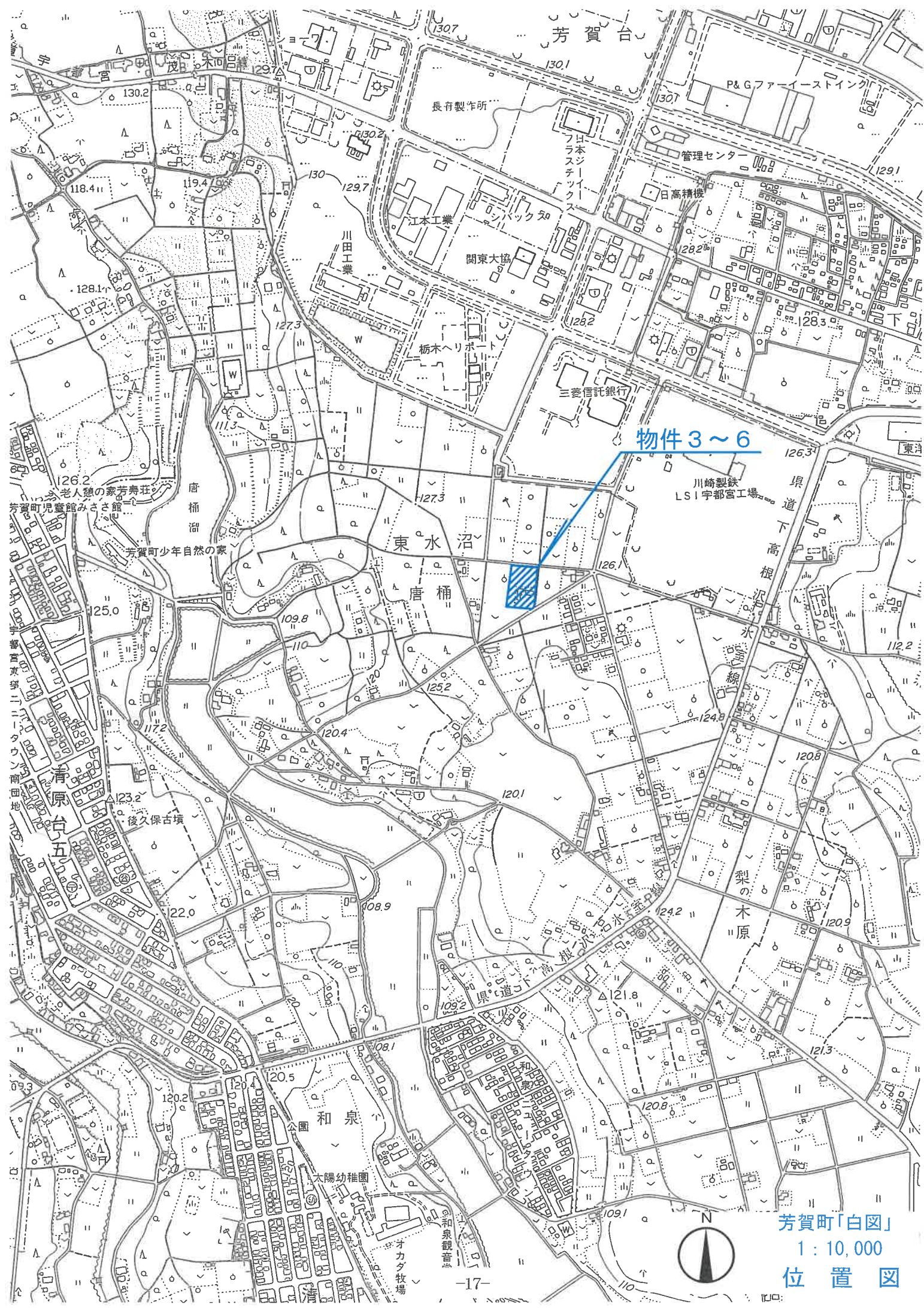
用途 指定 等：市街化調整区域、用途指定なし（建ぺい率60%、容積率200%）

地域 の 概要：農地の中に農家住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

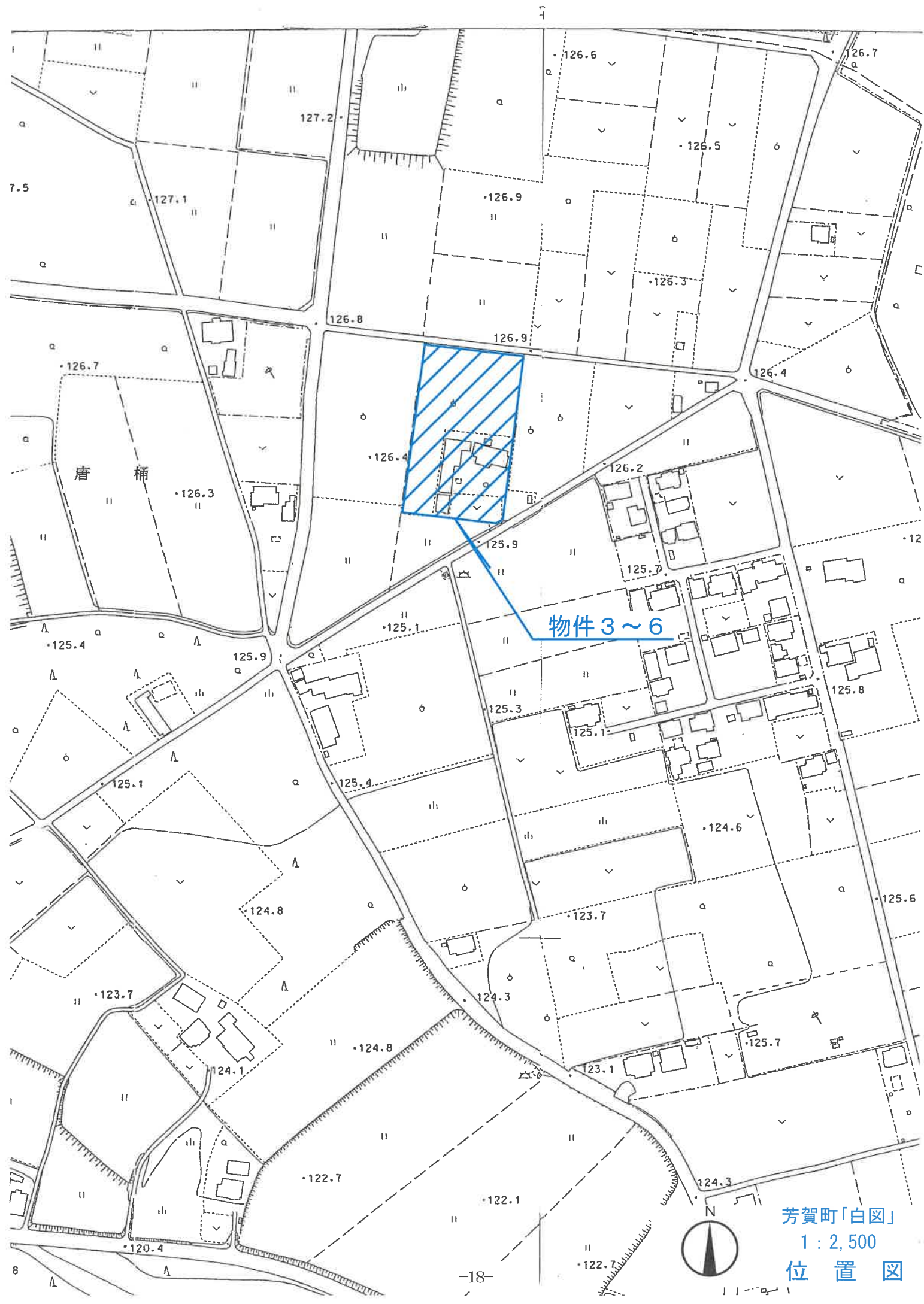
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上



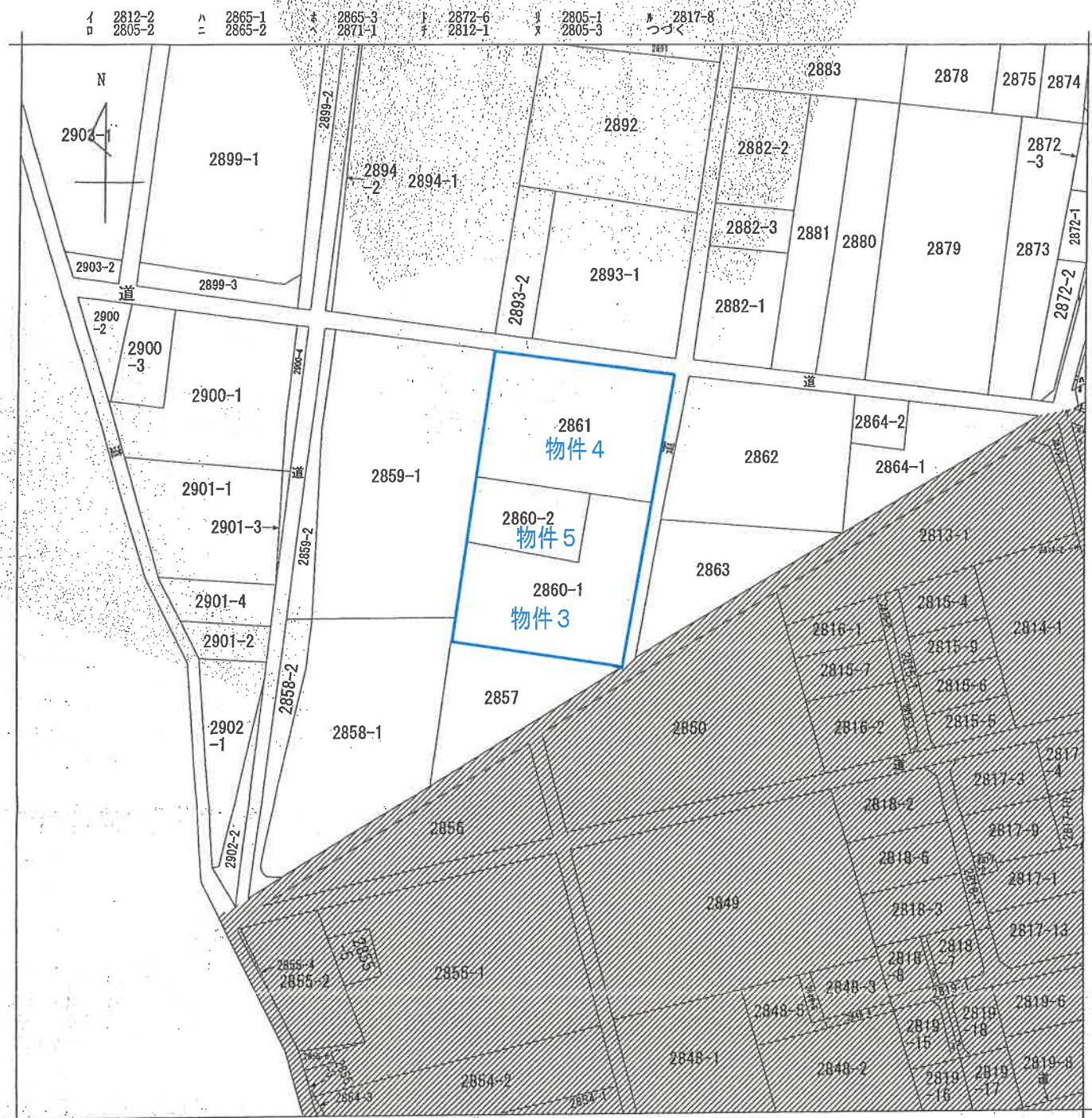
物件3~6

芳賀町「白図」
1: 10,000
位置図



物件3~6

芳賀町「白図」
1 : 2,500
位置図



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
 大字東水沼

請求部分	所在	芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木				地番	2860番1		
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		
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。

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

令和7年11月20日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：21-3

(1/2)

登記年月日：昭和53年4月18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。
(宇都宮地方方法務局(其国支局管轄))
令和7年11月20日 宇都宮地方方法務局

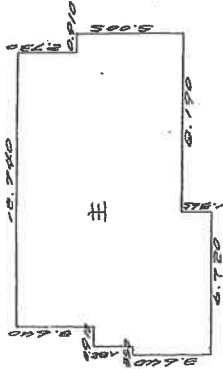
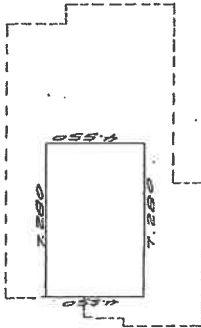
登記官

建物図面

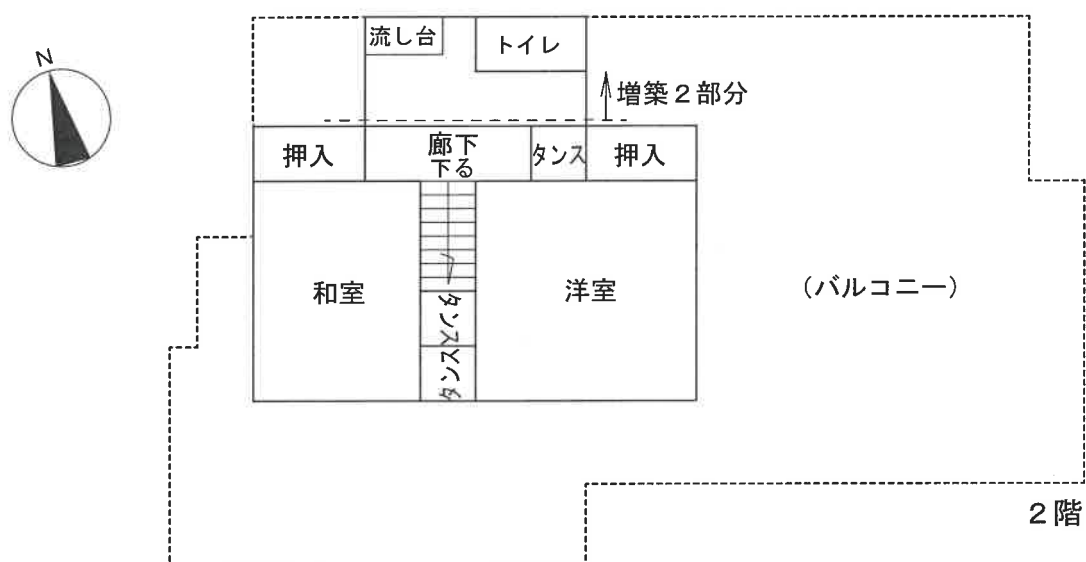
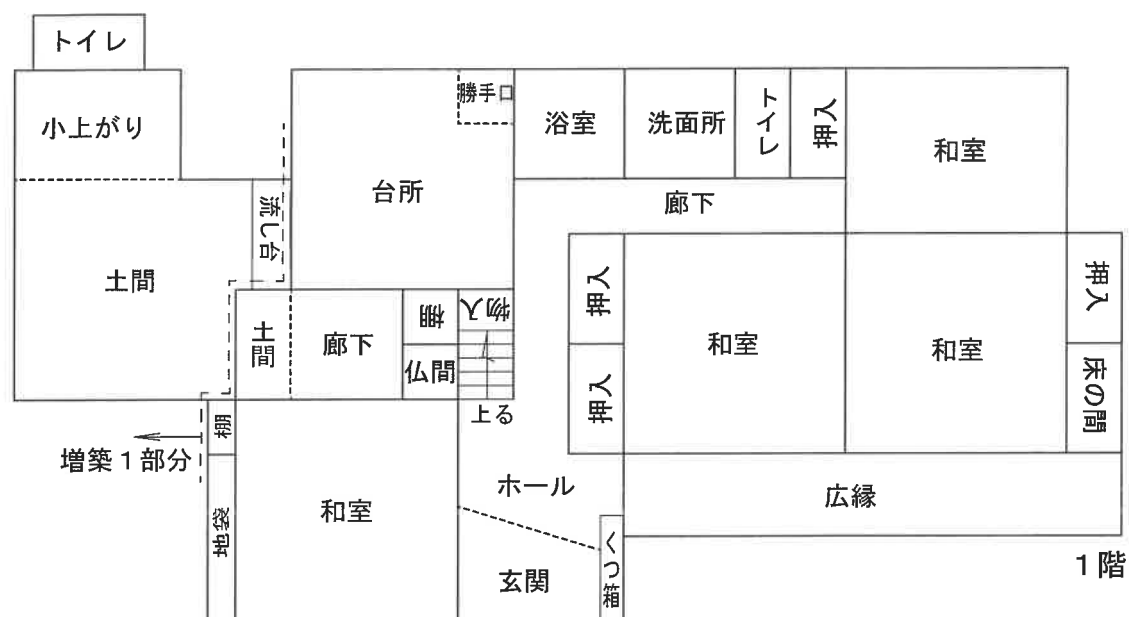
家屋番号 2860~2

建物の所在 芳賀郡芳賀町大字東水沼字梨木2860番地2

854273 各階平面図

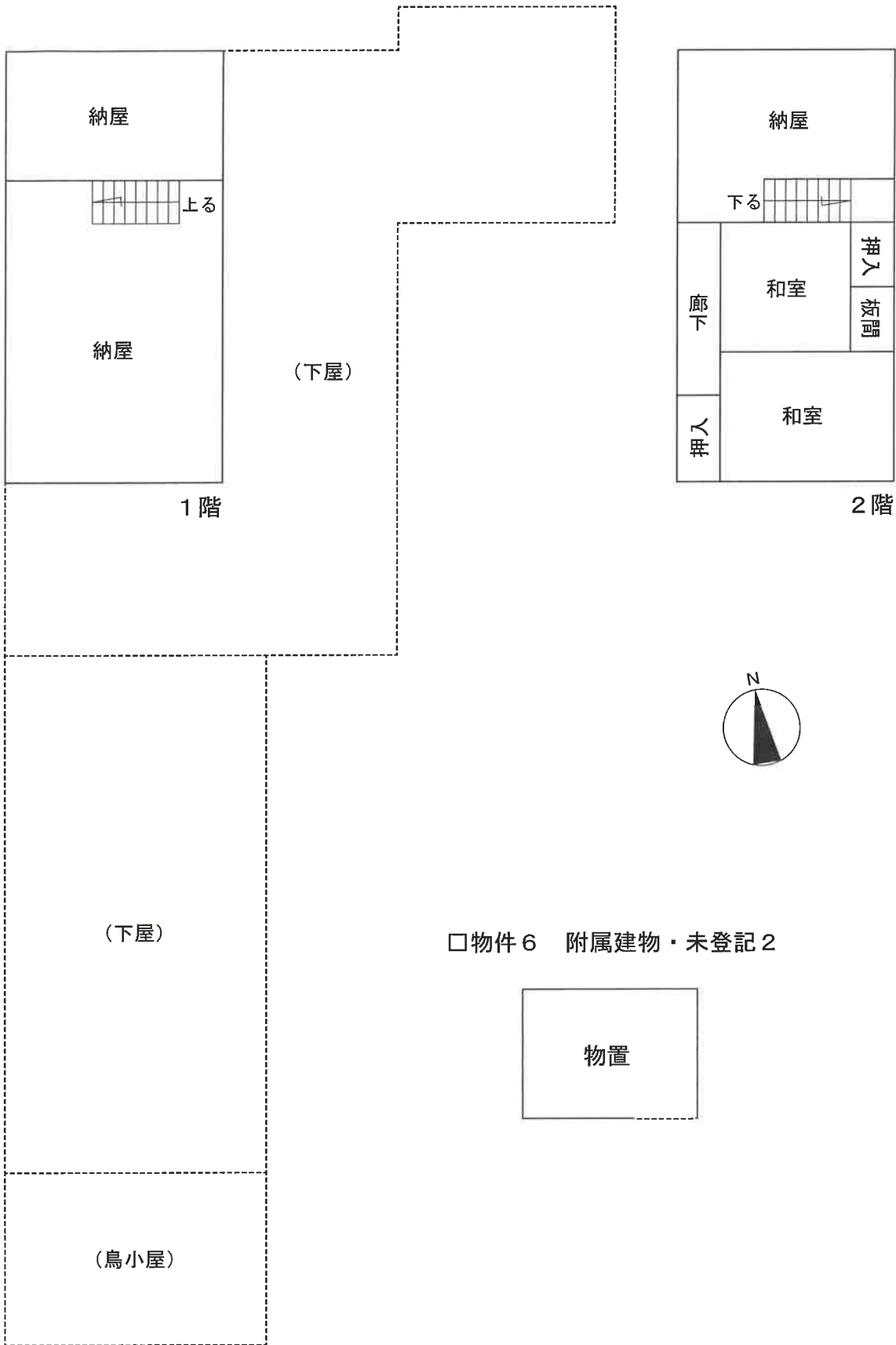
1 階	 主 10.740 x 6.720 = 72.3624 4.600 x 4.500 = 20.7000 4.500 x 4.500 = 20.2500 合計 113.3124	 主 7.200 x 4.550 = 32.7600	2 階
土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
製作者	昭和53年4月18日登記	登記	昭和53年4月18日 登記

□物件6 主である建物



※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。

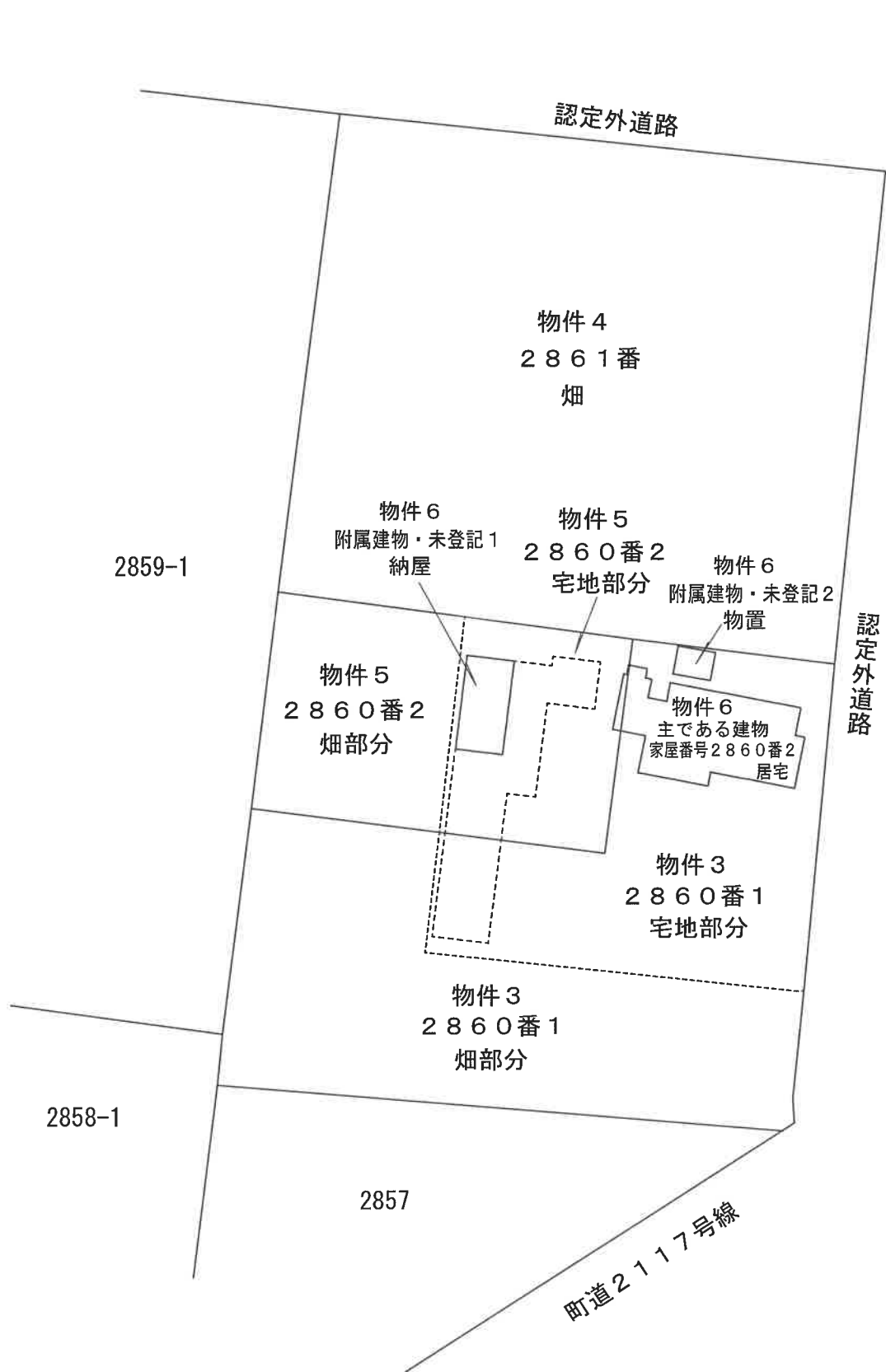
□物件6 附属建物・未登記1



□物件6 附属建物・未登記2



※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。



※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。