

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 7 年 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 1 月 9 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 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 11 月 12 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	7,243,000 5,794,400		1,448,600	69,546	15,656

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小山市城東四丁目445番地1

建物の名称 ファーストコート城東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城東四丁目445番1の27

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.53平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小山市城東四丁目445番1

地 目 宅地

地 積 3142.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の153

物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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】

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

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

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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小山市城東四丁目445番地1

建物の名称 ファーストコート城東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城東四丁目445番1の27

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.53平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小山市城東四丁目445番1

地 目 宅地

地 積 3142.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の153

令和 7年(ケ)第 39号
令和 7年 6月19日受理
令和 7年 8月 8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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小山市城東四丁目445番地1

建物の名称 ファーストコート城東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城東四丁目445番1の27

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.53平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小山市城東四丁目445番1

地 目 宅地

地 積 3142.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の153



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県小山市城東4丁目4番8号 ファーストコート城東306号	
建物	物件1	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)として管理、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 13,500円 修繕積立金 10,740円 駐車場 6,000円 円 円	令和7年7月2日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	クラシテ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

- 西側接面道路は市道23号線(幅員12.5m)、東側接面道路は市道2343号線(幅員5.4m)で、いずれも建築基準法42条1項1号に該当する。
- 本件建物内は西南側洋室にクローゼットを増築したり、西南側洋室と居間・食堂との間の室内の仕切り壁の上部に開口部を造ったり、同壁のドアを引戸に交換したりしている様子が見受けられる。管理組合法人理事長に確認したところ、管理組合法人の許可があるか否かは不明、許可を受ける案件か否かも不明とのことである。
- 敷地権の目的である土地符号1の南側の433番1雑種地、433番7雑種地、433番8雑種地はファーストコート城東管理組合法人が所有し、駐車場として使用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 物件調査の結果等から前記のとおり認めた。
- 室内の状況等から所有者が空家状態で管理、占有していると認めた。遺留品が多数、残されている。

(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
7年 6月27日 (金) 13:00-13:15	小山市役所	税務課 地番図、間取図調査 道路課 接面道路調査
7年 6月27日 (金) 14:05-14:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年 7月 2日 (水)	執行官室	管理会社に照会書送付
7年 7月 3日 (木)	執行官室	所有者に書面送付
7年 7月10日 (木) 13:30-14:15	物件所在地	建物内外調査、間取確認、内外観写真撮影、評価人同行、管理組合法人理事長から聴取
7年 7月16日 (水) 14:40-14:50	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
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7年7月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、合鍵により建物内に立ち入った。 念のため、解錠技術者も帯同した。 ☐ 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



(6枚目)

土地番図
この地番図は、固定資産税の課税資料図をもとに作成された図面の写です。
実測図ではありませんので、求積・境界査定には適しませんのでご注意ください。
【小山市役所資産投部】

4 458-1



(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。

地番
区域見出
城東4丁目

請 求 部 分	所 在 小山市城東四丁目				地 番 445番1	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号	分 類 地図に準ずる図面	種 類 土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和7年10月25日			備 付 年 月 日 (原 図)	平成4年1月14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。

令和7年3月19日
宇都宮地方法務局小山出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

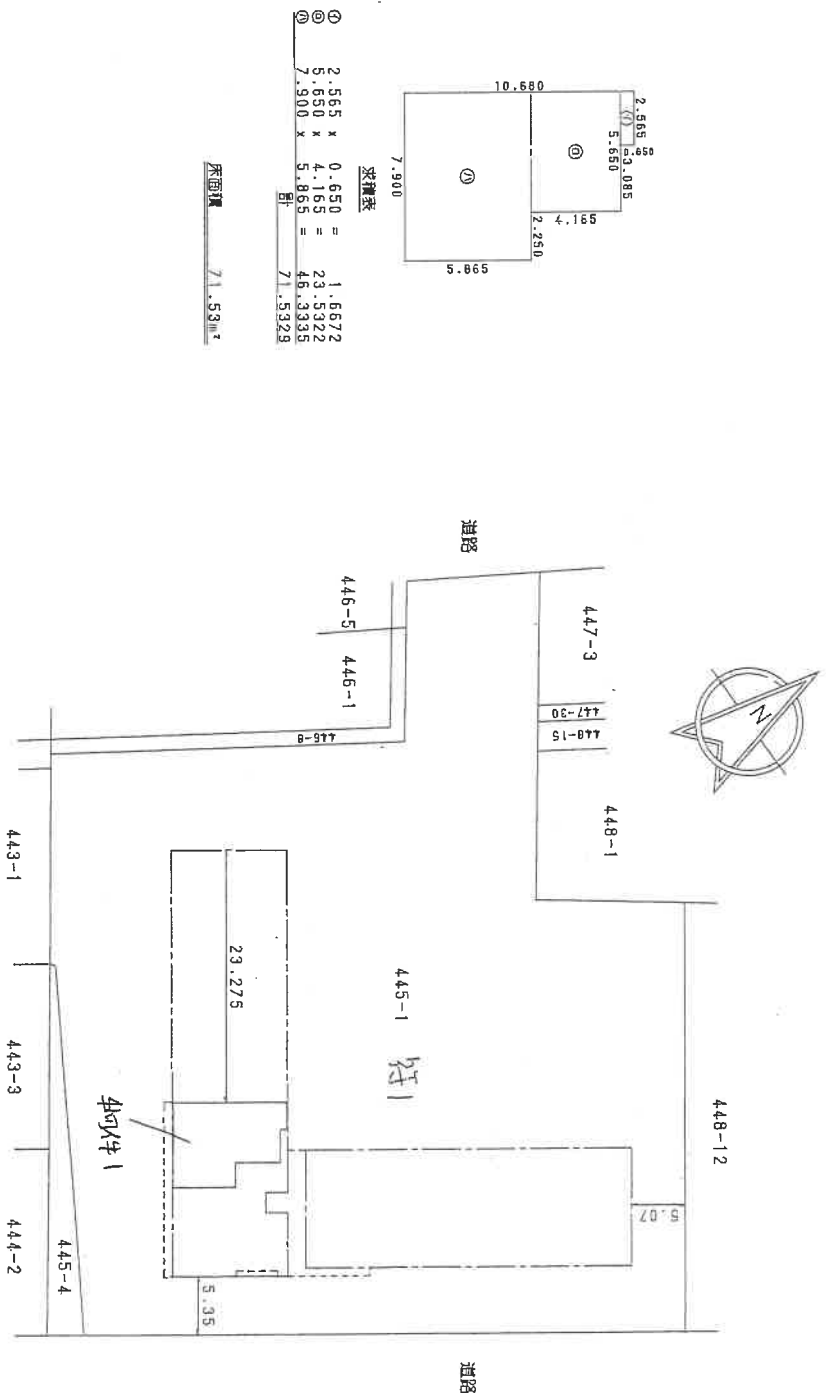
(7枚目)

民國九年九月廿九日

各階平面図

家屋番号	城東四丁目445番1-	各
建物の所在	小山市城東四丁目445番地1	

面圖 面圖 剖面圖 剖面圖



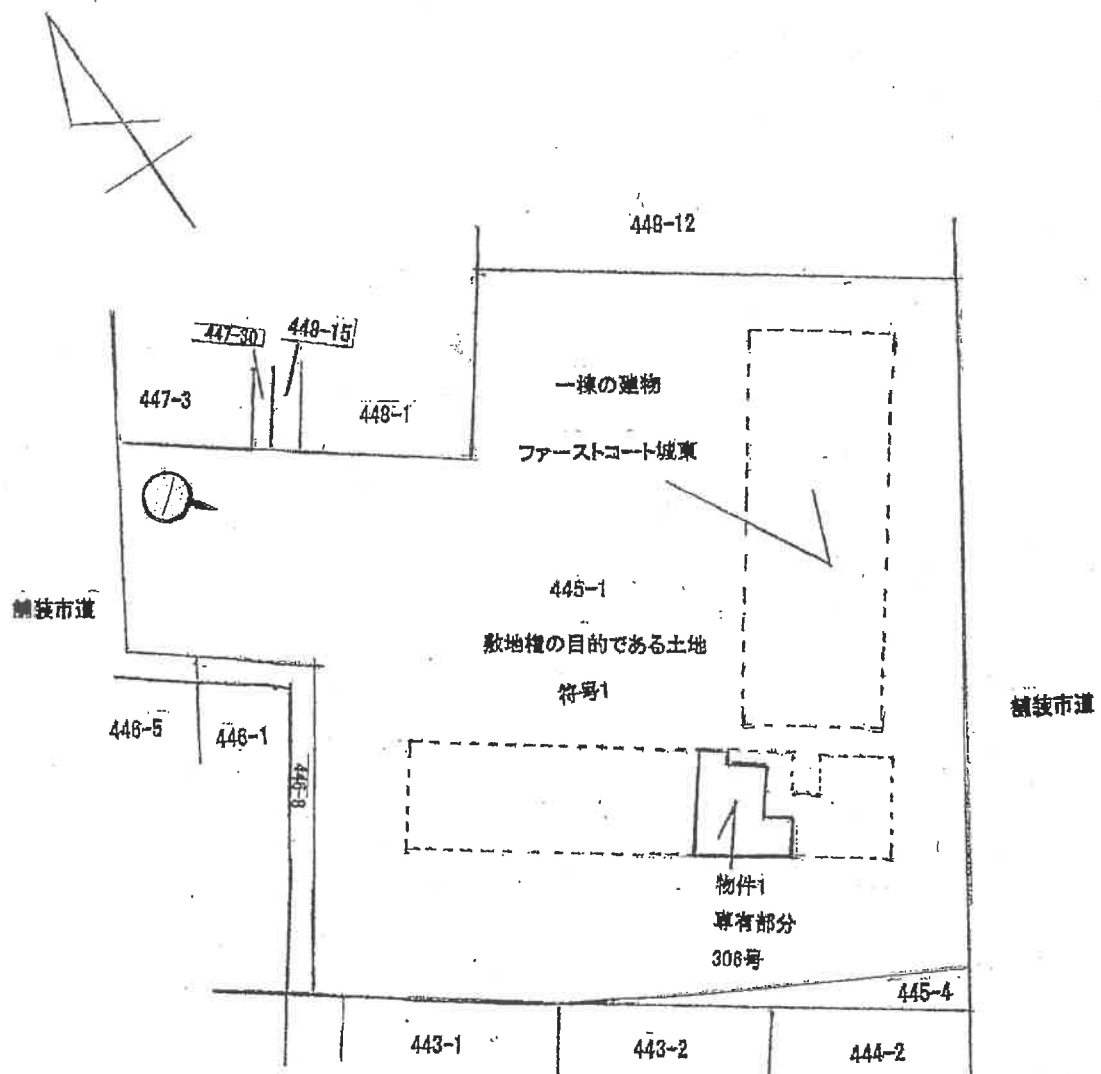
(建物の存する部分3階)

SH 7年7月7日登記

(8枚目)

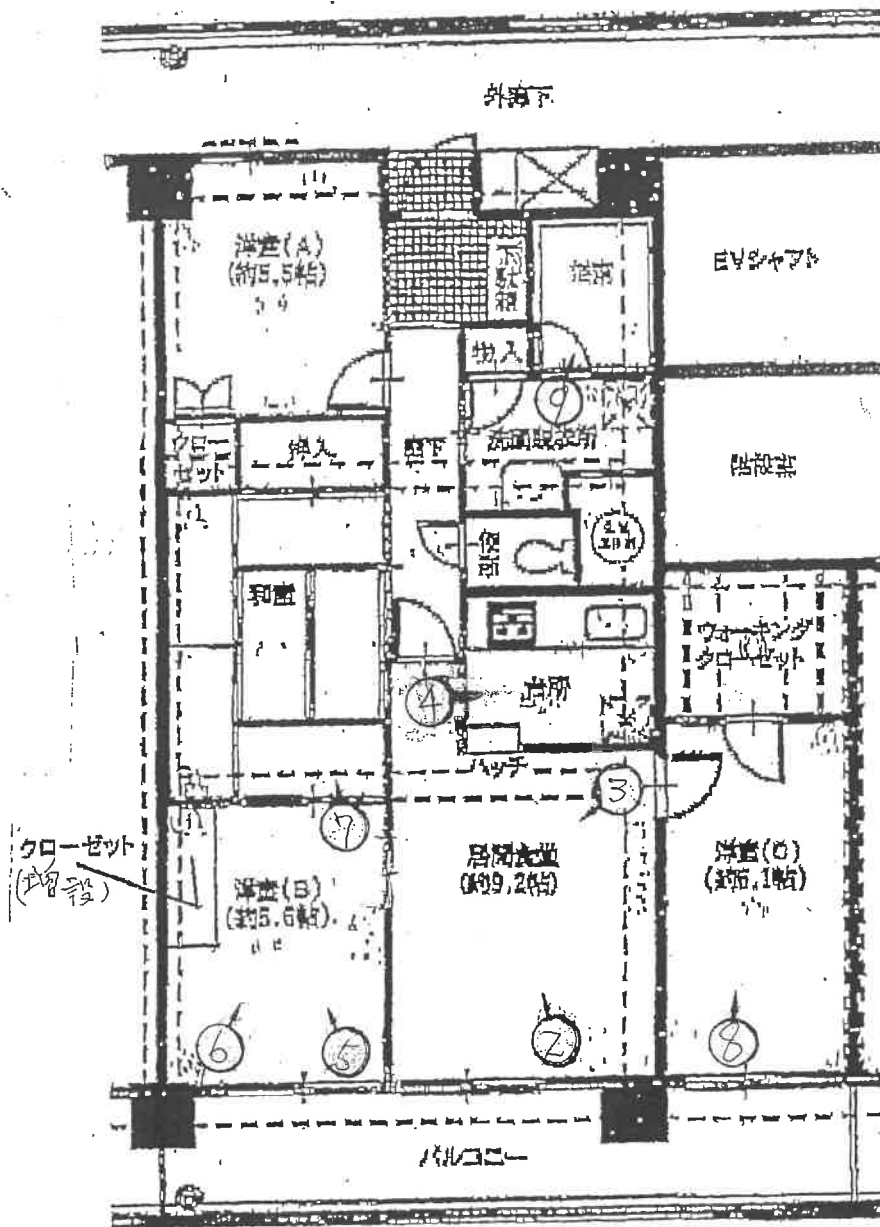
土地建物位置関係図

土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である



この図は、
おおよそ
の位置関係
を示す図

間 取 図



※ む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



一棟の建物

2



3



(// 枚目)



4



5



6

(2 枚目)



7



8



9

(ㄨ 枚目)

令和 7年（ケ）第 39号
令和 7年 6月 9日 受 命
令和 7年 7月10日 現地調査
令和 7年 7月25日 評 価
令和 7年 7月28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 7, 2 4 3, 0 0 0 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	(一棟の建物の表示)		
	所 在	小山市城東四丁目445番地	同左
		1	
	建物の名称	ファーストコート城東	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	城東四丁目445番1の27	同左
	建物の名称	306	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	3階部分 71.53㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	小山市城東四丁目445番1	同左
	地 目	宅地	
	地 積	3,142.79㎡	
	(敷地権の表示)		
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	153.00/10000.00	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 宇都宮線「小山」駅北東方直線距離約1500m おーバス城東中久喜線「富士通東門」停留所南東方 直線距離約70m	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、小山駅の北東方の一般住宅、マンション、共同住宅、事業所、工場等が混在する地域である。 当該近隣は、富士通小山工場東方に位置し、一般住宅やマンション、共同住宅が建てられている地域で、近くには、トーマイダイヤ、東京鋼鐵、日東電気などの工場が存在する地域である。	
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種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 約3,142.79㎡ 規模 : 標準的規模より大きい 間口 : 約10.2m 奥行 : 約73.2m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 二方路	
接面道路の状況	北西約12.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南東約5.4m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	マンションの敷地として利用されている。	
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	・間口、奥行については、公図によった。 ・上水道は、南東側市道に、100mm P E 管の本管が入っており、そこから、40mmの P P 管で引き込みをしており、40mmのメーターが付いている。 ・下水道は、南東側市道に200mmの陶管の本管が入っており、そこから、マンションの敷地内に150mmで引き込みをしている。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	ファーストコート城東
建物の用途	共同住宅 (総戸数 74戸)
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 7年 6月16日新築 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 20年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
仕様	構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 屋根 陸屋根 外壁 タイル貼 フローリング貼 合板貼 等 壁 ビニールクロス貼 合板貼 等 天井 ビニールクロス貼 合板貼 等
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内 敷地外 9 1 台分 集会所 有
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通 設計の良否 普通
管理の形態等	管理組合 有 名称 (ファーストコート城東管理組合法人) 法人格 有 管理方式 委託 管理会社 クラシテ株式会社 管理形態 管理員 有 管理人室 有 日勤 (月～金 午前8:30～午後4:00まで 2 人交代制)
管理の状況	普通
特記事項	・地目が雑種地である433番1、433番7、433番8の土地は、ファーストコート城東管理組合法人が所有しており、駐車場として利用されている。

(2) 専有部分の概要

物件 1

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位	置	3 階 3 0 6 南西向き		
床	面	積	3 階部分計 71.53㎡	
間	取	り	4 L D K	
仕	様	内 壁 ビニールクロス その他 天 井 ビニールクロス 合板 ボード その他 床 フローリング 畳 その他		
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		管 理 費	月額	13,500円
		修繕金積立金	月額	10,740円
		駐 車 場	月額	6,000円
		滞 納 額	無(0円) 令和 7年 7月 2日時点	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		所有者が空き家の状態で占有している。		
特 記 事 項		・西南側洋室でクローゼットを増設しており、また東隣の居間・食堂との間の仕切り壁の上部に開口部を造っており、ドアを引き戸に交換している。 ・こうしたことについて、管理組合法人の許可があるか否かなどについては不明であった。		

第5 評価額算出の過程

物件1

1 積算価格の試算

(1) 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
300,000	71.53	0.32	1.00	6,867,000

ア 再調達原価 : 300,000円/㎡

イ 専有面積 : 71.53㎡

ウ 現 価 率

経過年数30年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数20年、

観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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20年 / 経済的全耐用年数50年)} × (1 - 観察減価20%) ÷ 0.32

エ 市場性修正 : 1.00

(2) 敷地権価格

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
63,800	0.90	3,142.79	1.00	153/10000	2,761,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小山(県)-19

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

74,000円/㎡ × 103.4/100 × 100/100 × 100/120 = 63,800円/㎡

◇時点修正 : 年率3.10%を補正

◇標準化補正 : 必要なし。

◇地域格差 : 20%補正

イ 個別格差 : 環境条件(大工場に近接▲5) 画地条件(規模▲5 形状▲5 二方路+5)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 1.00

オ 敷地権割合 : 登記簿上の敷地権割合による 153.00/10000.00

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 (階層・位置 ・品等程度) ウ	共有持分 割合 エ	積算価格 (円) $(ア+イ) \times ウ \times エ = オ$
6,867,000	2,761,000	1.08		10,398,000

ウ 個別格差 : 物件1 階層別格差1.03 位置別格差1.05 品等格差1.00

建物価格に、敷地権価格を加算し、個別格差を考慮して、積算価格を求めた。

2 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $(ア-イ) \times ウ \div エ \times オ = カ$
1,140,000	316,302	1.00	8.0%	1.00	10,296,000

・地域の特性や、建物の機能的、経済的減価、経済情勢、空き室等によるリスクなども十分に考慮して、還元利回りを、8.0%と判断した。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 積算価格	10,398,000	0.00	10,398,000
② 収益価格	—	—	10,296,000
③ 調整後の価格			10,347,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を1.0：1.0で加重平均後、調整した。

イ 占有減価額：必要なし

(2) 評価額の判定

建物価格に、敷地権価格を加算し、個別格差を考慮して求めた敷地権付建物価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
10,347,000	1.00	0.70	1.00	7,243,000
一括価格(合計)				7,243,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場性修正：0.70

エ 滞納管理費等相当額：必要なし

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小山(県)-19

所在地：小山市城東3丁目126番13外
地目：宅地
価格：74,000円/㎡（対前年変動率 2.50%）
位置：小山 1800m
価格時点：令和6年7月1日
地積：251㎡
供給処理施設：水道 下水道 ガス
接面街路：南西 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：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

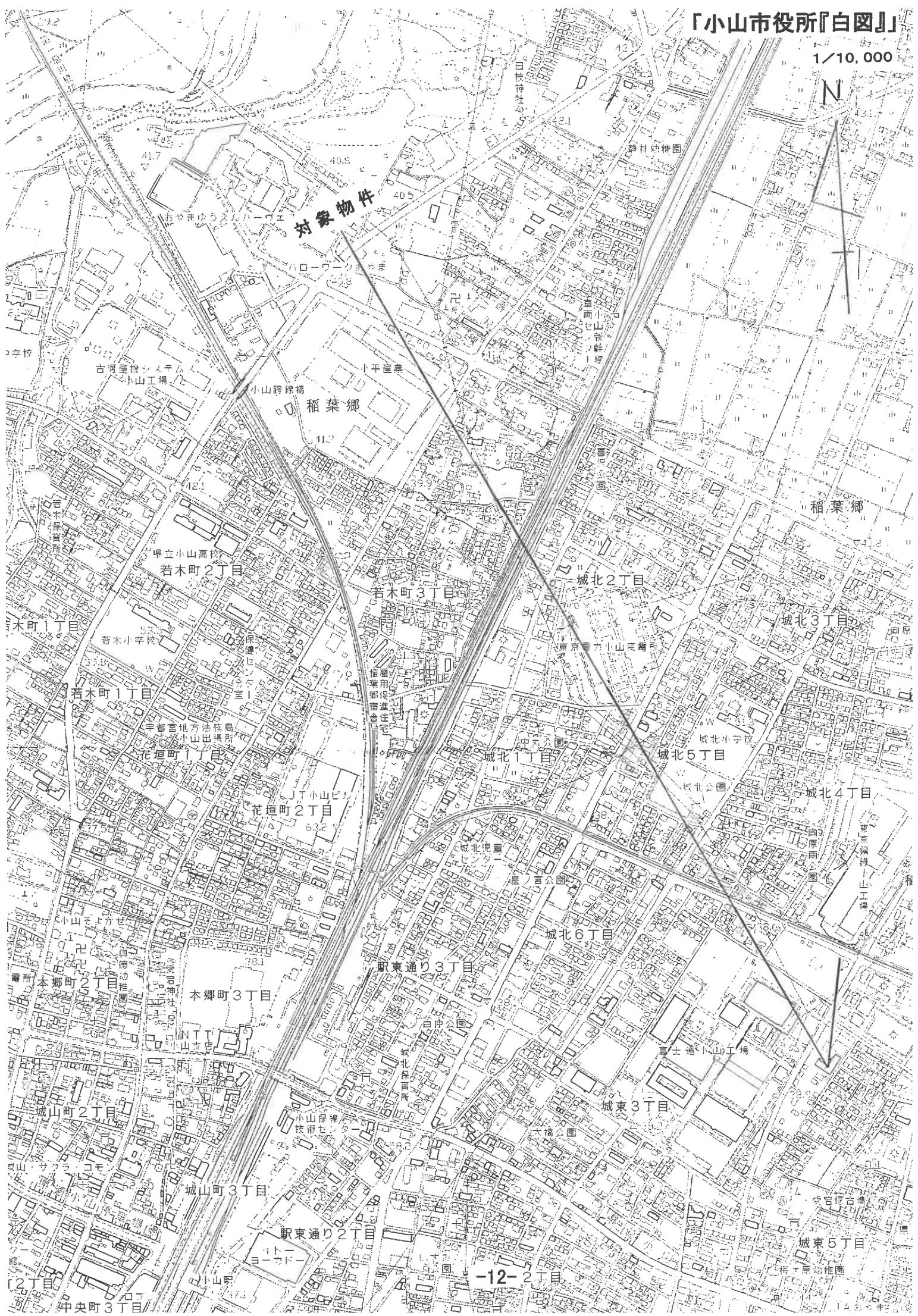
第7 附属資料

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

以上

「小山市役所『白図』」

1/10,000



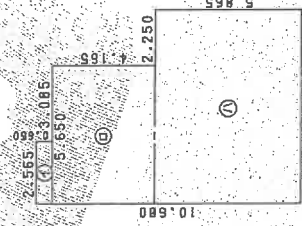
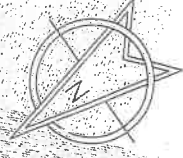


マンション敷地
445-1

家屋番号 成東四丁目445番1

建物の所在 小山市成東四丁目445番地1

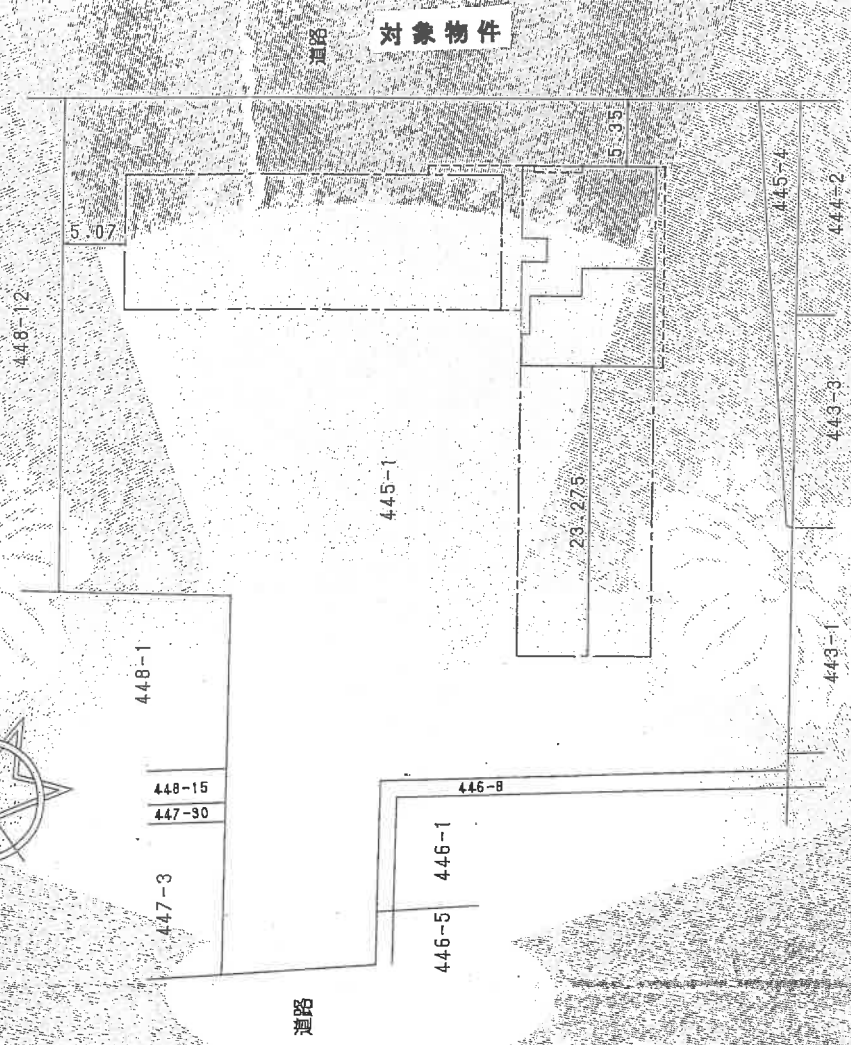
縮小(82%)につき縮尺相違



求積表

①	2.565 x 0.650 =	1.6672
②	5.650 x 4.165 =	23.5322
③	7.900 x 5.865 =	46.3335
計		71.5329

床面積 71.53^m2



(建物の存する部分3階)

SD 7年7月7日登記

作製者

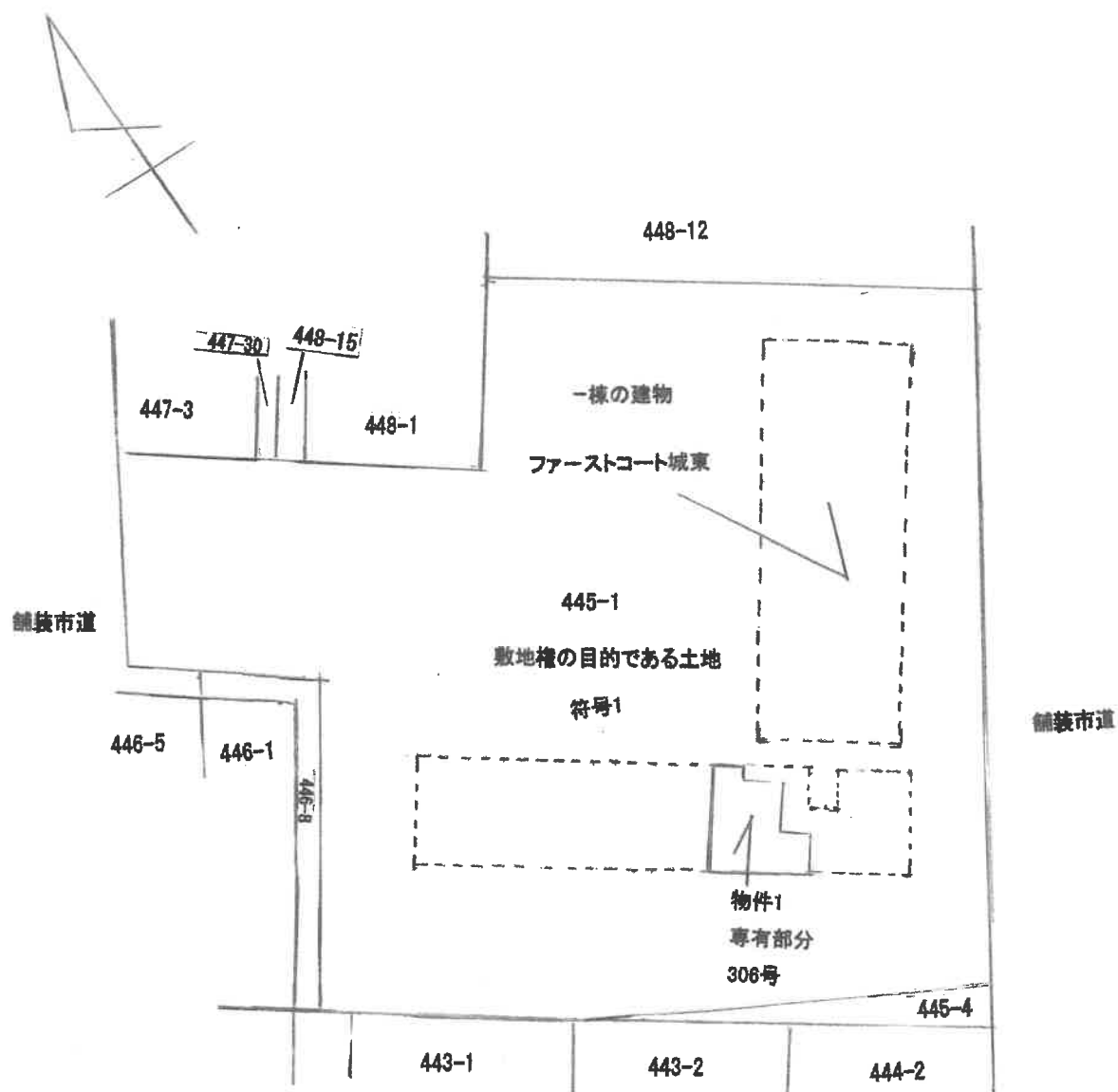
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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



建物間取図

* 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。

