

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 8 年 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 4 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 14 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	59,000 47,200		11,800	219,786	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那須烏山市南大和久字向山 1093 番地 7

建物の名称 グレースメゾン南那須・大金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大和久 1093 番 7 の 902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 135.82 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 那須烏山市南大和久字向山 1093 番 7

地 目 宅地

地 積 2878.95 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 那須烏山市南大和久字向山 1093 番 5

地 目 山林

地 積 4531 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 3

所在及び地番 那須烏山市南大和久字向山 1093 番 10

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 28 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 4

所在及び地番 那須烏山市南大和久字向山 1093 番 9

地 目 鉾泉地

地 積 21.51 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 66 万 3116 分の 1 万 4286

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64 万 1549 分の 1 万 4417

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 128 万 3098 分の 1 万 4417

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 7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】

地役権

範 囲 土地の符号4

要役地 地番1093番7（土地の符号1）

設定日 平成5年3月19日

目 的 温泉給湯管理設

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】

管理費等の滞納あり。

土地の符号1につき、地番1093番1の一部及び1093番9（土地の符号4）を承役地とする要役地地役権設定登記がある。

《 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。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 那須烏山市南大和久字向山 1 0 9 3 番地 7

建物の名称 グレースメゾン南那須・大金

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南大和久 1 0 9 3 番 7 の 9 0 2

建物の名称 9 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 1 3 5 . 8 2 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 那須烏山市南大和久字向山 1 0 9 3 番 7

地 目 宅地

地 積 2 8 7 8 . 9 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 那須烏山市南大和久字向山 1 0 9 3 番 5

地 目 山林

地 積 4 5 3 1 平方メートル

（現況）

地 目 宅地

土地の符号 3

所在及び地番 那須烏山市南大和久字向山 1 0 9 3 番 1 0

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 28 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 4

所在及び地番 那須烏山市南大和久字向山 1093 番 9

地 目 鉱泉地

地 積 21.51 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 66 万 3116 分の 1 万 4286

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64 万 1549 分の 1 万 4417

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 128 万 3098 分の 1 万 4417

令和 8 年(ケ)第 89 号
令和 8 年 8 月 3 日受理
令和 8 年 8 月 3 / 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 那須烏山市南大和久字向山1093番地7

建物の名称 グレースメゾン南那須・大金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大和久1093番7の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 135.82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 那須烏山市南大和久字向山1093番7

地 目 宅地

地 積 2878.95平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 那須烏山市南大和久字向山1093番5

地 目 山林

地 積 4531平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 那須烏山市南大和久字向山1093番10

地 目 山林

地 積 28平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 那須烏山市南大和久字向山 1 0 9 3 番 9

地 目 鉱泉地

地 積 21.51 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 66 万 3 1 1 6 分の 1 万 4 2 8 6

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64 万 1 5 4 9 分の 1 万 4 4 1 7

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 128 万 3 0 9 8 分の 1 万 4 4 1 7

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県那須烏山市南大和久1093番地7グレースメゾン南那須・大金902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（空家状態）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 月額62,858円 修繕積立金 月額15,860円 水道料 月額1,650円 メールボックス 年額5,000円 円	令和8年7月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H30年11月分～R8年7月分 計7,140,732円 外に延滞金年18%（年365日日割） ☐ 不明
管理費等照会先	ビル開発株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～4	
現況地目	☒ 宅地（符号1～3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☒ 鉱泉地（符号4）	
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1～4） ☐ 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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

- 南東側接面道路は幅員約5.5mの法定外道路である。建築基準法42条1項3号に該当する道路である。
- マンションの1階にはレストラン部分があるが、営業は行っておらず、現在は集会所として利用されている。2階には大浴場（サウナあり）がある。
- 所有者に書面を送付したが、応答はなかった。
建物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。
- 天井のエアコンの室内機が撤去されている。
- 那須塩原市南大和久1093番1保安林には敷地権の目的である土地符号1の土地を承役地とする排水管敷設を目的とする地役権が設定されている（平成5年2月23日受付第1071号。地役権図面第1号。）。
- 敷地権の目的である土地符号4には敷地権の目的である土地符号1の土地を承役地とする温泉給湯管埋設を目的とする地役権が設定されている（平成6年4月27日受付第2466号）。

(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。

(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 8月 7日 (金) 11:10-11:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、管理人から聴取
8年 8月 7日 (金) 11:40-11:45	那須烏山市役所南那須庁舎	都市建設課 接面道路調査
8年 8月 7日 (金) 13:20-13:35	那須烏山市役所	税務課 地番図、間取図調査
8年 8月10日 (月)	執行官室	管理組合に管理費等照会
8年 8月17日 (月)	執行官室	所有者に通知書発送
8年 8月24日 (月) 14:30-15:15	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
8年 8月26日 (水) 09:05-09:15	宇都宮地方法務局	承役地、近接地登記事項調査

(特記事項)

☐ 平成 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。

☒ 平成8年8月24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、債権者が準備した合鍵により解錠し建物内に立ち入った。

☐ 平成 年 月 日

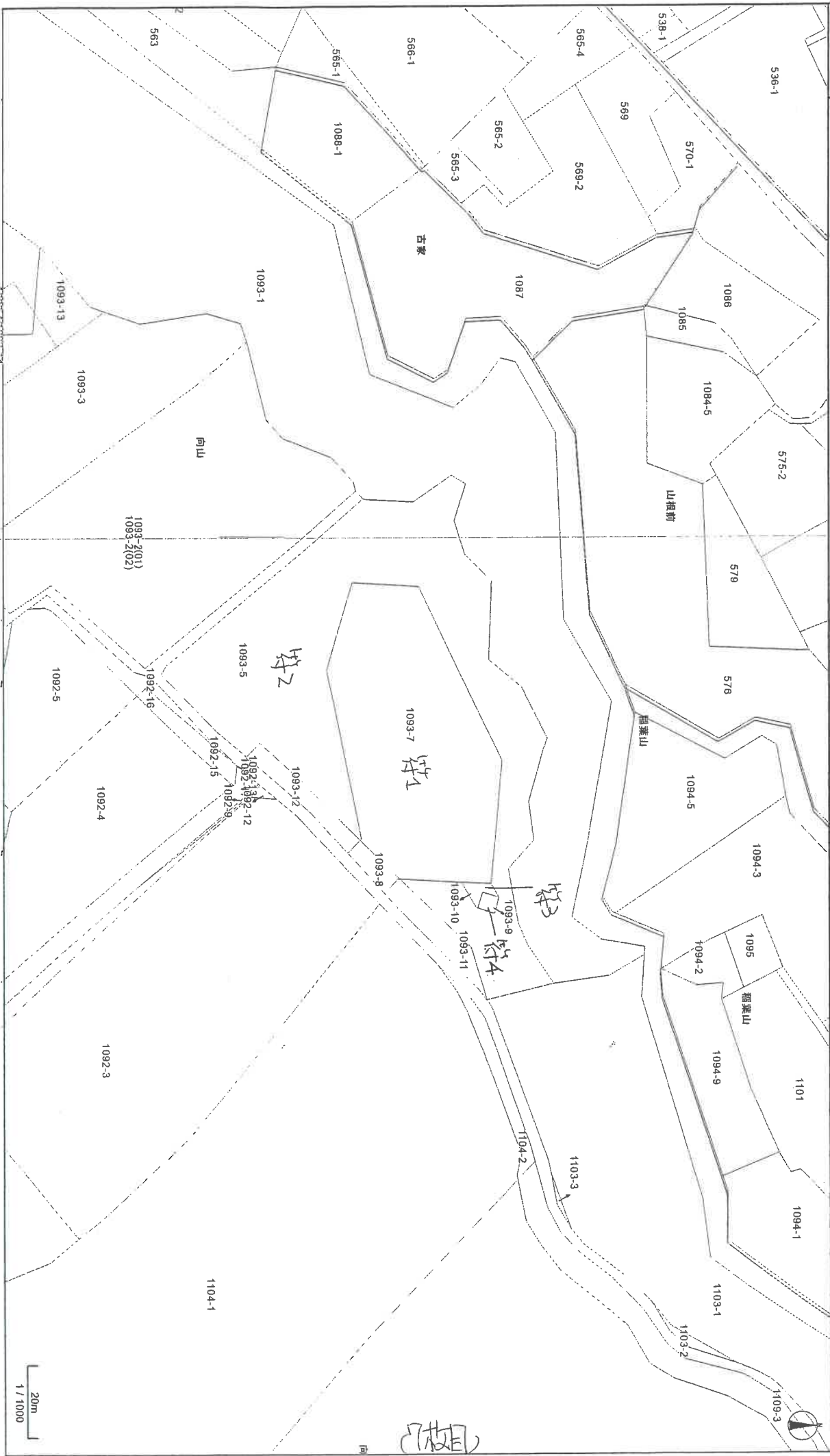
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

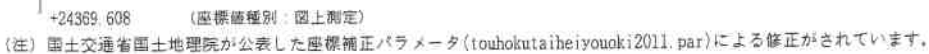
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

五公

發行年月日



この図面は誤脱のために作成した図面です。
地番の配置を示したもので権利関係の確認には使用できません。



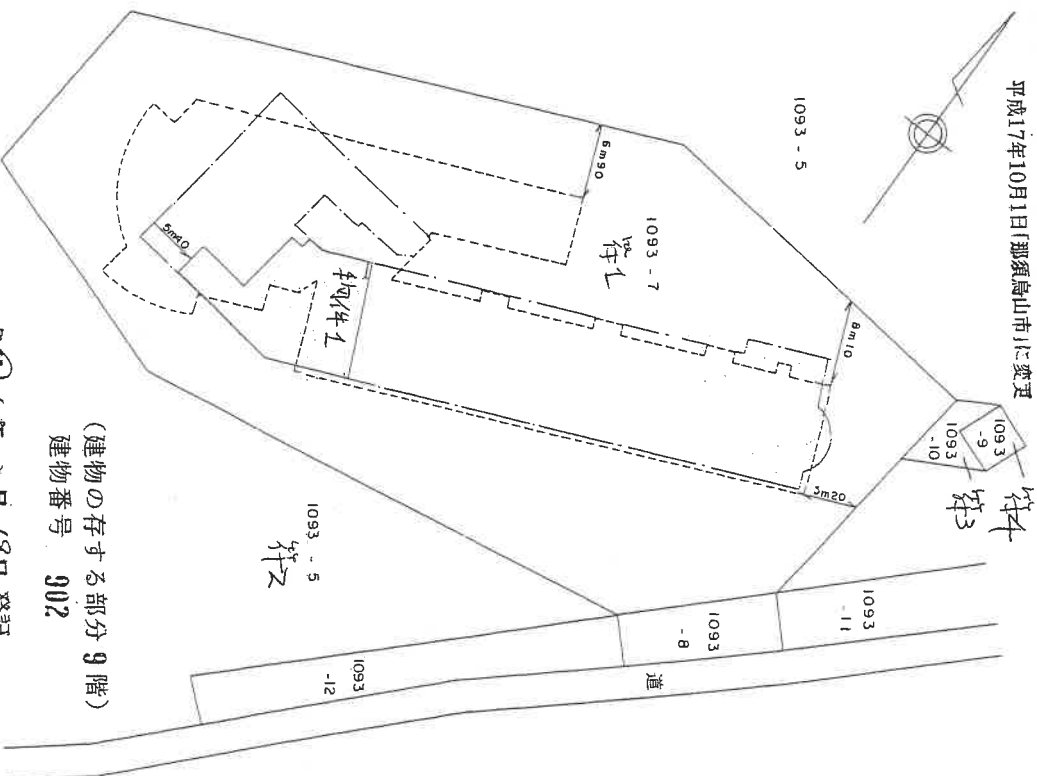
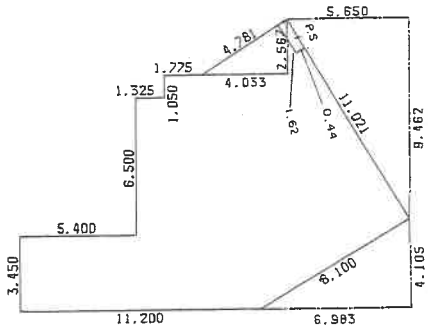
請求部分	所在地	那須烏山市南大和久字向山				地番	1093番7			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

(8枚目)

2023.147 各階平面図

家屋番号	南大和久1093番7の	902	建物図面
建物の所在	那須郡南那須町大字南大和久字向山1093番地7		

平成17年10月1日「那須烏山市」に変更



求積表

5.650 X	2.567 =	14.503550
11.458 X	1.050 =	12.030900
12.783 X	5.845 =	74.716635
5.800 X	0.655 =	3.799000
11.200 X	3.490 =	38.640000
6.983 X	4.105/2 =	14.332605
-5.650 X	9.463/2 =	-26.730150
4.033 X	2.567/2 =	5.1753555
-0.400 X	1.670 =	-0.680000
合計		0.820098
平均値		135.02 m ³

昭和5年3月19日登記

(建物の存する部分 9階)
建物番号 902

(9 枚目)

3000013

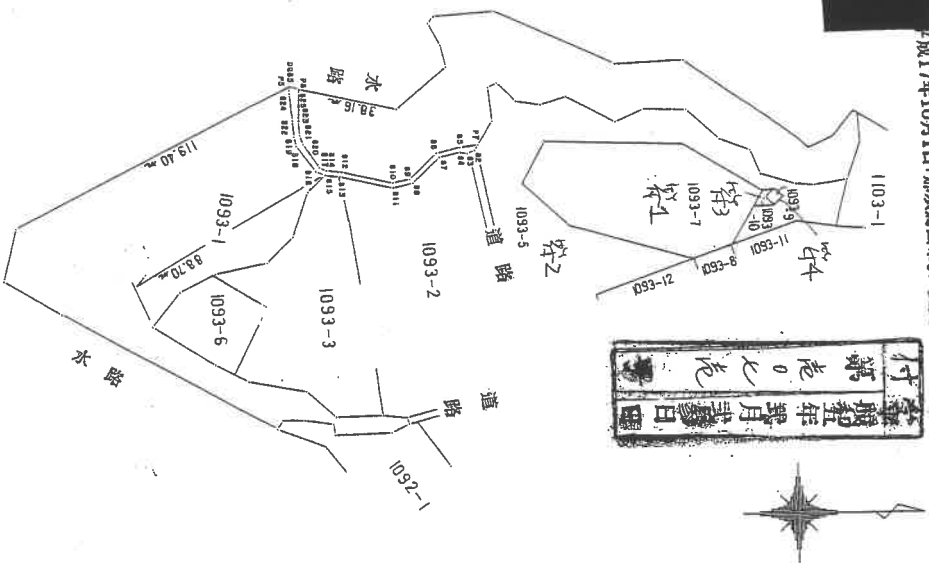
座標求積表

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
P7	-31.10	-134.91	764.9397	
S5	-38.08	-133.95	2163.2925	
S6	-47.25	-131.79	2579.1303	
S9	-57.65	-121.64	2058.1488	
S10	-64.17	-120.33	3153.8493	
S12	-83.86	-125.04	3194.7720	
S14	-89.72	-125.70	1063.4220	
S17	-92.32	-126.85	1095.9840	
S20	-98.36	-136.15	976.9185	
S21	-99.51	-139.61	209.4150	
S23	-99.86	-145.25	0.0000	
S25	-99.51	-156.64	-61.0696	
S26	-99.47	-157.88	533.6344	
P6	-102.89	-158.67	614.0529	
P5	-103.34	-158.44	36.4412	
S24	-103.12	-156.08	-187.2960	
S22	-102.14	-145.31	-222.3243	
S19	-101.59	-138.96	-183.4272	
S18	-100.82	-135.44	-1057.7864	
S16	-93.78	-125.46	-1344.9312	
S15	-90.10	-123.72	-1151.8332	
S13	-84.47	-123.15	-3204.3630	
S11	-64.08	-118.35	-3325.6350	
S8	-56.37	-120.10	-2156.9960	
S7	-46.12	-130.17	-2405.5416	
S4	-37.89	-132.05	-1444.6210	
S3	-35.18	-131.47	-720.4556	
S2	-32.41	-132.75	-541.6200	
計面積			438.0745	
地積			219.03725	
			219.0377	

地役権図面
主地所在図

1093-1

水須郡南那須町大字南大和久字向山
主地の所在
平成17年10月1日「那須烏山市」に設置



申請人
土地家屋調査士

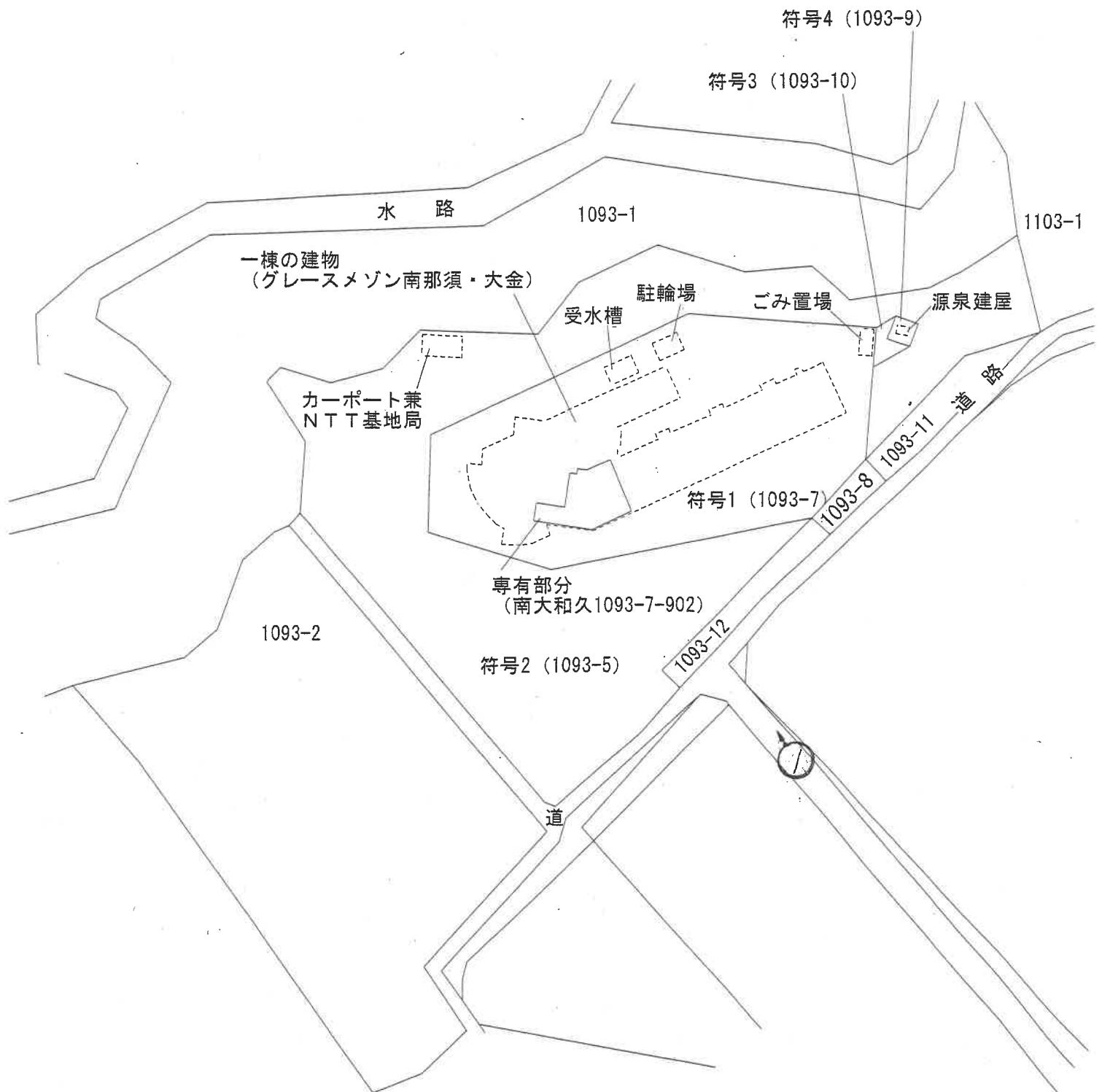
(昭和 年 月 日 発給)

地役権者
申請人

1月25日 縮尺 1/2000
作製

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

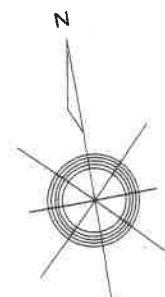
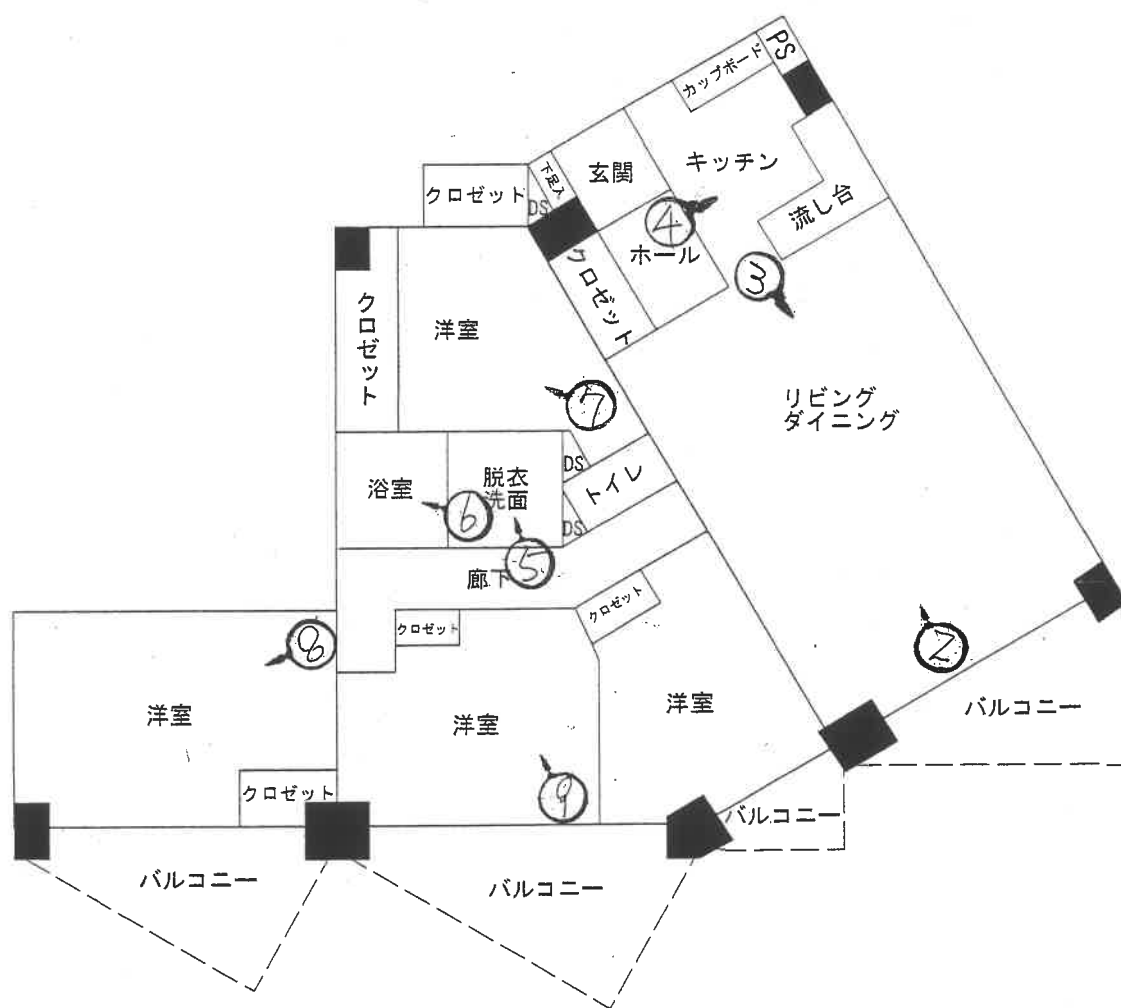
土地建物位置関係図



※ 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。

※ めは凡の写真撮影位置、方向を示す

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。

※ めは凡の写真撮影位置、方向を示す



1

一棟の建物
全景



2



3

(13 枚目)



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)

令和 8年（ケ）第 89号
令和 8年 7月23日 受 命
令和 8年 8月24日 現地調査
令和 8年 8月28日 評 価
令和 8年 8月31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
高 橋 順 一

第 1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 59,000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	(一棟の建物の表示)		
	所 在	那須烏山市南大和久字向山 1 0 9 3 番地 7	登記簿記載とほぼ同じ
	建 物 の 名 称	グレースメゾン南那須・大金	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板葺・陸屋根 9 階建	
	床 面 積	1階 1,052.71m ²	
		2階 887.16m ²	
		3階 796.26m ²	
		4階 796.26m ²	
		5階 796.26m ²	
		6階 796.26m ²	
		7階 796.26m ²	
		8階 796.26m ²	
		9階 845.25m ²	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	南大和久 1 0 9 3 番 7 の 9 0 2	登記簿記載とほぼ同じ
	建 物 の 名 称	9 0 2	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階 建	
	床 面 積	9 階部分 135.82m ²	
	(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	那須烏山市南大和久字向山 1 0 9 3 番 7	登記簿記載とほぼ同じ
	地 目	宅地	
	地 積	2,878.95m ²	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	那須烏山市南大和久字向山 1 0 9 3 番 5	宅地
	地 目	山林	
	地 積	4,531m ²	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	那須烏山市南大和久字向山 1 0 9 3 番 1 0	宅地
	地 目	山林	

番号	所在等	登 記	現 況
	地 積 28m ² 土地の符号 4 所在及び地番 那須烏山市南大和久字向山 1 0 9 3 番 9 地 目 鉱泉地 地 積 21.51m ² (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 14286/663116 土地の符号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 14417/641549 土地の符号 3 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 14417/641549 土地の符号 4 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 14417/1283098	登記簿記載とほぼ同じ	
特記事項			
○符号 1、4 の各土地には下記の通り地役権が設定されている。 ・符号 1 順位番号：1（要役地） 承役地：1093番1（件外土地） 目的：排水管敷設 範囲：中央部分東側60.06m及びその南端より西方へ37.22mの219.03m² （別添地役権図面参照） 順位番号：2（要役地） 承役地：1093番9（符号 4） 目的：温泉給湯管理設 範囲：全部 ・符号 4 順位番号：1（承役地） 要役地：1093番7（符号 1） 目的：温泉給湯管理設 範囲：全部			

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	受命物件は、J R 烏山線「大金」駅北東方約1.5km（直線距離）付近、一級河川「荒川」左岸に所在している（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	受命物件が存する近隣地域は、分譲マンション「グレースメゾン南那須・大金」の敷地で、周辺には平地林が広がっているが、北側隣接地は近接する沢に向かって北方に傾斜している。	
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 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件 1 乃至 4 地積 : 7,459.46m ² 間口 : 約95m 奥行 : 約15m～80m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦だが北側隣接地は北方に傾斜 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地 敷地権割合: (符号 1) 66万3116分の1万4286 (符号 2・3) 64万1549分の1万4417 (符号 4) 128万3098分の1万4417	
接面道路の状況	南東約5.5m舗装道路(建築基準法第42条第1項第3号道路に該当)	
土地の利用状況等	符号 1 乃至 4 の各土地は相互に隣接して所在し、物件 1 を含む一棟の建物の敷地として一体利用されている。符号 1 の土地に本件一棟の建物の外、定着物として受水槽、駐輪場、ゴミ置場が存在し、地中には温泉加温用の重油タンクが埋設され一棟の建物内に引込まれている。符号 2 の土地にカーポート兼N T T基地局が存在する。符号 4 の土地は温泉湧出地として利用され、当該土地に源泉建屋が存在する（別添土地建物位置関係図参照）。	
供給処理施設	上 水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : なし（敷地内浄化槽を介し近接する沢に放流） （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、役所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、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。
特 記 事 項	○本件土地のうち建築基準法上の道路に係る接面部分は、本件土地北東隅より件外土地1093番12の南西隅までの範囲である。 ○符号2の土地の南西側に道路が公図上存在するが、道路としての現況は認められず隣接地と一体として原野状を呈している。 ○符号1の土地の西隅より符号2の土地及び件外土地1093番1を経由して近接する沢まで下水管が埋設されている。なお、件外土地のうち下水管が埋設されている範囲にこれを目的とした地役権が前記の通り設定されている。 ○符号4の土地を湧出地とする源泉「GM南那須大金温泉」が存在し、温泉給湯管が符号3及び1の各土地を経由して埋設され、本件一棟の建物内に引込まれている。なお、符号4の土地全体に当該温泉給湯管の埋設を目的とした地役権が前記の通り設定されている。 ○栃木県県北健康福祉センター生活衛生課備付の源泉台帳によれば、源泉の概要は以下の通りである。 所在地：那須烏山市南大和久字向山1093番9 湧出状況：ボーリング動力揚湯 利用施設名：グレースメゾン南那須（本件一棟の建物） 泉質名：ナトリウム・カルシウム-塩化物温泉（高張性中性高温泉） 源泉番号：南那須4 源泉名：GM南那須大金温泉 ○源泉について、令和6年6月10日に行われた「泉温・ゆう出量等調査結果」の概要は以下の通りである。 泉温：56.4℃ 湧出量：95.9リットル/分 pH：7.08 ○符号1～4の土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「向山遺跡」内に所在している。当該埋蔵文化財については発掘調査、試掘調査等の措置の指示は無い。なお、本件土地について土木工事等を行う場合には、文化財保護法第93条1項の届出を要する。 ○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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレースメゾン南那須・大金	
建物の用途	共同住宅（総戸数 101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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 5年 2月 2日新築 約33年 約12年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 9 階建	
仕様	構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外壁 化粧タイル	
設備等	エレベーター 有 (2基) 駐車場 敷地内に64台分あり 集会所 有 その他 温泉大浴場あり	
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 (グレースメゾン南那須・大金管理組合) 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 ビル開発株式会社 管理形態 管理員 有 管理人室 有 日勤 (8:00～16:00 月～木)	
管理の状況	普通	
特記事項	○本件一棟の建物総戸数は101戸、内訳は居宅100室、管理人室1室である。 ○本件一棟の建物の1階部分に温泉給湯用のボイラー室が存在し、2階部分に温泉大浴場が存在する。なお、各住戸に温泉の供給はされていない。 ○本件一棟の建物の1階部分にレストランが存在するが営業は行っておらず、現在は集会所として利用されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	9 階部分の中間住戸（南面採光）
床 面 積	9 階部分 135.82㎡
間 取 り	建物間取図参照
仕 様	内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス 床 フローリング 設 備 電気、水道 その他 オール電化
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 62,858円 修 繕 積 立 金 月額 15,860円 水 道 料 月額 1,650円 メールボックス 年額 5,000円 滞 納 額 有 (7,140,732円) 令和 8年 7月31日時点
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件専有部分の所有者が空家の状態で占有の上、居宅として利用されている。
特 記 事 項	○天井埋込式のエアコンが撤去され、当該天井部分に穴が開いている。 ○上記管理費等の滞納額の外、遅延損害金（年率18.0%）が付加される。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
265,000	135.82	0.19	6,839,000

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数33年，経済的全耐用年数45年，経済的残存耐用年数12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12年／経済的全耐用年数45年))×(1－観察減価30%)≒0.19

(2) 敷地権価格

標準画地価格に個別格差率を乗じ、これに建付減価を考慮し、敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

土地 符号	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
1	5,520	1.05	2,878.95	1.00	14286/663116	359,000
2	5,520	1.00	4,531	1.00	14417/641549	562,000
3	5,520	1.00	28	1.00	14417/641549	3,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須烏山（県）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,320\text{円}/\text{㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 5,520\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲5%

- イ 個別格差：要役地地役権（排水）＋1 要役地地役権（温泉）＋4
 ウ 地積：登記記載の地積。
 エ 建付減価：必要なし。
 オ 敷地権割合：登記記載による。

土地 符号	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
4	300,000	1.10	21.51	1.00	14417/1283098	80,000

- ア 標準画地価格：同一需給圏内の鉱泉地価格を分析し、標準画地価格を300,000円/㎡と求めた。
 イ 個別格差：1.10（湧出量・泉温等＋20 地役権（承役地）▲10）
 ウ 地積：登記記載の地積。
 エ 建付減価：必要なし。
 オ 敷地権割合：登記記載による。

（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	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ
6,839,000	1,004,000	1.08	8,470,000

- ウ 個別格差：階層別格差 1.08
 位置別格差 1.00
 品等格差 1.00

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)

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

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) $(ア-イ) \times ウ \div エ \times オ$
1,081,800	432,745	1.00	12.0%	1.00	5,409,000

ア 総収益 : 周辺賃料相場より月額賃料を査定し、敷金等の運用益及び償却額を加算して求めた。

イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、空室損料等を加算して求めた。

ウ 家賃等補正 : 必要なし。

エ 還元利回り : 12.0% 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

オ その他補正率 : 必要なし。

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(円) イ	試算価格(円) ア-イ
① 積算価格	8,470,000	0	8,470,000
② 収益価格	—	—	5,409,000
③ 調整後の価格			8,470,000

本件では積算価格及び収益価格を求めたが、収益価格は想定部分を含むことから、マンション全体の持分を適切に反映して求めた積算価格をもって調整後の価格とした。

(2) 評価額の判定

前記により求めた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	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
8,470,000	1.00	0.70	0.01	1.00	59,000
一括価格(合計)					59,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額：滞納管理費等相当額が競売市場修正後の試算価格を上回ると想定されるため、減価率を上記の通り査定した。

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 那須烏山（県）-2

所 在：那須烏山市上川井字上町8 2 4 番 1

地 目：宅地

価 格：5,320円／㎡

位 置：大金駅10.0km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：1,290㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側10.7m県道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅等が比較的建ち並ぶ農村集落地域

ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

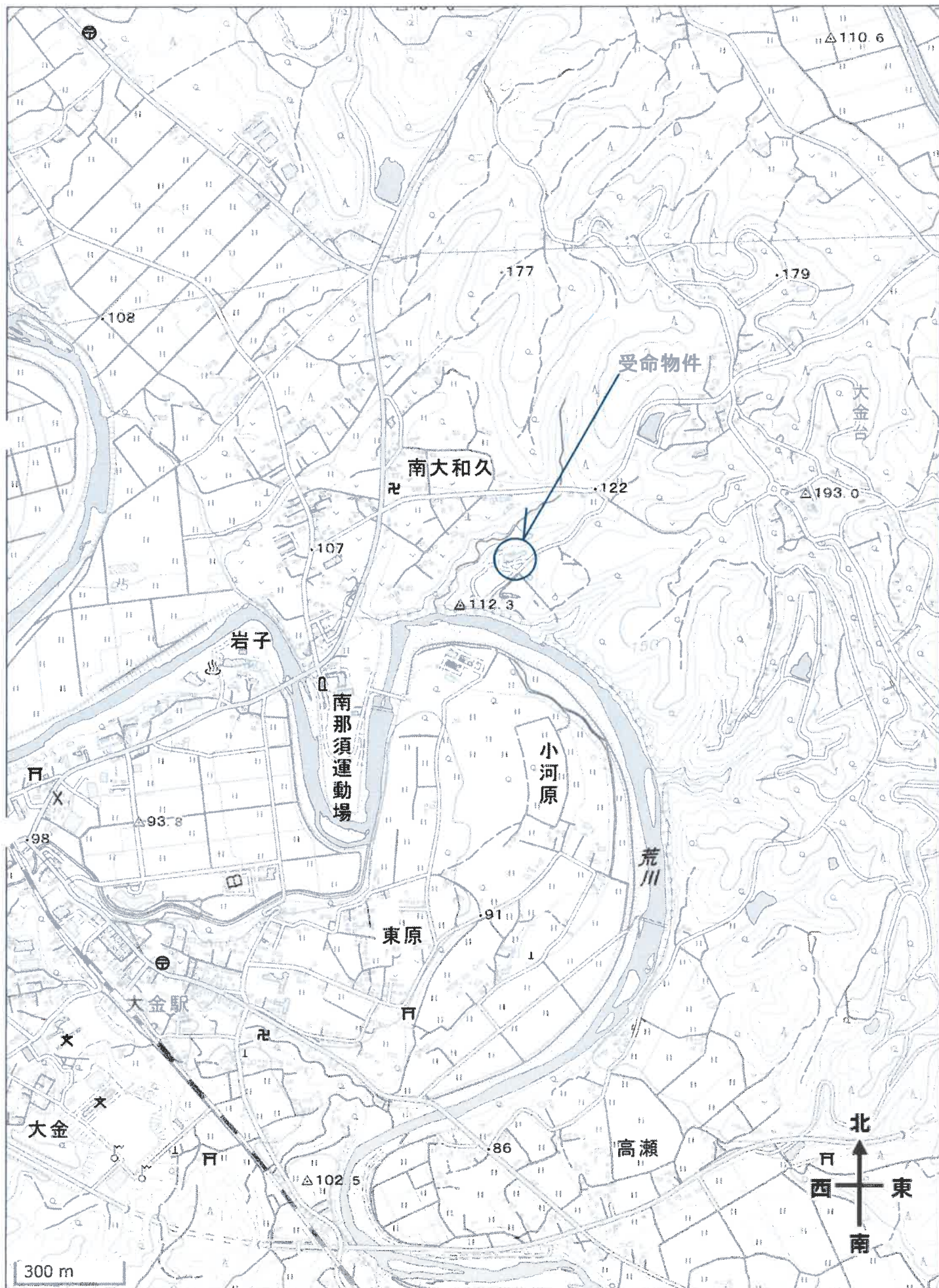
第7 附属資料

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

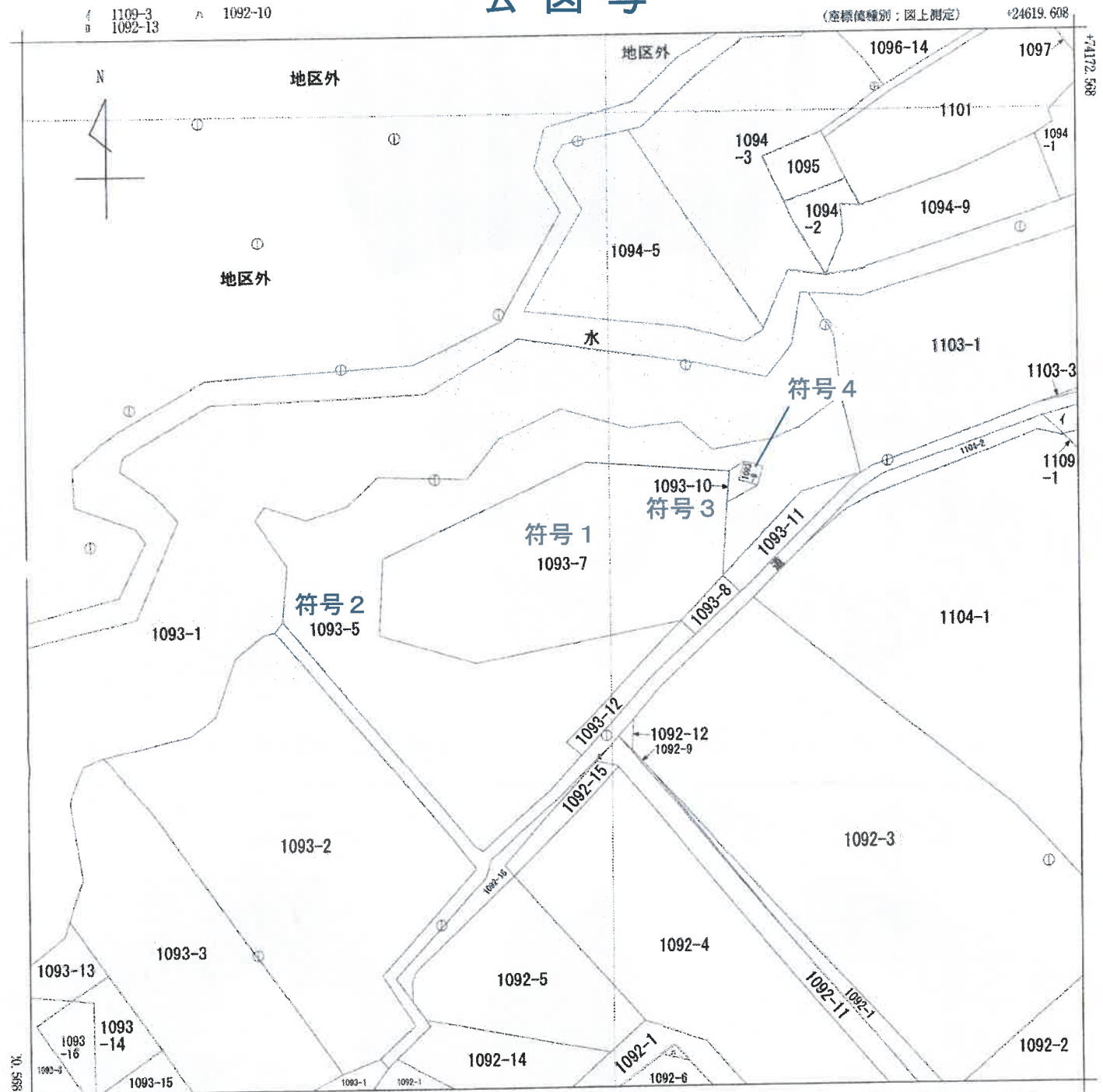
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



公 図 写



24369.608 (座標値種別：図上測定)
 (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。



請求部	所在	那須烏山市南大和久字向山				地番	1093番7			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年2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。

※縮小(70%)につき縮尺相違

令和8年7月9日
 宇都宮地方法務局
 登記官

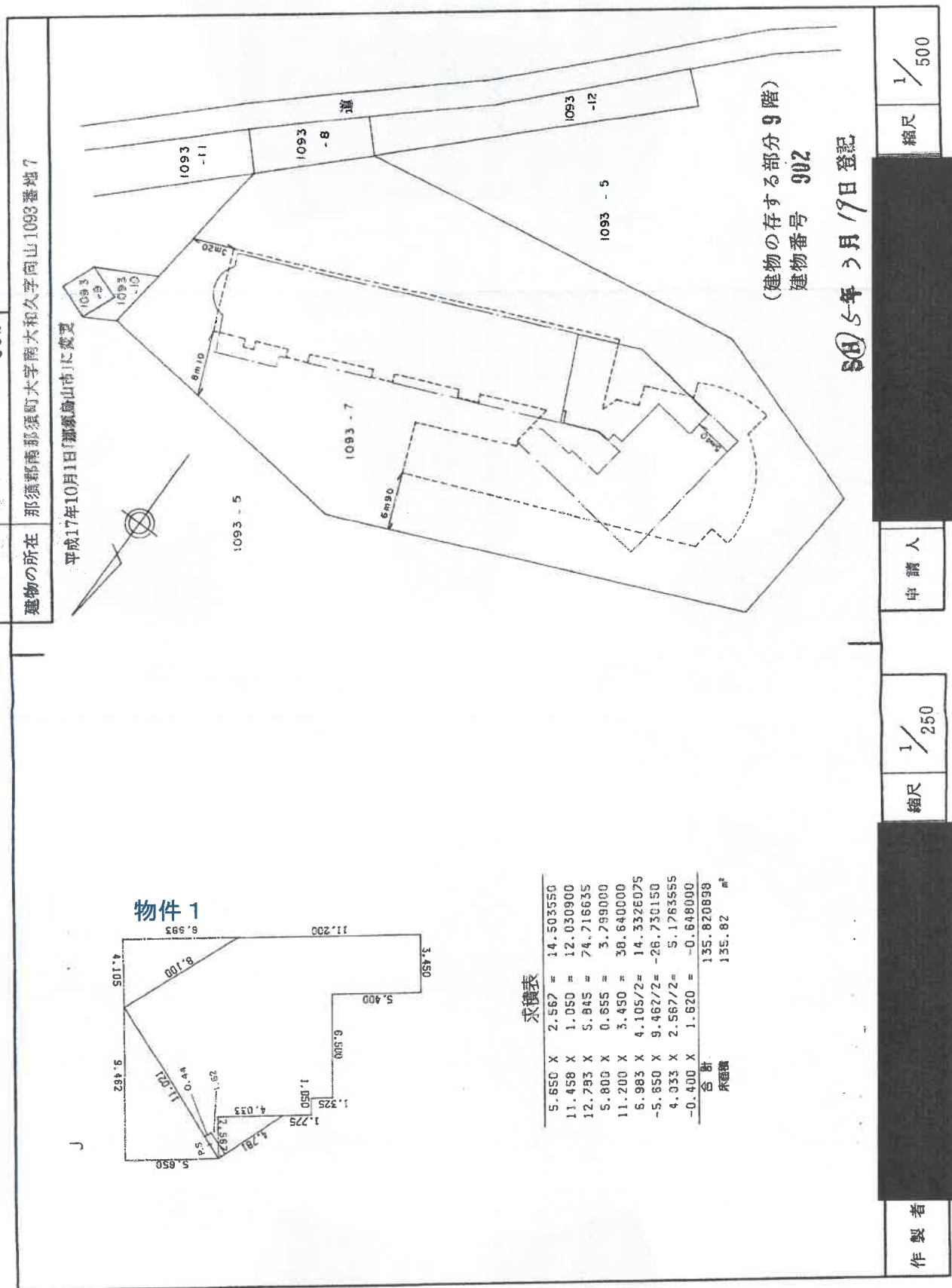
請求番号：26-1
 (1/1)

登記官

※縮小（70%）につき縮尺相違

請求番号: 26-2

建物図面写



地役権図面写

登記年月日：平成5年2月23日 地役権図面番号：13

3000013

地役権図面番号

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1)Yn	物件一
P7		-31.10	-134.91	764.9397	
S5		-38.08	-133.95	219.2925	
S6		-47.25	-131.79	21.1303	
S9		-57.65	-121.64	21.1488	
S10		-64.17	-120.33	21.8493	
S12		-83.86	-125.04	3194.7720	
S14		-89.72	-125.70	1063.4220	
S17		-92.32	-126.85	1095.9840	
S20		-98.36	-136.15	978.9165	
S21		-99.51	-139.61	209.4150	
S23		-99.86	-145.25	0.0000	
S25		-99.51	-156.64	-61.0896	
P6		-99.47	-157.88	533.6344	
DG65		-102.89	-158.67	614.0529	
P5		-103.34	-158.44	36.4412	
S24		-103.12	-156.08	-187.2960	
S22		-102.14	-145.31	-222.3243	
S19		-101.59	-138.96	-183.4272	
S18		-100.82	-135.44	-1057.7864	
S16		-93.78	-125.46	-1344.9312	
S15		-90.10	-123.72	-1151.8332	
S13		-84.47	-123.15	-3204.3630	
S11		-64.08	-118.35	-3325.6350	
S8		-56.37	-120.10	-2156.9960	
S7		-46.12	-130.17	-2405.5416	
S4		-37.89	-132.05	-1444.6270	
S3		-35.18	-131.47	-720.4556	
S2		-32.41	-132.75	-541.6200	
箇面積				438.0745	
箇面積				219.03725	
地積				219.03725	

申請人
作義者

(47年) 年 月 日 作成

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

地役権者
串一講夫

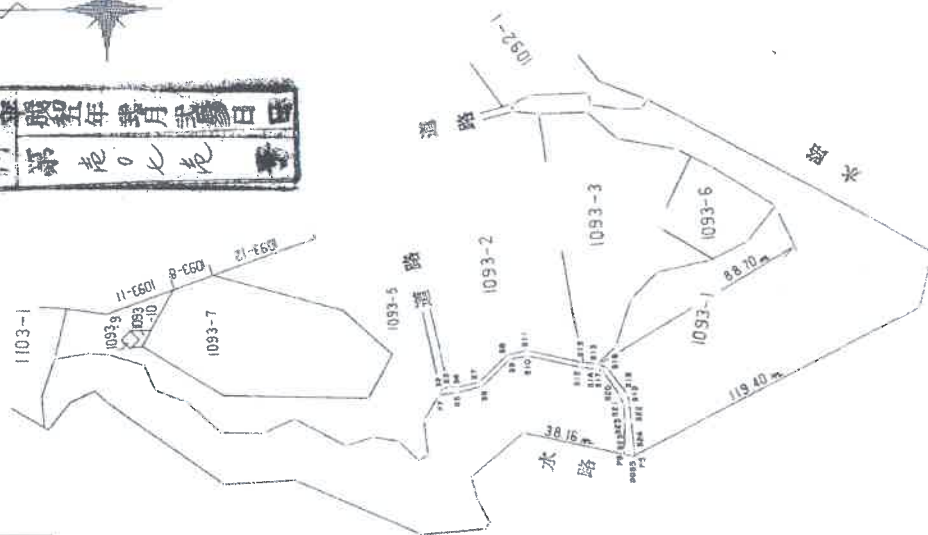
縮尺 1/2000

地役権図面
土地所在図

1093 - 1

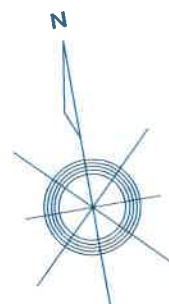
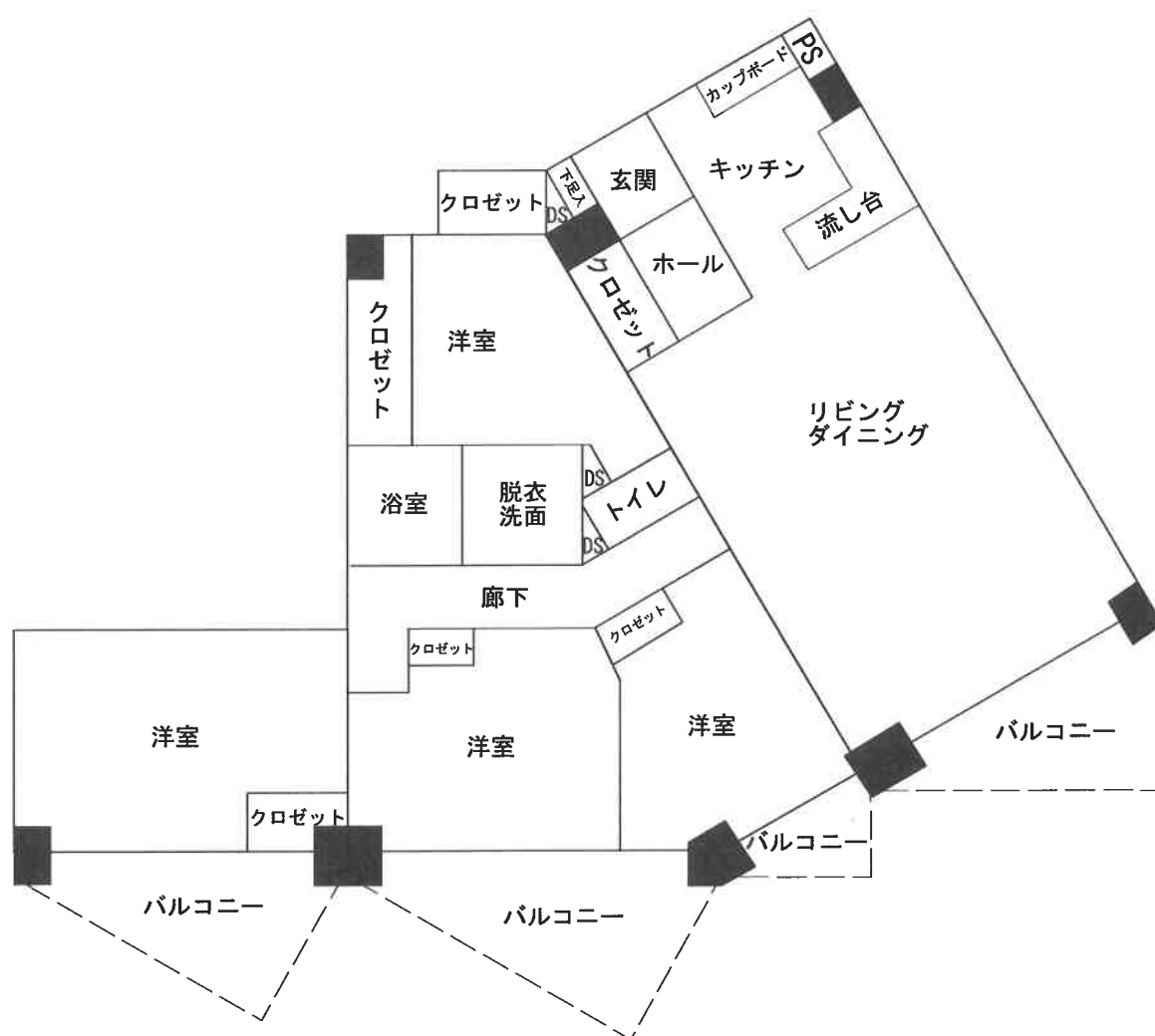
那須郡南那須町大字南大和久字向山

平成17年10月1日「那須烏山南」に設置

平成17年10月1日
那須烏山南
第1号
地役権

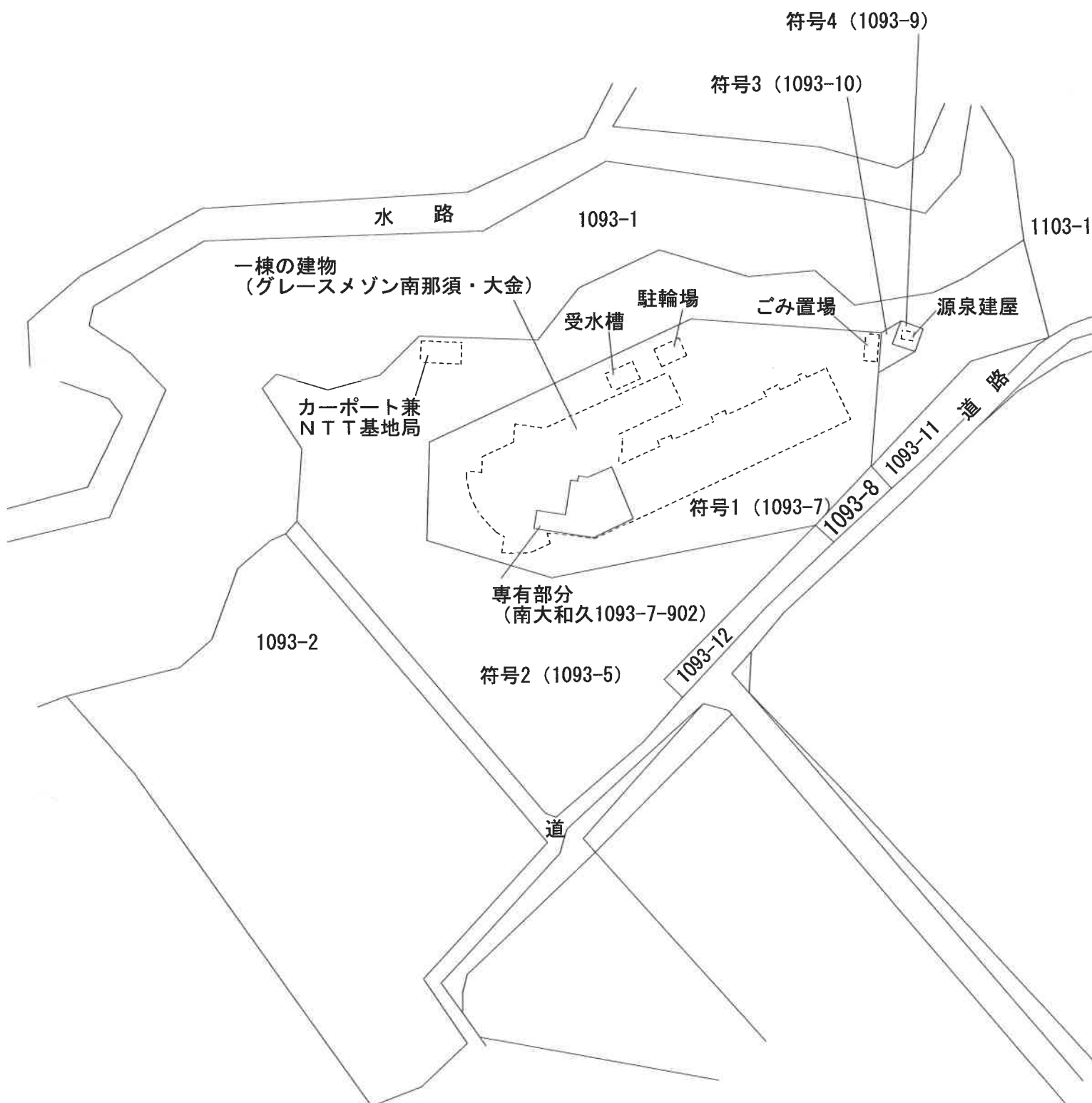
※縮小（70%）につき縮尺相違

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。

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。