

入札時の注意点

【重要】不適法な入札が増えていますので、必ず下記をお読みください。

入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記 1 及び 2 の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、

記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ 入札書及び上記 1 の書面の書式は、B I T サイトのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当庁の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の ☐ のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる 場合のみ チェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙も添付してください。

◆ その他入札に関してご不明な点は、当庁の執行官室にお問合せください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月19日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

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10月 9日 午前 8時30分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月23日 午前11時00分 場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月12日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所大田原支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年10月24日 午前10時00分から 令和 7年10月28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 9月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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	1,303,000 1,042,400		260,600	129,644	0
			</		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那須郡那須町大字湯本字新林206番地333

建物の名称 ロワジール那須高原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯本206番333の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 107.72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 那須郡那須町大字湯本字新林206番333

地 目 宅地

地 積 5021.31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 18万9485分の1万1265

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 14日

宇都宮地方裁判所大田原支部執行係

裁判所書記官 三 輪 充 子

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】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 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。
- 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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那須郡那須町大字湯本字新林206番地333

建物の名称 ロワジール那須高原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯本206番333の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 107.72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 那須郡那須町大字湯本字新林206番333

地 目 宅地

地 積 5021.31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 18万9485分の1万1265

令和 7年(ヌ)第 5号
令和 7年 4月 3日受理
令和 7年 7月 / 日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所大田原支部

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 那須郡那須町大字湯本字新林206番地333

建物の名称 ロワジール那須高原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯本206番333の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 107.72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 那須郡那須町大字湯本字新林206番333

地 目 宅地

地 積 5021.31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 18万9485分の1万1265



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県那須郡那須町大字湯本206番地333 ロワジール那須高原106号室		
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(別荘)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	☒ 以下のとおり(月額) 管理費 44,800円 修繕積立金 6,800円 円 円 円	令和7年6月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3.5月分～R5.12月分及び R6.3月分～R7.6月分 計247万6800円 外に遅延損害金(年14.6%)	
管理費等照会先	ハynes管理株式会社		
その他の事項	水道料月額1,050円(滞納額50,400円)、ガス料金月額2,200円(滞納額105,600円)あり。		
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

- 南斜面に存する別荘地内にあるため敷地権の目的たる土地符号1にはかなりの高低差がある。
また、西側隣地は谷状になっており、その底は沢になっている。
- 一棟の建物にはコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板折板葺平家建プロパンガス庫7.8㎡(附属建物。未登記。課税対象。)が存する。
また、屋外プールの設備(ウォーターガーデン)も存在するが、長期間使用されていない様子である。
- 東側町道、北側私道(位置指定道路)とも幅員約5mである(評価人調査)。

(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。
- 所有者に対して利用状況等を照会したが、応答がない。
建物内の状況等から長期間、出入りのない状態で、所有者が管理、占有していると認めた。
- 暖炉スペースにある蒔ストーブは設備の一つと思われるが、定かでない。

(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
7年 4月25日 (金) 12:25-12:35	那須町役場	税務課 地番図、間取図調査 (間取図無)
7年 4月25日 (金) 13:00-13:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年 6月18日 (水) 13:00-14:00	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
7年 6月19日 (木) 16:10-16:12	宇都宮地方法務局	接面道路登記事項調査
年 月 日 () : - :		
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7年6月18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、技術者に解錠させ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

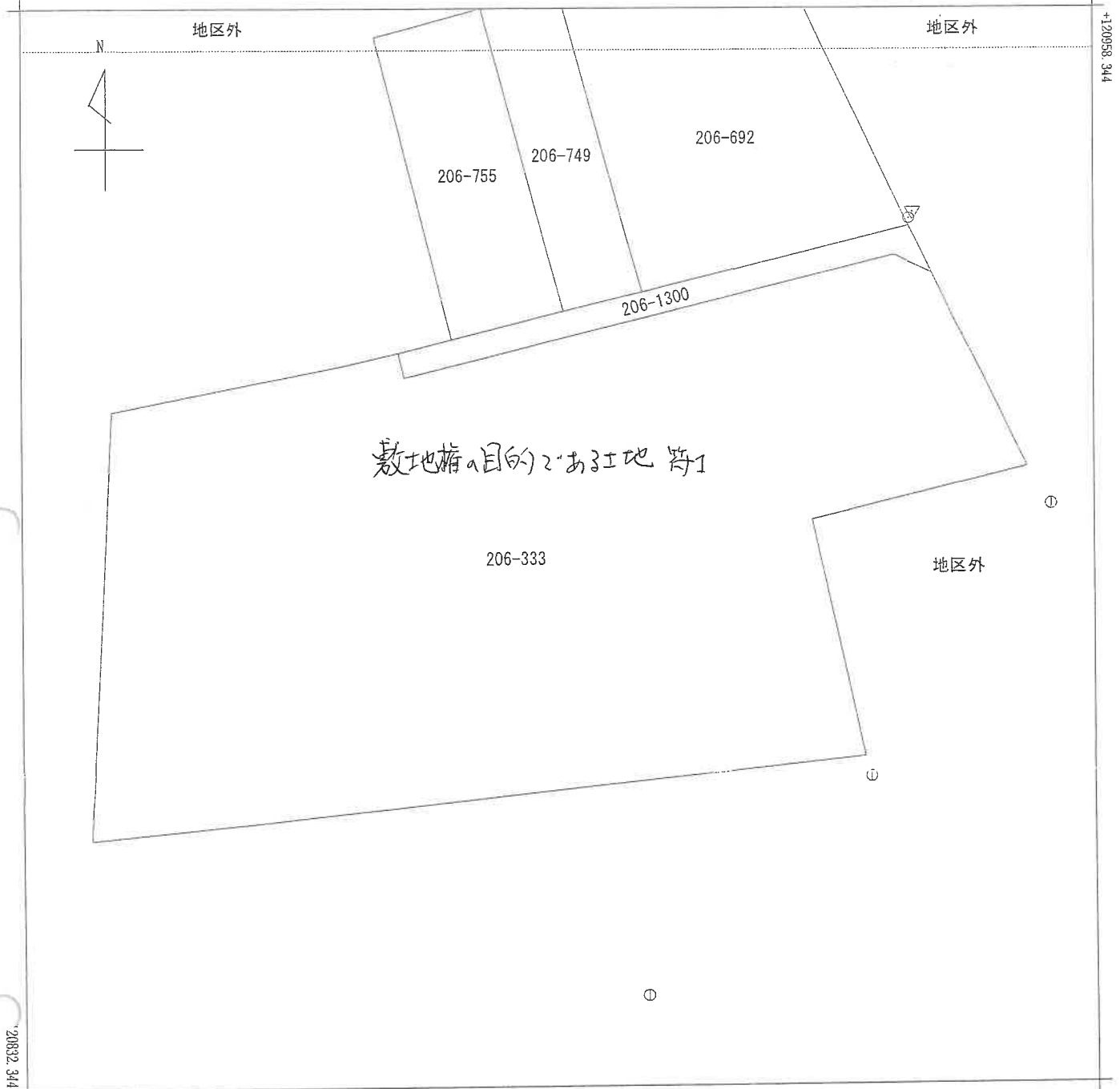


この図面は、固定資産税の賦課資料として作成したものです。
*実測して作成したものではありません。 那須町

(座標値種別：図上測定)

+16182.153

+120958.344



+16057.153 (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。



請 求 部 分	所 在 那須郡那須町大字湯本字新林					地 番	206番333					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面			種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和60年3月					備 付 年 月 日 (原図)	昭和60年8月30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。

(宇都宮地方法務局大田原支局管轄)

令和7年2月17日
東京法務局

地図整理番号：M84646

登記官

(7枚目)

公用

登記年月日：平成29年6月18日

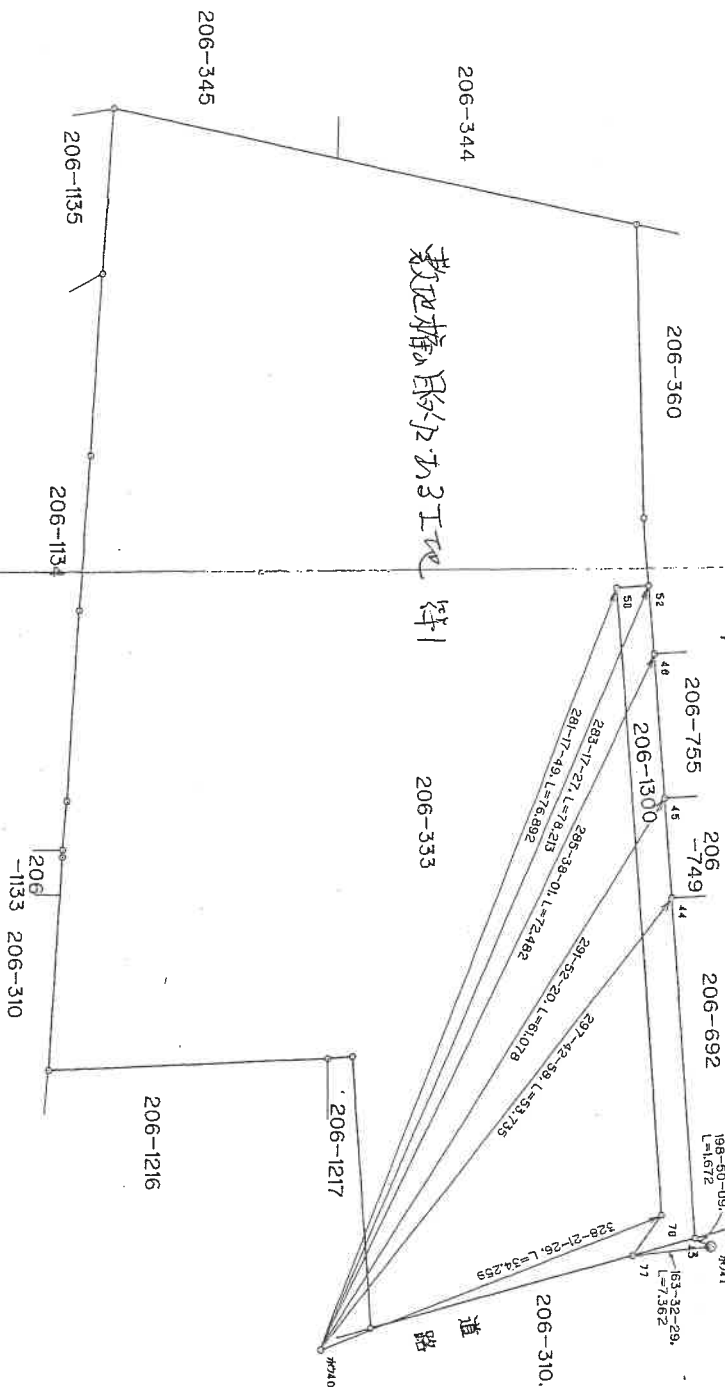
1193012

前 206-333
地 番 206-1300
206-333

土地所有権地図 全図
地積測量図 1/3

土地の所在 那須郡那須町大字湯本字新林

測点名	X 座標	Y 座標
206-40	120546.659	16468.818
206-41	120580.893	16452.977
43	120579.310	16452.437
44	120571.651	16421.248
45	120569.413	16412.136
46	120568.192	16399.017
52	120564.640	16392.699
58	120561.722	16393.415
76	120575.825	16450.845
77	120573.832	16455.063



敷地権限の工事

206-333

S29年6月18日登記

作製者 土地家屋調査士

29年6月16日作製

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

公用

登記年月日：平成2年6月18日

1193013

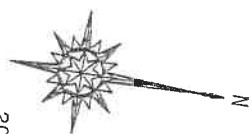
地積測量図

2/2

地番	206-333 206-1300
土地の所在	那須郡那須町大字湯本字新林

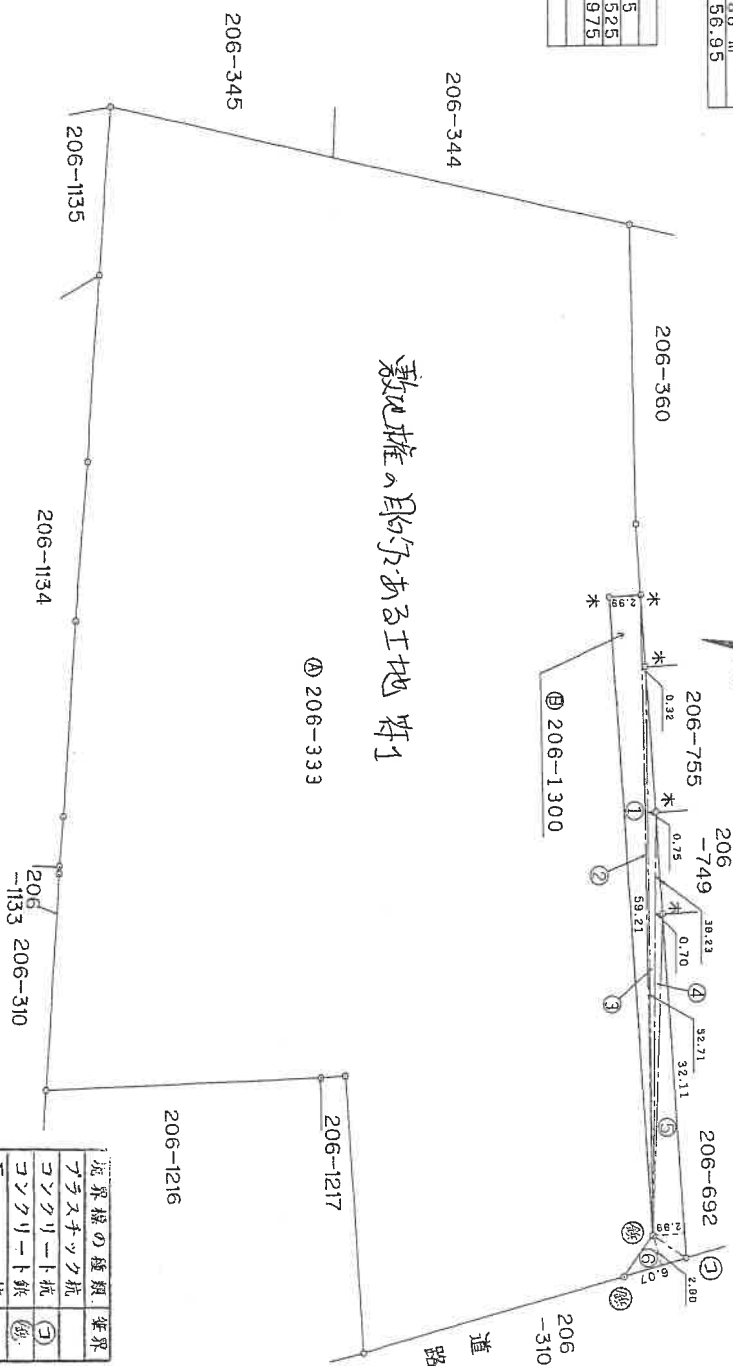
地番	206-1300	面積	倍面積
1	59.21	2.99	177.0379
2	59.21	0.32	18.9472
3	52.71	0.75	39.5325
4	39.23	0.70	27.4610
5	32.11	2.99	96.0089
6	6.07	2.90	17.6030
倍面積			376.5905
面積			188.29525
地積			188.29525
坪数			56.95

地番	206-333	面積	5209.615
合計面積			188.29525
地積			5021.31975
坪数			1518.94



新築の目的がある土地 第1

① 206-333



境界線の種類	境界
プラスチック杭	
コンクリート杭	③
コンクリート鉄杭	④
石杭	
木杭	

SH 年 月 日 登録

作製者

土地家屋調査士

年 6 月 16 日 作製

申請人

1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

(9 枚目)

登記年月日：平成2年7月3日

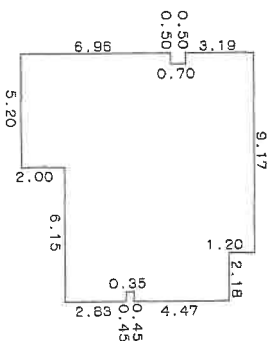
3039394
各階平面図

家屋番号	湯本206番333の106	建物図面
建物の所在	那須郡那須町大字湯本字新林206番地333	

建物番号 106

建物番号 106

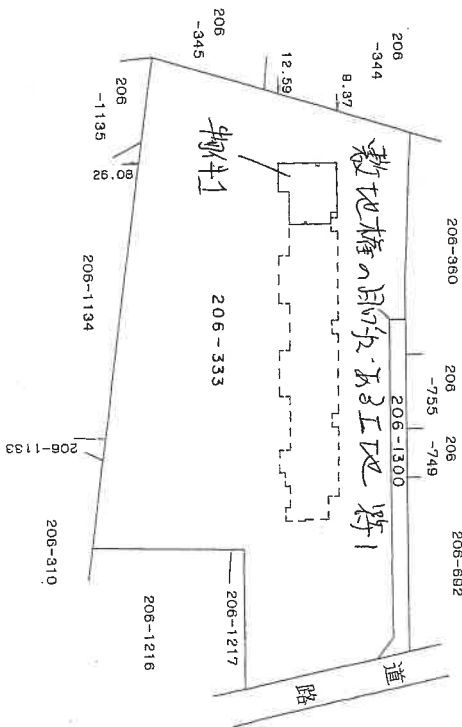
1 階部分



求積表

6.96 X	0.50	3.4800
10.85 X	4.70	50.9950
8.85 X	3.97	35.1345
7.66 X	1.73	13.2345
2.83 X	0.45	1.2735
4.47 X	0.45	2.0115
3.19 X	0.50	1.5950
合計		107.7240

床面積 107.72 m²



建物の存する部分1階

作製者

土地調査士

縮尺

1/250

申請人

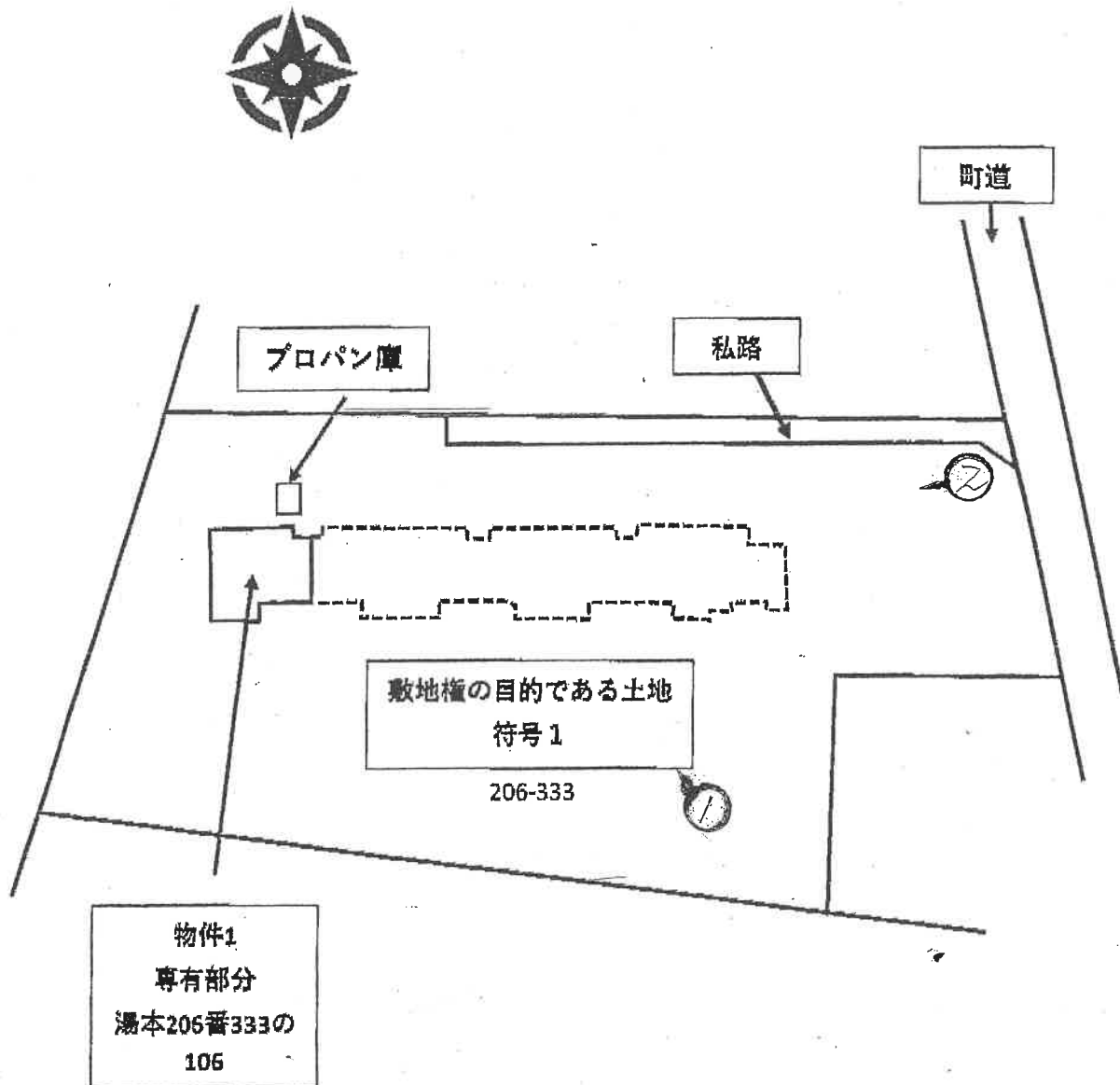
縮尺

1/1000

(東京土地家屋調査士会) 2002年7月3日 登記

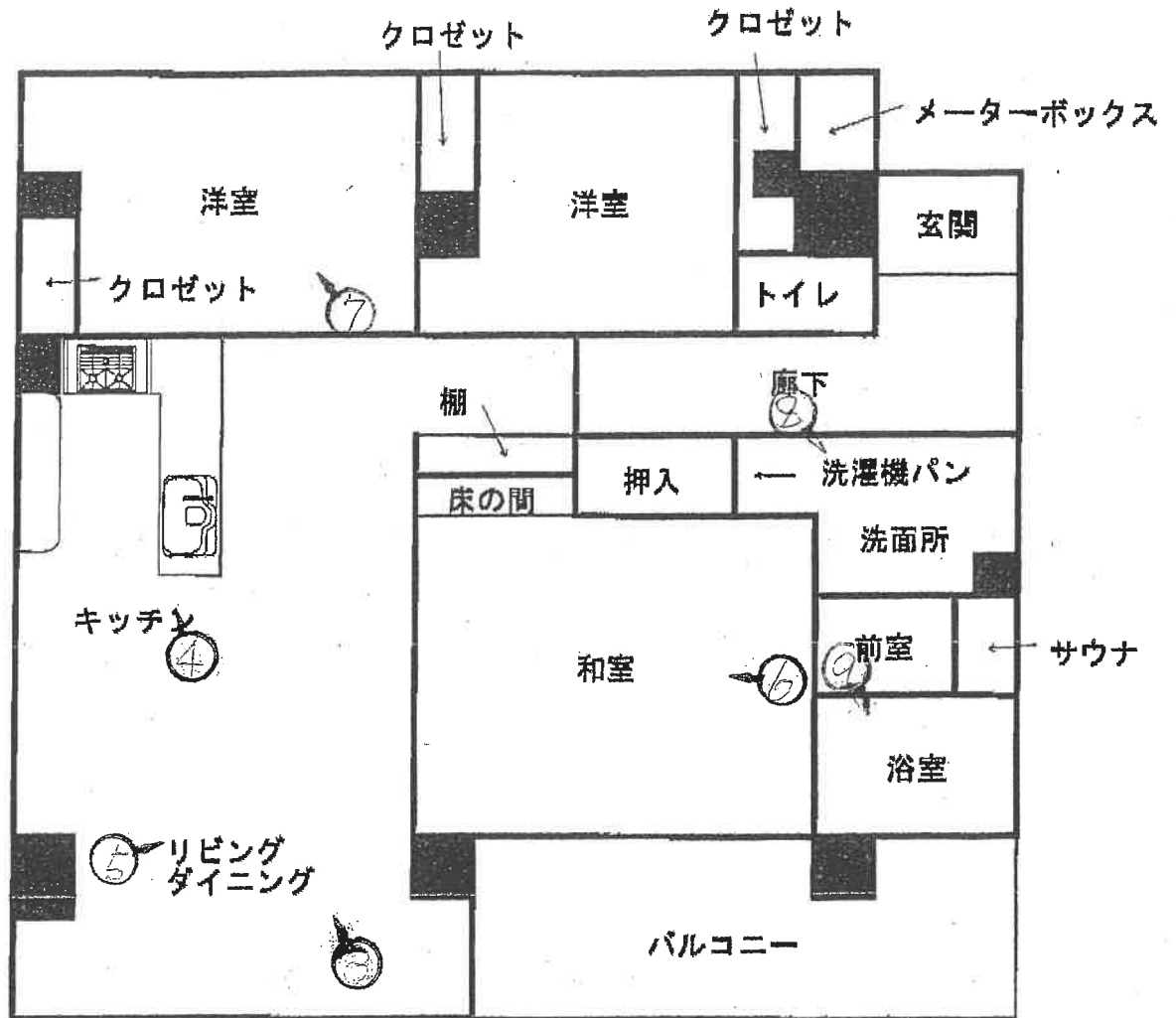
土地建物位置関係図

※ 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。



国土交通省
国土院
地籍部

間取図



↑ 写真撮影位置
および方向を示す

※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

物件1



1



2



3

(13 枚目)



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15枚目)

令和 7年（ヌ）第 5号
令和 7年 3月25日 受 命
令和 7年 6月18日 現地調査
令和 7年 6月27日 評 価
令和 7年 6月30日 提 出

宇都宮地方裁判所大田原支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
吉 澤 光 彦

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 1, 3 0 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	那須郡那須町大字湯本字新林 2 0 6 番地 3 3 3	
	建 物 の 名 称	ロワジール那須高原	
	構 造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッ キ鋼板葺 3 階建	
	床 面 積	1階 632.73㎡	
		2階 668.78㎡	
		3階 668.78㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	湯本 2 0 6 番 3 3 3 の 1 0 6	
	建 物 の 名 称	1 0 6	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	1階107.72㎡	
	(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	那須郡那須町大字湯本字新林 2 0 6 番 3 3 3	
	地 目	宅地	
地 積	5,021.31㎡		
(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	11265.00/189485.00		
特記事項			
一棟の建物にはコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板折板葺平家建のプロパンガス庫7.8㎡（附属建物で未登記、課税対象）が存する。			
屋外プール設備（ウォーターガーデン）が存するが、長期間使用されていない。			

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	JR宇都宮線「黒磯」駅北西方 道路距離約18000m	
付 近 の 状 況	当該地域は、那須湯本温泉の山間部中腹に開発された別荘地内にある。標高は約750mにある。周囲には戸建別荘や保養所等が多く見られる。 当該地域は別荘地として現状を維持して推移するものと予測される。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定無し 指定 60% 指定 200% なし 那須町景観条例重点地区 自然公園第二種特別地域
画 地 条 件	地積 : 5,021.31㎡ 間口 : 約26.0m 奥行 : 約98.0m 形状 : 不整形 地勢 : 建物敷地及び駐車場部分等は平坦に造成されているが、全体的に南方へ傾斜している。 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	東約5.0m舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北現況約5.0m(地積測量図上は約3m)未舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1のマンション敷地として利用されており、区分所有に基づく敷地権の割合で分割所有されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり 都市ガス: なし 下 水 道: なし (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	関係官公署及び現地調査の結果、本件土地を含む周辺において土壤汚染対策法第5条の特定有害物質に汚染されている区域は見受けられない。	

特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
---------	---------------------

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	ロワジール那須高原		
建物の用途	共同住宅（総戸数 21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 2年 6月19日新築 35年 10.0年	
構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建		
仕様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 タイル貼り等		
設備等	駐集会場所 敷地内平面置き 無		
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（ロワジール那須高原） 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 ハイネス管理株式会社 管理形態 管理人 有 管理人室 有 日勤（9：30～15：30）		
管理の状況	劣る		
特記事項	総戸数21戸のうち、管理人室1戸が含まれる。 規約共用部分として、管理人室、男女各温泉浴場、サウナ、露天風呂が存する。		

(2) 専有部分の概要

物件 1

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造
位	置	1 階部分の角部屋（南・西面採光）
床	面	積
		1階 107.72m ² 計 107.72m ²
間	取	り
		建物間取図参照
仕	様	内 壁 ビニールクロス等 天 井 化粧合板、ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳等 設 備 電気・水道・ガス
保守管理の状態		劣る
管 理 費 等	管 理 費	月額 44,800円
	修繕金積立金	月額 6,800円
	滞 納 額	有 2,476,800円(令和 7年 6月 4日時点)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		水道料月額1,050円（滞納額50,400円）、ガス料金月額2,200円（滞納額105,600円）あり。 暖炉スペースにある薪ストーブは設備の一つと思料されるが、定かではない。 長期間利用されていないと思料され、室内には家電製品、生活雑貨等が放置されている。 水道、浴室等の専用部分の設備の利用再開可否は不明である。 ホームサウナが存するが、物置となっている。

第5 評価額算出の過程

物件1

本件においては、積算価格により、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

積算価格は、建物価格に敷地利用権等価格を加算し、階層別等の個別格差を考慮して査定した。

(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
280,000	107.72	0.15	4,524,000

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35年、経済的全耐用年数45.0年、経済的残存耐用年数10.0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10.0年／経済的全耐用年数45.0年)}×(1－観察減価30%)÷0.15

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地利用権価格を次のとおり求めた。

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
6,450	0.65	5,021.31	0.90	11265/189485	1,126,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那須(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,940\text{円}/\text{㎡} \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/75 = 6,450\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正 ▲25

- イ 個別格差：形状▲5 規模▲30
 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。
 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) $(ア + イ) \times ウ$
4,524,000	1,126,000	1.03	5,820,000

ウ 個別格差：1.03（階層別格差1.00×位置別格差1.03×品等格差0.000※ $\div$ 1.03）

※ 専有部分内部の状況を勘案して計上。

2 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
① 積算価格	5,820,000	1.00	5,820,000
② 調整後の価格			5,820,000

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評価額とした。

イ 占有減価修正：必要なし

(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。

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
5,820,000	1.00	0.70	0.32	1.00	1,303,000
一括価格(合計)					1,303,000

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(県)-3

所 在：那須郡那須町大字高久乙字遅山 3 3 7 0 番 4 2

地 目：宅地

価 格：4,940円／m²

位 置：J R宇都宮線「黒磯」駅の北西方 道路距離17 k m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：749m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側6.0m私道に接面

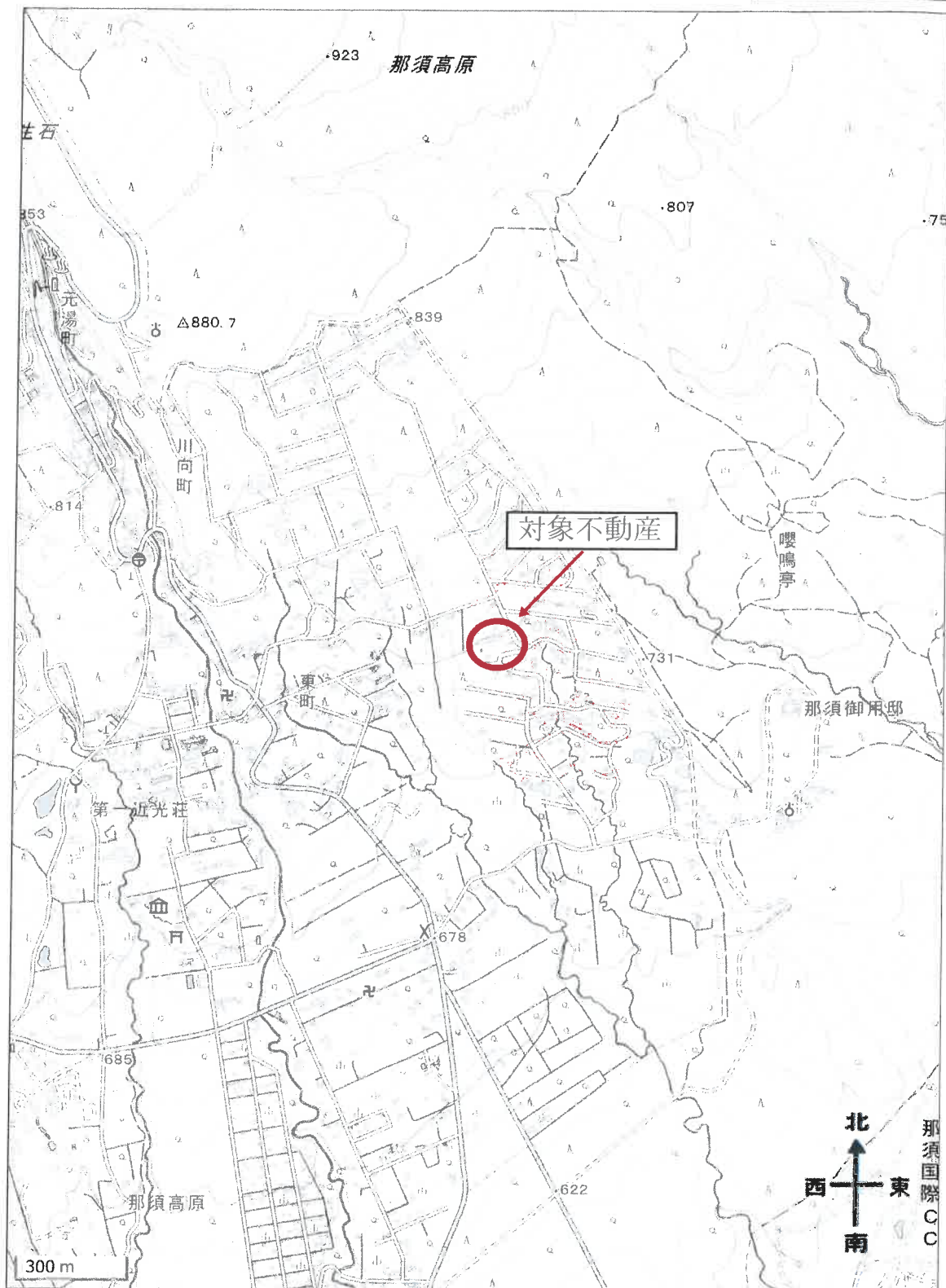
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無し（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：別荘、ペンションが点在している別荘地域

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 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

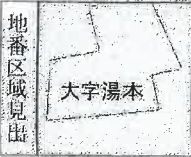
以 上



出所：地理院地図GSI Maps



敷地権の目的である土地 符号1



+16957.153 (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す。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。

請求部分	所在	那須郡那須町大字湯本字新林				地番	206番333			
出縮	力尺 1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和60年3月			備付年月日(原図)	昭和60年8月30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。
 (宇都宮地方法務局大田原支局管轄)
 令和7年2月17日
 東京法務局

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成27年7月3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
(手続官 地方自治局 大田区役所 登録課)

令和7年2月17日 東京法務局

登記官

-13-

3039394

各階平面図

3039394

家屋番号 湯本206番333の106

建物図面

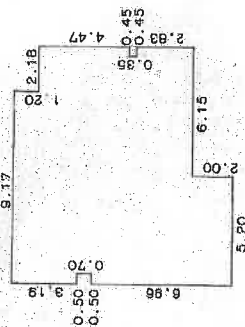
建物の所在 那須郡那須町大字湯本字新林 206番地333

建物番号 106

建物番号 106

1 階部分

物件番号1



求積表

6.96 X	0.50	3.4800
10.95 X	4.70	50.9950
8.85 X	3.97	35.1345
7.65 X	1.73	13.2345
2.83 X	0.45	1.2735
4.47 X	0.45	2.0115
3.19 X	0.50	1.5950
合計		107.7240
床面積		107.72 m²

建物の存する部分1階

作製者

(作製)

縮尺 1/250

申請人

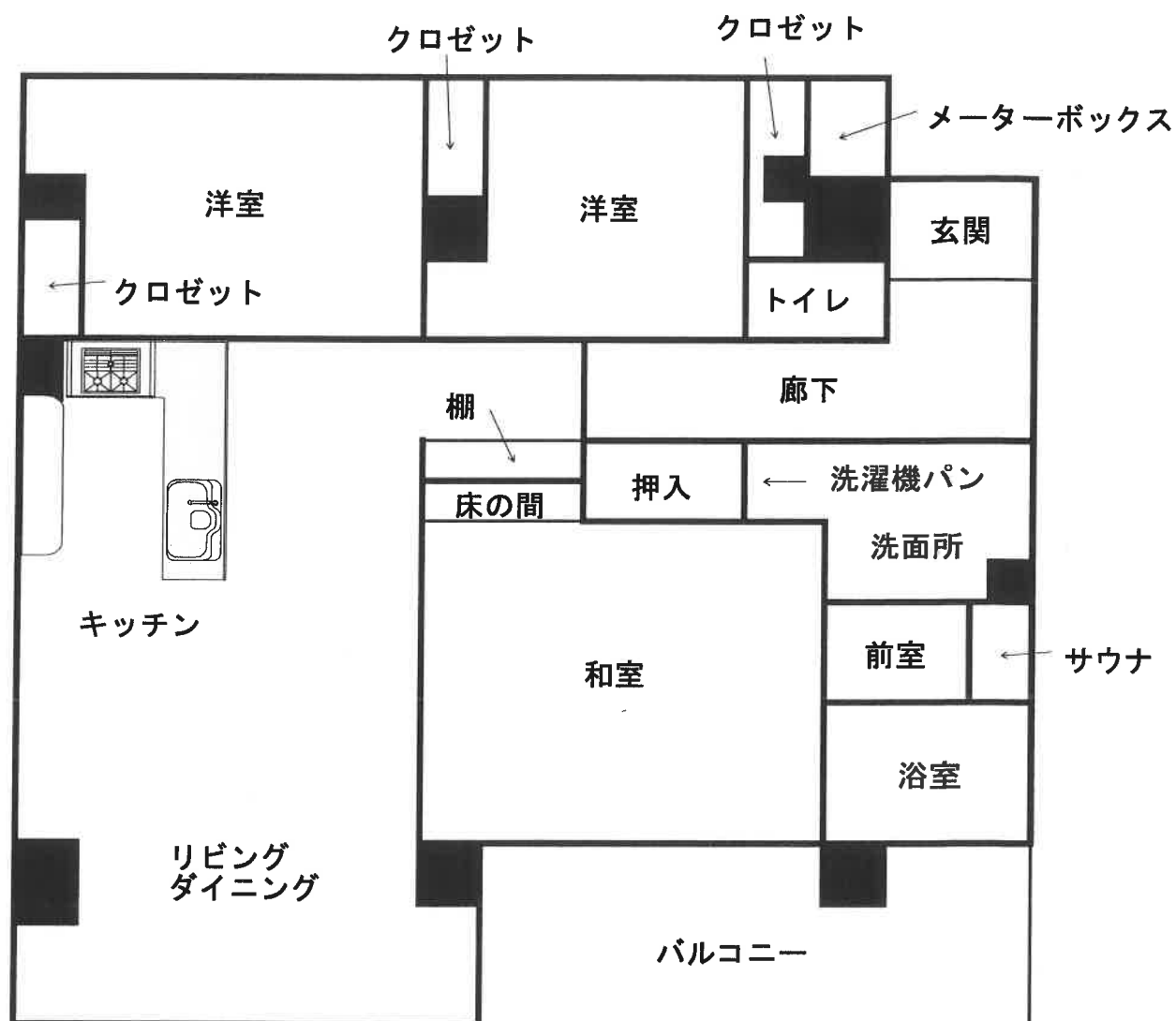
縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用地) S27 27年7月3日 登

地図整理番号：R84647

A3→A4に縮写コピーにつき縮尺相違

間取図



※ この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

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。

