令和　８年（ヌ）第　　４５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 宇都宮地方裁判所売却場（１階）
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午前１０時００分 宇都宮地方裁判所
特別売却実施期間	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 272, 000 1, 017, 600	一括	254, 400	32, 148	8, 822
1	1, 091, 000				
2	181, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　真岡市久下田西四丁目

　　地　　番　　７７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．６１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　真岡市久下田西四丁目７７番地２

　　家屋　番号　　７７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７５．７７平方メートル
　　２階　３６．４３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

令和　８年（ヌ）第　　４５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　５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１，２】
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】
本件共有者Ａ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１，２】
本件土地建物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。

《　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。

令和　８年（ヌ）第　　４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　真岡市久下田西四丁目

　　地　　番　　７７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．６１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　真岡市久下田西四丁目７７番地２

　　家屋　番号　　７７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７５．７７平方メートル
　　２階　３６．４３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

令和８年(ヌ)第４５号
令和８年９月３日受理
令和８年９月25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

令和　８年（ヌ）第　　４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　真岡市久下田西四丁目

　　地　　番　　７７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．６１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　真岡市久下田西四丁目７７番地２

　　家屋　番号　　７７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７５．７７平方メートル
　　２階　３６．４３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	栃木県真岡市久下田西四丁目７７番地２
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□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	■土地共有者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	■本土地上にカーポートと簡易物置がある ■本土地の売却対象はＡの持分２分の１である
建物	物件２
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：
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Ａ　　□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 □「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	■本建物の売却対象はＡの持分２分の１である
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■共有者Ａ	1　本件建物には、妻（Ｂ）が何年か前に出ていき、ここ３年位、一人で住んでいます。 2　本件建物内で、犬を一匹、５年位飼っています。玄関の天井部分が抜けており、雨漏りがします。

（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、土地共有者Ａ・Ｂが本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物共有者Ａが一人で、居宅として使用している。建物使用に関し、共有者Ａ・Ｂ間で、特段の取り決めをしている旨の陳述はなかった。

３　本件競売手続の売却対象は、本件土地建物のＡの持分２分の１である。

４　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。

５　本件建物の玄関の天井部分が抜けており、雨漏りが生じている。また、１階リビングの床には、穴が開いている箇所や、凹みのある部分が見られる。

６　物件１土地の北東側に、幅員約６ｍの舗装市道（５１６５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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R８年９月８日（火） 14：10－14：20	物件所在地	全戸不在により、催告書をポストに投函 外観写真撮影
R８年９月８日（火） 14：50－15：00	真岡市役所	地番図入手（間取図の備付なし） 道路関係調査
R８年９月18日（金） 11：25－12：05	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 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８年９月１８日
目的物件において、共有者らは当職の呼びかけに応じず、かつ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いたところ、建物内から共有者Ａが現われた。

□ 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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公図写し



地番区域見出	久下田西４丁目

請求部分	所在	真岡市久下田西四丁目				地番	77番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年3月			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図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7月16日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M60379　　登記官

(1/1)

（６枚目）

登記年月日：昭和60年6月25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。
（宇都宮地方法務局真岡支局管轄）
令和8年7月16日　宇都宮地方法務局
登記官

（1 枚目）

103894

昭和60年6月25日 登記

地積測量図

地番	(前)77 (新)77番2－3－1
土地の所在	芳賀郡 二宮町 久下田西 4 丁目

② 求積

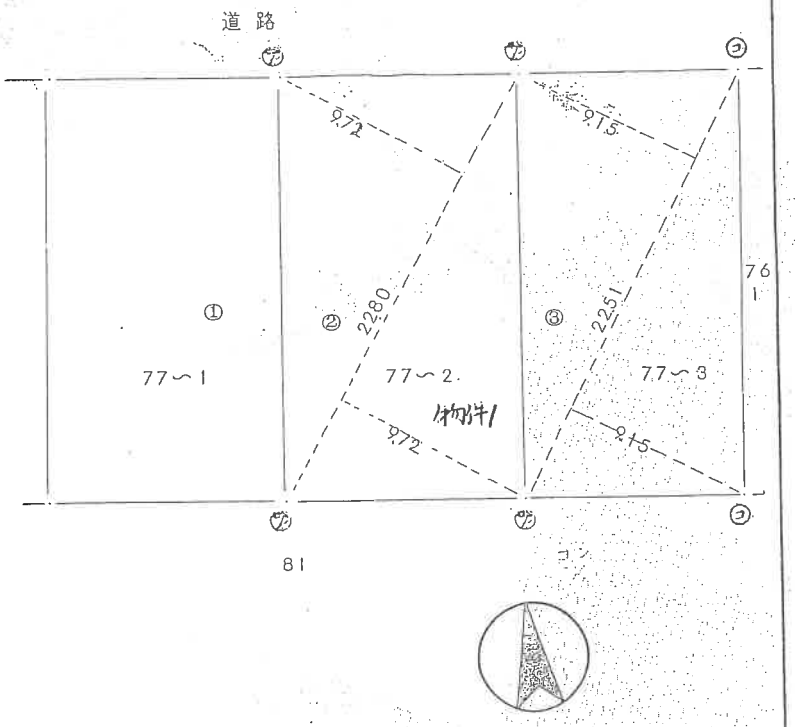
22・80（9・72＋9・72）½ ＝221・616

面積 221・61㎡

③ 求積

22・51（9・15＋9・15）½ ＝205・9665

面積 205・96㎡



境界標の種類	筆界点
石杭	
プラスチック杭	⑦
コンクリート杭	⑦
金属標	

作製：

申請人

縮尺 1/250

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M60380

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違
地積測量図写し

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。
（宇都宮地方法務局真岡支局管轄）
令和8年7月16日　宇都宮地方法務局
登記官
（8枚目）

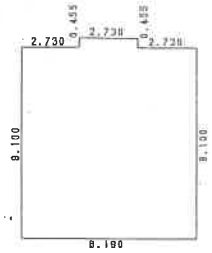
651761　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	77番2
建物の所在	芳賀郡二宮町久下田西四丁目77番地2

物件2

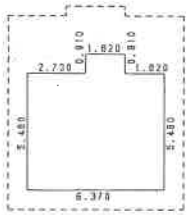
1階



求積表

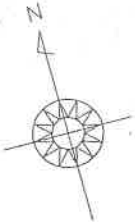
0.455 X 2.730	=	1.242150
9.100 X 8.190	=	74.529000
合計		75.771150
床面積		75.77 ㎡

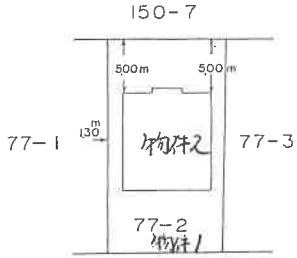
2階



求積表

0.910 X 1.820	=	1.656200
5.460 X 6.370	=	34.780200
合計		36.436400
床面積		36.43 ㎡





SH62年 5月15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

(1)　平成22年3月10日
家屋番号７７－２については芳賀郡二宮町が真岡市に変更となった。

（９枚目）

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

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺：1/500　　所在:久下田西四丁目(4050)：77-2

地番図写し

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番図の写です。
したがって、地図と実地が相違している場合がありますので、
求積あるいは境界点の照合、測定、所在の確認などの際には、
この点ご承知のうえご利用ください。

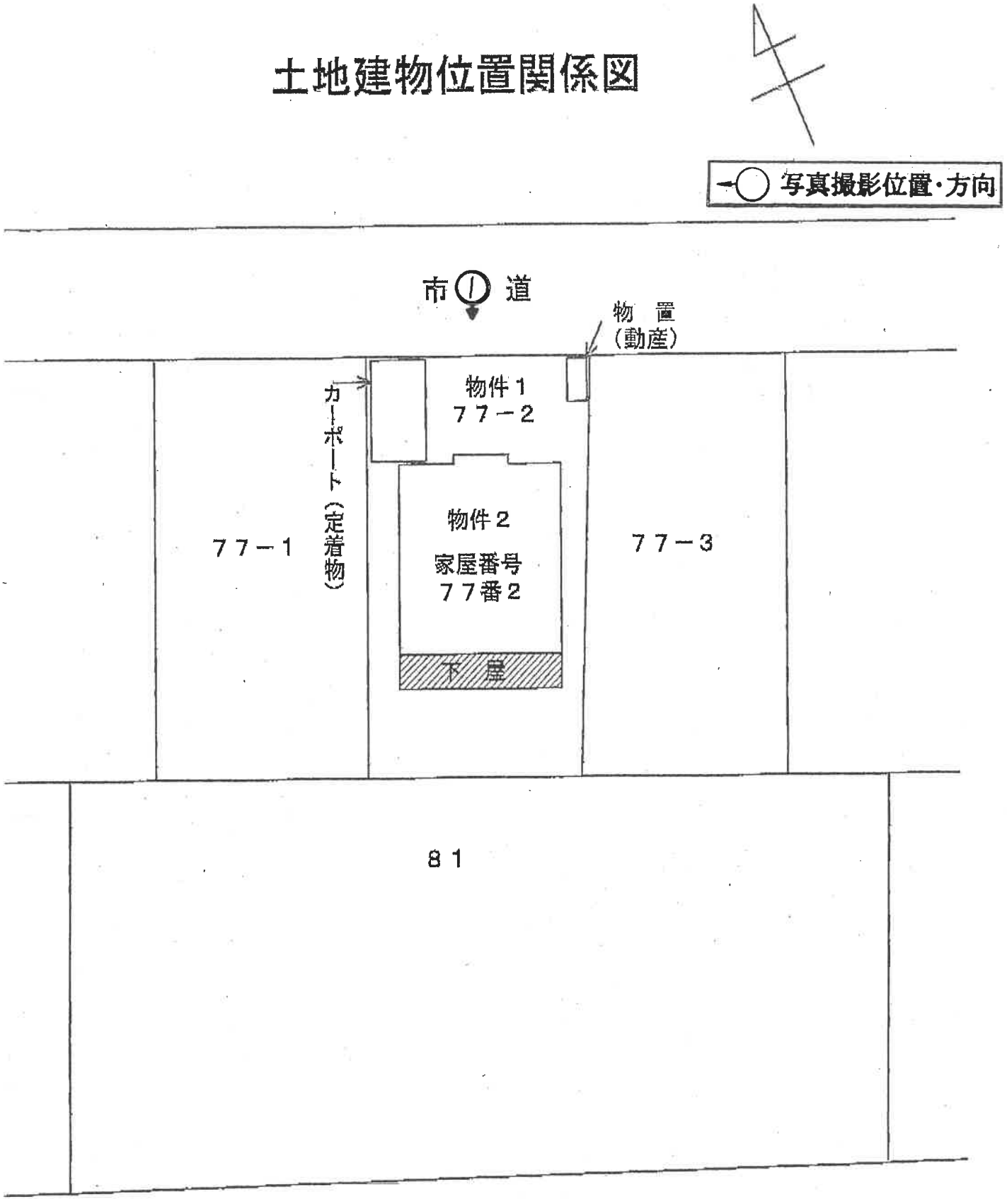


この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第　526　号
2026年9月3日
栃木県真岡市長

（10枚目）

土地建物位置関係図

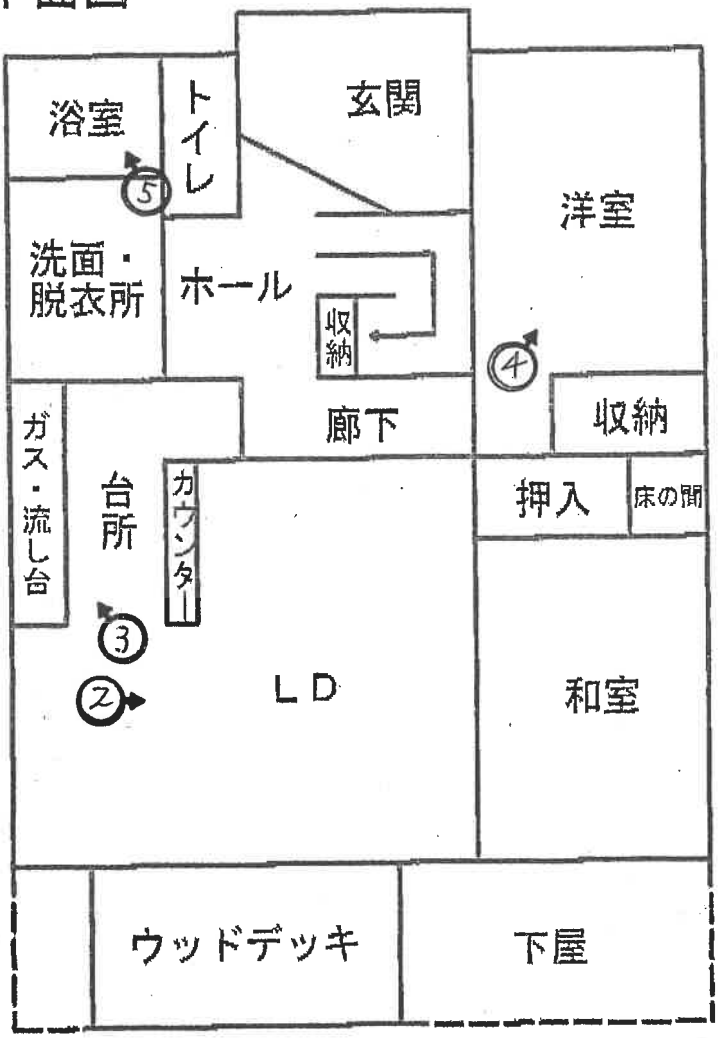


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

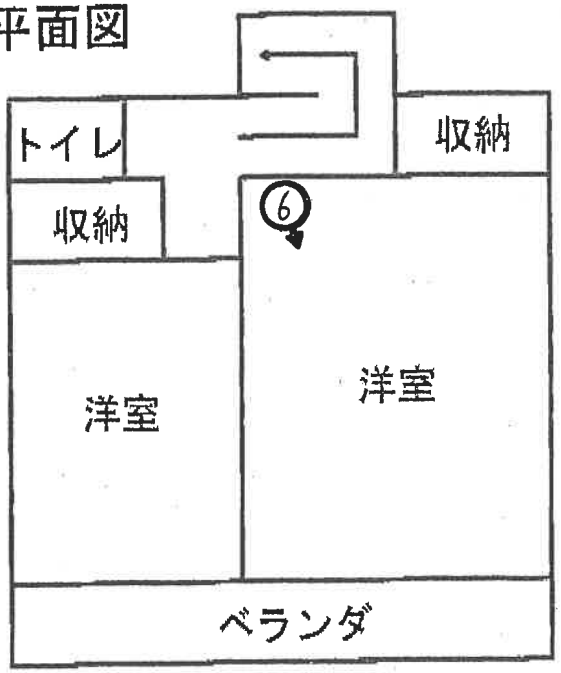
間取図

写真撮影位置・方向

1階平面図



2階平面図



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１



写真２



写真３



写真４



写真５



写真６



第　26033号
令和 8年（ヌ）第　４５号
令和 8年 8月24日　受　命
令和 8年 9月18日　現地調査
令和 8年 9月28日　評　価
令和 8年 9月29日　提　出

宇都宮地方裁判所

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
坂　本　嘉　男

第１　評価額

一　括　価　格	
金 １，２７２，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，０９１，０００円
物件２（建物）	金　１８１，０００円

①　一括価格は、物件１、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の土地価格は物件２の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件２の価格は当該敷地利用権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
１	所在 地番 地目 地積 共有者 共有持分	真岡市久下田西四丁目 ７７番２ 宅地 221.61㎡ A 2分の1	
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分	真岡市久下田西四丁目７７番地２ ７７番２ 居宅 木造瓦葺２階建 1階　75.77㎡ 2階　36.43㎡ A 2分の1	
特記事項			
物件１上にカーポートあり。			

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	真岡鐵道真岡線「久下田駅」北西方約680m（直線距離） （別添図面等参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、久下田市街地に形成された区画整然とした住宅地域である。当該地域は、文教施設や最寄店舗等の配置に恵まれた利便性の高い住宅地域である。	
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	市街化区域 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１ 地積　：221.61㎡ 規模　：ほぼ標準的 間口　：約11.5m 奥行　：約20m 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	物件１ 北東約6m舗装市道（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	物件２の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権及び使用借権。 隣接地は、東側戸建住宅、西側戸建住宅、南側戸建住宅、北側道路を挟んで戸建住宅。	
供給処理施設	物件１ 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	土壌汚染の可能性について調査したところ、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。	

特　記　事　項	・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ついてのみ記載している。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）

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62年 5月 8日新築 経過年数　約39年 経済的残存耐用年数　約3年
仕様	構　造　木造 屋　根　瓦葺 外　壁　サイディング　小口タイル貼り 内　壁　クロス　京壁 天　井　化粧合板　クロス 床　フローリング　タタミ
床面積（現況）	第３項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	階　層　２階 現況用途　居宅
品等	普通
保守管理の状態	劣る 雨漏りにより、玄関天井が崩落している。床、特に、リビン床のたわみが大きく、根太部分を選んで歩かないと危険な状態である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	室内でペットを飼育している。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

更地価格を算出し、これに建付減価を行っ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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ×カ≒キ
1	21,700	1.00	221.61	0.90	1/2	1.00	2,164,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　真岡-11

公示価格		時点修正	標準化補正		地域格差		標準画地価格
22,800円／㎡	×	100.0／100×	100／100×		100／105	≒	21,700円／㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：＋5

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。

オ　共有持分割合：1/2

カ　市場性修正　：1.00

②　物件２（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並びに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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
2	190,000	112.20	1/2	0.01	1.00	107,000

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。

エ　現　価　率

経過年数39年、経済的全耐用年数42年、経済的残存耐用年数3年、

観察減価及び中古建物の市場性減価80％、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％）×（経済的残存耐用年数3年／経済的全耐用年数42年）｝×（1－観察減価80％）≒0.01

オ　市場性修正　：1.00

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≒ウ
1	2,164,000	0.10	場所的価値	216,000

②　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ,1②カ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	2,164,000	−216,000		0.80	0.70	1,091,000
2	107,000	＋216,000	1.00	0.80	0.70	181,000
一括価格（合計）						1,272,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：物件１　0.80　物件２　0.80　物件１　共有持分▲20　　物件２　共有持分▲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　真岡-11

所　　在：真岡市久下田西４丁目１１２番
地　　目：宅地
価　　格：22,800円／㎡
位　　置：久下田駅北西方700m
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：272㎡
供給処理施設：水道,下水道
接 面 街 路：南市道6m
用途指定等　：市街化区域 第１種中高層住居専用地域（建蔽率60％、容積率200％）
地域の概要　：中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

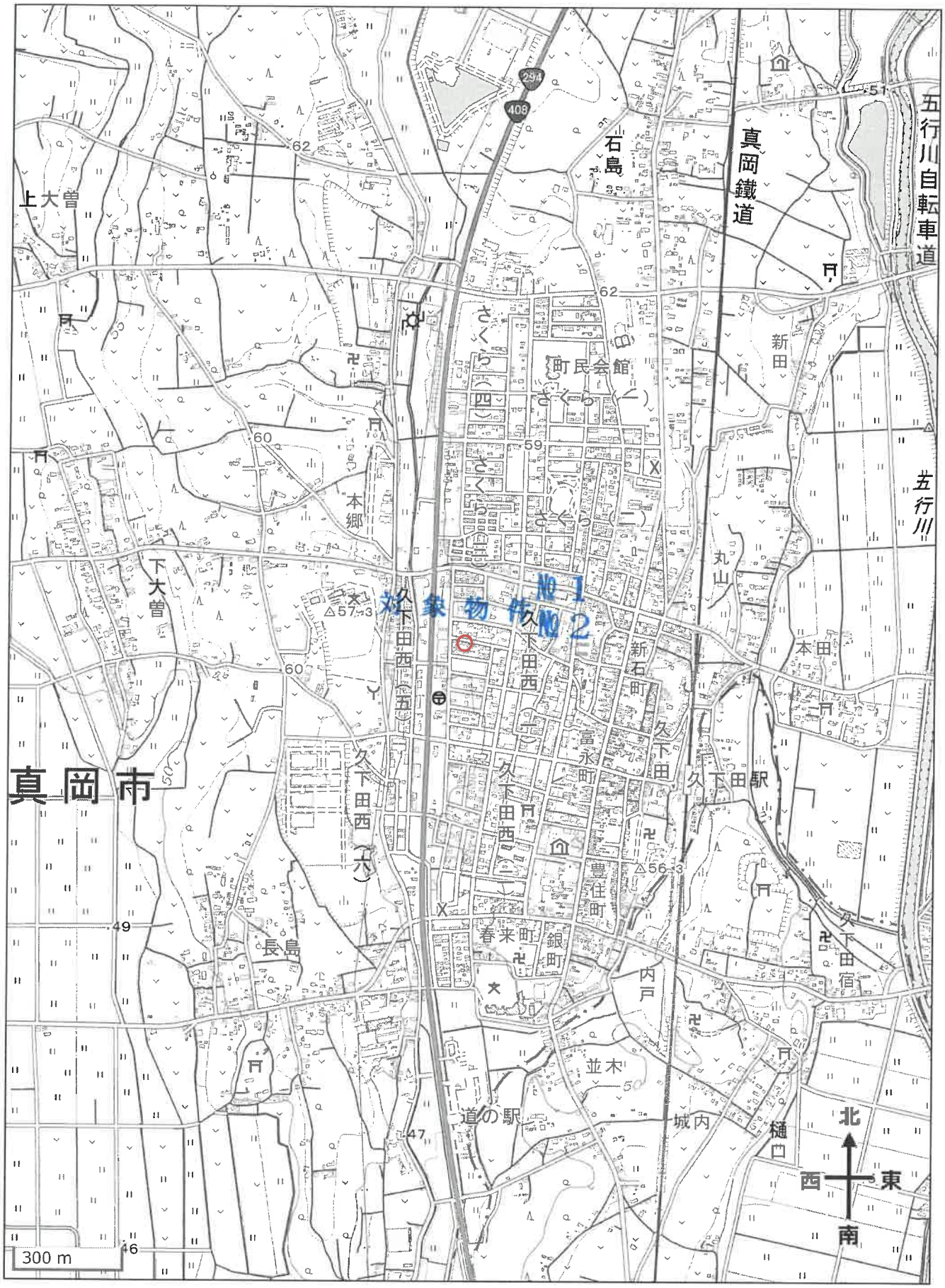
第７　附属資料

１　対象物件位置図（地理院地図）
２　公図写
３　建物図面写
４　土地建物位置関係図
５　建物間取図

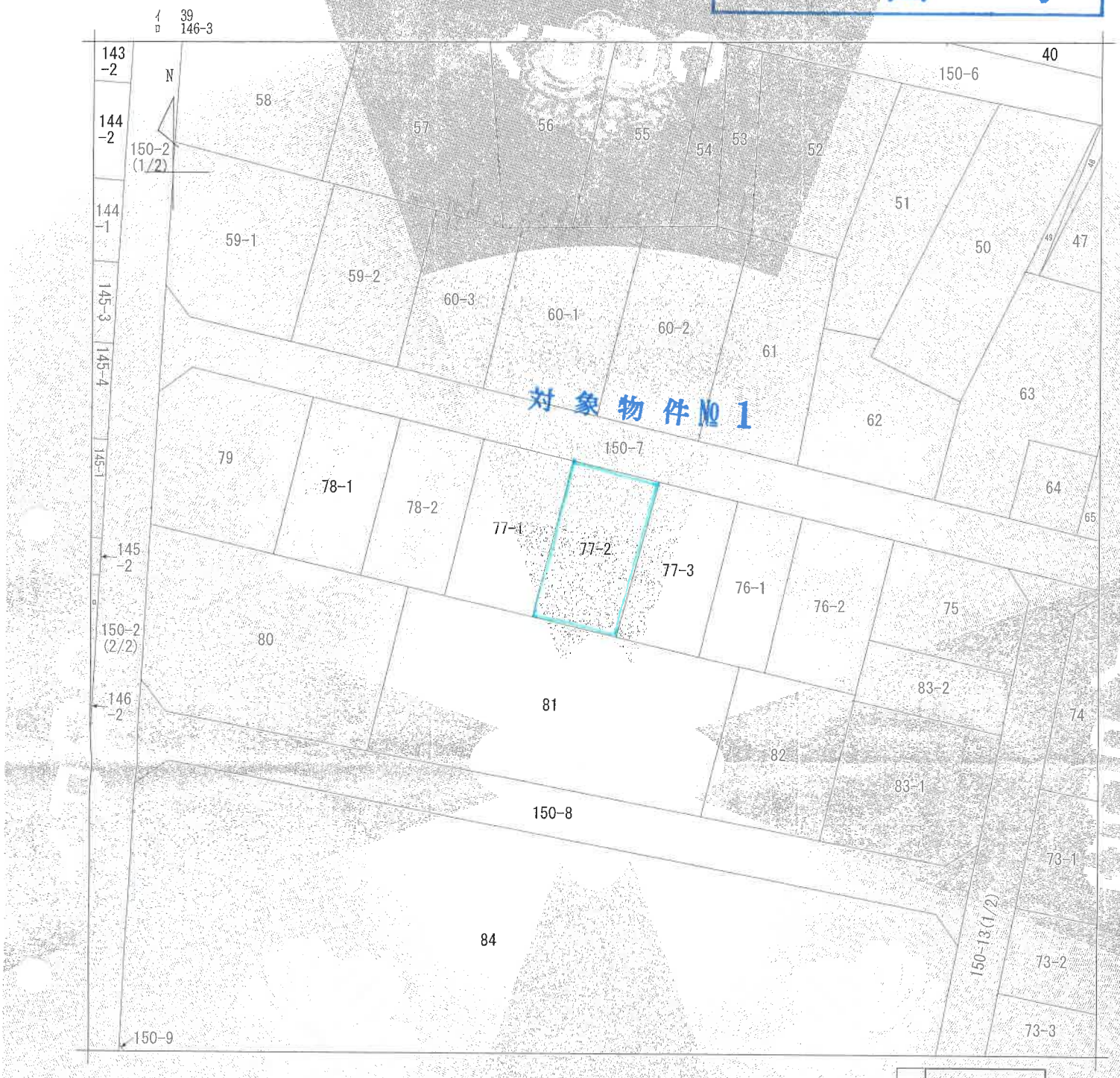
以　上

地理院地図
GSI Maps

対象物件位置図



公図写



地番区域見出	久下田西４丁目

この図面は縮小されています

請求部分	所在	真岡市久下田西四丁目		地番	77番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年3月			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図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)

登記年月日：昭和62年5月15日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

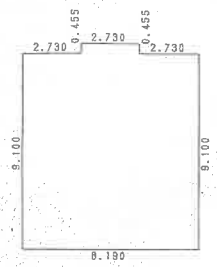
651761　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	77番2
建物の所在	芳賀郡二宮町久下田西四丁目77番地2

対象物件№2

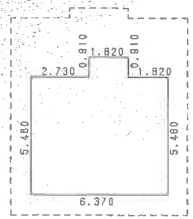
1階



求積表

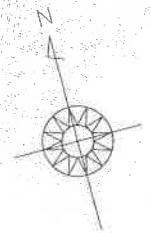
0.455 X 2.730	=	1.242150
9.100 X 8.190	=	74.529000
合計		75.771150
床面積		75.77 ㎡

2階

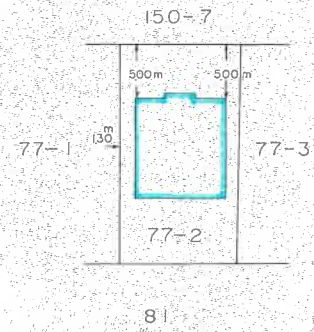


求積表

0.910 X 1.820	=	1.656200
5.460 X 6.370	=	34.780200
合計		36.436400
床面積		36.43 ㎡



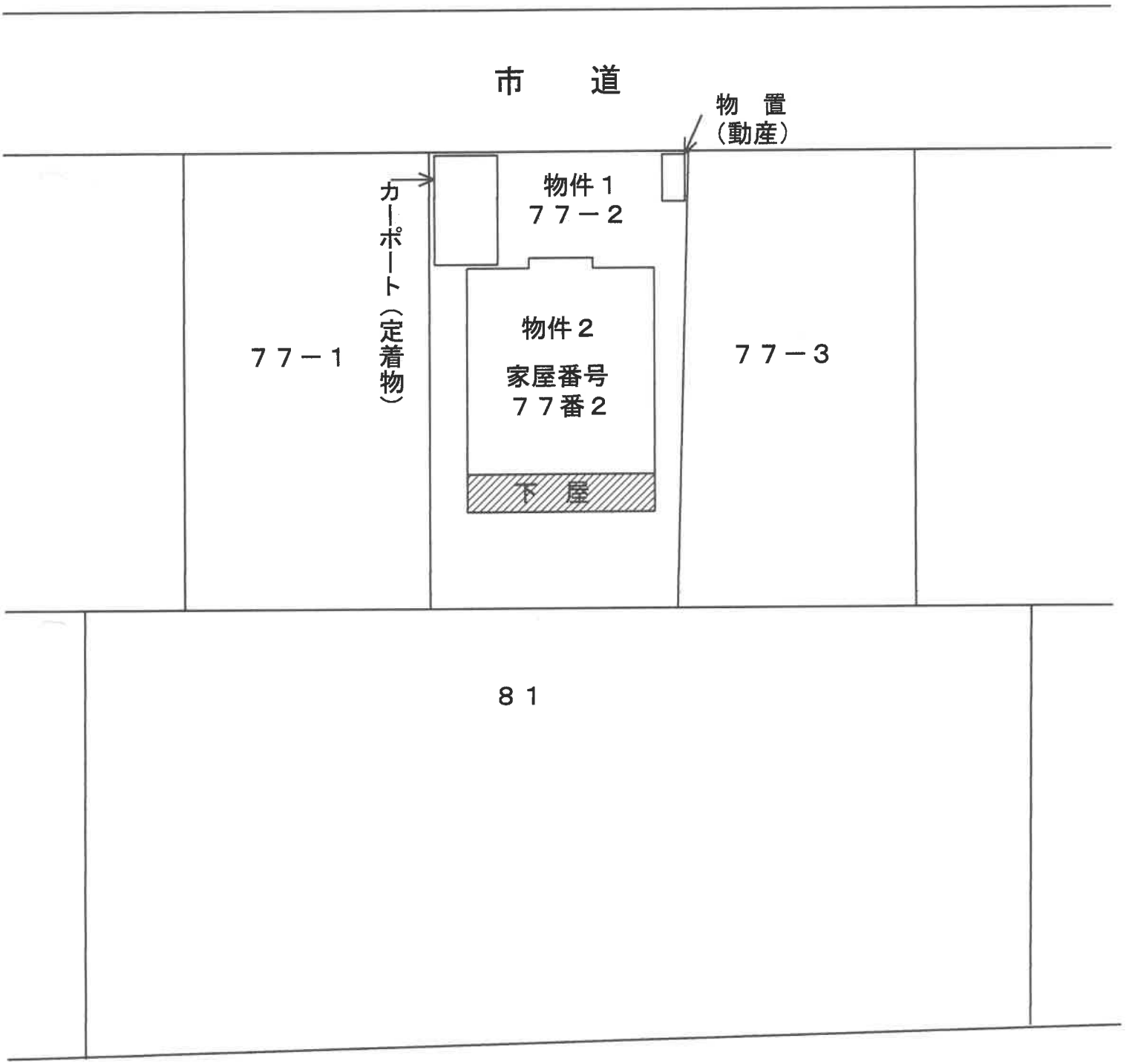
対象物件№2



この図面は縮小されています

11

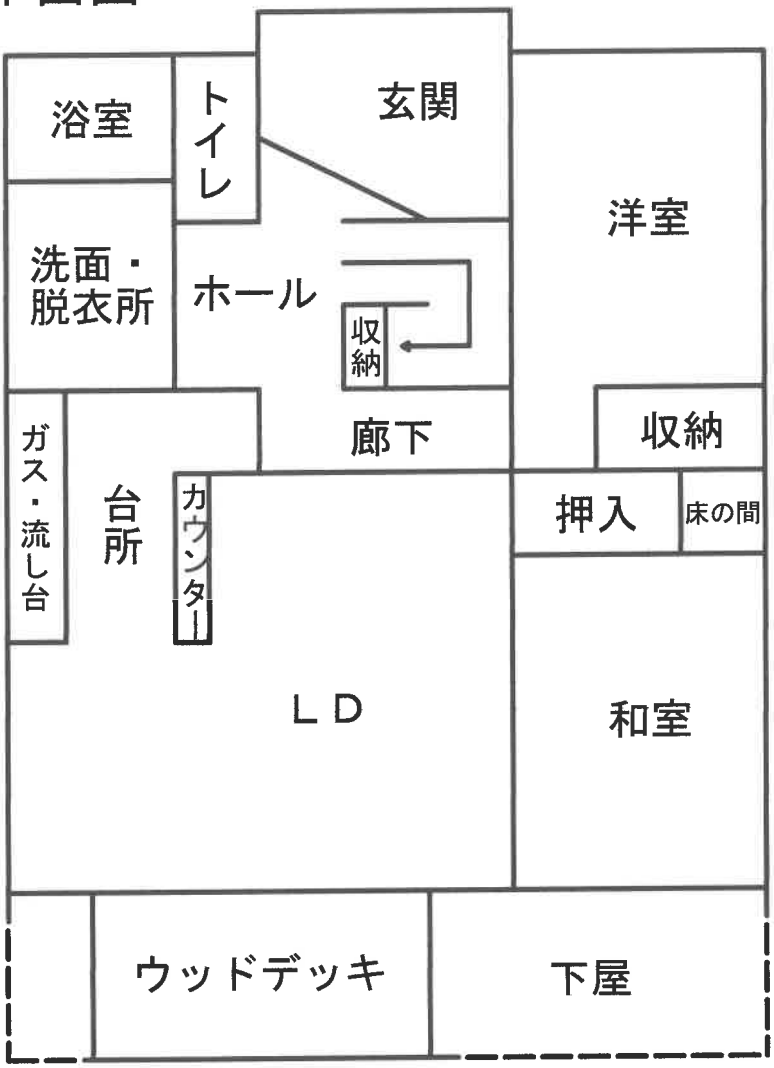
土地建物位置関係図



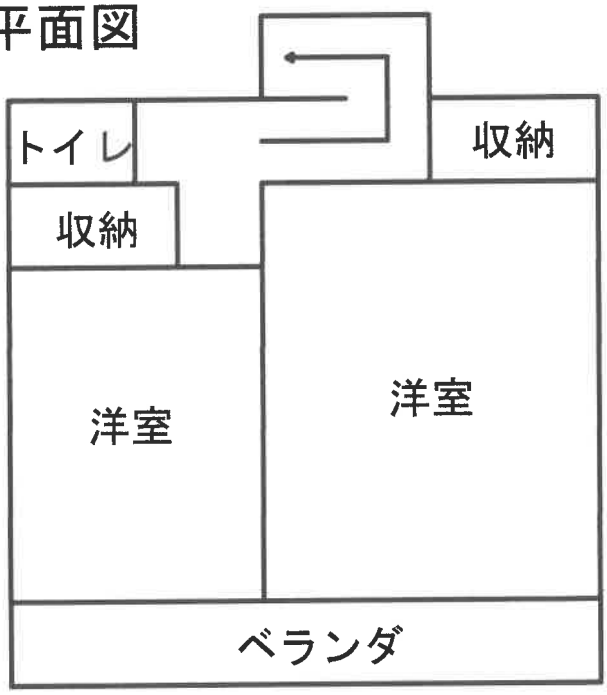
本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

建物間取図

１階平面図



２階平面図



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