

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 10 月 20 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 11 月 6 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 10 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 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）
1～3	8,047,000 6,437,600	一括	1,609,400	98,831	0
1	2,484,000				
2	1,776,000				
3	3,787,000				

物 件 目 録

1 所 在 真岡市小林字下原道
 地 番 59番2
 地 目 宅地
 地 積 543.64平方メートル

所有者 合同会社久遠の森

2 所 在 真岡市小林字下原道
 地 番 59番39
 地 目 宅地
 地 積 499.93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

3 所 在 真岡市小林字下原道59番地39, 59番地2
 家屋 番号 59番39
 種 類 デイサービスセンター
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 142.84平方メートル
 2階 82.81平方メートル

(現況)

種 類 デイサービスセンター・居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約161.05平方メートル
 2階 82.81平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.78 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 39.74 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 8月12日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者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

1 所 在 真岡市小林字下原道
 地 番 59 番 2
 地 目 宅地
 地 積 543.64 平方メートル

所有者 合同会社久遠の森

2 所 在 真岡市小林字下原道
 地 番 59 番 39
 地 目 宅地
 地 積 499.93 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

3 所 在 真岡市小林字下原道 59 番地 39, 59 番地 2
 家屋 番号 59 番 39
 種 類 デイサービスセンター
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 142.84 平方メートル
 2 階 82.81 平方メートル

(現況)

種 類 デイサービスセンター・居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 161.05 平方メートル
 2 階 82.81 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.78 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 39.74 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8年(ケ)第 24号
令和8年6月12日受理
令和8年6月29日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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 真岡市小林字下原道
 地 番 59番2
 地 目 宅地
 地 積 543.64平方メートル
 所有者 合同会社久遠の森

- 2 所 在 真岡市小林字下原道
 地 番 59番39
 地 目 宅地
 地 積 499.93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

- 3 所 在 真岡市小林字下原道59番地39, 59番地2
 家屋 番号 59番39
 種 類 デイサービスセンター
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 142.84平方メートル
 2階 82.81平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 34.78平方メートル

物 件 目 録

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 39.74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	栃木県真岡市小林59番地39		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（A、B） ☐ 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 ☒ 「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	☒ 本土地上に東京電力管理にかかる電柱が存在する		
建物	物件3		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：デイサービスセンター・居宅 ☒ 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約161.05㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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	☒ 本建物に増築が認められる		
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 }		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A、B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ()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		平成29年12月27日ころ (共有者A、B相続時期)	
最初の契約等	契約日	平成29年12月27日ころ	
	期間	平成29年12月27日ころから ☐ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者ら ☐ 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			
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
■ B (物件 2、3 共有者)	1 本建物は、元々は父が蕎麦屋をしていましたが、その後、1 階を改築して、デイサービスセンターとして使用していました。現在は。私が居住して住居として使用しています。物件 1 が合同会社久遠の森の所有ですが、地代等の金銭のやりとりはありません。 2 本建物内で犬を 1 匹飼っています。 3 本建物は、10 年くらい前になるのですが、増築ができないことから工務店と相談して、しっかりとした基礎は作らないで、1 階南西部分を広げました。 4 本建物は、東日本大震災の影響で、2 階南の洋室に雨漏りができたので、屋根を補修したのですが、大雨の時などポツポツと音がしますので、今でも雨漏りがあるかも知れません。また、天井クロスや壁クロスにはひび割れがあります。また、工務店に見てもらったのですが、2 階南の洋室は建築当初から南西方向に傾いているとのことでした。 5 本建物は井戸水を使用しています。 6 本建物には、水道ポンプや業務用冷蔵庫などのため、200V の動力が入っているのですが、何もしていないのにブレーカーがやたらと上がるので漏電しているかも知れません。現在は、水道ポンプは使用できるので、それだけ使用し、それ以外はブレーカーを落としています。 7 附属建物符号 1 付近の外水道は漏水しているので、元栓から閉じています。 8 附属建物符号 1 付近にサイロがありますが、これは、蕎麦屋のころに他の土地を借りて軍鶏を飼っていたためです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

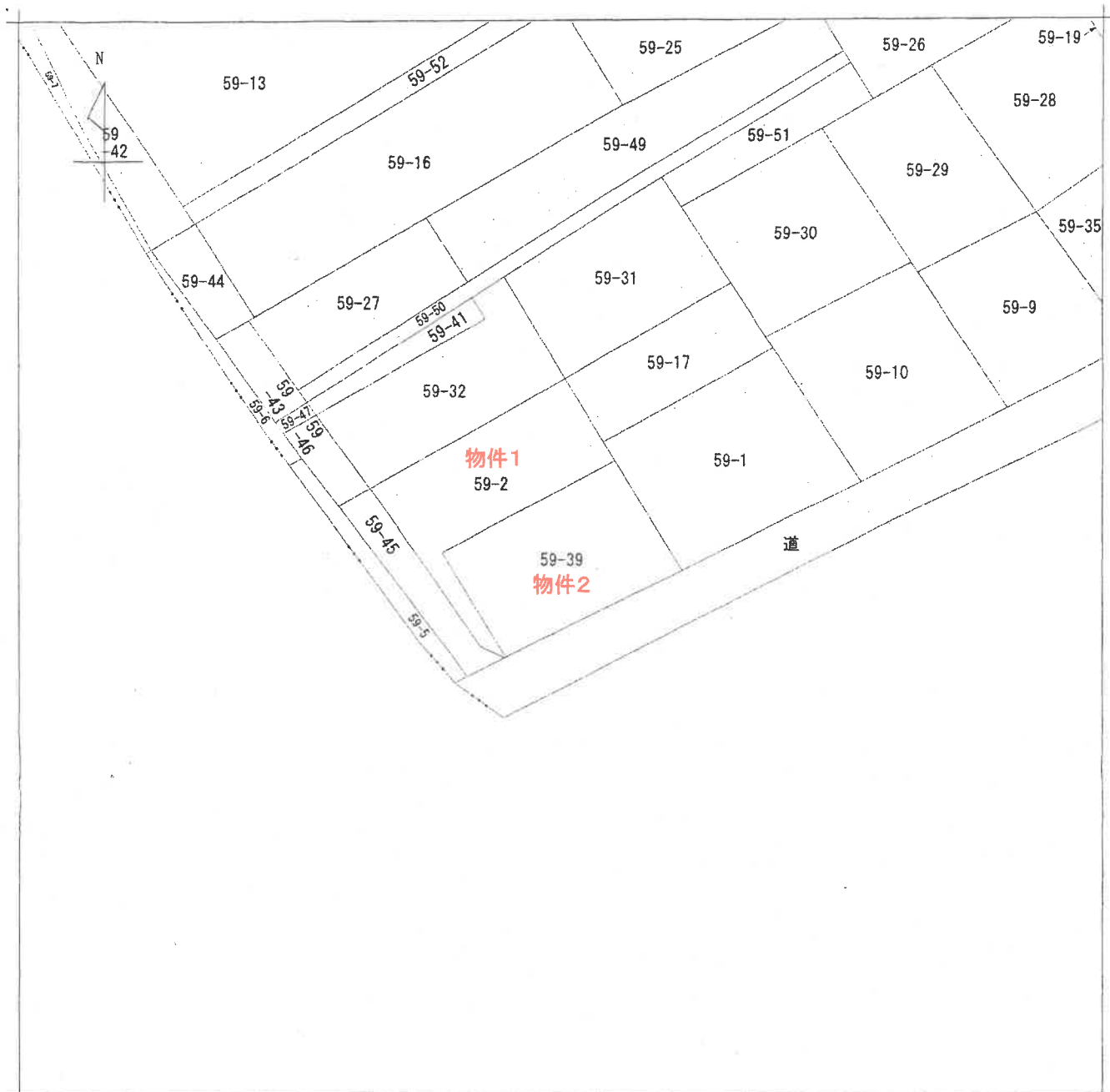
執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、一体として、建物共有者らが本建物の敷地として使用し、本建物に建物共有者Bが居住して住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物1階南西側では建物が広げられ、基礎部分は、束基礎であり、地中にコンクリートにより固定されていることや内部には足湯設備を設置してあるなどから増築であると判断した。
- 4 本建物1階厨房では、流しやコンロなどの設備品は撤去されている。
- 5 本建物2階の天井クロス及び壁クロスにひび割れが散見された。
- 6 物件2の南東側に幅員約7.5mの舗装された県道（真岡岩瀬線）が、物件1の南西側に幅員約10mの舗装された市道（117号線）が各接面している。

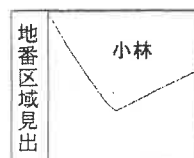
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月17日 (水) 14:00-14:10	宇都宮地方法務局真岡支局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
8年6月17日 (水) 14:15-14:35	真岡市役所税務課 建設課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
8年6月17日 (水) 15:05-14:25	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
8年6月17日 (水) 17:10-17:20	物件2、3共有者宅	物件2、3共有者Aと面談
8年6月21日 (日) 10:00-11:15	物件所在地	物件2、3共有者Aと面談、建物内立入調査、写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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8年6月21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。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	真岡市小林字下原道				地番	59番39			
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。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和8年2月4日

宇都宮地方法務局

整理番号：H34884-1

登記官

(1/1)

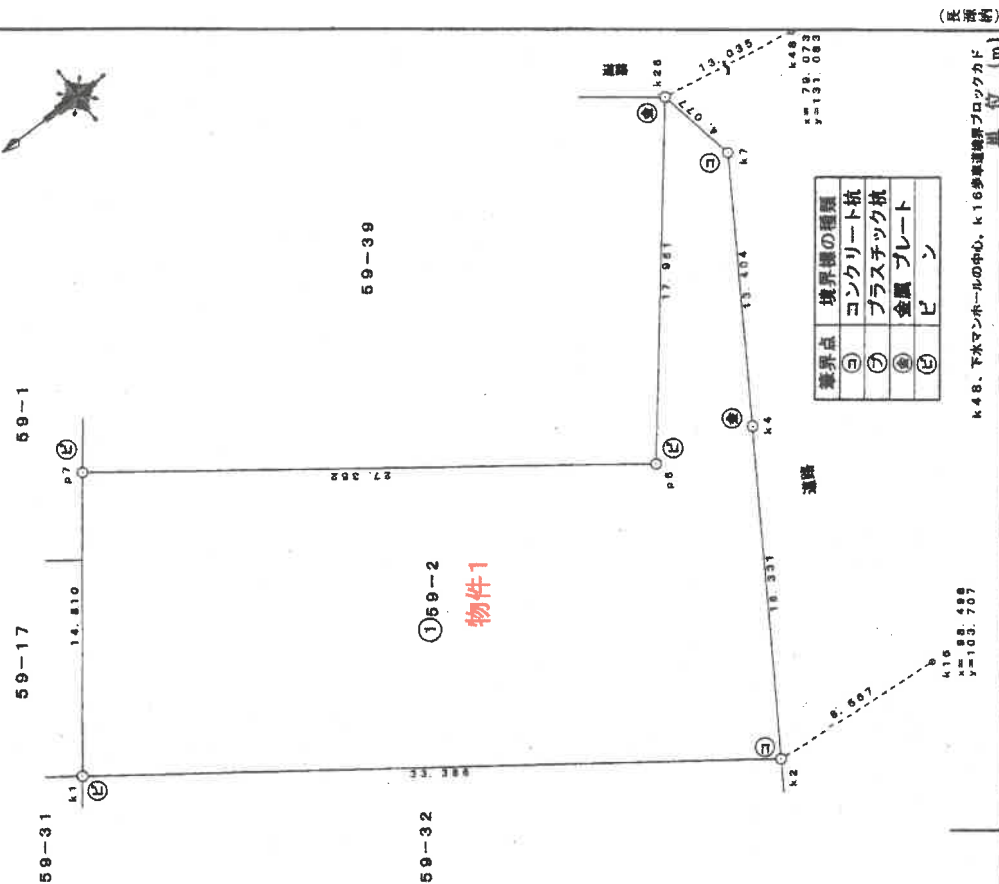
登記年月日：平成20年5月28日

地積測量図

地番	59-2
土地の所在	真岡市小林字下原道

(任意記載)

地番	①	59-2					
NO		X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
P7		126.070	136.789	4.599	676.196930		
K1		134.088	124.021	-31.464	-4218.944832		
K2		107.146	104.306	-6.940	-636.441300		
K4		96.374	116.081	25.096	2468.793804		
K7		91.196	129.401	16.336	1398.560520		
K26		91.898	133.417	-9.979	-917.060142		
P6		103.140	119.422	2.352	242.585280		
			合計		-1087.293840		
			合計面積		543.6488200		
					543.64		m ²



境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属プレート
④	ピン

K48、下水マンホールの中心、K16歩道境界ブロックカド

作製者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/250

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

59-2 前

59-39

地 番

土地の所在 真岡市小林字下原道

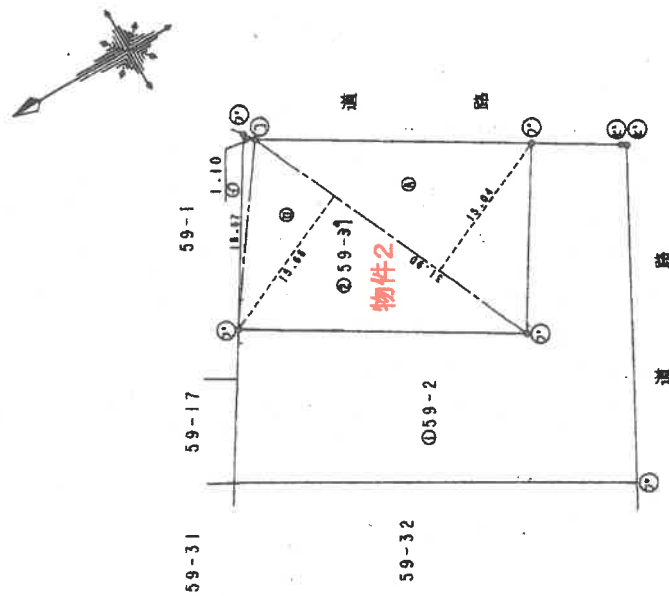
SD 6 年 9 月 20 日 登記

求理致

編號	底邊	高	底面積
甲 1	18.67	1.10	20.5370
乙 2	31.90	15.66	499.5540
丙 3	31.90	15.64	419.7760
合計			999.8670
合計面積			499.93350

總量	① 59-2		
金額	合計面積	殘地	
955	499.9350	455.06650	
		455	2

境界点	境界線の種類
⑤	石杭
④	金風鎖
③	コンクリート杭
②	ブラスタック杭
①	鉄釘



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

作製者 土地家屋調査士

成 6 年 9 月 5 日作製)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成22年4月12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。
(宇都宮地方裁判所 宇都宮支部管轄)
令和8年2月4日 宇都宮地方裁判所

登記官

(11 枚目)

建物図面 各階平面図

家屋番号 59-39

建物の所在 真岡市小林字下原道59番地39、59番地2

附属建物(符号1)



附属建物(符号2)



(単位m)

作成者 土地家屋調査士 (平成22年4月1日作成)

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

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

整理番号：H3484-2

(1/2)

登記年月日：平成22年4月12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 図庫管理科)

令和8年2月4日 宇都宮地方方法務局

登記官

(12枚目)

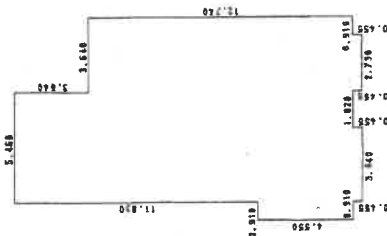
建物図面
各階平面図

家屋番号 59番39

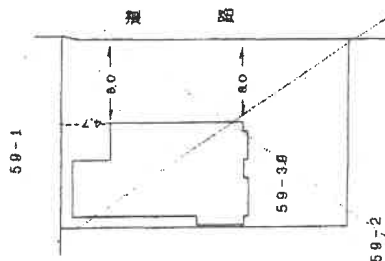
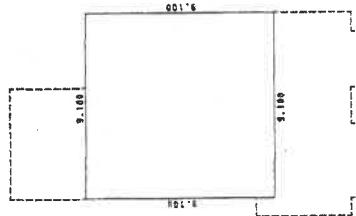
建物の所在 真岡市小林字下原道59番地39

607568 各階平面図

1 階



2 階



昭和7年12月6日

申請人

縮尺 1/250

12月2日(作)

作製者 土地調査士

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会 会印)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登録番号：H34884-2

(2/2)

所在:小林(1010):59-2

39-14



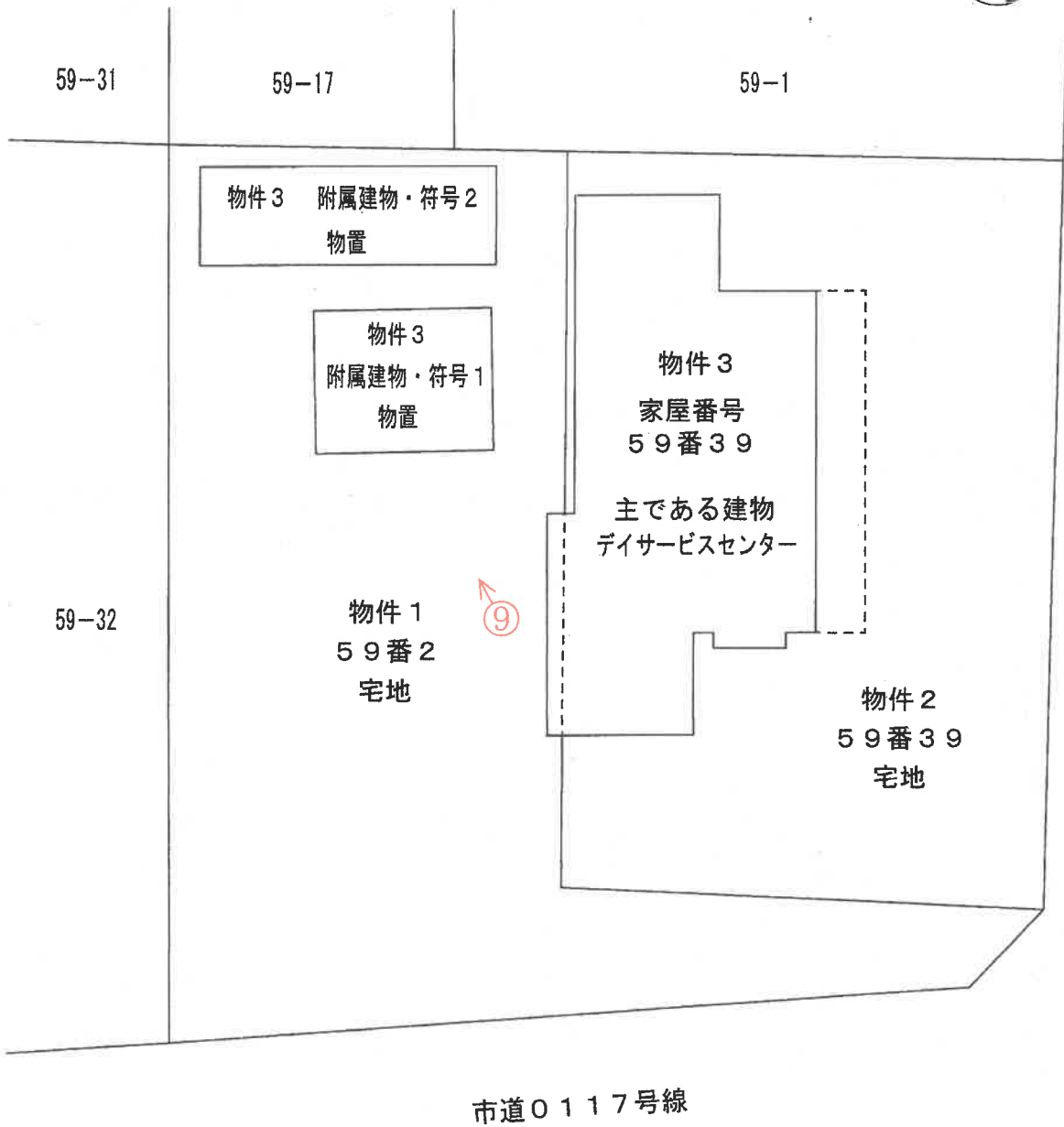
真税証第 0235 号

栃木県真岡市長

(13 枚目)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

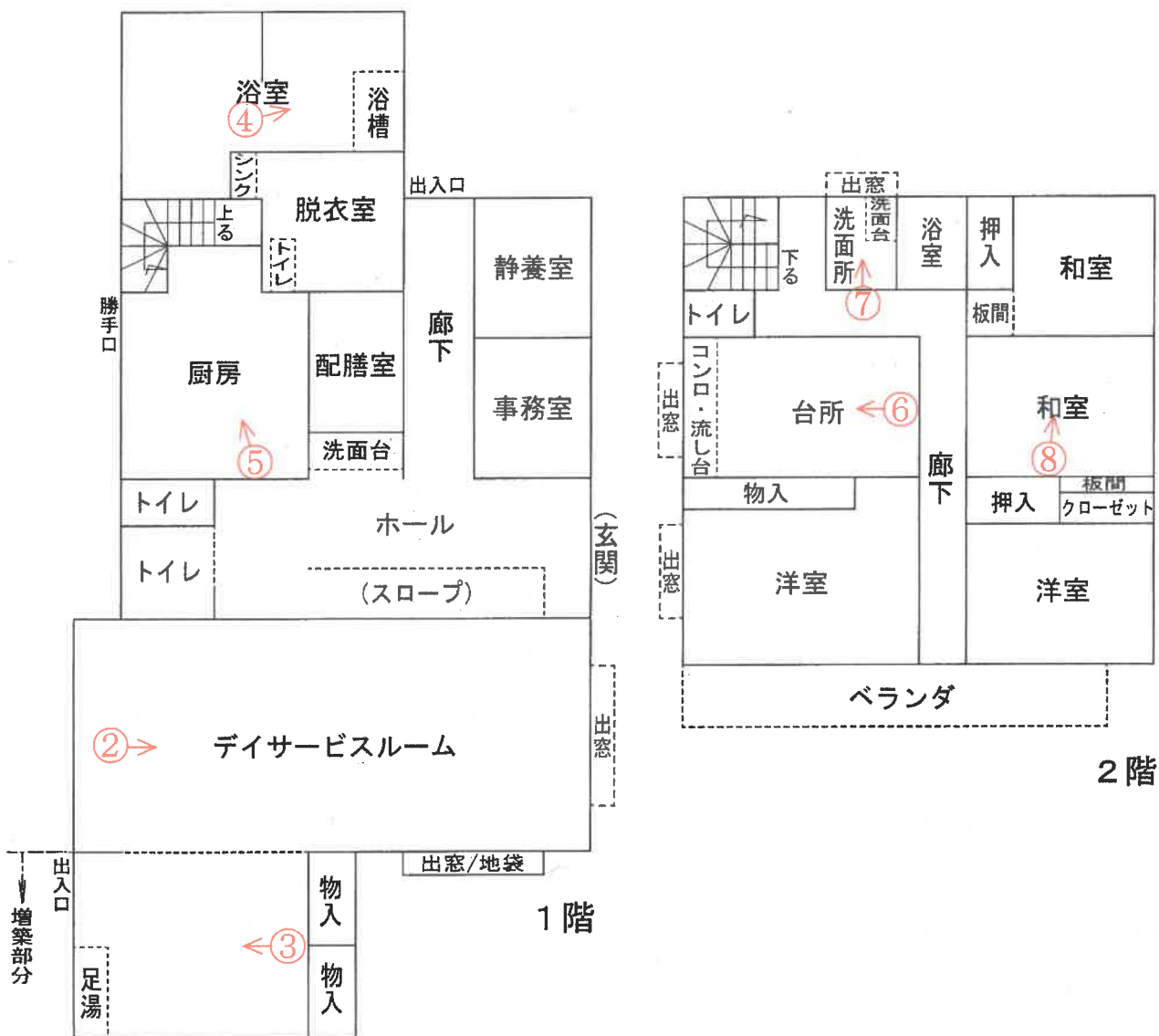


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

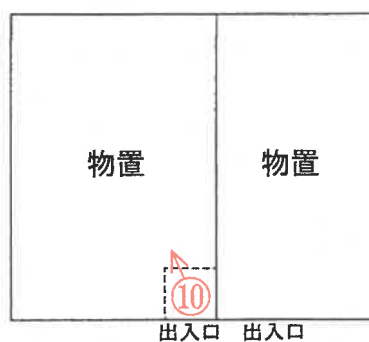
問 取 図

主である建物

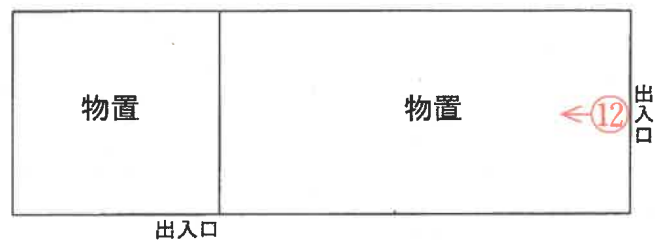
←○写真撮影位置・方向



附属建物



符号 1



符号 2

(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

①



外観

②



デイサービスルーム

③



増築部分

④



浴室

⑤



厨房

⑥



台所

⑦



洗面所

⑧



和室

⑨



附属建物符号1

⑩



物置

⑪



附属建物符号2

⑫



物置

令和 8年（ケ）第 24号
令和 8年 6月 5日 受 命
令和 8年 6月21日 現地調査
令和 8年 7月10日 評 価
令和 8年 7月15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
市 村 明 洋

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～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1、2の土地価格は、物件3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3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
1	所在地 所有者	真岡市小林字下原道 59番2 宅地 543.64m ² 合同会社久遠の森	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 共有者 共有持分 共有持分	真岡市小林字下原道 59番39 宅地 499.93m ² A 2分の1 B 2分の1	登記簿とほぼ同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分 共有持分 共有持分	真岡市小林字下原道59番地 39、59番地2 59番39 デイサービスセンター 木造瓦葺2階建 1階 142.84m ² 2階 82.81m ² A 2分の1 B 2分の1	デイサービスセンター・居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 約161.05m ² 2階 82.81m ²
	符 種 構 造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 34.78m ²	登記簿とほぼ同じ
	符 種 構 造 床面積	(附属建物) 2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 39.74m 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, 2）

位 置 ・ 交 通	真岡鐵道「真岡」駅から南東方へ直線で約3,600m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。 ・ 真岡市役所 約 3,100m ・ 山前小学校 約 1,600m ・ 山前中学校 約 1,700m ・ 芳賀山前郵便局 約 950m ・ 小林駐在所 約 950m	
付 近 の 状 況	当地域は真岡市街地の南東方郊外に位置する小林地区の住宅地域。県道西田井二宮線(県道真岡岩瀬線重複)沿いに住宅のほか、事業所、店舗兼住宅等が建ち並んでいる。	
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	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件	物件1、2 地 積：1,043.57㎡ 間 口：(県道側)約31m 奥 行：約32m 形 状：ほぼ正方形 地 勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	南東側：幅員約7.5m舗装県道西田井二宮(真岡岩瀬)線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当) 南西側：幅員約10.0m舗装市道0117号線(同上の道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は、一体として物件3の建物の敷地として利用されている。 敷地の中央やや東寄りに物件3の主である建物(デイサービスセンター)が、敷地の北寄りに物件3の附属建物符号1及び2(いずれも物置)がそれぞれ存する。 敷地の道路側はアスファルト舗装された駐車場等になっており、敷地の西端部付近は樹木等が植えられているほか、雑草が繁茂している。	

供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり。現在は井戸を使用。 都市ガス：なし。 下水道：あり(農業集落排水)。 (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、並びに土壌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壌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壌汚染が存する端緒は見受けられない。

特 記 事 項	○本件物件は市街化調整区域に存するが、開発許可について真岡市都市計画課で聴取したところ以下の回答であった。 登記簿の用途であるデイサービスセンターとしての利用については、平成22年1月15日付栃木県指令都計第214-4-3号による開発許可を得ていることから、本件物件を社会福祉施設に該当する用途で使用する場合には、開発許可は不要であり、また専用住宅としての使用については用途変更の開発許可を受けることが可能であるとのことであった。一方、本件建物は従前は蕎麦店であったが、飲食店等については、その敷地面積や延床面積に制限があることから、本件土地建物の規模では開発許可を受けられないとのこと。また、現在の開発許可における用途はデイサービスセンターであり、これとの併用住宅としては利用できないとのことであった。 以上、本件物件の利用については制約があることから詳細については、同課に確認を要する。 ○物件3の建物については以下の建築確認がある。なおいずれも完了検査の記録はない。また、増築に係る建築確認は受けていない模様。 当初：(店舗併用住宅(蕎麦店))：平成7年9月8日付 第50694号 改築時(老人デイサービス)：平成22年3月2日付 EMI確第0Y09-6075号 ○物件1の土地と物件3の建物の所有者が異なるが、当該土地利用について地代等のやり取りはなく、土地利用権原は使用借権と認められる。 ○Bによれば物件3・附属建物符号1付近に存する立水栓は漏水しており、元栓を閉めているとのこと。 ○同じく附属建物符号1の西側にはサイロがある。Bによれば以前蕎麦店を営んでいた際に軍鶏を飼育していたとのこと。 ○敷地内に電柱が存する。 ○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(登記記載) 平成 7年11月21日新築 経過年数 31年 経済的残存耐用年数 4年 建築年月日 年月日不詳増築1 経過年数※ 10年 経済的残存耐用年数 4年 ※Bの陳述による。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦、亜鉛メッキ鋼板(平板) 外 壁：ALC(吹付仕上げ) 内 壁：石膏ボード(クロス貼り)、京壁 他 天 井：石膏ボード(クロス貼り)、化粧石膏ボード 他 床：土間コンクリート(塩ビシート張り 他)、 クッションフロア、フローリング、畳 他
床面積（現況）	[新築部分] 1階：142.84㎡ 2階：82.81㎡ [増築部分] 1階：約19.87㎡(デイサービスルーム南側部分。1.66㎡減築) [現況] 1階：約161.05㎡ 2階：82.81㎡ 計：約243.86㎡
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建 現況用途：デイサービスセンター 間 取 り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施 工：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、汚れが見られる。 ・外壁のALCは塗装や目地コーキングの劣化が見られる。 ・Bによれば、東日本大震災後2階南側の洋室に雨漏りを生じたので屋根を補修したが、大雨の際は依然雨漏りしている可能性があるとのこと。また2階南側の洋室は震災前から南向きに傾斜していたとのこと。 ○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。 ・内壁や天井のクロスはひび割れが散見される。 ・1階厨房や2階の水回りは汚れが目立つ。 ・1階天井に備え付けられた埋込型のエアコンは故障して使用できないとのこと。
建物の利用状況	建物共有者Bが住居として使用し、占有している。
特記事項	○Bによれば、本建物は井戸ポンプや業務用冷蔵庫などを使用するために200Vに電圧を変更していたが、デイサービスセンターをやめた後も電気代が高く、またブレーカーも頻繁に上がるとのことであり、電気設備に不具合が生じている可能性がある。 ○デイサービスルーム南側の部分については、前述のとおり建築確認等の記録はないが、現地調査に基づき増築部分判断した。 ○厨房設備は撤去されているが、大型冷蔵庫が置かれている。

(附属建物 1)

区 分	附属建物・符号 1	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年10月日不詳新築 28年 2年
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(断熱パネル) 内 壁：石膏ボード(塗装仕上げ)、外壁材あらわし 天 井：石膏ボード(塗装仕上げ)、野地板あらわし 床：フローリング、土間コンクリート	
床面積(現況)	34.78㎡	
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：物置 間 取 り：建物間取図参照	
品 等	使用資材：やや劣る 施 工：普通	
保守管理の状態	普通 ○内装材、外装材とも概ね経年相応の状態にある。	
建物の利用状況	建物共有者Bが物置として使用し、占有している。	
特 記 事 項		

(附属建物 2)

区 分	附属建物・符号 2	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年 8月 日不詳新築 26年 2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板(波板) 外 壁：亜鉛メッキ鋼板(波板) 内 壁：外壁材あらわし 天 井：屋根材あらわし 床：土間コンクリート	
床面積（現況）	39.74㎡	
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：物置 間 取 り：建物間取図参照	
品 等	使用資材：劣る 施 工：普通	
保守管理の状態	普通 ○内装材、外装材とも概ね経年相応の状態にある。	
建物の利用状況	建物共有者Bが物置として使用し、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1, 2 (土地)

物件1、2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
1	11,000	1.03	543.64	0.80	4,928,000
2	11,000	1.03	499.93	0.80	4,531,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 真岡(県)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/125 \div 11,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率▲0.7%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+25%補正

イ 個別格差：物件1、2 1.03 画地条件(角地+3%)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態について、建物の用途等を勘案して計上(▲20%)。

② 物件3 (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
3	242,000	243.86	0.08	4,721,000

ア 再調達原価：242,000円/㎡

イ 現況延床面積：243.86㎡

ウ 現価率：(新築時部分)経過年数31年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数4年、構成割合92%
 (増築部分1)経過年数10年、経済的全耐用年数14年、経済的残存耐用年数4年、構成割合8%

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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。

・現価率＝[残価率0%＋(1－0%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数4年／新築時部分経済的全耐用年数35年×構成割合92%)＋(増築部分1経済的残存耐用年数4年／増築部分1経済的全耐用年数14年×構成割合8%)}]×(1－観察減価40%)
 $\div 0.08$

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
1	80,000	34.78	0.04	111,000

ア 再調達原価 : 75,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 34.78㎡

ウ 現価率 : 経過年数28年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数2年、
観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 2 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \\ & \quad \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \\ & \quad \div 0.04 \end{aligned}$$

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
2	50,000	39.74	0.04	79,000

ア 再調達原価 : 50,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 39.74㎡

ウ 現価率 : 経過年数26年、経済的全耐用年数28年、経済的残存耐用年数2年、
観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 2 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 28 \text{年}) \} \\ & \quad \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \\ & \quad \div 0.04 \end{aligned}$$

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
3	4,721,000	190,000	4,911,000

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	4,928,000	0.10	使用借権	493,000
2	4,531,000	0.30	法定地上権	1,359,000

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
1	4,928,000	-493,000		0.80	0.70	2,484,000
2	4,531,000	-1,359,000		0.80	0.70	1,776,000
3	4,911,000	+1,852,000		0.80	0.70	3,787,000
一括価格 (合計)						8,047,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1～3 0.80(調区内物件の市場性▲20%)

オ 競売市場修正：物件1～3 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 真岡(県)-11

所 在：真岡市島字久保田413番2他

地 目：宅地

価 格：13,900円／m²

位 置：真岡駅2.7km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：1,006m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北9.0m県道

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

地域 の 概要：農家住宅に混じって事業所等が見受けられる県道沿いの住宅地域

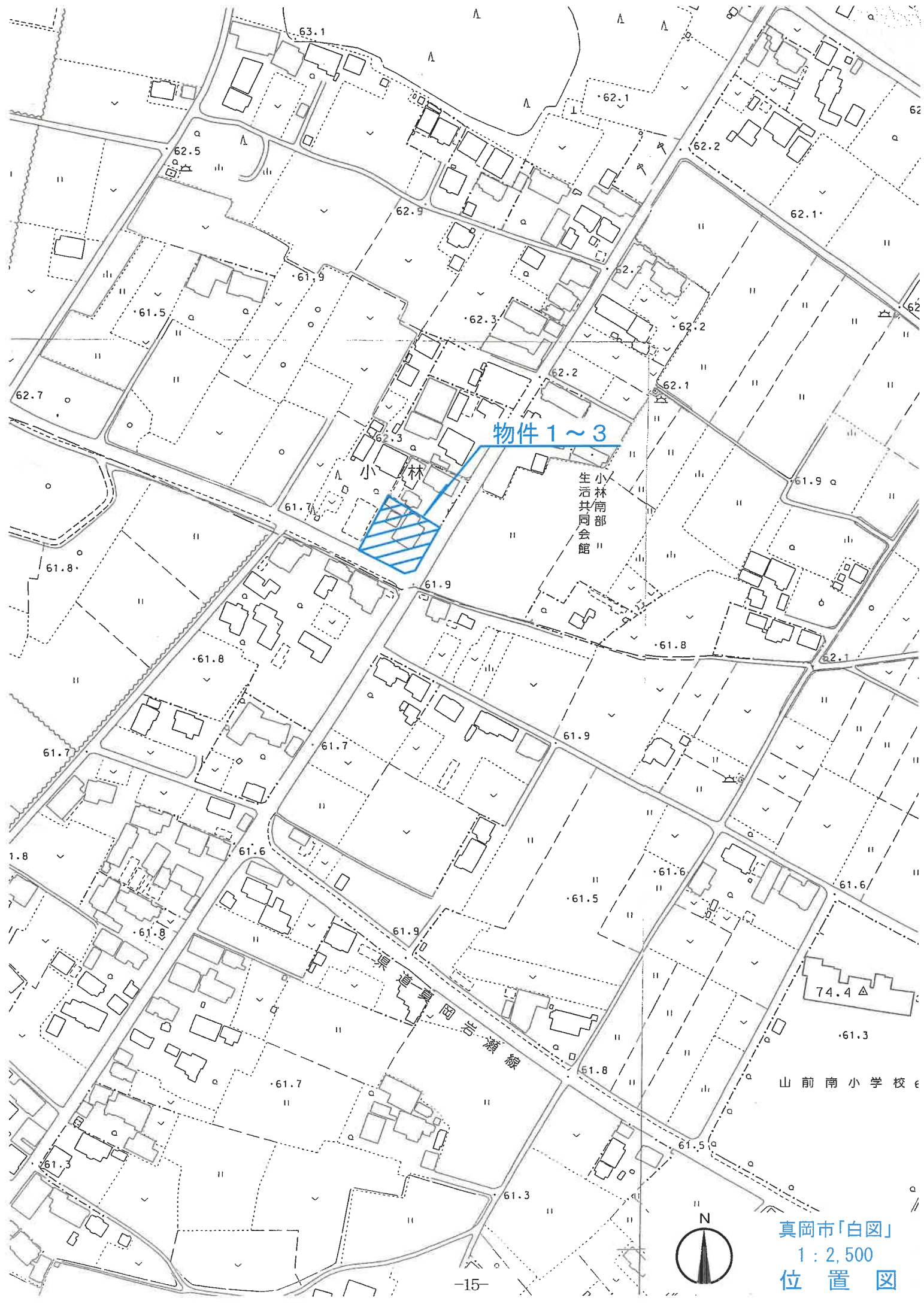
第7 附属資料

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

以 上



真岡市「白図」
1 : 10,000
位置図



物件 1~3

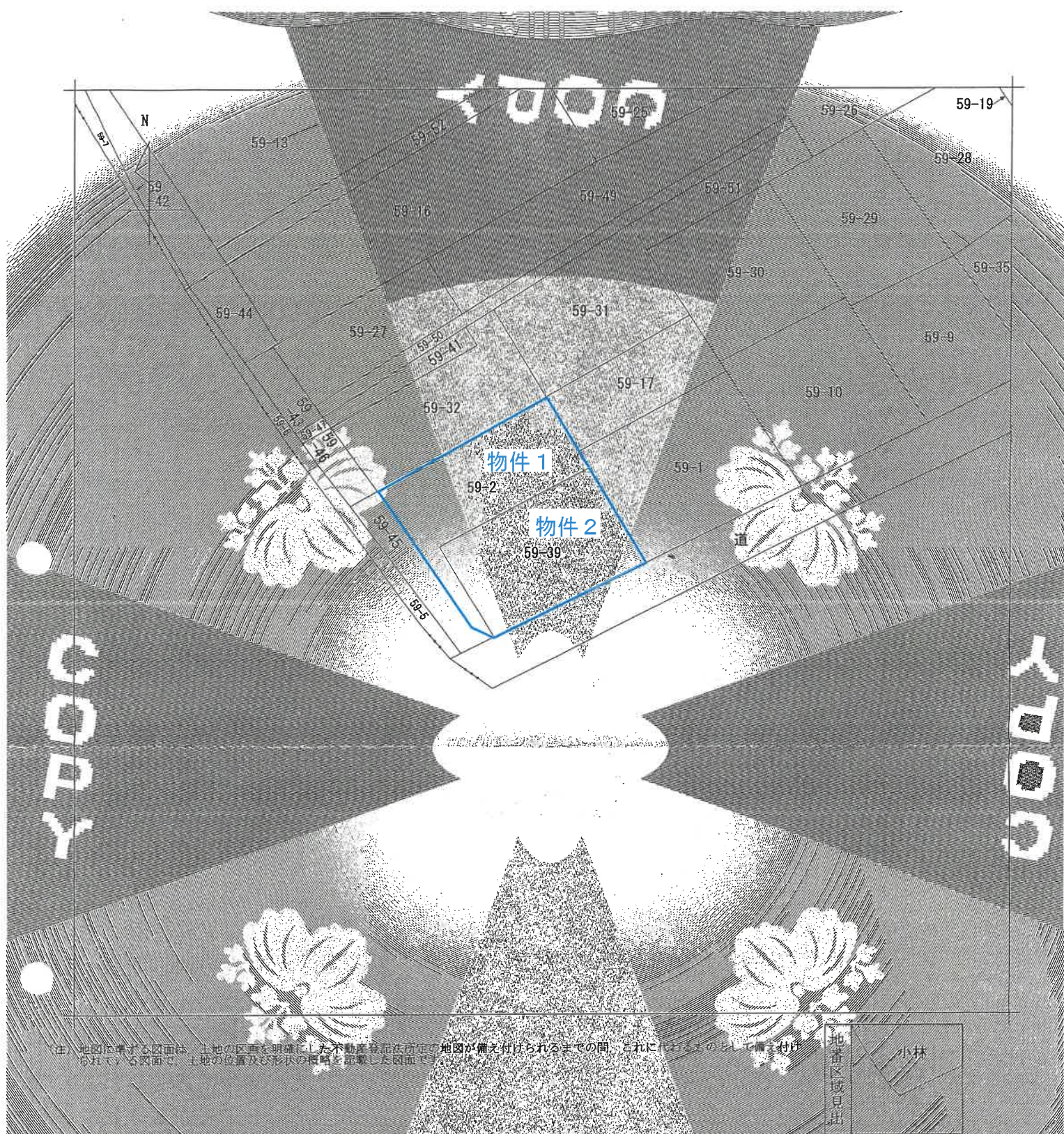


小林南部
生活共同会館

山前南小学校



真岡市「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ある。



部 分	所 在	真岡市小林字下原道				地 番	59番39		
出 力 縮 小 倍 率	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地区に準ずる図面		種 別
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)		補 正 事 項	旧土地台帳附属地図		

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。

※ A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和8年2月4日

宇都宮地方法務局

登記官

整理番号：H34884-1

(1/1)

008244

59-2 (前) 59-39 (新) 登記 地積測量図

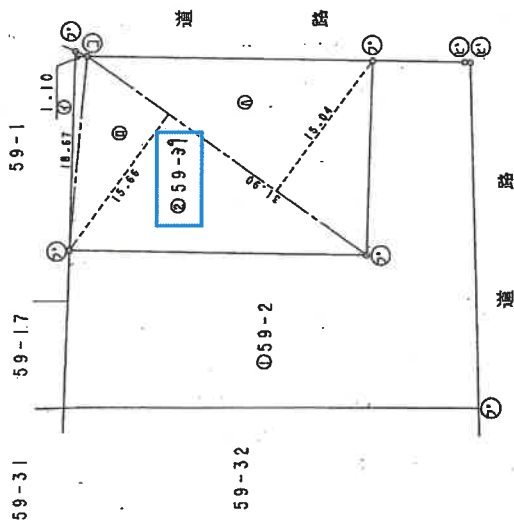
土地の所在 真岡市小林字下原道

求積表

地番	② 59-39	底辺	高さ	地面積
イ		18.67	1.10	20.5370
ロ		31.90	15.66	499.5540
ハ		31.90	15.04	478.7760
合計				999.8670
合計地面積				499.93350

地番	① 59-2	合計地面積	地面積
イ		499.93350	455.06650
合計			455

境界点	境界線の種類
①	石
②	金 属 杭
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	鉄



作製者

土地家屋調査士

成 6 年 9 月 5 日(作製)

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4月12日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
(宇都宮地方法務局 真岡支局管理)

令和8年2月4日

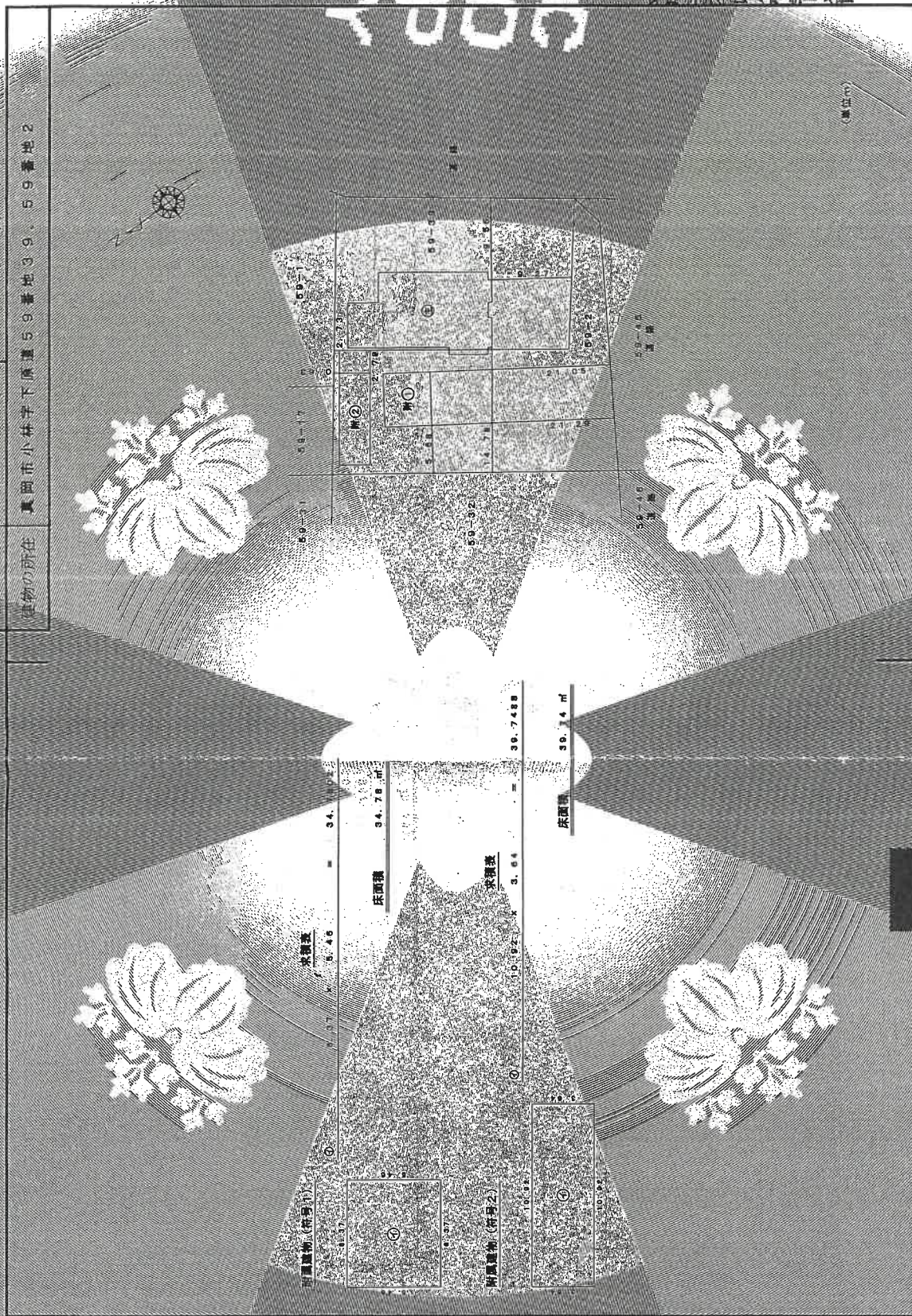
宇都宮地方法務局

登記官

建物図面 各階平面図

家屋番号 59-39

建物の所在 真岡市小林字下廣道59番地39、59番地2



作成者

士田家建設士
平成22年

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会印)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

平成22年四月廿五日 登記

登記年月日 平成22年4月12日

これは図面に記載されている内容と正確に一致するものと見做す。
(宇都宮地方方法務局 登録文書管理課)

令和8年2月4日

宇都宮地方方法務局

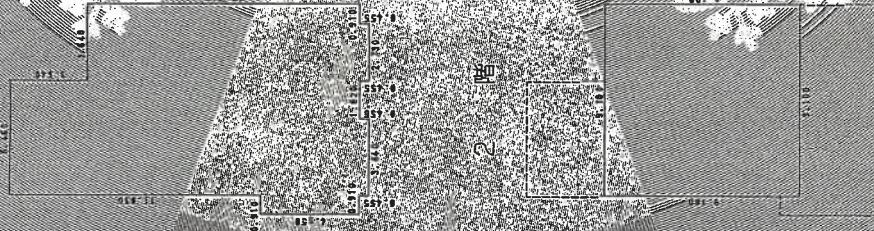
607568 各 階 平 面 図

家屋番号 59番39

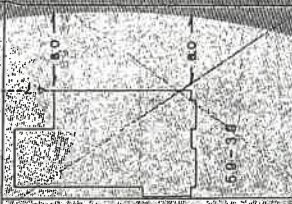
建築物の所在 真岡市小林字下原道59番地39

建築物図面
各階平面図

1 階



2 階



507年12月6日

作製者

土地家屋調査士

12月12日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

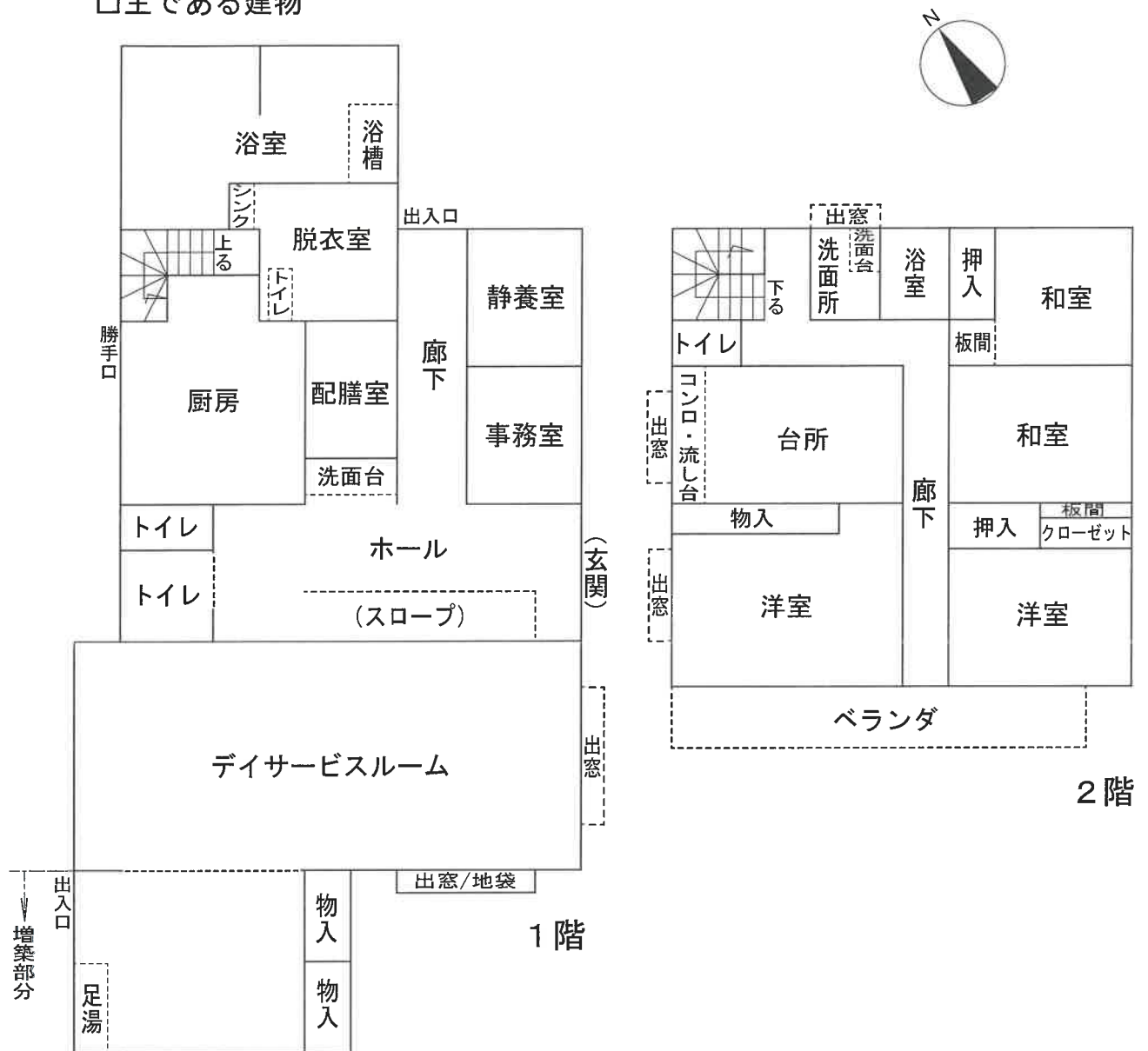
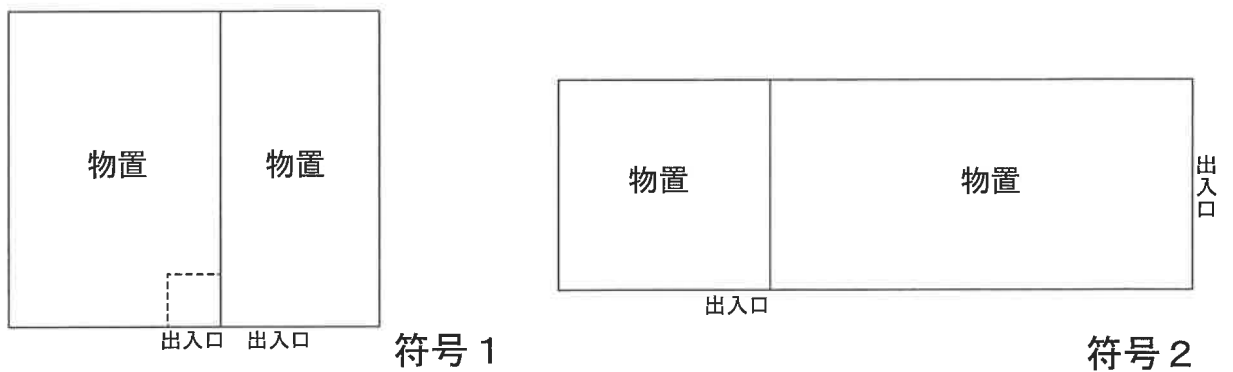
※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(新木県土地家屋調査士会 会印)

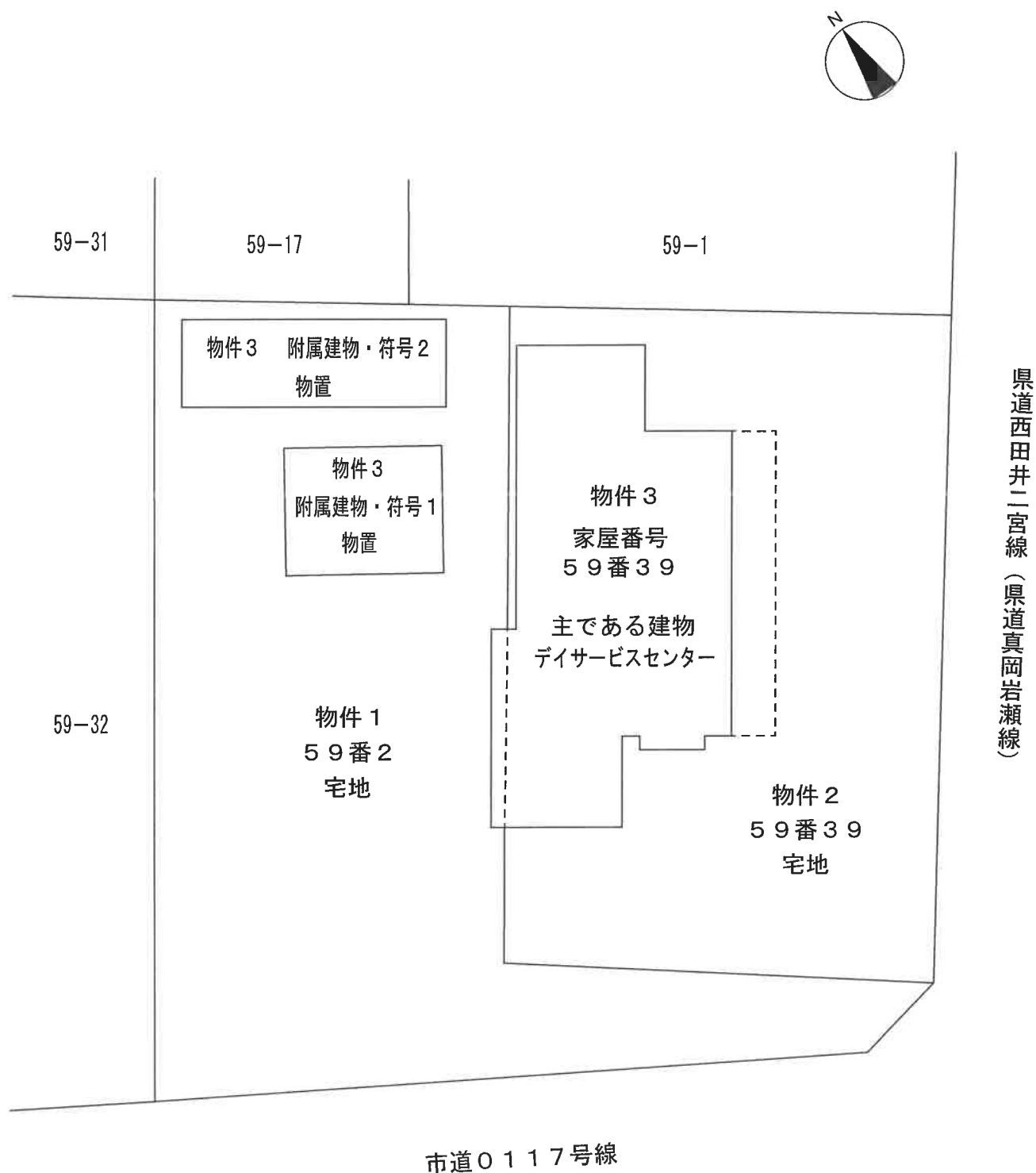
整理番号: B34884-2

(2/2)

建物図面写
2/2

☐主である建物☐ 附属建物

※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。



※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。