令和　８年（ケ）第　　１２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　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	1,077,500 862,000		215,500	280,249	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２号

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９０３

建物の名称　　９０３

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　１７３．１６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

令和　８年（ケ）第　　１２号

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１万８０６３

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１万８２２９

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１万８２２９

令和　８年　（ケ）　　第 12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 ９ 月 １ ５ 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	2,155,000	50／100	1,077,500	215,500	862,000

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月20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　温泉給湯管埋設

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。

令和　８年（ケ）第　　１２号

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９０３

建物の名称　　９０３

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　１７３．１６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

令和　８年（ケ）第　　１２号

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１万８０６３

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１万８２２９

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１万８２２９

令和８年(ケ)第１２号
令和８年２月２５日受理
令和８年４月21日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官　森　公彦

（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　8年（ケ）第　　12号

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９０３

建物の名称　　９０３

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　１７３．１６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

令和　8年（ケ）第　　12号

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１万８０６３

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１万８２２９

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１万８２２９

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	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９０３
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空き家として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	管理費　月額　79,477円 修繕積立金　月額　20,060円 水道料　月額　1,650円 令和８年３月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和4年7月分～令和8年3月分 計 4,445,040円 滞納金に年１８％の延滞金が付加される
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）　■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	■符号１のために件外土地（１０９３番１）の中央部分東側６０．０６ｍ及びその南端より西方へ３７．２２ｍの２１９．０３㎡の部分に配水管敷設を目的とする地役権が設定されている ■符号４を湧出地とする源泉が存在する
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

執 行 官 の 意 見

■１　物件所在地に臨んだところ、全戸不在であったので事務連絡文書を管理事務室用ポストに投函したが、回答がなかった。また、債務者兼所有者会社宛に催告書を郵送したところ、「あて所に尋ねあたらず」で郵便物が戻された。管理人や管理会社に確認しても、恐らく誰もいないだろうとのことであった。そこで、立会人を立ち会わせ、申立債権者が用意した合鍵を使用して本件建物内に立ち入って見分したところ、所有者会社所有の動産類はほぼ無く、部屋を利用している様子は見受けられなかった。よって、本件占有部分は建物所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。

２　本件占有部分については、オール電化住宅である。トイレの床部分に染みがある。

３　本件占有部分の室外機のホースが外れており、そこからスズメが室内に入ってくるのか原因は不明だが、室内に５羽程度スズメの死骸があった。また、室内に白い犬の毛が落ちており、管理人が言うには、前所有者が小型犬を２匹飼っていたので、その毛ではないかとのことである。

４　本件マンションには管理員室が存在し、管理人が勤務している。１階のレストランは１０年以上営業しておらず、集会室という形態だが、物置として利用されている。２階の温泉施設は２４時間稼働しており、サウナ室もある。エレベーターは２基ある。

５　本件敷地の南東側に幅員約５．５メートルの舗装道路が接面しており、当該道路は建築基準法４２条１項３号道路（既存道路）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
R8年３月12日（木） 10：30－11：10	物件所在地	所有者不在により、催告書をポストに投函 外観写真撮影
R8年３月12日（木） 12：55－13：00	那須烏山市役所 南那須庁舎	道路関係調査
R8年３月12日（木） 13：30－13：40	那須烏山市役所 烏山庁舎	間取図及び地番図各入手
R8年４月６日（月） 9：55－11：20	物件所在地	評価人同行 屋内写真撮影

（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８年４月６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、申立債権者が用意した合鍵を使用して建物内に立ち入った。

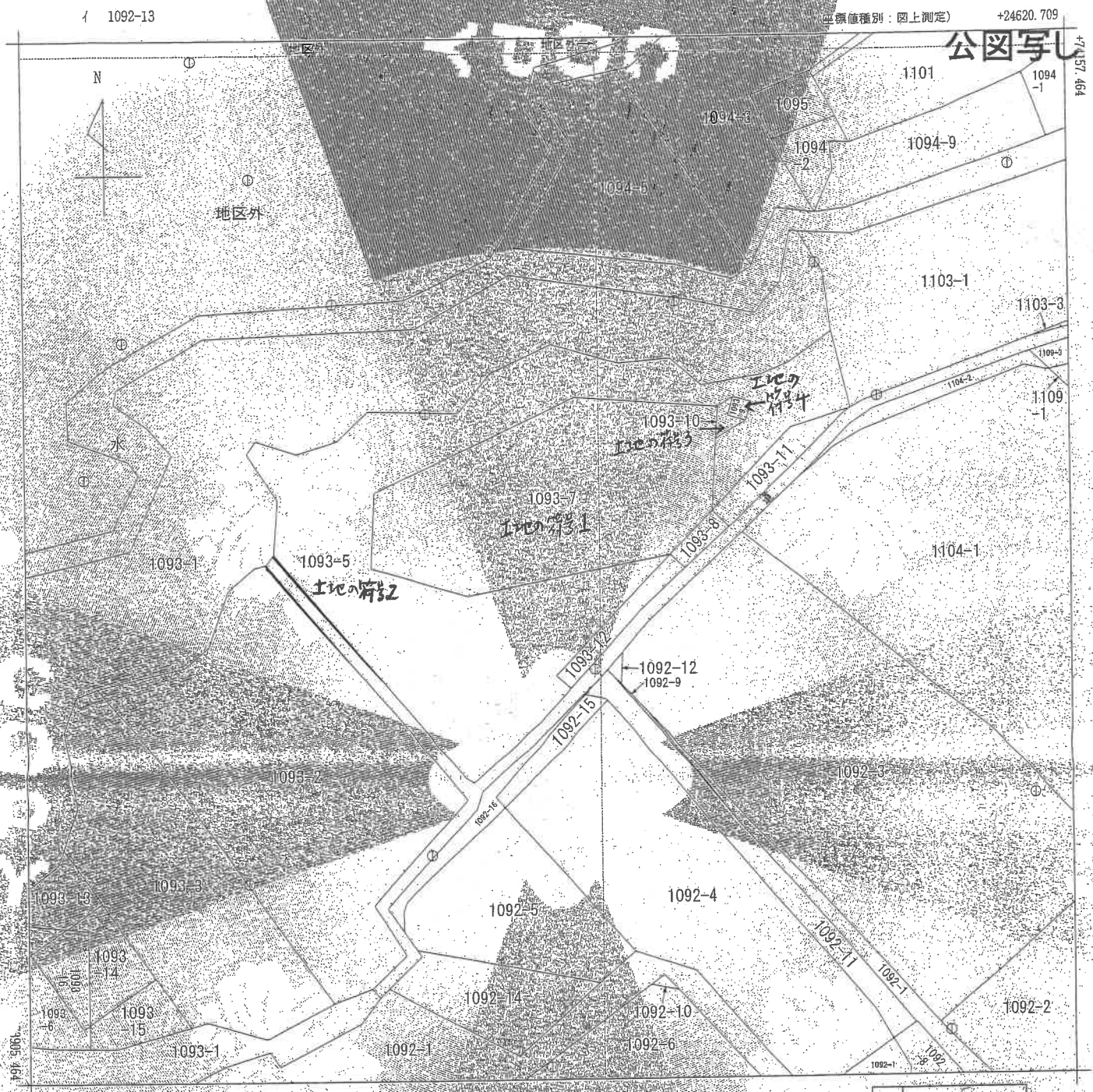
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公図写し



(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(touhokuta_heiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出　南大和久

請求部分	所在	那須烏山市南大和久字向山				地番	1093番5			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号		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			備考	平成5年原図			調製	平成	年

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。

令和8年1月29日
宇都宮地方法務局
登記官

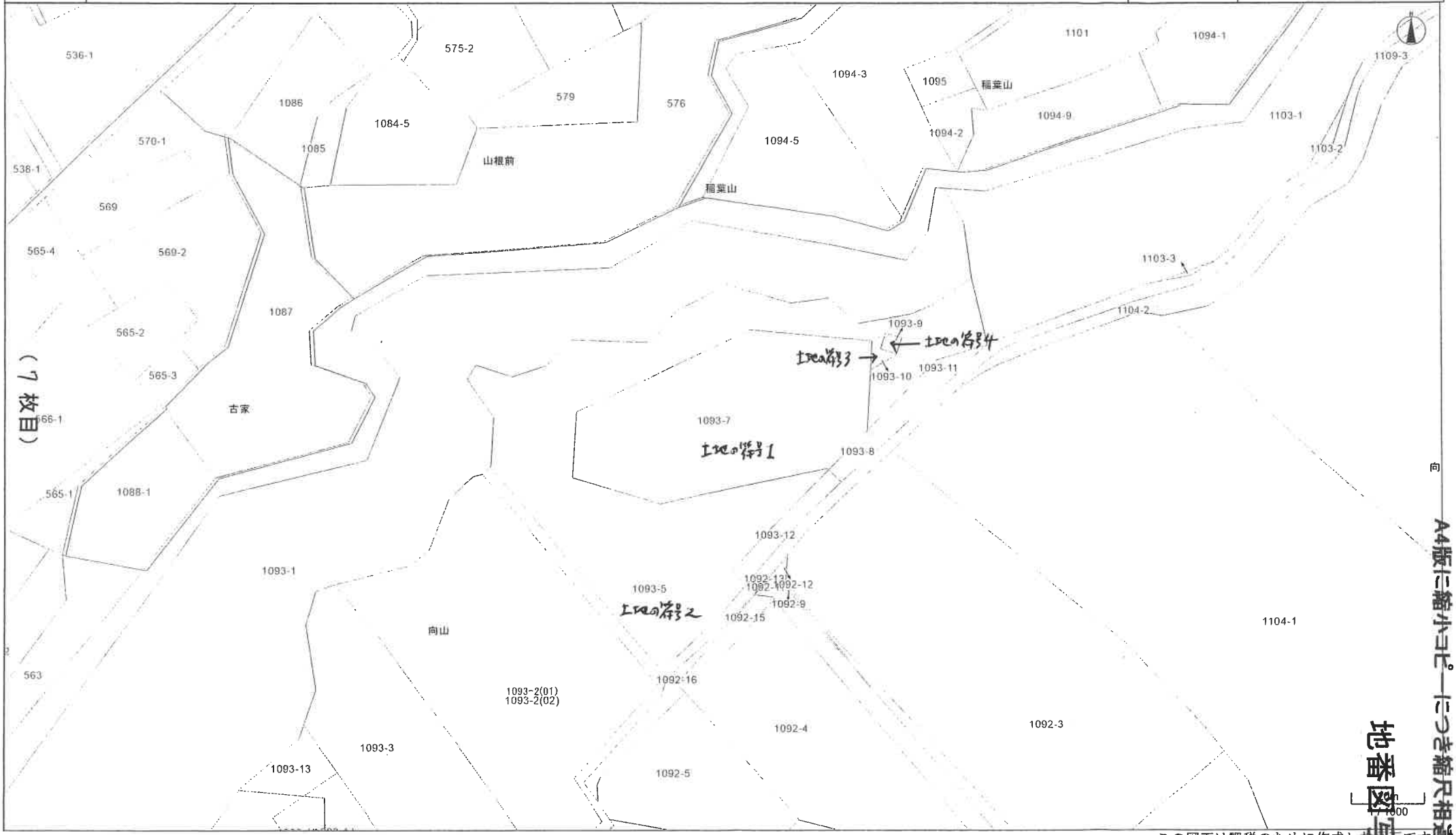
請求番号：20-2
(1/1)

(6枚目)

公用

閲覧用

所　在	南大和久1093-7 付近	発行年月日	



この図面は課税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。

那須烏山市役所

登記年月日：平成5年3月19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8年1月29日
宇都宮地方法務局

2023148

各階平面図

家屋番号	南大和久1093番7の 903
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

建物図面

物件1 専有部分

K

11.000

16.050

1.740

1.050

1.960

11.000

求積表

1	11.000 × 16.050	=	176.550000
1	1.740 × 0.760	=	1.322400
1	1.050 × 1.960	=	2.058000
合計			173.169600
床面積			173.16 ㎡

平成17年10月1日「那須烏山市」に変更

土地の符号4

土地の符号3

土地の符号2

土地の符号1

1093-9
1093-10
1093-5
1093-1

8m10
3m40
6m90

物件1 専有部分

（建物の存する部分 9 階）
建物番号 903

平成5年3月19日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

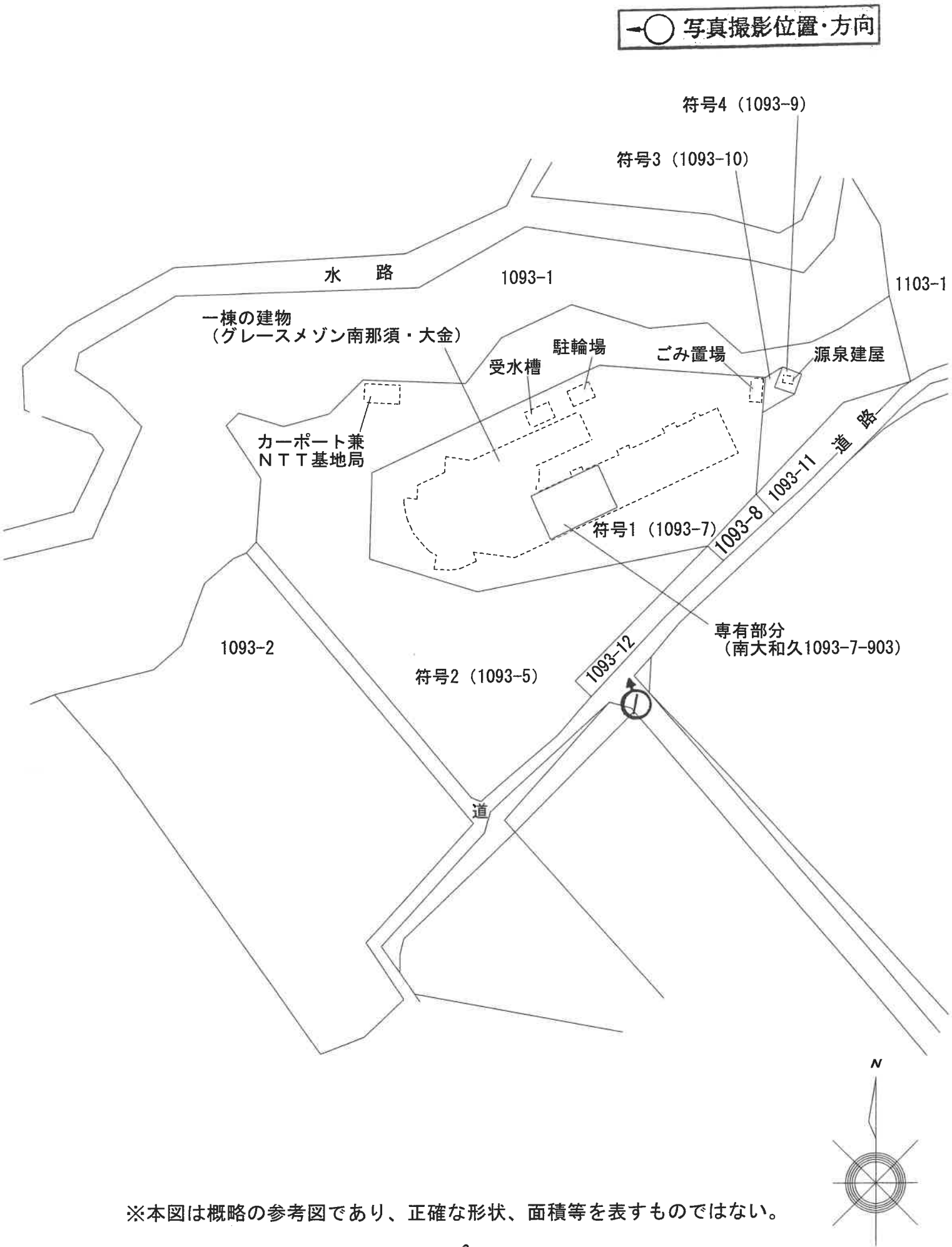
各階平面図・建物図面写し

COPY

（8枚目）

請求番号：20-1

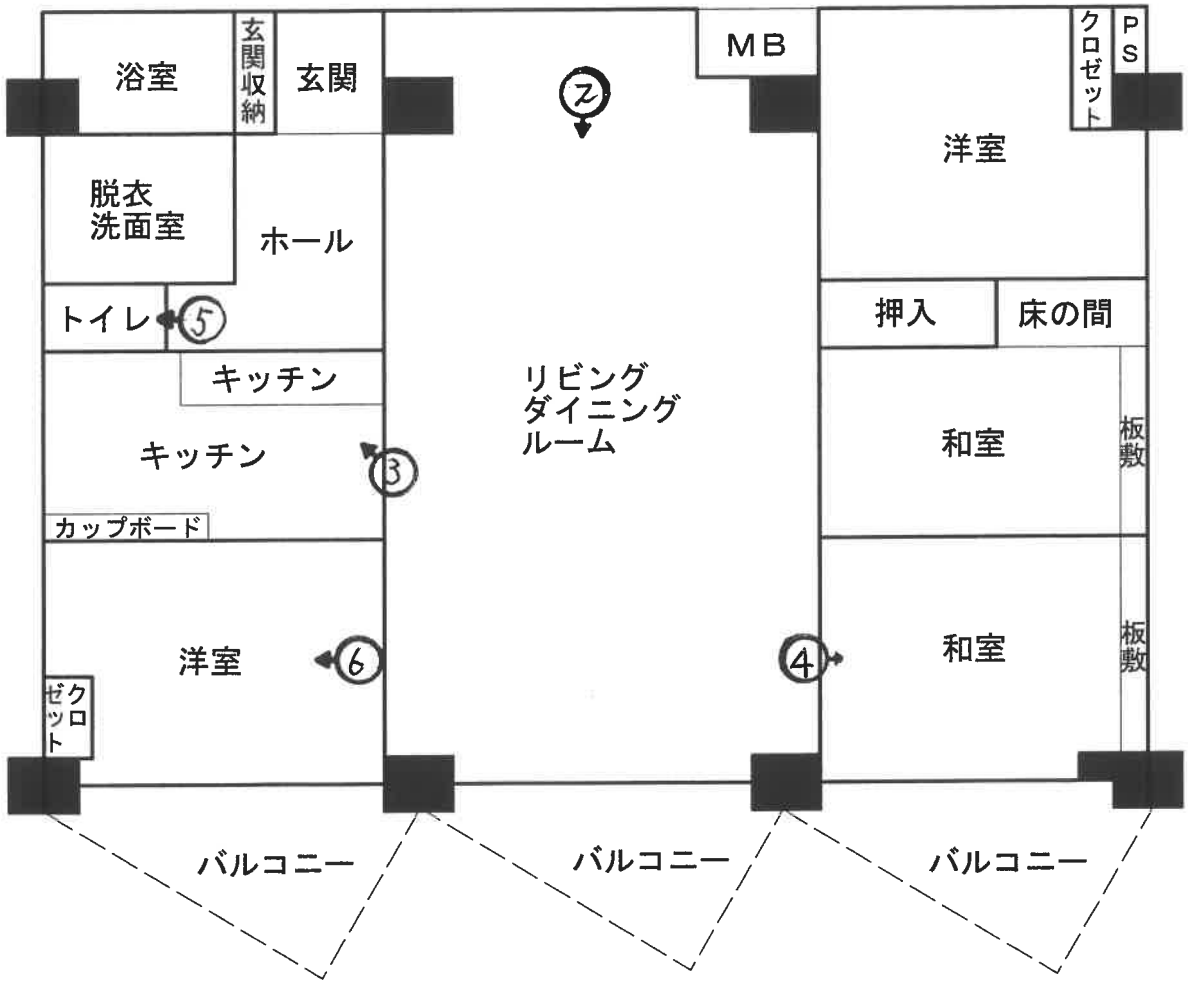
土地建物位置関係図

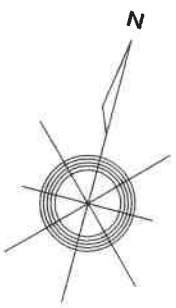


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建 物 間 取 図

写真撮影位置・方向





※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。

写真１



写真２



写真３



写真4



写真5



写真6



令和 8年（ケ）第　　１２号
令和 8年 2月25日　受　　命
令和 8年 4月 6日　現地調査
令和 8年 5月 7日　評　　価
令和 8年 5月 8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　　２，１５５，０００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１０９３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　1,052.71㎡ 2階　887.16㎡ 3階　796.26㎡ 4階　796.26㎡ 5階　796.26㎡ 6階　796.26㎡ 7階　796.26㎡ 8階　796.26㎡ 9階　845.25㎡	
	（専有部分の建物の表示）		
	家屋番号	南大和久１０９３番７の９０３	登記簿記載とほぼ同じ
	建物の名称	９０３	
	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 173.16㎡	
	（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	登記簿記載とほぼ同じ
	地　目	宅地	
	地　積	2,878.95㎡	
	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	宅地
	地　積	4,531㎡	
	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	宅地

番号	所在等	登　記	現　況
	地　　積	28㎡	
	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	登記簿記載とほぼ同じ
	地　　目	鉱泉地	
	地　　積	21.51㎡	
	(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	18063/663116	
	土地の符号	２	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	18229/641549	
	土地の符号	３	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	18229/641549	
	土地の符号	４	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	18229/1283098	

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219.03㎡

（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：温泉給湯管埋設

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：温泉給湯管埋設

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、ＪＲ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　：7,459.46㎡ 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1万8063 （符号２・３）64万1549分の1万8229 （符号４）128万3098分の1万8229	
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の土地上に本件一棟の建物の外、定着物として受水槽、駐輪場、ごみ置場が存在し、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の土地上にカーポート兼ＮＴＴ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、当該土地上に源泉建屋が存在する（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）　平成 5年 2月 2日新築 経過年数　約33年 経済的残存耐用年数　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。

（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（南東面採光）
床　面　積	９階部分 173.16㎡
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　　79,477円 修繕積立金　月額　　20,060円 水　道　料　月額　　1,650円 滞　納　額　有（4,445,040円）令和 8年 4月 1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	○トイレの床に染みが見られる。 ○床に野鳥の死骸や動物の毛のようなものが存在する。 ○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
260,000	173.16	0.19	8,554,000

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	5,540	1.05	2,878.95	1.00	18063/663116	456,000
2	5,540	1.00	4,531	1.00	18229/641549	713,000
3	5,540	1.00	28	1.00	18229/641549	4,000

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円／㎡	×	98.9／100×	100／100×	100／95	≒ 5,540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：▲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	18229/1283098	101,000

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
8,554,000	1,274,000	1.08	10,614,000

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)×ウ÷エ×オ
1,321,100	542,547	1.00	12.0%	1.00	6,488,000

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	10,614,000	0	10,614,000
②　収益価格	—	—	6,488,000
③　調整後の価格			10,614,000

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
10,614,000	1.00	0.70	0.29	1.00	2,155,000
一括価格（合計）					2,155,000

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：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。
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８２４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。

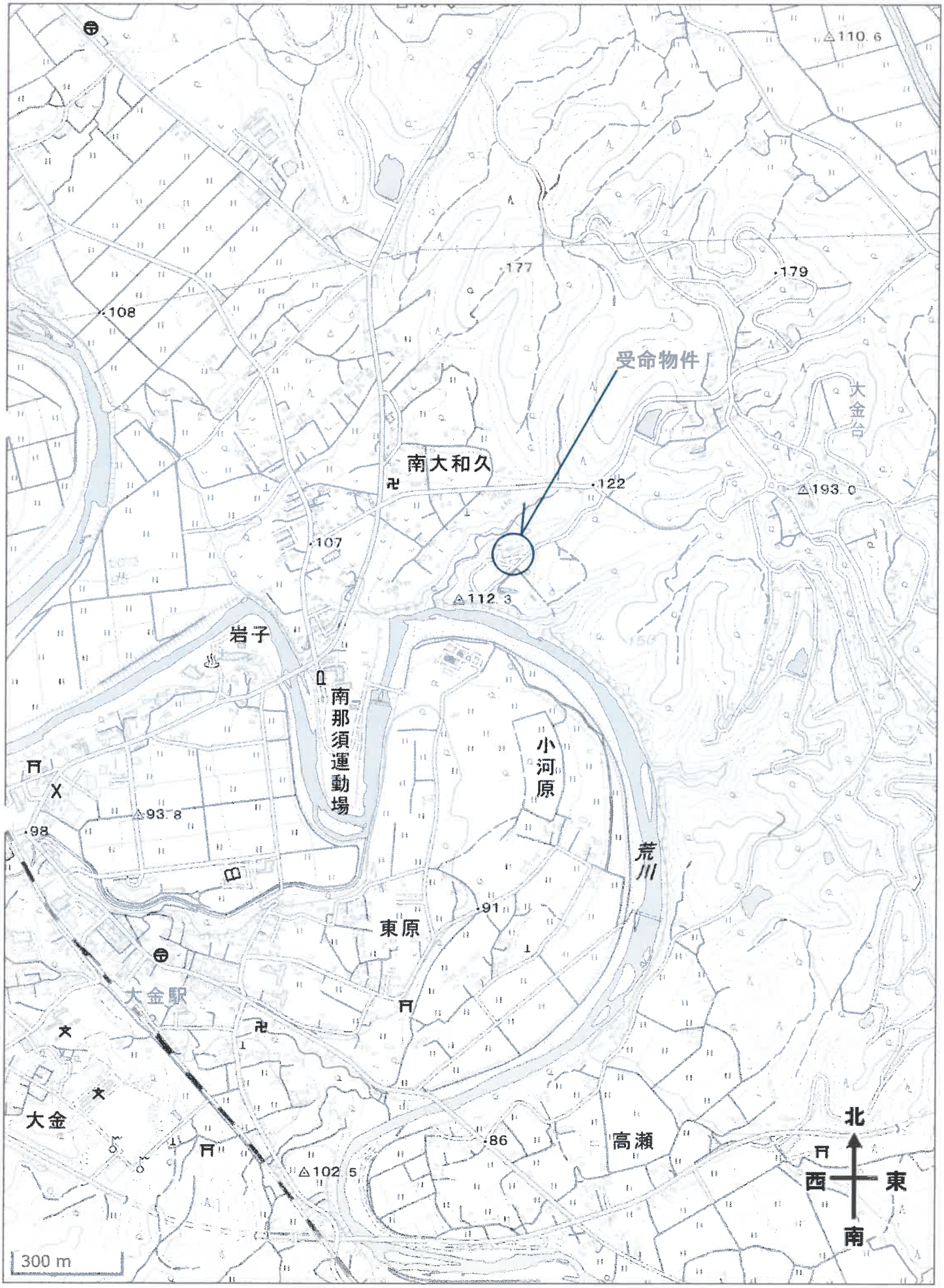
第７　附属資料

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

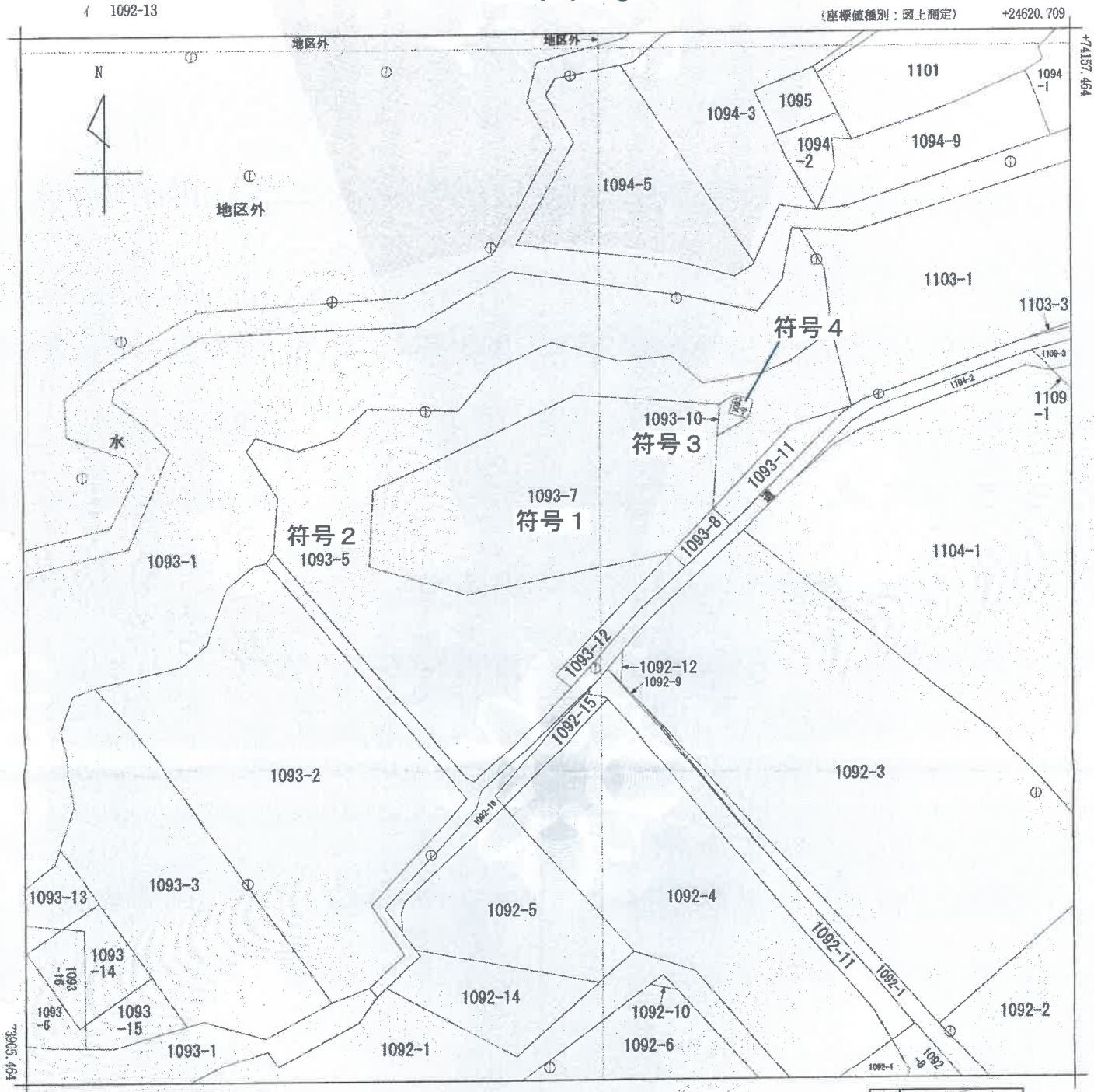
以　上

位 置 図

地理院地図
GSI Maps



公図写



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	南大和久

請求部分	所在	那須烏山市南大和久字向山				地番	1093番5		
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1月29日
宇都宮地方法務局
登記官 [redacted]

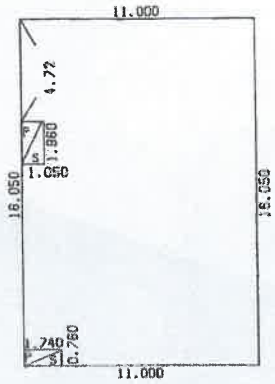
請求番号：20-2
(1/1)

登記年月日：平成5年3月19日

建物図面写

2023148　各階平面図

K



物件1

求積表

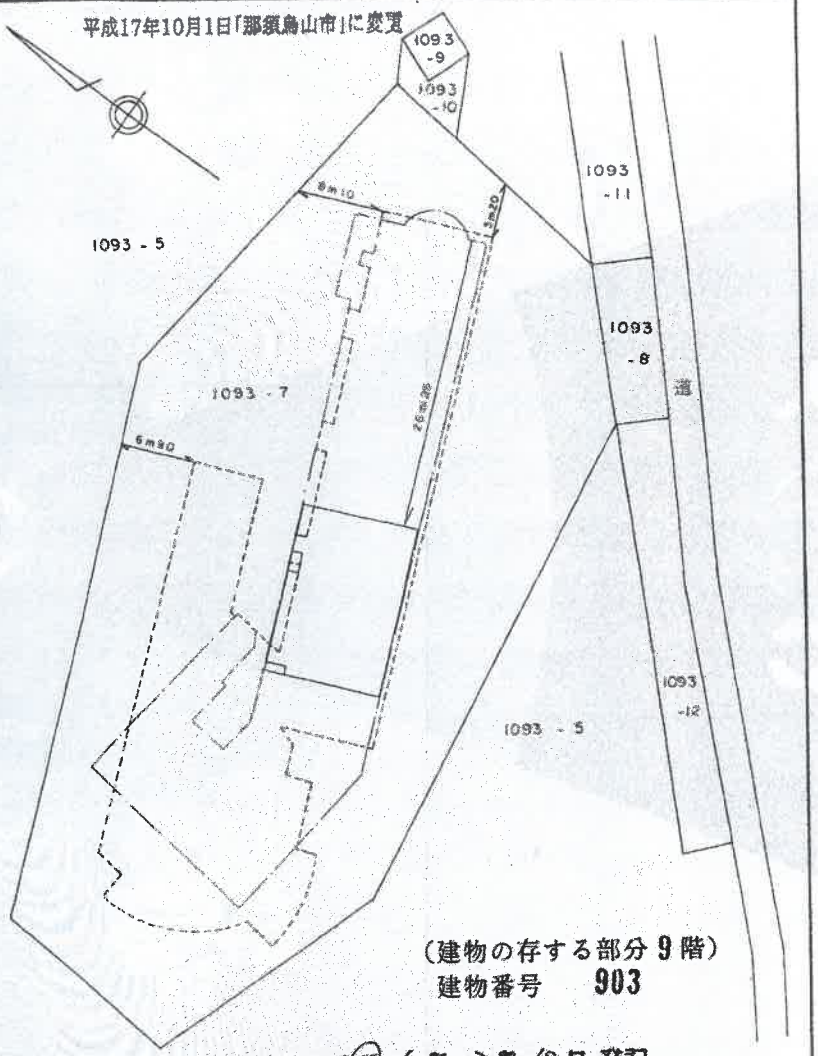
11.000	X	16.050	= 176.550000
-1.740	X	0.760	= -1.322400
-1.050	X	1.960	= -2.058000
合計			173.169600
床面積			173.16 ㎡

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

建物図面

家屋番号	南大和久1093番7の 903
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



（建物の存する部分 9 階）
建物番号　903

平成5年3月19日登記

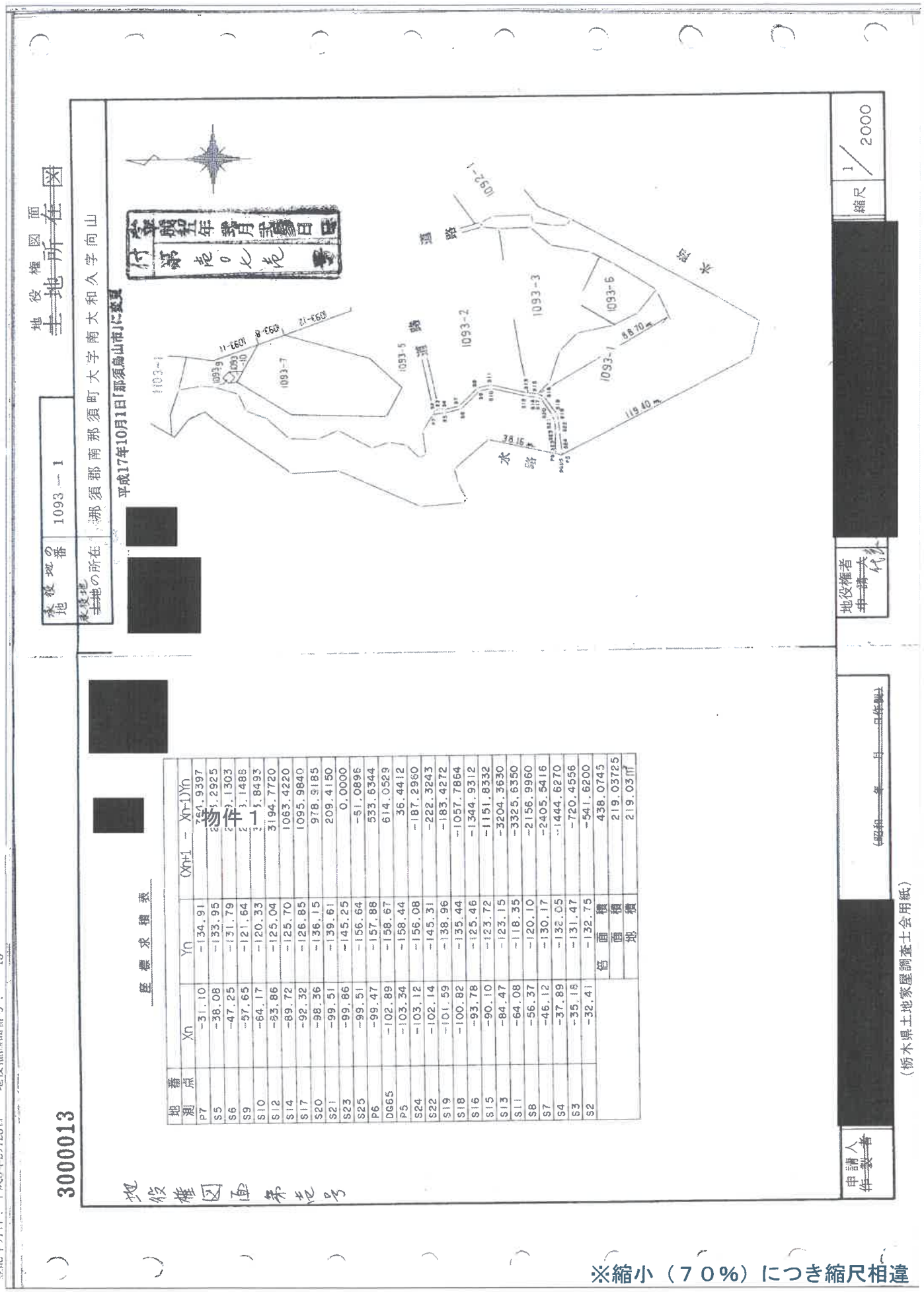
申請人 [redacted]　縮尺 1/500

※縮小（70%）につき縮尺相違

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8年1月29日　宇都宮地方法務局　登記官 [redacted]

請求番号：20-1

地役権図面写



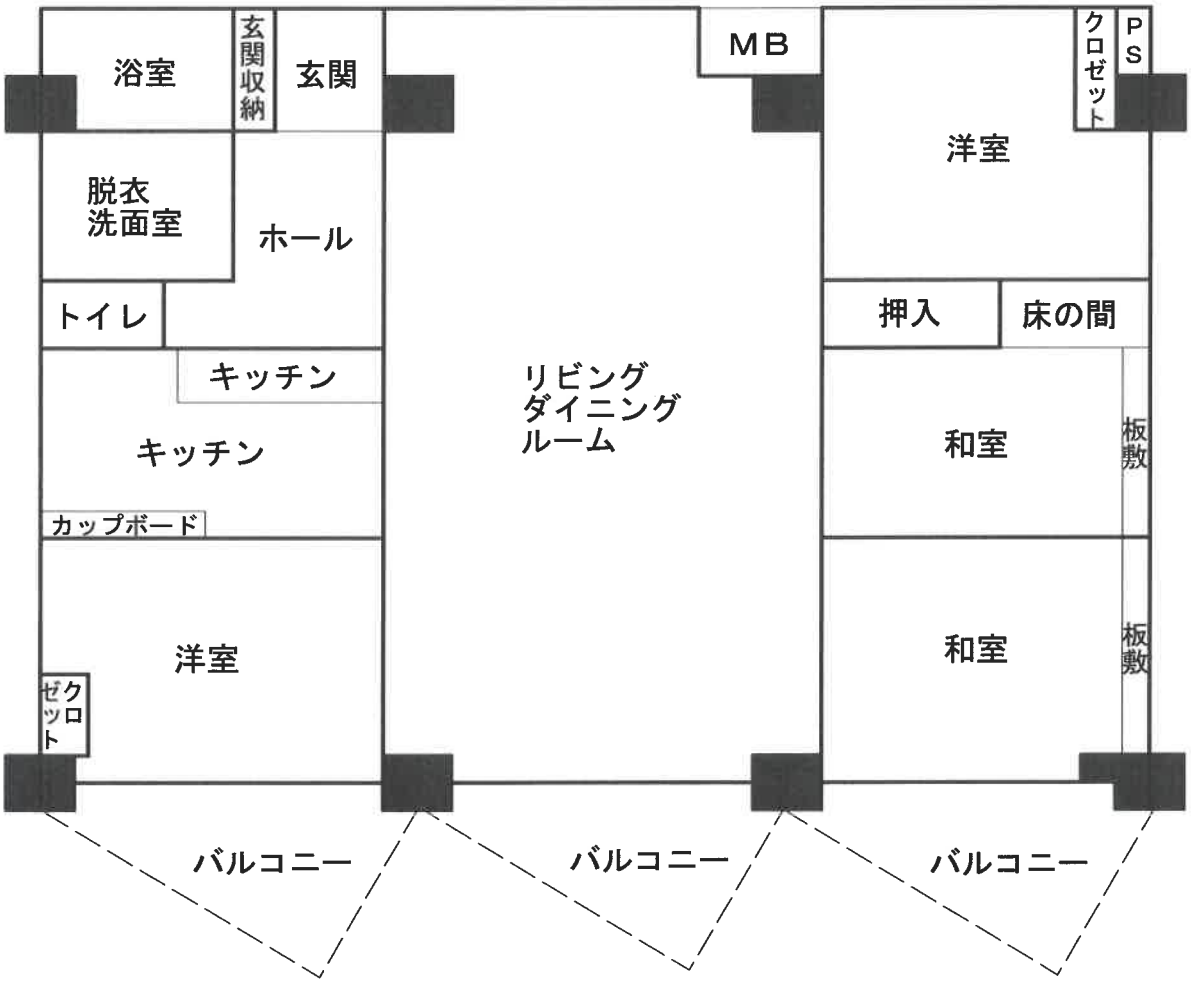
地点	Xn	Yn	(Xn+1 — Xn)(Yn+1 — Yn)
P7	-31.10	-134.91	261.9397
S5	-38.08	-133.95	5.2925
S6	-47.25	-131.79	23.1303
S9	-57.65	-121.64	3.1488
S10	-64.17	-120.33	1.8493
S12	-83.86	-125.04	3194.7720
S14	-89.72	-125.70	1063.4220
S17	-92.32	-126.85	1095.9840
S20	-98.36	-136.15	978.3185
S21	-99.51	-139.61	209.4150
S23	-99.86	-145.25	0.0000
S25	-99.51	-156.64	-51.0896
P6	-99.47	-157.88	533.6344
D665	-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
		倍面積	438.0745
		面積	219.03725
		地積	219.03㎡

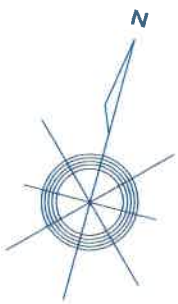
座標求積表

（栃木県土地家屋調査士会用紙）

※縮小（７０%）につき縮尺相違

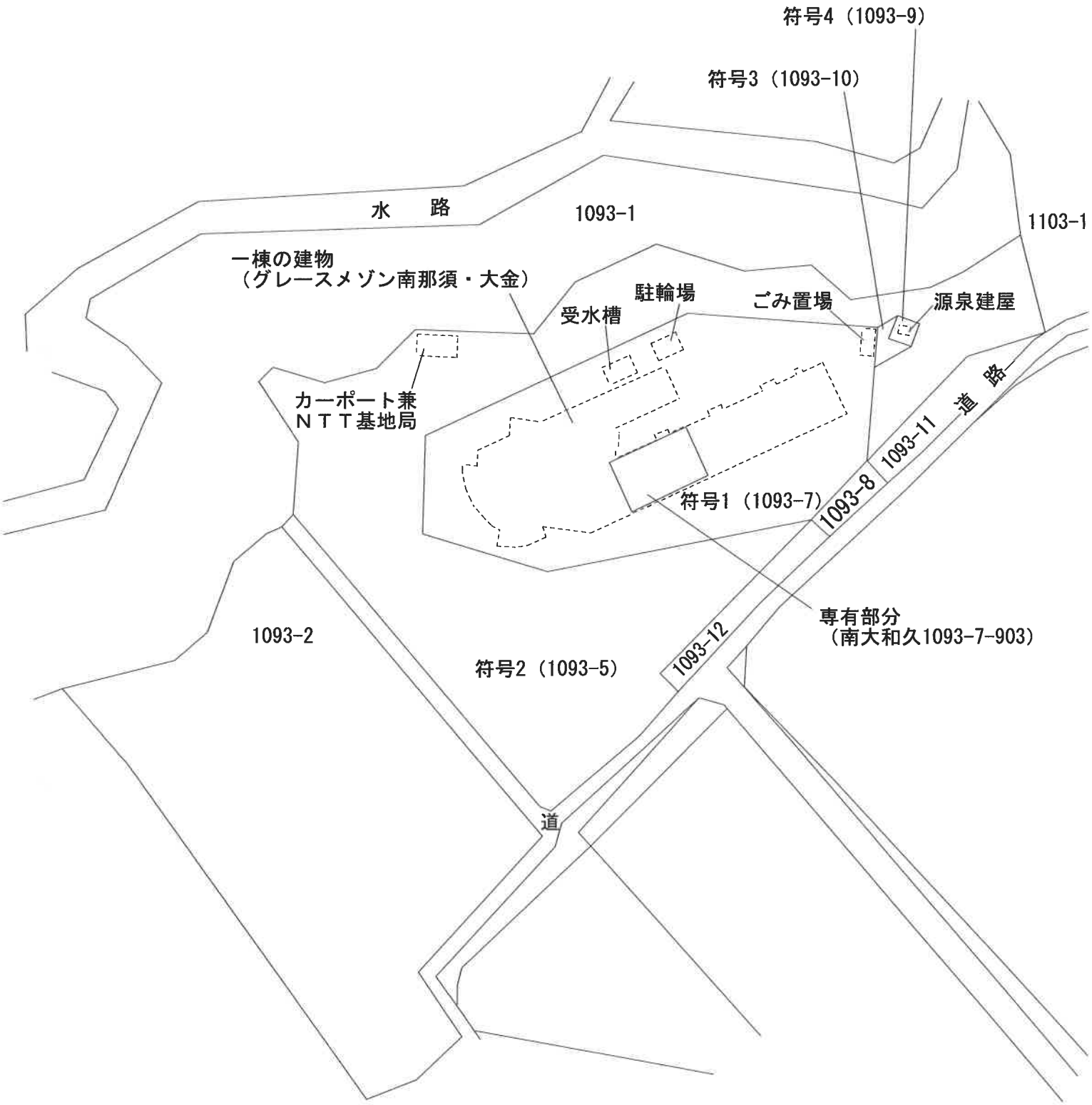
建 物 間 取 図





※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。