

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月24日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 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 6年 5月21日から 令和 6年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 4日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月25日 午後 1時00分 場 所 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 7日 午前10時00分から 令和 6年 6月 7日 午後 5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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 6年 4月24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,000,000 800,000		200,000	66,591	0
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吾妻郡嬭恋村大字大前字細原 2201番地1

建物の名称 グランナチュール浅間高原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大前 2201番1の425

建物の名称 425

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.70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 吾妻郡嬭恋村大字大前字細原2201番1

地 目 宅地

地 積 19110.68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 122万3863分の4920

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 7日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 土 坂 志 穂

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

【物件番号1】

・管理費等の滞納あり。

・敷地権の目的である土地について、地番2201番9を承役地とする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」を御覧ください。
- 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 吾妻郡嬭恋村大字大前字細原 2201番地1

建物の名称 グランナチュラル浅間高原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大前 2201番1の425

建物の名称 425

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.70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 吾妻郡嬭恋村大字大前字細原2201番1

地 目 宅地

地 積 19110.68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 122万3863分の4920

令和5年(ヌ)第38号
令和6年1月12日受理
令和6年2月19日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ⑩

(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 吾妻郡嬭恋村大字大前字細原 2201番地1

建物の名称 グランナチュラル浅間高原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大前 2201番1の425

建物の名称 425

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.70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 吾妻郡嬭恋村大字大前字細原2201番1

地 目 宅地

地 積 19110.68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 122万3863分の4920

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県吾妻郡嬭恋村大字大前字細原2201番地1 グランナチュラル浅間高原425号室	
建物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 28,020円 修繕積立金 4,430円 温泉共益費 1,570円 (以下は2ヶ月ごとに発生) 水道料 3,140円	令和6年1月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年8月分～令和6年1月分 管理費分 計476,340円 修繕積立金・温泉共益費分 計102,000円
管理会社等	株式会社エンゼル 軽井沢営業所	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 地番2201番9を承役地とする地役権設定登記がある (詳細は「執行官の意見欄」記載のとおり)。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

執行官の意見

■下記のとおり

- 1 本件物件の状況
建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 管理費等
 - (1) 本件マンションの管理組合である「グランナチュール浅間高原管理組合法人」の管理規約27条及び28条において、管理費、修繕積立金及び温泉共益費については、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対して承継されるとある。
 - (2) よって、滞納となっている上記管理費等については(金額については2枚目参照)、買受人が管理組合から請求を受ける可能性があること、現在も管理費等の滞納は続いていることを買受人は留意されたい。
- 3 特別代理人及び占有状況等
 - (1) 本件物件の所有者である株式会社アルテ・ライフの代表者Aは令和4年8月に亡くなっており、その後所有者会社の代表者が選任されていないことから競売手続進行のために特別代理人が令和5年12月に選任されている。
よって、当事者からの聴取は実施していない。
 - (2) 本件物件のリビング内のカレンダーは令和3年のままとまっていること、電気メーターは停止していること及び第三者が占有している状況がなかったこと等を総合考慮して2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。
- 4 売却対象の地役権
本件マンションの敷地には以下の要役地地役権登記があり要役地(便益を受ける土地)となっている。承役地(便益を与える土地)の所有者はグランナチュール浅間高原管理組合法人である。
この地役権は土地の従たる権利であり売却の対象となる。
 - ①承役地：吾妻郡嬭恋村大字大前字細原2201番9(分筆前は2201番8)
 - ②目的：通行及び温泉給湯管の埋設
 - ③範囲：西側202・64平方メートル
- 5 規約共用建物
4枚目の「その他の事項」欄記載のとおり
- 6 その他
 - (1) 管理員は午前9時から午後6時まで常駐している(繁忙期は午後8時まで)。
 - (2) 本件マンションの総戸数は254戸で、敷地内駐車場は128台で無料である。
 - (3) 令和3年に外壁の修繕を実施済み。今後の大規模修繕は未定。

以上

その他の事項

■ 5 規約共用建物

前橋地方法務局で本件マンションの敷地上の専有部分以外の登記建物の有無を確認したところ、以下の規約共用建物（建物の区分所有等に関する法律第4条2項参照）があることが判明した。

- | | |
|--|---|
| (1) 家屋番号：大前2201番1の1
種類：ゲストルーム
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 44.35㎡ | (11) 家屋番号：大前2201番1の11
種類：リネン室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 44.51㎡ |
| (2) 家屋番号：大前2201番1の2
種類：倉庫
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 44.62㎡ | (12) 家屋番号：大前2201番1の12
種類：浴場プール
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 647.96㎡ |
| (3) 家屋番号：大前2201番1の3
種類：リネン室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 27.07㎡ | (13) 家屋番号：大前2201番1の13
種類：清掃員室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：2階部分 24.61㎡ |
| (4) 家屋番号：大前2201番1の4
種類：管理人室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 62.46㎡ | (14) 家屋番号：大前2201番1の14
種類：集会室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：2階部分 68.83㎡ |
| (5) 家屋番号：大前2201番1の5
種類：売店
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 40.29㎡ | (15) 家屋番号：大前2201番1の15
種類：アスレチックルーム
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：2階部分 74.39㎡ |
| (6) 家屋番号：大前2201番1の6
種類：倉庫
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 9.75㎡ | (16) 家屋番号：大前2201番1の16
種類：遊技室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：2階部分 72.04㎡ |
| (7) 家屋番号：大前2201番1の7
種類：ランドリー
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 8.47㎡ | (17) 家屋番号：大前2201番1の17
種類：工芸室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：2階部分 69.50㎡ |
| (8) 家屋番号：大前2201番1の8
種類：倉庫
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 34.07㎡ | (18) 家屋番号：大前2201番1の18
種類：遊技室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：2階部分 15.60㎡ |
| (9) 家屋番号：大前2201番1の9
種類：倉庫
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 5.89㎡ | (19) 家屋番号：大前2201番1の19
種類：遊技室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：2階部分 15.60㎡ |
| (10) 家屋番号：大前2201番1の10
種類：従業員室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：1階部分 90.27㎡ | (20) 家屋番号：大前2201番1の20
種類：休憩室
構造：鉄筋コンクリート造1階建
床面積：6階部分 78.38㎡ |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法
令和6年1月15日(月) 15:34 - 15:53	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 <input type="checkbox"/>
令和6年1月15日(月) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 管理会社へ照会書をファックス送信 (1月19日回答) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年2月9日(金) 10:40 - 11:33	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月9日 目的物件は空き家で施錠されていたので、管理員から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月9日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



(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
 大字大前

請求部	所在	吾妻郡嬭恋村大字大前字細原			地番	2201番1		
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和63年10月1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。

A3をA4に縮小コピー

令和5年10月27日
 前橋地方方法務局中之条支局

請求番号：5-1
 (1/2)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成5年10月26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5年10月27日 前橋地方検察庁中之条支庁

登記簿

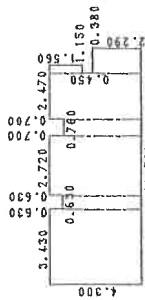
A3をA4に縮小コピー

請求番号：5-2

各階平面図

2705786

建物番号 425



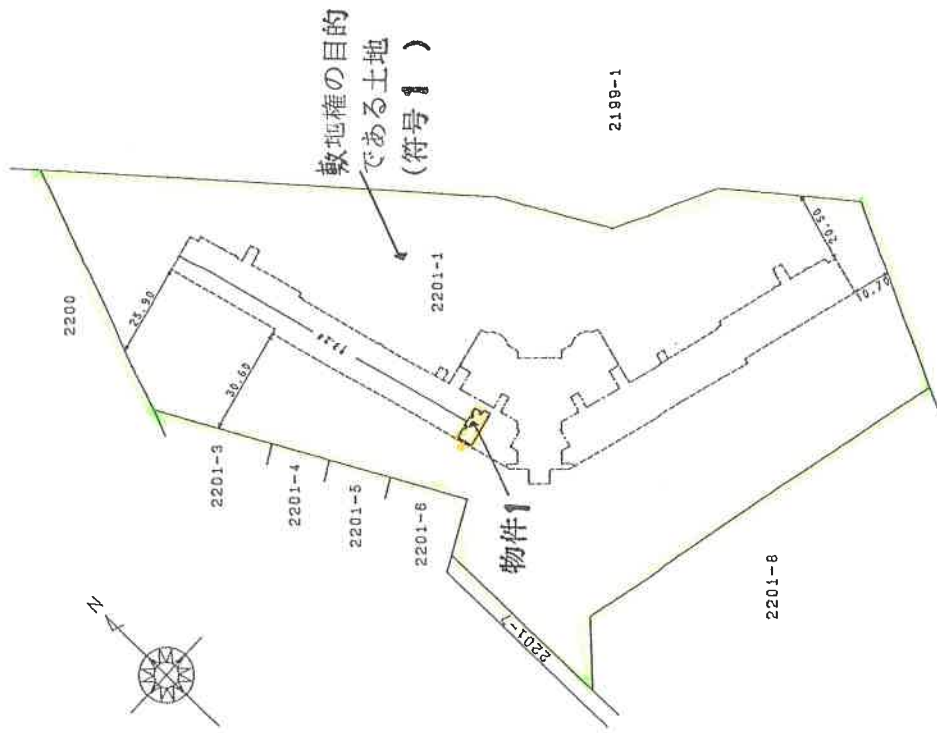
求積表

0.380 X 1.560	=	0.592800
1.150 X 2.290	=	2.633500
2.090 X 4.300	=	8.987000
0.780 X 3.600	=	2.736000
2.720 X 4.300	=	11.696000
0.630 X 3.670	=	2.312100
3.430 X 4.300	=	14.749000
合計		43.706400
床面積		43.70 m ²

建物各階平面図

家屋番号 大前2201番1
の4-25

建物の所在 群馬県吾妻郡嫺恋村大字大前字細原2201番地1



建物の存する部分4階

申請人

縮尺 1/250

作製者

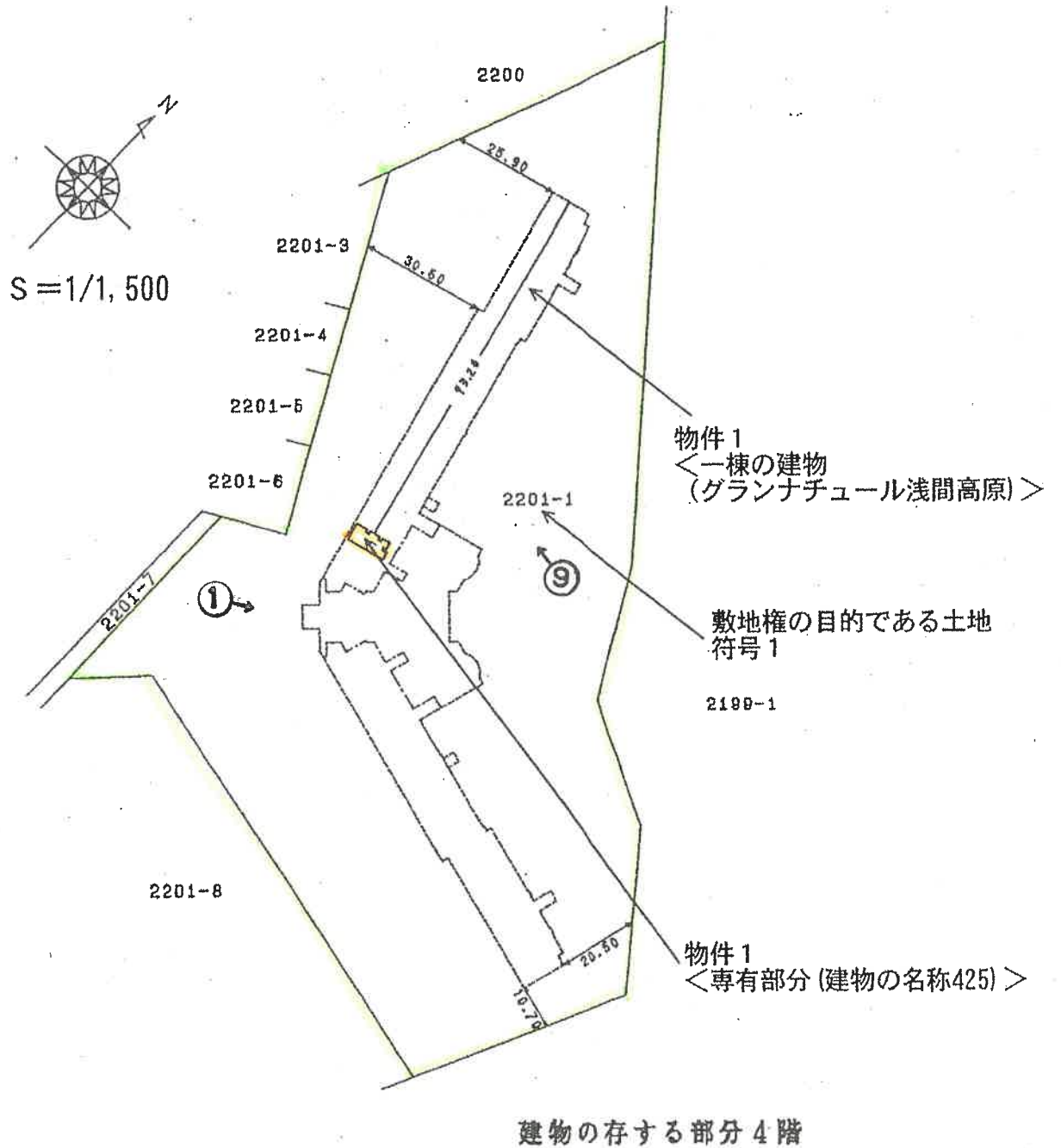
平成5年10月/日(作製)

縮尺 1/1500

(東京土地家屋調査士会用品)

平成5年10月26日登記

建物配置図



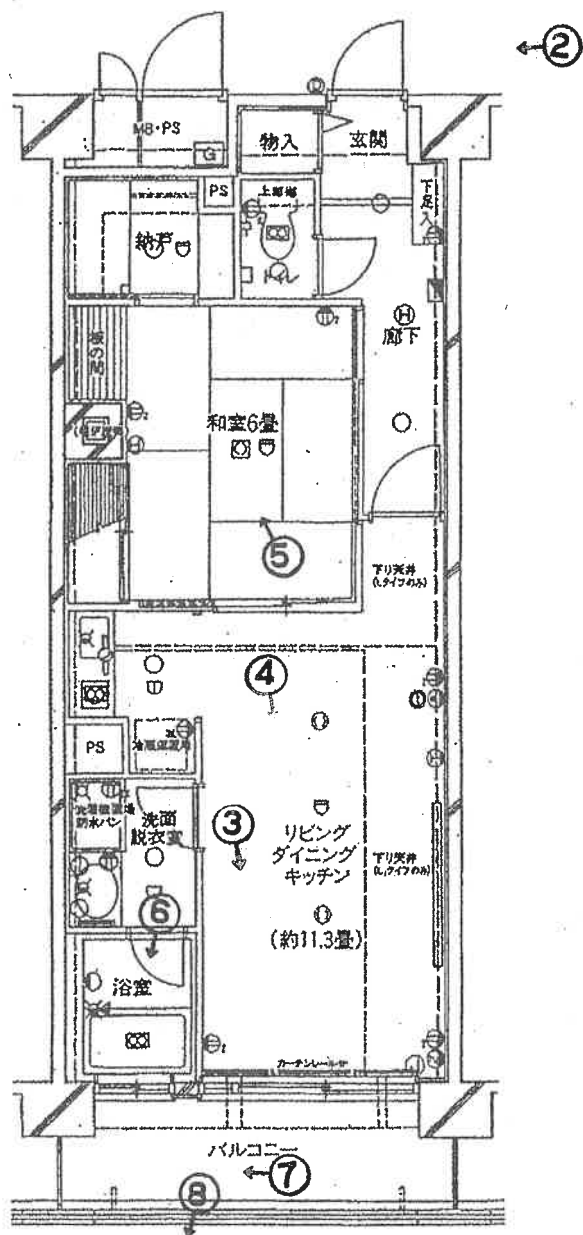
法務局備付の建物図面を利用したものである

←○ 写真撮影位置・方向

間取図

物件 1

< 専有部分 (建物の名称425) >



←○ 写真撮影位置・方向



① 外観



「425」の表示

② 玄関ドア前



③ リビング



④ダイニング



⑤和室



⑥浴室



⑦バルコニー



⑧バルコニー
からの眺望



⑨敷地内駐車場

武鑑評 第 0943 号
令和5年(又)第38号
令和6年2月9日 現地調査
令和6年3月4日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
武 井 清 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1,000,000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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。
- 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 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 吾妻郡嬭恋村大字大前字細原 2201番地1 建物の名称 グランナチュール浅間高原</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 大前 2201番1の425 建物の名称 425 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 4階部分 43.70平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 吾妻郡嬭恋村大字大前字細原2201番1 地目 宅地 地積 19110.68平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 122万3863分の4920</p>	同左	
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況・利用状況等 (符号1)

位置・交通	JR吾妻線「万座・鹿沢口駅」の南方道路距離約6.3km	
付近の状況	浅間白根火山ルート（鬼押ハイウェイ）の西方に位置し、標高約1,000m付近の山林や農地の中にリゾートマンション、住宅、別荘、太陽光発電施設等が散在している地域である。	
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 その他の規制	都市計画区域外 — 特記事項※1参照 特記事項※1参照 — 嬭恋村における建築物の制限に関する条例（特記事項※1参照） 開発事業等の適正化に関する条例（特記事項※1参照） 嬭恋村景観条例（特記事項※2参照）
画地条件	間口約53m、奥行約150m、東西幅最大約150m、南北幅最大約255m、登記地積19,110.68㎡の不整形地であり、西側村道に概ね等高乃至約1m高く接面している中間画地で、画地内の一部に法地や傾斜地を含むが、その余の大部分は平坦地である（特記事項※3参照）。	
接面道路の状況	西側…幅員約6.5m舗装村道	
土地の利用状況等	後記一棟の建物（グランナチュール浅間高原）の敷地に供されている（建物の配置は附属資料建物配置図のとおり）。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的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敷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。	
特記事項	※1 嬭恋村における建築物の制限に関する条例、開発事業等の適正化に関する条例の詳細については嬭恋村役場建設課に問い合わせることを要する。	

特 記 事 項
(続 き)

※2 景観計画区域に該当する（詳細は上記課に問い合わせることを要する）。

※3 調査時は積雪のために地表面の状態を精査できない箇所があったことに買受人は留意されたい。

- ・ 本件に係る敷地権の種類及び敷地権の割合は下記の通りである。

敷地権の種類：所有権

敷地権の割合：122万3863分の4920

- ・ 符号1土地については下記の通りの要役地地役権登記がある（現況調査報告書3枚目参照）。

承役地 吾妻郡嬭恋村大字大前字細原2201番9

目的 通行及び温泉給湯管等の埋設

範囲 西側202.64㎡

- ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出はない。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランナチュール浅間高原	
建物の用途	リゾートマンション（総住戸数254戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成5年7月6日新築（登記記載） 約31年 約14年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造ルーフィング葺地下1階付6階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 吹付タイル等 -
設備等	エレベーター、オートロック、温泉大浴場、室内温水プール、コインランドリー、カラオケルーム等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	グランナチュール浅間高原管理組合法人 委託 株式会社エンゼル軽井沢営業所 日勤 9：00～18：00、繁忙期…9：00～20：00
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件マンションには現況調査報告書記載の通りの規約共用建物がある（現況調査報告書4枚目参照）。 ・本件マンションは浅間サイド（東館）と白根サイド（西館）からなっている（専有部分の位置については次頁参照）。 ・大規模修繕として令和3年に外壁工事が行われたが、今後の計画はない（管理人の説明による、以下同じ）。 ・敷地内駐車場は約128台（無料）である。 ・ペット可である。 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階（425号室 附属資料建物配置図参照） 主要開口部の方位：西（特記事項※参照）	
床 面 積	専有面積 43.70㎡（登記記載）	
間 取 り	1LDK（附属資料間取図参照）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 カーペット・畳等 ビニールクロス等 電気、給排水等（特記事項※） ベースボードヒーター等（特記事項※）
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	28,020 円/月
	修繕積立金	4,430 円/月
	温泉共益費	1,570 円/月
	水 道 料	3,140 円/2ヵ月
	滞 納 額	578,340 (令和6年1月17日現在)
	備 考	管理費分476,340円、修繕積立金・温泉共益費分102,000円であり、買受人は上記滞納額を引受けることになり（現況調査報告書2・3枚目参照）、滞納額は今後も発生することになるものと思われる。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載の通り。	
特 記 事 項	<p>※専有部分は白根サイド（西館）に存し、またエレベーターホール至近に位置している。</p> <p>・設備等については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。</p>	

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を評価した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価(円/m ²) ア	専有面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
320,000	43.70	0.227	3,170,000円

イ 専有面積

- ・登記面積による

ウ 現価率

- ・残価率：5%

経過年数：31年

経済的残存耐用年数：14年

観察減価率：40%

- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率＝ 残価率＋(1－残価率)×経済的残存耐用年数/(経過年数＋経済的残存耐用年数)×観察減価

$$0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{14}{45} \times (1 - 0.40) \approx 0.227$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
3,700	0.49	19,110.68	1.00	4,920 / 1,223,863	140,000円

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 孺恋-1

公示価格等

3,710円/m²

時点修正

×99.7/100

標準化補正

×100/100.0

地域格差

×100/100.0

規準価格

= 3,700円/m²

◇ 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： ±0% (格差なし)

◇ 地域格差： ±0% (街路、接近、環境条件等)

イ 個別格差： ▲51% (規模、形状、地勢、要役地役権含む等)

ウ 地積： 登記数量による。

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： 登記上の敷地権割合による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物の価格(円) (1エ) ア	敷地権価格(円) (2カ) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
3,170,000	140,000	0.90	2,980,000円

ウ 個別格差: 0.90 (階層別効用、位置別効用等を考慮して査定)

(2) 評価額の判定

敷地権付建物の価格に、占有減価修正、市場性修正、競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価及びその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

敷地権付建物価格(円) (3(1)エ) ア	占有減価修正 イ	市場性修正率 ウ	競売市場修正率 エ
2,980,000	1.00	1.00	0.60

滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額(円) ア×イ×ウ× ×エ×オ×カ
0.56	—	1,000,000

イ 占有減価修正:特になし

ウ 市場性修正率:特になし

エ 競売市場修正率:評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価:管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮して▲44%と判定した。

カ その他の控除減価(敷金等):買受人の引受けとなるべき敷金等はない。

第6 参考価格資料

地価公示価格（孺恋-1）

所 在：吾妻郡孺恋村大字大前字細原2281番812

価 格：3,710円/m²

位 置：JR吾妻線「万座・鹿沢口駅」の南方道路距離約8.7km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：317m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西4m私道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：低層別荘が建ち並ぶ環境の良い別荘地域

第7 附属資料

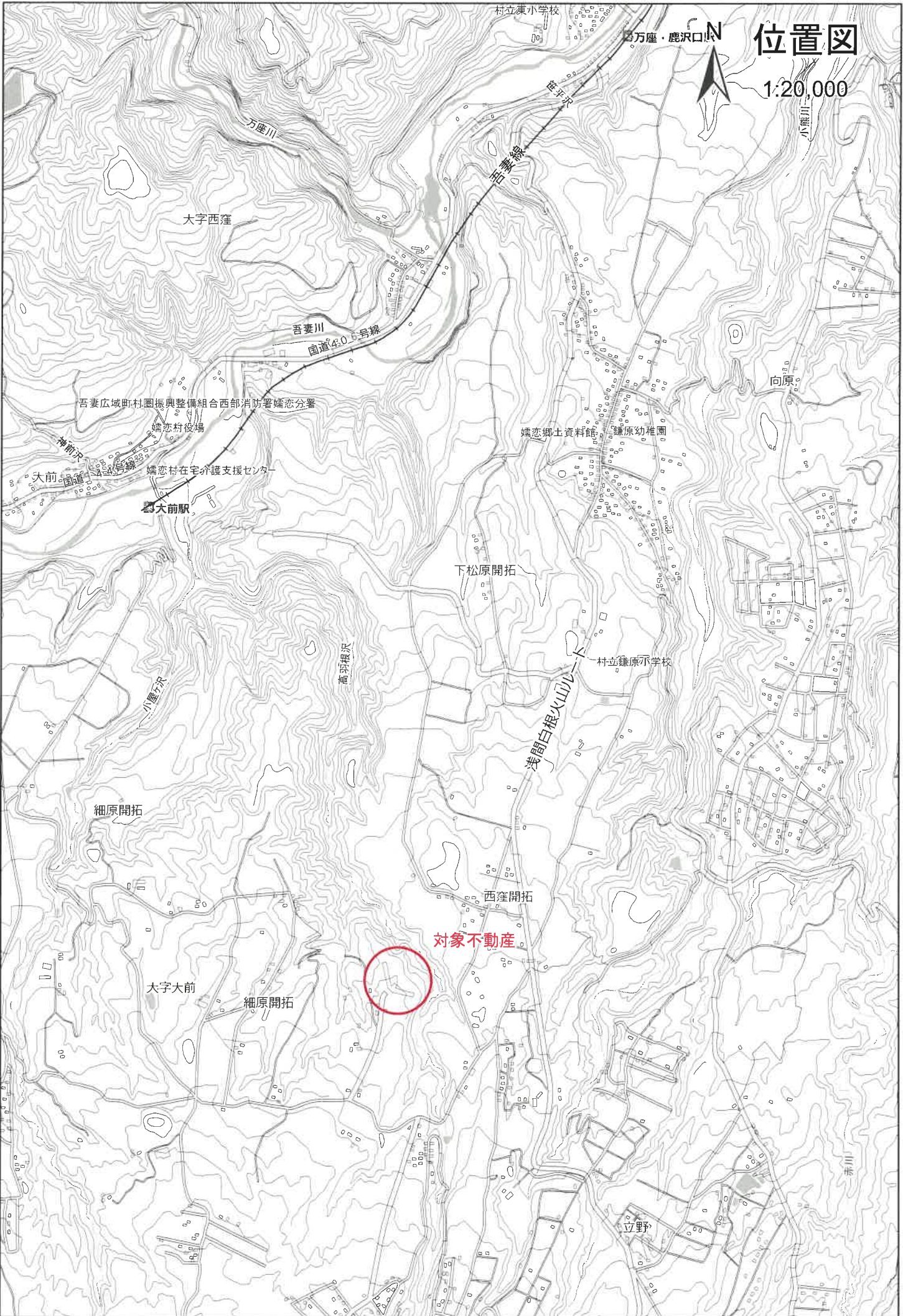
位置図

公図写

建物配置図

間取図

以 上



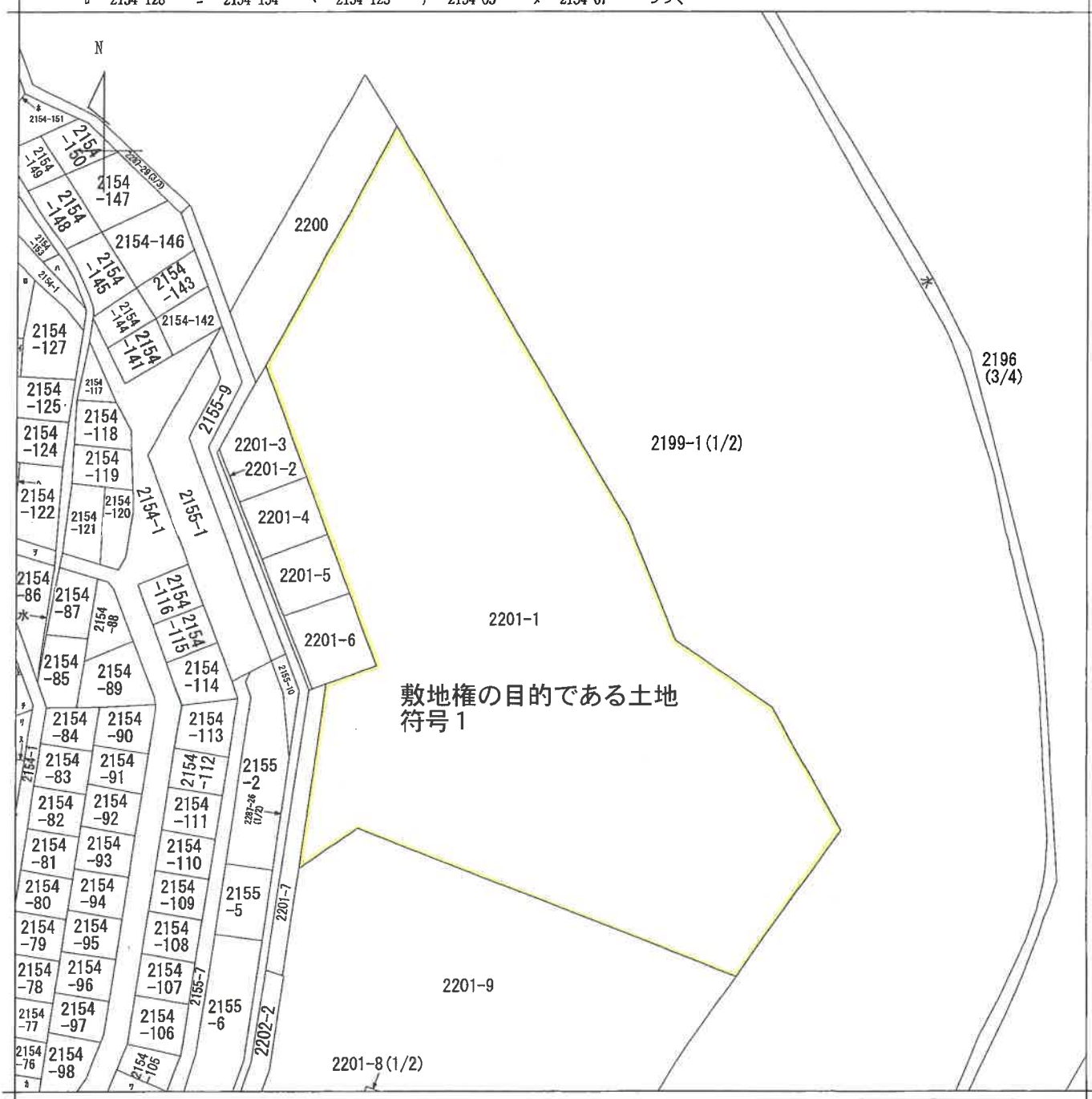
位置図

1:20,000

対象不動産

公図写 (A3をA4に縮小コピー)

イ 2154-126 ハ 2154-152 ホ 2154-156 ト 2154-64 リ 2154-66 ル 2154-68
 ロ 2154-128 ニ 2154-154 ヘ 2154-123 テ 2154-65 レ 2154-67 っづく



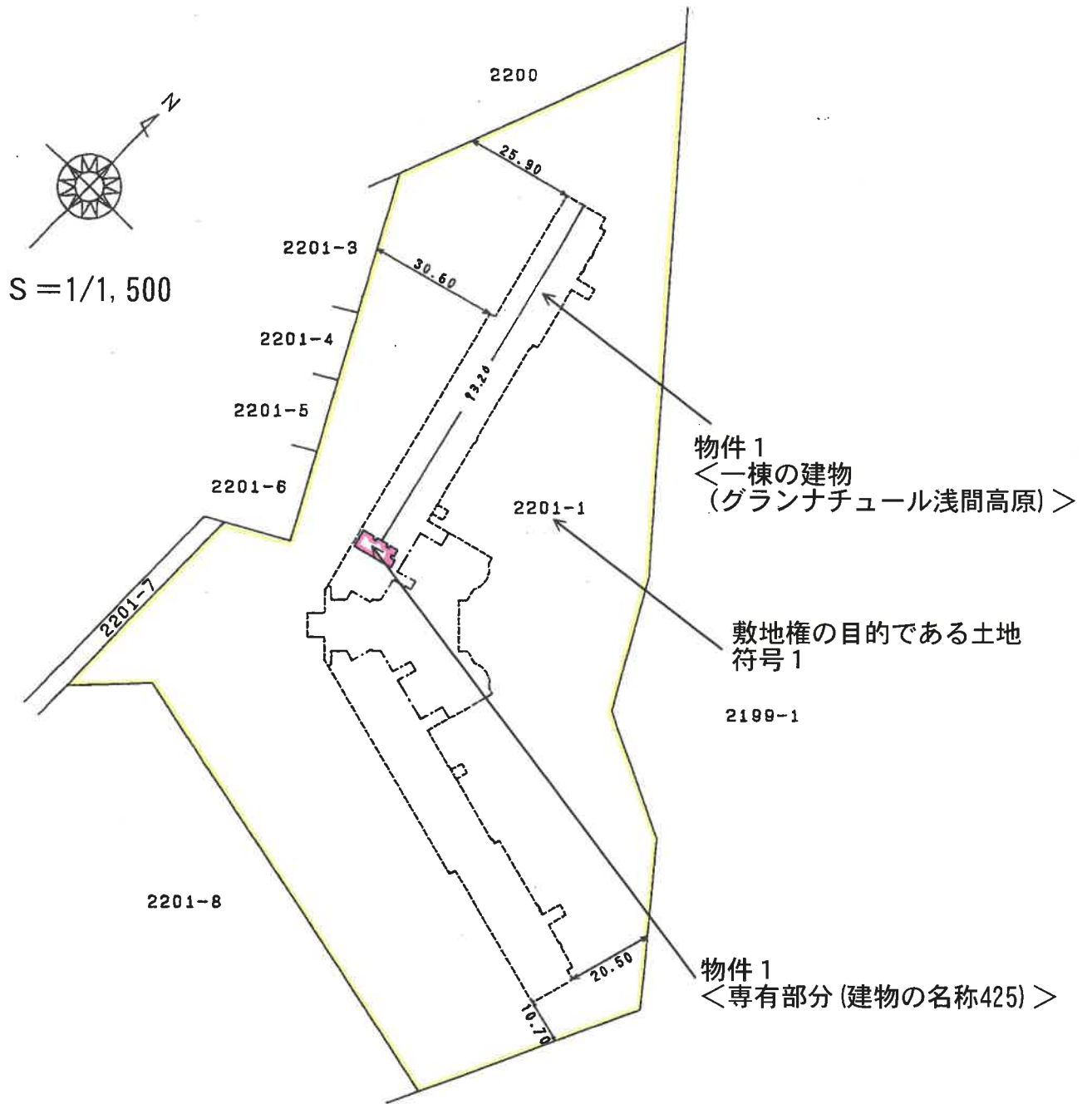
地番区域見出
 大字大前

請求部	所在	吾妻郡嬭恋村大字大前字細原			地番	2201番1		
出力縮	1/1200	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和63年10月1日		補記事項	

公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

ア 2154-1
イ 2154-104
ウ 2154-75

建物配置図



建物の存する部分 4階

法務局備付の建物図面を利用したものである

間取図

物件 1

< 専有部分 (建物の名称425) >

