

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 8 年 12 月 4 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 10 月 14 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）
2～4	154,000 123,200	一括	30,800	5,911	0
2	122,000				
3	21,000				
4	11,000				

物 件 目 録

2 所 在 芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内
地 番 405番4
地 目 宅地
地 積 232.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内
地 番 405番5
地 目 宅地
地 積 39.27平方メートル
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内
地 番 405番7
地 目 宅地
地 積 20.62平方メートル
共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 1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2～4】

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

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2～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

亡B相続人ら（本件共有者Aを含む）が占有している。同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号405番4の1）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2～4】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号405番4の2）の登記が存在する。
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2，3】

隣地（地番406番5，406番2）との境界が不明確である。

【物件番号3】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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

2 所 在 芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内
地 番 405番4
地 目 宅地
地 積 232.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内
地 番 405番5
地 目 宅地
地 積 39.27平方メートル
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内
地 番 405番7
地 目 宅地
地 積 20.62平方メートル
共有者 A 持分2分の1

令和7年(ヌ)第31号
令和7年8月28日受理
令和7年10月6日提出

現況調査報告書 (物件2～4)

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

2 所 在 芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内

地 番 405番4

地 目 宅地

地 積 232.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内

地 番 405番5

地 目 宅地

地 積 39.27平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内

地 番 405番7

地 目 宅地

地 積 20.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	栃木県芳賀郡茂木町大字茂木405番地付近			
土地	物件2～4			
現況地目	☒ 宅地（物件2～4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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	☒ 共有者A亡父B相続財産 ☐ 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	1 本件で売却するのは共有者Aの持分2分の1である。 2 物件2土地に、目的外建物及びカーポートがある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号			
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件２関係）	
所 在	芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内４０５番地４
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ ４０５番４の１
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	９．９１平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（Ｂ） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和５７年９月１０日ころ ☐ 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
■債務者兼共有者A	本件土地には、もう1つ目的外建物（居宅）があったのですが、平成24年3月頃に火事で焼失し、今はありません。物置だけが残っている状態です。

(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 現況及び前記利害関係人の陳述により本件物件の占有状況を2～4枚目のとおり認めた。
- 2 Bが亡くなっていることは、物件2～4の差押登記が、Bの相続を原因とする代位登記によるものであることから明白である。本件各土地は、亡B相続財産が目的外建物の敷地として使用しているが、そもそも亡Bの相続手続が行われておらず、登記がそのままになっているものと考えられる。
- 3 不動産登記簿上、本件土地上に亡B所有の件外建物（家屋番号405番4の2の居宅）が存在しているが、共有者Aの陳述のとおり、火事で焼失したものと思われ、現存しない。
- 4 物件3に買戻特約登記があるが、買戻権者（栃木県）からは、今後、同特約を実行し所有権を買い戻す予定はない旨、かつ、競売の買受人から同特約登記の抹消手続を求められた場合には協力する旨の回答がある。
- 5 物件2上にあるカーポートは、土地の定着物と認められる。
- 6 物件2と3の境界、また物件2、3と隣地（406―5及び406―2）との境界は、それぞれ草木が繁茂しており判然としない。
- 7 物件4の南西側に幅員約6.3mの町道（下砂田三坂線）が接面しており、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9月9日（火） 15：00－15：30	債務者宅	債務者宅で債務者と面談 現況調査日の調整
R7年9月9日（火） 15：45－15：55	茂木町役場	地番図入手
R7年9月9日（火） 16：10－16：20	物件所在地 （物件2～4）	現地（物件2～4）にて写真撮影
R7年9月24日（水） 9：40－10：00	物件所在地 （物件2～4）	現況調査、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。

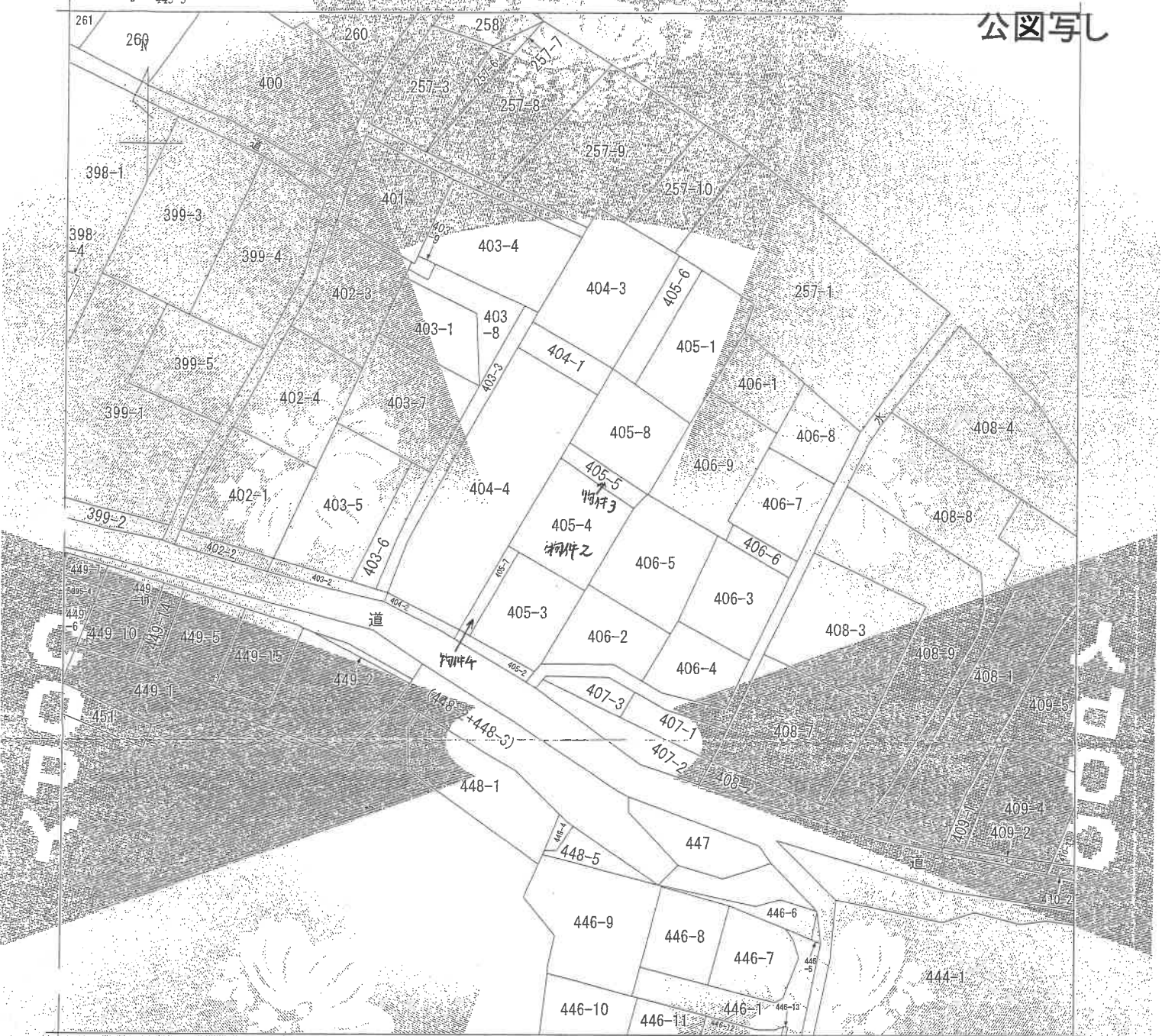
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

I 395-5
D 449-9

(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	芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内			地番	405番4			
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7年7月2日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：9-2

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成12年3月10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属岡支局等轄)

令和7年10月2日 宇都宮地方方法務局

登記官

(8枚目)

330703

前 405-5

地 積 405-5, 405-8

9月12年3月(°)日登記
地積測量図

土地の所在 芳賀郡 茂木町 大字 茂木 字 中ノ内

求積表

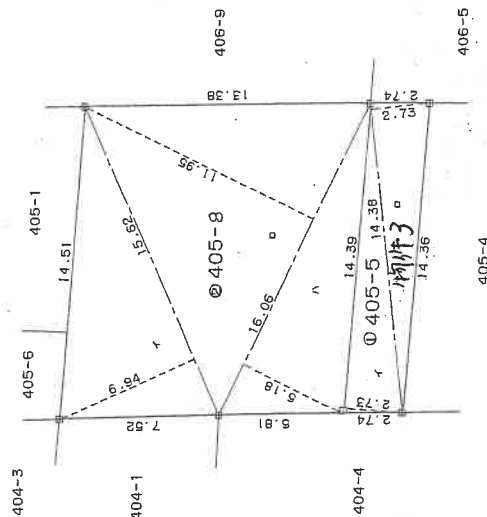
地積① 405-5

地積 符号	底辺	高さ	積面積
イ	14.39	2.73	39.2847
ロ	14.38	2.73	39.2574
		合計	78.5421
		合計面積	39.27105
		地	39.27

地積② 405-8

地積 符号	底辺	高さ	積面積
イ	15.62	6.94	108.4028
ロ	16.06	11.95	191.9170
ハ	16.06	5.18	83.1908
		合計	383.5106
		合計面積	191.75630
		地	191.75

合計面積 231.02 m²



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
口	フラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

登記年月日：昭和62年2月3日

公用

令和7年10月2日

宇都宮地方裁判所

登記官

(9枚目)

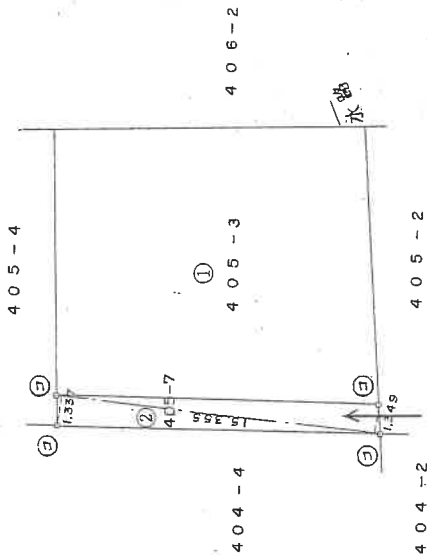
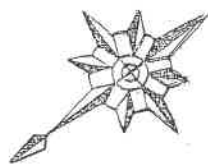
330702

前 405-3

地 405-7

土地の所在 芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内

SH62年2月3日登記
地積測量図



物件4

② 求積

$$15.355 \times (1.337 + 1.349) \times 0.5 = 20.621765 \text{ m}^2$$

境界標の種類	筆界点
石	
杭	
プラスチック杭	
コンクリート杭	⑤
金	
筋	
標	

作製者

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

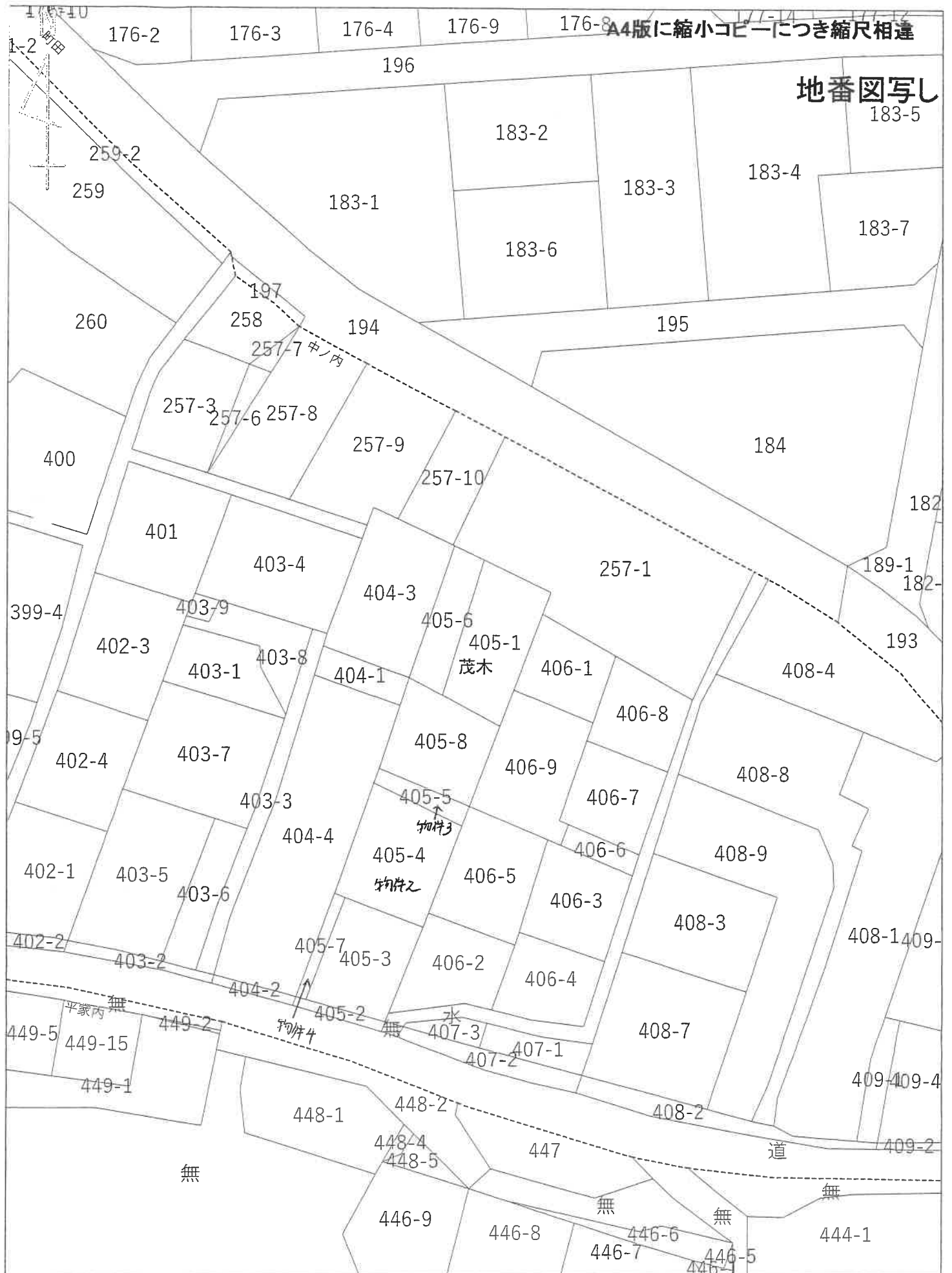
請求番号：2-4

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

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。

(宇都宮地方裁判所真岡支局管轄)



大 字	
地 番	

縮尺 1/500

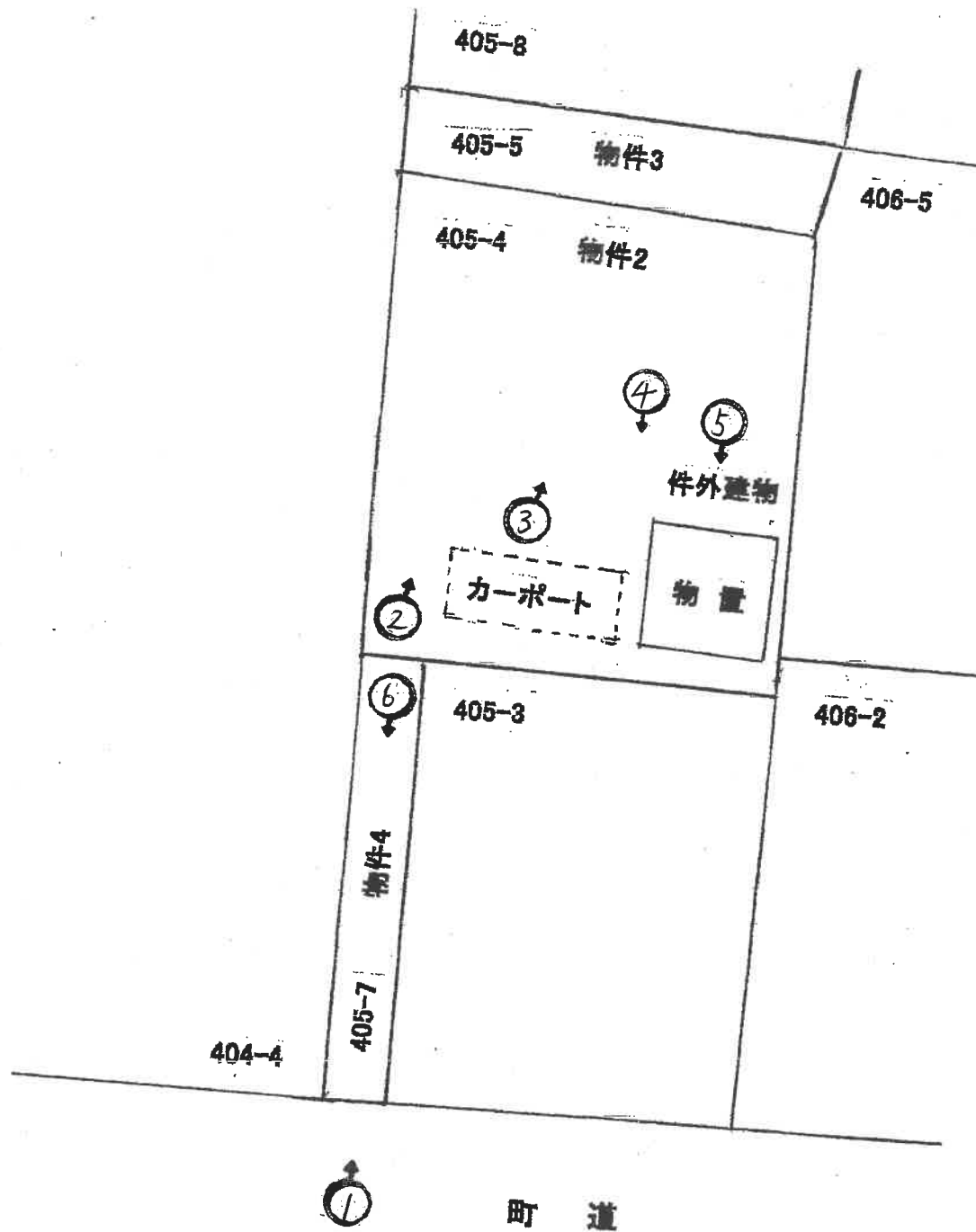
地番集成図(地番図)
この図面は、地番の配置を示したもので、法務局の公図とは形や大きさが異なる場合があります。法的効力はありません。参考図としてご利用ください。

地番図更新日: 令和7年1月1日時点 (10枚目)

--- 大字界 この写しは原本と相違ないことを証明する
----- 小字界 茂税証第 981-1号
—— 筆界 令和7年9月9日
栃木県芳賀郡茂木町長

土地建物位置関係図

土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である



←○ 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 7年（ヌ）第 31号
（物件2、物件3、物件4）
令和 8年 8月12日 受 命
令和 8年 8月19日 現地調査
令和 8年 8月28日 評 価
令和 8年 8月31日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
富 田 晃 司

第1 評価額

一 括 価 格		
金 154,000円		
内 訳 価 格		
物件2（土地）	金	122,000円
物件3（土地）	金	21,000円
物件4（土地）	金	11,000円

- ① 一括価格は、物件2、3、4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。

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、法定の手続き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き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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者 共 有 持 分	芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ 内 4 0 5 番 4 宅地 232.06㎡ A 2分の1	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者 共 有 持 分	芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ 内 4 0 5 番 5 宅地 39.27㎡ A 2分の1	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者 共 有 持 分	芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ 内 4 0 5 番 7 宅地 20.62㎡ A 2分の1	同左

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2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	真岡鐵道真岡線「茂木」駅東方直線距離約1050m デマンドタクシー「めぐるくん」「茂木」停留所東方直線距離約1050m	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、茂木駅東方の、一般住宅、店舗、事業所等が混在する地域である。 当該近隣は、茂木高校近くの道路沿いに、一般住宅、店舗、事業所等が見られる地域であり、茂木町役場や町民センターなどの公共施設や、かましんもびあ店、ホームセンターカンセキ茂木店などにも近い地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件2, 3, 4 地積 : 約291.95㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約1.5m 奥行 : 約32.4m 形状 : 不整形 地勢 : やや傾斜 高低差: 接面道路より低い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南約6.3m舗装町道(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	・ 件外建物（家屋番号405番4の1 物置）の敷地として利用されている。 ・ 本件土地上に、家屋番号405番4の2の居宅が存在していたが、平成24年3月頃に火事で焼失したとのことである。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり（（注）のとおり） 都市ガス : なし 下 水 道 : 前面道路に本管あり（（注）のとおり） （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	・ 土壌汚染: 土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地について、有害物質使用特定施設などの、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	・間口、奥行については、地積測量図によった。 ・上水道は、南側町道に100mm V P 管の本管が入っており、以前は、そこから、13mm～20mmのV管又はポリ管で引き込みをしていた。 居宅が焼失したことにより、現在は休止しており、新たに引き込みをする場合は、引き込みの工事費用の負担がかかる。 ・下水道は、南側町道に100mm V U 管の本管が入っており、工事をすれば、引き込みをすることができる。 ・物件3に買戻し特約登記があるが、買戻権者（栃木県）からは今後、同特約を実行し所有権を買い戻す予定はない旨、かつ、買受けした人から同特約登記の抹消手続きを求められた場合には協力する旨の回答があるとのことである。 ・地積測量図、公図などからは、南側の町道と接する間口部分が約1.5mぐらいとなっているので、接道義務を満たせない可能性があり、建物建築の可否について、調査確認する必要がある。 また、隣接地との境界の確認や、土地の状況を正確に把握するために、改めて、正式な測量等を必要とするものと思われる。 ・現存しているのは、家屋番号405番4の1の物置だけであるが、火事で滅失した家屋番号405番4の2の居宅より前に建てられていることや、昭和57年9月に主たる建物に変更されていることなどから、この建物について、法定地上権を考慮した。 ・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 建付地価格（物件2, 3, 4）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	14,200	0.77	232.06	0.90	$\frac{1}{2}$	1,142,000
3	14,200	0.77	39.27	0.90	$\frac{1}{2}$	193,000
4	14,200	0.77	20.62	0.90	$\frac{1}{2}$	101,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茂木-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,500\text{円}/\text{㎡} \times 97.7/100 \times 100/100 \times 100/100 = 14,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

イ 個別格差：物件2 形状等▲10 間口・奥行の関係▲10 高低差▲3

物件3 形状等▲10 間口・奥行の関係▲10 高低差▲3

物件4 形状等▲10 間口・奥行の関係▲10 高低差▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件2 0.90 物件3 0.90 物件4 0.90

オ 共有持分割合：物件2 1/2 物件3 1/2 物件4 1/2

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、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
2	1,142,000	0.10	場所的価値 114,000
3	193,000	0.10	場所的価値 19,000
4	101,000	0.10	場所的価値 10,000

法定地上権成立の場合には、法定地上権30%を考慮する。

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
2	1,142,000	－114,000		0.17	0.70	122,000
3	193,000	－19,000		0.17	0.70	21,000
4	101,000	－10,000		0.17	0.70	11,000
一括価格（合計）						154,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 0.17 物件3 0.17 物件4 0.17

共有持分の売却▲30

正式な測量などを行う必要あり▲20

売却実施の結果等▲70

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

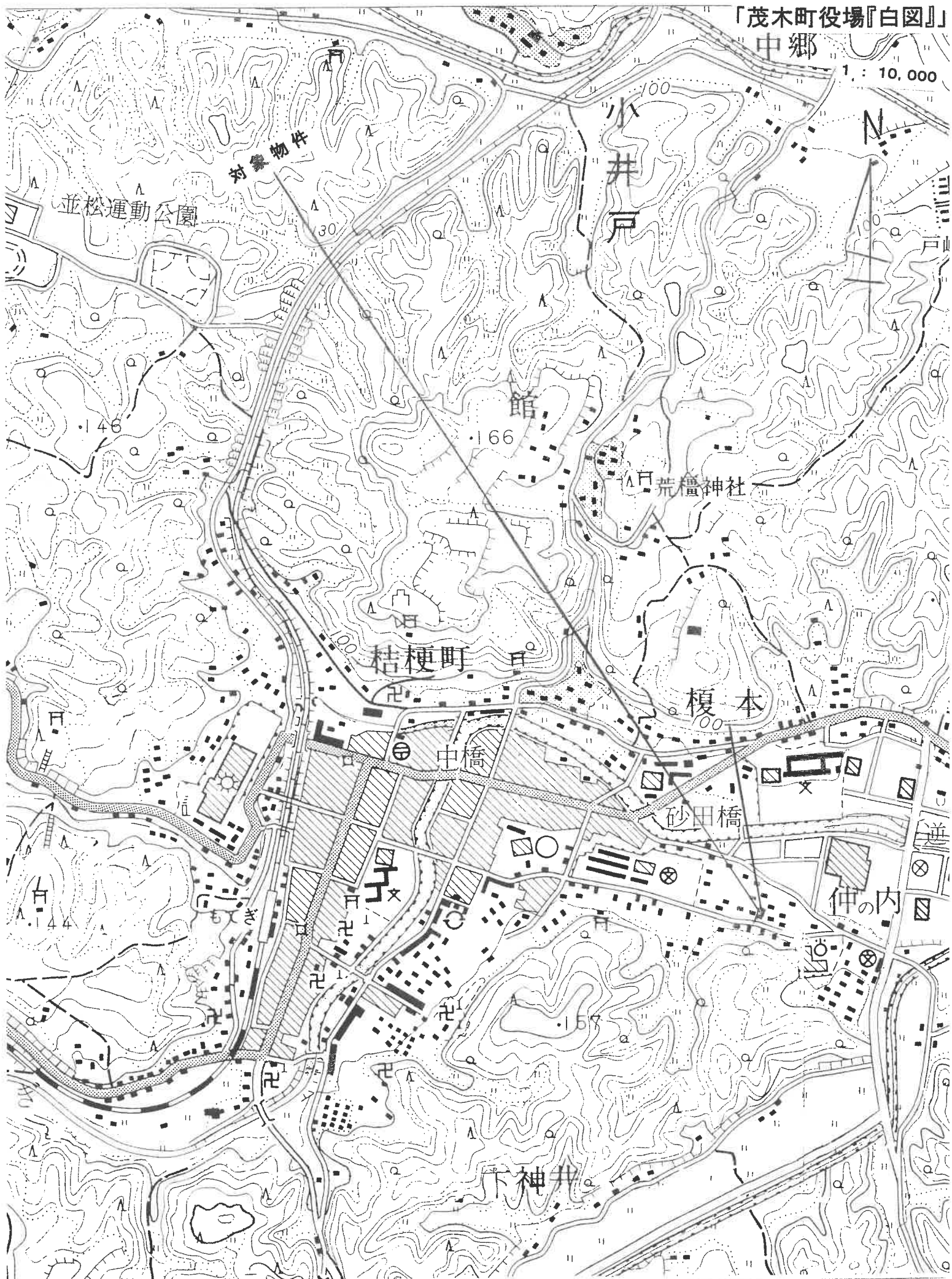
1 地価公示価格 茂木-1

所 在：芳賀郡茂木町大字茂木字中/内408番7
地 目：宅地
価 格：14,500円/㎡（対前年変動率 -3.30%）
位 置：茂木 1300m
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：309㎡
供給処理施設：水道 下水道
接 面 街 路：南 6.5m 市道
用途指定等：非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域
（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

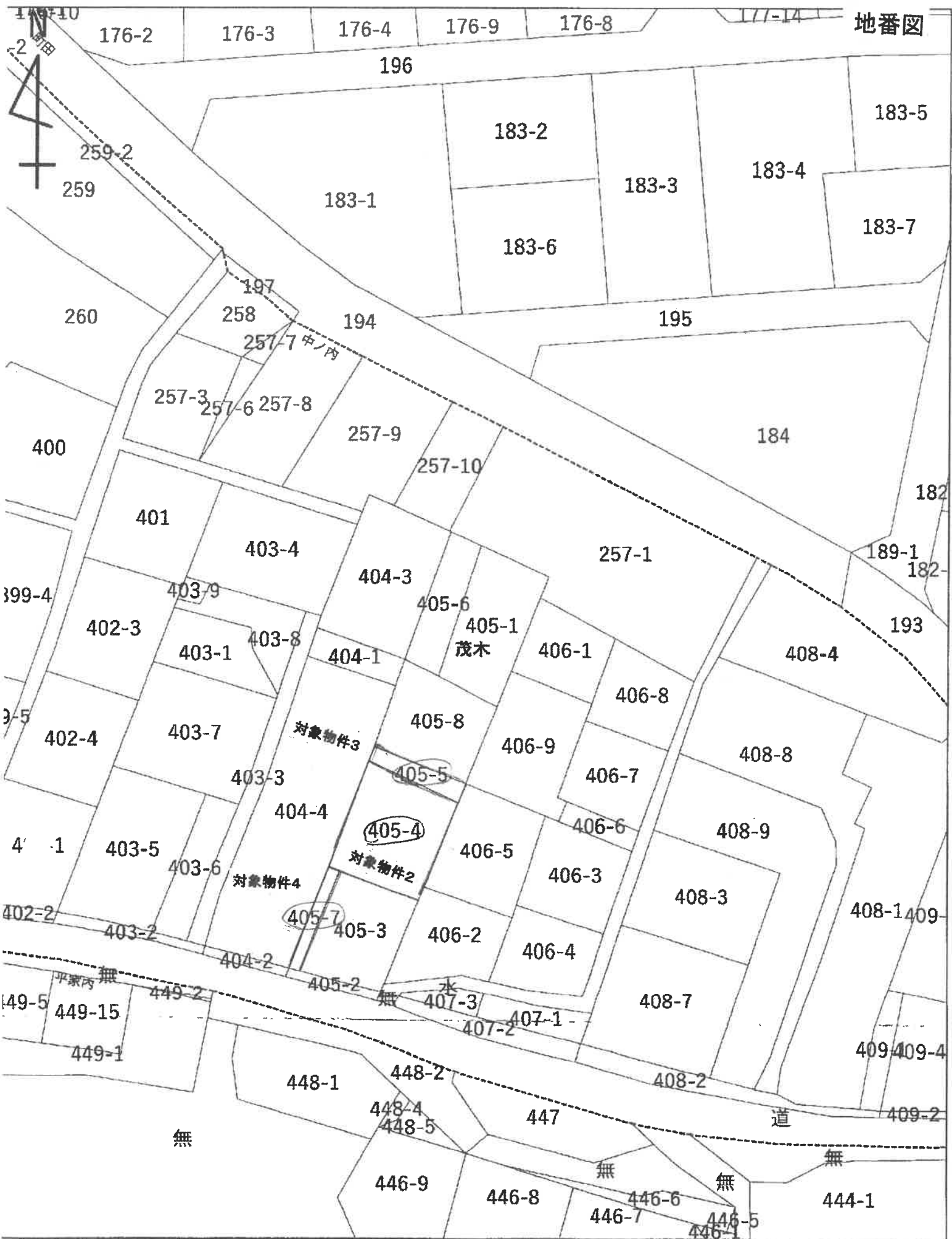
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地番図
- 4 地積測量図
- 5 土地建物位置関係図

以 上





本図に準ずる図面は、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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



大字

地番

地番集成分図(地番図)

この図面は、地番の配置を示したもので、法務局の公図とは形や大きさが異なる場合があります。法的効力はありません。参照図としてご利用ください。

地番図更新日: 令和7年1月1日時点

----- 大字界
----- 小字界
——— 境界

この写しは原本と相違ないことを証明する

茂税証第 981-1号

令和7年9月9日

栃木県芳賀郡茂木町長

縮尺 1/500

330703

前 405-5

地 番 405-5, 405-8

S₁₂ 年 3 月 10 日 登記
地 積 測 量 図

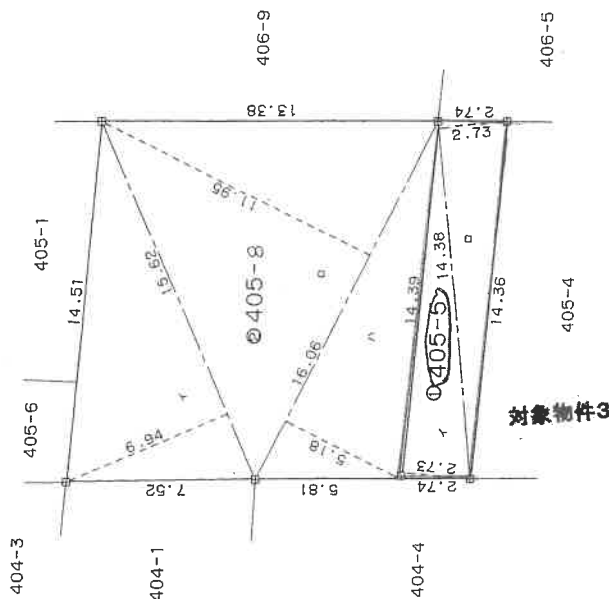
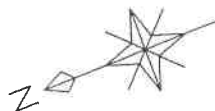
土地の所在 芳賀郡 茂木町 大字 茂木 字 中ノ内

求 積 表

地番 ① 405-5			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	14.39	2.73	39.2847
ロ	14.38	2.73	39.2574
	合 計		78.5421
	合 計 面積		39.27105 m ²

地番 ② 405-8			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	15.62	6.94	108.4028
ロ	16.06	11.95	191.9170
ハ	16.06	5.18	83.1908
	合 計		383.5106
	合 計 面積		191.75530 m ²

合 計 面 積 231.02 m²



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
口	フラスチック杭

作 製 者

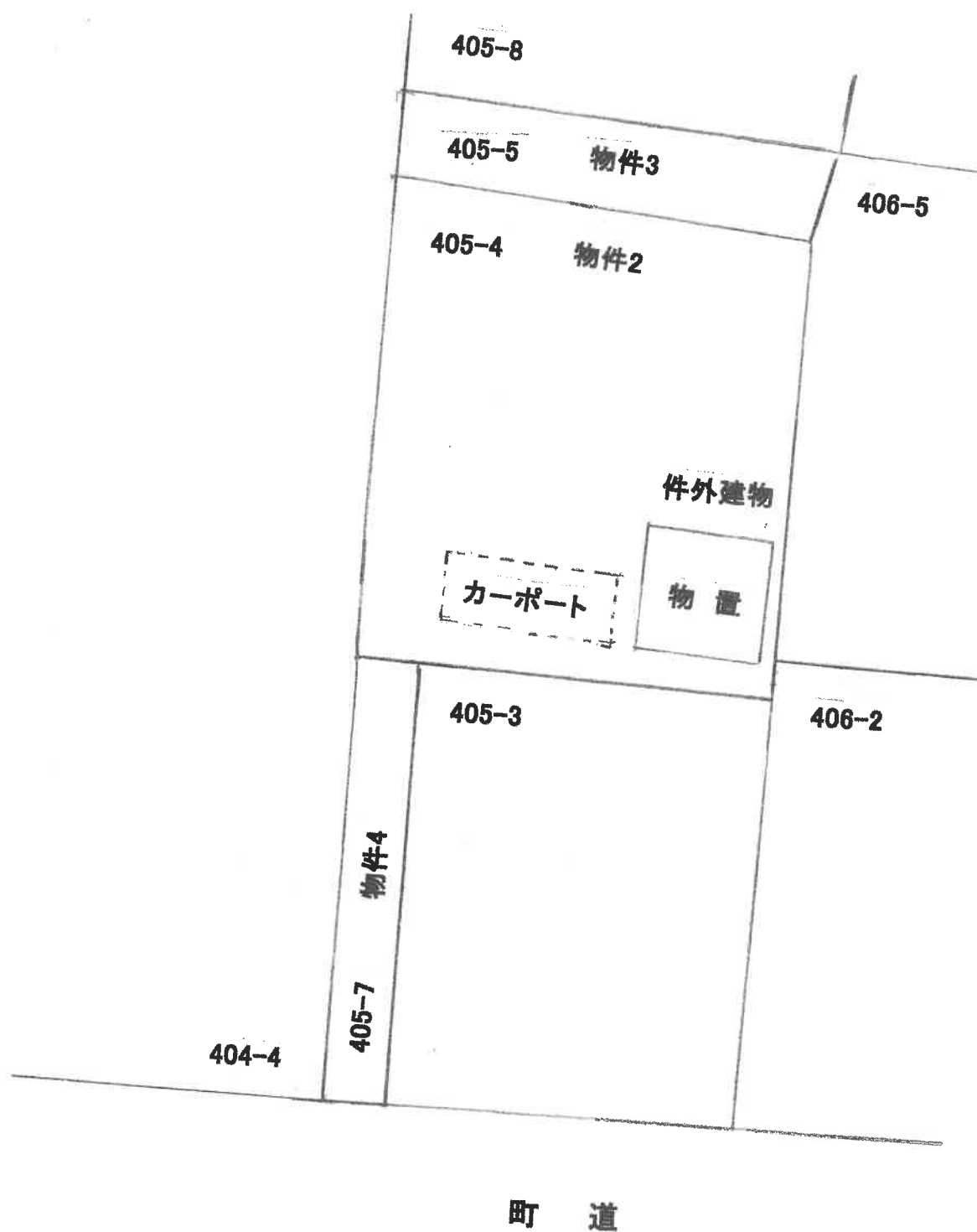
申 請 人

縮尺 1/250

縮小(82%)につき縮尺相違

土地建物位置関係図

土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である



売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則30条の3により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和 8 年 4 月 2 8 日

宇都宮地方裁判所

裁 判 官 永 田 早 苗

記

物件番号	前回の 売却基準価額 (円)	減価割合	今回の 売却基準価額 (円)	買受けの申出 の保証 (円)	買受可能価額 (円)
2～4	517,000	50／100	258,500	51,700	206,800
2	411,000	50／100	205,500		
3	69,000	50／100	34,500		
4	37,000	50／100	18,500		

令和 7年（ヌ）第 31号
（物件2、物件3、物件4）
令和 7年 9月 3日 受 命
令和 7年 9月24日 現地調査
令和 8年 1月 5日 評 価
令和 8年 1月 6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
富 田 晃 司

第1 評価額

一 括 価 格		
金 517,000円		
内 訳 価 格		
物件2（土地）	金	411,000円
物件3（土地）	金	69,000円
物件4（土地）	金	37,000円

- ① 一括価格は、物件2、3、4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。

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、法定の手続き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き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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積 地 有 者 所 有 持 分	芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ 内 4 0 5 番 4 宅地 232.06㎡ A 2分の1	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積 地 有 者 所 有 持 分	芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ 内 4 0 5 番 5 宅地 39.27㎡ A 2分の1	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積 地 有 者 所 有 持 分	芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ 内 4 0 5 番 7 宅地 20.62㎡ A 2分の1	同左

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2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	真岡鐵道真岡線「茂木」駅東方直線距離約1050m デマンドタクシー「めぐるくん」「茂木」停留所東方直線距離約1050m	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、茂木駅東方の、一般住宅、店舗、事業所等が混在する地域である。 当該近隣は、茂木高校近くの道路沿いに、一般住宅、店舗、事業所等が見られる地域であり、茂木町役場や町民センターなどの公共施設や、かましんもぴあ店、ホームセンターカンセキ茂木店などにも近い地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件2, 3, 4 地積 : 約291.95㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約1.5m 奥行 : 約32.4m 形状 : 不整形 地勢 : やや傾斜 高低差: 接面道路より低い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南約6.3m舗装町道(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	・ 件外建物（家屋番号405番4の1 物置）の敷地として利用されている。 ・ 本件土地上に、家屋番号405番4の2の居宅が存在していたが、平成24年3月頃に火事で焼失したとのことである。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり（（注）のとおり） 都市ガス : なし 下 水 道 : 前面道路に本管あり（（注）のとおり） （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	・ 土壌汚染: 土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地について、有害物質使用特定施設などの、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	・間口、奥行については、地積測量図によった。 ・上水道は、南側町道に100mm V P 管の本管が入っており、以前は、そこから、13mm～20mmのV管又はポリ管で引き込みをしていた。 居宅が焼失したことにより、現在は休止しており、新たに引き込みをする場合は、引き込みの工事費用の負担がかかる。 ・下水道は、南側町道に100mm V U 管の本管が入っており、工事をすれば、引き込みをすることができる。 ・物件3に買戻し特約登記があるが、買戻権者（栃木県）からは今後、同特約を実行し所有権を買い戻す予定はない旨、かつ、買受けした人から同特約登記の抹消手続きを求められた場合には協力する旨の回答があるとのことである。 ・地積測量図、公図などからは、南側の町道と接する間口部分が約1.5mぐらいとなっているので、接道義務を満たせない可能性があり、建物建築の可否について、調査確認する必要がある。 また、隣接地との境界の確認や、土地の状況を正確に把握するために、改めて、正式な測量等を必要とするものと思われる。 ・現存しているのは、家屋番号405番4の1の物置だけであるが、火事で滅失した家屋番号405番4の2の居宅より前に建てられていることや、昭和57年9月に主たる建物に変更されていることなどから、この建物について、法定地上権を考慮した。 ・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 建付地価格（物件2, 3, 4）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	14,500	0.77	232.06	0.90	$\frac{1}{2}$	1,166,000
3	14,500	0.77	39.27	0.90	$\frac{1}{2}$	197,000
4	14,500	0.77	20.62	0.90	$\frac{1}{2}$	104,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茂木-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,000\text{円}/\text{㎡} \times 96.7/100 \times 100/100 \times 100/100 = 14,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

イ 個別格差：物件2 形状等▲10 間口・奥行の関係▲10 高低差▲3

物件3 形状等▲10 間口・奥行の関係▲10 高低差▲3

物件4 形状等▲10 間口・奥行の関係▲10 高低差▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件2 0.90 物件3 0.90 物件4 0.90

オ 共有持分割合：物件2 1/2 物件3 1/2 物件4 1/2

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、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
2	1,166,000	0.10	場所的価値	117,000
3	197,000	0.10	場所的価値	20,000
4	104,000	0.10	場所的価値	10,000

法定地上権成立の場合には、法定地上権30%を考慮する。

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
2	1,166,000	-117,000		0.56	0.70	411,000
3	197,000	-20,000		0.56	0.70	69,000
4	104,000	-10,000		0.56	0.70	37,000
一括価格（合計）						517,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 0.56 物件3 0.56 物件4 0.56
共有持分の売却▲30

正式な測量などを行う必要あり▲20

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 茂木-1

所 在：芳賀郡茂木町大字茂木字中/内408番7

地 目：宅地

価 格：15,000円/㎡（対前年変動率 -3.80%）

位 置：茂木 1300m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：309㎡

供給処理施設：水道 下水道

接 面 街 路：南 6.5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域
（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

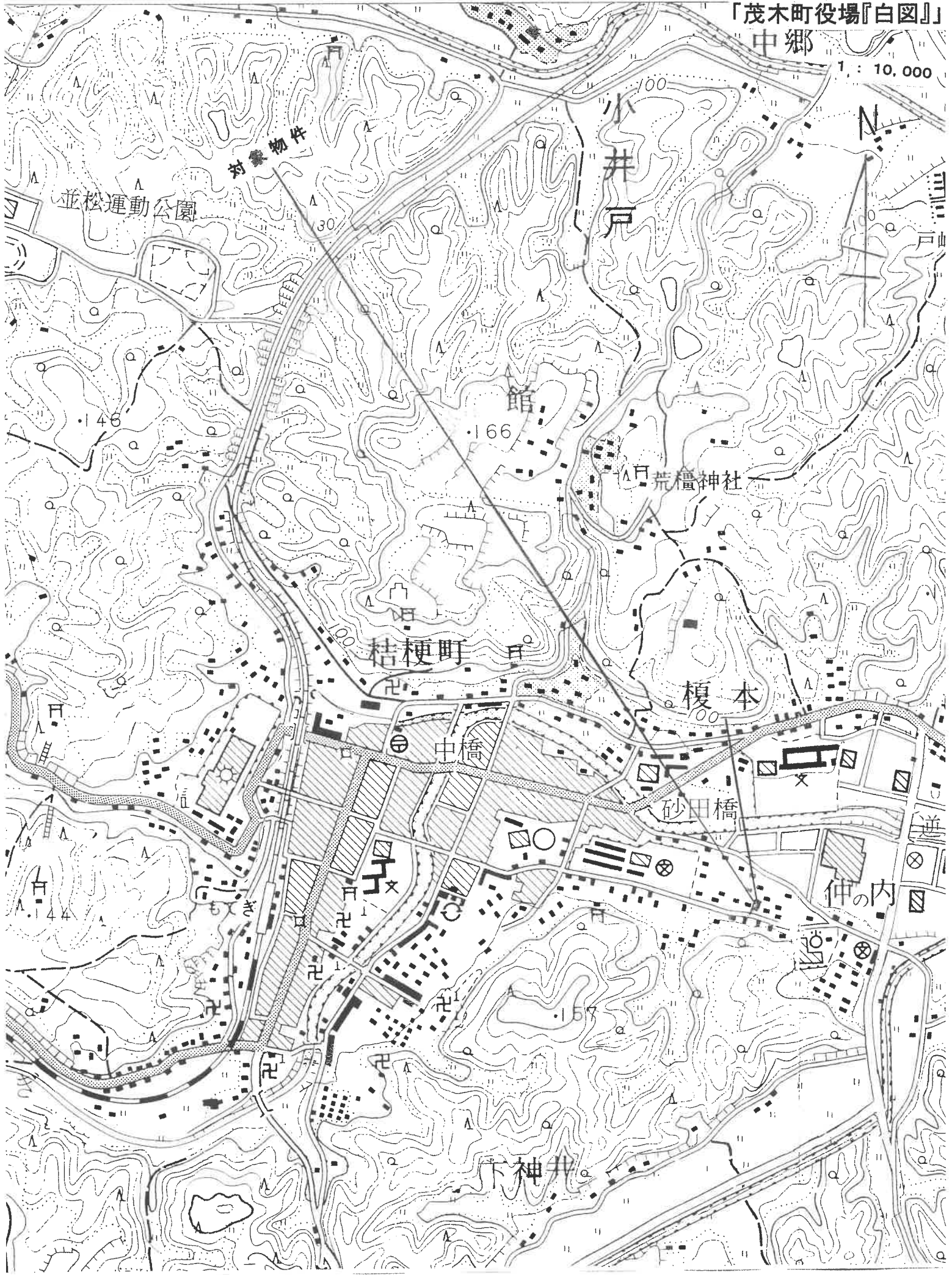
2 公図写し

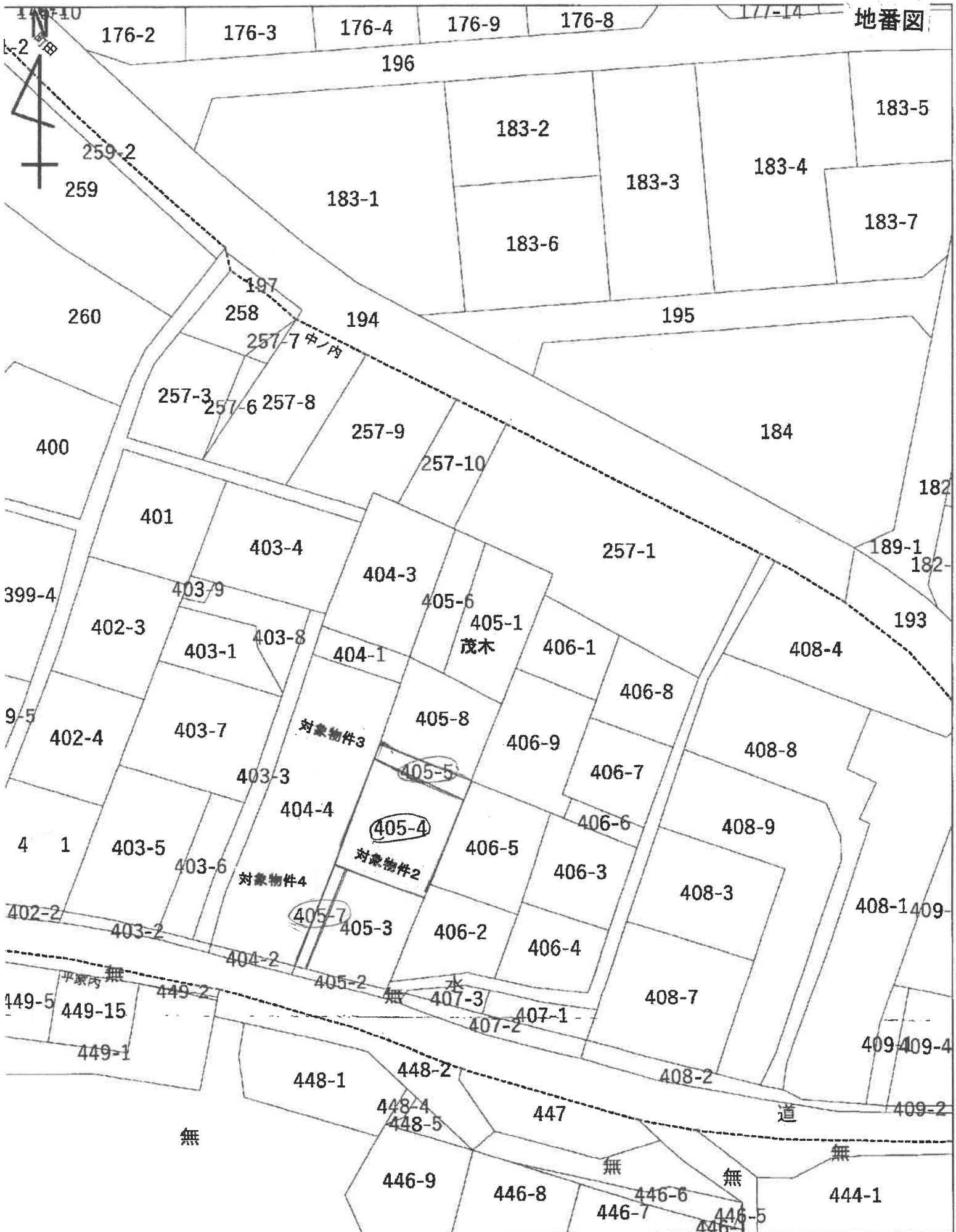
3 地番図

4 地積測量図

5 土地所在図

以 上





330703

前 405-5

地 番 405-5, 405-8

SP12年3月()日登記
地積測量図

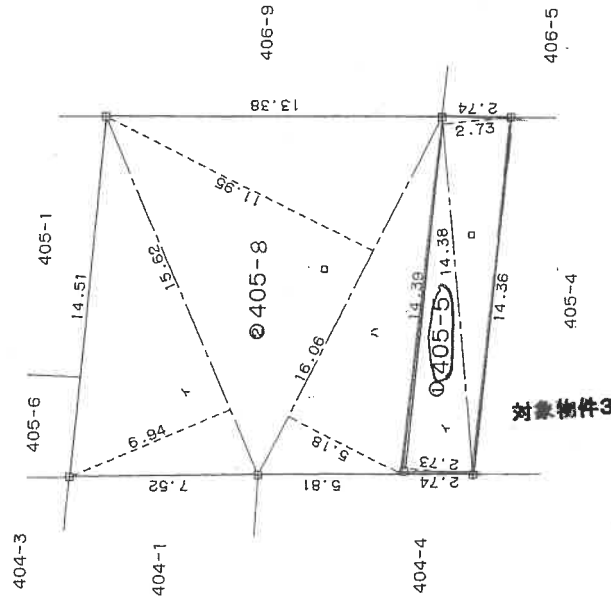
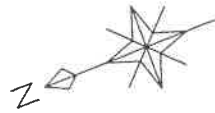
土地の所在 芳賀郡 茂木町 大字 茂木 字 中ノ内

求積表

地番 ① 405-5			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	14.39	2.73	39.2847
ロ	14.38	2.73	39.2574
	合計		78.5421
	合計面積		39.27105
	地積		39.27

地番 ② 405-8			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	15.62	6.94	108.4028
ロ	16.06	11.95	191.9170
ハ	16.06	5.18	83.1908
	合計		383.5106
	合計面積		191.75530
	地積		191.75

合計面積 231.02 m²



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
□	フラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

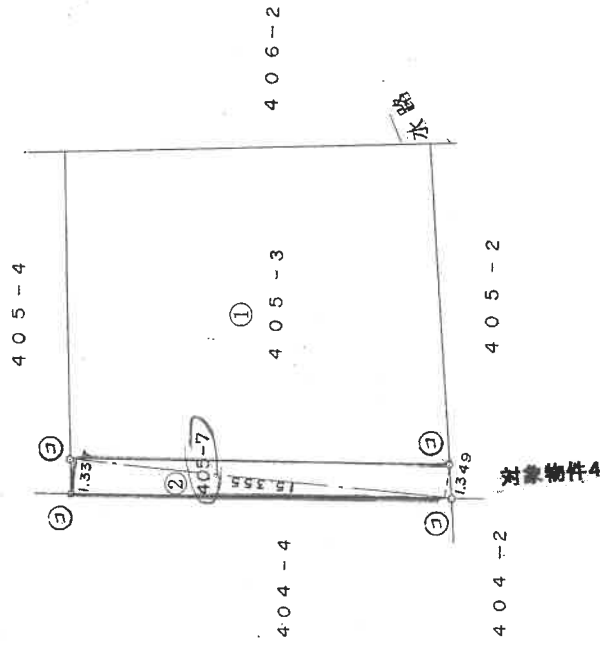
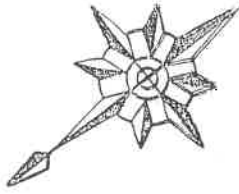
縮小(82%)につき縮尺相違

前 405-3

地 ④ 4 C — 7,405-3

土地の所在
芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内

330702



② 求積

求積 $15.355 \times (1.337 + 1.349) \times 0.5 = 20.621765 \text{ m}^2$

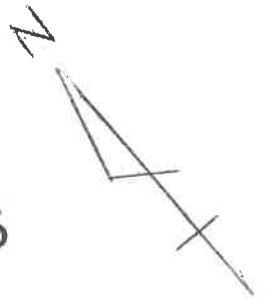
境界標の種類	境界点
石杭	
ブラスネック杭	
コンクリート杭	コ
金属標	

人壽甲

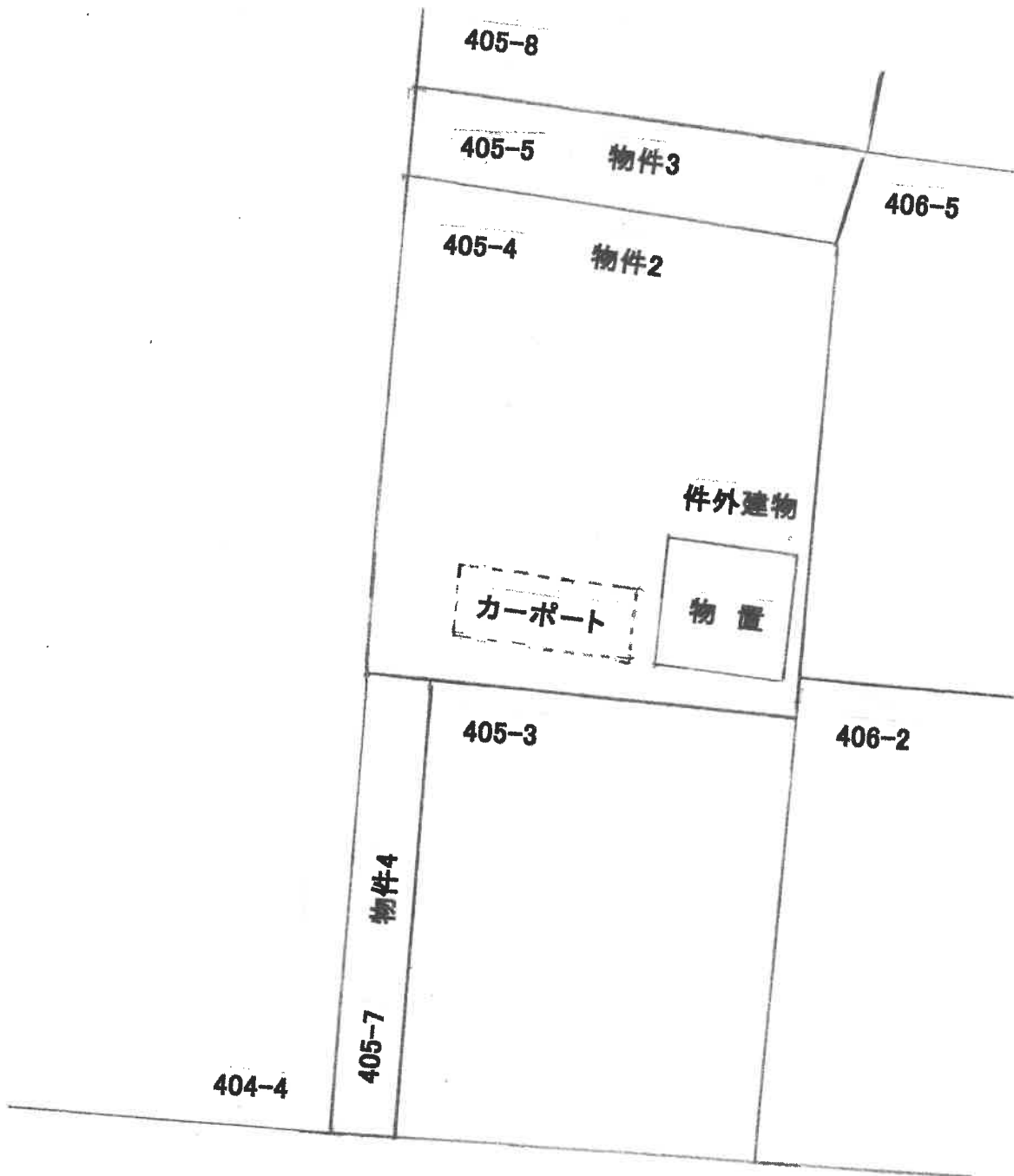
縮尺 250

作者

土地建物位置関係図



土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である



町 道