

期間入札の公告

令和 8年 4月22日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 田中邦久

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月12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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 4月22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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 真岡市並木町二丁目 |
| | 地 | 番 | 3番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 196.45平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月27日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号3番7）の登記が存在する。

《 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 | 真岡市並木町二丁目 |
| | 地 | 番 | 3番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 196.45平方メートル |

令和7年(ケ)第155号
令和8年1月23日受理
令和8年2月13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	真岡市並木町二丁目
	地	番	3番7
	地	目	宅地
	地	積	196.45平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本土地は、更地の状態であり、第三者に貸しているということはありません。2 本土地上には元々建物が建っていましたが、東日本大震災の影響により、取り壊しています。3 本土地の各境界についてはどこなのかはよくわかりません。

(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2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、所有者が更地の状態で占有しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本土地は舗装されており、各境界については境界標が抜けていたり、境界標がなかったりしたことから判然としない。
- 4 本土地には、法務局に家屋番号3番7の建物登記が存するが、この建物は既に滅失しており存在しない。
- 5 本土地の東側に幅員約6mの舗装された市道(1192号線)が接面している。

(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1月26日(月) 9:10-9:25	物件所在地	物件調査、写真撮影
8年1月26日(月) 9:35-9:55	真岡市役所税務課 建設課	地籍集成図写し入手 道路関係調査
8年1月26日(月) 10:05-10:15	宇都宮地方法務局真岡 支局	登記事項要約書、建物全部事項証明書各入手
8年1月26日(月) 10:30-10:35	所有者宅	全戸不在(通知文書投函)
8年1月27日(火)	当庁	所有者から電話聴取
8年2月5日(木) 15:50-16:35	物件所在地	物件調査、写真撮影(評価人同行)
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-14892.760 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 並木町2丁目

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在	真岡市並木町二丁目			地番	3番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日		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。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

令和7年12月10日

さいたま方法務局

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

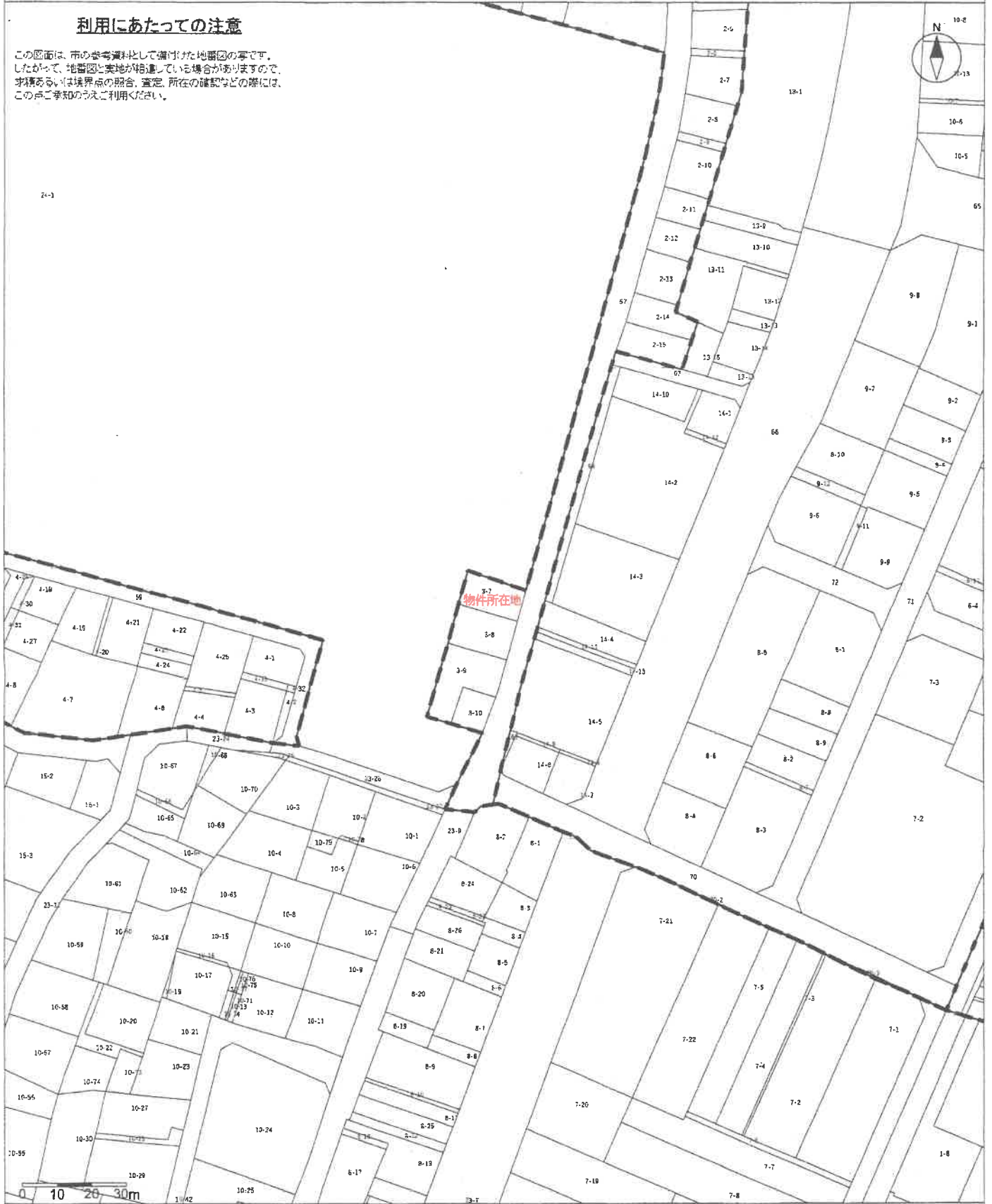
(6 枚目)

縮尺: 1/1000

所在: 並木町二丁目(0150): 3-7

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、地番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、査定、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。



A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第 1104 号

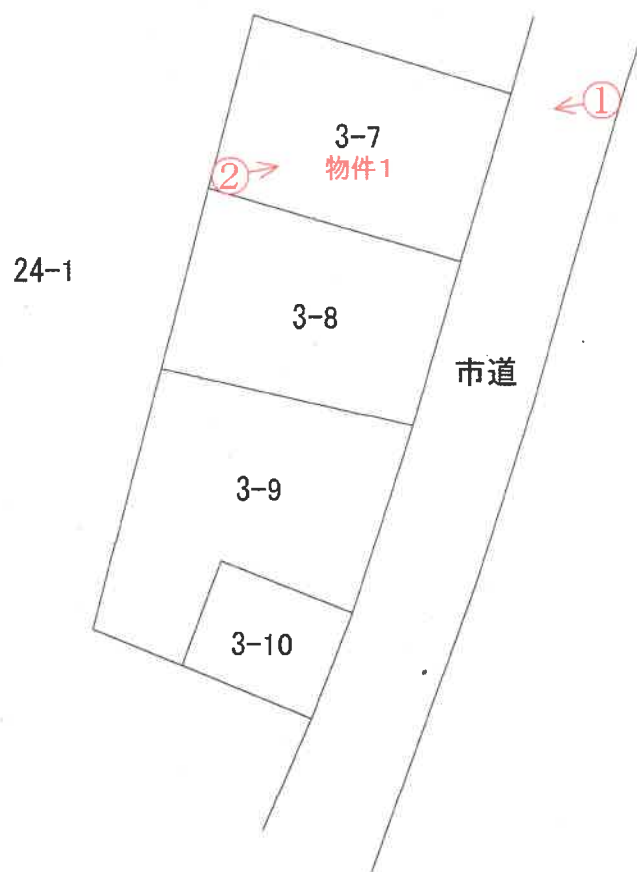
2026年1月26日

栃木県真岡市長



土地現況図

←○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。

①



外観

②



外観

令和 7年 (ケ) 第 155号
令和 8年 1月14日 受 命
令和 8年 2月 5日 現地調査
令和 8年 2月13日 評 価
令和 8年 2月16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

物件番号	評 価 額
物件1	金 4,675,000円

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
1	所在地 地目 地積	在 番 目 積 真岡市並木町二丁目 3番7 宅地 196.45m ²	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1）

位置・交通	真岡鐵道真岡線「真岡」駅南西方直線距離約230m 真岡市いちごバス「真岡駅西口」停留所南西方直線距離約230m	
付近の状況	対象物件の近隣地域は、真岡駅南西方の一般住宅、店舗、事業所、郵便局等が混在する地域である。 当該近隣は、栃木県立真岡高校の南東方に位置し、ベイシア真岡店やホームセンターカンセキ真岡店などの商業施設や真岡郵便局にも近く、利便性も高い地域である。	
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	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 : 196.45㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10.8m 奥行 : 約17.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 傾斜地 高低差 : 接面道路より高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東約6.0m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	所有者が更地の状態で占有している。	
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 : 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	<ul style="list-style-type: none"> ・間口、奥行については、公図によった。 ・対象物件及びその周辺は、真岡駅西土地区画整理事業が行われた地域である。この土地区画整理事業は昭和43年度から昭和50年度にかけて施行されたもので、施行区域面積は約66.7ha、換地処分は昭和51年3月2日、減歩率は、約19.3%であった。 ・法務局に家屋番号3番7の建物登記が存在するが、この建物は既に滅失しており存在しない。 ・上水道は、東側市道に100mmのDCIP管の本管が入っており、そこから、25mmで引き込みをしており、13mmのメーターが2つ付いていた。 建物を取り壊した時に、メーターを撤去したので、新たに引き込みをする場合は、工事が必要である。 ・下水道は、東側市道に250mmHP管の本管が入っており、そこから、150mmで引き込みをしており、敷地内に公共マスの引き込みをしている。 ・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。
---------	---

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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	34,000	1.00	196.45	1.00	6,679,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 真岡(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/105 = 34,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率0.30%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 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、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	6,679,000			1.00	0.70	4,675,000
一括価格 (合計)						4,675,000

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 : 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 真岡(県)-6

所 在：真岡市白布ヶ丘3番4

地 目：宅地

価 格：35,600円/㎡

位 置：真岡駅 500m (道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：東 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、アパート等が見られる区画整理済の住宅地域

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 土地現況図

以 上



下大田和

対象物件 下大田和

山二丁目

山一丁目

熊倉町

熊倉一丁目

上高間木一丁目

並木町三丁目

寺久保一丁目

並木町四丁目

上高間木

熊倉二丁目

上高間木二丁目

並木町二丁目

並木町一丁目

熊倉三丁目

上高間木三丁目

白布ヶ丘

大谷本町

下高間木一丁目

大谷台町

熊倉町

大谷新

N

24-1

3-7

57

3-8

3-9

3-10

4-1

59

4-2

4-3

4-4

4-5

4-6

4-7

4-8

4-9

4-10

4-11

4-12

4-13

4-14

4-15

4-16

4-17

4-18

4-19

+14892.760 (座標値種別、図上測定)

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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



土地現況図

土地の形状・位置関係は概ねの表示である

