令和　６年（ケ）第　　３５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　６月１１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　７年　７月　２日から 令和　７年　７月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　７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　７年　８月　１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　７年　７月１６日　午前１０時００分から 令和　７年　７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　７年　６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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	975,000 780,000	一括	195,000	40,475	12,694
1	508,000				
2	425,000				
3	42,000				
備考					

令和　6年（ケ）第　　35号

物　件　目　録

1　所　　在　　真岡市久下田字千代ケ岡

　　地　　番　　８１３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６６．９４平方メートル

2　所　　在　　真岡市久下田字千代ケ岡８１３番地

　　家屋　番号　　８１３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６５平方メートル
　　２階　２９．８１平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２４．８４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　　１９．８７平方メートル

3　所　　在　　真岡市久下田字千代ケ岡８１３番地

　　家屋　番号　　８１３番の２

令和　６年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

種　　類　　物置

構　　造　　石・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　８．２８平方メートル

令和　6年（ケ）第　　35号

物　件　明　細　書

令和　6年　7月31日
宇都宮地方裁判所
裁判所書記官　岡　嶋　幸　夫

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2，3】
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
【物件番号1】
隣地（地番814番）との境界が不明確である。

《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。

令和　6年（ケ）第　　35号

物　件　目　録

1　所　　在　　真岡市久下田字千代ケ岡

　　地　　番　　８１３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６６．９４平方メートル

2　所　　在　　真岡市久下田字千代ケ岡８１３番地

　　家屋　番号　　８１３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６５平方メートル
　　２階　２９．８１平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２４．８４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　　１９．８７平方メートル

3　所　　在　　真岡市久下田字千代ケ岡８１３番地

　　家屋　番号　　８１３番の２

令和　６年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

種　　類　　物置

構　　造　　石・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　８．２８平方メートル

令和　６年(ケ)第　　３５号
令和　６年　５月２２日受理
令和　６年　７月　１　日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官　深　谷　昌　司

(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　６年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　真岡市久下田字千代ケ岡

　　地　　番　　８１３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６６．９４平方メートル

２　所　　在　　真岡市久下田字千代ケ岡８１３番地

　　家屋　番号　　８１３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６５平方メートル
　　２階　２９．８１平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２４．８４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　　１９．８７平方メートル

３　所　　在　　真岡市久下田字千代ケ岡８１３番地

　　家屋　番号　　８１３番の２

令和　6年（ケ）第　　35号

物　件　目　録

種　　類　　物置

構　　造　　石・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　8．28平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県真岡市久下田８１３番地
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（相続財産管理人）　　□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	
建物	物件２、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： □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（相続財産管理人）　　□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 □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

その他の事項

■物件２の主たる建物で不自然死があった。
■敷地には雑草、雑木が繁茂し、建物内も荒れている。
■物件１は東側８１４番山林２１１㎡（所有者は亡Ａ相続財産）と一体地を構成している。
物件１と８１４番山林との境界には境界標識が見当たらない。北側隣家で尋ねたが、よくわからないとのことであり、境界は不明である。
なお、近隣者からの聴取結果等から８１４番山林の東側境界は擁壁のある崖状の部分付近であると思われる。
■物件２附属建物符号２の東側には未登記の木造平家建の建物が存在する。
上記のとおり物件１の東側境界が不明であることから、同未登記建物は物件１上に存在する可能性はある。
しかし、物件２の建物図面では物件２附属建物符号２と物件１の東側境界の距離は数十㎝程度であること、物件２附属建物符号２と同未登記建物との距離はそれ以上あることから、同未登記建物は８１４番山林上に存在する件外建物と判断した。
■物件１北側のトタン塀が北側に大きく傾いている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B（亡A相続財産管理人）	物件２，３は空家状態です。 物件２の主たる建物で不自然死がありました。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
■物件１は東側を除き、概ねその範囲を確認することができるが、厳密には確定できない。買受人は自己の負担において確定する必要がある。
■物件２の附属建物は老朽化している。
附属建物符号１は物件２の主たる建物と外廊下で接続している。建物内は足元が怪しく、また、物品も多く、内部の状態を十分に確認できない。
附属建物符号２は雑草、雑木に埋もれ、劣化が著しい。雨戸等を開き、内部を確認しようとすると、建物が倒壊したり、開いた部分を閉めることができなる可能性が高いため、調査は外部から観察するに留まった。雨戸の隙間から内部を窺ったところでは、物品で溢れている模様である。
■物件３も傷みが進んでいる。

（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
6年 5月23日（木） 07：40－07：55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年 5月23日（木） 08：40－08：55	真岡市役所	税務課　地番図、間取図調査
6年 6月12日（水） 14：00－15：30	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、近隣者らから境界につき事情聴取、評価人同行
6年 6月12日（水） 16：10－16：15	真岡市荒町２丁目	Ｂ事務所において同人から事情聴取
6年 6月12日（水） 16：20－16：30	宇都宮地方法務局真岡支局	東側隣地、建物登記事項調査
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６年６月１２日
　目的物件は全戸不在で施錠されていたので，Ｂから鍵を借りて解錠し、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

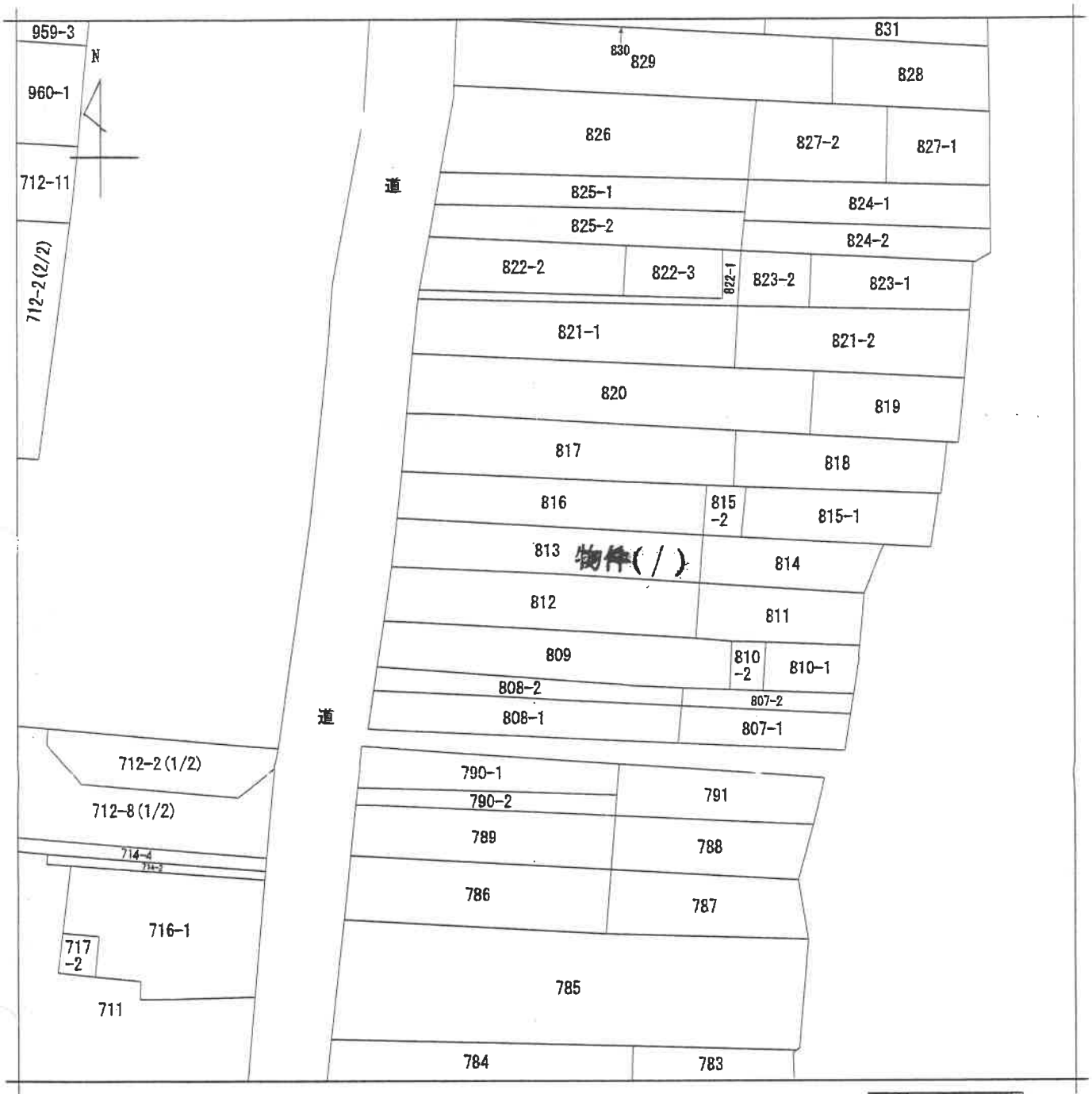
この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第 291 号

令和6年5月23日

栃木県真岡市長 [redacted]

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異



（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	真岡市久下田字千代ケ岡			地番	813番		
出力縮尺	縮尺不明	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6年4月3日

宇都宮地方法務局

請求番号：15-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

（9枚目）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

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6年4月3日　宇都宮地方法務局
登記官

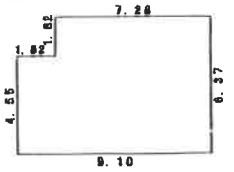
登記年月日：平成26年2月13日

建物図面
各階平面図

家屋番号	813番
建物の所在	真岡市久下田字千代ヶ岡813番地

主たる建物

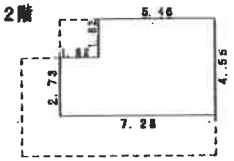
1階



求積表

1	7.28	× 1.82	=	13.2496
2	9.10	× 4.55	=	41.4050
合計				54.6546
床面積				54.65㎡

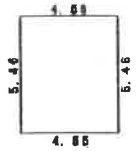
2階



求積表

1	5.46	× 1.82	=	9.9372
2	7.28	× 2.73	=	19.8744
合計				29.8116
床面積				29.81㎡

附属建物符号1



求積表

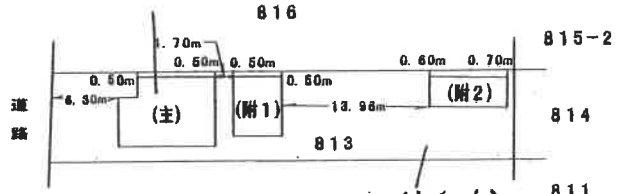
4.55	× 5.46	=	24.8430	
合計			24.8430	
床面積			24.84㎡	

附属建物符号2

求積表

7.28	× 2.73	=	19.8744	
合計			19.8744	
床面積			19.87㎡	

物件(2)



物件(1)

作成者	土地家屋調査士 [redacted] （平成 25 年 12 月 5 日作成）	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）

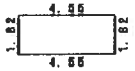
（1/6枚目）

請求番号：15-2

登記年月日：平成26年1月15日

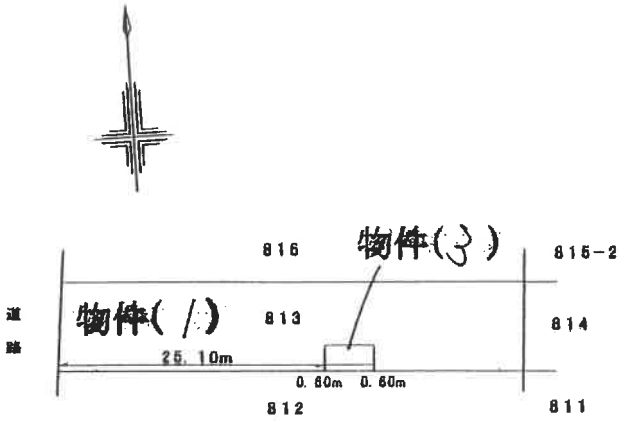
建物図面
各階平面図

家屋番号	813番の2
建物の所在	真岡市久下田字千代ヶ岡813番地



求積表

4.55 × 1.82 = 8.2810
合計 8.2810
床面積 8.28㎡



作成者	土地家屋調査士 [redacted] (平成 26 年 12 月 3 日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/600

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

（1枚目）

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）

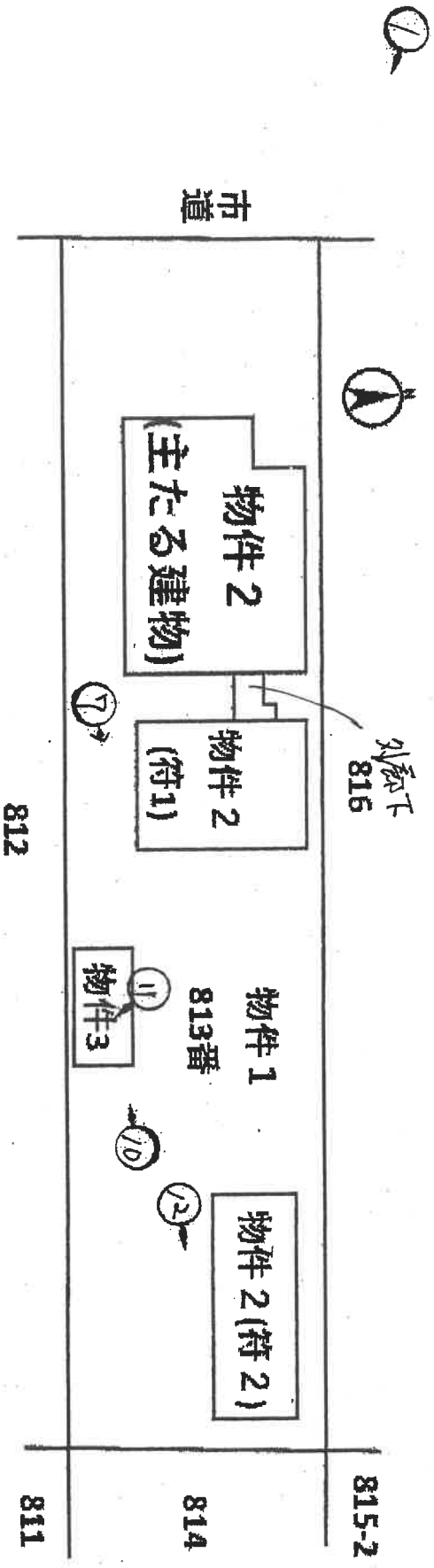
令和6年4月3日　宇都宮地方法務局

登記官 [redacted]

A4版に縮小コピーにつき縮尺相異

請求番号：15-3

土地建物位置関係図

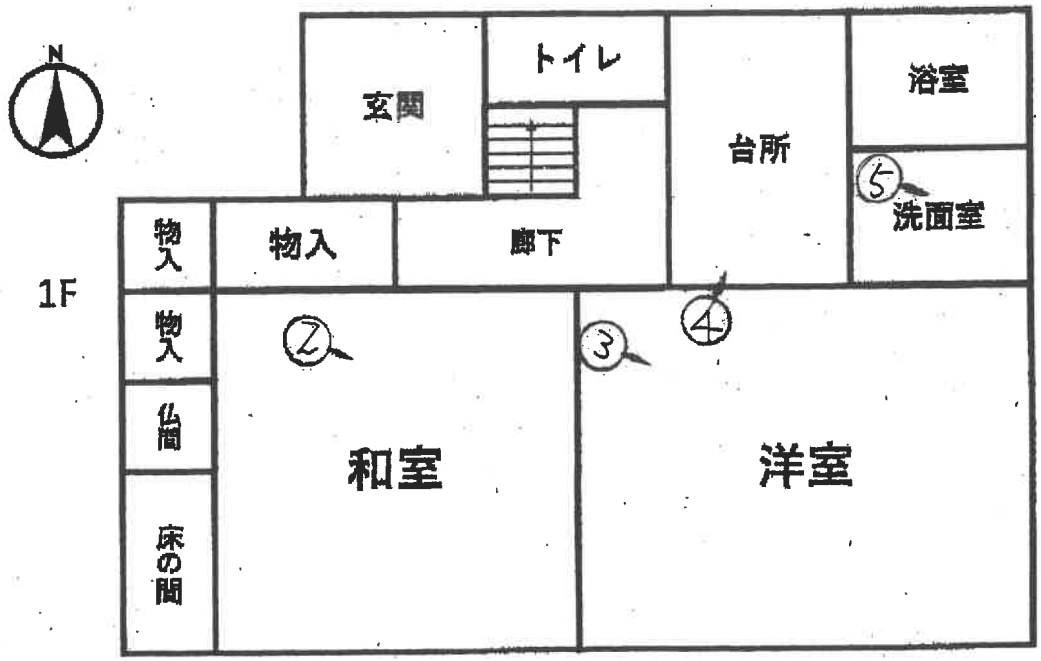


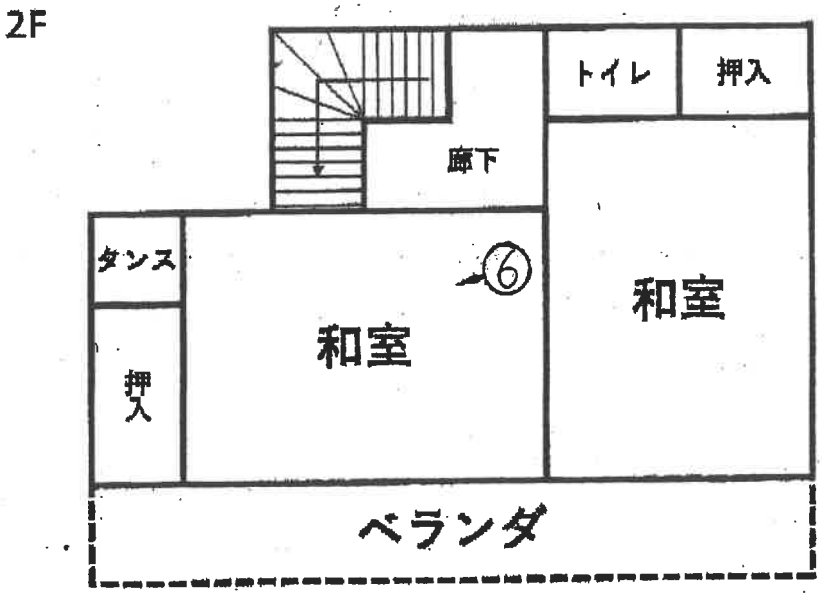
※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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

物件２（主たる建物）



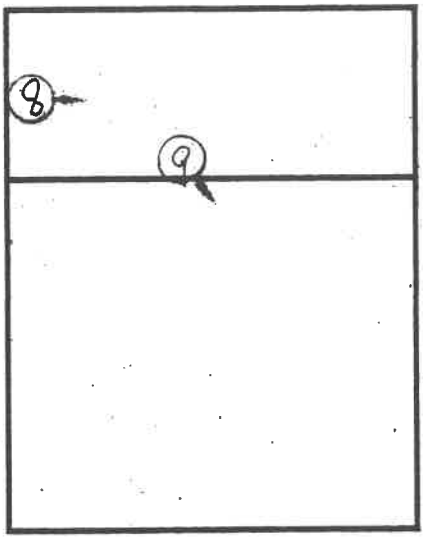


※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す

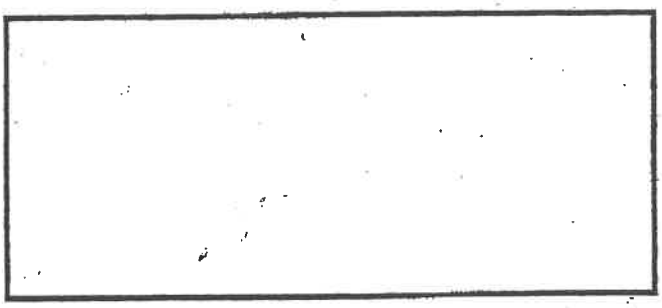
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

間　取　図

物件２（附属建物符号１）

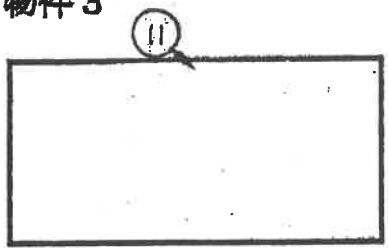


物件２（附属建物符号２）



※見分不可

物件３



※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す
※ 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。

1

2

3

（15 枚目）

4

5

6

7

8

9

（ 17 枚目）

１０

１１

１２

令和 6年（ケ）第　　35号
令和 7年 2月12日　受　　命
令和 7年 2月27日　現地調査
令和 7年 2月27日　評　　価
令和 7年 3月10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
渡辺健太郎

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ９７５，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　５０８，０００円
物件２（建物）	金　４２５，０００円
物件３（建物）	金　４２，０００円

１.一括価格は、物件１、物件２及び物件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、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
３.物件１の土地の内訳価格は物件２・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２・３の建物の内訳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い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原則として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	真岡市久下田字千代ケ岡 813番 宅地 366.94㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市久下田字千代ケ岡813番地 813番 居宅 木造瓦葺２階建 1階　54.65㎡ 2階　29.81㎡	登記簿とほぼ同じ
	 符号 種類 構造 床面積	（附属建物） 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 24.84㎡	登記簿とほぼ同じ
	 符号 種類 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 19.87㎡	登記簿とほぼ同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市久下田字千代ケ岡813番地 813番の2 物置 石・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 8.28㎡	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	前回の調査時点と同じ	
付近の状況	前回の調査時点と同じ	
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	前回の調査時点と同じ
	用途地域	同上
	建ぺい率	同上
	容積率	同上
	その他の規制	同上
画地条件	前回の調査時点と同じ	
接面道路の状況	前回の調査時点と同じ	
土地の利用状況等	前回の調査時点と同じ	
供給処理施設	前回の調査時点と同じ	
土壌汚染の可能性の調査	前回の調査時点と同じ	
特記事項	前回の調査時点と同じ	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主たる建物
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 2年12月21日新築 経過年数　約34年 経済的残存耐用年数　約1年
仕　　様	前回の調査時点と同じ
床面積（現況）	前回の調査時点と同じ
現況用途等	前回の調査時点と同じ
品　　等	前回の調査時点と同じ
保守管理の状態	前回の調査時点と同じ
建物の利用状況	前回の調査時点と同じ
特記事項	前回の調査時点と同じ

（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)　昭和35年新築 経過年数　約65年 経済的残存耐用年数　なし
仕　　様	前回の調査時点と同じ
床面積（現況）	前回の調査時点と同じ
現況用途等	前回の調査時点と同じ
品　　等	前回の調査時点と同じ
保守管理の状態	前回の調査時点と同じ
建物の利用状況	前回の調査時点と同じ
特記事項	前回の調査時点と同じ

（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)　昭和32年新築 経過年数　約68年 経済的残存耐用年数　なし
仕　　様	前回の調査時点と同じ
床面積（現況）	前回の調査時点と同じ
現況用途等	前回の調査時点と同じ
品　　等	前回の調査時点と同じ
保守管理の状態	前回の調査時点と同じ
建物の利用状況	前回の調査時点と同じ
特記事項	前回の調査時点と同じ

（物件３）

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）　　不明 経過年数　　不明 経済的残存耐用年数　　なし
仕　　様	前回の調査時点と同じ
床面積（現況）	前回の調査時点と同じ
現況用途等	前回の調査時点と同じ
品　　等	前回の調査時点と同じ
保守管理の状態	前回の調査時点と同じ
建物の利用状況	前回の調査時点と同じ
特記事項	前回の調査時点と同じ

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１-イ，１-ロ（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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-イ	22,200	0.90	337.58	0.75	5,059,000
1-ロ	22,200	0.90	29.36	0.75	440,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　真岡-9

公示価格		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
20,100円／㎡	×	99.6／100×	100／100×	100／90	＝	22,200円／㎡

◇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：▲10％

イ　個別格差：間口・奥行の関係▲10（物件１-イ　物件１-ロ）

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。

②　物件２，３（建物）

番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率ウ	主たる建物の価格（円）ア×イ×ウ
2	150,000	84.46	0.02	253,000

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。

ウ　現　価　率

経過年数約34年、経済的全耐用年数約35年、経済的残存耐用年数約1年、
観察減価及び中古建物の市場性減価30％、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1年／経済的全耐用年数35年)}×(1－観察減価30％)≒0.02

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	120,000	24.84	0.00	0

オ　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。
カ　現況延床面積：登記数量による。
キ　現　価　率
経過年数約65年、経済的全耐用年数約65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0%、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0年／経済的全耐用年数65年)}×(1－観察減価0%)＝0.00

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	100,000	19.87	0.00	0

ケ　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。
コ　現況延床面積：登記数量による。
サ　現　価　率
経過年数約68年、経済的全耐用年数約68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0%、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0年／経済的全耐用年数68年)}×(1－観察減価0%)＝0.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
2	253,000	0	253,000

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
3	100,000	8.28	0.00	0

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。
ウ　現　価　率
経過年数は不明であるが、現地調査の結果、経済的残存耐用年数はなく、現価率を0%と判断した。

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-イ	5,059,000	0.45	法定地上権	2,277,000
1-ロ	440,000	0.45	法定地上権	198,000

イ　土地利用権等割合：物件１-イ及び物件１-ロ　土地利用権を法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ45%と査定した。

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-イ	5,059,000	−2,277,000		0.24	0.70	467,000
1-ロ	440,000	−198,000		0.24	0.70	41,000
2	253,000	＋2,277,000	1.00	0.24	0.70	425,000
3	0	＋198,000	1.00	0.30	0.70	42,000
一括価格（合計）						975,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　：物件１　0.24（境界不明確及びトタン壁傾斜等▲20%、売却困難・需要の減退▲70%）、
　　物件２　0.24（不自然死▲20%、売却困難・需要の減退▲70%）
　　物件３　0.3（売却困難・需要の減退▲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　真岡-9

所　　在：真岡市石島字上城802番12
地　　目：宅地
価　　格：20,100円／㎡
位　　置：久下田駅　280m
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地　　積：183㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西5.6m　市道
用途指定等　：市街化区域 第１種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：一般住宅のほか併用住宅も見られる住宅地域

第７　附属資料

令和6年7月1日付評価書に添付したものに同じ。

以　上

令和　６年　（ケ）　　第３５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６年１０月３１日

宇都宮地方裁判所

裁　判　官　　吉　岡　あゆみ

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）
1～3	3,250,000	50／100	1,625,000	325,000	1,300,000
1	1,694,000	50／100	847,000		
2	1,417,000	50／100	708,500		
3	139,000	50／100	69,500		

令和 6年（ケ）第　　35号
令和 6年 5月15日　受　　命
令和 6年 6月12日　現地調査
令和 6年 6月12日　評　　価
令和 6年 7月 1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
渡辺健太郎

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ３，２５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，６９４，０００円
物件２（建物）	金　１，４１７，０００円
物件３（建物）	金　１３９，０００円

１.一括価格は、物件１、物件２及び物件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、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
３.物件１の土地の内訳価格は物件２・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２・３の建物の内訳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原則として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	真岡市久下田字千代ケ岡 813番 宅地 366.94㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市久下田字千代ケ岡813番地 813番 居宅 木造瓦葺２階建 1階　54.65㎡ 2階　29.81㎡	登記簿とほぼ同じ
	 符号 種類 構造 床面積	（附属建物） 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 24.84㎡	登記簿とほぼ同じ
	 符号 種類 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 19.87㎡	登記簿とほぼ同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市久下田字千代ケ岡813番地 813番の2 物置 石・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 8.28㎡	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	真岡鐵道真岡線「久下田」駅の南西方約280m（直線距離）に位置する。 （別紙位置図参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、旧二宮町を南北に縦断する幹線街路（旧国道294号、現在の市道121号線）沿いに事業所や個人商店、一般住宅などが混在立地する地域である。当地域は、真岡市の中心市街地からは距離を有するが、周辺には商業施設や医療施設などの立地も見られる。なお、当地域では地縁的選好性を有する宅地需要が中心になるものと考えられるため、今後については現況土地利用のまま静態的に推移するものと思料する。	
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	市街化区域 近隣商業地域 指定 80% 指定 200%
画地条件	地積　：366.94㎡ 間口　：約9.0m 奥行　：約44.0m 形状　：ほぼ長方形 地勢　：ほぼ平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	西約11m舗装市道（121号線、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及び物件3の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり （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	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より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	・敷地内には人の往来が困難なほどの雑草や雑木が生い茂っている。 ・物件1北側のトタン壁が北側に大きく傾いている。 ・物件1の東側境界が不明確である。 ・物件1の西の一部に都市計画道路（3・4・3石法寺久下田線、計画幅員16m、計画決定の段階であり、詳細については未定）の指定あり ・物件1の土地利用権の範囲について、物件2、3の各建物の配置、建築面積、土地利用状況等を勘案することにより、物件2の建物敷地部分として337.58㎡（以下「物件1-イ」）、物件3の建物敷地部分として29.36㎡（以下「物件1-ロ」）に按分する。

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主たる建物
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 2年12月21日新築 経過年数　　約33年 経済的残存耐用年数　　約1年
仕　　様	構　造　木造２階建 屋　根　瓦葺 外　壁　サイディング等 内　壁　クロス等 天　井　クロス、木質系天井材等 床　　畳、フローリング等 設　備　電気・水道等
床面積（現況）	1階54.65㎡ 2階29.81㎡ 計 84.46㎡
現況用途等	階　　層　地上2階建 現況用途　居宅
品　　等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空家
特記事項	物件2の主たる建物で不自然死があった。

（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)　　昭和35年新築 経過年数　　約64年 経済的残存耐用年数　　なし
仕　　様	構　造　木造平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺
床面積（現況）	24.84㎡
現況用途等	階　　層　平家建 現況用途　居宅
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空家
特記事項	・物件2の主たる建物と外廊下で接続している。 ・建物内は物品が多く残されており、また、老朽化が認められる。

（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)　昭和32年新築 経過年数　約67年 経済的残存耐用年数　なし
仕　　様	構　造　木造平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺
床面積（現況）	19.87㎡
現況用途等	階　　層　平家建 現況用途　物置
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空家
特記事項	かなりの老朽化が認められる。

（物件３）

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）　　不明 経過年数　　不明 経済的残存耐用年数　　なし
仕　　様	構　造　石・木造平家建 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺
床面積（現況）	8.28㎡
現況用途等	階　　層　平家建 現況用途　物置
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空家
特記事項	老朽化が認められる。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１-イ，１-ロ（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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-イ	22,200	0.90	337.58	0.75	5,059,000
1-ロ	22,200	0.90	29.36	0.75	440,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　真岡-9

公示価格		時点修正	標準化補正		地域格差		標準画地価格
20,100円／㎡	×	99.6／100×	100／100×		100／90	＝	22,200円／㎡

◇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：▲10％

イ　個別格差：間口・奥行の関係▲10（物件１-イ　物件１-ロ）

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。

②　物件２，３（建物）

番号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床 面積（㎡） イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 （円） ア×イ×ウ
2	150,000	84.46	0.02	253,000

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。

ウ　現　価　率

経過年数約33年、経済的全耐用年数34年、経済的残存耐用年数約1年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30％、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1.0年／経済的全耐用年数34.0年)｝×(1－観察減価30％)≒0.02

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	120,000	24.84	0.00	0

オ　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。
カ　現況延床面積：登記数量による。
キ　現　価　率
経過年数約64年、経済的全耐用年数64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0%、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0.0年／経済的全耐用年数64.0年)}×(1－観察減価0%)＝0.00

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	100,000	19.87	0.00	0

ケ　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。
コ　現況延床面積：登記数量による。
サ　現　価　率
経過年数約67年、経済的全耐用年数67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0%、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0.0年／経済的全耐用年数67.0年)}×(1－観察減価0%)＝0.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
2	253,000	0	253,000

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
3	100,000	8.28	0.00	0

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。
ウ　現　価　率
経過年数は不明であるが、現地調査の結果、経済的残存耐用年数はなく、現価率を0%と判断した。

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-イ	5,059,000	0.45	法定地上権	2,277,000
1-ロ	440,000	0.45	法定地上権	198,000

イ　土地利用権等割合：物件１-イ及び物件１-ロ　土地利用権を法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ45％と査定した。

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-イ	5,059,000	−2,277,000		0.80	0.70	1,558,000
1-ロ	440,000	−198,000		0.80	0.70	136,000
2	253,000	+2,277,000	1.00	0.80	0.70	1,417,000
3	0	+198,000	1.00	1.00	0.70	139,000
一括価格（合計）						3,250,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　：物件１　0.8（境界不明確、トタン壁傾斜等　▲20％）、
　　物件２　0.8（不自然死　▲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-9

所　　在：真岡市石島字上城802番12
地　　目：宅地
価　　格：20,100円／㎡
位　　置：久下田駅　280m
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地　　積：183㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西5.6m　市道
用途指定等　：市街化区域 第１種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：一般住宅のほか併用住宅も見られる住宅地域

第７　附属資料

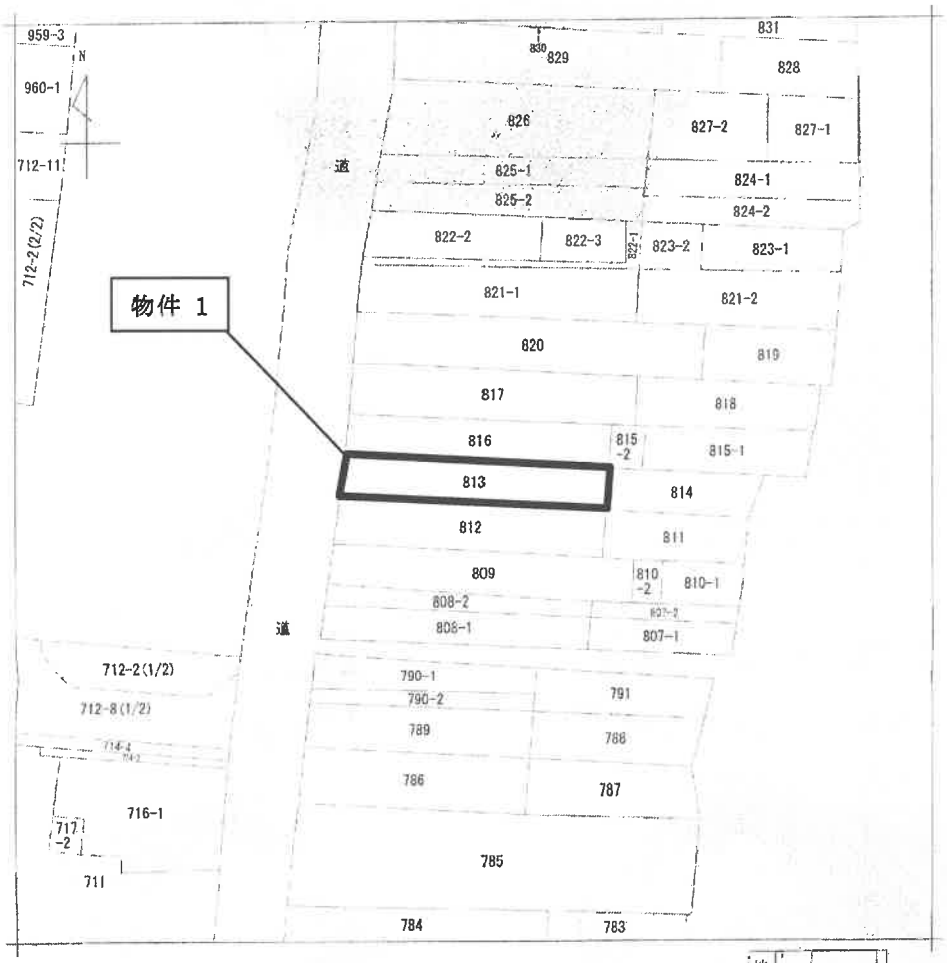
１　受命物件の位置図
２　公図写し
３　建物図面写
４　建物間取図
５　土地建物位置関係図

以　上

位　　置　　図

地理院地図
GSI Maps

公　　図　　写



(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	真岡市久下田字千代ケ岡			地番	813番			
出力縮尺	縮尺不明	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6年[redacted]月[redacted]日

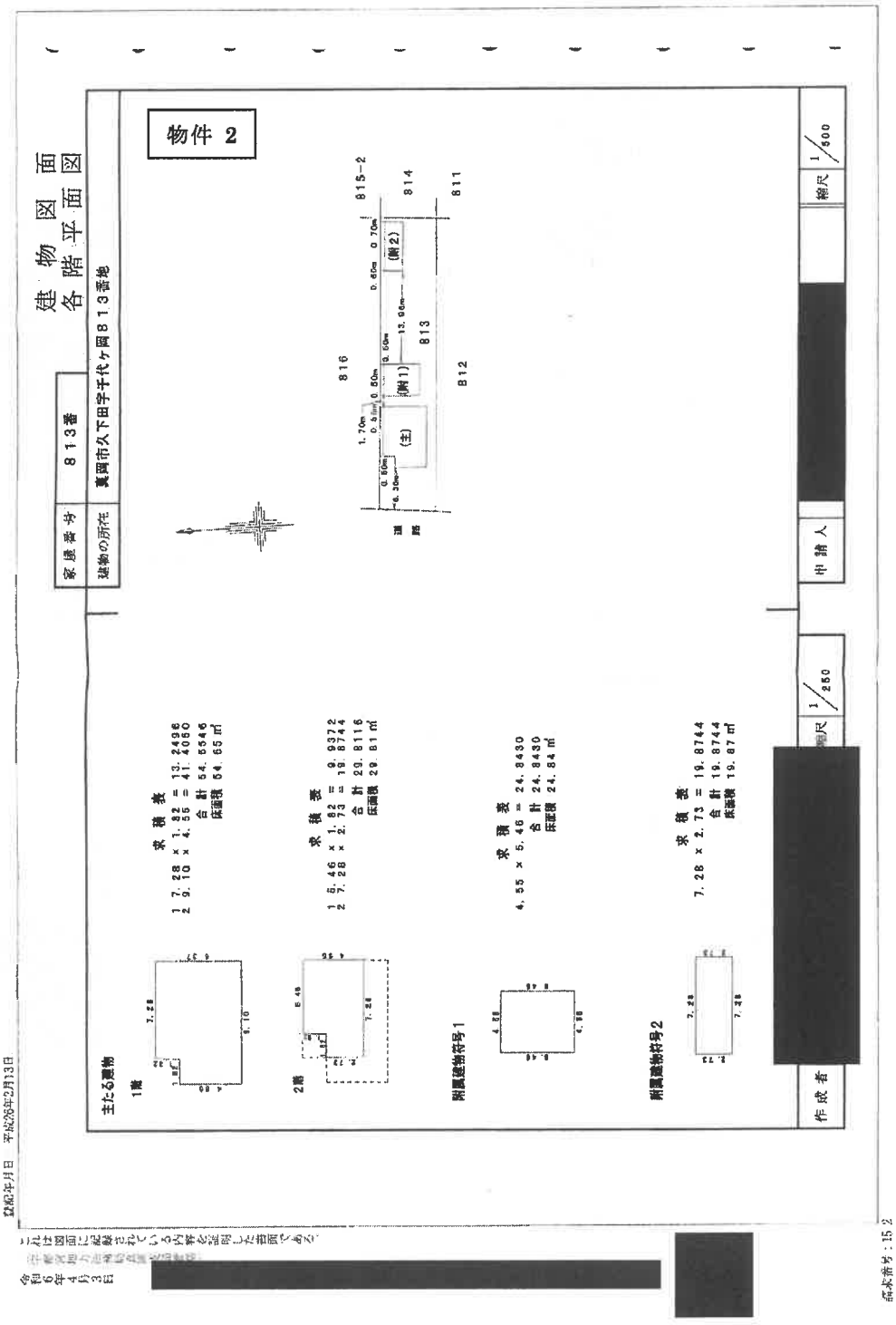
[redacted]

請求番号：15-1

(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

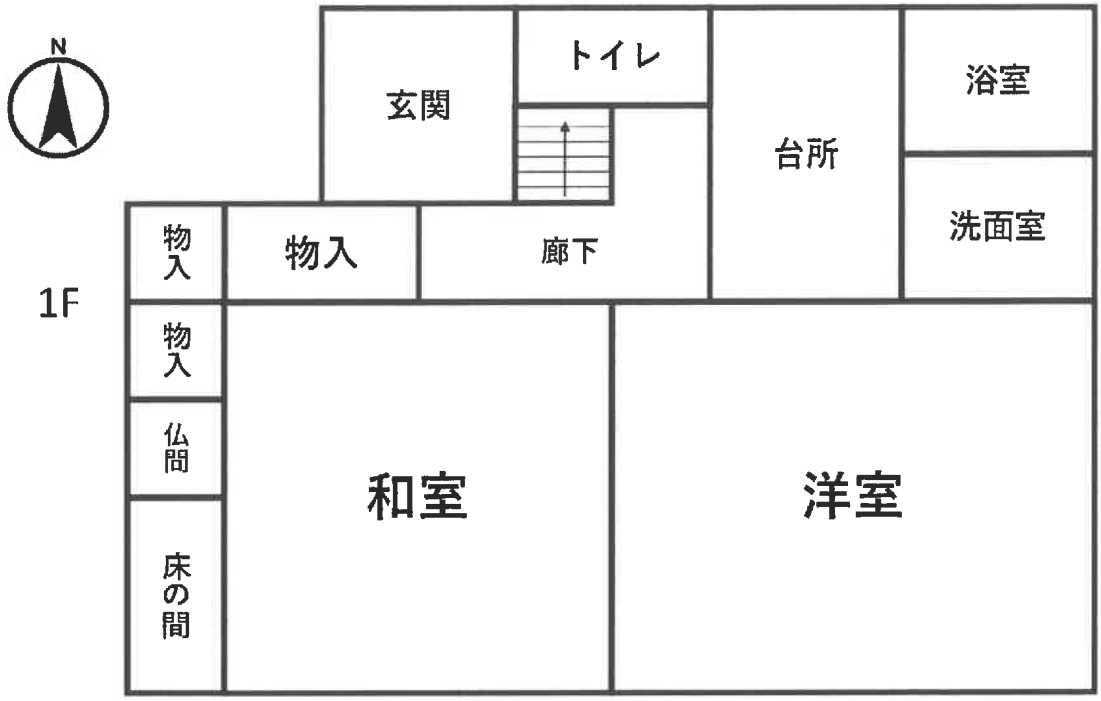
建　物　図　面　写

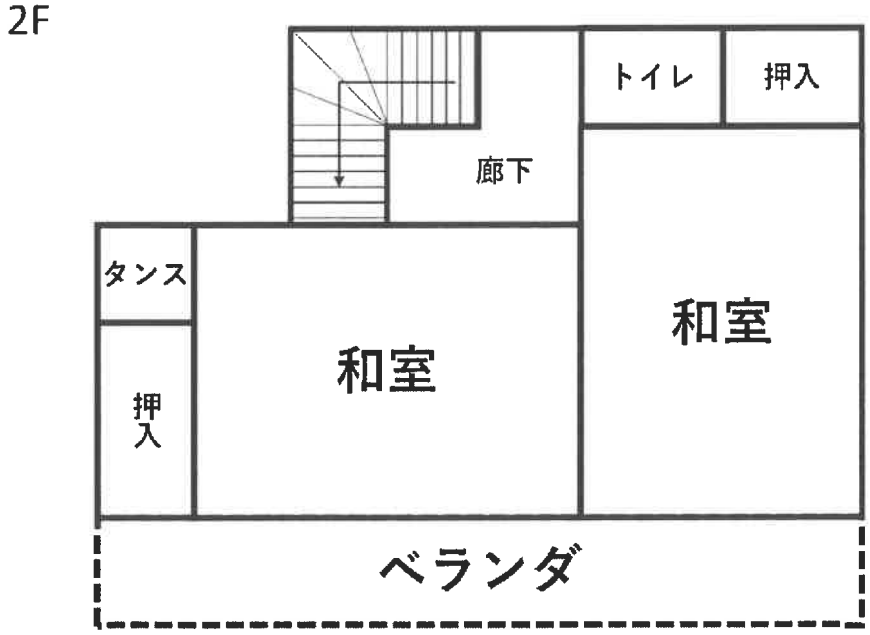


A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物間取図（物件２・主たる建物）

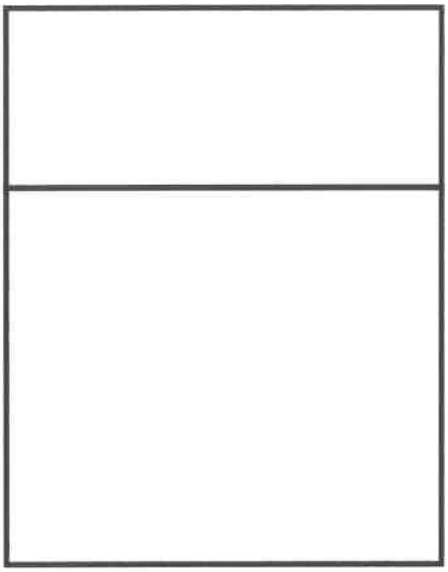




本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

建物間取図（物件２附属建物・物件３）

物件２（附属建物符号１）



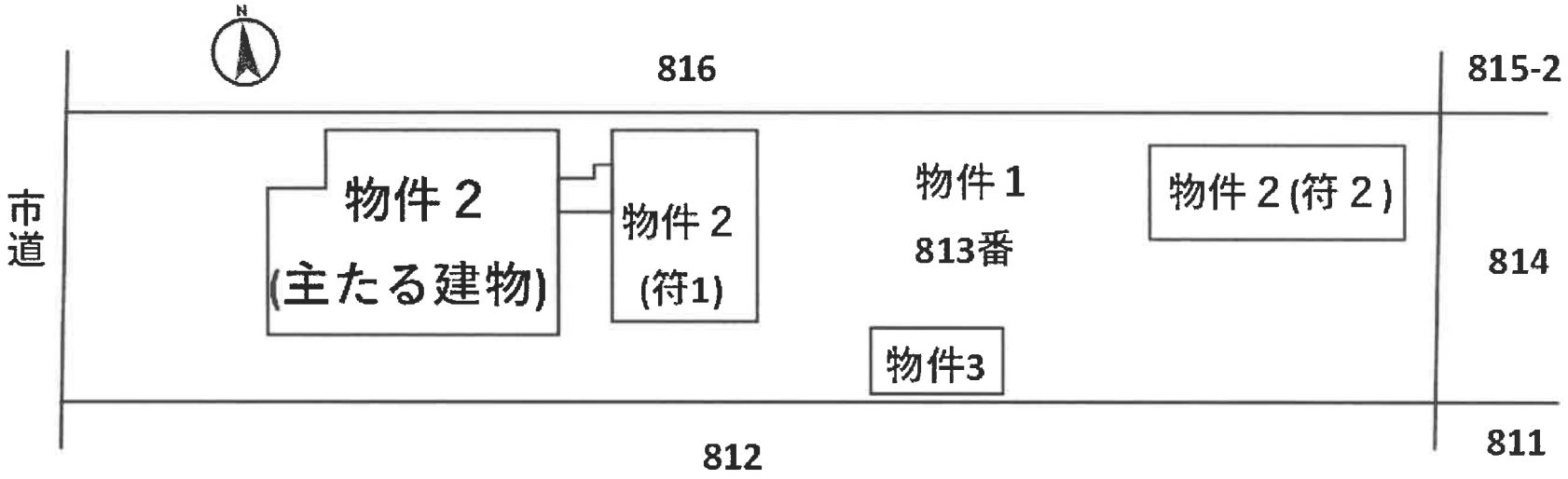
物件２（附属建物符号２）

※見分不可

物件３

本図は概略図の参考図であり、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



※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。