令和　７年（ケ）第　　１１４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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	301, 000 240, 800	一括	60, 200	26, 942	0
1	165, 000				
2	136, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　芳賀郡茂木町大字茂木字平家内

　　地　　番　　４４６番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６６．８０平方メートル

２　所　　在　　芳賀郡茂木町大字茂木字平家内４４６番地１１

　　家屋　番号　　４４６番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート・瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７１．２１平方メートル
　　２階　２６．４９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　114号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月30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1，2】
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
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。

令和　7年（ケ）第　　１１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　芳賀郡茂木町大字茂木字平家内

　　地　　番　　４４６番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６６．８０平方メートル

２　所　　在　　芳賀郡茂木町大字茂木字平家内４４６番地１１

　　家屋　番号　　４４６番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート・瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７１．２１平方メートル
　　２階　２６．４９平方メートル

令和７年(ケ)第１１４号
令和７年１２月１２日受理
令和８年　１月 14 日提出

現況調査報告書

宇　都　宮　地　方　裁　判　所
執　行　官　　小　堀　尊　久

（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　7年（ケ）第　　１１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　芳賀郡茂木町大字茂木字平家内

　　地　　番　　４４６番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６６．８０平方メートル

２　所　　在　　芳賀郡茂木町大字茂木字平家内４４６番地１１

　　家屋　番号　　４４６番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート・瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７１．２１平方メートル
　　２階　２６．４９平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県芳賀郡茂木町大字茂木４４６番地１１
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	■土地所有者　□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	本件土地上には物置及びニワトリ小屋（いずれも動産）が存在する。
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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として管理占有している □「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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■物件所有者	1　本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2　本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居宅（空き家）として管理占有しています。 3　本件建物は劣化しており、床が抜けている箇所があると思います。 4　諸事情により、現況調査には立ち会えないので、立入調査して下さい。

（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　本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が居宅（空き家）として管理占有している。本件建物の屋内を見分したところ、床が抜けている箇所が複数確認されたほか、ガラス窓の破損、雨漏りの痕跡等が認められ、築年数相当以上に汚損している状況が見受けられた。

3　本件土地の北側に幅員約４．５ｍの舗装町道が接面しており、当該道路は建築基準法第４２条１項１号に該当する。

（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
R7年12月17日（水） 12：40－12：50	物件所在地	外観調査、外観写真撮影、近隣住人聞き取り 事務連絡文書差し置き
R7年12月17日（水） 13：00－13：10	茂木町役場	地番図取得（間取図が存在しないことを確認） 道路関係調査
R7年12月18日（木）	当庁（電話）	物件所有者宛て使用状況に関する照会書送付
R7年12月23日（火）	当庁（電話）	物件所有者から電話。占有関係調査
R8年1月5日（月） 14：20－15：10	物件所在地	本件建物は不在であったので、立会人を立ち会わせ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

■ 令和 8年 1月 5日
目的物件は施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 8年 1月 5日
目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち会わせ、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。



請求部分	所在	芳賀郡茂木町大字茂木字平家内				地番	446番11		
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。

令和7年9月22日
宇都宮地方法務局真岡支局
登記官

（ 6 枚目）

地図整理番号：M04445

(1/1)

登記年月日：昭和56年9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。
令和7年9月22日　宇都宮地方法務局真岡支局
（7枚目）

地積測量図 1/2

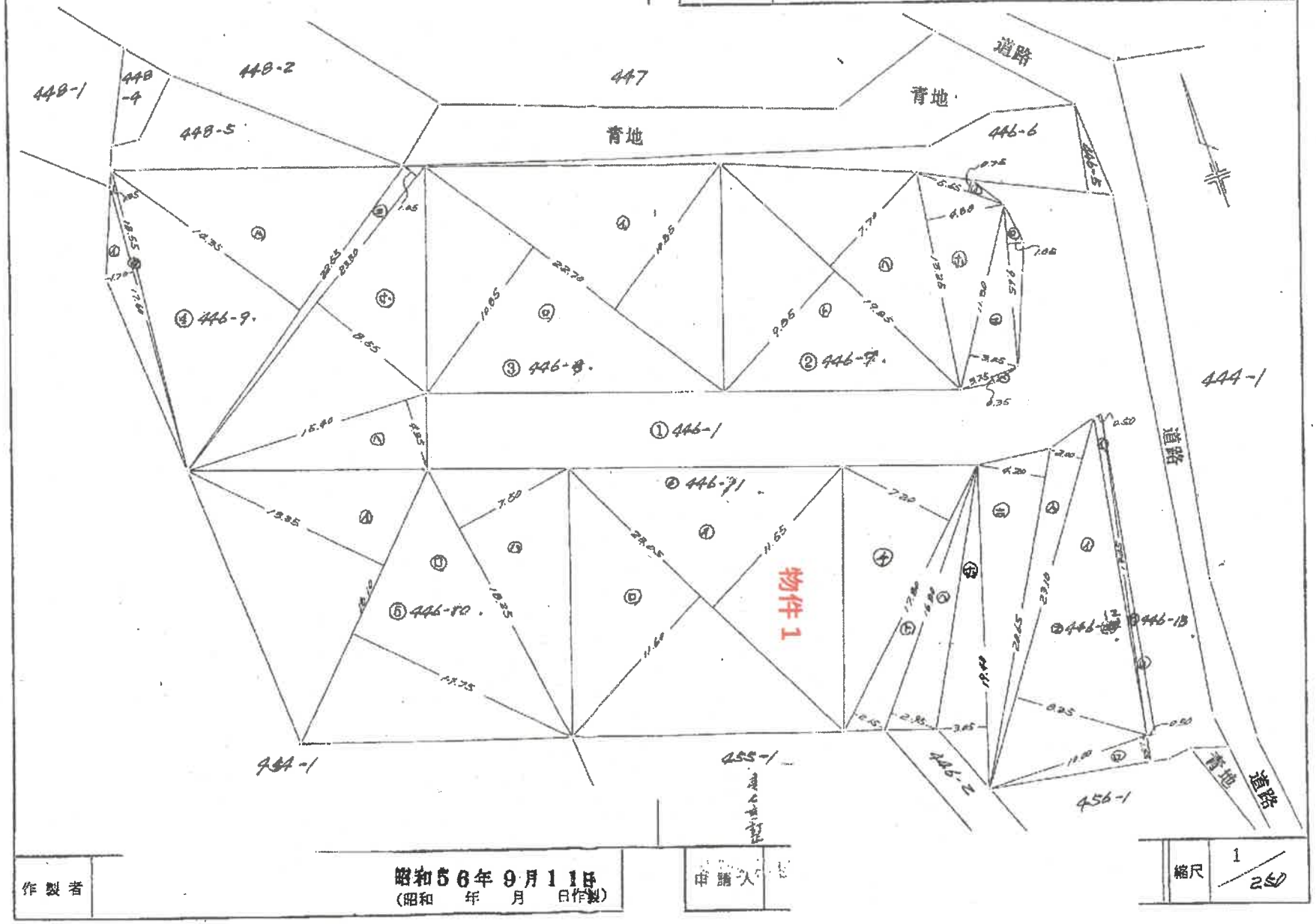
（前）447-1

（新）442-1, 445-10, 445-11, 442-7, 446-2, 446-9, 446-10, 446-1

SH56年9月18日 登記

330733

土地の所在　芳賀郡茂木町大字茂木字平家内



作製者

昭和56年9月11日
（昭和　年　月　日作製）

申請人

縮尺　1/250

○A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和56年9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。
令和7年9月22日　宇都宮地方法務局真岡支局
（８　枝田）

330734

地積測量図　2/2

地番	446-2, 446-3, 446-7, 446-8 446-9, 446-10, 446-11, 446-1
土地の所在	芳賀郡茂木町大字坂本字平安内

物件1

446-10

求積方法	
イ	19.10×13.35=241.6350
ロ	18.10×14.75=266.9750
ハ	18.25×7.50=136.8750
計	645.4850
1/2	322.7425

446-7

求積方法	
イ	5.45×0.75=4.2375
ロ	9.65×1.05=10.1325
ハ	3.75×0.35=1.3125
ニ	11.30×3.05=34.4650
ホ	3.35×4.80=63.6000
ヘ	19.85×7.70=152.8450
ト	19.85×9.85=195.5225
計	462.1150
1/2	231.0575

446-11

求積方法	
イ	23.05×11.55=266.2275
ロ	23.05×11.60=267.3000
計	533.6075
1/2	266.8037.5

446-8

求積方法	
イ	22.70×10.85=246.2950
ロ	22.70×10.85=246.2950
計	492.5900
1/2	246.2950

446-12

求積方法	
イ	23.10×8.25=190.5750
ロ	10.00×1.85=18.5000
ハ	23.10×2.00=46.2000
ニ	20.45×4.20=86.7900
ホ	19.40×3.05=59.1700
ヘ	16.80×2.95=49.5600
ト	17.80×2.15=38.2700
チ	17.80×7.20=128.1600
計	614.1650
1/2	307.0825

446-9

求積方法	
イ	17.60×1.70=29.9200
ロ	18.55×0.35=6.4925
ハ	22.55×14.35=323.5925
ニ	23.30×1.05=24.4650
ホ	23.30×8.55=199.2150
ヘ	15.40×4.35=66.9900
計	650.6750
1/2	325.3375

446-13

求積方法	
イ	19.45×0.50=9.7250
ロ	19.45×0.50=9.7250
計	19.4500
1/2	9.7250

作製者	昭和56年9月11日 （昭和　年　月　日作製）	申請人	

縮尺　1/250

地図整理番号：M04446　(2/2)



大字	茂木
地番	

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、法的効力はありません。
参考図としてご利用ください。

大字界
小字界
境界

公用

この写しは原本と相違ないことを証明する

令和 7 年 12 月 17 日

登記年月日：昭和59年7月11日

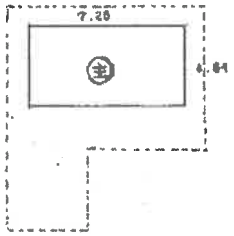
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月22日　宇都宮地方法務局真岡支局

753508 各階平面図

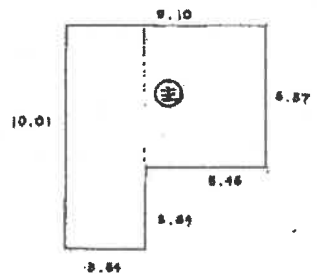
建物図面
各階平面図

家屋番号	446-11
建物の所在	芳賀郡茂木町大字[illegible] 446番地11

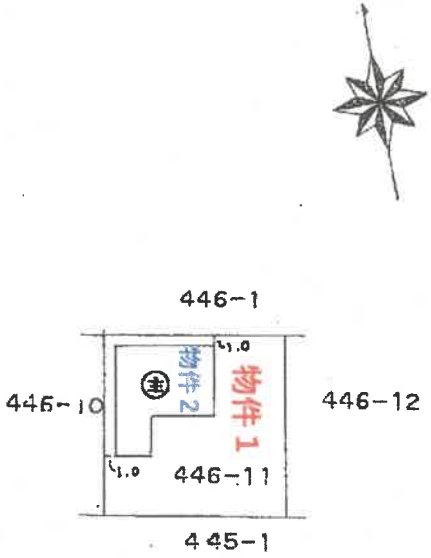
2階



1階



求積方法 ㊟	
1階	
10.01 × 3.64 ＝ 36.4364	
6.37 × 5.46 ＝ 34.7802	
計	71.2166
床面積	71.21
2階	
3.64 × 7.28 ＝ 26.4992	
床面積	26.49



㊎H59年7月11日登記

作製者		縮尺	1/250
	月日 日作製)		

申請人		縮尺	1/500

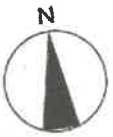
（用紙）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

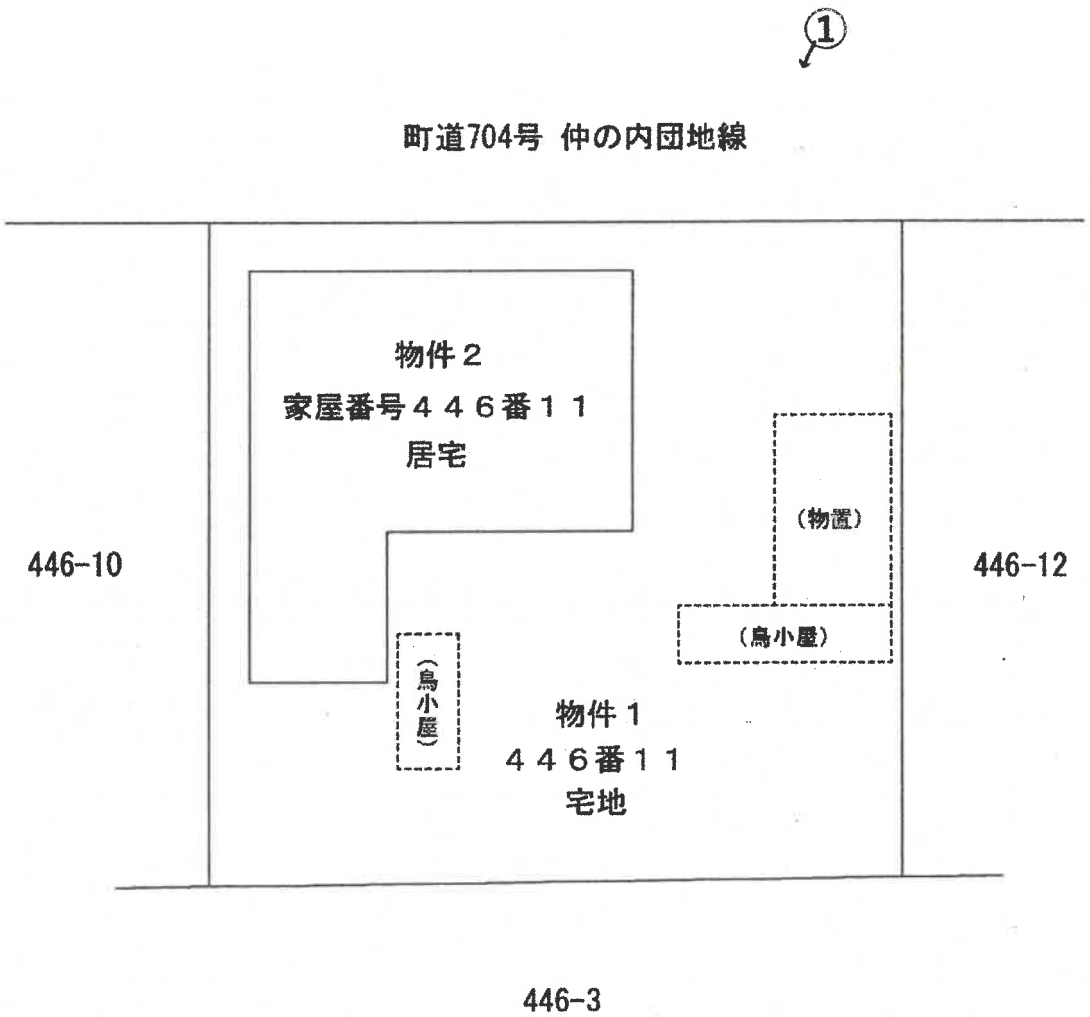
（10枚目）

地図整理番号：M04447

土地建物位置関係図



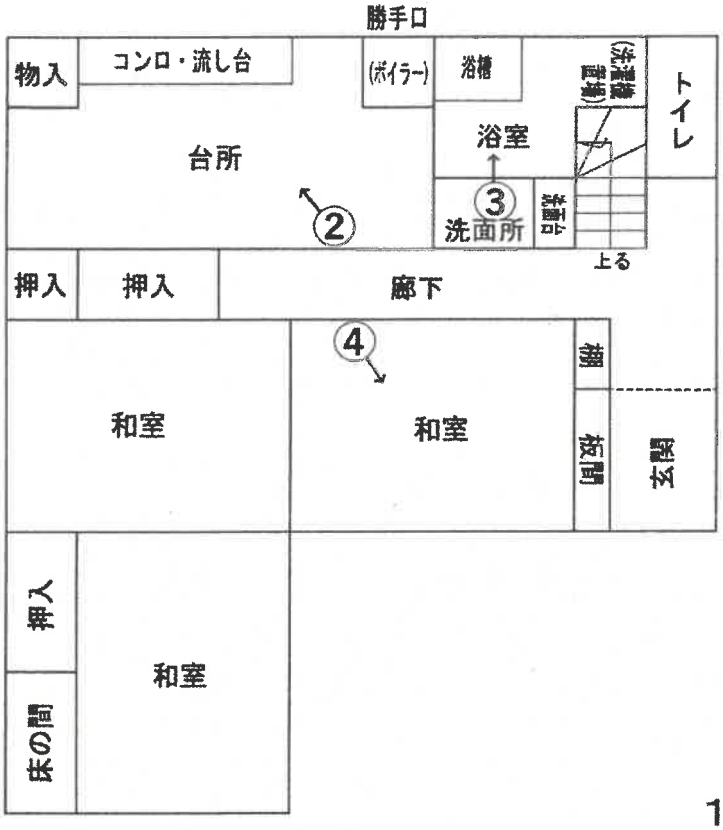
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。



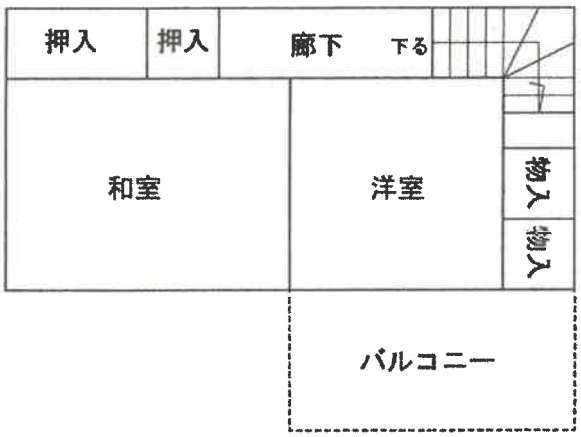
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

間取図





1階



2階

※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。

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真１



写真２（台所）



写真３（浴室）



写真４（１階和室）



令和 7年（ケ）第　１１４号
令和 8年 9月15日　受　　命
令和 8年 9月18日　現地調査
令和 8年 9月24日　評　　価
令和 8年 9月25日　提　　出

宇都宮地方裁判所　御中

評　価　書（再）

評価人　不動産鑑定士
市　村　明　洋

第１　評価額

一　括　価　格	
金　３０１，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　１６５，０００円
物件２（建物）	金　　１３６，０００円

１　一括価格は、物件１及び物件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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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　　番 地　　目 地　　積	芳賀郡茂木町大字茂木字平家内 ４４６番１１ 宅地 266.80㎡	※地積について本文参照
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	芳賀郡茂木町大字茂木字平家内４４６番地１１ ４４６番１１ 居宅 木造スレート・瓦葺２階建 1階　　71.21㎡ 2階　　26.49㎡	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）

位置・交通	真岡鐵道「茂木」駅から東方へ直線で約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。 ・茂木町役場　　約　600m ・茂木小学校　　約　850m ・茂木中学校　　約　400m ・茂木郵便局　　約 1,000m ・茂木警察署　　約　350m	
付近の状況	当地域は、昭和56年頃に町が開発した小規模な分譲地で、茂木市街地に隣接する小倉山（標高157m）東部の北側山裾に位置する。茂木高校前の町道からやや急な坂を上った先に住宅５戸と公民館が存する。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第１種中高層住居専用地域
	建ぺい率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	指定なし
画地条件	地　積：266.80㎡※下記特記事項参照 間　口：約16.6m（地積測量図） 奥　行：約16.0m（同上） 形　状：ほぼ正方形 地　勢：平坦 高低差：接面道路及び東西の隣接地と等高。 南側隣接地（446番3）よりも1.2～1.5m低い。 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北側：幅員約4.5m舗装町道704号仲の内団地線（建築基準法第42条1項1号の道路に該当）	
土地の利用状況等	物件１の土地は物件２の建物の敷地として利用されている。敷地の北西寄りに物件２の建物（居宅）が存し、建物の南側が庭に、東側が駐車スペースになっている。	

供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：あり※ ※現地調査及び町上下水道課での聴聞によれば、汚水最終枡の引き込みがあるが、接続はなされていない模様である。トイレは汲み取り式であり、雑排水の処理方法は不詳であった。なお同課によれば受益者負担金は納付済であることのことであった。 （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	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	○本件土地の南側は傾斜山林となっているが、本件土地との間には擁壁（間知ブロック擁壁）及びU字溝（擁壁下部）があり、前述のとおり本件土地側が低い。 地積測量図における本件土地の奥行は16m程度であるが、現地で町道から当該擁壁までの距離を概測したところ14m程度であり、南側隣接地との境界は当該擁壁の上部にある可能性があるが、境界標等が見当たらず、その位置は不明であった。 仮に南側隣接地との境界が擁壁の下にある場合、登記簿記載数量よりも実際の面積が小さい可能性がある。また同じく擁壁の上にある場合でも、その高低差、傾斜、及びその幅から、当該部分の有効利用は困難と思われる。 ○南側山林は北向き10°～15°程度の下り傾斜を有する雑木林である。原評価書の現地調査日（令和8年1月5日）の13時頃、稜線の樹木が本件土地に影を落としており、前日に降った雪が解けずに残っている状況であった。 ○再評価時の現地調査では庭に雑草が目立つ状況であった。 ○建物の東側に鉄骨製等の簡易な物置（ないしは車庫）が、同じく東側及び南側に木製の鳥小屋（ニワトリ小屋であったか）が存する。いずれも動産と認められる。 ○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２）

区　　分	
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58年 8月 5日新築 経過年数　42年 経済的残存耐用年数　0年 残価率　1%
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレート、瓦、亜鉛メッキ鋼板 外　壁：亜鉛メッキ鋼板 内　壁：京壁、合板(クロス貼り)　他 天　井：板張り(目透かし)、化粧合板　他 床　：板張り、畳、カーペット　他
床面積（現況）	１階：71.21㎡ ２階：26.49㎡ 計　：97.70㎡
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	やや劣る
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、汚れが目立ち、老朽化している。 ・外壁の鋼板は、塗装の劣化や凹みが見られる。 ・屋根のスレート、亜鉛メッキ鋼板は劣化している。 ・基礎のコンクリートはクラックが散見される。 ・バルコニーの鉄骨は腐食が進んでいる。 ○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。 ・内壁や天井は汚れが目立つ。 ・床はたわみが激しく、１階和室の床は一部脱落している。 ・天井に複数雨染みが見られる。 ・開閉困難な建具、割れている窓ガラスが複数ある。 ・水回りは汚れや傷みが目立つ。
建物の利用状況	所有者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。 ○建物内部の状況の記載については、原評価書の現地調査（令和8年1月5日）に基づく。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

物件１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	10,900	0.90	266.80	0.60	1,570,000

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円／㎡ × 97.5／100 × 100／100 × 100／130 ≒ 10,900円／㎡

◇時点修正：年率▲3.3%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：＋30%補正。

イ　個別格差：0.90（南側境界不詳▲10%）

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応について、建物の経年等を考慮して計上（▲40%）。

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	建物の価格 （円） ア×イ×ウ
2	151,000	97.70	0.01	148,000

ア　再調達原価　：151,000円/㎡

イ　現況延床面積：97.70㎡

ウ　現価率：経過年数42年、経済的全耐用年数42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1%、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1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数42年)}
×(1－観察減価50%)
≒0.01

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	1,570,000	0.40	法定地上権	628,000

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	1,570,000	−628,000		0.25	0.70	165,000
2	148,000	＋628,000		0.25	0.70	136,000
一括価格（合計）						301,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市 場 性修正：物件１、２　0.25(期間入札・特別売却において買受けの申出なし▲75%)
オ　競売市場修正：物件１、２　0.70

第６　参考価格資料

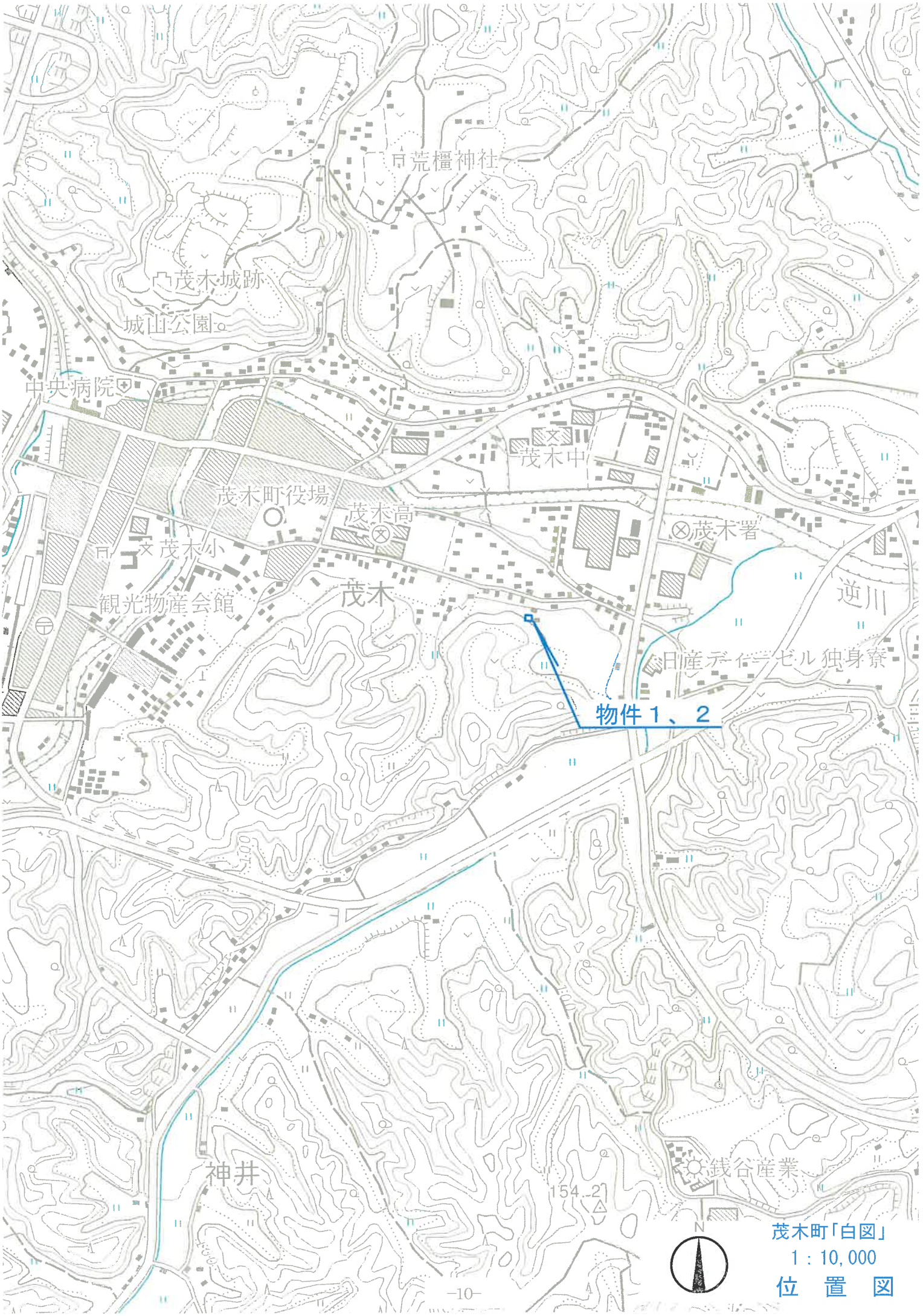
１　地価公示価格　茂木-1

所　　在：芳賀郡茂木町大字茂木字中ノ内408番7
地　　目：宅地
価　　格：14,500円／㎡
位　　置：茂木駅1.3km(道路距離)
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町道
用途 指定 等：非線引都市計画区域、第１種中高層住居専用地域
（建ぺい率60％、容積率200％）
地域 の 概要：一般住宅を中心とした既成住宅地域

第７　附属資料

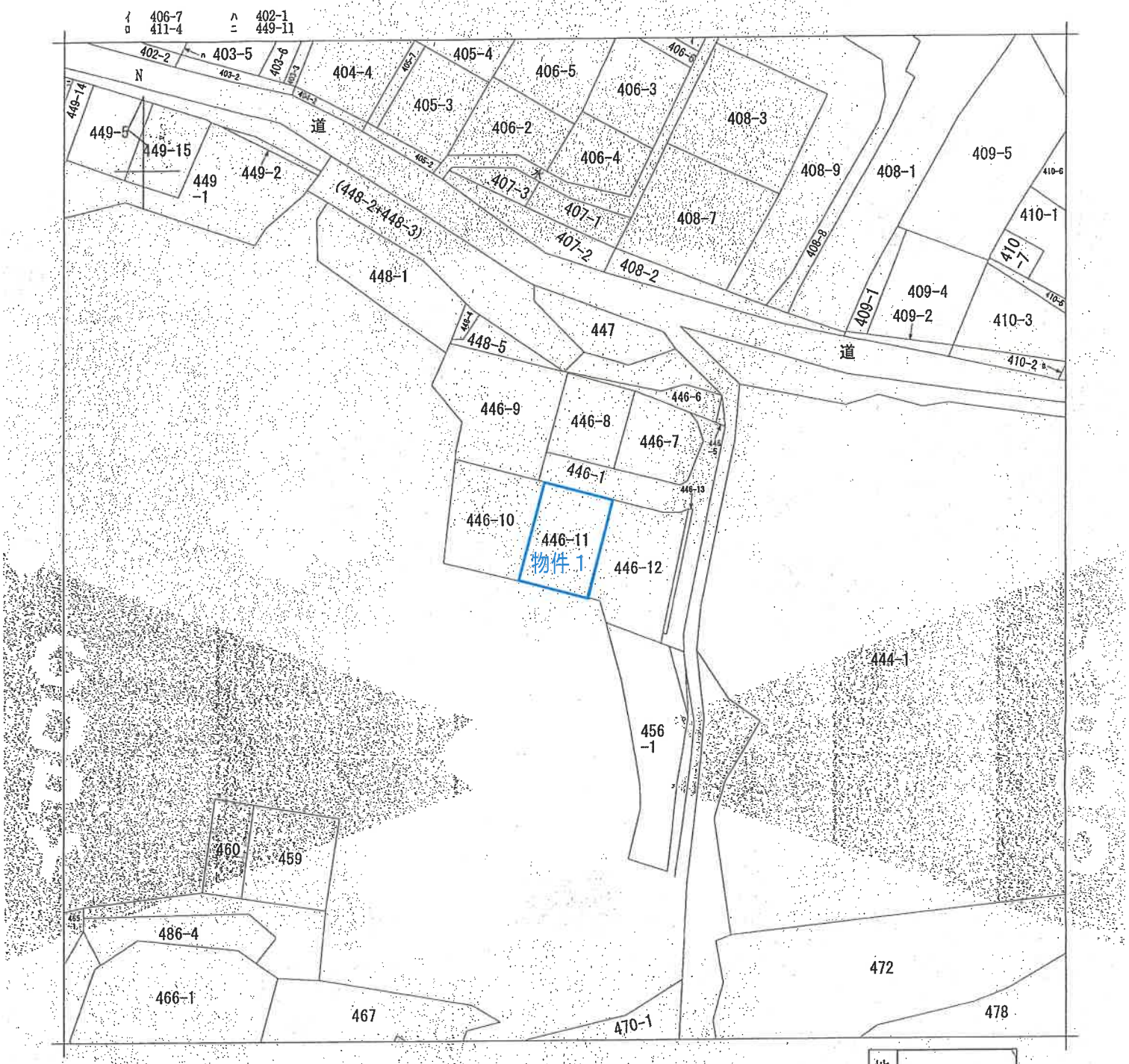
１　受命物件の位置図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面写
５　建物間取図
６　土地建物位置関係図

以　上


荒橿神社
茂木城跡
城山公園
中央病院
茂木中
茂木町役場
茂木高
茂木署
茂木小
茂木
観光物産会館
逆川
日産ディーゼル独身寮
物件１、２
神井
154.2
銭谷産業
N
茂木町「白図」
1：10,000
位　置　図



茂木町「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。



請求部分	所在	芳賀郡茂木町大字茂木字平家内				地番	446番11		
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。

※Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違

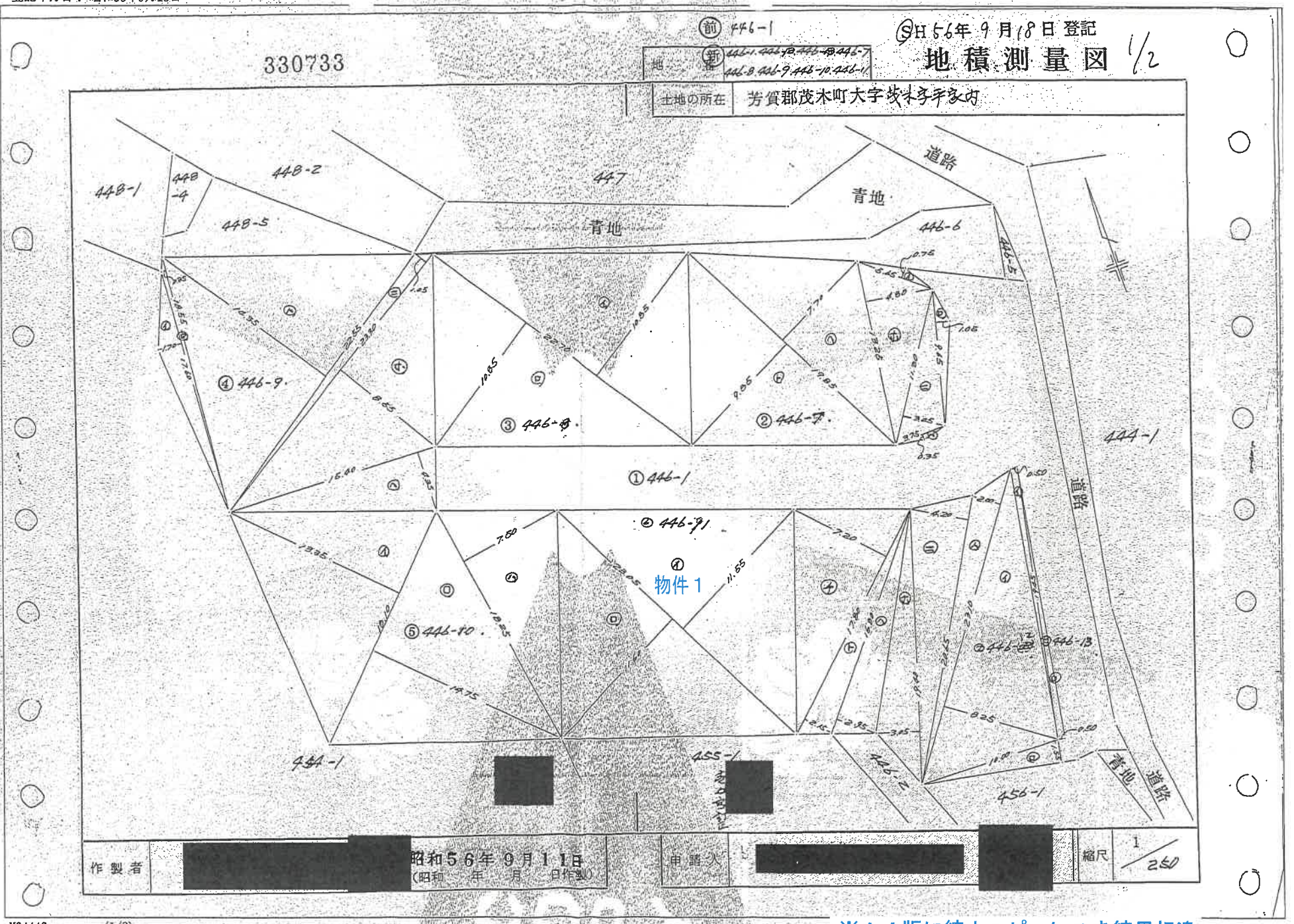
令和7年9月22日
宇都宮地方法務局真岡支局
登記官

地図整理番号：M04445
(1/1)

公　図　写

登記年月日：昭和56年9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。
令和7年9月22日
宇都宮地方法務局真岡支局
登記官



地積測量図写 1/2

地図整理番号：M04446 (1/2)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和56年9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。
令和7年9月22日
宇都宮地方法務局真岡支局

登記官 [redacted]

330734

地積測量図 2/2

地番	446-2, 446-3, 446-5, 446-8, 446-9, 446-10, 446-11, 446-1
土地の所在	芳賀郡茂木町大字坂井字北内

物件1

446-10

求積方法	
イ	18.10×13.35=241.6350
ロ	18.10×14.75=266.9750
ハ	18.25×7.50=136.8750
計	645.4850
1/2	322.7425

446-7

求積方法	
イ	5.65×0.75=4.2375
ロ	9.65×1.05=10.1325
ハ	3.75×0.35=1.3125
ニ	11.30×3.05=34.4650
ホ	13.25×4.80=63.6000
ヘ	19.85×7.70=152.8450
ト	19.85×9.85=195.5225
計	462.1150
1/2	231.0575

446-11

求積方法	
イ	23.05×11.55=266.2275
ロ	23.05×11.60=267.3800
計	533.6075
1/2	266.80375

446-6

求積方法	
イ	22.70×10.85=246.2950
ロ	22.70×10.85=246.2950
計	492.5900
1/2	246.2950

446-12

求積方法	
イ	23.10×8.25=190.5750
ロ	16.00×1.55=15.5000
ハ	23.10×2.00=46.2000
ニ	20.65×4.20=86.7300
ホ	19.40×3.05=59.1700
ヘ	16.80×2.95=49.5600
ト	17.80×2.15=38.2700
チ	17.80×7.20=128.1600
計	614.1650
1/2	307.08225

446-9

求積方法	
イ	17.60×1.70=29.9200
ロ	18.55×0.35=6.4925
ハ	22.55×14.35=323.5925
ニ	23.30×1.05=24.4650
ホ	23.30×8.55=199.2150
ヘ	15.40×4.35=66.9900
計	650.6750
1/2	325.3375

446-13

求積方法	
イ	19.45×0.50=9.7250
ロ	19.45×0.50=9.7250
計	19.4500
1/2	9.7250

作製者 [redacted]　昭和56年9月11日（昭和　年　月　日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

地積測量図写 2/2

地図整理番号：M04446　(2/2)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和59年7月11日

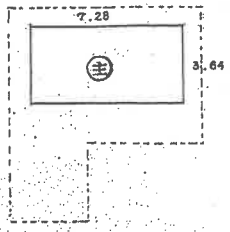
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月22日　宇都宮地方法務局真岡支局　登記官

753508 各階平面図

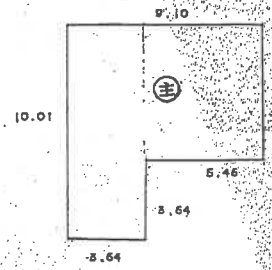
建物図面
各階平面図

家屋番号	446-11
建物の所在	芳賀郡茂木町大字[illegible]　446番地11

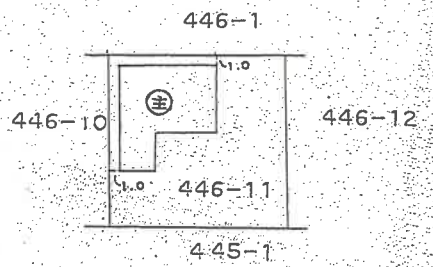
2階



1階



求積方法 ㊟	
1階	
10.01 × 3.64 = 36.4364	
6.37 × 5.46 = 34.7802	
計	71.2166
床面積	71.21
2階	
3.64 × 7.28 = 26.4992	
床面積	26.49



SH59年7月11日登記

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

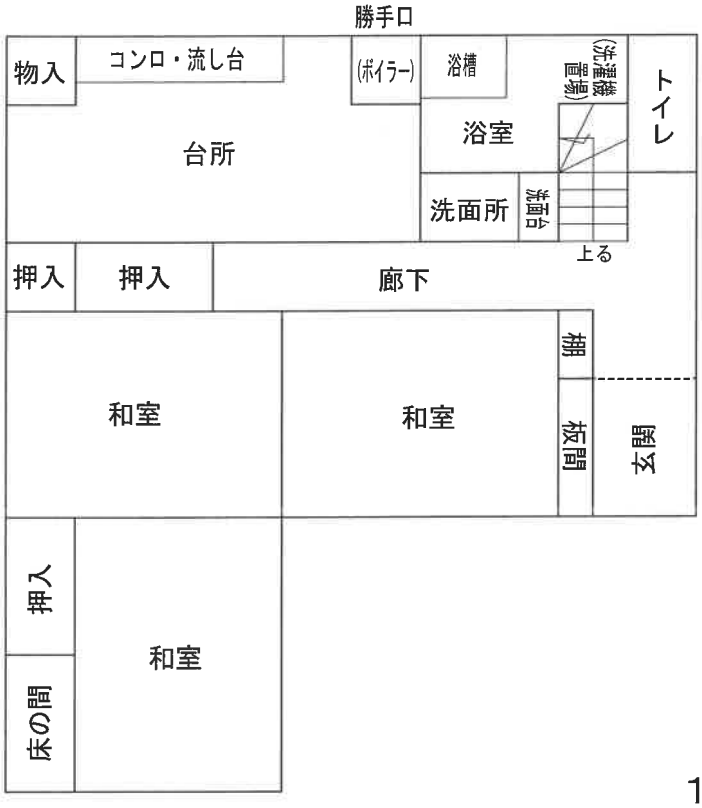
98日作製

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

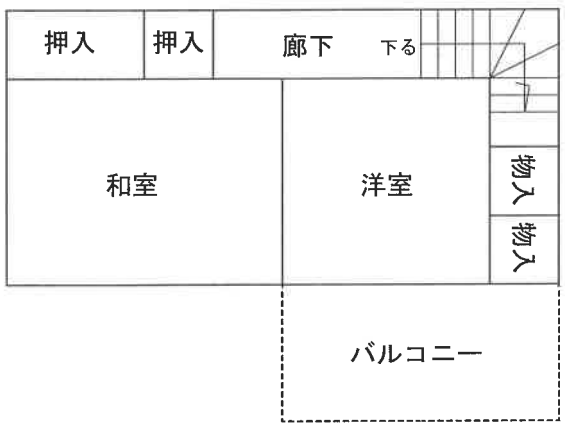
地図整理番号：M04447

※Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写



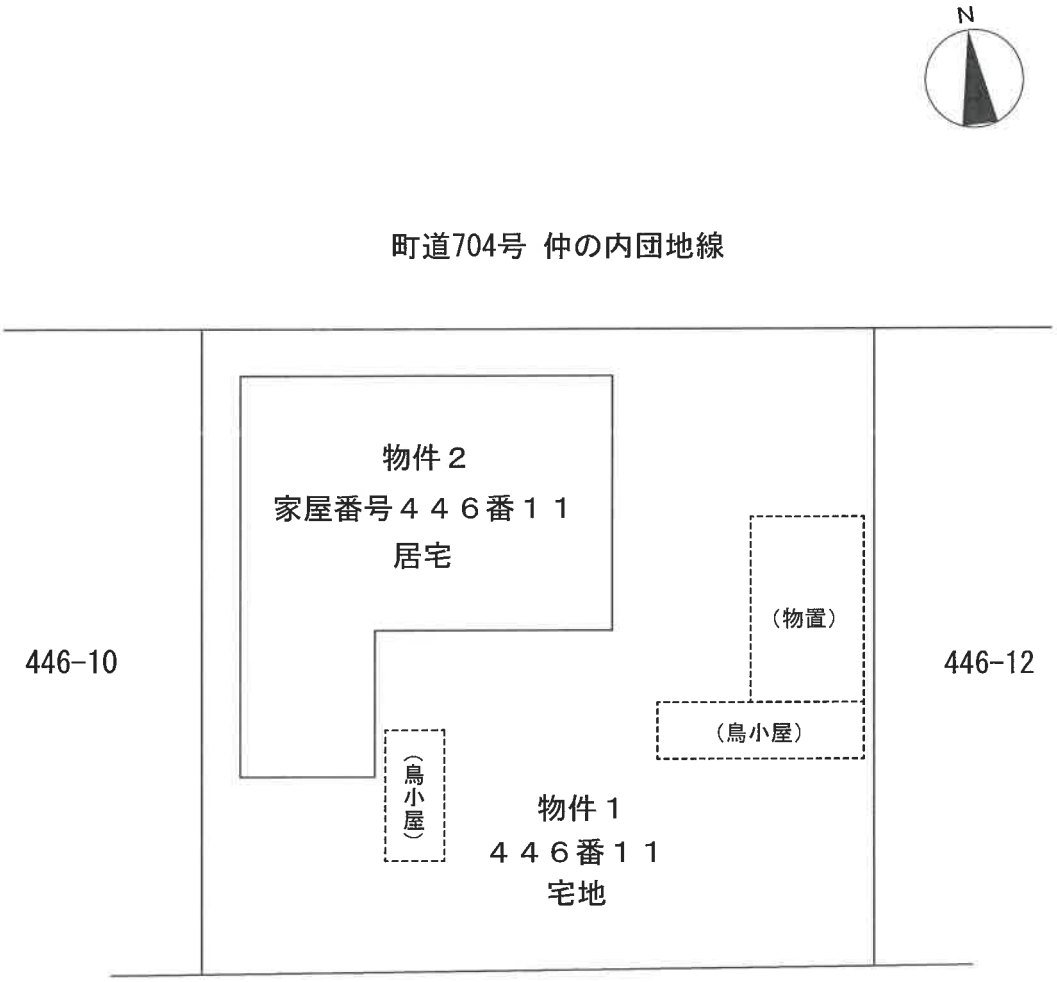
1階



2階

※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。

間取図



※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。

土地建物位置関係図

令和　７年　（ケ）　　第１１４号

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　６　月　２　日

宇都宮地方裁判所

裁　判　官　　平　野　智　大

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）
1, 2	1, 223, 000	50／100	611, 500	122, 300	489, 200
1	671, 000	50／100	335, 500		
2	552, 000	50／100	276, 000		

令和 7年（ケ）第　１１４号
令和 7年12月 8日　受　　命
令和 8年 1月 5日　現地調査
令和 8年 1月20日　評　　価
令和 8年 1月23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 １，２２３，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　６７１，０００円
物件２（建物）	金　　５５２，０００円

１　一括価格は、物件１及び物件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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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　　番 地　　目 地　　積	芳賀郡茂木町大字茂木字平家内 ４４６番１１ 宅地 266.80㎡	※地積について本文参照
２	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床面積	芳賀郡茂木町大字茂木字平家内４４６番地１１ ４４６番１１ 居宅 木造スレート・瓦葺２階建 1階　71.21㎡ 2階　26.49㎡	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）

位置・交通	真岡鐵道「茂木」駅から東方へ直線で約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。 ・茂木町役場　　約　600ｍ ・茂木小学校　　約　850ｍ ・茂木中学校　　約　400ｍ ・茂木郵便局　　約 1,000ｍ ・茂木警察署　　約　350ｍ	
付近の状況	当地域は、昭和56年頃に町が開発した小規模な分譲地で、茂木市街地に隣接する小倉山（標高157ｍ）東部の北側山裾に位置する。茂木高校前の町道からやや急な坂を上った先に住宅５戸と公民館が存する。	
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％ 指定なし
画地条件	地　積：266.80㎡※下記特記事項参照 間　口：約16.6ｍ（地積測量図） 奥　行：約16.0ｍ（同上） 形　状：ほぼ正方形 地　勢：平坦 高低差：接面道路及び東西の隣接地と等高。 南側隣接地（446番3）よりも1.2～1.5ｍ低い。 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北側：幅員約4.5ｍ舗装町道704号仲の内団地線（建築基準法第42条1項1号の道路に該当）	
土地の利用状況等	物件１の土地は物件２の建物の敷地として利用されている。敷地の北西寄りに物件２の建物（居宅）が存し、建物の南側が庭に、東側が駐車スペースになっている。	

供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：あり※ ※現地調査及び町上下水道課での聴聞によれば、汚水最終枡の引き込みがあるが、接続はなされていない模様である。トイレは汲み取り式であり、雑排水の処理方法は不詳であった。なお同課によれば受益者負担金は納付済であることのことであった。 （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	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	○本件土地の南側は傾斜山林となっているが、本件土地との間には擁壁（間知ブロック擁壁）及びU字溝（擁壁下部）があり、前述のとおり本件土地側が低い。 地積測量図における本件土地の奥行は16m程度であるが、現地で町道から当該擁壁までの距離を概測したところ14m程度であり、南側隣接地との境界は当該擁壁の上部にある可能性があるが、境界標等が見当たらず、その位置は不明であった。 仮に南側隣接地との境界が擁壁の下にある場合、登記簿記載数量よりも実際の面積が小さい可能性がある。また同じく擁壁の上にある場合でも、その高低差、傾斜、及びその幅から、当該部分の有効利用は困難と思われる。 ○南側山林は北向き10°～15°程度の下り傾斜を有する雑木林である。現地調査日の13時頃、稜線の樹木が本件土地に影を落としており、前日に降った雪が解けずに残っている状況であった。 ○建物の東側に鉄骨製等の簡易な物置（ないしは車庫）が、同じく東側及び南側に木製の鳥小屋（ニワトリ小屋であったか）が存する。いずれも動産と認められる。 ○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２）

区　　分	
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58年 8月 5日新築 経過年数　42年 経済的残存耐用年数　0年 残価率　1%
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレート、瓦、亜鉛メッキ鋼板 外　壁：亜鉛メッキ鋼板 内　壁：京壁、合板(クロス貼り)　他 天　井：板張り(目透かし)、化粧合板　他 床　：板張り、畳、カーペット　他
床面積（現況）	１階：71.21㎡ ２階：26.49㎡ 計　：97.70㎡
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	やや劣る
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、汚れが目立ち、老朽化している。 ・外壁の鋼板は、塗装の劣化や凹みが見られる。 ・屋根のスレート、亜鉛メッキ鋼板は劣化している。 ・基礎のコンクリートはクラックが散見される。 ・バルコニーの鉄骨は腐食が進んでいる。 ○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。 ・内壁や天井は汚れが目立つ。 ・床はたわみが激しく、１階和室の床は一部脱落している。 ・天井に複数雨染みが見られる。 ・開閉困難な建具、割れている窓ガラスが複数ある。 ・水回りは汚れや傷みが目立つ。
建物の利用状況	所有者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。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

物件１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	11,100	0.90	266.80	0.60	1,599,000

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円／㎡ × 95.9／100 × 100／100 × 100／130 ≒ 11,100円／㎡

◇時点修正：年率▲3.8％補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：＋30％補正。

イ　個別格差：0.90（南側境界不詳▲10％）

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応について、建物の経年等を考慮して計上（▲40％）。

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	建物の価格 （円） ア×イ×ウ
2	151,000	97.70	0.01	148,000

ア　再調達原価　：151,000円/㎡

イ　現況延床面積：97.70㎡

ウ　現価率：経過年数42年、経済的全耐用年数42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1％、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1％＋（1－1％）×（経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数42年）｝
×（1－観察減価50％）
≒0.01

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	1,599,000	0.40	法定地上権	640,000

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	1,599,000	−640,000		1.00	0.70	671,000
2	148,000	＋640,000		1.00	0.70	552,000
一括価格（合計）						1,223,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市 場 性修正：必要なし。
オ　競売市場修正：物件１、２　0.70

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ノ内408番7
地　　目：宅地
価　　格：15,000円／㎡
位　　置：茂木駅1.3km(道路距離)
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町道
用途 指定 等：非線引都市計画区域、第１種中高層住居専用地域
　　（建ぺい率60％、容積率200％）
地域 の 概要：一般住宅を中心とした既成住宅地域

第７　附属資料

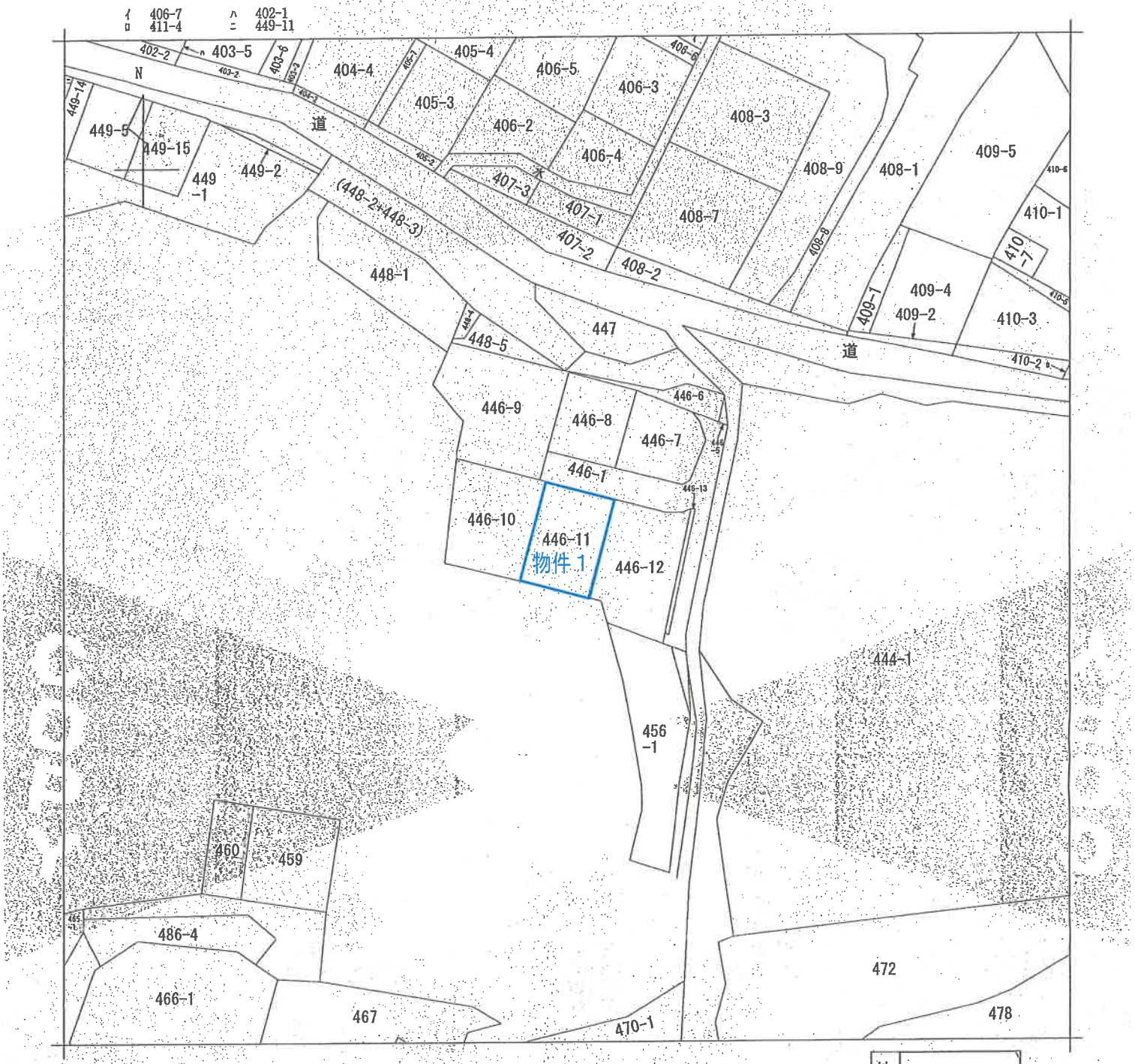
１　受命物件の位置図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面写
５　建物間取図
６　土地建物位置関係図

以　上


荒橿神社
茂木城跡
城山公園
中央病院
茂木町役場
茂木高
茂木小
茂木中
茂木署
観光物産会館
茂木
逆川
日産ディーゼル独身寮
物件１、２
神井
154.2
銭谷産業
N
茂木町「白図」
1：10,000
位　置　図



茂木町「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。



請求部分	所在	芳賀郡茂木町大字茂木字平家内				地番	446番11		
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。

※Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違

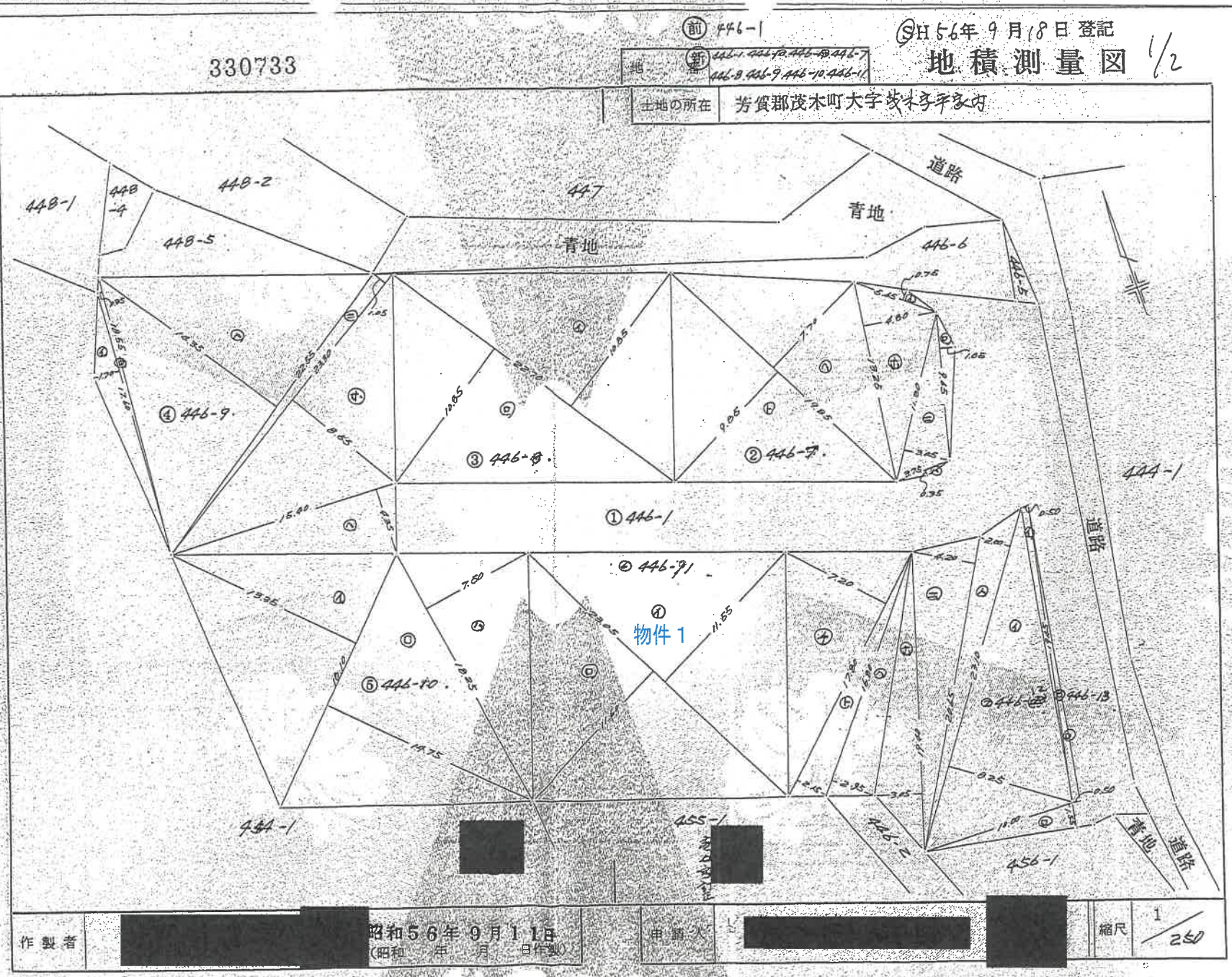
令和7年9月22日
宇都宮地方法務局真岡支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M04445
(1/1)

公　図　写

登記年月日：昭和56年9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。
令和7年9月22日
宇都宮地方法務局真岡支局
登記官



地積測量図写 1/2

地図整理番号：M04446 (1/2)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和56年9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。
令和7年9月22日
宇都宮地方法務局真岡支局
登記官

330734

地積測量図 2/2

地番	446-2, 446-3, 446-7, 446-8 446-9, 446-10, 446-11, 446-1
土地の所在	芳賀郡茂木町大字[redacted]内

物件1

446-10

求積方法	
イ	18.10×13.35=241.6350
ロ	18.10×14.75=266.9750
ハ	18.25×7.50=136.8750
計	645.4850
1/2	322.7425

446-7

求積方法	
イ	5.65×0.75=4.2375
ロ	9.65×1.05=10.1325
ハ	3.75×0.35=1.3125
ニ	11.30×3.05=34.4650
ホ	13.25×4.80=63.6000
ヘ	19.85×7.70=152.8450
ト	19.85×9.85=195.5225
計	462.1150
1/2	231.0575

446-11

求積方法	
イ	23.05×11.55=266.2275
ロ	23.05×11.60=267.3000
計	533.6075
1/2	266.80375

446-6

求積方法	
イ	22.70×10.85=246.2950
ロ	22.70×10.85=246.2950
計	492.5900
1/2	246.2950

446-12

求積方法	
イ	23.10×8.25=190.5750
ロ	10.00×1.55=15.5000
ハ	23.10×2.00=46.2000
ニ	20.65×4.20=86.7300
ホ	19.40×3.05=59.1700
ヘ	16.80×2.95=49.5600
ト	17.80×2.15=38.2700
チ	17.80×7.20=128.1600
計	614.1250
1/2	307.0825

446-9

求積方法	
イ	17.60×1.70=29.9200
ロ	18.55×0.35=6.4925
ハ	22.55×14.35=323.5925
ニ	23.30×1.05=24.4650
ホ	23.30×0.55=100.2150
ヘ	15.40×4.35=66.9900
計	650.5750
1/2	325.2875

446-13

求積方法	
イ	19.45×0.50=9.7250
ロ	19.45×0.50=9.7250
計	19.4500
1/2	9.7250

作製者	[redacted]	昭和56年9月11日 (昭和　年　月　日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M04446　(2/2)

地積測量図写 2/2

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和59年7月11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。
令和7年9月22日　宇都宮地方法務局真岡支局
登記官

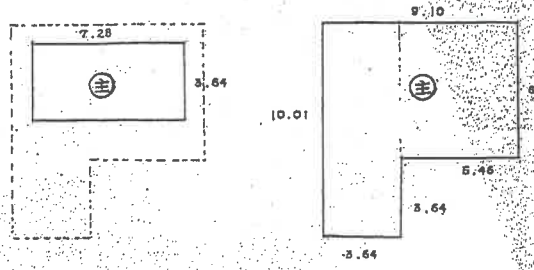
753508 各階平面図

建物図面
各階平面図

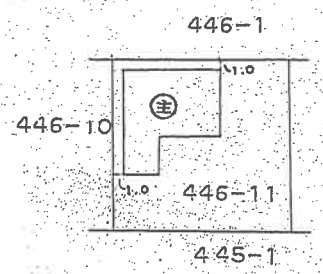
家屋番号	446-11
建物の所在	芳賀郡茂木町大字[illegible] 446番地11

2階

1階







求積方法 (主)	
1階	
10.01 × 3.64 = 36.4364	
6.37 × 5.46 = 34.7802	
計	71.2166
床面積	71.21㎡
2階	
3.64 × 7.28 = 26.4992	
床面積	26.49㎡

SH59年7月11日登記

作製者	[redacted] 9.8 日作製)	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

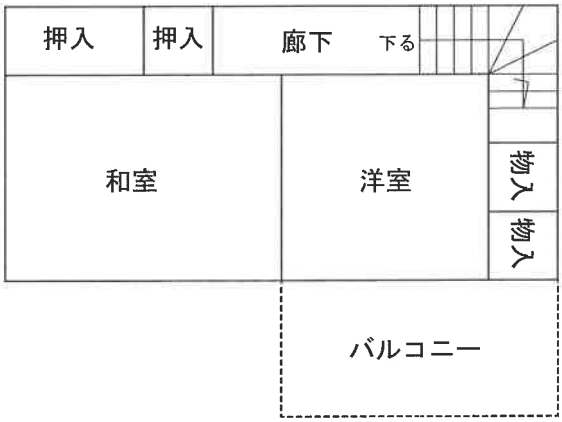
地図整理番号：M04447

※Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写



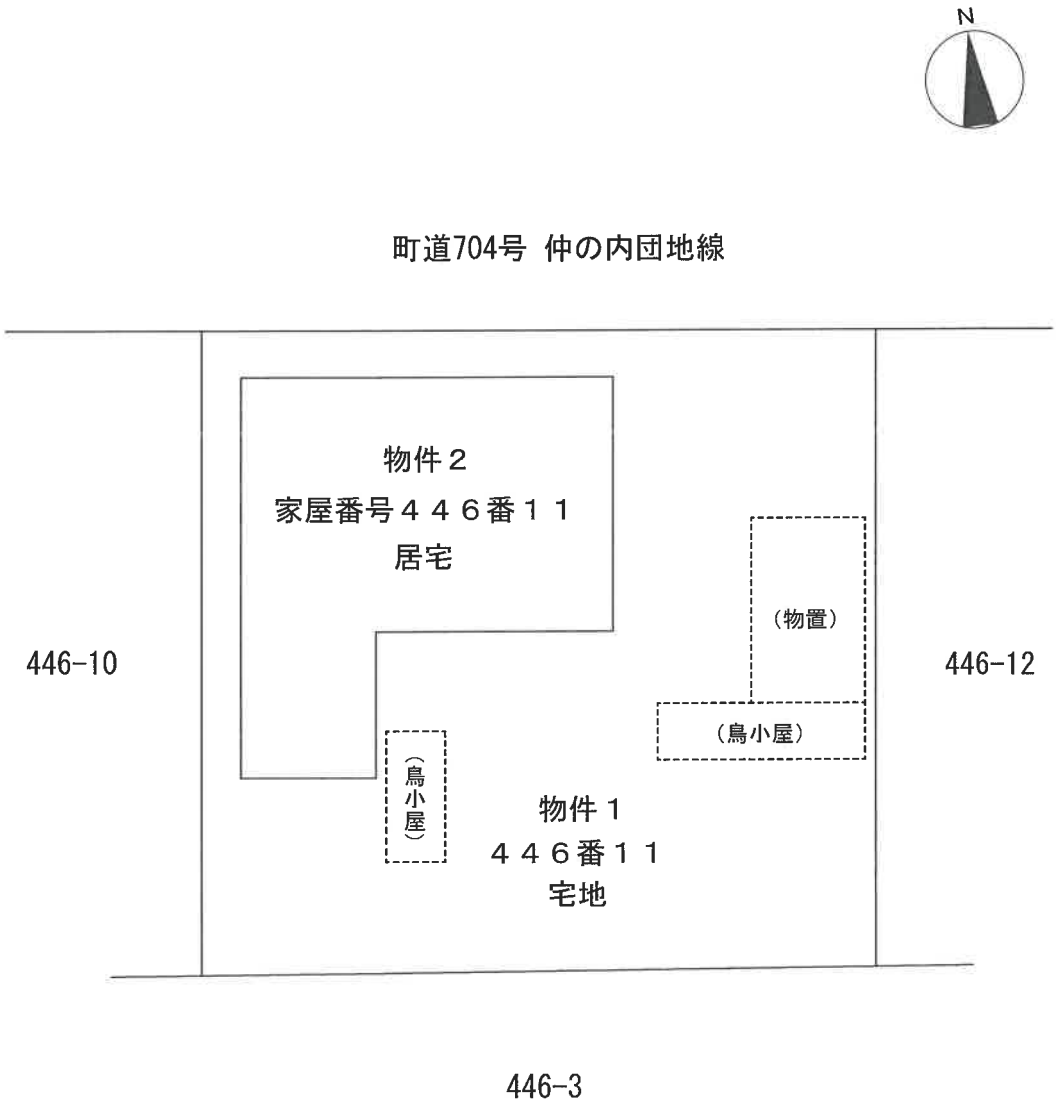
１階



２階

※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。

間取図



※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。

土地建物位置関係図